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.55

2020 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：2020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。禁無断掲載・複製

CONTENTS

●今号の目次

2p 全管連
9/28　令和2年度
オンライン通常総会開催

4p コロナ禍の理事会開催の考え方
WEB会議の課題は…
管理規約変更、招集通知方法、
料金支払い等

6p マン管センター
令和元年度の相談内容まとめ
2月以降、新型コロナウイルス
関連の相談も増加

8p 地域ネット活動状況
浜管ネット
25周年記念誌発刊

9p Insurance
2021年1月
マンション総合保険料再改定へ

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
若葉台住宅管理組合協議会

管理の不活性なマンションの今後 神管ネットの積極的関与の必要も

NPO 湘管ネット　会長 ●藤木　賢和

管理組合の管理が適正に行われていないために、建物の老朽化が進み周辺地域に悪影響を及ぼしているマンションが近年顕在化し、最近の報道でもいくつかの事例が取り上げられています。現在、管理が不活性になっているマンションは、いずれこのような運命をたどり、資産価値が下落して買い手もつかない建物になることが十分予測されます。

管理が不活性だといわれるマンションには、管理組合がないものや、管理組合はあるが、定期総会が毎年開催されていないもの、あるいは、管理規約や細則がないもの、修繕積立金を積み立てていないものなどがあり、その状況はマンションによって様々です。

これらのマンションに話を聞くと、「今の管理のままでは老朽化も仕方がない」とか「居住者間のつながりがなく改善は不可能」、あるいは「だれかが何とかしてくれる」など、建物の維持に関心が薄かったり、問題意識をもっていても、自分ひとりの力ではどうしようもないとあきらめている区分所有者もいて、それぞれの事情が違いますが、いずれも当事者意識が希薄な状況になっていることが共通している要因のような気がします。

本来ならば、自分たちの資産価値の維持のための管理ですが、管理費等を払っていればだれかがやってくれるという他人任せのような気持ちがあるのかもしれません。

しかし、中には一人で問題意識を持って、独善的な理事会や不適切な管理を行っている管理会社と闘っている区分所有者もおられます。

いずれにしてもこれらのマンションに対して、積極的に支援を働きかけていかないと、管理の不活性化の要因により、老朽化したマンションが今後増加して、社会的な問題に拡大していくことが容易に想定されます。

国では、このような管理不活性のマンションが出現すると、周辺住民にも悪影響を及ぼすとして、マンションの管理の届け出制度や活性化支援制度などを整備しはじめていますが、神奈川県でも、例えば横浜市では、数年前から「管理組合活動活性化事業制度」という支援制度を立ち上げ、良好な居住環境の確保の実現を目指しています。

県内の各市町村でも、これからこのような支援制度が制定され、不活性なマンションの管理の適正化に対応していく自治体が増えてくることになると期待しています。

神管ネットとしても、各地域ネット会員と一体となって支援体制を整備し、行政の政策に協力して実態調査や相談会を行うなど、管理が不活性と思われるマンションへの管理の適正化と資産価値の維持向上に向けて、積極的に関与していくことが求められます。

全国マンション管理組合連合会

9/28　令和2年度オンライン通常総会開催

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・川上湛永会長）は9月28日、Zoomミーティングによるオンライン会議で令和2年度通常総会を開催した。全管連の構成団体は北海道から沖縄まで19団体（2,790管理組合・258,761戸）。

総会当日は各地域の管理組合団体の代表が、令和元年度の活動報告および収支決算・監査結果報告、令和2年度の活動方針および予算案等の議案について、全会一致で決議した。

令和2年度の主な事業計画

1．新型コロナウイルスとマンションの対応

全管連として下記の対応を提言する。

（1）マンションでの通常の対応と陽性者が発生した場合

＜管理組合として＞

・換気か悪く、人が密に集まって過ごすような空間に集団で集まることを避ける（大人数での集会室の利用など）。エレベーターやオートロックのボタンなど施設の共用部分のこまめな消毒を行う。

・（マンションにおいて）感染者が確認された場合は、必要に応じて市・区保健所に対応を相談し、管理組合が感染者を発表することは原則としてしない。感染者を公表すると、それを契機にマンション内の不信･疑心暗鬼･対立が生まれる場合もあり得る。

＜居住者として＞

・居住している一人ひとりが「こまめな手洗い」「咳エチケット」などの予防対策を徹底する。

（2）人権への配慮

・SNSなどで感染者や家族に対する差別的な書き込み等、人権侵害につながることのないよう、冷静な行動をとる。

（3）通常総会の延期

・法務省から「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会（総会）の開催から1年以内に区分所有法上の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、必要な報告をすれば足りる」旨の見解が示された。このためマンション住民の健康を考慮し、無理をすることはない。

（4）マンション管理会社の対応

・管理組合に対する業務について、定められた業務を行えない場合もあること、管理員の安全を確保する必要もあるので必要最小限の業務に絞る場合もあることなど、事前に管理組合と協議するよう方針を打ち出している。

（5）まとめ

・コロナ予防対策を実行しているマンションは、平時からコミュニティ活動が活発で、地震などの災害に対応体制ができている。マンションの今後のコロナ対策の指針を作成する。

2．全管連版標準管理規約の仕上げ

・前年度から策定作業を進めている全管連版標準管理規約について、2021年度中に簡潔で・使いやすく・コミュニティ重視・高経年高齢化対応の管理規約を仕上げる。

3．適正化法・建替え法の改正に伴う対応

・マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正法が成立・交付されたことを受け、国土交通省内に検討が設置され、川上会長が委員の一人として参画している。

・検討事項は、①国が策定する基本方針およびマンション管理適正化方針の方向性、②地方公共団体による助言・指導等、③管理計画認定制度における認定の基準についてである。

・これを受け、管理不全マンションの予防のほか、改正法施行に関する課題に取り組む。

4．被災マンション情報センター

・熊本地震など大地震に関する情報、防災・減災等の具体的な対応の情報を集め、情報センターに集約する。

・熊本地震に被災マンション現場における壁や柱などの復旧技術の情報を集約。復旧技術の伝承についての対策を国に働きかけていく。

5．会員拡大と東・西・九州のブロック会議継続

・加入各連合会では相談活動や情報提供など、未加入の管理組合にも大きく対象を広げて会員の拡大に取り組む。

・東･西･九州のブロックでは、身近な課題について、意見交換・経験交流を行う。

6．Web会議システムの導入で役員会実施

・理事会の開催をWeb会議システムで行い、経費の節減と緊密な連携を図っていく。

7．　会員・準会員制度の見直し

・会員制度について、議決権・役員就任権・会費などを含めた見直しの検討を進める。

8．収入を補うため、寄付金を募る

・全管連設立の理念および目的に賛同する団体､企業､個人から寄付金を募る。

国土交通大臣への要望書提出

全管連の理念「住環境の向上、建物の維持管理、良好なコミュニティの形成（定款第3条）」から、その活動を通し、国土交通大臣あてに下記の具体的要望を提出する。

1．マンションの新型コロナ対策として陽性者発生のマンションに対する消毒費用の助成、陽性者への誹謗中傷防止ガイドライン制定

・集団感染を防止するための消毒費用（消毒会社への委託費、消毒資材の購入費など）の助成を要望する。すでに東京都千代田区では消毒に係る費用を上限20万円／3分の2まで補助する制度がある。

・陽性者の誹謗中傷などの人権侵害から守るため、新型コロナウイルス感染者患者や家族らを支援するガイドラインの作成をしていただきたい。

2．全管連提案の給排水管等の一部専有部分を修繕積立金で行う「マンション再生（長寿命化）法」の制定

・全管連では、共用部分と接続する一部専有部分の修繕工事を共用部分の修繕積立金で実施できるようにする“マンション再生法”の制定を提案している。この提案の法制化を要望する。

3．適正化法・建替え法の改正に伴う指針（ガイドライン）への要望

（1）「マンション管理適正化推進計画」を策定した市や区は「具体的には、管理規約の策定や見直し、管理者（理事長）の設置、集会（総会）の開催などを提案し、指導する」とされている。自治体への金銭的なバックアップを含め、手厚い支援を望む。

（2）敷地売却制度では、売却ができるまで固定資産税の住宅用地特例の6分の1特例を適用してほしい。

（3）100年を視野に入れた超長期修繕計画のガイドラインを作成してほしい。

（4）各地で相談活動の経験豊富な全管連加入の各地連合会を、実情に応じ、支援事業の委託先の一つとする。

4．標準管理規約への“コミュニティ条項”の追加

・コミュニティ活動が活発な管理組合ほど、修繕積立金などの滞納も少なく、意思決定がスムーズに行われていることから、過去に削除された標準管理規約への“コミュニティ条項”の再度追加を要望する。

5．マンションの集会室設置の義務化

・集会室のないマンションがあり、運営に支障をきたしている。管理組合資料の保管や理事会開催の場として、新築販売にあたり、集会室の設置を義務付けるよう要望する。

6．マンション固定資産税の軽減

・マンションの固定資産税は木造戸建てと比較し、1.5倍以上の高額課税となっている。まずはマンションの共用部分の非課税化を図り、マンション建物の課税標準額を3分の2にするなど、住宅特例を設けるよう要望する。

7．マンション大規模修繕積立金の所得税控除制度と工事費用の消費税減免

・理事長が発行する修繕積立金の領収書の提出で所得税・住民税の控除ができるよう要望する。

・管理不全マンションの発生の防止策である大規模修繕工事においても、工事費にかかる消費税の減免措置制度を設けるよう要望する。

8．マンション管理組合法人への法人税均等割の非課税化

・都道府県・市町村によって法人税の均等割を課税する自治体と非課税とする自治体に分かれている。管理組合が空き家を取得せざるを得ない場合に備えて法人税均等割の非課税化を要望する。

・法人化されていないマンションでも収益事業（自動販売機・アンテナ・看板・駐車場など）についても、管理組合収入に対する課税を免除するよう要望する。

9．電気室の有料化

・電気室について、管理組合が無償で電力会社に貸す契約が締結されている。一方、電気室以外の電柱など、公道などに設置される電力設備については借賃を支払うことになっている。大規模修繕工事の際、管理組合が電気室の修繕を実施することから、電力会社が適正な借賃を支払うよう国としても支援されるよう要望する。

コロナ禍の理事会開催の考え方

WEB会議の課題は…
管理規約変更、招集通知方法、料金支払い等

新型コロナウイルスの感染対策として、WEB会議などインターネット環境（IT）を活用した理事会の実施が注目されている。

ただし、WEB会議を行うためには管理規約変更、パスワードなどの招集通知方法、WEBサービスへの料金支払い等の課題は少なくない。そもそもインターネット環境（IT）を持たない理事の問題もある。

また総会について、マンション管理センターでは「WEB会議システム等を用いて中継し、区分所有者が中継動画 を傍聴することは可能」と考え方を示しているが、浜管ネット個人賛助会員の濱田卓弁護士は「映像上のプライバシー等の問題がある」という。

今回はITを活用した「理事会」について、ページを構成した。

マンション管理センターの考え方

Q　管理規約に規定がなくてもIT理事会開催できる？

ITを活用した理事会の開催を検討している。管理規約に規定を設けることはコロナ収束後の総会での追認で可能か？

A　区分所有者からの理解や了承が得られればOK

一般的には 、理事会の運営等については、管理規約の定めによるほか、別に細則を定めることができることとされており（標準管理規約第70条）、あらかじめ管理規約や細則で定めることにより、理事会についてWEB会議システムや電子メール等を用いて開催することは可能です。

しかしながら、管理規約や細則に理事会の運営等に係る特段の定めがない場合であっても、新型コロナウイルス感染拡大の予防という観点から、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる当面の間においてやむを得ず管理規約に規定されていない手法による対応が求められる際には、区分所有者からの理解や了承が得られれば、そのような対応がなされても不適切ではないと考えられます。

いずれにしてもWEB会議システムや電子メール等を用いた理事会を開催する場合、これらを用いることができない理事に対して理事会の議事について質問の機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮や、通常の理事会と同様、管理規約や細則に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについてご留意ください。

※マンション管理センター「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」より

IT理事会について

浜管ネット個人賛助会員　濱田卓弁護士

総会と異なり、理事会の開催については理事会制度自体が区分所有法上の制度ではないため、法上の制約はない。このため、ある程度自由な管理規約による制度設計は可能である。

次期総会での追認も認められるとはいえ、事前に管理規約を変更したほうがベターであるにはかわりない。《管理規約条文案については下記参照》

また、IT総会については映像上のプライバシー等の問題があるので、実際上は時期尚早ではないかと考える。

管理規約条文案（私案、かつ最も簡素なもの）

（理事会の会議及び議事）

53条　理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2　次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3　理事会に物理的に出席することが困難である理事は、チャットや動画配信その他IT等を活用した情報伝達手段であって物理的な出席によるものと同等の実質を有するものにより、理事会に出席し、議決権を行使することができる。

4　議事録については第49条（第4項を除く）の規定を準用する。ただし、第49条第2項の「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

5　前項の議事録には、第3項の手段によって出席した理事についてはその旨を付記しなければならない。

IT理事会を行っているマンション（築18年・206戸）理事長のコメント

5月からの理事会でZoomミーティングの無料プラン（40分制限あり）を利用している。予定時刻15分前からつなげて待っていたので、その分も40分に含まれてしまった。

大きな懸案事項がなければ、あらかじめ用意した議案書に沿って進行すれば40分で足りると思う。

問題は40分では足りない議案があるときである。有料プランに移行するかどうか、これから検討したい。

管理規約変更については濱田弁護士の規約案に基づいて、来年の総会の議案とする予定である。

※Zoomミーティングの有料プランについて
支払いはクレジットカード等の自動引き落としで対応。管理組合は会計処理の不正対策のため、カードの作成はしておらず、この点が今後の課題となる。

	無料プラン 無料トライアル	有料プランPro （小規模向け）
同時接続人数	100人	100人
最長時間	40分	24時間
ホストアカウント（月額）	無料	2,000円／ホスト
契約ホストID数	なし	1 ～ 9ID
クラウド容量	なし	ライセンス数×1GB
録画（クラウド保存）	×	○

㈱ヨコソー

第5回あんふぃに祭を開催 10月3日　オンライン方式で

浜管ネット、よこ管ネット、県央ネット賛助会員の㈱ヨコソーは10月3日、顧客向け第5回あんふぃに祭（ふぇすた）をオンライン（Zoom）方式で開催した。

当日は10時～ 12時、オンライン（Zoom）方式によるセミナーを実施。第1部は㈱つなぐネットコミュニケーションズの伊藤鳴氏が「IT（オンラインツール）を活用した、マンション管理組合運営の好事例を紹介」、第2部はPIA㈱の鈴木洋二氏が「来年の値上げ前に急いで確認しよう！マンション保険の補償内容と保険料の見直しポイント！」をテーマに講演した。

第1部の伊藤氏は集会室などの共用施設のスケジュール管理（予約と会計）をオンラインツールで行っている管理組合の事例等を紹介。第2部の鈴木氏は来年1月に改定する保険料率の見直しポイントについて説明した。

ヨコソーでは今後もオンラインツールを併用しながら、管理組合の参加者が増えるよう周知し、あんふぃに祭を実施していくとしている。

講演資料をみながら講演が進行する

希望する参加者は顔出しもできる

マンション管理センター

データ　令和元年度の相談内容まとめ 抜粋

2月以降、新型コロナウイルス関連の相談も増加

公益財団法人マンション管理センターでは業務の一環として、管理組合運営や建物・設備の管理等に関する相談を受け付けている。同センターでは令和元年度の相談内容をまとめ、『月刊マンション管理センター通信』7月号で発表した。では具体的にはどのような相談があったのか。主な相談内容を掲載ページの中から一部を抜粋し、紹介する。

相談対象
期　間：令和元年度
（平成31年4月1日～令和2年3月31日）
件　数：8,649件（前年度比92.5%）

（表1）令和元年度相談者属性

相談者属性		件　数	%（前年度）
管理組合	理事長	1,565	18.1%（18.1%）
	理　事	1,585	18.3%（20.0%）
	監　事	310	3.6%（ 3.7%）
	専門委員	477	5.5%（ 5.1%）
	組合員	2,612	30.2%（30.3%）
	占有者	39	0.5%（ 0.4%）
	その他・不明	367	4.2%（ 5.0%）
	小　計	6,955	80.4%（82.6%）
管理会社	フロントマン	454	5.3%（ 5.5%）
	管理員	99	1.1%（ 0.8%）
	不　明	141	1.6%（ 1.9%）
	小　計	694	8.0%（ 8.2%）
マンション管理士		107	1.2%（ 1.0%）
行　政		41	0.5%（ 0.7%）
その他・不明		852	9.9%（ 7.5%）
合　計		8,649	100.0%

（表2）令和元年度相談内容別の件数

相　談　内　容	件　数	前年度件数
区分所有法・（標準）管理規約の解釈	1,230	1,217
役員の資格、選任・解任、任期（※1）	349	445
総会の決議事項（※2）	292	339
管理規約の作成・改正（※3）	274	396
管理委託契約書の内容（標準管理委託契約書）	255	276
管理員・フロントマンへの苦情・交代要求（※4）	251	261
理事会運営（招集、議長、決議要件、議事録等）	231	202
総会の開催準備（招集、議案書の作成等）	229	174
理事長・理事会への不満（※5）	226	217
管理会社の選定、変更（管理会社の紹介依頼等）	183	306
水漏れ事故（排水、給水管、外壁等）	178	158
理事・理事会の役割	157	149
共用部分の使用、管理、変更（決議要件を除く）	151	151
管理組合の役割・業務	139	182
委任状・議決権行使書	127	110
合　計	8,649	9,347

1．役員の資格、選任・解任、任期（※１）

役員の資格について、①居住しない組合員の資格、②資格要件（外部役員の登用、年齢制限の規定、法人組合員の役員候補等）の拡大、③欠格条項の設置など。

役員の選任・解任は、①理事の監事兼務、②理事長職の解任と理事の解任の違い、③役員のなり手不足、④任期途中で欠けた場合の補欠者の選任など。その他、任期変更の手続き、再任回数などの相談があった。

2．総会の決議事項（※2）

総会決議の要否等については、①居住者名簿の変更に関する決議、②修繕工事に関する決議、③防犯カメラ設置に関する決議、④消費税改正による予算変更の必要性など。

総会議案の修正については、①緊急動議、議案の修正、②否決議題を再び総会に提案することはできるかなど。承認議案の実施についても、①議案の一部に誤りがあった場合、②承認された事項を実施しない場合の手続きなどの相談があった。

3．管理規約の作成・改正（※3）

管理規約に関しては、①店舗と住宅が混在するマンションや制定していなかった管理組合での作成、②民泊の禁止規定・暴力団員への譲渡禁止規定、③規約改正案のチェック、④規約改正の手順と留意点、⑤総会では条項ごとに承認を得るのかなどの相談があった。

4．管理員・フロントマンへの苦情・交代要求（※4）

管理員への苦情等については、①業務仕様書どおりに実施しない、②個人情報やプライバシーを漏らす、③態度が悪いなど。

フロントマンへの苦情等では、①理事長の管理規約違反行為を見逃している、②質問事項にはっきりと回答しない、③対応が遅い・態度が横柄など。管理会社についても、①実態に合わない規約改正案を提案する、②委託契約書の業務を実施していない、③フロントマン交代の事前連絡がない、④組合員名簿閲覧要求に応じないなどの相談があった。

5．理事長・理事会への不満（※5）

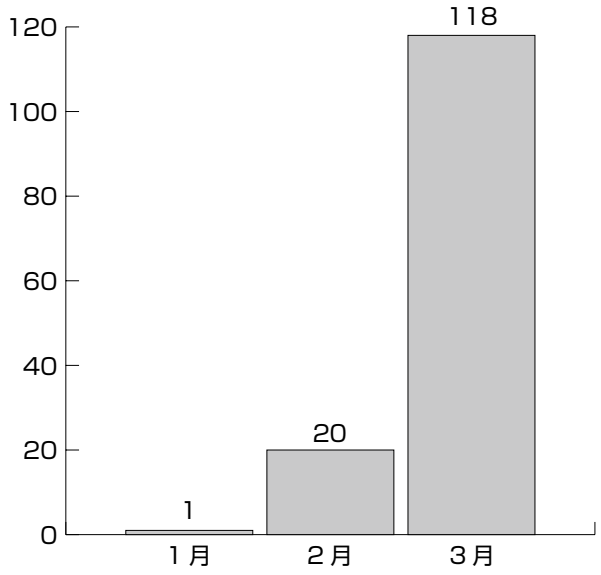
理事長への不満は、①総会議事録の訂正に応じない、②理事会資料の閲覧を禁止した、③修繕工事を独断で発注している、④理事会で理事を恫喝する、⑤長年理事長職にあり強力な権力を持っているなど。

理事会への不満は、①飲食の費用が理事会開催日に毎回支出されている、②総会での予算措置の決議を経ずに工事を発注した、③管理規約違反者を放置している、④管理会社の言いなりなどの相談があった。

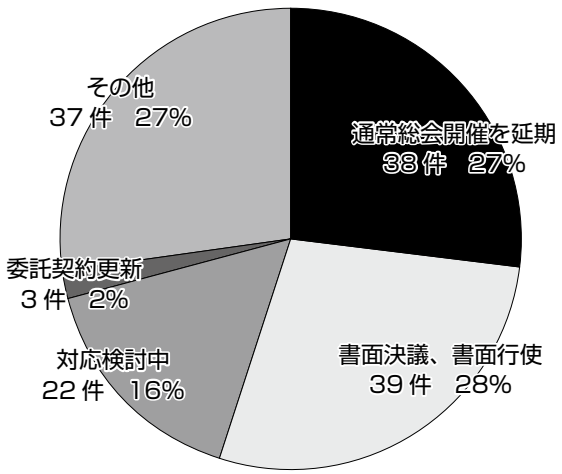
●新型コロナウイルス感染拡大における相談

新型コロナウイルス関連では、総会の開催等の相談が多く寄せられた。

例えば、①総会に出席することを遠慮してもらい書面（議決権行使書）で議決権を行使してもらうことは可能か、②総会の開催を延期するためにはどのような手続きが必要か、③理事長による事務の報告も書面決議でよいか、④理事会を開くことも難しい、⑤管理会社との委託契約の更新はどうなるのかなどといった相談事例があがった。



相　談　件　数



相談内容・件数・割合

地域ネットワークの活動状況

浜管ネット

25周年記念誌発刊
『管理組合のためのQ&A ～そこが知りたい！～』
『25周年記念ガイドブック』

浜管ネットは8月、25周年記念誌『管理組合のためのQ&A ～そこが知りたい！～』『25周年記念ガイドブック』の2冊を発刊した。

『管理組合のためのQ&A ～そこが知りたい！～』

本誌の内容は、これまで浜管ネットが管理組合への相談業務やセミナーなどの支援活動で積み重ねてきた膨大な資料を整理し、相談と回答のQ&A形式でまとめたもの。できるだけ具体的な事例を紹介することで、管理組合の運営にお役に立つことを念頭に編集作業を行った。

相談内容はマンション管理の基礎から会計担当者や理事長からの相談、管理規約やコミュニティに関する相談、大規模修繕工事や再生に関する相談など114問。執筆は管理運営部会、技術者部会、専門業部会のメンバー22人が担当した。リーガルチェックには賛助会員の佐々木好一弁護士があたっている。

25周年記念誌『管理組合のためのQ&A ～そこが知りたい！～』
A4判96ページ
頒布価格1,800円

『25周年記念ガイドブック』

本誌は別冊の位置づけで、浜管ネットの組織や事業内容、団体・個人正会員、賛助会員を紹介したもの。浜管ネットの管理組合向けの主な支援事業は定期相談、現地管理相談、現地技術相談、建物診断、長期修繕計画作成・見直しなど。また外部専門家として顧問契約によるコンサルティング業務、役員派遣業務、出張講座・ミニセミナー、管理組合WEBサイトの提供等も行っている。

今後も会員管理組合の拡大を目指し、良好なマンション管理に役立つ情報を提供できる浜管ネットとして、各活動に精進していく。

『25周年記念ガイドブック』
A4判86ページ

湘管ネット

7／25、8／22
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交流会。

7月25日：「管理組合のしくみと役割（初級編）パート1」
講師：マンション管理士・北村拓氏（湘管ネット理事）

コロナ禍の中、一般の参加者は少なかったが、マンション管理の知識に長けた参加者にとって「おさらい」の意味も含め、北村氏がマンション標準管理規約（単棟型）について解説した。

当日は規約の条文に沿って、読み合わせる形で進行。民泊に関する専有部分の用途、暴力団員に専有部分の貸与を認めない規定、災害など緊急時の専有部分等への立ち入り、管理組合や役員の業務の規定などを説明した。またコロナ禍の中、電磁的な方法による総会や理事会の規定についても参加者で意見交換を行った。今回は第6章第2節までを解説。

当日の会場風景

8月22日：「管理組合のしくみと役割（初級編）パート2」
講師：マンション管理士・北村拓氏（湘管ネット理事）

前回に引き続き、マンション標準管理規約の解説を行った。今回は第6章第3節役員から。

標準管理規約では外部専門家を役員として選任できることとする場合の記述もあり、選任方法については細則で定めるとしている。ただし、利益相反取引防止として、理事会で取引関係を開示し、その承認を受けなければならないとある。

監事については、「理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければならない」と規定された。

その他、総会や理事会の開催について、また第7章会計、第8章雑則では義務違反者に対する措置を中心に説明を行った。

北村拓・湘管ネット理事

7／18
マンション管理セミナー
管理規約とマンション専有部リフォームの実例

7月18日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、「管理規約とマンション専有部リフォームの実例」をテーマに令和2年度第1回マンション管理セミナーを行った。講師は㈱メディック1級建築士事務所の長谷山泰三氏が務めた。

長谷川氏は1960年代後半～2000年代の年代別マンションの特徴を説明。床の構造においては現在、二重床にリフォームすることがトレンドとなっているという。二重床のメリットとしては、ユニットバスの足部分を上げずに済むので専有部分の床のバリアフリー化が可能になる、床暖房や対面式システムキッチンなどデザインの自由度が広がることなどを上げた。

だたし、マンションの構造や管理規約等のルールを知らない業者も多いと指摘。マンションが竣工した年代はいつなのか、どういう構造をしているのかを管理組合が把握し、管理組合が薦める仕様書、工法、商品を作成することの必要性を説いた。

マンションを知らない業者は管理組合を通さず、無理な配管も「できます」と言いがち、とも。後のトラブル回避のためにも、きちんとした専門家に相談して管理組合でリフォーム基準を定めることを推奨していた。

セミナー会場の様子

2021年1月、マンション総合保険料再改定へ

地震保険料も神奈川10%アップ
値上げ対策は契約期間中でも改定前の切り替えの検討を！

マンション総合保険を取り扱う主要な損害保険会社は2021年1月1日、マンション総合保険、地震保険の保険料率を改定する。令和元年10月1日の改定後、1年2カ月での再改定となる。

年々アップするマンション共用部分の保険料は、管理組合会計を確実に圧迫している。満期直前に保険料率の改定があり、急に保険料が値上げとなったとしても、管理会社などの決まった保険代理店に「お任せ」しているだけでは、情報もなく保険料アップの対策時期を見逃してしまうことにもなりかねない。

保険料の決定要因は築年数、保険金請求履歴など。高経年マンションの値上げ対策としては、契約期間中でも改定前に切り替えのシミュレーションを行い、主要損保会社の保険料の比較・検討を行う必要がある。

〈取材協力：マンション保険バスターズ、㈱グッド保険サービス〉

【2020年9月時点で確定していること】

①マンション総合保険（基本補償）の改定

②地震保険料の改定・神奈川・東京では10%アップ（5年契約割引率は1%程度低下）

基礎となる火災保険参考純率改定では…

・東京都のM（マンション）構造、築10年以上では平均6.3%アップ

・神奈川県は未発表（2020年10月以降公表見込み）

改定時期：主要損保各社2021年1月1日と発表済み（一部保険会社で異なる可能性あり）

③保険金請求件数による割引制度に加え、割増制度をはじめる保険会社もあり

※現在継続中の補償内容や保険料が契約途中で変更になるわけではありません

【マンション保険バスターズ】

保険料節減のためのポイント

ポイント1《複数の損保会社比較》

主要損保各社の保険料は築年数や補償内容で大幅に増減し、各社の保険料比較は管理組合会計の節減のためには不可欠。主要損保会社5社の比較し、マンションに合った保険会社を選択する必要がある。

ポイント2《5年一括契約の利用》

最長5年の一括契約は今や多くの管理組合が利用している。主要損保各社の頻繁な料率改定（実質値上げ）も、「5年一括契約」なら期間中（5年間）の影響はない。併せて5年一括割引（1年当たり約12%割引）でさらに保険料を節約することができる。

ポイント3《最適な補償内容の選定》

マンションの状況に合わせた最適な補償内容を選定し、必要のない補償を外すことで保険料を節約することができる。

【㈱グッド保険サービス】

5社一括見積のイメージ

事例：東京都　全84戸　竣工平成24年2月　昇降機3基

補償内容	A社	B社	C社	D社	E社
共有部分評価額	13億2,600万円	13億2,600万円	10億6,080万円	10億6,080万円	13億2,600万円
約定付保割合	80%	80%			80.0%
建物（共用部分）保険金額	10億6,080万円	10億6,080万円			10億6,080万円
地震保険（下限30%）	3億1,824万円	3億1,824万円	3億1,824万円	3億1,824万円	3億1,824万円
施設賠償特約	1億円（免責0円）	1億円（免責0円）	1億円（免責0円）	1億円（免責0円）	1億円（免責0円）
個人賠償包括	3,000万円（免責0円）	3,000万円（免責0円）	3,000万円（免責0円）	3,000万円（免責0円）	3,000万円（免責0円）
5年一括 主契約保険料	*******	*******	表中 最安保険料	*******	*******
5年一括 地震保険料	*******	*******		*******	*******
5年一括 保険料合計	*******	*******		*******	*******
※1年あたりの保険料	*******	*******		*******	*******
事故件数判定期間	*******	*******	*******	*******	*******
事故件数	1件	1件	1件	1件	1件
基本補償 火災、落雷、破裂・爆発	○（免責0円）	○（免責1万円）	○（免責0円）	○（免責0円）	○（免責0円）
基本補償 風災・雹災・雪災、水濡れ損害	○（免責0円） ○（免責0円）	○（免責1万円） ○（免責1万円）	○（免責0円） ○（免責0円）	○（免責0円） ○（免責0円）	○（免責0円） ○（免責0円）
基本補償 盗難	○（免責0円）	○（免責1万円）	○（免責0円）	○（免責0円）	○（免責0円）
基本補償 水災	×	×	×	×	×
基本補償 破損・汚損損害	○（免責1万円）	○（免責1万円）	○（免責1万円）	○（免責1万円）	○（免責1万円）
基本補償 電気的・機械的事故（設備損害）	×	×	×	×	×
特約 臨時費用（事故時諸費用）	○	○	○	○	○（自動付帯）
特約 水濡れ原因調査費用	○（年間100万）	○（年間100万）	○（年間100万）	○（1事故100万）	○（年間100万）
特約 修理付帯（災害緊急）費用	○	○	○	○	○
特約 失火見舞費用	○	○	○自動付帯	○	○
特約 雨水に侵入による賠償	×	×	○	○	×
特約 植栽単独損害の補償	○	○	×	×	○

【㈱グッド保険サービス】

マンション計画修繕施工協会（MKS）

『マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン』●「工事契約」編

一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS・坂倉徹会長）は6月29日、『マンション計画修繕工事における新型コロナウイルス対策ガイドライン』を取りまとめ、発表した。

マンション計画修繕工事をスムーズに進めるにあたり現在のコロナ禍では、現場作業員や居住者等へのコロナ対策を最優先に考慮しなければならない。本ガイドラインは原則として工事の発注者、受注者等とのコロナ対策の協議の指標という位置づけで作成された。本『ネットワーク通信』においても2020年夏季号10pで紹介しているが、今回は「工事契約」に特化し、主な内容を掲載する。

本ガイドラインは、マンション計画修繕工事の新型コロナウイルス感染症対策について、何をどこまでするかということを明確にしておく必要性から作成されている。

このため、現場対応として作業員の入退場、衛生、動線管理などをはじめ、工事中の管理組合対応（打ち合わせ等）、コロナ感染者が確認された場合の対応などが内容の中心である。

3密を回避する、ソーシャルディスタンスを確保する、手洗い・咳エチケット等の感染予防や健康管理の強化などは、工事作業においても日常生活においても周知されている。

◇

一方、マンション計画修繕工事でコロナ感染者が確認された場合、通常の社会生活と異なることは工事作業の継続または延期、一時的な中止を考慮しなければならないことだ。感染者が発生するケースは作業員だけでなく、居住者側でもありえる。

本ガイドラインでは「特にマンションの修繕工事では、居住者が多数いる中でウイルス対策に対する考え方は様々であり、見積り、契約の前に十分に発注者とのコンセンサスを得ておくことが重要である」とし、事前の協議をすすめているのである。

◇

ただし、工事の延期や中止は工事費に反映する。

国土交通省では令和2年4月、主な民間発注者団体の長あての事務連絡で＜参考資料1＞の文書を参考送付した。これによると、コロナ感染発生については「不可抗力」に該当するとある。

修繕工事契約の標準型といえる、＜参考資料2＞マンション修繕工事請負契約において、「不可抗力による損害」「発注者の任意の中止権及び解除権」「受注者の中止権」があるので参考にされたい。

＜参考資料１＞
新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言を踏まえた工事及び業務の対応について

国土交通省 令和2年4月8日事務連絡

今回の新型コロナウイルス感染症の影響に伴う資機材等の調達困難や感染者の発生等については、受発注者の故意又は過失により施工できなくなる場合を除き、建設工事標準請負契約約款における「不可抗力」に該当するものと考えられます。この場合、受注者は、発注者に工期の延長を請求できるとともに、増加する費用については発注者と受注者が協議をして決めることとされております。

＜参考資料2＞
【民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約約款】

第20条　不可抗力による損害

⑴天災その他自然的又は人為的な事象であって、発注者、受注者いずれにもその責めを帰することのできない事由（以下「不可抗力」という）によって、この工事の出来形部分、工事仮設物、工事場所に搬入した工事材料、建築設備の機器（有償支給材料を含む）又は施工用機器について損害が生じたときは、受注者は、事実発生後速やかにその状況を発注者に通知する。

⑵本条⑴の損害について、発注者及び受注者が協議して重大なものと認め、かつ、受注者が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、発注者がこれを負担する。

第30条　発注者の任意の中止権及び解除権

⑴発注者は、受注者が工事を完成しない間は、必要によって、書面をもって受注者に通知してこの工事を中止し又はこの契約を解除することができる。この場合、発注者は、これによって生じる受注者の損害を賠償する。

第31条　受注者の中止権

⑴次の各号の一にあたるとき、受注者は、発注者に対し、書面をもって、相当の期間を定めて催告してもなお解消されないときは、工事を中止することができる。ただし、dの場合は、発注者への催告を要しない。

d. 不可抗力のため、受注者が施工できないとき。

⑵本条⑴における中止事由が解消したときは、受注者は、工事を再開する。

⑶本条⑵により工事が再開された場合、受注者は、発注者に対してその理由を明示して必要と認められる工期の延長を請求することができる。

結論として、本ガイドラインによると、新型コロナウイルス感染者が発生した場合は、原則「不可抗力」という解釈となる。そして、その費用負担については発注者と受注者で協議して決めるということになる。本ガイドラインの位置づけが「発注者、受注者とのコロナ対策の協議の指標」であるためだ。

このため、本ガイドラインでは＜参考資料3＞のとおり、「工事請負契約書に『その他特記事項』として定めておくことが望まれる」としている。コロナ感染等については発注者、受注者の両者で「不可抗力による損害」と認識しながら、後のトラブルにならないような対応をする必要があるといえるだろう。

＜参考資料3＞
【民間（七会）連合協定マンション修繕工事請負契約書式】

その他（特記事項があればこの欄に記入する）

本工事において、要項書に基づく新型コロナウイルス対策を施していたにもかかわらずに感染者が確認された場合は、「第20条不可抗力による損害」によるものとする。

消費者庁が注意喚起

窓やベランダからの子どもの転落事故に注意を！網戸に補助錠、ベランダに台になる物を置かない等

消費者庁は9月4日、ニュースリリースとして「窓やベランダからの子どもの転落事故にご注意ください！―網戸に補助錠を付ける、ベランダに台になる物を置かない等の対策を―」を公表した。全管連を含めた国土交通省の関連団体へ、注意喚起の周知の依頼を行った。

同庁消費者安全課によると、窓やベランダからの子どもの転落は夏から秋にかけて、3～4歳の子どもの事故が多く発生しているという。「子どもを事故から守る！ PROJECT」の一環として、注意喚起を呼びかけている。

厚生労働省「人口動態調査」、東京消防庁「救急搬送データ」および医療機関ネットワーク事業の事故情報を消費者庁で分析した。

・窓を開けたり、ベランダに出る機会が増えたりする夏頃から転落事故が増加
・子どもの中でも3～4歳の転落事故が最も多い
・2階からの転落でも入院が必要な中等症と診断されている事例が多い
・窓が開いた部屋で子どもだけで遊んでいて発生する事例が多い

使用した情報

情報元	年齢範囲	収集条件		件数	収集期間
厚生労働省「人口動態調査」	子ども（9歳以下）	建物からの転落	死亡事故	37件	平成26年～平成30年
東京消防庁「救急搬送データ」	子ども（5歳以下）	住宅などの窓やベランダからの転落	救急搬送人員	70件	平成27年～令和元年
医療機関ネットワーク事業	子ども（14歳以下）	住宅など2階以上からの転落	事故情報	30件	平成27年～令和2年

転落事故の事故事例

【事例1（保護者は別室にいて子どもだけ、網戸に寄りかかる）】
保護者は3階の部屋を掃除していた。子どものいる寝室の窓を開けて網戸にしていたら、子どもが網戸を背に腰かけて寄りかかり、網戸が外れて墜落。落ちていくところを保護者が目撃。5m下のコンクリートに落ち、全身打撲、肝損傷の疑いで約2日間の入院。窓は床から60cmの高さで、窓枠に10cm程度の奥行きがあり、子どもが座れる状態になっていた。（令和元年11月、7歳、中等症）

【事例2（足場になるものに登る）】
自宅2階のソファによじ登り、窓から網戸を突き破り3m下の芝生に網戸ごと転落した。来院時は明らかな外傷は見られなかったが、経過観察のため入院。（平成27年8月、1歳、軽症）

【事例3（保護者は別室にいて子どもだけ、窓が開いていた、足場になるものに登る）】
保護者が1階のキッチンで夕食の支度をしていたところ、庭で大きな音がして、子どもの泣き声が聞こえたため、見に行くと、座って泣いていた。背中に土がついており、2階ベランダから転落したと思われる。全身打撲などの重症を負い、3日間入院。ベランダへの窓は開けて網戸にしていた。高さ90cmの柵には床から50cmの位置に飾りがあり、足をかけて登ることができた。（平成29年8月、4歳、中等症）

【事例4（ベランダで見送り）】
家族を見送るために、ベランダ手すりの鉄棒を前回りのときのようにつかまっていたところ、前のめりになって、1階の自転車置場のコンクリートに落ちた。（平成27年10月、5歳、中等症）

【事例5（店舗天窓の上で遊んでいて、ガラスが割れる）】
店舗屋上の天窓（ピラミッド型の採光窓）の上ではねて遊んでいたところ、天窓のガラスが割れてしまい、約5m下の店舗廊下に落下。左側頭骨骨折、左耳介後部裂創、両肺挫傷、右腸骨骨折を受傷。びまん性脳損傷の疑いもあり、集中治療室での経過観察が必要のため入院。（平成30年10月、8歳、重症）

管理費・修繕積立金等の収入を保証 滞納金の代納、督促、回収制度を開始

管理費・修繕積立金等を滞納している人が顔見知りで督促するのが難しい、独居高齢者が認知症となり何度言っても支払いがない、滞納している区分所有者の所在がわからない…そんな管理組合の収納業務の手助けとして、㈱VAMOS（神管ネット団体賛助会員）が滞納金の代納、督促、回収をする保証制度を開始した。

管理組合は保証料を払うことによって、管理費・修繕積立金等の収入が保証されることになる。

保証料参考例

区分総数	20戸	30戸	50戸
1区分保証料（月額）	250円	200円	160円
合計保証料（年額）	60,000円 (250円×12カ月×20戸)	72,000円 (200円×12カ月×30戸)	96,000円 (160円×12カ月×50戸)

※1区分所有者につき最長6カ月までと、区分所有者数のうち最大5%までの滞納分を保証。滞納履歴などの審査により保証料は変化する。

●問い合わせ：㈱VAMOS（ヴァモス）／神管ネット団体賛助会員
東京都新宿区新宿1-3-12壱丁目参番館703　☎03-6457-7102　https://www.vamos78.com

かながわマンション
ネットワーク通信

広告ページ

賛助会員ガイド

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

マンション管理

企業名	所在地	PR
マンション管理 浜よこ **大和ライフネクスト株式会社**	横浜支社 横浜市西区みなとみらい3-6-1 みなとみらいセンタービル13階 〒220-0012 ☎045-277-8731 http://www.daiwalifenext.co.jp	皆様のマンションの資産価値を高め、住む人を、ひいては街を元気にしたい…そんな管理サービスを提供し続けています。
マンション管理 神浜川よこ **株式会社東急コミュニティー**	マンション事業本部第二事業部 （神奈川エリア担当） 0120-011-109 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、工事業などを融合させ、資産価値向上に向けたサービスを提供しております。
マンション管理 川 **株式会社日鉄コミュニティ**	〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-2-4 岩本町ビル ☎03-6858-8555（大代表） http://www.ns-community.jp	日鉄興和不動産㈱グループの管理会社。安定した基盤をもとにキメ細かい管理組合様対応を行います。建替えや再開発等マンション再生も親会社とともにお手伝いします。
マンション管理 浜 **野村不動産パートナーズ株式会社**	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 http://www.nomura-pt.co.jp	野村不動産ホールディングスの運営管理事業を担う会社です。技術力と提案力を活かし、人と建物の両方にとって最良のパートナーであり続けることをお約束します。
マンション管理 浜よこ **明和管理株式会社**	東京都渋谷区神泉町9-6 第2明和ビル ☎03-5489-7803 http://www.meiwa-kanri.co.jp	私たちは、お客様が「ここに住んで良かった」と実感していただけるマンション管理を目指しております。日常業務は勿論、各種維持管理の迅速なご提案で管理組合をサポートいたします。
マンション管理 浜 **株式会社ライフポート西洋**	横浜支店 横浜市西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと"ハートふる"な明日へ。」を合言葉に皆様の大切なマンションを輝かせ続けます。「民泊対応管理規約改訂」や「マンション規模に応じた防災（減災）」提案を積極的に行っています。

金融・保険

企業名	所在地	PR
保険 浜川よこ央湘 **株式会社グッド保険サービス**	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408号 0120-77-8160 FAX03-5302-6054 ito@goodhoken.co.jp	取り扱い損保会社7社の比較見積もりで、共用部分の最適な火災保険をご提案いたします。管理費節減にお役立てください。
保険 浜川よこ **株式会社住宅あんしん保証**	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階 ☎03-6824-9440 FAX03-3562-8031 k-karasawa@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.co.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」を取り扱っております。累計申し込み数は5,200棟超で約9割は管理組合様のリクエストです。
保険 湘 **株式会社セゾン保険サービス**	東京都豊島区東池袋4丁目21番1号アウルタワー 4階 ☎03-3988-1526 https://www.saison-hoken.co.jp m-iwasaki@saison-hoken.co.jp	マンション保険の専任スタッフが現地視察やヒアリングなどから「必要な補償」「最適な商品」を提案します。事故発生時にも専任スタッフが保険金請求をお手伝いします。
保険 浜川 **マンション保険バスターズ**	東京都中央区東日本橋3-9-12 Ｊビル2階 0120-899-931 FAX03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門の保険代理店です。特徴は、①保険金請求にこだわり②比較見積りにこだわり（取扱い損保９社）驚異の契約継続率が顧客満足度の証です。

設計コンサルタント

企業名	所在地	PR
設計・監理 神浜川よこ湘央 **株式会社神奈川建物リサーチ・センター**	横浜市中区山下町193-1 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@.krcnet.jp	神奈川県内に特化した大規模修繕・設備改修・耐震改修工事の設計コンサルタントです。 公益社団法人BELCA正会員。

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **株式会社アルテック**	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	アルテックが目指すのは「未来へつなぐ大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
大規模修繕 神浜川よこ **株式会社アール・エヌ・ゴトー**	川崎市中原区新城中町16-10 ☎044-777-5158 FAX044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
大規模修繕 浜 **株式会社　伊勝**	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 FAX045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊勝は専門知識をもとに、建物のライフサイクル・時代の変化に応じて、調査・診断を計画的に提案し、施工を行います。私たちは、完成してからが長いおつきあいの始まりと考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
大規模修繕 浜 **株式会社一ノ瀬建創**	リニューアル事業部 横浜市泉区和泉町2794-9 ☎045-804-1834 http://www.ichinosekensou.co.jp gaisou@ichinosekensou.co.jp 東京事務所☎03-3261-5857	無料の調査・診断から弊社独自の技術、工事期間中の皆様のコミュニケーションを十分に行いながら30年以上の実績を積んで参りました。豊富な経験をもって最適な大規模修繕工事の提案をご提案致します。
大規模修繕 浜 **株式会社エヌ・ケー**	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」―これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
大規模修繕 浜川よこ央 **株式会社カシワバラ・コーポレーション**	東京本社 統括営業本部 第2営業部 東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階 ☎03-5479-1402 https://www.kashiwabara.co.jp	5つの安心 1.業界トップクラスの売上及び営業網 2.万全の品質管理体制 3.充実したアフターサービス体制 4.豊富な実績と信頼 5.研究開発と社会貢献 よりよい住環境の実現を目指します！
大規模修繕 浜川よこ **建装工業株式会社**	横浜支店 横浜市西区平沼2-2-7 ☎045-290-6090 FAX045-290-6097 yokohama@kenso.co.jp http://www.kenso.co.jp	業界トップクラスを誇る豊富な改修工事実績と、大規模修繕工事から設備改修、内装リフォームまでトータルに対応する総合リニューアルカンパニーです。
大規模修繕 神浜よこ **株式会社サカクラ**	横浜市磯子区岡村7-35-16 ☎045-753-5000 http://sakakura-kk.co.jp	昭和15年創業・昭和53年には業界草分けとしてマンション大規模修繕工事に着手、以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。
大規模修繕 神浜川よこ湘央 **シンヨー株式会社**	川崎市川崎区大川町8-6 ☎044-366-4840 re-eigyo@sinyo.com http://www.sinyo.com	お陰さまで創立90年を迎える事が出来ました。'大切な未来へ繋ぐ' を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していけるよう、進んで参ります。
大規模修繕 神浜川よこ央湘 **株式会社大和**	（本社）横浜市南区高砂町2-19-5 ☎045-225-8200 （東京支店）東京都港区芝浦1-14-5 0120-040-011 http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として59年。"住み慣れた環境に時を取り戻す" をスローガンに、常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高い技術とサービスを提供いたします。
大規模修繕 よこ **株式会社富士防**	（本社）横須賀市森崎1-19-18 ☎046-830-5481 （東京支店） 中央区銀座8-18-7 エイワビル6階 ☎03-3549-3131 fujibow@bird.ocn.ne.jp	改修工事専業として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。

加入するネットワークの略号▶

神 神管ネット　浜 浜管ネット　川 川管ネット　相 相管ネット
よこ よこ管ネット　湘 湘管ネット　央 県央ネット

改修一般

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜よこ央 **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余年。確かな経験と実績を活かしながら、個々のお客様のニーズや時代の要請にもしなやかに応えられる改修工事No.1企業を目指しています。
大規模修繕 浜央 **株式会社ラクシー**	横浜市西区楠町10-8（神奈川営業所） ☎045-290-3222 FAX045-290-8363 zitsukawa@ruxy.co.jp http://www.ruxy.co.jp	YKK APグループ内の総合大規模修繕工事会社だからこその安心と信頼。そして技術で「キレイ」と「快適」を実現します。

総合建設

企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 **工藤建設株式会社**	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川4-33-10 ☎045-911-5438 FAX045-911-5951 http://www.kudo.co.jp	当社は大規模修繕・耐震補強・30年保証防水・エレベーター増設工事等の企画・提案・施工まで、総合建設会社として高品質な技術とサービスで皆様に必要とされる企業を目指します。

給・排水設備改修

企業名	所在地	PR
給・排水設備改修 浜川 **株式会社神奈川保健事業社**	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 FAX045-778-1024 eigyou@khj.co.jp http://www.khj.co.jp	『水』にこだわり60年、誠実で質の高い給排水設備改修工事・維持管理会社です。集合住宅の『水』の問題は、何でも当社にご相談下さい。
給・排水設備改修 浜川よこ央 **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	集合住宅の各種設備リニューアル工事や維持管理等、「より快適な環境の維持」をテーマに、お客様のご要望にお応えいたします。
給・排水設備改修 よこ **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 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90年、地元神奈川で高い信頼と実績を築いて参りました。電灯幹線改修・弱電改修・省エネ改修（LED等）、お気軽にご相談ください。

建材メーカー・販売

企業名	所在地	PR
防水メーカー 浜 **AGCポリマー建材株式会社**	首都圏支店 東京都中央区日本橋人形町1-3-8沢の鶴人形町ビル ☎03-6667-8421 https://www.agc-polymer.com	AGCのハイレベルなウレタン技術を背景に製造しており、ウレタン塗膜防水の専業メーカーとしてトップクラスの実績を誇っております。
防水メーカー・施工 浜川よこ **カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社**	横浜市戸塚区上矢部町2916 ☎045-443-5102 info@koster-japan.com http://koster-japan.com http://www.polyfine.net	25年間防水保証付き屋上防水シート　ポリフィン, アスベストを飛散させないクラック補修材ダッシュフレックス等々ドイツ製の特徴ある防水材を取り扱っております。
塗料メーカー・販売 神浜川よこ湘央 **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。
床材等建材メーカー 浜央 **タキロンマテックス株式会社**	東京都港区港南2-15-1 品川インターシティ A棟15F ☎03-5781-8150 FAX03-5781-8130 https://www.t-matex.co.jp	防滑性塩ビ床材「タキストロン」「タキステップ」、扉・EV等向け粘着剤付き化粧フィルム「ベルビアン」のメーカーです。防災対策として軽量簡易止水板「フラッドセーフライト」も扱っております。
防水・床材メーカー 浜央 **田島ルーフィング株式会社**	横浜営業所 横浜市中区相生町6-113 オーク桜木町ビル10F ☎045-212-4431（床材） ☎045-651-5245（屋根・屋上） https://www.tajima.jp	1919年創業。総合防水材メーカー、床材メーカーの先駆けとして、お客様の建物を風雨や熱から守り、安心して快適に暮らせる生活空間の創出を目指します。

外断熱・サッシ改修

企業名	所在地	PR
外断熱メーカー 川 **Sto Japan株式会社**	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町ロンステート1階 ☎03-5216-1530 info@stojapan.com http://www.stojapan.com	ヨーロッパ最大手の外断熱メーカーSto社の日本総代理店です。日本国内では北海道から沖縄まで施工実績があり、近年では結露防止工事・タイル剥離防止工事で弊社工法が数多く採用されております。
サッシ改修 浜よこ湘 **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

NPO浜管ネット技術者部会

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

【問い合わせ】 浜管ネット事務局 ☎045-911-6541

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

会員マンション紹介

若葉台住宅管理組合協議会

NPO浜管ネット正会員

大規模団地の長期ビジョンとは…下部組織からの具申・提案が大切

2018年9月、マンション管理センターによるマンションの長期ビジョン（仮称「長期マネジメント計画」）の調査募集に、「すでに類似の取り組みをされている管理組合」として協力。2020年8月、「マンションの長期ビジョン等に関する既存事例4」として若葉台住宅管理組合協議会の取り組みが紹介された。マンション管理センターのホームページで詳細内容を閲覧することができる。

若葉台住宅管理組合協議会は設立10年目（1999年）、管理のためのガイドブック作成にあたり、住民の高齢化、建物の高経年化の認識が芽生えた。そこから使用可能な状態を持続するにはどうすればよいのかという検討がはじまり、2007年、建物の長寿命化を図り、若年ファミリー世帯の転入を目指すことを目的に『緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」』を制定した。

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

この「100年マンション憲章」をもとに、2013年から「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」を3年間にわたり実施。協議会や自治会、神奈川県住宅供給公社、若葉台まちづくりセンター等によりプロジェクト本委員会を組織し、その下部組織として改修技術WG（ワーキンググループ）、設備小委員会、昇降機WG、転出入WGを設けて検討を行った。

コンセプトは、●建替えることなく、100年間価値ある住宅にする●高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする●若い世代に魅力あるまちとして持続可能社会を構築する、を掲げた。

具体的には、改修技術WGは改修技術を検討し大規模修繕工事の質（18年周期）の検討をする。昇降機WGはいす式階段昇降機を検討しエレベーターが停止しない階への対応をする、など。検討にあたっては、行政の補助事業なども視野に入れ、各管理組合の共通課題の情報交換を行い、各管理組合でできる範囲の対応に取り組んだ。

■マンションデータ

若葉台団地概要
所在地：横浜市旭区1丁目～4丁目

入居開始…1979年から15期16年
敷地面積…約90ヘクタール
分譲住宅…15管理組合・66棟・5,195戸
そ の 他…賃貸住宅7棟・790戸、ケア付高齢者住宅1棟・326戸、介護型有料老人ホーム1棟92戸
分譲会社…神奈川県住宅供給公社
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…全面委託

若葉台住宅管理組合協議会

組　　織：若葉台団地内の管理組合が参加している管理組合の連合団体
目　　的：管理組合の共通の問題を協議し、生活環境の改善・向上、管理組合業務運営の向上を図る
性　　格：構成各管理組合の自主性・独立性を尊重し、かつ互いに連携して目的達成のための活動を行う
役 員 会：月1回、各管理組合理事長と幹事等で構成

DATA

横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクトは2016年にいったん収束したが、2019年9月、若葉台住宅管理組合協議会設立30周年記念事業の一環としての「知っておきたいマンションライフ～若葉台生活ガイドブック～ 2019年改訂版」を刊行。10月、協議会設立30周年記念式典・祝賀会を行った。

若葉台住宅管理組合協議会という大きな組織のもと、管理組合の枠を超えた情報共有組織、下部組織からの具申・提案の大切さがクローズアップされていく。

2020年総会の活動計画でも引き続き、下記の若葉台内住民組織等との協働を図り、「100年マンション憲章」

で掲げる理念の実現を目指して行くとしている。

（1）若葉台未来づくり協議会

2011年9月設立。若葉台の活性化をメインテーマに将来を見据えたまちづくり構想・「横浜若葉台みらいづくりプラン」策定の構想が生まれる場ともなっている。

（2）横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議

「横浜若葉台みらいづくりプラン」の策定は、2017年2月に終了したが、取り組みを実践し進捗を管理して行く機能が必要であることから、同12月より「横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議」が組織され、現在もなお、活発に活動している。

横浜市の「大規模団地再生モデル構築事業」との連携もあり旭区も主要メンバーとして参加している。

（3）若葉台福祉のまちづくり検討会議

NPO法人若葉台が事業のとりまとめ役となり、地域の医療関係者、介護支援・生活支援事業者等を中心に、協働事業として検討を進めている。

核となる「若葉台地域交流拠点ひまわり・あさがお」は主要な推進団体の一つとして、住民にとって信頼され役立つ事業となり、行政からの助成を受けることで事業として成り立つよう、協議会も運営面で協力している。

取材を受けていただいた協議会の柿沼鉄雄会長

協議会が住民に向けて行う住民シンポジウムの様子

各管理組合の理事研修会も実施

若葉台まちづくりセンター

大団地で行う大運動会

平時は夏祭りも恒例。来年はできますように

EVENT

イベント情報 ■■

川管ネット ☎044-380-7163

令和2年度川管ネット第二回管理セミナー

日　　時：11月14日（土）13：00～
基調講演：川崎市のアンケート調査結果と新制度の説明
講　　師：川崎市まちづくり局住宅整備推進課
講 演 ①：新型コロナ禍における管理組合運営（仮）／平野節子氏（マンション管理士）
講 演 ②：新型コロナ禍における管理組合運営(仮)／佐々木好一氏（弁護士）
講 演 ③：新型コロナ禍における大規模修繕工事（仮）／田中文夫氏（㈱アール・エヌ・ゴトー常務）
会　　場：川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）7階大会議室（武蔵中原駅徒歩1分）
資 料 代：会員無料、一般1,000円

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：10月24日（土）15：10～17：00
テーマ：2021年1月改定！複雑化すすむマンション保険にどう対応するか
講　師：セゾン保険サービス　岩崎正裕氏
日　時：11月28日（土）15：10～17：00
テーマ：ESCO事業によるマンションのLED化について
講　師：ウェストエネルギーソリューション　高須正行氏
日　時：12月12日（土）15：10～17：00（予定）
テーマ：わかりやすい総会議案書の作り方
講　師：湘管ネット理事　大内真紀子氏
資料代：500円

新会員紹介

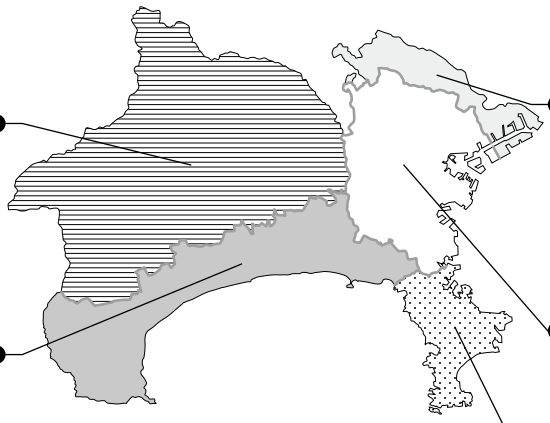
◆正会員

名　称	加入ネット	棟数	戸数	竣工年
パーク・ハイム溝の口管理組合	川管ネット	1	70	1995

神管ネット組織図

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

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



NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット）
http://www.kawakan-net.or.jp
☎/FAX.044-380-7163
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
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　ハウスクエア横浜

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

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

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

事業内容

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

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

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

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

会員状況報告

浜管ネット	川管ネット	よこ管ネット	湘管ネット	県央ネット	日住協 神奈川県支部	合　計
109組合 26,300戸	42組合 6,965戸	69組合 11,283戸	12組合 1,184戸	21組合 4,323戸	26組合 5,351戸	279組合 55,406戸

※令和2年9月30日現在