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.50

2019 夏季号

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：2019年7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 Information
地域ネットの総会報告
2019年度事業の基本方針と計画

5p 日本マンション学会
4/19～21福岡大学等で開催
メインシンポジウム
「被災マンションの課題とそれをふまえての提言」

6p 国土交通省
マンション総合調査
「今の管理費は妥当」8割超

8p 地域ネット活動状況
「夢をかなえた」工事例、防災対策、最近の紛争事例の紹介など

10p 恒例企画
管理受託戸数別
管理会社ランキング

11p Problem
マンションと成年後見制度
拡大する認知症問題と滞納問題

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
若葉台第3住宅管理組合

福岡大学の正門

“三人寄れば文殊の知恵”実感して厚木交流会、共通の話題テーマに開催

NPO かながわ県央ネット　副会長 ●永田　康幸

厚木交流会は平成22年、小規模マンションからの支援要請が日住協神奈川県支部にあり、4管理組合が趣旨に賛同してはじまりました。

会費なし・会場は持ち回り・出席欠席は自由・開催は2～3カ月に1回と緩い決まりで、管理組合が取り組んでいる工事予定やさまざまな悩み等、共通の話題をテーマに情報交換を行っています。

何だかんだと開催日をランダムに決めてきましたが、平成27年より熱心な参加者の要望により年4回（3月、6月、9月、12月）の第1土曜日、毎回のテーマも決めて惰性を排除。心機一転、団体・組織にとらわれない横断的な運営とし、7～8管理組合が常連となり会場も原則的に鳶尾第二住宅管理組合の集会室にしました。

令和最初の6月1日第35回の交流会は「神奈川県総合防災センター」（厚木市下津古久）で耐震体験、台風体験、消火体験、煙からの避難等の模擬体験を実施。時には集会室から離れて気分転換を図ったりしています。

次回9月7日第36回は会の終了後に居酒屋で懇親会を開き馬鹿話に花を咲かし参加者との意志の疎通を図る予定です。

鳶尾第二住宅管理組合では本年度、環境省の高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業の補助金を得て、アルミサッシ改修工事を予定していると交流会で話しています。

今は卒業した2管理組合より情報と助言を受けたり、また、現在参加している管理組合からも、空き部屋となっている住戸でアルミサッシ改修工事の見学会を開いてもらいました。これこそ交流会の神髄だと感激しました。

日住協はもとより、神奈川の地域管理組合ネットワークはこうした交流会の発展形です。それぞれのやり方があり、たとえアナログだと言われようが、こうしたネットワークに参加し、“継続は力なり”“三人寄れば文殊の知恵”を実感してほしいと思います。

今後もかながわ県央ネットの活動とともに、厚木交流会も負けずに邁進し続けていく所存です。

神管ネット第21回総会報告

6/16　かながわ労働プラザ特別会議室

各ネット、全管連、行政等との連携強化

基本方針：住宅ストック重視の時代に入り、神管ネットを構成する各地域ネット、全管連や行政等と連携を強化し、マンション管理の適正化を追及するとともに国や自治体の諸施策の実現に向けた運動を展開していく。

髙尾専務理事が辞任

平成14年11月以来、16年7カ月の長年に亘り副会長、会長、専務理事を歴任した髙尾勝彦専務理事が一身上の都合により辞任。総会終了後、加藤会長より、感謝状を授与しました。

（各地域ネットの総会報告は2ページに掲載）

髙尾専務理事に感謝状を授与

地域ネットの総会報告

2019年度事業の基本方針と計画

浜管ネット（第25回）

5/25　ハウスクエア横浜

総務委員会と4部会で事業を活性化

基本方針：2019年度の理事会は18人理事と2監事により運営する。その中心となる総務委員会は8人で構成し、他の理事も4部会のいずれかに参加し、各部会の運営に携わる。担当理事のリーダーシップにより、各部会の再編も視野に入れ、構成員の協力を得て事業を展開し、活性化を図る。

主な事業計画：

⑴総務委員会

各部会・委員会の運営を補助し、会員管理組合の運営支援の充実と、横浜市及び各団体との連携を通じて市内のマンション管理組合支援事業のとりまとめを推進する。

⑵管理運営部会

団地再生、小規模マンション、高齢化、防災等をテーマにワーキンググループを組織し、それぞれがセミナー・研究会などの活動を行う。

⑶技術者部会

前年度に引き続き、相談事業への協力や長期修繕計画策定業務、小規模マンションへのアドバイザー業務等を行う。

⑷専門業部会

技術者部会・専門業部会を建築・設備の7グループに分け、それぞれ年1回のセミナー・工事見学会を企画･実施する。

浜管ネット総会の様子

⑸管理組合交流部会

発足2年目となり、会員管理組合訪問交流会、交流部会企画セミナー、管理組合運営関連資料・情報の収集と分析等の活動を行う。

川管ネット（第19回）

6/15　川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）

出張講座、主要事業セミナー等の充実へ

基本方針：今年度は川崎市内のマンション訪問（出張講座）なども計画し、意見交換・情報交換を行い、より密な関係を築く。また主要事業セミナー等もさらに充実したものにしていく。

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、川崎市アドバイザー派遣制度の現地相談。その他、ホームページ作成支援、現地出前講座など相談業務を拡大する。

⑵セミナー事業の充実

マンション管理に関する最新の話題から、マンション管理セミナー年4回、管理基礎セミナー年3回、地区セミナー年2回、工事見学会年1回のほか、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。

川管ネット総会の様子

よこ管ネット（第17回）

6/1　よこすか産業交流プラザ

マンション管理関連情報の発信に努める

基本方針：横須賀市からの委託事業である新任役員研修会を7月に実施、9月には防災セミナー、11月、2月、3月にもセミナーを企画。マンション関係の法令や各行政機関から発せられる情報を会員にいち早く発信できるように努める。

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。

よこ管ネット役員一同紹介の様子

湘管ネット（第13回）

5/18　藤沢商工会館（ミナパーク）

日常行事の継続的な実施と、業務対応力を強化

基本方針：昨年に引き続き、日常の各行事の継続的な実施に加え、会員の入会者数の増加策や行政との連携の強化活動を通して、さらに業務対応力を強化し、管理組合運営の充実化に向けて貢献していく。

主な事業計画：

⑴藤沢市・鎌倉市等周辺自治体との連携活動

『広報ふじさわ』など行政からの後援の取得、藤沢市民祭りへの参加、かまくら市民活動センターとの連携等、諸団体と連携を強化する。

⑵管理組合の支援活動の継続

定期相談会、個別･出張相談、無料法律相談を実施。その他、管理適正化診断、管理記録作成、保管資料整理等のサポート業務を行っていく。

湘管ネット総会の様子

かながわ県央ネット（第13回）

6/8　大和市富士見文化会館

各地区相談会、訪問勉強会も実施

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。

県央ネット総会後の懇親会の様子

日本マンション学会福岡大会

4/19～21　福岡・福岡大学等で開催

メインシンポジウム　被災マンションの課題とそれをふまえての提言

分科会で使用された
福岡大学工学部11号館

一般社団法人日本マンション学会は4月19～21日、福岡市城南区の福岡大学等で福岡大会（第28回）を開催した。

今大会のメインシンポジウムは「被災マンションの課題とそれをふまえての提言」をテーマに開催。その他「長寿化に向けたコミュニティ管理運営とコミュニティ形成」「終末を仮設定した管理システム開発」「認知症高齢者等の課題の解決視点について」「高経年分譲団地のストックの改善と再生」など7つの分科会報告を行った。

4月20日メインシンポジウム趣旨説明（概要）

「被災マンションの復興で明らかになった課題」

齊藤広子・横浜市立大学教授

メインシンポジウム会場の様子

日本マンション学会は2012年、東日本大震災でのマンション被害の実態をもとに政策提言をとりまとめて発表している。

主な政策提言の内容

1．マンション管理組合が応急修理を迅速に実施できる制度
2．敷地内ライフライン被害に対する支援制度
3．マンションの復旧等に対する専門家等の派遣制度
4．管理組合が被災者生活再建支援制度法を活用できるよう改正
5．地震保険を被災マンションの実態に合わせて改善
6．被災マンションにおいて区分所有関係を解消する制度
7．マンションを地域の防災資源として活用

熊本地震で被災したマンションでは、東日本大震災後の制度への対応において、新たな課題、残された課題があることがわかった。

しかし前回の政策提言が一部実現しているものもあるが、基本的には都市部のひとつの居住形態であるマンション用の法制度や体制が整っていない現状がある。

第1に管理組合の災害時に備えた体制整備（規約、図面、名簿の整理等）、第2に耐震設計方法の検討・推進、第3に復旧・復興支援の専門家の育成、第4にマンションを考慮した災害支援制度（罹災証明の判定方法、応急修理制度、公費解体、地震保険等）、第5に災害の大きさに応じた被災マンション法の適用体制と被災マンション法を使った場合の事業法の整備、等々。

日本マンション学会ではこれらの課題を議論、内容を検討し、今後さらなる提言を行う予定である。

20日第2分科会まとめ（概要）

「長寿命化に向けた管理運営とコミュニティ形成」

山本育三・関東学院大学名誉教授
廣田信子・コミュニティ研究会代表

4月20日午前中に行われた
第2分科会会場の様子

マンションの長寿命化には、再生工事への高い意欲はもちろん、管理運営上の努力、良好なコミュニティ形成が必須である。

そこで実際に再生工事を行っている13管理組合に調査シートへ記入してもらったうえでヒアリングを行い、結果をまとめた。

その特徴と相関性をみると、やはり様々な再生工事を実施できるのは、管理運営がしっかりしていること、管理組合の主体性が醸成していること、中長期の再生計画実施に寄与していることが大きいと推察される。

また、このような管理組合に対し、国や自治体の支援策でより長寿命化が期待されるといえる。

マンションは「二つの老い」の到来と言われるが、頑張っている「高経年マンションの運営や再生に向けた取り組み、それを支えているコミュニティ形成」の現象は、これからのマンションのあり方を考える先駆けだといえよう。

長寿命化への要因とコミュニティ形成のあり方

①新築時の既条件の下でそれぞれに応じて培った管理運営面での継続性
↓
②コミュニティ形成のための自治会・町内会組織の運営による活動
↓
③区分所有者の合意を得た「改良による再生」への取り組み
↓
④世の中の状況変化も視野に入れた永住意識の醸成
↓
⑤マンションとしてのコミュニティ形成への住民や管理組合役員の不断の努力

日本マンション学会福岡大会

4月21日第5分科会（抜粋）「終末を仮設定した管理システム開発」

「高経年マンションの終末設定試案」

小杉学・明海大学准教授

高経年マンションは、区分所有者の高齢化、賃貸住戸・空き住戸の増加、管理費等の滞納、修繕積立金不足、管理組合運営の弱体化が懸念されている。

弱体化した管理組合が通常の維持管理以上に高度な再生や建替えに取り組むことは不可能に近い。区分所有関係の解消制度が整備されても同様である。

そこで「管理組合が自らマンションの終末時期（建替えや解消）を設定することで、健全な管理運営の持続と確実な終末を実現する」と仮説を立て、それを実現するための「高経年期管理システム」の可能性について検討する。※ただし、あくまでも高経年マンションの選択肢を増やすという立場での検討であり、すべてのマンションに終末時期の設定を求めるものではない。

仮終末設定の合意形成の課題・対応策では、㋐早期離脱者㋑消極的残留者㋒積極的残留者㋓絶対的反対者㋔意向不明者㋕どちらでもない、に分類される。

小杉准教授

今後は、実在する高経年マンションをモデルケースとして、管理組合の協力のもと、資金計画も含めたシミュレーションによる検証を進めていく。

「マンションの持続限度を設定した長期修繕計画の試案」

藤木亮介・一級建築士

A団地をモデルに、築80年でマンションが持続限度を迎えることを前提にした修繕計画を示した。A団地では、新築時から47年まで潤沢な資金計画になっている。築18年に修繕積立金の大幅な値上げをしたことが、この要因になった。

しかし、築43年に長期修繕計画に予定していなかった窓サッシ交換工事を実施したことなどから築48年以降、大幅な資金不足を来たすことが判明した。

藤木建築士

このため築46年以降、修繕積立金値上げを実施。修繕積立金が最も高額となるのは、築46年から築57年までの12年間といえることがわかり、築58年以降は、築80年までの13年間は値下げできるといえる。

長期修繕計画は築80年に持続限度を設定し、築80年時の修繕積立金残高を建替え費用、解体費用、あるいは大規模な建物再生費用にする資金計画とすることができる。

一方、「マンションの終わりを見据えると、修繕が滞り建物が荒廃する」とした意見がみられるが、これは無計画に修繕工事を放置した場合にほかならない。

計画的にマンションの持続限度を見据えた場合には、持続停止直前まで建物は健全に保全される予定である。

4月21日第6分科会（抜粋）「認知症高齢者等の課題の解決視点について」

「管理組合は何がどこまでできるのか」

篠原みち子・弁護士

介護人材の不足する中、管理組合は建物等の管理を従来のまま続けていればよいのか。認知症の人たちへの見守りも、管理組合の業務として位置づけることができるのではないか、検討してみたい。

管理組合は建物等を管理する財産管理団体であるから、資産価値向上等組合員全員が等しく享受できる事項に管理費を使わなければならない。

とは言うものの、マンションだけでなく、周辺も含めた美化、清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等を管理組合の業務として列挙し、これらの経費を管理費から支出できるとしていることは、これをコミュニティ業務と称するか否かは別として、重要な意味を有する。「物」に着眼した管理だけを行うのではなく、そこに住む「人」に関する業務も、管理組合の業務としてとらえることができるはずである。

そうだとすれば、高齢者や認知症の人たちがいるマンションでは、一定の配慮（見守り）をすることはマンション標準管理規約第32条12項に関連する業務と解釈し、その業務のために管理費を使うこともできると考えてよいのではないか。

では、高齢者等の見守りも管理組合の業務として位置づける限界はどこだろうか。ちょっとした不注意で事故になったからといって役員の責任が問われるのでは、役員のなり手がいなくなるだけだ。

篠原弁護士

どのような場合に責任が問われ、または問われないのか明確ではない。保険制度の創設など、区分所有者が安心して役員に就任できるように配慮しなければならない。

4/21　福岡市・香陵校区まちづくり見学会

21日午後からは香陵校区のまちづくりを見学した。

福岡市東区に位置する香陵校区は博多湾東部の香椎（かしい）埋立地（都心の天神へバス15分、博多駅へ電車10分）に、計画的に開発された住宅地で、1983年～98年の大規模整備により現在の街並みが形成された。

その特徴としては、公共と民間との協力により、住宅はすべて高水準の集合住宅であることなどがあげられる。特にネクサスワールドは、日本を代表する建築家、日本芸術院会員・磯崎新氏のコーディネートにより、国内外の建築家6人が集合住宅を競作した。海外の気鋭建築家が競演したマンション群として世界的にも有名な場所となっている。

香陵校区まちづくり協議会メンバーによるまちづくり計画に向けた活動の紹介

今回の見学会では、この住環境を守り育てようと福岡市地域まちづくり推進要綱に基づき2014年に発足した「香陵校区まちづくり協議会」のメンバーに、マンション開発による住環境の形成と、街の魅力の維持と向上のための取り組みについて紹介してもらった。

まちづくり計画に向けた活動では、全住民に対するアンケートやワークショップ、意見交換会を実施し、ルールやまちづくり計画の取りまとめを行っている。

今後は新規開発事業者との協議や敷地の課題整理、高架下空間の共同管理、提供広場・歩道の維持更新など、中期的な課題を視野に「息の長い活動を展開していく」という。

協議会の代表者は「まちづくり計画は福岡市の考えではなく、住民の要望をくみ上げ、住民主体の管理をしていく必要がある」と話していたのが印象的だった。

設計／クリスチャン・ド・ポルザンパルク氏
（1991年・フランス）

設計／オスカー・トゥスケ氏
（1991年・スペイン）

設計／石山修武氏（1991年・日本）

設計／マーク・マック氏
（1991年・アメリカ）

設計／レム・コールハース氏
（1991年・オランダ）

設計／スティーブン・ホール氏
（1991年・アメリカ）

■神管ネット主催2019年度CPD事業第1回セミナー開催予定

日　時	セミナー等名称・講師	会　場
8月3日㈯ 13：30～16：30	大地震が起こったら管理組合はどうする？ ≪復旧計画タイムライン≫ 講師：今井章晴氏（NPO耐震総合安全機構(JASO)）	ハウスクエア横浜4階 （横浜市営地下鉄ブルーライン 中川駅徒歩2分）

●神管ネット事務局　TEL/FAX：045-620-6300　E-mail：info@jinkan-net.com

国土交通省

平成30年度マンション総合調査

「今の管理費は妥当である」8割超

国土交通省は4月26日、平成30年度マンション総合調査の結果を公表した。マンション管理に関する施策の検証、提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として5年ごとに実施している。

調査時点は平成30年11月～12月。公益社団法人マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し、配布した。自主管理型は約10%。（　）内は平成25年度マンション総合調査実績。

	管理組合向け調査	区分所有者向け調査
配布数	4,200管理組合（3,643）	8,400区分所有者（7,484）
有効回収数	1,688管理組合（2,324）	3,211区分所有者（4,896）
回収率（%）	40.2%（63.8%）	38.2%（65.4%）

調査をもとにしたマンションの平均像

平均戸数：96.7戸（101.1戸）
単棟型：69.4戸（62.8戸）
団地型：228.3戸（227.4戸）
平均築年数：22.2年（20.3年）

管理規約改正の有無
ある：88.5%（71.8%）
ない：9.0%（24.0%）

駐車場の平均設置台数：59.7台（70.8台）
「平面式」：34.7台（43.6台）
「機械式」：18.0台（18.0台）
「立体自走式」：7.0台（9.2台）

ペットの飼育ルール
禁止している：40.3%（47.4%）
種類やサイズ等を限定し、認めている：49.3%（44.8%）

管理費（使用料・専用使用料からの充当額を除く）
月額戸当たり平均：10,862円（10,661円）
月額㎡当たり平均：147円（145円）

賃貸戸数割合：平均13.2%（13.7%）
空き室割合（3カ月以上）：2.7%（2.4%）
空き室のうち、所在不明・連絡先不通：
4.7%（前回調査なし）

使用料・専用使用料から管理費への充当額
月額戸当たり平均：5,343円（5,011円）

管理組合の法人化：13.2%（12.0%）

修繕積立金
月額戸当たり平均：11,243円（10,783円）
月額㎡当たり平均：179円（164円）

総会への出席割合
委任状・議決権行使書含む：82.1%（79.4%）
委任状・議決権行使書除く：32.9%（34.8%）

管理費・修繕積立金の滞納
3カ月以上：24.8%（37.0%）
6カ月以上：15.2%（22.7%）
1年以上：16.4%（15.9%）

役員の任期
1年：57.0%（59.6%）
2年：36.7%（35.4%）
役員の改選
全員同時期：62.3%（59.2%）
半数改選：25.9%（24.7%）

旧耐震基準マンションの耐震診断
実施していない：63.7%（58.0%）

（　）内は平成25年度マンション総合調査実績

調査結果の平均像は築22年100戸、駐車場60台、賃貸・空き室の合計割合は16%程度で、総会に足を運ぶ人は4割に満たず、半分のマンションがペット飼育可としていた。

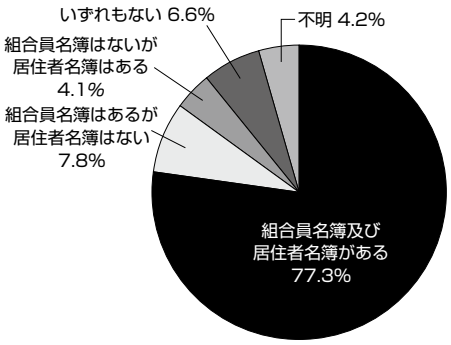
管理費は戸当たり平均10,862／月で、区分所有者向け調査結果から徴収額に対する意識は83.4%（前回調査84.4%）が「妥当である」と回答していた。修繕積立金は11,243円で、「妥当である」は75.5%（77.6%）だった。

滞納者への措置では「文書等による催促」が70.9%（76.2%）で最も多く、続くのは「支払請求等の訴訟」7.2%（9.2%）、「少額訴訟」5.3%（6.6%）。「これまで滞納が発生したことはない」が10.9%（10.0%）あった。

旧耐震マンションにおいて、「耐震診断を実施していない」マンションは前回より多く63.7%（58.0%）あり、その理由は「予算がない」43.5%（44.4%）で最も多かった。

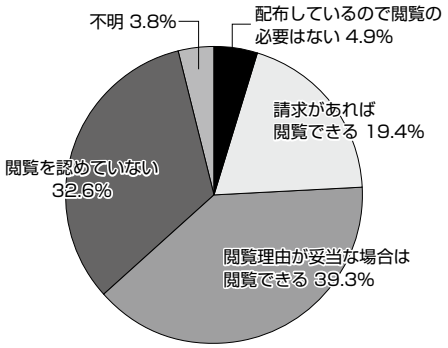
■その他の主なデータ

①組合員名簿及び居住者名簿の有無



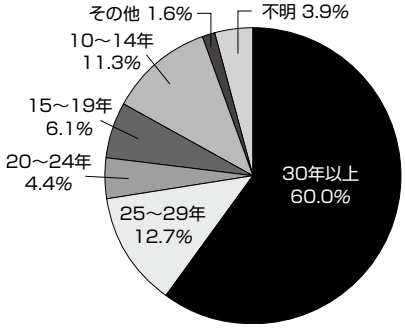
◆全体平均は「組合員名簿及び居住者名簿がある」が77.3%、「いずれもない」が6.6%。完成年次が新しくなるほど「いずれもない」の割合が高くなる傾向にあった。

②組合員名簿の閲覧



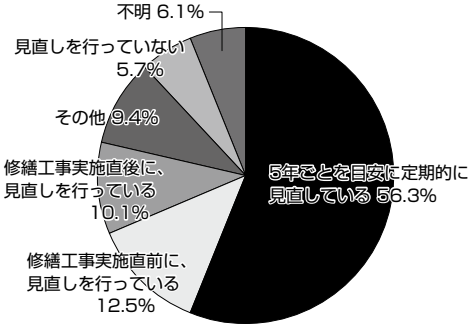
◆「閲覧理由が妥当な場合は閲覧できる」39.3%のほか、合計63.6%の管理組合において組合員名簿を確認できる体制にあり、「閲覧を認めていない」は32.6%であった。

③長期修繕計画の計画期間



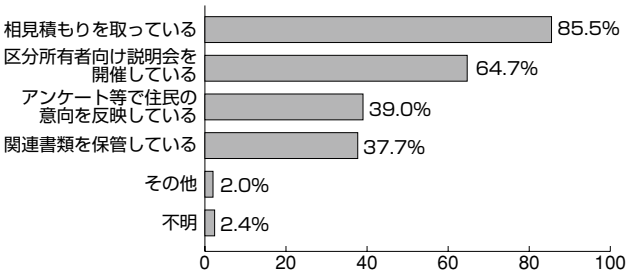
◆「30年以上」が60.0%と最も多く、次いで「25～29年」が12.7%となっている。前回調査は「30年」「31年以上」の項目があり、合計で57.2%だった。

④長期修繕計画の見直し時期



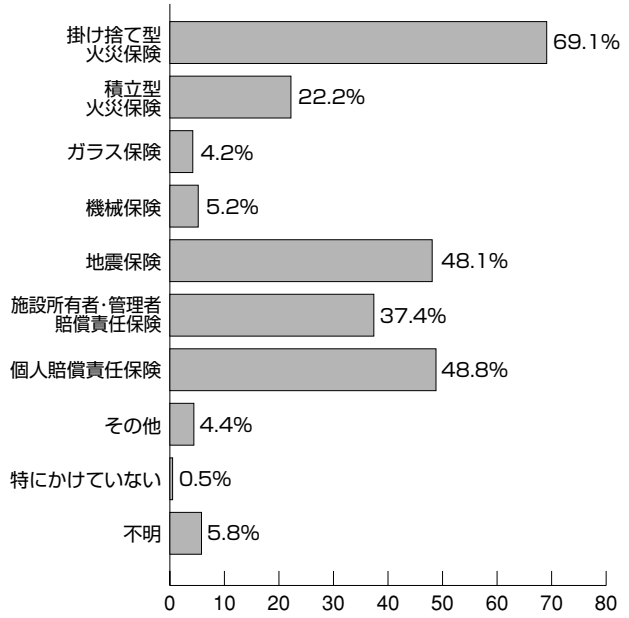
◆「5年ごとを目安に定期的に見直している」56.3%、「修繕工事実施直前に、見直しを行っている」12.5%。一方、見直しを行っていないマンションが5.7%あった。

⑤大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定の方法（重複回答）



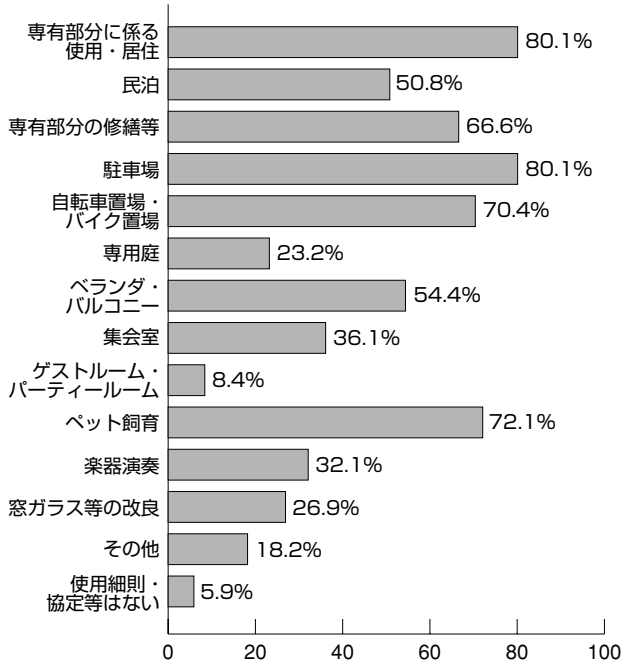
◆「相見積もりを取っている」85.5%、「区分所有者向け説明会を開催している」64.7%という回答が多数を占めた。

⑥締結している損害保険契約（重複回答）



◆地震保険への加入が48.1%で、前回調査の43.1%から5ポイントアップ。積立型商品がなくなってきていることから掛け捨て型は前回より10ポイント以上アップしている。

⑦使用細則等の有無及び種類（重複回答）



◆「専有部分に係る使用･居住」と「駐車場」が80.1%と最も高く、次いで「ペット飼育」72.1%、「自転車置場･バイク置場」70.4%、「専有部分の修繕等」66.6%、「ベランダ･バルコニー」54.4%、「民泊」50.8%と続いた。

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

5／16

技術者・専門業部会全体会議
建築・設備7グループでセミナー等を実施

5月16日18時～、メルパルク横浜で令和元年度技術者部会・専門業部会全体会議を開いた。

技術者部会・専門業部会では建築A、B、C、D、E、設備A、Bの7グループを構成し、それぞれ年1回、セミナーや現場見学会を実施している。

令和元年度の構成員は、建築グループは技術者部会7人・専門業部会52社、設備グループは技術者部会3人・専門業部会22社。30年度中の新規加入会員はコニシ㈱、大塗㈱の2社だった。

全体会議の冒頭、技術者部会の尾崎京一郎部会長は、資金のない中で修繕工事を行わなければならない小規模マンションに対し、浜管ネットでは「監修制度」を設けているが、単なる手助けで終わらず、「自立を促すことも浜管ネットの役目である」と参加者に呼びかけた。

全体会議後は懇親会を開き、建築、設備の枠を外して情報交換を行った。

あいさつする技術者部会・尾崎部会長

30年度の新規加入会員2社の紹介

5／25

総会後の記念講演
管理不全はなぜ起きるか
―高経年マンションの現状と住民意識―

5月25日15時～、第25回通常総会後、日本マンション学会の平澤修理事・関東支部長を招き、「管理不全はなぜ起きるか―高経年マンションの現状と住民意識―」と題して記念講演を行った。

マンションの管理不全とは「自主管理がうまく機能しないで生ずる不適切な管理状態」のことだと平澤氏。①高齢者理事中心の管理組合運営②年金生活者の増加による資金不足③空き家化・賃貸化④居住者の無関心⑤単年度輪番理事制度がもたらす理事会形骸化⑥管理会社や設計事務所提案の鵜呑み等が管理不全に拍車をかける複合要因であるという。

総会後にマンションの管理不全問題について講演する平澤日本マンション学会理事・関東支部長

高経年マンションは団塊の世代前後が理事会をリードしており、次世代入居者の意識があまり反映されていない。現段階で元気な高齢者ががんばっていても次世代の意識が低ければ管理不全は時間の問題である。

管理不全を防ぐには、「我が子に負の遺産を残さない」という気持ちが必要とし、そのためにも信頼できる専門家や組合団体等への相談・依頼をすすめた。

川管ネット

5／18

第1回管理セミナー
管理組合運営とガス配管について

5月18日13時30分～、高津市民館第4会議室において、「管理組合の運営について」「マンションにおけるガス配管と埋設ガス配管について」の2つのテーマで、令和元年度第1回管理セミナーを行った。

第1部の講師は川管ネットの相川洋明副会長。マンション管理のルール（専有部分と共用部分、専用使用部分）、コミュニティ、管理組合運営（共同利益背反行為等）など、マンションに起こるさまざま課題や対応について、わかりやすく紹介した。

第2部の講師は東京ガス㈱の神奈川設備保安センターの宇佐美卓真氏。

老朽化したガス管取り替えの提案をもとに、マンションのガス配管の資産区分、定期保安点検、埋設ガス管の使用材料、漏えい事例などを説明した。

当日の会場の様子

よこ管ネット

5／18

よこ管ネットセミナー
『100年マンション』への取組み
&マンションの現状と課題

5月18日13時30分～、横須賀産業交流プラザでよこ管ネットセミナーを行った。

第1部は「『改良』再生による長寿命化と『100年マンション』への取組み」と題し、神管ネット監事の山本育三氏、第2部は「マンションの現状と課題」と題し、よこ管ネット技術担当理事の島村利彦氏が講演を行った。

「再生」とは全国マンション管理組合連合会が2015年11月、国や関連団体に提言した「マンション再生法」の中で「住生活・時代のニーズに応える改良による水準向上」、「長寿命化」は「築後100年以上住み続けられるように管理すること」と定義している。

マンションは建替えの合意が成立しにくいことから、「長寿命化」と住要求に沿った「改良」による再生が求められる。

講演では、全管連が国土交通省に報告した32例のマンション実態調査をもとに、「専有部分配管類の管理組合による更新」をしやすい条件の整備について、説明が行われた。

第2部は現状と課題。全国のマンションは築40年以上が77万戸（全体の11%）、築30年以上が187万戸（同29%）。また築年数が高いほど居住者の高齢化率が高くなっている。

このため資産価値の向上、コミュニティ活動の活性化、次世代が住みたいと思える価値づくり、管理組合の活性化がこれからの課題といえる。

具体的には、ホームページなどでマンションの魅力を外部に向け発信する、または広く情報の収集、専門家の活用、管理意識の改革など。10年～20年先を見据えて活動することが管理組合の資産の一部になると話した。

当日の会場の様子

湘管ネット

6／22

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会。

6月22日：「大規模修繕工事着工までの管理組合の役割について」

講師：田中正之氏、吉田匠平氏、芹澤拓馬氏（シンヨー㈱リニューアル営業部）

今回は工事会社の立場として賛助会員であるシンヨー㈱が講師を務め、大規模修繕工事の着工までの流れの中から、管理組合の役割、知っておくべき重要ポイント等を説明した。

工事会社の選定について、一般的に複数社から見積書を取得した際には、全体の工事費の比較ではなく、項目ごとに各社比較表を作成する。

見積書だけでは判断できない部分を見極めるためにヒアリングを行うが、施工実績、見積根拠、現場体制、現場代理人のコミュニケーション能力・人柄、安全管理・品質・防犯管理体制、アフターサービスなど、あらかじめ採点表を作成し、各社の印象が薄れないうちに意見交換・比較検討する管理組合が多い。中でも最も重要なのが代理人予定者の資質。当マンションの施工ポイントはどこか、過去にあったトラブル事例とその解決策、居住者対応においての留意点はどこかなどの質問を用意するとよいという。

工事会社決定後は、工事請負契約書・仕様書の内容確認、工事説明会資料（工事内容・仮設計画と工程・居住者への注意等）の確認などを管理組合と工事会社で打ち合わせていくことになる。

よい工事をすすめるためには、竣工図面の貸与・備蓄タイルの貸与・車両移動・工事説明会への参加等、発注者である管理組合の役割・協力が不可欠となると話した。

会場の様子と、シンヨー㈱の田中取締役、吉田氏、芹澤氏

かながわ県央ネット

6／8

総会後の記念講演 高齢化に負けない 管理組合運営とコミュニティ形成

6月8日15時～、第13回通常総会後、マンションコミュニティ研究会の廣田信子代表を招き、「高齢化に負けない管理組合運営とコミュニティ形成」と題して記念講演を行った。

廣田氏は「集まって住むってステキ！」をテーマに、力を合わせて豊かに暮らす未来を創造するための講演、研修、執筆活動を行っている。

合意形成できるベースをマンション内に育てるには総会、理事会等の管理組合運営の仕組みだけではうまくいかない。日頃の居住者間のコミュニケーション環境が重要と説く。

そのためには、総会を利用する際も総会後に懇親会の場を設ける、理事交代時にマンション探検隊を行う、防災訓練ではスタンプラリーや安否確認を実施する、ワークショップを行って自由な意見を出し合う場を作る等、仲間意識を育てることをすすめる。

高齢化に負けない管理組合運営とコミュニティづくりは、コミュニケーションの機会を工夫する、未来ビジョンを共有する、周りを思いやる風土を育て合意形成力をつけることが大切であるとまとめた。

総会後に管理組合運営とコミュニティについて講演する廣田氏

本の紹介 『トラブル事例でわかるマンション管理の法律実務』

本書は、管理費等の滞納、原告選択、迷惑行為を続ける区分所有者・占有者への差止等請求、専有部分の無断修繕など、実務でよくある41の「幹となる問題」をケーススタディとして厳選して取り上げて解説。

著者はマンション管理士の資格を有するとともに、管理会社の顧問弁護士を務める立場から、マンション管理の現場の相談事例に精通しており、他の書籍にはない「業界の慣習や常識」と「書式例」に記載に心がけたとしている。

『トラブル事例でわかるマンション管理の法律実務』
著者／香川希理
発行／学陽書房
A5判・216ページ
定価／2,700円（税別）
2019年5月24日発行
ISBN：978-4-313-51167-5

神奈川県限定

管理会社ランキング 2019年版

総合管理受託戸数

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】2019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	1,017	1,480	72,082	神 浜 川 よ
2	㈱大京アステージ	1,227	1,279	64,855	湘
3	日本ハウズイング㈱	1,016	1,320	57,688	浜 川 よ
4	三菱地所コミュニティ㈱	614	819	51,403	浜
5	三井不動産レジデンシャルサービス㈱	606	757	49,890	浜
6	㈱長谷工コミュニティ	318	455	39,354	—
7	大和ライフネクスト㈱	554	640	35,786	浜 よ
8	ナイスコミュニティー㈱	633	665	34,045	浜
9	JS日本総合住生活㈱	115	1,449	32,010	浜
10	住友不動産建物サービス㈱	225	345	26,031	—
11	コミュニティワン㈱	530	562	24,948	央 湘
12	野村不動産パートナーズ㈱	290	316	21,560	浜
13	明和管理㈱	450	459	21,210	浜 よ
14	㈱合人社計画研究所（関連会社管理物件含む）	274	338	16,592	—
15	㈱相鉄リビングサポート	127	240	14,685	浜
16	大成有楽不動産㈱	175	297	12,914	—
17	伊藤忠アーバンコミュニティ㈱	138	202	12,675	—
18	㈱東京建物アメニティサポート	121	135	9,809	—
19	長谷工スマイルコミュニティ㈱	172	177	9,572	—
20	㈱レーベンコミュニティ	106	106	8,684	—
21	㈱日鉄コミュニティ	74	100	7,962	川
22	㈱ライフポート西洋	139	141	7,207	浜
23	㈱ウィッツコミュニティ	303	303	7,207	浜 川 央 湘
24	総合ハウジングサービス㈱	58	73	6,501	—
25	㈶若葉台まちづくりセンター	15	66	5,195	浜
26	住商建物㈱	30	51	4,592	—
27	双日総合管理㈱	34	38	3,543	川
28	東京互光㈱	44	94	2,877	—
29	横浜サンユー㈱	54	54	2,713	神 浜 よ 央
30	㈱ハリマビステム	65	65	2,663	—
31	㈱穴吹コミュニティ	52	52	2,517	—
32	六華㈱	88	116	2,486	—
33	㈱菱サ・ビルウェア	47	53	2,167	—
34	国土管理㈱	35	35	1,306	—
35	セントラルライフ㈱	16	16	1,022	—
36	㈱ビルシステム	28	28	791	—
37	東横ハウスサポート㈱	19	21	594	よ
38	昭和管財㈱	12	17	567	よ
	合　　計	9,821	13,364	677,703	

マンションと成年後見制度 ――

拡大する認知症問題と滞納問題

成年後見制度は認知症、知的・精神障がいなど判断能力が不十分な人を支援する制度。法的に権限を与えられた後見人等が本人の意思を尊重しながら財産管理や身上監護を行う。

認知症や知的・精神障がいと思われるマンション住民に対して、本人に親族がいる場合は、まず親族に連絡して対処の依頼が最初の対応として取られている。しかし、単身で親族がいない、さらに親族の連絡先がわからないことも多く、管理組合として手詰まりとなるケースがある。

また、親族に連絡がついたとしても対処に非協力であることも少なくない。拡大する孤立した認知症高齢者は、今後のマンション問題として捉えられるべきであると考えられる。

そこで管理組合が利用できる一つの方策として、成年後見制度を取り上げたい。

認知症高齢者の対応はだれがするか

管理費等の滞納のほか、区分所有法による共同の利益に反するような行動（暴言を吐きながら徘徊したり、ゴミ屋敷化など）がある場合は、管理組合が対応しなければならない問題である。

管理会社は「認知症高齢者への対応にフロントマンや管理員等の現場職員がかかりきりになると、現場の業務（委託契約上の業務）に支障が出る」ということになり、管理会社に頼ることはできない。

とはいえ後見人の申し立ては本人、配偶者、四親等内の親族、検察官、市町村長などで、自治会や管理組合が後見人を申し立てることはできない。

このため独居の認知症高齢者が何らかのトラブルを起こしても、申し立てることができる後見人が見当たらないというケースが今後増えていくと予想される。

【事例】統合失調症人に、組合が強制執行

5年の管理費等の滞納により、管理組合が1人の区分所有者に対して訴訟を提起した。59条競売による強制執行で居室、家財を差し押さえることに管理組合が踏み切ったのだ。

後にこの人は統合失調症（精神障がい）だったことがわかり、裁判後に施設に入ることになった。

この区分所有者は母親と2人暮らしで、他にもマンションを所有するほど資産はあった。しかし、資産の管理や日常の生活の面倒をみていた母親の死後、病気のため通常の社会生活が送れなくなり、管理費等の支払いをする代わりに寄付や物品の購入契約などを繰り返していたという。

問題は管理費等の滞納トラブルになっても病気であることがわからず、管理組合が訴訟を起こすなど、時間的・精神的負担が生じたことではないだろうか。

後日、管財人となった特定行政書士は「そもそも成年後見制度を利用していたら、管理費等の滞納も、そして管理組合として強制執行の裁判を起こす必要もなかったかもしれない」と話している。

【相談先】

マンショントラブルにおいて、どのような対策が今後必要になるのか、将来的な課題である。

まずは情報の収集からはじめることが肝心だと考えられる。自治会が対応するのか、管理組合がやるのかではなく、住民同士の共通の課題として捉えていく必要があるといえよう。

高齢者や障がい者などの権利擁護、成年後見制度などの主な相談先は下記参照。

○主な社会福祉法人社会福祉協議会

・横浜生活あんしんセンター
横浜市中区桜木町1-1
横浜市健康福祉総合センター 9階
TEL. 045-201-2009

・川崎市あんしんセンター
川崎市中原区上小田中6-22-5
川崎市総合福祉センター 6階
TEL. 044-739-8727

・さがみはら成年後見・あんしんセンター
相模原市中央区富士見6丁目1番20号
あじさい会館2階
TEL. 042-756-5034

・横須賀あんしんセンター
横須賀市本町2-1
TEL. 046-821-3605

・ふじさわあんしんセンター
藤沢市鵠沼東1-1　玉半ビル3階
TEL. 0466-55-3055

・鎌倉市成年後見センター
鎌倉市御成町20-21　鎌倉市福祉センター 2階
TEL. 0467-38-8003

・えびな成年後見・総合相談センター
海老名市めぐみ町6-3
TEL. 046-200-9833

・厚木市権利擁護支援センター
厚木市中町1-4-1　厚木市総合福祉センター 5階
TEL. 046-225-2939

・大和市あんしんセンター
大和市鶴間1-25-15　大和市第2分庁舎1階
TEL. 046-260-5634

○公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート神奈川県支部
横浜市中区吉浜町1　神奈川県司法書士会館内
TEL. 045-640-4345
http://ls-kanagawa.jp

○一般社団法人コスモス成年後見サポートセンター神奈川県支部
横浜市中区山下町2　産業貿易センタービル7F
TEL. 045-222-8628
http://www.cosmos-sc.or.jp

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17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**	マンション第二事業部 （神奈川エリア担当） ☎045-910-1471 FAX045-910-1472 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、賃貸業、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「人に優しい住環境」の創造を目指し、豊富な経験とノウハウでご満足のいく管理をご提供しております。
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 t-shibuya@j-anshin.co.jp http://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3,400棟で約9割は管理組合様のリクエストです。
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 ✉0120-540-931 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	マンション大規模修繕工事の、建築技術のプロ集団でございます。 1．安全第一　2．品質管理 3．アフター点検 優れた品質で、お客様に最高の満足を提供して参ります。
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37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	創業89年を迎え、大規模修繕工事を中心に売上100億を超える企業に成長してまいりました。居住者に笑顔をいただけるような仕事を全国でご提供し続けています。
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	『感謝のこころで50年』 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 川 **フジクス株式会社**	川崎市川崎区貝塚1-8-2 ☎044-245-0822 FAX044-245-0824 jetmen@fujiks.com http://www.fujiks.com	川崎で創業して50年。100名を超える国家検定作業洗浄技能士が従事する排水管高圧洗浄の専門会社です。メンテナンス性を高めた給排水設備改修工事まで承ります。
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 川 **株式会社渋谷電気**	川崎市幸区南幸町2-29 ☎044-522-2551 info@shibuyadenki.co.jp http://shibuyadenki.co.jp	ビル、マンションの各種リニューアル電気工事、LED照明、省エネ診断、防犯カメラ、4K・8Kテレビ共同受信、集中インターホン、消防設備、空調、排水ポンプ系など電気工事専門の会社です。1950年創業、適正価格で、最適化工事、クレームなしが自慢です。
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89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
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。
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、島村利彦部会長を中心に、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	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
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	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
岡田英二 **株式会社岡田建築設計事務所**	横浜市港南区日野中央3-24-5 ☎045-836-1267 okd-arc@mist.dti.ne.jp	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

会員マンション紹介

若葉台第3住宅管理組合

NPO浜管ネット正会員

規約前文に「100年マンション憲章」コミュニティ意識高く、組合活動に継続性

緑豊かな丘陵に立地する「横浜若葉台」。総戸数6,300戸・約16,000人が居住する大規模団地群の中に2棟・44戸で構成するのが若葉台第3住宅管理組合である。

自主的な管理組合活動は分譲後の2年目（1982年）からはじまった。組合活動の継続性のため、当時は珍しかった理事の任期2年・半数交代制を実施した

次いで1988年、第7期の理事会が、その諮問機関として長期修繕計画策定委員会を発足させた。

メンバーは理事長経験者や現役の施設担当理事など、発足以来10人程度で継続してきた。恒常的に理事会のサポートを行うことが目的で、2019年の現在も中・長期的な視野に立ち、組合活動の道しるべを提示している。

理事会の半数交代制では、副理事長が次期理事長、会計担当が次期監事となる慣例により、組合活動の意識や継続性を維持。分譲から築38年となり、理事経験も2、3回りしているため、長期修繕計画策定委員会の活動を含め住民間の理解度は高いという。

管理組合では毎年、コミュニティ形成費用として、5月総会後と年末の住民交流会実施を予算化。階段系統ごとに自主的な交流会を行っている住戸もあるほど、コミュニティ意識が高い。

また、長期修繕計画策定委員会が中心となり、2017年から管理規約改正の検討を開始。2年をかけ若葉台第3住宅の特性に合わせた管理規約改正案を策定し、今年の総会で承認を得た。

内容は、管理組合の業務からコミュニティ条項を排除したマンション標準管理規約に反してコミュニティ条項を明文化。その他、専有部配管改修を管理組合主導で行えるようにしたり、反社会的団体への対応、緊急時の専有部分の立ち入りなどを追記。長寿命化や世代循環型マンションを目指す「100年マンション憲章」（別表参照）を規約前文に盛り込んでいる。

今後は住民の高齢化問題もあり、長期修繕計画策定委員会のメンバーを理事長経験者だけでなく、女性を含め若い人たちにも参加してもらう方向へシフトしていきたいとしている。

緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」

1. 管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます
2. 管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます
3. 管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に強調して管理していきます
4. 管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します
5. 管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します

若葉台住宅管理組合協議会2007年制定

■マンションデータ

所在地：横浜市旭区
1981年（昭和56年）3月竣工・地上4、5階建て・2棟・総戸数44戸＋集会室

建物構造	RC壁式構造、瓦屋根
敷地面積	5,256.41㎡
建築面積	1,265.627㎡
延床面積	5,822.766㎡
管理費（月額）	9,000円（一律）
修繕積立金（月額）	16,000円（一律）
駐車場	神奈川県住宅供給公社経営
駐車場使用料（月額）	平置き8,240円、屋根付き11,880円
駐輪場使用料	無料
分譲会社	神奈川県住宅供給公社
建設会社	竹中工務店・西松建設共同企業体
管理会社	一般財団法人若葉台まちづくりセンター
管理形態	部分委託管理
管理員	なし
理事会	毎月1回、理事5人・監事1人
任期	2年（1年ごと半数交代）

DATA

取材に応じてくれた管理組合メンバー。左端が小池聡理事長

年4回住民で植栽管理を行うクリーンデイ

若葉台まちづくりセンター内にある防災センター

横浜若葉台エリアを巡回運行する無料のコミュニティバス「わかば号」

浜管ネット　☎045-911-6541

技術者部会・専門業部会合同セミナー
日　時：7月18日（木）18：00～
テーマ：初めての大規模修繕工事
講　師：建築分科会Aグループメンバー
会　場：かながわ県民センター 305会議室
（横浜駅きた西口徒歩5分）
参加費：会員無料、一般1,000円

設備改修シリーズ第34回セミナー
日　時：9月19日（木）18：30～
テーマ：設備改修基本計画と施工事例・
トラブル事例
講　師：町田信男氏（技術者部会）
堀金俊介氏（専門業部会）
会　場：川本工業株式会社 8 階会議室
（石川町駅北口徒歩3分）
参加費：会員無料、一般1,000円

川管ネット　☎044-380-7163

夏季マンション基礎講座
会　場：高津市民館（JR武蔵溝ノ口駅徒歩4分）
日　時：8月10日（土）18：30～20：30
テーマ：標準管理規約・修繕積立金
日　時：9月7日（土）18：30～20：30
テーマ：管理運営・省エネ化（電力対応）
参加費：会員無料、一般1,000円

マンション管理基礎セミナー
日　時：9月10日（日）13：30～
テーマ：長期修繕計画と修繕積立金
～マンションの快適な居住環境の確保と資産価値の維持・向上のために～
講　師：マンション管理センター技術部長・
藤野晶成氏
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）
（武蔵中原駅徒歩1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
洋光台ビューパレー管理組合	浜管ネット	1	68	1974
ローヤルシティ鴨居六番館管理組合	浜管ネット	1	104	1998

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
㈱オンダ製作所	かながわ県央ネット	管材・継手等住宅関連部材メーカー	9,000万円	1963
建装工業㈱	かながわ県央ネット	大規模修繕工事(建築・設備・耐震等)	3億円	1903
㈱Re（アールイー）	かながわ県央ネット	大規模修繕工事	5,000万円	2006

よこ管ネット　☎046-824-8133

よこ管ネットセミナー
日　時：9月14日（土）13：30～
テーマ：「マンション内災害被災、体験学習を通じて考える」
講　師：第1部
横須賀市市長室危機管理課・石川貴史氏
第2部
日本赤十字社神奈川支部・細川章子氏
会　場：横須賀産業交流プラザ第2会議室
（京急汐入駅徒歩2分）
参加費：無料

湘管ネット　☎0466-50-4661

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27日（土）15：10～17：00
テーマ：共用部の開口部リニューアル
講　師：LIXILリニューアル・石田博也氏
日　時：8月24日（土）15：10～17：00
テーマ：管理会社との付き合い方等
講　師：マンション管理士・鈴木基之氏
日　時：9月28日（土）15：10～17：00
テーマ：玄関ドアのリニューアル
講　師：㈱アイ・エス・神高良行氏
参加費：会員無料、一般500円

マンション管理セミナー
日　時：10月5日（土）13：30～
テーマ：「平成30年度マンション総合調査にみる法律問題とその対策」
講　師：弁護士・土屋賢司氏
会　場：藤沢商工会館ミナパーク504会議室
（JR藤沢駅北口徒歩3分）
参加費：会員無料、一般1,000円

かながわ県央ネット　☎046-259-7399

給水・給湯管更新工事見学会
日　　時：7月27日（土）13：30～
会　　場：コーポ海老名現場事務所
（海老名市河原口4-6-15）
工 事 名：コーポ海老名給水・給湯管更新工事
建物概要：1982（昭和56）年竣工・RC造・11階建て・76戸
設計・監理：㈱建物保全センター
施　　工：㈱スターテック
参 加 費：無料

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」性能向上リフォーム等に補助金

国土交通省「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、性能の向上を図るリフォームによる既存住宅ストックの長寿命化に資する優良な取り組みに対し、国がリフォーム工事等の費用の一部について支援する事業です。補助金額も高く、管理組合にとって大きな援助になるといえます。専門家のアドバイスを得ながら、利用できるものは利用したいものです。

○補助金の補助率：補助対象工事費等の合計額の1/3

○補助限度額：リフォーム後の住宅性能に応じて下記①～③の補助限度額あり

事業タイプ	補助限度額
①一定の性能向上が認められる場合	100万円／戸
②長期優良住宅認定を取得した場合	200万円／戸
③②の内、さらなる高度の省エネルギー化	250万円／戸

神管ネット組織図

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
定期無料相談：毎週土曜午後　ハウスクエア横浜

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
☎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
☎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
☎・FAX 045-620-6300
〒221-0835
横浜市神奈川区鶴屋町2-9-22-216

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
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かながわ県央マンション管理組合ネットワーク（かながわ県央ネット）
http://kenou-net.com
☎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
☎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。

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
115組合 26,556戸	41組合 7,540戸	67組合 10,749戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	282組合 55,703戸

※令和元年6月30日現在

マンション修繕は、
KASHIWABARA

お問い合わせ
東京本社　東京都港区港南 1-8-27 9F TEL: 03-5479-1400
岩国本社　山口県岩国市山手町 1-5-16 TEL: 0827-22-1255
統括営業本部 第２営業部　東京都港区港南 1-8-27 9F TEL: 03-5479-1402
東日本グループ　東京都港区港南 1-8-27 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/