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

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7月

No.54

2020 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

CONTENTS

●今号の目次
2p Information
地域ネットの総会報告
2020年度事業の基本方針と計画

4p マンション学大阪大会報告集より
- **『高齢者等の支援のためのNPO法人と管理組合の役割』**
- **『首都圏のマンションにおける給排水設備改修工事費の現状と課題』**

マンション学第66号

8p 恒例企画
管理受託戸数別
管理会社ランキング

9p 全管連
北陸管連の災害時の避難対応
「Mサポ結ネット（仮称）」
～スマホを活用した災害時安否確認～

10p MKS発表
マンション計画修繕工事における
新型コロナウイルス対策ガイドライン

12p 賛助会員ガイド広告
業種別賛助企業の一覧表を掲載

14p 会員マンション紹介
グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合

一致団結して平穏な日々を取り戻そう
～見えない敵との人類史上最大の戦い～

NPO よこ管ネット　会長 ●出澤　貞行

“コロナウイルス感染拡大予防のため”という言葉を何回発し、聞いたでしょうか。

先日、国民の夏の風物詩でもあり、季語と言っても過言ではない「夏の甲子園野球大会」が中止になりました。その理由のひとつは観客、選手も含めコロナウイルス感染拡大予防のためという、この数カ月の間に耳慣れた言葉でした。

私自身も若き日に白球を追いかけ、その聖地をめざしていた者の一人です。この報道の重みに悔しさや悲しみが込み上げました。もちろん甲子園だけではなく学生スポーツ全般がこのコロナ云々という言葉でことごとく中止に追い込まれています。

それはスポーツや文化活動のみならず我々の日々の社会生活にも大きな傷と衝撃をもたらしています。多くの人々がかけがいのない命を落とし、また、感染するのではなかろうかと人々の心を疑心暗鬼に導いて人間関係まで引き裂こうとしています。長い歴史をかけて築き上げてきた日々の平穏な生活を数カ月という短期間で計り知れないほどの勢いとその力で世界中を席捲し翻弄し破壊を続けているのです。

しかし嘆いてばかりもいられません。我々人類は命がある限りそれを全うし、幾つもの試練にぶつかって生きて行き、そして必ずやそれを乗り越え這い上がり次の時代に至るこの構図は昔も今も変わらないのです。マンション内で感染者が出てももはや驚くことではないし、もしそのような事態を迎えても慌てず騒がず対応できるようにマンション内で話し合いをして準備をしておくことが賢明です。

目に見えず無差別に襲いかかってくるこの相手に一致団結して戦い抜き絶対に以前のように平穏無事な日々を取り戻そうではありませんか。

ワクチンや治療薬の開発等は少し時間が必要かも知れません。しかしある程度克服ができ、嬉しくはないが見えない敵と共存が可能となった暁には、白いマスクで顔を覆った人々は街中から姿を消し、白い歯を見せていつものように笑って話すことが当たり前の平穏に暮らせる日が必ずやってきます。

そして多くの涙を流し、大きな被害を受けた人類が立ち上がり勝利をつかみ、命はもとより自分の“夢”まで壊された犠牲者が報われる日が来るまで、国民全員で戦い続けましょう。

最後に…医療従事者の方々に最高の賛辞と感謝を忘れてはなりません。

地域ネットの総会報告

2020年度事業の基本方針と計画

2020年度は新型コロナウイルス感染症の影響から、三密を避けるため総会のあり方は各地域ネットにより手段を変えて実施した。総会後の記念講演、懇親会についてはすべてのネットワークで中止した。過去に例のない緊急事態の中で、議決権のある会員の理解を得つつ、各議案の承認を得た。2020年度の基本方針、主な事業計画は下記のとおり。

神管ネット（第22回）

6/17　かながわ県民センター

県内マンションの知見向上に努める

総会開催について

当初6月14日㈰に神奈川県立かながわ労働プラザで行う予定だったが、会場から4月初旬に使用不可の連絡があった。6月に入り、かながわ県民センターの利用が可能になったため17日㈬に変更し、参加できる会長、理事、監事の4人で実施した。正会員から提出のあった議決権行使書により総会が成立した。

基本方針：2019年度は管理会社から再委託契約を拒否される事態が起こるなど、管理組合を取り巻く環境がますます厳しくなっている。また昨年は民法やマンション管理適正化法等の改正もあった。国や自治体の諸施策の実施に合わせ、積極的な施策の実現に向けた運動を、神管ネットを構成する各地域ネットワーク、全管連や関連諸団体とともに展開していく。

主な事業計画：

⑴各地域ネット相互の連携、セミナー等の共催・後援

高経年化が進む建物と高齢化する居住者を見据え、その時々のテーマに即した課題にも照準を合わせて「マンション相談員等のCPD（継続的能力開発）事業セミナー」を関連諸団体と連携して本年度も展開する。また、各地域ネットに対しても、神管ネットとの共同開催、あるいは後援を本年度も継続し、神奈川県内のマンション管理組合の知見等の向上に努める。

⑵全管連を通じての活動

東日本ブロック会議等、全管連の活動に参加し、国や中央の諸機関に対しても積極的な活動を展開する。全管連の通常総会は9月開催予定。

急きょ6月17日、議決権行使書をもとに総会を成立させた

浜管ネット（第26回）

5/30　ハウスクエア横浜

総務、広報委員会＆4部会で事業を活性化

総会開催について

当初の予定通り5月30日㈯に実施。ただし、正会員には会場への直接参加を控えてもらい、委任状または議決権行書による意思確認をお願いした。議決権総数125のうち、出席正会員6、委任状40、議決権行使書50により総会は成立した。

基本方針：今般、セミナー等への参加者は増えているが、それが必ずしも会員の増加にはつながっていないのが浜管ネットの課題である。近隣ネットワークも同様の傾向があり、今もって有効な方策が見出せていない。

一方で、高経年マンションは今後も増え続け、建物の老朽化と居住者の高齢化という2つの大きな問題を抱えている。浜管ネットでは、今後も会員はもとより、非会員を含めた管理組合への積極的な支援活動を継続し、さらに充実させる。

主な事業計画：

⑴総務委員会

各種名簿のデータ管理、各種情報の提供など、常にデータ更新を図る。また横浜市からの受託事業として市内マンションの登録事務業務を行い、横浜市のマンションデータベースの統合作業を行っていく。

⑵広報委員会

ホームページの更新と閲覧者の拡充に努める。また会員管理組合向けて前年度開催したセミナーの資料等をまとめたものや、新たなテーマで管理に関する小冊子の編集・発行を行う。

⑶管理組合交流部会

単棟型、団地型、複合型などそれぞれが抱える問題に対し、会員管理組合を対象とした訪問活動を進める。また共通課題・テーマの取り組み内容を紹介・相談・意見交換を行う管理組合同士の交流会の開催を検討する。

⑷管理運営部会

高齢化、団地再生、小規模マンション、防災のテーマ別にワーキンググループにおいて、課題の追求をしていく。また横浜市マンション管理組合サポートセンター事業への参加や神管ネット所属の地域ネットワーク、かながわ311ネットワークとの連携を強化する。

⑸技術者部会

専門業部会に加入する各施工会社の若手現場代理人を対象とした、現場で活用できる実践的な技術講習会を他の技術者団体と共催する。また神管ネット所属の地域ネットワークが企画する事業にも技術者部会として参加・協力する。

⑹専門業部会

建築5グループ、設備2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。2020年度は役員・グループ編成の年であり、堀金俊介·新部会長（川本工業㈱）のもと、各活動を行っていく。

浜管ネット総会の様子。入場の際には受付で手の消毒と体温計測を実施した

川管ネット（第20回）

6/20　高津市民館

「～待ちから攻めに～」をモットーに

総会開催について

当初5月31日㈰に川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）で行う予定であったものを6月20日㈯に延期。高津市民館第5会議室で13:30より、会場収容人数の3分の1以下となる14人で行った。総会は委任状4、議決権行使書22を含めて成立した（議決権総数49）。

基本方針：今年度は川管ネットの従来の活動に加え、「～待ちから攻めに～」をモットーに会員組合員にとってより身近な川管ネットを目指す。

主な事業計画：

⑴相談業務の拡大

川崎市まちづくり公社からの管理相談事業、川崎市アドバイザー派遣制度を利用した現地相談など、正会員管理組合を含めた訪問支援と交流を積極的に行っていく。

⑵セミナー事業の充実

コロナウイルス対策のため実施は未定だが、マンション管理セミナー年2回、見学会やマンション管理基礎セミナーのほか、川崎市まちづくり公社との共催で年2回セミナーを行う予定。

⑶ホームページ作成サービスの提供

管理組合のホームページ作成サービスを引き続き提供し、既存ホームページのリニューアルなども積極的に行っていく。

川管ネット総会の様子。参加は会場定員の3分の1以下で実施した

よこ管ネット（第18回）

6/6　よこ管ネット事務所

できる限りの事業の発信を
総会開催について

当初はよこすか産業交流プラザで行う予定だったが、会場が使用不可となった。社会情勢なども鑑み、正会員に議案書と議決権行使書を事前に送付し、承認の有無を返送してもらう形で総会を成立させ、開催することとした。

基本方針：新型コロナウイルスが世界を席巻している事態であっても、マンションで起きるトラブルや修繕に対する諸問題の発生は手を止めず、むしろこの事態で今までに無かったような新たなマンション問題が出てくる可能性もある。今年度は、できる限りの事業を各関係諸団体と提携しながら発信していく。

主な事業計画：

⑴マンション相談会

相談会は毎月第4土曜13時30分～（ヴェルクよこすか）、出張相談会は管理組合等からの要請により日時を決めて相談に応じる。相談員はマンション管理士、1級建築士、管理組合員として経験豊富なよこ管ネット役員が2人1組で当たる。

⑵ソフト部会と技術者部会の活性化

規約改正や、建物・設備の簡易診断などを低廉な料金で行う管理組合支援業務。特に、原始規約のまま運用し、運営上支障を来たしているマンションなど、それぞれのマンションの実情に応じた規約改正の支援に取り組んでいく。

湘管ネット（第14回）

5/16　ライオンズプラザ藤沢

日常行事の継続的な実施と、業務対応力を強化
総会開催について

当初は藤沢商工会館（ミナパーク）で実施予定だったが、緊急事態宣言により役員のみで藤沢駅北口サンパール広場での開催へと変更。しかし当日は雨天となり、急きょ湘管ネット理事のマンション（ライオンズプラザ藤沢）のラウンジを借りて総会を成立させた。

基本方針：日常の各行事の運営を通して、一般管理組合との接触機会を拡大し、会員の入会者数を増加することで、組織運営体制を安定化させるとともに、会員管理組合等からの相談事や業務の依頼等の要望に適切に応えることができるようにするため、会員が一体となり、業務対応力を強化し、湘南地域の管理組合運営の更なる円滑化に向けて貢献していく。

主な事業計画：

⑴藤沢市等周辺自治体との連携活動

毎月第4土曜日13時～、藤沢市市民活動推進センターで無料相談会・研修交流会を実施。また個別・出張相談、電話・メール相談も随時受け付ける。

⑵管理組合会員の増加活動

交流会員制度を新設し、諸行事を通した接触機会の増加活動を活発化。定期のマンション訪問、個人賛助会員の増加を増加し運営の充実化を図るなど会員の増加活動を図る。

湘管ネット理事のマンションのラウンジを借りて総会を行った

県央ネット（第14回）

6/13　大和市富士見文化会館

各地区相談会、情報交換会も実施
総会開催について

出席会員を制限した上、当初の予定通り富士見文化会館2階会議室にて総会を実施。議決権総数28のうち、出席12、委任状7、議決権行使書7の合計26で成立した。恒例の記念講演会等は中止した。

基本方針：昨年度に引き続き、大和市･海老名市･秦野市･伊勢原市・相模原市での無料相談会開催。また平日に各市役所に出向けない管理組合のために毎月第3土曜にかながわ県央ネット独自の相談会を実施していく。会員マンションを訪問し、組合運営の在り方等の勉強会も実施する。

主な事業計画：

⑴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。

⑵役員交流会・セミナーの開催

会員管理組合間の情報交換会を実施する。単棟型、団地型、複合用途型及び超高層マンションごとに分かれ、日頃の悩みごとや課題についての会合を予定。役員の資質向上のためマンション管理セミナー、工事見学会を開催する。

日本マンション学会 Part1

第4分科会報告
『高齢者等の支援のためのNPO法人と管理組合の役割』

【報告者】角田光隆氏／神奈川大学教授

一般社団法人日本マンション学会が4月17～19日に実施予定だった大阪大会（会場：大阪市立住まい情報センター、大阪市立大学杉本キャンパス）がコロナウイルス感染症拡大の影響で中止となった。

そこで、大阪大会で報告予定だった分科会の中から、第4分科会『高齢者等の支援のためのNPO法人と管理組合の役割』角田光隆・神奈川大学教授の報告を抜粋して掲載する<日本マンション学会誌『マンション学』第66号101～107ページより抜粋>。

さらに次ページは浜管ネット技術者部会、専門業部会が報告者に名を連ねた『首都圏のマンションにおける給排水設備改修工事費の現状と課題』について掲載した。

マンション学会誌
『マンション学』第66号
大阪大会報告集

県ドリームハイツ住宅（浜管ネット正会員）
横浜市戸塚区　1973年8月入居開始
SRC造・8階～14階建て　19棟・1,506戸
自主管理

「いこいの家　夢みん」の取り組み

認知症高齢者等の課題解決のための6つの視角がある。

これは、①居住者（区分所有者本人、家族、賃借人）②管理組合③管理会社④行政・司法等⑤医療・福祉・介護⑥自治会、町内会その他の公共団体や民間事業者等である。

「いこいの家　夢みん（ムーミン）」の取り組みは⑥の視角からの解決方法といえるが、①の居住者の視角からの解決方法の一例でもある。

県ドリームハイツ住宅での活動の経緯

県ドリームハイツ住宅では1985年以降2002年までの間に、高齢者のために「地域給食の会」「ふれあいドリーム」「夢みん」ができ、障がい者のために「障がい児の放課後支援」「地域作業所」ができた。

2005年以降、「ふらっとステーション」「ドリームの丘」が立ち上がった。

2007年に実施したアンケートにおいて、今後必要な取り組みの優先順位は、一人暮らし高齢者の見守りや緊急連絡体制、緊急時や災害時の要援護者の移動体制、24時間対応の介護·医療、高齢者への訪問介護であった。

これらのニーズに合わせて2007年、住民有志の「見守りセンター」が設置され、日常生活の困りごとを解決する「ボランティアバンクえん」が発足。また同年、関連団体の集合体である「ドリームハイツ地域運営協議会」、2011年には県ドリームハイツ周辺の14団体が加入する「深谷台地域運営協議会」が発足した。

「いこいの家　夢みん」の目的

「いこいの家　夢みん」はマンションから独立したNPO組織であるが、マンションに居住する高齢者等のために支援を行っている。

設立時の定款に「⑴保健、医療又は福祉の増進を図る活動⑵まちづくりの推進を図る活動」を行うとある。つまり「年齢や障がいを超えて気軽に立ち寄り交流ができる居場所、やりたいことや得意なことを生かし地域で役割を持って関われる場、困ったときに支え合えるつながり作り」をすることによって、「誰もが人とつながり安心して暮らせる地域」を目指すとしている。

組織化の強化

担い手の高齢化やコアメンバー不足等のため、2017年に「ドリーム地域給食の会」「NPOいこいの家　夢みん」「ボランティアバンクえん」が統合。2018年、横浜市総合事業サービスを受託し、市、区、ケアプラザ、介護事業所との連携を結んだ。

さらに2019年、「コミュニティカフェ夢みん」が介護予防、認知症対策、多世代交流を担当し、「ボランティアバンクえん」が一般支援、移動支援、ドリームSOS、横浜医療センターとの協力を担当している。

現在の事業

曜日別介護予防プログラムでは、パソコン、エコ手芸、健康体操、日曜ランチ、音読、健康麻雀・囲碁、コーラスなどの取り組みを行い、交流の場となっている。

被介護者と介護者とのつどいは、介護家族の支援も含め、気軽に立ち寄って話ができること、認知症であっても役割を持って社会参加できること、介護の悩みや不安を共有できること、専門家に気軽に相談できること、公

的サービスや地域の助け合いにつながることという機能がある。

多世代交流は、乳幼児から高齢者までを含み、シニア世代の趣味と特技で子どもと交流ができる。

生活支援事業は、住民同士の助け合い活動として位置づけ、簡単な修理、ゴミ出し、掃除のような日常生活支援、通院や買い物支援など自動車を使った助け合いを行う「移動支援の会」の活動、電話や訪問による日常的・定期的な見守り、24時間体制の緊急時の駆けつけ、希望者への鍵の預かりを行う「ドリームSOS」の活動、患者サポートのような医療センターでのボランティアなどがあり、管理組合・自治会・区役所・地域ケアプラザ・介護事業所との連携を行っている。

まとめ

県ドリームハイツ住宅他の地域の居住者は直接「NPOいこいの家　夢みん」から高齢者等の支援サービスを享受している。県ドリームハイツ住宅の管理組合や自治会が必ずしも高齢者等の支援に関わっているわけではない。

とはいえ、この事例は外部団体が関わる先進事例と位置付けることができる。14団体からなる地域運営協議会や企業との協同もあり、「NPOいこいの家　夢みん」の運営委員が企画運営に参加している。

「NPOいこいの家　夢みん」には多くの地域住民からヒアリングの依頼があり、研修の場ともなっている。2013年には神奈川県ボランタリー活動奨励賞を受賞した。

県ドリームハイツ住宅居住者の声

県ドリームハイツ住宅管理組合元理事長　鈴木治氏

地域の高齢化が進む中、介護予防や認知症対策に加えて、日々の支え合いや見守りが求められている。こうした活動に着実に取り組む中で新型コロナウイルス感染症が発生した。

プログラムが3カ月間休止となり、結果として“いこいの家夢みん（ムーミン）”の取り組みがいかに身近な大切な活動であるかを再認識した期間であった。プログラムは6月を準備期間にサロンカフェが始まり、7月からの三密に配慮したプログラムに拡大し、そのオープンを期待している。

一般報告
『首都圏のマンションにおける給排水設備改修工事費の現状と課題』

【報告者】
橋本真一氏／㈱エムズラボ代表
藤木亮介氏／㈱スペースユニオン代表
町田信男／㈲トム設備設計代表・浜管ネット技術者部会
山本高史氏／（一財）建物物価調査会主任研究員
新藤　孝氏／建装工業㈱・浜管ネット専門業部会
泉谷賢司氏／㈱太平エンジニアリング・浜管ネット専門業部会
堀金俊介氏／川本工業㈱・浜管ネット専門業部会

築30年のマンションでは、外壁や防水等の建築系大規模修繕工事をすでに数回実施しているが、修繕周期の長い給排水設備改修工事を実施した事例は多くない。このため、施工内容や費用に関する情報が少なく、長期修繕計画における精度の高い予算設定に支障を来たしている。

ここでは給排水設備改修工事の実施事例から、施工内容や工事費の傾向を分析することにより、今後の設備工事の適切な実施に寄与できる基礎情報の構築を目的に実施した調査を報告する。＜日本マンション学会誌『マンション学』第66号134 ～ 144ページより抜粋＞

【調査について】

【対象マンション】東京・神奈川・千葉・埼玉に所在する分譲マンション（一般社団法人マンションリフォーム技術協会（marta）に加盟している会員会社より抽出）

【対象工事】2014年～ 2018年に長期修繕計画に基づいて実施された契約金額2,500万円以上の給排水設備改修工事

【事例数】199件

【調査項目】建物概要、実施した改修の範囲と設備、仕様および工事費（表1）。自記式アンケート調査票で実施

表2に共用部分の給水、排水およびそれぞれの付帯建築工事に関する科目別工事費の戸当たり単価の統計量を示す。最大値の影響を受け、ほとんどの科目の平均値は中央値よりも高めの価格水準にある。

調査で配管方法（隠ぺい・露出）の違いによる集計を行ったところ、給水では73件（60.8%）、排水では85件（81.0%）が隠ぺい配管であった。

隠ぺい配管は、設備工事そのものの単価は配管工事が

主体となるため安価となるが、隠ぺい部を覆う建築仕上げ材の解体・復旧費用等の付帯建築工事が必要となり、露出配管に比べて付帯建築工事が高額になった。

専有部分の配管方法（表3）の違いによる集計では、給水は44件（65.7%）、給湯は25件（64.1%）、排水は53件（88.3%）が隠ぺい配管であり、こちらも共用部分と同じ傾向にあった。

戸当たり単価の中央値について、排水に関しては隠ぺい配管のほうが高額であり、住戸内での施工難易度等が寄与している可能性もある。

共用部分と比較すると、中央値レベルでは専有部分の給水設備は約11%、排水設備は約37%低額なのに対し、付帯建築工事は給水が約6.7倍、排水は約1.2倍であり、居住空間の専有部分は仕上げに関する工事費が高額になった。

表4に戸当たり単価中央値の累計値（基準値は共用部分の給水設備工事）と単価の変動率を示した。

共用部分の全ての科目を施工した場合は、給水設備工事だけを実施した場合と比べて2.6倍、共用部分全科目に加えて専有部分の全ての科目を施工した場合は6.46倍の単価となった。

グラフ1は今回の調査データを用いた次世代引継ぎ型の長期修繕計画を試算したもの。30年の周期で給排水設備改修工事を設定し、居住者平均年齢の推移も併記して長期利用のシナリオを示した。

（表1）調査項目

建物概要	所在地、立地環境、供給者、棟数、竣工年、戸数、主構造、住居外施設の有無、共用廊下の形式、標準的な間取り、戸当たりの専有面積
改修範囲	共用部分、専有部分
改修設備	給水、給湯、排水、ガス、消火、付帯建築
仕　様	システム変更の内容、工法、配管方法
工事金額	税別の工事金額

（表2）戸当たり単価の傾向（共用部分）

科目			標本数（件）	戸当たり単価（円／戸）			
				最小値	中央値	平均値	最大値
共用部分	給水設備工事費		120	15,385	203,452	221,759	607,667
		隠ぺい配管	73	15,385	185,032	190,409	491,542
		露出配管	38	104,199	242,171	275,449	607,667
	給水付帯建築工事費		67	1,065	20,305	43,191	344,853
		隠ぺい配管	44	1,065	20,362	40,540	344,853
		露出配管	21	3,332	19,684	37,979	196,557
	排水設備工事費		105	1,134	210,000	218,283	596,154
		隠ぺい配管	85	1,134	205,477	218,506	596,154
		露出配管	11	15,269	210,000	208,675	452,381
	排水付帯建築工事費		86	93	94,917	132,996	677,933
		隠ぺい配管	72	93	94,728	127,479	677,933
		露出配管	9	290	76,236	120,652	316,190

（表3）戸当たり単価の傾向（専有部分）

科目			標本数（件）	戸当たり単価（円／戸）			
				最小値	中央値	平均値	最大値
専有部分	給水設備工事費		67	51,478	180,858	212,723	648,760
		隠ぺい配管	44	51,478	153,753	196,520	648,760
		露出配管	23	98,531	233,537	243,720	574,143
	給水付帯建築工事費		57	16,000	135,489	197,818	1,187,223
		隠ぺい配管	39	16,000	148,239	228,002	1,187,223
		露出配管	18	16,450	121,737	132,420	497,436
	給湯設備工事費		39	26,230	138,364	137,785	319,149
		隠ぺい配管	25	26,230	117,019	125,750	319,149
		露出配管	13	30,100	166,036	155,597	252,000
	給湯付帯建築工事費		31	5,333	82,511	91,688	218,011
		隠ぺい配管	19	5,333	82,511	95,219	218,011
		露出配管	11	19,231	65,480	81,398	143,483
	排水設備工事費		60	17,379	132,112	192,928	806,750
		隠ぺい配管	53	17,379	132,339	196,682	806,750
		露出配管	3	39,385	129,707	117,294	182,789
	排水付帯建築工事費		56	9,982	115,260	140,159	450,000
		隠ぺい配管	50	9,982	114,048	145,406	450,000
		露出配管	3	26,743	71,850	71,850	116,957

表5には1次取得者と2次取得者が負担する大規模修繕工事費の累計金額と月額単価を示した。1 ～ 36年（3回目までの大規模修繕工事）の実態調査中央値試算による月額単価は約8,700円、37 ～ 72年の期間の負担額が約9,900円となり、2次取得者の期間の負担額が約1,200円上昇した。しかし、これは建具更新等の大規模修繕工事が含まれるためである。

●まとめ

本調査からは、給排水設備改修工事は専有部分の工事も同時に行っている傾向がうかがえた。給排水設備は共用部分とともに専有部分も劣化しており、管理組合の管理対象である共用部分だけが更新されても、いずれ区分所有者が管理する専有部分の改修工事も実施しなければならない。

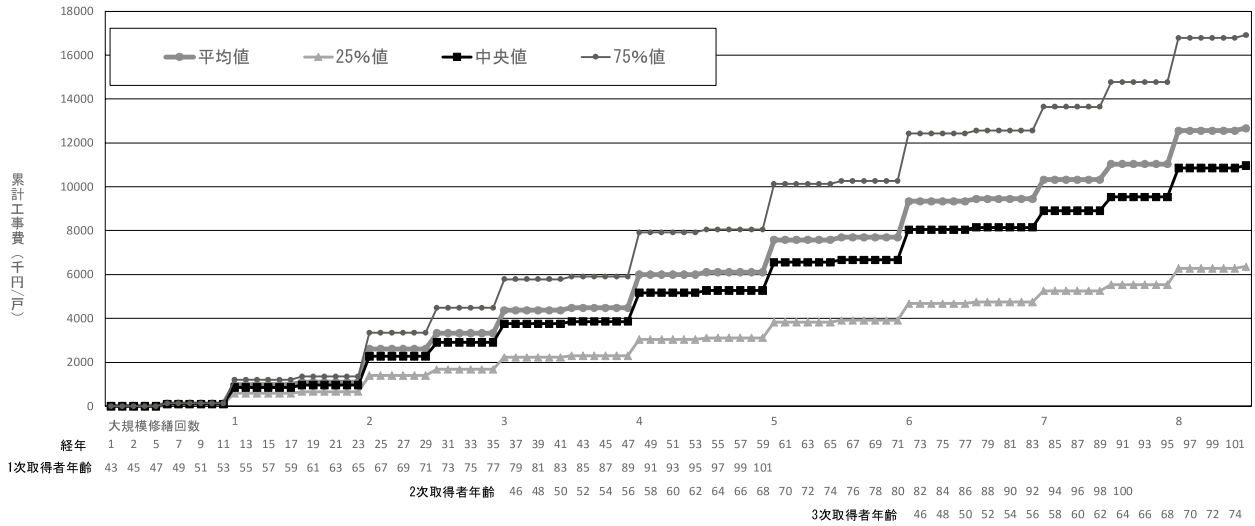
共用部分と専有部分を管理組合にて同時に更新することは、工事全体の費用低減や将来の専有部分の漏水事故等に対する安全確保に結びつき、ひいては所有するマンションの長期的資産価値向上にも寄与する。

マンションを長寿命化させる目的や意義、世代交代できる資産形成のあり方など、持続性を高めるための情報整備や管理規約の見直し、早期の合意形成等が望まれる。

（表4）戸当たり単価累計値の傾向

科　　目		戸当たり単価中央値（円／戸）	累計値（円／戸）	単価変動率（倍）
共用部分	給水設備工事費	203,452	203,452	1.00
	給水付帯建築工事費	20,305	223,757	1.10
	排水設備工事費	210,000	433,757	2.13
	排水付帯建築工事費	94,917	528,674	2.60
専有部分	給水設備工事費	180,858	709,532	3.49
	給水付帯建築工事費	135,489	845,021	4.15
	給湯設備工事費	138,364	983,385	4.83
	給湯付帯建築工事費	82,511	1,065,896	5.24
	排水設備工事費	132,112	1,198,008	5.89
	排水付帯建築工事費	115,620	1,313,628	6.46

（グラフ1）大規模修繕工事戸当り単価　累計グラフ



（表5）大規模修繕工事　戸当たり単価推計学比較表

	1 ～ 36年			37 ～ 72年			1 ～ 72年		
	累計金額（千円）	月額単価（千円）	対中央値比率	累計金額（千円）	月額単価（千円）	対中央値比率	累計金額（千円）	月額単価（千円）	対中央値比率
平均値	4,369	10.1	1.16	4,967	11.5	1.16	9,336	10.8	1.16
25%値	2,227	5.2	0.60	2,449	5.7	0.58	4,676	5.4	0.58
中央値	3,758	8.7	1.00	4,292	9.9	1.00	8,050	9.3	1.00
75%値	5,784	13.4	1.54	6,646	15.4	1.56	12,430	14.4	1.55

神奈川県限定

総合管理受託戸数

管理会社 2020年版 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】2020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

総合管理とは・・・　マンション管理適正化法第2条で定め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	㈱東急コミュニティー	1,021	1,512	72,603	神 浜 川 よこ
2	㈱大京アステージ	1,228	1,280	64,672	湘
3	日本ハウズイング㈱	1,040	1,351	59,668	浜 川 よこ
4	㈱長谷工コミュニティ	526	727	53,920	—
5	三菱地所コミュニティ㈱	615	820	52,221	—
6	三井不動産レジデンシャルサービス㈱	613	759	51,133	浜
7	大和ライフネクスト㈱	562	654	36,834	浜 よこ
8	ナイスコミュニティー㈱	644	679	34,127	浜
9	JS日本総合住生活㈱	117	1,482	32,699	—
10	住友不動産建物サービス㈱	237	254	26,743	—
11	コミュニティワン㈱	513	542	23,820	央 湘
12	野村不動産パートナーズ㈱	310	334	23,096	浜
13	明和管理㈱	456	465	21,635	浜 よこ
14	㈱合人社計画研究所（関連会社管理物件含む）	292	343	17,047	—
15	㈱相鉄リビングサポート	134	248	15,237	浜
16	大成有楽不動産㈱	176	297	12,909	—
17	伊藤忠アーバンコミュニティ㈱	138	203	12,688	—
18	㈱東京建物アメニティサポート	122	136	9,836	—
19	㈱レーベンコミュニティ	115	115	9,467	—
20	㈱日鉄コミュニティ	75	101	8,002	川
21	㈱ウィッツコミュニティ	305	305	7,233	央 湘
22	㈱ライフポート西洋	136	138	7,077	浜
23	㈱穴吹ハウジングサービス	174	181	6,298	川
24	㈶若葉台まちづくりセンター	15	66	5,195	浜
25	住商建物㈱	30	51	4,592	—
26	双日総合管理㈱	36	40	3,634	川 湘
27	六華㈱	87	115	3,424	—
28	東京互光㈱	43	91	2,808	—
29	㈱ハリマビステム	65	65	2,663	—
30	㈱穴吹コミュニティ	52	52	2,517	—
31	㈱菱サ・ビルウェア	55	61	2,408	—
32	国土管理㈱	37	37	1,334	—
33	セントラルライフ㈱	18	18	1,100	—
34	㈱ビルシステム	30	30	878	—
35	東横ハウスサポート㈱	19	21	594	よこ
36	昭和管財㈱	12	16	567	よこ
合　　計		10,048	13,589	690,679	

2020年3月 全管連、成果報告書を提出
「Mサポ結ネット（仮称）」

国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業」
北陸管連の災害時の避難対応～スマホを活用した災害時安否確認～

NPO全国マンション管理組合連合会（全管連・川上湛永会長）は3月、国土交通省「2019年度マンション管理適正化・再生推進事業（マンションの新たな維持管理適正化・再生促進）」に採択された事業の成果報告を提出した。

事業は、行政や自治会などがスマートフォンアプリを活用して災害情報の緊急連絡方法を構築した仕組みを参考に、管理組合ネットワークでも応用しようと取り組んだもの。名称は「Mサポ結ネット（仮称）」。運営団体はNPO北陸マンション管理組合連合会（北陸管連・竹森茂理事長）。

＜成果報告＞

スマートフォンアプリを活用した災害時の緊急連絡方法の構築

【目的】

災害時：迅速かつリアルタイムに安否確認を可能とするツールの確立

被災後：電磁的方法により、復旧等に関する緊急臨時総会の意思表示を可能とするツールの確立

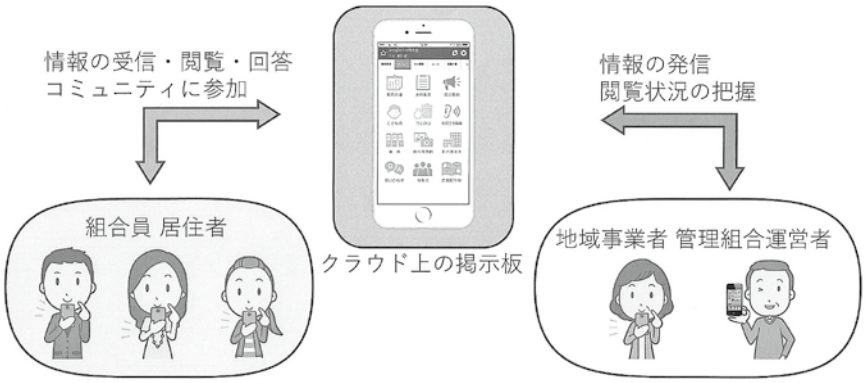
平常時：連絡事項や通知文書、設備点検の実施案内、設備点検結果報告などをリアルタイムに案内することを可能とするツールの確立

【補助事業の進め方】

・仙台（東北管連）、熊本（熊管連）を訪問し、被災時および被災後の管理組合の課題を抽出し、本アプリの開発に反映させた。

・スマートフォンアプリの操作マニュアル、リーフレットを作成し、活動に利用。スマホに不慣れな高齢者等に対しても、システム利用のメリット説明や操作方法のサポートを行った。説明会は複数管理組合と個人に対し、2020年3月までに延べ16回行っている。

イメージ図



スマホの安否確認画面。北陸管連が事業化に尽力した

マンション計画修繕施工協会（MKS）

『マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン』発表

一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS・坂倉徹会長）は6月29日、国土交通省が5月14 日に公表した「建設業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を踏まえてガイドラインを取りまとめ、国際医療福祉大学・和田耕治教授の医療監修のもとに発表した。

マンション計画修繕工事を進めるにあたっては、実際の工事業務ばかりでなく、発注者（管理組合）の意思決定、管理会社や設計コンサルタント等の関わりなどもある。理事会・修繕委員会、調査診断・工事監理の対応等についても参考となる内容となっている。

ガイドラインは、同協会のホームページで閲覧することができる。

【本書の内容】（巻頭部分の一部を抜粋）

○入場前の体調管理

下請事業者には、個々の作業員に対して出勤前の検温や体調（熱、咽頭痛、咳、下痢等の症状）の自己申告により入場の制限を行う。

○ 現場入場時

作業員の毎日の入場時に検温を実施し、体調管理の確認を行い記録する。

○三密の回避

マンションの計画修繕工事においては、対象マンションの敷地や隣接建物、工事車両駐車スペースの余地など既設の施工条件のほか、発注者（管理組合）の施工者への要望に応じた中でこの三密回避の計画をしなければならない。

○ベランダでの作業

ベランダ側工事については、外部足場からの動線とし、作業時には各居住者に物品の撤去と窓閉めを協力いただき、各ベランダで作業を行う作業員には消毒液を携帯させ、作業対象ベランダ内へ立ち入る前に手指消毒および作業終了時に手すり等接触部位を、消毒液を用いて清拭を施す。

○エントランスホールや居住者動線と重なる場所での分離

エントランスホールなどの居住者動線を使用しての移動や作業については、仮囲いまたはソーシャルディスタンスが確保できる場合にカラーコーンおよびカラーコーンバーで分離することを検討し、提案する。

○ＥＶ使用の可否

居住者用エレベーターの使用については、作業効率や仮設工事費に大きくかかわる部分なので見積もり前に発注者（管理組合）と十分協議することが重要である。

オブザーバーとして新型コロナウイルス対策特別委員会に参加した全国マンション管理組合連合会は、川上湛永会長が「施工業者側もしくは管理組合に感染者が発生した場合、工事延期、感染防止などでその都度、丁寧に協議することが肝心である」と主張。「高経年マンションの場合は、住民は新型コロナウイルスの感染に異常なくらい恐怖感を抱いていることを考慮して工事を進めてほしい」とも要望した。

春の大規模修繕工事

瑕疵保険の見積数・申込数、前年比の約7割
自粛緩和後は、延期物件の着工が増加する予想も

取材協力：㈱住宅あんしん保証・渋谷貴博氏

㈱住宅あんしん保証が取り扱う大規模修繕工事瑕疵保険において、3月から6月までの保険料の見積数や申込数を対前年度と比べたところ、3割程度の減少となった。

	見積数	前年同期比	申込数	前年同期比
2019年3～6月	445件	—	306件	—
2020年3～6月	300件	67.4%	214件	69.9%

春の大規模修繕工事は例年3、4月に着工することが多いが、今年は新型コロナウイルスの影響により、3、4月着工予定の大規模修繕工事が管理組合の意向で延期が増加した（工事会社団体へのヒアリングより）。

一方、新型コロナウイルスによる自粛要請の緩和後からは、それまでほぼ止まっていた業界の動きが活発化し、3、4月着工延期していた工事が一気に増加し、見積数や申込数が急激に増加していくことが予想される。

しかし合計数では、3～6月の合計見積数は上記のとおり前年同期比67.4%、申込数は69.9%と大幅に少ない状況にある。

大規模修繕工事は不要不急ではなく、建物維持向上を目的にして計画的に実施するのが一般的である。多少の延期はあるだろうが、長期にわたり延期、または中止となると、建物の経年劣化が進行し、雨漏りや漏水、タイル剥落等のトラブルが発生したり、長期修繕計画で見込んでいた以上のコストUPとなるリスクが生じる（設計団体へのヒアリングより）。

外壁・屋上工事や共用配管工事は室外の工事である。新型コロナウイルスによる自粛緩和後に大規模修繕工事を着工している管理組合では、工事の打ち合わせや理事会、組合決議などは、オンライン会議を最大限利用し、感染対策を万全に行っているところが多い。

管理組合運営も含め、「不要不急」ではない、「至急必要」な活動は効果的に進めていくことが、先々に余計なトラブルや管理組合の費用負担を発生させないために大切なことだといえるかもしれない。

工事に協力しない住民　どのように対応すべきか

Point

①強制執行を実施する前の段階での説得等が功を奏することがある。
②最終的には強制執行によるが、容易ではない。
③反対者の専有部分や専用使用部分のみ工事を実施しないことも許される場合がある。

「絶対にうちには誰も立ち入らせない」―このような相談が急増している印象がある。

しかし仮に工事に反対であっても、組合員である以上、適法な総会決議に拘束されるので、工事を拒否することは許されない。

とはいえ、管理組合や工事会社が組合員の拒絶を押し切って入室することも許されない。

このため、管理組合としては反対者を相手方として、下記のような法的措置による対応をとる必要がある。

＜工事妨害禁止請求訴訟＞

工事妨害禁止請求訴訟に管理組合が勝訴して判決が確定した場合、反対者は特定の工事を妨害してはならないとの不作為義務を負うことになる。

＜強制執行＞

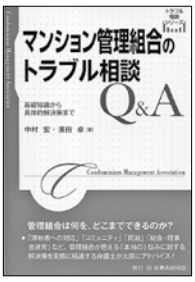
しかし、反対者がなお入室拒否の姿勢を崩さない場合、裁判所に強制執行の申し立てを行うことになる。

⑴代替執行

代替執行とは、債権者（管理組合）による申し立てを受けた執行裁判所が、債務者（反対者）の妨害状態をやめさせるよう執行官に実施させること。反対者が裁判官から説得を受ける機会として機能しており、この段階で任意の協力が得られるケースが想定される。

⑵間接強制

間接強制とは、執行裁判所が反対者の行ってはならない行為を特定した上で、その履行確保のために相当と認める一定額の金銭を管理組合に支払うことを命じる方法。金銭の支払いというプレッシャーを与えることで、任意の履行を強いる手法である。



＜参考図書＞
『マンション管理組合のトラブル相談Q&A』
著者／中村宏弁護士・濱田卓弁護士
発行／民事法研究会
A5判・301ページ
定価／3,100円（税別））
2019年２月発行
ISBN：978-4-8655-6271-2

BOOK

『自分で点検！ハンドブック』

― 一般社団法人リビングアメニティ協会発行 ―

一般社団法人リビングアメニティ協会（ALIA）では、戸建てやマンション住戸内の住宅設備や建材について、事故につながる不具合や異常の有無を居住者が自分でチェックするためのハンドブックを発行している。

チェック項目はキッチン、浴室、洗面・トイレ、給湯機器、照明器具、玄関･窓、その他金物など多数。不具合から事故につながる兆候を簡単に確認できるよう、イラスト解説でわかりやすくまとめた。

同協会では、住宅部品を安全に使うため、「1年に1回は点検を実施しましょう！」と呼びかけている。

詳細はホームページ参照。

https://www.alianet.org

横　浜　市

『マンション管理・再生の手引き』改訂版を発行

横浜市建築局住宅部住宅再生課は2月、マンションの適正な維持・管理を図るために必要なマニュアルとして、浜管ネット全面協力のもと作成・発行した『マンション管理・再生の手引き』を改訂した。

内容は、マンションの関連法令の解説から小規模マンション対応型モデル管理規約の紹介、最近多いトラブルの回避方法、建物の維持管理や修繕工事、マンション再生のための手順などが盛り込まれている。

初版は平成26年4月。以降、マンションに関する法律改正や、平成30年度マンション総合調査発表のデータなどに合わせ、内容を更新した。

また、横浜市のマンション支援策のほか、マンション管理規約の解説などを掲載した付録資料もある。

横浜市ホームページサイトにある「マンション管理組合支援事業」のサイトから閲覧・ダウンロードができる。

『マンション管理・再生の手引き』
A4版75ページ
発行／横浜市建築局住宅部住宅再生課
協力／NPO浜管ネット

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。

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

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜よ央 **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 **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 **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 **三沢電機株式会社**	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 FAX045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業90年、地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修（LED等）、お気軽にご相談ください。

建材メーカー・販売

企業名	所在地	PR
防水メーカー 浜 **AGC ポリマー建材株式会社**	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専業メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
防水メーカー・施工 浜川よ **カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社**	横浜市戸塚区上矢部町2916 ☎045-443-5102 info@koster-japan.com http://koster-japan.com http://www.polyfine.net	25年間防水保証付き屋上防水シート　ポリフィン, アスベストを飛散させないクラック補修材ダッシュフレックス等々ドイツ製の特徴ある防水材を取り扱っております。
塗料メーカー・販売 神浜川よ湘央 **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

NPO浜管ネット技術者部会

NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、尾崎京一郎部会長を中心に、マンション改修工事に豊富な経験を持つ一級建築士事務所等で構成しています。建物の現地相談から調査・診断、工事の設計・監理まで、管理組合の視点でお手伝いいたします。

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
島村利彦 **株式会社英綜合企画設計**	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com	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	岡田和弘 **株式会社耐震設計**	〒107-0013 東京都豊島区東池袋1-27-8-6F ☎03-3353-3352 http://www.taishinsekkei.com

会員マンション紹介

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合

NPO浜管ネット正会員

恒例イベントで共有意識芽生える 現在、理事会はWeb会議で実施

♪咲き誇れ花よ　その笑顔にまた会える
　長い坂を上ればほら　広がる
　グランフォーレcherry road ～♪

16年間毎年で行ってきたグランフォーレ戸塚ヒルブリーズの桜まつりは17回目の今年、3月29日に予定していたが、新型コロナウイルスの影響により中止となった。

マンション前の約500mの区間に200本のソメイヨシノの花びらが舞う「八幡山の桜」。この花見の名所を自分たちで守り続けていこうという目的で桜まつりははじまった。グランフォーレの桜まつりは地元では有名で、モデラ・ピークス戸塚やウィスティリアヒルズ戸塚などの近隣マンションも有志が模擬店の出展に参加する。また、近隣の舞岡中学校のブラスバンド部、明治学院大学のチアリーディング、その他ものまね、手品、ミニコンサートなどの催し物も盛ん。毎年、居住者である実行委員会のメンバーの尽力により、地域の一大イベントとして貢献してきた。

冒頭の歌詞は、地元戸塚のピアノ弾き語りシンガーソングライター・kaho*さんによるグランフォーレ戸塚ヒ

■マンションデータ

所在地：横浜市戸塚区
2002年（平成14年）3月竣工・地上10階建て・2棟（＋コミュニティハウス棟）・206戸

建物構造	RC造
敷地面積	11,594.46㎡
建築面積	3,427.31㎡
延床面積	21,230.92㎡
管理費（月額）	170円／㎡
修繕積立金（月額）	64円／㎡（団地管理組合）＋100円／㎡（棟別）
駐車場充足率（台数÷総戸数）	100 %（206台 ÷206戸）、ピット3段式機械式206台
駐車場使用料（月額）	7,000 ～ 14,000円
駐輪場使用料	自転車200円／月、バイク500円／月
分譲会社	東急不動産㈱
建設会社	鹿島建設㈱・東急建設㈱共同企業体
管理会社	㈱東急コミュニティー
管理形態	全面委託
管理員の勤務形態	通勤管理2人体制（祝日以外は土日も在勤）
理事会	毎月1回、理事8人・監事2人
任期	2年（1年ごと半数交代）

DATA

現理事会のメンバー（右端が市川理事長）。グランフォーレは桜を守ることでコミュニティーを育んできた

昨年の桜まつりの様子。近隣マンションの有志も模擬店に参加する

例年、舞岡中学校ブラスバンド部の発表の場だった。今年の卒業生はコロナによってその場を失ってしまった

第10回桜まつりで演奏しているシンガーソングライター・kaho*さん

防災訓練の参加率は高い。写真は10時の非常ベルとともに外階段から集会所に避難し、安否確認をする様子

10階建ての屋上から、戸塚消防署の消防隊員がけが人をロープワークで救助する訓練なども実施

2018年に1回目の大規模修繕工事を実施。屋上は25年保証の超耐久性防水シートを採用した。建物は建設時に免震装置が導入されている

現場事務所はコモンハウスに設置。写真は作業員詰所で、エントランスホールに囲いを作って設置した

マンション敷地内には15の巣箱を設置。「小鳥が舞い来るマンション」を謳う

敷地内のビオトープ。環境整備でめだかが戻ってきた

ルブリーズへの楽曲提供。残念なことに今回のお披露目は延期になったが、すでに実行委員、居住者に伝わっている。来年の桜まつり開催時の盛り上がりに期待したい。

こうしたイベントから、管理組合、自治会としての共有意識が芽生え、マンション管理や住環境、防災への住民の関心も高まった。

ITシステム環境の整備や植栽管理、修繕などの委員会は活発。理事会ではパソコンを利用し、書記がプロジェクターに映した議事録にその場で書き込んでいくシステムで議事を進行させる。話し合いと同時に議事録が作成され、理事会の終了時に理事長、理事が押印。数日後には印刷したものを各戸に配布する。議事録作成を管理会社に任せることはしていない。

現在の理事会はZoomによるWeb会議を実施。ITに詳しい理事長が直接説明・利用方法を教えている。ちなみに総会は3月の第2週。政府の緊急事態宣言前だったこともあり、参加者にはマスク着用などの要望のみで、通常どおり行った。

今後の課題は災害時の発電機の運用ルールの策定など。昨年、台風で夜に停電した際、共通棟の前で発電機を起動したところ「音がうるさい」と苦情が出た。実際に機能する防災活動を自治会と協力して進めていく予定である。

地域ネットワークの活動状況

湘管ネット

6/27

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。

6月27日：「長期修繕計画の作成について」

講師：マンション管理士・織茂弘氏（湘管ネット理事）

今年は、恵比寿のマンションでエントランスの庇が落下し、逗子のマンションで斜面が崩落。相次いで人命に関わる事故が発生した。高経年マンションが増加する中でマンションの維持管理はより重要性を増してくる。

当日は織茂氏が国交省の長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン等をベースに、2021年で築4年の架空マンション（70㎡×100戸、10階建て）を想定し、推定修繕工事内訳表、長期修繕計画総括表、収支計画グラフを作成、紹介した。

これによれば、㎡当たり200円の修繕積立金であれば2回の大規模修繕工事、1回の設備改修工事を経た2050年時にも組合資産が残っている計算となった。とはいえ、3回目の大規模修繕を目前としており、30年の収支計画も将来的に不安要素があることがわかった。

窓も開放したまま、3密を避けて4カ月ぶりに研修会を再開した

EVENT

イベント情報 ■■

川管ネット　☎044-380-7163

第1回マンション管理セミナー＆無料相談会→中止
日　時：8月1日（土）
テーマ：マンション保険の値上げ対応

まちづくり公社第1回マンション管理基礎セミナー→中止
日　時：9月13日（日）　テーマ：未定

※新型コロナウイルス感染の影響により、開催を自粛いたします。

湘管ネット　☎0466-50-4661

マンション管理セミナー
日　時：7月18日（土）13：30～
テーマ：管理規約とマンション専有部リフォームの実例
講　師：㈱メディック・長谷山泰三氏
会　場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室
（JR藤沢駅北口徒歩3分）
資料代：会員無料、一般1,000円

研修交流会
会　場：藤沢市市民活動推進センター（藤沢駅徒歩7分）
日　時：7月25日（土）15：10～17：00
テーマ：管理組合のしくみと役割（初級編）
講　師：湘管ネット理事・北村拓氏（マンション管理士）

新会員紹介

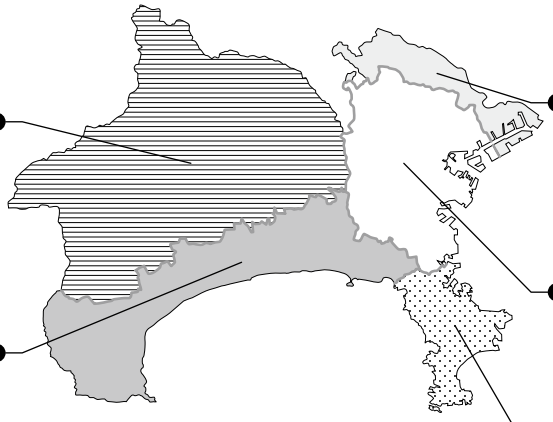
◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
東急ドエル宮前平スカイヒル管理組合	川管ネット	2	60	1972
ライオンズタワー三浦マリンステージ管理組合	よこ管ネット	1	32	1996

神管ネット組織図

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

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



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

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

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

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

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

事業内容

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

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

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

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

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	日住協 神奈川県支部	合　計
112組合 26,330戸	41組合 6,895戸	69組合 11,283戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	281組合 55,366戸

※令和2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！

マンション修繕は、
Kashiwabara Corporation

お問い合わせ
東京本社　東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Free Dial:0120-48-4116(無料)
岩国本社　山口県岩国市山手町 1-5-16
統括営業本部 第 2 営業部　東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
東日本グループ　東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F
Tel:03-5479-1402
西日本グループ　大阪府大阪市北区西天満 5-14-10
梅田 UN ビル 12F
Tel:06-6131-2331

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