

# 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：2025年4月

No.73

2025  
春季号

☆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

2p  
全管連活動  
国土交通大臣宛 要望書提出  
認定制度申請手続き  
グリーン住宅支援事業へ  
「お願い」申し入れ

4p  
マンション管理トラブルQ&A  
総会はどうすればスムーズに進行できる？ほか

6p  
神奈川県主催 <神管ネット受託>  
令和6年度マンション管理・再生セミナー報告

8p9p10p  
各地域ネット活動状況

11p  
東京カンテイ  
2024年行政区別マンション化率（神奈川県版）

12p13p  
広告ページ 賛助会員ガイド

14p  
管理計画認定マンション紹介  
ネクサスシティディーセントテラス  
管理組合

15p  
各地域ネットのイベント情報



# 全管連活動 国土交通大臣宛 要望書提出 認定制度申請手続き、グリーン住宅支援事業へ 「お願い」 申し入れ

神管ネットが所属する全国マンション管理組合連合会（全管連・畑島義昭会長）では、国、その他の行政機関に対する意見・要望等も行っています。

このほど、国土交通大臣宛に要望書2通を提出し、公正取引委員会にお願い文書を1通申し入れました。一部を抜粋して紹介します。

## Request.1

### マンション管理計画認定制度申請手続きに関する要望

マンション管理計画認定制度の普及・促進に際し、管理者（理事長）交代の申請手続きおよび申請手数料がかかることのない制度設計を要望いたします。

令和6年10月、横浜市で認定を受けたマンションで、認定の取り下げが行われました。理由は、認定制度は「5年ごとの更新」とされているものの、実際は申請内容に変更があれば、そのたびに変更申請の手続き、申請費用がかかるためとされています。

具体的な変更要件として、多くの管理組合で毎年交代する「管理者＝理事長」「監事」があります。

実務レベルでは、「5年ごとの更新」は形骸化され、毎年の総会で認定制度に関する決議を行い、変更申請することになるのです。

認定制度の普及・推進には積極的に取り組んでいくためにも、変更申請手続きの改善、申請手数料がかかることのない制度設計を要望いたします。

### <参考>地方公共団体の対応

#### （東京、神奈川、福岡の主な行政区の場合）

理事長交代の申請手続きに関して全管連で調査を行ったところ、東京23区では13区で「変更申請は必要」としていることがわかりました。このうち、費用がかかるのは5区。中央区からは理事長の交代で変更申請をしない場合、「認定対象から除外する等のペナルティがある」という回答がありました。手数料は4,800円。そのほか、江東区、品川区、世田谷区、渋谷区でも、4,100円～4,800円の手数料設定で「変更申請は必要」としています。

都下26市では、「変更申請は必要」が20市。このうち、費用がかかるのは7市で、手数料設定は4,200円～4,800円となっています。

神奈川県内の調査では、認定取り下げマンションのあった横浜市は理事長交代の都度、変更申請が必要で、申請手数料として1,900円がかかります。その他、相模原市と海老名市が「変更申請は必要」とし、それぞれ3,800円、5,000円の手数料設定となっています。

また、福岡県では9市で「変更申請は必要」としている中、福岡市のみ申請手数料として4,300円がかかります。

なお、「変更申請は必要」でありながらも「無料」としている地方公共団体が多数ありました。しかし、その理由として最も多かったのは「現在は制度の普及を優先

しているため」です。それら行政区に今後を問うと、ほとんどが「制度が浸透すれば手数料を徴収する可能性がある」という回答でした。

## Request.2

### 子育てグリーン住宅支援事業【リフォーム】に関する要望

既存の分譲マンションという集合住宅の実態に即した制度づくりという観点から、管理組合を工事発注者とする場合の本件支援事業の改善が行われるよう、要望いたします。

#### （1）工事発注者が管理組合の場合の対象工事の改善

補助対象工事について戸建て住宅と共同住宅との区別がありません。しかし、マンションでは、共用部分と専有部分の工事を同時に行うことは合意形成が非常に困難であるばかりか、共用部分と専有部分で工事発注者が異なる点で本件支援事業の補助対象外となります。工事発注者が管理組合である場合、戸建て所有者とは異なる条件設定があってもよいと思います。

#### （2）対象となるZEHレベルの見直し

マンションは世帯数が多く、構造の上でも、戸建て住宅と同じ省エネ基準の必要はありません。マンションは2024年の省エネ基準レベルでもCO2削減効果が期待できます。

基準を緩和し、無理のない範囲のメニューも用意し、全体の底上げを図ることが結果として、トータルのCO2排出量の削減につながるのではないかと考えられます。

対象となるZEHレベルを見直すか、条件を厳しくするのであれば、それに見合う補助金の上限設定にすべきと考えます。

#### （3）計画段階からの支援制度の設計

大規模修繕工事を行う際は調査診断からはじまり、実際の着工まで一般でもおよそ2～3年かかります。合意形成のために十分な時間をかけるためです。こうした計画段階の検討も戸建て住宅と大きく異なる点であり、マンションの省エネ化を促進するためにも計画段階からの支援制度を設計していただきたいと思います。

同時に、省エネ化工事を修繕項目に取り入れる長期修繕計画の見直しについても、補助対象に加えていただきたいと思います。

<参考：住宅省エネ2025キャンペーン子育てグリーン住宅支援事業公式サイトより>

【対象工事】

区 分	カ テ ゴ リ ー	要 件	
必須工事	①開口部の断熱改修	2つ以上のカテゴリーの必須工事を行った場合のみ	補助額の合計が5万円以上
	②躯体の断熱改修		
	③エコ住宅設備の設置		
任意工事	④子育て対応改修	2つ以上のカテゴリーの必須工事を行った上で実施する場合のみ	
	⑤防災性向上改修		
	⑥バリアフリー改修		
	⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置		
	⑧リフォーム瑕疵保険等への加入		

【補助上限】

Sタイプ	必須工事①～③のすべてのカテゴリーを実施	上限60万円／戸
Aタイプ	必須工事①～③のうち、いずれか2つのカテゴリーを実施	上限40万円／戸

過去の全管連活動

◇2013年03月21日

第三者管理に反対、国交大臣に意見書提出



太田昭宏国土交通大臣（当時）に面会し、外部の専門家を活用した第三者管理に反対の意見書を申し入れた。

◇2013年04月02日

借室譲渡など電力問題解決へ、経産大臣に要望書提出



茂木敏充経済産業大臣（当時）に面会し、要望書を提出した。内容は、①マンション共用部分の電気料体系の不合理の是正、②一括高圧受電導入の際に不要となるマンション借室内の変電設備の譲渡の問題など。

## 公取委に申し入れ 談合20社社名公表へ

### 大規模修繕施工会社に談合発覚！ 「不当な取引制限」疑いで立入検査

「関東のマンション修繕で談合か 公取委、約20社に立ち入り検査」—3月4日午前11時過ぎ、共同通信の配信記事がネットニュース速報で流れました。マンションの大規模修繕工事を手がける施工会社約20社に対し、「談合を繰り返していた疑いがある」として公正取引委員会が独占禁止法で禁止されている「不当な取引制限」の疑いで各社への立ち入り検査が行われたのです。

各地域ネット会員管理組合の人たちからも「マンション業界はまだやってんのか」「工事業界は一番遅れている。他の業界では考えられない」と厳しい声もあがっています。

そこで、全管連では3月17日、公正取引委員会・古谷一委員長宛に、立ち入り調査を実施した施工会社約20社の社名公表のお願いを申し入れました。

なお、ニュース配信では約20社となっていますが、以降も大規模修繕工事の設計・監理を手がけるコンサルティング会社、施工会社に対し、公正取引委員会による立ち入り検査が行われています。

神管ネット（地域ネット含む）では今後大規模修繕関係の賛助会員に対し、どのような対応とっていくべきか検討していきます。

### Request.3

立ち入り調査を実施した施工会社約20社の社名公表のお願い

修繕工事業者約20社に対し、独占禁止法違反容疑で立ち入り検査を行ったとの報道がなされましたが、社名が報じられているのは一部です。現在、大規模修繕工事を計画している管理組合は、疑心暗鬼の状態になっており、大きな混乱が生じております。

消費者の立場から、20社の社名を公表していただきたく申し入れさせていただきます。

公正取引委員会による真相の解明を期待いたします。

マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口  
～建築士等によるアドバイスや見積書のチェックなど～

- （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター  
[https://www.chord.or.jp/consult\\_tel/index.html](https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html)  
 住まいるダイヤル 03-3556-5147  
 ※施工費用については「見積チェックサービス」（無料）あり
- （公財）マンション管理センター  
[http://www.mankan.or.jp/06\\_consult/tel.html](http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html)  
 建物・設備の維持管理の相談 03-3222-1519



# マンション管理相談 Q&A

神管ネット傘下の地域ネットではセミナーや交流会、相談会等を開く中で、数多くの相談を受けています。こうした中で、浜管ネット、よこ管ネットがそれぞれ25周年、20周年記念誌発行時に掲載した相談事例に加筆修正して紹介します。

【参考】浜管ネット25周年記念誌＜2020年8月発行＞ よこ管ネット20周年記念誌＜2022年11月発行＞

## 事例1. 総会はどうすればスムーズに進行できる？

私の管理組合の総会は毎年、特定の組合員の質問で、理事長や担当理事がしばしば返答に窮するという場面が続き、長時間になってしまいます。総会をスムーズに進行していくにはどのようなことに気を付ければよいでしょうか。

総会の議案書を作成し、印刷を終えた時点で、語句や数字の間違い、説明不足などが発見される場合があります。この場合、議案書の補足説明書を別紙にし、議案書と同時に配布します。特に会計の議案は昨年度より金額の差異が多いと質問が出ますので、事前に説明しておくことが有効です。

通常総会は議案書に基づいて行われるため、議案に上がっていないことなど質問として出される場合があります。そのため議案書には質問書も同封します。

質問書は、総会開催日の4～5日前までに提出してもらいます。理事会はこれをもとに回答を用意することができ、総会時の時間を短縮することができます。

この方法の良いところは、それらを整理して事前に回答を作成しておくことができることです。毎年同じような質問が出る場合は、議案書の中で解説しておく方法もあります。

なお、議長には一般的権限として①議場の秩序を維持する、②議事を整理して進行することについての権利と義務があります。

本来、議案に対する質問等へは、決議を行うために必要な説明があればよく、その状況をみて議長は質問を終了するよう通告し、それでも止めない場合は審議を打ち切ることができます。

明らかに理事会を困らせる目的、つまり総会の進行を妨げるような行為がみられる場合には、その組合員に対し、議長権限で発言の中止や退場を命じることできます。ただ、退場命令を出す場合は、その前に警告や説得を試みたり、一度休憩宣言をして、落ち着いて理事会で対応策を協議するのが望ましいでしょう。

こうした事態については、議事録にきちんと記録しておくことが重要です。

## 事例2. 修正動議への対応は？

総会当日、参加者から通知した議案に対する修正動議が出されました。どのように対応すべきでしょうか？

動議とは、総会参加者が予定外の議案を提出することで、一般的には認められた権利だと考えられます。

ただし、区分所有法37条、標準管理規約47条10項では、総会通知によってあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができるとあり、緊急動議があ

っても採決はできません。

会場に出席せず委任状または議決権行使書等で意思表示をされた組合員の意見が反映されないからです。緊急動議が重要事項だと判断するものであっても、新たに臨時総会を開催する等の方法で、改めて審議すべきものと思われます。

当日の修正動議の取扱いも同様で、委任状・議決権行使書での意思表示を無視することはできないので、修正動議を採決することはできません。

ただし、あらかじめ通知した議題から一般的、客観的に予測可能な範囲内にある程度の修正動議に関する決議はできると考えられます。

たとえば、管理費を500円値上げするという議題について、400円が妥当であるという修正動議は認められ、採決できる場合が多いと考えられます。

## 事例3. 強引な決議を再審議する方法は？

総会で大規模修繕工事の工事額が提示されたが、資金計画も工事費の内訳の説明もなく、理事長の独断で決議が強行されました。議決の再審議を求めたいのですが、どのような方法があるのでしょうか？

一度決議したものを再審議するということは好ましいことではありませんが、組合員の一部が「再考すべき」となれば、組合員総数の1/5以上で議決権総数の1/5以上の同意を得て、臨時総会を招集し、見直した工事内容、工事費、資金計画を議決することも可能です（区分所有法34条、標準管理規約48条）。

ただし、再審議への賛同を得るためには、議決された工事内容や資金計画の不当性を証明しなくてはなりません。そのためにも第三者の専門家に精査してもらい、不適切な部分を修正した修正案をもって臨時総会招集の手続きを行うことが考えられます。

## 事例4. 1/5組合員総会行いたい、管理会社が名簿を渡さない！

理事長が独断で決議を強行したため、組合員総数の1/5以上で議決権総数の1/5以上の同意を得て、臨時総会を招集したいのですが、理事長寄りの管理会社が組合員名簿を出さず、招集通知が出せません。どうすればいいのでしょうか？

組合員は理事長に対して、理由を付した書面をもって組合員名簿の閲覧を請求することができ、理事長は拒むことができません（標準管理規約64条）。

管理会社に至っては、管理組合との管理委託関係であり、理事長が閲覧請求を拒絶できないのですから、当然にこれを拒むことができません。

理事長寄りの管理会社だったとしても、実は閲覧請求

を拒絶できないのはわかっていて、その上で、組合員の妨害をしている可能性がありますので、マンション管理業協会に相談するなど言えば、態度が変わるかもしれません。

#### 事例5. 理事候補が総会欠席しても理事になれる？

例年通り通常総会を開催しましたが、今年度就任予定の理事候補が欠席しました。しかし、総会では役員選任の議案だけでなく他の議案も含めて特に反対もなく、そのまま閉会しています。

このように理事候補がいない状態で、本当に新しい理事として承認されたことになるのでしょうか？ちなみに総会後の理事の互選で、この欠席理事が新理事長になりました。

総会の成立要件（定足数）や決議要件が整えば、議事は決議されたことになるので、欠席した理事候補が理事になることに問題はあります。役員（理事および監事）の選任および解任は普通決議により選任が可能です（標準管理規約48条）。

相談者はいわゆる欠席裁判のような決めに不安があるのではないかと思います。また、理事長就任が委任行為とすれば本人の承諾が必要です。このため、総会後の理事の互選による理事長の選出にあたっては、全員出席の中で役職を決めるのための理事会を改めて開き、再度決めてはいかがでしょうか。

#### 事例6. はじめての役員、監事とはどのような役割？

通常総会ではじめて管理組合役員に選ばれ、その後の理事会での互選で監事の役割を与えられました。監事とはどのような役割をするものなのでしょうか？

まず、監事の選任は理事会ではなく、総会での決議事項になります。総会議事録に監事氏名の記述がなければ、相談者は監事とは認められません。

総会における「役員選任」が不適法であると、その理事会が成立していないことになります。すると、理事長がそもそも理事長であるのか？となり、理事長がその後の総会招集通知が無効という問題にもつながります。

法的には、再度臨時総会を開いて、適法に「理事および監事」を選任する必要があります。「役員選任」でひとくくりになっている管理組合は、理事と監事の選任をきちんとわけているか、十分注意が必要です。

次に、監事の役割です。監事は、管理組合の業務の執行や財産状況を監査し、その結果を管理組合総会に報告することになります（標準管理規約41条）。

このため、監事はその立場上理事を兼任できないということになり、理事の互選と区別が必要なのことがわかると思います。併せて監事には理事会での議決権もないことに留意して下さい。

監事は理事会において議決権を行使することはできませんが、理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければなりません。

理事が不正な行為をし、不正な行為をするおそれがある、または不当な事実があると認めるときは、その旨を理事会に報告しなければなりません。

そして、管理組合の業務の執行や財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができます。

管理規約に「監事」の規定がないのは重大な欠陥です。管理規約の見直しを行い、しっかりした管理規約を作成しましょう。

管理組合財産の横領事件などのニュースは後を絶ちません。監事の役割はますます大きなものになっているといえます。

#### 事例7. 高齢化で総会もできない

特に理事会、総会もなく、18戸のマンションで毎月1回草刈りのときに集まり、長年自主管理のようなことをしてきましたが、居住者の高齢化に伴いもう限界です。今後、どのような問題が生じるのでしょうか？

できることから解決していきましょう。まずは手がけたい課題が3つあります。

①管理規約および使用細則等の作成（見直し）する

②役員規定を設けて理事会および総会を開催する

③会計は、一部委託を考える

①は、横浜市中で編集・発行している「マンション管理・再生の手引き」にある小規模マンション対応型モデル管理規約を参考にするとよいでしょう。

②は、毎月でなくても定期的に理事会を設け、総会は年1回開催してください。そして何より議事録を作成し、保管しておくことが大切です。今後、借入れや法的行為などを行う場合には有効な規約や議事録が必要になるからです。

③の会計業務は、今後発生するかもしれない滞納者への対応も含め、担当者の負担が大きいため、会計業務のみを委託してはいかがでしょうか。

以上の課題については、専門家の知恵を借りて進めていくことをお勧めします。

各地域ネットでは専門家（マンション管理士、建築士等）による無料の定期相談、アドバイザー派遣を行っています。

#### 神管ネット法律相談センター

●相談料 ・初回（1時間）無料

●相談員

<会員弁護士>

・佐藤 元氏／横浜マリン法律事務所  
（※法律相談センター代表弁護士）

・河住 志保氏／横浜開港法律事務所

・佐々木好一氏／田中・石原・佐々木法律事務所

・土屋 賢司氏／東京総合法律事務所

・濱田 卓氏／濱田・岡本法律事務所

<会員司法書士>

・浦町謙太郎氏／司法書士行政書士マンション管理士事務所 eリーガル

●相談は各地域ネットを通し、相談内容を判断した上で、相談弁護士等を紹介いたします。まずは神管ネット事務局、または各地域ネットへご連絡ください。

<連絡先は16p参照>

# 神奈川県主催 <神管ネット受託>

## 令和6年度マンション管理・再生セミナー報告



小田原会場の様子

+動画配信とした。

動画配信は第1回セミナーが1月11日から、第2回セミナーが2月18日から、いずれも3月16日まで。閲覧回数は1講演につき約200回～約500回でトータル1,300回超となった。

### 第1回セミナー【動画配信のみ】 配信期間：1月11日～3月16日

講演1 「マンションの省エネ改修～省エネ補助金を活用してサッシを更新～」

講師：一級建築士 宮城 秋治 氏

<宮城設計一級建築士事務所主宰。マンションリフォーム技術協会会長>



宮城秋治氏

#### 【講演概要】

##### 事例マンションデータ

- ・東京都世田谷区
- ・1978年（昭和53年1月竣工・壁式RC（鉄筋コンクリート）造
- ・地上3階建て・4棟・76戸

1回目の大規模修繕工事が1987年、2回目が1998年のため、およそ10年周期で大規模修繕を繰り返していた。2006年から宮城設計が関与し、JASO耐震総合安全機構を通じて耐震の簡易診断を実施。3回目は20年後の2008年で、同時に玄関扉の更新も行った。

実は1998年の2回目の際に屋上防水に不具合があり、10年瑕疵担保責任のある2012年に屋上防水の断熱改修工事を実施している。このときから抜本的な断熱改修への取り組みを開始。そして今回、2021年に4回目の大規模修繕工事でサッシ更新を実施した。

補助金については、環境省の方から当初見込み580万円が750万円ほど、東京都の方から当初見込み1,000万円が900万円。サッシ改修の工事費が8,030万円だったので、約20.6%を補助金で賄うことができた。

一方、東京都の利子補給を受けるにあたって2点指摘があった。ひとつは長期修繕計画に償還金を資金計画に盛り込み直したこと。もうひとつは管理規約に長期修繕計画の作成または変更について、記述がなかったため、集会（総会）の決議事項であることを追記した。

長期修繕計画はその後、新たになった30年の標準様式

に則り、再度見直しをかけた。そして30年後も、一度もマイナスになることなく、これからも計画的な修繕を設備や外構も含めて、行っていけるということが確認された。

### 講演2 「防災対策工事で資産価値アップ効果を図る～マンションストック長寿命化等モデル事業採択事例の紹介」

講師：橋本 真一 氏

<コンフォール上倉田管理組合修繕委員会副委員長。一級建築士>



橋本真一氏

#### 【講演概要】

##### 採択マンションデータ

- ・横浜市戸塚区
- ・1994年（平成6）年2月竣工・RC（鉄筋コンクリート）造
- ・地上8階、9階 建て・3棟・144戸

##### 採択プロジェクト

マンション名／コンフォール上倉田  
提案者／一般社団法人TOKYO住まいと暮らし

- ・R2年度第2回計画支援型

#### 【水害対策を考慮した居住継続型の改修に向けた検討】

築約25年、9棟からなる団地のうち分譲部分の3棟144戸が提案対象。水害による被害経験があり、内水氾濫のシミュレーションをもとに浸水防止措置を検討する。また、既存ポンプ室の廃止に伴う余剰空間や空き駐車場等を活用し、コミュニティスペースを検討する。更にこれらの改修の効果について資産評価を行う。

- ・R3年度第2回工事支援型（長寿命化改修工事）

#### 【水害に対して居住継続を実現する改修工事】

水害に対する防災性能を向上するため止水板の設置を行う。計画支援型事業により、内水氾濫の浸水状況を予測し、基準点より85cmの浸水深を目標にした水害対策が適切と判断した。その浸水深を前提に設備（電気・給排水）系統や共用部分等への開口部を主体とした止水板設置等の浸水防止工事を行う。また、建物外部の設備機器類については、浸水深を考慮した嵩上げ工事を行う。

今回、モデル事業に採択され、マンションの防災機能がよりいっそう高まり、コミュニティの強化にも結びついた。

防災対策は相互扶助できる良好なコミュニティが必要である。良好なコミュニティは結果的には経済面でのメリットもあるし、防災対策のメリットもあり、安全・安心なマンションライフに当然結びつくわけであって、マンションの長寿命化のためにも優先順位が一番上である。

マンションの将来、先を見据えたポジティブな議論と活動拠点の場を充実させるべく、次の取り組みとしては、防災機能が強化された集会所のリノベーション（防災拠点化、マンションの居住者がコミュニケーションを活性化して実用化する場所）を検討している。



**第2回セミナー【会場+動画配信】**  
**会場日時：2月11日（火・祝）**  
**会場：おだわら市民交流センター UMECO**  
**配信期間：2月18日～3月16日**

**講演3「マンションの漏水事故の責任は誰が負うのか？」**  
**～共用部分から発生する損害と責任～**

講師：弁護士 佐藤 元 氏

＜横浜マリン法律事務所代表弁護士。NPO法人神管ネット個人正会員。マンション管理士試験委員＞

**【講演概要】**



佐藤 元氏

給排水設備の漏水事故において、「誰が」責任を負うのか？管理組合か？区分所有者か？法律相談でもよくある相談である。

1) 専有部分である給排水管等からの漏水事故

下階の区分所有者、借りて住んでいる占有者は、漏水原因となった専有部分の区分所有者に土地工

作物責任あるいは不法行為責任を追及することになる。

2) 共用部分である給排水管等からの漏水事故

被害を受けた区分所有者や借りている占有者は、管理組合に対して①土地工作物責任、②不法行為責任、③債務不履行責任のどれかで責任追及していくことになる。

この不法行為を主張するときには、きちんと管理をしていなかった管理組合と、管理をしていないことを知っていたながら動かなかった理事長の責任をセットで認めるというケースもあるので注意が必要だ。

裁判所における判断基準のキーポイントになっているのが平成29年東京高裁。昭和58年の区分所有法改正を担当した法務省参事官が影響のある書籍を出していて、そこで管理組合は土地工作物責任を負わないと書いている。そうすると土地工作物責任は区分所有者個人が全員が負うことになるが、むしろそっちの方が大変だからと、管理組合がまず責任を負うとする考え方があり、実務的にはまだ議論は収束していない。

とはいえ、管理組合の実務運営としては保険対応で、こちらのほうが重要。事故発生の原因となった部分が約款記載の対象範囲かということを確認する必要がある。

基本的に共用部分から生じた損害については管理組合で対応するという方向で、施設賠償責任保険が使えるのであれば、次回更新時の保険料増額の程度も考慮に入れて、保険を使うかどうかを検討するのがよいと思う。

**講演4「『マンション管理計画認定制度』取得までの体験談」**

講師：ネクサスシティディーセントテラス管理組合

前理事長 佐藤 博司 氏

＜NPO浜管ネット団体正会員＞

**【講演概要】＜14ページにマンション紹介記事＞**

**認定マンションデータ**

- ・横浜市戸塚区
- ・2006年（平成18年）7月竣工・RC（鉄筋コンクリート）造
- ・地上7階建て・1棟・95戸



佐藤博司氏

**認定取得**

横浜市マンション管理計画認定制度／2024年3月13日

ネクサスシティディーセントテラスは竣工が2006年。立地はJR戸塚駅から徒歩約12分、7階建て、各戸の大きさは70㎡～100㎡。9割方がファミリー世代という一般的な95戸の中規模マンションである。

管理組合が抱えていた課題は主に次の3点。

- 1) 管理会社依存の組合運営
- 2) 組合運営の継続性欠如
- 3) 一般会計、特別修繕会計の適正判断

まず、1番目の管理会社の依存の組合運営。理事会の運営方法は、管理会社の資料をもとに議事進行するやり方で、話し合いもなく「承認」するのみ。所要時間は30分程度。佐藤氏も他の役員と同じく、「管理会社というプロに任せておけば大丈夫」という認識だった。

2番目は組合運営の継続性欠如。役員の選任は2年任期の半数交代制を採用しているが、一時的にもしくは短期的な課題は解決されても、2、3年後には人が全部入れ替わる。大規模修繕工事のような1年以上かけて長期間に及ぶ問題には対応ができないという問題を抱えている。

3番目の一般会計、特別修繕会計の適正判断では、築5年を過ぎたところから修繕事項の増加、清掃費の費用の値上げなどによって、13期には資金不足となる状況に逼迫していた。

こうした中で、管理会社から提供を受けていた長期修繕計画を管理組合で見直しを実施。修繕積立金の5倍値上げという数字を自分たちで考えて検討して、なんとか値上げをせずに現状に至っている。

以上の課題について、私たちの管理計画全体像がきちんとできているのか、認定してもらえることが課題を解決する手段になるのではないかと判断。マンション管理計画認定の取得を進めることになった。

認定取得をした成果のひとつに「無駄な費用は払いたくない。そのためには自分たちで考えてやっていかなきゃダメなんだな」という認識ができあがった。自分たちで調べて考えて判断して予算を見直そうという声を上げたことによって、組合運営が変わってきたといえる。

一方で、「管理会社主導と違う動きをして大丈夫なのか」という不安の声もあったが、認定基準に達していることで住民の安心材料になっている。今の組合運営、管理計画というのがきちんと行政に認められたということで、安心感、信頼につながった。

主 催：神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ

受託者：NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク

（構成団体：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）



# 地域ネットワークの活動状況

## 浜管ネット

1/31

### 技術者・専門業部会合同セミナー Aグループ 次回の大規模修繕工事に向けて備えておきたいこと ～工事終了後、未来の工事に向けて～

1月31日18時～、かながわ県民センター 304号室で、「大規模修繕工事に役立つ『あんなこと』や『こんなこと』」と題し、技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。担当は建築分科会Aグループで、新倉由也氏（株アイシン）、末吉光一氏（株大和）が講師を務め、技術部会長の尾崎京一郎氏が総括を行った。

テーマは、次回の大規模修繕工事に向けて備えておくこと、次回工事のために準備しておく効率的かつスムーズになることなど。

この準備には、①竣工図の確認、②施工個所の整理（できた工事、やらなかった工事、やれなかった工事）、③使用材料、工法、保証内容の確認、④トラブル（騒音や臭い、共用スペースの使用制限など）の把握等などがある。

#### 竣工図書の内容

##### 【着工前】

着工届、施工計画書（足場図面、総合仮設計画図等）、機械等設置届など

##### 【工事中】

工事写真、配布チラシ、検査記録、数量表など

##### 【引渡し】

アフター点検、材料保管リスト、出荷証明書など

また、今回の工事で積み残した範囲について、長期修繕計画に組み入れる作業も必要となる。1回の大規模修繕工事をやって終わりではなく、「保全は繰り返される」という考えを持つことで、「未来の修繕委員に引き継ぎ続けていくことがとても大切だ」としていた。



講師を務めた新倉氏（左）と末吉氏

2/18

### 設備改修シリーズ第37回 工事会社選定、改修事例、トラブル事例

2月18日18時30分～、かながわ労働プラザ（Lプラザ）5、6、7会議室で技術者部会・専門業部会合同セミナー設備改修シリーズ第37回を行った。

第1部では技術者部会で1級建築士の石川裕子氏が工事会社選定方法を説明。プレゼン時の資料と説明がわかりやすい、ヒアリングでは現場代理人が質疑回答できる、工事をとりたという会社の気持ちが管理組合に伝わる会社選定がポイントとなるようだ。

第2部は川本工業の堀金俊介氏が価格高騰、施工事例、トラブル事例を説明。社会的にも労務費の上昇（人材不足）、ウッドショック・アイアンショック、円安、原油価格の高騰等が問題であり、その上で建設技能労働者の労務単価の上昇、建設資材価格の高騰が建築工事費の上昇の主な要因になっているという。過去5年間の定価上昇率をみると、管材は平均

113%、内装材は平均115%、労務費は平均117%。加えてメーカーから工事会社への納品仕切り率も上がっているため、見積もりに反映される単価は、定価上昇率以上となっている。

長期修繕計画も更新していかないと、工事費が不足してしまう事態になることにも注意が必要としている。

施工事例では、築37年・304戸の団地型で、管理組合が行った専有部分の給水管・給湯管改修を紹介。漏水事故が多発し、総会で規約を改正し、管理組合工事として計画された。

工事に当たっては全戸調査の説明、調査日程の調整など、準備期間に時間がかかること、先行工事の実施で計画との相違点の洗い出し、稼働人員・作業時間の把握をすること、個人負担の有無を確認しておくこと、その他さまざまな留意ポイントがあり、準備に十分に時間をかけることが施工品質にかかわってくるとしている。

トラブル事例では「ほんとうにあったこんな話パート2」で、実際にあった予期せぬトラブル、いやがらせ、クレマーなど29例を紹介。工事着手前に管理組合内で解決できることもあるといい、工事会社任せにせず、ともに竣工に向かうことが大切だとまとめた。



質疑に答える堀金氏。右隣が石川氏

2/27

### 管理運営部会セミナー 「よこはま防災力向上マンション ソフト+認定」取得への取り組み グランフォーレ戸塚ヒルブリーズの事例

2月27日17時30分～、かながわ県民センター 305号で管理運営部会セミナーを行った。テーマは「よこはま防災力向上マンション認定制度」で、同制度の「ソフト+」認定を取得した浜管ネット会員・グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合（2002年竣工・2棟・206戸、免震構造）の取り組みについて、同自治会防災委員会の横山清文氏（防災士）に話をしてもらった。

横浜市では、災害に強いマンションの形成と周辺地域を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として認定している。

横山氏は「同認定がマンションの資産価値に関わるもの」として、2022年11月臨時総会で申請への承認を得た。翌年3月の定期総会では自治会防災委員会が原案を作成した大規模災害時等における細則を制定。2024年8月、ソフト+認定決定を受け横浜市HPIに掲載された。自治会としての申請だったが、防災マニュアルは管理組合のものを求められ、この機会に管理組合の防災マニュアルを作成した。

セミナーでは防災体制、訓練の様様、東日本大震災時に実施した安否確認その他の対応、防災倉庫の資機材、日常の自己啓発活動などを紹介。自治会と管理組合が役割、課題等をすみ分け、それを自治会防災委員会が中心となってマンション内の防災体制を行き届かせていることがうかがえた。



横山氏の講演風景



## 川管ネット

1/26

### 第2回マンション管理基礎セミナー 住戸内への入室が必要な給排水管工事の勘所

1月26日14時～、エポックなかはら大会議室で第2回マンション管理基礎セミナーを行った。テーマは「給排水設備の基礎知識と配管更新工事の進め方～住戸内への入室が必要な給排水管工事の勘所～」で、講師は（公社）日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会・柳下雅孝氏（設備設計一級建築士）。

「マンションは100年使えるという時代になったけれど、給排水管は100年持たない」「設備配管はいずれ総入れ替えをするときがやってくる」と柳下氏。配管だけでなく、継手、支持金物、防火区画、保温材等に使われる材料の劣化把握の必要性、配管材や継手の変遷等の説明をしつつ、「昔は高耐久と言われていた」排水用鋳鉄管までも含め、設備配管は更新が必要だと話した。

次いで、築55年マンションの修繕の歩みを紹介。更生工事を行ってきたものの、共用・専有給水管、汚水管、屋外埋設日水管について、55年経った現在も「更新検討中」とされている。

「建物の寿命のなかで、大変な配管更新は一度で終わらせたい」。設備改修によってマンションを100年持たせるためにも、昭和の頃に採用されてきた配管には早めに見切りをつける、専有部分を取り残さないなど、管理組合でコンセンサスをとっておくことが必要である。



柳下・設備設計一級建築士



セミナーは会場開催のほか動画配信も行った

2/9

### 第2回川管ネットマンション管理セミナー 住民の高齢化への備え～グループ討論で意見交換

2月9日15時～、てくのかわさき2階のてくのホールで第2回川管ネットマンション管理セミナーを行った。当日は、第1部では「住民の高齢化への備えを考える」をテーマに川管ネット・中村利夫副会長、正会員管理組合である財形元木マンションの阿部寛文理事長が講演。中村副会長はハウジングサロンに寄せられた相談事例から、管理費等滞納、認知機能低下の住民への対応、孤独死、理事のなり手不足などを紹介した。

阿部理事長は、マンションであった孤独死により、相続や滞納などで弁護士に相談しながら約3年も解決に至っていない



阿部理事長による体験談



グループ討論の結果をテーブルごとに発表

い現状を報告した。

第2部は参加者を6～8人のグループ討論として自由な意見交換会。居住者名簿の整備、身寄りのいない人、徘徊する人への対応など、それぞれのマンションで実施していることなどが話し合われた。

第3部は17時30分から、同じ会場で懇親会を行った。当日は正会員管理組合、賛助会員企業、川管ネットスタッフの計約50人が集まった。

## よこ管ネット

3/16

### 公開マンション管理セミナー＆ 無料相談会（in逗子・葉山） 特性を知って快適なマンションライフを送ろう

3月16日13時30分～、逗子文化プラザ市民交流センター2F会議室で公開マンション管理セミナー＆無料相談会を行った。

第1部は神奈川県マンション管理士会横須賀支部、よこ管ネット・中島悦朗理事の「マンション内で事故が発生した場合の責任と、安全確保のための対応」。壁面タイルが剥がれ、通行人にけがをさせた場合、「被害者は誰に賠償請求をして、誰が責任を負うのか？」について民法の工作物責任、不法行為責任を説明。屋内駐車場に持ち込まれた雪が下階の車両に与えた損害賠償を管理組合等に請求できるか争われた東京地裁平成26年6月27日判決をもとに事例検証も行った。

第2部は神奈川県マンション管理士会横須賀支部・黒岩晋支部長の「管理組合を取り巻く情勢について」。現状抱える区分所有者の高齢化、非居住化、管理組合の担い手不足、修繕積立金不足の問題、現在進行中のマンション関連法規の改正などを説明。さらに外部管理者方式の導入状況、個別には逗子市の管理計画認定制度の認定基準の説明を行った。



逗子会場の様子

よこ管ネット《URL等》変更のお知らせ

ホームページ：<https://yokosuka-net.com>

メールアドレス：[info@yokosuka-net.com](mailto:info@yokosuka-net.com)

## 湘管ネット

3/8

### 「マンション再生、建替えを考える ～マンション再生の現場から～」

3月8日9時25分～、藤沢商工会館ミナパーク505号で2024年度第3回マンション管理セミナーを行った。テーマは「マンション再生、建替えを考える～マンション再生の現場から～」で、榎長谷工コーポレーション建替・再開発事業部の岡部景部長が講師を務めた。

当日は第1部「マンション再生の流れ」、第2部「建替えの仕組みが分かる費用の算定方法」、第3部「再生事例の紹介」の3部構成とした。

建替え費用の算定方法については、モデルケース（敷地面積1,000㎡、延床面積1,650㎡→2,000㎡、専有部分50㎡→変更なし、住戸数30戸→38戸）を想定して説明した。建替えに関わる主な費用は、①現在のマンションの解体費用（約

5,000万円)、②再建マンションの工事費用(約8億6,250万円)、③調査・設計・計画策定、④事務費・借入金利・その他(③+④約1億5,525万円)で、合計約10億6,775万円。増やした8戸分(400㎡)のデベロッパーへの売却収入が3億500万円(坪単価250万円)とすると、一般分譲価格が4,700万円のマンションを現区分所有者は2,500万円の費用負担で取得できるという試算になった。

再生事例では、1. 耐震・長寿命化の事例(2件=①デザインUフレーム工法、②アウトフレーム工法の耐震改修事例)、2. 建替え事例(4件=①行政マスタープラン・地区計画の変更を取り付けた例)、②既存不適格建物のため隣地買収して進めている例、③敷地の半分を売却して建替え費用に充てた例、④隣接地に仮住まいを建てた例など。

2024年4月現在、マンション建替え実績は全国で297件。このうち長谷工グループでは45件で事業協力、設計・施工、事業参画等に関与している。



長谷工コーポレーション・岡部部長

## 2/22 研修交流会

隔月第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。

2月22日：「最近の分譲マンションの相談事例と解決方法」

講師：大内真紀子氏・湘管ネット理事(マンション管理士)

最近の相談事例として、①騒音問題、②理事のなり手不足、③賃貸化の増加などを取り上げた。①騒音対策では、加害者も被害者も裁判で解決できるケースが少ないため、日常の住民同士のコミュニケーションの仕組みづくりの重要性を説いた。②は、歴代役員からの意見を聞く聞きながら、「住まいの委員会」等専門委員会への参加を促し、理事打診などに活用している例などを紹介。③は、賃借人にイベント・行事の実施に役割を担ってもらう例などを紹介した。

管理組合運営に関心のある組合員が少ないマンションは多いが、役員任期2年の半数交代制、サークル活動などのコミュニティ活動を通じて管理組合活動への協力要請、管理組合の活動の「見える化」として、理事会議事録などは見やすさ重視のデザインを心がけるなど、マンションを取り巻くコミュニティの具体例などの説明を行った。



2月度研修交流会の様子

## 県央ネット

2/8

### 「給排水設備改修のノウハウ ～専有部給排水管改修のすすめ」

2月8日14時～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム1で、京浜管鉄工業(株)の塩田啓太郎氏、増田正三郎氏を講師として、大規模修繕工事セミナーを行った。

第1部では、設備改修で利用できる国土交通省の補助金制度①マンションストック長寿命化等モデル事業、②長期優良住宅化リフォーム推進事業で、この2つの制度について説明をした。

現在、国は2050年カーボンニュートラル達成に向け、省

エネ化する工事(サッシ・玄関ドア・断熱・省エネ設備などに補助金を充てており、特定の省エネ改修を行わない、設備改修単体の工事は、補助金制度を利用することが難しい状況にある。補助金制度の条件発表は例年4月ごろ。募集があればすぐに契約、申請が必要となるため、毎年発表される条件等を見直ししながら、柔軟に対応をできるよう準備しておきたい。

2部は、実際に補助金制度を活用した給排水設備改修工事とサッシ等の省エネ工事事例の紹介。

#### 事例①令和6年度長期優良住宅化リフォーム推進事業

工事名／5階建て団地 サッシ・玄関扉更新、屋内雑排水管更新工事

建物概要／1982年竣工・16棟・450戸+管理棟

工事期間／2024年4月～2025年12月予定(着工時は築42年)

補助金交付額／160,997千円(⇒未決定)

給排水設備改修だけでは補助金が活用できないため、長期修繕計画から前倒して、サッシ・玄関扉工事、雑排水管更新工事を同契約で実施した。

#### 事例②マンションストック長寿命化モデル事業(工事支援)

工事名称／高層マンションタイプ 給排水設備改修工事

建物概要／1979年・A棟11階建て67戸、B棟14階建て134戸、C棟20階建て92戸、D棟14階建て125戸

工事期間／2022年1月～2023年2月(着工時は築45年)

補助金交付確定額／171,640千円(税抜き)

共用部分給排水管更新、専有部分給湯管、直結増圧方式への給水システム変更を実施。特定の省エネ化工事はなく、給排水設備改修だけで補助金が通った事例で、配管材料すべて樹脂管を採用することで、その先進性が認められた。C棟について、多段型直結増圧方式を採用したことも評価された。



質疑に応える京浜管鉄工業(株)・塩田氏(右)、増田氏

3/15

### 「給排水設備改修工事のあれこれ」

3月15日10時～、ユニコムプラザさがみはらセミナールーム4で、「給排水設備改修工事のあれこれ」をテーマに賛助会員であるマンション改修専門会社、防水メーカーが講演を行った。

第1部は、(株)カンドー・廣田氏が「マンション配管設備の改修工法はこれで決まり」と題し、排水管更生「DREAM工法」を紹介した。既存の管内の錆や汚れを研磨材(セラミックサンド)で除去し、特殊塗膜(ビニルエステル樹脂)の塗布を行い、配管の延命化を図るライニング工法となる。

第2部は、(株)オング製作所・佐藤氏による「失敗しない管材の選び方～給水設備編～」。

専有部の給水給湯管に使用する外径シール樹脂製ワンタッチ継手「Revos(レボス)」は、従来品の内径継手と比べ流路面積が2.5倍となるため、水圧の損失が少なく省エネルギーで大流量が可能となる。当日はサンプルを会場に設置して、実際の流量を体感できるよう、デモンストレーションを行った。



会場参加者とデモンストレーションを行う佐藤氏(右)



## 2024年行政区別マンション化率（神奈川県版）

不動産専門データバンク・㈱東京カンテイは1月30日、2024年における行政区別マンション化率を調査し、公表した。下表は神奈川県内のマンションストック戸数&マンション化率（提供：東京カンテイ市場調査部）。

全国の主要行政区で最もマンション化率が高かったのは東京都中央区81.97%で2年連続トップ。千代田区81.08%、港区76.84%と続いた。

都道府県別にみると、トップは東京都28.29%、2位が神奈川県23.16%、3位が大阪府20.46%だった。

神奈川県内では、マンション化率は前年との差がわずかながらアップ（0.07%）したものの、「築10年以内」「11年～20年」マンションのストック戸数は減少しており、マンションの高経年化の進行がわかる調査結果だった。

2024年マンション戸数&amp;マンション化率

東京カンテイ調べ

行政区		マンションストック戸数				総戸数（A）	総世帯数（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			
政令指定都市	横浜市	62,101	96,523	130,277	234,774	523,675	1,808,916	28.95%
	川崎市	36,965	55,922	52,717	67,656	213,260	760,192	28.05%
	相模原市	4,683	10,421	18,087	27,491	60,682	344,225	17.63%
中核市	横須賀市	1,832	4,700	12,126	15,676	34,334	188,419	18.22%
	藤沢市	5,608	6,859	12,549	13,041	38,057	207,822	18.31%
	大和市	3,170	3,550	7,609	9,056	23,385	117,050	19.98%
	平塚市	1,993	2,757	3,885	8,599	17,234	120,527	14.30%
	茅ヶ崎市	2,682	3,616	4,784	4,828	15,910	113,117	14.07%
	厚木市	1,542	2,055	4,385	7,117	15,099	105,399	14.33%
	海老名市	3,612	1,276	4,569	6,035	15,492	63,355	24.45%
	座間市	690	1,870	4,316	6,915	13,791	62,805	21.96%
	鎌倉市	1,659	2,732	3,205	4,579	12,175	84,315	14.44%
	秦野市	108	731	1,152	4,067	6,058	73,610	8.23%
	小田原市	740	1,587	1,218	2,390	5,935	89,402	6.64%
	逗子市	58	431	1,611	3,431	5,531	27,724	19.95%
	箱根町	—	446	432	4,246	5,124	6,087	84.18%
	伊勢原市	517	274	660	2,577	4,028	46,208	8.72%
	湯河原町	—	589	212	2,046	2,847	12,531	22.72%
	三浦市	—	203	369	2,044	2,616	19,641	13.32%
	綾瀬市	45	98	545	1,720	2,408	36,636	6.57%
	葉山町	55	289	534	605	1,483	14,537	10.20%
	寒川町	—	—	292	828	1,120	21,890	5.12%
	神奈川県	128,284	197,640	266,175	431,333	1,023,432	4,419,415	23.16%
	2023年	133,288	212,858	251,846	415,533	1,013,525	4,389,940	23.09%
	前年との差分	▲5,004	▲15,218	14,329	15,800	9,907	29,475	0.07%

※マンション化率…住宅全戸の総世帯数（B）に占める分譲マンションの総戸数（A）の割合

『とりもどす街と地域の暮らし  
2024年 能登半島地震 被害記録と提言』

阪神・淡路大震災を契機に設立されたJARAC（建築耐震設計者連合）の活動を引き継ぎ、2004年に設立したNPO法人・JASO耐震総合安全機構では、能登半島地震の現地被害調査団を2024年4月1日、2日に派遣。さらにJASO会員が個別調査（4月、6月、9月）を実施し、その結果をまとめたのが本書である。

災害の表れ方は異なる。能登半島地震固有の被災のありさまを記録として残し、被害の要因や対策を考えることが必要だ。破壊された建物には多くの貴重な教訓が残されている。しかし、やがて撤去され、跡形もなくなる。記録しておくことが本書の第一の目的である。

『とりもどす街と地域の暮らし  
2024年 能登半島地震  
被害記録と提言』  
著者／JASO耐震総合安全機構  
発行／テツアドー出版  
サイズ／A4判・200ページ  
定価／4,000円（＋税）  
2025年1月21日  
ISBN 978-4-903476-88-9



## 『マンションの「老い」』

専有部分や共用部分の修繕に関する改正（建物の老い）、役員における外部専門家の活用（人の老い）、総会の議決権割合等の改正（ルールの老い）など、マンションが抱える3つの老いの問題について、その原因の分析や解決方法を整理して検討する。

『マンションの「老い」』  
著者／吉田 修平  
発行／一般社団法人  
金融財政事情研究会  
サイズ／四六判並製・  
224ページ  
定価／2,000円（＋税）



## 『ルポ秀和幡ヶ谷レジデンス』







管理組合を私物化した理事会vs民主化を願う住民の1,200日闘争の記録。住民有志の会が理事長を交代させ、「適切なマンション管理を取り戻す」ために結束を深めていく。




『ルポ秀和幡ヶ谷レジデンス』  
著者／栗田シメイ  
発行／毎日新聞出版  
サイズ／四六判並製・  
240ページ  
定価／1,600円（＋税）  
2025年3月5日  
ISBN 978-4-620-32826-3




# 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
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>穴吹ハウジング</b> <b>サービス</b>	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） <a href="https://www.anabuki-housing.co.jp">https://www.anabuki-housing.co.jp</a>	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。
<b>マンション管理</b>  <b>大和ライフネクスト</b> <b>株式会社</b>	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 <a href="https://www.daiwalifenext.co.jp">https://www.daiwalifenext.co.jp</a>	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。
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>東急コミュニティー</b>	住宅ウェルネス営業部 渋谷区道玄坂1-21-1渋谷ソスタ6F お客様センター 0120-925-019 リプレイス相談 03-5717-1523 <a href="https://www.tokyu-com-m.biz">https://www.tokyu-com-m.biz</a>	「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。
<b>マンション管理</b>  <b>日本ハウズイング</b> <b>株式会社</b>	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 <a href="http://daiichi@housing.co.jp">daiichi@housing.co.jp</a> <a href="https://www.housing.co.jp">https://www.housing.co.jp</a>	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。
<b>マンション管理</b>  <b>明和地所コミュニティ</b> <b>株式会社</b>	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-6368-9112 <a href="https://www.meiwajiso-community.co.jp">https://www.meiwajiso-community.co.jp</a>	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。
<b>マンション管理</b>  <b>株式会社</b> <b>ライフポート西洋</b>	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 <a href="mailto:yokohama@lifeport-s.com">yokohama@lifeport-s.com</a> <a href="http://www.lifeport-s.com">http://www.lifeport-s.com</a>	「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せ続けます。「マンション管理適正評価制度・管理計画認定制度」両制度に適合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
<b>保険</b>  <b>株式会社</b> <b>グッド保険サービス</b>	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 <a href="mailto:ito@goodhoken.co.jp">ito@goodhoken.co.jp</a>	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。
<b>保険</b>  <b>株式会社</b> <b>住宅あんしん保証</b>	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 <a href="mailto:dkb-info@j-anshin.co.jp">dkb-info@j-anshin.co.jp</a> <a href="https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo">https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo</a>	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10,800棟超で約8割は管理組合様のリクエストです。
<b>保険</b>  <b>マンション保険</b> <b>バスターズ</b>	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 <a href="mailto:smile@ecrew.jp">smile@ecrew.jp</a>	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1,020棟超。

設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>D. S. K</b>	横浜市中区山下町31 ペイサイド上田ビル3F ☎045-264-4253 <a href="mailto:dsk@yokohama@dsk-arc.com">dsk@yokohama@dsk-arc.com</a> <a href="https://dsk-arc.com">https://dsk-arc.com</a>	地域密着サービスを目指し、株式会社D. S. Kから分社・独立しました。企業理念は「継ぎつつ新技術を生み出す」にあり、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
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>T. D. S</b>	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 <a href="mailto:kanto@tds-arc.com">kanto@tds-arc.com</a> <a href="https://www.tds-arc.com">https://www.tds-arc.com</a>	創業以来46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。
<b>設計・監理</b>  <b>株式会社</b> <b>神奈川建物</b> <b>リサーチ・センター</b>	横浜市中区山下町193-1 宇佐美山下町ビル3階 ☎045-227-8471 <a href="https://www.krcnet.jp">https://www.krcnet.jp</a> <a href="mailto:info@krcnet.jp">info@krcnet.jp</a>	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。ドローンを利用した建物調査診断等、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
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>アルテック</b>	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 <a href="http://www.alteche.co.jp">http://www.alteche.co.jp</a> <a href="mailto:ALL@alteche.co.jp">ALL@alteche.co.jp</a>	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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>アール・エヌ・ゴト</b>	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 <a href="mailto:office1@rngoto.com">office1@rngoto.com</a> <a href="https://www.rngoto.com">https://www.rngoto.com</a>	創立以来、改修工事専門家として大規模修繕工事から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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>伊勝</b>	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 <a href="mailto:office@ikatsu.co.jp">office@ikatsu.co.jp</a> <a href="http://www.ikatsu.co.jp">http://www.ikatsu.co.jp</a>	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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>一ノ瀬建創</b>	リニューアル事業部 横浜市区泉和泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 <a href="http://www.ichinosekensou.co.jp">http://www.ichinosekensou.co.jp</a> <a href="mailto:gaisou@ichinosekensou.co.jp">gaisou@ichinosekensou.co.jp</a>	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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>エスシー</b> <b>プランニング</b>	横須賀市大矢部2-2-6 ☎046-838-5625 <a href="mailto:scp@silk.ocn.ne.jp">scp@silk.ocn.ne.jp</a> <a href="http://www.sc-planning.com">http://www.sc-planning.com</a>	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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>エヌ・ケー</b>	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 <a href="http://www.nk-inc.co.jp">http://www.nk-inc.co.jp</a> <a href="mailto:info@nk-inc.co.jp">info@nk-inc.co.jp</a>	「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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>カシワバラ・</b> <b>コーポレーション</b>	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 <a href="https://www.kashiwabara.co.jp">https://www.kashiwabara.co.jp</a>	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！
<b>大規模修繕</b>  <b>建築工業株式会社</b>	横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 <a href="http://www.kenso.co.jp">http://www.kenso.co.jp</a>	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。
<b>大規模修繕</b>  <b>株式会社</b> <b>サカクラ</b>	横浜磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 <a href="http://sakakura-kk.co.jp">http://sakakura-kk.co.jp</a>	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-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。
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65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 〔浜 紀〕	(本社) 横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 (東京支店) 東京都港区芝浦1-14-5 ☎03-6268-8813 fujibow@bird.ocn.ne.jp	私たちの会社は建物に「直す」建設業です。建物は建てて終わりではなく、人が長く安全に住めるようメンテナンスが必要となります。普段の生活をしながら行う大規模修繕工事では、居住者の皆様が不安なく過ごせるよう、コミュニケーションや関係性の構築をとても大切にしています。
株式会社富士防		
大規模修繕 〔浜 紀 央〕	(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 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	親から子へ、子から孫へ残したいものがあります。マンションをより快適に美しく、いつまでも安心して暮らすことができるようリニューアルしています。思いやりの心と共に、マンションという大切な住まいを次の世代へ。
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 eigyou@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〕	東京都豊島区目白2-1-1目白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〕	(本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 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〕	横浜西区戸部町4丁目15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。電灯幹線改修・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。これからの管理組合の皆様へ有益である「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等弊施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〕京央ネット

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、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@1218@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 bzb16700@nifty.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜市中区榎町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://hsekkiei.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	横浜市中区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com



# 管理計画認定マンション紹介

## ネクサスシティディーセントテラス管理組合<横浜市認定>



### 認定取得の成果はメリットではなく 「自分たちで改善する流れができた」こと

#### <6、7ページに関連記事>

「認定制度の取得で得られた成果は、われわれ管理組合の活動の動き方や意識が変わってきたなというところだと考えています」—神奈川県主催セミナーの中で佐藤博司前理事長はそう話した。マンションの市場における適切な評価や融資の金利引き下げなど、制度にはいくつかメリットがあるものの、「自分たちで問題を見つけて、改善していく流れができた」ことが一番大きな成果だという。

その具体例のひとつに上げたのが期限切れ消火器の更新費用の件。これまでの理事会は管理会社一任で、95世帯で103万円の見積もりを提示されればそのまま承認していたが、認定後は顧問契約を結んだ浜管ネットスタッフのアドバイスを得ながら、きちんと理事会で検討したところ、48万円で行うことができた。

とはいえ、佐藤さんも輪番制で役員に就任する以前は管理組合の運営とかには全く興味を持たず、行事にも一切参加しないタイプだったという。

その中で意識が変わったきっかけは大規模修繕工事。管理会社から200万円/戸の予算提示があった。佐藤さんとしては「1戸当たり100万円が相場と聞いていた」。当然、無駄な費用は払いたくない。まして100万円も。「そのためには自分たちで考えてやっていかなきゃダメなんだな」と認識を持ったのだという。

ネクサスシティディーセントテラスでは、一般会計（管理費会計）の健全性、修繕積立金会計の将来性などの検証を行わずにきたため、13期目には一般会計はひっ迫し、14期で繰越金が枯渇。修繕会計は大幅な値上げが必須となっていた。佐藤さんが理事になったのが13期。14期より理事長を務め、認定制度申請資料である長期修繕計画の見直しに手を付けた。

#### ■認定取得までのプロセス

2021年11月	管理組合内で認定制度取得の検討開始
2022年11月	横浜市の認定制度がスタート
2022年12月	横浜市の認定制度セミナーに参加
2023年02月	管理会社の認定制度、適正評価制度セミナーに参加
2023年03月	理事会で認定制度・適正評価制度の申請を決議し、臨時総会開催を決定 浜管ネットへの入会検討開始
2023年06月	臨時総会で、認定制度・適正評価制度の申請を決議
2023年07月	理事会で浜管ネットとの顧問契約を決議。予算の総会上程を決める
2023年12月	認定制度申請を開始
2024年03月	認定制度の認定取得

それまでの長期修繕計画では、築4年目で修繕積立金を150%値上げ。築15年目にその金額から155%値上げ、築20年目に210%に上げないと修繕費が不足するという計算だった。最終的に新築時の修繕積立金の5倍近くになる。

なぜ修繕積立金を5倍も上げなきゃいけないんだろう？理事会では、こうした問題を解決する手段になるのではないかという要因も、認定取得に取り組むことへの判断になった。

その後、長期修繕計画は管理会社独自の書式から国土交通省の標準様式への変更も含めて見直しを実施。「適正」と納得する長期修繕計画を自分たちで作上げた。

認定申請のためにさまざまな見直しを行い、認定取得したということで、今の組合運営や管理計画は区分所有者の安心感、信頼をもたらしたといえる。しかし、今の良い状況をどうやって継続していくかが今後の課題だと、理事会では考えている。

そして、顧問契約をした浜管ネットと理事会、管理会社がお互いに牽制機能を働かせながら運営していくことによって、継続性が保たれていくのではないかと期待している。

#### ■マンションデータ

##### 認定取得日…

2024年3月13日／横浜市マンション管理計画認定制度  
所在地…横浜市戸塚区  
2006年（平成18年）7月竣工・地上7階建て・1棟・95戸

建物構造	RC（鉄筋コンクリート）造
敷地面積	4,923.67m <sup>2</sup>
建築面積	2,264.96m <sup>2</sup>
建築延床面積	9,131.33m <sup>2</sup>
管理費（月額）	定額管理費3,300円＋約91円/㎡
修繕積立金（月額）	約204円/㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）	機械式77台÷95戸 ＝81.1%
駐車場使用料	9,000円 ～ 12,500円（月額）
駐輪場使用料	自転車：600円～1,800円/台（月額）、バイク800円～1,300円/台（月額）
分譲会社	(株)大京、中央商事(株)、東京建物(株)
建設会社	(株)フジタ、東急建設(株)共同企業体
管理会社	(株)大京アステージ
管理形態	全部委託
管理員の勤務形態	
理事会	毎月1回、理事7人・監事2人
任期（選任方法）	2年（輪番制、1年毎半数交代）



## 2025年度定期総会のご案内

イベント情報 ■■

## ○神管ネット (☎045・620・6300)

第27回

日時：6月8日(日) 11時～12時

会場：かながわ県民センター 711号室

JR「横浜駅」徒歩5分

## ○浜管ネット (☎045・341・3160)

第31回

日時：5月29日(木) 13:00

会場：横浜市技能文化会館

JR「関内駅」南口徒歩5分

## ○川管ネット (☎044・322・8071)

第25回

日時：6月7日(土) 16:00

会場：川崎市生活文化会館(てくのかわさき)

JR南武線「武蔵溝ノ口駅」北口徒歩5分

## ○よこ管ネット (☎046・824・8133)

第23回

日時：6月14日(土) 10:15

会場：ヴェルクよこすか6階第1会議室

京急「横須賀中央駅」徒歩7分

## ○湘管ネット (☎0466・50・4661)

第19回

日時：5月17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

## ○県央ネット (☎090・5761・6252)

第19回

日時：5月31日(土) 13:00

会場：ユニコムさがみはら

(bono相模大野サウスモール3F)

ミーティングルーム4

小田急線「相模大野駅」北口徒歩3分

## 新 会 員 紹 介

## ◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
コスモ大倉山管理組合	浜管ネット	2	103	1987
ブルーハーバータワー みなとみらい住宅部会	浜管ネット	1	355	2017
ラブリハイツ 吉野町管理組合	浜管ネット	2	90	1986
日吉第三コーポ管理組合法人	浜管ネット	2	186	1964
グリーンハイム弥生台 C地区管理組合	浜管ネット	3	169	1984
ホワイト高島管理組合	浜管ネット	1	12	1983
片瀬口ジュマン管理組合	湘管ネット	1	43	1971
雪ノ下オリエント コート管理組合	湘管ネット	1	10	1982

## 日本マンション学会第33回 &lt;横浜大会&gt;

## ◆開催日程・会場

期 間：2024年4月19日(土)、20日(日)

会 場：横浜市開港記念会館(横浜市中区本町1丁目)

## ◆全体テーマ

「マンションの未来を創る」

## ◆プログラム(予定)

4月19日

第1分科会「生最近のマンションの紛争と裁判」

第2分科会「マンション管理情報公開の新時代」

第3分科会「マンションとまちづくりのあり方」

## メインシンポジウム

「マンション法の改正を踏まえた未来一シン・社会的資産としてのマンションー」

## &lt;基調報告&gt;

「マンション法制の改正について」

佐藤 元氏(弁護士・横浜市立大学大学院客員准教授)

「国土交通省のマンション政策について」

杉田雅嗣氏(国土交通省住宅局参事官)

「横浜市のマンション管理・再生の施策」

梶山祐実氏(横浜市建築局住宅部部長)

## &lt;パネルディスカッション&gt;

コーディネーター：佐藤 元氏(弁護士)

「管理組合の主体性からマンションを捉える」

藤木賢和氏(全管連理事・神管ネット会長)

「区分所有者の責務からマンションを捉える」

戎 正晴氏(弁護士)

「都市政策からマンションを捉える」

浅見泰司氏(東京大学教授)

「都市法からマンションを捉える」

吉原知志氏(大阪公立大学准教授)

「住宅政策からマンションを捉える」

砂原庸介氏(神戸大学教授)

まとめ：齊藤広子氏(横浜市立大学教授)

4月20日

第4分科会「大規模震災時の被災マンション復旧に資する  
制度整備の提言」第5分科会「一人暮らし高齢者の公的・私的な支援と支援  
者の役割」

第6分科会「マンションの未来を創る行政の取組み」

第7分科会「日韓マンション管理比較」

第8分科会「一般報告/実務・管理報告」

見学会：エリアマネジメント導入事例

(プラウドシティ日吉)

## ◆申し込み

参加費：会員 5,000円 一般 5,300円(資料代含む)

詳細は大会専用Webサイトで公開中



# 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 [KOZA] 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.jimdo.free.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）

<https://yokosuka-net.com>

☎/FAX.046-824-8133

E-mail: info@yokosuka-net.com

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）

<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
121組合 27,369戸	50組合 8,318戸	61組合 9,869戸	16組合 1,310戸	14組合 2,850戸	262組合 49,716戸

※令和7年3月31日現在

～マンションの修繕工事、お任せください～



マンションライフの未来を考える  
「KENSO-Magazine」掲載中

建装工業

本 社：〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

横浜支店：〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼二丁目2番7号

TEL 045-290-6090 FAX 045-290-6097

URL: <https://www.kenso.co.jp/>



©KENSO KOGYO