

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.60

2022
新年号

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：2022年1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



集会所にしめ縄で正月飾り



玄関ホール前の門松

▼中庭での住民参加餅つき大会



2p
新入居者に住まい方の説明を
NPO神管ネット会長 加藤 壽六



鎌倉・鶴岡八幡宮

6p
どうする!? 迷惑居住者の対応
共同利益背反行為と法的措置、
管理組合の関与の方法とは

3p~5p
新年特別インタビュー「マンションの明日」
国土交通省住宅局
矢吹周平 参事官

7p
管理組合主導で全戸アルミサッシ改修工事
野川住宅管理組合

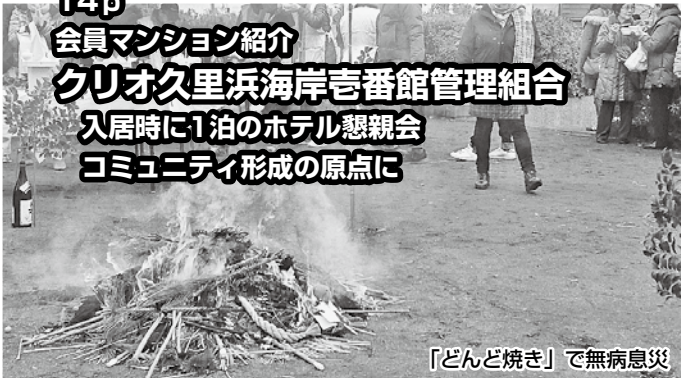
8p~10p
地域ネットワーク活動状況

14p
会員マンション紹介
クリオ久里浜海岸寺番館管理組合
入居時に1泊のホテル懇親会
コミュニティ形成の原点に

11p
マンションの歴史を紐解く一書籍のご案内

12p13p
広告ページ 賛助会員ガイド

15p
イベント情報
神奈川県主催マンション管理・再生セミナー
第1回1月30日、第2回2月20日動画配信



「どんど焼き」で無病息災

▲つきたてのお餅は大好評

新入居者に住まい方の説明を

NPO神管ネット 会長 ●加藤 壽六

新入居の方に管理組合はマンションでの住まい方の説明をしているでしょうか。私の住む若葉台の管理組合では、入居1週間以内に説明することを実践しています。

昔は引越してきた時、未永くお付き合いくださいという意味で、おそばなどを持参して、ご近所にあいさつ回りをし、新しく住民になったことを知らせることがごく日常的に行われていたのですが、最近のマンション住まいではほとんど行われなくなりました。

先住者側も「郷に入れば郷に従ってほしい」ということで、地域の決まり事や行事催し事など、その地区の責任者の方が説明をしていました。

階上の人の歩く音、椅子などを動かす音、子どもの駆け回る音がうるさいなど騒音の苦情が、管理組合に持ち込まれるケースが多々あります。新入居の時、上下階、左右のお宅に挨拶をすることでこれらの苦情のほとんどは持ち込まれなくなります。コミュニケーションが大事な証拠です。

マンションには住民が楽しく暮らせるように、「共同生活の秩序維持に関する細則」で生活に関するルー

ルなどを定めているところが多くあります。しかしながら新しく入居してきた方はこれらの決まり事は知りません。

規約、細則、居住者名簿、ごみの出し方、駐車・駐輪の仕方、組合活動のこと、動物の飼育に関する事など、同時に自治会活動と一緒に説明を行うことがよいでしょう。

特にごみ出しは、日常のごみ出しはもちろん、粗大ごみの出し方まで説明する必要があります。ごみの出し方、回収方法は市町村により違います。マンションごとに独自の出し方を決めているところもあります。

この入居説明は、管理会社の担当者や管理員さんをお願いしている管理組合も多いようですが、自分たちのマンションのことは自分たちが一番よく知っているわけですから理事会として行うことをお勧めします。管理組合の決まり事、自治会活動の説明を自治会の役員さんと、管理員さんがいるところは管理員さんを交えて一緒に行ったらどうでしょうか。

コミュニケーションを円滑にするためにも入居説明は管理組合の仕事としてください。

国土交通省 マンション管理計画認定制度

「助言・指導・勧告ガイドライン」「事務ガイドライン」を公表

今年4月スタートするマンション管理計画認定制度は、わが国で初めてマンション管理を評価する制度ということで注目が集まっている。そして、この評価は、各マンションの管理計画を地方公共団体に提出し、一定の基準を満たす場合、その地方公共団体の長に認定を受けることができるとされている。

この制度がスタートすれば、マンションが所在する地方公共団体が、独自にマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要となる。

法5条の2「助言・指導および勧告に関するガイドライン」の助言等

- ・求める措置の具体的内容と実施期限を定める
例①：管理者の選任、年1回の集会開催
例②：マンション標準管理規約の内容に準拠した管理規約の設定
例③：管理費および修繕積立金の区分経理
例④：国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを参照しながら長期修繕計画を作成または見直しする等
- ・求める措置を講じた場合、都道府県等に報告する
- ・助言・指導については口頭も許容されるが、勧告については書面を用いて行う（参考書式も掲載）

地方公共団体の役割が大きくなることから国土交通省は昨年11月30日、マンション管理適正化法5条の2に基づく「助言・指導および勧告に関するガイドライン」、5条の3に基づく「管理計画認定に関する事務ガイドライン」を取りまとめ、発表した。

現在はまだ制度の設計中で、その開始・運用に当たって変動する可能性もある。とはいえ管理組合としては、市場から取り残されないよう、できるだけ情報の収集をしておくことが望ましいといえる。

法5条の3「管理計画認定に関する事務ガイドライン」の認定基準に関する事項

- ・認定基準を確認するために必要な書類
例①：「管理者等が定められていること」は「管理者等を選任することを決議した集会の議事録の写し」をもって確認する
例②：「管理費と修繕積立金の区分経理」は「集会で決議された貸借対照表と収支計算書」をもって確認する
例③：「修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」は「長期修繕計画の写し」をもって確認する等
- ・審査における留意点
例①：建替えが予定されているマンションについては、長期修繕計画等でその時期を確認する（この場合、30年以下の長期修繕計画でも認定を可能とする）等

新年号企画「マンションの明日」と題して、国土交通省住宅局の矢吹周平参事官に特別インタビューを行った。マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度が今年4月にスタートする。この制度はマンション管理水準の引き上げが大きな目的であり、管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が認定する仕組みだ。申請主体は管理組合となる。

政省令、基本方針、各種マニュアル等の整備が順次進められているが、全体像は制度開始を待つて明らかになるのが実状である。果たしてマンション管理は今後、どのように変わっていくのか—矢吹参事官に話を聞いた。聞き手は、NPO神管ネット・藤木賢和副会長、山本育三監事が務めた。

○管理計画認定制度の意義

—藤木賢和副会長

神管ネットは横のつながりで情報共有する管理組合団体として、県下の行政区を5つにすみ分けした各地域ネットワークに約250管理組合が加入しています。今回の改正マンション管理適正化法で4月からはじまるマンション管理計画認定制度について、事前に周知したいと考えています。制度の概要を教えてください。

—矢吹周平参事官

マンション管理計画認定制度は、①管理規約、長期修繕計画、修繕積立金が適切に設定されているか、長期修繕計画や修繕積立金額については一定期間ごとに見直しが行われているか、②管理組合の運営が適切に行われているか（総会の定期開催等）など、適正に管理されているマンションかどうかについて、管理組合が地方公共団体に認定申請を行い、一定の基準を満たすマンションが認定を受ける仕組みです。

マンションが立地する地方公共団体において、その地方公共団体が作成するマンション管理適正化推進計画を作成した場合、認定基準を満たす管理組合の管理計画に対し、地方公共団体が認定を行っていくことになります。



矢吹周平（やぶき・しゅうへい）氏
国土交通省住宅局参事官

—山本育三監事

地方公共団体が行う「認定」とは、住宅福祉的な意味で最低基準を超えるものであるのか、それとも良好な管理をしているトップランナーを認定していくものでしょうか？

頑張れば到達できるような水準が目標
管理組合が満たす認定基準は

—矢吹参事官

制度では「適正な」管理水準としていますが、管理組合の運営が適切にワークするために必要となる水準、頑張ればある程度のマンションが到達できるような水準を目標としています。管理組合がおのこのマンション管理について話し合っ、頑張って、その水準が上がってくることを期待しているということです。

○地方公共団体の取り組みへの期待

—山本監事

管理計画認定の申請に際しては、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要になりますが、その地方公共団体に温度差があります。その温度差はどのように調整されますか？

—矢吹参事官

各地方公共団体でのマンションを取り巻く環境はそれぞれ異なりますが、国としては老朽化マンションの発生を防止することは急務の課題と考えています。地方公共団体が管理適正化推進計画を作成するに当たって、その地域にどういうマンションがどのくらいあって、どういう状態なのか調査をする必要がある場合、その調査費用に対して国が費用の支援をするメニューを持っており、このようなメニューを活用しながら、地方公共団体の取組を協力して進めていきたいと考えています。

—藤木副会長

地方公共団体によっては、事前に管理が不備と思われるマンションに訪問して管理の支援を行う活性化支援制度があり、対象のマンションについてはアンケート



ト形式でマンションの管理状況を把握しているところもあります。

ただし、アンケートに答えないマンションこそが問題であるとも言えますね。

—矢吹参事官

マンションの区分 所有者全員が管理を放棄した結果、空き家となって廃墟化し、行政代執行で取り壊した例があります。管理水準に満たないマンションも放っておけば、いずれ地方公共団体に負担が回ってくるということです。

地方公共団体の中でも政策に優先順位があるでしょう。でも今のうちから予防措置をとっておくことが大事だということについて、支援等を活用しつつ、理解を得ていきたいと思えます。

—藤木副会長

県内でも特定行政区である横浜市や川崎市などでは今回の認定制度について積極的に取り組んでいると思いますが、その他の市町では、対応がこれからのところもあるようです。それらの地方公共団体に対して、この制度の早い導入を期待したいですね。

○マンション管理組合の利用法は？

—山本監事

現在、国が発表している管理計画認定の基準について、「水準を下回る修繕積立金の場合の理由書の提出」「組合員名簿、居住者名簿の年1回更新」など、かなり厳しいと思うのですが。

—矢吹参事官

修繕積立金は水準額を下回っていても、水準を下回る特段の理由がある旨の理由書を提出し、審査において合理的な理由と認められれば認定を受けることが可能な仕組みとしています。

名簿については、名簿を備えているとともに、年1回以上更新していることを確認できる書類（管理組合による表明証明書）をもって審査し、名簿そのものの提出までは求めていません。現場の実態や個人情報に配慮した仕組みにしています。

—山本監事

また、管理計画認定のインセンティブ（報奨）はどのようにお考えですか？

—矢吹参事官

インセンティブについては、まずは住宅金融支援機構の融資におけるメリットを検討しています。

結果、居住性が増し、資産価値が上がる

まず、管理計画の認定を受けたマンションに対して、住宅金融支援機構が行うマンション共用部分リフォーム融資について、金利を引き下げる措置について調整を行っています。管理計画認定を取得したマンションを購入する場合も、購入者について住宅金融支援機構融資（フラット35）の金利の引き下げ措置を講じることを検討しています。

管理計画認定を受けていると金利が安くなり、結果として高く売れるようになる、市場で評価される、さらには管理の適正化につながるという効果を期待しています。その他のインセンティブについても引き続き検討していきたいと考えています。

また、管理計画認定取得に向けた地方公共団体の取り組みに対して国が補助することを検討していきたいと考えています。

個々の管理組合に国が補助することはなかなか難しいのですが、地方公共団体が個別の管理組合に対して専門家を派遣したり相談に乗るなどの事業を実施する際、その費用を国が支援する形を考えています。来年度は管理計画認定制度を普及させていくことが重要だと考えているので、国としても積極的に支援をしていきたいと思えます。

—藤木副会長

長期修繕計画について、その作成または見直し「7年以内」に行われている点が認定基準となっています。

—矢吹参事官

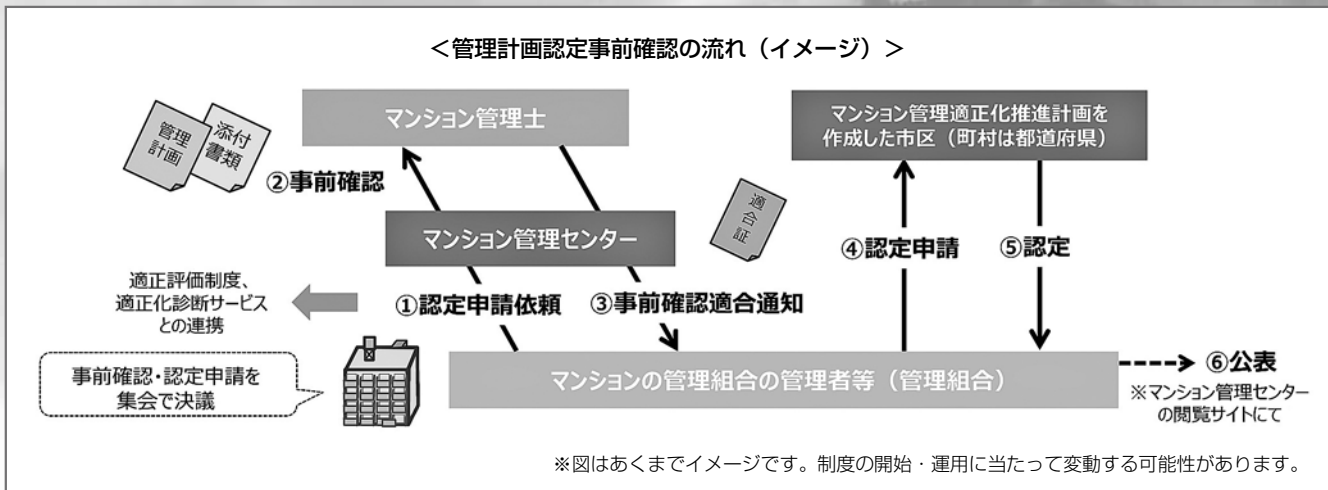
長期修繕計画作成ガイドラインとマンションの修繕積立金に関するガイドラインをおよそ10年ぶりに見直ししたところです。この10年間の間に修繕工事に要する労務費（作業員人件費）の大きな上昇がみられました。このガイドラインで示す修繕積立金額の目安は、あくまでも事例調査から導き出した水準であり、修繕積立金額の額が目安の範囲に収まっていないからといって、直ちに不適切であると判断される訳ではありません。マンションごとの様々な要因によって変動するため、長期修繕計画の内容や修繕積立金の設定の考え方、積立方法などについてチェックすることが大切です。

また、長期修繕計画の見直し自体にも時間がかかると考えています。適切な長期修繕計画を作るためには調査をしっかりやらなければいけないし、専門家がしっかり吟味することも必要になることもあると考えます。管理組合内でも議論を重ねて、長期修繕計画の見直しを進めていかなくてははいけません。

長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画の見直しは5年程度ごととしていますが、認定制度の申請に向けた検討などの準備期間として1～2年程度かかると想定し、認定基準においては「5+2」という考え方で7



藤木賢和（ふじき・かたかず）氏
NPO 神管ネット副会長



年以内の作成及び見直しとしています。

○NPOとの協働について

—藤木副会長

管理不全マンションについて、アンケートをしても回答してこないような実態のないマンションこそが本当はたいへんなマンションだと思うので、我々としては行政による届出制度等が必要じゃないかなという気がしています。

また、届出制度を義務化するなどの考えはいかがでしょうか。

—矢吹参事官

これは悩みどころでして、届出制度を作ったとして、実態のないマンションから届け出てくることはないですね。義務化しても出てこないだけで、罰則規定も相手がだれかわからないということになります。

地方公共団体による助言・指導ができる範囲で、徐々に取組を広げていくことが適切と考えています。今後の課題ですね。

—山本監事

管理組合から認定申請の相談を受けた場合、事前確認のアドバイスなど、管理組合団体の存在も関わりがありますか？例えば浜管ネットでは現在、横浜市のマンション登録制度の窓口を担っています。NPOの団体でこの



山本育三（やまもと・いくぞう）氏
NPO 神管ネット監事

の団体でこの制度に関わっていただける部分はありますか？

—矢吹参事官

（貴団体は）定期的に2万2千部の会報（ネットワーク通信）を発行されていることはすごいことだと感じています。こうしたネットワー

クを持っているのは素晴らしいですが、国のほうから個別の管理組合への情報伝達はなかなか難しい部分があります。

一方、これまで話をしている認定制度は、管理組合にやる気になってもらわないと進まない制度で、やる気になるためにはまずは制度を知ってもらわないといけない。

管理組合の方々にきめ細かにどこまで情報伝達ができるかというところ正直なところ悩ましい部分があります。

そういう意味で言うと、日々の活動をなさっているNPOの方々に私どもからも情報をお届けして、個々の管理組合に届くような周知活動に結びつけていきたいと考えています。その点で、管理組合ネットワークの機能は価値があるものだと思います。そこは大きく期待をしたい。

貴団体も含めて様々な団体と連携しながら、管理組合がどういうことを日々悩んでいるのか、どういうことに困っているのか、どういうトラブルがあるのかということをよく把握したいと考えています。実態を教えてもらえる関係性があるとよいと思っています。

—山本監事

それは正に足で稼ぐ調査研究ですね。国や地方公共団体、管理組合団体相互の利になるようにしたいですが、どうやればそういうものが作れるでしょうか。

—矢吹参事官

今回、管理計画認定制度ができます。これまでもマンション管理は大事だと言われていましたが具体的な制度がなかったのも事実で、マンション管理士という資格制度がある状態でした。

管理組合の管理水準を上げるのにNPOの方々のご協力も必要だと考えています。マンション政策は現場の実態を踏まえることで良い政策が生み出せる領域だと感じています。この機会が管理組合ネットワークとの良いコミュニケーションの関係性の構築につながればありがたいです。

管理計画認定制度の創設で 管理組合ネットワークの価値高まる

どうする!? 迷惑居住者への対応

共同利益背反行為と法的措置、 管理組合の関与の方法とは

認知症や精神疾患が直接的な原因と思われる迷惑行為者に関する管理組合からの相談が増えています。徘徊したり、周囲の人を軽視して攻撃的な行動をするなど、理事会や隣接住戸など特定の人が迷惑を被るケースです。病気や障害が原因で管理費等を滞納することになれば、管理組合全体に影響を及ぼすことになります。

こうした迷惑行為者に対し、管理組合はどのような対応がとれるのでしょうか。共同利益背反行為と法的措置、管理組合の関与の方法について、専門家に話を聞きました。

【認知症による迷惑行為（例）】

- ・漏水事故を繰り返す
- ・ごみ屋敷化したため消防点検等の法定点検に応じない
- ・室内のほか、バルコニーも散乱し、大規模修繕工事に支障を来たす

【精神疾患による迷惑行為（例）】

- ・電磁波攻撃や盗聴などの被害妄想を起こし、特定の区分所有者を攻撃する
- ・被害妄想から、共用廊下に物を置くなどして要塞化する
- ・室内で大声で叫ぶ

【裁判例】

神奈川県内のマンションにおいて、明らかに精神疾患が原因で騒音を出したり、近隣住民や理事に攻撃的だった区分所有者に対し、管理組合が区分所有法59条を適用して競売を求めた事案。

管理組合では当初、共同の利益に反する行為の停止等の請求（57条）、専有部分の使用禁止の請求（58条）を念頭において解決策を模索していたが、当該区分所有者の症状から「さまざまな手を尽くしたが解決は困難」として、59条競売に踏み切った。

裁判に当たって理事会では、他の区分所有者全員に対する共同利益背反行為であると立証できるだけの詳細な記録をまとめ、陳述書を作成して臨んだ。

管理組合が勝訴し、競売を申し立てた結果、対象住戸が落札されて対象者は退居するに至った。

【ポイント】管理組合が関与できる問題か否か

- ・被害者が特定または少数に限られている場合には、当該被害者と迷惑行為者との個々の法律問題にとどまり、管理組合は関与できない。
- ・管理組合が関与するためには、マンション全体の問題であること（共同の利益に反すること）を立証する必要がある。
- ・理事会や管理会社社員、管理員が迷惑行為者への対応に時間を取られていることも共同利益背反行為の根拠となり得る。
- ・被害の広範さの把握のために全戸アンケートは必須と考えられる。

【コメント】

中村マンション管理士事務所
マンション管理士・中村欽一氏
(浜管ネット個人賛助会員)

マンション管理士の立場では、できるだけ裁判をしないうちに解決へと導くサポートを行うことになります。

迷惑居住者が認知症、精神疾患で判断力がない場合は、本人のプライバシーに注意しながら親族への対応依頼（後見申し立て含む）等を行います。

迷惑居住者を含めた話し合いの場を設けて、調整できればよいのですが、それができなければ弁護士による法的アプローチが必要です。対象者の状態がひどければ話し合いすらできないことが考えられます。

上記の裁判例では対象者の親族がいて、競売後に退居に導くことができました。

とはいえ、59条競売は居住権や区分所有権を実質的に奪うことになるため、今後、こうした事例が増えると社会的な問題になることが懸念されます。

【コメント】

濱田・岡本法律事務所
弁護士・濱田卓氏
(浜管ネット個人賛助会員)

迷惑居住者への法的な対応としては、「行為の停止請求」（57条）で勝訴して、それでも迷惑行為が続き、やむを得ず次に競売請求（59条）という流れが通常のルートです。

勝訴のためには、迷惑行為の「日時」「出来事」「目撃者等の証拠」を一覧化し、理事会が代わっても同じ書式で引き継ぐ「時系列メモ」の作成が必要不可欠となります。また、理事長等による陳述書も必要です。

認知症や精神疾患は本来、医療や福祉の範疇の問題ですが、本人の意思決定権やプライバシーの問題から、親族の全面協力がないと医療や福祉につなぐことは困難といえます。

このため、不条理感を抱えつつも、管理組合主導で暴力団などの反社会的勢力に対するものと同じ措置を粛々と講じるしかないのが現実です。

野川住宅管理組合（NPO川管ネット会員）

管理組合主導で全戸アルミサッシ改修工事を実施 環境省補助金制度の活用で工事費用を節減

野川住宅窓サッシ改修工事

1979年竣工・2棟・78戸

工事期間：2021年11月～12月

発注者：野川住宅管理組合

監理者：一級建築士事務所 YES建築事務所

施工者：三和アルミ工業(株)

メーカー：三協立山(株)三協アルミ社、AGCガラス
建材(株)

※川管ネットではホームページに施工の動画をアップ
する予定です。

野川住宅管理組合（NPO川管ネット会員）は11月、
管理組合主導で全戸アルミサッシ改修工事を実施した。

常設の長期計画委員会では2014年に全戸サッシ交換
の計画を立てて提案したが、当時は工事費用の不足など
から合意が得られなかった。

その後、結露や雨水の浸入などの不具合を訴える住戸
が増えたことから、再度計画の検討を行った。今回は環
境省の補助金制度を活用することができるという情報
などから、改修工事の実施へと合意を得ることができた。

補助金制度は集合住宅の省CO2化促進事業で、既存集
合住宅の断熱リフォームにおいて工事費の補助を受ける
ことができる。ただし、同制度は「現に居住している区
分所有者の住戸」が補助対象。野川住宅では賃貸など、
対象外の住戸が12戸あった。

工事は全戸実施。全体工事費のうちから12戸分の補
助金対象外を除いた戸数分の補助金が得られた。

実際の施工については、コロナ禍の影響で部材の搬入
の遅れなどが生じたが、12月には全戸の窓サッシ工事
が完了、引渡しを行った。

宮島茂理事長は「ベランダからの水漏れするという住
戸が多く、大規模修繕工事に先行して窓サッシ改修を行
いました。施工後は遮音効果でとても静か、室内が暖か
くなったなどの声をいただいています。これからどれだ
け電気代が節約できるかみなさん期待しています」と話
している。

補助金制度：令和2年度（補正予算）二酸化炭素
排出抑制対策事業費等補助金

対象事業：既存住宅における断熱リフォーム事
業

補助内容：既存集合住宅の断熱リフォーム工事
費（補助対象製品の購入費）の1/3
（上限15万円／戸）。熱交換型換気
設備等へは別途補助あり

●アルミサッシの性能

サッシの更新により、結露の軽減、エアコンの
効率性向上、防音性の向上、操作性の改善の効果
がある。

●ガラスの性能

『Low-E複層ガラス』特殊金属コーティングを
施したガラスで、遮熱・断熱、紫外線カットによ
り省エネ効果を発揮する。

サッシ工事当日の流れ

- ・施工前の養生から施工完了確認・引渡しまで約1日（8：30～17：30）
- ・各住戸すべての窓を改修（施工住戸は1日に3戸～5戸）



施工前の既存の窓



既存の窓を撤去した状態



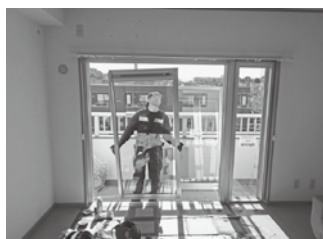
設置前の新しい窓枠



取り付け下地材のビス止め



既存枠にかぶせるように新しい窓枠
の取り付け



新しい窓ガラスの取り付け



新しい枠の外回りに防水材を注入



新しい窓ガラス取り付け後の様子

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

10/25、11/8

ワーキンググループ定例会活動

10月25日、Zoomミーティングにて管理運営部会の防災ワーキンググループ(防災WG)定例会を行った。今回は技術者部会の岡田和広・構造設計一級建築士を講師に「耐震化の必要性と手段、メリットについて」をテーマに講義を行った。



川管ネット事務局からZoomミーティングにて参加している様子

岡田氏はこれまでの2,000余の実績から、診断で耐震性能を確認すると補強不要や軽微な補強で終わるものが70%になるという。その上で「日々の大地震への備え、将来の建替えの準備として、まずは耐震診断をすれば、その後のビジョンが立てやすくなる」と説いた。

補強工事については、竣工年代別、規模別の4事例を紹介。建物ごとの特徴から採用した補強の内容について説明を行った。補強工事は影響のある住戸とそうでない住戸が平等ではないため、総会での可決割合を超えたとしても100%の合意がなければ工事は進められない。影響のある住戸へは、管理組合で見舞金を出す、修繕積立金を減額するなど、衡平性に配慮した対応例、各種税金の減免や資産価値の向上などのメリットをあげた。

11月8日は小規模マンションWG定例会を開催。グループリーダーの宮井直哉理事が自宅マンションの例をも

とに、専有部分リフォームの承認マニュアルの必要性を説明した。

特に築年の古いマンションでは専有部分のリフォームを行う住戸が増加するが、

小規模マンションであれば理事会機能も万全とはいえず、承認を得ないままリフォームをしてしまうケースが少なくない。先に工事を決めてしまうことから、理事長が先に承認し、理事会には後日承認で済ませてしまうという。

大規模修繕工事においても、大型マンションと比べ、修繕積立金による資金のストックが少ない問題が大きい。

専有リフォームや小規模修繕のほか、大規模修繕も含め、専門家の立場として浜管ネットの一級建築士等に参加してもらえる制度ができないか話題となった。



小規模WGでのZoomミーティングの画面

川管ネット

11/6

会場参加、Zoom・YouTube配信で開催 損害保険料節減、排水管高圧洗浄テーマに

11月6日13時30分～、エポックなかはらで令和3年度第2回マンション管理セミナー & 無料相談会を行った。セミナーは第1部で「マンション共用部分火災保険料節減の手法」(株)グッド保険サービス・高橋健太郎氏、第2部で「雑排水管高圧洗浄の必要性」フジクス(株)・辻村千鶴氏が講演を行い、第3部で無料相談会を行った。講演内容は当日にZoomによるリモート配信も行った。また、後日編

<表1>各社保険料比較

請求した 保険事故件数	東京海上日動ホールディングス		MS&ADホールディングス		SOMPOホールディングス
	東京海上日動	日新火災 (40/100点)	あいおいニッセイ 同和	三井住友海上	損保ジャパン
	マンション管理組合の ための住まいの保険	マンション ドクター火災保険	GK すまいの保険 マンション管理組合用	すまいの保険 マンション管理組合用	マンション 総合保険
0件	2,341,280円	1,833,890円	4,435,820円	4,012,400円	3,039,910円
1件	2,722,500円	2,950,770円	4,719,100円	4,012,400円	3,067,300円
2件	4,029,260円	4,451,580円	6,543,660円	5,350,010円	4,804,980円
上記に付帯する 施設賠償特約 ^{*1}	644,140円	958,820円 ^{*2}	724,830円	767,500円	377,430円
別契約で付帯する 施設賠償	313,870円				

※1) 施設賠償特約は、保険事故件数が多いと保険料も高くなります。

※2) 日新火災については、個人賠償包括を付帯する場合、施設賠償特約の付帯が必須となります。施設賠償を別契約で付帯する場合は最低保険金額の3千万円を付帯してお見積りいたします。

※2021年11月現在

集を行った上で川管ネットホームページに動画をアップ。YouTubeでも視聴可能としている。

第1部は、度重なる火災保険料の改正について、今回は自然災害や漏水など請求した保険事故件数による各社保険料比較にスポットを当てて説明した（前ページ＜表1＞参照）。保険事故件数だけでも各社で差があり、その他築年数別の料金体系、あるいは割引制度もあるため、複数の保険会社の見積もりによる比較は必須といえる。さらに保険料の節減効果が見込める施設賠償責任保険の特約付保と別契約による付帯についても表に組み込んで説明を行った。

第2部では、新型コロナウイルスをはじめ各種細菌に有効な「除菌消臭水」を用いた雑排水管洗浄について説明。弱酸性の除菌消臭水で排水管内を高圧洗浄し、汚れの除去と除菌を同時に行う方法で、洗浄後の衛生状態が飛躍的に改善できるとして。



(株)グッド保険サービス・高橋健太郎氏



フジクス(株)・辻村千鶴氏

よこ管ネット

11/21

横須賀市「まちづくり出前トーク」市の災害予防対策と防災知識の普及について

11月21日14時～、ヴェルクよこすか第1会議室で、「横須賀市における風水害とその対策」と題し、自主防災組織（自治会等）に対する横須賀市の防災講話出張サービス「まちづくり出前トーク」の一環として、よこ管ネット無料セミナーを行った。講師は横須賀市市民部危機管理課の石井伸良氏が務めた。

横須賀市における過去の大きな風水害では、昭和49年の集中豪雨による平作川の氾濫、平成8年の台風による馬堀海岸の高潮被害、平成26年のハイランドでの土砂災害があげられる。市では洪水・高潮・内水または津波ハザードマップを作成・配布。高潮ハザードマップは来年末までに浸水想定区域を見直し、公表予定としている。

横須賀市は地形から土砂災害によるケースが多い。市では土砂災害計画区域に



会場の様子

おいて前兆現象（崖から水が出てくるなど）に注意するよう周知する一方、土地所有者が適正に管理し、専門家にみてもらうことが大事であるとした。

市内70カ所ある避難所に関しては、風水害での避難は一時的なもので避難生活ができるものと考えていないと説明。巨大地震では、情報発信や物資支援の拠点となると想定して、マニュアルに基づいて訓練をしている。

石井氏は、「マンションは建物として倒壊しにくい。部屋内での家具の転倒等の対策をとることが大切」「立ち退き避難だけが避難ではない」など、マンション内での安全確保に留意しつつ、まずは自助を想定して、災害時の被害を最小限にする減災に取り組んでほしいと話した。

湘管ネット

10/9

2021年度第2回マンション管理セミナー 解りやすい設計監理方式 ～“じょうほう”の海での舵取り～

10月9日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、マンション管理セミナーを行った。テーマは「解りやすい設計監理方式～“じょうほう”の海での舵取り～」で、(株)神奈川建物リサーチ・センターの嘉山亨氏が講師を務めた。

大規模修繕工事は近年、設計・監理方式の採用が多くなっている。設計コンサルタントが第三者の立場から、管理組合が合意形成をしていく上で技術的なアドバイス等を行う方法である。

ただ、技術支援を行うコンサルタント事務所は、マンション修繕設計に特化した企業または個人、新築系、耐震（構造）系、マンション管理士系など多岐にわたり、選択が難しくなっている。

コンサルタント事務所選びのポイントはどこにあるのか。嘉山氏は十分な実績と母体がしっかりしている点を前提に、さらに身近な存在か、改修分野の歴史を歩んできてきているか、事務所規模や将来性を上げ、ネガティブ情報に振り回されずに実際に事務所を見て判断する必要性を説いた。

日々、コンサルティングの種類と市場は拡大している。例えば実際に事務所を訪問するなど手間と時間をかけて情報を見極め、信頼関係が築ける事務所を探すことが大切である。



緊急事態宣言解除後、初のセミナーでは参加者から多くの質問が飛び交った

10/23、11/27、12/18

研修交流会

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

10月23日：旧「藤沢住宅」マンションの建替え体験談

講師：エアヒルズ藤沢管理組合前理事長・高野直氏

旧藤沢住宅は1965年竣工。2005年から本格的にマンション再生活動を開始し、藤沢市初の建替え円滑化法に基づく建替え事業で2018年に建替えが完了した。当時、藤沢住宅管理組合理事長だった高野氏に、事業の経緯と新マンション竣工までの苦労を語ってもらった。



高野直・管理組合前理事長

建替え計画は9割が賛成で進められたが、一部の反対派がネックになった。最初の建替え決議では、団地全体で5分の4の賛成を得たものの、各棟3分の2以上の賛成が得られず一括建替えが不成立に。「それでもあきらめず、賛成派の熱気が続いている半年後に総会を開いて建替え決議を成立させた」と高野氏。住民説明会の開催や理事会ニュース、建替えニュースなど広報活動は徹底させたという。

建替え決議後は、コンサルタント、事業協力者のリードにより、「事業はどんどん進んだ」と話した。

11月27日：マンション管理士を活用しよう

講師：湘管ネット理事・鈴木基之氏（マンション管理士）

マンション管理士制度はマンション管理適正化法の中で成立。国家資格として平成13年の制度開始から令和2年まで20年間の登録者数は累計25,660人に上る。現在、神奈川県マンション管理士会には約200人が加入。湘管ネットにも複数のマンション管理士が所属し、管理規約改正、組合運営・委託契約適正化診断、長期修繕計画策定、第三者管理方式による業務などを行っている。



鈴木基之・マンション管理士

第三者管理方式とは、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わるもので、管理規約を改正することで理事長・理事等への就任も認められている。

マンション管理士を活用するためには、問題解決に関する諸方策を提示させるなど、依頼するマンション管理士個人が十分「もと」のとれる人材であることを確認し、組合員に対して説得性のあるものにすべく努力すること

が必要である。

12月18日：「区分所有者が行う工事」の

承認と管理の仕方

講師：湘管ネット会長・藤木賢和氏（マンション管理士）

専有部分の修繕等については、標準管理規約第17条に規定がある。それぞれのマンションの管理規約にも条文が規定されているはずだが、これを知らずして勝手に専有部分の修繕等を行



当日は13人が参加

ってしまい、後にトラブルとなるケースがある。

当該修繕が共用部分や他の専有部分に影響を与えるおそれがある場合は理事長への申請、理事会の承認を受けなければならない。承認を要しない修繕であっても工事業者の立ち入り、資機材の搬入、施工に関わる騒音や振動など他の住戸に影響が生じるため、理事長への届出は必須である。

承認が必要な工事の審査基準、調査については標準管理規約第17条コメント、専有部分の修繕等に関する細則モデルを参照したい。

とはいえ、専門家ではない理事長、理事会がどこまで判断できるのか難しい問題である。採用する資機材の選定、工法、配管に係る工事などは各マンションでルールを統一し、明文化しておきたい。一級建築士と顧問契約し、申請時のチェックをルール化している管理組合も少なくないようだ。

県央ネット

11/1

海老名市市制施行50周年記念式典 マンション相談事業で表彰を受ける

海老名市は11月1日10時～、海老名市文化会館大ホールで、市制施行50周年記念式典を行い、市政発展に寄与・貢献、市民の模範と認められた個人・団体・企業を表彰。県央ネットもマンション相談事業で表彰を受けた。

県央ネットは現在、海老名市役所の7階会議室で毎週第4火曜日の午後16時にマンション相談を受け付けている（16ページ参照）。



表彰を受ける福市博臣・
県央ネット会長（右）

マンションの歴史を紐解く

第二次世界大戦後から10年、1955年に日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構（UR都市機構））が設立した。1962年、区分所有法が制定され、第1次マンションブーム（1963年～64年）が到来する。次いで大衆向けに大量供給された第2次マンションブーム（1968年～69年）、1970年の住宅金融公庫の融資制度スタートとともに第3次マンションブーム（1972年～73年）が起こった。

今やマンションストックは約675万戸（2020年末現在）。マンション管理適正化法の改正に基づき、新しいマンション管理の時代が幕を開けようとしている中、これまでのマンションにはどのような歴史があったのか、参考となる書籍を紹介する。

日本初の民間分譲マンションである四谷コーポラス（1956年〈昭和31年〉竣工・28戸）が2017年、建替えが決まり、解体されることになった。このマンションの歴史とともに、今ある多くのマンションの将来を見取れるといえる一冊である。

『四谷コーポラス 日本初の民間分譲マンション1956-2017』
 編者／志岐祐一・松本真澄・大月敏雄
 発行／四谷コーポラス建替え推進委員会
 発売／株式会社出版
 A4判209ページ
 定価／1,800円＋税
 2018年7月5日発売
 ISBN: 13:978-4-306085-63-3



給がはじまり、「団地族」が流行語になった。木造長屋や木質アパートが当たり前の時代、鉄筋コンクリート造りで食事室と寝室を完全に分離し、内風呂付で、流し台はステンレス、トイレは水洗といったスタイルが登場したのだった。

本書には、現在のマンション生活の原型ともいえる日本のライフスタイルの歴史がモノクロームの写真の中に彩られている。団地新聞『The KEY』は日本初のタブロイド判。2012年（平成24年）に廃刊となった。

(1)区分所有法制定前に行われていた所有関係の整理(2)今では当たり前の管理組合の立ち上げ、管理規約の作成(3)専有部分と共用部分の概念の設定(4)全員同意による建替え…どれをとっても現在のマンションの参考となる先輩マンションの生き様が見て取れる。

模索しながら作り上げられた管理方式が、その後のマンション管理のスタンダードを形作っていたといっても過言ではない。インタビューでは住民、分譲会社（管理会社）、建設会社等から、分譲当時の話も満載されている。

竣工当時のパンフレット写真、解体前の取り下ろしの写真等も収録されており、記録書としても価値が高いといえる。竣工後60年、建替え完了とともにマンション再生の未来にも期待したい。

1923年（大正12年）に発生した関東大震災を契機に住宅政策が開示はじめた。そのひとつとして翌年、財団法人「同潤会」が設立された。実際の活動期間

『消えゆく同潤会アパートメント』
 新装版
 編者／橋本文隆・内田青蔵・大月敏雄
 発行／株式会社河出書房新社
 A5判・160ページ
 定価／1,800円＋税
 2011年4月30日発行（新装版）
 ISBN: 978-4-309-72780-6



間は足掛け18年。その間に東京と横浜の15カ所に鉄筋コンクリート造の集合住宅、さらに不良住宅築改良事業として猿江アパートの合計16団地を建設した。

本書はこの同潤会アパートメントの軌跡や住まい方を紹介。建物は図面や写真を網羅しながら解説している。当時の写真も多数掲載されており、先進的な建築技術や装備とともに懐かしさも感じられる一冊である。

現在はすべてが取り壊されているが、同潤会アパートメントの全データも掲載。憧れのモダン・ライフがここによみがえる。

1959年（昭和34年）から53年もの間続いた団地新聞『The KEY』『The New KEY』の取材記者で編集長も務めた植田実氏が、同紙に掲載した報道写真約

『フォトアーカイブ 昭和の公団住宅一団地新聞の記者たちが記録した足跡』
 編者／長谷田一平
 発行／株式会社河出書房新社
 A5判・211ページ
 定価2,000円＋税
 2015年10月10日発行
 ISBN: 978-4-434-21154-6



13万点の中から、143団地328点を厳選した写真集。

1970年代（昭和40年代後半）、皇太子殿下（現上皇）が公団住宅を視察した写真から、往時の運動会、夏祭り、小学校入学・卒業式など、高度成長期の日本が歩んだ足跡が公団住宅を通して表現されている。

1955年、日本住宅公団が設立し、中堅所得者向けの住宅供

戦前は旧東京市古石場住宅、同潤会（青山、清砂通り、鶯谷、大塚女子）アパート、戦後は都営戸山アパート、公団百草団地、公団高島平団地、コープオリ

ンピア、中銀カプセルタワービルなど、首都圏の代表的な集合住宅39件を訪ね歩き、そのときの記録をまとめた。カラー写真165点、図版総点数226点。

公団百草団地（東京都日野市・分譲336戸、賃貸2,028戸）は1969年（昭和44年）、歩行者専用道路を骨格とした郊外の大規模団地として入居が開始された。団地中央のコミュニティー・センターにはマーケット、クリニック、図書館、集会所があり、住棟の一部を高年齢者向きに手直しする試みもある。郊外だが交通の便もよく、引っ越していく家族は少ないという。

コープオリンピア（東京都渋谷区・164戸）1965年（昭和40年）に竣工した民間分譲マンション。居住者の郵便、車のキーはいったん1階フロントに預けられるなど、ホテルのようなサービスを導入し、当時で1億円超の分譲価格があった。本書では理事長の苦勞として共用部分の維持管理とどうやって次世代へ引き継ぎするかという悩みが語られている。

マンション大規模修繕はどのような歴史を辿ってきたのか、誰が、いつ頃から始めたのか、長期修繕計画の成り立ち、あるいは、現在行われている各種修繕工事の変遷は…。

『マンションの大規模修繕30年の軌跡』
 編者／メンテナンス部会30周年記念実行委員会
 発行／公益社団法人日本建築家協会（JIA）関東甲信越支部メンテナンス部会
 A4判・124ページ
 頒布価格／3,500円（送料・税込）
 2017年2月5日発行



マンションの歴史の中で、まだ“大規模修繕”という言葉もない頃、「分譲集合住宅管理組合連絡協議会（現NPO日住協）」では、一級建築士と協力体制を組みながら、壁の止水工事などについて研究会、実践活動を行っていた。この実績はのちに『止水・防水の研究報告書』（NPO日住協）、『集合住宅改修工事実践仕様書』（日本建築家協会〈JIA〉）などへとつながっていく。そして1987年、日本建築家協会〈JIA〉にメンテナンス分科会が誕生した。

本書は、日本建築家協会〈JIA〉関東甲信越支部メンテナンス部会の部会創立30周年を期してまとめられたもの。技術資料としても貴重なマンション大規模修繕の歴史と背景、建築や設備関連材料・工法の変遷に加え、改修事例として部会員の作品を紹介している。部会の活動記録にとどまらず、先人の試行錯誤を学ぶとともに、今後への展望にもつながる一冊である。

賛助会員ガイド

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

マンション管理		
企業名	所在地	PR
マンション管理 川	東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5階 ☎03-6695-5555 (大代表) https://www.anabuki-housing.co.jp	グループのノウハウを活かした社員育成システムにより、安心安全な暮らしのための専門性を高め、お客様の一生に寄り添うことで地域社会に信頼される企業を目指します。
株式会社 穴吹ハウジング サービス		
マンション管理 浜	横浜支社 横浜西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 https://www.daiwalifenext.co.jp	より豊かな、人・街・暮らしを、皆さまとともに育んでいきたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
大和ライフネクスト 株式会社		
マンション管理 神 浜 川 紀	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。
株式会社 東急コミュニティー		
マンション管理 川	〒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。
株式会社 日鉄コミュニティー		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 https://www.nomura-pt.co.jp	野村不動産ホールディングスの運営管理事業を担う会社です。技術力と提案力を活かし、人と建物の両方にとって最良のパートナーであり続けることをお約束します。
野村不動産パートナーズ 株式会社		
マンション管理 浜 紀	東京都渋谷区神奈町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。
明和管理株式会社		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハートふる」な明日へ。」を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。
株式会社 ライフポート西洋		
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 川 紀 央	東京都渋谷区千駄ヶ谷1-19-9 セルモビル千駄ヶ谷301 ☎0120-77-8160 ☎03-3401-4911 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社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。管理費削減にお役立てください。
株式会社 グッド保険サービス		
保険 浜 川 紀	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 k-karasawa@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵(かし)保険」を取り扱っております。累計申し込み数は6,000棟超で約9割は管理組合様のリクエストです。
株式会社 住宅あんしん保証		
保険 湘	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。
株式会社セゾン 保険サービス		
保険 浜 川	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門保険代理店①他代理店にない独自理論と割引制度活用による廉価な見積り②鉄壁な保険金請求サポートが驚異の契約継続率を達成しています。担当570棟超。
マンション保険 バスターズ		
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 川	横浜支店 横浜市中区山下町31 ベイサイド上田ビル3階 ☎045-264-4253 yokohama@tds-arc.com https://www.tds-arc.com	創業以来41年、「信頼はお客様の安心と満足から」を理念とし、マンションの維持保全に特化した一級建築士事務所です。(一社)神奈川県建築士事務所協会、(一社)横浜市建築士事務所協会所属。
株式会社 T. D. S		

設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 神 浜 川 紀 湘 央	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。
株式会社神奈川建物 リサーチ・センター		
改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜	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。
株式会社 アルテック		
大規模修繕 神 浜 川 紀	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専門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。
株式会社 アール・エヌ・ゴトー		
大規模修繕 浜	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsuo.co.jp http://www.ikatsuo.co.jp	伊勢は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いお付き合いの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
株式会社 伊勝		
大規模修繕 浜	リニューアル事業部 横浜市泉区泉中央南1-42-7 ☎0120-958-249 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp	より良いマンションへの進化を成功させましょう。無料の調査・診断で早期に不具合を発見し、適切な修繕で長寿命化を図り、管理組合様に安心をご提供いたします。
株式会社 一ノ瀬建創		
大規模修繕 浜	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。
株式会社 エヌ・ケー		
大規模修繕 浜 川 紀	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額 2.2万全の品質管理体制 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!
株式会社カシワバラ・ コーポレーション		
大規模修繕 浜 川 紀 央	横浜支店 横浜西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 ☎045-290-6097 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。
株式会社カシワバラ・ コーポレーション		
大規模修繕 神 浜 紀	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年には業界界分けとしてマンション大規模修繕工事に着手し、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。
株式会社サクラ		
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 http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として60年。「住み慣れた環境に時を取り戻す」をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
株式会社大和		
大規模修繕 紀	(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	改修工事専門として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。
株式会社富士防		

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 (浜) (央)	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早瀬1-40-1 ☎0800-888-6191 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。
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 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その安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。
株式会社 YKK AP ラクシー		
総合建設		
企業名	所在地	PR
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に必要な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	PR
給・排水設備改修 (浜) (川)	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 eigy@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	「水」にこだわり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。
株式会社 神奈川保健事業社		
給・排水設備改修 (浜) (川) (央)	リニューア事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 http://www.kawamoto-ind.co.jp	弊社は集合住宅の改修実績が年間約5000戸あります。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 (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 (央) (川)	横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川7-9-19 ☎042-850-6250 tokken-info@daijin.co.jp https://www.daijin.co.jp	集合住宅の各種設備リニューアル工事や維持管理等、「より快適な環境の維持」をテーマに、お客様のご要望にお応えいたします。
株式会社大神		
給・排水設備改修 (央) (川)	(本社) 横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 eigy2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創立1946年。水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯器取り替え、給排水管の改修工事、保守点検…何でもご相談に応じます。実績と経験のもと、お客様のニーズにお応えできる工事をご提案します。
文化興業株式会社		

電気設備改修		
企業名	所在地	PR
電気設備改修 (浜) (央)	横浜市西区戸部町4丁目158番地 ☎045-241-1621 ☎045-253-4744 j-okamoto@misawa-dk.co.jp http://misawa-dk.co.jp	創業90年。地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・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	PR
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		
防水メーカー・施工 (浜) (川) (央)	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、アスベストを飛ばさ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料を取り扱っております。
カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社		
神ヶ崎 (神) (浜) (川) (央) (湘) (央)	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まいります。
関西ペイント販売株式会社		
床材等建材メーカー (浜) (央)	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 ☎03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防汚性塩ビ床材「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「ヘルビアン」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。
タキロンマテックス株式会社		
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者として、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	PR
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社工法が数多く採用されています。
Sto Japan 株式会社		
サッシ改修 (浜) (央) (湘)	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。
株式会社LIXIL リニューアル		

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
(央) よこ管ネット (湘) 湘管ネット (央) 央管ネット

<h2>NPO 浜管ネット 技術者部会</h2>	<p>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。</p> <p>【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541</p>
--------------------------	--

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
島村利彦 株式会社英総合企画設計	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 https://hsekkei.com	町田信男 有限会社トム設備設計	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 http://www.tm-sethubi.com
小島孝豊 株式会社IK都市・建築企画研究所	東京都港区芝浦3-6-10-307 ☎03-3457-6762 http://www5.ocn.ne.jp/~ik-archi	伊藤和彦 総合環境技術株式会社	横須賀市湘南鷹取2-13-4 ☎046-869-4767 sp3r2c49@true.ocn.ne.jp
尾崎京一郎 有限会社モア・プランニングオフィス	横浜市都筑区茅ヶ崎中央44-5-503 ☎045-532-9260 https://moa-planning.jp	阿部一尋	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 bzg16700@nifty.com	岡田和広 株式会社耐震設計	〒107-0013 東京都豊島区東池袋1-27-8-6F ☎03-3353-3352 http://www.taishinsekkei.com
石川裕子 Lapis建築工房	横浜市南区榎町1-18-202 ☎045-744-2711 lapis0103@yahoo.co.jp		



入居時に1泊のホテル懇親会 コミュニティ形成の原点に

理事長の工藤昭四郎さんに管理組合の特徴を聞いたところ、第一声が「コミュニティが素晴らしいこと」だった。

目の前にある久里浜海岸でのBBQ大会は年1回、管理組合主催で行うほか、共有のBBQグッズは貸し出し自由とし複数の住戸が家族ぐるみで利用している。

海岸前なので台風が来た時などは、エントランスが浸水したり、海水が引けば砂まみれになるが、住民が協力し合って清掃に当たるという。

こうしたコミュニティ環境のベースは21年前、入居当初に作られた。



理事長の工藤昭四郎氏

「入居時に1泊のホテル懇親会をやったんです」と工藤理事長。希望する15、6住戸の家族が参加した、この懇親会がコミュニティ形成の原点となり、入退去があってもマンションの個性として続いているという



機械式駐車場を平置きへ改修



目の前の久里浜海岸で行うBBQ大会



■マンションデータ

所在地：横須賀市久里浜
2000年（平成12年）8月竣工・地上7階建て・1棟・62戸

建物構造	RC造
敷地面積	2,477.01㎡
建築面積	1,109.83㎡
延床面積	5,728.08㎡
管理費の戸当たり㎡単価	157円/㎡
修繕積立金の戸当たり㎡単価	90円/㎡
駐車場附置率（台数÷総戸数）	98%（敷地内平置き31台 ＋外部駐車場30台）
駐車場使用料（月額）	敷地内13,000円、外部駐車場10,000円
※管理組合で外部民間駐車場を借入、使用料は10,000円/月	
駐輪場使用料（月額）	ラック式（上段）1,000円、 （下段）500円 バイク13台・800円～ 1,000円
分譲会社	明和地所(株)
建設会社	鹿島建設(株)
管理会社	明和管理(株)
管理形態	全部委託
管理員の勤務形態	通勤（1人）
理事会	毎月1回
任期	1年（理事8人、監事1人）、 輪番制

のだ。

懇親会の成果は1年目にペット飼育を可としたことにも表れる。原始規約ではペット禁止であることを前提に、アンケートを取り、話し合いを繰り返して、ペット委員会やルールを作って、臨時総会でペット飼育可に管理規約を改正した。

築10年後には駐車場問題に着手。分譲当初、62戸に対し60台分の機械式駐車場が設置（その他平置き2台）されていたが、使用料すべてが管理費会計に充当され、その中からメンテナンス費用等が支出されていた。部品交換、修繕等の費用に対する手当がないことが判明したのだ。

管理組合ではまず管理費会計から切り離し、駐車場使用料専用の特別会計を作成。将来の修繕計画などから値上げなどの検討をはじめたが、その時にチェーンが切れる事故が発生。管理組合は、費用のかかる機械式駐車場を撤去する方向へ検討課題を変更した。

結果として、機械式駐車場60台分を撤去し、30台分の平置きに。あぶれた30台分は外部の民間駐車場を管理組合で借り上げ、そこに移した。駐車場の利用は不公平のないよう、2年ごとの抽選とし、使用料に差を設けた。

駐車場使用料からの充当がなくなった管理費会計についても、携帯電話基地局の設置を3社と契約することで収入を得るなど、不足分以上の解決に至っている。

大規模修繕工事は2013年に1回目を行っており、次は2028年ごろの予定としているが、大規模修繕委員会ですで見積もりを取るなど、「先をみつめて」検討を開始。住民間のコミュニティは、管理組合運営が円滑に行われるために生きている。

**神奈川県主催（神管ネット受託）
マンション管理・再生セミナー
（YouTubeによる動画配信）**

- 第1回
配信期間：（事前申込者）
1月30日（日）～3月13日（日）
講演1「クレーマー、迷惑行為者への対応」
弁護士 濱田卓氏
講演2「マンションの耐震化」
一級建築士 岡田和広氏
- 第2回
配信期間：（事前申込者）
2月20日（日）～3月31日（木）
講演3「長期修繕計画作成ガイドライン改訂」
一級建築士 橋本真一氏
講演4「マンション管理適正化推進計画と管理組合」
マンション管理士 前田映子氏
参加費用：無料
申込方法：
①神管ネットのホームページから、お申し込みを受け付けます。
<https://www.jinkan-net.com>
②申し込みフォーマットに必要事項を記入の上、お申し込みください。
③お申し込み後に視聴URLおよび視聴方法、暗証番号等のご案内をメールにて発送します。

川管ネット ☎044-380-7163

- 令和3年度第2回マンション管理基礎セミナー**
配 信：2月22日（火）～3月12日（土）
（YouTubeによる動画配信）
テ ー マ：「マンション標準管理規約の改正に伴う管理組合の対応」
講 師：（公財）マンション管理センター
鈴木英彦氏
定 員：なし（事前申込制）
申込方法：2月1日～2月19日の期間にメールで申し込む
申 込 先：川崎市まちづくり公社
housingsalon@machidukuri.or.jp

**令和3年度第3回川管ネット管理セミナー&無料相談会
（神奈川県下マンションアドバイザー CPD制度対象セミナー）**

- 日 時：3月19日（土）13：30～
テ ー マ：大規模修繕工事関連について（予定）
講 師：①（株）ティーエスケー（賛助会員）
②齋藤真弘氏（川管ネット理事）
会 場：川崎市産業振興会館第3研修室
（JR川崎駅北口西徒歩8分）
※会場参加、Zoom参加、動画視聴参加が選択できます。申し込みは川管ネットまで。
参 加 費：会員無料、一般資料代1,000円

よこ管ネット ☎046-824-8133

- よこ管ネットセミナー**
日 時：1月29日（土）13：30～
テ ー マ&講 師：
①「改正マンション管理適正化法（管理計画認定制度）」中島悦朗氏（よこ管ネット理事）
②「国交省長期修繕計画新ガイドライン」堀内敬之氏（よこ管ネット副会長）
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5分）
参加費：無料

湘管ネット ☎0466-50-4661

- 2021年度第3回マンション管理セミナー**
日 時：3月5日（土）13：30～
テ ー マ：「管理組合運営に関わる裁判例」
講 師：土屋賢司弁護士（賛助会員）
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）
参加費：会員無料、一般資料代1,000円

研修交流会

- 会 場：藤沢市市民活動推進センター
（JR藤沢駅徒歩7分）
日 時：1月22日（土）15：10～17：00
テ ー マ：「マンション管理の現状と今後の動向」
講 師：北村拓氏（湘管ネット理事）
日 時：2月26日（土）15：10～17：00
テ ー マ：「高額化、複雑化するマンション保険にどう対応するか」
講 師：岩崎正裕氏（株）セゾン保険サービス
日 時：3月26日（土）15：10～17：00
テ ー マ：「マンション管理組合の会計」
講 師：松川知恵子氏（湘管ネット理事）
参加費：会員無料、一般資料代500円

県央ネット ☎046-259-7399

- 設備改修セミナー**
日 時：3月19日（土）13：30～
テ ー マ：「給排水設備の最新トレンド紹介」
講 師：（株）クボタケミックス、（株）オンダ製作所
会 場：プロミティあつぎ8階
（JR本厚木駅徒歩4分）
参加費：無料

● ● ● **新 会 員 紹 介** ● ● ●

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
シティ能見台こいの街第1管理組合	浜管ネット	1	107	1991
ヒルズ梶が谷 姿見台管理組合	川管ネット	1	92	2001

神管ネット組織図

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

NPO法人かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（県央ネット）

http://kenou-net.com
☎/FAX.046-259-7399
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 「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）

http://syokan-net.jimdo.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法人かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）

http://www.jinkan-net.com E-mail: info@jinkan-net.com

☎045-620-6300 ☎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

NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）

http://www.kawakan-net.or.jp

☎/FAX.044-380-7163

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

事務所開室日：毎週月・水・金曜
無料相談開催日：毎週火・木・土曜（予約制）
開催場所：連絡先
まちづくり公社ハウジングサロン（クレール溝口）
☎/FAX.044-822-9380（予約は火～土曜9:00～16:00）

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク（浜管ネット）

http://www.hamakan-net.com

☎045-911-6541 FAX.045-910-0210

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 ハウスケア横浜

NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）

http://www.yokokan-net.jp

☎/FAX.046-824-8133

E-mail: info@yokokan-net.jp

定期無料相談：毎月第4土曜午後 ヲェルクよこすか

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	合計
110組合 26,260戸	43組合 6,980戸	68組合 11,169戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	254組合 49,916戸

※令和3年12月31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 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F

第2営業部 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

(株)カシワバラ・コーポレーション

https://www.kashiwabara.co.jp

修繕工事でお困りのことは、カシワバラ・コーポレーションへお気軽にご相談ください。