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.53

2020 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：2020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 新型コロナウイルス
管理組合への影響は…

3p Accident
逗子のマンションで崖崩落
求められる責任の所在

4p 管理会社研修施設の紹介
・東急コミュニティー NOTIA
・あなぶきPMアカデミー TOKYO

6p Topic
防火・防災管理者講習を
受講しました！

3月2日、講習会場の様子

8p 地域ネット活動状況
研修センター見学会、管理会社との付き合い方、給排水管改修のノウハウなど

10p 適正化法等改正案
「マンション管理適正化推進計画制度」創設

11p 4月1日民法改正
「瑕疵」から「契約不適合」へ

12p 賛助会員ガイド広告
業種別賛助企業の一覧表を掲載

16p 会員マンション紹介
ナイスアーバン二子多摩川管理組合

管理組合の危機管理について

NPO 川管ネット　会長 ●宮島　茂

近年、災害の発生が多発しております。

昨年の台風15号、19号による河川の氾濫、がけ崩れ等で犠牲者が多く出ました。また、強風による自転車置き場の屋根の崩壊、駐車場の冠水などの被害がみられました。管理組合の対応の大変な状況と思います。

昨今、新型コロナウイルスによる、集会等の自粛があり、役員に感染すると理事会の運営に大きく影響が出ます。

マンションの被害を最小限にすべく、何を心がけるべきか―私なりに考えております。これから管理組合役員に就任される方々へ、次の点をチェックされることをおすすめします。

1. 建物の状況を役員の皆様で、十分に見てまわり、確認し亀裂などが無いか、駐輪場・フェンスの支柱等に錆があるかどうかをチェックする。
2. 大雨等で雨水の排出を阻害する排水溝まわりと排水溝自体の清掃、整備をする。
3. 災害が発生した時に住民の安全確認をするための、住民情報（人数、高齢者・幼児、要介護等の把握。個人情報の厳重管理）を整備する。
4. 河川の氾濫で洪水･浸水被害から回避するため、避難先情報（ハザードマップで自分のマンションがどの程度の洪水が発生するか確認）を整備する。
5. 実被害が発生した時のため、避難先等を周知する。
6. 災害発生時の共助のため、飲料水･保存食の確保、簡易トイレの設置など、住民と常にコミュニケーションを取り、近隣と声をかけあい協力しあう体制を整えておく。
7. 独居高齢者のいるマンションは、緊急連絡先を入手して、被害発生時の連絡体制（個人情報の厳重管理含む）を整えておく。
8. ウイルス感染が理事会内で発生した時の、緊急対応（理事長が感染した時に、理事会の運営が止まらない）の方法を理事会で決めておく。

各管理組合で対応方法は、異なると思いますが、管理会社任せでなく、自分達で危機管理意識の共有を図り、今後首都圏で発生すると言われている巨大な震災にも対応できる体制作りに努めて頂きたいと思います。

NPO神管ネット第22回定期総会のご案内

日　時：6月14日（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
（JR根岸線「石川町駅」徒歩3分）
懇親会：未定
（新型コロナウイルスの影響により、社会情勢等を考慮して後日理事会で判断します）
※各地域ネットの総会案内は15ページに掲載しています。

管理組合への影響は…
法務省見解「本年中に必要な報告をすれば足りる」

新型コロナウイルスの脅威が席巻している現在、管理組合に与える影響を考えたところ、クラスター（集団）による感染拡大を防ぐため、人が集まるイベント等の中止や延期が求められている。

そこで問題なのが総会の開催である。マンション標準管理規約に「理事長は、総会を毎年1回、新会計年度開始以降2カ月以内に招集しなければならない」とある。

区分所有法では、少なくとも毎年１回集会を招集しなければならならず、集会で毎年１回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとあるが（第34条第2項，第43条，第47条第12項，第66条）、前年の開催から１年以内に必ず集会の招集をすることが求められているわけではない。

法務省では今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、「前年の集会の開催から１年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられる」という見解を出している。

【コメント】

●平澤修氏（日本マンション学会・関東支部長。元中央学院大学法学部教授。浜管ネット個人賛助会員）

通常の総会開催が無理であるならば代替方法をどうすべきかが喫緊の課題である。電磁的方法を利用することには無理があり（組合員の能力並びに規約の制約）、出席者は管理者一人であっても委任状・議決権行使書で過半数の出席があれば総会は成立するという理屈で対応するほかない。

この場合、重要案件は次年度回しとして、なるべく総会で意見を聞かずに済む議案のみを提示して大方の賛同を得る必要があることに留意すべきである。

国土交通省

「マンションストック長寿命化等モデル事業」創設
事業期間令和2～6年度　予算17億円

国土交通省は令和2年度予算で、「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設するとした。事業期間は令和2～6年度。予算は17億円。

事業は「計画支援型」「工事支援型」の2種類で民間事業者等から公募し、有識者委員会で先導政党を審査した結果を踏まえ、支援するプロジェクトを決定する。募集の開始は今年4月中を予定しており、国土交通省のホームページ等で公表する。

【先導的な取り組みとは】

・長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事
・多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事
・防災性を向上するための改修工事
・地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事
・団地型マンションの敷地分割等の手法を活用する建替工事
・複合用途型マンションの建替工事、など

マンションストック長寿命化等モデル事業の概要

	計画支援型＜事業前の立ち上げ準備段階＞	工事支援型＜長寿命化等の工事実施段階＞
支援内容	・先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等	・老朽化マンションの長寿命化に向けて先導性が高く創意工夫を含む改修・修繕等
事業要件	・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること ・原則として当該事業完了後、速やかに長寿命化の事業実施の提案を行うこと	・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること ・ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること（その他要件は国交省HP参照）
補助対象	・長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費	・調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち、先進性を有するものにする工事
補助事業者	・民間事業者等	・民間事業者等
補助率	・定額500万円／件・年 ※事業実施期間は最大3年間	・上記補助対象調査設計計画費および工事費の3分の1

集合住宅管理新聞「アメニティ」第450号より

逗子のマンションで崖崩落

女子高生が死亡　求められる責任の所在

逗子市のマンション（2004年7月竣工・5階建て・38戸）の敷地である斜面が崩落し2月5日、女子高校生1人が亡くなった。

現在、事故があった斜面は逗子市が応急工事を実施。崩落した斜面を整備し、金網を敷いてモルタルを吹き付ける工事を行った。

今回の事故での問題は、女子高生の死亡による刑事責任、民事の賠償責任、工事費用の負担。責任を負う対象は、管理組合・管理者＝歴代理事長）、分譲会社・施工会社、建築確認許可をした逗子市。管理組合と市との間で、調査や協議などをひんぱんに行っているというが、関係者によると「管理組合内でも早急な協議内容等は公表しない」としている。

刑事事件となれば業務上過失致死罪、賠償責任においても「億」という金銭になると予想される。

責任の所在をはっきりしなければならないとはいえ、女子高生の命は戻らない。崖崩れ以外でも、外壁タイルやエントランスの庇の崩落など、生命の危険の可能性を予兆できるマンションは今回の事件を大きな教訓として、「管理責任」を重視し、危険個所の修繕・改修の順位を最優先に上げてほしい。

逗子市による斜面の応急工事（2月28日撮影）

工事は4月上旬完了予定（3月27日撮影）

法的解釈

佐々木好一弁護士／（浜管ネット個人正会員）

この土地の造成や建物の建築に問題があったために、崖が崩落したということであれば、建物の基本的安全性に問題があったとして、造成を行った業者などが損害賠償責任を負うことになるのではないか。

管理組合や管理者が責任を負うかとなると、民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）から「設置または保存に瑕疵があったのか」を検討することになる。

建築時の状況を全く知らず、崩落の予兆もなかったというような状況では、保存の瑕疵から民事上の賠償責任が問われる。また、崩壊の予兆を把握していた場合は業務上過失致死罪に問われるという刑事上の責任も考えられる。

建築許可をした行政に関しても、原因にもよるが、工事の内容自体がそのような危険をはらむ場合には、許可をしたことが違法であったという評価もありうるかもしれない。

保険適用の可否

グッド保険サービス・伊藤昌弘専務取締役／（浜管・川管・よこ管・県央ネット団体賛助会員）

本来、台風等の偶発的な自然災害による賠償事故は法的に賠償義務がない。

しかしながら、今回は風化による自然災害が原因という。事故が起きる可能性がある瑕疵があった場合は、管理組合は土地工作物責任を問われる（一般的には被害者に立証義務あり）。

したがって、風化していた崖を管理する管理組合に管理責任（土地工作物責任）が認定されれば賠償義務が発生し、保険会社は保険金を支払うことになる。

法的な賠償責任が決定する前に保険会社が判断して先んじて支払うことになるのではないか。

管理会社研修施設の紹介

東急コミュニティー技術研修センター NOTIA・マンションライフ館

㈱東急コミュニティー／神管、浜管、川管、よこ管ネット団体賛助会員

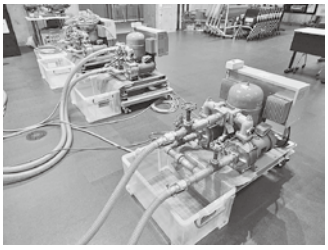
㈱東急コミュニティーは2019年5月、技術系社員の育成の場である技術研修センター NOTIA（ノティア）を新設した。防火・防災、給排水・衛生、電気・空調設備を設置したフロア、大型スクリーンや様々なICT（情報通信技術）機器を完備し、座学から実技研修を行うフロアで構成する。

併設するマンションライフ館は2013年、主にフロントマン、管理員の教育研修施設として開設。マンションの設備・構造など必要な知識とスキルを習得できるフロア、日常の維持保全業務や清掃業務を実習できるフロアを備え、「自ら能動的に学び、現場力を育てる」ことを目的に人材育成を図っている。

2019年5月に新設した技術研修センター NOTIA

併設するマンションライフ館は2013年から社員の教育研修施設として運用している

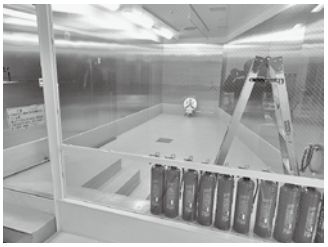
座学から実技研修、プレゼンテーションに使える多目的フロア。グループで課題を解決する学習のスペースも多数設けられ、交流の場としても活用される



給排水・衛生設備の実習スペースでは、連動する各設備を使うことで「原理原則」を学び、日頃のメンテナンス業務に生かす

電気設備と空調設備の実習スペース。変電設備など実際に体感しながら、調整・制御するスキルを学ぶ

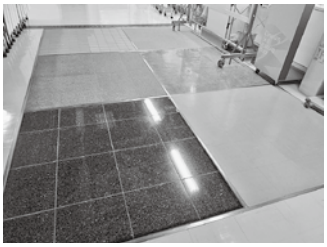
配管・配線・ダクトは露出し、空気、電気の流れを「追える」工夫がなされている



消火実習スペースでは消火ホースを使った放水も体験できる。またスプリンクラーの働きを確認するなど、現場でしか体験できなかったことを研修として再現できる

マンションライフ館は管理員、清掃員が対象。共用部分を再現し、建物の劣化や不具合の基本的な知識を身につける

火事などの異常を知らせるための消防設備。非常ベルの体験や発報した際の対応を学ぶ



材質ごとに異なる汚れの違いを学ぶスペース。「ほうき」「モップ」「ガラス清掃」など日常清掃を基本から覚える

東急コミュニティー技術研修センター NOTIA　東京都目黒区上目黒3-9-1
マンションライフ館　東京都目黒区上目黒3-9-6
notia@tokyu-com.co.jp　https://www.tokyu-com.co.jp/service/mansion_m/notia

『マンション未来学習館』あなぶきPMアカデミー TOKYO

㈱穴吹ハウジングサービス／川管ネット団体賛助会員

㈱穴吹ハウジングサービスは2019年9月、川崎市川崎区にショールームと社員の研修施設を兼ね備えた、「マンション未来学習館あなぶきPMアカデミー TOKYO」を新設した。本社が所在する香川県高松市にある「マンション生活学習館あなぶきPMアカデミー」の首都版となるプレゼンテーション型人「財」育成施設。同社が掲げるPM力（プロパティーマネージメント力＝提案力、創造力、技術力）の向上を図ることを目的とする。

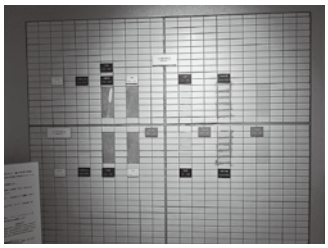
現在のマンション施設・設備を学べるフロアから、未来のマンション管理の在り方を体験できるフロアを備え、同社のノウハウを集約したショールーム・研修施設となっている。

2019年9月に開設したあなぶきPMアカデミー TOKYO

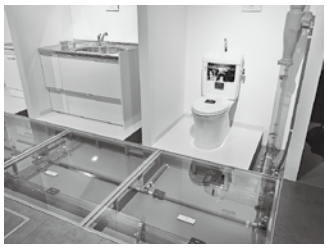
大画面のモニター付きプレゼンテーションスペース。管理物件の理事会や専門委員会にも利用できる。最大150人収容のホールもあり、管理組合向けセミナーや座学勉強会開催も可能

マンション維持再生のフロア。屋上防水改修のエリアでは、床材の説明や適切なメンテナンスなどを知ることができる

マンション共用廊下のビフォア／アフターを再現。玄関、網戸、サッシ、格子、手摺壁など、老朽化加工（エイジング加工）した部位と最新部材との比較ができる



外壁タイルの劣化と、補修工法を手順どおりに再現したコーナー。どのような作業を行うかがよくわかる



専有部分内も透明の床や半割りのトイレなど、普段は見ることのできない設備の内側を体感できる

電気・消防設備、インターホン設備のエリア。実際の操作体験により研修を行う

マンションの清掃や床清掃用ポリッシャーの取り扱い、ガラス清掃など、プロの清掃方法を研修する

未来のマンション管理はAI（人工知能）が活躍する。エントランスでは窓口となる管理員不在で、音声認識により画面が展開するインフォメーションとなる

掲示板もデジタル化。マンションが立地する近隣商業施設などからの買いもの情報や宣伝とともに広告収入を視野に入れた運用となる

あなぶきPMアカデミー TOKYO
川崎市川崎区宮前町8-3
☎044-245-5735
（穴吹ハウジングサービス川崎支店代表電話）
https://www.anabuki-renovation.com/showroom

福管連、NPO法人20周年記念『役員のためのハンドブック』作成

NPO福岡マンション管理組合連合会（福管連・畑島義昭理事長）は令和2年2月、NPO法人20周年を記念し、管理組合運営の基礎をわかりやすく解説した『役員のためのハンドブック（理事会・総会編）』を作成した。

福管連では、「快適なマンションライフを維持していくためには居住者全員が基本的なルールを順守することが不可欠。その前提として理事会メンバー全員が管理組合運営方法についての情報を共有し、理事会や総会で全員の合意形成を図る努力をすることが大切」とし、ハンドブックを作成したとしている。

＜掲載例＞理事の心得（5p、6p）

【1】すべての決定は「話し合いによって決める」というルールを順守する
【2】管理規約に則って判断行動する
【3】組合員の代表者としてトラブルを解決する
【4】組員との接し方は「平等」が基本
【5】個人情報の漏えいしないように注意する
【6】管理会社とは緊張感のある関係を維持する…管理の主体は管理組合です

管理組合が元気になる処方箋！
役員のためのハンドブック
理事会・総会編
B5判・108ページ
定価／会員500円（税込）、その他1,000円（税込・送料別）
発行／NPO福岡マンション管理組合連合会
〒810-0041 福岡市中央区大名2-8-18天神パークビル3F
☎092-752-1555　FAX.092-752-3699
http://www.fukukan.net
fukukan@ fukukan.net

防火・防災管理者講習を受講しました！

3/2・3　横浜市研修センター

講習の会場となった横浜市研修センター

NPO神管ネットの事務所が入居する分譲マンションで地域の消防署の査察があり、防火・防災管理者の選任、消防計画の届出の必要性を指摘されたため、3月2・3日の2日間、横浜市中区山下町の横浜市研修センターで、甲種防火・防災管理新任講習を受けに行った。講習料は各自治体によって異なるようだが、横浜市は2日間で6,000円だった。

1日目の3月2日は朝から冷たい雨。JR関内駅から横浜スタジアムを中区役所方面へ進み、ロイヤルホールヨコハマの角を曲がって、徒歩およそ12分。ホテルJALシティに隣接して、講習会場の横浜市研修センターがあった。

講習を受けた時期は、新型コロナウイルスの影響があり、講師・受講生ともに全員マスク着用。マスクをしていなかった人には事務局からマスクが配布された。

こうした社会情勢の中でも約100人が受講に集まった。受講生は20歳代から60歳代の男女が均等にいるように感じた。

1日目の講義は朝から夕方まで座学。防火管理の意義や火災の知識、出火防止や放火防止対策、消防設備の維持管理、自主防衛組織や消防計画の作成などを学んだ。

2日目も午前中は座学。自衛消防訓練や防災教育の必要性や目的などを教わった。

午後から学んだことの効果測定として、全6問の簡単なテストを実施。受講生は約100人全員合格で講習の最後に修了証を渡された。

効果測定後は本来、避難器具や消火設備の実技があるところ、ここでも新型コロナウイルスの影響で映像と説明での講習に変更された。

防火･防災管理者の資格を得たことで、今後はNPO神管ネット事務所のマンションでの消防計画を作成し、消防署に届けなければならない。2日間の講習を受けただけでは提出する書類がうまく書けるかわからないので、地域の消防署または横浜市消防局予防部予防課と相談しながら作成したいと考えている。（文：NPO神管ネット理事・北見義紀）

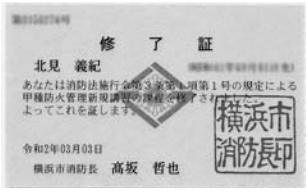
甲種防火・防災管理新規講習

1日目	
9：30～9：40	本日の説明
9：40～11：50	・防火管理制度の仕組み ・火災の基礎知識 ・防災管理制度　など
12：00～13：00	休憩
13：00～16：40	・出火防止、放火防止対策 ・建物の収容人員の適正管理 ・定期点検報告　など
2日目	
9：20～9：30	本日の説明
9：30～12：00	・自主防衛組織の意義 ・消防計画の作成 ・地震対策　など
12：00～13：00	休憩
13：00～13：30	・講義の復習
13：30～13：40	効果測定（全6問）
13：45～16：00	・消防用設備、防火・避難施設の操作　など ※実技の予定が新型コロナの影響により、映像＋説明に変更
16：00～16：15	・諸手続きの説明 ・修了証の交付

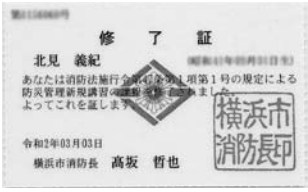
※40～50分ごとに適宜10分間程度の休憩あり

講習中の風景。当日は講師も受講者も全員マスク着用

防火管理講習テキスト（左）と防災管理講習テキスト



甲種防火管理新規講習修了証



防災管理新規講習修了証

防火・防災管理者制度とは

- 火災や地震等の災害を予防するための措置や、被災した場合の行動などをあらかじめ定め（消防計画）、その計画がうまく機能するよう取り計らう防火・防災管理者を定めること。講習を受けて「資格」を取得する必要がある。
- 防火・防災管理者は、防火対象物の管理権原者が選任する。
- 管理権原者は、建物の所有者および賃借人が該当する。さらに会社組織であれば社長などの事業所を代表するものなどが管理権原者となる。

防火・防災管理者の責務

- 管理権原者より選任された防火・防災管理者は市町村条例等により、地域の特性に応じた防火・防災管理業務両方の規定を満たす消防計画を作成し、消防署長に届け出る。
- 消防計画に基づく訓練の実施を行う。
- 避難または防火上必要な構造および設備の維持管理・点検等を行う。

複合用途マンションの場合

- 防火･防災管理者の選任、消防計画の作成は、事業所（店舗）ごとに必要となる。
- 住居のほか事業所や店舗を含む複合用途マンションは、その複数の管理権原者が協議し、建物全体の管理を行う「統括防火･防災管理者」を選任しなければならない。

神奈川県主催（神管ネット受託）マンション再生・管理セミナー

神奈川県主催で1月11日に相模大野のユニコムプラザさがみはらで行った第3回マンション管理・再生セミナーの報告をする。このセミナーはマンションの管理運営から大規模修繕、再生（耐震化・建替え）まで、快適なマンション生活のために役立つ情報をテーマに実施したもので、第1回は昨年11月24日（横浜会場）、第2回は12月21日（藤沢会場）で行った（ネットワーク通信第52号6p7pに掲載）。神管ネットはこのセミナーの実施団体として、県から委託を受けて講師の依頼、会場設定、当日の進行等を請け負った。

第3回マンション管理・再生セミナー報告

1月11日　会場：ユニコムプラザさがみはら

テーマ1　耐震改修及び建替えの制度や仕組みと検討の進め方

講　師
1級建築士　坂東保則氏

共同住宅の耐震改修（補強）のすすめ

首都直下地震の予測について横浜では30年間に発生する確率が82%と言われている。これは18年に1回程度、震度6以上の揺れに見舞われることを想定したもので、東日本大震災から計算すると2029年までに大災害が発生することを意味している。

マンションの耐震改修はアウトフレームやコンクリート増し打ち、鋼板巻き等による補強や、免震・制振装置の設置による改修が主流であり、スーパーゼネコンは独自の工法で設計・施工の提案がある。また自治体によっては耐震補強への減税・補助金も制度化されている。

問題は、大震災が発生したときに耐震補強をしていれば、果たして建物が大丈夫なのかどうかである。現在、地震リスク評価（PML評価）という考え方があり、大震災が発生した後に、再調達するための費用も想定しようというものである。特に新耐震基準以前のマンションでは、建物や設備の耐震化、3、4回目の大規模修繕工事、さらに地震発生時の再調達費用を考える必要がある。耐震補強のほか建替え、敷地売却など、管理組合でPML評価による検討をおすすめしたい。

講　師
不動産コンサルティングマスター　石川修詞氏

マンション再生（制度や仕組み）について

マンションの再生は①修繕（予防保全含む）②改修（グレードアップ、耐震補強含む）③建替え④敷地売却（区分所有関係を解消し敷地を一括して売ること。全員合意が原則だが耐震不足のマンションでは4/5の合意で可能）、がある。さらに敷地売却では、耐震性に関わらない「要除却認定」の基準についても検討されている。

建替えについては、余剰床や専有面積の広さ、土地評価や工事費等による事業の収支計画で進行ができるかどうかが決まるといってよい。

そうなると、自主建替えは難しい。プロセスを踏むことが大切であり、専門家のコンサルティングが必要になる。これまで建替え実績は300棟もない。また検討から建替え実施まで10年以上かかることもある。

自分のマンションが5年後、10年後、20年後にどうなっているのかを考えることが必要である。いきなり「建替え準備委員会」などを立ち上げる管理組合もあるが、建替えありきの発想は反発が大きい。

築30年で「将来に向けたマンションのあり方検討委員会」を設置した管理組合がある。まずはムード作りからが大切だ。

テーマ2　改良再生・長寿命化：マンション再生法、先を行く管理規約

講　師
関東学院大学名誉教授
山本育三氏

法定容積率がぎりぎりのマンションでは増加住戸分の売買額が期待できず、資金調達が難しい。また、法律改正による議決権緩和があっても建替えの促進にはつながっていない。つまり、「建替えにくい」という現状あり、そのためにも建物の長寿命化と住民の住環境の要求に沿った「改良による再生」が求められている。

このため全国マンション管理組合連合会（全管連）は2010年、マンション再生法要綱案を、2015年に「マンション再生法案」を提言。国会議員等へのアプローチを行いながら2016年から同法制定への運動を開始している。

2013年に神管ネットでは「改良による再生の事例調査」を行い、サッシ・玄関扉、専有配管更新等の工事実績をまとめた。その結果は全管連にも報告され、国のマンション管理適正化施策への情報提供に生かされている。

建替えずに長寿命化（100年程度）を目標とすることは、時代の流れに乗り遅れないよう、住民のニーズを捉えレベルアップ可能な改良による「再生」を手がけることが必要である。

新築マンションの供給が年5万戸程度の一方、一定レベルの中古市場が動き出しており、既存マンションの中には、中古の人気が高まってきている。高経年でも交換価値を高めておくことを考えていきたい。

そのためにも、「改良再生」が先行できるよう管理規約改定の働きかけが必要といえる。

そして何よりも「コミュニティー」の醸成が大切。日ごろから、住民間のコミュニティーを醸成することで、難しい課題を共有でき、住民の絆を強くしておくことが肝要である。

長寿命化や改良再生は、地区、時代、住み手等によって異なり、それぞれに適した手法があってよいといえるだろう。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

2/12

建築分科会Dグループセミナー 東急C技術研修センター見学会

2月12日14時～、技術者部会・専門業部会建築Dグループが東急コミュニティー技術研修センター「NOTIA（ノティア）」で、同施設の見学会行った。

電気設備と空調設備のフロア、防火・防災学習スペースなどがあり、実際に研修用設備を調整しながら、スキルを学ぶことができる。

防火・防災設備と給排水・衛生設備のフロアでは、連動する各施設を使うことで、これまで現場でしか体験できなかったことを研修として再現。消火実習などスプリンクラーの働きを確認するだけでなく、消火ホースを使った放水も体験できる。<4pに関連記事>

「NOTIA（ノティア）」の概要説明

消火体験

火災報知器等の説明

映像をもとにマンション管理の座学風景

川管ネット

2/9

令和元年度第2回マンション管理基礎セミナー 管理会社との上手な付き合い方

2月9日13時30分～、川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）で、令和元年度第2回マンション管理基礎セミナーを行った。今回のテーマは「管理会社との上手な付き合い方」で、講師は公益財団法人マンション管理センターの原昇管理情報部長が務めた。

平成30年度のマンション管理センターへの相談件数は9,347件。内容は「区分所有法・管理規約の解釈」が1,217件で最も多く、次いで「役員の資格、選任・解任、任期」が445件だった。5番目に「管理会社の選定･変更」306件、6番目に「管理委託契約書の内容」276件となっている。

では管理会社に関する相談事例としては、①標準管理委託契約と同じ規定でなくてもよいのか、②重要事項説明会は開催しなくてもよいのか、③契約期間は2年で、自動更新の規定もあるが問題あるか、など。

原氏は①について、各マンション独自の契約で問題ないが、管理組合が希望する業務および業務仕様になっているか、漏れはないかなど、標準管理委託契約を参考に管理会社と協議する必要がある。②は、契約内容に変更があれば重要事項説明会を開かなければならないが、従前の契約と同一条件で更新するときは理事長に重要事項を説明し、組合員に重要事項説明書を送付する方法がとられる。とはいえ、一般的には総会同日、重要事項説明会を行った後、総会を開会するケースが多い。③は、複数年契約の設定は管理組合が契約内容を見直しする機会を失うことも考えられるとし、自動更新についてはマンション管理適正化法の規定と矛盾するなどと説明した。

当日会場の様子

マン管センター・原昇氏

湘管ネット

1/25、2/22

研修交流会

毎月15時10分～、藤沢市民活動センターで実施している研修交流会。

1月25日：「マンションの消防設備と管理」

講師：マンション管理士･細井知英氏（湘管ネット理事）

マンション設備の中でも、消防法関係についても管理組合として把握しておく必要がある。二方向避難経路の確保状態、スプリンクラーの設置状況等、共同住宅の消防設備について説明。また住戸用自動火災報知設備、共同住宅用自動火災報知設備、共同住宅用非常警報設備、

屋内消火栓設備、連結送水管設備等についてもマンガや写真等を用いて説明を行った。

消防設備の管理としては機器点検と総合点検の2種類がある。自家発電設備、消防ポンプなど機器点検は6カ月に1回、消防用設備等の作動については年1回点検することが定められている。

非常警報設備、自動火災報知設備、スプリンクラー設備等については、感知器は15年程度、機器類は25年～30年で更新を検討する必要がある。専門業者に見積もり依頼をしつつ、消防設備の修繕・交換も修繕計画に加えたい。

細井知英・湘管ネット理事

2月22日：「マンションで犬や猫と上手に暮らそう！」

講師：マンション管理士・二宮博敏氏（湘管ネット理事）

近年、犬や猫などが人生の伴侶動物（コンパニオン・アニマル）として、人間の生活の精神的支柱となっている事例もみられるようになった。一方、マンションでの飼養は近隣とのトラブルや苦情等の問題も多く発生している。

マンションでのペット飼育は一定のルールに従って適正に行うことが必要。そこで東京都衛生局（当時、現・福祉保健局）が作成した「集合住宅における動物飼養モデル規程」を参考に、マンションでペットと上手に暮らすためのノウハウを説明した。

ペット禁止のマンションで、ペットに関するルールを作るためには、まずはマンション内での飼養状況の把握を行い、ペットクラブ、飼養者の会等を立ち上げる。その上でペット飼育者とその他居住者の間で協議を行い、管理規約の改定、飼養規程等を総会で決議するよう進めていく必要がある。

飼養規程は管理組合等により指定された場所で飼う、鳴き声や糞尿などから発生する悪臭によって近隣に迷惑をかけない、廊下・エレベーター等ではペットは抱きかかえるなど、飼養者が守るべき事項をしっかり検討して作成することが大事である。

二宮博敏・湘管ネット理事

集合住宅における動物飼養モデル規程はしがき

平成4年7月に出された東京都動物保護管理審議会の答申で、集合住宅での動物飼養のルールづくりの必要性が提言されました。

モデル規程は、この答申の提言を受け、各集合住宅において、関係者の合意のもとに動物を飼うことについての規程を定める際、参考としていただくために作成したものです。　平成6年7月　東京都衛生局

https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kankyo/aigo/yomimono/mhyousi/mhasiga.files/model.pdf

県央ネット

2／15

設備改修セミナー
給排水管改修のノウハウ

2月15日14時～、プロミティあつぎ8階会議室で「給排水管改修のノウハウ」と題して、設備改修セミナーを行った。

第1部の講師は京浜管鉄工業㈱の木村章一氏。経年劣化や破断による配管の漏水事故を写真で事例を紹介しつつ「漏水事故は休日、深夜、共用部分、専有部分などに関係なく発生し、日常生活がストップしてしまう。そうした例にならないためにも調査・診断により、どのような傷みがあるのかを把握しておく必要がある」と説いた。

さらに診断、改修工法の種類を解説。特に専有部分に入室する工事も発生するため、居住者の都合を考慮しながら工事計画を立て、工事を実施する必要があり、「居住者100%の同意と協力を得なければならない」と話した。

また施工会社選定の際は、価格だけで判断するのではなく、入室工事に実績やノウハウがどれだけあるか確認し、毎日自分の家に入られてもよい業者かどうか面談等により慎重に選定することが重要だとまとめた。

第2部は㈱オンダ製作所の佐藤達也氏が講師を務めた。同社が紹介したのは専有部分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）」。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。

京浜管鉄工業の木村氏

オンダ製作所のデモンストレーション

今回セミナーで木村氏が用意したレジュメは、持ち運びがしやすいA5判のハンドブックタイプ。A4サイズの拡大版は希望者があれば配布する方法をとった。

内容は「なぜ改修工事が必要なのか？」にはじまり、給排水設備の診断、工事の仕様、工事の実例、専有部分の工事例、専有部分工事の難しさ、専有部分工事に求められる現場代理人と求められる代理人のスキルなどとなっている。現場代理人は、毎日自分の家に入れてもよいかどうか面談等により選定することが重要である。そのためには設備工事に関する知識や経験だけでなく、マンション管理に関する知識、コミュニケーション能力等が求められるといえる。

「マンション管理適正化推進計画制度」創設

適正化法等改正案　閣議決定され国会提出へ

マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正案が2月28日、閣議決定され、国会に提出された。マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組み（地方公共団体の役割）の強化を目的としている。

主　な　改　正　事　項

（1）マンション管理適正化法関係

○国による基本方針の策定

・マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

○市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

・基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）

・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施

・マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

（2）マンション建替え円滑化法関係

○除却の必要性に係る認定対象の拡充

・除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加

○団地における敷地分割制度の創設

・要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

概　　要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

◆国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

◆地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定

○管理適正化のための指導・助言等

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

○管理計画認定制度

適切な管理計画を有するマンションを認定

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

◆除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に

・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等

・建替時の容積率特例

（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

◆団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

【目標・効果】 管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。

（KPI）○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：約54%（平成30年）→70%（令和7年）

○マンションの建替え等の件数（昭和50年からの累計）：325件（平成30年）→約500件（令和7年）

「瑕疵」から「契約不適合」へ

4月1日から民法改正

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が2020 年4月1日から施行された。国土交通省では「住宅業界に関連する民法改正の主要ポイント」をまとめた。ホームページで閲覧できる。

○瑕疵から契約不適合へ

「隠れた瑕疵」は「契約の内容に適合しない」（不適合）に改め、明文化。契約不適合があった場合に買主が行使できる権利として、追完請求権と代金減額請求権が追加された。

○損害賠償請求

「原始的な履行不能は損害賠償請求を妨げない」とする規定が新設された。損害賠償の範囲は、「信頼利益」（契約が有効だと信じたことによって生じた損害（費用））に限定されず、要件を満たせば「履行利益」（債務履行されることによって債権者が受けるであろう利益）まで可能となる。

○債権の消滅時効

従来の「権利を行使することができる時から10年」に加え、「権利行使することができることを知ってから5年」という新しい時効が追加され、いずれか早い方の経過によって時効が完成することとされた。

○不法行為の消滅時効

不法行為債権（他人からの損害に基づく損害賠償請求権）については「知った時か3年」、「権利行使できる時から20年」という期間には変更なし。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権利は、時効により権利が消滅したことを相手方に主張することが必要になった。

民法改正の主なポイント

●改正前

	起　　算　　点	期間
①債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができる時から	10年
②不法行為に基づく損害賠償請求権	知った時から	3年
	不法行為の時から	20年

●改正後

	起　　算　　点	期間
①債務不履行に基づく損害賠償請求権	権利を行使することができることを知った時から	5年
	権利を行使することができる時から	10年
②不法行為に基づく損害賠償請求権	損害および加害者を知った時から	3年
	不法行為の時（＝権利を行使することができる時）から	20年

● マンション管理トラブル Q&A ●

各ネットワークに寄せられた相談事例を掲載

管理組合ネットワークでは定期的に相談会を設け、管理組合からの相談・悩みを受け付けている。各地域ネットワークの相談会は16ページ（裏表紙）の神管ネット組織図参照。予約が必要である。

【事例1】マンション保険

台風による住戸被害の補償はどうなる？

Q　昨年9月に発生した台風15号の影響で屋上の防水シートが剥がれて、最上階の住戸が水漏れ被害にあった。保険会社によると、共用部分が原因ではあったが、被害は専有部分であり、マンションがかけている保険では専有部分の損害補償はないという。

また、管理会社からも、そもそも管理組合が専有部分（被害住戸）の面倒をみるものではない（法的な責任や義務はない）と言われた。どのような保険をかけていれば、今回の被害住戸の損害補償ができたのだろうか？

A　台風により屋上の防水シートがはがれてしまい、最上階の専有部分（住戸）が水濡れの被害、原因が共用部分なのに補償ができないとのことですが、“共用部分が原因”＝“管理組合に賠償責任がある”というケースであれば、マンション共用部分の火災保険の“施設賠償責任（建物管理賠償責任）特約”にて補償することができます。

ところが今回ご相談のケースでは、“共用部分が原因”≠“管理組合に賠償責任がある”となり、補償対象外と判断されました。大型台風に伴って発生した事故は一般的にそのほとんどが「不可抗力」によるものであり、被保険者（管理組合）にそもそも法律上の賠償責任自体が生じないものと考えられたようです。

「不可抗力」による損害かどうかについては、“事故や損害の発生を予見することができたか（予見可能性）”“予防することができたか、結果を回避することができたか（結果回避可能性）”“損害との因果関係”等そのケースごとに確認して個別判断となります。

従って大型台風が原因の事故については、賠償責任特約はほとんど無責となるのです。

【他の保険での対応について】

一般的に現状では管理組合が用意する保険では対応できるものはありません。ただし“専有部分で加入している火災保険”であれば、補償になる可能性はあります。

商品によりますが“専有部分で加入している火災保険”には、“風災”という補償があり、“台風で屋根が壊れ、建物が損害を受けた”場合に補償が受けられるもので今回のケースについて保険会社の判断によっては、補償対象になる可能性はあると考えます。

㈱セゾン保険サービス・岩﨑正裕
（湘管ネット団体賛助会員）

かながわマンション
ネットワーク通信

広告ページ

賛助会員ガイド

分譲マンションには、特有の法律やルール、さらには管理組合特有の性格があります。マンションという居住形態にどれだけ理解があるのかが、業者選定の大きなポイントになることに間違いはありません。ここでは、各地域の管理組合ネットワークに加盟する賛助会員から広告を募集し、有志の企業を掲載しています。参考の一助としてください。

マンション管理

企業名	所在地	PR
マンション管理 浜よこ **大和ライフネクスト株式会社**	横浜支社 横浜市西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 http://www.daiwalifenext.co.jp	皆様のマンションの資産価値を高め、住む人を、ひいては街を元気にしたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理 神浜川よこ **株式会社東急コミュニティー**	マンション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 浜川よこ央湘 **株式会社グッド保険サービス**	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408号 0120-77-8160 FAX03-5302-6054 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社7社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費節減にお役立てください。
保険 浜川よこ **株式会社住宅あんしん保証**	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階 ☎03-6824-9440 FAX03-3562-8031 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5,200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	マン管専門の保険代理店です。特徴は、①保険金請求にこだわり②比較見積りにこだわり（取扱い損保９社）驚異の契約継続率が顧客満足度の証です。

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理 神浜川よこ湘央 **株式会社神奈川建物リサーチ・センター**	横浜市中区山下町193-1 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@.krcnet.jp	神奈川県内に特化した大規模修繕・設備改修・耐震改修工事の設計コンサルタントです。 公益社団法人BELCA正会員。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **株式会社アルテック**	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	アルテックが目指すのは「未来へつなぐ大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
大規模修繕 神浜川よこ **株式会社アール・エヌ・ゴトー**	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 FAX044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
大規模修繕 浜 **株式会社　伊勝**	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 FAX045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いおつきあいの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
大規模修繕 浜 **株式会社一ノ瀬建創**	リニューアル事業部 横浜市泉区和泉町2794-9 ☎045-804-1834 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp 東京事務所☎03-3261-5857	無料の調査・診断から弊社独自の技術、工事期間中の皆様のコミュニケーションを十分に行いながら30年以上の実績を積んで参りました。豊富な経験をもって最適な大規模修繕工事の提案をご提案致します。
大規模修繕 浜 **株式会社エヌ・ケー**	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」―これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
大規模修繕 浜川よこ央 **株式会社カシワバラ・コーポレーション**	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階 ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業網 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
大規模修繕 浜川よこ **建装工業株式会社**	横浜支店 横浜市西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 FAX045-290-6097 yokohama@kenso.co.jp http://www.kenso.co.jp	業界トップクラスを誇る豊富な改修工事実績と、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
大規模修繕 神浜よこ **株式会社サカクラ**	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	昭和15年創業・昭和53年には業界草分けとしてマンション大規模修繕工事に着手、以来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）横浜市南区高砂町2-19-5 ☎045-225-8200 （東京支店）東京都港区芝浦1-14-5 0120-040-011 http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として59年。"住み慣れた環境に時を取り戻す" をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
大規模修繕 よこ **株式会社富士防**	（本社）横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 （東京支店） 中央区銀座8-18-7 エイワビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事専業として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜よこ央 **株式会社ヨコソー**	（本社）横須賀市森崎1-17-18 （横浜支店）横浜市都筑区早渕1-40-1 0120-34-5191 info@yokosoh.co.jp https://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて110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 **株式会社ラクシー**	横浜市西区楠町10-8（神奈川営業所） ☎045-290-3222 FAX045-290-8363 zitsukawa@ruxy.co.jp http://www.ruxy.co.jp	YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこその安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。

総合建設

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **工藤建設株式会社**	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 FAX045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様に必要とされる企業を目指します。

給・排水設備改修

企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 浜川 **株式会社神奈川保健事業社**	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 FAX045-778-1024 eigyou@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	『水』にこだわり60年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の『水』の問題は、何でも当社にご相談下さい。
給・排水設備改修 浜川よこ央 **川本工業株式会社**	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 FAX045-662-2780 http://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は集合住宅の改修実績が年間約5000戸ございます。設計・施工・改修後のアフターフォローまで、実績と経験をいかし適切なサポートをさせて頂きます。
給・排水設備改修 浜 **京浜管鉄工業株式会社**	東京都豊島区目白2-1-1目白NTビル6F ☎03-6871-9961 FAX03-6871-9962 http://www.keihin-se.com keihin-se@keihin-se.com	集合住宅の給排水改修工事の豊富な実績と経験を生かし、皆様の豊かなマンションライフのお手伝いをいたします。
給・排水設備改修 よこ **株式会社大神**	横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 tokken-info@daijin.co.jp http://www.daijin.co.jp	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。
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 http://www.hanabusa.e-arc.jp	吉岡誠 **有限会社吉岡設計**	横浜市西区南幸2-9-9-306 ☎045-311-6723 makoto70@yoshioka-sekkei.co.jp
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	町田信男 **有限会社トム設備設計**	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
尾崎京一郎 **モア・プランニングオフィス**	横浜市都筑区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 http://moa-planning.jp	伊藤和彦 **総合環境技術株式会社**	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp
片山啓介 **有限会社鹿窪建築設計**	横浜市港北区綱島西6-13-40-204 ☎045-546-9651 bzg16700@nifty.com	阿部一尋 **株式会社みらい**	東京都文京区本郷1-18-5-802 ☎03-3830-0988 abe@mirai-mi.com
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		

会員マンション紹介

ナイスアーバン二子多摩川管理組合

NPO川管ネット正会員

1回目の大規模修繕工事で目覚め 管理組合主導の組合運営を目指す

野球場、サッカー場、子供の広場、多目的広場などが整備された多摩川の河川敷「多摩川緑地」のほとりに立地するマンション。第一種住居地域なので、3,000㎡を超える店舗やパチンコ屋のような遊戯施設の建設が禁止されている一方、スーパーやパン屋などが許可されているため、利便性が高い。人気の二子玉川エリアも徒歩圏内にある。

そんな住環境の中にあるマンションで、管理組合が目覚めたのは1回目の大規模修繕工事を管理会社から提案された2013年だった。

「修繕積立金の残高と同じくらいの見積もり。どうもおかしいぞ」。大規模修繕工事の金額設定はどうなっているのか、本当に管理会社の値段になるのか、疑問に思った人が修繕委員会を立ち上げ、インターネットや書籍などで大規模修繕工事の勉強をはじめた。

それまでマンション管理はすべて管理会社にお任せ。集会室など人の集まるスペースがないので、理事会も年3、4回開催する程度であった。

住戸のベランダから眺める多摩川緑地

当時、2015年10月の税率10%への引き上げが1年半延期となり、増税前に予定した工事実施も1年先延ばしすることに。「その分、情報収集をすることができた」。5人で構成する修繕委員会は近所の喫茶店で月1回以上、最も頻繁な時は毎週会合を開くこともあったという。

工事は業界紙で募集・選定した設計コンサルタントとともに計画を立て、同じように業界紙で施工会社も募集し、プレゼンテーション等を経て決定、2016年に工事を実施した。

この大規模修繕工事を機に、管理組合運営の見直しの勉強もはじまった。管理組合の収支をみると、駐車場使用料が100%管理費会計に入っている。つまり、駐車場使用料がなければ管理費会計は赤字が続いているのだ。

2016年、管理委託費を見直そうと複数の管理会社に見積もりをとったところ、現在の管理会社も約50%も減額してきた。その金額で現管理会社との契約は続行。駐車場使用料は積立金会計へ繰み込んだ。

さらに長計の見直しから、2回目の大規模修繕工事で不足にならないよう、2019年10月から修繕積立金の値上げを決行。「早くはじめれば値上げ幅が少なくて済む」という理由で総会承認を得た。

「自主管理でもしっかり管理運営をしているマンションがある」ということから川管ネットにも加入。管理組合運営のノウハウを得るとともに、川管ネットのホームページ制作サービスを利用。マンション独自のHPを開設し、情報共有の場も得ることができた。

今後、「管理組合の自主性をどう育てていくか」をテーマに、管理会社主導から管理組合主導へと、適正な管理組合運営を目指していくという。

エントランス風景

建物は低層3階から7階建てでデザインされている

■マンションデータ

所在地：川崎市高津区
2002年（平成14年）6月竣工・地上7階建て・1棟・44戸

建物構造	SRC造
敷地面積	1,586.20㎡
建築面積	995.91㎡
延床面積	3,476.49㎡
管理費（月額）	165円／㎡
修繕積立金（月額）	220円／㎡
駐車場充足率（台数÷総戸数）	48%（21台÷44戸）、機械式21台
駐車場使用料（月額）	12,000～17,000円
駐輪場使用料	自転車200円／月、バイク1,000円／月
分譲会社	ナイス㈱
建設会社	㈱フジタ
管理会社	ナイスコミュニティー㈱
管理形態	全面委託
管理員の勤務形態	管理員不在
理事会	毎月1回、理事3人・監事1人
任期	1年（輪番制）

DATA

2020年度定期総会の案内

○浜管ネット（☎045・911・6541）
第26回
日　　時：5月30日（土）13：30
記念講演・懇親会：なし
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19回
日　時：5月31日（日）11：30
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南武線「武蔵中原駅」徒歩1分

○よこ管ネット（☎046・824・8133）
第18回
日　時：6月6日（土）13：30
会　場：よこすか産業交流プラザ
京浜急行線「汐入駅」徒歩1分

○湘管ネット（☎0466・50・4661）
第14回
日　時：5月16日（土）13：30
会　場：藤沢商工会館ミナパーク504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14回
日　時：6月13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3分

※各地域ネットの総会、その後の記念講演、懇親会については、新型コロナウイルスの影響を踏まえ、延期または中止する場合があります。

新会員紹介

◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
コスモ磯子パークサイド管理組合	浜管ネット	1	22	1986
コスモ横浜鶴見管理組合	浜管ネット	1	38	1989
第2パークハイムユニ管理組合	浜管ネット	1	15	1967
カーサ相模台	県央ネット	8	228	1972

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
㈱光明製作所	浜管ネット	給水器具製造メーカー	2,000万円	1947
京浜管鉄工業㈱	県央ネット	給排水設備改修	1億円	1952

延　期　・　中　止

新型コロナウイルスの影響により、下記セミナーを延期または中止としました。中止としたテーマも再度企画しますので、神管ネットまたは各ネットホームページなどでご確認ください。

○浜管ネット

3月11日→中止
建築分科会Eグループセミナー
「マンションで震災を生き延びる」
3月24日→中止
マンション設備改修シリーズ第35回
「設備改修工事の設計と施工事例」

○川管ネット

3月15日→6月または7月に延期予定
2019年度第3回マンション管理セミナー
「マンション保険の値上げ対応」

○よこ管ネット

3月14日→9月26日に延期
よこ管ネットセミナー
「マンション管理のポイント・諸問題等」
3月28日→中止
逗子市後援マンション管理セミナー
「マンション管理の直面する難問題」

○湘管ネット

3月7日→中止
2019年度第3回マンション管理セミナー
「管理規約とマンションリフォームの実例」
3月28日→中止
研修交流会
「長期修繕計画の作成について」

○県央ネット

3月21日→中止
大規模修繕セミナー
「大規模修繕工事の進め方」

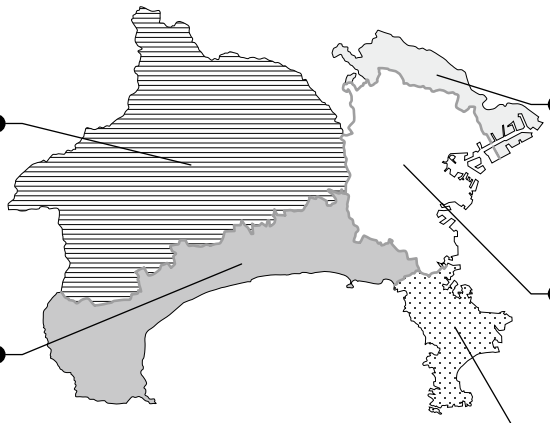
◎日本マンション学会

大阪大会（大阪市立大学 杉本キャンパス）
4月17日～ 19日→9月以降に延期

神管ネット組織図

NPOかながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）
http://kenou-net.com
☎/FAX.046-259-7399
定期無料相談：
毎月第4月曜午後　秦野市役所東海大学前駅出張所
毎月第4火曜午後　海老名市役所７階会議室
毎月第4金曜午後　大和市役所市民相談課相談室
毎月第3土曜午後　かながわ県央ネット事務局
毎月第1火曜午後　「IKOZA」内1階市民相談コーナー
毎月第4水曜午後　伊勢原市役所1階市民相談室

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



NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）
http://www.kawakan-net.or.jp
☎/FAX.044-380-7163
定期無料相談：
毎週火・木・土曜
まちづくり公社ハウジングサロン（クレール溝口）

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

NPOよこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）
http://www.yokokan-net.jp
☎/FAX.046-824-8133
定期無料相談：毎月第4土曜午後　ヴェルクよこすか

NPOかながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）
http://www.jinkan-net.com　☎045-620-6300　FAX045-620-6299
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216

NPO日本住宅管理組合協議会（日住協）
神奈川県支部
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
☎/FAX.0463-94-9122

事業内容

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

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

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

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

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	日住協 神奈川県支部	合　計
113組合 26,562戸	42組合 7,010戸	68組合 10,969戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	282組合 55,389戸

※令和2年3月31日現在