

発行元  
 NPOかながわマンション管理組合ネットワーク  
 NPO横浜マンション管理組合ネットワーク  
 NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク  
 NPOよこすかマンション管理組合ネットワーク  
 NPO湘南マンション管理組合ネットワーク  
 NPOかながわ県央マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：香川泰男  
 編集責任者：山本育三  
 編集長：北見義樹

# かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

2017.8

No. 42

☆本紙は、神奈川県内のネットワークに加盟する管理組合等に配布する広報紙です。裏表紙に組織図と連絡先を掲載しています。禁無断掲載・複製

## CONTENTS

●今号の目次

2p Television  
 2018年12月から本放送開始  
 4K・8Kを受信するためには？

3p 共用部分&専有部分  
 管理組合主導の専有配管更新  
 近時の判決例を紹介

4p 総会報告  
 29年度事業の基本方針と計画

5p 国土交通省  
 民泊新法成立、標準管理規約改正へ

6p CPD事業セミナー  
 平成29年度第1回「災害時の  
 トイレ問題」

7p アンケート  
 神奈川県限定 管理受託戸数  
 管理会社戸数ランキング

8p 地域ネット活動状況  
 認知症予防、会計監査、給排水設  
 備改修、塗料工場見学会など

11p 横浜・左近山団地  
 団地再生プロジェクト完成  
 パークフェスティバルを開催

12p 賛助会員ガイド  
 業種別賛助企業の一覧表を掲載

14p 会員マンション紹介  
 恒陽藤沢マンション管理組合



## 自治会と管理組合 お互い理解し合う「共助」が理想

かながわ県央ネット 新会長 ●福市 博臣

ひとつのマンションで自治会を組織している場合、管理組合との立場関係が難しいケースがみられます。お互いが理解し合って上手に「共助」していければ、やはりそれが理想であるといえるでしょう。

上手くいっていないマンションでの原因のひとつに、役員任期があります。管理組合の理事は1年や2年の輪番制で、自治会は町内会との関係もあり長い期間役員を務めているといった違いがあります。

このため、マンションの住環境やコミュニティは自治会のほうが組合理事より知識が豊富だったりして、組合理事にとっては面倒な存在になっていたりするマンションもあるようです。同時に、資産管理は組合の業務だと自治会の声に耳を傾けない理事会もあります。そうした理事会にありがちなのが、アドバイスを管理会社に求めることです。結果的に管理会社のペースで組合運営が進んでしまうことにもなりかねません。

ある大規模マンションの例を紹介します。このマンションでは3か月に1度、組合理事と自治会役員の定期的な会合を開くことにしました。テーマは夏祭りなどの自治会のイベントを管理組合との共催にする、災害時に共に行動する自主防災組織を立ち上げる、集会所の一部に自治会資料を置く場所をつくるなどです。

このマンションでは、自治会役員の多くが管理組合理事経験者で占めているため、組合理事を務めることの負担もわかっているようでした。

ともかくも、自治会も出しゃばらず、組合理事も謙虚に、お互いの立場を尊重しながら積極的な歩み寄りができれば、快適なマンションの住環境をつくる、一番の近道になると思います。

## 神管ネット第19回総会報告

6/10 横浜市社会福祉センター

### 行政、関係団体との連携活動を展開

**基本方針**：神奈川県住生活基本計画を踏まえ、国や自治体の諸施策の実施、あるいは施策の実現に向けた運動を全管連やマンション管理組合諸団体とともに展開していく。

### 主な事業計画：

#### (1)CPDセミナー・無料法律相談の実地

マンション相談員や管理組合役員を対象としたCPD（継続的能力開発）セミナー、弁護士や建築士の協力を得る無料法律相談会を年3～4回実施する。

#### (2)行政との連携活動

老朽化マンション対策として広域的な支援の仕組みを構築していくために設置される「神奈川県実務者会議」に対し、神管ネットとして協力していく。

（各地域ネットの総会報告は4ページに掲載）

ず、川管ネットにコーディネーター役を依頼し、管理組合主導で工事を進めた。

6/10

## 第1回ミニセミナー 認知症予防に重要な4点とは

6月10日18時15分～、高津区溝口の川崎市生活文化会館てくのかわさき第5研修室で「認知症予防について」をテーマに第1回ミニセミナーを行った。

講師は特別養護老人ホーム「恒春園」の稲生美佐子氏(看護師)。認知症は約50%がアルツハイマー型とされている。稲生氏は「認知症は治らないものもあるが、治るものもある」とし、今回は認知症予防に重点を置いて講演を行った。

認知症予防には、(1)有酸素運動(2)口腔ケア(歯を含めた口の中を清潔に保つこと)(3)栄養の摂取(4)社会活動(人との会話等)の4点の重要性を説いた。



稲生美佐子氏

7/8

## 新任役員研修会 管理の基礎から設備、コミュニティまで

7月8日13時30分～、川崎市産業振興会館で29年度新任役員研修会を行った。

「管理」については、杉本久美子理事がマンションの定義、区分所有の意味、区分所有法と管理規約の関係、総会の位置づけ、理事会運営など、新任役員にもわかりやすい基礎を解説。ハード面では高橋秀行理事がマンションには給排水・ガス・電気・消防・空調・通信等、どのような設備があり、メンテナンスや点検の必要性を説いた。

最後はコミュニティの必要性について。相川洋明副会長は自身のマンション(1988年竣工・541戸)を例にあげて説明。自治会は夏祭り、子供会、各サークル活動等を主体的に行い、管理組合とは福祉、防犯・防災などにおいて協働で行っている。「快適に暮らしたい」「自分たちの地域をよくしたい」といった共同管理コミュニティの意識が大切だと話した。



マンション管理の基礎を学ぶ  
新任役員研修会

7/23

## マンション管理基礎セミナー 100年マンションの視点で考える 給排水設備の改修方法とは

7月23日13時30分～、川崎市総合福祉センター(エポックなかはら)大会議室で「高経年マンションにおける給排水設備の改修方法～マンションを100年以上使っていくための直し方～」と題して、マンション管理基礎セミナーを行った。講師は日本建築家協会(JIA)メンテナンス部会の柳下雅孝副部会長(設備一級建築士)が務めた。

柳下氏は100年マンションの視点として、管を更新する場合は耐久性や耐震性の向上は当然であり、その上でリフォームの自由度、利便性を向上に配慮することが必要と述べる。リフォームが行いやすくなればライフサイクルコストの低減が可能となり、水回りのレイアウトが自由になれば売り値のアップも期待できる。抽象的な「資産価値」ではなく、実質的な価値向上となる。

世代をつなぎ、使い続けられるマンションの室内インフラを整備することが最良の設計コンセプトであると指摘している。



講演する柳下氏。当日は150人超の参加があった

## よこ管ネット

7/15

## 新任役員研修会 マンション管理の基本を解説

7月15日14時～、横須賀・汐入の産業交流プラザ第2研修室で新任役員研修会を行った。講師はマンション管理士、東京都マンション管理アドバイザーの日下部理絵氏が務めた。

対象が新任役員あることから、「管理組合」「総会」「理事会」「管理会社」とはどういうもので、どのような決まりごとがあるのか、マンション管理の基本をわかりやすく解説。後半は「大規模修繕工事」「長期修繕計画」「修繕積立金」とは何か、またマンション管理に関わる法令について説明も行った。

新任役員だけでなく、役員経験者にとっても改めて役員の業務の内容や意味の見直し、再確認することに役立つ研修会となった。



日下部理絵氏