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.51

2019 秋季号

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　長：北見義紀
発　行　月：2019年10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 全管連
令和元年度通常総会開催
9/24　東京・亀戸文化センター

3p Consultation
地域ネット相談事業
役員選出や専有部分含む
配管類の相談が増加

4p Insurance
10/1マンション総合保険料改定

5p 判例の広場
役員への迷惑行為の差し止め
最高裁で管理組合側が逆転勝訴

7p Seminar
神奈川県主催（神管ネット受託）
再生・管理セミナーの予告

昨年のセミナー（横浜会場）の様子

8p 地域ネット活動状況
動画でみる見積内訳の解説、設備改修トラブル事例、被災後の体験学習など

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
湘南スカイハイツ管理組合

居住福祉の課題と支部活動

NPO 日住協神奈川県支部　支部長 ●桑原　糸子

神奈川県支部はここ数年前から、支部活動の方向性としてハード面よりソフト面に力点を置いています。というのは高経年建物・居住者の超高齢化の会員管理組合が多くなっていることから、管理組合運営の課題としてマンションに居住する超高齢組合員に寄り添う管理組合のあり方の模索が差し迫って必要という意識がベースにあるからです。

高齢の組合員世帯への安心・安全な居住福祉へのなすべき役割について、例えば、認知症になった組合員が安心してこれまでどおりマンションでひとり生ききることができるように、その存在に寄り添う管理組合のあり方について模索しているのです。1世帯1住宅の居住空間に良質な居住福祉の視点がコミュニティとして醸成できるように、会員管理組合への支援活動として、居住福祉の視点で訪問活動を神奈川県支部として実践しています。

私たちは、高齢期組合員が居住の当事者として、主権者として、必然的にハード問題がソフト面とパラレルに求められている生活実態にマッチした住環境の条件に気が付く。エレベーターがない、車いす使用での外出ができない、玄関・各室の段差、通行幅・回転のスペース等々、バリアが多数存在している。建物・設備等のバリアフリーの確立なしには高齢者の居住福祉はありえない…。どうする？

NPO日住協は本年10月、創立50周年を迎えます。昭和40～50年代に会員となった団地管理組合においては、バリアの多い住環境、高齢化による自立管理の継続が弱体化しています。さらに包括承継人の不存在（区分所有建物の相続放棄、相続財産管理人選任の手続き等）にいたるケースも散見するようになり、管理のハードとソフトの一体化の対応が切実な課題です。NPO日住協神奈川県支部では今後も神管ネットの活動に協働し、情報交換の機会を大切にしながら、居住福祉を重点課題として取り組んでいく所存です。

災害時高齢者生活支援講習ハンドブック

9月14日、よこ管ネットセミナー（10ページ参照）で参考資料として配布した災害時高齢者生活支援講習ハンドブック。このハンドブックは被災した高齢者の避難所生活に焦点をあてて、高齢者の不安を軽減し、不自由な生活から高齢者を守るために、だれもが知っておきたい知識や支援技術についてまとめたもの。簡単に身を守ることができる技術などが盛り込まれている。

災害時高齢者生活支援講習ハンドブック
『災害が起こったときにあなたが支援できること』
企画・編集／日本赤十字社
A5判・45ページ・定価52円
【書籍販売の問い合わせ】
㈱日赤サービス
TEL: 03-3437-7516

全国マンション管理組合連合会

令和元年度通常総会開催

9/24　東京・亀戸文化センター

神管ネットが構成団体として加入するNPO全国マンション管理組合連合会（全管連・川上湛永会長）は9月24日、東京都江東区の亀戸文化センターで令和元年度通常総会を開催した。全管連の構成団体は北海道から沖縄まで20団体（2,844管理組合・264,554戸）。

総会当日は各地域の管理組合団体の代表が東京に集まり、平成30年度の活動報告および収支決算・監査結果報告、令和元年度の活動方針および予算案等の議案について、全会一致で決議した。

令和元年度の主な活動方針

1.「100年マンションをつくる」

建替えか長寿命化かで高経年マンションは、7月から全管連ホームページで「100年マンションをつくる」をテーマにマンション事例の連載を開始（1回目は横浜・若葉台団地）。3年前から提唱している「マンション再生法」とは別に、100年マンション等長寿命化をめざす諸活動に取り組む。

①全管連会員団体で居住者の高齢化と認知症への対応を探る。
②全管連板の標準管理規約の見直しの検討に入る。
③大規模修繕工事の不適切コンサルタント問題の解消に向けた活動、アスベスト除去問題についても情報を収集していく。
④管理不全マンションの防止策を含め、情報の蓄積を進めたい。
⑤東京、札幌等、一部の都市では違法民泊が継続されており、引き続き警戒を続ける。
⑥戸建てに比べてマンションは不利とされる固定資産税や管理組合への法人税課税の実態を調べ、要望としてまとめ、時宜に応じて国税当局に訴えていく。

2. 被災マンション情報センター

熊本地震など大地震に関する情報、特に防災・減災等の具体的対応の情報を「被災マンション情報センター」に集約する。熊管連が作成した、地震対応箱の普及については引き続き推進を図る。

3. 国土交通省マンション再生事業

行政、町内会などのスマホ、タブレットを利用した災害情報の緊急連絡の仕組みを参考に、管理組合連合会で応用できないかという観点から、国土交通省の事業に応募、採択された。

事業名：マンション管理適正化･再生推進事業（マンションの新たな維持管理適正化･再生促進）スマートフォン・アプリを活用した災害時安否確認方法の確立等、管理組合の円滑な運営支援

空き駐車場ありは38%　依然足らないが61%　全管連がマンション駐車場の全国調査

全管連では2019年4月から6月にかけ、マンション駐車場の空き状況を把握するため、各連合会（20団体）を対象にアンケート調査を実施。このほどその結果がまとまった。

首都圏などでは高齢化などで車離れ現象が加速、駐車場の空きが問題になっていると想定しての調査だったが、「徐々に空きが増えている」「急速に空きが増えている」は全体の38%だった。その一方で、大都市郊外、地方圏を中心に「駐車場不足が続いている」と回答したマンションが61%と二極化していた。

空きが増えているマンションの対応策

- 平面駐車場を他の用途に転用した
- 機械式駐車場を埋め戻した
- 機械式を埋め戻し平面駐車場にした
- 機械式駐車場の稼働を停止した
- 収入減の対策として使用料を値上げした
- 収入減の対策として外部貸出しを行った
- １住戸に１区画を割り振り、使用の有無を問わず使用料を徴収している

駐車場の会計処理（複数回答）

- 全額を「管理会計」に入れて処理している　35%。
- 一旦、全額を「管理会計」に入れ、余剰金を「修繕積立金会計」に繰り入れている　32%
- 単独の「駐車場会計」を設けている　14%
- 全額を「修繕積立金会計」に入れて処理している　22%

「空きあり」回答者の要望・対応策

- 国が修繕積立金への補助制度として検討すべき
- 機械式駐車場は維持費がかかるため行政の補助金を望む
- 車利用の形態も大きく変更してきているので、規制についての柔軟な対応を検討してほしい
- シェアカー事業者への駐車場貸出しを増やし可能であればシェアカー運営を委託したい
- 外部貸出しで、収入の半分が税金である
- 外部貸出しは課税対象外にしてもらいたい
- 駐車場を外部貸出しした場合に、収入に対する課税が発生するのであれば、計画収入が減ずることになる。その場合の、特別優遇措置が欲しいところである
- 空き区画の外部貸出しの際税金免除
- 法人税等が無ければ空き区画の貸し出しを検討したい
- マンション建て替えの際の駐車場設置規制は建てる側に任せてほしい
- 電気自動車充電設備への補助

地域ネット相談事業にみる管理組合の課題

役員選出や専有部分含む配管類の相談が増加

NPO神管ネット　監事　●山本　育三

NPO神管ネットを構成している各地域ネットでは日ごろから管理組合に対する相談事業を実施している。最近の管理組合の課題や問題を浮き彫りにする意味を込め、2018年度（4月初め～ 3月末）の相談事業結果をまとめてみた。

1．相談事業の趣旨

各地域ネットで相談事業を重要視しているのは、それぞれの地域にあるマンションが維持管理するうえで必要とする情報やノウハウを提供したり、区分所有者が管理組合の運営に対して持つ疑問に応えることが目的である。

特にマンション管理適正化法制定（2000年）以降、努力義務として自治体が設けるようになった相談活動施策の受託事業にもなっている。

相談事業のやり方は、各地域ネットが定期的に会場を決めて行っている相談（窓口相談）や管理セミナー事業に付随して行う相談会、事務局で受ける電話相談等。その中で、一番力を入れているのが窓口相談であり、ここでは昨年度の各地域ネットの主として窓口相談の実施状況や、相談内容から管理組合が抱えている課題をあげる。

2．相談体制と自治体等からの委嘱状況

各地域ネット別に現在実施しているマンション相談事業の2018年度集計結果を＜表＞に示す。集計区分は各ネットにより異なるので単純に比較はできないが、本稿でその傾向を知るためにあえて集計した。表中の相談事業は、原則全て無料であり、相談結果によっては、次の段階で有料になることもある。

＜表＞地域ネット別相談件数

地域ネット	総件数	依　　頼　　主	ソフト	ハード	両方	備　　考
浜管ネット	63	主宰	35%	42%	23%	%は主宰数48件の内訳
		横浜市				市派遣アドバイザー事前相談
		横浜市住宅リフォーム促進協議会				他団体との協働
		横浜市住宅供給公社				他団体との協働
川管ネット	518	主宰 川崎市まちづくり公社	51%	49%		市内2カ所、その他（窓口・電話等）
よこ管ネット	16	横須賀市	45%	40%	15%	
湘管ネット	11	主宰	64%	36%		藤沢市内1カ所
かながわ県央ネット	29	主宰 大和市、海老名市、秦野市、伊勢原市	55%	17%	28%	大和市は県央ネット単独、海老名、秦野、伊勢原の3市は他団体と協働

※1）本表は、本年度神奈川県マンション政策行政実務者会議で筆者による講演時の資料を基に若干修正したものである
※2）電話相談は、川管ネットで窓口相談とともに記載、かながわ県央ネットで若干数含む以外、各地域ネットでは総件数に含まれない

主な相談内容

相談内容のソフト面（管理・運営上の内容）とハード面（保守管理上の技術内容）の比率は、年度で若干異なるが、概ねソフト面の相談の方が若干多い。以下、それぞれの主な内容を列記する。

○ソフト面：

①管理組合自体に関わる内容で、規約・細則、総会・理事会運営、役員選出問題他

②委託管理会社関係で、委託費、委託内容、管理組合との対応等

③管理費･修繕費関係で、滞納問題、積立修繕費の不足、支出内容の透明性等

○ハード面：

①長期修繕計画、大規模修繕工事、給排水管類の老朽化や工事等

②コンサルタントや工事業者の選び方、トラブル他

これらの相談内容は、概ねどこのネットでも相談会開始以来類似しており、管理組合が抱えている共通の課題である。

最近は、役員選出問題や専有部分を含む配管類についての相談が増えつつあり、築後の高経年化に伴う傾向が特徴であるといえよう。

各地域ネットでは、ネットの会員の是非による区別をせず相談を実施している。しかし、浜管ネットの昨年度の事例をみると、圧倒的に会員管理組合からの相談比率が高い。日ごろから地域ネットの情報を享受している結果が相談をしやすくさせているのではないだろうか。

10月1日、マンション総合保険料改定

補償内容の詳しい精査で保険料値上げ対策を

大手損保会社は令和元年10月1日、住宅全般の火災保険料の改定を実施した。西日本豪雨や大型台風など風水災害が増加していることが要因で、マンション総合保険の改定内容は過去の事故歴（事故件数）によって保険料が大幅に増減するのが特徴である。

下記にモデルマンションを例に損保各社の改定状況を表にした。

これをみると、損保各社によって保険料に相違があり、自己判定期間の事故件数で保険料が大幅に変動しているのがわかる。事例マンションは築23年だが、築30年を超える高経年マンションでは各社保険料の再と事故件数による保険料の変動がさらに大きくなる。

（日新火災海上の保険料は、診断によりマンションの管理状況を評価し、18項目100点満点で採点。事例は50点／100点で算出している）。

ただし、保険料の金額だけをみて比較することにもリスクはある。大幅な値上げ対策として単に補償を外して安くすればよいというものではない。外してもよい補償項目と外してはいけない項目を見極め、また免責金額の設定による保険料の節減など詳しく精査する必要がある。

そのためには満期に合わせて見直しを考えるのではなく、各社の商品内容を詳しく精査するためにも専門家のアドバイスを受け、理事会で保険料値上げ対策を図ることが必要と考えられる。<取材協力：㈱グッド保険サービス>

モデルマンションの概要	東京都　平成8年8月竣工・全90戸　延床面積8,102.03㎡ 施設賠償特約3億円（免責0円）　個人賠償特約1億円（免責0円） 水災、設備不担保　破損汚損担保　費用保険（臨時費用・調査費用・失火見舞い費用・修理付帯費用）

損保各社改定状況（10/1より）　満期日：令和2年2月14日

補償内容	東京海上日動火災	損害保険ジャパン 日本興亜	あいおい ニッセイ同和	三井住友海上火災	日新火災海上 （診断50／100点として）
主契約（建物）	117,300万円	117,300万円	117,300万円	125,920万円	117,300万円
約定付保割合	60%	60%	60%		60%
建物（共用部分） 保険金額	70,380万円	70,380万円	70,380万円		70,380万円
5年一括主契約 保険料（個賠含む）	3,159,420	3,732,640	4,844,960	4,847,180	3,174,880
1年あたり保険料	631,884	746,528	968,992	969,436	634,976
事故件数判定期間	（R1.8.14～H29.8.15）	（R1.8.14～H30.8.15）	（R1.8.14～H30.8.15）	（R1.8.14～H29.8.15）	事故件数問わず
事故件数による 保険料	事故1件で 3,673,780円 （5年一括） 事故2件で 5,437,210円 （5年一括）	事故2件で 5,197,560円 （5年一括）	R2.1.1改定予定		

損保各社の補償内容の比較（10/1より）

	東京海上日動火災	損害保険ジャパン 日本興亜	あいおい損害保険	三井住友海上火災	日新火災海上
付保割合	評価額設定の上、保険金額任意設定	100%～30% （10%単位） 10/1より下限10%	評価金額設定不要、保険金額のみ	評価額設定の上、保険金額任意設定	評価額設定の上、100万円単位 下限20%
引受規制	築年数25年超で事故率0.06以上は賠償引受不可	築年数25年超はリスクについてヒアリングを行う	築年数による引受規制なし	築年数による引受規制なし	築年数による引受規制なし
築年数別料率	築10年～築30年（5年ごと）	築10年～築30年（5年ごと）	築30年まで（1年ごと）	築30年まで（1年ごと）	築10年～築30年（5年ごと）
割引制度	無事故割引	無事故割引	なし	なし	18項目100点診断
臨時費用	損害保険金×10%	損害保険金×10%	損害保険金×10%・20%	損害保険金×10%・20%	損害保険金×10%
水濡れ原因調査	年間100万円	年間100万円	1事故1,000万円上限	1事故1,000万円上限	年間100万円
個人賠償特約	示談交渉サービス可	示談交渉サービス付帯	示談交渉サービス付帯	示談交渉サービス付帯	示談交渉サービス付帯
施設賠償特約	100万～10億円	100万～10億円	1,000万、3,000万、5,000万、1億、3億、5億、10億円	1,000万、3,000万、5,000万、1億、3億、5億、10億円	1,000万、3,000万、5,000万、1億、3億、5億円

判例の広場

管理組合の役員らに対する誹謗中傷行為の共同利益背反行為該当性

役員への迷惑行為の差し止め 最高裁で管理組合側が逆転勝訴

平成24年1月17日
最高裁

●事案の概要

神奈川県藤沢市のマンション管理組合の代表者が区分所有法6条「区分所有者の共同の利益に反する行為」を繰り返す区分所有者（被告）に対し、同法57条に基づく行為の差し止めを求めた事案。最高裁で1審、2審の判決を覆し、管理組合側が逆転勝訴した。

管理組合側が訴えた区分所有者の迷惑行為は、①理事長を誹謗・中傷するビラの配布②役員が勝手に管理組合資金を運用しているとする文書の配布③工事業者の現場事務所への業務妨害④理事長や役員に対する暴行、大声を上げながら玄関を激しくたたく行為など。

1審横浜地裁、2審東京高裁では上記の行為に対し、「騒音や振動、悪臭のように建物の管理･使用にかかわるものではない」「被害を受けたとする者それぞれが差止めもしくは損害賠償等の手段を講ずれば足りる」ことから「共同の利益に反する行為には当たらない」として管理組合側の請求を棄却していた。

●最高裁の判断

（1）被告の各行為は、管理組合役員に対する単なる個人攻撃にとどまらず、それにより、集会で正当に決議された本件マンションの防音・防水工事等の円滑な進行が妨げられ、また、管理組合の役員に就任しようとする者がいなくなり、管理組合の運営が困難になる事態が招来されるなどしているのであって、本件マンションの管理または使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為であり、これが違法であることは明らかである。

（2）法57条に基づく差止め等の請求については、区分所有者が業務執行に当たっている管理組合役員らを誹謗中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音・防水工事等を受注した業者の業務を妨害するなどの行為は、それが単なる特定の個人に対する誹謗中傷等の域を超えるものである。それより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理または使用が阻害される場合には、法6条1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たる余地があるというべきである。

●解説

1審、2審は、誹謗中傷行為等は個人に対する人格権侵害であり、共同利益背反行為に該当しないとした。

確かに誹謗中傷行為等は、一部の区分所有者個人に対する人格侵害であり、「相当範囲の区分所有者の生活利益」に直接関わりがないのかもしれない。

しかし、被告が管理組合役員に対し、誹謗中傷行為等を行うことにより､管理組合の業務の遂行や運営に支障が生じるとき、著しい不利益が及ぶことは明らかとなる。

この意味において、本件の誹謗中傷行為等も共同利益背反行為に該当するとした最高裁判決は妥当といえる。

勁草書房『マンション法の判例解説』より。

共同生活違反者に対する競売請求事件

子の迷惑行為の話し合い拒絶 専有部分等の競売請求理由あり

平成17年9月13日
東京地裁

●事案の概要

区分所有者である親のAが、子であるBに専有部分を使用賃借し、Bは単身で本件専有部分に居住していた。Bは本件専有部分で居住者の悪口を大声で怒鳴ったり、ボール等を壁や床に叩きつける行為を行い、相当広範囲の居住者が被害を受けていた。また建物の各種点検作業も立ち入りを許さず、未実施の状態が続いていた。

理事長は親のAにBの迷惑行為を連絡したが、Aからの返信はなく、Bとの話し合いも拒絶した。

そのため、管理組合は総会決議に基づき、区分所有法59条に基づきAの区分所有権および敷地権の競売を請求した事案。

●裁判所の判断

Bが専有部分内で発生させている騒音・振動等について、8割以上の他の居住者が4年間にわたって被害を受けており、隣室の居住者は睡眠障害と診断されている。このため、刑法上の犯罪を構成する可能性があるとして、共同利益背反行為であるとした。

また親のAに問題解決をしようとする意思や能力がないこと、Aが本件専有部分を所有し続けることが他の区分所有者の共同利益背反行為だとして、専有部分と敷地権の競売請求も理由があると判断した。

●解説

本件は親である区分所有者Aと賃借人であるBの一体性から、いったん引き渡し請求を行ったとしても、今後も共同の利益に反する事態が生ずることが容易に予想されると判断した。

共同利益背反行為について、区分所有者と賃借人との間の賃貸借契約を解除すること、賃借人に対して専有部分の明け渡しができていれば、訴訟までには至らなかった事案であった。

民事法研究会『わかりやすいマンション判例の解説〔第3版〕』より。

令和元年度第1回マンション相談員等対象CPD事業セミナー

日　時：8月3日㈯　13：30 ～ 16：30
会　場：ハウスクエア横浜4階セミナールームB
テーマ：「大地震が起こったら管理組合はどうする？
＜事前復旧計画タイムライン＞」
講　師：㈱ハル建築設計代表、一級建築士、耐震総合安全機構（JASO）理事
今井章晴氏
主　催：神管ネット、浜管ネット

当日の会場の様子

今井章晴氏

耐震総合安全機構（JASO）は生活者の視点に立ち、地震に際し、耐震安全性を総合的にとらえ、安全な住環境を整備する活動を行っている。

そうした活動の一環として、東日本大震災における首都圏での体験や熊本地震で被災した人々へのヒアリングをもとに＜事前復旧計画タイムライン＞をまとめた。

被災後もマンションに住み続け、混乱から速やかに抜け出し、復旧に向かうためには日頃からどのような備えをしておけばよいのか―建築士の立場から、過去の大地震でのマンションの被災状況や復旧事例のほか、管理組合の合意形成など、復旧の流れをお話しする。

●平時における事前の備え

1．地域ハザードマップから被害想定
2．避難ルートや避難場所の確認
3．連絡簿・ネットワーク作り・防災備品の備蓄
4．避難訓練・イベントを通じ、日頃からコミュニティーを育む
5．構造の耐震化とともに、生活を守るための耐震化

東日本大震災における千葉・浦安地区での液状化の際、地域住民が率先して復旧のために活動していた。管理組合とともに住民一人ひとりにも理解が必要である。

●地震発生直後に行うこと〈地震後1 ～ 2日〉

1．避難
大きな揺れが収まったら、ケガをしないように、慌てず避難（住戸内は家具の転倒、食器やガラスの錯乱、停電の中で避難）

2．住民の安全確認・救助活動
揺れが落ち着いたら、管理組合の有志で、住民の安全確認とともに、閉じ込めなど救助活動

3．建物の点検と片付け
2次災害防止のために、マンション内を点検し、緊急対応

4．災害復旧対策本部の設置
1）災害復旧対策本部を設置し、情報収集（ライフライン・建物などの被害状況、各戸の状態・避難状況・地域情報などを収集する）
2）連絡先名簿から安否確認を行う
3）安全が確保できれば住み続ける（備蓄品があれば配布し、住民同士が助け合い、生活を維持する）

●生活再建に向けた手続き〈地震後1 ～ 2週間〉

1．ライフラインやエレベーターの復旧、建物の応急処置（給排水・ガス・電気やエレベーターなど、必要に応じて専門家に依頼、異常の有無を確認し、使用を再開する）
2．情報収集（行政との連絡など、分科会を作り対応する）

※電気復旧：3 ～ 7日程度、水道復旧：2週間～ 1カ月程度、ガス復旧：3カ月程度

●各種調査・判定

名　　称	応急危険度判定	被害認定調査	地震保険調査	被災度区分判定
目的	余震等による、人命に関わる二次災害の防止	・り災証明書の基礎資料 ・生活再建支援	被災後の生活の立て直し資金の確保	復旧の要否と程度を判定し、震災復旧につなげる
主体	自治体	自治体	保険会社	建物所有者（管理組合）
判定員・調査員	応急危険度判定士	研修を受けた自治体職員等	保険会社調査員	日本建築防災協会の講習修了者（構造１級建築士等）
費用	無料	無料	無料	有料
時期	速やかに（地震後1日～数日）	地震後1、2週間～数カ月	地震後1、2週間～数カ月	地震後数カ月

●段階を踏んで進める建物の復旧〈地震後数カ月〉

建物の復旧は、構造形式、被害状況、復旧にかかるコストや時間、大規模修繕の時期など、さまざまな要因から総合的に判断する。

管理組合は要望を建築士に伝え、アドバイスを受けながら整理し、提案を求め、復旧計画をまとめる。

管理組合として、建築的に直せるかどうかは間違った情報や偏った先入観に惑わされず、きちんと建築士に依頼して判断するべきである。適正な判断結果により、修繕するか取り壊しに向かうか、目標が定まる。

●事前復旧計画へ　JASOの提案

マンション住民の方へ

・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準のマンションは耐震診断を行い、必要な場合は耐震補強をしましょう。
・新耐震診断のマンションでも、ピロティがある場合は、耐震診断を行い、耐震性を確認しましょう。
・建築設備の耐震性を確認しましょう。
・日ごろから相談できる専門家（設計者・施工者）を見つけましょう。
・住民間のコミュニティーを維持することが、復旧のカギになります。日頃からのお付き合いを深めましょう。

JASO『マンション地震災害＜事前復旧計画タイムライン＞』

参加費無料 神奈川県主催（神管ネット受託）マンション再生・管理セミナー開催

NPO神管ネットでは昨年度に引き続き、神奈川県主催のマンション再生・管理セミナーの実施について受託しました。

今回は弁護士による管理組合運営等のトラブルの法律問題、建築・設備のハードの問題についての管理セミナー、建替えや長寿命化に関する再生セミナーを行います。

どなたでもお申し込みいただけます。昨年度は定員に達し、事前にお断りをしたケースがありました。参加希望の方は早めにお申し込みください。

	開催日	会場	テーマ＆講師
第1回 管理セミナー 定員120名	令和元年 11月24日(日) 13：30～ 16：45	横浜市技能文化会館802号 （定員96名） 横浜市中区万代町2-4-7 JR関内駅徒歩5分	1.「近時の管理組合のトラブル相談」 弁護士・濱田卓氏 2.「管理組合が主体となる専有部分の配管改修」 1級管工事施工管理技士・伊藤和彦氏
第2回 管理セミナー 定員81名	令和元年 12月21日(土) 13：30～ 16：45	藤沢商工会館ミナパーク6階 多目的ホール3 藤沢市藤沢607-1 JR東海道線「藤沢駅」北口徒歩3分	1.「最新判例と管理組合運営」 弁護士・土屋賢司氏 2.「2、3回目の大規模修繕工事と資金計画」 1級建築士・島村利彦氏
第3回 再生セミナー 定員108名	令和2年 1月11日(土) 13：30～ 16：45	ユニコムプラザさがみはら セミナールーム 相模原市南区相模大野3-3-2 bono相模大野サウスモール3階 小田急線相模大野駅徒歩3分	1.「耐震改修及び建替えの制度や仕組みと検討の進め方」 不動産コンサルティングマスター・石川修詞氏、1級建築士・坂東保則氏 2.「改良再生・長寿命化：マンション再生法、先を行く管理規約」 関東学院大学名誉教授・山本育三氏

【申し込み】 下記のいずれかの方法で神管ネット宛にお申し込みください。
電話／045-620-6300（月、火、木、金 10時～16時）
FAX／045-620-6299　メール／info@ jinkan-net.com
希望会場、氏名、管理組合名、電話・FAX番号、役職等を明記の上、お送りください。
ご記入いただいた情報は、セミナー等の情報提供以外の目的には使用いたしません。

本の紹介

『生きのびるマンション―〈二つの老い〉をこえて』

著者の山岡氏は『あなたのマンションが廃墟になる日』（草思社）など、多数の著作のあるノンフィクション作家。マンションにおける建物の老朽化と住民の高齢化を意味する「二つの老い」をいち早く提言した人でもある。

本書は現在問題となっている、マンションのスラム化、不適切コンサルタント、欠陥マンション、タワーマンションの行方など、さまざまな問題を多くの取材先からの証言をもとに、マンションが「生きのびるためにはどうすればよいのか」について書かれている。

『生きのびるマンション―〈二つの老い〉をこえて』
著者／山岡淳一郎
発行／岩波書店
新書版・219ページ
定価／780円（税別）
2019年8月発行
ISBN：978-4-00-431790-6

『マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと』

人生100年と言われる時代、築50年のマンションで安心・快適に住むにはどのようなことが必要なのか。そのためにはお金がいくらかかるのか―マンションを100年以上使って行くために築50年というハードルを乗り越えなければならない。

JIAメンテナンス部会に所属するメンバーが築50年の改修事例を紹介。さらに各事例の課題をあげ、築100年を目指すためにはどうすればよいのか、社会的背景や管理組合の体制、改修の考え方等をまとめている。

『マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと～築50年時代のマンション再生～』
編集・発行／JIA日本建築家協会関東甲信越支部
メンテナンス部会
B5判・144ページ
定価／2,900円（税込）
2019年9月発行
申し込み・問い合わせ／TEL.03-3408-8291
syoseki@u-rd.jp
https://www.jia-kanto.org/mente

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

7／18

技術者・専門業部会合同セミナー「初めての大規模修繕工事」

7月18日18時～、かながわ県民センター 305会議室で「初めての大規模修繕工事」をテーマに建築分科会Ａグループがセミナーを行った。

第1部は技術者部会の岡田英二氏が担当。「1回目の大規模修繕工事は知らない間に終わってしまう」という現実を示唆。管理会社から輪番制の理事会に突然、大規模修繕工事の提案がなされ、理解もないまま検討することもなく工事が終わる傾向があるという。

こうした事態を避けるためには入居時から居住者間のコミュニティ形成が大切で、管理会社にお任せではなく、積極的に管理にかかわることが1回目の大規模修繕工事を成功につながる要因であると説明した。

第2部～４部は専門業部会のメンバーが担当した。第2部の建装工業㈱の角張潔氏は施工者選定から総会決議について説明。会社規模や施工実績などの表面上の評価は書類審査、見積金額・現場代理人の印象など中身の評価はヒアリング等で選定する際のポイントを紹介した。

第3部は工事の準備から工事完了までを㈱ティーエスケーの宮田潤氏が担当。工事説明会にはできるだけ参加者を集めること、工事中は管理組合も定例会議に参加、検査の立会いを行うべきと指摘した。

最後の第4部はアフター点検から次回の大規模修繕工事につなげるためことを㈱イワサ&エムズの足達英彦氏が説明。アフター点検が毎年のようにあることから、理事会間の引き継ぎが必要だとし、そのためには修繕委員会を継続させることを勧めると話した。修繕委員会の常設によって、次回大規模修繕工事においても時間的なロスが少なくなる等と説明した。

講演後に行った質疑応答の様子

9／10

管理組合役員研修・交流会「私が取り組んだ大規模修繕」

9月10日18時30分～、かながわ県民センター 304号で、管理組合役員研修・交流会を行った。今回は「私が取り組んだ大規模修繕」をテーマに、グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合（2002年竣工・206戸）の吉田郁夫前理事長が2018年5月～ 11月にかけて行った第1回大規模修繕工事の経験談を語った。

管理組合では1回目の大規模修繕を築15年と設定していたが、一級建築士による診断（赤外線調査を実施）から、緊急または早期の対応が必要とされる不具合が見られないと判断。築17年目に延期することを決定した。

実際の工事では、建物が免震構造（2棟合計65カ所に装置）で外壁タイルの浮き等が少なかったという。吉田理事長は工事後、「長期修繕計画の見直し、過去2度改定した修繕積立金の推移の確認を検討したい」としている。

第2部では参加者との意見交換会を行った。会場からは工事中の広報の仕方、バルコニーの私物の移動、次の修繕計画のポイントなどの質問があり、吉田理事長から風通しのよい理事会・修繕委員会の運営を行うよう心がけた点を強調した応答があった。

第2部の参加者との意見交換会

9／11

技術者・専門業部会合同セミナー動画でみる見積内訳の解説―下地補修工事編―

9月11日18時30分～、かながわ労働プラザ第3会議室で「動画でみる見積内訳の解説―下地補修工事編―」をテーマに建築分科会Bグループがセミナーを行った。

このセミナーは「大規模修繕工事―見積書の読み方part5」で、見積書に記載されている工事内容や工事の意味を実際の作業映像と合わせて解説するシリーズ。今回は「下地補修工事」にスポットを当てて映像を作成した。

第1部では技術者部会の尾崎京一郎氏が、実数精算の留意点をもとに見積書の読み方を説明。見積書依頼時には、工事内訳明細書における正確な劣化数量を設定するのは困難である。足場をかけ現場工事がはじまってマーキングする不良個所から実数精算を行うことの必要性を説いた。

また、内訳明細書について複数の施工者から見積もりをとる場合、工事部位、数量、単位、金額などを統一していないと比較が読み取れない。そのためにも設計コンサルなどの専門家の活用を話した。

第2部は実際の工事の作業映像を交えて、専門業部会の依藤仁氏、岡田敏央氏、天田裕之氏が交代で、下地補修、ぜい弱塗膜剥離、亀裂補修、鉄筋曝裂補修、タイル欠損・亀裂補修、タイル浮き補修、薬品洗浄などを説明した。

作業映像を交えて説明している様子

9／19

設備改修シリーズ第34回セミナー設備改修基本計画と施工事例・トラブル事例

9月19日18時30分～、川本工業㈱8階会議室で、設備改修基本計画と施工事例・トラブル事例をテーマに設備改修シリーズ第34回セミナーを行った。

第1部は技術者部会の町田信男氏が講師を務め、給排水設備改修の基本計画について説明。設備に痛みが発生した場合の対

処では緊急補修を行う事故修繕対応、システム全体を改修する計画修繕対応がある。そこで、二重投資の防止を行うため必要なのが基本計画という。

基本計画書は、給排水管の管理区分、現状配管経路の把握、事故対応・修繕履歴、傷みの把握（アンケート調査・目視調査・詳細調査を実施）等から作成する。町田氏は、基本計画の作成について、設計事務所や工事会社へ丸投げせず、管理組合が主体となってパートナーとなる事務所・会社と協働作業で作成する必要があると説いた。

第2部は専門業部会の堀金俊介氏が講師を務め、施工事例と、実際にあったトラブル事例の紹介を行った。事例は築32年・247戸のマンションで行った高架水槽方式から直結増圧へのシステム更新、専有部分の給水・給湯設備の更新。1～3階が店舗であり、ワンルームタイプも156戸、賃借人や外国人も多く、施工前の懸案事項が少なくなかった事例あげた。

事例マンションのように、近年は管理組合が発注者となり、専有部分の配管改修をする工事が増えている。そうすると施工者にわがままな注文をつける住戸が出てくるという。

入室工事中の昼休みに住民が施錠して外出してしまい夜まで帰ってこなかった、工事に反対する住戸から入室拒否をされた、排水禁止にも関わらずトイレの水を流してしまい、下階の内装が汚れてしまった、ゴミ部屋で施工場所・作業導線が物であふれていた等。堀金氏は「こうしたトラブルについては施工者が思考錯誤しながら対応しているのが現実」と話した。

設備改修セミナーの様子

川管ネット

7／6、8／10、9／7

夏季マンション基礎講座

7月～9月の18時15分～、3回実施する恒例の夏季マンション基礎講座。今年は溝の口の高津市民館で開催した。テキストは川管ネット発行の『マンション管理・運営ミニハンドブック』をベースに各講師がオリジナルのレジュメを作成した。

7月6日：大規模修繕かし保険、大規模修繕の進め方について

講師：①大規模修繕の進め方／丸山昭氏（㈱神奈川建物リサーチ・センター）、田中文夫氏（㈱アール・エヌ・ゴトー）、②大規模修繕瑕疵保険／柄澤康太氏（㈱住宅あんしん保証）、③マンション総合保険／首藤恭仁氏（マンション保険バスターズ㈱）

基礎講座であるため、マンション管理の初歩を学ぶ。①は大規模修繕の目的から体制づくり、調査診断、施工会社選定、着工まで、どうやって合意形成をしていくのか、そのおおまかな進め方を説明した。

②は主に商品説明。瑕疵保険に加入することで、施工不良など工事後に管理組合と施工会社との間でもめた場合、保険対応でトラブルを回避できる商品となっている。

③では10月に予定されているマンション総合保険の大幅な値上げについて、その対処法を説明。大幅な値上げへの対処として単に補償内容を落として安くすればよいというものではなく、補償項目の見極めが必要という。さらに満期に合わせて見直しを考えるのではなく、保険会社の動向を予見して、少なくとも満期の2年半前から検討を行うべきとした。

8月10日：標準管理規約、修繕積立金について

講師：①標準管理規約のポイント／杉本久美子氏（川管ネット理事）、②修繕積立金（不足への対応）／高橋健治氏（川管ネット理事）

①は、総会運営と理事会運営に分けて説明。総会運営では普通決議事項と特別決議事項の内容、招集通知の方法、議事録の注意点など。理事会運営では、理事会の招集・成立要件・議事、決議事項の内容、議事録作成等で押さえておきたい点を説明した。

また代理出席、理事会の費用支出の執行権限範囲についても加えて説明した。

②では、平成30年度マンション総合調査を抜粋。「将来への不安」という質問事項に対し「修繕積立金の不足」の回答が約3割、「取り組むべき課題」に対し「積立金額の見直し」も約3割あったこと、5年ごとに行う調査年度別修繕積立金の戸当たり月額が調査ごとに上がっていることなどを紹介した。修繕積立金不足の対応としては専門委員会など検討体制を整備し、資金不足になる場合の原因を明らかにし、収支計画グラフなどを作成すること等をすすめ、「早い決断がマンションを守る」とまとめた。

9月7日：マンション管理・運営、省エネ化（電力対応）について

講師：①マンション管理運営～マンション管理適正化方針～／島田隆之氏（川管ネット個人賛助会員）、②／マンションの省エネ～マンションにおける省エネ対応とは～高橋秀行氏（川管ネット理事）

①はマンション管理適正化方針の内容を説明。指針によれば管理組合による主体的な管理、組合運営への積極的参加は指針の基本的な方向であり、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的な運営をすること等が管理組合の留意すべき基本的事項である。

島田氏は、同指針を利用することで「賢いマンション管理や自治を実現できる」としている。

②はマンションでできる省エネについて。LED等への照明器具変更、玄関扉改修、窓ガラスへの日射調整フィルムの利用、窓サッシの改修、エレベーターのインバーター制御への変更、遮熱塗料や外断熱による省エネを紹介した。

また2020年に「建築物省エネ法」が改正され、基準に達しない中古マンションの価値が下がると想定されるという。高橋氏は「省エネ対策からマンションの将来を考えるべき。長期計画（LCC）が重要」と説いた。

夏季マンション基礎講座の様子（7月6日）

9／8

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

9月8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、「長期修繕計画と修繕積立金～マンションの快適な居住環境の確保と資産価値の維持・向上のために～」をテーマに、令和元年度第1回マンション管理基礎セミナーを行った。講師は公益財団法人マンション管理センターの藤野晶成・技術部長が務めた。

国土交通省が発表した平成30年度マンション総合調査によると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金

の額を設定している割合は53.6%。平成15年度は19.7%であり、長期修繕計画作成の目的に修繕積立金の額の根拠とすることが浸透してきたことがうかがえる。

藤野氏は国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画標準様式、マンションの修繕積立金に関するガイドラインについて紹介しながら、長期修繕計画と修繕積立金の基本的な考え方を紹介した。

当日の会場の様子

講演後は川崎市の職員より、川崎市マンション管理組合登録制度への加入メリット、さらに川崎市の助成制度について説明があった。

よこ管ネット

7/13

新任役員研修会
理事会新任役員の心得とマンション再生

7月13日13時30分～、横須賀産業交流プラザで、横須賀市からの委託事業である新任役員研修会を行った。

テーマは「理事会新任役員の心得とマンション再生」で、講師は鈴木実氏（1級建築士・東京造形大学講師）が務めた。

鈴木氏は自宅マンションでも長年、管理組合理事や建替え推進特別委員会委員長を務めている。その経験から「管理規約はマンションの憲法。理事になったら必ず読み、理事会にも必ず持っていくよう」と説く。また理事会は組合員全員のことを意識し、組合員の財産を守ることが重要な役割だという。そのためにも委任範囲で日常的な維持管理（生活環境の維持・改善）を行い、さらには長期修繕計画の見直し提案などマンションの将来を考えることが求められると、理事の心構えを話した。

一方、理事の責任を軽くするためにはどうするかという点については、議案はすべて公開する、専門家を招くなどでリスク管理を行うべきと話す。判断が難しい場合など、よこ管ネットなどに相談したり、アドバイザー制度を利用する方法があり、「どんどん活用したらよい」としていた。

マンション再生については、「修繕とその結果からくる建替え」とし、「修繕」vs「建替え」の図式ではないと強調。建替えはあくまで修繕の手段のひとつであることから、比較のためにも長期修繕計画を定期的に見直し、将来を見据えることが絶対必要と説いた。

鈴木氏は、最後に付録として今後の建替えを取り巻く環境を説明。自宅マンションでも建替えを検討していることから、市況調査やデータを紹介し、組合員の意識把握、立地条件など客観的な情報をもとに建替えができるかどうかを判断するべきと説いた。

鈴木実氏

9/14

よこ管ネットセミナー
マンション内災害被災、体験学習を通じて考える

9月14日13時30分～、横須賀産業交流プラザで、「マンション内災害被災、体験学習を通じて考える」をテーマによこ管ネットセミナーを行った。

第1部は横須賀市・市長室危機管理課の石川貴史氏が「地震災害と対策について」と題して講演した。石川氏は講演に先駆け、9月9日未明に三浦半島を通過した台風15号について触れ、停電や罹災証明発行の対応がいかなるものであったかについて言及。総務省消防庁の発表によると、神奈川県の住家被害は半壊1件、一部損壊450件あった。

その上で「地震はもっととんでもないことが起こる。地震や津波は想定ができない。日頃からの備え（家具転倒防止、発災時の初動対応、備蓄品の用意等）を心がけてほしい」とし、地震災害への行政の取り組みや自助の必要性を話した。

第2部は日本赤十字社（神奈川支部横須賀地区）の細川章子氏が「災害時の避難所、宅内避難時のメンタルケア」と題して講演。日本赤十字社は災害発生時に災害の規模、被害状況、被災者のニーズ等に応じた医療救護などの活動や、平時にも救急方法や介護技術などを学ぶ講習会を開催している。

セミナーでは、災害が高齢者に及ぼす心や体への影響とその対策を説明。また避難所で体を清潔に保つために必要な「清拭」。熱いタオルで体を拭くだけでも心身の緊張がほぐれるという。当日はホットタオルや毛布を使ったガウンの作り方などを参加者とともに体験学習した。

市長室危機管理課の石川貴史氏

両手が使える毛布を使ったガウンの作り方

湘管ネット

7/17、8/24、9/28

研修交流会

毎月第4土曜15時10分～、藤沢市民活動センター実施している研修交流会。

7月27日：「マンション共用部の開口部リニューアル」
「マンション共用部火災保険」

講師：石田博也氏（㈱LIXILリニューアル）
岩﨑正裕氏（㈱セゾン保険サービス）

第1部はLIXILリニューアルの石田氏がアルミサッシ改修工法、Low-E複層ガラスの使用等による性能向上を説明。耐風圧性、気密性、水密性、遮音性、断熱性がアップする。

また高い断熱性能から冷暖房の電気代の削減が可能となることから、環境省の「構成の建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」についても説明。制度への応募は期限があるため、管理組合としては前年度からの用意をしていくことが必要である。

第2部はセゾン保険サービスの岩﨑氏が「マンション保険とは？」として、補償内容の構成、契約者は原則理事長、近年の築年別料金体系の導入、免責金額や臨時費用特約の説明などを行った。

その上で、今年10月に改定になる保険料について、具体的なマンションの設定をし、大手損保会社の保険料を試算。どのような対策が必要かは管理組合によって異なるとし、改定前の比較検討が必要だとして、早めの相談を促した。

8月24日：「管理会社との付き合い方等」
講師：マンション管理士・鈴木基之氏

管理会社との付き合いで留意することは、管理業務を委託する際に、業務の種類・内容等について十分理解し、どういう業務をどの範囲まで委託するのか明確にしておく必要があると鈴木氏。基本は下記のとおり。

①管理会社に仕事を任せきりにしない②契約書・仕様書と実際の仕事内容を比較する③業務の委託方法を見直す（管理費等の割高感の見直し）④管理会社への委託業務を減らすことを考える⑤管理会社変更も検討してみる⑥管理会社の違反行為や苦情等への法的対応なども十分理解しておく

「いずれにせよ、管理組合が主体性をもって管理会社と契約し、厳しく監視してこそ『良い管理』が得られるものだと考えなければならない」と話した。

セゾン保険サービスによる説明

鈴木基之氏

7／6

マンション管理セミナー
ドローン建物診断、補助金活用の紹介

7月6日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で令和元年度第1回マンション管理セミナーを行った。講師は賛助会員である、㈱神奈川建物リサーチ・サンターの嘉山亨氏が務めた。

第1部は「ドローンを活用した建物診断」。大規模修繕を計画する際、事前に建物の調査診断を行うが、足場を架ける前の状態での作業は主に人の手の届く範囲の打診、または目視で行われる。神奈川建物リサーチ・サンターでは近年、ドローンに赤外線カメラを積載し、人の手が届かない壁面などの調査に利用する建物診断をはじめた。

ドローンの活用は事前調査の精度を上げ、工事費の誤差を少なくすることが目的で、セミナーでは実際の事例や、その際に感じた改善点などを交えて説明を行った。

第2部は「今年の補助金活用状況とマンション改修具体例」。国がCO2削減を推進する中、住宅の省エネ改修などへも、国土交通省、環境省、経済産業省が補助金制度を設けている。

中でも国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業は住宅の性能向上するためのリフォーム工事が対象となり、金額も大きい。省エネ改修のほか給排水管更新なども含まれるなど、ぜひ検討したい制度であるという。

ただし、補助金申請から報告書提出までのスケジュールがタイトなため、前年からの準備が必要であると説明した。

嘉山亨氏

かながわ県央ネット

7／27

工事見学会
コーポ海老名給水・給湯配管更新

7月27日14時～、海老名市のコーポ海老名管理組合が実施している給水・給湯管更新の工事見学会を行った。

建物概要：1981年2月竣工・RC造・11階建て・76戸
設 計 者：㈱建物保全センター
施 工 者：㈱スターテック
工事内容：共用部分給水設備改修、専有部分給水・給湯設備改修

管理組合では2016年、給水・給湯配管の調査を行い、その結果築年数相応の劣化がみられた。給水・給湯配管については過去に更生工事の修繕歴がある。排水管は更新済み。

今回は、既設の加圧給水ポンプから各戸メーターまでの共用給水管を水道用耐震型高性能ポリエチレン管に、専有部分は架橋ポリエチレン管に更新した。

専有部分の配管は騒音など居住者に負担がかかる内装解体・復旧範囲を極力少することを念頭に、隠ぺい・露出併用配管を計画。今回は工事会社選定前に設計事務所により、住民に対して設計説明会を実施し、総会支援・計画を周知した。

設計・監理会社から角田紀一氏が工事計画から実施までを説明

9／21

マンション保険への自己防衛
大規模修繕着工までの組合の役割

9月21日13時50分～、プロミティあつぎ8階会議室でマンション総合保険に対する自己防衛策・大規模修繕着工までの管理組合の役割をテーマにセミナーを行った。

第1部は㈱グッド保険サービスの伊藤昌弘専務が近年、10月1日から改定するマンション総合保険について説明。各社の改定状況とその特徴、築年数の古いマンションほど高騰する保険料に対する自己防衛策について話した。詳細は5ページ参照。

第2部はシンヨー㈱が講師を担当。施工会社による見積もり提出から着工までの流れの中で、管理組合がどのようなことを行っていく必要があるのかを施工会社の視点から紹介した。

見積書については近年、法定福利費が諸経費の項目に加わったことへの理解のほか、複数社の見積もり比較において、金額の差異が大きい項目について質問することを勧めた。

ヒアリングにおいては最も重要なのは代理人予定者の資質とし、現場代理人の工事実績、コミュニケーション力、知識、人柄を確認することをポイントに上げた。

講演の後半では実際の工事の様子を動画で紹介。工事中の音や作業風景を流し、「良い工事」のためには管理組合や住民の理解と協力が必要不可欠であると説いた。

グッド保険サービスの伊藤昌弘氏

施工会社の立場で講師を担当したシンヨーのメンバー

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13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

湘南スカイハイツ管理組合

事務担当者急逝で理事会覚醒 議案書作成、広報等積極的に

1971年から開始した、藤沢市の「西部土地区画整理事業」と茅ヶ崎市の「茅ヶ崎都市計画事業堤地区土地区画整理事業」により誕生した湘南ライフタウン。農家を一戸も移動せず、農業と都市の共生を目的にデザインしたニュータウンは黒川記章建築都市設計事務所が設計を手がけたことでも有名。その一角に立地するのが湘南スカイハイツである。

竣工は1974年。神奈川県住宅供給公社の分譲で、1978年に管理組合が設立した。以来、自主管理を続けてきたが、昨年2月、長年勤めていた3代目事務担当者が急逝。事務管理と管理員業務をJS日本総合住生活㈱へ委託することにした。

「これまで事務担当者に頼りっぱなしだったことに気づき、理事の目が覚めた」とは浅野紘臣理事長。議案書作成や組合員への広報など、理事会運営に積極的に取り組むようになったという。管理会社選定には湘管ネットからもアドバイスを受けたそうだ。

外部委託への費用負担については、組合員から徴収する管理費等のうち、積立金会計と一般会計への割合を若干修正してねん出。もともと事務担当者への給与等もあったことから、大幅な支出が発生する事態にはならなかった。最寄駅から離れているという土地柄、すべて平置きの駐車場も借り手あまたの状態で、その駐車場使用料は積立金会計へ繰み込まれている。

取材を受けてくれた管理組合の人々。右手前が浅野紘臣理事長

はしご車体験もあり、防災訓練では多くの人が参加する

2009年、エレベーター機械室にあったアスベストを除去。2012年、建物構造部の柱と壁の間にスリットを入れる耐震改修を実施した。

耐震改修については、耐震工学の北川良和・慶応大学元教授に診断・設計を依頼。そもそも地盤がよい上、施工時にベノト杭工法で建築されていることから、スリットのみで各棟ともIs値が0.6を上回り、新耐震設計と同等以上の安全性を有することができた。

また、耐震基準適合証明書の発行を藤沢市から受けたことにより、住宅ローン減税、登録免許税減税、不動産取得税軽減などが受けられたという。

浅野理事長はいう。「声を大きくして言いたいのは、理事会が覚醒したということ。今まで個人に頼りっぱなしだった組合運営をみんながやる気を出して、率先してやるようになった」。理事が交代しても今の思いを継続していくためにはどうすればよいか、今後の課題だそうである。

■マンションデータ

所在地：藤沢市
1974年（昭和49年）3月竣工・地上14階建て・6棟・308戸＋9店舗

建物構造	SRC造
敷地面積	12,316.31㎡
建築面積	3,323.223㎡
延床面積	35,874.423㎡
管理費（月額）	9,300円（一律）
修繕積立金（月額）	10,700円（一律）
駐車場充足率（台数÷総戸数）	68%（208台÷308戸）
駐車場使用料（月額）	7,000円（平置き）
駐輪場使用料	100円／年（シール代）、バイク6,000円／年
分譲会社	神奈川県住宅供給公社
建設会社	鹿島建設㈱、三井建設㈱、飛島建設㈱
管理形態	部分委託
管理会社	JS日本総合住生活㈱
管理員の勤務形態	週5日（9:00 ～ 16:00）
理事会	毎月1回、理事13人・監事3人
任期	2年（1年ごと半数交代）

DATA

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：11月7日（木）18：30～
テーマ：大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ
講　師：建築分科会Cグループメンバー
会　場：かながわ労働プラザ 4階 第6会議室
（石川町駅北口徒歩3分）
資料代：会員無料、一般1,000円

川管ネット ☎044-380-7163

マンション管理セミナー＆情報交換会

日　時：11月30日（土）13：30～
テーマ1：川崎市の防災対応について（仮）
講　師：川崎市総務企画局危機管理室
テーマ2：マンションの法令案件について（仮）
講　師：佐々木好一弁護士
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）
（武蔵中原駅徒歩1分）
情報交換会：精養軒プリミエにて
参加費：団体正会員様は2人まで無料。
その他は5,000円／人

新会員紹介

◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
洋光台ビューパレー管理組合	浜管ネット	1	68	1974
ローヤルシティ鴨居六番館管理組合	浜管ネット	1	104	1998
東急市が尾ドエリング管理組合	浜管ネット	4	113	1969
ナイスシティアリーナ武蔵小杉エアリーコート管理組合	川管ネット	1	74	2011

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
㈱リニューアルウィングス	浜管ネット	マンション改修工事	1億5,000万円	2008

湘管ネット ☎0466-50-4661

研修交流会

会　場：藤沢市市民活動推進センター
（藤沢駅徒歩7分）
日　時：10月26日（土）15：10～17：00
テーマ：簡単＆エコノミーな大規模修繕の進め方
講　師：マンション管理士・北村拓氏
日　時：11月23日（土）15：10～17：00
テーマ：マンション大規模修繕における長寿命化の提案
講　師：関西ペイント販売㈱・
安藤博隆氏、森田勝利氏
日　時：12月14日（土）15：10～17：00
テーマ：複雑化がすすむマンション保険とその賢い選び方
講　師：㈱セゾン保険サービス・岩崎正裕氏
資料代：500円

かながわ県央ネット ☎046-259-7399

防水改修工事セミナー

日　時：10月19日　13：30～
テーマ：マンション改修時の優れた材料とは何？
会　場：プロミティあつぎ8階D会議室
（JR本厚木駅徒歩4分）
講　師：荻野化成㈱、タキロンマテックス㈱
資料代：無料

大規模修繕工事セミナー

日　時：11月30日　13：30～
テーマ：大規模修繕工事と開口部リフォームについて（仮）
会　場：プロミティあつぎ8階D会議室
（JR本厚木駅徒歩4分）
講　師：㈱ラクシー
資料代：無料

マンションの大規模修繕工事における工事中の変動要素の取り扱いに関する調査

東洋大学理工学部建築学科・秋山哲一研究室と（公財）マンション管理センターはこのほど、管理組合に対して発注者支援を行うコンサルタントの視点から工事中の変動要素についてどのような対応を行っているのか、その実態を明らかにするため、協同でアンケート調査を実施、その結果を発表した。

これによると、実数精算契約の精算の傾向として、「工事契約金額から追加精算になることが多い」43.8%、「工事契約金額とほぼ同額の精算になることが多い」25.0%、「工事契約金額から減額精算になることが多い」25.0%であった。

工事竣工時の精算の傾向は「追加精算になることが多い」が最も多かった。追加精算となる主な要因は「タイルの張替え補修に伴う数量の変更が大きい」などがあがっている。

アンケートでは55社のうち87%のコンサルタントが予備費を見込むよう助言。予備費の設定割合は、工事請負金額の10%程度としているコンサルタントが最も多かった。

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
☎ 045-620-6300
FAX 045-620-6299
〒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 26,576戸	41組合 6,966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	280組合 55,149戸

※令和元年9月30日現在