NPO かわさきマンション管理組合ネットワーク広報誌　Jan/2007

THE 川管ネット NEWS

Vol.19

今号の内容

2P ペットセミナー開催
3P 玄関ドアを「対震」仕様へ
6P 新会員募集のお知らせ

年頭あいさつ―マンション問題、具体的な改善に取り組む必要

NPO川管ネット
会長　緒賀　博

新年おめでとうございます。

川管ネットも無事7年目を迎え役員一同、心を新たにしております。

さて、昨年は湘南、県央の両ネットワークが発足し、これでようやく県内のネットワークが完成いたしました。今後とも私達の努力目標の一つはネットワークをはじめとする地域マンション管理組合組織の強化です。もうひとつは全国マンション管理組合連合会（全管連）を通しての諸活動の活発化ですが、昨年はこの面でも耐震偽装マンションへの義援金募集や、「築20年以上のマンション」の実態調査（日本経済新聞社）等に神管ネットの一員として参加できました。この実態調査ではマンション住民の老齢化と建物の老朽化が着実に進み、修繕積立金の不足や役員のなり手不足等の状況が改めて浮き彫りになりました。

今後、ネットワークや関係者は全力で国や行政と連携を取りながら具体的な改善に取り組まなければなりません。川管ネットとしては、この現実をしっかりと見つめ、頑張ってまいります。

今年も一層のご協力とご支援をお願いいたします。

New ホームページをリニューアルしました

11月8日、NPO川管ネットのホームページを全面リニューアルしました。新しいホームページの特徴は次のとおりです。

①定期的なイベント情報をトップページに掲載

マンション管理相談会の開催日時・場所を容易にご確認頂けるようにしました。

②ダウンロード専用ページを作成

川管ネットへの新規参加申込書や役員変更届をダウンロードするページを作成しました。今後はその他の帳票、資料等も対象に充実させていきます。

③コンパクトなページレイアウトに変更

従来フレームを使用した構成を見直し、ページレイアウトをコンパクトにしました。会員マンションの季節感あふれる写真をアクセントに使用しています。

従来からのコンテンツも掲載しておりますので、引き続きご利用頂けます。

会員の中でホームページを運営されている管理組合がございましたら、加入管理組合リストにリンクを設定させて頂きますので、ぜひお知らせください。

（担当…山口）

http://www.kawakan-net.or.jp/
info@kawakan-net.or.jp

マンションにおけるペット問題について

NPO川管ネットは平成18年9月16日、NPO日本住宅管理組合協議会事務局長（当時）であり、マンション管理士の佐々俊郎氏を講師に迎え、マンションにおけるペット問題について、セミナーを開いた。会場は高津市民館。ここでは、その際の質疑応答をQ&A形式でまとめてみた。

《質疑応答》

【Q1】飼育可能ペットは、犬・猫・兎とするとあるが、亀や小鳥はどうなるか

【A】うちのマンションでは、小鳥や亀は禁止されていない。一般的に動物の大きさで問題になる場合、JRの電車に乗せることができるかどうかを判断基準として利用してもよいだろう。ペットを飼育できる数は、原則的に1住戸1頭・1羽。ただし、うちのマンションでは、規約改正以前に飼育されていたペットは、登録することにより、その代に限り認めている。

【Q2】ペットクラブができたが飼育者が入会しない。何か方法はないか

【A】会則で、ペット飼育者全員を入会させることを義務付け、会の役員が入会するよう勧めることが必要である。それでも改善されないならば、法的措置をとると促すことが早い解決かもしれない。

【Q3】ペットクラブ役員をどのようにして選出するのか

【A】ペットクラブは、飼育者全員で構成されているので、まずこの中から会長（リーダー）を選ぶ。ペットクラブの役員は、管理組合の理事長とダブらないようにするのがよい。会則でペット飼育者は、役員になる義務を負うなどとすることも効果的だと思われる。

【Q4】ペット家賃は、どの収益として計上するか

【A】うちのマンションでは、ペット家賃は飼育負担金として一般会計に入金している。月額1，000円で、日割り計算はしない。飼育負担金は、通常の運営や管理に支出するが、その額が100万円を越えたらその部分は修繕積立金に繰入れる。

附則　動物愛護管理行政窓口

①川崎市　健康福祉局保険医療部
生活衛生課
電話　044—200—2448

②神奈川県　保健福祉部生活衛生課
電話　045—210—4947

河原町で管理組合見学会を開催

河原町分譲共同ビル管理組合（720戸）は11月12日、川崎市内のマンション管理組合の理事や県下の建築士、マンション管理士などを招き、31年間行ってきた自主管理の内容について、説明会を行った。

当日は、給水管更新、エレベーター更新、光ファイバー導入、受変電設備の更新、防犯カメラの増設、広報のあり方など、担当理事がそれぞれの内容を分担して説明を行った。大規模修繕関係の内容については、話題が集中し、活発な交流会となった。

なお、この管理組合は、外部の講習にも大勢で積極的に参加しており、これからも他の管理組合と有意義な交流を深め、建物の維持管理に役立てたいと前向きな発言があった。

給水管の更新工事について、説明する担当理事。
参加者からも熱心な質問が飛び交っていた

TOPIC

地震から家族を守るために…

玄関ドアを「対震」仕様へ

歪みの逆利用でドアを開放　住戸内の閉じ込め被害を防ぐ

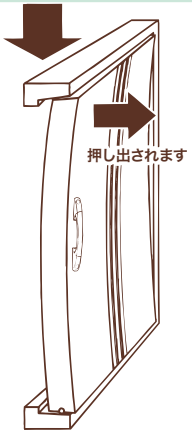
阪神・淡路大震災や福岡西方沖地震において、耐震構造の建築物で、玄関ドアが開かずに、人が閉じ込められたケースが、数千件あったといわれている。耐震ドアといっても、ドアの周囲に隙間を空けることでドア枠がゆがんだ場合、その隙間がドアの開閉の妨げにならない仕組みが多い。こうした耐震構造では、想定外の地震が起こったとき、耐震ドアが老朽化したときなどに性能が発揮できなくなるのだ。

㈱勉強堂（横浜市南区吉野町、045・232・9206）が販売する「対震ドア」は、ドア枠のゆがみを利用した玄関ドアで、大きな力を加えれば加えるほど、ドアが外に開く仕組みとなっている。仕組みの大きなポイントは、ドアの上部と枠に傾斜をつけ、ステンレス枠をつけること。こうすれば、大きな力が加われば加わるほど、つるっと滑って、ドアが押し出される形になる。

既存ドアへの施工費用は定価3万9千円。新規ドアへの取替え費用は要見積もり。大規模修繕工事を行う際のメニューとして、一考に価する商品である。

①ドアの上下にパーツを取付けるだけ

②大きな力が加わると…



③このようにドアを開こうとします

What's New

NPO川管ネット賛助企業の活動状況を中心に新着情報を掲載しています

賛助会員との情報交換会を実施

川管ネットは10月14日㈯、役員と賛助会員との情報交換会を川崎市産業振興会館研修室で行った。

当日は緒賀会長から、大規模マンションの入会もあるが、退会する会員もあるというネットの現況報告があった。緒賀会長は「理事会、技術者会、専門業者会がより連携を強めていけるような仕組みを立ち上げたい」と提案。今後の検討材料となった。

一方、賛助会員からは、修繕工事の際に化学物質過敏症対策について管理組合からの質問が多く出ているなどといった現場の声が伝えられ、貴重な情報交換の場となった。

情報交換会の後は別会場で懇親会を開催。今後ともお互いの立場から協力し合っていくことを目的に懇親を深めた。今後は年2回程度、こうした情報交換の場を持ってはどうかという意見もあるほど、有意義な会となった。

当日は約３０人が集まり、今後の川管ネットについて話し合った

分譲マンション紹介

セソール川崎京町ハイライズ管理組合

築19年・5棟
（その他、集会所兼体育館、管理棟、自走式立体駐車場）
541戸・5～10階建て

建物構造／鉄骨鉄筋コンクリート造
敷地面積／26，645・26㎡
駐車場／自走式立体、370台
駐車場使用料／2万円～2万5千円
管理費／月額約1万2000円（約100㎡）
修繕積立金／月額約1万円（約100㎡）
専有面積／平均的な住戸の面積が約100㎡
管理形態／委託管理
管理員勤務／通勤管理（2人体制）
警備員勤務／昼間2人、夜間3人体制
理事会／月1回
メンバー構成／理事24名、監事5名

川崎駅よりタクシーで京町通り沿いに約8分。見えてきたマンションは、一つの町を形成するような大規模マンションだ。

全体として非常にきれいで、手入れの行き届いたマンションという印象があり、理事長の話からも管理組合運営がすこぶる良好な感じを強く受けた。

防犯の面では、常駐警備員を昼間2人、夜間3人配置し、防犯カメラを73台設置（夜間は最新式の線引き反応型防犯カメラ）するなど、徹底した安全管理を実施。警備員の一人が必ずカメラのモニターを見ている体制で、過去3件も窃盗犯を捕まえたことがあるという。

防火防災の面からは、防火防災マニュアル作成（平成12年居住者へ配布）。生活環境マニュアル（平成14年居住者へ配布）も作成し、管理組合として区分所有者に対する配慮を欠かさず、共同生活の意識を植え付けている。

居住者への情報伝達はさらに、CATVでマンション専用の有線を使ったテレビ番組を制作。居住者の有志が配線から編集、放映にいたるまでボランティアで行う。番組の内容は、大規模修繕工事の経過や集会所でのコンサート、夏祭りなど。1日6回放映する。マンション内の編集室を見学したが、驚きの一語に尽きるほど、本格的な機材があった。

また、「せそーるだより」という広報誌も定期的に作成し、居住者へ情報を発信する。すべては、居住者有志が協力し合って行うことばかり。管理組合としてのまとまりの良さに強く感銘を受けた。

今後は、建物、設備、配管等の老朽化などの課題が出てくる。そのためにも将来を見据えた情報収集、情報交換、マンション間での助け合い等、川管ネット内でのマンション管理組合同士の連携に期待している。

（廣）

私どもは7つの卓越した保全技術を持った集団です。

塗装 防水 建築 土木 設備 造園 電気

川管保全協ならではの
高品質で経済的な工事を
組合員が実施します

私どもは“大規模修繕”から“お部屋のリフォーム”までお役に立ちます！

お見積・ご相談は下記
【川管保全協】
までご連絡ください

川崎市指令経産 第7号
中小業等協同組合法に基づく認可取得

お見積無料

一級建築士事務所
川崎住宅管理保全建築協同組合

0120-828244 FAX 044-230-3874
〒210-0004 川崎市川崎区宮本町7-5 川崎建設会館内
URL; http://kjhk.com E-mail; info@kjhk.com

賛助企業探訪

リニューアルネットワーク 川崎事業協同組合			
所在地	川崎市川崎区砂子2－9－7 高津ビル2F		
電　話	044－245－1413		
創　立	平成11年11月	出資金	330万円
理事長	村田雅文	組合員	11社
協力企業	5社		
主な事業内容	建物調査診断、および仮設、塗装、防水、内装などの各種工事		

村田雅文　理事長

中小企業ながらも確実な業務実績を積む川崎市内の塗装業者11社が、顧客からのより大きな信頼度を得るために協同組合として集った。外壁塗装、鉄部塗装、防水工事など、各社それぞれの得意分野を組み合わせ、技術や品質向上を約束する。

「下請けに流す大きな会社と違い、うちは直用工を抱えていて、職人の質が高いのが特徴です」と村田理事長。内装やタイル張り替えなどの多技能工の人材育成に注力。塗装技能士はもちろん、近年問題視されているアスベスト除去工事を行う石綿作業主任者等の資格保有者の数を増やしている。

品質向上については、協同組合として、数年前より環境にやさしい材料の使用や、建築廃材の少ない工法を奨励。ISO9001／ISO14001を取得した組合員も4社に上る。また光触媒等の新塗料の技術講習会も積極的に開催している。

「川崎市内全域に組合員企業があるため、緊急の修繕にも対応できる。そうした小回りのよさも利点だと思う。風呂場や台所のリフォーム等、どんな小さな事でも遠慮なく相談してほしい。管理組合の便利屋を目指したい」と村田理事長。50戸以下の中小規模型マンションでの大規模修繕工事の受注や、非常階段・ベランダ手摺・玄関扉の鉄部塗装、屋上・ベランダ床のウレタン防水などの単発修繕にも力を注ぎ、中小企業ならではの機動力を発揮する。

小規模マンションなどにありがちな工事資金の不足なども、マンション工事のプロとして、的確なアドバイスを行い、実績を積んでいる。

「今後も顧客の信頼を得られるような工事を行うよう組合員が一丸となって努力してまいります」。中小11社の団結力が、技術や品質の向上など、大会社に負けない企業体制、企業努力へとつなげている。

かわさき名所案内

若宮八幡宮

大師地区の鎮守・若宮八幡宮では、地域に密着した社として「かなまら祭り」、「夏祭り」、酒飲み合戦をする「水鳥の祭り」など参加して楽しい催しが盛りだくさん。写真上は境内にある水鳥の祭りの「酒合戦350年記念碑」。下は別名「かなまら様」と呼ばれ、性神として知られる金山神社の社殿。春の「かなまら祭り」には男根をかたどった神輿が担ぎ出される。男性同士のカップルが神前結婚式を挙げたことでも有名。

◆川崎市川崎区大師駅前二―一三―一六

川管ネット会員現況報告

《新会員》　個人賛助会員

板矢金平氏（1級建築士、マンション管理士）

《会員数》　平成19年1月20日現在

団体正会員（管理組合数）……32（4708戸）
個人正会員……4
個人賛助会員……12
団体賛助会員……27
合　計……75

NPO川管ネット 管理組合の新規会員を募集しています

管理組合会員に対する相談体制

一．定期相談会の開催
二．情報交換会、セミナーの開催
三．㈶川崎市まちづくり公社での定期相談（毎週木曜日）
四．インターネット相談
E-mail:info@kawakan.net.or.jp

NPO川管ネットは川崎市で唯一の、マンション管理組合の支援団体です。今後、さらに大きな組織に発展させ、内容の充実を図るため、管理組合の新規会員を募集しています。

正会員の年会費は、年間一戸当り200円～300円程度。情報収集など、管理組合の利益を考えれば、大きな金額ではありません。

今後、川管ネットに入会されたい方は、川管ネットのホームページなどを参考に、ご検討をお願いいたします。

マンションにコーラス部を作りませんか？♬

音楽は、人生にうるおいを持たせ、豊かにします。コーラスは、男声合唱、女声合唱、混声合唱にして団体活動です。加齢症防止にも効果的です。合唱は読譜で脳を使い、発声で腹筋を使い、立ちずくめの練習はかなりの運動量になります。合唱で想像力を働かせながら歌うということは健康に最適です。管理組合のコミュニティー作りにも役立ちます。

コーラスのボイストレーナーは、川管ネットで紹介できます。費用は、一時間半で5千円程度（交通費別途）。興味のある管理組合は、是非川管ネットまで、ご連絡ください。

（担当…廣瀬）

伝言板

訃報

桑山 捷二さん（くわやま・しょうじ＝NPO川管ネット理事、川崎市まちづくり公社マンション管理アドバイザー）

12月27日、逝去。62歳。ここに故人の川管ネットへのご尽力に対して、感謝を申し上げるとともに、謹んでご冥福をお祈り致します。

編集後記

皆様の善意で沢山の愛が集まりました。昨年は耐震強度偽装被害に対する義援金を募集し、沢山の皆様から善意あるご寄付頂きまして誠にありがとうございました。川管ネットでは、9万円が集まりました。神奈川県（神管ネット参加5ネットワーク）の合計は873,055円、全国では3,566,154円の義援金が集まりました。東海沖地震および関東大震災が近々発生するのではと、取りざたされております。各管理組合の皆様も災害対策（耐震診断を含めて）をお考えと思いますが、今一度、防災について、ご検討して見てはいかがでしょうか。

（宮）

川管ネットからのお知らせ

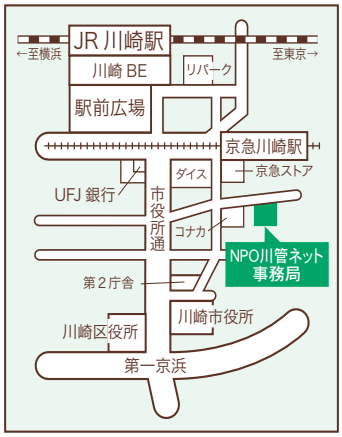
マンション管理基礎セミナー

「マンションの大規模修繕」
～給・排水設備改修工事の内容とポイント

日 時：2月24日(土) 13:30～16:20
会 場：川崎市中原会館（エポックなかはら）大会議室
定 員：150人
会 費：無 料
申 込：㈶川崎市まちづくり公社
☎044-211-7851

正会員とのセミナー及び情報交換会

日 時：3月3日(土) 13:30～16:20
会 場：ミューザ川崎
申 込：事務局 ☎044-222-5136

THE 川管ネット NEWS　第19号　2007年1月20日発行

発行元／NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006
川崎市川崎区砂子1-2-4
㈶川崎市まちづくり公社内
TEL 044-222-5136
FAX 044-211-2509
ホームページ
http://www.kawakan-net.or.jp
E-mail info@kawakan-net.or.jp
発行人／緒賀 博
編集人／宮島 茂