

すまいるネット通信

vol.58
2023.春

神戸市が発信する”よりよい住まいづくり”情報紙

他人事じゃない、
マンションのこと。



自分事として、
マンション管理を考える。

マンション管理のご相談なら
私たちに任せください！



分譲マンションは、生活習慣、環境が異なる人々が集まって住む場所であり、共有の財産でもあります。いつまでも快適に暮らすためには、すべての住人が協力してマンションを適切に管理することが大切です。自分たちの財産を守るためにも、当事者としてマンション管理を考えてみましょう。

最初に知っておきたい マンション管理組合のこと

Q 管理組合ってなに？

A マンションの建物や敷地などの維持管理に必要な活動を行うためマンション区分所有者の方々で構成される団体です。つまり、みんなでマンション管理をする必要があるのです。

Q 管理組合って何をやるの？

A マンションの維持管理、生活管理、運営管理を実施していくことが管理組合の業務になります。管理規約に従い、長期修繕計画による必要な修繕を予定するなど、快適なマンションライフを構築してください。

Q 管理しないとどうなるの？

A マンション管理を行わず建物の劣化を放置していると、雨漏りや配管からの水漏れなどマンションのトラブルにつながります。そのため、定期的に点検を行うなどきちんと管理する必要があります。



わたしたちがお手伝いします！

マンションの維持管理や修繕、管理組合の運営などに関するお悩みに対し、マンション管理支援員が、誠意をもってアドバイス・情報提供をいたします。また、セミナーの開催やマンション専門家派遣もおこなっております。

まずはあなたのマンションの管理組合がどんな活動をしているか興味を持ちましょう。

すまいるネットには
マンション管理に関する支援制度があります！

マンション専門家派遣「講座編・実践編」

すまいるネットのスタッフ等専門家が管理組合を訪問し、管理組合の運営方法や大規模修繕工事の実施方法など、マンション管理の基礎知識の講座を行う「講座編」、管理組合の抱える具体的な課題に対してアドバイスを行う「実践編」2つの専門家派遣を行っています。(どちらも無料・申込条件あり)



マンションセミナーの開催

管理組合の方がマンションをより良く管理・運営するお手伝いとして、管理規約や大規模修繕のことなどマンション管理にまつわる基礎知識について専門家の方をお招きし講演いただくなど、定期的にマンションに関するセミナーを開催しています。(開催情報は随時すまいるネットHPでご案内しています。)



神戸市マンション
管理計画認定制度
が始まりました！



神戸市の
認定1号ができました！



わたしのマンション大丈夫!?



マンションに快適に暮らし続けるためには建物の修繕を避けることはできません。修繕にあたっては、定期的に点検を行い建物の劣化の程度や原因を把握し、お住まいのマンションに合った修繕計画を作成する(見直す)ことが大切です。専門家の田中さんに注意すべきマンション劣化の兆候を聞きました。下記は一例ですが、お住まいのマンションに当てはまるものがないか確認してみましょう。

point

1

防水層のひび割れ、亀裂

屋上等の防水層も経年劣化によりひび割れ、亀裂が生じることがあります。ひび割れ、亀裂が酷くなると、その部分から雨水が建物内に侵入して室内の雨漏りや建物自体の老朽化につながることから、劣化状況により防水改修工事を行うことが重要です。



point

2

外壁塗装のふくらみ

外壁塗装の隙間から雨水が侵入すると、外壁と塗膜の間にふくらみが生じることがあります。そのまま放置すると、さらに雨水が溜まり続けて周囲の塗膜に浮きが生じるばかりでなく、ふくらみの生じた場所によっては雨漏りの原因となります。



建築相談員
マンション専門家
田中義之さん

コンクリート片の落下 (鉄筋コンクリート造)

コンクリートは丈夫な建材ですが、歳月を経るに伴い二酸化炭素の影響を受けアルカリ性を維持できず中性化します。これにより鉄筋が錆びることを防止することができず腐食が始まり、腐食による膨張でコンクリートがひび割れたり剥離を起こし、更なる鉄筋の腐食が進むこととなります。人が通る場所でコンクリート片が剥落すると大けがに繋がりますので、そうなる前に進行状況に合わせた補修が必要となります。



鉄部の錆

マンション共用部に鉄製の扉や手すりがある場合、錆に注意する必要があります。たとえ鉄部が防錆塗装されていても、塗装が劣化して剥がれた状態で長期間放置していると錆が発生・進行し、腐食した鉄部に穴が開くなどボロボロになってしまいます。特にバルコニーや階段の鉄製手すりの錆を放置していると、手すりが落下するなどの事故につながる可能性があります。



point

3

point

4

劣化のこと以外にも、下記のチェックリストに当てはまるマンションは注意が必要です。

マンション管理 要注意チェックリスト

- 管理組合がない・機能していない
- 管理者(理事長など)がない
- 総会が年1回以上開催されていない
- 管理規約がない
- 修繕積立金を徴収していない
- 管理費と修繕積立金を区別して経理していない
- 長期修繕計画がない

ひとつでもあてはまったら
管理不全の兆候があります!
改善について考えてみませんか?

管理組合の運営方法や管理規約、大規模修繕など、お住まいのマンションのことでお悩みがあれば、まずはお気軽にお電話でご相談ください!マンション管理の専門家がお答えします。

マンション管理相談専門電話 **078-647-9955**

すまいるネット マンション

検索



紹介人
岩本順平さん

いつもはランチをご紹介するこの企画。今回は少し趣旨を変え「焼肉」をテーマにディナーをご紹介。焼肉「超」激戦区・新長田では、肉の部位やメニューごとにお店をハシゴできるほど、それぞれの個性と利用シーンによってお店を選べるのが楽しい。ぜひお店選びの参考にしてください。新長田のランチはバリエーション豊富で毎日豊かに暮らせませす。お好み焼きの”推し”を探し、地下街に行ってみる、路地に入ってみる、喫茶店でランチする、勇気を出してアジア料理に挑戦する。そうやって視野を広げていけばあなたも新長田ランチマスターに。迷ったときは「新長田さがしてランチマップ」「Instagram新長田さがしてランチ」を参考に！そして”本日のランチさがし”をみんなで助け合いましょ！

新長田合同庁舎周辺
さがしてランチ

新長田で暮らして8年目の写真家で、長田や兵庫の情報を発信するウェブサイト「シタマチコウベ」の編集長。新長田での外食は年間200回を超える。朝、いろいろな喫茶店に行くことが趣味。

ランチさがしに迷ったら！
新長田さがしてランチマップをチェック！



check!



げんまんてい
玄萬亭 新長田本店

上塩タン 1,950円

「塩タンはうちが初めてん」とお母さん。なんでも創業した40年前に、旦那さんがそれまで全国的になかった、塩で味付けしたタンの提供を始めたんだそう。通常の塩タンよりも肉厚で柔らかい「上塩タン」は、焼肉のスタートを切るのにぴったり。七輪を囲って焼くスタイルにもなんだかテンションが上がる。

定休日：月曜日

スッカラチヨッカラ



サムギョプサル 2,600円(2人前)

野菜盛り合わせ、にんにく、ネギナムル付き

12月にオープンしたばかりの韓国料理店。お昼は種類豊富なチゲ定食、夜はサムギョプサルやタッカルビ、韓国の家庭料理の定番チャプチェなどいろいろなメニューを楽しめる。一品注文するとお通しのように小皿のおかずがついてくるのも魅力。分厚く切られた豚バラ肉は焼くと余分な脂が落ち、旨みと香ばしさだけが残る。肉と一緒にキムチやナムルを巻いてチャルモゲッスムニダ。

定休日：木曜日



みやび

もつ鍋 3,200円(2人前)

みやびの「もつ鍋」は、にんにくが効いた甘辛いスープがスタンダード。プリプリのホルモンと、キャベツや玉ねぎなどの野菜がたっぷり。(辛い…、でもうまい…)ランチでは1人前サイズのもつ鍋定食を提供しているので、おひとりさまにも嬉しい。本町筋商店街の一角、下町らしい温かみもあり、一度訪れれば地元の人たちから愛されている理由がわかるはず。

定休日：木曜日

国道2号

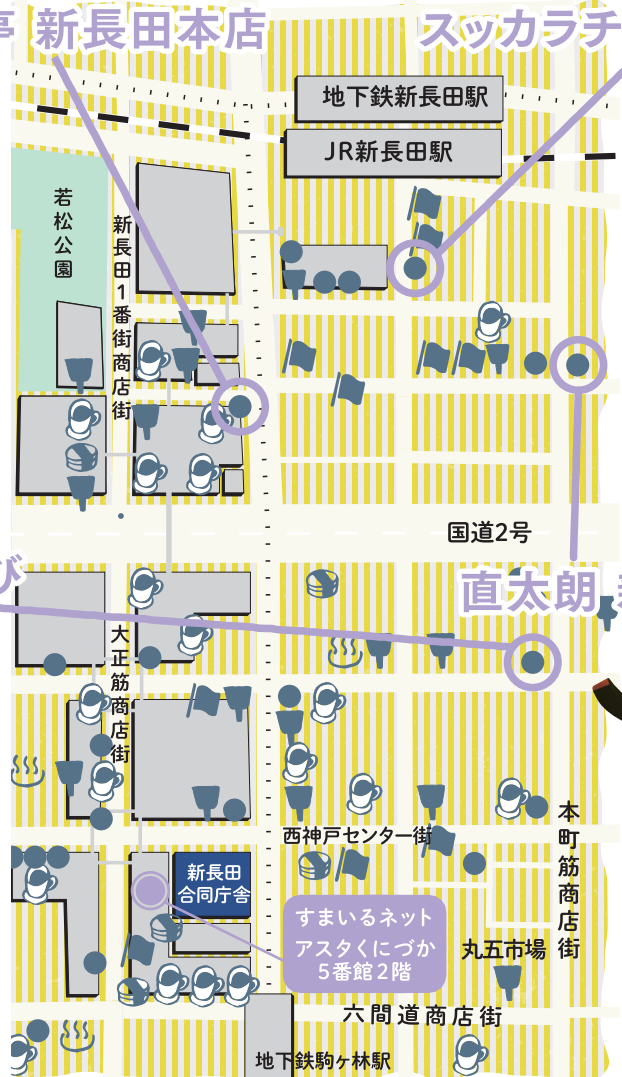
直太朗 新長田店



赤身三種舟盛 2,700円

焼肉はもちろん、もつ鍋やちりとり焼きも味わえるお店。店員さんおすすめの「赤身三種舟盛」はメニュー名そのままに、肉の黒船がやってきた。国産牛のランプ(上)、いちぼ(左下)、ハラミ(右下)。どれも柔らかく、あっさりしていて食べやすい。(ビールがすすむ…)こじんまりとしたお店が多い長田では貴重な、大人数で囲める座敷席もあるので宴会にはもってこい。

定休日：木曜日



すまいるネット
アスタくにつか
5番館2階

※新型コロナウイルス感染拡大対策により、営業時間が変更される場合があります。

神戸市すまいの安心支援センター すまいるネット

神戸市すまいの安心支援センター(すまいるネット)は神戸市が設置した“すまい”に関するあらゆる悩みや疑問にお答えする相談所です。すまいの改修、高齢期の住み替え、バリアフリー、空き家等活用相談など様々なご相談に、すまいの相談員(一級建築士・消費生活相談員・融資相談員・マンション管理士)が対応いたしますので、お気軽にご相談ください。来所・電話相談どちらでもお受けします。

電話番号 | 相談専用:078-647-9900 事務局:078-647-9911
マンション管理相談専用:078-647-9955
補助問合せ:078-647-9933 FAX:078-647-9912

相談時間 | 10:00~17:00 水曜・日曜・祝日定休
民間住宅の物件情報提供:13:00~16:00 水・土・日・祝日定休
ウェブサイト | <https://www.smilenet.kobe-rma.or.jp/>

アクセス | 〒653-0042
神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにつか5番館2階
新長田(JR、地下鉄西神・山手線/海岸線)から南へ徒歩約13分
駒ヶ林駅(地下鉄海岸線)から徒歩約3分



神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット

