

## セミナー（2018年7月14日）開催

### 第1部「専有部設備の工事の方法」

講師：第一部 湘南マンション管理組合ネットワーク  
理事 細井 知英 氏

参加者：13名

7月14日13時15分～、藤沢商工会館ミナパーク502会議室で平成30年度第1回マンション管理セミナーを行った。講師は湘管ネットの細井知英理事（マンション管理士）、藤木賢和会長（マンション管理士）が務めた。

第1部は細井氏の「専有部設備の工事の方法」。

細井氏は最初に給排水管、電気、ガス通信設備の共用・専有部分の区分を説明。次いで現在の設備改修のあり方、材料の説明等ハード面について述べた。



講師：湘管ネット 理事 細井 知英 氏

その上で、管理組合が専有部分の工事を主導する際の注意点として、①長期修繕計画の見直し②修繕積立金の用途の変更③リフォーム済の住戸の対応④工事不実施住戸への対応をあげ、十分な前提条件の調整を行っておくべきとした。

細井氏は「専有部設備工事は全員賛成が一番よいが、なかなかうまくいかない。反対する住民の説得のためにもいろいろな情報を収集し、合意形成にもっていくことが非常に重要」としている。

### 第2部「管理組合による大規模修繕事業の進め方」

第2部は藤木氏の「管理組合による大規模修繕事業の進め方」。

藤木氏は「大規模修繕をひとつの事業と捉え、この事業を成功させるにはハード面とソフト面の両面からのアプローチが必要」と述べる。

計画通りに工事が進み、予算内で品質と工期を確保するハード面。工事が円滑に進み、関係者全員が得られる満足感や達成感等のソフト面。事業が終わった後、品質の確保だけでなく、むしろ居住者の充実感の達成が成功の理想形であると思われる。

そのためにも組織の力で事業の推進体制を整備することは大事だ。

管理組合が事業の推進方針を決定し、事業を円滑に進めていくためには専門的な知識と経験を持ったパートナーが必要である。



講師：湘管ネット 理事 藤木 賢和 氏

パートナーは設計会社（設計コンサルタント）、管理会社、施工会社であるが、パートナーの業務の良しあしは事業全体に大きく影響を及ぼす。

設計・監理方式で、設計コンサルタントをパートナーとして選定するときは見積金額の高低よりも、担当者の事業に対する態度や人柄及び管理組合との相性などの面を判断して決定することが事業の成功にとって重要な要素となる。

管理組合は自分たちでできることとできないことを見極め、できないことは専門家の知識を活用して事業を進めることが成功の秘訣であるといえる。

### ■平成29年度第9回研修交流会(2018年2月23日開催)

テーマ:「大規模修繕工事費削減策」

講師:シンヨー株式 片平氏 氏

参加者:20名

足場からの墜落防止対策での法改正や、作業員の社会保険加入の義務化等があり、以前よりも大規模修繕工事にかかる費用が高くなっている現実がある。

そこで、工事費の削減は①工事を実施しない部位の特定(十分な建物の劣化診断を行う)、②仕様変更、新し



講師:シンヨー(株) 上野翔平氏(左)、中畑慶一氏(中央)

い材料の使用③次回以降の費用を考慮したライフサイクルコストの検討等があげられる。

足場がなくても実施できる部位は、劣化診断の結果で先延ばしもできるが、工事を複数に分けたことで無駄な費用が発生することもあるので、いつの段階で工事を実施していくのかなど、長期修繕計画の見直しなどと合わせて実施することが望ましいとしている。

### ■平成29年度第10回研修交流会(2018年3月24日開催)

テーマ:「総会運営のポイントについて」

講師:湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 須賀 一郎 氏

参加者:13名

区分所有者全員による会議であり、管理組合における最高の意思決定機関である「総会」において、合理的で円滑な議事運営をするにはどうしたらよいか、須賀氏はポイントをまとめて説明した。

議長の議決権行使については、平成16年のマンション標準管理規約で、議長は最初から採決に加わることで、その結果、可否同数の場合は否決扱いとしている(47条2項)。

白紙委任状は議案の提案者である理事長(規約では議長)あてに提出されるもので、議場に対して提出されるものではない。判決例でもこうした白紙委任状の取扱いが認められている。

議事録の作成者は「議長」とする旨、昭和58年の区分所有法改正(42条1項)で明記された。作成時期については、特に明文規定はないが、目安として2週間以内に作成されることが望まれるといえる。

一度決定した議案は同一総会で再度取り上げる



講師:湘管ネット理事 須賀 一郎 氏

ことはできない「一時不再議の原則」という考え方がある。管理組合の総会は、(1)単体の会議体である(2)最高の意思決定機関である(3)この原則を認めないと総会運営が混乱し、不安定化する恐れが大きいこと等から、須賀氏は「一時不再議の原則を堅持する必要がある」としている。

## 賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	PR
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵠沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和実業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: <a href="http://www.daikyo-astage.co.jp">http://www.daikyo-astage.co.jp</a>	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
コミュニティワン株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: <a href="http://www.community-one.jp">http://www.community-one.jp</a>	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX:042-758-8123 URL: <a href="http://www.wits-com.net">http://www.wits-com.net</a> E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点をおき活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	PR
株式会社 グッド保険 サービス	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408 ☎ 0120-77-8160 FAX:03-5302-6054 E-mail:ito@goodhoken.co.jp URL: <a href="http://www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/">www.goodhoken-kanrikumiai.co.jp/</a>	取り扱い損保会社6社の比較見積りで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。
改 修 一 般		
企業名	所在地	PR
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: <a href="http://www.daiwa-co.com">http://www.daiwa-co.com</a>	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。“住み慣れた環境に、時を取りもどす”をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからもお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改修一般		
企業名	所在地	P R
シンヨー株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4795 FAX:044-366-7091 E-mail:j-fukama@sinyo.com URL: <a href="http://www.sinyo.com">http://www.sinyo.com</a>	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を越すまで成長して参りました。アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町361-3(本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: <a href="mailto:sakurai-p@ac.auone-net.jp">sakurai-p@ac.auone-net.jp</a> URL: <a href="http://www.sakurai-p.com">http://www.sakurai-p.com</a>	創業は、嘉永七年(1854年)。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代160年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: <a href="mailto:kamomedenki_0822@yahoo.co.jp">kamomedenki_0822@yahoo.co.jp</a> URL:	来年20周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切に、お客様の笑顔がみられるようより一層精進致します。電気器具のLED化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: <a href="mailto:office@rise-shonan.com">office@rise-shonan.com</a> URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事(100万円以下)などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目12番1号 <a href="tel:03-5711-8901">TEL:03-5711-8901</a> FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 <a href="tel:03-5711-8905">TEL:03-5711-8905</a> FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原1-2-31-204 <a href="tel:045-761-7390">TEL:045-761-7390</a> FAX:045-761-7395 E-mail: <a href="mailto:vtt74111@als.kansai.co.jp">vtt74111@als.kansai.co.jp</a> 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社 LIXIL リニューアル神奈川支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: <a href="mailto:hiroya.isida@lixil.com">hiroya.isida@lixil.com</a> URL: <a href="http://www.lixil-renewal.co.jp">www.lixil-renewal.co.jp</a>	LIXILリニューアルは(株)LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事務所名	連絡先	主要業務
株式会社 岡田建築設計事務所 代表者：岡田 英二	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎ 045-836-1267 FAX:045-836-1268 E-mail: <a href="mailto:okd-arc@mist.dti.ne.jp">okd-arc@mist.dti.ne.jp</a>	建物の調査・診断 改修工事の調査・設計・監理(建築・機械設備・電気設備) 新築工事の設計・監理 マンション長期修繕計画策定 コンサルタント業務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: <a href="mailto:info@krcnet.jp">info@krcnet.jp</a> URL: <a href="http://www.krcnet.jp">http://www.krcnet.jp</a>	神奈川の大規模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成26年7月に誕生いたしました。33年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所です。

## Q&A コーナー

- Q:管理費の長期滞納者を相手に、その支払いを求める訴訟を起こす場合、総会で決議しなければならないでしょうか。
- A: 訴訟により滞納管理費等を請求するために、総会決議を行うか否かは規約の定めによります。裁判の提起という重要議案は総会決議によると規定されているのが、一般的で滞納を予防周知させるためにも総会で決議した方が望ましい。

## マンション管理関連ニュース

共用部分と構造上一体で管理に影響を及ぼす部分の修繕に修繕積立金を充当できる旨改定した管理規約に基づき、専有部分を含む給排水管・ガス管の更新に加え、浴室、トイレ、給湯器、洗濯パンといった設備交換や新設を、修繕積立金を充当して実施した管理組合に対し、区分所有者2人が管理規約の改正や工事を決めた総会決議無効を求めた裁判の上告審で最高裁は2017年9月14日付で上告不受理を決定した。区分所有者の請求を棄却した2017年3月の東京高裁判決が確定した。

※ 上記掲載内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

## 3月～4月無料相談・出張相談実績

1. 無料相談会 2件  
3月24日(土): 上階からの水漏れについて 1件  
4月28日(土): 管理費の滞納について等 1件

## 今後の予定

### 定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。各テーマともマンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第134回無料相談会

2018年 8月25日(土)13:00~15:00

●第135回無料相談会

2018年 9月22日(土) 13:00~15:00

●第136回無料相談会

2018年 10月27日(土) 13:00~15:00

場所：藤沢市市民活動推進センター

事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

### ■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル301

☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



### 会員募集中!

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。

正会員(個人) : 10,000 円/年、正会員(管理組合) : 戸数による

賛助会員(団体・企業) : 30,000 円/年、賛助会員(個人) : 5,000 円/年

入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

### 編集後記

マンション管理組合において居住者の高齢化により「役員のなり手不足」の問題がでていようです。

マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信16号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

### マンション管理セミナーを開催します。

2018年 10月 6日(土) 13:30~16:30

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 503号

参加費：1000円(資料代)

2017年度第2回マンション管理セミナー

(第1部)「標準管理委託契約書」

講師：(株)大京アステージ 梶ヶ谷 学 氏

(第2部)「最新判例(管理組合はどう対応すべきか)」

講師：弁護士 マンション管理士 土屋 賢司 氏

### 新企画! 研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A 会議室

参加費：500円(資料代)

●2018年 8月23日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「マンション居住者の高齢化対策について」

講師：湘管ネット 理事 マンション管理士 高津 篤 氏

●2018年 9月22日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「これからのタイル貼り外壁のリニューアルについて」

講師：株式会社櫻井 小林 剛朗氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

### ■ 出張相談・出張セミナーを致します!

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等に出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

### 湘管ネット通信 2018年 16号

発行月：2018年 7月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL : 0466-50-4661

FAX : 0466-97-2461

E-mail : shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL : http://syokan-net.jimdo.com/