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.52

2020 新年号

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：2020年1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 The Interview
識者に訊く―「マンションの明日」
・平澤修氏／日本マンション学会理事
・伊藤朋子／かながわ311ネットワーク代表

4p Insurance
相次ぐ風災・水災
マンション保険、請求事例と留意点を紹介

6p 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

8p 地域ネット活動状況
災害対策、法律問題、アスベスト対策、開口部修繕など

川管ネット、会員間の情報交換会を実施

11p 新4K8K衛星放送
遅れている受信設備の改修
管理組合はなるべく早い対応を

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
ファミール戸塚管理組合

「災害対策の基本は個人にある」

NPO 神管ネット　会長 ●加藤　壽六

令和2年はオリンピック・パラリンピックもあることですし、穏やかな年でありたいものです。

昨年の台風15号･19号では強風雨と水害で首都圏は大きな被害が出ました。皆さんのマンションはいかがでしたでしょうか。

何十年に一度の災害などと言われていますが、昨今の地球温暖化の傾向から、昨年と同じような強風雨と水害の被害が今後は毎年起こるような気がするのは私だけでしょうか。

昨年12月1日から8日まで、NHKで「体感 首都直下地震ウィーク」という災害関連番組が放送されました。「パラレル東京」という都市で起こる災害を想定し、8日間、4回の連続ドラマを含めた内容でした。

首都直下型の震度7の地震が発生して、建物崩壊、交通網の混乱、同時多発火災、火災旋風、群衆雪崩、広域通信ダウン、デマによる情報混乱、通電火災、相次ぐ余震で土砂崩落、堤防決壊の危機、地下街の浸水、閉じ込め被災者の救出困難、未治療死など。

普段ではあまり考えてもいないことが次々と、想定を遙かに超えたことが起こる様が放送されました。

「災害対策の基本は個人にある」ことを番組の最後の結びとしています。ご覧になった方も多いと思います。

30年以内に震度7以上の地震が起こるといわれてから、もう10年以上も経っています。いつまでも30年ではなく、20年以内と言ってもよいのかもしれません。

マンションに置き換えた場合、立派な防災組織を作り実行されている組合もあると思いますが、どれだけのマンション管理組合が防震・防災対策を講じているか心配です。

電気・ガス・水道・通信・交通が途絶え、どこでも陸の孤島になる様を想像できます。

過去の震災・水害でもあまり報道されていませんが災害時一番困るのはトイレです。食べ物や水は分かち合うことができますがトイレは代わってもらうことができません。水道の復旧には過去の災害でも相当の日時を要しています、携帯トイレの備蓄が欠かせません。

管理組合の防災対策、今一度見直しましょう。

Interview

―「マンションの明日」

新年に際し、既存マンションのさらなる長寿命化と快適なマンションライフの未来像を築くため、「マンションの明日」と題して、日本マンション学会関東支部・平澤修支部長、NPOかながわ311ネットワーク・伊藤朋子代表理事にお話を聞きました。

マンションの明日が、未来が明るくなるように、私たちができることは何か―管理組合、マンション住民みんなで考えていきたいと思います。

管理不全を防ぐのに必要なのは「負の遺産を残さない」という気持ち

一般社団法人日本マンション学会
平澤　修　理事・関東支部長

―現在、高経年マンションでは高齢理事中心の管理組合運営に偏りがちといえますが

居住者の中心が高齢者にならざるを得ないから、理事会も高齢になる。しかし長年住むことによって自分たちの住まいをよく理解している面がある。これは大切にしなければいけないことなんです。

今の高齢者は終の棲家と考えていますから最後まできちっと住みたいという人が一生懸命やっているマンションは健全なんですよね。

ところが同じ高齢者でも「私はあと生きても5年、10年だから、そのあとはどうでもいい」と思っている人たちが中心でやっていると、非常にへんてこりんな管理組合運営になっていきます。

―その、「へんてこりんな管理組合運営」にならないようにするためには？

自分たちのマンションをどういう風に維持するか、あるいは改善するか、真剣に考えるか考えないかでずいぶん差が出ます。マンションの将来のことを考えて健全にみんながちゃんと生活できるような状況を考えた提案というものを、特に管理会社はしてくれません。

面倒くさいから管理会社の言いなりでいいや、もうちょっとで自分の人生も終わるからいいやと言っていてはダメです。

ちゃんと考えている一握りの住民が、それはやっぱりこれから大きな地震だってくる危険性はあるし、風水害によっても大きな被害を受けることもある。

平澤修（ひらさわ・おさむ）氏
一般社団法人日本マンション学会理事・関東支部長。元中央学院大学法学部教授。浜管ネット個人賛助会員。

そういったことをよく踏まえた上で、今ある設備を持たせられるものはきっちり持たせた上で、なるべくお金を残しておくというのが基本だと思います。

こうしたことを中心となる高齢者がやってくれないと、自分たちは死に絶えるかもしれないけど、次の世代のためにやるべきことをやらないとね。人間社会は持続しませんよ。

―しかし、集まるのは年寄りだけ、ではどうすればいいですか？

集まれる場所があるかというのが大きいと思います。

うまく行っているところは、普段から集会所で、持ち寄りで飲食をしているマンションもあります。今ある集会所にキッチンがあれば、サークルで飲み会をできるようにしてあげるとか、とにかく何か楽しいことを探せるようにしてあげることが大事です。

大規模修繕工事で考えるのは何も建物の維持管理だけでなく、付帯工事で住民ニーズの具現化を検討することも管理組合運営にとって大事なことじゃないでしょうか。

管理組合ができることは「場所の提供」です。運営はサークルやクラブ活動など有志の集まりで別組織をつくればいい。

場所がなければ、駐車場をつぶしたり、空き家を活用したり…そうすると法人化の話も出てくるかもしれませんが、だけどそれもやり方次第で次の世代が入ってきてくれればいいと思います。

―次の世代に入ってきてもらうために必要なことは？

本当のことをいうと、団塊の世代が今の中年の世代をうまく引きずりこまなきゃいけないんだよね。20歳くらい離れている人をいかに引きずり込むか。現役世代は忙しいに決まっているんだけど。

今、日本マンション学会関東支部は、柔軟にいろいろなことを考えようとしています。テーマを堅苦しくするのではなく、雑談できる会でもいいから、そういう会をやりましょうと。判例研究ばかりでなく、若い人を取り入れて将来の持続可能な社会への活発なコミュニケーションを図りたいですね。

現段階で元気な高齢者ががんばっていても次世代の意識が低ければ管理不全は時間の問題です。管理不全を防ぐには、「我が子に負の遺産を残さない」という気持ちが必要なんです。

<お知らせ>

マンション学会学術大会大阪大会

【日　　時】4月17日㈮～19日㈰
【メイン会場】大阪市立大学 杉本キャンパス
【市民シンポジウム会場】大阪市立住まい情報センター
【問い合わせ】一般社団法人日本マンション学会
https://www.jicl.or.jp

避難所生活の大変さは計り知れない
マンションで「自助」に努めることが大切

認定NPO法人かながわ311ネットワーク
伊藤朋子　代表理事

―まずは、かながわ311ネットワークを紹介してください

311と名付けたとおりに東日本大震災がきっかけになっています。東日本大震災から2年間、神奈川県、神奈川県社会福祉協議会、神奈川災害ボランティアネットワークの三者で東北の支援事業を行いました。

その支援事業が終了したあと、「まだ終わりじゃない」ということで立ち上がった団体の1つが私たちです。

―具体的にはどんな活動をしていますか？

防災教育事業は子供たち向け（小・中・高校生）あるいは教員向けの研修、地域防災事業はマンションをメインに地域防災拠点へのアドバイザー派遣や研修会の実施など。要援護者を抱えている家庭の方向け、障害者施設向け、外国人向けの講座も依頼があればというように、いろんな形で防災の話をやっています。

災害時の緊急支援活動では、熊本地震へのスタッフ派遣、西日本豪雨災害地区への支援（ボランティアバス運行）、昨年は千葉・富津市への支援活動を行いました。

―マンションでは防災組織をどう位置付けたらよいですか？

マンションの防災組織には①管理組合と自治会との協同型②自治会主導型③管理組合型（マンションに単独の自治会が存在しない場合）など、規模や立地条件等により、いくつかのパターンがあります。

意外と、自治会は自治会での防災の話、管理組合は管理組合で防災の話を別々にしているところが多い。行政も本当に縦割りで、自治会・町内会を担当する部署と防災をやっている部署と、建築をやっている部署が全然、お互いのつながりがありません。管理組合の視点というものが入っていない。

伊藤朋子（いとう・ともこ）氏
防災士。認定NPO法人かながわ311ネットワーク代表理事。様々な種類の取扱説明書作成を中心としたテクニカルライター。

防災のためには自治会と管理組合と連携して、きちんとルール化していかないとと考えているのですが、なかなかそうはいきません。

建物設備の復旧は、理事会や総会決議が不可欠、つまり管理組合しか対応できないことが数多くある。そのため、防災に関しては管理組合と自治会との組織力を、管理組合の規約や細則などに反映できないかと考えています。

―マンション住民の防災意識を高めるには？

大震災が起きても、マンションは潰れない、倒壊しないということが大きなメリットです。このため被災後でも暮らしていけます。一方、停電などのインフラ被害には弱いといえます。

避難所生活の大変さは計り知れません。地域防災拠点とは連携をとるべきだけど、マンション住民は避難所生活を考えない方がいい。自分の部屋で寝起きできたほうがどう考えても快適です。

物資と情報を得るためにも自治会組織が中心となる地域防災拠点と連携を取りながら、マンションでは「自助」に努めることが大切です。

神奈川県全体では、支援する側には結構立っているけれど、支援される側という経験がありません。他県での経験により、発災する前から何かあったら協力し合おうという体制ができる環境作りが大事です。

発災後は、行政と社協（災害ボランティア系）、それと様々な分野のNPOボランティアの3つがうまく連動しないとうまくいきません。被災マンションの復旧など、神管ネットや各地域ネットとの連動にも期待したいと思います。

認定NPO法人かながわ311ネットワーク
＜問い合わせ先＞
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2
かながわ県民活動サポートセンター内
レターケースNo.361
問い合わせ専用電話：
TEL：070-5577-5394（月～金の13時～ 19時）
info@kanagawa311.net
https://kanagawa311.net
＊かながわ県民センター内 11F「かながわ災害救援ボランティア活動支援室」で活動しています。

＜お知らせ＞
マンション防災ワークショップ（上級編）
【日　時】1月18日㈯～ 2月29日㈯
14：00 ～ 17：00（隔週、全4回）
【会　場】かながわ県民センター 11階
（横浜駅西口徒歩5分）
【参加費】6,000円　**【募集人数】**35人
【問い合わせ】認定法人NPOかながわ311ネットワーク

超大型台風15号、19号が関東に上陸　相次ぐ風災・水災

マンション保険、請求事例と留意点を紹介

●マンション保険バスターズ　ファイナンシャルプランナー　西　澤　健　之

2019年は超大型台風15号、台風19号が関東地方に上陸し、全国各地でも河川の決壊、家屋の流出や浸水、強風による建物損壊、停電などが多かった1年だった。

マンションでも風災、水災被害による保険金支払い事例が多く、保険契約を見直す管理組合も多くあった。

ここでは2019年の実態を振り返り、留意点をまとめてみる。

＜水災＞

水災の補償が必要な場合、火災保険の一部として保険契約をすることになる。ただ、水災補償の対象となるのは“床上浸水”もしくは“地盤面から45cm超の浸水”の場合であるため、床下浸水や地盤面から45cm以下の浸水では、水災補償を契約していても補償の対象とはならない。

マンションの場合、立地や構造によっては10cm程度の浸水でも、設備機械が濡れて復旧に50万～60万円を要するケースもあるが、水災の補償対象範囲から外れるため、自己負担になってしまうのだ。

ところが、水災にはもう一つ補償の定義があり、「損害が建物評価額の30%以上となった場合」は補償の対象となる。マンションの地盤が大雨により緩んで土砂崩れに巻き込まれた場合などは、再建に多額の資金が必要となり、30%以上の損害に該当する可能性があるのだ。

この点を考えると、「高台＝水災不要」とは言い切れず、お住いのマンションの立地条件や、ハザードマップと照らし合わせて、水災補償が必要か不要かをよく議論することが大切である。

＜風災＞

マンションで強風による損害は、下記のとおり数多くの報告が寄せられた。

①ベランダの隔壁版が割れた
②自転車置場の屋根が飛ばされた
③ドアの丁番が歪み閉まらなくなった
④ガラスが割れた
⑤植栽・庭木が折れた
⑥エレベーターに雨が吹き込んで基盤が故障した

こうした事例について、①～④の損害に関しては比較的認められやすいが、⑤と⑥は請求の際に留意点がある。

保険事故例①

【事故内容】台風の強風によるベランダ隔壁板の破断
・701号室と702号室の間の3カ所（上下2枚）
・消防用避難ステッカー貼り替え
・塗装・設置工事
・廃材処分等

【認定損害保険金額】

隔壁板復旧費用（風災）	88,020円
臨時費用	26,406円
残存物取り片付け費用	2,700円
保険金額合計	117,126円

※隔壁板は壊して避難するものであるから、そもそも破損しやすい。事例でも風災で復旧費用が満額認定され、臨時費用として、その30%が上乗せとなった。

台風の強風により破断した隔壁板。風災で認められやすく、例年こうした事故例は多い

保険事故例②

【事故内容】台風の強風による植栽の倒木
・倒木引き起こし（樹木復旧）
・支柱対応
・伐採、伐根、植え替え

【認定損害保険金額】

植え替え費用（風災）	261,800円
事故時諸費用	52,360円
諸経費（風災）	27,083円
法定福利費（風災）	13,541円
保険金額合計	354,784円

※風災による事故として、植栽の枯れ死の植え替え費用は満額認定となったが、枯れ死せず、支柱対応で済む分は保険対象外なるので注意が必要。このケースでは、諸経費と法定福利費は認定分と対象外部分の割合で案分して保険金が下りた。その他、事故時諸費用として20%が加算された。

樹木を生かす場合は保険対象外。ただし保険会社によって条件が異なるので保険代理店に相談したい

＜植栽・庭木の補償＞

⑤の植栽・庭木の被害については、保険会社によって取り扱いが異なる。

保険金を支払う場合、「7日以内の枯れ死かつ共用部建物にも損害あり」「7日以内の枯れ死」「規定なし」など、保険金支払いのハードルが高い保険会社もあれば、低い保険会社もある。「枯れ死」と規定している場合、枯れ死せず、支柱対応で済む分は保険対象外なる。

保険会社を選ぶ基準は、もちろんその他にもあるが、植栽の数が多い場合は、ハードルの低い保険会社からの選ぶというのも一つの選択基準になるといえる。

＜エレベーターの補償＞

「台風の際、エレベーターの基盤が壊れた、なんとか保険金請求ができないものか」という相談があった。

保険会社各社共通の認識として、雨水等の吹き込み・浸み込み等による損害は免責事項（補償対象外）というのがある。このため、例え台風襲来という非常事態であっても、「強風に圧されて雨水が浸入した」という事故連絡をすれば、「免責事項なので補償対象外」という回答が返ってくる。

しかし、このような場合、確認したいのは“雨水がどこから吹き込んだのか”である。強風により、建物のどこかが壊れ、そこから雨水が浸入したことによる損害、そもそも風によって建物が壊れたことに起因する事故は、“まとめ風災”として保険金が支払われる可能性がある。

エレベーターに雨水が吹き込んだ経路、建物の破損個所を確認できるかどうかで、保険金支払い対象になるか、ならないかが分かれる。基盤交換は少額ではないため、保険代理店等への専門家に相談してほしい。

エレベーターの補償で保険事故例が少なくないのは落雷による基盤破損である。落雷時、過電流が流れ共用部分の機器類（インターフォン設備や防犯カメラシステムなど）が壊れた場合は、その損害補償はマンション保険の基本補償に含まれているため、保険金支払いの対象になる。

その他、落雷を起因とする事故では各住戸のパソコン、テレビ、エアコン等の破損があるが、専有部分の損害は「家財保険」に加入する必要がある。

保険事故例③

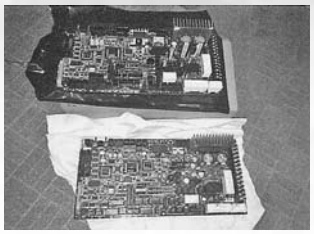
【事故内容】エレベーター基盤破損

・落雷によるエレベーター基盤復旧

【認定損害保険金額】

エレベーター基盤復旧費用（落雷）	352,990円
臨時費用	105,897円
保険金額合計	458,887円

※落雷が適用されて満額が支払い対象となった。そこに臨時費用30%が加算されるため、見積もり金額を上回る金額が保険金として支払われた



エレベーターの基盤の交換作業中

＜水災補償を中途で付ける場合＞

風災は、マンション保険において基本の補償内容に含まれている。しかし、水災補償は各社特約として付ける付けないを選択する形となっているため、保険会社によって対応は異なるが、2019年のような災害を目のあたりにして中途で付けようとか、自分たちのマンションには必要ないから外して節約しようということもできる。

中途付帯が可能な保険会社の場合、基本契約の残り期間分の水災補償保険料を支払うことで補償の追加は容易にできる。

一方、中途付帯が不可能な保険会社の場合は、現在の契約をいったん解約して新たに契約を結び直すことになり、大幅な負担増になる可能性が高いと思われる。

更新の際、中途付帯が不可能な保険会社を選ぶ場合は特に、水災補償の有無をより慎重に検討することをおすすめする。

＜まとめ＞

水災や地震による被災は、頻度は決して高くはないものの、一度起きれば高額の補修費を要することが想定される。

理事会だけで補償の有無を決めてしまうと、裏目に出た場合に理事が責められることにはなりかねない。水災補償と地震保険の有無は、十分に意見集約し、総会の議案として決定事項を議事録に残しておくことが重要である。

神奈川県条例　自転車賠償責任保険を義務化

神奈川県は2019年10月1日、自転車の安全で適正な利用の促進と自転車損害賠償責任保険等の加入の義務化を柱とした条例を制定した。

自転車損害賠償責任保険の加入については、マンション住民は管理組合が加入するマンション保険に個人賠償責任包括特約が付いていれば、全戸家族全員（賃借人を含む）が対象となり、カバーできる。

ただし、自転車事故が起こり、住民が次々とマンション保険を利用すると、管理組合のマンション保険次回更新時の保険料に影響してくる。

このため、重複するのは承知で、各戸で個人賠償責任保険を契約することが望ましい。

個別では「火災保険」「自動車保険」「傷害保険」などの契約に特約としてプラスすることができる。こうした保険契約に加入しているにもかかわらず、新たに自転車保険に加入すると、補償が重複して保険料がもったいないことになる。まずは手元の保険証券を確認して自転車保険加入の義務化を遵守してほしい。（マンション保険バスターズ）

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た。このセミナーはマンションの管理運営から大規模修繕、再生（耐震化・建替え）まで、快適なマンション生活のために役立つ情報をテーマに講演するもので、第1回11月24日（横浜会場）、第2回12月21日（藤沢会場）が行われ、1月11日に3回目（相模原会場）が行われる。

第1回マンション管理・再生セミナー報告

11月24日　会場：横浜市技能文化会館

テーマ1　近時の管理組合のトラブル相談

講　師
弁護士・濱田卓氏

マンションの新しいトラブルとして、相続人不在、認知症、役員・組合員のやる気過剰などがある。

トラブルその1：相続人が見当たらない滞納事案

管理組合としてはまず相続人を探すことからスタートすることになる。管理組合は債権者という立場で戸籍に関係する書類の収集だが、時間もかかるので専門家（弁護士、司法書士等）に依頼することが一般的である。

相続人がいないケースは、マンションの区分所有権など相続財産を法人化して手当てをしていくことになる。相続財産管理人の申し立ては家裁100万円の予納金を払わなければならない。全面解決の期間としては半年から1年かかるのが一般的である。

トラブルその2：認知症

いちばん被害が大きいのは水やお湯の出しっぱなしによる漏水、ガス関係の火事。本人にとってもまわりにとっても危険な事象からトラブルとして顕在化していく。

認知症で問題になるのは一人暮らしで、親族と連絡が取れないケースが多い。親族へのプライバシー侵害のリスクもある。

福祉の利用は家裁により後見人をつけて、後見制度を利用できれば、管理組合の立場としては非常にスピーディーに問題が解決することになる。ただし、管理組合はただの債権者なので、管理組合に後見人を申請する権限はない。

各手続きの中で親族や福祉のアプローチを探り続けることが重要となる。

トラブルその3：役員のやる気過剰

毎年役員に立候補し、再任を続けて長期間辞めない、何時間でも議論するなどといった高齢理事が少なくない。

ある程度行き過ぎた場合には総会の意思に委ねずに、管理規約にあってもいいのではないかという手段が「役員の欠格事由」の拡大である。理事長を平理事に落とすのではなくて、総会にかけないで理事会の決議だけで理事解任ができるとする例として、「理事会決議による理事の解任」を規約に規定することが考えられる。

トラブルその4：組合員のやる気過剰

管理組合（理事会）に対し、とにかく説明責任を果たせという組合員がいる。管理組合は当然説明責任を果たす団体ではあるが、法的な義務としては、「理事長が総会で年に1回、質問に対し、合理的な範囲内で回答する」ことで足りると解されている。

しかし、それだけでは理解されないこともあるので「目安箱の設置」し、面談要求やメールを不可とする質問ルールを設置することを検討されたい。質問の回答も、質問者への直接回答ではなく、理事会等の議事録で回答するなどの質問ルールの制限も可能だ。

トラブルその5：組合員同士のトラブルに対する管理組合の立ち位置

組合員同士トラブルを揉めたくないからといって、理事会に持ち込まれた場合、理事会は介入できないと解される。

漏水については共用部分が原因の場合があり、保険が適用される場合があるが、それ以外は組合員同士で解決してもらうしかない。

騒音トラブルは、管理組合が決めたリフォームのルールの確認まで。基本的に管理組合ではなく、当事者間の問題とするべきである。

テーマ2　管理組合が主体となる専有部分の配管改修

講　師
1級管工事施工管理技士
伊藤和彦氏

高経年を迎えようとしているマンションは、共用部分の改修と同様に専有部分の配管改修についても検討が必要となる。

専有部分改修工事の進め方としては、まず管理組合が主体となって行わない場合（個別にリフォームを行う場合）、管理組合としてリフォームガイドラインを作成し、管材、工法などの統一化を図るとよい。

管理組合が主体となって行う場合は、事前に専有部配管の改修の必要性をアピールし、全戸の合意形成をとる必要がある。さらに管理規約に修繕積立金の取り崩しは計画的な修繕等とあるマンションでは、管理規約改正を視野に入れながら改修を進めなければならない。

専有部分の工事費の調達した例を下記に紹介する。

≪例1≫費用は工事5年前から特別修繕積立金として、5年間に限り1万円アップした。

◆横浜市、450戸、竣工37年目、工期9カ月、費用約72万円／戸

○給水・汚水・雑排水管（共用・専有）更新

≪例2≫費用は長期修繕計画に計上していた。

◆鎌倉市、40戸、竣工36年目、工期4カ月、費用約92万円／戸

○汚水・雑排水管（共用・専有）更新、給水・給湯管（専有）更新

≪例3≫費用は長期修繕計画に計上していた。

◆横浜市、217戸、竣工27年目、工期9カ月、費用約109万円／戸

○給水･給湯管（専有）更新､建築工事としてバルコニー補修、郵便受け交換も同時に改修
○リフォーム済みの住戸については仕様等の確認をしたあと、一部費用を返却した

≪例4≫費用は修繕積立金にて再計画。建築の大規模修繕工事項目を見直し、費用を捻出。

◆横浜市、290戸、竣工38年目、工期10カ月、費用76万円／戸
○給水・給湯管（専有）更新、排水管（共用・専有）更新

≪例5≫費用は個人負担。

◆横浜市、243戸、竣工33年目、工期9カ月、費用負担は平均約110万円／戸
○管理組合が行う共用部排水管の更新と同時に専有部給水・給湯配管の更新を促した。
○同時に行わない住戸に対して、管理組合は2021年まで更新するよう、全区分所有者に周知・徹底。
○共用部分の改修を実施する施工会社への各戸の見積もり依頼は約65%であった。

第2回マンション管理・再生セミナー報告

12月21日　会場：藤沢商工会館ミナパーク

テーマ1　最新判例と管理組合運営

講　師
弁護士・土屋賢司氏

何のために理事の方が判例を勉強すべきなのかというと、それは管理組合運営に生かすためである。日々いろいろな問題があるが、対応をちょっと間違えると裁判にまで発展してしまう事案ある。対応を間違えると裁判にまで行ってしまうかもしれないということを理解してほしいと思う。

今回は「最新判例と管理組合運営」というテーマで判決例を4つ紹介する。

1．平成31年3月5日最高裁

総会決議で高圧一括受電契約の締結と細則の制定を決議したが、反対者がいたため、結果的に契約ができなかった。このため反対者に対し管理組合が他の区分所有者に対する不法行為として損害賠償を求めた事件。

一審・二審は管理組合の主張を認めたが、最高裁では、反対者の主張は個別契約、つまり専有部分の使用に関する事項であって、共用部分の事項を決するものではないとし、管理組合が踏み込むものではないとして、決議は対象外で無効であるとした。

ただし、事案の特殊性（今回の場合は各戸の電気料が少し安くなるだけの内容）であり、全組合員に大きな影響がある場合とない場合で判断が異なることもあるので注意が必要。

2．平成30年6月26日東京地裁

総会決議で契約をした、マンションの運営管理等に関するコンサルタントが理事会により業務委託契約を解除された事件。争点は、契約解除は総会決議事項か、理事会決議事項であるか。

管理規約で総会の決議事項を規定している。収支決算や予算、事業計画その他の重要事項であるが、コンサルタントの解除は規約事項ほど重要ではなく、総会の決議を経る必要はないとすると判断がされた。

3．平成30年10月24日東京地裁

管理費等の滞納問題を解決する中で、滞納者が病気による判断能力低下、死亡、相続放棄など問題が順次発生した事件。

判決は管理組合の59条競売が認められたが、裁判手続きの中で後から病気や死亡が判明し、①管理費等請求訴訟②特別代理人への区分所有権競売の申し立て③相続財産法人への59条競売訴訟提起といった、流れをたどった。

4．平成19年7月6日最高裁

区分所有者がマンションのひび割れや鉄筋の耐力低下等の瑕疵を主張して、設計・施工者等の不法行為に基づく損害賠償請求事件。判決では不法行為責任の有無については原審に差し戻された。

ただし、外壁タイルの浮きや剥落が、建物の基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合､それにより居住者等の生命､身体･財産が侵害された場合は設計・施工者等の責任を認める可能性がある。

テーマ2　2、3回目の大規模修繕工事と資金計画

講　師
1級建築士・島村利彦氏

築20年、30年以上を経過したマンションでは、現在の建築、設備水準と比較すると劣っていたり、陳腐化したりしていることが考えられる。近年、社会状況の変化により、エネルギー、廃棄物、資源等の環境問題が明らかになり、マンションを長寿命化させ、できるだけ長持ちさせようという時代になった。

国土交通省が実施したマンション総合調査においても、マンション居住者の永住意識は高まっており、平成30年度調査では6割以上が「永住するつもりでいる」と回答している。

ただし高経年マンションをいつも良好な環境に維持・保全・管理していくためには、単なる修繕だけではなく、改良・改善がますます重要となる。マンションを終の棲家とするには生活環境に合わせた工事の成否がそのカギを握っているといえよう。

そこで2回目、3回目の大規模修繕工事を実施したマンションではどのような工事が行われているのかについて、実際のビフォー・アフターの事例写真とともに紹介する。

2回目は防水工事や塗装工事で長期保証がつく材料を選定して建物の保全を図り、付属金物の更新、エレベーター更新、給水ポンプ、貯水槽等の更新などが計画される。

3回目では、玄関ドア･アルミサッシ･手摺等の更新、舗装･外柵整備などの外構工事、給排水管、埋設管等の設備改修などの更新が長期修繕計画等により、予定されることになる。

生活環境改善では、高級感のある塗材やタイルを使用した外壁改修、バリアフリーとしてスロープの設置や段差解消、手摺の設置、エントランスの自動ドアや床タイルの更新、玄関ドア・窓サッシ更新、耐震補強など。給排水設備改修についても、現在使用されている管材、床下ピット内の様子、専有部分配管改修も共用部分とともに行われているケースが多い。

最後は、資料に添付した実際の長期修繕計画の年度別支出表、統括表、収支計画グラフ、概算予算書について紹介する。長期修繕計画は各マンションによってそれぞれ異なるが、将来的にどのような工事を行うかの参考になるといえる。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

11/7

大規模修繕工事ステップ４～６ 体制作り、調査診断、修繕基本計画

11月8日18時30分～、技術者部会・専門業部会建築Cグループがかながわ労働プラザ第6会議室で「大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ」と題し、セミナーを行った。

当日は技術者部会の阿部一尋氏が修繕委員会の立ち上げなどの体制作り（ステップ1）、建物の調査診断の必要性（ステップ2）、修繕内容を検討する修繕基本計画（ステップ3）までの概略を説明。

次いでステップ1～3までの個別説明。まずは同じ技術者部会の片山啓介氏が体制作りと進め方の検討を説明。工事実施までには2、3年の余裕を持つこと、工事は生活の場なので修繕委員会は主婦等の参加を歓迎すること、住民合意のための説明会を重視することなどを話した。

ステップ2は専門業部会からシンヨー㈱の青木智史氏が担当。建物調査診断はパートナーに選んだ設計事務所、施工会社に依頼するのが一般的であり、さらに診断の内容としてコンクリートの中性化試験、塗膜・タイルの付着力試験、シーリングの引っ張り試験等があり、各種試験の説明を行った。

ステップ3は㈱NB建設の森研太氏が担当。調査診断の結果、工事計画内容と資金計画、工事実施までのスケジュール・進め方を説明。居住者からの意見を踏まえて修繕実施設計へ進むことがよいと話した。

会場の風景

最後は大規模修繕工事の施工実施例を写真で紹介。建築Cグループでは次回、ステップ4～6をテーマにセミナーを実施する予定。

川管ネット

11/30

2019年度第2回マンション管理セミナー 川崎市の防災対策と最近の紛争事例の紹介

11月30日13時30分～、川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）第1～3会議室において、2019年度第2回マンション管理セミナーを行った。

第1部は川崎市・危機管理室の岡島豊氏による「川崎市の防災対策」。冒頭に9月9日に関東地方に上陸した台風15号、10月12日上陸した台風19号により、川崎市内の対応と現状を説明。15号では69カ所の避難所を開設し、ピーク時には87人が避難、19号では162カ所の避難所を開設し、ピーク時には数えられただけで33,150人が避難した。ある避難所では市職員2人の運営に対し、1,000人以上が集まり、大混乱に陥った場所もあったという。

川崎市では相模トラフ慶長型地震を想定し、約14万人が避難所生活を余儀なくされると算出している。こうしたことから強固な建物であるマンションを中心に災害時には自宅で過ごせる準備（自宅避難）を推進。災害時の備蓄品、トイレの準備、家庭でできる耐震化などの説明を行った。

第2部は佐々木好一弁護士による「最近のマンション紛争事例」。①専有部分の電力供給契約に関する管理規約での取り扱いでは、平成31年3月5日最高裁の判例を紹介。管理組合が一括受電の決議を行ったにも関わらず、個別契約の解約を拒否した区分所有者の主張を認めたもの。

②マンション外壁タイルの剥離については、建設時の設計・施工者等の瑕疵を認めた判例（平成19年7月6日最高裁、平成23年7月21日）を紹介。建物の基本的安全性を損なう瑕疵は設計・施工者等の責任が認められる可能性があるが、損害賠償請求の権利は区分所有者にあるため、管理組合の立場で請求できるよう検討しておくことが必要である。

③共用部分から発生した損害は誰に請求するのかについては、漏水事故の責任は管理組合にあるとして管理費等との相殺を求めた区分所有者の主張を認めなかった例（平成29年3月15日東京高裁）。個別の対応について、誰が誰に請求をするのか、その際にどういった決議をとるのかなど、事前に検討しておくことが重要である。その際には、弁護士等の専門家に相談してほしいと話した。

川崎市・危機管理室の岡島豊氏

佐々木好一弁護士

セミナー後は情報交流会を開催

よこ管ネット

11/9

よこ管ネットセミナー
アスベスト他、マンション問題を考える

11月9日13時30分～、横須賀産業交流プラザで、「アスベスト（石綿）問題を考える」「マンション運営の諸問題を考える」と題し、よこ管ネットセミナーを行った。講師はよこ管ネットの堀内敬之理事が務めた。

第1部は発がん性などで問題となっているアスベストに関してで、2006年より製造・使用が禁止されている。ただし、それまでに建設された建物の解体・改修・修繕等を行う場合は、アスベストの含有量を測る調査を行わなければならない。

調査の結果は含有量により、危険度レベル1 ～ 3に分類され、法令や条例等で近隣住民等への事前説明、法令等に従った工法による工事、工事開始から終了までの環境計測などを行わなければならない。

とはいえ、現実は自治体によってアスベストを含む工事に関して認識に格差が生じており、混乱を招いているのが実態である。

第2部はマンション運営に関する諸問題のうち、下記の3つに絞って説明した。

１つ目は協力金問題。役員のなり手不足の対処として、役員手当てを支払う場合（インセンティブ）と役員にならない人への協力金徴収（ペナルティ）について説明。2つ目は管理組合が保存する帳票類をどこまで開示するかという問題、3つ目は総会決議について各戸(区分所有者)をどの程度拘束するのかという問題について話した。

会場の様子

また、3つの問題とも、参考として裁判例の紹介も行った。

湘管ネット

10/26、11/23、12/14

研修交流会

毎月15時10分～、藤沢市民活動センターで実施している研修交流会。

10月26日：「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

管理組合が大規模修繕工事を発注する際、管理会社が主導となって設計や施工を行う方式、設計事務所が設計・監理を行い、施工は施工会社が行う設計・監理方式などいくつか種類がある。その中でも今回は管理組合が施工会社と直接契約し、施工会社は工事に対してすべての責任を負う責任施工方式について説明を行った。

責任施工方式により施工会社と直接契約すると、①営利目的の管理会社やコンサルタントに依頼しない分、無理・無駄な条件を飲まされる危険性が少なく、工事費用が安く上がる、②談合等の不正を防ぐことができる、③管理組合と契約した施工会社と連携協力しながら工事を進めていくため、管理組合活動の活性化が図れるなどのメリットが考えられる。

問題点をあげれば、パートナーとなる施工会社をどこまで信頼できるかに尽きる。そこでプラスアルファとして行政のアドバイザー派遣制度、マンション管理士など第三者を入れることがポイントといえる。

北村拓氏

管理会社や設計事務所が主導する方式でも結局プロに任せることには変わりはない。

11月23日：「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㈱・森田勝利氏

多くのマンションでは12年周期で大規模修繕工事が実施されている。この「12年周期」は国土交通省が出している長期修繕計画ガイドラインなどが根拠といわれている。

しかし、これはあくまでガイドラインであって、工事仕様の検討を行うことで現在では「大規模修繕工事の周期をこれまでの12年から15年へ」という考え方が主流になってきている。また､国土交通省の実態調査によれば、13年～ 16年ごとに大規模修繕工事が行われている傾向にあるという結果が出た。

こうした工事のサイクル延長には、高機能の材料・工法の開発が背景にある。関西ペイント販売も塗材メーカーの立場からより高付加価値の材料・工法を提案することにより、大規模修繕工事に対するランニングコストの低減、管理組合の満足度の向上などに貢献しているという。

森田勝利氏（左）

そこで関西ペイントが現在すすめている外装塗料であるリベルマイスター21、アレスダイナミックシリーズなどの商品説明を行った。

12月14日：「複雑化が進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・岩﨑正裕氏

2011年あいおいニッセイ同和損保を皮切りにマンション保険の改定がはじまり、特にこの5，6年は毎年のように損保各社が改定を行っている。要因はマンションでの保険金支払い事故の増加で、主にマンションの高経年化による漏水事故が激増したことにある。

改定内容としては、築年数別の料率体系の導入により、築30年超のマンションは以前の3倍以上の保険料になったり、保険金を支払う事故件数が多いと免責金額を引き

上げたり…さらには引き受け不可というケースさえ出てきた。

逆に保険会社によっては、保険契約の始期日を基点に1～2年さかのぼって事故件数がなければ大幅な割引となったり、良好な管理状況であれば割引になることも。

セゾン保険サービスの岩﨑氏は「大事なことはマンション保険の計画的運用」と話す。保険内容の複雑化が進むことによって管理組合としても選択肢が増えることは確かである。保険会社によって内容や計算方法が違うことから、岩﨑氏は「必ず複数の保険会社から見積もりをとることが重要」という。

今後は優先すべき補償、契約するタイミングなど、より複数の保険会社を取り扱う保険代理店に相談して、保険商品の内容を検討する必要があるといえる。

岩﨑正裕氏（左）

10/5

マンション管理セミナー
マンション総合調査にみる法律問題

10月5日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、「平成30年度マンション総合調査にみる法律問題とその対策」をテーマに令和元年度第2回マンション管理セミナーを行った。講師は弁護士の土屋賢司氏が務めた。

平成30年度マンション総合調査ではトラブルの発生状況について、「居住者間の行為、マナーをめぐるもの」が55.9%で最も多く、今後課題となる高齢者・認知症の方への対応も9.3%であった。

土屋弁護士は居住者間のトラブルの解決法として「話し合いの重要性」を上げ、平成28年1月26日東京地裁判決を紹介した。本件はピアノ音に対し、理事会が勧告したところ、原告区分所有者が勧告の無効確認、理事長等への不法行為に基づく賠償請求を求めたもの。しかし原告は被告理事長等からの面会や理事会への出席の要請を拒否していたため、原告の主張は認められなかった。

高齢者・認知症の方への対応については、⑴区分所有者が死亡している場合⑵区分所有者に認知症の疑いがある場合⑶区分所有者が失踪した場合⑷区分所有者が破産した場合について、管理組合がどのような対応をとるべきかを説明した。管理会社が行う滞納管理費等の回収業務はあくまで委託契約書に基づいて行われるものであり、原則的に管理組合の責任である。消滅事項などにより回収不能となった場合に、理事の責任を問われないように注意が必要と話した。

セミナー会場の様子

県央ネット

10/19

防水改修工事セミナー
マンション改修時の優れた材料とは何？

10月19日13時30分～、プロミティあつぎ8階会議室で「マンション改修時の優れた材料とは何？」と題して、セミナーを行った。

第1部は荻野化成㈱・清水直樹氏が各製造メーカーの最新製品の特長（塗装材・防水材・床材等）について講演した。関西ペイントでは外部からの水をシャットアウトすることでカビ・藻の繁殖を軽減する「ナノスーパーWR」、塗装壁面についた花粉・ハウスダスト・カビなどをハイドロ銀チタンの効果で分解する塗料「ハイドロフレッシュ」の説明。その他、神東塗料の蓄光塗料「ロードカラー蛍」、セブンケミカルの床用ノンスリップ表面保護仕上げ材「ホゴコンエース」、日本特殊塗料の路面補修材「イソシールAC」を紹介した。

第2部はタキロンマッテックス㈱の津田氏、村上氏が共用廊下や共用階段に貼る防滑性ビニール床シートについて紹介。耐候性や耐摩耗性などの床面の保護と、防滑性、意匠性といった特徴を説明した。

11/30

開口部修繕セミナー
サッシ、玄関、手摺改修で付加価値UP

11月30日13時30分～、プロミティあつぎ8階会議室で、賛助会員である㈱ラクシー、YKK AP㈱の協力により開口部修繕セミナーを行った。

第1部は「大規模修繕とセットでお得な開口部修繕」。玄関ドアの改修は一般的にカバー工法を採用するが、扉の製作納期がかかるため、色、デザインなど事前準備で組合員の合意形成が重要である。内外壁塗装、床シートとの同時施工で建物全体の意匠性のアップが期待できる。

サッシ改修は単体で工事を行うと足場仮設が必要な個所があるため、大規模修繕工事とセットのほうが費用の削減となる。手摺改修も同時施工でバリアフリー化などのグレードアップが図れるといえる。

第2部は「開口部修繕でマンションに付加価値をプラス」として、地震対策・防犯仕様、またはプライバシーに配慮しながら換気ができる玄関ドア等の商品を紹介。窓サッシは耐風圧性、水密性、気密性、遮音性、断熱性に優れた商品を紹介した。

また、環境省や経済産業省の補助金利用に関する最新情報などについても説明した。

セミナー会場の様子

新4K8K衛星放送 遅れている受信設備の改修 管理組合はなるべく早い対応を

新4K8K衛星放送が2018年12月に開始して1年が経過した。新4K8K衛星放送は、これまでの衛星放送とは異なった規格で受信するシステムのため、4Kや8Kテレビの購入と合わせて、受信設備の改修が必要となる。とはいえ多くのマンションでは、新4K8K衛星放送に対応する改修はあまり進んでいないのが現状だ。

今夏は東京五輪・パラリンピックが開催される。管理組合としてなるべく早い対応をしておかないと、ベランダへの個別アンテナ設置が増える事態になることが懸念される。

4K・8K受信の基本

現在、家電売り場で新4K8K衛星放送に対応するテレビが売られているが、一部ケーブルテレビやインターネットなどの配信サービス以外、対応するテレビを購入しただけでは一部の放送しか一般の家庭で視聴することはできない。

視聴するにしても4Kや8K対応のテレビでは受信機能のあるチューナーが必要となる。

加えてマンションで新4K8K衛星放送を見るためには、右左旋共用アンテナの設置やブースター、分配器などテレビ共同受信設備を3,224MHz対応機器へ改修することが必要だ。設備の改修には工事計画、資金調達、総会決議、工事発注などの手続きなど、工事完了まで長期間を要するため、管理組合での検討課題となる。

○新4K8K衛星放送とは

新4K8K衛星放送は、現行のハイビジョン（2K）を超える超高精細な画質による放送をいう。スーパーハイビジョンの解像度は4Kが約800万画素、8Kが約3,300万画素で、それぞれハイビジョン（2K）の4倍、16倍超となり、より立体感、臨場感ある映像を楽しむことができる。

現行のハイビジョン（2K）は2018年以降も継続して視聴は可能。スーパーハイビジョン（4K・8K）を必要としない家庭では新しいテレビを購入しなくても、今のテレビのまま2Kのテレビ番組を見ることは可能である。

※テレビ受信向上委員会セミナー資料より

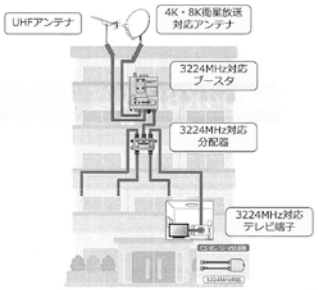
○新4K8K衛星放送を見るためには

これまでBS放送、110度CS放送は放送衛星より右旋（うせん＝右回り）の電波のみ送られていた。それを左旋（させん＝左回り）も使って放送すると、右旋と同じ分の帯域が新たに使えることになる。この左旋の電波を使うことで新4K8K衛星放送を実現させている。

このため、新4K8K衛星放送を見るためには右左旋共用のアンテナが必要となり、使用周波数帯域3,224MHzまで対応する機器に変更（改修）する必要がある。

基本的な改修方法（アンテナ、ブースター等の交換）

現在、使用しているパラボラアンテナを新4K・8K衛星放送対応アンテナへ交換するとともに、建物内のブースター、分配器、テレビ端子等を3,224MHz対応品かつ電波が漏えいしない機器へ交換する必要がある。



※テレビ受信向上委員会セミナー資料より

管理組合で変更（改修）の必要がある主な機器

機　器	役　割
アンテナ（右左旋受信仕様）	放送衛星からの電波を受信し、同軸ケーブルに伝送する
ブースター（3,224MHz仕様）	アンテナからのテレビ信号を増幅する
分配器（3,224MHz仕様）	テレビ信号を同軸ケーブルに分けるための機器
壁面端子（3,224MHz仕様）	テレビ信号を取り出す壁面のテレビ端子
分波器（3,224MHz仕様）	衛星放送（BS・CS）と地上放送の信号を分ける機器。テレビの入力端子が衛星と地上で分かれているために必要
同軸ケーブル（3,224MHz仕様）	テレビ信号を伝送するためのケーブル。一般的に周波数が高いほど多く減衰する傾向がある

※機器固有の特性、伝送距離によっては交換しなくても伝送できる可能性のある機器もある

4K・8K受信方法一覧

東京五輪・パラリンピックの開催により、よりよいテレビ受信で競技を観戦したい人が増えている。管理組合の対応が遅れると、新4K8K衛星放送を見たい住戸が待ちきれず、ベランダに勝手に受信アンテナを設置するケースが増えると考えられる。

共用部分であるベランダへの個別アンテナの設置は、マンションの外観を損なうばかりか、アンテナが落下した際の責任問題など、トラブルになりやすい事案といえる。

こうした問題を避けるためにも管理組合での取り組みが必要だ。マンションの住民から「なぜこれまで、4K・8K受信の設備改修をしなかったのか」などといった苦情が出ないよう、管理組合内での早めの検討と対応を行うべきだろう。

【問い合わせ先】
新4K8K衛星放送コールセンター
☎0570-048-001（ナビダイヤル）
コールセンター運用時間：9時～17時（土日祝日、年末年始は休み）

マンションの4K・8K受信方法

宅内設備を全改修（同軸ケーブル伝送）	・全住戸へ4K・8K導入可能　・改修費用が高額、住民の合意形成が必要 ・チャンネルが増えても対応可能
POFを追加配線して受信	・希望住戸から順次4K・8K導入可能　・大規模なマンションでは導入が難しい
周波数変換措置を導入して受信	・希望住戸から順次4K・8K導入可能　・将来、チャンネルが増えた場合に対応できない可能性あり
ケーブルテレビを通じて受信	・一般的に月額使用料が必要　・伝送方法によっては宅内設備の改修が不要 ・視聴できるチャンネルが限定される場合がある
フレッツ・テレビを通じて受信	・一般的に月額使用料が必要　・サービス加入マンションでないと利用できない ・基本的には宅内改修が不要　・視聴できるチャンネルが限定される場合がある

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。累計申し込み数は約5,000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	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。
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 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

ファミール戸塚管理組合

NPO 浜管ネット 正会員

積立金不足、空き駐車場の課題も 管理組合と自治会両輪で住環境を形成

大型商業施設のある戸塚駅から平坦な道のりで徒歩約8分。閑静な住宅街にたたずむ250戸のコミュニティーを形成するマンションである。現在、空き家なし、賃貸住戸も全体の8%程度。管理費等も3カ月以上の滞納は皆無という優良な住民構成ができあがっている。

管理組合は250戸を10班に分け、各班1人が輪番制の役員となり、その他立候補（現在1人）を加えた計11人（理事10人、監事1人）で理事会運営を行う。仕事や病気等の事情などで役員を辞退する住戸がある場合には、各班で順番を入れ替えるなどの調整を行い、役員のなり手不足を補う体制を整えている。理事の任期は2年、1年ごとの半数交代制で、2期4年まで再任を妨げない。

住民への管理組合活動の広報では、毎月1回、管理組合新聞を全戸に配布。理事会での審議内容や管理組合からのお知らせ、マナーなどの注意事項のほか、コラムなども掲載して情報伝達に努めているという。

課題は修繕積立金が80円／㎡であること。入居当初に分譲会社や管理会社から段階的値上げの説明を受けたが、これまでは管理費会計の剰余金を振り替えるなどしてやりくりしてきた。築20年を過ぎ、保全費等がかさみ、毎年の剰余金が少なくなってきている。将来的に設備改修や窓サッシ・玄関ドアなどの開口部工事等を考えると修繕積立金は赤字になる。

取材当日は役員の方と浜管ネットとの情報交流会も兼ねた

また、利便性のよい立地から機械式駐車場の空きが約30%もあることも今後の検討課題としている。

理事会としては「100年マンションを目指し、これからの80年計画を立てて、住民に対し修繕積立金値上げを説得していきたい」としている。

自治会はマンション単独で形成し、25班構成で、各班長は1年交代の輪番制としている。自治会活動は、敬老会、餅つき大会、クリスマス演奏会などの単独行事のほか、近隣町内との盆踊りや秋祭りを実施。地区体育祭では6度の優勝と盛んである。

管理組合と自治会とで防災連絡会体制を形成。連絡会は毎月開催。災害発生時の対応をまとめた災害対策本部運営ガイドなども作成。防災倉庫を完備した上、管理棟には被災時に防災役員がいなくても初動対応ができるセットを装備している。

サークル活動は子ども会や高齢者の集まりが中心。特に「はなクラブ」は横浜市緑の協会から支援を受け、マンション内の花壇の手入れを行っている。「はな」と平仮名にしたのは「花壇だけでなく、いろいろな活動に花を咲かせよう」という意味を込め、さまざまなコミュニティーができていくことを目的に名づけられたという。

管理組合と自治会と両輪で、住環境を形成しているマンションである。

■マンションデータ

所在地：横浜市戸塚区
1997年（平成9年）2月竣工・地上7階、地下1階建て・3棟・250戸

建物構造	RC造
敷地面積	14, 688.25㎡
建築面積	5,696.29㎡
延床面積	23,855.53㎡
管理費（月額）	170円／㎡
修繕積立金（月額）	80円／㎡
駐車場充足率（台数÷総戸数）	70％（175台÷250戸）、平置き18台、機械式157台
駐車場使用料（月額）	15,000～20,000円
駐輪場使用料	200円／年（シール代）、放置自転車対策預り金1,000円、バイク125cc未満500円、125cc以上1,000円／月
分譲会社	丸紅㈱
建設会社	㈱間組
管理会社	三菱地所コミュニティ㈱
管理形態	全面委託
管理員の勤務形態	通勤
理事会	毎月1回、理事10人・監事1人
任期	2年（1年ごと半数交代）

DATA

マンションの自主防災組織による防災訓練

自治会クリスマス演奏会

はなクラブの活動

マンション自治会主催の秋祭り（みこし）

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：2月12日（水）14：00～
テーマ：東急コミュニティー技術研修センター
NOTIA見学会
講　師：建築分科会Dグループメンバー
会　場：東急コミュニティー技術研修センター
（東横線中目黒駅南口徒歩3分）
資料代：会員無料、一般1,000円

技術者部会・専門業部会合同セミナー
日　時：3月11日（水）18：00～
テーマ：「マンションで震災を生き延びる」
講　師：建築分科会Eグループメンバー
会　場：川本工業㈱8F会議室
（JR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

マンション管理基礎セミナー
日　時：2月9日（日）13：30～
テーマ：管理会社との上手な付き合い方
講　師：マンション管理センター・原昇管理情報部長
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）
7階（武蔵中原駅徒歩1分）
資料代：無料

神管ネット主催CPDセミナー／
川管ネット第3回マンション管理セミナー
日　時：3月15日（日）13：30～
テーマ：①川崎市のマンションアンケート結果の政策（仮）
②マンション保険の値上げ対応（仮）
会　場：川崎市産業振興会館第三研修室
（JR川崎駅北口西徒歩8分）
資料代：神管ネット傘下会員無料、一般 1,000円

県央ネット ☎046-259-7399

設備改修セミナー
日　時：2月15日（土）13:30～
テーマ：給排水管改修のノウハウ
講　師：京浜管鉄工業㈱
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）
資料代：無料

大規模修繕セミナー
日　時：3月21日（土）13:30～
テーマ：大規模修繕工事の進め方
講　師：㈱ヨコソー
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）
資料代：無料

よこ管ネット ☎046-824-8133

よこ管ネットセミナー
日　時：3月14日（土）13：30～
テーマ：「マンション管理のポイント・諸問題等」
講　師：倉橋隆行氏（㈱CFネッツ代表取締役）
会　場：横須賀産業交流プラザ第2研修室
（京急汐入駅徒歩1分）
資料代：無料

逗子市後援マンション管理セミナー
日　時：3月28日（土）13：30～
テーマ：未定
講　師：未定
会　場：逗子文化プラザ市民交流センター
（京急新逗子駅徒歩2分）
資料代：無料

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：1月25日（土）15：10～17：00
テーマ：マンションの消防設備と管理
講　師：湘管ネット理事・細井知英氏
（マンション管理士）
日　時：2月22日（土）15：10～17：00
テーマ：マンションでの上手なペットクラブの
立ち上げ方
講　師：湘管ネット相談役・二宮博敏氏
（マンション管理士）
日　時：3月28日（土）15：10～17：00
テーマ：長期修繕計画の作成
講　師：湘管ネット理事・織茂弘氏（マンション管理士）
資料代：500円

マンション管理セミナー
日　時：3月7日（土）13：30～
テーマ：管理規約とマンションリフォームの実例
講　師：㈱メディック・長谷山泰三氏
会　場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室
（JR藤沢駅北口徒歩3分）
資料代：会員無料、一般1,000円

新会員紹介

◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
ナイスアーバン二子多摩川管理組合	川管ネット	1	44	2002
三浦海岸ハイツ団地管理組合法人	よこ管ネット	18	485	1977
ガーデンタウン按針塚管理組合	よこ管ネット	1	6	1997

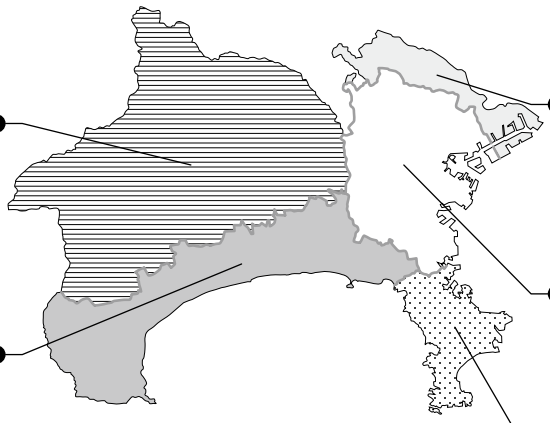
◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
㈱穴吹ハウジングサービス	川管ネット	マンション管理	1億円	1983

神管ネット組織図

NPO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
☎/FAX.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
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
☎/FAX.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　FAX.045-910-0210
定期無料相談：毎週土曜午後　ハウスクエア横浜

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
☎/FAX.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　FAX045-620-6299
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216

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
☎/FAX.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。

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	日住協 神奈川県支部	合　計
112組合 26,508戸	42組合 7,010戸	68組合 10,969戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	281組合 55,345戸

※令和元年12月31日現在

マンション修繕は、
KASHIWABARA

お問い合わせ
東京本社　東京都港区港南 1-8-27 9F　TEL: 03-5479-1400
岩国本社　山口県岩国市山手町 1-5-16　TEL: 0827-22-1255
統括営業本部 第２営業部　東京都港区港南 1-8-27 9F　TEL: 03-5479-1402
東日本グループ　東京都港区港南 1-8-27 9F　TEL: 03-5479-1402
西日本グループ　大阪府大阪市北区西天満 5-14-10 梅田 UN ビル 12F　TEL: 06-6131-2331

(株)カシワバラ・コーポレーション
https://www.kashiwabara.co.jp/