

浜管ネット通信

URL: <http://hamakan-net.com>

数年後に慌てないための備え

～役員のみなり手がいない！～

浜管ネット副会長 吉村順一

CONTENTS

- 1p 『数年後に慌てないための備え』
副会長・吉村順一
- 2p 『個人情報保護法施行 5月30日から』
- 3p 『マンション学会名古屋大会報告』 『リ
パス・モーゲージに
ついて考えてみまし
た』 会長・加
藤壽六
- 4p 『理事会の運営につ
いて第4回』 前
田映子（管理運営部
会）
- 5p 『解かりやすい大規模
修繕工事第10回』 岡
田英二（技術者部会）
- 6p 『最近の裁判例から』
管理運営部会
- 7p 『セミナー・イベント
報告』
- 8p 『事務局からお知らせ』

平成 27 (2015) 年 9 月 15 日現在、総務省統計局の推計によると、日本における高齢者人口の総人口に占める割合は 26.7%。昭和 60 年に 10%であったのが平成 17 年に 20%を超え、一昨年には 26.7%となったものです。海外を見渡しても主要国の中で最も高い割合になっています。

マンションにおいても、組合員の高齢化は経験したことがない状況を生み出しつつあり、築年数の多いマンションほど影響は深刻です。高齢者施設への入居や入院などによって生み出される「空き住戸」。そして、重要なのは、元気なお年寄りでも自分のことで精いっぱいということ。つまり、マンションの管理とは無関係な状況に置かれている高齢者が増えている状況がすでに目の前にあるのです。

輪番制を採用している管理組合の場合、高齢化を理由に辞退者がでると順番が早く回ってくるようになり、さらに理事会等に出席しない役員が出始めると、欠員のまま理事会運営を行なうほかなくなります。そのうち、推薦しようにもそもそも候補者がいないという状況が予測されます。

輪番制が維持できなくなると、それに代わる管理体制を考えるほかなくなります。少人数の理事で運営していく方法をいくつか紹介します。

① 理事会の他に評議会を設ける方法（理事会は意欲のある少数の理事で構成し、評議会は輪番制で一定の数を確保します。評議員の出番は年 2 回程度とし、理事会のチェック機能を持たせます。）

② 管理組合を法人化する方法（4分の3以上の多数による決議と登記をすれば管理組合法人となることができます。理事は一人でもよく、対外的に法人を代表し、対内的には事務を執行する機関となります。）

などが考えられます。

その他、外部の第三者を理事に加えて運営する方法では、大規模修繕工事など長期にわたって行うプロジェクトの推進などに有効です。さらに、理事会を設けず、外部の第三者を「管理者」にして運営する方法もあります。大半の居住者が住んでいないリゾートマンションなどですでに採用されている方法です。

いずれの方法をとるにしても、最終的には「総会」で「規約を定め」、事業報告や事業計画などを承認しなければ業務の執行はできません。高齢化が進み、空き住戸や賃貸化が増えると総会を開けるか、あるいは決議ができるかなど次の課題となるでしょう。

自分たちのマンションが今、どのような状況にあるのか、まだ、元気うちに、「数年後に慌てないため」の方策を検討しておく必要があります。

個人情報保護法施行～5月30日から 守るべき7つのチェックポイント

前号でもお知らせしました個人情報保護法が、5月30日から前倒し施行されることになりました。この施行により、その性格上すべての管理組合が「個人情報取扱事業者」となります。この法律による制限を受け、安全管理措置の実施義務等が発生します。この施行による管理組合の対応については、横浜市市民情報課は、各団体へ対応方法に関する情報提供を行うとともに、「個人情報相談窓口」を設けて相談を受けています。(☎045-671-4321)

マンション管理組合(※法の対象となる団体)が守るべき7つのチェックポイントは次のとおりです。
(★印の付いたルールは、パソコン等でデータベース化された個人情報を扱うときのルールです。)

1 ≪個人情報を取得するときは、何に使うか目的を決めて、本人に伝えること。(第18条)≫

- 使う目的(例:名簿を作成し組合員に配布するため)は、本人に伝えるか、あらかじめウェブページや掲示などで公表する必要があります。
- ただし、個人情報を取得する状況において利用目的が明らかであれば、逐一相手に伝える必要はありません。(例:名刺交換を行う場合、その利用目的が今後の連絡のために利用することは明らか)

2 ≪個人情報は決めた目的以外のことには使わないこと。(第16条)≫

- 例えば、名簿を作成するために取得した個人情報を、サークル等の勧誘のために利用することはできません。
- 決めた目的以外のことに利用したい場合は、あらかじめ本人の同意を得てください。

3 ≪個人情報を第三者に渡す際は、本人の同意を得ること。★(第23条)≫

- ただし、以下の場合等は本人の同意を得なくても、個人情報を第三者に渡すことができます。
→法令に基づく場合(例:警察からの照会)
→人命にかかわる場合で本人から同意を得るのが困難なとき(例:災害時)
→業務を委託する場合(例:管理費等徴収のために管理会社に区分所有者の名簿を渡す場合)

4 ≪個人情報のうち要配慮個人情報については、特別のルールを守ること。(第2、17、23条)≫

- 要配慮個人情報とは、人種、信条、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実、障害、健康診断・検査の結果、医師等からの指導・診療・調剤が行われたこと、刑事事件・少年の保護事件に関する情報等のことです。
- これらの情報を「取得」するときは、あらかじめ本人の同

意を得なければなりません※。ただし、「人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難なとき」などは、例外として本人の同意がなくても取得できます。なお、法改正施行前に取得した情報は改めて同意を得る必要はありません。

※一般の個人情報は、利用目的を公表又は本人に通知すること等で取得が可能です。

5 ≪本人からの「個人情報の開示や訂正等の請求」には応じること。★(第27～33条)≫

- 請求等があったときは応じなければなりません。ただし、又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合などは、開示しないことができます。

6 ≪取得した個人情報は安全に管理すること。★(第20条)≫

●安全管理措置の例

- 個人情報の取得・利用等の基本的な取扱いを決めたルールを作る
- 秘密保持のルールを作り、名簿を取り扱う人に研修を行う
- 許可されている人だけが個人情報を閲覧・利用できるようにする
- 漏えいは紛失を防ぐため、紙の名簿はカギのかかる引出等で保管する
- パソコン上の名簿はパスワードを設定する
- インターネットに接続されたパソコンで個人情報を扱うときは、ウィルス対策ソフトを入れる
- 漏えいや紛失した時にだれに報告するかあらかじめ決めておく

7 ≪苦情の申出に対応すること。(第35条)≫

- 苦情の申出先をわかるようにするなど必要な体制を整備し、適切かつ迅速に対応するように努めます。

マンション大規模修繕 建物を元気に、人を笑顔にする

RenoHappia changed from WB **リノ・ハピア株式会社**

仮設工事 | 下地補修工事 | 外壁剥離・剥落防止工事 | 塗装工事 | 耐震補強工事 | ドア・サッシ交換工事 | 外断熱工事

〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3 URL: <http://www.daikibo.net/>

☎0120-27-0451 **リノ・ハピア** 検索

4月22日、23日の2日間、椋山女学園大学で開かれた日本マンション学会のメインテーマは、「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」でした。どのような議論が行われたのか、報告します。



団地型のマンションで戸数の多いマンションは、自治会があり機能しているところが比較的多くありますが、単棟型のマンションでは自治会がないか、機能していないところが多く、

管理組合が関わらなければならない場面が増えてくることとなります。

認知症に対しては自治会がかかわるべきということが一般的には思われていますが、個人の宅内で起こることはその家族が気を付けることとなりますが、症状が進んでくると家族だけでは対応できなくなり、民生委員や地域包括支援センターに相談することで、行政の助けを借りることとなります。

だんだん症状が進み徘徊などが見られる場合は、地域で見守ることは可能ですが、共有部分でのトラブルについては「自治会の仕事だ」「管理組合だ」と言っている場合ではなく、管理組合が主体的に何らかの対応をする必要が出てきます。

代表的な事例として「オートロックマンションで外に出たが、入り方が解らずそのまま徘徊が始まった。」「開放廊下・階段・エレベーター内に放尿糞。」「自分の自宅がわからなくなり近くのお宅をノックして回る。」など。

これらはほんの一部ですが、すべて管理に関することで、管理組合が傍観者ではいられなくなることです。これらなるべく起こらないようにするには、早めに察知し対応することが求められます。その一歩が住民同士のコミュニケーションを密にすることです。

事例で一番ショックであったのは、認知症の方が階下に水漏れ事故を生じさせた場合、原状復帰の費用は保険で補てんされなかった、というケースです。高齢単身世帯が増加していくことはどのマンションでも共通の悩みですが、その先には管理費滞納、認知症と孤独死の問題が重く押し掛かってきます。これを機会に真剣に取り組んでゆきましょう。

その他、分科会で取り上げられ、報告されたテーマは次のように多様なものでした。

- ①マンション再生活用に関わる取組
- ②最近のマンションの紛争と裁判
- ③マンションにおける人の高齢化による問題と対処法と課題
- ④マンションのリスクマネジメント
- ⑤マンション再生施策と行政のかかわりについて
- ⑥借地権付きマンションの現状と課題
- ⑦マンション管理の一般報告・実務・管理報告
- ⑧自主管理マンションの見学会等

金の鯨は見る時間がありませんでしたが、味噌カツ、ひつまぶしはうみやあもんでしたよ。

滞納

管理費等の滞納を防ぐ良い知恵はないか？ リバース・モーゲージについて、考えてみました。

リバース・モーゲージ(以下「RM」という。)を使って、滞納の発生を避けることはできないか、金融機関に話を聞きました。RMとは住宅の所有者が金融機関から、住宅に住み続けながら、それを担保に金銭の融資を受け、所有者の死亡時に清算する方法です。清算の方法は、身内の方が融資したお金を返して行う場合もありますが、通常は、銀行が担保不動産を売却等して補てんする制度です。

しかし、話を聞いてそもそもRMは戸建てを対象としており、マンションには各金融機関とも乗り気でないことがわかりました。マンションでも以下の条件の場合は、対象となることがあるそうです。

最寄りの鉄道駅から徒歩10分以内、築5年以下、所有者が65歳以上のマンションの場合、時価の3割ぐらいまでの融資を受けられることがあるそうですが、ハードルは高く、管理組合の要望に対する実現性は低いと思われ

ます。そこであるマンションでの例を紹介します。

管理組合が余裕資金を使い、その住宅を担保に、管理費等を立て替えていく制度です。所有者が死亡した場合は、住宅は管理組合の所有になります。管理組合はその住宅を再販売するか、賃貸するか、集会所等の共用部分として使用するか、いずれかの方法で利用することになります。この方法は、年金収入で生活して毎月の管理費等の支払いに困っている区分所有者にとっては、管理費等の支払いがなくなり、生活が安定しずっと住み続けられること、一方、管理組合には管理費等の滞納を防ぐメリットがあります。

将来の時価を想定し、貸付限度額を定めなければならないなどのもろもろの課題はありますが、滞納を防ぐ手段としては検討する価値があります。これを行うには管理組合の法人化が必要となります。(文責/加藤壽六)

前回までに「役員成り手不足の対処法」、「理事会の業務」について述べました。本稿では「理事会運営に必要な4つの要素」を考えます。

■ 管理組合に必要な4つの要素 【専門性／継続性／経済性／自主性】

① 専門性

- ・ 管理組合は基本的に運営については不慣れであり、区分所有者だけで専門性を満たすことは限界があります。
- ・ 大半の役員は現役(本業)世代か高齢者であり、直接管理業務を行うことは困難です。
- ・ 専門的な技術・能力を要し、会計、法律、建物・設備等に関する知識及び実情の把握と最善の処理には経営的手腕が要求されます。
- ・ 代々の役員に専門的な知識の習得を強いることは、過度の心身負担となります。

② 継続性

- ・ 基本的に誰が役員に就任しても継続的に無理なく職務を全うできることが必要です。
- ・ 年度によって方針が異なる運営は「継続性のない運営」となります。
- ・ 輪番制を基本とする中で、公平性の確保と誰もが役員を務められることに配慮する必要があります。

③ 経済性(特に委託管理の場合)

- ・ 輪番制による理事会が構成され続けるうち、プロである管理会社に頼ってしまう傾向となり管理組合が主客転倒の状態になりがちです。
- ・ 日常の管理、営繕工事、更には大規模修繕工事に至るまで、理事会にて予算執行の妥当性や有益性の検討が出来ないまま管理会社に頼った運営になりがちです。
- ・ 結果、本来、支出しなくて済むお金が認識のないまま管理組合から流失する可能性が高まります。

④ 自主性(特に委託管理の場合)

- ・ 本来、管理組合の業務は区分所有者が自ら行うものです。
- ・ 管理委託をしている場合は、その業務(業務遂行状況)をチェックすることになります。
- ・ プロである管理会社へ委託する場合は、本来あるべき管理組合の主体性を確保する努力が不可欠となります。

■ 監事の役割

直近(平成28年3月に公表)の改正標準管理規約では、役員による利益相反取引の防止(標準第37条の2)について規定しました。

(標準管理規約第37条の2)

更に、監事(標準第41条)による監査機能の強化についても規定し、マンションの資産価値の保全と運営

の健全化が図れるよう配慮しています。

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

(監事)

第41条 (略)

2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 (略)

4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

■ マンションに住んで本当に良かった

組合員の一人ひとりが管理組合の運営を理解し、参加・協力する中で「このマンションに住んで良かった」となるよう、努力していきたいものです。

弊社では緑地の資産価値を高めるための提案をし、より良い住環境の創造をめざしています。



株式会社 牧野造園

〒224-0054 横浜市都筑区佐江戸町2257
Tel. 045-941-4764 fax 045-941-8774

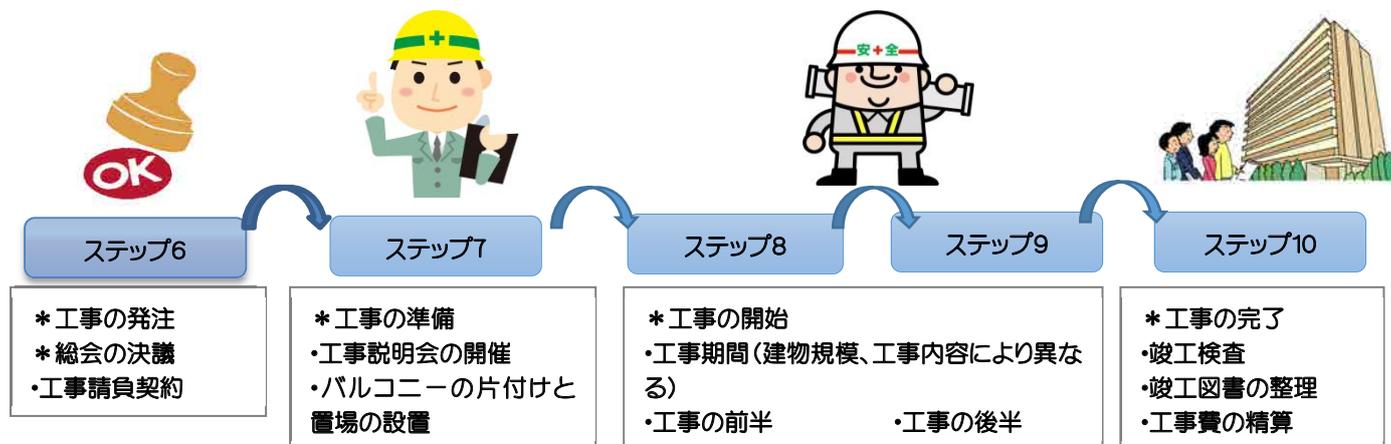


わかりやすい大規模修繕工事《第10回》

～ステップ7～

岡田 英二（一級建築士・技術者部会）

ステップごとの解説を連載しています。今回はステップ7「工事の準備、工事説明会の開催、バルコニーの片づけと置き場の設置」。



ステップ7は、工事請負契約から工事開始までの工事準備期間におこなうことを説明します。

施工業者、工事期間、工事金額等が決まり、2～3月後には工事が始まります。

工事が始まる1か月ぐらい前には、居住者・区分所有者を対象に、工事について理解してもらうため工事説明会を開催します。ステップ6で説明した工事請負契約は工事説明会の前までに行っておきましょう。

■工事説明会の開催

工事説明会は、工事施工者が開催しますが、説明会資料の作成・準備は管理組合、工事施工者及び工事監理者と打合せ、それぞれが担当し説明しましょう。

説明会の開催日、開催回数、開催会場など居住者・区分所有者全員が出来るだけ参加できるように検討し、参加を呼び掛けましょう。

工事の内容、工事範囲、工事方法、注意すること、片付けなど、工事を理解するために、工事開始1か月ぐらい前に、工事説明会を開催します。工事説明会開催の2～3週間前には工事説明会の開催お知らせと説明会資料を配布します。工事説明会の開催お知らせと説明会資料は、賃貸居住者にも配布し、外部オーナーにも郵送等で配布します。

工事説明会では、仮設建物の設置、外部足場・飛散防止ネットの設置、工事範囲、工事方法、工事日程など工事内容についての説明の他、工事中の生活に関わる住戸内在宅工事の説明、洗濯物が干せない日のお知らせ、騒音・塵埃・臭気など発生の注意事項、車の移動、バルコニーが使用出来ない、窓が開けられない日などの説明、バルコニーの片付けなどについて説明があります。

また、工事中の問合せ先・問い合わせ電話番号などの重要な内容も説明します。

説明会では専門用語など難しい言葉は使わず説明し、イラストや実物の展示を出来るだけ使用し分かりやすく説明します。

■バルコニーの片付けと置き場の設置

バルコニーは区分所有者に専用使用権がある共用部分になります。バルコニーも工事対象範囲の共用部であるため、個人で置いている鉢植えや床の人工芝、タイルブロックなどを片付けて工事を行えるようにします。

また、窓廻りのシーリング打ち替え、窓廻りの塗装工事を行うために網戸も取外し、室内に保管します。

しかし、植木鉢など室内に保管しきれない場合は管理組合で検討し、マンション敷地内に植木鉢置場を確保して仮設材等で棚を作ったりして植木鉢置場を設置します。植木の水やりなどの管理は個人の責任で起こないます。

バルコニーの片付けは、バルコニー側の足場が立ち上るまでに行います。ただし、エアコン室外機は取り外すものと取り外さなくて工事出来るものがあります。

足場架設後に工事施工者が確認し取り外す室外機は居住者に連絡します。個人の私有物であるエアコン室外機の脱着は個人負担になります。

■その他の準備

工事中の近隣トラブルを少なくする為にも、敷地周囲の住宅、マンションなど近隣へのあいさつは、管理組合と工事施工者で行った方が良いでしょう。工事工程、工事内容、工事車両の通行、塵埃・騒音・臭気が発生など事前に説明しておきましょう。(次回はステップ8)

大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します

IK 株式会社 一ノ瀬建創

〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7

総会決議に従わない区分所有者がいた場合、管理組合はどうしますか？

総会決議に従わず改修工事に非協力的な区分所有者に対して、管理組合が、この区分所有者は「総会決議に従う義務があること」「弁護士費用を含む訴訟費用を支払うこと」を裁判所に求めた裁判例です。

- ・東京地裁 平成 27 年 2 月 16 日（判例時報 2267 号 67 頁）
- ・原告 X（管理組合）
- ・被告 Y（区分所有者）

事案の経緯

- ・管理組合 X は、平成 25 年 5 月の臨時総会で改修工事を議決した。
- ・再三の督促（工事日程調整等）に応じないなど協力を拒む被告 Y に、自己負担での実施を通知した。
- ・管理組合は Y に対し、規約に基づき法的措置をとること、異議申立の機会を与えることを通知し、催告するも回答はなかった。
- ・平成 26 年 5 月の臨時総会で管理組合は、Y に対し訴訟提起すること、および弁護士費用を請求することを全員一致（Y を除く）で議決した。

主な争点

- ・被告 Y は決議に従う義務はあるか、否か。理事長の資格を有しない A が招集した平成 25 年 5 月および平成 26 年 6 月の臨時総会決議は無効と主張。臨時総会の開催場所である管理事務室が狭く、14 名が出席して決議することは不可能と主張。したがって総会決議は無効であるから従う義務はないと主張した。
- ・管理組合が工事業者に支払う工事費用について、被告 Y は、管理組合に対して支払う義務があるか否か。

裁判所の判断

- ・理事長の資格を有しない A が招集した臨時総会の決議は無効と主張することについて、A は区分所有者として管理組合の役員になる資格があると認定。したがって臨時総会の決議に瑕疵はないと判断され

最近の裁判例から

た。

- ・管理組合が支払う工事費用について、決議では管理費から支出するとされていることから被告 Y は管理組合に支払う義務はないと判断された。
- ・訴訟費用については、規約によれば「区分所有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合・・・区分所有法 57 条から 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。これに関する訴訟費用（弁護士費用を含む）は、当該区分所有者の負担とする（規約 61 条、62 条 4 項）。」とあり、これに基づき被告 Y が負担するものと認められた。

解説

判決は、臨時総会における改修決議には瑕疵はないとして、区分所有者には改修決議に従う義務があり、管理組合には、改修決議を実行し、そのための協力を求める権利、義務を有するとしました。さらに、Y の従前の対応から判断して、義務の確認請求には理由があり、弁護士費用のうち着手金 40 万円、実費 3 万円、成功報酬 15 万円の弁護士費用を認めて、管理組合の請求を認容しました。

総会決議に従わない区分所有者に対する管理組合の対応に関して参考になる裁判例です。特に、管理組合は決議を実行するに際し、協力を求める権利を有し、区分所有者は決議に従う義務があることが明確に示されるなど実際の管理組合の運営に即した判断だといえます。（管理運営部会）

伊勝の大規模修繕 建物リニューアルは、新しい価値を創造します。

激動する社会に対応する技術、そして情熱

IKATSU

本社：〒230-0052/神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3

TEL045-502-1604 FAX045-521-0287

<http://www.ikatsu.co.jp>

2017. 2.21 2016 年度三部会合同研修会

2月21日18時30分～、三部会（管理運営部会・技術者部会・専門業部会）はかながわ労働プラザで「標準管理規約改正とマンションに関する近時の諸問題」をテーマに、合同研修会を行いました。

講師は個人賛助会員の佐々木好一弁護士。

佐々木弁護士は平成28年3月14日に改正されたマンション標準管理規約について、「管理組合が財産管理団体であるという前提から、会社法的な視点がかかり入っているようだ」と指摘。それを踏まえて改正のポイント

- (1) 外部専門家の活用
- (2) 議決権割合
- (3) コミュニティ条項等の再整理
- (4) 管理費等の滞納に対する措置
- (5) 暴力団等の排除規定
- (6) 災害時の管理組合の意思決定
- (7) 管理状況などの情報開示



について解説を行いました。

近時の諸問題では、訴訟時の弁護士費用等が「違約金」として規約に規定しておくことで認められた例（東京高裁判決）、「理事会の互選により選任する」と

いう規約のマンションで、理事会で理事長を解任（解職）することはできないとした例（上告中）、シェアハウスについて規約に区画数などを特定して禁止したことが認められた例（東京地裁判決）などを紹介。さらに民泊の管理規約記載例や個人情報保護法改正による管理組合の管理体制などについて説明がありました。

2017. 3.15 UR 集合住宅歴史館見学会

3月15日、建築分科会Dグループは東京・八王子の独立行政法人都市再生機構が公開する集合住宅歴史館の見学会を行いました。

集合住宅歴史館はUR都市再生機構・技術管理分室に属しており、昭和30年代の「公団住宅」などを移築復元し、展示公開を行っています。

施設見学の前に、ひばりが丘団地の生活スタイルの映像を鑑賞。



続いてメインの集合住宅歴史館見学。同潤会・代官山アパートの復元展示では世帯向けでも28㎡と狭く感じましたが、それでも、当時は水洗便所や水道、ガス設備などもあり、超高額所得者の住宅だったそうです。

また、同潤会は関東大震災の復興を目的としていたため、避難用の縄梯子が設置され、玄関扉は鉄板を巻いて防火性能を持たせるなど、災害対策がとられていた。高層マンションの先駆けは東京・中央区の晴海高層アパート（1958年竣工・SRC造10階建て・168戸・約30～39㎡/戸）とされています。設計は日本を代表する建築家・

前川國男氏。

日本のRC集合住宅の歴史は100年を超えています。先人が取り組んできた歴史の、その一端に触れた見学会でした。

2017. 3.23 住戸内設備改修の計画と実例

3月23日、技術者部会・専門業部会設備分科会は川本工業(株)8階会議室で「住戸内設備改修の計画と実例」をテーマに、合同セミナーを行いました。

高経年マンションでは共用・専有の区別なく給排水管等の配管の劣化による漏水事故が発生します。専有部分の対応については、修繕積立金の取り崩しができるか、管理規約上の問題があります。かといって漏水を放置するわけにはいかず、区分所有者全員の協力など合意形成も不可欠です。

各戸が独自に専有部分のリフォームを行う場合、管理組合がリフォームガイドラインを作成し、工法や材質、工事の範囲など統一化を図るところが増えているといいます。

技術者部会・伊藤和彦氏は、管理組合主導で専有部分の工事費用を捻出したケースとして、

- ① 工事の5年前から5年間に限り特別修繕積立金として1万円を徴収
- ② 費用を長期修繕計画に計上し、リフォーム済の区分所有者には仕様等を確認後、費用の一部を支払った
- ③ 平均5,000円×15年間で積立金会計から立て替え払いをし、15年間で分割返済したなどの事例を紹介しました。



技術者部会・伊藤和彦氏



川本工業 堀金俊介氏

川本工業の堀金俊介氏は、築40年目に専有・共用部給排水管更新工事を行った事例（1974年竣工・4、5階建て・16棟・404戸）を紹介しました。

堀金氏は、専有部分工事のポイントとして、施工前の「全住戸内調査」重要性をあげます。全戸

調査の際に、「この時点で居住者とのコミュニケーションをとれば工事はうまくいく」と確信したそうです。

最後にメーカーであるケブタックスの小竹英夫氏が給排水管新製品の紹介を行いました。

錆や腐食の心配がない上、軽量で作業性がよく、耐震性に優れていることから、樹脂管が普及しているとのこと。



ケブタックス 小竹英夫氏

～ 事務局からお知らせ ～



【新役員になったら】

4月、5月、6月は最も総会の多い月になります。

新役員になって1年間何をすればよいのか？

ご心配ありません。浜管ネットが管理組合に相談員を派遣します。理事会や総会の運営の仕方等ご説明して質問にお応えいたします。

会員管理組合は初回無料ですので、ぜひご利用ください。

【電子文書の保管】

★浜管ネットでは、会員管理組合のみ電子文書の保管を行っております。規約、パンフレット、議案書、設計図書等は相談時に必要です。浜管ネットに郵送していただければ、こちらでpdf化し保管いたしますので、ご要望があれば事務局までお問い合わせください。

【横浜市マンション登録】

★横浜市マンション登録システムがリニューアルされました。浜管ネットでは全会員にマンション登録を推奨しております。まだ登録申請されていない管理組合様は事務局までお問い合わせください。

[Http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html](http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html)

【ホームページ会員サイト】

★浜管ネットホームページには会員サイトを開設しており、過去のセミナーの資料（カラー版）や行政からの有益なお知らせ等をいち早く掲載しております。

閲覧に必要なユーザID、パスワードは事務局までお問い合わせください。



【イベント情報】

・浜管ネットCPDセミナー

塗料ってどうやって出来ているか気になりませんか？

日時：6月29日（木） 13時半～16時まで

集合場所：JR平塚駅 北口改札13時

開催場所：関西ペイント株式会社 平塚開発センター

費用：会員無料、一般1000円

・神管ネットCPDセミナー第1回

災害・断水・停電・トイレ！

健康と命に直結する災害時のトイレ事情を考える

日時：7月12日（水）18時15分～20時45分

（受付開始 17時45分）

場所：かながわ労働プラザ 3階

根岸線 石川町 北口 徒歩3分

費用：県下管理組合ネット会員無料、一般1000円

講師：横浜市環境創造局下水道管路部管路保全課

高橋 浩二 氏、三縄 教明 氏

NPO法人 日本トイレ研究所

代表理事 加藤 篤 氏

NPO法人 浜管ネット 技術者部会

町田 信男

【定期相談】のご案内

・土曜日 13時～16時まで

（ソフト系・ハード系とも）

・土曜日の来所が困難な場合（または緊急を要する場合）月、火、木にソフト系（マンション管理士が担当）相談を受け付けます。

ハード系（一級建築士が担当）相談は打合せの上、日程を決めます。

・場所はハウスクエア横浜3階 浜管ネット事務局

・申込のフォーマットはホームページからダウンロードできます。事前申込制です。

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1ハウスクエア横浜3階

☎ 045-911-6541 fax 045-910-0210

URL: [Http://hamakan-net.com](http://hamakan-net.com)

✉ office@hamakan-net.com

事務局：月、火、木、金、土 10:00～16:00

電車でご来場の方 ... 横浜市営地下鉄ブルーライン「中川駅」から徒歩2分

車でご来場の方 ... 第三京浜「都筑インター」から約10分、東名高速「川崎インター」「横浜青葉インター」からそれぞれ約10分

