適正な管理運営のための情報発信ツール　マンション管理組合ネットワークＮＥＷＳ

かながわマンションネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.49

2019 春季号

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：加藤壽六
編集責任者：高尾勝彦
編　集　長：北見義紀
発　行　月：2019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

CONTENTS

●今号の目次

2p 特別座談会
山本監事が加藤会長、島村理事に聞く「マンションの明日」

5p Seminar
神奈川県主催（神管ネット受託）マンション再生・管理セミナー

会場は、かながわ県民センター

7p マンション管理トラブルQ&A
- **専有部サービス、組合契約はおかしい？**
- **団地規約、棟別集会の条文設置の必要も**

8p 地域ネット活動状況
「夢をかなえた」工事例、防災対策、最近の紛争事例の紹介など

11p ガイドブック・本の紹介
- **川管ネット**
  『マンション管理・運営ミニハンドブック』
- **浜管ネット**
  『わかりやすい大規模修繕工事の進め方』

12p 賛助会員ガイド広告
業種別賛助企業の一覧表を掲載

14p 会員マンション紹介
グリーンハイムいずみ野B地区管理組合

役員のなり手不足の要因を考える

NPO 湘管ネット　会長 ●藤木　賢和

近年高経年のマンションが増加してきており、それらのマンションの役員のなり手が不足しているとの声が聞かれます。高経年マンションの現状を見てみますと確かに高齢者が多くなっており、いままで積極的に役員職を担ってきた組合員は次第に高齢化して、体力や気力が減退してきています。

しかし、最近の高経年マンションでの居住者の構成の変化をみてみると、徐々に世代交代が進んで若い居住者も増えてきています。このようなマンションにおいても、役員のなり手不足の問題は解消されていないことから、高齢化ばかりがなり手不足の要因ではなく、他にも別の要因があることがうかがえます。

高経年のマンションでは、組合員の高齢化が進み、居住している高齢者が次第に減少してきていますが、高齢者が不在となり空室となった部屋がリノベーションされ、割安感のある住戸に、親族や若い家族が入居してきています。今後は、少しずつ世代交代が進み高齢化の要因による役員のなり手不足の問題は次第に解消されていくことが想像できます。

では高齢化のほかに何が役員のなり手不足の要因かというと、高齢の役員経験者から若い組合員への新旧役員の引継ぎがうまくされていないところに問題があるのではないのかということが考えられます。さらには、組合員の義務と権利でもある管理に対する認識の低さというところに根本的な要因があるのではないでしょうか。

役員のなり手不足の解消には、次代を担う組合員への継続的な説得などの働きかけとともに、管理業務のマニュアル化や役員の業務の明確化など管理体制の改善を図ることなどが考えられますが、基本的にはコミュニケーションを活発にして楽しい活動環境を作ることが大切であると思います。

そのためには管理運営業務を引っ張っていくリーダー的な存在も必要になりますが、役員数が充足し、意欲のある役員が大勢いても管理運営に慣れていない役員だけでは円滑な管理は望めません。

内部で解決できない場合は外部の専門家の知識を活用して管理の不足部分を補完して運営していくことが重要であり、マンションの資産価値を保って代々にわたり快適な生活を楽しむためには積極的に検討すべき有益な対応策ではないかと考えています。

NPO神管ネット第21回定期総会のご案内

日　時：6月16日（日）11時～ 12時
会　場：神奈川県立かながわ労働プラザ9F特別会議室
　　（JR根岸線「石川町駅」徒歩3分）
懇親会：12時10分～ 14時
会　場：かながわ労働プラザ9F　　レストラン「味彩」
会　費：5,000円
※各地域ネットの総会案内は15ページに掲載しています。

Interview

特別座談会―「マンションの明日」

平成最後の発行となる49号では「マンションの明日」と題し、神管ネットの山本育三監事をコーディネーターとして、加藤壽六会長と島村利彦理事で特別座談会を行った。

マンションの大量供給時（1960年代）からの「築後経過年数」をもって、今や築50年のマンションを高経年マンションと言っているが、今後は築80年、100年も射程に入る。そうなると築30年、40年というのはもはや高経年マンションではなくなる。

年号が「平成」から「令和」に変わる今、これからのマンションの明日、未来が明るくなるように、私たちができることは何か―山本監事が2人に話を聞いた。

特別座談会参加者

○コーディネーター
山本育三・神管ネット監事
兼任：浜管ネット監事、全国マンション管理組合連合会相談役
関東学院大学名誉教授

○管理運営アドバイザー
加藤壽六・神管ネット会長
兼任：浜管ネット会長、全国マンション管理組合連合会行政的課題専門委員
若葉台住宅管理組合協議会

○技術コンサルタント
島村利彦・神管ネット理事
兼任：浜管ネット理事、よこ管ネット理事、浜管ネット技術者部会部長
㈱英綜合企画設計

「人の和＝コミュニティ」視野に

山本監事：これからは築80年、100年も射程に入る「高経年マンション」の問題点とは何でしょうか。以下の要点を踏まえながら、話を聞きたいと思います。

①簡単には建替えられない住居（建物）形態
②居住（住環境）形態として持続化の必要性
③組織、居住者への管理運営（ソフト面）、建物・設備等の維持管理（ハード面）の現象に、社会的な特徴や変化が加わる

神奈川県内の管理組合ネットワークの会員には、比較的築年の新しいマンションもあります。新しいマンションが、高経年化とは関係ないとはならないので、そういうことも射程に入れて、今起こりうる課題を話し合ってもらおうと思います。

加藤会長：自分が買ったマンションなのに、自分の持ち物という感覚がなくて、賃貸的な考え、そうするとマンションの管理についてあまり熱心じゃなくなってしまう傾向があります。このため居住者全体の管理意識の低下が起こっています。

高経年マンションだけじゃなくて、これは築10年や20年のマンションでも起こりうることですよね。役員のなり手不足などは、住民の高齢化だけではないと思います。

加藤壽六・神管ネット会長

今後の方向としては、管理全体の中にはやはり「人の和＝コミュニティ」も視野に入れないと正しい管理ができないのではないかと思います。

「人の和」は管理組合も行政にも考えてもらわなければならない問題（加藤）

山本監事：居住者の管理意識の、そうした現象をどうすればいいかという問題ですね。

加藤会長：郊外の比較的大きな団地型のところは、管理組合と自治会が並立して、それぞれ機能しているんですよね。

都市部の小規模の単棟型マンションだと、管理組合はあっても自治会組織はない。もちろん地域の町内会に参加しているんだけれど、自分のマンションの中には自治会組織がないところが多くあります。

そこをどういう方法で埋めていくか。「人の和」とすれば管理組合も、また行政にも考えてもらわなければならない問題です。

行政との窓口は多くは自治会や町内会で、管理組合とのつがなりはないですからね。自治会がやるべきことを管理組合が代わりにやっているマンションには、自治会と同等の組織として認めるとか、そうしないと今後のマンション管理はうまくいかないのではと思います。

山本監事：自治会組織がないマンションで、建物管理（ハード面）での問題はありますか？

島村理事：日本のマンションの65%が50戸以下、100戸以上は2割しかありません。

自治会加入は任意だから、独立した自治会組織のないマンションの住民がその地域の自治会・町内会に入っていないと、行政から何も通知が来ない。都市部のマンションであっても、情報の「過疎地区」になってしまいます。

自分たちのマンションは、自分たちの財産は自分たちで守らなければならない。でも、建物管理をするという、その部分に非常に欠如していると思います。

山本監事：「人の和」ができないことがハード面での保守管理、建物保全という部分に結びつきますか？

島村理事：管理会社から建物調査の結果写真などを見せられて「こんなに傷んでいるのか、工事をしようか」と

なっても、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の値上げはしません。コミュニティがないがために、管理会社の言うとおり、簡単に「当面の工事だけ」をします。結果的に資金の破たんにつながり、都市部のマンションでは管理不全に陥る可能性は十分にあると思います。

山本監事：50戸以下の小規模マンション、都市部で、管理不全が起きる可能性が高いと。

さらに都市部では、居住形態や複合用途などが混在する超高層マンションが都心回帰型として出現しはじめています。

そういうマンションでは上階住民と、下階に住む人と2極化しているという話があるけれど、そういう点で超高層マンションにおける混在という課題はどうですか？

島村理事：議決権は1住戸1つだけれども、上階の部屋の広さは下階の2倍あるとか、上階の分譲価格は○億円なのに下階はその○割でしかないとか。そうすると、各住戸の議決権を１ではなく、割合としろということになりますよね。

そうすると一方の意見だけが大きくなり、バランスが崩れることにもなりかねない。面積が大きいことで上階は、下階より何倍も修繕積立金払っている。上階の意見が優先されるはずだと。

加藤会長：また上階のほうが修繕積立金の値上げを厭わない層が多いかもしれない。下階のほうはダメだといってギャップが生まれる。島村さんがいうように議決権の関係で、総会やっても上階の意向が通ってしまうことになりますよね。

山本監事：確かに、それはマンション標準管理規約でも価格を反映した議決権が盛り込まれました。そういう問題もありますね。

専有部分の管理の意識づけとは？

島村理事：現在、社会の雇用問題では、正規社員が約55%、派遣社員やアルバイトなどが45%。その収入格差があり、正規社員以外の人たちが買えるマンションが築30年以上の高経年です。

ただ、そうして入居した人たちが理事とか専門委員になると、何しろ大規模修繕工事は安い方がいい、コンサルタントは安い方がいい、何しろ安いところ安いところを選んでいく。

島村利彦・神管ネット理事

管理費や修繕積立金の値上げなんてとんでもない。日本の労働環境が変わった部分で、それを伴っていろいろな弊害が出始めています。本当は築30年たったら、給排水管や窓サッシをやらなければいけない。「でもそんなのいいよ」ということになる。

山本監事：低きに水が流れるがごとし、だね。

島村理事：専有部分の給水・給湯・排水管の改修をしていないマンションは多数あります。

先日呼ばれたマンションは築45年で、管理組合は専有部分の件は何も把握していませんでした。つまり、専有部分は各戸の責任で勝手にやっているから、まったく手をつけていない住戸がたくさんあるということです。

山本監事：今でも管理組合は共用部分の管理で、「専有部分は知らない」というスタンスはありますね。

島村理事：しかし勝手にやると、どういう材料を使ってやったのかわからない。専有部分だけど、こういう仕様で、こういう材料使ってくださいといった、使用細則等を作らなければだめです。

山本監事：まさにソフト面とハード面が絡んだ問題ですね。

加藤会長：勝手にやると専有部分の漏水事故などでは保険そのものにも響いてくるでしょう。それが整備されていなければ保険料も上がるでしょう。保険で補てんされないものもあります。結果的には自分への損害がでてくると思います。

島村理事：うちの事務所がつきあっている管理組合には使用細則または内規を作らせてもらっています。

こういう材料を使い、交換はこの範囲までやってくださいと明示しておきます。マンションを知らない業者がやると、一部旧管が残っている場合もあるのです。旧管が残っていたらそこから漏水が起きます。

仕様書と図面と写真提出で管理組合に提出するようにし、その承認で工事が完了したことを各戸にわかってもらいます。業者にもそこまでやってもらうことを認識してくださいとしています。

こういう内装工事をしたいといったときに、管理組合が求めるスキームを渡して、それに基づいて結果の報告書をもらうというやり方を進めています。書籍や実績データなども紹介して、管理組合に意識づけを行っていくのもうちの事務所の活動のひとつと考えています。

山本監事：なるほど。技術コンサルタントとして管理組合への啓発運動も行っているんですね。

長寿命化のための長期修繕計画を

加藤会長：他のマンションの話を聞いていると、「うちは管理会社にお任せして、全部やってもらっている」というところが多い。それは委託しているのだからそうだけれど、最終的に責任を持つのは管理組合であることを忘れちゃっている。最終的な責任は管理組合であって、管理会社ではないんだということを、徹底する必要があるのかなと思います。

山本監事：理事会の議事録なんか典型ですね。管理会社にやってもらうことが当然だと思っている。

加藤会長：総会の議案書も管理会社に作ってもらうとかね。総会の議案書なんか作ってもらったら、管理会社の

技術コンサルタントとして管理組合に道筋を作ってあげないといけない（島村）

建替えにくいマンションだからこそ、長寿命化を射程に入れた管理へ（山本）

山本育三・神管ネット監事

都合のいいようにもっていくことが簡単にできますものね。理事会や総会の議案、議事録は自分たちで作ってほしい気がしますよね。

山本監事：主体的管理と委託管理というのは別で、委託管理はしながら主体的管理はしなきゃだめだという認識がない。それは高経年マンションに限りません。

加藤会長：築10年目くらいになると、大規模修繕工事の話が出てくるんですよね。そして10年目で積立金が不足しているというのがある。マンションというのは築2、3年目から20年後、30年後は大丈夫かと考えないと。そういうことが必要な気がします。

山本監事：そういうマンションの現状を啓発するには何が決め手なんでしょうか？

島村理事：修繕積立金の根拠を長期修繕計画の見直しにおいて、何年かごとに値上げしなければならない今の分譲会社の販売方法でいくと、国土交通省で作成した修繕積立金の2つの方式（均等積立方式、段階増額方式）では、60年ずっと同じ金額の均等積立方式がいいのだけれど、この通りにはいかきません。

ただ段階増額方式では、なかなか値上げできない。そうすると2回目、3回目の大規模修繕工事では金額が足りないじゃないかということになります。

先の世代をみない高齢者は「おれの5年先はわからないから知らない」という話をします。「それなら相続放棄をされない建物にしてくださいね」と言っています。

山本監事：技術コンサルタントはそこまで管理組合の面倒を見ないといけない？

島村理事：やらざるを得ません。うちは設計や、技術面のアドバイスしかしませんとは言えません。管理組合に道筋を作ってあげないといけない。

加藤会長：うちの管理組合でいえば、窓サッシは共用部分であるのに長期修繕計画に入っていなかった。ところが2008年国土交通省が発表した長期修繕計画標準様式で、窓サッシの取り替えなどが加わった。

そこで、うちの管理組合も必然的に見直しました。そうしたら、サッシは全戸なので大規模修繕工事より高いわけですよ。そこで修繕積立金値上げの予告をしているのですが、理解を得るのはたいへんです。

管理組合「動的管理」の必要性

山本監事：マンション管理の共通認識や財産保全意識、何かできる程度の管理費・修繕費等の確保、自治会・町内会等の活用、周辺居住地との共同・助け合い、世代混在へのさまざまな手法について、何かありますか？

島村理事：あるマンションの集会室の改修をやって、補助金を得ました。自治会の名義で申請すれば通るけど、金を出すのは管理組合でした。自治会は戸当たり200～300円の金額で、集会室を直せるはずもないわけです。

加藤会長：集会室改修の話ですが、自治会・町内会の持ち物であれば、補助金がでるんです。総務省が何年か前に通達出して、管理組合の持ち物でもできるようにしなさい（自治会でも使用ができる条件）と。ところが自治体の担当者、窓口レベルによって解釈が違うのです。

こういう担当者による解釈の仕方が変わることは何とかしてほしい。

島村理事：多世代が入るということになると、独居老人、介護の問題でデイサービスなどの介護施設を呼び込んだり、また若年層が入ってきたときに子育て支援ができる施設ができるような、高齢層と若年層が一緒に共同生活できるような施設を呼び込む必要がある。そのためには管理組合に収益事業が必要だったり、税金の支払いが発生するけれども、やはりこれからは管理組合の事業化を考えなければいけないと思います。

修繕積立金を確保するためにも、事業の必要性を感じます。

山本監事：福祉関係のNPO法人とタイアップして、デイケア、ナイトケア、保育園の受け入れなど、管理組合の「動的管理」の必要性がありますね。

自分のマンションや団地以外にも使えるようにすると、地域との連携、周辺居住地との共同・助け合いが、ある程度はできる気がします。

加藤会長：たいていのところは町内会館を持っています。でも都心では近隣で集まるところのない地域も多い。そうするとマンションがイニシアティブをとっていく方向にいかないと、周辺と一緒にできない。だからマンションは利用できる可能性は高いわけです。

山本監事：子育て世代もここではできるんだよという広報活動のようなことをやっていけば、自分たちが主体的に経営をすることができるようになりますね。

島村理事：あるマンションの1階事務所を、NPOが託児所をやりたいと、店舗変えしました。管理組合が関与しているわけではないけど、かなりの子ども（乳幼児）が集まったそうです。有意義な活用になっています。

山本監事：建替えにくいマンションだからこそ、長寿命化を射程に入れた管理への取り組みをしなければなりません。管理規約の流動的な改正、施設・設備の向上、専有部分まで踏み込んだ「共同管理」など、管理組合を主体とする積極的な管理が必要です。

それには行政との連携も大切です。それが築80年、100年も射程に入れた「高経年マンション」の明日、将来へつながると考えます。

神奈川県主催（神管ネット受託）
マンション再生・管理セミナー

神奈川県はマンション管理組合、区分所有者を対象にマンション管理・再生セミナーを実施しました。このセミナーはマンションの管理運営、大規模修繕、再生（耐震化・建替え）をテーマとし、全3回行った。各回とも早期に定員に達したため、各回20人～30人に対し、事前に参加のお断りをさせていただいきました。このページでは2、3回セミナーについて報告します。

第2回マンション管理・再生セミナー報告

1月19日　会場：ユニコムプラザさがみはら

テーマ1　マンションの給排水等設備改修

講　師
1級管工事施工管理技士
町田信男氏

マンションの給排水等設備改修を行う理由は、（1）物理的老朽化による各部位の改良および改善、またはシステム変更（2）社会的老朽化による機能改善、グレードアップ（3）住民の高齢化・建物の高経年化によるバリアフリーやユニバーサルデザインへの対応等があげられる。

講演ではマンションの設備方式、管材、継手材、工法の変遷を説明。経年劣化（管材の傷み等）については写真を用いて、どのような状態から漏水などの大きな事故につながるかを述べ、また改修事例の紹介等も行った。

近年、管理組合が主導で共用部分とともに、専有部分の配管更新工事を行うケースが増えている。住民合意のためには調査結果・基本計画の住民説明会を開催し、住民に工事の必要性を理解してもらうことが必要である。

基本計画の内容としては、①現在の設備システムの把握、②現状把握での傷みの確認、③改修する範囲（機器・管・器具・建築解体復旧）の検討、④改修するシステム変換の検討、⑤改修工法（更新・更生）の検討、⑥改修材料の検討、⑦改修配管経路の検討、⑧改修時期と工期の検討、⑨概算工事費の検討、⑩改修設計を実施するため③～⑨の最終判断をコンサルと協働で行うことなど。

工事期間中は、断水や排水制限があることも注意を周知する必要がある。

テーマ2　大規模修繕工事の見積書の読み方

講　師
1級建築士　尾崎京一郎氏

大規模修繕工事の見積書の記載内容についてまず大項目は、①直接仮設工事②共通仮設工事③躯体補修工事④外壁タイル工事⑤外壁等塗装工事⑥防水工事⑦シーリング工事⑧鉄部他塗装工事⑨建築関連工事⑩諸経費が主なもの。

その上で、どんな材料を使い、その使用範囲はどの程度かを記載し、全体の工事金額を作成していく。

施工業者が提出する、こうした見積書がどこまで適正なのか、不明な点がないかをチェックするには工事単価の妥当性を考え、適正単価を検証しなければならない。これには工事監理者の実務経験が必要であり、設計事務所の役割が重要といえる。

一般的な諸経費には、（1）労務管理費（現場労働者などの労務管理費、賃金以外の通勤費、安全・衛生・研修訓練費、労災保険法による事業主の負担費）、（2）保険料（火災保険、工事保険ほか労災保険等）、（3）従業員給与手当、（4）法定福利費（雇用労働者に対する各種保険料等）が含まれていることを知っておくべきと考える。

また、改修工事の独特な工事項目である「実数精算」の理解も必要。足場がかかる前に行う調査からの想定数量と、足場がかかってからの全数調査で算出された実際の数量とでは、どうしても差が出てしまう。このため、実数精算項目の補修工事が増額になった場合に備え、増加費用を賄うための予備費を予算化しておくことが一般的となっている。

具体的な工事項目の内容とともに、改修工事特有の見積書の読み方を学ぶことも必要である。

第3回マンション管理・再生セミナー報告

2月9日　会場：かながわ県民センター

テーマ1　『改良』再生による長寿命化『100年マンション』への取組み手法

講　師
関東学院大学名誉教授
山本育三氏

全国マンション管理組合連合会が2015年11月、国や関連団体に提言した「マンション再生法」の中でマンションの長寿命化、再生を以下のように定義した。

- 長寿命化＝築後100年以上住み続けられること
- 再生＝住まいへの要求・時代のニーズに応える改良による水準向上

講演では、全管連が国土交通省に報告した32例のマンション実態調査をもとに、「専有部分配管類の管理組合による更新」をしやすい条件の整備について、説明が行われた。

【主な事例の紹介】

◆給水管＋給湯管更新

専有部分で計7例あり、全調査事例中2番目に多い。

従前の配管類の仕様は、給水管が白ガス管か塩ビライ

ニング鋼管であった。給湯管については7例とも従前・更新仕様の記載はないので、確定できない。

給湯管の漏水事故、あるいはその兆し、給水菅の劣化調査等で漏水の恐れがみえた段階で検討したケースが多かった。

床仕上げ下配管の工事なので、給湯管（または給水管）工事も実施している。更新時の管材の仕様は、給水管がポリエチレン樹脂管。敷設位置で在来の床仕上げ下では漏水発見が遅れること、工事のしやすさ（特に費用低廉さ）等から天井裏に切り替えるものもみられた。

◆給水管＋給湯管＋雑排水管

専有部分の同時工事項目としては最多の8例。しかもうち7例は専有・共用部分の同時工事であった。

すべての事例が、更新項目のどれか、あるいは複数の配管からの漏水をきっかけに取り組んでいた。

建築時の配管方式により工法は様々であるが、その中の一つ、5階建て階段室型の事例によれば、給水管の更新、給湯管の更新は当該室の天井裏に配管し、所定の流し前で壁に接続設置。さらにカバーを施しカランに接続した。

雑排水管類は、仕上げ床下方式は床を一部はがし、スラブ下方式は階下の給水管更新に伴う天井内工事で行うという、最小限の建築工事に徹した。

同時工事項目が2以上、特に3、4、5項目になるケースでは、建築工事の取り壊し・復旧費用がかかることから、近辺の配管類を一緒に更新する工法を採用したとする理由が目立った。

【更新工事費用】

建物や従前配管類の形状、更新工事の仕様内容等で同じ項目でもかなり工事額に幅がみられるが、概して同時更新項目が増えるほど工事費も増え、3項目同時更新以上になると、総額100万円以上にもなる場合がある。こうなると、中には、修繕積立金だけではカバーできず、専有部分の更新だけに一部各戸負担にしたり、管理組合が借り入れをする例も散見されるが、多くは修繕積立金からの取り崩しのみで行われていた。（計27例中21例、約80%）

【管理規約の改正】

多くの調査事例では、規約改定まで行かずに総会決議だけで実行していた。調査には出てこなかったが、規約を一部変更し、同意書を取ることで工事を進めたにもかかわらず、非同意者が居て、訴訟になり、一審で管理組合側が敗訴した事例も聞く。

上級審でどうなるか分からないが、あらかじめ専有部分の配管類更新が管理組合でできるよう、手続きを怠らないことが必要である。

規約を改定するに当たってのポイントは①専有部分の配管類を管理組合で一斉に更新できること②修繕積立金取り崩し項目に専有部分の配管類更新も使用できると明記すること③正当な理由なくして居住者が拒否できなくすること④拒否できる正当な理由として直近に同等以上の更新工事を済ませていること⑤その場合、一定額の返金も可能な条項を入れておくこと、などである。

テーマ2　マンション建替えの核心と建替えの今後

講　師
東京造形大学非常勤講師
鈴木実氏

講師は、大学講師とともに一級建築士事務所の主宰、浜管ネット正会員の桜台団地管理組合・建替え推進特別委員会委員長を務める。

【マンション概要】

1966年8月竣工・RC造・4階建て・18棟・456戸（NPO浜管ネット正会員）

桜台団地管理組合では2015年、建替え決議に向けた検討について、「継続」74.8%、「中止」7.4%、「棄権」17.8%という結果となった。

建替え推進特別委員会としては、「建替えはあくまで修繕の手段のひとつ」として活動を継続。今後は2019年10月の総会で建替え決議、その後建替え組合設立、権利変換計画策定、工事開始という流れを予定している。

建替えに挑むには、常に社会の経済動向や地理的条件等の市況調査、組合員の意向のアンケート調査を意識し、実行に移しているという。

主要駅のそば5分圏内、イメージが高く人気ある駅近郊、余剰床があり容積が使い切れるような立地が建替えマンションの要件になりやすい。

逆に郊外型マンションではデベロッパーや建設会社、行政頼みとなり、長期修繕計画を策定し、定期的に見直しを進めながら、適切な修繕をしないとマンションはスラム化していく。

建替えは自己負担金が必要となる。組合員個人の生活設計が重要になるため、単純な合意形成はできない。「メリット」「デメリット」をしっかり提示し、組合員が自分で選択できる環境作りが非常に重要となる。

合意形成の第一は、各自がきちっと問題に向き合い、意見が言えること。そのためにも、「コミュニティがしっかりしている管理組合はやはり強い」と実感として述べていた。

12月2日 横浜会場の様子

1月19日 相模原会場の様子

2月9日 横浜会場の様子

※各回とも早期に定員に達したため、毎回20人～ 30人の皆様に、事前に参加のお断りをご了承していただきました。
今後とも管理組合の皆様のニーズにあったセミナーテーマを実施していきます。よろしくお願いいたします。

各ネットワークに寄せられた相談事例を掲載

管理組合ネットワークでは定期的に相談会を設け、管理組合からの相談・悩みを受け付けています。各地域ネットワークの相談会は16ページ（裏表紙）の神管ネット組織図を参照してください。

【事例1】専有部分サービス

管理会社から組合との契約提案
管理組合契約はおかしいのでは？

Q　現在、管理会社から専有部分サービスの導入を管理組合との契約で提案されています。

個人的には、戸別サービスについて管理組合と契約するのはおかしいのではないかと考えています。しかし、理事会は輪番制で無関心な人が多く、管理会社のいいなりになってしまいそうな状況にあります。

サービスを受けたい人、受けたくない人がいるので、管理会社と管理組合との契約はやはりおかしいのではないでしょうか。他のマンションはどうしているのでしょうか。

A　まず、専有部分サービスを紹介します。サービス内容によって異なりますが、基本料金は戸当たり月額150円～300円が一般的で、サービスによっては基本料金の上にさらに費用がかかります。

主な専有部分サービスの内容

駆けつけ一次対応	水回りや家具・家電の修理・交換、かぎの紛失やガラスの破損等に専門スタッフが駆けつける。
暮らしの相談・お手伝い	年金、税金をはじめ、ペット、育児、医療、パソコンサポートなどの相談。また買い物代行や家事代行などの相談を受け付ける。
その他	住まいのリフォームやハウスクリーニング、自宅の売却・引っ越しなどの不動産に関する相談にも対応する。

次に、管理組合での契約を総会で合意したケースと、管理会社の提案を拒否したケースの理由を紹介します。

<ケース1>

当マンションは築45年40戸、居住者も高齢化しているため、簡単な電球の取り替えなどでも難しい住戸があります。こうした高齢者住戸では個人でどこに依頼したらよいかわからず、困ってしまうことが少なくありません。近年では高齢者向けの詐欺も急増しています。そこで管理会社からの専有部分サービスを総会で承認しました。

個人の住戸の修理等に管理組合が関与することに少し抵抗がありましたが、多くの組合員が高齢であり、この制度は安心・便利であるということで賛成多数となりました。

<ケース2>

築17年200戸のマンションです。

専有部分サービスは個々で行うことが前提であり、全戸を対象とする管理組合単位の契約はできません。管理会社には「サービス内容を説明したパンフレットを各戸に配布してもよい」とは伝えています。それは各戸で判断してもらうことだからです。

そもそも管理委託業務は共用部分の管理で、サービスを不要とする住戸にも費用を負担せざるを得ないような契約は管理組合としてできないはずだと考えます。

【事例2】団地の棟別管理規約

法57条以下の法的措置には
棟別集会の条文設置の必要も

Q　12棟あるマンションです。管理費等を滞納したり、理事に暴言を吐いたり、消防法に基づく法定点検に協力しないなどの迷惑居住者がいて、区分所有法57条以下の法的措置をとることを検討しています。しかし、うちの管理規約では棟別集会の条文がありません。区分所有法59条の訴訟を行う場合、管理規約を改正したほうがよいのでしょうか。

A　【回答者】濱田・岡本法律事務所／濱田卓弁護士

ご質問の回答としては、招集方法などの手続的な規定を含む棟別集会に関する条文を管理規約に置くことをおすすめします。

区分所有法は、複数棟によって構成されているいわゆる団地型マンションについては、1棟のみによって構成されているマンションに関する条文を準用する方法をとっています（区分所有法66条）。

しかし、迷惑居住者に対する措置について定めた57条から60条については、団地には準用されていません。これらの法的措置をとろうとする場合、これを団地全体の管理組合の総会の決議によって行うことができないのです。

その趣旨は、各居住者の「迷惑性」は、団地全体というよりは、共同生活を営んでいる各棟の人々によって判断されるべき（そうするしかない）という点にあるとされています。

そのため、団地型のマンションにおいて、57条以下の措置をとろうとする場合には、各棟の区分所有者によって構成される、棟ごとの管理組合（実働していなくとも、法的には存在する）の総会において決議（承認）されることが必要となります。

なお、標準管理規約の団地型は、団地内に存在する全ての棟の管理についても団地管理組合（全体管理組合）が行うスタイルを前提としているため（マンション標準管理規約（団地型）コメント全般関係③）、棟別集会についての規定自体は置かれているものの、その代表者（≒管理者）の定めがないことや、それゆえ総会の招集もいわゆる5分の1請求によることとしているなど、実際の総会決議に向けては非常にハードルが高いものとなっているので注意してください。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

2／27

第2回管理組合役員交流会 “スムーズな大規模修繕工事をめざして”

2月27日18時15分～、かながわ県民センター301会議室で“スムーズな大規模修繕工事をめざして”をテーマに、第2回管理組合役員交流会を行った。

浜管ネットではこのほど、小冊子『わかりやすい大規模修繕工事の進め方』を発行（11p参照）。第1部は技術者部会の小島孝豊氏がまずマンションの構造体（梁・柱・スラブ・壁）の仕組みを解説。鉄筋コンクリートの劣化と性能保持の考え方について説明した。

次に小冊子をもとに大規模修繕工事の周期や回を重ねるごとに工事の特徴に違いが出てくる等、工事内容の変化について話した。

2部では参加者同士で意見交流を行った。「工事の周期はどうやって決まるのか」「建物診断を行い、すぐに行ったほうがよいか延期してもよいか決めてはどうか」、または「建物診断の内容はだれが保証するのか」「管理組合で立ち会ったら、管理会社の点検報告にない不具合がわかった」など、活発な意見交換がなされた。

2月27日会場の風景

3／6

技術者部会・専門業部会合同セミナー 夢をかなえたビフォー・アフター

3月6日18時30分～、かながわ労働プラザで技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。テーマは「「夢をかなえたビフォー・アフター」。講師は専門業部会建築Dグループのメンバー各社の担当者が務めた。

「夢をかなえた」工事例は、①不衛生だったごみ置き場の床にコーティング改修を行い、臭い対策と清潔性が改善された、②消火栓ボックスの錆がひどかったため、ステンレス製に変更し、長寿命化を実現した、③居住者の高齢化のため、マンションエントランスの自動ドア化、スロープと手摺の設置を行った、④サッシの交換で気密性、遮熱性の向上を行った、⑤重く開閉しづらかった玄関ドアを最新の商品に交換し、操作性、防犯性、耐震性が向上したケースなど。施工者、メーカー、販売店等がその特徴などを説明した。

3月6日会場の風景

川管ネット

2／3

マンション管理基礎セミナー 防災対策と最近の紛争事例の紹介

2月3日13時30分～、川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）大会議室において、「実践的なマンション防災対策」「最近のマンション紛争事例の紹介」の2つのテーマで、平成30年度第2回マンション管理基礎セミナーを行った。

第1部の講師は災害対策研究会の釜石徹氏（防災士）。（1）マンションから死傷者を出さない（2）被災直後は人命救助と財産保全（3）長期在宅避難を実現するノウハウ普及という3つの目的をもとに、実践的な災害対策の説明を行った。

マンションでは、「自助」「共助」の明示、災害対応組織の構成、役割行動の明示をし、発災時はその場にいる人たちで対応可能とすることが必要である。

最後に釜石氏は「災害対策の目的を意識して、被害に遭わない対策と、被害を軽減できる対策に取り組んでほしい」と話した。

第2部の講師は田中・石原・佐々木法律事務所の佐々木好一氏（弁護士）。

マンションに関わるルールとして、民法、区分所有法、管理規約等のあり方や考え方を説明した上で、佐々木弁護士は「規約や法律の解釈や規約の有効性などにより必ずしも管理組合の企図した結果にならない可能性もある。そのため判決例も知っておくことが重要」と話し、近年話題となった判決例を紹介、解説した。

例題としたのは「共用部分と専有部分の一体改修」「会計書類の閲覧謄写請求」「組合員名簿の閲覧謄写請求」「理事長の解任」の4つ。

防災士の釜石徹氏

佐々木好一弁護士

3／9

平成30年度第四回管理セミナー 高齢者見守りサービス商品＆ アスベスト対応のリスクヘッジ

3月9日13時30分～、第四回管理セミナーを川崎市高津市民館第六会議室で行った。今回のテーマと講師は「マンションの高齢化対策―みまもりサポートの紹介！」ALSOK綜合警備保障㈱川崎支店山田浩氏、「今話題の吹き付け塗膜混入アスベストについて！」㈱T.D.S一級建築設計事務所大森勇氏。

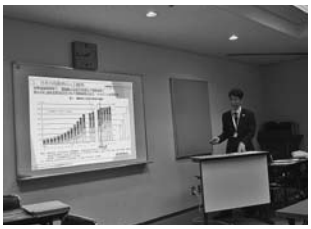
ALSOK山田氏は、マンションの特に一人住まいの高齢者対応である365日24時間「みまもりサポート」サービス商品を

説明。ALSOKは川崎市高齢者等緊急通報システムの委託会社として、高齢化が進む管理組合向けサービスとして商品の提案を行った。

T.D.S大森氏は、最新のアスベスト関連法規や管理組合の正確な対応（リスクヘッジ）等について紹介した。

①建物調査診断時にアスベストの調査が必要であるか否かの判断②地方自治体の助成制度の有無を確認③不明な場合はアスベストが含有されているものとして工事計画を策定④アスベストが含有されている場合は周知を正確に行うことが必要など。

ALSOK綜合警備保障㈱
川崎支店山田浩氏



㈱T.D.S一級建築設計事務所の
大森勇氏

よこ管ネット

2／16

塗装、防水のグレードアップ 資金計画対応策の紹介等

2月16日13時30分～、横須賀産業交流プラザでよこ管ネットセミナーを行った。

テーマと講師は次のとおり。第1部「あなたのマンション、塗装と防水は大丈夫ですか？」荻野化成㈱・眞田昌幸氏／第2部「塗り重ねられたマンション」㈱ヨコソー・小野寺健氏／第3部「改修工事・修繕工事に対する資金計画対応策」三菱電機クレジット㈱・佐藤永進氏。

眞田氏は鉄部と防水の劣化事例、メンテナンス方法、機能性などのグレードアップを紹介。小野寺氏はコンクリートの塗膜剥離工法、石綿（アスベスト）の事前調査について話した。

佐藤氏は改修・修繕工事への資金不足対応策では①延期②部分的に実施③一時金徴収④借入をあげ、借入の場合どのような方法があるかなどを説明した。

荻野化成・眞田氏

ヨコソー・小野寺氏

三菱電機クレジット・佐藤氏

3／16

逗子市後援マンション管理セミナー 理事が知っておくべき裁判例

3月16日13時30分～、逗子文化プラザ市民交流センターで逗子市後援によるマンション管理セミナーと無料相談会を行った。

セミナーでは弁護士の土屋賢司氏が「理事が知っておくべき裁判例」と題して講演した。

「理事を守る先例」として6件の裁判例を紹介。素人である区分所有者が輪番制等で‘理事’になったことで、置かれた立場がより重要になり、他の住民との不合理があるのではないか。そうした発想から、「法的な」サポートを考えたという。主な要点は下記のとおり。

・理事の業務負担（拘束時間や作業量）が重すぎる。
・理事の責任（善管注意義務）が重すぎる。
・理事の人間関係（権力争い、利権争い）が重すぎる。
・理事に対する住民の要求（根拠なき上から目線）が高すぎる、など。

裁判例をとおして、これからの理事会活動への積極的参加を促した。

土屋賢司弁護士

湘管ネット

3／9

平成30年度第3回マンション管理セミナー 「大規模修繕対策」と「理事を守る裁判例」の紹介

3月9日13時15分～、藤沢商工会館ミナパーク501会議室で平成30年度第3回マンション管理セミナーを行った。講師は湘管ネット理事、マンション管理士の北村拓氏、東京総合法律事務所の土屋賢司弁護士が務めた。

第1部は北村氏の「予算の限られた管理組合の大規模修繕対策」。現場事務所、作業員詰所、仮設トイレ、資材倉庫等について、例えば集会室があれば現場事務所に貸与するなど、コストダウンの検討ができる。

第2部は土屋弁護士の「理事会活動をする上で知っておくべき裁判例（理事を守る先例の紹介）」。クレーマー住民などから輪番制で選ばれた理事がどこまで責任を負うのか、「理事になりたくない」からコミュニティへの参加やその楽しさに目を向けてもらうため、理事の負担を軽減する目的で「理事を守る先例」を6件紹介した。

（1）理事長の管理報告義務は総会報告で足り、個人相手に報告する必要はない（2）管理運営を批判して管理費等の支払い拒否している区分所有者に対し、まずは管理費を支払うことが先である（3）役員への誹謗中傷行為以外に、その他に行った工事の妨害等は「共同の利益に反する行為」とみなされる（4）役員を引き受けない非居住区分所有者に管理協力金2500円を負担させることができる（区分所有法31条「特別の影響」の本人同意不要）（5）管理規約の定めに従い、弁護士費用と遅延損害金を請求することができる（6）築後10年経過した瑕疵について、建築会社等に不法行為による損害賠償請求を認めることができる。

3月9日藤沢商工会館
ミナパーク会場の様子

1/26、2/23、3/23

研修交流会

毎月15時10分～、藤沢市民活動センター実施している研修会。

1月26日：「マンションの成年後見制度」

講師：渡邉一彦氏（特定行政書士・マンション管理士）

成年後見制度は認知症、知的・精神障がいなど判断能力が不十分な人を支援するもの。渡邉氏は、自身の経験からあるマンションでの事例紹介から、マンション管理における制度利用の必要性を説いた。

事例では、管理費等の滞納により、管理組合が訴訟を提起。59条競売による強制執行で居室、家財を差し押さえられた人のケースを紹介した。この人は統合失調症で、裁判後に入院することになったが、渡邉氏は「後見人になり、その人のことを調べて判断能力がないことがわかった。そもそも成年後見制度を利用していたら、滞納も強制執行もなかった可能性は高かった」という。

後見人を申し立てることができるのは親族、検察官、市町村長などで、管理組合や自治会が申し立てることはできない。とはいえ、独居の認知症高齢者が増える中、親族が見当たらないというケースも増えている。

行政による市長申し立てや財産のない人への支援制度もある。管理組合としては成年後見制度の知識を得て、滞納金回収手法の一考としたいものである。

相談先：一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター
神奈川県支部
〒231-0023 横浜市中区山下町2 産業貿易センタービル7F
TEL.045-222-8628

2月23日：「総会の運営方法について」

講師：織茂広氏（マンション管理士・湘管ネット理事）

区分所有法上の「集会」である総会は、区分所有者全員による会議として、管理等に関し、広範な権限が与えられている、管理組合の最高意思決定機関として認められている。

今回の研修交流会で織茂氏はマンションの総会運営について、開催準備、招集通知、総会の設立要件や議事による決議方法、委任状・議決権行使書の取り扱い方など、マンション標準管理規約、区分所有法、判決例等に合わせて説明した。

3月23日：「マンション管理組合のための管理規約改正の留意点策」

講師：鈴木基之氏（マンション管理士）

マンション標準管理規約は2016年3月に大幅な改正、2017年8月に住宅宿泊事業法に伴う改正が行われた。鈴木氏は「管理規約はわかりやすいことが重要」とし、例えば第2条定義において「包括承継人」「特定承継人」「民泊」「暴力団員」等、専門用語および最近提起されている事項の用語を追記するよう推奨。第12条「住宅宿泊事業」については条文が「難解な文言」とし、例文を提示してわかりやすい表現にしてはどうかと提案した。

特定行政書士・渡邉一彦氏

湘管ネット理事・織茂広氏

マンション管理士・鈴木基之氏

こうした条文への追記や修正など29項目について鈴木氏独自の規約案を紹介。ただし「各マンションは、標準規約の丸写しではなく、各マンションに合った規約を作らなければならない」とも付け加えていた。

かながわ県央ネット

2/16

大規模設備改修セミナー
共用・専有部設備改修事例と管材紹介

2月16日13時30分～、プロミティあつぎ8Fで、大規模設備改修セミナーを行った。講師は川本工業㈱リニューアル事業部の荒井潤一氏、蛭川哲志氏が務めた。

第1部では荒井氏が1976年竣工・14棟・350戸の団地で行った共用部・専有部給排水管更新事例を共通仮設工事から施工計画、室内養生、使用した管材、工程表について詳しく説明した。

第2部は蛭川氏が給排水等設備改修工事における管材料等の最新トレンドとして、積水化学工業㈱の①共用部給水管「エスロハイパーAW」②共用部排水管「耐火VPパイプ・耐火DV継手」③専有部給水・給湯管「エスロペックス・エスロカチットS」について、各管材の特徴を紹介した。

2月16日の会場の様子

3/16

窓・玄関ドアの開口部改修セミナー
更新での性能向上、補助金等を説明

3月16日13時30分～、プロミティあつぎ8Fで、窓・玄関ドアの開口部改修セミナーを行った。講師はYKK AP㈱の辻真秀氏、徳永泰裕氏が務めた。

当日のYKK AP㈱からの説明は（1）窓改修の提案（2）玄関ドア改修の提案（3）工事事例（4）開口部に関する補助金について。

窓改修における窓の最新の性能・仕様は耐風圧性、気密性、水密性、遮音性、断熱性が求められる。工事はカバー工法で更新することが多い。現在は従来のカバー工法を改善した『GRAF（グラフ）工法』の提案を行っているという。

玄関ドアについては操作性・防犯性、対震性（地震に対応するという意味で「耐震」ではなく「対震」を使う）、意匠性の向上を目指した商品の紹介を行った。

工事については管理組合との契約、現地実測調査やアンケート・説明会、施工などの工程を説明。その上で実際の住戸での作業の流れを話した。

補助金は国土交通省、環境省のほか、地方公共団体でも支援事業を行っているケースがあり、情報はHPなどから収集できる。

玄関ドアやサッシのサンプルを用いて説明

ハンドブック・新刊本の紹介

『マンション管理・運営ミニハンドブック』

NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク

川管ネットでは、マンション管理運営全般（基礎知識から修繕工事や修繕計画等の維持管理、防災・防犯対策、コミュニティー形成、マンションの省エネ化、マンション法令関連）についてまとめたミニハンドブックを制作した。川管ネット会員マンションに配布する。

相川洋明・ミニハンドブック幹事会委員長は「現在、居住者の高齢化が進み、管理運営が難しいマンションが散見される。本書はそれらの問題について基礎的な内容を説明している。ぜひお役立ててほしい」と話す。

このミニハンドブックの巻末で川崎市まちづくり公社ハウジングサロンおよび川管ネットについて紹介。ハウジングサロンでは相談窓口を設けている。問い合わせは公社、川管ネットまで。

『マンション管理・運営ミニハンドブック』
A4判・41ページ
1部300円／冊（送料別）
購入希望者は川管ネット事務局まで。
☎044-380-7163

『わかりやすい大規模修繕工事の進め方』

NPO横浜マンション管理組合ネットワーク

NPO浜管ネット技術者部会が中心となり、マンションの大規模修繕工事の進め方を10のステップに分け、工事に詳しくない管理組合や居住者向けにわかりやすく冊子にまとめた。執筆担当には前浜管ネット会長、元技術者部会長の田邊邦男氏も含めている。

ステップは、1．体制作り（進め方の検討）2．建物を見る･知る（調査診断）3．修繕内容を検討（修繕基本計画）4．工事詳細決定（修繕実施設計）5．施工者・工事費決定（施工会社選定）6．工事の実施を決定（総会で決議）7．工事の準備（お願い、お知らせ、注意）8・9．工事を始める（工事の施工、前半・後半）10．工事の完了（施工・引き渡し）に分類され、各ステップについて技術者部会の担当者が執筆している。

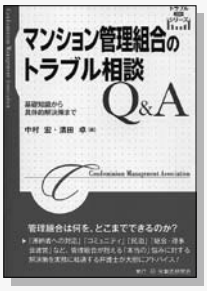
大規模修繕工事の相談も浜管ネットまで。

『わかりやすい大規模修繕工事の進め方』
A4判・28ページ
1部500円／冊（送料別）
購入希望者は浜管ネット事務局まで。
☎045-911-6541

『マンション管理組合のトラブル相談Q&A』

本書はマンションにおける諸問題のうち、管理組合内部の問題に焦点をあて、神奈川弁護士会の所属する中村宏弁護士と濱田卓弁護士が「トラブル相談Q&A」方式でまとめたもの。内容は、管理費等の滞納、弁護士費用の負担、自治会費の徴収、税金問題などお金についてのトラブル、区分所有権の親族への譲渡、反社会的勢力の排除、騒音・ペット問題など居住や利用についてのトラブル、組合書類の閲覧や謄写請求、名簿の作成・管理、総会での修正動議、役員の輪番制など管理組合の運営についてのトラブル等。

全77の問いに対し、マンション管理の実務に精通する弁護士が解説しながら回答する一冊である。



『マンション管理組合のトラブル相談Q&A』
著者／中村宏弁護士・濱田卓弁護士
発行／民事法研究会
A5判・301ページ
定価／3,100円（税別）
2019年2月発行
ISBN：978-4-8655-6271-2

『若葉台団地／夢の住まい、その続き』

横浜市旭区に立地する若葉台団地は15管理組合66棟5,195戸、横浜市住宅供給公社賃貸住戸7棟790戸、ほか店舗等、計約6,300戸が生活を送る大きな街。

この若葉台団地に30年以上住み、7年間『わかば通信』を取材・編集してきた著者が「100年マンション」を追求する若葉台団地の共同体のあり方を1冊にまとめた。

この若葉台地区では独自に組織する管理組合協議会においても『100年マンション憲章』を掲げ、各管理組合の共通の問題を協議し、生活環境の改善、組合運営の向上を図っている。本書でも「若葉台を終の棲家にしたい。限界集落にならないように」という住民の声を載せている。

『若葉台団地／夢の住まい、その続き』
著者／根本幸江
発行／幻冬舎メディアコンサルティング
四六判・187ページ
定価／1,000円（税別）
2019年1月発行
ISBN：978-4-344-92010-1

『トラブルになる前に…マンション暮らしの騒音問題』

一般社団法人日本建築学会所属の音環境専門家の執筆によるマンション騒音トラブル対応書。マンションでの音の伝わり方や騒音トラブルになる前のマナー、生活音だけではない騒音の種類など、トラブル予防のための知識を網羅している。

騒音で悩まされている住民の対策としては、マンションのどこで何が起こっているのか、情報整理（発生源、相談先のチェック）が必要。上階から物音がしていても、上階住民が発生源とは限らない。相手との話し合いは自身で直接行うことは避け、管理組合など第三者に立ち会ってもらい、慎重に対応を進めることが大切だと説いている。

『トラブルになる前に…マンション暮らしの騒音問題』
編者／一般社団法人日本建築学会
発行／技報堂出版
A5判・128ページ
定価／2,200円（税別）
2018年8月発行
ISBN：978-4-7655-2602-9

かながわマンション
ネットワーク通信

広告ページ

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
マンション管理 浜よこ **大和ライフネクスト株式会社**	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17階 〒220-0012 ☎045-277-8731 http://www.daiwalifenext.co.jp	皆様のマンションの資産価値を高め、住む人を、ひいては街を元気にしたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理 神浜川よこ **株式会社東急コミュニティー**	マンション第二事業部 （神奈川エリア担当） ☎045-910-1471 FAX045-910-1472 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、賃貸業、工事業などを融合させ、資産価値向上に向けたサービスを提供しております。
マンション管理 川 **株式会社日鉄コミュニティ**	〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-2-4 岩本町ビル ☎03-6858-8555（大代表） http://www.ns-community.jp	日鉄興和不動産㈱グループの管理会社。安定した基盤をもとにキメ細かい管理組合様対応を行います。建替えや再開発等マンション再生も親会社とともにお手伝いします。
マンション管理 浜 **野村不動産パートナーズ株式会社**	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 http://www.nomura-pt.co.jp	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。
マンション管理 浜よこ **明和管理株式会社**	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 http://www.meiwa-kanri.co.jp	私たちは「人に優しい住環境」の創造を目指し、豊富な経験とノウハウでご満足のいく管理をご提供しております。
マンション管理 浜 **株式会社ライフポート西洋**	横浜支店 横浜市西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「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。「民泊対応管理規約改訂」や「マンション規模に応じた防災（減災）」提案を積極的に行っています。

金融・保険

企業名	所在地	PR
保険 浜川よこ央湘 **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号 ✉0120-77-8160 FAX03-5302-6054 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社7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。管理費節減にお役立てください。
保険 浜川よこ **株式会社住宅あんしん保証**	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階 ☎03-6824-9440 FAX03-3562-8031 t-shibuya@j-anshin.co.jp http://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	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3,400棟で約9割は管理組合様のリクエストです。
保険 浜川 **マンション保険バスターズ**	東京都中央区東日本橋3-9-12 Ｊビル2階 ✉0120-540-931 FAX03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門の保険代理店です。特徴は、①保険金請求にこだわり②比較見積りにこだわり（取扱い損保９社）驚異の契約継続率が顧客満足度の証です。

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理 神浜川よこ湘央 **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 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@.krcnet.jp	神奈川県内に特化した大規模修繕・設備改修・耐震改修工事の設計コンサルタントです。 公益社団法人BELCA正会員。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **株式会社アルテック**	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	マンション大規模修繕工事の、建築技術のプロ集団でございます。 １．安全第一　２．品質管理 ３．アフター点検 優れた品質で、お客様に最高の満足を提供して参ります。
大規模修繕 神浜川よこ **株式会社アール・エヌ・ゴトー**	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 FAX044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者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。
大規模修繕 浜 **株式会社　伊勝**	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 FAX045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	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、完成してからが長いおつきあいの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
大規模修繕 浜 **株式会社一ノ瀬建創**	リニューアル事業部 横浜市泉区和泉町2794-9 ☎045-804-1834 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp 東京事務所☎03-3261-5857	無料の調査・診断から弊社独自の技術、工事期間中の皆様のコミュニケーションを十分に行いながら30年以上の実績を積んで参りました。豊富な経験をもって最適な大規模修繕工事の提案をご提案致します。
大規模修繕 浜 **株式会社エヌ・ケー**	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「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。
大規模修繕 浜川よこ央 **株式会社カシワバラ・コーポレーション**	東京本社 統括営業本部　第2営業部 東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階 ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	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！
大規模修繕 浜川よこ **建装工業株式会社**	横浜支店 横浜市西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 FAX045-290-6097 yokohama@kenso.co.jp http://www.kenso.co.jp	業界トップクラスを誇る豊富な改修工事実績と、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。
大規模修繕 神浜よこ **株式会社サカクラ**	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	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37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。
大規模修繕 神浜川よこ湘央 **シンヨー株式会社**	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigyo@sinyo.com http://www.sinyo.com	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に売上100億を超える企業に成長してまいりました。居住者に笑顔をいただけるような仕事を全国でご提供し続けています。
大規模修繕 神浜川よこ央湘 **株式会社大和**	（本社）横浜市南区高砂町2-19-5 ☎045-225-8200 （東京支店）東京都港区芝浦1-14-5 ✉0120-040-011 http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として59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。
大規模修繕 よこ **株式会社富士防**	（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	改修工事専業として、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。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜よこ央 **株式会社ヨコソー**	（本社）横須賀市森崎1-17-18 （横浜支店）横浜市都筑区早渕1-40-1 0120-34-5191 info@yokosoh.co.jp https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110年。確かな経験と実績を活かしながら、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。
大規模修繕 浜央 **株式会社ラクシー**	横浜市西区楠町10-8（神奈川営業所） ☎045-290-3222 FAX045-290-8363 zitsukawa@ruxy.co.jp http://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の安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。

総合建設

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **工藤建設株式会社**	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 FAX045-911-5951 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に必要とされる企業を目指します。

給・排水設備改修

企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 浜川 **株式会社神奈川保健事業社**	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 FAX045-778-1024 eigyou@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	『水』にこだわり60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。
給・排水設備改修 浜川よこ央 **川本工業株式会社**	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 FAX045-662-2780 http://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は集合住宅の改修実績が年間約5000戸ございます。設計・施工・改修後のアフターフォローまで、実績と経験をいかし適切なサポートをさせて頂きます。
給・排水設備改修 浜 **京浜管鉄工業株式会社**	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 FAX03-6871-9962 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。
給・排水設備改修 よこ **株式会社大神**	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 http://www.daijin.co.jp	『感謝のこころで50年』 集合住宅の各種設備リニューアル工事や維持管理等、「より快適な環境の維持」をテーマに、お客様のご要望にお応えいたします。
給・排水設備改修 川 **フジクス株式会社**	川崎市川崎区貝塚1-8-2 ☎044-245-0822 FAX044-245-0824 jetmen@fujiks.com http://www.fujiks.com	川崎で創業して50年。100名を超える国家検定作業洗浄技能士が従事する排水管高圧洗浄の専門会社です。メンテナンス性を高めた給排水設備改修工事まで承ります。
給・排水設備改修 よこ **文化興業株式会社**	（本社）横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 （横浜営業所）横浜市金沢区寺前1-7-14 ☎045-781-3245 eigyo2@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。

電気設備改修

企業名	所在地	PR
電気設備改修 川 **株式会社渋谷電気**	川崎市幸区南幸町2-29 ☎044-522-2551 info@shibuyadenki.co.jp http://shibuyadenki.co.jp	ビル、マンションの各種リニューアル電気工事、LED照明、省エネ診断、防犯カメラ、4K・8Kテレビ共同受信、集中インターホン、消防設備、空調、排水ポンプ系など電気工事専門の会社です。1950年創業、適正価格で、最適化工事、クレームなしが自慢です。
電気設備改修 浜よこ **三沢電機株式会社**	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 FAX045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業89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。

建材メーカー・販売

企業名	所在地	PR
塗料メーカー・販売 神浜川よこ湘央 **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。これからも管理組合の皆様に有益である「環境配慮形高性能塗料」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 **田島ルーフィング株式会社**	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。

外断熱・サッシ改修

企業名	所在地	PR
外断熱メーカー 川 **Sto Japan株式会社**	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンステート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。
サッシ改修 浜よこ湘 **株式会社LIXILリニューアル**	横浜市都筑区中川中央 2-5-18-3F ☎045-522-9517 http://www.lixil-renewal.co.jp	当社は、LIXILグループ内で窓や玄関ドア、手摺等、リフォーム専門の販売施工会社です。迅速な対応とサービスを心がけておりますので、お気軽にご相談ください。

企業名は五十音順に掲載しております

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　相 相管ネット
よこ よこ管ネット　湘 湘管ネット　央 県央ネット

NPO浜管ネット技術者部会

NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、島村利彦部会長を中心に、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。

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
島村利彦 **株式会社英綜合企画設計**	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 http://www.hanabusa.e-arc.jp	石川裕子 **Lapis建築工房**	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp
小島孝豊 **株式会社ＩＫ都市・建築企画研究所**	東京都港区芝浦3-6-10-307 ☎03-3457-6762 http://www5.ocn.ne.jp/~ik-archi	吉岡誠 **有限会社吉岡設計**	横浜市西区南幸2-9-9-306 ☎045-311-6723 makoto70@yoshioka-sekkei.co.jp
岡田英二 **株式会社岡田建築設計事務所**	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎045-836-1267 okd-arc@mist.dti.ne.jp	町田信男 **有限会社トム設備設計**	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
尾崎京一郎 **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 http://moa-planning.jp	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
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	阿部一尋 **株式会社みらい**	東京都文京区本郷1-18-5-802 ☎03-3830-0988 abe@mirai-mi.com

会員マンション紹介

グリーンハイムいずみ野B地区管理組合

NPO浜管ネット正会員

「諮問委員会」中心に計画修繕は万全 2022年には4回目の大規模修繕も

相模鉄道㈱は1976年、二俣川駅から本線と別れていずみ野線を開業。同時に沿線に大規模なニュータウンの開発がはじまった。

グリーンハイムはいずみ野駅周辺にA地区からG地区まで7管理組合41棟1,086戸、弥生台駅周辺にA地区からC地区まで3管理組合14棟496戸、計1,582戸が1977年～1985年の間に分譲された団地群である。このうち、弥生台C地区を除く管理組合が相鉄沿線管理組合連絡会を組織し、1995年の浜管ネット設立時より正会員として参加している。

グリーンハイムいずみ野B地区はいずみ野駅から平坦で徒歩3分～5分、幹線道路からも少し離れ、電車の音も気にならない閑静な場所に立地。相鉄沿線管理組合連絡会の管理組合の中では初期のころに分譲された団地となる。

今回、取材に対応してくれたのは現理事長の青木博司さん。理事会は7棟から一人ずつ担当する任期1年の輪番制で、理事長と副理事長だけ“慣例的に”翌年の監事として残り、検討項目の継続性を図っている。このため青木理事長は4月の通常総会で任期満了後、監事の役割として再び理事会に関わる。

建物の築年が40年となり、区分所有者の中には後期高齢者が増加中。「輪番だからといって、無理にお願いすることはできない」と住民の高齢化は今後の課題だ。

とはいえ、住戸全体が高齢化かというとそうでもないらしい。立地の良さなどから若い家族の入居も少なくないようで「夏祭りの子どもの山車も集まるし、子どもの声が聞こえないなんてことはありませんね」と青木理事長。

管理運営ではその名も「諮問委員会」という専門委員会が理事会をサポートしている。活動は主に建物のメンテナンス。12年ごとの大規模修繕工事、外構工事、給排水立て管の更新など、計画修繕はきちんと行ってきた。

2022年には4回目の大規模修繕工事を迎え、これから準備・検討段階に入る予定。また、専有部分の給水・給湯管の更新は本来個人の費用で行うものであるが、漏水事故が頻発しマンション保険の更新に影響があることから、管理組合主導で、修繕積立金を取り崩して行うこととし、昨年関連する管理規約の改正も行った。

低木や芝生の管理をする「園芸クラブ」では13人の住民が活動し、相鉄沿線管理組合連絡会の会合でも「いいですね」とうらやむ声が上がっているという。

■マンションデータ

所在地：横浜市泉区
1979年（昭和54年）5月竣工・地上5階・7棟・総戸数175戸＋管理棟

建物構造	RC構造
敷地面積	16,817㎡
建築面積	3,160㎡
延床面積	13,935㎡
管理費（月額）	95円／㎡
修繕積立金（月額）	190円／㎡
駐車場充足率（台数÷総戸数）	48.6%（平置式：85台）
駐車場使用料（月額）	7,500円
駐輪場使用料（月額）	バイク3,000円／台
分譲会社	相模鉄道㈱
建設会社	大成プレハブ㈱、東急建設㈱、㈱フドウ建設
管理会社	㈱相鉄リビングサポート
管理形態	全面委託管理
管理員の勤務形態	週3日勤務（月・水・金）9:00～17:00
理事会	毎月1回、理事7人・監事2人
任期	1年（輪番制）。棟ごとに1人選出、監事は前年の理事長、副理事長

DATA

園芸クラブに参加する住民の作業風景

泉区北部連合での防災訓練の様子

夏祭りでの子供たちのスイカ割りの様子

2019年度定期総会の案内

○浜管ネット（☎045・911・6541）
第25回
日　　時：5月25日（土）13：30
記念講演：15：00
テ ー マ：未定
講　　師：未定
懇 親 会：16：00
会　　場：ハウスクエア横浜4Ｆセミナールーム
横浜市営地下鉄ブルーライン線「中川駅」徒歩2分

○川管ネット（☎044・380・7163）
第18回
日　時：6月15日（土）11：30
懇親会：12：30
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）
大会議室
JR南武線「武蔵中原駅」徒歩1分

○よこ管ネット（☎046・824・8133）
第17回
日　時：6月1日（土）10：30
懇親会：12：00
会　場：横須賀産業交流ウプラザ
京急線汐入駅徒歩2分

○湘管ネット（☎0466・50・4661）
第13回
日　時：5月18日（土）13：30
会　場：藤沢商工会館ミナパーク504会議室
JR東海道線「藤沢駅」北口徒歩3分

○かながわ県央ネット（☎046・259・7399）
第13回
日　　時：6月8日（土）14：00
記念講演：15：00
テ ー マ：「高齢化に負けない管理組合運営とコミュニティ形成」
講　　師：廣田信子氏
（マンションコミュニティ研究会代表）
懇 親 会：16：00
会　　場：冨士見文化会館
相鉄線・小田急線「大和駅」南口徒歩3分

川管ネット　☎044-380-7163

第1回マンション管理セミナー
日　時：5月18日（土）13：30～
テーマ：管理組合運営／ガス配管のメンテナンス
講　師：未定
会　場：高津市民館第4会議室
（JR武蔵溝ノ口駅徒歩2分）
資料代：会員無料

マンション管理基礎セミナー
日　時：7月6日（土）13：30～
テーマ：川管ネット発行『マンション管理・運営ミニハンドブック』勉強会
会　場：高津市民館第6会議室
（JR武蔵溝ノ口駅徒歩2分）
資料代：会員無料

浜管ネット　☎045-911-6541

技術者部会・専門業部会合同セミナー
日　時：7月18日（木）18：00～
テーマ：初めての大規模修繕工事
講　師：浜管ネット建築専門業部会建築Aグループ
会　場：かながわ県民センター 305会議室
（横浜駅きた西口徒歩5分）
資料代：会員無料、一般1,000円

よこ管ネット　☎046-824-8133

よこ管ネットセミナー
日　時：5月18日（土）13：30～
テーマ＆講師：
「改良」再生による長寿命化と100年マンションへの取り組み／
関東学院大学名誉教授・山本育三氏
マンションの現状と課題／
一級建築士・島村利彦氏
会　場：横須賀産業交流プラザ（京急線汐入駅徒歩2分）
参加費：無料

新任役員研修会
日　時：7月13日（土）13：30～
テーマ：「真の理事会を目指して行くには」（仮）
講　師：東京造形大学非常勤講師　鈴木実氏
会　場：横須賀産業交流ウプラザ（京急線汐入駅徒歩2分）
参加費：無料

湘管ネット　☎0466-50-4661

マンション管理セミナー
日　時：7月6日（土）13：30～
テーマ：ドローンを活用した建物診断／
一級建築士・丸山昭氏
今年の補助金活用状況とマンション改修具体例／ 1級建築士・正岡智子氏
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）
資料代：会員無料、一般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：大規模修繕の進め方（仮）
講　師：シンヨー㈱講師未定
資料代：会員無料、一般500円

新会員紹介

◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
ライオンズマンション横浜ポートビュー管理組合	浜管ネット	1	78	1986
ソルクレスト鷺沼管理組合	川管ネット	1	19	1984

厚労省からのお願い

2019年国民生活基礎調査にご協力ください！

厚生労働省では1986年から国勢調査などとならび、統計法に基づく国民生活基礎調査を実施しています。内容は、保健、医療、福祉、年金、所得等、国民生活の基礎的事項についてです。

調査では世帯人数などの把握のため調査日前の4月中旬、また実際の調査のため6月6日および7月11日前後1～2週間程度の間に、地方公務員の調査員が調査対象世帯を訪問します。

そこで、厚生労働省から神管ネットが所属する全国マンション管理組合連合会あてに、会員マンションへの周知の協力依頼がありました。

調査対象世帯となった管理組合、管理会社、管理員につきましては、各世帯への訪問の際の建物内の立ち入り等、ご配慮をお願いいたします。

神管ネット組織図

NPO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
☎045-911-6541
定期無料相談：毎週土曜午後　ハウスクエア横浜

NPO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
☎044-380-7163
定期無料相談：
毎週火・木・土曜
まちづくり公社ハウジングサロン（クレール溝口）

NPOよこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）
http://www.yokokan-net.jp
☎046-824-8133
定期無料相談：毎月第4土曜午後　ヴェルクよこすか

NPO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
☎・FAX 045-620-6300
〒221-0835
横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216

NPO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
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かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（かながわ県央ネット）
http://kenou-net.com
☎046-259-7399
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　「IKOZA」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日本住宅管理組合協議会（日住協）神奈川県支部
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
☎0463-94-9122

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。

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	日住協 神奈川県支部	合　計
113組合 27,046戸	45組合 9,494戸	67組合 10,749戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	284組合 58,147戸

※平成31年3月31日現在