

# かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.59

2021  
秋季号


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：2021年10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。禁断掲載・複製

## CONTENTS

### ●今号の目次

- 2p 管理適正化推進計画制度  
横浜市は管理適正化指針(案)作成  
認定・評価で管理水準の底上げへ
- 4p 標準管理規約改正  
IT活用の総会・理事会開催の  
あり方を条文化
- 6p Renewal  
「リフレッシュ工事」後編
- 8p 地域ネット活動状況  
まだまだ続くコロナ禍での  
セミナー、交流会開催  
  
会場での対面セミナーはソーシャル  
ディスタンスを必須
- 10p 相談事例紹介  
①クレマー対応  
②事故物件の情報開示
- 11p 判例の広場  
ネット投稿による名誉棄損  
「発信者情報を開示せよ」
- 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  
茅ヶ崎グリーンハイツ団地管理組合

## 4回目の緊急事態宣言と、コロナ疲れ

NPO 浜管ネット 理事 ●吉村 順一

2021年9月30日までの緊急事態宣言の発出は、これで4回目となりました。ウェブ上には「またか」といった意見も多く、効果のない、度重なる緊急事態宣言には多くの人が「見切り」をつけていると感じます。

ワクチン接種会場には、ワクチン接種を求める若い人たちの長い列ができ、ワクチン接種が対コロナの最後の「切り札」となっています。ワクチンが行きわたれば新型コロナウイルスの感染は終息へ向かう、というシナリオは楽観的過ぎるのかもしれませんが、今のところこれ以外に効果的な方法があるとは思えません。

この駄文の筆者はいわゆる「高齢者」になるので、ワクチン接種は「優先的」に行うことができました。しかし、このところの変異株(デルタ株)の感染力の強さは若者にも脅威を与え、「コロナが近づいている」と感じさせているようです。

一方、街の人出を見ると、緊急事態宣言下であるとは思えないほどの多さが気になります。「宣言」はもう効き目がないのではと思わせる状況が、今まさに現実にあります。

国会の審議の様子をのぞき見すると、野党の議員がロックダウンのような強い措置を求めています。この主張には一定の説得力がありますが、国は「私権の制限を伴うロックダウンは現時点では取り得ない」と一蹴していました。政府の答弁を聞いていると「みなさまの協力がないと、この新型コロナウイルスのまん延を防ぐことはできない」と強調するばかりです。「協力をお願い」だけでは昨年の、最初の「宣言」の時のような国民の理解は得られないとわかっているはずなのに、です。

CNN(ニュース)によると、「ニュージーランドのアーダーン首相は8月17日、国内で新型コロナウイルスの感染者が約半年ぶりに1人確認されたとして、全国で感染警戒レベルを最上位の「4」に引き上げ、ロックダウン(都市封鎖)措置を導入すると発表した」とあります。

この強力な措置を発表する、素早い反応は日本と対照的です。アーダーン氏が発表したロックダウンは、17日午後11時59分から3日間だけ。全国にレベル4の警戒態勢を敷くと宣言。市民の外出を禁止し、必需品を扱うスーパーや薬局以外の店舗を閉鎖するというものでした。たった一人の感染者の確認で、これほどの素早さで強力な措置をとることについて尋ねられた首相は、「短かければ短いほどいいでしょう」といい、「拡大を食い止めるには強く、素早く行動する必要がある。チャンスは1度だけだ」と述べていました。リーダーシップとはこういうものか、と説得力の強さに目を見張りました。

マンション生活においても、区分所有者全体の利益を守るために規約という形で一定の「私権の制限」が課されています。対コロナに対しても「お願い」ベースではない、法律の強制力を持った制限も必要ではないかと思えます。

# 2022年4月スタート

## どうなる!?! 管理適正化推進計画制度 横浜市は管理適正化指針(案)作成 認定・評価で管理水準の底上げへ

2020年6月、改正マンション管理適正化法が交付された。

柱は「管理適正化推進計画制度」の創設。地方公共団体（市区～町村部は都道府県）がマンションを評価・認定する「管理適正化推進計画」を策定し、管理組合の管理・運営が不適切と判断された場合は地方公共団体により助言・指導・勧告が行われる仕組みだ。2022年4月にスタートを予定している。

それぞれのマンションの管理の実態に差を設け、管理に関心が低いマンションの管理水準の底上げを図る。マンションの評価・認定が浸透し、適切な管理情報が公平に市場に提供されれば、自ずと管理意識は高まり、一般市民も安心して中古マンションを購入することができる。

国は、管理適正化推進計画制度の施行によって、マンションによる中古流通市場の活性化、その延長線上にある社会や地域の持続可能性の発展に期待しているのだ。

そこで問題は、認定・評価基準の内容である。マンション管理の状態によって、それぞれのマンションの市場価値につながることも考えられる。2021年9月現在での情報をまとめてみた。

### ◆国土交通省

2020年7月、有識者、関係団体等による「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」（座長：齊藤広子・横浜市立大学教授）を設置した。主に管理適正化推進計画制度の施行に関して、基本方針や認定等の基準などを検討していくことが目的で今年3月までに5回の会合を行った。

2021年秋に改正マンション管理適正化法に基づく基本方針・指針を発表する予定。また、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を策定するためのガイドラインも作成する。

### ホームページ開設

#### 『マンション管理・再生ポータルサイト』

マンション管理適正化法の改正に伴い、国土交通省ではマンション管理・再生についてのポータルサイトを開設。国土交通省からの通知をライブラリーで閲覧したり、法律改正の内容等を動画で視聴したりすることができる。マンション管理に関する国の動向や情報をいち早く得られるホームページとなっている。



<https://2021mansionkan-web.com>

### ◆川崎市

2021年7月、市営住宅の持続的な運営、マンションの管

理適正化の促進等に向けた住宅政策のあり方について、第10次川崎市住宅政策審議会が川崎市長に答申を行った。

この中で、2020年に360団地を対象に行った市の調査結果として「市内に管理不全マンションは確認されなかった」と報告されたが、マンションの管理不全化の予防に努めべきと5つの提言を上げている。

#### (1) 市内マンションの管理状況の実態把握

外観目視調査により管理水準が低いと判断されたマンションに対するヒアリング等の調査、より詳しい実態の把握を行う。

2021年9月～11月、「川崎市分譲マンション管理状況ヒアリング調査」を実施。調査はまず簡易なアンケート形式で行い、その後、聞き取り形式によるヒアリング調査を行う。市が今後、管理組合の主体的な活動を促し、適正管理へと誘導するために必要な支援について検討することを目的とする。

#### (2) 管理水準に応じた取り組み

管理水準が低く、支援が必要なマンションに対し、市からの情報提供・意識啓発を検討する。

#### (3) 情報提供や意識啓発等の継続実施

管理組合登録・支援制度は登録数の増加に努める。

#### (4) 適正管理への誘導

マンション管理適正化推進計画を2022年度内に作成し、国が定めるガイドライン等に基づき適切に助言、指導及び勧告を実施する。取り組み等は次期住宅政策審議会でも十分議論する。

#### (5) 管理適正化に向けた計画的な取り組みの推進

マンション管理適正化推進計画の作成にあたっては、本答申の内容を具体的に反映させ、推進にあたっては、計画的かつ継続的に取り組む。

### ◆横浜市

横浜市では8月4日、第7次横浜市住宅政策審議会第1専門部会（マンション）をWEBシステムで行い、(仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画骨子案をまとめた。10月27日に素案を作成し、2022年1月にパブリックコメントを募集、6月に策定というスケジュールで取り組みを行っている。計画期間は2022年～2026年とする。

市では2019・2020年度にマンション管理組合実態把握調査を実施した。現在のところ、「要支援マンション」は265管理組合あると認識している。

#### <横浜市>

#### 2019・2020年度マンション管理組合実態把握調査

対象	1983（昭和58）年以前の建築・6戸以上・非木造の市内マンション1,453管理組合2,881棟（固定資産税台帳をもとに集計）
回収	計936管理組合（64.4%） 2019年度643管理組合、2020年度293管理組合
うち要支援マンション	計265管理組合（18.2%） 2019年度176管理組合、2020年度89管理組合

さらに、国が作成する基本方針・指針を待って横浜市マン



マンション管理適正化指針を発表する予定（下表は案）。今後のマンション施策としては、目標値を①マンション実態把握調査の回答率75%（2019・2020年度実績64.4%）、②働きかけによる管理改善実績数15管理組合（2018～2020年度実績6組合）、③管理計画認定制度の認定数50件にする。

目標①～③の支えとして、関係団体との連携により、対象に応じた様々な手法による効果的な普及啓発をしていく。NPO浜管ネットも委託先のひとつとして、市内管理組合の管理水準の底上げ、情報発信等の役割を担うこととなる。

## ◆その他

### ・東京都

2019年3月、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定。マンションの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣

などの支援からなる「管理状況届出制度」を2020年4月から開始している。

東京都に届け出を済ませたマンション8,494棟のうち、1,226棟（14.4%）で「管理不全の兆候がある」と判断された（2021年3月末現在）。

### ・一般社団法人マンション管理業協会

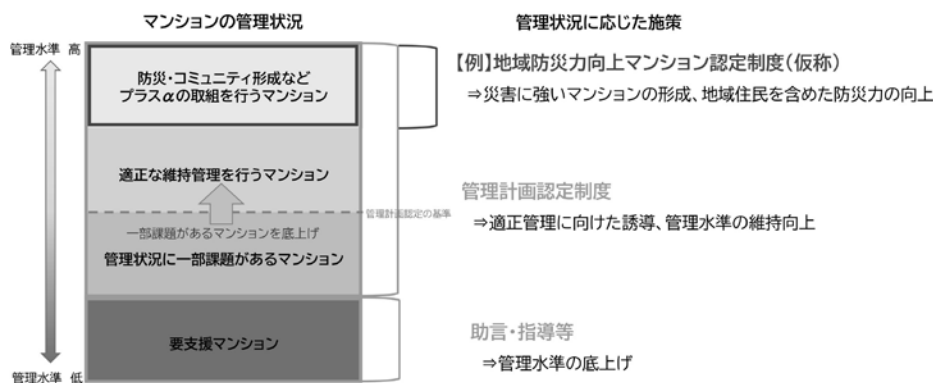
2020年9月、独自のマンション管理適正評価制度を発表した。マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ハード面（建物・設備の維持管理）とソフト面（管理組合運営など）の両面から評価。ポイント制によりS～Dの5段階にランク付けされる。

2021年3月に発表したマンション管理状態評価（等級評価）の実施結果によると、集計対象全国63,969棟のうち、Sランク6,714棟（10.5%）、Aランク34,921棟（54.6%）、Bランク17,482棟（27.3%）、Cランク4,549棟（7.1%）、Dランク303棟（0.5%）だった。

## 横浜市マンション管理適正化指針（案）

基本的な考え方（3つの重要事項）	
○管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。 ○区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。 ○管理組合は、長期的な見通しを持ち、次に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。	
◇助言・指導等の判断基準の目安 （助言、指導等の実施） 管理水準の底上げ	◇管理計画認定の基準 （マンションの管理計画の認定） 適正管理の誘導
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が開催されていない</li> <li>・理事会が開催されていない（※国の基準に追加）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的開催されている</li> </ul>
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている               <ul style="list-style-type: none"> <li>①緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>②修繕等の履歴情報の保管</li> <li>③管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金が積み立てられていない</li> <li>・長期修繕計画が作成されていない、または見直しが行われていない（※国の基準に追加）</li> <li>・大規模修繕工事が実施されていない（※国の基準に追加）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li> <li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しが行われている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
○その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである</li> </ul>	

### 助言・指導等、管理計画認定制度の対象として想定されるマンション（イメージ）



# IT活用の総会・理事会開催のあり方を条文化 共用・専用配管一体工事の取り扱い 長期修繕計画期間、押印主義の見直しも

国土交通省は、令和2年6月に成立・公布された改正マンション管理適正化法および改正マンション建替え円滑化法、また昨今のコロナ禍の社会情勢を踏まえ、マンション管理の新制度の検討をすすめてきたところ、今年6月22日、改正マンション標準管理規約を発表した。

第2条（定義）では「WEB会議システム等」を追加し、第38条（理事長）関係コメントではWEB会議システム等を用いて開催する総会・理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能なことを記載した。その他、ITを活用した総会・理事会を開催する場合の招集手続、議決権、議事、理事長の報告など、それらを可能とすることを明確化した改正を行っている。

また、現下のコロナウイルスまたは今後も懸念される感染症の対策として、共用施設の運用や、いわゆる「置き配」のルール設定ができる旨、規約条文に盛り込んだ。

共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合の取り扱いは、これまでその費用をめぐる裁判で争われた例もあることから、標準管理規約に一定の考え方が明記された。

2022年4月マンション管理適正化法改正で実施予定の「管理計画認定制度」、マンション建替え円滑化法で対象が追加される要除却認定についても盛り込んでいる。

その他、長期修繕計画は、計画期間が30年以上、大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とされ、書面様式における押印個所が削除されるなどの見直しも行われた。

マンション標準管理規約はあくまで国が示した一定のガイドラインであるが、昨今の社会情勢や裁判事例などを反映している。各マンションでも標準管理規約を参考にしてそれぞれの管理規約を見直してみることも必要だといえよう。

## 〈主な改正点（単棟型）〉

### 1. ITを活用した総会・理事会

#### ○「WEB会議システム等」定義の追加

〈第2条（定義）〉

「WEB会議システム等」…電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

○理事長による事務報告がWEB 会議システム等を用いて開催する総会・理事会（ITを活用した総会・理事会）等でも可能なことを記載

〈【コメント】第38条（理事長）関係〉

・WEB会議システム等を用いて開催する総会・理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、WEB会議システム等を用いない場合と同様に、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。

○WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知することが考えられることを記載

〈第43条（招集手続：総会）・第52条（招集：理事会）〉

○ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱うことを記載

〈第46条（議決権：総会）・第53条（理事会の会議及び議事）〉

○「ITを活用した総会・理事会」等の会議の実施が可能であることおよび定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した者の取り扱い等について記載

〈第47条（総会の会議及び議事）・第53条（理事会の会議及び議事）〉

### ▲ひとこと

- ・「ITを活用した総会・理事会」が可能であることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくてもWEB会議システムを用いた総会・理事会の開催は可能である。
- ・とはいえ、今後のトラブルを未然に防ぐためにも、開催手続等に瑕疵が生じないように、それぞれの管理規約の改正を準備しておきたい。

## 2. マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応

○感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合における共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載

〈【コメント】第18条（使用細則）関係①〉

・マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

○感染症の感染拡大の防止等への対応として、「ITを活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、総会の延期が可能であることを記載



### 〈【コメント】第42条（総会）関係〉

・災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2カ月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りると考えられる。

### 3. 置き配

#### ○置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載

（置き配とは、非対面で荷物などを配達するサービスのこと）

#### 〈【コメント】第18条（使用細則）関係④〉

・専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

#### ◆ひとこと

・集会所の使用方法を定めた規則、やむを得ない場合の総会の延期、置き配を認めるルールなど、感染症拡大防止のためのルール設定は、良好な住環境を確保するために、今や大切な管理組合の議題といえる。

### 4. 専有部分配管

#### ○共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取り扱いを記載

〈【コメント】第21条（敷地及び共用部分等の管理）関係⑦〉

・配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

#### ♣ひとこと

・「共用部分と一体となった専有部分の工事」に関して、その工事計画を長計に入れるべきと記述されている。しかし、高経年マンション等で既に共用部分の更新工事を済ませた場合には、専有部分の配管類が老朽化しても、今さら「共用部分と一体となった工事」ができるわけではなく、まして「区分所有者の範囲」で済まされるものではない。  
・共用部分と一体となった工事に限らず、専有部分の配管類の取換えについては管理組合で実施できるよう、幅を持たせた解釈とすることも考えたい。

### 5. 管理計画認定及び要除却認定の申請

#### ○マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定の申請を追加

#### ○マンション建替え円滑化法に基づく要除却認定の申請を追加

〈第48条（議決事項：総会）第8号、第13号〉

・総会の議決事項として、改正適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請および円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定（要除却認定）の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理する。

〈【コメント】別添4 管理情報提供様式に記載のある項目目録〉

・「2 管理計画認定の有無、認定取得日」を新設する。  
・「11 建替え等関係 ①建替え推進決議の有無 ②要除却認定の有無 ③建替え決議、マンション敷地売却決議の有無」を新設する。

#### ♥ひとこと

・管理計画認定については、申請先の自治体等との情報交換、および地域の関連団体と内容についての情報交換が必要である。  
・神奈川県内の自治体では未だ検討段階にあるため、神管ネットはじめ各地域ネットで情報収集を行い、管理組合に対して情報提供を行っていききたい。〈2ページに関連記事〉

### 6. その他所要の改正

#### ○書面・押印主義の見直し

〈【コメント】第19条（専有部分の貸与）・第72条（規約原本等）〉

・書面様式を改定し、押印箇所を削除する。  
・「記名押印した規約」を「署名した規約」とする。

#### ○長期修繕計画の期間等を変更

〈【コメント】第32条（業務）関係②〉

・長期修繕計画の内容としては、計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする。

#### ○理事長、副理事長および会計担当理事の選任・解任

〈【コメント】第51条（理事会）関係②〉

・理事の互選により選任された理事長、副理事長および会計担当理事については、理事の過半数の一致によりその職を解くことができる。ただし、その理事としての地位については、総会の決議を経なければその職を解くことができない。

#### ♠ひとこと

・長期修繕計画の計画期間はこれまでの「25年程度以上」から「30年以上」に延長され、その期間に「大規模修繕工事が2回含まれる」ものとなった。  
・理事長等の選任・解任については、最高裁判例（平成29年12月18日）を反映。理事は総会決議で選任されたもの、理事長等の役職は総会で選ばれた理事の互選で選任したものであることを明確化した。  
・神管ネットとしては平成28年の標準管理規約改正で削除された、いわゆる「コミュニティ条項」に関して、管理組合活動への区分所有者の積極的な参加意識を高めるためにも、再び条文化してもいいのではないかと考える。

# 大規模修繕の中間で行う「リフレッシュ工事計画」 後編

## 理事長に聞く—合意形成、費用の工面など管理組合の内部事情

### ◇よこ管ネット正会員

よこすか海辺ニュータウンかがやきの街管理組合 1999年竣工・SRC・2棟・14階建て・201戸  
 第1回大規模修繕工事／2012年2月（第13期） 駐車場附置率（総台数÷総戸数）／100%（201台分）  
 駐車場の月額使用料／屋外平置き7,000円、自走式1階8,000円・2階7,000円、機械式5,000円  
 管理会社／大和ライフネクスト(株) 理事会構成／理事16人・監事2人

### リフレッシュ工事計画 2021

	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1. 開放廊下長尺シート更新	総 会 決 議 & 工 事 発 注		→					
2. 自動火災報知機更新				→				
3. 各戸の分電盤を感震機能付きに交換						→		
4. 自走式駐車場&外構改修						→		
5. 外灯LED化工事						→		
6. 玄関扉更新							(来春に延期)	
7. EV籠内養生シート張替え							(来春に延期)	

本誌58号6ページに掲載した「リフレッシュ工事計画」の後編。よこすか海辺ニュータウンかがやきの街管理組合（よこ管ネット正会員）では一連の工事を4月から実施している。しかし、新型コロナウイルス感染症対策による緊急事態宣言の発令で、一部工事が延期する影響を受けた。現在は、来春にはすべての工事が終わる予定で進んでいる。

そもそも「リフレッシュ工事計画」は大規模修繕工事周期の中間地点で行うものとして位置付けられた。このため、中には長期修繕計画に反映されていない工事もある。

では、それらの工事を実施するにあたって、どのような合意形成を行ったのか、費用はどう工面したのか—今回は、そうした管理組合の内部事情について大友春久理事長に話を聞いた。



大友春久理事長（右）と大和ライフネクスト(株)の担当者・柴崎一茂氏

工事中の課題は、工事対象部分となる約150台の車両大移動。横須賀市から40台（月額7,000円／台）、金融機関から70台（月額5,000円／台+除草・区画代70万円）分の土地を1カ月間借り受け、順に車両を入れ替えながら作業を行った。

外構改修も、立体駐車場の補修も計画では5年先の予定だったが、劣化具合が目立つ上に、移動先の駐車場のめどがつくことから、前倒して工事を実施した。



外構アスファルトの施工前と施工後



重機を導入した施工の様子。既存のアスファルトを引きはがし、透水性舗装を施した

### 外構改修&自走式立体駐車場（7月）

敷地内アスファルトの多くの個所で剥離、亀裂が発生。また駐車場区画の白線が消えているため、アスファルトの全面打ち替えを実施した。長期修繕計画では「補修」として計上されていたため、工事費の増額で予算を組んだ。

3階建ての自走式立体駐車場は数年前から数力所で漏水が発生。今回は、コンクリート表面に防水層を設ける、防水止水性能に優れた「浸透性コンクリート改質材」を採用した。





3階建ての自走式立体駐車場は防水止水性能に優れた浸透性コンクリート改質材を採用



施工中の臨時駐車場は、横須賀市港湾管理課などから土地を借りて110台分を確保した



外灯のLED化

することでスケールメリットによる節約（20% OFF）ができることとなった。

当初は7月～9月で全戸交換する予定だった。しかし、緊急事態宣言下で全戸対応や、隣接マンションの施工後の見栄えを参考に、試験施工を再度実施することにした。実際の工事は来春に延期した。

## 【コメント】

### 全戸共通の考え方で安全・安心な管理を

#### 第22期管理組合・大友春久理事長

感震機能付き分電盤交換は、本来専有部分の工事ですが、今回は計画修繕に組み込んで管理組合主導で行いました。分電盤は地震の際の2次災害につながるため、感震機能付きのものを全戸に導入することが目的です。

管理組合が主導で採用しないと、交換しない住戸も当然出てきます。各戸バラバラでよいものですが、防災関連部品は基本的に同時に更新するなど、全戸共通の考え方をしないと安全・安心な管理ができないと思います。

こうした考え方のもと、組合員への合意形成に努めました。長期修繕計画に予定のなかった支出も、例えばスケールメリットや工法の選択でできた他の工事の節減分を回すことでマイナスがでないよう立案したことが合意に反映されたといえます。

将来的には、防災関連は管理組合の管理とするよう管理規約を見直すか、長期修繕計画に組み込むかなど、これから検討していくことになります。

うちのマンションは築20年になり、役員経験者も増え、先を見た考え方をやる管理組合です。管理組合が主体となって課題を上げ、管理会社がそれに応えた提案を持ってくる。それを受けてまた管理組合が形にするという体制ができています。

### 外灯LED化工事（7月）

外構舗装を掘削する作業があるため、車両移動している際に同時に外灯のLED化も行った。

### 玄関扉更新（来春に延期）

塩害による表面の腐食などから玄関扉交換に関する要望が増えていたため、長期修繕計画の対象外であったが、管理組合で一斉交換することを決議した。

既存の枠を利用し、扉のみを交換する工法を採用。エントランス部分も含め、鍵をかざすだけで開錠できるスマートキー（非接触キー）の導入も予定している。隣接マンションと同時施工（201戸+242戸＝計443戸）

## マンション住民の高齢化問題

マンションにおける単身高齢者の増加は、認知症による判断能力の低下からくる管理費等の滞納、マンションの売却をはじめ、近い将来、管理組合の大きな問題になると考えられる。

たとえば、ひとり暮らしの母親（マンション区分所有者）の認知症が進行し、高齢者施設への入所や介護費用としてまとまったお金が必要になったが、マンション以外に特に目立った財産がない場合があるとす。この場合、どのような対処法があるか。

できる対処としては、①マンションを売却して必要な費用の手当てとする、②マンションを担保に融資を受けるという方法がある。

しかし、認知症などにより本人の判断能力が万全でない場合、「所有者」である本人は意思決定ができない。また、子であっても法的権限のない者が本人の財産を処分することはできない。つまり、マンションが売れない、融資を受けられない。必要な費用の手当てができないということになる。

### ■後見制度

そこで法的な財産管理のメニューとして、後見制度がある。医師による本人の判断能力の診断をもとに、家庭裁判所の審判により「後見人・保佐人・補助人」が選任され、制度が開

## 後見制度、民事信託とは…

始される。

ただし、家庭裁判所への申し立てる必要があるため、審査をする時間が必要となる。また、後見制度は、そもそも財産の「保全」を目的にしているため、売却等の「保全」ではない処分は制限されるという性質もある。

### ■民事信託

子など財産を残したい相続人と信託契約を交わし、財産の管理活用承継をする制度を民事信託という。自分が信頼した人に財産を託すことができるので、成年後見制度のようにまったく知らない人に財産を管理されたり、家庭裁判所の関与の必要はない。医師の診断書を基にした本人の判断能力とも関係がない。

本人（委託者）と子や第三者などの信頼できる者（受託者）の当事者の契約（合意）により成立する。

「信託目的」というしぼりの中で所有名義を移すことによって、委託者に万が一のことが起こっても、受託者が単独でマンションの管理を行ったり、売却したりすることが可能となる。

<参考：NPO福岡マンション管理組合連合会発行『管理組合読本Ⅱ』【参考資料34】松坂法律事務所・吉田大輝弁護士>

# 地域ネットワークの活動状況

## 川管ネット

7/31

### 会場参加、オンライン配信の併用でセミナー実施 マンションとエネルギー、地震の備えとは…

7月31日13時30分～、川崎市産業振興会館で令和3年度第1回マンション管理セミナー＆無料相談会を行った。セミナーでは、第1部「管理組合管理・運営（新任理事研修）」、第2部「地震の備えについて」をテーマに、川管ネット・相川洋明副会長、神谷敏男理事がそれぞれ講師を務めた。

第1部の相川副会長は、太陽光発電システムを導入したトールカンマンション宮前平管理組合（正会員）の事例を紹介しながら、日本のエネルギー政策に関する考え方、スマートマンションについて説明。川管ネットとしては、さまざまな情報収集を行い、発信していくことで管理組合のサポートを行っていくとした。

第2部の神谷理事は、首都直下型地震、南海トラフ地震を想定しながら、川崎市ではどうなるかについて、川崎市における直下型地震想定、液化化危険度予測、津波ハザードマップによる最大クラス予測などを紹介。さらに防災科学技術研究所の建物地震実験、高層マンションの長周期地震動、過去の大地震から今後30年で発生する確率などの情報をまとめ、説明を行った。最後にマンションの地震保険のしくみ、川崎市総務企画局危機管理室が編集・発行している冊子等を紹介した。

当日は、会場出席者28人に加え、Zoomによるオンライン配信も10人が参加した。セミナー内容の動画配信を希望する人もあり、後日、編集を行った上でホームページでも視聴可能とした。



川管ネット・相川副会長



川管ネット・神谷理事

川崎市総務企画局危機管理室が編集・発行している冊子



①『備える。かわさき』



②『川崎市に大地震が起きた日』



③『ダイジーンからのおねがい』

9/1～21

### YouTubeでセミナー動画配信 大規模修繕工事の進め方

9月1日～9月21日、配信期間を限定し、YouTubeでマン

ション管理基礎セミナーの動画配信を行った。テーマは「大規模修繕工事の進め方～注意するポイントと効率的な執行～」で、公益財団法人マンション管理センター・技術部長の藤野晶成氏が講師を務めた。

講演内容の「大規模修繕工事を成功させるために」では、長期修繕計画や修繕積立金の積立方法、それらの見直しについて説明。専門家と業務委託契約を結び、調査・診断の実施や長期修繕計画・修繕積立金額の見直し等の見直しをすすめた。

次に実際の工事では、専門委員会の設置、設計コンサルタントや施工会社の選定方法、調査・診断から修繕基本計画の作成、総会決議や工事請負契約の締結、工事監理、竣工後の竣工図書

の作成等について、その基本的な流れを説明した。また、機能性、居住性を向上させるため、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修等の改善例を紹介。大規模修繕工事の実施に当たっては、管理組合全体の合意形成を図っていくプロセスが重要であると説いた。



YouTubeでセミナーの期間限定配信を行った

## よこ管ネット

7/10

### 横須賀市主催「新任役員研修会」 マンション管理に興味を持ち、さらなる研修を

7月10日13時30分～、ヴェルクよこすかで、横須賀市主催・よこ管ネット企画運営の新任役員研修会を行った。講師はよこ管ネット副会長の堀内敬之氏（マンション管理士）。当日の様子はよこ管ネットホームページに動画をアップした。

堀内氏はまず「この研修会をきっかけとして、マンション管理に興味を持ち、さらなる研修をされることを期待している」と述べ、理事会活動5か条と名付け、下記を紹介した。

- 第1条 基本があって応用がある  
⇒管理規約・細則類は踏まえておく。
- 第2条 広報（組合員への情報提供・共有）は活動の基本  
⇒組合員の理事会信頼と合意形成は活動の生命線。
- 第3条 「予算」と「予算執行」とは異なる  
⇒「予算があるから執行する」のではなく、「必要だから執行する」
- 第4条 管理会社・工事会社と良い関係を作る  
⇒「このマンションのために良い仕事をしよう」となるように。ただし、管理会社は営利企業であることを忘れずに。
- 第5条 自主管理では、我流を戒める  
⇒自主管理の代を重ねるに従い、標準・常識から離れていく危険を自覚する。また、法律・規則の変化に敏感にアンテナを。

5か条の紹介以降は、マンションの構造、管理組合運営、マンション会計、大規模修繕工事、管理の委託、法律と規範、代表的な裁判例などの解説を行った。





セミナー当日の会場の様子



堀内敬之・よこ管ネット副会長

## 湘管ネット

7/10

### 2021年度第1回マンション管理セミナー 長谷工の建替え事業、現場の事例を紹介

7月10日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク504会議室で、マンション管理セミナーを行った。テーマは「マンションの再生（建て替え）を考える～マンション再生の現場から～」で、(株)長谷工コーポレーション建替・再開発事業部の岡部景氏が講師を務めた。

マンション再生とは、「安心」（設備劣化、防災、セキュリティ対策）、「安全」（耐震、避難対策）、「快適」（省エネ、バリアフリー等の対策）を満たした生活を実現すること。そのためには修繕・改修、建替えによって可能なさまざまな解決方法があり、管理組合の中で課題を共有しながら再生方針を比較検討していくことが重要である。(株)長谷工コーポレーション建替・再開発事業部では、建替えにおける事業協力者としてこれまで39件の実績があるという。

近年の建替えの現場では、①敷地の一部を戸建て用に売却②隣接地を買い取り一体化する事例などがある。長谷工グループでは、建替えマンションの敷地に再生マンションのほか、賃貸マンション、商業施設、老人ホーム・児童保育施設等の複合開発を行い、多世代交流の場をテーマに街づくりを行った例を紹介した。

講師の岡部氏は「市場性に乏しくマンションのみの建替えが成立しづらい相談が増えていきます。自主建替えに保留地売却に加えて事業組成をするなど、可能性を探るだけでも相談してください」と締めくくった。



(株)長谷工コーポレーション建替・再開発事業部・岡部景氏

7/24、8/28、9/25

### 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。

#### 7月24日：上手な見積りの取り方（前）

講師：湘管ネット理事・北村拓氏

「上手な見積りの取り方」をテーマに前編と後編に分けて研修を行う。前編では見積金額はどのようにして算出されるのか、その仕組みを学ぶ。

現在の日本に建設業界の組織体制は、元請けの下に本体工事の下請会社A、仮設業者、足場



会場の様子

業者、産廃業者等が入り、その下請会社Aの下に外壁洗浄業者、下地・タイル業者、塗装業者、防水業者が入る仕組みだ。また元請けの下にはさらに付帯工事として金物業者、外構業者、設備業者、電気業者が入る。業者が重層化すればするほど、修繕コストが上がるというのが基本的な構造である。

こうした業界の成り立ちは一般の管理組合ではわかりにくい部分があるため、管理組合が建前上見積もりをとっても、見積内容や業者比較が容易に理解できるものではない。

分かりやすく公平にするためにも、相見積もりは必ず同じ内訳書で見積参加業者に依頼するなど、専門家に依頼して作成することが望ましいといえる。

#### 8月28日：上手な見積りの取り方（後）

講師：湘管ネット理事・北村拓氏

後編は、あるマンション（40戸程度）の大規模修繕工事の見積内訳書をテキストに、共通仮設工事には何があるのか？下地補修は？シーリングは？外壁等塗装は？など、各項目をさらに細分化し、その作業項目を説明。その上で費用の単価、数量を入れて算出した見積金額を明示した。



湘管ネット・北村理事

例えば、足場の設置・解体、外壁洗浄作業の際に置くガードマンの相場は1人工1.8～2.2万円。足場を壁つなぎ部分の補修費（合番費）も作業員の人工数で決まる。工事で発生する産業廃棄物の処理費は4tコンテナで1台10万円程度。また落下防止策など管理組合から「不要ではないか」といわれる項目もあるが、法律で設置が定められており、「単に金額の比較だけでなく、内訳項目を管理組合側が理解することも大切」と北村氏。

さらに下請け会社を含めた労務費に対する社会保険料等について、法定福利費として見積内訳に項目をあげている会社もあるが、単価内に法定福利費を含んで計算し項目計上していない会社もあるので、見積比較時の注意ポイントになるという指摘もあった。

#### 9月25日：自主管理マンションの出納・会計をサポート！！

講師：日本総合住生活(株)・小笠原正則氏、西野翔氏

今回はUR都市機構グループのマンション管理会社・日本総合住生活(株)が提供する自主管理組合向け出納・会計サービス「JS WITH（ジェイエス・ウィズ）」を紹介した。

管理会社からの大幅な委託費増額提示、高齢化による管理費等の値上げ困難など、全面的に管理会社に依存する高経年マンションの管理組合は資金的に適正管理の維持が難しくなる傾向にある。

一方、自主管理を行う管理組合は、高齢化する役員の負担軽減から、負担の大きい出納・会計業務などを一部委託管理へ切り替える検討が行われている。

そこで「出納・会計業務」を低コストで提供するサービスが「JS WITH（ジェイエス・ウィズ）」である。サービス内容は①管理費等の収納②管理組合経費の支払い③月次会計報告書の作成④督促状の送付で、100戸まで月額30,800円で行う（100戸以上は応相談）。

あくまで基幹事務の一部の委託業務であるため、担当者が理事会や総会に出席することはないが、電話やメール等でのサポートも行うとしている。



日本総合住生活(株)・西野翔氏

# コロナ禍でメール相談の利用増 近時に寄せられた相談事例を紹介

新型コロナウイルス感染症対策により、セミナーや交流会、相談会など対面での催し物の開催、施設の使用が制限される中、地域ネットにはメール等による相談を利用されるケースが増えています。ここでは近時に寄せられたメール相談事例の中から2つ紹介します。

※電話やメール相談は本来、面談による相談の事前調査の範囲です。コロナ禍で面談相談を制限していますが、基本的により詳細な相談については面談相談会の予約をお願いします。

## 各地域ネットのメールアドレス

- ・浜管ネット office@hamakan-net.com
- ・川管ネット info@kawakan-net.or.jp
- ・よこ管ネット info@yokokan-net.jp
- ・湘管ネット shokan-net@beetle.ocn.ne.jp
- ・県央ネット Kenou\_net@yahoo.co.jp

## 【相談事例1】 クレーマー対応

### <内容>

うちのマンションには交渉事を好んでいるかのような60代後半のクレーマーがいます。「漏水が原因で住戸内にカビがはびこる」「清掃員があいさつをしない」「共用部分の工事に不備がある」…何かあると理事長や理事らに電話攻撃をしかけ、理事会は何も対策をしていないとクレームをつけてきます。

このようなクレーマーに対し、理事会はどのような対処をすればいいのでしょうか。

### <回答>

一般的に意見箱などに寄せられた意見・要望などの対応については、①直接回答する、②理事会議事録に回答を記載する、③掲示板で回答するなどの方法が考えられます。方法はケースバイケースでも、管理組合での情報の共有は必要といえるでしょう。

特定のクレーマーによる執拗な要望についても、管理組合で共有することで問題の存在が周囲に知れることになります。

そもそも、個々の理事は総会の過半数決議により選任されていることから、管理組合と各理事の関係は民法上の委任に関する規定に従うものと考えられます。つまり、①個々の理事は総会で選任され、委任された者であり、②個々の区分所有者との間に個別の委任契約が認められるものではないのです。

### <参考：平成4年5月22日東京地裁>

マンションに隣接する再開発ビル建築計画につき、区分所有者3人がその合意文書の閲覧・写しの交付と書面による報告を各人に行うよう、理事長に求めた事案。裁判所は、個々の区分所有者に対して直接報告する義務はないとし、請求を棄却した。

その上で、クレーマーがクレーマーであり続けるのであれば、「迷惑行動」＝「共同の利益に反する行為」が成立するように努める方向にシフトをチェンジしましょう。

クレーマーへの対応の基本はしっかりと記録(写真、録音等)することです。区分所有法第57条では「共同の利益に反する行為の停止等の請求」ができるとされています。このために

は注意・勧告などの管理組合の行動に対するクレーマーの行動を細かに記録しておかなければなりません。

住民からの意見・要望に丁寧に対応することは理事会として望ましいことですが、クレーマーによる迷惑行為を容認しては、だれも理事をやりたくなくなってしまいます。弁護士に相談するなど、管理組合の共有事項として取り組んでみてはいかがでしょうか。

## 【相談事例2】 事故物件の情報開示

### <内容>

理事長をしています。ある住戸が売却予定となり、近隣の不動産会社から売買に伴う重要事項の調査依頼がありました。この住戸はいわゆる事故物件で、管理会社からは告知すべきか否かの判断を求められています。住戸内の事故を管理組合が把握していながら告知しなかったことにより、管理組合の役員が責任を問われることはありますか。

### <回答>

いわゆる事故物件についての情報開示について、管理組合役員に関する法律上の規定はありません。このため、原則、管理組合の役員が責任を問われることはありません。

一方、住戸のオーナー(売主たる区分所有者)や宅建業者等は、事故物件の事実を知った入居者や買主から、告知義務違反として損害賠償請求や契約の解除を求められるおそれがあります。



区分所有法やマンション標準管理規約では、一定の管理情報について、利害関係人等の請求に対し、正当な理由がある場合を除いて、管理者(理事長)等は閲覧を拒んではならないとされています。

ただし、事故・事件など「心理的瑕疵」「環境的瑕疵」に関する管理情報の開示・提供について、直接的な項目はありません。宅地建物取引業法により、宅建業者等に対し、当該物件の管理費や修繕積立金の額、維持修繕の実施状況等の管理情報の提供を求められている程度です。

とはいえ、不動産取引では買主や借主の物件選択の意思決定などに影響を及ぼす重大な事情については、説明する義務が生じるというのが通例です。オーナーや媒介業者にも事故物件かどうかについて積極的に調査する義務はありませんが、事故・事件等の事実を知り得る状況にあるというのが理由となっているようです。

### <参考：平成26年9月18日大阪高裁>

賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人は1年数カ月前に建物内で自殺があった事実を故意に告げずに契約を締結したとして、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案。裁判所は賃貸人に対し、賃貸借契約に要した費用・引越し代・慰謝料など約114万円の支払いを命じた。

管理組合としては事故物件をめぐってトラブルになることだけは避けたいところです。そのためには管理情報の開示についてのルール確立も必要といえるでしょう。

国土交通省では令和2年2月から、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を開催し、心理的瑕疵に係る適切な告知、取り扱いに係るガイドラインの策定に向けた検討を重ねています。



## 発信者情報開示請求事件

ネット投稿による名誉棄損は明らか  
「発信者情報を開示せよ」令和2年8月20日  
東京地裁

## 【概要】

原告：Aマンション居住者（区分所有者、会計担当理事）  
被告：通信事業者（プロバイダ）

氏名不詳者の発信者が、インターネットの掲示板サイトに「【契約者限定】Aマンション」というタイトルでAマンションの居住者とわかる中傷文を投稿。内容は、「部落差別犯罪者は、被告席に座り判決を待つことになる。そんな人間が会計担当だとはね。危ないね」等といったもので、Aマンションの管理組合の会計担当理事が特定できるものだった。

そこでAマンション居住者は、投稿した氏名不詳者の発信者に対して損害賠償請求権等を行使するため、通信事業者に対し、プロバイダ責任制限法4条1項（発信者情報の開示請求）に基づき、保有する投稿に係る発信者情報の開示を求めた。

裁判所は、「発信者情報目録記載の各情報を開示せよ」と被告に命じた。

## ここがポイント

インターネット上への書き込みでは深刻な被害が相次いでいるが、投稿者を特定するには通信事業者が発信者情報の開示を求めなければならない。

ただし、その開示請求は、①被害者の権利侵害が明らかである、②被害者が損害賠償請求権の行使のために必要である場合等に限られ、裁判所を通した手続きが必要となる。

## 【本件の争点】

氏名不詳者の投稿によって、原告の名誉が毀損されたことが明白であったか否かが争点となった。

被告の通信事業者は、「投稿は記載内容の具体性に欠けるものであり、投稿者の意見ないし推測を表明しているにすぎない」「管理組合に関する事項には一定の公共性があり、投稿が嫌がらせ目的でされたとも断定できず、公益目的は否定されない」などと主張していた。

## ここがポイント

通信事業者は法律要件の判断を誤って発信者情報の開示を行った場合、発信者に対する損害賠償責任、さらには刑事上の責任を問われる恐れがある。

このため、発信者情報の開示に応じない事業者が多いことなどが課題になっている。

## 【裁判所の判断】

「【契約者限定】Aマンション」といったスレッドのタイトルや、一連の投稿には断片的ながらも、「管理組合の役員」「会計担当」との文言のほか、「もうすぐXさんも退任」など原告を想起させる記述があり、原告の属性の幾つかを知る閲覧者であれば、投稿が原告に関するものであることは十分に理解できると判断した。

その上で、投稿は原告が部落問題について差別的な言動をとる人物であり、人の社会的評価を低下させるものであるというべきであるとして、投稿により原告の名誉が毀損されたことは

明らかだとした。

よって、被告に対し、投稿者の氏名又は名称、住所、電子メールアドレスの開示を命じた。

## 【解説・コメント】

田中・石原・佐々木法律事務所

弁護士 佐々木好一（浜管ネット・川管ネット賛助会員）

裁判所は、認定される事実関係において、当該投稿が原告のことをいい、その社会的な評価を下げるものであるとして、その投稿が名誉毀損に該当すると評価し、発信者情報の開示を命じました。今後、開示された結果に基づいて、原告が投稿者に対して損害賠償が請求される可能性があります。

近時、マンションの紛争として、内部的なやり取りや集会における発言などが名誉毀損に該当するかが争われたり、ある組合員を理事にしないことの違法性が争われたりなど、以前に比べてコミュニティに関する紛争が増えています。

インターネット社会の発展に伴い、誰もが気軽に、しかも匿名で自分の意見などの情報を発信できるようになっています。それまで井戸端会議的にやり取りされ、問題視されてなかったような発言も、周囲に広く展開されるようになってきたため、マンションに限らず、インターネット上の表現に対する裁判事案が増えているのでしよう。

マンションではコミュニティが重要ということは巷間言われているところですが、本件のようなコミュニティの形成の仕方は、法的な紛争を招くだけでなく、マンション内の意思決定に対する悪影響にもなりかねません。マンションを運営するものとしては、このような事態が生じないように、日々の管理を行うという視点を持つことがポイントとなります。

本件は、いかなる場合に名誉毀損となるかという点だけではなく、マンション内のコミュニティ形成の仕方を考える上でも、参考になる事案といえるでしょう。

## ここがポイント

プロバイダ責任制限法の改正案が2021年4月21日、参議院本会議で可決・成立。1年ほどかかる開示の手続きが、数カ月から半年ぐらいに短くなる。来年末までに施行される予定だ。

## インターネットにおける違法・有害情報への相談先

違法・有害情報相談センター（総務省支援事業）

<https://ihaho.jp>

※ただし、裁判手続き等、最終的には弁護士への相談が必要である。

# 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		
株式会社 穴吹ハウジング サービス	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。
マンション管理 浜		
大和ライフネクスト 株式会社	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。
マンション管理 神 浜 川 紀		
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 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。
マンション管理 浜 紀		
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。
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 川 紀 央		
株式会社 グッド保険サービス	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。
保険 浜 川 紀		
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。
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 ☎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。
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 川		
株式会社 T. D. S	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。

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		
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 紀		
株式会社 アール・エヌ・ゴトー	川崎市中区原新城町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。
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 ☎045-521-0287 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。
大規模修繕 浜		
株式会社 一ノ瀬建創	リニューアル事業部 横浜市区泉和泉中央南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。
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 紀		
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!
大規模修繕 浜 川 紀 央		
株式会社 建築工業株式会社	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。
大規模修繕 神 浜 紀		
株式会社サクラ	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。
大規模修繕 神 浜 川 紀 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-eigy@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。
大規模修繕 神 浜 川 紀 央 湘		
株式会社大和	(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。
大規模修繕 紀		
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@bircd.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。



改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 (浜) (京) (央)	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早淵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) (京)	リニューアル事業部 横浜市中区寿町2-5-1 ☎045-662-2759 ☎045-662-2780 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) (京)	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 (京)	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 (京)	(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) (京)	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) (京)	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) (京)	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) (京) (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) (京)	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) (京)	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おります。
Sto Japan 株式会社		
サッシ改修 (浜) (京) (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 (相) 相管ネット  
(よ) よこ管ネット (湘) 湘管ネット (央) 央央ネット

## NPO 浜管ネット 技術者部会

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

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

氏名・所属事務所	連絡先	氏名・所属事務所	連絡先
島村利彦 株式会社英総合企画設計	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		



## 独自の自主管理体制も8年目 高齢化の中、次のステップの検討も

茅ヶ崎グリーンハイツは築44年・中層型6棟・113戸。神管ネット発足時（1999年6月）からの会員で、副会長を務めた経緯がある。

管理は、修繕積立金を棟別会計とする「団地管理組合」を組織し、住まいに関する包括的な協議組織「住宅管理専門委員会（理事会、事務局員等を含む17人体制）」、日常の実務を行う「理事会事務局（2人体制）」を柱に自力運営を行っている。

業務については、管理費等の出納、管理員の窓口、清掃、設備点検は管理会社に委託しているものの、建物や施設の実務的な維持保全、小修繕、計画修繕の企画・実施、または生活ルールの整備、会計処理等は事務局を中心に行っている。こうした独自の自主管理体制も8年目になり、中田事務局長は「組合員や居住者の評価が定着。組合運営への信頼につながってきた」という。

管理組合にはマンションの財産価値だけでなく居住環境を保全する目的があるが、特に所有者が居住するマンションの視点でとらえること（住んでいるからこそ気づけること）による安心して暮らせる場づくりが、茅ヶ崎グリーンハイツの運営視点であるとする。

2016年には自治会と管理組合の拠出金をもとに「茅ヶ崎



右回りで2021年度理事長の栗飯原正廣さん、自主防災会会長の柏崎佳樹さん、事務局長の中田安麿さん



団地の1室が管理事務所となっている。入口にはAED（財団全国AEDマップ登録）を設置



2020年、敷地内の案内板（2基）を全面的に見直し、デザインを一新した



2019年、増圧ポンプから全棟16系統の立管までの給水埋設管を耐衝撃性の高いHIVP管に更新し、露出配管とした



2013年、受水槽跡を防災倉庫に転用。現在はLPガス式発電機、チタン製三連はしごなどを装備している



緊急階段避難車も2018年に購入

### ■マンションデータ

所在地：茅ヶ崎市茅ヶ崎  
1977年（昭和52年）4月竣工・地上4階（一部3階）建て・6棟・113戸+非住宅1区画（管理事務所）

建物構造	PC造
敷地面積	8,662.68㎡
建築面積	2,078.45㎡
管理費（月額）	7,350～8,740円（125円/㎡）
修繕費積立金（月額）	一律9,000円（団地修繕積立金1,000円、棟修繕積立金8,000円）
駐車場附置率（台数÷総戸数）	61%（平置きのみ・69台÷113戸）
駐車場使用料（月額）	8,000円
駐輪場使用料（月額）	バイク28台・自転車138台、無料
分譲会社・建設会社	大成プレハブ(株)（現・大成コーレック(株)）
管理会社	東京互光(株)
管理形態	自主管理、一部委託（出納、窓口、清掃、設備点検）
管理員の勤務形態	通勤管理1人
理事会	月1回。任期2年（理事6人、監事2人）、輪番制毎年半数交代
住宅管理専門委員会	理事会の諮問組織。17人（理事、監事の重任あり）。任期2年（再任妨げず）
理事会事務局	2人体制。任期1年（再任妨げず）。事務局員は毎年新理事が選任する

グリーンハイツ自主防災会」を発足。緊急時・発災時対策や高齢化している居住者の助け合いに力を入れている。

現在はコロナ禍にあつて防災訓練もままならないが、機材はどこにあつてどう使うか一役割分担を中心として机上シミュレーションはできるだけ早く行いたいとしている。

今年5月に実施した居住者調査の回答率は99%で、世帯平均年齢が65.6歳、居住者が57.6歳だった。組合員と居住者の管理および発災時・緊急時に備える情報（個人情報管理対象）として厳重保管している。

居住者が助け合って生活するための仕組みづくりは2020

年、自主防災会が共助支援組織「ささえあい隊」を設置。住戸内の片づけや掃除、照明器具の交換、家具の移動、水漏れや配管詰まりの処理など、事務局または各棟の世話役が30分200円に対応する。

一方、コロナ禍にあつてIT活用による会議運営（ZOOMによるオンライン会議）や情報発信等を含む新たな取り組みも開始。8月の理事会ではなんとか成功を収め、今後も継続していけるよう、管理規約への条文化を検討していく。

ただ、高齢化の中、「現状のような独自の自主管理体制をいつまでも続けられない」ことも視野に入れる。中田事務局長は、「次のステップ、即ち新たな管理方式の検討が今後の課題でしょう」と話している。



**川管ネット** ☎044-380-7163

**川管ネット第2回管理セミナー**

日 時：11月6日（土）13：30～  
 テーマ：①マンション保険について／(株)グッド保険サービス  
 ②排水管高圧洗浄について／フジクス(株)  
 ③無料相談会  
 会 場：川崎市総合福祉センター（エポック中原）大会議室  
 （JR南武線武蔵中原駅徒歩1分）  
 参加費：会員無料、非会員資料代1,000円  
 (注) Zoomによるオンライン配信、およびYouTubeによる  
 動画配信（動画編集後にURL送付）も行います。詳しくは川管ネット事務局へ。

**よこ管ネット** ☎046-824-8133

**防災セミナー**

日 時：11月21日（日）14：00～  
 テーマ：横須賀市における風水害とその対策  
 講 師：横須賀市市民部危機管理課  
 会 場：ヴェルクよこすか6F第1会議室  
 （京急線横須賀中央駅徒歩6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（JR藤沢駅徒歩7分）  
 日 時：11月27日（土）15：10～17：00  
 テーマ：「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）  
 日 時：12月18日（土）15：10～17：00  
 テーマ：「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）  
 参加費：会員無料、一般資料代500円

**新 会 員 紹 介**

◆正会員

名 称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
港南台ひばり住宅管理組合	浜管ネット	21	490	1978
青葉台ハイツ管理組合	浜管ネット	1	12	1975
クレアヒルズ青葉荏田管理組合	浜管ネット	2	69	2004

**全管連2021年度総会**

**9月29日WEB会議で開催**

**「簡潔・使いやすい・コミュニティ重視・高経年高齢化対応」  
全管連版標準管理規約を承認**

神管ネットが加入する全国マンション管理組合連合会（全管連）は9月29日、WEB会議による2021年度総会を開催した。

「簡潔・使いやすい・コミュニティ重視・高経年高齢化対応」を目標に前年度から進めてきた全管連版標準管理規約（居住専用単棟型）は今総会の議案として提出され、文言等の最終チェックを要することで承認を受けた。全管連版の標準管理規約改正は2004年以来。

2021年度の主な事業計画は、①全管連版標準管理規約（団地型）の作成、②マンション防災情報の共有と提供、③「管理適正化推進計画制度」における各地の取り組みの情報交流、管理不全マンションの相談活動、④国土交通大臣に提出した要望書の実現など。

2021年度においても、国や自治体の審議会・検討会等に積極的に参加し、他のマンション関連団体とともに住みよいマンションの構築に尽力していく。

**■ 全管連版標準管理規約の主な特色 ■**

- ①（建替え及び敷地売却）条文の集約
  - ・国土交通省標準管理規約では各所にある（建替え及び敷地売却）に関連する条文について、第9章に集約し、規約全体の簡素化を図り、わかりやすくした。
- ②（管理組合による専有部分の管理）の独立条文化
  - ・第21条（敷地及び共用部分等の管理）から、給排水管の枝管等の管理に関する規定を抜き出し、（管理組合による専有部分の管理）として独立させた。
- ③コミュニティ条項規定
  - ・国土交通省標準管理規約で削除されているコミュニティ条項について、引き続き第27条（管理費）、第30条（業務）に盛り込んだ。
  - ・全管連ではコミュニティ形成の条文化は必須としている。
- ④各届出書式の集約
  - ・第31条（組合員及び占有者の届出義務）では、関係あるそれぞれの条文に盛り込まれている各届出書式を集約し表にまとめた。
  - ・入居届、議決権行使者指定届、長期空室届、譲渡・貸与予告届、占有者の入居届兼誓約書など。
- ⑤役員なり手不足に対応
  - ・第35条（役員）では居住する配偶者や親族を含めるなど柔

- 軟性を持たせた規定とし、第35条の2（役員選任の特例）を設けて役員のみならず手不足等を考慮した規定を追加した。
- ⑥緊急時の総会延期を規定
  - ・緊急事態（災害、コロナ感染拡大）が発生した場合を考慮し、通常総会を延期できる規定を第42条にただし書きで盛り込んだ。
- ⑦管理計画認定制度の届出等を総会決議事項に
  - ・マンション管理適正化法に基づき、地方公共団体の定める管理計画認定制度の届出等の対応を、第48条（総会の決議事項）に盛り込んだ。
- ⑧理事会成立要件を3分の2以上に
  - ・第53条では、理事会の成立要件を理事の3分の2以上の出席とした厳しい規定とした。
- ⑨WEB理事会方式を規定
  - ・第51条の2でWEB理事会方式の規定を盛り込んだ。
- ⑩専門委員の誠実義務
  - ・第55条（専門委員会の設置）で、専門委員も第37条（役員）の誠実義務等の規定を準用するとした。



# 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 「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 ヴェルクよこすか

## 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
109組合 26,153戸	42組合 6,888戸	68組合 11,169戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	252組合 49,717戸

※令和3年9月30日現在

ひとつひとつの仕事丁寧、そして大切にします。

お客様の良きパートナーであり続けます。

家庭から社会まで、豊かさの実現に貢献します。

～マンションの修繕工事、お任せください～

マンションライフの未来を考える「KENSO-Magazine」掲載中

https://www.kenso.co.jp/magazine/

**K&S 建装工業 横浜支店**

〒220-0023

神奈川県横浜市西区平沼二丁目2番7号

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

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