

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

発行
元

NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク
NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク
NPO法人湘南マンション管理組合ネットワーク
NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

発行責任者：藤木賢和
編集長：北見義紀
発行月：2024年7月

No.70

2024
夏季号

☆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

2p3p

神管ネット&地域ネット総会報告
2024年度事業の基本方針と計画

4p5p6p

日本マンション学会2024<名古屋大会>
4月20日、21日
於：椙山女学園大学 星が丘キャンパス

7p

6/7 国土交通省が改正を公表

- ・マンション標準管理規約
- ・長期修繕計画作成ガイドライン
- ・修繕積立金ガイドライン
- ・外部管理者方式等に関するガイドライン

8p

2024年10月1日
損害保険各社、マンション総合保険を改定

9p

神奈川県内の管理計画認定制度
県内認定マンションは計184件（6月20日時点）

10p

神奈川県限定
2024年版 総合管理受託戸数ランキング

12p13p

広告ページ 賛助会員ガイド

15p

イベント情報
10/10 神管ネット25周年記念式典
記念講演：国土交通省参事官
会場：ロイヤルホールYOKOHAMA

6月7日、国土交通省では標準管理規約、外部管理者方式ガイドライン、修繕積立金ガイドライン、長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの改正が発表されました。

区分所有法の改正も秋の国会に持ち越されており、より一層、管理組合への情報提供が求められています。

さらにマンション管理計画認定制度も神奈川県内で184件のマンションが認定を取得しました（6月20日時点）。

当ネットワークでは本年度もセミナーや相談会などにより、マンションの管理水準向上のための情報提供、支援事業に努めてまいります。

神管ネット（第26回）

**6/9 神奈川県立かながわ県民センター 711号室
関連自治体との協働活動を実施
設立25周年式典も開催予定**

総会開催について

神奈川県立かながわ県民センターで総会を実施。神奈川県建築住宅部住宅計画課・岬真一課長、（公財）かながわ住まいまちづくり協会・渡邊憲一郎長、（一社）神奈川県マンション管理士会・牧博史会長を来賓に招いた。正会員総数20（地域ネット5、個人正会員15）のうち、出席正会員17、議決権行使書2の合計19により総会が成立。総会後、臨時理事会を行い、互選により会長、副会長を再任し、新たに常務理事を新設。総会参加者に各役員を紹介した。

基本方針：神奈川県内の管理組合、団体、県民などマンションに関わる幅広い人々に対し、マンション管理運営、建物・施設の保全に関する支援を行い、マンションの適正な運営に係る提案を国や自治体に働きかけるとともに、関連自治体などと共に協働活動を行う。

なお、今年は10月10日に設立25周年式典を開催する予定。

主な事業計画：

(1) 神奈川県内のマンションに対する組織体制の構築

県内に支援の空白地を作らないように努め、県央地区や湘南市区への新たな拠点づくりなど、全域にわたる支援体制を整える。

(2) 地域ネットの拡大・充実に向けての支援の実施

国や県の政策、全管連の活動方針等を地域ネットと共有しつつ、県内での統一した活動方針を策定し、地域ネットと協働して会員増加等の活動への支援を行う。

(3) 県が管轄する地域（町村部）のマンションへの支援

県が管轄する町村のマンションへの管理運営の支援活動を行う。

(4) 関係諸団体との連携の強化

マンション管理に関する関係団体との交流を深め、マンションの管理の適正化に向けて連携に努める。



総会開催に際し、あいさつする
藤木会長

浜管ネット（第30回）

**5/25 男女共同参画センター横浜南（フォーラム南太田）大会議室
ソフト・ハード4部会、相談室の活性化
関連団体との強い連携活動を展開する**

総会開催について

2月に事務局を移転したこともあり、はじめて横浜市南区のフォーラム南太田で実施。横浜市建築局住宅部・梶山祐実部長、住宅部住宅再生課・小屋畑育恵課長を来賓に招いた。総会は議決権総数126のうち、出席正会員13、委任状57、

議決権行使書31の合計101で成立した。

基本方針：積極的な会員管理組合の支援に向け、横浜市や神奈川県と連携して、新たな事業の展開やこれまでの事業を継続する。そのためにも、総務委員会、広報委員会、ソフト・ハードの4つの部会、相談室を活性化し、神管ネットをはじめとする各団体・機関とのより強い連携活動を展開する。

主な事業計画：

(1) 総務委員会

事務局業務を中心に1. 相談事業、2. 各部会との連携と支援業務、3. 名簿の整理、4. 会員の拡充、6. 横浜市受託事業（マンション登録制度等）を行い、対外的には団体正会員の管理組合運営に対する支援の充実と、横浜市をはじめとする行政および各団体との連携を通じて市内の管理組合支援事業のとりまとめを推進する。

(2) 広報委員会

1. 横浜市マンション登録管理組合へのメルマガ発信、2. 管理組合Webサイトの運用、3. ホームページによる情報発信、4. 浜管ネット通信の発行、5. 今年度30周年に向けた小冊子の制作等の活動を行う。

(3) 管理組合交流部会

現地訪問交流会、セミナー・講演会、部会内の勉強・研究会、新規会員の加入促進などの活動を行う。横浜市マンション管理計画認定制度についても、部会として管理組合の取り組みを支援していく。

(4) 管理運営部会

昨年度までのWGから部会内でテーマごとに掘り下げて勉強会として活動していく。マンション関連の法改正や行政の方針等の情報をいち早く取り入れ、相談員のスキルアップも図る。また、ソフト系のテーマで年2回、セミナー開催を計画する。

(5) 技術者部会

現地相談・簡易診断、長期修繕計画見直し・策定について、昨年度は実績がなかったが、マンション管理計画認定制度もあり、各コンサルタントが個々で管理組合へ対応するように受託体制を整える。各種セミナーについては、専門業部会と共同で、建築分野、設備分野に分け、年間の事業計画を策定し、企画・実施していく。

(6) 専門業部会

建築3、設備1の4グループにより、それぞれ年1回のセミナー・現場見学会を企画・実施する。建築・設備両グループのプロ向けセミナーや勉強会も企画し、開催する予定。



来賓あいさつをする横浜市・
梶山部長

川管ネット（第24回）

**5/25 川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）大会議室
ハウジングサロンの運営受託により
各種事業を通して支援を行っていく**

総会開催について

川崎市まちづくり局住宅政策部・原嶋茂部長、川崎市住宅供給公社・藤原徹専務理事等を来賓に迎え、川崎市中原区のエポックなかはらで実施。議決権総数59のうち、出席53（委任状、議決権行使書含む）で総会は成立した。

基本方針：川崎市住宅供給公社ハウジングサロンの運営に関し、ハウジングサロンの窓口業務、相談業務、公社等が行うセミナーサポート業務等を受託し、実施していく。また、川崎市マンション管理適正化推進計画に基づく要改善マンションに対するアウトリーチ型アドバイザー派遣事業等への協力

を通して、マンション管理の適正化に向けた支援を行っていく。

主な事業計画：

(1)川崎市住宅供給公社からの受託事業

- ・ハウジングサロン運営、管理相談、アドバイザー派遣、アウトリーチ型アドバイザー派遣等

(2)セミナー事業

川管ネット主催、住宅供給公社との共催、神管ネット傘下の地域ネットとの共催セミナーを実施する。

(3)その他

関連団体との情報交換、セミナー等の相互協力のほか、川崎市、川崎市住宅供給公社との連携を深め、川崎市内の管理組合へのサポートを図る。



総会後の懇親会の様子

よこ管ネット（第22回）

6/22 ヴェルクよこすか（横須賀市立勤労福祉会館）6Fホール
マンション各関係諸団体と提携
多くの管理組合の参加を目指す

総会開催について

横須賀市立勤労福祉会館（ヴェルクよこすか）6階ホールで実施。議決権総数69のうち、出席12、委任状＋議決権行使書34、合計46で総会は成立した。

基本方針：今年度事業については、各関係諸団体と提携しつつ、ホームページの使用や電話相談、各種セミナーを実施し、情報発信等を行っていく。

主な事業計画：

(1)横須賀市からの委託事業

横須賀市まちなみ景観課の委託事業であるマンション相談会、出張相談、新任役員研修会を開催する。

(2)各種セミナーの開催

よこ管ネット独自の防災セミナー、管理（ソフト、ハード）セミナー、逗子市でのマンション管理士会との共催セミナーなど、各種セミナー開催について、多くの管理組合の参加を目指し、その上で会員拡充に努めていく。

(3)ソフト部会と技術者部会の活性化

ソフト部会と技術者部会が中心となり、よこ管ネット独自の管理組合支援業務として低廉な料金で規約改正や建物・設備の簡易診断を行う。特に小規模マンションでは管理上の支障来たる管理組合が多くあり、マンションの実情に応じた協力に取り組んでいく。



役員改選に当たる今年の新役員一同



よこ管ネット立ち上げから携わった島村利彦氏が退任

湘管ネット（第18回）

5/18 藤沢商工会館ミナパーク505号室
藤沢市、鎌倉市イベントに積極参加
県西地域の自治体との連携強化も模索

総会開催について

藤沢商工会館ミナパーク505号室で総会を実施。議決権総数33のうち、出席11、委任状5、議決権行使書13の合計

29で成立。当日は役員を中心に、賛助会員を含め14人が集まった。

基本方針：本年度は自治体との連携を深め、湘南地域における管理組合へのアプローチを強化し、特に適正な管理が行われていないと思われる管理組合への支援を働きかけるなど、管理組合運営のさらなる適正化に向け、貢献することを目指す。

主な事業計画：

(1)相談受付事業

藤沢市市民活動推進センターでの定期無料相談会のほか、出張相談、電話・メール相談は随時受け付ける。

(2)セミナー・研修交流会活動

マンション管理セミナーを年3回（7月、10月、3月）、研修交流会を毎月（4月、5月は休会）開催する。また、管理組合からの要望を受け、マンションに出張しての小セミナーを実施する。

(3)自治体との連携強化

藤沢市や鎌倉市が主宰するイベントへの積極参加、藤沢市のミライカナエル活動サポート事業への申請を行う。また、県西地区の小田原市、茅ヶ崎市、箱根町など各市町との連携強化も図っていく。



総会は例年通り、藤沢商工会館ミナパークで開催

県央ネット（第18回）

6/8 大和市富士見文化会館1階会議室
相模原市を重点に県央地区の各市へ
担当を決めて協力体制を築いていく

総会開催について

富士見文化会館2階会議室にて総会を実施。議決権総数24のうち、出席7、委任状2、議決権行使書11の合計20で成立した。

基本方針：大和市、海老名市、秦野市、伊勢原市での無料相談会を行うほか、本年度は相模原市で年8回行う予定。座間市、綾瀬市、厚木市等まだ相談会を置いていない自治体へのアプローチも引き続き行う。県央ネット独自の相談会はユニコムさがみはらミーティングルームで継続実施する予定。相模原市を重点地区として、大和市、海老名市、厚木市、秦野市、伊勢原市にはそれぞれ担当を決めて協力体制を築いていく。

主な事業計画：

(1)管理運営のアドバイス、相談会開催

大和市は毎月第4金曜13時30分～（市役所）、毎月第1火曜13時30分～（高座渋谷駅前複合ビル）、海老名市は毎月第4火曜13時～（市役所）、秦野市は毎月第4月曜13時～（市役所東海大学前駅連絡相談室）、伊勢原市は毎月第4水曜13時～（市役所）、相模原市は毎月2回予定（bono相模大野サウスモール）、かながわ県央ネット事務所は毎月第3土曜13時～等、各地で定期的な無料相談会を行う。

(2)役員交流会・セミナーの開催

会員管理組合間の役員交流会を実施する。日頃の悩みごとや課題についての会合、賛助会員との情報交換会を予定。コロナの状況を考慮しながら、役員の資質向上のためマンション管理、建築・設備改修セミナー、工事見学会も開催予定とする。



総会は大和市の富士見文化会館で実施

日本マンション学会2024〈名古屋大会〉

4月20日、21日

於：椋山女学園大学 星が丘キャンパス



日本マンション学会の大会会場となった
椋山女学園大学・生活科学部棟

一般社団法人日本マンション学会は4月20日、21日、第32回学術大会〈名古屋大会〉を椋山女学園大学 星が丘キャンパスで行った。

「マンション再生を考える—どうする区分所有法!?—」をテーマとしたメインシンポジウム、マンションにかかわる様々な視点からの報告・討議を行った10の研究分科会、サービス付き高齢者向け住宅の見学会等を行い、多くの専門家が参加した。

ここでは、メインシンポジウムで行われた国土交通省住宅局・下村哲也参事官の基調講演のほか、主な研究分科会の中から一部を抜粋して採録する。

4月20日 メインシンポジウム

【基調講演】

■今後のマンション政策の方向性について

国土交通省住宅局参事官・下村哲也氏

まずマンションにおける現状です。全国で700万戸のマンションストックがあり、新規供給戸数は年単位10万戸前後で推移しています。

建替えはなかなか進んでいません。容積の余裕がなくて同規模以上の建替えができないということが大きな要因として指摘されています。

東京都のデータによると、区分所有者の方々が1,900万円ぐらい負担をしなければ建替えができないという状況です。

実際、建替え決議の状況を見ると、数人の区分所有者の意向で結果が変わり得た決議が一定割合あって、特に小規模なマンションでそういった傾向が強いということです。

また、大規模なマンションになると、建替え決議まで相当期間を要するので、今回の区分所有法改正により、この決議要件が一定緩和されることで、建替え決議も少し円滑に進んでいく部分があるのではないかと期待しています。

団地型では、一括建替えの場合の、いわゆる棟別決議がネックになってなかなか団地再生が進まないようですが、今回の改正で要件が一定程度緩和されますので、効果があるんじゃないかと考えています。

しかし、老朽化したマンションをすべて建替えなどの再生で解消していくというのはなかなか難しいというのが現実です。

先ほど鎌野先生からもご指摘ございましたけれども、やはり、今あるマンションをしっかりと長持ちをさせていく、長寿命化させていくということも大変大事であり、そういった観点から、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の中でも管理・修繕について施策の方向性をかなり重点的にご議論いただきました。

最後に最近の動きを簡単に紹介します。2023年10月から今年3月にかけて、国交省の方でワーキンググループを2つ設けて、開催してきました。

一つが外部専門家等の活用のあり方に関するワーキング。理事会の役員の担い手が不足する中で一つの選択肢として、管理業者が管理者になる方式が考えられるわけですが、管理業者が割高な工事を自社やグループ会社に発注する、いわゆる利益相反行為が想定されます。そういった留意事項をガイドラ



メインシンポジウム
パネルディスカッションの様子

インという形でまとめていくのが、このワーキングです。

もう一つのワーキングでは、標準管理規約の見直しと管理計画認定制度のあり方についてご議論をいただきました。

標準管理規約の見直しでは、一つは所有不明対応で、組合員名簿の更新を規定する。あるいは修繕積立金の変更予定を区分所有者、購入希望者に見える化していく。また、EV用の充電設備、宅配ボックスを設置する場合の要件を規約の中に明確化することもしていきます。

管理計画認定制度は、さらに普及推進の観点から支援措置の充実、基準の見直しなどの議論をしてもらいました。

外部管理者方式等に関するガイドライン、標準管理規約については、近々公表される予定です〈6/7公表済み〉。

※国土交通省は7月1日付で、下村氏に代わり杉田雅嗣氏が新参事官（マンション・賃貸住宅担当）に就く人事を発表した。

4月20日 第4分科会／ マンション用途判断の研究委員会

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

【趣旨説明】

マンション用途判断の研究委員会では、法学・防火研究者、弁護士（2022年1月20日大阪地裁・被告側）に加え、障害者福祉を担う法人から知的障害、精神障害それぞれのグループホーム（GH）運営者、福祉団体職員を交え、障害者GHを区分所有法の住宅と認めなかった大阪地裁判決を巡る用途判断について、意見交換を行っている。

【グループホーム使用停止請求訴訟の概要】

マンションは1階店舗、2～15階住戸の複合用途型。社会福祉法人（社福）は住戸部分の2戸を各区分所有者から賃借して占有し、合計6名の知的障害者を入居させて福祉サービスを行っていた。

管理組合はこの社会福祉法人に対し、住宅以外の使用を禁止する管理規約に反するとして、使用の禁止を求めた。

大阪地裁は、マンションの管理規約に専有部分の用途を「専ら住宅として使用する」としてあること、他の居住者らへの「共同の利益に反する行為」と位置づけられることなどから、管理組合の訴えを認め、住戸の使用禁止と違約金85万円の支払いを命じた。

なお、社福が控訴し、現在控訴審が行われている。

【主な争点】

(1)GHの利用が管理規約の「住宅として使用」規定に違反するか

本件では、「生活の本拠」として使用しているが、共同住宅特例の要件を維持するための対応（特例に適合しなくなる危

険を負担していくことなど）等から、規約で予定されている建物等の「管理の範囲外」とであるとして、GHは「住宅」に該当しないとされている。

(2)管理規約で予定されている「管理の範囲」を要件とするべきか

消防法令の改定により、GHが入居すれば複合用途防火対象物として扱われるようになった。これによって、「住宅」該当性が欠けるという解釈に至る。

さらに、複合用途防火対象物となることによって、①防火対象物点検義務（年1回、5万円または12万円）、②GH内に設置する自動火災報知機と火災通報装置の設置費用、③GH内のそれら消防用設備の点検費用（年2回、約2万円）の「経済的負担」が生じる。

※このうち、②は社福が全額負担して設置しており、①と③も社福が費用負担に関する協議を申し出ている。

【コメント】

■グループホーム排除に向けた「拒絶モード」

関西大学社会安全学部・山崎栄一教授

大阪地裁判決はマンションの自治を尊重している印象を受けました。ただ、いくらマンション自治が最大限尊重されると言っても、管理組合の側の判断が極端で、偏見や誤解に基づいているところが目立っていると思いました。

特に管理規約改正の経緯を見てみると、まさに今回はGHの排除を目的とした狙い打ち的なところがあって、障害者差別解消法に違反しているんじゃないかと思います。

GH側からすると、共同住宅特例崩れや費用負担に関する議論では、話せばわかるような事項だとしても、管理組合側が「拒絶モード」「嫌嫌モード」「聞く耳もないモード」に入っていて、打つ手なしという状況なわけですね。

拒絶モードの克服は、まさに障害者に対する理解で、それ

が一番の処方箋です。

そのためにも裁判所が相互理解の場として機能すべきで、控訴審の段階でも和解の方向性に向かって、相互理解のもと、気持ちよく共存してもらうのが一番いい解決方法だと思います。

■グループホーム運営者の立場から

障害のある人と援助者でつくる日本グループホーム学会

精神保健福祉士・横谷聡一氏

私ども、日本グループホーム学会は、誰でも自分の意思に基づいて地域で暮らせる権利を持っていると考えており、障害の種別等に関わりなく、どんな人でも快適に暮らせる場所が必要との思いから、障害のある人、援助者、家族、研究者、行政など幅広い人が集まって、障害のある人の多様な暮らしのあり方を追求し、地域生活の質を高めていくことを目的としています。

地域によっては障害者GHへの偏見が根強いところもありますが、精神病院を退院するには地域で暮らせる場を確保する必要があります。

消防法で6項目と認定される障害者GHが問答無用で全国の全ての分譲マンションから排除される地裁判決は、知的障害者GHだけではなく、精神障害者のGHにおいても非常に影響が大きいと考えております。

平成元年にGH制度が始まって30年以上経ちます。GH制度の成り立ちとはご本人の望む暮らしの実現にあり、GHは必要な支援を受けながら生活できる場です。

ノーマライゼーションとは、必要な援助を受けながら地域で普通に暮らせる社会であり、私たちにとてもそうした社会になることが必要だとのことは、誰もが理解できることではないかと思います。

4月21日 第6分科会／ マンション大規模改修工事技術開発研究委員会

テーマ：「マンションの給排水設備改修工事 費の傾向と超高層への対応課題」

【趣旨説明】



町田信男氏
(浜管ネット
技術者部会)



岸崎孝弘氏
(浜管ネット
技術者部会)

マンション大規模改修工事技術開発研究委員会では、経年マンションにおける給排水設備改修工事の現状に着目し、技術者視点により工事内容や工事費の傾向を整理し、併せて超高層マンションへの対応を踏まえた検討と考察を行う。

〈首都圏のマンションにおける排水設備改修の動向と工事費〉

●設備改修工事の動向

排水システムだけの傾向でいうと、浴室が在来工法かユニットバスかによって、排水管の改修工事が全然違ってくる。

在来工法浴室の場合、排水横枝管は階下天井内に配管されているため判例で共用とされ、階下天井の解体復旧、自階床の解体復旧と排水器具類の脱着が工事費に加算される。

一方、ユニットバスの場合はほとんどが自階床上に排水横枝管が配管されているため、共用部分の道連れ工事が少ないということになる。

また、在来工法浴室のアスファルト防水（専有部分）と排水トラップ回り（共用部分）の劣化を想定していないケース

がほとんどである。在来工法のままりフォームでユニットバスを設置し、既存の排水トラップに排水を流しているケースでは、漏水が発生した場合の修繕費用負担問題（専有か共用か）が起こるので、管理組合が対応を検討しておく必要がある。

浴室（専有部分）のアスファルト防水、タイルの仕上げはとても難しい。ユニットバスの排水管を改修するときに、不適切な接続しているリフォーム業者がいて、それをやめさせないと将来禍根を残すことになってしまう。

つまり、隠れている配管のため、長期修繕計画の策定時には必ず内装解体の費用も含めて浴室防水をどうするかを決めておくことが望ましい。これは高経年マンションの課題である。

さらに排水管の取り替えだけでなく、専有部分に入っている給水・給湯管の工事もあわせて行い、住戸内に入る工事を1度に行ったほうがコストメリット、また居住者負担も少なくなるということも述べておきたい。

〈超高層マンションの長期修繕計画〉

●建築と設備の比率に関して

マンションリフォーム技術協会で行った新築時から築60年目までの長期修繕計画シミュレーションと実例データから、建築工事費と設備工事費の比率を検証する。

| 築60年目までの長期修繕計画シミュレーション 40階建て、1,000戸、中央吹き抜け開放廊下型、塔状単棟型 | | | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 周期 | 累計 工事費 | 建築費 | 設備費 | 均等割 戸当たり |
| 14年 周期 | 277億 3,833万円 | 159億 7,666万円 (58%) | 117億 6,167万円 (42%) | 40,094円 ／月 |
| 18年 周期 | 274億 5,394万円 | 159億 7,666万円 (61%) | 103億 1,702万円 (29%) | 38,130円 ／月 |

14年周期と18年周期では、設備費は変わらない。大規模修繕工事は14年周期で4回、18年周期では3回。ただ設備工事は、周期を長くするというのは難しいため、全部同じとなっている。

ただし、大規模修繕工事を1回減らせるというのは、仕様レベルを高耐久性に上げたとしても、仮設の費用が1回まるまる減らせることになる。超高層マンションは仮設の費用が1回の大規模修繕工事の中の40%近くを占めるので、大規模修繕工事の回数が減るとことは、工事仕様のグレードが上がり、費用と単価が上がったとしても、累計工事費が安くなるという結果となった。

| 筆者事例：築20年～築60年目の長期修繕計画 39階・地下3階建て、ツインタワー、470戸、築18年目で大規模修繕を実施 | | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 累計工事費 | 建築費 | 設備費 |
| 79億6,878万円 | 24億8,407万円 (31%) | 54億8,4718万円 (69%) |

築18年目で第1回大規模修繕工事終了後、長計を改定した実例である。

建築工事は周期を18年で設定し、40年の間に大規模修繕2回で約25億円。設備は約55億円で、エレベーター6基のリニューアル2回、給排水衛生設備、防災設備、機械式駐車場2回更新などを含んでいる。

管理会社作成：築4年～築33年目の長期修繕計画
31階建て1棟・18階建て2棟、550戸、大規模修繕は10年周期

| 累計工事費 | 建築費 | 設備費 |
|------------|---------------------|--------------------|
| 28億5,188万円 | 19億5,738万円 (69%) | 8億4,508万円 (31%) |

築4年目に管理会社が作成した長期修繕計画をみると、大規模修繕は10年周期とし、工事費の累計が約28億円、建築が19億、設備が8億円。現在、この長計を見直しているが、どうみても設備の内容・費用ともに不足している。

前述した長計で60年目まで作っている理由に、エレベーター改修2回が入る。超高層マンションの場合、エレベーターの更新工事費は1基1億円くらいする。さらに給排水など、設備の大物は、40年目以降に出てくる。

そうすると、超高層においては築33年目までの長計は意味がない。

私が今見直しているところでは60年目まで計画すると大体戸当たり3万5,000円ぐらいかかる。現在の修繕積立金は6,000円なので、5倍以上にしないと足らない。

超高層マンションは設備改修の比率が高く、適切に設備改修を積算しておく必要があることがわかる。速やかに長計の見直しを行い、適切な積立金額に改定することが望まれる。

4月21日 第9分科会／ 行政課題研究会

テーマ：「大規模震災による軽度被災マンションの円滑な復旧に向けて〈技術と制度〉」

【趣旨説明】

行政課題研究会では、過去の大規模震災において、設備関係のみの被災も含め、生活継続に支障を来す程度の被害を受けたマンションが多数に上っている。

しかし、各マンションの被災全容が早期に把握できないため、迅速な修理や復旧工事に取り組むことが困難になっているという実態がある。

行政課題研究会では、こうした状況から、法制度および建築・設備の技術面の課題を捉え、解決手法を見出す取り組みを行っている。

2024年中には行政への政策提言等をまとめるとともに、技術者の確保や技術の継承に向けたマニュアル作成作業を進める予定。



第9分科会の様子
(パネリストとして阿部一尋氏／神管ネット理事、山本育三氏／神管ネット監事が登壇)

<被災マンションの建築・設備について>

●各種建物被害調査と課題

被災マンションの被害調査には、①応急危険度制度、②被害認定調査、③被災度区分判定、④地震保険調査があるが、制度目的の違い等から、調査方法や判定方法が異なり、以下の課題が存在する。

- ・他制度の調査結果を活用した効率的な被害調査ができない。
- ・経済的損害に対応する地震保険の認定基準が、構造部分を対象とする③被災度区分判定ら

●不適切な修繕工事

区分所有者は復旧手法や工事費について技術的知見を有するものが少ないため、不適切な復旧手法を採用したり、高額な工事費を請求されたりする事例が生じている(熊本で発生)。

●「①応急危険度制度」の課題

災害救助法に基づく①応急危険度制度は、区分所有者等が単独または共同で申請することとされており、管理組合単位で申請ができない。

<分科会報告のまとめと今後の展望>

ライフライン設備を含む「共用部分」は、災害時には個々の被災者の財産として認められていない。当然ながら国や自治体が大災害時の支援策には「ほぼ除外」とされてきた。

このように「忘れ去られた共用部分の復興支援」、さらに不適切な復旧手法を提案するコンサルタントや、異なる調査方法・判定方法における技術面の不足に対し、行政課題研究会では法制度の整備を目指した提言を行っていく。

〈表1〉大地震震災における被災マンション棟数

単位：棟数

| 震 災 | 阪神淡路（兵庫県） | 東日本（宮城県） | 熊本（熊本市） |
|-------|-----------|----------|---------|
| 倒壊・大破 | 83 | 1 | 6 |
| 中 破 | 108 | 15 | 46 |
| 小破・軽微 | 2,341 | 706 | 596 |
| 対象棟数 | 5,261 | 1,460 | 722 |

出典：東京カンテイプレスリリース

6/7 国土交通省 標準管理規約等を改正

マンションの非居住化・所在等不明区分所有者へ対応等を追加 どうする!? 組合員名簿（個人情報）の保管体制

国土交通省は6月7日、マンション標準管理規約、長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドラインの改定、および外部管理者方式等に関するガイドラインの策定を公表した。いずれも国土交通省ホームページから閲覧、ダウンロードができる。詳細は地域ネットが開催するセミナー、交流会にて。乞うご期待。

■マンション標準管理規約

〈今回の改正で整備された主な条項〉

- 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み
19条（専有部分の貸与）、31条（届出義務）、64条の2（組合員名簿の作成、保管）
- 所在等が判明しない区分所有者への対応
67条の2（区分所有者の所在等の探索）
- 修繕積立金の変更予定等の見える化
48条（議決事項）関係コメント、別添4（管理情報提供様式に記載のある項目例）
- 総会・理事会資料等の管理に関する図書等の保管
49条の2（総会資料の保管等）、53条（理事会の会議及び議事）、72条（規約原本等）関係コメント
- EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進
15条（駐車場の使用）関係コメント、47条（総会の会議及び議事）関係コメント、別添4（2-2）
- 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等
47条（総会の会議及び議事）関係コメント

【コメント】

- ・高経年マンションでは非居住化や所在等不明区分所有者が進んでいるため、組合員の住所等の届出をはじめ、組合員名簿の作成・更新は重要で、管理計画認定制度の認定基準でもある。しかし、個人情報の漏えいといった不安やリスクもあり、今後は保管方法や体制についてさらに検討する余地があるといえる。
- ・修繕積立金の見える化として、マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例（別添4）で、長期修繕計画上の変更予定時期や予定額の記載が求められている。一般的なマンションでは、管理委託契約書に定める範囲で管理会社が宅建業者に開示しており、管理組合が関知していないケースが多い。購入予定者や宅建業者に開示する情報を管理組合として把握することも今後の課題である。

■外部管理者方式等ガイドライン

〈管理業者管理者方式で整備された主な規定〉

- 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス
- 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方
- 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）
- 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス
- 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

○監事の設置と監査のあり方

【コメント】

- ・管理会社が管理者に就任する「管理業者管理者方式」は理事会を設置しないことを前提としている。役員のなり手不足等から、管理会社を含む外部専門家を理事会に加えることに異論はないが、理事会を排除する理由が見当たらない。「管理の主体は区分所有者から構成される管理組合」としつつ、管理組合から主体性を取り上げることに他ならないといえる。
- ・「監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任」が望ましいとあるが、管理者も監事も外部では当事者不在となるリスクが生じる。
- ・目的が留意事項の整理とはいえ、ガイドラインを利用して「管理業者管理者方式」が推進されることが危惧される。

■長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドライン

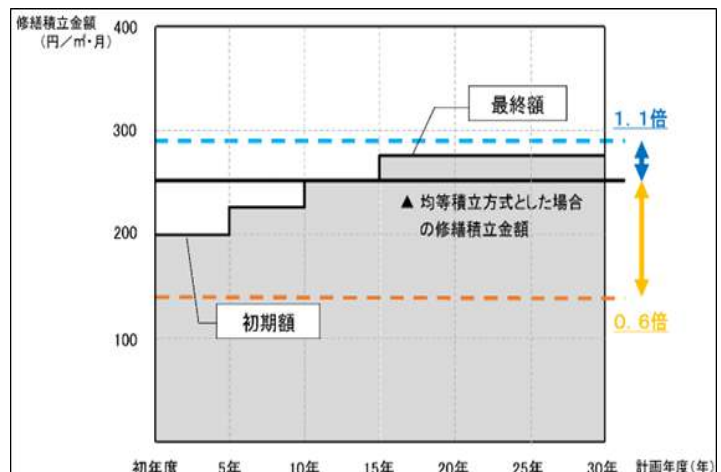
〈マンションの段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方〉

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月当たりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

【コメント】

- ・分譲時に修繕積立金が低額に設定され、長期修繕計画などを根拠に段階的な値上げを余儀なくされるケースがあるが、増額幅が大きすぎて支払いが困難になるケースが生じている。
- ・修繕積立金を段階的に増額する場合、変更予定の時期や予定額を適切に説明することも求められる。

段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方 （計画初年度から5年ごとに3回の引き上げを行う場合）



損害保険各社、マンション総合保険を改定

(株)セゾン保険サービス 岩崎正裕（湘管ネット賛助会員）

損害保険料率算出機構は2023年6月、自然災害などの発生による保険金支払いの増加に加え、住宅の老朽化や修理費（資材・人件費）の高騰等を背景に、火災保険（マンション総合保険を含む住宅総合保険）の参考純率を全国平均で13.0%引き上げる改定を行いました。

これを受け、あいおいニッセイ同和損害保険、損害保険ジャパン、東京海上日動火災保険、三井住友海上火災保険の大手をはじめ、損害保険各社では、今年10月1日より、住宅総合保険の改定を行うと発表しています。

今回の改定では、①自然災害の影響とリスク環境を踏まえた保険料改定、②これまで全国一律だった水災に関

する保険料率について、市区町村別の水災リスクに応じて保険料を5段階で区分する水災等地別改定率の導入による水災保険料が細分化、が主な内容となります。神奈川県内の水災等地を市町村で分け、改定率を表にしました。

今後、（マンション総合保険を含む）住宅総合保険は築年数、建物構造、水災等地等によって、また保険金受取事故件数、免責金額、補償範囲などにより保険会社毎に保険料差が生じるため、複数の保険会社の保険商品の内容を比較・検討し、選択することが必須となります。

（図）水災等地別の改定率＜M構造＞
＜保険金額：建物2,000万円 家財1,000万円、築10年以上の例＞

| 神奈川県の水準改定率（+12.0%） | | | | |
|--------------------|-------|--------|--------|--------|
| 1等地 | 2等地 | 3等地 | 4等地 | 5等地 |
| +6.2% | +9.5% | +13.3% | +17.2% | +21.8% |



※1）損害保険料率算出機構HPの「水災等地検索」（2024年5月31日現在）より
※2）記載の数値は参考純率における改定率であり、実際に保険契約者が契約する各保険会社の保険商品の改定率とは異なる

神奈川県内の管理計画認定制度

県内認定マンションは計184件 (6月20日時点)

マンション管理適正化法の改正により管理計画認定制度がスタートしたのが令和4年4月。以来2年が経過し、神奈川県内では3つの行政区を残して認定制度が開始された。認定マンション数は令和6年6月20日時点で合計184件。横浜市は全国トップの認定数となっている。

認定マンションに申請するためには、まずマンションの所在する各市（町村部は神奈川県）が「マンション管理適正化推進計画」を作成している必要がある。それぞ

れの自治体の管理適正化推進計画で設けた認定基準に基づいて、各マンションの管理計画が適正か否か、基準をクリアしているかを判断されることになる。

各自治体への申請については、（公財）マンション管理センターに事前確認を依頼が必要な場合と不要な場合がある。また、審査基準に満たすか迷う場合も多く、いずれも各地域ネット等へ相談しつつ、準備を進めることが望ましいといえる。

県内のマンション管理計画認定制度 (6月20日時点)

| 行 政 区 | | 管理適正化 推進計画 | 認定制度 開始 | 認定数 | 担当部署 | T E L | マンション ストック戸数 | マンション 化率 |
|------------|------|----------------|---------------------|------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|-------------|
| 神奈川県（町村部） | | 作成済 | 令和4年 4月 | 2件 | 建築住宅部 住宅計画課 民間住宅グループ | ☎045-210-6557 | 1,013,525戸 （町村部 13,653戸） | 23.09% |
| 政令指 定都市 | 横浜市 | 作成済 | 令和4年 11月 | 112件 | 住宅部住宅再生課 | ☎045-671-2954 | 519,825戸 | 28.91% |
| | 川崎市 | 作成済 | 令和5年 4月 | 54件 | 住宅政策部 住宅整備推進課 | ☎044-200-2996 | 210,034戸 | 27.89% |
| | 相模原市 | 作成済 | 令和5年 4月 | 4件 | まちづくり推進部 住宅課 | ☎042-769-9817 | 60,350戸 | 17.66% |
| 中核市 | 横須賀市 | 作成済 | 令和6年 5月 | 0件 | 都市部 まちなみ景観課 | ☎046-822-8077 | 34,090戸 | 18.05% |
| 藤沢市 | | 作成済 | 令和5年 12月 | 3件 | 計画建築部 住宅政策課 | ☎0466-50-3541 | 37,630戸 | 18.21% |
| 大和市 | | 作成済 | 令和6年 4月 | 0件 | 街づくり施設部 街づくり総務課 住宅係 | ☎046-260-5422 | 23,208戸 | 19.98% |
| 平塚市 | | 作成済 | 令和5年 4月 | 1件 | まちづくり政策部 建築指導課 建築指導担当 | ☎0463-21-9731 | 17,176戸 | 14.46% |
| 茅ヶ崎市 | | 作成済 | 令和6年 4月 | 0件 | 都市部都市政策課 住宅政策担当 | ☎0467-81-7181 | 15,910戸 | 14.24% |
| 厚木市 | | 作成済 | 令和4年 4月 | 7件 | 都市みらい部住宅課 住宅政策係 | ☎046-225-2330 | 15,001戸 | 14.38% |
| 海老名市 | | 作成済 | 令和6年 10月 開始予定 | — | まちづくり部 住宅まちづくり課 | ☎046-235-9606 | 14,873戸 | 23.77% |
| 座間市 | | 作成済 | 令和6年 6月 | 0件 | 都市整備課指導係 | ☎046-252-7396 | 13,791戸 | 22.16% |
| 鎌倉市 | | 作成済 | 令和6年 5月 | 0件 | 都市整備部 都市整備総務課 住宅担当 | ☎0467-61-3679 | 11,748戸 | 13.96% |
| 秦野市 | | 作成済 | 令和5年 10月 | 0件 | 都市部交通住宅課 住宅政策担当 | ☎0463-82-9642 | 6,058戸 | 8.29% |
| 小田原市 | | 作成済 | 令和5年 6月 | 1件 | 都市部都市政策課 都市調整係 | ☎0465-33-1307 | 5,504戸 | 6.20% |
| 逗子市 | | 作成済 | 令和6年 1月 | 0件 | 環境都市部 まちづくり景観課 | ☎046-872-8124 | 5,514戸 | 19.90% |
| 伊勢原市 | | 令和6年度中 作成予定 | — | — | 都市部建築住宅課 住宅係 | ☎0463-94-4782 | 4,028戸 | 8.81% |
| 三浦市 | | 作成済 | 令和5年 12月 | 0件 | 都市環境部 都市計画課 | ☎046-882-1111(代) | 2,616戸 | 13.24% |
| 綾瀬市 | | 作成済 | 令和6年 4月 | 0件 | 都市部都市計画課 | ☎0467-70-5625 | 2,408戸 | 6.59% |
| 南足柄市 | | 未定 | — | — | 都市部建築営繕課 | ☎0465-74-2111(代) | 108戸 | 0.60% |

※マンションストック戸数、マンション化率は、東京カンテイ「神奈川県マンションストック戸数&マンション化率2023〔行政区別データ〕」から引用

※町村部（葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村）のマンションは、神奈川県に申請する

管理会社

2024

年報

ランキング

..... ランキングについて

【概要】 各管理会社が総合管理の業務受託をしている件数のうち、神奈川県内で受託している物件に限定して管理組合数、棟数、戸数を調査した

【集計時点】 2024年3月31日現在

【調査対象】 各地域ネットワークに賛助会員として加入している管理会社を中心に、首都圏または全国的に活躍する管理会社を編集部が選んで協力をいただいた

【調査方法】 電話および電子メール

総合管理 マンション管理適正化法第2条で定め
とは・・・ られた基幹事務を受託していること

基幹事務 の内容

- 管理組合の会計の収入及び支出の調定
- 出納
- マンション（専有部分を除く）の維持又は修繕の企画又は実施の調整

| 順位 | 管理会社 | 組合数 | 棟数 | 戸数 | 加入ネット |
|-----|---------------------|--------|--------|---------|---------|
| 1 | (株)東急コミュニティー | 1,383 | 1,907 | 92,023 | 神 浜 川 紀 |
| 2 | 日本ハウズイング(株) | 1,126 | 1,497 | 68,365 | 浜 川 紀 |
| 3 | (株)大京アステージ | 1,217 | 1,268 | 64,897 | — |
| 4 | (株)長谷工コミュニティー | 535 | 710 | 57,036 | — |
| 5 | 三井不動産レジデンシャルサービス(株) | 636 | 731 | 51,355 | 浜 |
| 6 | 三菱地所コミュニティー(株) | 601 | 799 | 51,200 | — |
| 7 | 大和ライフネクスト(株) | 582 | 681 | 39,164 | 浜 紀 |
| 8 | ナイスコミュニティー(株) | 660 | 703 | 35,039 | 浜 |
| 9 | JS日本総合住生活(株) | 116 | 1,490 | 32,880 | 浜 |
| 10 | 住友不動産建物サービス(株) | 235 | 344 | 28,182 | — |
| 11 | 野村不動産パートナーズ(株) | 320 | 344 | 24,962 | 浜 |
| 12 | 明和地所コミュニティー(株) | 500 | 509 | 24,278 | 浜 紀 |
| 13 | (株)合人社計画研究所 | 348 | 406 | 19,403 | — |
| 14 | (株)相鉄リビングサポート | 141 | 257 | 16,776 | 浜 |
| 15 | 大成有楽不動産(株) | 176 | 298 | 12,892 | — |
| 16 | 伊藤忠アーバンコミュニティー(株) | 142 | 207 | 12,826 | — |
| 17 | (株)東京建物アメニティサポート | 124 | 138 | 9,929 | — |
| 18 | (株)レーベンコミュニティー | 112 | 112 | 8,505 | — |
| 19 | (株)穴吹ハウジングサービス | 226 | 235 | 8,503 | 川 |
| 20 | (株)ライフポート西洋 | 157 | 162 | 8,052 | 浜 |
| 21 | (株)日鉄コミュニティー | 72 | 92 | 7,457 | — |
| 22 | (株)ウィットココミュニティー | 304 | 336 | 7,433 | 湘 |
| 23 | (財)若葉台まちづくりセンター | 15 | 66 | 5,195 | 浜 |
| 24 | 住商建物(株) | 28 | 48 | 4,430 | — |
| 25 | 双日ライフワン(株) | 38 | 43 | 3,863 | 紀 |
| 26 | 六華(株) | 92 | 119 | 3,333 | — |
| 27 | (株)サニーライフ | 76 | 76 | 3,281 | — |
| 28 | 東京互光(株) | 45 | 93 | 2,936 | — |
| 29 | (株)菱サ・ビルウェア | 58 | 64 | 2,556 | — |
| 30 | (株)ハリマビステム | 62 | 62 | 2,537 | — |
| 31 | (株)穴吹コミュニティー | 47 | 48 | 2,434 | — |
| 32 | 国土管理(株) | 38 | 38 | 1,500 | — |
| 33 | (株)ビルシステム | 46 | 46 | 1,346 | — |
| 34 | (株)エンゼル | 27 | 27 | 1,138 | — |
| 35 | 東横ハウスサポート(株) | 19 | 21 | 557 | 紀 |
| 36 | 昭和管財(株) | 11 | 14 | 555 | 紀 |
| 合 計 | | 10,315 | 13,991 | 716,818 | |

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

5/15

技術者・専門業部会全体会議 4年ぶりに全体会議を開催

5月15日17時～、ロイヤルホールヨコハマ5階ビレナーの間で令和6年度技術者部会・専門業部会全体会議を開いた。

専門業部会は毎月1回、かながわ労働プラザで定例幹事会を開催し、各分科会・グループの活動を報告・確認しながら、部会全体の方針等の議論を行ってきた。令和6年度においても建築分科会A、B、C、設備分科会の計4グループ長および技術者部会担当者を中心として、それぞれのグループで年1回のセミナー等を企画・実施する。

また建築分科会では提供会員を募り、工事見学会の実施を模索する。設備分科会では新工法、新製品の勉強会等を行う予定。浜管ネット主催として、建築・設備両グループによる「プロ向け」セミナーや勉強会の企画・開催も検討し、実施を目指す。

令和6年度は、建築グループは技術者部会6人・専門業部会53社、設備グループは技術者部会3人・専門業部会16社で構成。専門業部会の新部会長に(株)NB建設の日下清治氏が選任された。



技術者部会・専門業部会全体会議の様子

4/17、5/15、6/11、6/19

管理組合交流部会・管理運営部会

4月17日交流部会

テーマ：浜管ネット会員は無料で使用できる管理組合Webサイトの紹介

5月15日交流部会

テーマ：マンション標準管理委託契約書の読み方説明

6月11日管理運営部会

テーマ：マンション管理計画認定制度に関するQ&A

管理計画認定制度に関するQ&Aでは、認定基準、審査基準の解釈がすべて明確になっていない点を踏まえ、電話相談等で問い合わせがあった具体事例をもとに留意する点などを紹介した。報告者の濱地秀平氏（マンション管理士）は「認定基準の

解釈によって再度臨時総会を開かなければならなかった事例もあるため、単独で判断せずに相談してほしい」としている。

6月19日交流部会

テーマ：マンション標準管理規約改正点のポイントの解説と勉強会

まずは標準管理規約の改正履歴を復習。参加者からは2011年、2016年等の改正に準拠しているといった声が多く、改正の都度の反映は難しいことがわかる。それを踏まえて6月7日に改正された標準管理規約のポイントを確認し合った。



6月19日、浜管ネット事務局で行った交流部会には17人が参加した

湘管ネット

6/22

研修交流会

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

1月27日：「マンション活性化の実例～グランフォーレ戸塚ヒルブリーズの軌跡～」

講師：吉田郁夫氏（グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合 理事・浜管ネット理事）

2002年竣工・免震構造・10階建て・2棟・206戸。グランフォーレ戸塚ヒルブリーズは、入居がはじまってすぐに分譲会社への訴訟問題から住民の共有意識が芽生え、恒例の桜まつりによって近隣マンションを含んだ地域コミュニティが醸成した。

入居時のトラブルを良い方向に展開し、住環境への関心が高まり、活発な自主防災組織の構築や大規模修繕工事を実施。最近では管理会社変更も行った。

現在の充実したマンション管理運営に行きつくまで、そのたどった軌跡について、理事長歴6年の吉田郁夫氏が説明を行った。吉田氏は浜管ネット理事も務めている。



講師の吉田郁夫氏

6/21 国土交通省 令和5年度マンション総合調査結果を公表

国土交通省は6月21日、管理組合や区分所有者を対象に5年に一度行っているマンション総合調査において、令和5年度調査の結果をとりまとめ、公表した。本調査は令和5年10月～令和6年3月に実施。有効回収数は管理組合1,589件（37.2%）、区分所有者3,102件（36.3%）。これまでのマンション管理施策の効果の検証、必要となる施策の定時を行うための基礎的な資料を得ることを目的とする。

1. マンション居住の状況

調査マンションにおける「世帯主の年齢」は、「60歳代」27.8%、「70歳以上」25.9%の割合が高く、合計53.7%。平成15年度調査の31.7%から22ポイント増加した。

また、古いマンションほど「70歳以上」の割合が大きく、

完成年次が「昭和59年以前」では55.9%を占めた。

「現在の永住意識」では、「永住するつもり」が60.4%、「いずれは住み替えるつもり」が17.7%だった。

2. マンション管理の状況












「現在の修繕積立金の額／月／戸当たり」の平均は13,054円。駐車場使用料などからの充当額を含む平均額は13,378円だった。


「長期修繕計画と実際の修繕積立金積立額の差」では、計画に対して不足しているマンションが36.6%。このうち、「20%超の不足」が11.7%あった。

主な調査結果は次号掲載予定。詳細は国土交通省ホームページから閲覧・ダウンロードができる。

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、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  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  大和ライフネクスト 株式会社 | 横浜支社 横浜西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 https://www.daiwalifenext.co.jp | より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。 |
| マンション管理  株式会社 東急コミュニティー | 営業開発部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソラスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイス相談 03-5717-1523 https://www.tokyu-com-m.biz | 「私たちに、ご提案させていただきます」 マンション・ビルの管理、工事についてもあなたの建物にピッタリなご提案を！お気軽にご相談ください。 |
| マンション管理  日本ハウズイング 株式会社 | 第一事業部 横浜西区北幸2-15-10 横浜ウエストサイドビル5F ☎045-412-3810 daiichi@housing.co.jp https://www.housing.co.jp | 当社は、お客様の声を最優先に考え、動き、応えていく、住・オフィス環境創造企業です。あらゆる建物に携わることで豊富なノウハウを培ってきた経験から、建物の規模や特性に適した管理サービスをご提供する独立系の管理会社です。 |
| マンション管理  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 https://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  明和地所コミュニティ 株式会社 | 東京都渋谷区神奈町9-6 第2明和ビル ☎03-6368-9112 https://www.meiwajisyo.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います。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  株式会社 ライフポート西洋 | 横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com | 「もっと「ハートフル」な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かす。[マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度]両制度に適した提案を積極的に行っています。 |
| 金融・保険 | | |
| 企業名 | 所在地 | PR |
| 保険  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 ☎03-3401-4911 ito@goodhoken.co.jp | 取り扱い損保会社5社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費削減にお役立てください。 |
| 保険  株式会社 住宅あんしん保証 | 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 dkb-info@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9,400棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。 |
| 保険  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 ☎03-6800-1779 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780棟超。 |
| 設計コンサルタント | | |
| 企業名 | 所在地 | PR |
| 設計・監理  株式会社 D. S. K | 横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3F ☎045-264-4253 dskyokohama@dsk-arc.com https://dsk-arc.com | 地域密着サービスを目指し(株)T. D. Sから分社・独立しました。企業理念は引き継ぎつつ新技術を貪欲に取入れお客様に喜んで貰えるよう尽力します。 |

| 設計コンサルタント | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企業名 | 所在地 | PR |
| 設計・監理  株式会社 T. D. S | 本社 東京都中央区日本橋堀留町1-6-13 昭和ビル2F ☎03-5649-3666 kanto@tds-arc.com https://www.tds-arc.com | 創業以来45年「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全と再生に目を向けた一級建築士事務所です。現在は、DSグループとして北は北海道から南は沖縄までを網羅し、地域密着体制を確立しております。 |
| 設計・監理  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 宇佐美山下町ビル3階 ☎045-227-8471 https://www.krcnet.jp info@krcnet.jp | 東京建物リサーチ・センターより分社独立して10年目。地元企業として信頼を集め、大きく飛躍しております。様々な技術と安心の品質で、建物調査診断等、新しい技術できめ細かいサービスを提供しています。 |
| 改修一般 | | |
| 企業名 | 所在地 | PR |
| 大規模修繕  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  株式会社 アール・エヌ・ゴトー | 川崎市中原区新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com | 創立以来、改修工事専門家として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。 |
| 大規模修繕  株式会社 伊勝 | 横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 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付き合いの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持って対応できる品質保証システムを実行しています。 |
| 大規模修繕  株式会社 一ノ瀬建創 | リニューアル事業部 横浜市泉区泉中央南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  株式会社 エスシー プランニング | 横須賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 scp@silk.ocn.ne.jp http://www.sc-planning.com | 地元を誇りに思い、地元の皆様に信頼される会社でありたいと三浦半島を中心に活動しています。 |
| 大規模修繕  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  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1-2-70 品川シーズンテラス18F ☎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  建装工業株式会社 | 横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 http://www.kenso.co.jp | 豊富な改修工事実績を持ち、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。 |
| 大規模修繕  株式会社 サカクラ | 横浜磯子区岡村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。 |

| 改修一般 | | |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 大規模修繕 〔浜〕 | 横浜市西区中央2-42-15 リーヴェルステージ横浜Neo208-B ☎045-311-4633 info@sansin-tr.co.jp http://www.sansin-tr.co.jp | 昭和41年設立以来「技術は進歩してもお客様に寄り添う心は変わらない」を50年以上にわたり大切にしています。お客様にご納得頂いてから仕事を進めさせていただいております。 |
| 三信塗工株式会社 | | |
| 大規模修繕 〔神 浜 川 紀 湘 央〕 | 川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigo@sinyo.com http://www.sinyo.com | お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。'大切な未来へ繋ぐ'を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していきけるよう、進んで参ります。 |
| シンヨー株式会社 | | |
| 大規模修繕 〔神 浜 川 紀 央 湘〕 | (本社) 横浜市中区港町6-28 ☎045-225-8200 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎0120-040-011 https://www.daiwa-co.com | マンション大規模修繕工事の専門業者として60年。"住み慣れた環境に時を取り戻す"をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。 |
| 株式会社 大和 | | |
| 大規模修繕 〔紀〕 | (本社) 横浜須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 中央区銀座8-18-7 エイワビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp | 改修工事事業として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。 |
| 株式会社富士防 | | |
| 大規模修繕 〔浜 紀 央〕 | (本社) 横浜須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早瀬1-40-1 ☎0800-888-6191 https://www.yokosoh.co.jp | 建物の修繕工事を手がけて110余年。「しっかり、まじめに、誠実に。」個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。 |
| 株式会社ヨコソー | | |
| 大規模修繕 〔浜 央〕 | 横浜市西区楠町10-8 (神奈川営業所) ☎045-290-3222 ☎045-290-8363 a.takiguchi@ruxy.co.jp https://www.ruxy.co.jp | YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこそその安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。 |
| 株式会社 YKK APラクシー | | |
| 総合建設 | | |
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 大規模修繕 〔浜〕 | 建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 ☎045-911-5951 http://www.kudo.co.jp | 当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様が必要とされる企業を目指します。 |
| 工藤建設株式会社 | | |
| 給・排水設備改修 | | |
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 給・排水設備改修 〔浜 川〕 | 横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigy@khj.co.jp http://www.khj.co.jp | 『水』にこだわり65年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の『水』の問題は、何でも当社にご相談下さい。 |
| 株式会社 神奈川保健事業社 | | |
| 給・排水設備改修 〔浜 川 紀〕 | リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 https://www.kawamoto-ind.co.jp | 弊社は地元神奈川を中心に集合住宅の改修実績が多数あります。設計・施工・アフターサービスまで、実績と経験をいかして適切なサポートをいたします。 |
| 川本工業株式会社 | | |

| 給・排水設備改修 | | |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 給・排水設備改修 〔浜 央〕 | 東京都豊島区目黒2-1-1目黒NTビル6F ☎03-6871-9961 ☎03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com | 集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。 |
| 京浜管鉄工業株式会社 | | |
| 給・排水設備改修 〔紀〕 | 横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 tokken-info@daijin.co.jp https://www.daijin.co.jp | 創業55年の歴史を持つ当社は、神奈川全域で給水・排水管工事や建築改修工事全般を手がけています。さらに、アフターサポートやメンテナンス業務にも対応しています。 |
| 株式会社大神 | | |
| 給・排水設備改修 〔紀〕 | (本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigo2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp | 創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検…何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事をご提案します。 |
| 文化興業株式会社 | | |
| 電気設備改修 | | |
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 電気設備改修 〔浜 紀〕 | 横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp | 創業90年。地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線修理・弱電改修・省エネ改修(LED等)、お気軽にご相談ください。 |
| 三沢電機株式会社 | | |
| 建材メーカー・販売 | | |
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 防水メーカー 〔浜 央〕 | 首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com | AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専門メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。 |
| AGC ポリマー建材株式会社 | | |
| 〔神 浜 川 紀 湘 央〕 | | |
| 関西ペイント販売株式会社 | 東京都大田区南六郷3-12-1 ☎03-5711-8905 http://www.kansai.co.jp | 当社は塗料の製造・販売をしている会社です。これからも管理組合の皆様と有益である「環境配慮型高性能塗料」を開発・提供することで貢献していきます。 |
| 防水・床材メーカー 〔浜 央〕 | 横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431 (床材) ☎045-651-5245 (屋根・屋上) https://www.tajima.jp | 1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆けとして、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。 |
| 田島ルーフィング株式会社 | | |
| 外断熱・サッシ改修 | | |
| 企業名 | 所在地 | P R |
| 外断熱メーカー 〔川〕 | 東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンスレート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com | ヨーロッパ最大手の外断熱メーカー Sto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事で弊社工法が数多く採用されております。 |
| Sto Japan株式会社 | | |

加入するネットワークの略号▶

〔神〕神管ネット 〔浜〕浜管ネット 〔川〕川管ネット
〔紀〕よこ管ネット 〔湘〕湘管ネット 〔央〕県央ネット

| N P O 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 ☎045-341-3160 | | | |
| 氏名・所属事務所 | 連絡先 | 氏名・所属事務所 | 連絡先 |
| 阿部一尋 AB住計画一級建築士事務所 | 横浜市青葉区すすき野1-4-3-405 ☎090-6001-5234 k_abe@t218@yahoo.co.jp | 片山啓介 有限会社鹿窪建築設計 | 横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzg16700@nifty.com |
| 石川裕子 Lapis建築工房 | 横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp | 岸崎孝弘 有限会社日欧設計事務所 | 東京都練馬区栄町46-20 ☎03-3557-4711 http://www.coper.org/nichiou |
| 伊藤和彦 総合環境技術株式会社 | 横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp | 島村利彦 株式会社英総合企画設計 | 横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com |
| 岡田和広 合同会社耐震設計 | 横浜市港北区新横浜3-17-12 アルファスペース3F ☎045-477-2505 http://taishinsekkei.com | 町田信男 有限会社トム設備設計 | 横浜南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com |
| 尾崎京一郎 有限会社モア・プランニングオフィス | 横浜市都筑区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp | | |

管理計画認定マンション紹介

パーク・セレノ真鶴ベルデ管理組合<神奈川県認定>



大きな設備項目多いリゾートマンション 公的評価得て外部所有者の管理の意識付けに

認定マンションへの申請は「管理会社の提案でした」というのは、長年役員を務める石川理事長。

区分所有者は定住3割、週末利用3割、リゾート利用3割で、それぞれ意識や住戸の用途（使い方）が異なる。こうした環境の中、定期総会で「資産価値を上げるような管理運営を何かやっているのか」という意見が出た。

「所有者の意識が違うので、公的な評価を得れば外部所有者にも管理の意識付けになるのじゃないか」。理事会は管理会社の提案に乗った。

理事会メンバーは、定住が週末利用の所有者で、役員を7、8年、長ければ10年以上続けている人もいる。石川理事長は、管理会社との関係を「お互い文句を言い合いながら、いい緊張関係を保っている」とし、認定申請の書類整備については「ほとんど管理会社にやってもらいました」という。

申請書類の中で、実際の管理運営において常に頭の痛い課題が長期修繕計画だ。

2018年に行った大規模修繕工事では借り入れを行い、長計も借入金と返済を加味したものになっている。

パーク・セレノ真鶴ベルデでは外装だけでなく廊下の内装もタイル貼り。エントランスホール内外も石彫タイルや大理石を使用している。

さらにプール、サウナ、機械式駐車場、セントラル給湯設備、浄化槽設備など、都市部の一般マンションよりも大きな設備項目が多い。設備は修繕だけでなく、保守点検でも費用がかかる。



取材させていただいた石川理事長（左）と管理員の佐藤さん



井戸水を利用している屋内プール



プールに併設しているソラリウム（日光浴場）



情報交流の場でもあるサウナ



消防署の協力を得て実施した避難訓練の様子



プール用のポンプや減菌設備など



機械室内にあるセントラル給湯設備



エントランス前にあるテニスコートと平置き駐車場

■マンションデータ

認定取得日：

2023年6月16日／神奈川県マンション管理計画認定制度
所在地：足柄下郡真鶴町

1990年（平成2年）11月竣工・地上8階地下2階建て・1棟・88戸＋管理員住戸

建物構造……………RC・SRC造
敷地面積……………4,113.47 m²
建築面積……………1,748.57m²
管理費（月額）……………約470円／㎡
修繕費積立金（月額）……………約220円／㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）……………54.5%（48台÷88戸）
駐車場使用料（月額）……………

リゾート利用無料（平置き8台・機械式10台）／月極5,000円（平置き15台・機械式25台）

駐車場使用料（月額）……………5,000円／台
分譲会社……………三井不動産（現・三井不動産レジデンシャル株）
建設会社……………東海興業株

管理会社……………三井不動産レジデンシャルサービス株
管理形態……………全部委託管理
管理員の勤務形態……………

住み込み（月～木、日8：00～17：30、金、土8：00～20：30）

理事会……………原則毎月1回、理事5人・監事1人
任期（選任方法）……………2年（再任可。立候補や推薦など）

このため、「新しく理事に就任した方には機械室等も見てもらうことにしている」と石川理事長。「どれだけ設備があり、定期点検など、どれだけたいへんかを知ってもらう」ことが目的だ。

とはいえ、その設備が貴重な情報交換の場所になることも。例えば、排水の流れが悪い、鉄部の傷みがひどい部分があるなど、サウナでの会話がもとで、修繕計画に組み入れることがあるという。

そのほか、マンション全体で取り組んでいるコミュニティはサマイベント、防災訓練。サマイベントは、プールサイドを飲食可にしてパーティを行い、防災訓練は消防署の協力を得て、昨年度は避難訓練、水消火器、AEDの使い方講習などを行った。

認定マンション取得から1年。石川理事長は最後に「今も30年経っているとは思えないという声が多い。公的評価も得たし、修繕を確実にやって、きれいなマンションを次世代に継承していいきたい」と今後の目標を述べてくれた。

神管ネット

☎045-620-6300

神管ネット25周年記念式典

日 時：10月10日（木）15：30～

記念講演：国土交通省住宅局参事官

会 場：ロイヤルホールヨコハマ

みなとみらい線日本大通り駅徒歩3分

JR関内駅、横浜市営地下鉄関内駅徒歩8分

浜管ネット

☎045-341-3160

技術者部会・専門業部会合同セミナー

日 時：7月12日（金）18：30～

テーマ：予算超過はなぜ起きるのか？

限りある修繕積立金を有益に使うために

講 師：浜管ネット専門業部会建築分科会Cグループ

会 場：かながわ県民センター 304号室

（横浜駅きた西口徒歩5分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

管理運営部会セミナー第1回

〈共催：川管ネット〉

日 時：8月2日（金）18：30～

テーマ：高騰するマンション総合保険料

～賢く学ぼう・防衛策と対応術～

講 師：伊藤昌弘氏（㈱グッド保険サービス）

会 場：かながわ県民センター 304号室

（横浜駅きた西口徒歩5分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

川管ネット

☎044-322-8071

第1回マンション管理セミナー

日 時：8月18日（日）14：00～

テーマ：

- ・“川崎市マンション管理計画認定”の取得の実務
- ・マンション管理計画認定に伴う住宅金融支援機構での取り扱い
- ・川崎市E V用充電インフラ補助金（共同住宅向け）

会 場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）

大会議室

（JR武蔵中原駅徒歩1分）

参加費：会員無料、一般資料代1,000円

川崎市住宅供給公社主催セミナー

日 時：9月1日（日）14：00～

テーマ：マンションにおける給排水設備改修工事（仮）

講 師：柳下雅孝氏（設備設計一級建築士）

会 場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）

（JR武蔵中原駅徒歩1分）

参加費：無料

川崎市主催マンション管理組合交流会

日 時：10月予定

テーマ：マンションの長寿命化について（予定）

会 場：川崎市役所本庁舎

（JR川崎駅徒歩8分、京急川崎駅徒歩6分）

参加費：無料

よこ管ネット

☎046-824-8133

マンション管理セミナー（ハード編）

日 時：7月13日（土）13：30～

テーマ：給排水管設備改修について

講 師：町田信男氏

（浜管ネット技術者部会、(株)トム設備設計主宰）

会 場：横須賀市立総合福祉会館

（京急汐入駅徒歩6分、JR横須賀駅徒歩8分）

参加費：無料

新任役員研修セミナー

日 時：7月27日（土）13：30～

テーマ：マンション管理組合新任理事の為の入門講座

講 師：佐藤元氏（弁護士、神管ネット個人正会員）

会 場：横須賀市産業交流プラザ

（京急汐入駅徒歩1分、JR横須賀駅徒歩8分）

参加費：無料

防災セミナー

日 時：9月8日（日）13：30～

テーマ：未定

講 師：坂井誠仁氏（認定NPOかながわ311ネットワーク、マンション管理士）

会 場：横須賀市産業交流プラザ

（京急汐入駅徒歩1分、JR横須賀駅徒歩8分）

参加費：無料

湘管ネット

☎0466-50-4661

第1回マンション管理セミナー

日 時：7月6日（土）9：30～12：30

テーマ：藤沢市のマンション管理計画認定制度について

講 師：藤沢市住宅政策課 會澤 貴浩 氏

会 場：藤沢商工会館ミナパーク503号

（JR藤沢駅徒歩5分）

参加費：会員無料

研修交流会

会 場：藤沢市市民活動推進センター

（JR藤沢駅徒歩7分）

日 時：8月24日（土）15：10～17：00

テーマ：修繕積立金の上手な使い方を考える

講 師：湘管ネット副会長・北村 拓 氏

（マンション管理士）

参加費：会員無料、一般資料代500円

大規模修繕工事元請会社
総称「Mコン」へ

マンション大規模修繕工事の施工を請け負う会社で構成する、一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS.A）は6月5日、会員会社をはじめ、大規模修繕工事元請会社の総称（ネーミング）を「Mコン」とすると発表した。

MKS.Aでは2023年10月、マンション改修業界や改修専門会社の知名度、社会的認知度の向上を目的に、ネーミングを公募。応募総数1,551件の中から、「Mコン」が選ばれた。





管理組合ネットワークの会員になりませんか？

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

<https://kenou-net.com>

E-mail: Kenou_net@yahoo.co.jp

定期無料相談：

毎月第4月曜午後 秦野市役所東海大学前出張所
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）

<https://syokan-net.jimdofree.com>

☎0466-50-4661 FAX.0466-97-2461

E-mail: shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後

藤沢市市民活動推進センター



NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

<https://kawakan-net.or.jp>

☎044-322-8071 FAX.044-322-8072

E-mail: info@kawakan-net.or.jp

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

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

<https://hamakan-net.com>

☎045-341-3160 FAX.045-341-3340

E-mail: office@hamakan-net.com

事務所開所日：毎週月・火・木・金・土曜
定期無料相談：毎週土曜午後

NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

<https://www.jinkan-net.com> E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎045-620-6299

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

事業内容

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

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

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

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

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

県央ネット

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

会員状況報告

| 浜管ネット | 川管ネット | よこ管ネット | 湘管ネット | 県央ネット | 合 計 |
|------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| 116組合 26,446戸 | 49組合 8,318戸 | 61組合 9,869戸 | 13組合 946戸 | 14組合 2,850戸 | 253組合 48,429戸 |

※令和6年6月30日現在

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください。



Kashiwabara Corporation

株式会社カシワバラ・コーポレーション
☎0120-48-4116

お問い合わせ

統括営業本部 第2営業部

東日本セクション

東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F
Tel: 03-5479-1402

西日本セクション

大阪府大阪市北区西天満5-14-10 梅田UNビル12F
Tel: 06-6131-2331

東京本社：東京都港区港南1-2-70 品川シーズンテラス18F
岩国本社：山口県岩国市山手町1-5-16

Kashiwabara Corporation
コーポレートサイト



暮らしに関するお役立ち情報提供中 423
マンションと暮らす。 Better Life with Apartment

