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.57

2021 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　長：北見義紀
発　行　月：2021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 **120年ぶり大改正 民法改正とマンション管理 「消滅時効」「法定利率」「契約不適合」**

4p 事例紹介 **新4K8K放送対応への改修工事を実施**

6p みどりの維持管理 **快適な住環境、資産価値向上に植栽管理計画の重要性**

8p CPD事業セミナー **防水工法、給排水設備改修テーマに**

9p 地域ネット活動状況 **最新判例、コロナ禍の設備改修など**

11p 判例の広場 **配当要求には常に時効更新の効力はあるか？**

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 **市ノ坪住宅管理組合**

高経年マンションでの高齢者支援事業

NPO 県央ネット　理事 ●谷村　隆

築43年・5階建て・7棟・240世帯の団地型マンション。建物の老朽化と居住者の高齢化（高齢化率50%超）という見本のような高経年マンションです。エレベーターがないことから足腰が弱い方は早々と引っ越していきましたが、そう簡単に引っ越しはできない年金生活者が残りました。

そんな団地型マンションで10年前に設立したのが、高齢の居住者が「終の棲家（ついのすみか）」として豊かに生活を送ることへの支援活動組織「みずほサポートクラブ」です。現在実施している活動は、病院や買い物などへの送迎・介助、病院内の付き添い、障子や網戸の張替え、洋服の直し・縫製、ごみや粗大ごみの運搬、蛍光灯等の取替、車いすの貸出し、その他水漏れの修理や庭の草取りなど。高齢居住者の多くの困りごとに対応しており、有償ボランティアではありますが、依頼は年間600件を超えています。

このほか、高齢者の交流の場として、季節の花々等鑑賞会、テイクアウトでの喫茶事業、住みよい団地への勉強会、保健・福祉等講演会、ラジオ体操などを実施していますが、コロナ禍ではラジオ体操だけが休みなくできました。

課題は、支援を受ける人だけではなく、支援する人も高齢化していること、支援活動を担う後継者の育成が必要なことです。今年で10年目を迎えますが、依頼された高齢居住者の笑顔が見られる限りは続けてあげたいし、終の棲家として居住していてよかったと思われる団地マンションにしていきたいというのが活動の目標です。でも、いつまで続けられるかなぁ。

「喫茶すまいる」も活動のひとつ。コロナが収束に向かい、また集まれるように…

NPO神管ネット第23回定期総会の開催予定

日　時：6月6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
※各地域ネットワークの総会案内は15ページに掲載しています。

120年ぶり大改正

民法（債権法）改正とマンション管理「消滅時効」「法定利率」「契約不適合」

2017年5月に成立した民法の一部を改正する法律（債権法改正）が2020年4月1日、施行した。債権法は契約等に関する基本的なルールが定められており、民法が制定された1896年から約120年もの間、ほとんど見直しが行われてこなかった。今回の改正は、社会・経済の変化への対応を図るルールの見直しと、裁判や取引の実務で通用している基本的なルールを明文化し、読み取りやすくするものである。

では、この債権法改正は、マンション管理の実務においてどのような影響があるのだろうか。関連するポイントを取り上げた。

【監修】田中・石原・佐々木法律事務所／佐々木好一弁護士（浜管ネット賛助会員）

■「消滅時効」

滞納管理費等（債権）の回収において、法的な消滅時効は①【旧168条】一般債権（10年）②【旧169条】賃料、利息、年金などの定期給付債権（5年）で判断が分かれていた。しかし、2004年4月23日最高裁判決で②を採用し、以来「5年」が管理費等債権の消滅時効の考え方の主流となった。

今回の改正で、旧168条、旧169条は削除され、管理費等の性質上の定期給付債権の消滅時効は改正法第166条1項が適用されることになった。判例と実務が「5年」で統一、確定したといえる。

（改正法）第166条1項
（債権等の消滅時効）
　債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。
一　債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき

また、従来の時効の「中断」は「更新」（時効期間が一度ゼロにリセットされ、新たに時効期間が進行しはじめること）に、時効の「停止」は「完成猶予」（一度時効の完成がストップし、所定の期間が経過するまで時効の完成を猶予すること）という用語に改められた。

そして完成猶予の事由として「協議を行う旨の合意」（第151条）が新設され、滞納管理費等の支払い方法などを協議する旨を書面で合意すれば、１年間あるいは当事者が定めた期間（1年未満）は時効の完成を猶予できるとされた。

時効障害事由
①完成猶予事由かつ更新事由
・裁判上の請求等（第147条）
・強制執行等（第148条）
②完成猶予事由
・仮差押え、仮処分（第149条）　・催告（第150条）
・協議を行う旨の合意（第151条）
・その他（第158条～第161条）
③更新事由
・承認（第152条）

! 管理費等債権の消滅時効が法的に「5年」に確定されたとはいえ、時効を消滅させないよう時効管理に注意したい。滞納者への対策として、管理組合はこれまで通り①管理費等の納付状況チェック②こまめな請求・督促・裁判提起③権利者（区分所有者）の移動・相続の管理（届け出・登記のチェック）等を行い、滞納トラブルの解消に留意する必要がある。

■「法定利率」

契約によって当事者が利息の算定や遅延損害金の算定に必要な利率を定めていなかった場合には、法定利率が適用される。法定利率は今回の改正で年5%から年3%変動制に引き下げられた。

法定利率の「年5%」は低金利が続く市場金利動向と著しく乖離し、社会経済の実情に合わないという批判があることから見直された形だ。また、改正民法の施行に併せて年6%の商事法定利率は廃止され、民事法定利率に統一された。

（改正法）第404条
（法定利率）
　利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、その利息が生じた最初の時点における法定利率による。
2　法定利率は、年3パーセントとする。
3　前項の規定にかかわらず、法定利率は、法務省令で定めるところにより、3年を1期とし、1期ごとに、次項の規定により変動するものとする。

! 管理費等の未払金額について、マンション標準管理規約では第60条2項で遅延損害金の設定している。ただし、その利息額や利率計算は各マンションの事情や考え方によって独自に管理規約に定めることができる（約定利率）。

実際のマンションでは、民法の法定利率を参考に遅延損害金の利率を5%としている管理規約が少なくない。民法改正に合わせて管理規約を改正する必要はないが、そうした管理組合では根拠となる民法が変わったということだけ覚えておきたい。

まずは自分のマンションの管理規約でどのように設定されているのか、確認してみるのもよいのではないだろうか。

■「契約不適合責任」

今回の改正では、旧民法で「瑕疵」「瑕疵担保責任」と呼ばれていた用語を廃止し、「契約の内容に適合しないものであるとき」（改正法第562条）に発生する責任であることから、「契約不適合」「契約不適合責任」と改めた。

主な理由は、①キズ、欠点を意味する「瑕疵（かし）」という言葉が一般には分かりにくい、②「瑕疵」であるかどうか判断するための明確な基準やルールが民法に書かれていないことなど。「契約不適合責任」は文字どおり、欠点のあるなしに関係なく、住宅やリフォームの契約内容に適合していないこと（請負人の債務不履行）に対して責任を負うという意味となる。

! 工事の請負契約において、今まで瑕疵と表示していた部分は「契約不適合」等と記載することになる。しかし、「大規模修繕工事瑕疵担保責任保険」等、瑕疵保険に関する事項を記載する場合は、従来通り「瑕疵保険」「瑕疵担保責任保険」と表示される。

●住宅品質確保法第2条第5項（改正後）

この法律において「瑕疵(かし)」とは、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。※住宅瑕疵担保履行法は同条を準用。

住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法、瑕疵保険については、「瑕疵」という表現は変えず、内容は改正法第562条「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの」から、「数量」を除くものを定義された。住宅品質確保法の新築住宅に関する瑕疵担保責任に「数量」の責任が含まれていないためである。

ただし、発注者（管理組合）側が契約で求めていた「完成後の工事品質等」の責任については、今までどおり同じように請負人（施工会社）に追及することができる。

大規模修繕工事や設備改修を実施する際には、請負人が用意する工事請負契約書にもきちんと目を通したいものである。

■「不法行為の消滅時効」

不法行為債権は、「損害および加害者を知った時から3年間」「不法行為の時から20年間」権利を行使できる（期間は改正前と変更ない）。ただし、これまで20年経過すると当然に権利が消滅するものとされていたが、改正法では時効による権利の消滅を相手方に主張することが必要になった。

（改正法）第724条
（不法行為による損害賠償請求権の消滅時効）
不法行為による損害賠償の請求権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。
一　被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間行使しないとき
二 不法行為の時から20年間行使しないとき

! 例えば、ある管理会社は管理組合から依頼を受け、外壁タイル補修を行った。5年後にタイルが落下し、駐輪場の屋根が損傷した。後に第三者が調査すると、管理会社が行った補修工事の施工不良が原因でタイルが落下したことがわかった。

この場合、管理組合は管理会社に対し、不法行為による損害賠償を請求できる。管理会社は、時効期間後も時効の権利消滅を相手方に主張することが必要。また債権者が裁判上の請求を行い、認められれば、その時点から新たに時効が進行することにもなる。

改正マンション管理適正化法
管理業部分3月1日施行
管理事務報告、重説等、メールやHP活用が可能に

令和2年6月に改正されたマンション管理適正化法のうち、マンション管理業関連についての改正法が3月1日、施行された。

マンション管理会社に義務付けられている書面の交付について、管理組合の承諾を得た上で、管業務主任者が明示されるなどの一定の条件を満たすことにより、メールやホームページなどを活用した電磁的方法による提供が可能となる。対象書面は、法第72条の重要事項を記載した書面、法第73条の契約の成立時の書面など。

また2月3日に改正施行規則を公布し、現行規定されている管理会社に義務付けられた書面の交付については、管理組合の承諾を得た上で、書面の出力など一定の条件を満たすことにより、メールやホームページなどを活用した電磁的方法による提供が改正法施行と同日付で可能となった。対象は法第77条関連の管理事務報告書など。

管理会社に義務付けられている管理事務報告に関わる説明は原則対面で行われているが、Web会議などの電磁的方法で実施できるようにした解釈示した通達を国土交通省参事官名で各業界団体あてに発信した。

これにより書面の交付と説明の両方が電磁的方法で対応できるようなった。電子化対応に関わる管理会社の適正な業務に向けた詳しい内容や解説は、国土交通省の監修により一般社団法人マンション管理業協会がガイドラインを策定・公表している。

国土交通省監修、マンション管理業協会作成のガイドライン。協会のホームページからダウンロードすることができる

事例紹介

テレビ共聴設備、同軸ケーブルの老朽化で新4K8K放送対応への改修工事を実施

マンションの電気設備は社会的劣化により改修・改良を行うケースが少なくない。例えば、電気容量のアップや衛星放送対応アンテナへの更新などである。長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインによると、電灯設備等の幹線設備の修繕周期は30年、テレビ共聴設備は15年とされている。ただ、ケーブルが建物の中に配線されていることなどから修繕時期を後回ししているマンションも珍しくない。

ここで紹介するマンションは複数の住戸からテレビの受信不良の声があがったことから、築36年目でテレビ共聴設備改修の検討を開始。その結果、「この機会にマンションの資産価値のアップを」という意見がまとまり、新4K8K衛星放送対応改修工事を行った例である。ケーブルの配線は露出とした。

＜改修事例マンション＞

横浜市・Aマンション
1984年竣工・RC造・4棟・7階建て・150戸

＜工事概要＞

- 地上デジタル放送の受信不良（テレビの映りが悪い等）により、現地調査を行ったところ、原因は同軸ケーブルの老朽化であることがわかった。そこで、新4K8K衛星放送に対応できる受信システムの構築を計画し、工事を実施した。
- 工事内容は、屋上アンテナ、同軸ケーブル、増幅器（ブースター）、分配器を新4K8K衛星放送対応に更新するもの。
- 共用部分（屋上アンテナから外壁、共用廊下）は露出配線とし、専有部分内への入線は玄関より穴開け貫通工事を行った。既存ケーブルは撤去せず、そのまま残した。
- 各住戸のテレビ端子を3端子まで構築する工事を行い、配線作業はすべてモール配線工事を実施した。※各住戸の希望により、端子数は増減あり

＜工事概算費用＞

- 戸当たり15万～18万円（全額管理組合負担）

テレビ共聴設備の同軸ケーブルは壁の中に配線されている。既存のケーブルは衛星放送に対応できるものではなく、ケーブルそのものを交換する必要があった（「3C」から「5C-FB」以上へ）。

壁の中のケーブルの交換は、新しいケーブルとつないで引き抜く方法をとる。

＜現場工事写真＞

屋上のアンテナ（施工後）

屋上の配管（施工後）

共用部分の増幅器・分配器交換

共用部分の配線の露出化　玄関の壁を通して入線

住戸内に分配器収納箱を新設　モール配線とテレビコンセントの設置

しかし、老朽化したケーブルが途中で切れてしまえば、工事がストップしてしまうなどの不安がある。各戸の壁を壊すなどの大がかりな工事は現実的ではなく、モール配線による露出工法を採用したのであった。

また同軸ケーブル改修は、同系統による複数戸の同時施工の調整に時間がかかる。今回工事は同系統の3戸ごとに同時施工する必要があり、入室工事もあるため、「日程調整がたいへんだった」と施工会社。また、過去に専有リフォームを行い、端子をふさいでしまった住戸への説明、理解を得ることに労力を要したという。

工事費の負担は全額管理組合。テレビ端子の更新は各住戸の希望によって3つまで。2つだけ希望する住戸もあったが、使用しなかった分の材料・部品は管理組合に納品している。

＜取材協力：エトリ電設㈱＞

・NPO法人浜管ネット賛助会員
・一般社団法人放送サービス高度化推進協会（A-PAB）会員
・「中間周波数漏洩対策事業」登録業者

浜管ネット副会長 会員管理組合理事長 日本マンション学会誌『マンション学』に寄稿

日本マンション学会誌『マンション学』第68号の特集「マンションと新型コロナウイルス感染症」において、浜管ネット・吉村順一副会長が総会開催をめぐる管理組合の混乱、会員管理組合に対して行った通常総会開催に関するアンケート等について寄稿、掲載された（36p～41p）。また、浜管ネット正会員である県ドリームハイツ住宅管理組合・大越喜彦理事長も「県ドリームハイツの感染症対策」を寄稿、掲載された（42p～46p）。

日本マンション学会では、今回の特集は「現在悩んでいるコロナ対応の問題や感染症対策を記録にとどめておく必要があると考えて企画した」と、その趣旨を述べている。

浜管ネットが実施したアンケートの集計結果については、本紙『かながわネットワーク通信』夏季号（7月発行）に掲載する予定。

日本マンション学会誌
『マンション学』第68号

厚生労働省からの管理組合へ 2021年国民生活基礎調査のお願い

①ポスター掲示　②調査員の立ち入り　③空き室状況の提供

厚生労働省では「2021（令和3）年国民生活基礎調査」を都道府県・市区町村・保健所・福祉事務所を通じて実施します。管理組合へは全国マンション管理組合連合会（全管連）を通して、調査員が訪問する際の協力依頼がありました。

国民生活基礎調査は、世帯の構造、年金、医療保険、所得などについて把握し、厚生労働省の施策の基礎資料を得ることを目的として行われます。1986年以来、今回が35回目の実施で、2015年国勢調査区から1,106地区（約55,000世帯・約138,000人）が対象となります。

マンションではセキュリティーにより、調査員が建物内に入ることが困難なことが想定されることから、調査が円滑に行えるよう管理組合、管理員等に協力を依頼されました。

管理組合等への協力依頼事項

①集合住宅でのポスター掲示
・掲示板やエレベーターに広報用ポスターを掲示することへの協力

②オートロックマンションでの立ち入り
・共用玄関のインターホン等で連絡を取った上で、マンション内の各住戸を訪問する。この際の調査員の立ち入りについての理解と協力

③空き室状況の提供
・居住者がいない住戸（空き室）に何回も訪問するケースが出てくることから、空き室状況の提供についての協力

調査の日程
（調査員証を携帯した調査員が直接各世帯を訪問します）

①4月16日頃～
「調査の実施についてのお知らせ」を各世帯の郵便受けに投函し、後日訪問することをお知らせする。

②4月下旬
「調査票の記入と提出のお願い」を各世帯にお配りし、世帯の人数などをおたずねします。

③6月3日の前後1～2週間程度の間
「調査票【世帯票】」を各世帯にお配りし、後日受け取りにお伺いします。

④7月8日の前後1～2週間程度の間
「調査票【所得票】」を各世帯にお配りし、後日受け取りにお伺いします。

⑤調査結果
調査の集計は厚生労働省政策統括官が行い、結果は厚生労働省ホームページに掲載します。
https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html

◆問い合わせ
国民生活基礎調査コールセンター
0570-048-123
受付時間：調査期間中の午前9～午後5時
（土日・祝日も利用可）

マンションみどりの維持管理

快適な住環境、資産価値向上に植栽管理計画の重要性

～中期計画やリニューアル方針で予算組みやすいメリットも～

2019年の台風15号による強風で神奈川県では街路樹の倒木が多数発生。住宅被害のほか、走行中のタクシーを押しつぶす事故も起こった。

マンション・団地の植栽は、景観を美しく育て潤いをもたらすだけでなく、四季の変化を告げ、夏の暑さや冬の冷え込みを和らげてくれるなど、私たちの生活の中で重要な役割を果たしている。しかし植栽のメンテナンスを怠ると、敷地内の美観を損なうだけでなく、私たちに不快感を与える原因となってしまう。

植栽が作る住環境をより快適なものとし、また建物の資産価値を高めるため、植栽管理計画を立て、みどりの維持管理を行うことが重要である。樹木や根のトラブルが顕在化してから対策をとるよりも、中期計画やリニューアル方針を立てることで取り組めば予算も組みやすくなるなどのメリットがある。

＜取材協力：牧野造園㈱＞
・NPO法人浜管ネット賛助会員

【高木・老木対策】

樹高が高いエリアでは、日照をめぐり樹木の内で競合が起こり、競合に敗れた樹木では衰弱がみられるようになる。特にサクラ類では日照不足による衰弱から枯死へと発展しやすい傾向がある。また近年、気象が狂暴化する傾向があるので、風圧の軽減を図り、枝折れ・倒木の危険性を低くするといった安全・安心の観点からも剪定により樹高を下げる対策が求められる。一般的に腐朽部空洞率が幹の断面積の50％を超えると倒木が発生する確率が高くなるとされている。

住戸に影響するようになった高木の剪定作業の様子

【根上がり対策】

根が舗装を押し上げる主な原因は、土の性質（粘土等固い性質の土）や地下水位の上昇、地下の障害物（コンクリートの基礎等）等による根の生育スペースの劣悪化にある。放置しておくと補装の押し上げだけでなく、埋設管に根が食い込み、詰まり・破裂の原因ともなる。インターロッキングブロックを外して、高圧の空気で土をほぐし、現場の状況、予算等に合わせて現状の生育スペースの改善を行う必要がある。

けやきの根上り修復作業の様子

【樹木診断・管理計画】

樹木医による外観診断、精密診断（非破壊診断等）から、植栽の評価・判定を行い、造園コンサルタント会社や造園会社等が改善案を作成。その改善案をもとに5、10年後を見通した中長期的な管理計画や今後のリニューアル方針を立てる。管理計画の留意点は、①枝透き剪定や支障枝剪定は適宜継続させること②樹勢の状況により、土壌改良等による樹勢回復措置を適宜実施すること、など。

音響波を用いた、樹木断面の非破壊診断

【トラブル例と対応】

例①

●専用庭の生垣の高さ

専用庭の境界を示す生垣について、統一されている高さを、自分で費用を支払っても自分の部屋の前だけ生垣を高くしたいという１階の区分所有者がいた。

●解釈と対応

生垣は、専用庭を囲むフェンスと同じ共用部分であることを説明。外観や機能性などは管理組合の管理・責任となるため、管理組合へ意見を述べてもらうこととし、現行では高さの統一に協力をお願いした。

例②

●樹木の成長

専用庭の樹木の成長によって上階住民から苦情が寄せられたため、１階区分所有者は専用庭の高木の剪定に応じたが、造園業者から伐採・抜根を提案され、再度トラブルとなった。

●解釈と対応

従前より剪定などの管理を小まめにしていればよかったが、木が大きくなりすぎたため、下枝が無く、幹も太くなっていた。

仮に3割残すように剪定しても、今後枯れる可能性が高いため造園業者は伐採・抜根を奨めた。しかし１階区

分所有者の「枯れても良いから低くしてほしい」という要望で一旦は切ったが、やはり枯れてしまい、抜根を行った。

例③

●老大木の桜を切る派、切らない派

樹高が10mを超えるような老大木の桜で、枝や幹に腐食が進んでいるため安全面を考え、剪定を提案した。この管理組合では、小さい子どもがいる世帯は切る派で、年配の世帯は切らない派の2つに分かれた。

●解釈と対応

よく持ち出されるのが「桜切る馬鹿、梅切らぬ馬鹿」ということわざ。昔から桜の枝は切らずに折るほうがよく、梅の枝は折らずに切るほうがよいとされ、何でも切ってしまうのを「馬鹿」と言った。桜は切り口から菌に侵されやすいことから、そう言われるようになったが、今もことわざどおりに桜は切ってはいけないと思い込んでいる人が多い。

現在は桜の切り口に殺菌塗布剤を使用するため、「桜を切る」作業も安心できる工程で行っている。

例④

●薬剤散布

アレルギーがあるため薬散をやめてほしい、と一部の住民から管理組合へ申し入れがあった。また、植栽により皮膚がかぶれる、花粉症、毛虫等の苦情が頻繁にある。

●解釈と対応

薬剤散布の場合は管理組合と住民が話し合い、住民がその日だけマンションから外出するなどの調整をする方法で解決を図った。

その他の苦情については、管理組合の中に植栽委員会を設け、アンケートと取ったり、植栽管理細則や年間作業計画等のルールを策定して、住民の理解を得ることが考えられる。

東京カンテイ調べ

2020年ストック戸数／マンション化率 神奈川県は全国2位の979,271戸22.96%

不動産専門データバンク・㈱東京カンテイは1月28日、2020年における全国の分譲マンション普及率を都道府県別・市区町村別に調査し、公表した。

2020年末時点でマンション戸数が最も多い都道府県は東京都が第1位で1,928,021戸、次いで神奈川県979,271戸、大阪府832,502戸と続いた。マンション化率でも東京都27.72%、神奈川県22.96%、大阪府19.83%の順だった。

県内の政令都市では、横浜市のマンション化率が28.58%（特別区・政令都市別2020年マンション化率ランキング第5位）、川崎市が27.80%（同第6位）、相模原市が18.04%（同第10位）だった。

※マンション化率…世帯数に占める分譲マンション戸数の割合。

2020年マンション化率

行政区		マンションストック戸数					世帯数（B）	マンション化率（=A÷B）
		築10年以内	11年～20年	21年～30年	築30年超	総数（A）		
政令指定都市	横浜市	65,924	129,509	108,752	196,605	500,790	1,752,266	28.58%
	川崎市	41,616	64,954	40,787	55,171	202,528	728,629	27.80%
	相模原市	6,536	13,071	21,091	18,824	59,522	329,872	18.04%
横須賀市		2,988	7,991	11,623	11,400	34,002	188,710	18.02%
平塚市		1,207	3,813	5,339	5,635	15,994	114,913	13.92%
鎌倉市		1,538	3,871	2,367	3,810	11,586	82,203	14.09%
藤沢市		5,777	9,984	9,366	10,563	35,690	197,355	18.08%
小田原市		488	2,124	1,099	1,882	5,593	86,558	6.46%
茅ヶ崎市		3,021	3,904	3,622	4,204	14,751	107,177	13.76%
逗子市		132	986	1,127	3,260	5,505	27,291	20.17%
三浦市			249	616	1,645	2,510	19,815	12.67%
秦野市		27	731	2,349	2,842	5,949	71,690	8.30%
厚木市		1,674	2,422	4,534	6,019	14,649	101,082	14.49%
大和市		3,318	5,205	7,643	6,287	22,453	110,809	20.26%
伊勢原市		459	346	1,511	1,654	3,970	44,297	8.96%
海老名市		2,188	3,645	3,592	4,563	13,988	58,899	23.75%
座間市		767	3,084	4,950	4,888	13,689	60,742	22.54%
綾瀬市			237	845	1,281	2,363	36,093	6.55%
葉山町		55	628	394	406	1,483	14,341	10.34%
寒川町				587	533	1,120	21,012	5.33%
箱根町		79	675	1,364	3,008	5,126	6,345	80.79%
湯河原町			689	1,382	775	2,846	12,641	22.51%
神奈川県		138,260	258,945	235,780	346,286	979,271	4,265,655	22.96%

※東京カンテイ調べ

令和2年度第1回マンション相談員等対象CPD事業セミナー
兼令和2年度第3回川管ネット管理セミナー

日　時：3月6日（土）13：15～15：45
会　場：川崎市産業振興会館第三研修室
講演1：「大規模修繕工事における防水工法について」
講師：シンヨー㈱リニューアル営業部　布崎清治氏、芹澤拓馬氏
講演2：「マンション給排水設備改修工事について」
講師：建装工業㈱設備・内装リニューアル事業部　藤尾隆弘氏
主　催：神管ネット、川管ネット

セミナーの動画は川管ネットのホームページで視聴できる。問い合わせは川管ネットへ

■講演1

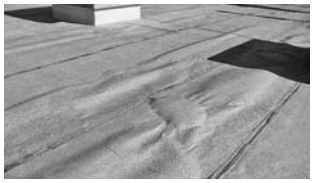
シンヨー・
布崎清治氏、芹澤拓馬氏

ほとんどのマンションは鉄筋コンクリートで建てられているため、建物の劣化は鉄筋がどの程度錆びるかによって決まる。コンクリート内の鉄筋の発錆を防止すれば建物の耐久性の向上させることが可能となる。そこで重要なのが降雨水や生活用水等を遮断する防水工事である。

工事の注意点は、各マンションにとって適正な工法の選択と施工手順の確認。既存の状態を把握して適正な施工を行わなければ早期の防水性能の低下や不具合の発生につながりかねない。施工不良の例としては、アスファルトシート防水トーチ工法におけるバーナーのあぶり不足によるシート剥離や乾燥不足によるシートの膨れ、ウレタン塗膜防水工法における仕上げ材不良のための塗膜のひび割れなど。

実際の工事では、建物診断による劣化状況を踏まえ、工事仕様を検討。新しい材料や工法などにより、改修時の費用（イニシャルコスト）だけでなく、次回以降の工事に発生する費用（ランニングコスト）を合計したマンションの生涯費用（ライフサイクルコスト）を考慮した長期修繕計画の見直しなども必要となる。

アスファルトシート防水トーチ工法／トーチバーナーのあぶり不足によるシート剥離



アスファルトシート防水トーチ工法／乾燥不足によるシートの膨れ

塩ビシート防水機械的固定工法／接着不足によるシートの切れ・破れ

ウレタン塗膜防水密着工法／下地が未硬化のときに塗り重ねたためにできた塗膜のリフティング（縮み）

■講演2

建装工業・藤尾隆弘氏

マンションの給水は高架水槽方式、加圧給水方式、直結増圧給水方式、直結増圧プラス高架水槽併用方式が採用されている。各住戸内へは共用部立管から各階の枝管に分岐され、水道メーターを経由して供給される。配管材料と継ぎ手は建物の建築年代によってさまざまであるが、給水管の劣化が進行しやすい継ぎ手部分は、そのコーティング処理によって錆の発生による腐食の老朽化が変わってくる。

（図）年代別継手の種類と内面処理

～昭和50年	亜鉛メッキ継手	内面に何も施されていない →内面全体に錆が非常に発生しやすい
～昭和60年	樹脂コーティング継手	内面にエポキシ樹脂が塗布されている →わずかな管先端部の露出により、局部的な錆が発生しやすい
～平成初期	樹脂コーティング＋管端コア	先端部分にゴム状のパッキンを配管接続時に挿入する →正確なパッキン挿入作業が困難で施工性が悪い
平成以降	管端防食継手	継手本体にコアを内蔵したもの →配管内面に金属部分が露出することがない

排水設備は、各衛生器具から排水立管への合流方式が各マンションで異なる。管材や継手も給水と同様、建築年代によってさまざまだが、劣化、老朽化による問題は排水の逆流、異臭の発生、通気管の不具合による排水不良などがある。

外壁塗装や防水工事とは違い、給排水設備の改修現場では住戸内工事の問題がある。近年は特に共用部分と専有部分の給水・給湯・排水設備の一斉改修を行うケースが増えており、住戸内工事をしていく上で、居住者の協力が不可欠となる。施工会社だけでなく理事会、修繕委員会とともに居住者へのアプローチの必要である。

【破損による不具合事例】

通気管が朽ち果てて落下している状態

通気管が腐食し、穴が開いている状態

排水管からの臭気（硫化水素ガス）により管が腐食し、湿度の高い環境にあるため漏水が発生。また臭気も確認されている。接続方法がネジ接続であり、配管肉厚の薄い箇所が弱点となっていた。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

3/8

管理運営部会定例会
団地再生、小規模、防災WGの報告等

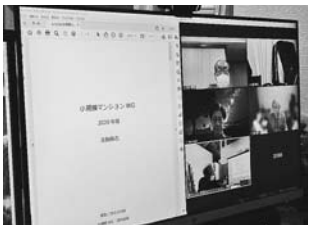
3月8日17時～、管理運営部会の定例会を事務局会議とオンライン会議とを併用して行った。管理運営部会はワーキンググループ（高齢化WG、団地再生WG、小規模マンションWG、防災WG）を中心に活動を行っており、定例会で各WGの活動が報告された。

団地再生WGは、一括建替え決議を行った桜台住宅へのヒアリングと建替えに向けた進捗状況、また棟別会計と一括会計の問題点をテーマに行った意見交換などを報告した。

小規模マンションWGでは2つの管理組合を訪問しヒアリング。理事も少なく、専門家もいないため、課題を感じながら手を打てないという実態などをもとに、小規模マンションの要望ポイントをまとめた。

防災WGは、土砂災害から命を守るためのレポート、大地震発生後のトイレの使用方法（県ドリームハイツ管理組合提供）、太陽光発電設備を導入した管理組合の見学会報告などを行った。

管理運営部会では2021年度に向け、①改正マンション管理適正化法の来春施行により開始される「管理計画認定制度」と横浜市の「住生活基本計画」における浜管ネットのあり方、②管理組合法人化などを含めた管理組合の「経営的管理」の研究などを研修課題に加えて活動していく予定である。


パソコン画面に映るオンライン会議の様子

よこ管ネット

3/16

動画配信セミナー
管理会社をパートナーとする
組合運営＆大規模修繕工事の経験談

3月16日14時～、横須賀市米が浜通のよこ管ネット事務局で、リモートセミナーの収録を行った。動画はよこ管ネットホームページで視聴できる。

本セミナーはよこ管ネットの活動テーマ「マンションの生活問題を考える」のうち、第1部「マンション管理会社とは」（中島悦朗・よこ管ネット理事）、第2部「理事長が体験した大規模修繕工事」（堀内敬之・よこ管ネット副会長）の2部構成で、それぞれ60分弱の講演を行った。

第1部では、管理組合と管理会社の関係性を理解することからはじめに説明。その上で管理会社は管理委託契約に基づいて重要事項説明を行い、管理組合はその説明を聞いて契約内容の確認・契約の締結となる。ここで管理組合の意見をどこまで組み入れられるかが重要で、こうした協議ができてこそ、管理会社をベストパートナーとする組合運営となると説いた。

第2部は堀内氏が自身のマンションで理事長として実施した大規模修繕工事の経験談を話した。マンションは、1990年竣工・RC造・14階建て・136戸。今回のテーマは2回目の大規模修繕工事で2019年に実施した。この2回目の工事について、これまでの経緯、取り組み方、設計会社・工事会社の選定、発注の仕方、工事の進捗に伴うトラブル、アフターフォロー等の説明を行った。

よこ管ネット事務局での収録の様子

湘管ネット

3/6

マンション管理セミナー
最新判例から学ぶ身近な管理トラブル

3月6日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で2020年度第2回マンション管理セミナーを行った。講演は「最新判例から学ぶ身近な管理トラブル」をテーマに東京総合法律事務所の土屋賢司弁護士が講師を務めた。講演後は土屋弁護士による無料相談会を行った。

第1部はマンション管理適正化法およびマンション標準管理規約の改正についての解説。2022年開始予定のマンション管理計画認定制度における認定基準など行政機関が関与することから管理組合の環境変化や、コロナ対応による総会・理事会のIT化、共用施設の使用停止、置き配の扱いなど管理規約改正案の説明を行った。

最新判例では、①規約改正の総会決議の無効または不存在の確認を求めた事案、②プロバイダ責任制限法に基づきネット投稿に係る発信者情報の開示を求めた事案、③管理組合を乗っ取っ

当日の様子。26人の参加者があった

たなどという虚偽の文書配布等による不法行為に基づき損害賠償を求めた事案など、令和2年に出されたマンションに関連する判決例の解説を行った。

県央ネット

3/20

設備改修工事セミナー
コロナ禍におけるマンション設備改修工事

3月20日13時30分～、大和市冨士見文化会館で設備改修工事セミナーを行った。講演は「コロナ禍におけるマンション設備改修工事」と題し、賛助会員である㈱スターテックの青木裕之氏が講師を務めた。

コロナ禍での設備改修で大きな問題は居住者の受け止め方である。入室工事のある作業は居住者の声を無視するわけにはいかない。「人との接触を避けるため入室工事には反対」「工事用仮設トイレ（共同）は危険。使用できない」など、管理組合から発注される工事とはいえ、居住者全員が工事に賛同しているわけではないため、工事会社側もより慎重な対応で施工していることを理解してもらう必要がある。

実際には、国土交通省による『新型コロナウイルス感染症予防対策ガイドライン』に基づく感染防止対策を管理組合、居住者に周知し、現場関係者に徹底させる。現場独自の対策を追加し、感染への不安の軽減に努める。管理組合の要望により、現場関係者のPCR検査、抗体検査を実施するなど、通常の工事説明の中にコロナ関連対策が大きな位置を占めている。

ただ、改修工事を延期しても、漏水事故の発生など建物設備の老朽化がストップするわけではない。とにかく管理組合とともに協議しながら平時でも必要な居住者の協力をさらに得て工事を進めることが肝心だ。招集する工事説明会を中止し、工事内容の説明を収録したDVDを制作、ポータブルプレイヤーの貸し出しもしつつ、全戸に配布した現場もあったという。

検温、消毒、自然換気等に配慮してセミナーを実施

本の紹介

『マンション防災の新常識』

マンション防災士として活動する著者が考案し、マンション特有の防災対策を1枚の紙にまとめた「マンション防災スマートシート」が内閣府主催のジャパン・レジリエンス・アワード（強靱化大賞）で優秀賞を受賞した。このシートは、災害発生時にマンション住民が最低限できる行動だけが書かれたもの。作成したシートをマンション内に掲示しておけばマンションの防災対策が誰でも一目でわかり、災害発生時にも住民一人ひとりが必要な対応をとれるようになるという。

本書によるマンション防災の最大の目的は「自助の推進」。災害後、物騒でプライバシーのない避難所には行かずにマンションで安心できる在宅避難をするにはどうしたらよいか…マンションならではできる助け合いと、そのための各戸の備え方が網羅されている。

『マンション防災の新常識』
著者／釜石徹
発行／合同フォレスト
四六判・208ページ
定価／1,500円（税別）
2020年11月10日発行
ISBN：978-4-77266-176-8

『マンションの「音のトラブル」を解決する本』

最高裁の建築関係訴訟委員を務めるなど、多くの建築紛争に携わってきた著者が、長年の調査や研究をベースにマンションの音についての性能、住まい方、対応策などを紹介した一冊。ひとつの建物にたくさんの人が住むマンションの特性を理解し、ルールを守り、お互いに心地よい居住環境を作り出すためにはどうすればよいのかがまとめられている。

管理組合の立場としては、「音に関する問題がしばしば起きるようなら、管理組合の中に音の専門委員会をもうけるのが理想」と提案する。マンション内の音に関するルール作りをしたり、コミュニティ作りに積極的に取り組めば、問題が大きくなる前の予防ができるというのだ。リフォームの増加とともに音のトラブルも増えるとも。「リフォーム後の生活もしっかり見すえた計画が重要」と指摘している。

『マンションの「音のトラブル」を解決する本』
編著者／井上勝夫
発行／あさ出版
四六判・224ページ
定価／1,500円（税別）
2021年1月30日発行
ISBN：978-4-86667-258-8

判例の広場

管理費等反訴請求事件

配当要求には常に時効更新の効力はあるか？

令和2年9月18日
最高裁第二小法廷

管理費等の滞納トラブルは、管理組合が適正な管理運営を行うために最も重要な問題である。滞納をいつまでも放置しておくと消滅時効により回収できなくなってしまうことも。時効更新の方法は①訴訟②支払督促③裁判上の和解④強制執行など。これに対し、係属中の競売物件について行われた配当要求には差し押さえと同等の効力があるとされるが、本体である競売手続が申立債権者により取り下げられてしまい配当に至らなかった場合にまで、時効更新は認められるのか。ここでは「競売手続が取り下げられ配当に至らなかった場合には、配当要求には時効更新の効力がない」とする高裁判決を「法令違反がある」として破棄、差し戻した最高裁判例を紹介する。

●事案の概要

上 告 人：千葉市内の団地管理組合法人X
被上告人：競売によって取得した者Y
被承継人：競売前に〇〇号室（本件建物部分）の共有者であった者M

管理費、修繕積立金、専用倉庫維持費等を滞納していた被承継人Mの本件建物部分について、債権者が判決等に基づく競売（強制競売）を申し立てた。ところが、この競売申立ては取り下げられたため、配当には至らなかった。

団地管理組合法人Xは、この競売において配当要求を申し立てていたが、競売自体が取り下げられたため、配当を受けることはできなかった。

その後、担保権者（住宅ローン債権者など）が本件建物部分を競売（担保不動産競売）にかけてYが取得。このため、Xは特定承継人であるYに対し、区分所有法8条（特定承継人の責任）に基づいてMが滞納した管理費等を請求した。

これに対し、Yは「Xによる当初の配当要求は、その後配当に至っていないから、時効更新の効力は生じていない。一部の債務は5年の消滅時効期間が成立している」と主張して争った。

☞ここがポイント！

当初、債権者（団地管理組合法人X？）が競売を申し立てたが、自らこれを取り下げた。これは無剰余取消し（配当の見込みがない競売の申し立てを裁判所が取り消す制度）になる可能性が生じたためと思われる。

この取り下げられた競売において申し立てられていた配当要求が時効の更新事由になるかどうか―配当の実施に至ることまでが必要か、否か―が裁判の争点となった。

●原審（東京高裁）の判断

・配当要求債権について、消滅時効の更新の効力が生ずるためには、債務者（MまたはY）が配当異議の申出等をすることなく売却代金の配当等が実施されたことを必要とする。
・本件においては、強制競売の申し立てが取り下げられており、Mが配当異議の申出等をすることなく配当等が実施されたものではない。
・よって、消滅時効の更新の効力が生じたということはできない。

●最高裁の判断（原審の判断を認めることができない部分）

・先取特権を有する債権者（団地管理組合法人X）が不動産競売手続きにおいて配当要求をする行為は、先取特権を行使して能動的に権利の実現をしようとするものである。
・Xが配当等を受けるためには、先取特権を有することについて執行裁判所で法定文書により証明されたと認められることが必要である。
・消滅時効の更新の効力が生ずるためには、法定文書により債権者が先取特権を有することが証明されれば足り、配当異議の申出等をすることなく売却代金の配当等が実施されたことを必要としない。

●最高裁の結論

・先取特権を有することが強制競売の手続において証明されたか否かの点について審理することなく、配当要求債権、遅延損害金の支払請求に関する部分を棄却すべきものとした原審の判断は法令違反があるので、破棄する。
・さらに審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻す。

☞ここがポイント！

原審である東京高裁はYの反論を認め、Xの債権の一部は時効消滅したと判断したが、最高裁はおおよそ「配当要求は、それが適法に申し立てられれば時効更新として十分であり、配当に至っていないから時効更新に効力が生じないと判断した東京高裁は誤り」と判断した。

その上で、配当要求が適法に申し立てられたものであるか否かについて審理させるため、事件の一部を東京高裁に差し戻した。

☞コメント

濱田・岡本法律事務所
弁護士　濱田卓（浜管ネット賛助会員）

金融機関等の優先債権者による競売は、申立後の弁済や無剰余取消回避のために取り下げられることが珍しくない。その場合に、この競売手続きを利用して管理組合が申し立てていた配当要求に時効更新（かつての中断）効があるのか否かという未解決の論点について、最高裁が債権者に有利＝管理組合に有利な判断を示してくれた。

この10数年間、裁判所は様々な争点について、管理組合の手足を縛るような判断を下す傾向があったことから、久しぶりの朗報だ。

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 川 **株式会社 穴吹ハウジング サービス**	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555（大代表） https://www.anabuki-housing.co.jp	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
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**	マンション事業本部第二事業部 （神奈川エリア担当） ✉0120-011-109 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、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、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
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 **株式会社 グッド保険サービス**	東京都渋谷区千駄ヶ谷1-19-9 セルモビル千駄ヶ谷301 ✉0120-77-8160 FAX03-3401-4911 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 k-karasawa@j-anshin.co.jp https://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6,000棟超で約9割は管理組合様のリクエストです。
保険 湘 **株式会社セゾン 保険サービス**	東京都豊島区東池袋4丁目 21番1号アウルタワー 4階 ☎03-3988-1526 https://www.saison-hoken.co.jp m-iwasaki@saison-hoken.co.jp	マンション保険の専任スタッフが現地視察やヒアリングなどから「必要な補償」「最適な商品」を提案します。事故発生時にも専任スタッフが保険金請求をお手伝いします。
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 ✉0120-899-931 FAX03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当570棟超。

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理 川 **株式会社 T. D. S**	横浜支店 横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3階 ☎045-264-4253 yokohama@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来41年、「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全に特化した一級建築士事務所です。（一社）神奈川県建築士事務所協会、（一社）横浜市建築士事務所協会所属。

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 横浜市泉区和泉中央南1-42-7 ✉0120-958-249 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp	より良いマンションへの進化を成功させましょう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
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42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。
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	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。“大切な未来へ繋ぐ”を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していけるよう、進んで参ります。
大規模修繕 神浜川よこ央湘 **株式会社大和**	（本社）横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 （東京支店）東京都港区芝浦1-14-5 ✉0120-040-011 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60年。“住み慣れた環境に時を取り戻す”をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
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 ☎0800-888-6191 info@yokosoh.co.jp https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110余年。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 YKK AP 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 https://www.daijin.co.jp	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 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90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
防水メーカー 浜 **AGC ポリマー 建材株式会社**	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専業メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
防水メーカー・施工 浜川よこ **カスター・ピーエヌ・ ジャパン株式会社**	横浜市戸塚区上矢部町2916 ☎045-443-5102 info@koster-japan.com http://koster-japan.com http://www.polyfine.net	25年間防水保証付き屋上防水シート　ポリフィン, アスベストを飛散させないクラック補修材ダッシュフレックス等々ドイツ製の特徴ある防水材を取り扱っております。
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。
床材等建材メーカー 浜央 **タキロンマテックス 株式会社**	東京都港区港南2-15-1 品川インターシティ A棟15F ☎03-5781-8150 FAX03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防滑性塩ビ床材「タキストロン」「タキステップ」、扉・EV等向け粘着剤付き化粧フィルム「ベルビアン」のメーカーです。防災対策として軽量簡易止水板「フラッドセーフライト」も扱っております。
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、尾崎京一郎部会長を中心に、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。

【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 https://hsekkei.com	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
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	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
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	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
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	岡田和広 **株式会社耐震設計**	〒107-0013 東京都豊島区東池袋1-27-8-6F ☎03-3353-3352 http://www.taishinsekkei.com
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		

市ノ坪住宅管理組合

自主管理、57人の役員組織編成 埋もれている能力をマンションに生かす

新型コロナウイルスの問題が深刻な状況下、市ノ坪住宅管理組合での継続的課題は、建物・設備・ライフラインの維持管理と老朽化対策、住民の高齢化問題、防災対策等と多岐にわたっている。一般なマンションも同様であろうが、市ノ坪住宅のすごいところは、600戸のビッグコミュニティでありながら、理事長をはじめ57人の理事・監事の組織編成で自主管理していることである。

理事は各ブロックから1年交代の輪番制で選ばれる代表者。財務・総務・業務・設備の各部に分かれ、年間計画を立てて業務を実行する。どの部に所属するかは複数年務める理事長、副理事長の面接により、各自の希望が優先されるという。

「建築設備系やIT系の専門家、社会福祉関係に勤めている人など、人材はたくさんいる。その能力を埋もれさせないで、自分たちのマンションに生かしてもらえば」と理事長3年目となる小川裕之さん。高経年マンションで問題となっている役員のなり手不足とは無関係だ。役員の経験者が増えていくことで、それが自主管理を支えることにつながっている。

その典型的な例といえるのが、2020年度事業のひとつであった長期修繕計画の見直し。国土交通省長期修繕計画作成ガイドラインを参考に、建物等の現況および新しく作成した市ノ坪住宅修繕履歴表を第一回総会時から現在に至るまでの履歴を調べ専門家のアドバイスを受けながら新しい長期修繕計画を作成したものである。さらに修繕工事項目・修繕周期などを簡単に修正・変更できるよう、データ化する工夫も行った。国土交通省が推奨する「5年ごとの見直し」に縛られることもなく、建物の状態や社会の変化への対応をすぐに長計に反映させることになる。

「これもパソコンが得意な理事が中心となって作ってくれた」と小川理事長。設備部の役員をはじめ数名の役員が長計のたたき台を作成し、部長会で検討、承認。それを理事会に上申し、総会にかける手順を踏む。「時間をかけてみんなで検討し、自分たちのものにしていく」というのが自主管理を行う上で衡平を保つ秘訣だという。

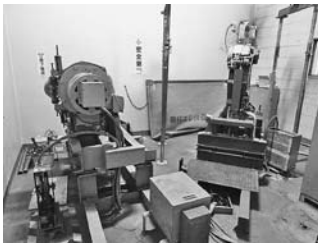
2020年度はこのほか、エレベーターの改修、共用部分照明のLED化、駐輪場の整備、避雷針改修などを実施した。

エレベーターの法定償却耐用年数は17年、実際の平均耐用年数は23年といわれているが、市ノ坪住宅は46年経過している。さらに老朽化によるトラブル頻度も多く、今後はメーカーからの部品供給がな

取材に協力していただいた役員。左から3番目が小川理事長

近隣小学校の体育館で総会を開催

自主防災訓練の様子。2020年度は悪天候のため中止し、未使用の炊き出し米は配布した



左側が既存のエレベーター巻き上げ機。右側の新型に更新する

自転車430台分とバイク50台分の駐輪場を整備

台風等での倒壊の心配から老朽化した避雷針を14本改修

子ども会によるカレーの夕べ

市ノ坪神社祭礼での子ども神輿と山車

高齢者の食事会で、腹話術師による余興を行う

く、修理できなくなるという。このため、巻上機と受電・制御盤の最新化にするなどの工事を実施した。新しいエレベーターは乗り心地の改善、省エネ化、地震発生時・停電時に最寄り階に自動停止する機能の設置、耐震構造の強化等が行われている。

大規模マンションで行う各工事は、費用も数千万円規模になる。長計の項目でも、緊急性のある工事および風水害等の補修にすぐに対応できるよう、予備費（特別対応修繕費）を毎年2,000万円計上するようにした。大きな金額が動くことからも多くの人が役員として組合運営に参加し、透明化を図っていくことが重要なのだ。

とはいえ、マンション内部だけですべて解決していては「井の中の蛙」となってしまう。情報収集にも限度がある。NPO法人川管ネットへの加入は「情報交流が大きな目的」と小川理事長はいう。長計の作成も川管ネットへの相談会に参加したことが初めの一歩だった。

「コロナ禍の中の組合運営の情報収集、マンションに詳しい専門家や業者等の紹介など、川管ネットには安心して相談できる存在、情報交流の場であることを今後も期待したい」

近年、武蔵小杉を中心に中原区では若い世帯の新住民が増加している。コロナの影響で延期になったが南武線が立体化し、沿線の国道が拡張する。市ノ坪住宅の周辺環境は利便性が高くなり、不動産業者の話からも子どものいる世帯が増えているのがわかる。

■マンションデータ

所在地：川崎市中原区

1974年（昭和47年）3月竣工・地上14階建て・5棟・600戸

建物構造	SRC造
用途地域	第一種住居地域
敷地面積	12,593.07㎡
延床面積	31,883.46㎡
管理費（月額）	3,000円（一律）
修繕積立金（月額）	16,000円（一律）
駐車場充足率（台数÷総戸数）	13.3%（80台÷600戸）
駐車場使用料（月額）	15,000円（平置きのみ）
駐輪場使用料	自転車300円／月、バイク1,300円／月（125cc以下）、1,800円／月（125cc以上）
分譲会社	川崎市住宅供給公社
建設会社	東急建設㈱
管理形態	自主管理
理事会	理事長1人、副理事長4人、理事51人・監事1人（理事は51ブロックの代表者で構成）
開催頻度	理事会／月1回、部長会／月1回、各部会／月1回
任期	1年

DATA

「市ノ坪住宅で育った子ども世帯が再入居している例も数件ある」と小川理事長。理事会としても「人の力と人のつながりを欠いては居住環境、管理組合の維持は成り立たない。若い世帯に魅力あるマンションにしていくためにも、住民みんなの理解と協力は必要だ」という共通の認識があるとしている。

EVENT

2021年度定期総会の案内

○浜管ネット（☎045・911・6541）
第27回
日　時：5月29日（土）13：00
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21回
日　時：5月29日（土）13：00
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）7階大会議室
JR南武線「武蔵中原駅」徒歩1分

○よこ管ネット（☎046・824・8133）
第19回
日　時：6月20日（日）13：30
会　場：ヴェルクよこすか（横須賀市立勤労福祉会館）6階ホール
京浜急行線「横須賀中央駅」徒歩5分

○湘管ネット（☎0466・50・4661）
第15回
日　時：5月15日（土）13：30
会　場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室
JR東海道線「藤沢駅」北口徒歩3分

○かながわ県央ネット（☎046・259・7399）
第15回
日　時：6月5日（土）13：00
会　場：冨士見文化会館
相鉄線・小田急線「大和駅」南口徒歩4分

新会員紹介

◆正会員

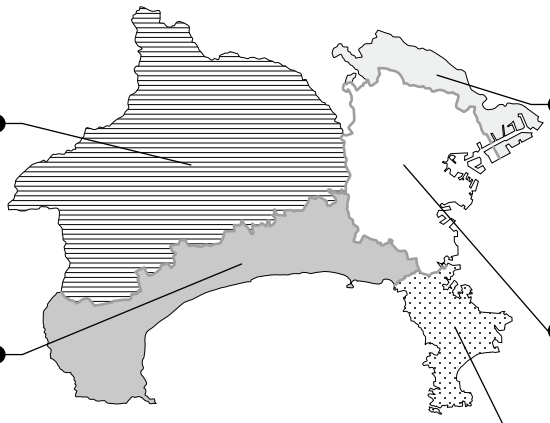
名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
鈴木ビル管理組合	川管ネット	1	5	1987

神管ネット組織図

※新型コロナウイルス感染症拡大防止に基づく緊急事態宣言下におきまして、各地域ネットの相談事業を中止または制限している場合があります。ご確認の上、ご了承ください。

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）
http://kenou-net.com
☎/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法人湘南マンション管理組合ネットワーク（湘管ネット）
http://syokan-net.jimdo.com
☎0466-50-4661　FAX.0466-97-2461
定期無料相談：毎月第4土曜午後
藤沢市市民活動推進センター



NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）
http://www.kawakan-net.or.jp
☎/FAX.044-380-7163
事務所開室日：毎週月・水・金曜
無料相談開催日：毎週火・木・土曜（予約制）
開催場所・連絡先
まちづくり公社ハウジングサロン（クレール溝口）
☎/FAX.044-822-9380（予約は火～土曜9:00～16:00）

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）
http://www.hamakan-net.com
☎045-911-6541　FAX.045-910-0210
事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜
定期無料相談：毎週土曜午後　ハウスクエア横浜

NPO法人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法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）
http://www.jinkan-net.com　E-mail: info@jinkan-net.com
☎045-620-6300　FAX045-620-6299
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216　事務所電話対応：毎週月・火・木・金曜

事業内容

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

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

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

浜管ネット　横浜市
川管ネット　川崎市
よこ管ネット　横須賀市、三浦市、逗子市、葉山町
湘管ネット　藤沢市、鎌倉市、茅ヶ崎市、平塚市、小田原市、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、真鶴町、湯河原町、箱根町
県央ネット
相模原市、大和市、厚木市、秦野市、海老名市、座間市、伊勢原市、綾瀬市、南足柄市、山北町、松田町、大井町、開成町、愛川町、清川村

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合　計
110組合 26,324戸	43組合 6,956戸	69組合 11,283戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	255組合 50,670戸

※令和3年3月31日現在