適正な管理運営のための情報発信ツール　マンション管理組合ネットワークＮＥＷＳ

かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

発行元
NPOかながわマンション管理組合ネットワーク
NPO横浜マンション管理組合ネットワーク
NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
NPOよこすかマンション管理組合ネットワーク
NPO相模原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：香川泰男
編集責任者：山本育三
編　集　長：北見義樹

2014.11

No.31

☆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 全管連通常総会
マンション再生法、地域団体との交流など積極的な活動の展開を目指す

2p 改正建替え円滑化法
日本マンション学会がシンポジウム マンション再生にどういかせるか？

明海大学で行われたシンポジウム。中央でマイクを持つ山本育三・全管連会長

4p Seminar
「マンション・団地の法律実務」テーマに横浜弁護士会がホストで研究会開催

5p 日住協設立45周年シンポ
築30年、100万戸時代―高経年マンションの新たな管理の方向を考える

6p 神奈川県
スマートエネルギー計画 太陽光発電の拡大を推進

7p Make a Proposal
専有管工事への修繕積立金取り崩し管理規約変更案を紹介

8p 地域ネット活動状況
浜管ネット工事見学会 27棟、棟別会計に移行

11p Topic
大地震から給水タンクを守れ！ 波動抑制装置「波平さん」

12p 賛助会員ガイド
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

事務局運営と相談業務を経験して

NPO川管ネット　専務理事　●廣瀬　昇

川管ネットは、一般社団法人川崎市まちづくり公社「ハウジングサロン」においてマンション管理相談を約13年の長き間続け、4年前から溝の口の「住まいの情報サロン」にマンション管理相談窓口を設けました。さらに今年より東横線武蔵小杉駅側の市民活動センターに月1回の土曜窓口相談を新設いたしました。

平成23年度より川崎市住まいアドバイザー派遣制度が創設され、広報活動もあって飛躍的に伸び、利用件数は年間約50件に達しました。マンション現地相談制度がありましたが、広報等が行きわたらないためか、こちらの利用件数は年間5件前後だと記憶しております。

川崎市のマンションも高経年化と高齢化を迎え、相談業務のニーズが増えてきたように思います。

また、相談内容も10年前と比較すると多岐にわたり、奥深くなっております。アドバイザー派遣における相談内容も同様です。

この10年間に多くの窓口相談とアドバイザー派遣を通じて感じたことは、現在住んでいるマンションの建物と設備等を熟知していない、管理規約及び管理委託契約書を読んだことがないという管理組合役員等を多く見受けることです。

川管ネットセミナーとして、新任理事研修会は平成21年度より毎年1回6月に開催しておりますが、好評を得ております。今年から、マンション管理基礎講座を5回計画して、現在開催中で11月1日㈯の第5回で終了いたします。毎回、約30人の出席者があり熱心に勉強されております。

今回は、区分所有法、マンション管理適正化法、長期修繕計画のポイント、標準管理規約、管理組合会計、標準管理委託契約書、管理組合運営、マンション標準管理指針のソフト関係を行いましたが、来年は、ハード関係の基礎講座を計画しております。

多くの方に出席していただき事例を含む知識の吸収によりマンションの適正化が図れるものと確信いたします。

どうして、上記の様な企画に至ったかは、事務局は相談を受け付けておりますし、状況によっては、電話相談に終わる場合もありますが、相談者の要望等が把握できます。結果的に、どのような基礎講座またはセミナーが必要か導き出されます。

最後に、マンション管理相談業務は多岐にわたり、法律的なものも含めビフォアーとアフターが必須で大変ですが、やりがいのある仕事で生きがいを感じております。

マンション再生法、地域団体との交流など積極的な活動を展開していく

NPO全管連 平成26年度通常総会

9／1　於：東京・亀戸文化センター

神管ネットが構成団体として加入するNPO全国マンション管理組合連合会（全管連：山本育三会長）は9月1日㈪10時から16時まで、東京・江東区の亀戸文化センター第2研修室で平成26年度通常総会を行った。

全管連の構成団体は北海道から沖縄までの18管理組合団体（2,338管理組合・224,696戸）。当日は、2013年度の活動報告・収支決算報告、2014年度の活動方針・予算案を中心に議論を行った。

下記に2014年度の主な活動方針をまとめた。会員増加や全管連の位置づけ向上などを活動の基本に、マンション再生法の制定、非会員である各地域団体との交流による構成団体の拡大、全国的な共通課題の取り組みなど、積極的な活動を展開していく。

…… 2014年度活動方針 ……

（1）マンション再生法への取り組み

・理事会直属のプロジェクトチームを発足させ、2015年5月をめどにマンション再生法案を作成し、総会決議を経て、国土交通省、国会議員、政党などに働きかけ、対外的活動を展開する。

（2）地域ブロック活動の活性化

・東日本（北海道、東北、首都圏）、西日本（名古屋、大阪、京滋、奈良、岡山、広島）、九州（九州、沖縄）の地域ブロック会議を定例化させ、地域の管理組合の協同化等の情報などに連動し、会員増への活動につなげる。

（3）各専門委員会の活動

①省エネ・再生専門委員会

・マンション再生法プロジェクトチームに参加・活動する。

②行政的課題専門委員会

・エレベーター、駐車場、地震対策等行政が取り上げた課題について、その周知や、行政や政党に対しその要望や意見を述べたり、改正などを働きかけていく。

③法務・政策専門委員会

・区分所有法、マンション標準管理規約などの改正の動きに対応して、国土交通省、法務省などに提言・コメントを要望するなどの活動を展開する。

（4）マンション計画修繕施工協会との共同事業

・昨年に引き続き、マンション計画修繕施工協会（MKS）とマンション大規模修繕セミナー実行委員会（委員長・山本育三全管連会長）を作り、国土交通省の事業補助を得てセミナーを開催する。会場は昨年度の7都市から、札幌、仙台、東京、埼玉、千葉、神奈川、名古屋、大阪、神戸、岡山、北九州、熊本の12都市に増やす。

マンション再生法制定活動の一環として、同法の趣旨・骨子などの説明枠も広げていく。

全管連通常総会の様子。全国から35人の代表者が集まった

改正マンション建替え円滑化法 12月24日施行

敷地売却制度の創設、容積率規制の緩和等

今年6月25日に公布した「改正マンション建替え円滑化法」が12月24日に施行される。

耐震性不足マンションでの多数決による敷地売却制度の創設、再建マンションの容積率の緩和特例が盛り込まれる点が注目ポイント。一方で危険・有害マンションに対して市町村長が建替えを勧告できる条文を廃止する。

＜改正の概要＞

・耐震性不足マンションは4／5以上の賛成で敷地売却を決議できる。
・決議合意者は、合意者等の3／4以上の同意でマンションと敷地の売却を行う組合を設立することができる。
・組合は決議反対者に売り渡し請求ができる。
・耐震性不足マンションの建替えで再建されるマンションは容積率制限を緩和する。

日本マンション学会がシンポジウム
マンション再生にどういかせるか？

一般社団法人日本マンション学会は10月25日、千葉・新浦安の明海大学で「マンション再生シンポジウム」を行った。テーマは「改正マンション建替え円滑化法でどう変わる？マンション再生」。改正法では建替えのみでなく、敷地売却できることによって選択肢の幅が広がることに一定の評価があるが、マンション再生にどういかせるのかについては、模索していかなければならない。ただ改正法での対象が耐震性不足のマンションであり、耐震性・安全性に問題のない経年マンションについての「解消」制度等の検討も今後の喫緊の課題である。

パネラーは左から小林秀樹・日本マンション学会会長、鎌野邦樹・日本マンション学会副会長、山本育三・全管連会長、戎正晴・弁護士、笠谷雅也・国交省マンション政策室長

神奈川県下マンション管理アドバイザー等CPD委員会主催

平成26年度「マンション相談員等のCPD研修セミナー」開催

マンション管理を対象とする相談員の継続的資質向上、能力開発ならびにマンション管理組合役員及び一般居住者向けの知識習得を目的に平成26年度も「マンション相談員等のCPD研修セミナー」を行います。CPDとは「継続的能力開発=Continuing Professional Development」の略です。

第2回　9月24日㈬18：30～20：30

会　場：かながわ労働プラザ（Lプラザ）
第1部：収集した再生(改善)126事例の調査・分析結果報告
講　師：山本育三氏
（関東学院大学名誉教授､神管ネット理事､全管連会長）
第2部：高経年マンション管理組合の改善取組み事例報告
講　師：川上湛永氏（すすき野第3住宅管理組合元理事長、現計画修繕検討委員会委員、NPO日住協会長、全管連事務局長）

第1部は神管ネットが平成25年度国土交通省の採択事業として作成した「マンションの再生（改善）事例調査」74管理組合126事例の分析結果報告（弊紙2014年5月発行第29号2ページに関連記事・グラフ）。調査は、既存マンションが長寿命化を目指し再生（改善）しようとするとき、どのように取り組み、成功しているか―その成果を公表することで、持続可能社会に向けて管理組合の再生への方向性を啓蒙することを目的としている。

第2部は住戸内給排水管の更新について、修繕積立金を取り崩して施工した横浜市青葉区のすすき野第三住宅管理組合（1892年竣工・7棟136戸・32住戸タイプ）の工事への取り組みを紹介。漏水事故の多発、工事計画推進での委員会の役割、事前広報の重要性、在宅工事の問題点などを挙げて説明した。専有管の工事での積立金取崩しについては管理規約を改正している。

工事後の住民アンケートでは給排水管の本体工事についての問題はほとんどなく、9割は付帯する内装工事だった。また、築30年、40年で行う設備工事は住民も高齢化しており、1週間もの在宅工事、騒音や断水などのストレスから健康上の問題への対応もこれから考えていかなければならないと指摘した。

国土交通省の補助事業で収集した126事例の分析結果を報告する山本育三氏

自宅マンションで取り組んだ設備改修工事について報告する川上湛永氏

■26年度CPD研修セミナースケジュール

回数	日　時	セミナー等名称・講師	会　場	共　催
第3回	11月12日（水） 18:15～20:30	「マンションの耐久性向上への手引き」 ～マンション大規模修繕と再生の成功事例、調査報告～ 田邉邦男氏（浜管ネット会長、Marta会長）、星川晃二郎氏（浜管ネット常務理事、Marta理事）、柴田幸夫氏（Marta副会長）	かながわ労働プラザ ホールA	マンションリフォーム技術協会（Marta）
第4回	平成27年 2月15日（日） 13:30～16:00	「耐震改修工事見学会」（仮称） 講師：未定	河原町分譲共同ビル （川崎市幸区）	川管ネット
第5回	平成27年 3月14日（土） 18:30～20:30	「マンション住戸内設備改修 ～やってはいけないこと～」（仮題） 講師：未定	かながわ労働プラザ ホールA	マンションリフォーム技術協会（Marta）

マンション相談員等向けの研修ですが、一般の管理組合の方の参加も歓迎します。
参加希望者は、氏名（複数の場合は代表者）、所属組織名（管理組合、マンション管理士会、企業等）、参加人数、住所、電話番号、メールアドレスを記入の上、下記まで。
●神管ネット事務局　☎・FAX：045-620-6300　E-mail：info@jinkan-net.com

……総　務　省……

都市部のコミュニティのあり方研究会
管理組合も地域の団体の一つに捉える!?

総務省は平成24年7月から2年にわたり8回の会合を開いてきた「今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会」の報告書を発表した。

報告書の中では区分所有法上当然に構成される管理組合について言及。「地域の団体の一つと捉え」、今後採るべきコミュニティ施策のひとつとして、「マンションの管理組合とその地域の自治会・町内会や市町村が連携を深める」ことなどが盛り込まれている。

◇

また、総務省は7月10日、「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」第1回会合を開いた。上記報告書を踏まえた研究会で、市区町村、自治会とマンション管理組合との関係についてどのように考えるかを検討の視点とし、26年度中に報告書をまとめる予定としている。

研究会報告書概要（抜粋）

■マンションと地域のつながりの構築■
・多くの都市において集合住宅の自治会・町内会への加入が課題となっていることが判明。また、アンケート調査からマンション住民の防災に対する意識は高い。
・都市部のコミュニティを考えるうえで、マンション住民と地域の自治会・町内会がどのようにつながるかは中核的な課題であり、調査事例などを参考として、それぞれの地域においてそのあり方について考える必要がある。

■マンション住民の地域とのつながりについて■
・マンションについては、区分所有法の考え方から、法律上当然に管理組合が構成されるとされている。管理組合と自治会・町内会の目的は共通している部分があり、現在、市町村においては、管理組合をさまざまな地域の団体の一つと捉え、行政情報の提供などさまざまなやり取りを行っているところがある。今後、マンションの管理組合と地域における自治会・町内会との関係について検討を深める必要がある。

「マンション・団地の法律実務」をテーマに 横浜弁護士会がホストで研究会開催

書籍発刊、485判例がHPで閲覧可能

関東弁護士連合会を構成する13弁護士会のうち、東京3会を除く10会で組織する、関東十県会の平成26年度夏期研究会が8月23日㈯、横浜弁護士会のホストにより横浜ロイヤルパークホテル「鳳翔の間BCD」で行われた。

今回、横浜弁護士会がテーマとしたのが「マンション・団地の法律実務」。都市部では主流となった分譲集合住宅における権利関係、紛争、管理や建替えなどの報告会となった。

◇

夏期研究会にあたり、「マンションの管理に関する訴訟についての一考察」として志田原信三判事（さいたま地方裁判所・家庭裁判所部総括判事）が基調講演を行った。

横浜弁護士会のメンバーによる寸劇「港の見えるマンション騒動記」も演目に。騒音、元地主の専用使用権、悪質な滞納など、よくあるマンション問題がコミカルに演出されていた。弁護士の演技力も抜群！

管理組合または管理者である理事長が訴訟において当事者能力・当事者適格を認定されるかどうかは難しい問題であって、裁判以外を含め代表者に何ができて何ができないのかを理解しておく必要があると指摘。規約で管理者は理事長としていても包括的委任であるため、訴訟などでは総会決議の議事録等が必要になると述べた。

その他、弁護士費用の請求、専有部分の使用禁止請求、区分所有権等の競売請求などについて裁判官側からの考えを述べた講演となった。

◇

「マンション・団地の法律実務」は横浜弁護士会のメンバー64人が1年半にも及ぶ調査研究をしてきた成果として、書籍にまとめ、㈱ぎょうせいより一般書店でも出版される。

内容は、マンション・団地の建築から購入、権利関係、管理運営、生活紛争、再生・建替えまで幅広く取り上げた。

実務を行っている弁護士の執筆・編集とあって問題解決に向け、一般人でもわかりやすい解説書となっている。485件もの判例を紹介。ぎょうせいのホームページで本書に掲載した判例を閲覧することができる。

http://shop.gyosei.jp/mansion

『マンション・団地の法律実務』
A5判314ページ
編者／横浜弁護士会
発行／㈱ぎょうせい
定価／3,300円（税抜き）
ISBN978-4-324-09852-3

マンション計画修繕施工協会

国土交通省「住宅リフォーム事業者団体」登録認定第1号

右から林田康孝・国土交通省住宅生産課長、坂倉徹会長、斎藤政勝副会長、高橋修身副会長、小川恭史副会長

一般社団法人マンション計画修繕施工協会（正会員137社）は、国土交通省「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の第1号として登録認定を受けた。

国土交通省は近年住宅リフォームで多様な事業者が参入していることから、消費者が安心して工事を依頼することができる市場環境整備を目的にリフォーム事業者団体の登録制度を設けた。今後は倫理要領などを策定し、研修会やセミナー、相談会を行っていく。

本の紹介

『マンション改修モデル事例集』

マンション改修事例の中でモデルとなるような事例ばかりを集め、写真や解説付きでわかりやすく紹介した、積算資料ポケット版マンション修繕編の別冊本。

巻頭に国が今年度打ち出したマンション修繕関連の施策や住宅リフォーム事業者団体登録制度、大規模修繕瑕疵保険などについて、国土交通省担当官へのインタビューを掲載。

マンション改修工事は大きく6つに分類し、各々について基礎知識として解説した上で、モデル事例25を取り上げている。

一般財団法人経済調査会発行
A4変型判・全120ページ・980円（税込）
平成26年11月10日刊
本書の問い合わせ
住宅情報事業部　☎03-5148-1650

NPO日住協・設立45周年記念シンポジウム開催
「高経年マンションの新たな管理の方向を考える」

10／24 日比谷図書館コンベンション大ホール

NPO日住協（日本住宅管理組合協議会）は10月24日、日比谷図書館コンベンション大ホールで設立45周年記念シンポジウム「築30年、100万戸時代－高経年マンションの新たな管理の方向を考える」を開催した。

当日は約200人が参加。鎌野邦樹・早大教授が「これからのマンションの管理と再生」と題して基調講演を、次いで日住協会員管理組合の代表者を含めてパネルディスカッションを行った。

◇

管理組合の積極的管理・経営的管理とは
鎌野邦樹氏

高経年マンションを老朽化、衰退させないためにはどうするか。

管理組合のマンション管理の対応の仕方としては「静的・消極的管理」（初期段階・財産保全）から「動的・積極的管理」（成熟型管理・財産活用）への移行を考える。

例えば１．空き住戸の賃貸借取次業務。昨今空き住戸が多いが、そのままにしておくと管理費用だけ徴収されてマイナスの財産となることになりかねない。同じ団地内に親を呼び寄せる、家財道具の保管場所として貸す、管理組合がその取り次ぎをするというやり方である。

２．空き住戸の共用部分（規約共用部分）化業務。どうせ使っておらず管理費用を負担するくらいなら管理組合に使ってもらおう、そういう人から空き住戸を無償で借りて集会所などとして利用する。

３．生活支援サービスの取次（窓口）業務。配食、買い物などの生活支援サービスについて高齢者と事業者との窓口になる業務をいう。

高経年マンションをいかに活性化させるか―それを管理組合が先導役となって仕組み作りをすることが必要となる。

円滑な運営管理を進めるためには…
小林秀樹氏

管理組合が実際に行っている積極的な運営管理の例として青空市場、スクールバス、カーシェアリング、お祭り・サークル活動の補助など、必要に迫られてやっているケースがあるが、積極的管理を推進する学者の立場としては理論的に大丈夫だって言わなければいけない。マンションの中にはこれらを管理組合の業務ではないという反対者が絶対いるから、その時にどうやって説得するかが問題となる。

ここでいえるのは①総会決議は尊重する②間接的利益を認識すること。

例えばスクールバスで直接的利益を受けているのは学童人だけ。しかし他の人も利便性や暮らしやすさを高めてマンションの資産価値を維持に貢献していることにつながっている。こういうのを間接的利益という。

またコミュニティの定義があいまいで酒飲んでいればコミュニティかと誤解されることもあるので、表のようにまとめてみた。目標はＢレベル水準。

意思決定では現状を変更する決定が円滑に行える、分担では理事が順番で回ってきたらやることが当然という住民意識。「相互交流」にいくと、認知関係では顔がわかると良いことが結構ある。騒音トラブルの低減にデータで役立っているのが証明されている。

否定意見が出てきたときに利用できるデータを学会として出していくので、ぜひ使っていただきたい。

パネルディスカッション

●**司　　会**：川上湛永氏（NPO日住協会長）
●**パネリスト**：
鎌野邦樹氏（早稲田大学法科大学院教授・日本マンション学会副会長）
小林秀樹氏（千葉大学教授・日本マンション学会会長）
浜岡紀子氏（団地管理組合法人 西小中台住宅理事）
小池　博氏（豊ケ丘5-3住宅管理組合調査検討委員長）
大石和夫　（NPO日住協理事長）

●**管理組合運営のレベル**

	ガバナンス		相互交流	
	意思決定	参加意識	居住者間の関係	地域との関係
無関心レベル	管理組合がない	参加しない	だれが住んでいるかわからない	関係がない
Aレベル（普通水準）	普通決議	投　票	名簿関係	個　別
Bレベル（目標水準）	**変更決議＜現状を変更する特別多数決議（3/4）が円滑にできる**	**分担〈組合運営に参加し責任を分かち合う（役員を担う等）〉**	**認知関係〈相当数の居住者の顔と名が一致し、挨拶や立話ができる〉**	**多数〈居住者の多数が自治会に任意加入している〉**
Cレベル（特別水準）	建替え決議	主　導	親密関係	団　体

9／13
給排水設備セミナー
管理組合からの報告～給排水管更新工事の実際

NPO日住協神奈川県支部は9月13日㈯13時30分から、かながわ労働プラザ（Lプラザ）で給排水設備セミナー「管理組合からの報告～給排水管更新工事の実際」を行った。

高経年マンションでは給排水設備の更新工事が急増しているが、特に管理規約を改正して専有部分の工事費を管理組合で負担するケースが目立っている。

約1週間も住戸内に入る工事であるとストレスで体調を崩す住民、不在住戸の問題など、体験してみなければわからない工事の実際を、管理組合が報告。また、施工会社、設計コンサルタント、管理組合理事長が、パネルディスカッションで、専有部分を含めた給排水設備更新の工事のあり方、改善点などについて討論を行った。

パネルディスカッションでは、左から㈱太平エンジニアリングの現場代理人・加藤伸一郎氏、同社マンションリフォーム部・泉谷賢司氏、鳶尾第2住宅管理組合・近藤博隆理事長、浜管ネット技術者部会・町田信男氏が意見を述べた

神奈川県「スマートエネルギー計画」

太陽光発電の普及・拡大を推進

26年度中の買取価格は32円／kWh

神奈川県では「かながわスマートエネルギー計画」を推進している。平成25年7月に制定した「神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」に基づいて策定した計画で、①原子力に過度に依存しない②環境に配慮③地産地消の推進を原則としている。

計画の中で神奈川県が「最も有望な再生可能エネルギー」として、特に注力しているのが太陽光発電。地理的条件や気候に左右れにくい、発電時に騒音や振動・悪臭等を出さない、大小様々な規模に比較的短時間で設置できるという特徴があるためだ。

こうしたことからマンション等を対象に「共同住宅太陽光発電設備設置費補助制度」を設けた。ところが平成23年・24年度の実績をみると、2カ年度の合計補助件数745件のうち、賃貸物件が740件で、分譲マンション管理組合はわずか5件であった。

屋上に設置した太陽光パネル

補助制度の内容は、太陽光発電設備（10kw未満）の設置に対し、15,000円／kw（上限140,900円）を補助する。

◇

太陽光発電設備の設置方法については、①自己設置②屋根貸し方式③リース方式がある。

屋根貸しとは、建物所有者が発電事業者に屋根のスペースを貸し、太陽光発電事業を営むもの。建物所有者は賃料を得ることができる。

リースは太陽光発電設備の製品代金や設置費用を売電価格の中で償却していく方法。初期費用の必要がなく、リース代以外は収益となる仕組み。蓄電した太陽光はすべて売電する「全量売電」が原則で、26年度までの買取価格は32円／kWh（税抜き）で買取期間は20年。20年間は32円／kWhで買い取るという内容だが、次年度以降は行政の制度によって変更する可能性がある。

◇

神奈川県では今後、薄くて軽い薄膜（はくまく）太陽光電池の普及を目指す予定。屋根だけでなく壁面や窓ガラス、バルコニー手すりなどに設置、発電できるフィルム状のソーラーシステムを普及させていく。平成26年7月に6プロジェクトを選考し、活用例を増やしていくとしている。

東京電力 高圧一括受電サービス開始

共用部電気料金を20～40%削減

東京電力は8月5日、高圧一括受電で既設分譲マンション共用部の電気料金を削減できるサービス「スマートマンションサポートサービス」を開始した。

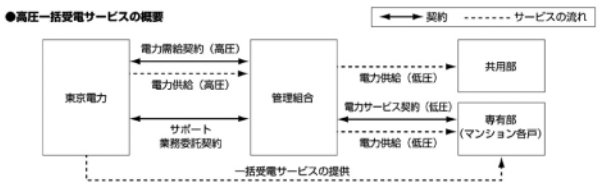
サービスのポイントは、検針や料金収納、緊急時の対応など東京電力がこれまでと変わらずに行うこと、共用部分の電気料金が20～40%削減できること、電気使用量や料金の確認・管理がでスマホやPCでできる・ライフスタイルにあった料金メニューを選択できることなど。

2016年からはマンションを含め、一般家庭でも自由に電力会社を選べるようになる。高圧一括受電サービスは全戸の合意をとる必要があるため、電力自由化後の高圧一括受電導入はこれまで以上に難しくなるといえよう。

高圧一括受電サービス導入を検討している管理組合では早めの対応が必要といえる。

◆同サービスの特徴◆

・契約変更だけで、検針、料金請求・収納、電気設備の保安管理など日常の作業は今のままと変わらない
・東電と管理組合と2者による契約（現在の一括受電会社のサービスでは東京電力と共用部、専有部の間に一括受電会社が入るが、東電のサービスではその部分に管理組合が入る）
・1棟に入る住戸（ファミリータイプ）がおおむね50戸以上が対象（オール電化マンションは不可）
・サービスの導入費用は東電が負担（契約期間の10年間で償却する）
・共用部の電気料金が20%～40%削減可能
・電気使用量や料金の確認・管理ができる「でんき家計簿」（無料インターネットサービス）の利用



本の紹介

『マンション住戸内設備改修 ～やってはいけないこと～』

専有部分リフォームに関する基本的な注意点を給排水から空調、電気設備、建築工事に整理・分類した1冊。

マンションへの永住意識が高まる中、リフォームを行う住戸が増えているが、マンションのルールも知らない業者に任せっぱなしで、後のトラブルにつながるケースも絶えない。

本書では「住戸内のリフォームやってはいけないことは何か」「工事のよりどころとなる住戸内リフォームガイドラインを示す」をテーマに注意ポイントをまとめている。

区分所有者が専有リフォームをする際の事前知識として、理事会が区分所有者からのリフォーム届を承認する際の指針として、わかりやすい小冊子といえる。

『マンション住戸内設備改修
～やってはいけないこと～』
平成26年10月1日発行
A5判・全82ページ・1,200円（税別）
本書の問い合わせ
協会事務局☎03-5289-8641

Make a Proposal

専有管工事への修繕積立金取り崩し管理規約変更案を紹介

給排水設備工事において、共用・専用管の一体工事を管理組合主導で行う管理組合が増えている。建物の老朽化とともに給排水設備も老化して各所で漏水事故が頻繁に発生し、専有管工事を各区分所有者の判断に任せるという考えでは解決できない状態になってきているケースが増えているからでもある。

しかし、マンション標準管理規約第21条「敷地及び共用部分の管理」関係コメント⑤では、「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」とあり、このため修繕積立金を専有管工事のために取り崩すことができるかどうかという議論となっている。

当該住戸の専有管がスラブ下を抜けて階下の天井裏を通っているケース（いわゆるスラブ下配管）で、これを共用部分とした判例（最高裁平成12年3月21日）がある。しかし、このケースは専有管があくまで共用部分に設置されていることが判断理由となっているので、すべてのマンションで当てはまるものではない。特に給水管の通り道が階下あるいは階上などの共用部分に設置されるケースはみられない。

では、専有管の帰属を管理規約の変更で規約共用部分とすれば議論の解決になるのであろうか？

専有管を規約共用部分とした場合、すでに別の方法で専有リフォーム済みの住戸への対応、将来配管ルートを変えるような専有リフォームを行う住戸が出てきた場合の対応、日常的な管理についても検討項目に入れておかなければならない。

規約の変更は総会決議で特別決議（区分所有者及び議決権の各3／4以上の多数決）が必要となる。このため、規約の変更は慎重に行うべきだ。

下記にマンション標準管理規約の変更案を2つ挙げたので参考にしてほしい。

※ここでいう専有管とは、専有部分である横引き管（給水管、給湯管、排水管、通気管）を指す。

管理規約変更案1

NPOリニューアル技術開発協会／編

第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項の次に3項以下を追加する。

（略）

3　専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を含む管理は、区分所有者がその責任と負担において行うものとする。

4　専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事を行った区分所有者は、その旨を管理組合に届け出るものとする。

5　管理組合は、一定の時期に、専有部分の給水管・給湯管又は排水管の更新工事について、総会の決議を経て管理組合がその責任と負担においてこれを行うことができるものとする。

6　前項において、管理組合が行う更新工事をすでに実施した区分所有者に対し、公平の観点から応分の工事費相当額を総会決議により支出することができるものとする。

管理規約変更案2

三井一征事務所／編

第28条（修繕積立金）第1項と第2項の間に新しく第2項を追加する。旧第2項は第3項とし、以下第4項、第5項とする。

（略）

2　前項及び第25号第1項の規定にかかわらず、長期修繕計画に組み込まれた給排水管等の専有部分の更新又は更生工事には、修繕積立金を充当することができる。この場合において、第21条第2項の規定を行ったものとみなす。

3　第1項にかかわらず…（以下略）

47条（総会の会議及び議事）第3項と第4項の間に新しく第4項を追加する。旧第4項は第5項とする。

（略）

4　第28条第2項に定める長期修繕計画に組み込まれた給排水管等の専有部分の更新又は更生工事は、前項と同じ方法で決するものとする。

48条（議決事項）

（略）

七　第28条第3項に定める…（以下略）

管理規約変更によらない方法

専有部分を含めた工事費について、一定額を管理組合が金融機関から借り入れし、修繕積立金とは別に区分所有者から徴収した会計から返済するというもの。

地域ネットワークの活動状況

川管ネット

9/6

まち公共催第１回管理基礎セミナー「大規模修繕工事」～注意するポイント～

9月6日㈯13時30分から、武蔵中原のエポックはかはら大会議室で「大規模修繕工事」～注意するポイント～をテーマとした一般社団法人川崎市まちづくり公社との共催による平成26年度第１回マンション管理基礎セミナーを開いた。講師は公益社団法人マンション管理センター技術部の田澤宏参与が担当した。

講演は耐震診断や耐震改修の解説から、大規模修繕工事の基本的な考え方、目的、進め方、調査診断、修繕設計、専門家や施工会社の選定、融資手続き、工事監理、竣工図書のリストなど、初心者にわかりやすい説明だった。

マンション管理センターの田澤宏氏

9/13、10/4

マンション管理基礎講座 理事長体験談

マンション管理基礎講座3回目9月13日㈯、4回目10月4日㈯を武蔵小杉の中原市民館第1会議室で、それぞれ18時30分から開いた。

3回目の9月13日は（1）マンション標準管理規約について川管ネット理事の高橋秀行マンション管理士、（2）管理組合会計のポイントについて原淳子税理士が講演した。

組合会計のポイントでは、区分経理をしているが貸借対照表が１つしかないケース、未収金の管理がわかりにくい現金主義を採用しているケースなど問題のある会計処理をしている管理組合があると指摘。

収益事業を行う場合の管理組合における消費税は前々事業年度の課税売上高が1,000万円超の場合、その年度の税金を払う義務があるなど、税金の取り扱いについての説明があった。

4回目の10月4日は（1）マンション標準管理委託契約書について湘管ネット理事の杉本久美子マンション管理士、（2）管理組合運営について川管ネット理事の神品勝征マンション管理士が講演した。

標準管理委託契約書における最も基本的な留意点は共用部分の範囲に漏れがないか等管理規約との整合性を確認すること、出納業務で口座の振り替え方法、印鑑・通帳の保管等を確認すること。近年ではファームバンキングの利用が増えているが、パスワードの保有についての注意などを説明した。

管理組合会計について説明する原淳子税理士

管理会社との委託契約における留意点を説明する杉本久美子マンション管理士

9/28

第２回ミニセミナー＆個別相談会 日常生活をめぐる紛争をテーマに

9月28日㈰10時から、川崎市まちづくり公社ハウジングサロンでマンション内の日常生活をめぐる紛争をテーマとしたミニセミナーと個別相談会を開いた。講師は横浜開港法律事務所の河住志保弁護士。

今回は騒音、臭気、ペット飼育、住戸の用途違反、その他ゴミをめぐる裁判例など、マンションで起こる日常的な紛争の法律的な解釈を講演した。

騒音では住戸間での損害賠償請求や差止請求、管理組合による差止請求（区分所有法57条）について解説。臭気ではペットの糞尿、喫煙、店舗営業（焼鳥屋）などに関する裁判例を紹介した。

ペット飼育では規約の有効性、禁止勧告、差止請求、損害賠償を求めた訴訟を紹介。住戸の用途違反では、専有部分をシェアハウスに改修した行為を認めた裁判所の判断について論点が違うとした。その他では専有部分でのゴミの放置、共用部分での私物の設置、問題のある居住者との紛争についての裁判例を紹介・解説した。

日常生活の紛争について解説を行う河住志保弁護士（右奥）

10/11

平成26年度第３回川管ネットセミナー 節電対策をテーマに

10月11日㈯13時30分から、溝の口の高津市民館第5会議室で平成26年度第3回川管ネットセミナーを開いた。

当日は（1）高圧一括受電サービスについて東京電力㈱草刈氏、（2）省エネ・節電について㈱澁谷電気の渋谷正人氏、（3）最近の照明設備についてパナソニック㈱三ノ輪氏が講師として説明した。

東京電力は、8月から開始した高圧一括受電サービスについての概要説明。東京電力と管理組合との契約により、住民としては検針、料金請求・収納、電気設備の保安管理などこれまでと同じサービスが受けられる、共用部分の電気代金が20～

高圧一括受電サービスについて説明する東京電力㈱草刈氏

パナソニック㈱三ノ輪氏は、最近のLED照明設備の現状および今後の照明設備の動向について説明

40%削減できるという点を話した。

澁谷電気の渋谷正人社長は共用部分のLED 化、低圧契約における節電、高圧契約の節電の考え方などを説明した。

パナソニックは最近のLED 照明設備の現状および今後の照明設備の動向について説明した。

LED については、会場から「メーカー同士の互換性がない」という質疑が上がり、「現在は過渡期なので基本互換性がないが、今後は互換性のある製品が開発されていく」「メーカーとしてLED（光源）のみの交換ができる設計思想で考えていきたい」などと応答していた。

浜管ネット

9／3

管理運営・技術者・専門業3部会合同研修会 専有部分の給排水管等改修工事に 修繕積立金を使えるか？

9月3日㈬18時30分から、かながわ労働プラザ（Lプラザ）で「専有部分の給排水管等改修工事に修繕積立金を使えるか？」をテーマに浜管ネットの管理運営・技術者・専門業3部会合同研修会を行った。

第１部の講師は技術者部会から、トム設備設計の町田信男氏が「住戸内設備改修の実態―具体的内容と問題点」と題して講演。第2部では横浜マリン法律事務所の濱田卓・弁護士が「マンションの給水管等の更新に関する諸問題」と題して法律、規約、判例の面から解説を行った。

具体的な問題は修繕積立金で出来る工事内容の合意形成、以前に個別にリフォームした住戸の対応、全戸からの立ち入り工事承諾書の取得、管理規約の改正、病人や高齢者などがいる住戸の対応（騒音、トイレ等）、管理費等の滞納住戸対応、賃貸者や空き室、立ち入り拒絶住戸の対応、不在住戸の鍵の預かりなど。

濱田氏はこれらの諸問題について「公平性の確保」をポイントに上げ、管理組合が共用・専有部分の一体工事を行うことには「現行法上許容されると考えられるのではないだろうか」とひとつの見解を示した。

住戸内設備改修について、技術面から説明する町田信男氏

弁護士の濱田卓氏は法律、規約、判例の面から解説を行った

9／9

マンション設備改修シリーズ第23回 共用部給排水設備・専有部給排水の改修事例

9月9日㈫18時から、かながわ県民センター403号室で共用部給排水設備・専有部給排水の改修事例紹介として、技術者部会・専門業部会合同セミナーを行った。

今回の主な事例は、給水方式変更と共用部給排水管改修に併せて行った管理組合主導の住戸内設備配管（給水・給湯・排水管）の取り替え事例、大規模修繕時にオプションで実施した在来浴室のユニットバス変更事例、改修工事実施後の排水管洗浄について。

講師は㈱建物保全センター・福市博臣氏、㈱太平エンジニアリング・泉谷賢司氏、タカラスタンダード㈱・冨岡祐嗣氏、東洋住宅サービス㈱・三浦正法氏の4氏が務めた。

共用部と専有部の給排水設備改修は、厚木市の管理組合（1977年竣工・10棟・250戸）が行った事例。共用・専有併せて50件以上の漏水事故が発生し、専有部分の給排水管についても管理組合主導で修繕積立金を工事費用に充当することとした。資金計画では住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」から融資を受けた。

住民間の合意形成については漏水事故が多かったことで反対意見もなく、管理規約の改正、総会決議がスムーズに行えたとしている。

設計コンサルタントとして改修計画から着工までを解説する福市博臣氏

施工業者の立場で工事の特徴や対応に苦労した点を話す泉谷賢司氏

10／11

3回目の大規模修繕工事見学会 実際の作業音や振動、塗料の塗り分け方を体感

10月11日㈯13時30分から、正会員である磯子レインボーハイツ団地管理組合（1980年竣工・27棟・381戸）の協力を得て、工事現場見学会を催した。3回目の大規模修繕工事であり、今回はじめてPC 造ジョイントシールの全面打替え工事やテラスハウスタイプのシングル屋根葺き替え工事（被せ工法）を行った。見学会ではジョイントシール部分の実際の作業音や振動､中塗り・上塗りなど塗料の塗り分け方等を体感した。

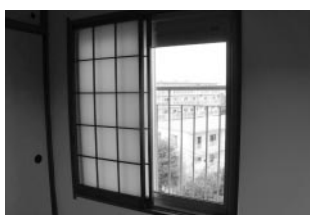
設計・監理は㈱英綜合企画設計、本体工事、共用外構工事は㈱サカクラ、窓サッシ・玄関ドア改修は㈱LIXILが担当。窓サッシはペアガラスを採用したことから国土交通省の省エネ改修推進事業に申請。約2,300万円の補助を受けたという説明があった。

また、修繕積立金はこれまで竣工期別（第1期～第4期）で

工事計画から経緯、取り組みまでを説明する大島芳博理事長

見学会で参加者に説明するサカクラの古川晋一朗・副現場代理人

外壁ジョイントシール部分では作業する音や振動を体感した



国土交通省からの補助を受けてペアガラスに改修

行ってきた会計処理を規約の改正により修正し、2009年4月から棟別の区分経理を開始。必要最小限の値上げも実施し、現在は英綜合企画設計によって30年間の棟別長期修繕計画を策定中としている。

大島芳博理事長からは「今後はマンションの長寿命化・再生に尽力し、魅力ある100年タウンを目指し計画していく」という話があった。

よこ管ネット

9／20

セミナー「マンションの災害危機管理対策」

9月20日㈯13時30分から、産業交流プラザ第1研修室で「実例から学ぶ マンションの災害危機管理対策」を開いた。

第1部は一般社団法人マンションライフ継続支援協会理事の安部俊一・防災士が「巨大災害に備えるマンションの危機管理」をテーマに、第2部で㈱木村技研が災害時用の簡易トイレの紹介、第3部で横須賀管工事協同組合のスタッフが給水タンクの「制震装置」について説明を行った。

第1部の安倍氏は自宅マンションの防災事例をもとによこすか海辺ニュータウン地区防災計画の策定など地域防災を先導する活動を紹介。発災前の備えとして災害時マンション生活継続計画の作成を勧めている。これにより被災状況をイメージする力をつけながら発災直後の初動対応、復旧・復興までのシミュレーションを行っておく必要があると説く。

次いで有事の際に常に最重要課題として上がるトイレについて、簡易トイレの紹介と準備の大切さを、さらに「給水タンクの耐震性を向上させる」ことは「命の水を守る」備えとして給水タンクの役割について説明してもらった。

講師の話では「自分が災害で死なないための方策」については全く無頓着な人が実に多いという。「自分だけは厄災から免れる」という考えを払しょくし、もっと危機意識を持っておくことが必要だと話した。

㈱木村技研による災害時の簡易トイレの展示

「災害は生きるも死ぬも自己責任」と話す安部俊一氏

湘管ネット

9／20

平成26年度第2回マンション管理セミナー 共用・専有部分の一体工事をテーマに

9月20日㈯13時30分から、藤沢商工会議所503号で平成26年度第2回マンション管理セミナーを開いた。第1部は浜管ネット技術者部会の町田信男氏が「マンションの専有部分の給排水管等改修工事・留意点と工事方法」と題して講演。第2部では湘管ネット理事でマンション管理士の須賀一朗氏が「給水枝管更新のための修繕積立金の取り崩し」について自身の考察を述べた。

町田氏は住戸内にある設備配管の説明、設備改修事例で共用・専有一体工事が増加している傾向、一体工事事例における改修範囲（どこまで共用で、どこから専有か）の経験談を説明した。

須賀氏は東京地裁平成23年9月23日判決において、一体工事を行った管理組合に対して先にリフォーム済みの住戸がその費用負担を請求できた事例を紹介。ただし、「積立金の取り崩しに関しては一切触れていないことは残念」と指摘した。また、昨今の共用・専有部分一体工事事例で行われている管理規約改正が専有管を単に「共用部分とみなす」と報告している点にも注目。過去の判例にあるスラブ下排水管を別にすれば「専有部分の法的性質は変わらない」とし、安易な規約の条文改正に注意を呼びかけた。

設計コンサルタントとしての経験談を話す町田信男氏

湘管ネット理事の須賀一朗氏。「専有部分の法的性質は変わらない」と指摘

10／18

マンション防災セミナー 震災時の防災活動やマニュアル作成をテーマに

10月18日㈯13時から、鎌倉生涯学習センター（きらら鎌倉）第6会議室でマンション防災セミナーを開いた。主催は湘管ネットと首都圏マンション管理士会・湘南地区部会。

第1部では湘管ネット会長でマンション管理士の藤木賢和氏が地震に関する基礎知識を説明した。東日本大震災に見舞われた仙台のマンションでの体験談を紹介。「余震が怖くて階上の自分の住戸に行けない人が多くいた」「物資の調達が可能になるまでに1週間かかった」「倉庫の鍵を持っている人が不在で帰ってくるまで備蓄品が取り出せなかった」「避難場所でマンションの住民は入れないと言われた。日頃の周辺町内会や自治会などとの連携やコミュニティ形成の重要性を認識した」。

第2部は首都圏マンション管理士会・湘南地区部会の高津篤氏が、小規模マンションを対象に作成した防災マニュアル（ひな形）について説明した。地震発生直後（1日目）から被災生活（2，3日目）、復旧（4日目以降）の時期に分けてマンションでの体制づくりや活動内容を順に紹介。居住者アンケート調査シート、災害時要援護者名簿、安否確認ステッカー、待機所受付名簿、備蓄物資配布リストなど災害時の活動に必要な各記載様式も当日の参考資料として配布した。高津氏はこうした資料を提供しながら、各マンションの実情に応じた震災時活動マニュアルの作成を勧めていた。

マンション防災対策のポイントを解説する藤木賢和・湘管ネット会長

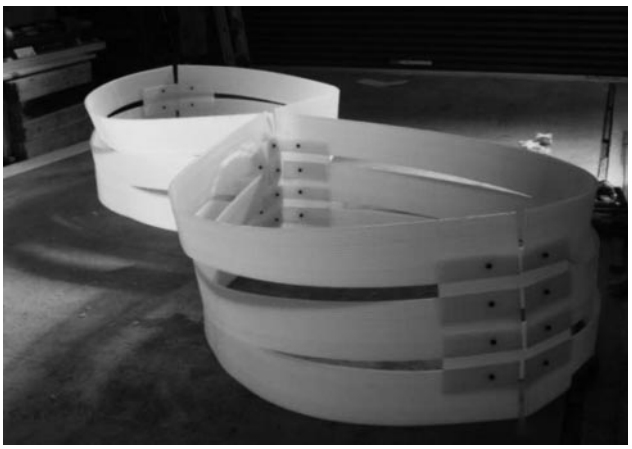
マンションで用意しておきたい防災マニュアルについて話す高津篤・マンション管理士

TOPIC

大地震から給水タンクを守れ！

波動抑制装置「波平さん」

液面揺動による波高が1／3以下に減衰



タンクセイバー「波平さん」

中央大学、㈱十川ゴム、㈱エヌ・ワイ・ケイは、横須賀管工事協同組合との開発協力により、マンション等の給水タンク（貯水槽）を地震被害から守る浮体式波動抑制装置「タンクセイバー『波平さん』」の製造・販売を開始した。（独）科学技術振興機構の平成24年度支援事業の採択課題。

東日本大震災では仙台市立の小中学校196校中62校で貯水槽の破損被害があり、中でも11校では貯水槽が完全に破壊した。

大地震により貯水槽が破損する原因のひとつにスロッシング現象が考えられる。スロッシング現象は長周期地震動によって容器の中の液体が激しく波打つこと。

この波動を抑制し、大地震から「水を守る」ために開発されたのが「波平さん」である。「波平さん」の設置はタンク内の水に浮かせるだけ。地震で大きく動こうとする流体は「波平さん」を通ることで液面揺動による波高が大きく減衰（1／3以下）し、タンクの損壊を防ぐことができるという。

宮城県名取市の商業施設の貯水槽

横須賀管工事協同組合は今年8月横須賀市民病院の給水タンクへ「波平さん」設置工事を行った（実施工事第1号）。対象タンクはFEPパネル製（3m×6m×1.5m）。施工の流れは写真参照。

施工費は、貯水槽の面積や水深によって異なるが、横須賀市民病院のケースでは1タンク1段施工で約35万円（材料・工事含む・税別）だった。

◇

近年、衛生面やタンクの維持費などから水道本管からの直結給水方式を採用するマンションが増えている。

一方、有事の際の水の確保を視野に入れてあくまで貯水槽方式にこだわる管理組合も少なくない。ただ、この場合、地震で貯水槽が破損するのではないかという不安を払しょくすることができなかった。

波動抑制装置により「命の水」を守ることができれば、防災拠点としてマンション貯水槽の重要性が増していくかもしれない。

●問い合わせ

横須賀管工事協同組合

☎046-825-2345　http://yokokan.jp

施　工　の　流　れ

仮　組　み

タンク内での作業がスムーズに進むように搬入前に装置の一部をボルトで接合する

搬　　入

仮止めのボルトが障害とならないように注意してタンクのマンホールから挿入する

設　　置

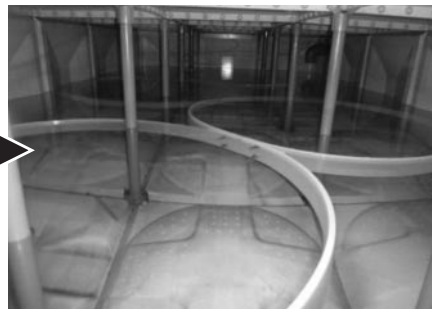
あらかじめ設計した装置のレイアウトにパネルを設置

本　組　み

タンクの中央付近にパネルを設置し、ボルトで本組みする

清　　掃

本組み後、タンク内の清掃・消毒を実施



水　張　り

清掃・消毒後、水張りして装置が浮上することを確認する

かながわマンション
ネットワーク通信

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 神 浜 央 湘 **コミュニティワン株式会社**	横浜支店 横浜市西区楠町4-7 ニッセイ横浜楠町ビル7階 ☎045-316-3939 http://www.community-one.jp	コミュニティワンは心豊かなマンション生活サポートを通しすべてのお客様に生活感動を創造し続けます。
マンション管理 浜 **住友不動産建物サービス株式会社**	横浜市港北区新横浜2-5-5 ☎045-752-7711 FAX045-472-9585 soumuho@sumitate.co.jp http://www.sumitate.co.jp	これまでの経験と実績に培われたノウハウを生かし、総合的なサポートでマンション管理組合運営をお手伝い致します。
マンション管理 浜 川 湘 **株式会社大京アステージ**	【窓口】東京都新宿区新宿2-3-15 くらしサポートデスク ✉0120-264-406 dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp http://www.daikyo-astage.co.jp	神奈川県内で約1,200管理組合（約65,000戸）の管理実績があり、このスケールメリットを生かしながら、「横浜」「町田」「湘南」を3拠点に支店を配置し、地域に密着した管理運営サポートを行っている管理会社です。
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】 横浜市鶴屋町2-26-2 第4安田ビル6F　〒221-0835 ☎045-326-2350 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**	首都圏第二事業部 （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 浜 川 よこ **日本ハウズイング株式会社**	横浜支店 横浜市西区北幸2-5-10 オーク横浜ビルディング5階 ☎045-412-3800 FAX045-412-3801 http://www.e-kanri.info	独立系最大手のマンション管理会社で、昨年度約13,000戸受注の内、約6割が管理組合様からの依頼に伴う受注です。
マンション管理 浜 **野村不動産パートナーズ株式会社**	【本社】 東京都新宿区西新宿1-26-2新宿野村ビル 【横浜支店】 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 http://www.nomura-pt.co.jp	野村リビングサポートは、高品質なサービスとハートフルな対応で、ホスピタリティNo.1を目指します。
マンション管理 浜 **三井不動産レジデンシャルサービス株式会社**	本社 新宿区西新宿7-5-25西新宿木村屋ビル 横浜支店 横浜市神奈川区栄町5-1横浜クリエーションスクエア ✉0120-395-310 http://www.mitsui-kanri.co.jp	お客様のくらしを豊かにするサービスパートナーとなることを目指して、平成26年４月１日付けにて社名を改称いたしました。
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 https://www.facebook.com/lifeportseiyo	もっと“ハートふる”な明日へ。おかげさまで、ライフポート西洋は、ことし創業30周年。私たちはこれからも、まごころ込めて、手をかけて、お客様の大切なマンションを輝かせ続けます。

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。

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

金融・保険

企業名	所在地	PR
金融 浜 よこ **三菱電機クレジット株式会社**	東京都品川区大崎1-6-3 日精ビル12F ☎03-5496-9497 ✉0120-585-366 http://www.credit.co.jp/mansion-reform	大規模修繕から防犯カメラ等設備工事まで、マンション管理組合様専用のトータルファイナンスをご提案します。

改修一般

企業名	所在地	PR
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、自信を持って対応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 川 よこ 央 **株式会社カシワバラ・コーポレーション**	川崎市幸区堀川町580番地 ソリッドスクエア西館10階 ☎044-540-1062 FAX044-540-1035 http://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	弊社では33年間の大規模修繕工事の豊富な実績を通して、各種技術のノウハウを確立し、改修専門工事業として快適、利便性、付加価値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 央 **シンヨー株式会社**	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4795 J-fukama@sinyo.com http://www.sinyo.com	創業以来83年を迎え、完工高140億円、そのうちマンション大規模修繕97億円を超すまで成長して参りました。アフターグループ6人が工事後のケアを致します。
大規模修繕 神 浜 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半世紀。“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。
大規模修繕 浜 よこ 央 **株式会社ヨコソー**	（本　　社）☎046-834-5191 （東京支店）☎03-3736-7751 （横浜支店）☎045-595-0601 （北関東支店）☎048-449-0091 http://www.yokosoh.co.jp	建物の修繕工事を手がけて100余年。確かな経験と実績を活かしながら、個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
大規模修繕 浜 央 **株式会社ラクシー**	横浜市西区楠町10-8（神奈川営業所） ☎045-290-3222 FAX045-290-8363 sugimoto@ruxy.co.jp http://www.ruxy.co.jp	リニューアル工事によって生まれる、新しいゆとりの空間をご提供できるよう、建物調査診断、施工、アフター点検まで一貫したサービスを提供しております。

企業名は五十音順に掲載しております

総合建設

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **株式会社NB建設（旧相鉄建設株式会社）**	横浜市神奈川区栄町5番地1 ☎045-451-8816（代表） FAX045-451-8919 daimon-akiko@nb-const.co.jp	地元に密着したゼネコンとして、建築・設備・耐震・内装などのリニューアルをお客様の立場でご提案。地域社会の安心と発展に貢献します。
大規模修繕 浜 **工藤建設株式会社**	リノベーション営業課 ☎045-911-5438 FAX045-911-5951 http://www.kudo.jp	大規模修繕工事もグレードアップ工事もお任せください。またソーラーシステム、LED電気工事等、省エネ対策もお問い合わせください。
耐震補強、大規模修繕 浜 **東京急行電鉄株式会社**	東急電鉄「ア・ラ・イエ」センター 横浜市青葉区美しが丘2-23-3 0800-888-0109 http://www.a-la-ie.com	マンションの耐震診断・設計・補強工事までを一貫してお手伝い。まずは、無料の簡易耐震診断で建物の強度をチェック。概算工事費までお伝えします。

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』の安全にこだわり50年、誠実で確実な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、全て当社にお任せください。
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 湘 **京浜管鉄工業株式会社**	東京都新宿区若葉1-12-5 ☎03-3358-4873 FAX03-3358-4876 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 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	年間30万世帯もの実績を持つ、排水管洗浄の専門業者です。建物ごとに綿密な事前調査を行い、洗浄計画をご提案します。
給・排水設備改修 よこ **文化興業株式会社**	本社：横須賀市内川1-7-23 ☎046-837-2261 横浜営業所：横浜市金沢区寺前1-7-14 ☎045-781-3245 eigyo2@bunka-kogyo.co.jp http://bunka-kogyo.jp	創業68周年、水漏れ、排水管詰まり清掃、エアコン・給湯機の取替えから給排水配管の全面改修工事まで、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提供していく所存です。

電気設備改修

企業名	所在地	PR
電気設備改修 浜 **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87年という長い歴史の中で、地元神奈川で高い信頼・実績を築いて参りました、電気設備改修工事のプロ集団です。お気軽にご相談下さい。

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 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。
建材メーカー・販売 浜 **タキロンマテックス株式会社**	東京都港区港南2-15-1 品川インターシティA棟30階 ☎03-5781-8101 http://www.t-matex.co.jp	マンションの開放廊下や共用階段用の床材に特に力を入れています。詳しくはホームページをご覧ください。

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StoAG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 **株式会社LIXILビルリフォーム販売**	神奈川支店 横浜市都筑区中川中央2-5-18 LIXIL港北ショールーム2階 ☎045-595-3791 FAX045-593-8846 http://shinnikkei.lixil.co.jp/sales_b	当社は、LIXILグループ内で唯一の窓や玄関ドア、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。

機械設備メンテ

企業名	所在地	PR
機械式駐車場メンテ 浜 **株式会社日本昇降機メンテナンス**	千葉県市川市貝塚3-31-4 ☎047-375-1015 jaem@kni.biglobe.ne.jp http://www1a.biglobe.ne.jp	弊社は機械式駐車装置のメーカーであり、現在では他社メーカー様の機械式立体駐車場の保守点検も行っております。

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

企業名は五十音順に掲載しております

NPO浜管ネット技術者部会

NPO浜管ネット建築等専門技術者部会は、星川晃二郎部会長を中心に、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
星川晃二郎 **株式会社汎建築研究所**	東京都中央区日本橋小伝馬町6-13 ☎03-5623-3881 http://www.han-kenchiku.co.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
島村利彦 **株式会社英綜合企画設計**	横須賀市小川町25-5-203 ☎046-825-8575 http://www.hanabusa.e-arc.jp	吉岡誠 **有限会社吉岡設計**	横浜市西区南幸2-9-9-306 ☎045-311-6723 mktyoshi@cds.ne.jp
長友秀信 **陸建築設計**	藤沢市鵠沼海岸1-10-1-311 ☎0466-34-7535 hanagatomo@yahoo.co.jp	福市博臣 **株式会社建物保全センター**	横浜市神奈川区鶴屋町3-35-11-504 ☎045-324-6152 http://www.k-tateho.jp
内田修司 **デルフィ設計**	横浜市鶴見区市場上町6-32 ☎045-511-3998 derufi@clock.ocn.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
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
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	井田洋一郎 **有限会社エルグ**	横浜市港南区笹下6-23-27 ☎045-844-0844 erg@c3-net.ne.jp
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://homepage3.nifty.com/moa_p	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@abjukei.com

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

NPO湘管ネット正会員

理事会事務局を中心に「自立・共助体制」目指す

JR相模線の駅前で、病院、小中学校、市役所、ショッピングセンター、ホームセンター、大型公園が徒歩圏内と、利便性のよい場所に立地する茅ヶ崎グリーンハイツ。住民は高齢化しつつも売却住戸があればすぐ決まる環境にある。

組合運営は収納業務や窓口業務、清掃業務は管理会社に委託しているが、事務局長の中田安麿さんによると「自立管理に近い体制」といえるほど、今春設置した理事会事務局が支援主体となって組合活動を行っている。

事務局は2人体制で、主な活動は独自に構築したシステムを使った会計処理、会議等の資料作成や調査・渉外など。マンション管理関係法などの改正を受けて管理手法の見直しを実施する場合には、管理規約や細則を逐次改正、制定を行ってきた。条文案の作成はすべて事務局が担当している。

過去3回の大規模修繕工事は、居住者有志で構成する住宅委員会が中心となり、独自に設計図、基本仕様書、工事明細書を作成、工事業者を選定し、工事管理までを行った。設計事務所等への依頼は行わず、すべて理事会主導で工事契約を結び、工事を完成させてきている。

専有部分の漏水や外構関係の損傷等についても、建物内外の事故調査、劣化補修などの小工事は地場業者に任せることもあるが、自前で実施してしまうケースがほとんど。近隣のホームセンターで資材を買ってきて、住宅委員有志で補修してしまうというのだ。

こうした組合運営は「住民が高齢化していることでむしろ時間が取れるし、腕のある多様な人材を掘り起こしているからできること」と原剛男理事長。

「住んでいなければ実のある活動ができない」と役員は居住する区分所有者に限定しているが、「事務局がすべてバップアップします」の一言が体制をしっかり支え、役員のなり手不足への対応にもなっているようだ。

コミュニティ活動では自治会と協調した防災活動、一斉草取り、納涼祭などを開催。一部居住者による懇親会（茶話会）も開催している。

現在、65歳以上の居住者が40%を超え、独居世帯率も30%弱となった。今後は高齢化対策や災害時の対策に力を入れて取り組んでいくことが一番のテーマという。

キーワードは「自立・共助体制」。人材を活用し、実働的な居住者協調体制の構築を目指していくとしている。

■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月年竣工・地上4階（一部3階）建て・6棟・総戸数113戸

建物構造	PC造
敷地面積	7,930.68㎡
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
駐車場充足率（台数÷総戸数）	60%（平置きのみ・68台÷113戸）
駐車場使用料（月額）	8,000円
駐輪場使用料（月額）	無料
分譲会社・建設会社	大成プレハブ㈱（現・大成ユーレック㈱）
管理会社	東京互光㈱
管理形態	自主管理、一部委託（収納、窓口、清掃）
管理員の勤務形態	通勤管理1人（事務主任）
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
住宅委員会	理事会の諮問組織。12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）

DATA

平成26年度理事長の原剛男さん（左）事務局長の中田安麿さん

給水システムの直結増圧方式化で撤去した受水槽跡を防災倉庫に転用

鋼管製はしごよりも軽く、強いチタン製三連はしごも整備

住民有志による屋上補修工事。補修前の膨れ個所

下地処理を施す

旧高置水槽の架台部分の下地処理

補修完成。作業量約10人工。資機材費約5万円

浜管ネット　☎045-911-6541

管理組合交流会
テーマ：「高齢化社会における管理組合の運営と再生」
基調報告：西山博之氏（NPO日住協副理事長）
日　時：11月30日（日）13：30〜16：00
会　場：若葉台地域ケアプラザ2階

川管ネット　☎044-379-5334

中原区コミュニティ形成講座
日　時：11月29日（土）9：30〜12：00
会　場：中原区役所5階 503会議室
講　座：川管ネットの活動内容・方向性
　　マンションコミュニティの必要性

平成26年度第2回マンション管理基礎セミナー
テーマ：「マンションの震災対策チェックリストについて〜マンション防災の重要ポイント〜」
日　時：平成27年2月8日（日）13：30〜
講　師：公益財団法人マンション管理センター
　　企画部参与・廣田信子氏
会　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）

よこ管ネット　☎046-824-8133

マンション管理セミナー
テーマ：「マンション総合保険の上手な掛け方」
日　時：平成27年1月17日（土）13：30〜
講　師：グッド保険サービス㈱　伊藤昌弘氏
会　場：横須賀産業交流プラザ第2研修室

マンション改修工事勉強会
テーマ：大規模修繕工事費を削減する方法
講　師：斎藤秀人氏（よこ管ネット理事）ほか2名
日　時：平成27年2月14日(土）13：30〜
会　場：ヴェルクよこすか第1研修室

かながわ県央ネット　☎046-264-6054

第13回役員研修会
テーマ：自走式立体駐車場新設事例
講　師：前田映子氏（かながわ県央ネット副会長）
日　時：12月20日（土）15：00〜16：30
会　場：大和スカイビル5階大和カルチャーサロン

新会員紹介

◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
ホワイトマンション管理組合	よこ管ネット	2	22	1973
フローレンスパレス久里浜	よこ管ネット	1	26	1992
オガール川崎壱番館管理組合	川管ネット	1	45	1995
市ノ坪住宅管理組合	川管ネット	5	600	1974

◆賛助会員

名　称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
シンヨー㈱	湘管ネット	大規模修繕工事	5億円	1952

旧日本住宅公団分譲団地マンションの現況

日住協会員は66%が築30年以上

大石和夫氏・NPO日住協理事長

《5pに掲載したNPO日住協・設立45周年記念シンポジウムより》

旧日本住宅公団（現都市再生機構）は、これまで首都圏（東京・千葉・埼玉・神奈川）で623団地（192,653戸）を分譲したといわれています。このうち平成26年現在、築30年以上は340団地弱（約100,000戸）と想定されます。

大石和夫・NPO日住協理事長

つまり、公団分譲マンションの約54%は築30年以上の高経年マンションとなるわけです。

ではNPO日住協の会員はどうでしょうか。最も古いマンションは築49年の3組合で、築40年以上の合計は53組合。築30年以上は100組合です。これは全会員組合数151に対して66%となります。

またNPO日住協に一旦は加入したが、その後「卒業」した管理組合約300組合のうち、データの残っている176組合を調査したところ、100組合が築30年以上の高経年マンションでした。そのほとんどが旧日本住宅公団分譲の団地マンションです。

NPO日住協会員の築年数

築　年　数	管理組合数
49　年	3
48　年	3
47　年	3
46　年	3
45　年	4
44　年	10
43　年	5
42　年	9
41　年	4
40　年	9
築40年以上	53
30年〜39年	47
築30年以上	100

編 集 後 記

国土交通省が7月に設置した「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」は10月8日で3回目の会合となった。主な検討事項は住宅団地の再生・建替え等における権利調整や建築規制の緩和、事業手法や制度、施策のあり方など。すでに有識者からは「団地再生事業法」創設の提案等が行われ、平成27年中にとりまとめを行う。一方、検討会への批判もある。検討会委員のほとんどが学者、弁護士、行政職員等で占め、当事者である区分所有者の代表が一人も入っていないのだ。当事者不在から紛糾に至った「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」と同様、あらぬ方向へ議論が進んでいかないことを望みたい。（Y.K）

国土交通省で開かれた検討会の様子

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
☎044-379-5334
定期無料相談：
毎週木曜　まちづくり公社ハウジングサロン（川崎）
毎月第2、第4火曜　住まいの情報サロン（溝口）
毎月第1土曜　かわさき市民活動センター（武蔵小杉）

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相模原マンション管理組合ネットワーク（相管ネット）
http://so-kan.net
☎042-855-0555
無料相談：随時　事務局所在地

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2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
☎046-264-6054
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　大和市民活動センター会議室
毎月第1、第3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
☎045-762-1795

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	相管ネット	湘管ネット	県央ネット	日住協 神奈川県支部	合　計
117組合	44組合	60組合	29組合	12組合	18組合	41組合	321組合
26,990戸	7,652戸	9,926戸	1,657戸	964戸	4,285戸	8,209戸	59,683戸

※平成26年10月31日現在

より快適に
より美しく…。
あなたのマンションに新しい命を吹き込みます。

建装工業株式会社　横浜支店
〒220-0023
神奈川県横浜市西区平沼2丁目2番地7号
TEL：045-290-6090　FAX：045-290-6097
URL：http://www.kenso.co.jp/

©KENSO KOGYO