

# かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.69

2024  
春季号

発行元  
NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク  
NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク  
NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク  
NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク  
NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク  
NPO法人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：藤木賢和  
編集長：北見義紀  
発行月：2024年4月

☆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

2p

「管理会社が管理者となる制度」に  
反対します！  
全管連、国土交通大臣宛に  
法制度での禁止を要請

神奈川県主催<神管ネット受託>

3p

マンション管理状況調査報告

4p

マンション管理組合交流会報告

6p

マンション管理・再生セミナー報告

5p

マンション標準管理規約の主な見直し内容

8p~10p

各地域ネット活動状況

11p

東京カンテイ

2023年マンション戸数&マンション化率

12p 13p

広告ページ 賛助会員ガイド

14p

管理計画認定マンション紹介

レイディアントシティ本郷台管理組合

15p

各地域ネットの総会のご案内

# 全管連は「管理会社が管理者となる制度」に 反対します！ 国土交通大臣宛

## 制度の容認は認めがたく、法制度での禁止を要請

全国マンション管理組合連合会（全管連・畑島義昭会長）は3月11日、国土交通省・斉藤鉄夫大臣あてに、管理組合の主体性と自立した管理および修繕積立金を守るため、「管理会社が管理者となる制度」を禁止する法制定のお願い文書を提出した。

現在、国土交通省が進める「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」などで「管理会社が管理者となる制度」を容認するような議論が進められている。全管連としては、こうした議論の進め方自体認めがたく、法制度をもって「管理会社が管理者となる制度」の禁止を要請するものである。

＜神管ネット編集部注：文書の内容を抜粋して掲載します＞

### 「管理会社が管理者となる制度」に 反対する4つの理由

#### (1) 主体は管理組合

・マンション管理の主体は管理組合であり、「管理会社が管理者となる制度」はそれを阻害し、自立した管理を取り上げることに繋がる

#### (2) 不透明な大規模修繕工事

・大規模修繕工事は公正・公平さが求められるが、現状においても疑問が生じており、管理組合の修繕積立金などが毀損されている事例がある。

#### (3) 利益相反行為となる必然

・利益相反行為が拡大するのは明らかである。

#### (4) 儲からなくなれば撤退

・管理会社は、利益があがらなくなれば管理者から撤退する危険性が高く、その後のマンション管理は全く経験のない区分所有者に負わされる。

#### (1) 主体は管理組合

主体性をもった管理組合と自立した管理こそが管理組合運営の根底である。

しかしながら、管理会社が管理者になった場合、管理者が独裁的・独善的管理に走り、管理組合の修繕積立金と管理費がムダに使われることへの懸念と不安が高まる。

例えば、日常点検後の部品交換や建物・設備の部分的修繕等において、管理会社が発注すべき業者が決まり、当然、管理会社が一定の手数料などを上乗せ（コストオン）をしている。管理会社が管理者になれば、理事会のない管理組合のチェックをすり抜けて、工事金額の上乗せが自由にできる怖さを感じる。

管理会社は利益の追求を使命とする会社であることを認識する必要がある。

#### (2) 不透明な大規模修繕工事

大規模修繕工事関連で多い相談は「管理会社に任せたら、修繕積立金がほぼなくなってしまった」「設計コンサルタントや施工業者の選定が不透明」など。管理会社による管理者は利益を優先することから、設計コンサル

タントや施工会社の独善的な選定が進み、不適切な対応も密に行われると懸念される。

分譲当初から「管理会社が管理者となる制度」であった17戸のマンションで、修繕積立金総額2,600万円のところ、管理者から工事金額4,500万円（戸当たり265万円）で管理会社が元請けとなる大規模修繕工事の提案があった事例もある。

管理組合という消費者が食い物にされるような「管理会社が管理者となる制度」には問題を感じる。

#### (3) 利益相反行為となる必然

「管理会社が管理者となる制度」は、利害の異なる双方の立場を代表する位置に座ることになり、典型的な自己取引になることに間違いはない。

「管理者」となった管理会社を解任するにも区分所有者全員の実印の押印と印鑑証明書の提出を求めるなど、解任されにくい仕組みを設定しているケースもある。区分所有者などが「このままではまずい」と気づいても、「解任」のハードルはとて高く、解任が非現実的な実態となっている。

無償でも「管理会社が管理者に就きたい」理由は、管理会社の独断で管理組合の管理費や修繕積立金を自由に使えることである。

利益相反行為が拡大するのは明らかである。管理会社による利益相反取引は現在においても多く行われており、それを容認して管理者に就くことは、許されない。

#### (4) 儲からなくなれば撤退

現在も、小規模なマンションや高齢年のマンションから、管理会社が撤退する事態に多くの管理組合が困惑し、相談が寄せられている。

特に、大手管理会社は利益があがらないとみれば、まず管理委託費の大幅値上げを通告し、それに管理組合が躊躇すれば、即刻管理業務からの撤退をつきつけている。

同じく「管理者」業務も収支が見合わなくなれば撤退するものと推測される。

管理者が「管理者」から撤退すれば、管理組合運営に何の経験もない区分所有者が放り出される可能性が出てくる。当然、管理不全マンションが発生する危険がある。

「管理会社が管理者になる制度」は最初から認めるべきではないのである。

### (5) 最後に

全管連からの願いは、法律によって「管理会社が管理者になる制度」を禁止することである。

先述したように、管理会社が既に利益相反を繰り返していることを見るにつけ、外部専門家の活用ガイドラインの改訂案は「管理会社が管理者になる制度」を容認するものではないかとの不安が広がる。

現状の管理会社による管理委託契約等の中に既に利益相反がある以上、ガイドラインがいざという場合の救済である可能性、ガイドラインがあれば安心できると思わせるには無理がある。「管理会社が管理者になる制度」を禁止する法律の制定こそ、切に願うものである。

### 神管ネットコメント

#### 「理事会なければ楽」「管理はプロに」— マンションは自分の財産、甘言に乗ってはならない

「理事会がなくなればとっても楽」「理事の仕事から解放される」「管理はプロに任せれば安心」—管理会社の担当者は、こんな営業トークで理事長等に接近してくる。しかも、無料や破格の安値で管理者を受けるといふ。

業務が増えれば委託費は当然高くなる。それを無料や安値で受ける理由は、外部管理者方式にすれば、清掃、点検業者の発注、備品の購入、修理、小修繕、大規模修繕工事等々、当事者（区分所有者）不在で、どんどん利益を吸い取れるからだ。

それに気づかぬまま管理会社による外部管理者方式に移行し、管理規約から「理事会」の条項をなくすと、元に戻すことは不可能に近いくらい難しくなる。

今回、国では外部管理者方式ありきを前提にして、その危険を未然に防ぐにはどうすればいいのかを検討している。リゾートや投資型など、確かに外部管理者方式が必要なマンションはある。

しかし、双方契約、利益相反により管理組合に被害が及ぶことがわかりきっている制度は、どう考えてもおかしい。だから全管連は「管理会社が管理者となる制度」自体が認めがたく、法律で禁止してほしいと訴えるのだ。

危険防止の砦として、国では外部監査の導入も視野に入れている。つまり、監査も外部発注にすれば「解決できる」というのだ。何でもかんでも当事者を現場から排除して、本当に安心・安全と言えるのだろうか？

大規模修繕工事では不適切コンサルタント問題が顕在化し、解決方法が見い出せないままだ。

マンションは自分の財産である。人任せにすれば「楽」—そんな甘言にうかうか乗ってはならない。

### 神奈川県主催<神管ネット受託>

## 令和5年度

## マンション管理状況調査報告 箱根町、湯河原町など10管理組合 対象にヒアリング

神奈川県は昨年10月から、箱根町、湯河原町など10管理組合を対象に令和5年度マンション管理状況調査を実施した。調査業務は神管ネットが受託した。

県は所管する町村部に対し、令和2年度にアンケート調査を実施。令和5年度は管理状況が不明な管理組合等に対し、さらに踏み込んだ調査として、管理状況のヒアリングを行い、管理状況の課題把握に努めた。調査の結果は、マンションの管理適正等に係る支援事業につなげることを目的とする。



調査対象マンションは、箱根町5、湯河原町3、大磯町1、開成町1の10管理組合で、リゾート型7件、駅前立地で投資目的のワンルーム型1件、ファミリータイプの住居型2件。リゾートマンションが多かったため、温泉設備など特別な施設の維持管理費、外部所有者による役員のなり手不足等の問題が多く上がった。

リゾートとはいえ、近年はコロナ対策等でリモート勤務増加の影響からか、定住者が増えているというマンションもある。今後、定住者と外部所有者との均衡性を留意しながら、管理運営や建物の維持管理を行うことが求められる。

将来の課題として上がった、昨今の諸物価の上昇による資金計画の不安は、都市部のマンションを含め、社会一般の問題である。

適時適所の計画修繕、損害保険の見直しなど、分野ごとの節約手法の情報を共有するためにも、地域マンションのつながり、管理組合のネットワーク組織が必要といえる。

## 蛍光灯の2027年問題 製造終了、LED照明は値上げへ

### 先送りできない喫緊の課題

2023年11月、スイス・ジュネーブで開催された「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議（COP5）」で、一般照明用蛍光灯の製造および輸出入を2025年末から2027年末までに段階的に廃止することが決定された。

今後蛍光灯は在庫の値上げと品切れが予想され、LED照明も需要の増加から値上げが予想されることになる。

既に使用している製品の継続使用を禁止するものではないが、製造・輸出入が終了すると必然的に在庫も少なくなる。経済産業省、環境省では、蛍光灯を使用している設備等について、計画的なLED化を進めていくよう周知している。

マンションでは廊下やエントランスなど共用部分の照明について、早めのLED化が望まれる。また、建築基準法で義務付けられている非常用照明器具のLED化も同様である。

蛍光灯の2027年問題は先送りできない喫緊の課題となっている。

▶廃止時期は、コンパクト形蛍光灯が2027年末



▶直管蛍光灯はハロゲン酸塩系が2026年末、三波長系が2027年末



# 神奈川県主催 <神管ネット受託>

## 令和5年度マンション管理組合交流会報告 1/27 逗子会場 2/24 小田原会場

神奈川県は1月27日逗子会場、2月24日小田原会場  
で令和5年度マンション管理組合交流会を行った。当日  
は一般のマンションにリゾートマンションも加え、活発  
な意見交換会となった。

### ●逗子会場

日時：1月27日13:30～  
会場：逗子文化プラザ市民交流センター 第5会議室  
参加者：20人（8管理組合11人、神奈川県3人、小田  
原市1人、よこ管ネット4人、神管ネット2人）

### 第 1 部

ミニ講座／「管理計画認定を進めませんか」

講師：米久保 靖二 氏  
（NPOよこ管ネット会員、マンション管理士）

米久保氏は神奈川県認定  
第1号となる管理組合の認  
定取得手続きを支援した。  
管理組合はマンション管理  
センターを使わず、直に県  
に申請をするという方法を  
採用。この経験をもとに、  
認定を取得するためには何  
が必要か、提出資料、主な  
提出方法等について、説明を行った。



逗子会場の様子

認定を取得した管理組合は、理事会、専門委員会を中心に協  
力し合い、順調に書類整備ができたという。米久保氏は「認定  
取得で、管理組合の役員から居住者まで、より一層団結できた  
ようだ」と話した。

### 第 2 部

交流会／参加者の抱えている問題や失敗事例等の問題解決に向  
けた意見・情報交換等

<参加者からの声(抜粋)>

- ・一番心配なのは高齢化と借入金の返済。修繕費を上げるにも  
年金生活者が多く、いい知恵がないか聞いてみたい。
- ・修繕積立金は、平米200円とか平米300円とか、言われて  
いるが、基準はだいたいいくらなのか？
- ・自主管理で、住民間のトラブルへの対応が厳しい。管理会社  
に委託したほうがよいのか？
- ・管理会社がやること、管理組合がやることを理解しないと、  
管理会社のフロントや管理員も精神的に持たない。
- ・管理会社が理事長に接近し、管理会社による外部管理者方式  
への変更を仕掛けられている。世間でも信用のない管理会社  
なので、これからどうなるのか心配だ。
- ・防災備品の検討をしたが、何から揃えていいか、理事会で決  
められずに、とん挫してしまった。

### ●小田原会場

日時：2月24日13:30～  
会場：小田原合同庁舎2階 2E会議室  
参加者：26人（10管理組合13人、神奈川県3人、小  
田原市1人、箱根町2人、湘管ネット5人、神  
管ネット2人）

### 第 1 部

ミニ講座／「マンション管理組合のさらなる活性化に向けて」

講師：織茂 広 氏  
（NPO湘管ネット会員、マンション管理士）

織茂氏は、マンションは  
経年とともに、性能・機能  
は低下することを前提に、  
時代の要請にプラスアル  
ファを付けて、次世代に引  
き継ぐマンションを目指す  
思いが大事だと説く。

建替えは難しく、建替え  
が進まない理由は数えきれ  
ない。そこで、求められるのが「住みに続けられるマンション」。  
維持・保全業務は改良を含む改修であれば、性能機能のレベル  
を上げることができる。

マンション管理組合のさらなる活性化に向け、払うべき価値  
のあるマンションを目指すべきだとしている。



小田原会場の様子

### 第 2 部

交流会／参加者の抱えている問題や失敗事例等の問題解決に向  
けた意見・情報交換等

<参加者からの声(抜粋)>

- ・15年ぶりの大規模修繕工事で最終的な見積もりが出たが、  
それで修繕積立金が全くなってしまう。それをこの先ど  
うやって補っていくのか、参加者の意見を聞いて、参考にし  
たい。
- ・前回の交流会（2023年3月、箱根会場）に参加したところ、  
他の管理組合に比べて修繕積立金が非常に安いことがわか  
り、積立金の値上げ5年計画が総会で承認を得た。
- ・前回の交流会で管理会社の撤退を相談したところ、湘管ネッ  
トにアドバイスをもらって、今年から新しい管理会社に変更  
できた。
- ・リゾートマンションで定住者が増えてきたので、輪番制を復  
活させたいが、規約改正がうまくいかず、承認を得られなかつ  
た。
- ・温泉設備の管理費や修繕費がとても高い。リゾートで来る人  
と居住している人との温度差もある。何かいいアイデアが  
あったら教えてほしい。
- ・管理計画認定制度に取り組むためにはどこから手をつけたら  
いいのかわかりたい。マンション管理センターの事前認定は必  
要か？

# マンション標準管理規約見直し

## 3/26 第6回ワーキンググループでとりまとめ 早ければ4月にも公表予定

国土交通省「標準管理規約の見直しおよび管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」は3月26日、第6回会合を開き、これまでの検討のとりまとめを議論した。マンション標準管理規約の見直しについては、パブリックコメントを踏まえた最終案を提示。早ければ、4月にも公表が予定されている。主な見直し内容は下記のとおり。

### マンション標準管理規約の主な見直し内容

高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等	
組合員名簿等の作成・更新の仕組み	・ 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載（第31条および同条関係コメント） ・ 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第19条および同条関係コメント） ・ 組合員名簿を更新することおよび居住者名簿を作成・更新することを記載（第64条の2および同条関係コメント）
所在等が判明しない区分所有者への対応	・ 区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載（第67条の2および同条関係コメント）
マンションの管理情報の見える化の推進	
修繕積立金の変更予定等の見える化	・ 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第48条関係コメント） ・ マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額および変更予定時期を記載（コメント別添4）
管理に関する図書の保管の推進	・ 総会および理事会で使用した資料を保管することを記載（第49条の2および同条関係コメント（総会）・第53条（理事会）） ・ 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第72条関係コメント）
社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応	
EV用充電設備の設置の推進	・ EV用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載（第15条関係コメント） ・ EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント） ・ マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例にEV用充電設備に関する情報を記載（コメント別添4）
宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化	・ 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第47条関係コメント）
置き配に関する使用細則のポイント	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物および宅配物を収納・保管するもの（宅配物等）の放置を禁止していること。</li> <li>・ 置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物等を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。 例) ○時～○時の間のみ置き配サービスを利用できることが可能、専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止、など</li> <li>・ 宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。 例) 配達日当日中まで留め置くことが可能、24時間以上放置することを禁止、など</li> <li>・ 置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。 例) 衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止、など</li> <li>・ 使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。 例) 管理組合は違反する宅配物等を確認した場合は、置き配による宅配サービスを依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求められることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができる、など</li> <li>・ 置き配サービスの依頼および宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。 例) 区分所有者等は、置き配サービスの依頼および宅配物等の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わない、など</li> </ul>	



## 『マンション長寿命化モデル事例集』

巻頭企画では、「マンションの長寿命化に向けた取り組みと今後の方向性について」と題して、国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付による国の施策を紹介。次いで、「マンションは長寿命化推進の時代に」と題して、横浜市立大学の齊藤広子教授が簡単に建替えや解消を考えず、長寿命化にチャレンジするための例を示した。

こうした長寿命化を目指し、管理適正化、再生円滑化を進めているマンションを支援する制度がマンションストック長寿命化等モデル事業であり、本書では断熱・省エネ工法や商品紹介、さらに8つのマンションが取り組んだモデル事例を紹介している。



『マンション長寿命化モデル事例集』  
発行／一般財団法人経済調査会  
A4変型判（MOOK）・120ページ  
定価／1,210円（1,100円＋税）  
2022年2月20日発行  
ISBN：978-4-86374-348-9

## 令和5年度マンション管理・再生セミナー報告

### 期間限定 YouTubeによる動画配信セミナー

神奈川県はマンション管理組合役員、区分所有者等を対象に恒例のマンション管理・再生セミナーをYouTubeによる動画配信で行った。

配信期間は第1回セミナーが12月20日から、第2回セミナーが1月21日から、いずれも3月17日まで。閲覧回数は1講演につき約200回～約500回でトータル1,300回超となった。

#### 第1回セミナー 12月20日～3月17日

講演1：「よくわかる！マンション管理計画認定制度」

講師：中山 隆 氏

<レイディアントシティ本郷台管理組合 長期修繕委員長 兼 災害対策委員長>

【講演概要】 <14ページにマンション紹介記事>



中山 隆氏

レイディアントシティ本郷台管理組合では、マンション管理計画認定制度の創設を「管理組合が主体的に取り組むことで、マンション資産価値の維持・向上のチャンスが来た」と捉えた。管理組合の活動について公的な評価を得ることで、「マンションの資産価値の維持」と「将来のさらなるモチベーションアップ」につながる。

申請の流れは、①国土交通省作成「マンション管理計画認定に関する事務ガイドライン」から認定基準をチェックする、②ガイドラインに沿って書類を確認し、必要に応じて是正する、③総会承認を得る。同管理組合では、マンション管理センターに申請書類の事前確認を行った。

同センターの事前確認では、管理規約や長期修繕計画について指摘を受け、修正する必要が生じた。しかし、管理規約は総会の3/4決議となるが、指摘を受けてから約2カ月で臨時総会を開催し、是正を行ったという。

中山氏は「めげない心」を合言葉に、「さらに頑張るやろうという契機になった」という。

区分所有者に向けた認定制度の説明会は、コロナ禍の時期で一同に会することが難しかったので、動画配信を実施。自分たちで撮影、編集を行い、公開したのちに、アンケートという形にして区分所有者の意向を確認した。結果は、認定制度の申請について「賛成する」「理事会に一任」でほぼ100%を占めた。これをもって、総会に上程した。

このほか、管理組合の取り組みとして、①大規模修繕工事②マンション防災③地域交流活動を紹介。2021年9月から実施した大規模修繕工事では、約5,200項目の検査チェックリストを作成、「品質管理の見える化」を実践した。

マンション防災は2022年9月、よこはま防災力向上マンション認定制度を取得。ハード・ソフトの両面で防災マンションとしての「お墨付きをもらった」とし、栄区との公的避難所協定など、地域交流活動に反映させている。

講演2：「区分所有法制改正案に関連する近時の裁判例紹介」

講師：弁護士 土屋 賢司 氏

<東京総合法律事務所。NPO法人湘管ネット個人正会員。東京弁護士会所属>

【講演概要】

裁判例1：共用部分に係る損害賠償請求権等

東京地方裁判所令和4年1月19日判決

原告：管理組合

被告：大規模修繕業者

・管理組合が大規模修繕業者に対して外壁タイル工事の瑕疵を根拠に損害賠償請求等を求めた事案。大規模修繕業者は、管理組合の代表者の権限（個々の区分所有者からの授権）を争ったが、裁判所はこれを認めた。

原告の管理組合の主張は、外壁タイルの工事に瑕疵があったということで、管理組合が大規模修繕業者に対して損害賠償を求めた。

これに対し、被告の大規模修繕業者は、管理組合の代表者に個々の区分所有者からの授権はない（損害賠償請求権はない）とし、訴えの却下（要件を満たしていない訴え）を主張した。

この判決例は、裁判所が管理組合の代表者に権限はあると認めた事案である。

しかし、実際の裁判では、管理者（理事長）が区分所有者全員の損害賠償請求権を行使できるのかどうか争われるケースが多い。

そういう争いがなくなるように法律で定めてしまおうというのが、今回の改正である。

区分所有法制の改正案では、「共用部分に係る損害賠償請求権の行使の円滑化」として、共用部分について損害賠償請求権が発生した後に、一部の区分所有権が転売されても管理者が請求権を代理して行使できる制度の創設を検討されている。

裁判例2：所有者不明、管理不全の専有部分の財産管理

東京地方裁判所平成30年10月24日判決

原告：管理組合

被告：滞納区分所有者Aの財産相続人

・区分所有権競売請求事件（59条競売事件）。管理組合は勝訴判決を得たものの、存在しない当事者（亡A）に対してなされたものであるため、無効な判決となった（平成29年10月31日判決）。

・やり直した平成30年10月24日判決により、管理組合による当該住戸の競売が認められた。

区分所有法改正では、所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設を検討されている。

管理組合が直面している問題としては、1) 区分所有者が所在不明、2) 区分所有者の生死不明、3) 区分所有者



土屋賢司氏

の判断能力不明、4) 区分所有者の相続人不明、5) 区分所有者の相続人不存在がある。そこで、解決できるよう新たな財産管理制度の創設が区分所有法制の改正に盛り込まれている。

## 第2回セミナー 1月21日～3月17日

### 講演3：「災害が来た！どうするマンション」

講師：伊藤 朋子 氏

＜認定NPO法人かながわ311ネットワーク代表理事＞

#### 【講演概要】

マンションの災害被害を軽減するために、管理組合や自治会単位で行う必要な準備と協力とは何かをテーマに話を進める。

マンションでは在宅避難が推奨されている。これは避難所に行くよりもマンションの部屋で過ごすのなら過ごす方が楽に災害後を送れるからである。

マンションで在宅避難を送るポイントは、安心して眠れる部屋と物資の備蓄。水や食料、非常用のトイレなどは各戸での備蓄が基本である。

マンション全体の備蓄品は、安否を確認するためのもの、二次災害を防ぐためのもの、明かりなど、防犯の対策ができるような防災資材と分けて考えたほうがよい。

マンションの自主防災活動の目的は3つ。①発災時の安全確保、②マンションで過ごす被災生活、③早期の住宅復旧である。

自主防災計画を時系列でみると、地震発生時から管理組合の役割は重要度が増してくる。管理組合による意思決定が必要となるケースが増えるからだ。

自主防災マニュアルを作るときのポイントは、誰でもいつでも使える内容にすること。そのためには、できるだけ見やすく、わかりやすいレイアウトを心がける。また、マニュアルに完成はあらず、常に修正し、毎年改訂されるマニュアルが良い防災マニュアルである。訓練を繰り返しながらマニュアルを育てていくことが肝心だ。

緊急対応マニュアルはカード式などにして、シーンや条件別に、こちらも誰でも使えることが重要。例えば使用禁止、立入禁止、水やごみの制限なども、すぐ使えるような書式を用意しておくことがスムーズな避難生活につながる。

マンションの災害被害を軽減するために、管理組合・自治会隊員で必要な準備と協力を知ることが重要である。

①自分のマンションの土地の被害想定を知る、②被災するとマンションにどんな被害があるのかを知る、③災害に備えて必要な事前準備を知る、④被災マンションの復興手続きを知る。これら4つのテーマについて、再度現在の状況を見直してほしい。



伊藤朋子氏

### 講演4：「事例に学ぶ～建替組合設立から再建マンション着工まで」

講師：桜台団地マンション建替組合理事長

鈴木 実 氏

＜一級建築士。東京造形大学造形学部講師(非常勤)、NPO法人横浜青葉まちづくりフォーラム理事＞

#### 【講演概要】

マンションデータ：・横浜市青葉区

＜建替え前＞桜台団地

・1966(昭和41)年9月

・RC(鉄筋コンクリート)造・4階建て・18棟・456戸

＜建替え後＞プロミライズ青葉台

・2025年9月～2026年5月竣工予定

・5階建て(一部7階建て)・6棟・761戸(地権者住戸205戸含む)

桜台団地は神奈川県住宅供給公社の35年長期分譲で、2001年に償還が終わり、初めて管理組合を設立した。2019年、82%の賛成で建替え決議を承認。建替組合を設立し、横浜市長の認可を受けた。

建替組合が設立されると、管理組合の主なる役割は「清算行為」となり、修繕積立金の清算、それから管理費の余剰金を清算する準備に入った。

建替組合は、再建建物に戻る人、戻らないで外へ出る人の調整となる。最後まで建替えに反対で、建替組合に参加せず、退居もしない人が4人。この4人に対しても、建替えスケジュールなどの情報を流して、権利変換期日に所有権を建替組合に引き渡しを促した。

鈴木氏は、ここで、建替え決議から工事着手まで2年間という法律的な制限に準備の難しさを感じたという。

建替組合が最終清算すると、新しい管理組合を設立して建替組合を解散させるが、時間的には新管理組合ができあがって半年から1年後ぐらいに建替組合が解散することになる。

問題は、建替え不参加者への売渡請求。建替え決議後2年以内に工事着手(特に解体工事への着手)が必要だが、2年を超えたら、再度建替え決議をしなければならなくなるのだ。

建替え不参加者への売渡請求は、同時に住戸の引き渡しも必要である。桜台団地では1戸だけ、強制執行する直前まで引き渡しが行われなかった住戸があったという。

再建マンションへの再入居は45、6%と予想される。特に高齢者が戻れないといった話もなく、再入居者層は年齢に関係ないようだ。

建替えはコミュニティの継続が重要だというのが、個々によって自己の負担力、資力が異なる。現在の時代では、建替えというのはコミュニティそのものを含めて、全く新しい形に作り変えることではないか、と鈴木氏は結んだ。



鈴木 実氏

主 催：神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ

受託者：NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク(構成団体：浜管ネット、川管ネット、よこ管ネット、湘管ネット、県央ネット)

# 地域ネットワークの活動状況

## 浜管ネット

### 事務所移転

浜管ネットは2月15日から新事務所にて業務を開始しました。

〒232-0014

横浜市南区吉野町2-5

サウスライン横浜4階A

☎045-341-3160

FAX. 045-341-3340

☒office@hamakan-net.com

事務局：月・火・木・金・土曜

(10時～16時)



入居する賃貸オフィスビル・サウスライン横浜



事務所内の様子

2/22

### マンション設備改修シリーズ第36回 どうする？住戸内の共用排水管の漏水

2月22日18時30分～、かながわ労働プラザ第一・二会議室で、「どうする？取り残された排水立管～共用排水管なのに住戸内立入工事？」をテーマに設備分科会がセミナーを行った。

排水立管は住戸内のシャフト内に隠ぺい配管されているケースが多く、漏水事故が発生しても目視確認が難しい。

そこで第1部では技術者部会・伊藤和彦氏が排水立管の位置、排水方式や浴室、管材等の検討など排水設備に必要な基本計画を説明。建築工業・渡邊能文氏が担当した第2部の排水改修施工事例では、住戸内の養生から立管更新、専有管更新、伸頂通気管の更新と屋上防水、屋外・ピット内の配管更新等を写真で説明した。ピット内では塩ビ管継手の破損、通気管はねじ部の損傷、立管周辺では電線類の損傷等、改修工事で注意が必要なポイントも紹介した。

第3部はクボタケミックス・北牧宏康氏が排水管の特殊継手や集合管の変遷とともに新商品の説明と配管材料の提案を行った。



設備分科会のセミナーの様子

2/2

### 技術者・専門業合同セミナーAグループ マンションの寿命を守る～長寿命化工事(その3) 建物を守る防水・塗装材の解説

2月2日18時～、かながわ県民センター1501号室で技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。テーマは「マンションの寿命を守る～長寿命化工事(その3)」。建築分科会Aグループのメンバーである塗装・防水メーカーが解説を行った。

第1部では、関西ペイント販売・渡辺仁志氏が高耐候性の材料を使用し、高付加価値を付与することが長寿命化実現につながると述べ、塗料の役割として保護・美観・低汚染機能付与の3要素を説明。中でも建物の保護(水の遮断)が最も大切だと説いた。

第2部は、シーカ・ジャパン・立花健二氏がシーリング材の目的・役割・求められる性能、さらにシーリング材の劣化や不具合事例、施工手順等を説明した。シーリングは建物を保護する防水性能が重要。適時適所な改修計画と高耐久な材料選定が長寿命化をかなえると話した。

第3部は、関西ペイント販売・渡部恵氏が塗料の役割のひとつである美観について、流行色を取り入れた塗装、イメージチェンジによる資産向上について説明した。



質疑応答に応える建築分科会Aグループ

## 川管ネット

2/17

### 第7回マンション管理組合交流会 今こそ知りたい！マンションの省エネ改修

川崎市は2月17日13時～、川崎区のマンション未来学習館あなぶきPMアカデミー TOKYOで「今こそ知りたい！マンションの省エネ改修」をテーマに第7回マンション管理組合交流会を開催。川管ネット・宮島茂会長が講師として参加し、自宅マンション(野川住宅)で実施した「補助金(環境省)を活用した窓サッシ改修」について、取り組み事例を紹介した。

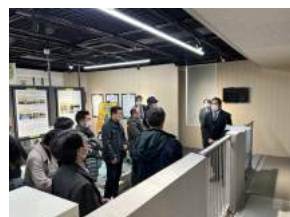
当日は、第1部で基調講演として東京都マンション管理士会・吉田裕志氏が既存マンションで省エネ対策を行った実例紹介とともに、省エネ化のポイントと課題を講演。続いて宮島会長が講演し、最後に川崎市が情報提供を行った。

第2部では、あなぶきPMアカデミー TOKYO内の設置してある「EVカー充電ステーション」「修繕工事・設備改修スクエア」を見学。電気自動車による災害時の活用方法等の実演も行った。

川管ネット・宮島会長の野川住宅管理組合は1979年竣工・78戸。窓サッシ改修は2021年11月に実施。環境省の既存住宅における断熱リフォーム事業により、工事費の1/3(上



宮島会長の講演風景



PMアカデミー TOKYO内の見学の様子



限15万円/戸)の補助を得た。施工後、住民からは「遮音効果でとても静か、室内が暖かくなった」などの声が聞かれるという。

### 3/3

## 断熱改修セミナー、立食形式で懇親会 窓、玄関ドアの仕様、工法、補助事業を紹介

3月3日18時15分～、てくのかわさき(川崎市生活文化会館)で令和5年度第2回マンション管理セミナー&交流会(懇親会)を行った。

第1部は「開口部(窓・玄関ドア)の断熱改修の重要性と補助金活用」と題し、(株)LIXILリニューアルマンション西関東支店・奥津可奈子氏が講演を行った。

窓や玄関ドアについては経年劣化が改修の契機になることが多いが、近年は猛暑や豪雨などの異常気象、CO2削減や省エネ化などの環境問題、住民の健康維持などの観点から断熱性能の高い改修が多くなっている。また、地震への備えとして対震機能がある玄関ドアに交換する管理組合も少なくない。

では、住みながらの施工はどうすればよいか。講演では環境変化に対応する改修仕様、工法等を説明。さらに国や自治体が実施している各種補助事業を紹介し、開口部改修に取り組む上で理事会に持ち帰って検討しやすい材料の提供を行った。

第2部は、同じ会場で1時間30分程度、立食形式による参加者同士の交流会を行った。管理組合、賛助会員企業など約70人が参加し、情報交流を図った。



第1部はLIXILリニューアル・奥津氏による講演



第2部は立食形式で参加者同士の交流を図った

### 3/16

## 第2回マンション管理基礎セミナー マン管センター 令和4年度相談事例紹介

川崎市住宅供給公社は3月16日14時～、溝の口の高津市民館12階大会議室で令和5年度第2回マンション管理基礎セミナーを行った。会場参加者は約50人、Web動画配信には約80人から申し込み希望があった。Web動画は25日から31日まで配信された。当日会場ではセミナー後は、5テーブルに分け、無料相談会を行った。

セミナーは、「適正な理事会運営について～マンション管理センターに寄せられる相談事例から～」と題して、(公財)マンション管理センター管理情報部兼出版部部长・鈴木英彦氏が講演を行った。

理事会運営で受けた相談事例については、①配偶者が理事会に代理出席している事例、②理事会議事録が各戸に配布さ



マンション管理センター・鈴木氏



セミナー後の相談会の様子

れず管理組合運営が閉鎖的な事例、③管理費等の滞納措置、滞納予防への取り組みを教えてくださいという事例、④新旧理事による引継ぎ方法がわからないという事例の4つを紹介した。

## よこ管ネット

### 3/16

## 公開マンション管理セミナー&無料相談会 (in逗子・葉山)

### 特性を知って快適なマンションライフを送ろう

3月16日13時30分～、逗子文化プラザ市民交流センター2F会議室で公開マンション管理セミナー&無料相談会を行った。

第1部は神奈川県マンション管理士会横須賀支部・黒岩晋支部長が「マンション管理計画認定制度」をテーマに逗子市の認定基準、申請の流れ等を説明。第2部はよこ管ネット・堀内敬之副会長が三浦半島のマンション事情や快適に住むための採光・照明、音の程度、電気の仕組み、さらに管理組合と管理会社との契約関係である標準管理委託契約書について説明を行った。

管理委託契約における最近のトレンドは、WEB会議やメールの使用などのデジタル化、カスタマーハラスメントや管理員・清掃員の働き方改革、居住者の高齢化や感染症のまん延等への対応など。逗子のマンションの斜面崩落事故を踏まえ、管理業務の範囲について、その内容を双方が明示的に確認すべきとしている。



管理士会横須賀支部・黒岩支部長



よこ管ネット・堀内副会長

## 湘管ネット

### 3/2

## マンション裁判の判例と区分所有法の改正

3月2日9時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505で「マンション裁判の判例と区分所有法の改正(予定)について」をテーマに、2023年度第3回マンション管理セミナーを行った。講師は、湘管ネット個人賛助会員でマンション管理士でもある土屋賢司弁護士が務めた。

第1部では、区分所有法制の見直しに関する要綱案、国土交通省で検討が行われている標準管理規約の見直し、「外部専門家の活用ガイドライン」改定案の概要を説明。さらに2つの最新判決例を紹介した。

裁判例は①管理組合と管理組合と自治会の関係における管理規約無効確認等請求事件(令和6年2月2日最高裁)、②ゲリラ豪雨を原因とする駐車場の水没における管理会社への損害賠償請求事件(令和4年9月1日東京地裁)。

①は、管理規約に定められている管理費から自治会費を支出する規定、自治会を退会する場合に総会の特別決議を経る規定を無効であること等が争われた事例。最高裁は、管理組合に対し、訴えた区分所有者の自治会費相当額約5,200円を支払うことを命じた。本件自治会は大半がイベント活動で、

一部のもののみが利益を享受するとして、コミュニティ条項が廃止された平成28年標準管理規約改正の趣旨などをあげ、規約の無効を認めた。

②は、ゲリラ豪雨によってマンション駐車場が冠水し、各自動車の水没する事故が発生。管理会社は責任を免れると判断された。万が一の際にも準備を怠らない。

第2部は、区分所有法制の見直しに関する要綱案について、さらに詳しく、条項別に主なポイントを説明した。



土屋賢司弁護士

## 1/27、2/17、3/23 研修交流会

毎月第4土曜日15時10分～、藤沢市市民活動推進センターで実施している研修交流会。

**1月27日：マンションの管理不全をおこさないための管理組合の運営について**

**講師：大内真紀子氏・湘管ネット理事（マンション管理士）**

マンションが抱える課題のひとつに「管理会社にすべてお任せ」がある。管理規約の存在を知らない、大規模修繕がコントロール不能、維持管理ができないとつながり、組合活動の停滞を招く危険性となる。

管理不全を未然に防ぐためには、次世代に受け継がれるために仕組みづくりなど、将来を見据えたマンション計画が必要と説明。役員でないときも管理組合運営に関わりを持つこと、理想のマンションには住民の目が大事で、管理会社任せ・人任せにせず、得意分野で参画する必要性を説いた。

**2月17日：今後のマンション管理において検討されていること**

**講師：北村拓氏・湘管ネット副会長（マンション管理士）**

国で検討が進められている区分所有法制改正の要綱案、標準管理規約の改正、昨年改正された標準管理委託契約書の大略を説明。また、昨年12月に策定された藤沢市のマンション管理計画認定制度の認定基準、助言・指導等の判断基準についての説明も行った。

北村氏は「今後、管理組合は法制度の改正、建物老朽化、居住者高齢化等への対応をしていかなければならないが、管理不全に陥らないよう、早めに専門家の活用等を積極的に行い、自己防衛策をしっかりと実施していく必要がある」とまとめている。

**3月23日：長期修繕計画書作成のポイント**

**講師：(株)神奈川建物リサーチ・センター 松本優氏（マンション管理士）**

長期修繕計画の目的は、計画的な修繕に対し、資金不足を防ぐものである。建物全体にかかるコストを把握するため、すべて工事項目を洗い出し、修繕積立金の収支を見える化する。

この見える化によって、修繕積立金の理解が深まり、一時金や借入金を不要としたり、積立金の値上げを合意しやすくするのである。

当日は、築22年126戸で、6年後に2回目の大規模修繕工事を控えているマンションの長期修繕計画の実例をもとに、作成・見直しのポイントの説明を行った。

長期修繕計画には社会情勢、立地条件、諸設備、調査費用などすべての条件を組み込み、アンケート等から住民の要望（改良・改善）なども反映させる。最終的にはマンションという資産の回復、向上を目的とし、建物維持管理を行うためのスムーズな合意形成につなげることが長期修繕計画の役割であると話した。

## 県央ネット

2/10

### 給排水設備改修のノウハウ～専有部給排水管改修のすすめ

2月10日13時30分～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム4で、「給排水設備改修のノウハウ～専有部給排水管改修のすすめ」をテーマに京浜管鉄工業(株)・長尾芳行氏が講演を行った。

専有部配管を共用部分と一体の設備として管理組合の費用負担の上で実施するにはどうしたらよいか～長期修繕計画への予算計上、修繕積立金不足する場合の対処方法、管理規約の変更、管理組合全体の合意形成など、管理組合が主導で行う際の考え方や提案をステップごとに説明した。

共用部配管のみを着目していると、マンション全体の価値が守られないという問題、住民は常に漏水の不安の中で生活を強いられるという問題が生じる。長尾氏は「これからは共用・専有部分を線引きしている時代ではない。マンション全体で均一な品質と衛生的で機能的な給排水管改修を行うことが望ましい」としている。



京浜管鉄工業(株)・長尾氏

3/9

### 2024年どうなる? 大規模修繕工事

3月9日13時30分～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム4で、「2024年どうなる? 大規模修繕工事」をテーマに賛助会員であるマンション改修専門会社、防水メーカーが講演を行った。

第1部は、シンヨー(株)リニューアル事業本部・布崎清治氏が「費用が上昇している原因」、さらには「費用の上昇に寄り添って工事を進めていくにはどうすればよいのか」という2つの観点から講演を行った。

シンヨーが大規模修繕工事を手がけた3つのリピート物件における工事費について、前回工事(約15年前)と2回目工事とを比較。特に値上げ幅が大きかった種目は仮設、外壁塗装、諸経費だった。管理組合としては、施工方法による工費の抑制、数十年後を見据えた修繕計画の検討などで、物価上昇への対策を講じることが重要であると話した。

第2部は、タキロンマテックス(株)村上氏が、①防滑性ビニル床シート(長尺シート)、②弾性床材の紹介を行った。

①防滑性ビニル床シート(タキストロン)のメリットは、意匠性が高く、水に濡れても滑りにくい点あげられる。側溝などはウレタン塗膜防水材と複合して施工することで躯体保護効果が高まり、15年以上の耐久性(実績済)があるなど、長寿命化も期待できる。

続いて②弾性床材では、タキロンシーアイ製床材を紹介。この床材シリーズの新商品として、衝撃吸収性を付けて転倒の際の衝撃を和らげる安全性、さらに発生音を制御する静音性を高めた「ノンガタンシステム」の紹介を行った。



シンヨー・布崎氏



タキロンマテックス・村上氏

# 東京カンテイ 分譲マンション普及率調査

## 2023年マンション戸数&マンション化率 横浜、川崎、海老名、座間、箱根、湯河原が マンション化率20%超

不動産専門データバンク・㈱東京カンテイは1月31日、2023年における全国の分譲マンション普及率を都道府県別・市区町村別に調査し、公表した。

2023年末時点でマンション戸数が最も多い都道府県は東

京都が第1位で2,005,465戸、次いで神奈川県1,013,525戸、大阪府872,175戸と続いた。マンション化率でも東京都28.21%、神奈川県23.09%、大阪府20.29%の順だった。

2023年マンション戸数&マンション化率

東京カンテイ調べ

行政区	マンションストック戸数					総戸数 (A)	総世帯数 (B)	マンション化率 (A÷B)
	築10年以内	11年～20年	21年～30年	築30年超				
政令指定都市	横浜市	64,905	105,782	121,678	227,460	519,825	1,798,263	28.91%
	川崎市	38,811	56,499	48,628	66,096	210,034	753,051	27.89%
	相模原市	5,667	10,995	17,760	25,928	60,350	341,828	17.66%
中核市	横須賀市	1,797	5,901	11,697	14,695	34,090	188,851	18.05%
	藤沢市	5,647	7,463	11,855	12,665	37,630	206,634	18.21%
	大和市	3,378	3,970	7,353	8,507	23,208	116,141	19.98%
	平塚市	1,935	3,633	3,808	7,800	17,176	118,813	14.46%
	茅ヶ崎市	2,883	3,741	4,511	4,775	15,910	111,696	14.24%
	厚木市	1,710	1,839	4,485	6,967	15,001	104,351	14.38%
	海老名市	2,993	2,002	4,317	5,561	14,873	62,567	23.77%
	座間市	690	2,114	4,536	6,451	13,791	62,244	22.16%
	鎌倉市	1,446	3,040	2,986	4,276	11,748	84,184	13.96%
	秦野市	108	731	1,478	3,741	6,058	73,061	8.29%
	小田原市	361	1,942	822	2,379	5,504	88,771	6.20%
	逗子市	41	431	1,611	3,431	5,514	27,709	19.90%
	箱根町	0	508	516	4,100	5,124	6,136	83.51%
	伊勢原市	517	274	746	2,491	4,028	45,699	8.81%
	湯河原町	0	589	486	1,771	2,846	12,641	22.51%
	三浦市	0	203	527	1,886	2,616	19,757	13.24%
	綾瀬市	45	144	684	1,535	2,408	36,543	6.59%
	葉山町	55	289	561	578	1,483	14,590	10.16%
	寒川町	0	0	292	828	1,120	21,769	5.14%
	神奈川県	133,288	212,858	251,846	415,533	1,013,525	4,389,940	23.09%
	2022年	137,579	244,014	225,314	395,822	1,002,729	4,358,268	23.01%
	前年との差分	-4,291	-31,156	26,532	19,711	10,796	31,672	0.08%

※マンション化率…住宅全般の総世帯数 (B) に占める分譲マンションの総戸数 (A) の割合

### 第28回「震災対策技術展」開催 よこはまマンション 防災ネットワークで出展

第28回震災対策技術展が2024年2月8日、9日、パシフィコ横浜 Dホールで開催。浜管ネットはよこはまマンション防災ネットワークのメンバーとして出展し、来場者らにチラシ配布やイベント紹介などを行った。

公式登録総参加者数は11,914人（8日5,886人、9日6,028人）だった。



よこはまマンション防災ネットワークが設置したブースにて

### 『どうする？災害時のトイレ マンション編』

日本トイレ研究所／発行

NPO法人日本トイレ研究所は、災害時にマンションで避難生活を送るためのトイレの備えについて紹介する小冊子を発行している。

マンションの排水設備は上下階とつながっているため、災害時には管が破損している可能性があり、勝手な判断でトイレを使用することはできない。小冊子では、マンション版災害時のトイレ対応手順として、緊急時の点検、復旧確認、その間の携帯トイレの使用などをまとめている。












購入はこちらから➡







【どうする？災害時のトイレ マンション編】  
企画・編集・発行／NPO法人日本トイレ研究所  
体裁／A5判・本文13ページ  
定価／220円（本体220円＋税）  
発刊／2023年5月

# 賛助会員ガイド

分譲マンションには、特有の法律やルール、さらには管理組合特有の性格があります。マンションという居住形態にどれだけ理解があるのかが、業者選定の大きなポイントになることに間違いはありません。ここでは、各地域の管理組合ネットワークに加盟する賛助会員から広告を募集し、有志の企業を掲載しています。参考の一助としてください。

マンション管理		
企業名	所在地	PR
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>穴吹ハウジング</b> <b>サービス</b>	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555 (大代表) <a href="https://www.anabuki-housing.co.jp">https://www.anabuki-housing.co.jp</a>	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
<b>マンション管理</b>  <b>大和ライフネクスト</b> <b>株式会社</b>	横浜支社 横浜市西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 <a href="https://www.daiwalifenext.co.jp">https://www.daiwalifenext.co.jp</a>	より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>東急コミュニティー</b>	営業開発部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソラスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイス相談 03-5717-1523 <a href="https://www.tokyu-com-m.biz">https://www.tokyu-com-m.biz</a>	「私たちに、ご提案させていただきます」 マンション・ビルの管理、工事についてもあなたの建物にピッタリなご提案を！ お気軽にご相談ください。
<b>マンション管理</b>  <b>日本ハウズイング</b> <b>株式会社</b>	第一事業部 横浜市西区北幸2-15-10 横浜ウエストサイドビル5F ☎045-412-3810 <a href="http://daiichi@housing.co.jp">daiichi@housing.co.jp</a> <a href="https://www.housing.co.jp">https://www.housing.co.jp</a>	当社は、お客様の声を最優先に考え、動き、応えていく、住・オフィス環境創造企業です。あらゆる建物に携わることで豊富なノウハウを培ってきた経験から、建物の規模や特性に適した管理サービスをご提供する独立系の管理会社です。
<b>マンション管理</b>  <b>野村不動産パートナーズ</b> <b>株式会社</b>	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 <a href="https://www.nomura-pt.co.jp">https://www.nomura-pt.co.jp</a>	野村不動産ホールディングスの運営管理事業を担う会社です。技術力と提案力を活かし、人と建物の両方にとって最良のパートナーであり続けることをお約束します。
<b>マンション管理</b>  <b>明和地所コミュニティ</b> <b>株式会社</b>	東京都渋谷区神楽町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 <a href="https://www.meiwajisyo-community.co.jp">https://www.meiwajisyo-community.co.jp</a>	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>ライフポート西洋</b>	横浜支店 横浜市西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 <a href="mailto:yokohama@lifeport-s.com">yokohama@lifeport-s.com</a> <a href="http://www.lifeport-s.com">http://www.lifeport-s.com</a>	「もっと「ハートふる」な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かせ続けます。「マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度」両制度に適した提案を積極的に行っています。
金融・保険		
企業名	所在地	PR
<b>保険</b>  <b>株式会社</b> <b>グッド保険サービス</b>	東京都渋谷区千駄ヶ谷1-19-9 セルモビル千駄ヶ谷301 ☎0120-77-8160 ☎03-3401-4911 <a href="mailto:ito@goodhoken.co.jp">ito@goodhoken.co.jp</a>	取り扱い損保会社5社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費削減にお役立てください。
<b>保険</b>  <b>株式会社</b> <b>住宅あんしん保証</b>	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テポコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 <a href="mailto:dkb-info@j-anshin.co.jp">dkb-info@j-anshin.co.jp</a> <a href="https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo">https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo</a>	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵(かし)保険」を取り扱っております。累計申し込み数は9,400棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
<b>保険</b>  <b>マンション保険</b> <b>バスターズ</b>	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 <a href="mailto:smile@ecrew.jp">smile@ecrew.jp</a>	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当780棟超。
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>D. S. K</b>	横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3F ☎045-264-4253 <a href="mailto:dskyokohama@dsk-arc.com">dskyokohama@dsk-arc.com</a> <a href="https://dsk-arc.com">https://dsk-arc.com</a>	地域密着サービスを目指し株式会社D. S. Kから分社・独立しました。企業理念は引継ぎつつ新技術を受容し取入れお客様に喜んで貰えるよう尽力します。

設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>T. D. S</b>	本社 東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル2F ☎03-5649-3666 <a href="mailto:kanto@tds-arc.com">kanto@tds-arc.com</a> <a href="https://www.tds-arc.com">https://www.tds-arc.com</a>	創業以来45年「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全と再生に目を向け一級建築士事務所です。現在は、DSグループとして北は北海道から南は沖縄までを網羅し、地域密着体制を確立しております。
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>神奈川建物</b> <b>リサーチ・センター</b>	横浜市中区山下町193-1 宇佐美山下町ビル3階 ☎045-227-8471 <a href="https://www.krcnet.jp">https://www.krcnet.jp</a> <a href="mailto:info@krcnet.jp">info@krcnet.jp</a>	東京建物リサーチ・センターより分社独立して10年目。地元企業として信頼を集め、大きく飛躍しております。ドローンを利用した建物調査診断等、新しい技術で細かいサービスを提供しています。
改修一般		
企業名	所在地	PR
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>アルテック</b>	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 <a href="http://www.alteche.co.jp">http://www.alteche.co.jp</a> <a href="mailto:ALL@alteche.co.jp">ALL@alteche.co.jp</a>	アルテックが目指すのは「未来へつなぐ大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>アール・エヌ・ゴト</b>	川崎市中原区新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 <a href="mailto:office1@rngoto.com">office1@rngoto.com</a> <a href="http://www.rngoto.com">http://www.rngoto.com</a>	創立以来、改修工事専門家として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>伊勝</b>	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 <a href="mailto:office@ikatsu.co.jp">office@ikatsu.co.jp</a> <a href="http://www.ikatsu.co.jp">http://www.ikatsu.co.jp</a>	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してから長いお付き合いを想定しています。アフターケアには、自信を持って対応できる品質保証システムを実行しています。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>一ノ瀬建創</b>	リニューアル事業部 横浜市泉区和泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 <a href="http://www.ichinosekensou.co.jp">http://www.ichinosekensou.co.jp</a> <a href="mailto:gaisou@ichinosekensou.co.jp">gaisou@ichinosekensou.co.jp</a>	より良いマンションへの進化を成功させましょう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>エスシー</b> <b>プランニング</b>	横須賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 <a href="mailto:scp@silk.ocn.ne.jp">scp@silk.ocn.ne.jp</a> <a href="http://www.sc-planning.com">http://www.sc-planning.com</a>	地元を誇りに思い、地元の皆様に信頼される会社でありたいと三浦半島を中心に活動しています。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>エヌ・ケー</b>	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 <a href="http://www.nk-inc.co.jp">http://www.nk-inc.co.jp</a> <a href="mailto:info@nk-inc.co.jp">info@nk-inc.co.jp</a>	「信頼を何よりも大切に。」—これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>カシワバラ・</b> <b>コーポレーション</b>	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F ☎03-5479-1402 <a href="https://www.kashiwabara.co.jp">https://www.kashiwabara.co.jp</a>	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業網 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
<b>大規模修繕</b>  <b>建築工業株式会社</b>	横浜支店 横浜市西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 <a href="http://www.kenso.co.jp">http://www.kenso.co.jp</a>	豊富な改修工事実績を持ち、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>サカクラ</b>	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 <a href="http://sakakura-kk.co.jp">http://sakakura-kk.co.jp</a>	昭和15年創業、昭和53年には業界草分けとしてマンション大規模修繕工事に着手、以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 (浜)	横浜市西区中央2-42-15 リーヴェルステージ横浜Neo208-B ☎045-311-4633 info@sansin-tr.co.jp http://www.sansin-tr.co.jp	昭和41年設立以来「技術は進歩してもお客様に寄り添う心は変わらない」を50年以上にわたり大切にしています。お客様にご納得頂いてから仕事を進めさせていただきます。
三信塗工株式会社		
大規模修繕 (神 浜 川 紀 湘 央)	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigo@sinyo.com http://www.sinyo.com	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。'大切な未来へ繋ぐ'を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していきけるよう、進んで参ります。
シンヨー株式会社		
大規模修繕 (神 浜 川 紀 央 湘)	(本社) 横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎0120-040-011 https://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として60年。"住み慣れた環境に時を取り戻す"をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
株式会社 大和		
大規模修繕 (紀)	(本社) 横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 中央区銀座8-18-7 エイワビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事事業として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。
株式会社富士防		
大規模修繕 (浜 紀 央)	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市中区早瀬1-40-1 ☎0800-888-6191 https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。「しっかり、まじめに、誠実に。」個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
株式会社ヨコソー		
大規模修繕 (浜 央)	横浜市西区楠町10-8 (神奈川営業所) ☎045-290-3222 ☎045-290-8363 a.takiguchi@ruxy.co.jp https://www.ruxy.co.jp	YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこそその安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。
株式会社 YKK APラクシー		

総合建設		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 (浜)	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 ☎045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様が必要とされる企業を目指します。
工藤建設株式会社		

給・排水設備改修		
企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 (浜 川)	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigy@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	「水」にこだわり65年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の「水」の問題は、何でも当社にご相談下さい。
株式会社 神奈川保健事業社		
給・排水設備改修 (浜 川 紀)	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 https://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は地元神奈川を中心に集合住宅の改修実績が多数あります。設計・施工・アフターサービスまで、実績と経験をいかして適切なサポートをいたします。
川本工業株式会社		

給・排水設備改修		
企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 (浜 央)	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 ☎03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com	集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。
京浜管鉄工業株式会社		
給・排水設備改修 (紀)	横須賀: 横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田: 町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 tokken-info@daijin.co.jp https://www.daijin.co.jp	創業55年の歴史を持つ当社は、神奈川全域で給水・排水管工事や建築改修工事全般を手がけています。さらに、アフターサポートやメンテナンス業務にも対応しています。
株式会社大神		
給・排水設備改修 (紀)	(本社) 横須賀市内川11-7-23 ☎046-837-2261 eigy2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検...何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事をご提案します。
文化興業株式会社		

電気設備改修		
企業名	所在地	PR
電気設備改修 (浜 紀)	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業30年。地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修 (LED等)、お気軽にご相談ください。
三沢電機株式会社		

建材メーカー・販売		
企業名	所在地	PR
防水メーカー (浜 央)	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専門メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
AGC ポリマー建材株式会社		
部カ 神 浜 川 紀 湘 央		
関西ペイント販売株式会社	東京都大田区南六郷3-12-1 ☎03-5711-8905 http://www.kansai.co.jp	当社は塗料の製造・販売をしている会社です。これ以外にも管理組合の皆様にも有益である「環境配慮型高性能塗料」を開発・提供することで貢献していきます。
防水・床材メーカー (浜 央)	横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431 (床材) ☎045-651-5245 (屋根・屋上) https://www.tajima.jp	1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆けとして、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。
田島ルーフィング株式会社		

外断熱・サッシ改修		
企業名	所在地	PR
外断熱メーカー (川)	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロニステート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com	ヨーロッパ最大手の外断熱メーカー Sto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事で弊社工法が数多く採用されております。
Sto Japan株式会社		

加入するネットワークの略号▶

- (神) 神管ネット (浜) 浜管ネット (川) 川管ネット  
(紀) よこ管ネット (湘) 湘管ネット (央) 央管ネット

<b>NPO 浜管ネット 技術者部会</b>	NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、尾崎京一郎部会長を中心に、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。 <b>【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-341-3160</b>
----------------------------	--

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
阿部一尋 AB住計画一級建築士事務所	横浜市青葉区すすき野1-4-3-405 ☎090-6001-5234 k_abe@1218@yahoo.co.jp	片山啓介 有限会社鹿窪建築設計	横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzg16700@nifty.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp	岸崎孝弘 有限会社日欧設計事務所	東京都練馬区栄町46-20 ☎03-3557-4711 http://www.coper.org/nichiou
伊藤和彦 総合環境技術株式会社	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp	島村利彦 株式会社英総合企画設計	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com
岡田和広 合同会社耐震設計	横浜市港北区新横浜3-17-12 アルファスペース3F ☎045-477-2505 http://taishinsekkei.com	町田信男 有限会社トム設備設計	横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
尾崎京一郎 有限会社モア・プランニングオフィス	横浜市都筑区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp		

企業名は五十音順に掲載しております。

## レイディアントシティ本郷台管理組合<横浜市認定>



### 認定取得は歴代役員取り組み評価 地域の中でマンションの価値向上を目指す

<6ページに関連記事>

マンション管理計画認定制度の認定取得は全国で25番目、横浜市で5番目。管理組合では「歴代の役員取り組み、その積み重ねが正しく評価されるところが契機になった」としている。

さらにマンション長寿化促進税制による固定資産税の減額制度を知り、大規模修繕工事のタイミングが一致した。管理組合の試算では、全体で約6,600万円が還元される。こうした税制の緩和措置も認定申請へのモチベーションになったという。



大規模修繕工事は2021年9月～2022年10月に実施



管理組合による現場巡回の様子



よこはま防災力向上マンション認定授与式(2024年1月19日横浜市役所)。右から横浜市議員の興且子さん、中山さん、理事長の西さん、災害対策委員長の幕田雄亮さん、栄区役所 総務課の武内秀幸さん

大規模修繕工事は2021年9月から翌年10月にかけて実施。設計事務所、施工会社に対し、管理組合から課題管理のデジタル化(品質管理の見える化)を提案。長期修繕委員会で工事や部位の用語統一を図るとともに、定例会での課題をすべてリストアップし、管理組合側にもわかるように整理した。これにより課題の抜け漏れや停滞の抑止に成功。課題は大なり小なり約120件に及んだという。

次に約5,200項目の検査チェックリストを作成。全館巡回しながら、不具合があれば不具合管理票にして、指示通りなのか、いつ誰が直したか、正しく直ったのか判定を行った。

実際に1つの工程の検査後に別の工事で汚れ等が発生したにも関わらず、すでに「検査済」となっているので、その汚れ等を見逃がしているケースがあった。不具合件と対応件数、完了件数をグラフで可視化する

#### ■マンションデータ

認定取得日…

2023年2月22日/横浜市マンション管理計画認定制度  
2022年9月22日/よこはま防災力向上マンション認定制度(ハード・ソフト)  
2023年12月25日/よこはま防災力向上マンション認定制度(ソフト+)

所在地…横浜市栄区

2008年(平成20年)9月竣工・地上13階地下1階建て・3棟・274戸

建物構造	RC(鉄筋コンクリート)造
敷地面積	12,469.58 m <sup>2</sup>
建築面積	3,857.68 m <sup>2</sup>
建築延床面積	34,498.57 m <sup>2</sup>
管理費(月額)	約19,000円/㎡
修繕積立金(月額)	約17,000円/㎡
駐車場附置率(台数÷総戸数)	279台÷274戸=101.8%
駐車場使用料(月額)	無料
駐輪場使用料(月額)	自転車:無料(2台)、バイク:1,500円/台
分譲会社	日本綜合地所(株)
建設会社	安藤建設(株)
管理会社	大和ライフネクスト(株)
管理形態	全部委託
管理員の勤務形態	
理事会	毎月1回、理事25人・監事1人
任期(選任方法)	2年任期半数改選

ことで、見逃しをなくす。

全体で約400件抽出があったが、検査を繰り返していくと、同じ工程では不具合の抽出が安定してくるなど、品質の向上がみられたという。

2022年9月には、よこはま防災力向上マンション認定制度に申請し、ソフト、ハードの両認定を取得した。ソフト面では管理組合の下部組織として、災害対策委員会を設置。発災時には居住者マニュアル作成やファーストミッションボックス(FMB)による初動体制の確保など。ハード面では、防災倉庫や防災資機材の整備などの基準をクリアしている。

大規模修繕工事のプロジェクトも防災プロジェクトも、「地域社会の中でマンションの価値を高めること」がコンセプトである。横浜市マンション初の栄区との公的避難所の協定締結や、50年の歴史がある本郷台駅前祭りに管理組合として協賛し、実行委員会メンバーにも加わるなど、地域交流活動にも積極的に取り組んでいる。

#### 地域社会の中でマンションの価値を高める

エグゼクティブ・アドバイザー

(前・長期修繕委員長 兼 災害対策委員長)

中山 隆 氏

長期修繕と災害対策の両委員会を12年間歴任し、マンション管理は現場経験の積み重ねで鍛え上げられました。このノウハウを活かし、自力で管理計画認定制度を取得しました。現在は、当管理組合の防災プロジェクトをベースに、「地域防災に役立つ新システムの実現」を目指して政官民の連携で検討しています。マンションは社会の縮図。課題は様々ですが、地域社会の中でマンションの価値を高めるべく更に取り組んでいく所存です。

## 2024年度定期総会のご案内

### ○神管ネット (☎045・620・6300)

第26回

日時：6月9日(日) 11時～12時

会場：かながわ県民センター 711号室  
JR「横浜駅」徒歩5分

### ○浜管ネット (☎045・341・3160)

第30回

日時：5月25日(土) 13:00

会場：男女共同参画センターフォーラム南太田大会議室  
京急線「南太田駅」徒歩3分

### ○川管ネット (☎044・322・8071)

第23回

日時：5月25日(土) 14:00

会場：川崎市総合福祉センター(エポックなかはら)  
JR南武線「武蔵中原駅」徒歩1分

### ○よこ管ネット (☎046・824・8133)

第22回

日時：6月22日(土) 13:00

会場：横須賀市立勤労福祉会館(ヴェルクよこすか)  
京急線「横須賀中央駅」徒歩5分

### ○湘管ネット (☎0466・50・4661)

第18回

日時：5月18日(土) 13:30

会場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室  
JR東海道線「藤沢駅」北口徒歩3分

### ○県央ネット (☎090-5761-6252)

第18回

日時：6月8日(土) 14:00

会場：富士見文化会館  
相鉄線・小田急線「大和駅」南口徒歩4分

# EVENT

## イベント情報

### 湘管ネット

☎0466-50-4661

#### 第1回マンション管理セミナー

日時：7月6日(土) 13:30～

テーマ：藤沢市マンション管理適正化推進計画について

講師：藤沢市担当課職員

会場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室  
(JR藤沢駅徒歩5分)

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

#### 研修交流会

会場：藤沢市市民活動推進センター

(JR藤沢駅徒歩7分)

日時：6月22日(土) 15:10～17:00

テーマ：マンション活性化の実例

～グランフォーレ戸塚ヒルブリーズの軌跡～

講師：浜管ネット理事・吉田郁夫氏

日時：7月27日(土) 15:10～17:00

テーマ：未定

講師：未定

## 新会員紹介

#### ◆正会員

名称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
カサベルダ管理組合	浜管ネット	1	71	1970
ウッドパーク横浜永田管理組合	浜管ネット	1	60	1996
グリーンキャピタル鶴見管理組合	浜管ネット	1	24	1991

## 日本マンション学会第32回 <名古屋大会>

#### ◆開催日程・会場

期間：2024年4月20日(土)、21日(日)

会場：椋山女学園大学 星が丘キャンパス  
(名古屋市千種区星が丘元町)

#### ◆テーマ

「マンション再生を考える—どうする区分所有法!?!—」

#### ◆プログラム(予定)

4月20日

第1分科会「生涯まで安心して住めるマンションを考える」

第2分科会「持続可能なマンション管理と都市運営」

第3分科会「最近のマンションの紛争と裁判」

第4分科会「障害者が暮らすグループホームは、マンションの共同利益に反する用途か」

#### メインシンポジウム

「区分所有法の改正でどうなる マンション再生」

#### <報告>

鎌野邦樹氏(早稲田大学・前会長)：

区分所有法の改正について

国土交通省：法改正を受けての国土交通省の検討内容について

#### <パネルディスカッション>

コーディネーター：野口大作氏(名城大学)

・マンション建替え事業者から見て：

重水丈人氏(旭化成不動産レジデンス(株))

・1棟リノベーションの可能性：

青木茂氏(株)青木茂建築工房)

・解消なども含めて残された課題：

齊藤広子氏(横浜市立大学)

・さらなる再生にむけて(団地も含めて)：

長谷川洋氏(国土技術政策総合研究所)

4月21日

第5分科会「高齢者の福祉住環境と財産管理」

第6分科会「マンションの給排水設備改修工事費の傾向と超高層への対応課題」

第7分科会「管理不全マンションにどう対処するのか—マンション政策と専門家の活用から考える—」

第8分科会「熊本地震・残された課題とその克服」

第9分科会「大規模震災による軽度被災マンションの円滑な復旧に向けて<技術と制度>」

第10分科会 一般報告/実務・管理報告

・見学会(愛知県住宅供給公社大曽根住宅、その他)

・実務家委員会「宅建の重要事項調査を考える」

#### ◆申し込み

参加費：会員 5,000円 一般 2,000円(別途資料代 3,300円) 詳細は大会専用Webサイトで公開中



# 管理組合ネットワークの会員になりませんか？

## NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

http://kenou-net.com  
E-mail: Kenou\_net@yahoo.co.jp

定期無料相談：  
毎月第4月曜午後 秦野市役所東海大学前駅出張所  
毎月第4火曜午後 海老名市役所7階会議室  
毎月第4金曜午後 大和市役所市民相談課相談室  
毎月第3土曜午後 かながわ県央ネット事務局  
毎月第1火曜午後 【KOZA】内1階市民相談コーナー  
毎月第4水曜午後 伊勢原市役所1階市民相談室

## NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）

http://syokan-net.jimdo.com  
☎0466-50-4661 FAX.0466-97-2461  
E-mail: shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後  
藤沢市市民活動推進センター



## NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

http://www.kawakan-net.or.jp  
☎044-322-8071 FAX.044-322-8072  
E-mail: info@kawakan-net.or.jp

事務所開室日：毎週火～土曜  
無料相談開催日：毎週火・木・土曜  
開催場所・相談予約  
ハウジングサロン  
☎044-874-0180（火～土曜）

## NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

http://www.hamakan-net.com  
☎045-341-3160 FAX.045-341-3340

E-mail: office@hamakan-net.com  
事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜  
定期無料相談：毎週土曜午後

## NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

http://www.jinkan-net.com E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎045-620-6299

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216 事務所電話対応：毎週月・火・木・金曜

### 事業内容

それぞれのマンション管理組合ネットワークは、マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的に、主に下記の事業を行っています。

- (1) マンションの適正な管理運営のための指導相談、支援
- (2) マンション管理運営についての経験交流、情報交換、資料の提供
- (3) セミナー、シンポジウム、工事見学会、各種相談会などの実施
- (4) 行政や他の公共団体との協働によるマンション施策の推進

※定期相談以外の無料相談も随時、電話やメール等で行っています。詳細は各ネットワークへお問い合わせ下さい。

**浜管ネット** 横浜市 **川管ネット** 川崎市 **よこ管ネット** 横須賀市、三浦市、逗子市、葉山町

**湘管ネット** 藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、真鶴町、湯河原町、箱根町

**県央ネット**

相模原市、大和市、厚木市、秦野市、海老名市、座間市、伊勢原市、綾瀬市、南足柄市、山北町、松田町、大井町、開成町、愛川町、清川村

## 会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合計
116組合 26,666戸	49組合 8,318戸	61組合 9,869戸	13組合 946戸	14組合 2,850戸	253組合 48,649戸

※令和6年3月31日現在

～マンションの修繕工事、お任せください～



マンションライフの未来を考える  
「KENSO-Magazine」掲載中

**建装工業**

本社：〒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

横浜支店：〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼二丁目2番7号

TEL 045-290-6090 FAX 045-290-6097

URL：https://www.kenso.co.jp/



KENSO KOGYO