

浜管ネット通信

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

管理組合の重要性がますます高くなる

副会長 鈴木 治

CONTENTS

- 1p『管理組合の重要性が
ますます高くなる』
副会長 鈴木 治
- 2p『個人情報保護法 管
理組合が取り組むべ
き課題』（管理運営部
会）
- 3P『民泊新法（住宅宿泊
事業法）成立、来春施
行予定』（総務委員会）
- 4P『わかりやすい大規模
修繕工事第 11 回』
岡田英二（技術者部
会）
- 5p『浜管ネットの新しい
支援事業の紹介』（事
務局）
- 6P『居住者の高齢化にど
う向き合うか』（管理
運営部会）
- 7P 防災セミナー『健康と
いのちに直結する災
害時のトイレを考え
る』（報告：編集部）
- 8p『事務局からお知らせ』

国土交通省の資料によると、昭和 43 年に約 5.3 万戸だったマンションストック数は、47 年後の平成 27 年には 623 万戸になり約 1800 万人の人達がマンションに居住しています。

そして最近、マンションの高経年化及び居住者の高齢化という 2 つの高齢化がマンション管理運営上の大きな取組み課題として指摘されています。これも国土交通省平成 27 年度の資料ですが、築 40 年以上のマンションストック数は全国で 51 万戸あり、平成 37 年の 10 年後には 151 万戸になり、更に 10 年後にはこの 2 倍になると言われており、マンションの 2 つの高齢化は確実に進むこととなります。

高経年化が進む中で手を打たずに放置しておけば、マンションの老朽化を防止することは出来ません。

そのためにはしっかりと維持管理を行い、定期的には大規模修繕を実施することであり、日頃の備え、準備が欠かせません。建物の適切な維持管理は、長寿命化のためにも不可欠です。そしてマンションの維持管理の主体は、区分所有者の代表で構成される管理組合となります。管理組合が主体となって活動・取組みをしっかりと進めることが必要です。

このことは自主管理組合に限らず、管理会社に管理を委託している場合でも同様です。建物の修繕に当たって調査・診断を専門家に依頼する場合でも、あるいは管理会社から提示された内容に関しても、不明点・疑問点は理解、納得できるまで確認し、結論を急がず全員でしっかりと確認・協議し不明な状態としないことです。そして最終的には、管理組合が主体となって判断し決定することが基本です。

大規模修繕には長期修繕計画に基づいて区分所有者が長期間積立てた資金を充当します。積立てた資金は無駄なくロスなく有効に使用しなくてはなりません。この点をしっかりと確認・管理するのも管理組合をおいてありません。

建物の高経年化に伴い、突然の予期せぬ課題の発生も想定しなくてはなりません。費用の負担はもちろん、こうした事態に正面から対処するのも管理組合です。

今後は建物の高経年化に加えて、環境・状況の変化に対応して管理システムや仕組みの見直し・点検も必要になるでしょう。管理組合の取組み、活動の必要性・重要性が益々高くなることは明らかです。

最近では高齢化の進展に伴い、理事の成り手不足の問題が出てきています。理事は就任期間が短く、交替制を採用している場合が多く見られますが、取組み課題によっては理事会とは別に、専門知識のあるメンバーによる特別委員会（専門委員会）を設置活用し、委員の短期間の交替なく課題に取り組むのも対応策の一つと考えられます。（横浜マンション管理組合ネットワークとして管理組合の皆様の支援をいたします。）

【管理組合が扱う個人情報は驚くほど多い！】

管理組合が扱う個人情報が含まれる帳票類は、名簿、申請書、届出書や議事録など、マンション標準管理規約の中には、該当すると思われる条文が多くあります。これらの帳票類の整理と保管に関して、規定を設けて管理しているかどうか、この際、見直してみることにしましょう。

前号では「守るべき7つのチェックポイント」について解説しましたが、今回は、個人情報の取得・利用等の基本的取扱いを決めたルールについて考えてみます。(管理運営部会)

【個人情報の取得・利用等の基本的取扱いを決めたルール】

管理組合でルールを定めるには、総会の議案として提案し決議する手順を踏んで、規約、細則として具体的に明示する必要があります。今回は具体的な細則例を以下に紹介します。(出典、参照は、(財)マンション管理センター)

組合員名簿作成・運用・保管細則(例)(※「マンション標準管理規約」準拠)

(趣旨)

第1条 この細則は、●●マンション管理規約(以下「規約」という。)第64条(帳票類の作成、保管)の規定に基づき、組合員名簿(以下「名簿」という。)の作成、運用、保管に関し、必要な事項を定めるものとする。

(名簿の作成、利用の目的)

第2条 理事長は、名簿を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

- 一 総会の通知(開催、決議事項等)
- 二 理事会の通知(開催、決議事項等)
- 三 規約第32条(業務)に定める管理組合の業務遂行
- 四 規約第33条(業務の委託等)に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせる場合
- 五 緊急時の連絡
- 六 その他理事会が必要と判断した業務

(名簿に掲載する情報)

第3条 名簿に掲載する情報は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 部屋番号
- 二 組合員氏名
- 三 住所
- 四 連絡先(電話番号(自宅及び緊急連絡先)、電子メール・アドレス等)
- 五 総会招集の通知のあて先

(名簿情報の取得)

第4条 名簿に掲載する情報は、規約第31条(届出義務)及び第43条(招集手続)第2項に基づく届出に

よるものとする。(※使用細則に届出書面がある場合は、その旨を規定する。)

(名簿の作成、更新)

第5条 理事長は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新する。

2 前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要性があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができるものとする。

(名簿の管理、保管)

第6条 理事長は、前条により作成した名簿を保管し、安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(名簿の閲覧)

第7条 理事長は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、閲覧させなければならない。この場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。

(細則外事項)

第8条 この細則に定めのない事項については、規約の定めるところによる。

(細則の改廃)

第9条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附則

(施行)

第1条 この細則は、平成 年 月 日から効力を生ずる。



大規模修繕工事
給排水設備工事
内装工事
耐震補強工事
建物・設備診断

世紀を超えて 快適サポート

 建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL : <http://WWW.KENSO.CO.JP/>

北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所

民泊新法（住宅宿泊事業法）成立、来春施行 管理組合は「認めるか、禁止するか」規約で明確に！

去る6月9日民泊新法（住宅宿泊事業法）が成立し、来春には住宅を利用して行う宿泊事業が解禁されます。民泊を営もうとする者は、都道府県知事に届出ると、衛生管理や宿泊者名簿の作成、民泊住宅とわかる標識の掲示などが義務付けられますが、1年間に180日を超えない範囲で営業ができるようになります。

標準管理規約第12条（専有部分の用途）にある規定（「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」）だけでは「民泊」は禁止できないと考えられます。管理組合は民泊を認めるか、禁止するか、規約で明確にしておく必要があります。今回は、民泊だけでなく、空き室を利用したシェアハウスやウィークリーマンションなどの利用も禁止するとしたマンションの規約案を紹介します。（総務委員会）

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合の規約変更案 2017年3月5日、第15期定期総会で決議、採択。

（専有部分の用途）

- 第12条 団地建物所有者及び占有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 次各号に定める用途は、専ら住宅としての使用にあたらぬものとする。
- 一 シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態をいい、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む。）
 - 二 短期賃貸住宅（いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）
 - 三 グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの。）
 - 四 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を、休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）
- 3 前項各号に定める用途の利用者を募集するために、一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。
- 4 専有部分の用途について、第2項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において、当該専有部分の団地建物所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 5 第2項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間、当該用途による使用を許可することができる。

（専有部分の貸与）

- 第21条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者に、この規約及び附属規定に定める事項を遵守させなければならない。
- 一 第12条第2項第一号の使用等を目的として、1住戸について3世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約を締結しないこと、及び第12条第2項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結しないこと。
 - 二 貸与の相手方に対し、第12条第2項各号に掲げる用途の使用させないこと。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、附属規定及び総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、附属規定及び総会の決議を遵守する旨の誓約書及び第36条（届出義務）第2項第二号の書面を管理組合に提出させなければならない。
- 3 第1項の場合において、団地建物所有者が第28条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該団地建物所有者の得べき賃料その他の財産の差し押さえ等を申立てるについては必要があるときは、管理組合は、賃貸借契約書その他の書面の閲覧を求めることができる。
- 4 第3項の規定は、団地建物所有者がその専有部分を貸与する第三者（団地建物所有者が法人の場合には、その役員または従業員を含む。）を変更する場合に準用する。
- ※下線部分は旧規約に加筆された部分を表します。

ナイスコミュニティーのマンション管理システム

ZERO

現状にとらわれない管理の仕様を創造する
それが私たちのミッション

ナイス コミュニティー株式会社
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号
0120-993-046



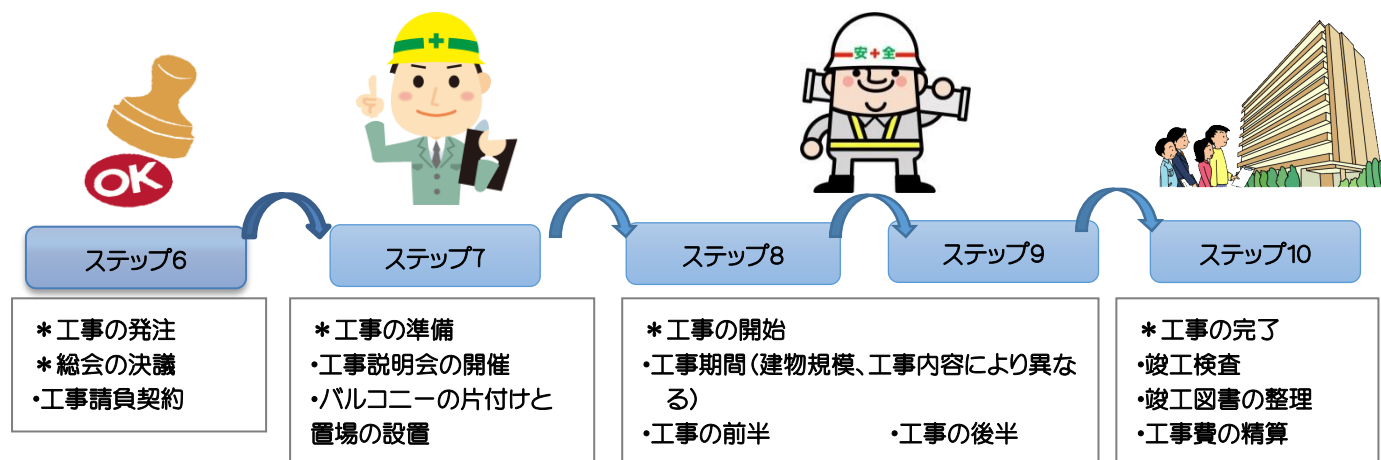
わかりやすい大規模修繕工事《第11回》

～ステップ8～

岡田 英二（一級建築士・技術者部会）

ステップ8は、いよいよ工事開始です。工事前半の説明です。

工事期間は建物の規模、形状、棟数、工事内容により異なります。また、外壁仕上げの違い、劣化状況によっても工事期間に違いがでます。実施の工事期間は工事監理者、工事施工者とよく検討して決めましょう。



■施工業者との係わり

工事中は工事施工者の現場担当が直接係わるようになります。現場担当の所長は現場代理人といい、工事契約者の代理として工事を契約書に基づき進めていきます。

また、仕様書に基づき工事の施工管理・工程管理・材料管理・安全管理を行うだけでなく、管理組合との打合せ、協議、居住者の苦情処理、問い合わせの対応など、管理組合・居住者と直接かかわることになりますので、技術力だけでなく、コミュニケーション力に優れ、きめ細かな対応ができることが必要になります。現場代理人の総合力により工事の良否、評判の良否も左右されます。

■工事を始める

工事は、管理組合、区分所有者、居住者、工事監理者、工事施工者が協力しなければ出来ません。工事中は月に1～2回の定例会議を開き、管理組合（修繕委員会）、工事監理者、工事施工者で情報の共有を図ることが重要です。会議では工事の状況、居住者からの苦情・意見、工事の変更・追加などを協議し、テスト施工・色彩の決定などを行います。内容については広報などで区分所有者、居住者に知らせましょう。工事内容のお知らせとして、エントランス、階段前などに工事用掲示板を設置して、工事工程・洗濯可能日情報など日常生活に影響する大事な情報を掲示します。各住戸に係わる重要なお知らせは、直接各住戸の郵便ポストに投函します。

■共通仮設工事と直接仮設工事

まずは、共通仮設工事です。工事施工者が現場の管理をするための工事事務所の設置、作業員詰所、資材置き

場、廃材置き場、仮設トイレ、沈殿槽付手洗い場などを設置しますので、設置場所の検討が必要です。市街地マンションなどで現場事務所などが設置できない場合は集会室、エントランスホールの一部などを検討し、それでも設置できない場合は、外部に借りるようになります。いよいよ、建物にかかる直接仮設工事です。建物廻りに足場を組んでいきます。建物廻り約1.5mにある植栽は剪定・伐採を行う場合がありますので、足場架設前に工事施工者と建物廻りの確認を行います。足場の搬入・仮置き・組立時はガードマンを配置して居住者の誘導をしますが、お子さんなどが近づかないように注意しておきましょう。足場は飛散防止のメッシュシートで囲い、最下段は安全・防犯のために、鋼製メッシュで囲います。足場を組立てると、日当たり、風通しが悪くなります。

■前半の工事内容

足場が組み上がると、本格的に修繕工事が始まります。高圧洗浄工事・調査マーキング・躯体補修工事・タイル張替え工事・シーリング打替え工事等、工事中は騒音・塵埃が発生し、バルコニーの使用制限が発生するなど日常生活に不便が生じます。バルコニー側の工事中は作業員がバルコニー内で作業を行いますので、カーテンを出来るだけ閉めてもらいましょう。

居住者側からの連絡・意見などはエントランスなどに連絡ポストを設置して提出してもらいます。管理組合は担当者を決めて窓口を1本化しておきます。苦情は管理組合、工事監理者、工事施工者で情報共有し素早く対応をして、工事が順調に進むようにしましょう。(次回は工事後半、ステップ9)

住み慣れた環境に、時を取りもどす。

「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。



ISO9001 ISO14001

株式会社 大和

本社 〒232-0025 横浜市南区高砂町2-19-5

www.daiwa-co.com

0120-040011

《浜管ネットの新しい支援事業の紹介》

(1) 小規模マンション大規模修繕工事の責任施工方式に係るアドバイザー業務

小規模マンションの支援事業として、昨年度まで「大規模修繕工事の設計・監修業務」を行ってきましたが、管理組合にとって「監修」という用語にはなじみが薄く、いま一つ理解が広がらない状況が続いてきました。



コンサルをお願いしたいが・・・
小規模だし、お金が・・・。

今年度から「責任施工方式に係るアドバイザー業務」と名称を変えて、新たにスタートすることになりました。大規模修繕工事を「設計・監理方式」で行いたいが、そ

の費用まで手が回らない小規模マンションを対象とする支援事業です。

施工会社が責任施工方式で大規模修繕工事を行うことを条件に、浜管ネット技術者部会に所属する技術者を派遣し、大規模修繕工事の計画段階から完了まで、管理組合に寄り添いアドバイザーを務める業務です。

具体的には、管理組合の技術専門委員の立場で、施工会社が行う設計や施工に対して重点的にチェック、助言、協議などを行います。

アドバイザー業務の対象となるマンションは29戸以下の小規模マンション。浜管ネットの会員であることが条件です。ご希望される場合は、定期相談などで詳細を説明いたしますので事務局へお問い合わせください。

(2) (もっと身近に聞ける)出張講座

理事会や専門委員会などに浜管ネットの専門家が直接うかがって講座を行う支援業務です。講座は、管理組合のご要望にお応えできる講師を事務局で選任し派遣いたします。

会員管理組合は最初の1回目は無料です。

2回目から5,000円/回ご負担していただきます。

これまでにすでに行った「出張講座」のテーマは以下のとおりです。

① 「映像で見る大規模修繕工事」

・・・大規模修繕工事の始まりから終わりまで、ビデオ映像に合わせて解説します。「大規模修繕工事はどうやって行われるのか」具体的にイメージすることができます。日常生活への影響なども実感することができます。

② 「役員のなり手がいない～数年後に慌てないための備え～」

・・・経験豊富な浜管ネットの理事が、理事会などに出向き、対策などについてお話しいたします。高齢者が多く、理事の輪番制の維持が困難になっている管理組合や「無関心」が多く、理事のなり手が少ないと危機感を持っている管理組合などでご活用ください。

ネット会員限定

③ 「管理費等の滞納、その回収方法について」

・・・浜管ネットの会員である弁護士が、回収の実際を解説します。区分所有者死亡→相続に伴う滞納管理費の発生など、対応に苦慮している管理組合が多くみられます。具体的で、かつ、専門的な対応方法を弁護士が解説いたします。ただし、この弁護士派遣は有料となります。(3万円/回)

④ 「専有部配管類の更新工事の進め方」

・・・専有部分の配管類の取替え工事について解説をいたします。これから専有部配管類の更新工事などを計画している管理組合に、「工事の進め方」や「工事の実際」を技術者部会の専門家が解説いたします。

今年度、そのほか用意しているテーマは「大規模修繕かし保険とは何?」「地震保険について」などマンションに係る保険に関するもの。さらに「災害時の建物の復旧、建替え」など管理組合が取組まなくてはならない防災に関するものなどを予定し、準備しています。大きな団地では集会所を使ってセミナー方式で行うことも可能です。まずは事務局へお問い合わせ、ご相談ください。(総務委員会)

KIRIGAYA CORPORATION

 桐ヶ谷工業所

株式会社 桐ヶ谷工業所
〒221-0044 神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16
TEL.045-461-0471 FAX.045-441-7437

プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護

当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

【安心・安全をお約束】

横浜市優良工事請負業者に
選ばれております。



「居住者の高齢化にどう向き合うか」

「未来の年表」(河合雅司著/講談社現代新書)には、「静かなる有事」と名付けられた日本の喫緊の課題が4つ取り上げられている。「出生数の減少」「高齢者の激増」「勤労者の減少による社会の担い手の不足」「人口減少」の4つだ。近い将来ではなく、現に進行している事態に対して管理組合はどう対処したらいいのか。今回は「高齢者の激増」という現実を、管理組合の問題として考えてみる。(管理運営部会)

《だれもが認知症になる可能性がある》

4月22日、名古屋市にある椋山女学園大学で開かれた日本マンション学会名古屋大会のメインシンポジウムのテーマは「マンションにおいて認知症とどう付き合うのか」だった。

NP0 法人全国マンション管理組合連合会(管理組合団体の全国組織)会長の川上湛永さん(浜管ネット今年度総会の記念講演講師)は、マンションにおける高齢者の現状と対応についておおよそ次のように報告した。

日住協(148組合、約4万戸で構成)で実施したアンケートによると、回答した管理組合数38組合のうち、13組合で認知症の方がいると回答している。認知症サポーター養成講座を主催しているのは自治会が多く、管理組合が積極的に行っているところは少ない。管理組合の認識として「認知症は個人の問題でどこまで踏み込んで対応すべきかむずかしい」現状があるようだ。一方、認知症などの「要援護者」情報は、民生委員や自治会、地域包括支援センターなどが把握していても管理組合には伝えられないという問題もあると指摘した。要援護者名簿を整えていく上で今後の課題といえる。

川上さんは管理組合として認知症の方に役員の順番が回ってきたらどうするか、と問題を提起。軽症の方であれば「受け入れていい」「仲間を排除すべきではない」と述べた。

《生活能力が低下した高齢者への対応》

大規模修繕工事の実施段階では、ベランダの物を撤去する必要があるなど様々な留意事項や工事日程の掲示といった居住者への協力を求めることが多い。工事の進行に支障をきたすが、このような留意事項や日程の掲示を理解できない居住者の存在だ。

ベランダには専用使用権があるので立入りを拒否されると工事はお手上げになる。立入りを認めさせるには裁判所の仮処分が必要となるし、本人が認知症の場合は、

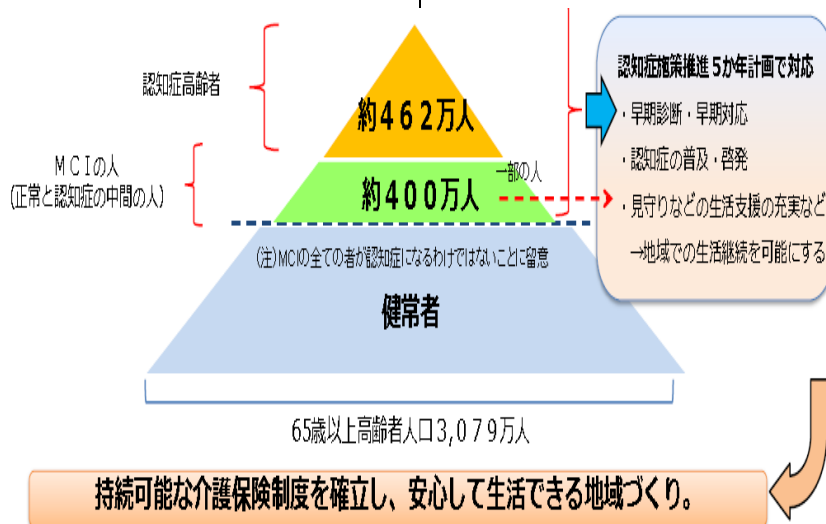
訴訟行為能力がないので特別代理人を立てる必要もある。このような事態に直面する管理組合も今後多くなるだろう。

《管理組合ができるのは緩やかな「見守り」》

一部の管理組合や管理会社などですでに高齢者支援の活動が始まっているが、認知症高齢者の「迷惑行為」があってはじめて

「存在」に気が付き、対策を考え始めるのが現実である。一方、そもそも良好なコミュニティのあるところでは、生活能力が低下した高齢者の存在は、近隣の居住者だけでなく管理組合も把握しているところが多い。

現行法における課題と題して報告した神奈川大学大学院法務研究科の角田光隆教授は、「管理組合も良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」とし、「管理組合としては緩やかな見守りをして、自治体等につなげていくのがよい」と述べた。



この街の、どこかで 縁の下の力持ち。

電気・空調・給排水衛生設備の総合設備工事

三沢電機株式会社

本社 〒220-0042 横浜市西区戸部町4-158 TEL: 045-241-1621 (代表) FAX: 045-253-4744
東京支店・厚木支店・花咲営業所 ホームページ <http://misawa-dk.co.jp>

<防災>

2017年7月12日 防災セミナー
「健康といのちに直結する災害時のトイレを考える。」

トイレが使えないときどうする？

NPO 法人日本トイレ研究所の加藤篤代表は災害時のトイレ事情についておおよそ次のように述べた。

大震災が起きると断水や停電、そして下水道や浄化槽の損壊により、避難所で多くの水洗トイレは使えなくなる。気付かずに使ってしまうとあっという間に大小便で一杯になる。(この悲惨な状況の写真が映し出された。)

衛生状況が悪化すると、感染症の温床となる。トイレが遠い、寒い、暗い、怖いなどで、特に女性や子供、高齢者、障害者に影響が大きくなる。トイレに行く回数を減らし、それで水分や食事を控えてしまいがち。脱水症状、慢性疾患の悪化につながる。さらにエコノミークラス症候群、脳梗塞、心筋梗塞へと進んでしまう。

「トイレが使えなくなると皆さんどうしますか？」と加藤さんは会場に問いかけた。回答で一番多かったのは、「その辺です」。しかし、これはNGである。トイレに行きたいのは「あなた」だけではない、周辺環境は大変なことになる、と加藤さんは語る。

災害時トイレの備え

【携帯トイレ】断水や排水できなくなった洋式便器等に設置して使用する便袋(し尿をためるための袋)吸水シートがあるタイプや粉末状の凝固剤で水分を安定化させるタイプ等がある。

【簡易トイレ】し尿を溜めるタイプや機械的にパッキングするタイプ、オガクズ等と混合処理するタイプ、乾燥・焼却処理するタイプなどがある。し尿を単に溜めるタイプ、し尿を分解して溜めるタイプ、電力を必要とするタイプがある。以上の2つとトイレットペーパーは最低3日間、できれば1週間分の備蓄が望ましい。

【マンホールトイレ】マンホールの上に設置するパネル型、テント型などのトイレ室。し尿を流す水が必要。

横浜市内の避難所ではプールの水を利用する。今のところマンションや団地では使えない。

【仮設トイレ】避難所へすぐにはこない。東日本大震災では3日以内が34%、8日間以上が49%。しかし、マンションや団地住民は避難所に入れるかどうか。戸建て住宅住民が優先されると考えていた方がいい。

災害目線の大規模修繕の実施

浜管ネット技術者部会の町田信男氏は、東日本大震災のときの横浜市内の被害状況や熊本地震の被害状況を映像で紹介。大規模修繕時に「災害対策」の視点を取り入れるように促した。

マンション設備の災害時での被害は、主に屋外配管や受水槽の破壊が多い。倒壊マンション以外は建物内の設備被害は少なく、横浜市内では地盤沈下で屋外排水桝接続管の破損がみられたと指摘。対策として以下のものをあげた。

- ・給水設備：水槽類をなくすこと(直結化)。埋設管の耐震管への更新
- ・排水設備：屋外排水桝、管路を地盤沈下対応配管に更新または塩ビ管に更新しておくこと。

さらに管理組合から居住者への「お知らせ」についても言及。災害時に汚

水排水管等に破損があった場合、高層階の汚水が低層階のトイレに漏出する等の恐れがあり、各排水たて管系でチェックが終わるまでは一切使用禁止を周知する必要があること。確認方法として色つきトイレットペーパー、下水チェッカー「通る君」(横須賀市管工事協同組合)などを紹介した。

○セミナーの冒頭、横浜市の下水道の役割や下水道の災害対策について、横浜市環境創造局高橋浩二氏、三縄教明氏が報告した。

(文責/編集部)

排泄は待たなし トイレに行きたくなった人



施工実績30年、信頼できるパートナーとして大規模改修工事を行っている会社です。

<http://www.nk-inc.co.jp>

NK 株式会社 エヌ・ケー

住所:〒241-0014 神奈川県横浜市旭区市沢町262-11N・Kビル
電話:045-372-5900 FAX:045-372-5901



～ 事務局からお知らせ ～

【電子文書保管】

★浜管ネットでは、会員管理組合の電子文書の保管を行っております。規約、入居時のパンフレット、議案書、設計図書等は相談を行う際に必要です。

浜管ネットに郵送していただければこちらでPDFファイルで保管いたします。ぜひお問い合わせください。

大規模修繕時に設計図面を紛失している場合には、再度図面作成等の費用等が発生します。

現在どのような文書がどこにどのように保管されているのかぜひご確認ください。

【小規模マンションのアドバイザー業務】

★大規模修繕工事を『設計・監理方式』で行いたいが、その費用まで手が回らない小規模（29戸以下）のマンション管理組合の皆様へ。浜管ネットのアドバイザーが、管理組合の技術専門委員の様な立場で『ポイント的にチェック・助言等』します。

詳しくは浜管ネット事務局へ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>

【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ー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

共用部リニューアル「魅力あるマンションであるための改修工事の考え方」

日時：9月29日（金）18時受付（18時半～20時）

場所：かながわ労働プラザ 8階 第1, 2会議室

費用：会員 無料、一般 1000円（資料代）

・神奈川県主催 マンション管理セミナー

日時・会場：9月10日（日）13時～ 相模原会場

10月14日（土）13時～ 横浜会場

11月11日（土）13時～ 平塚会場

費用：無料

詳しくは浜管ネット事務局へお問い合わせください。

【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>

✉ 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

