

# かながわマンション ネットワーク通信

Kanagawa Mansion Network

No.56


2021  
冬季号

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2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 The Interview  
識者に訊く-「マンションの明日」  
・角田光隆氏/  
神奈川大学法学部教授  
・石川修詞氏/  
㈱タウン・クリエイション代表
- 4p 住宅金融支援機構  
「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」とは?
- 6p Information  
マンション相談員の質向上へ  
新たなCPD制度の実施方針
- 7p ペット飼育  
トラブル解決、現在の到達点  

- 8p 地域ネット活動状況  
ソーシャルディスタンスに配慮、  
オンラインセミナーも開催
- 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  
桜台団地管理組合

## はじめよう、コロナ禍での総会準備

NPO 神管ネット 会長 ●加藤 壽六

多くの管理組合は総会の開催は5月前後に行われます。2月になればそろそろ総会に向けて次期理事の候補の確定や議案書の作成などをはじめの頃と思われます。

昨年からコロナ禍により、通常のようにリアルな総会を開催できた管理組合は少ないと思います。中には延期したまま未だに開催していないところもあるように聞いています。総会は義務化されていますので、開催を取りやめることはできません。

若い方が多く住んでいるマンションはパソコンやスマホなどのネットを使ったオンライン総会も可能でしょうが、高経年のマンションでは75歳以上の方でパソコンやスマホを使用している人は少ないのが現状で、高齢者が多い場合オンライン総会を開催するのは難しいと思います。

ではコロナ禍が続く今年の総会はどのように開催したら良いでしょうか。以下を参考に準備してください。

総会開催2週間前にまでには議案書を配布します。同時に委任状、議案ごとの賛否を問う議決権行使書、質問書も配布します。議案書の印刷後表現の仕方や文字の間違い、説明不足、会計など前年度と数字の増減が多い場合など後から気が付くことがあります。補足説明書を作成し議案書と一緒に配布します。区分所有者には委任状が議決権行使書を提出してもらい、会場への出席は極力控えていただくようお知らせします。質問書は総会5日ぐらい前までに提出してもらい、その回答を理事会で検討作成し、総会開催前日までに区分所有者に配布します。

3蜜を避けるため、また特別議決議案(3/4以上)は質問も多いことから緊急でない限りは先延ばしした方がよいでしょう。委任状、議決権行使書を両方出されても議決権行使書が優先するなどの説明も必要です。

出欠席届、委任状は理事長または他の区分所有者を指名し提出していただきましょう。これでかなりリアルな総会に近い方法がとられると思います。

パソコンやスマホなどのネット環境を持っている区分所有者のために、総会当日の様子をネット中継することも考えられます。これらは使用する機器の購入、オペレートの問題など事前準備が必要となりますが、会場に参加できない方に対しては有効な手段と思われます。

いずれにしても過去に経験したことのない事態が起っています。管理組合活動を継続してゆくことは容易ではありません。

理事会の真価が問われる時でもあります。また、管理会社の応援も必要です。この難局を乗り越えて皆様の管理組合が益々発展するよう願っています。

住民の高齢化・建物の高経年化に代表されるマンション問題。その行く先には何が待っているのでしょうか。20年後、30年後のマンションライフを想像しつつ、神奈川大学法学部教授・角田光隆氏、(株)タウン・クリエイション代表・石川修詞氏に「マンションの明日」と題してお話を聞きました。

マンションの明日が、未来が明るくなるように、私たちができることは何か—管理組合、マンション住民の皆さんとともに考えていきたいと思えます。

## 神奈川大学法学部

角田 光隆 教授

—超高齢化社会を迎えるにあたって、管理組合の役割は？

東京・昭島市にある大型団地では孤立死の発生をきっかけに管理組合による社会的弱者（認知症含む）対策をはじめました。まず入居者名簿から一人暮らし世帯・高齢世帯を抽出し、声かけ希望の有無や支援方法の記載を促すなど、高齢者や支援を要する人の状況を把握。その情報を棟別の号棟会や防災隣組に提供して平時の見守りに役立てるようにしました。また団地内への出入り企業と協定書を締結し、自治会と並行して高齢者等の見守り活動に取り組んでいます。自治体が企業と協定書を結ぶ例は増えていますが、管理組合自身が行う先進事例です。

—社会的弱者対策は自治体や自治会活動という認識が一般的ですが。

社会的弱者対策は管理組合運営にとっても大きな課題といえます。例えば総会の招集通知、議案の内容など、区分所有権のある認知症やその他の障がい者にとって理解可能なものでしょうか。通常の招集通知を出して、それで本当に招集通知を出したことになるのでしょうか。

現在の区分所有法またはマンション標準管理規約では、区分所有権を有する認知症等の障がい者のための措置に関する言及はありません。しかし、超高齢化社会が進んでいく中でこうした課題を無視することはできなくなっています。

—認知症等の障がい者へはどのような対応が必要ですか？

障害者差別解消法8条2項に「事業者は、(略)障害者の権利利益を侵害することとならないよう、(略)社会的障壁の除去の実施について必要かつ合理的な配慮をするように努めなければならない」とあります。管理者や管理組合は「事業者」に該当します。

このため、総会の招集通知、議案の内

容などについて、管理者や管理組合は「必要かつ合理的配慮」に努めなければなりません。さらに千葉県条例や東京都条例をはじめ、各自治体では努力義務ではなく「義務化」しているところが多くあります。

—「必要かつ合理的配慮」とは具体的にどういったものですか？

障がい特性によって、複数の情報伝達方法を考案する必要があります。例えば視覚障がい者には点字版、音声データなど、知的障がい者には漢字にルビを振ったり、図やイラストを使用した資料を作成するものです。聴覚障がい者には、総会や説明会等で手話通訳を手配するような形式で行うことも考えられます。

昭島の大型団地でも、総会議案の賛否がわからない人が多くなっていることから、マンガやイラストを挿入したり、文字を大きくするなどわかりやすい方法を試行しています。気づかぬうちに「必要かつ合理的配慮」を行っていたのです。

—管理組合業務とする上での留意点は？

しかしながら、管理組合業務として「必要かつ合理的配慮」を交代制の理事会で行うことは難しい。専門委員会等を設けて、「必要かつ合理的配慮」の情報の収集・提供、必要な機器の購入・管理、必要な配慮の実践などが望ましいといえます。

また、情報収集のための書籍購入、必要な機器の購入、講演会での講師への謝金など、合理的配慮を実現するための費用は管理費等の中から財政的基盤の確立が不可欠です。

バリアフリーには物的なものだけでなく、心のバリアフリーもあります。意思表示とコミュニケーションを支援するためのサービス、支援者・介護者等の人的支援、障がい者による情報アクセシビリティ（利用しやすさ）の向上などです。自治体によっては点字メニュー、コミュニケーション支援ボード等の作成費用に対して補助事業を行っているところもあります。

合理的配慮は、認知症やその他の障がい者との対話の上で、その手段や方法、費用負担を考慮し、必要かつ合理的な範囲で実現されるべきものです。このためには、普段からマンション内でコミュニティ活動などをしておくことがよいと思えます。

### ■ 神奈川県、横浜市での取り組み

神奈川県では「ともに生きる社会かながわ憲章」「障がいのある方への差別解消に関する事例集」を作成。横浜市では「障害者差別解消の推進に関する取組指針」を策定、事業者（企業等）への研修講師の派遣等支援制度、「障害者差別に関する事例」の公表等を行っている。

## 通常の総会招集通知は障がい者に理解可能か？ 認知症等障がい者のための「合理的配慮」



角田光隆（つのだ・みづたか）氏

神奈川大学法学部教授。一般社団法人マンション管理業協会「分譲マンションにおける高齢者等の認知症の諸課題に関する研究会」座長。一般社団法人マンション学会・研究奨励賞「高齢居住者等の配慮に関する合意の有効性と限界」（マンション学第58号）／共同研究業績賞「分譲マンションにおける認知症高齢者等の課題に関する多角的研究」（マンション学第64号）。

## 株式会社タウン・クリエイション

石川 修詞 代表取締役  
(公認不動産コンサルティングマスター)

—マンション老朽化問題の現状を教えてください。

国土交通省のデータによると平成30年末現在、築40年超のマンションストックは81.4万戸。令和10年末には197.8万戸、令和20年末には366.8万戸となり、高経年マンションが急増するとみられています。

中でも耐震性不足の懸念がある、旧耐震基準のマンションストックが約104万戸（平成30年末現在）あるとされ、新耐震基準のマンションでも築40年超が令和5年末には約34万戸、令和20年末には約260万戸になると見込まれています。

さらに築40年超のマンションの約4割で適時適切な修繕工事が実施できていないという調査データもあります。

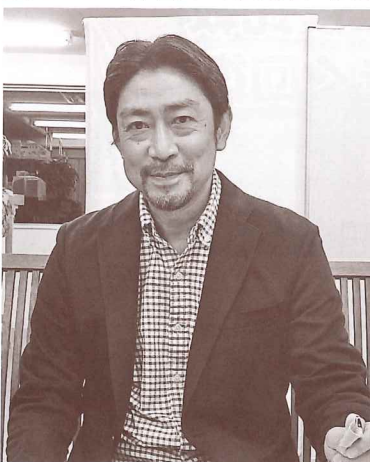
耐震化や適切な維持修繕が行われない場合、ストックがそのまま老朽化＝不良化（スラム化）していく問題が生じるのです。

—老朽化し、不良化したマンションの行く末はどうなりますか？

管理組合の考え方やマンションを取り巻く環境によりますが、大きく分けて修繕・建替え・敷地売却となります。

修繕を繰り返し、老朽化マンションを少しでも延命しようとする場合、どのように持たせるのか、その先はどうするのかといった目標設定と方針の申し合わせが必要です。例えば耐震化はあらかじめ、設備のインフラ工事を行い、10年後の建替えに向け検討委員会を設ける、などです。

建替えについては、建替え決議の成立要件の緩和など法律の整備は進んでいますが、建替えはなかなか進んでいません。建替えにはやはり市場で販売できる保留床（余剰床）が見込めないことに



石川修詞（いしかわ・しゅうじ）氏

公認不動産コンサルティングマスター。代表を務める(株)タウン・クリエイションはマンション再生、都市再生・再開発、コーポラティブハウスの企画、マンション建設、定期借地権・定期借家権を利用した建築、不動産の売買・賃貸借・交換、マンション管理等に関するコンサルティングを手掛けている。

はデベロッパーなどの事業協力者が参加しにくいという背景があります。

建替えを検討しつつ、立地や規模、管理組合の意識がそろわない場合、マンションを解体し、敷地売却して売却費用を分配する（区分所有関係の解消）のも選択肢のひとつです。

—マンション再生を目指す管理組合にとって、コンサルタントの役割は？

## 20年後のマンションを想像することが大切 将来は修繕・建替え・敷地売却？

管理組合から建替えコンサルティングの依頼が来たとしても、建替えありきで話は進めません。まずは建物（コンクリートや鉄骨・鉄筋等）の物理的な性能の問題、管理組合の経済的な問題、専有面積、インフラなど住宅性能の社会的な問題を把握し、修繕・建替え・敷地売却のメリット・デメリットを比較検討できる判断材料を提出して、コンサルティングを行います。修繕・建替え・敷地売却の手法ごとに目標を設定し、事業内容を想定。各手法の費用対効果を検証し、合意形成に向けた取り組みを行っていきます。

管理組合内だけで建替えを推進してあまりうまくいった例は聞きません。議論をコーディネートする専門家が入ることによって、多様な意見をまとめることができるのです。

—マンションの20年後を考えることの大切さとは？

これまで長期修繕計画に基づいて適時適切な維持管理を行ってきた優良マンションでも、20年後はどうなっているか想像し、準備をしておくことが大切です。

今、仮に築40年で何も問題ないといえるマンションでも20年後は、築60年になります。配管類や窓サッシ・玄関ドアの交換、エレベーターや機械式駐車場の更新、外構工事、その他バリアフリーやエントランス改修などのバリューアップ改修…このように高経年になればなるほど費用が嵩むため、建替え等を検討する管理組合が多くなります。

このため20年後の自分たちのマンションを想像することに早過ぎることはありません。管理組合の合意形成には10年、20年かかるケースもあります。まずは勉強会の実施や委員会の設置からはじめ、ゆるやかに意識づけをしていくとよいでしょう。

ただし、最初から「建替え」に限った勉強会や委員会ではなく、「再生検討委員会」など、あくまで修繕・建替え・敷地売却の比較をテーマに進めることが大切です。偏った意見による進行は管理組合内部の対立など、深刻なトラブルになる可能性があるからです。

### 株式会社タウン・クリエイション

<問い合わせ先>

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2-4-18

TEL：03-5775-7341

FAX：03-3746-0701

master@towncreation.co.jp

http://www.towncreation.co.jp

【主な有資格者】

・再開発プランナー ・マンション管理士 ・宅地建物取引士  
・公認不動産コンサルティングマスター  
・URCAマンション建替えアドバイザー  
・行政書士

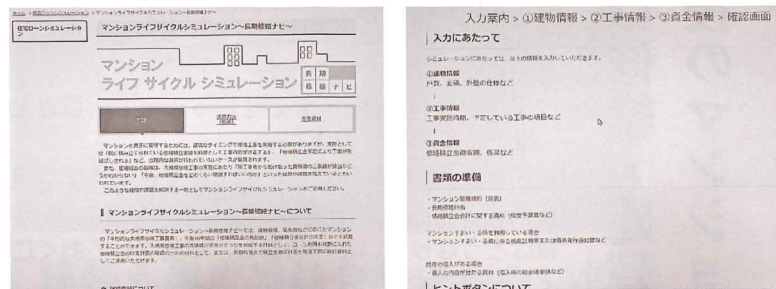
# 住宅金融支援機構

## 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」 今後40年間の収支計画等を無料で試算

独立行政法人住宅金融支援機構は9月29日から、ホームページ上で「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を作成し、公開した。

「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」とは、マンション規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、現在居住するマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕

工事費用」や今後の40年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを無料で試算することができるというもの。シミュレーションの基礎データは住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用したマンションの実績データであるため、個々のマンションの状況（建物の形状、設備の仕様、劣化の程度等）により価格差が生じる。利用する際は、一つの参考資料として活用することが望ましい。



住宅金融支援機構ホームページ  
「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の画面より

### 試算内容について

建物・工事・資金の情報を入力することで以下を確認することができる。

- ・今後必要となる大規模修繕工事の概算費用（総額、工事項目別）
- ・現状の修繕積立金の収支状況（過不足状況）およびキャッシュフロー
- ・見直し後の修繕積立金の収支状況（過不足状況）およびキャッシュフロー
- ・今後40年間の収支計画

など

### マンションライフサイクルシミュレーションの構成

#### 基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

など

#### 現状の試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数および実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

など

#### 改善後の試算結果を表示

- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金をマンションすまい・る債で運用した場合の受取利息額の提示

など

## コロナ禍の大規模修繕工事

### 瑕疵保険の見積数・申込数、前年度比較 7月～12月は市場が動き、大きく回復

(株)住宅あんしん保証が取り扱う大規模修繕工事瑕疵保険において、7月から12月までの保険料の見積数や申込数の前年度比較を行った。

#### <大規模修繕工事瑕疵保険見積数・申込数>

	見積数	前年同期比	申込数	前年同期比
2019年度7～12月	421件	—	483件	—
2020年度7～12月	487件	15.7%	473件	▲2.1%

第1四半期（4～6月）は新型コロナウイルス感染症の影響を受け、前年度比で見積数は34%減少した。しかし7月～12月は来春予定する工事の見積もりが大幅に増加し、前年同期比は15.7%増となった。申込数についても同30%減だったが、7月～12月は市場が動き出し、対前期比2.1%減まで大きく回復した。



今期前半はコロナ禍により先が見えない状況で、管理組合はひとまず工事準備を保留した様子だった。その後、夏過ぎからコロナが落ち着き、計画どおりに工事の実進を進めたい管理組合により、秋と来春の着工準備が増加する傾向が見て取れた。

また、工事に関するコロナ感染対策の国のガイドラインも発

表され、これを遵守して工事に臨むことで、概ね感染対策は可能だろうと判断する管理組合が一定数あると推察できる。

しかし、12月からコロナ感染者が急増したことにより、今春着工予定の案件が「一時様子見」と再びストップする現場も急増しているようだ。とはいえ、やみくもな感染不安による工事先延びしは適正な維持修繕の遅れにつながり、この後に工事実施が急増することを考えると、職人不足や材料不足によるコスト増など、想定外のマイナス影響があるといえる。

管理組合は、感染対策を徹底した上で、適正な管理組合運営、工事対応をしていただきたい。

(取材協力：(株)住宅あんしん保証・渋谷貴博氏)

# VAMOS「マンション管理費等支払保証」

## <事例紹介>滞納金1,200万円の回収目指す

### ◇マンション概要

所在地：大和市  
建物：築43年・RC造・5階建て・20戸  
管理形態：自主管理  
(のちに会計代行のみ管理会社に委託)

これまで自主管理で組合運営をしてきたが、20戸のうち7戸が滞納。総額は約1,200万円に上っていた。「滞納問題を解消しなければ修繕もできず、スラム化マンションになってしまう」と区分所有者5人が立ち上がった。

まずは長年放っておいた会計業務を管理会社に委託。20年を超える滞納住戸が2戸もあった。その管理会社から紹介されたのが、(株)VAMOS(ヴァモス、神管ネット賛助会員)の管理費等支払保証だった。

滞納債権の回収は、①長期滞納者(2戸)に対してはVAMOSの顧問弁護士に債権回収を依頼、②その他の住戸(5戸)に対しては理事会、管理会社で督促業務を実施、③今後滞納金が発生すればVAMOSが滞納金を管理組合に代納し(代位弁済)、その後滞納者へVAMOSが請求する。

理事のひとり「滞納金は全額回収することができるとは思えない。しかし、はじめをつげなければいけない」と意気込みを語る。

保証料は年間約12万円。すでに滞納発生があるため、保証料参考例(右記表)より高額になっている。

### 「マンション管理費等支払保証」概要

#### ◇契約期間

- ・保証契約は単年度契約(掛け捨て)
- ・次年度以降は再度申し込み・審査が必要

#### ◇保証限度

- ・1区分所有者につき、最長6カ月までの滞納分を保証(長期滞納が発生している管理組合の場合、3カ月分までの滞納額の保証)
- ・区分所有者総数のうち、最大5%までの滞納区分数を保証(総区分数が20区分を下回る管理組合の場合、10%までの滞納区分数を保証)

#### ◇保証料参考例

総戸数 (総区分数)	20戸 (20区分)	30戸 (30区分)	50戸 (50区分)
1区分所有者 当たり (月額)	250円	200円	160円
保証料 (年額)	60,000円 (250円 ×12カ月 ×20戸= 60,000円)	72,000円 (200円 ×12カ月 ×30戸= 72,000円)	96,000円 (160円 ×12カ月 ×50戸= 96,000円)

※審査により保証料は変化する。また滞納履歴のある管理組合は保証契約できない場合もある。

#### ◇滞納が発生した場合

滞納が発生した翌月の収納日にVAMOSが代位弁済(滞納した区分所有者に代わり、管理組合へ滞納額の支払い)を行う。代位弁済後、VAMOSが求償権に基づき督促業務(代位弁済額と事務手数料を合算して滞納者に請求)に着手する。

<取材協力：(株)VAMOS(ヴァモス)・佐藤永進氏>

## 知って得する Q & A

### エレベーター操作盤に消毒液を吹き付けていたけど…大丈夫？

新型コロナウイルスに感染する不安はだれもが感じているが、エレベーター内の階数ボタンのある操作盤にも消毒液を吹き付けている人を見かけた。問題は無いのだろうか。

エレベーターを保守・管理する会社は故障の原因になる誤った方法で扱わないように、下記のとおり注意を呼びかけている。

- 1) エタノールや塩素系漂白剤(次亜塩素酸ナトリウム)などの消毒液が樹脂製のボタンに付着すると、ひび割れのほか表面の曇りや白濁が生じ、壊れる可能性がある。
- 2) ボタンに消毒液を直接スプレーすることで、内部の電子部品に水分が付着してショート

するなど、機器が故障する恐れがある。

- 3) 鍵やボールペンなど鋭利なもので押すことも破損の原因になる。

操作盤に消毒液を吹きかけたことで故障し、交換しなければならなくなったケースもある。こうした場合の修理費用はだれが持つのか、トラブルのもとにもなりかねない。

管理組合で注意喚起し、居住者にも周知する必要があるといえる。

※NPO法人中部マンション管理組合協議会発行「中部マンションたより」390号(2020年10月号)より

## 安心して相談できる制度へ マンション管理相談員推薦に際し、2021年度から義務化

神奈川県下の各地域ネットワークや諸団体では、県下の各自治体へのマンション管理相談員の派遣対応として、2021年度からCPD（Continuing Professional Development＝継続的能力開発）を義務づける。管理相談員任命に際し、CPD対象セミナー等による「継続的能力開発」で一定の基準をクリアした人がその任に当たることで、マンション管理相談を受ける管理組合関係者にとって、安心して相談できる制度が整うことになる。

### 神奈川県下のCPD構成員

- 神管ネット、浜管ネット、川管ネット、よこ管ネット、県央ネット、湘管ネット、日住協神奈川県支部、神奈川県マンション管理士会、建物ドクターズ横浜、神奈川県建築士事務所協会、横浜市住宅供給公社、かながわ住まいまちづくり協会
- 神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課民間住宅グループ、横浜市建築局住宅部住宅再生課

### ■CPD制度の経緯

17年前の2014年4月、神奈川県下のマンション関連諸団体（神管ネットを構成する各地域ネットワーク、県管理士会、県下の建築・設備設計・監理士団体、県や市認定の住宅関連公益機関等）が一堂に会し、CPD委員会（委員長：山本育三）を立ち上げ、「神奈川県下、マンション相談員等を対象とするCPD要綱とその実施要領」を作成。これまでそれぞれの団体が任命していた、あるいは当該自治体に対して推薦していた「マンション管理相談員」に対し、自らの職能倫理・資質の向上を目指すため、関連する最先端の知見を得るセミナーや学習を奨励する制度を設立した。神奈川県と横浜市がオブザーバー参加している。

CPD委員会が合意した「神奈川県下、マンション管理相談員等を対象とするCPD要綱」第1条の目的には、「神奈川県下の各自治体がマンション施策の一環として制度化しているマンション管理相談員・同アドバイザー、およびそれらを目指す者（以下、相談員等という）などの職能倫理・資質の維持・向上を図ることを目的とする」と記載している。

その証としてこれまでも各相談員が「CPD対象セミナー」等に参加する都度、一定のポイントを取得できるようにし、年間12ポイント以上を努力目標としてきた。

しかし、その結果は、相談員各自の水準向上にはなるものの、必ずしも自治体や各団体の相談員任命に際しての条件にはなっていなかった。

### ■相談員推薦基準にCPDポイントを条件に

10数年を経て、改めてこの制度をより確かなものにしてしようということになり、このたび、大幅な要綱・実施要領の改定を行い、各地域ネットワークのある自治体の相談員任命に際し各団体からの推薦がある場合や各団体内の任命に際して、推薦基準とすることになった。

推薦基準の対象となる研修項目、ポイント条件等の概要について、今回改定した「要綱」、「実施要領」から関連事項を抜粋して下記に示しておく。

- ・参加各団体がCPD対象として行う研修等を1業務当たり1ポイントとし、年間12ポイント/人以上
  - イ. セミナー、シンポジウム  
1回当たり 1ポイント
  - ロ. 見学会  
1回当たり 1ポイント
  - ハ. 情報交換会（相談事例発表会・報告会等）  
1回当たり 1ポイント
  - ニ. 相談員、アドバイザー担当  
1回当たり 1ポイント
  - ホ. マンション実務（調査、診断、設計、監理、管理組合運営支援、セミナー講師、寄稿等の業務）  
1件当たり 2ポイント
- ※1) 年間12ポイントを最低目標とし、うち国家資格取得者はその専門分野について6ポイント以上とする。
- ※2) ポイント登録の年間期間は、当該年度前年の1月から12月までの1年間とし、当該年度4月からの相談員推薦に適用する。

### ■推薦制の効能と管理組合からの期待

実施要領の付則には、「本実施要領は、2020年10月15日に改定し、同年4月1日に遡り発効実施する。ただし、相談員等の推薦は2022年度相談員等の任命期から実施する」とあるが、新型コロナウイルス渦の下で、セミナーや工事見学会などがほとんど実施されていないことから、具体的なポイント取得の実施開始は当面延期せざるをえない状況である。

これまでも、自治体任命のマンション相談員に対する諸団体からの推薦や、各団体が実施しているマンション管理相談会の相談員任命に際しては、経験豊かな有資格者やその道のエキスパートが当たっており、かつ、彼ら自身が日ごろの検証を怠ることなく進めてきた。

さらに今回の「継続的能力開発」で一定の基準をクリアした人がその任に当たることで、マンション管理相談を受ける管理組合関係者にとって、安心して相談できる制度が整うことになる。各管理組合にとって朗報となることを期待したい。

（記：山本育三CPD委員長）

# ペット飼育 **トラブル解決** 現在の到達点

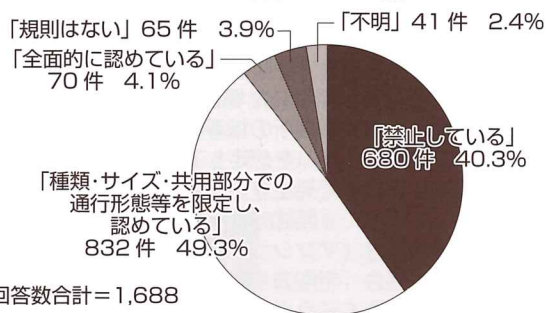
## マンションでのペット飼育の現状について 調査データや裁判例から紐解く

ペット問題はマンションで起こるトラブルのひとつとして、常に管理組合の頭痛のタネになっている。ペット飼育可の新築マンションが増える中、既存マンションではペット禁止としている管理組合が今も少なくない。国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」や裁判所の判断基準となりえる代表的な判例を取り上げながら、現在の到達点をまとめた。

### ■調査結果から

新しいマンションほど犬、猫等ペットの飼育を可とする。ペット飼育解禁する高経年マンションもあるが、「平成30年度マンション総合調査」によると、完成年次が平成12年以降からペット飼育を認めるマンションが顕著になっている。

<グラフ1>犬、猫等ペットの飼育ルール



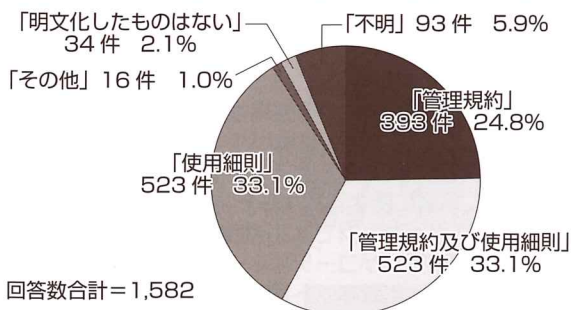
回答数合計=1,688

### [コメント]

全体では、「種類・サイズ・共用部分での通行形態等を限定し、認めている」が49.3%と最も多く、次いで「禁止している」が40.3%となっている。

完成年次別にみると、平成7年～11年は「禁止している」が63.7%、「種類・サイズ・共有部分での通行形態等を限定し、認めている」「全面的に認めている」の合計が27.5%と「禁止」が圧倒的に多かった。ところが平成12年～16年はそれぞれ30.6%、65.7%と形成逆転。平成17年以降をまとめると、「禁止」マンションは4.2%、「認めている」マンションが93.2%となり、近年は分譲時のルールとしてペット飼育を認めているマンションが急増している。

<グラフ2>犬、猫等ペットの飼育ルールを定めているもの



回答数合計=1,582

### [コメント]

全体では、「管理規約及び使用細則」「使用細則」が33.1%と最も多く、次いで「管理規約」が24.8%となっている。

犬、猫等ペットの飼育を「認める」「認めない」という基本的な事項は管理規約で定め、その管理規約に基づいて手続き等の細部を使用細則等で規定することができる。

細則では、管理組合への届出・登録、共用部分の利用方法やふん尿の処理、飼育に起因する被害等に関する責

任、違反者に対する措置等、具体的な事項について規定を定める必要がある。

<国土交通省「平成30年度マンション総合調査結果」より>

### ■判決文例から

ペットを巡るトラブル事例の多くはペット飼育が管理規約で禁止されているにも関わらず、ペットを飼育している区分所有者等が存在することに起因している。代表的な判決文例では、飼育の実態よりも禁止規定を優先している。

◇ペット飼育を禁止する管理規約の改定は、すでに飼育している区分所有者に対し、区分所有法第31条「特別の影響」を与えるか？ 1994・8・4東京高裁判決 (判例要旨)

飼い主は規約改定前からペットを飼っており、具体的な被害が発生していないことから「一律に共同の利益に反する行為ではない」と抗弁していた。だが裁判所は、具体的に他の居住者に迷惑をかけたかどうかにかかわらず、飼育自体が管理規約に違反する行為で、共同の利益に反する行為に当たると判断した。また、飼い主は当該規約の改正が「特別の影響を及ぼす」から飼い主の承諾が必要であると主張したが、飼い主の生活・生存に不可欠のものではないため、「当てはまらない」とされた。

◇ペット飼育禁止規定のあるマンションで、禁止規定を優先させるか、あるいは飼育の実態を優先させるか？ 2016・3・18東京地裁判決 (判例要旨)

ペット飼育禁止マンションにおいて、管理組合は隠れてペットを飼っていた飼育者に対し、現在のペットを登録し、1代限りという条件で飼育を認めることにした。それにも関わらず2代目も購入した、賃借人と区分所有者に対して管理組合が訴訟を起こした事案。裁判所は「飼育中の犬との生活を継続したいのであれば、本件マンションからの転居等により実現可能である」として、マンションの居室内で犬の飼育禁止を命ずる判断を下した。

### ■トラブル解決には？

現在では、ペットを飼いたい人は管理規約等で飼育が認められているマンションに居住できるという選択肢がある。裁判所もペット飼育可のマンションへの転居について「過酷な請求とまではいえない」としたケースもある。

ペットが生活の支えという人もいれば、動物アレルギーの人もいる。規定やルールは住民の生活があつてこそ。密かにペットを飼う人がいるからトラブルにもなるのだ。

ペット飼育に関するトラブル解決には、飼育を認めてほしい人と飼育を認めない人との「住み分け」が現在の到達点だといえるのではないかと。

# 地域ネットワークの活動状況

## 川管ネット

11/14

### 令和2年度第2回川管ネット管理セミナー コロナ対策、実務・法律・修繕工事の観点から

11月14日13時30分～、川崎市総合福祉センター（エポックなかはら）大会議室で、令和2年度第2回川管ネット管理セミナーを行った。当日の講演内容は、①「川崎市のアンケート調査結果について」（川崎市まちづくり局住宅整備推進課担当課長・小島隆司氏）②「新型コロナウイルス禍における管理組合運営（実務的な面から）」（マンション管理士・平野節子氏）③「新型コロナウイルス禍における管理組合運営（法的な面から）」（弁護士・佐々木好一氏）④「新型コロナウイルス禍における大規模修繕工事」（㈱アール・エヌ・ゴトー常務取締役・田中文夫氏）。

川崎市では平成30年9月、市内に存在する分譲マンション2,956件を特定し、管理組合あてに郵送によるアンケート調査を実施した。有効回収数は490件。

調査結果によると、総会の開催は「年1回」が96.3%。理事会は「月1回」が40.9%、「2カ月に1回」が31.1%、「不定期」が21.8%だった。

マンション管理に関する相談相手としては、「委託先の管理会社」が70.4%で圧倒的に多く、相談を希望する内容としては、「大規模修繕工事」71.8%、「長期修繕計画」68.8%など、建物等の維持管理に関するものが多かった。

マンション内のコミュニティ活動については、「行っている」が51.0%と半数超。内容は「避難訓練等の防災活動」63.6%、「美化・清掃活動」33.1%、「防犯・防火活動」27.9%、「お祭り等のイベント」27.9%と続いた。

平野氏は実務面から管理組合運営の留意点を説明。総会開催は書面による決議を組合員に周知し、当日来場する組合員に対しては席の間隔を空ける、マスクの着用、室内換気、短時間の運用等に努めるなどの対応を促した。

マンション内で感染者が発生した場合について、管理組合、管理会社に対して特に報告義務がないので、状況を把握することは難しい。保健所の助言を得て、消毒事業者を手配することが考えられる。「最も注意したいこと」と前置きして平野氏は「個人情報保護することが大切」とした。「感染者探しやバッシングなどがないよう、プライバシーの保護に注意したい」。

佐々木氏はコロナ禍におけるマンションの法律問題を整理。通常総会の開催は、コロナ感染症関連の状況が解消された後、「本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」という法務省の見解を解説した。オンラインを利用した総会の実施については、プライ



川崎市・小島隆司  
住宅整備推進課担当課長



マンション管理士・平野節子氏



弁護士・佐々木好一氏

バシーへの配慮、管理規約変更の必要性を説明。またオンライン理事会も管理規約にその旨を規定することがベターであると説いた。

その他、不測の事態に包括的に対応できるような管理規約の整備（標準管理規約の緊急事態に対応する条項）などの検討も必要だとした。佐々木氏は「通常通りの対応ができないからといって絶対ダメという意識は持たず、生命身体を優先して対応を決めるという意識を持つ」大切さを今後の教訓に上げた。

田中氏は大規模修繕工事を手がける工事会社の立場から、その取り組みを説明。工事関係者に対する飛沫感染防止対策、出勤前の検温、作業員詰所等は使用時間を分割・人数制限を行うほか、共用部分のドアノブやエレベーターのボタンなど複数の居住者が触れる部位については定期的に消毒清掃を実施している。

今後、実際に感染者が発生した場合は、2週間程度を目安に休工を管理組合に提案。保健所の指導の上、管理組合と協議し、休工を解除して再開する流れを想定しているという。

ただし、休工することで発生する費用（共通仮設・足場のリースなど）については、「発注者と受注者で決める」（マンション計画修繕施工協会「新型コロナウイルス対策ガイドライン」）とされている。このため、田中氏は「コロナウイルスに対しては管理組合のみならずとも戦っていかなければならない」と理解を求めた。



アール・エヌ・ゴトー・  
田中文夫氏



川管ネットHP「セミナー資料室」より動画を視聴できる（会員専用パスワードが必要）

12/6

### 川崎市第1回管理組合交流会 大規模修繕成功ポイント等の意見を交換

川崎市住宅整備推進課は12月6日13時30分～、川崎区のマンション未来学習館あなぶきPMアカデミー TOKYOで、川崎市第1回管理組合交流会を行った。参加対象は川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録している管理組合員で、当日は会場約20人、オンライン約10人が参加した。

交流会は第1部で川崎市住宅整備推進課が「管理組合への各種支援制度」、住宅金融支援機構が「マンション維持・再生関連制度」を説明。次に「どうする？分譲マンションの大規模修繕」と題して、修繕に関するパネルディスカッションを行った。

パネルディスカッションでは、山本育三・神管ネット監事（関東学院大学名誉教授）がコーディネーター、宮島茂・川管ネット会長、神谷敏男・川管ネット理事、飯野琢磨・穴吹ハウジングサービスコンサル課長（川管ネット賛助会員）がパネリストとして参加した。内容は、専有・共用部分の給排水管一斉工事、受水槽撤去跡地の改善工事といった積極的な改良によるマンション再生、また工事実施におけるコミュニティ形成など、各管理組合の経験をもとに設備工事



パネルディスカッションの様子



を含め、修繕工事についての意見交換を行った。

第2部では会場となった穴吹ハウジングサービスの「マンション未来学習館あなびきPMアカデミー TOKYO」を4組に分かれて見学。オンライン参加者には施設案内の事前収録を動画で配信した。

## よこ管ネット

12/5

### 新任役員研修会

#### マンション管理を取り巻く法制度と裁判例

12月5日13時30分～、ヴェルクよこすか第1会議室で、横須賀市主催の新任役員研修会を行った。講師はよこ管ネットの中島悦朗理事（マンション管理士）、堀内敬之副会長（神奈川県マンション管理士会会長）が務めた。研修のテーマは、第1部がマンション管理を取り巻く法制度、管理組合役員と個人情報保護法、第2部が標準管理規約概論、裁判例の紹介。当日は3密を避けるなど、コロナ対策のため人数制限等を行い、また、横須賀市およびよこ管ネットホームページからの動画配信のため当日の様子の撮影を行った。

第1部は中島悦朗理事が担当。区分所有法、管理規約、管理委託契約書、マンション管理適正化法、建替え円滑化法、耐震改修促進法、被災マンション法、住宅宿泊事業法等、マンション管理を取り巻く法律の概要を説明した。

個人情報保護法については、5つの基本として①個人情報の取得②利用③保管④他人に渡す⑤開示のルールを解説。管理組合は個人情報が含まれる帳票類（組合員名簿、総会議事録、管理費等滞納状況表、駐車場使用者名簿、専有部分修繕等工事申請書など）がある。こうした個人情報の取り扱いについても注意しなければならないとした。

第2部は堀内敬之理事が担当。マンション標準管理規約は、法律・規則等の制定・改正に応じて適宜改正しているため、個々の管理規約も標準管理規約に準拠した上で、マンションごとの特性に合わせるよう改正することを勧める。研修では、堀内氏が標準管理規約の中で「押さえておいたほうがよいと思われる要点のみ」を説明した。

裁判例においては、①協力金問題②帳票類の閲覧請求問題を紹介。①は、役員などを引き受けない不在組合員が「住宅活動協力金」として月額2,500円支払うことを認めた例（平成22年1月26日最高裁判決）。堀内氏は「無条件に協力金、その額を認容しているのではない。何が争われ、どう認容されたかを確認しておく必要がある」とした。

②は、帳票類の閲覧請求に対して、請求された文書はすべて開示（複写や撮影も認容）が認められた例（平成28年12月9日大阪高裁判決＝確定）。この



堀内敬之副会長



中島悦朗理事



セミナーの様子はよこ管ネットホームページで動画配信中

判決例は、特定役員による不適切な組合運営、大規模修繕工事の発注経緯が不透明であるといった背景があった。その上で堀内氏は「これまで管理規約に規定されている範囲・閲覧方法による裁判例が多かったが、それにとらわれない判決例といえる」と述べた。

## 湘管ネット

10/17

### マンション管理セミナー

#### ①塩害地域の鉄部腐食、②工事の新型コロナ対策

10月17日13時30分～、藤沢商工会館ミナパーク505会議室で、マンション管理セミナーを行った。第1部は(株)神奈川建物リサーチ・センターの丸山昭氏が「共用部の鉄部[金属]に関する維持保全」、第2部はシンヨー(株)の中畑慶一氏が大規模修繕工事における「新型コロナウイルス感染予防対策」について講演した。

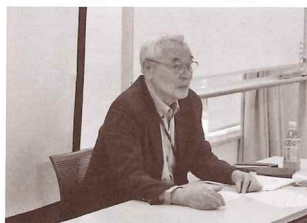
第1部では塩害部の鉄部の維持保全に関して。湘南地区は相模湾に囲まれ、塩害地域が広がる。雨に当たる部位は海岸からの距離に関係なく付着海塩量は一定であるが、雨の当たらない部位は雨水による洗浄がないため、海岸に近いほど付着海塩量が多くなるため、腐食が懸念される。

丸山氏は、非雨掛り部にある給湯器、照明器具、PS扉・点検口扉枠など鉄部の腐食事例を写真で紹介。アルミニウムの白錆（点錆）・孔食の事例、ステンレス鋼の腐食発生原因なども写真で説明した。

こうした鉄部[金属]の維持保全に関して重要なのは塗料の選択、施工の方法。このため塗料の構成、塩害地域の鉄部塗装仕様事例などの解説を行った。

第2部は大規模修繕工事を手がけるシンヨー(株)が工事現場の新型コロナウイルス感染予防対策について。シンヨーでは毎朝の体温計測、マウスシールドやフェイスシールド・冷感素材等を用いたマスク等の活用、消毒液の小まめな使用、体調チェックシートの作成など、作業員全員の管理を徹底している。

ベランダでの作業は、作業員に消毒液を携帯させ、手指消毒および作業終了時等接触部位を消毒液で清拭する。エントランスホールなどの居住者動線と重なる場所での作業については仮囲いやカラーコーン等で分離することを検討・提案する。開放廊下などでは居住者に一定時間帯の通行自粛の協力を得る。作業員詰所ではテーブルやイスの定期的な消毒、常時換気を行う、休憩時間や食事の時間を分散する等、3密を避ける取り組みについて徹底している現場のコロナ対策を説明した。



神奈川建物リサーチ・センター・丸山昭氏



左からシンヨー(株)・中畑慶一氏、芹澤拓馬氏、田中正之氏

10/24、11/28、12/12

### 研修交流会

毎月第4土曜日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。

**10月24日：「マンション共用部火災保険について」**

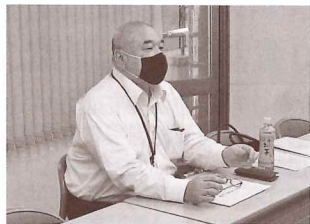
講師：(株)セゾン保険サービス・岩崎正裕氏

2021年1月に保険料が改定となる。改定内容としては、築年数別の料率体系の導入により、築30年超のマンションは以前の3倍以上の保険料になったり、保険金を支払う事故件数が多いと免責金額を引き上げたり。さらには引き受け不可というケースさえ出てきた。

逆に保険会社によっては、保険契約の始期日を基点に1～2年さかのぼって事故件数がなければ大幅な割引となったり、良好な管理状況であれば割引になることも。

セゾン保険サービスの岩崎氏は「大事なことはマンション保険の計画的運用」と話す。

マンション保険の補償について、「破損、汚損等損害」「電氣的・機械的事故」「施設（建物管理）賠償責任」「臨時費用特約」「水濡れ原因調査費用」「修理付帯費用（災害緊急費用）」「水災（水害）」「地震火災費用」など、マンションにとって必要な補償が不要かを検討して、実質値上げとなる保険料改定に対応してほしいと述べた。



セゾン保険サービス・岩崎正裕氏

**11月28日：「ESCO事業によるマンションのLED化について」**

講師：(株)ウエストエネルギーソリューション・

梅原直樹氏、高須正行氏

今後生産中止となる蛍光灯に代わり、マンション共用部分の照明はLED化が進んでいる。そこでウエストグループではLED照明・空調設備の新しい更新方法を提案している。

サービスは一般電気事業者等（電力会社）をウエスト電力に切り替え、省エネ設備を導入。ウエストグループが所有する設

備を顧客が利用する形になる（LED照明は5～7年、空調設備は9～12年の契約期間満了後、設備は顧客に譲渡される）。こうした新しい設備契約により、電気料金の削減、設備のメンテナンスフリーなどのメリットがあるという。設備の導入・更新にかかる初期費用はウエストグループが負担する。



(株)ウエストエネルギーソリューション・梅原直樹氏（左）と高須正行氏

**12月12日：「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

議案書の作り方ひとつで総会参加者の出席率がアップするのではないか、管理組合運営が活性化するのではないか、という観点から「見やすい・わかりやすい・参加しやすい議案書作成とはどういうものか」について話し合った。

大内氏が提案したのは一文を短く、色・図・イラストを利用するというもの。活字だけの書面はインパクトが薄く、区分所有者の目を引くことにならない。例えば、管理費削減の議案の場合、管理委託費、公共料金、植栽費、保険料など、前期支出内訳と今期支出予算を円グラフにして、人目で比較できるように工夫をすれば、人々の目にとまり、参加意識も高まるという。大内氏は「できるだけ多くの組合員の参加がひいては組合の活性化につながり、健全な管理組合運営につながっていくことになる」と話した。



湘管ネット理事・大内真紀子氏

EVENT

イベント情報 ■■

**川管ネット ☎044-380-7163**

**第3回管理セミナー**

日 時：3月6日（土）13：30～  
 テーマ：大規模修繕工事&給排水設備工事  
 講 師：シンヨー(株)、建装工業(株)  
 会 場：川崎市産業振興会館（JR川崎駅北改札徒歩8分）  
 参加費：無料  
 ※コロナの影響により会場を使用しない場合は、オンラインまたはリモートでセミナーを実施する予定（参加申し込み者には事前に連絡する）  
 ※11月14日開催のセミナーは川管ネットHP「セミナー資料室（会員専用）」で動画配信中（8p参照）。

**湘管ネット ☎0466-50-4661**

**2020年度第2回マンション管理セミナー**

日 時：3月6日（土）13：30～  
 テーマ：最新判例から学ぶ身近な管理トラブル  
 講 師：東京総合法律事務所・土屋賢司弁護士  
 会 場：藤沢商工会館ミナパーク505会議室（JR藤沢駅北口徒歩3分）  
 資料代：会員無料、一般1,000円

**よこ管ネット ☎046-824-8133**

**よこ管ネットセミナー**

日 時：3月下旬、HPにて動画配信予定  
 テーマ：未定  
 講 師：第1部中島悦朗・よこ管ネット理事（マンション管理士）  
 第2部堀内敬之・よこ管ネット副会長（神奈川県マンション管理士会会長）  
 ※12月5日開催の新任役員研修会はよこ管ネットHPで動画配信中（9p参照）。

**かながわ県央ネット ☎046-259-7399**

**設備改修工事セミナー**

日 時：3月20日（土）14:00～  
 テーマ：コロナ禍におけるマンション設備改修工事  
 講 師：(株)スターテック（賛助会員）  
 会 場：富士見文化会館（相鉄線・小田急線大和駅徒歩4分）  
 参加費：無料

新 会 員 紹 介

◆賛助会員

名 称	加入ネット	主な業種	資本金	設立年
(株) オ オ ス ミ	浜管ネット	環境保全事業	3,000万円	1968

# 国土交通省

## 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

### 多摩ニュータウン 少子高齢化、空き家の増加…空洞化の課題解決へ

国土交通省は12月9日、誰もが安心して暮らせるための先導的な取り組みを行う事業者を支援するモデル事業（人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業）について、第2回の公募に対して応募のあった19事業の中から10事業を選定、公表した。

この10事業うち注目は、一般社団法人コミュニティネットワーク協会が東京・多摩ニュータウンを対象に取り組む「団地プロデュース型コミュニティ再生計画」。少子高齢化、空き家の増加等で空洞化が進む多摩ニュータウンの2つの団地の空き施設を活用し、団地再生をプロデュースする中心的拠点と、サテライト拠点の整備を行う。

具体的な課題設定は、①多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点、②早めの住み替えやリフォームに関する相談機能、③住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能の整備とする。

また、この事業を通し、「団地プロデューサー」を育成し、同じような課題を抱える団地や地区に派遣する仕組みを構築し、多摩ニュータウン全体への波及を目指すとしている。

問い合わせ／住まい環境整備モデル事業評価事務局  
info@100nen-sw.jp  
http://100nen-sw.jp

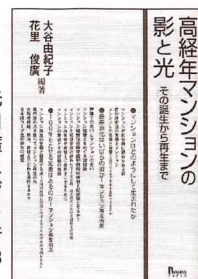
## 本の紹介

### 『高経年マンションの影と光—その誕生から再生まで』

マンションの誕生をさかのぼると、軍艦島や同潤会のRCアパートメントが先駆けといえる。関東大震災をはさみ、耐震耐火性の優れたRC造の建物の供給がはじまったのである。昭和30年代には住宅公団による大量供給が行われ、建物が所有権の対象となり、区分所有法が成立。ところがこの時の法律は、建物の寿命は考えられない、使う人も変化しないという仮説に基づいていた。

しかし今まさに「2つの古い」が進行中であり、全国的な問題になっている。本書は管理組合をはじめさまざまな立場の人々が「再生の道を探り始めた」とし、それらの議論がさらに進めば「マンションの寿命が尽きるまでその役割を果たせるかもしれない」と綴っている。

『高経年マンションの影と光—その誕生から再生まで』  
編著者／大谷由紀子・花里俊廣  
発行／プログレス  
A5判・280ページ  
定価／3,800円（税別）  
2020年9月11日発行  
ISBN：978-4-910288-04-8



### 『管理組合・理事のための

### マンション管理実務必携〔第2版〕』

マンションの維持管理の総合的なサポートを行う弁護士、建築士、税理士、マンション管理士らで構成するマンション維持管理支援・専門家ネットワークがマンション管理全般の必須知識をまとめた概説書の第2版。理事として知っておきたいマンションの建築・設備、法律や管理規約、マンション管理と税務など、多岐に亘るマンションライフでの問題や悩みについて、解決の道筋をつける役割として利用したい一冊である。

第2版では、第7章マンションをめぐる近時の問題として、民法の一部改正（債権法改正）による消滅時効、瑕疵担保責任、マンション管理適正化法改正によるマンション管理適正化推進計画等について説明を加えた。

コロナ感染症対策については、総会、理事会の開催方法、修繕工事への影響、管理会社との関係など、管理組合が置かれている状況と対応法が記述されている。

『管理組合・理事のためのマンション管理実務必携〔第2版〕』  
編者／マンション維持管理支援・専門家ネットワーク  
発行／債民事法研究会  
A5判・301ページ  
定価／2,700円+税  
2020年12月15日発行  
ISBN 978-4-86556-400-6



# 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 ㊦	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 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。
大和ライフネクスト株式会社		
マンション管理 神 浜 川 ㊦	マンション事業本部第二事業部 (神奈川エリア担当) ☎0120-011-109 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、工事業などを融合させ、資産価値向上に向けたサービスを提供しております。
株式会社 東急コミュニティー		
マンション管理 川	〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-2-4 岩本町ビル ☎03-6858-8555 (大代表) http://www.ns-community.jp	日鉄興和不動産(株)グループの管理会社。安定した基盤をもとにキメ細かい管理組合様対応を行います。建替えや再開発等マンション再生も親会社とともにお手伝いします。
株式会社 日鉄コミュニティ		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 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高のパートナーであり続けることをお約束します。
野村不動産パートナーズ株式会社		
マンション管理 浜 ㊦	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。
明和管理株式会社		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハトふる」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。
株式会社 ライフポート西洋		
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 川 ㊦ ㊧	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408号 ☎0120-77-8160 ☎03-5302-6054 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。管理費削減にお役立てください。
株式会社 グッド保険サービス		
保険 浜 川 ㊦	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6階 ☎03-6824-9440 ☎03-3562-8031 k-karasawa@j-anshin.co.jp https://www.j-anshin.jp/service/daikibo	管理組合様を守る「大規模修繕工事取組(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。
株式会社 住宅あんしん保証		
保険 湘	東京都豊島区東池袋4丁目21番1号アウルタワー 4階 ☎03-3988-1526 https://www.saison-hoken.co.jp m-iwasaki@saison-hoken.co.jp	マンション保険の専任スタッフが現地視察やヒアリングなどから「必要な補償」「最適な商品」を提案します。事故発生時にも専任スタッフが保険金請求をお手伝いします。
株式会社セゾン保険サービス		
保険 浜 川	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門の保険代理店です。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。
マンション保険 バスターズ		
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 神 浜 川 ㊦ 湘 ㊧	横浜市中区山下町193-1 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@krcnet.jp	神奈川県内に特化した大規模修繕・設備改修・耐震改修工事の設計コンサルタントです。公益社団法人BELCA正会員。
株式会社神奈川建物リサーチ・センター		

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 ㊦	横浜市中区新山下2-12-43 ☎045-621-8917 http://www.alteche.co.jp ALL@alteche.co.jp	アルテックが目指すのは「未来へつなく大規模修繕工事」。快適かつ安全にお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
株式会社 アルテック		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦	川崎市中区中原区新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
株式会社 アール・エヌ・ゴトー		
大規模修繕 浜	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊藤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と考えています。アフターケアには、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
株式会社 伊勝		
大規模修繕 浜	リニューアル事業部 横浜市区和泉町2794-9 ☎045-804-1834 http://www.ichinosekensosou.co.jp gaisou@ichinosekensosou.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に行いながら30年以上の実績を積み重ねました。豊富な経験をもつて最適な大規模修繕工事の提案をご提案致します。
株式会社 一ノ瀬建創		
大規模修繕 浜	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」—これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエン・ケーをご利用ください。
株式会社 エヌ・ケー		
大規模修繕 浜 川 ㊦ ㊧	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!
株式会社カシワバラ・コーポレーション		
大規模修繕 浜 川 ㊦	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。
建築工業株式会社		
大規模修繕 神 浜 ㊦	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33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し、以来42年間豊富な経験・実績を通じて、各種技術のノウハウを確立し、改修専門業者として付加価値のあるグレードアップ工事の提案を致します。
株式会社サカクラ		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦ 湘 ㊧	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”を合言葉にこれから先も皆様と共に成長していきたいよう、進んで参ります。
シンヨー株式会社		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦ ㊧ 湘	(本社) 横浜南区高砂町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。
株式会社大和		
大規模修繕 ㊦	(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	改修工事専業者として、自社で多数の技術職人を有している会社です。お客様のニーズにお応え出来る技術・品質・アフター・点検を提供して参ります。
株式会社富士防		

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

㊦ よこ管ネット 湘 湘管ネット ㊧ 県央ネット

# 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 ㊦	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 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。
大和ライフネクスト株式会社		
マンション管理 神 浜 川 ㊦	マンション事業本部第二事業部 (神奈川エリア担当) ☎0120-011-109 http://www.tokyu-com.co.jp	マンション・ビルの管理運営を基盤に、工事業などを融合させ、資産価値向上に向けたサービスを提供しております。
株式会社 東急コミュニティー		
マンション管理 川	〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-2-4 岩本町ビル ☎03-6858-8555 (大代表) http://www.ns-community.jp	日鉄興和不動産(株)グループの管理会社。安定した基盤をもとにキメ細かい管理組合様対応を行います。建替えや再開発等マンション再生も親会社とともにお手伝いします。
株式会社 日鉄コミュニティ		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜市中区住吉町2-24 KYビル ☎045-227-7710 武蔵小杉支店 川崎市中原区小杉町1-403 武蔵小杉タワープレイス3階 ☎044-322-0912 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高のパートナーであり続けることをお約束します。
野村不動産パートナーズ株式会社		
マンション管理 浜 ㊦	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。
明和管理株式会社		
マンション管理 浜	横浜支店 横浜西区南幸2-21-5 ☎045-313-5435 yokohama@lifeport-s.com http://www.lifeport-s.com	「もっと「ハトふる」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。
株式会社 ライフポート西洋		
金融・保険		
企業名	所在地	PR
保険 浜 川 ㊦ ㊧	東京都渋谷区代々木1-57-2 ドルミ代々木408号 ☎0120-77-8160 ☎03-5302-6054 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。管理費削減にお役立てください。
株式会社 グッド保険サービス		
保険 浜 川 ㊦	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5,200棟超で約9割は管理組合様のリクエストです。
株式会社 住宅あんしん保証		
保険 湘	東京都豊島区東池袋4丁目21番1号アウルタワー 4階 ☎03-3988-1526 https://www.saison-hoken.co.jp m-iwasaki@saison-hoken.co.jp	マンション保険の専任スタッフが現地視察やヒアリングなどから「必要な補償」「最適な商品」を提案します。事故発生時にも専任スタッフが保険金請求をお手伝いします。
株式会社セゾン保険サービス		
保険 浜 川	東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2階 ☎0120-899-931 ☎03-6800-1779 smile@ecrew.jp	マン管専門の保険代理店です。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。
マンション保険 バスターズ		
設計コンサルタント		
企業名	所在地	PR
設計・監理 神 浜 川 ㊦ 湘 ㊧	横浜市中区山下町193-1 山下町コミュニティビル3階 ☎045-227-8471 http://www.krcnet.jp info@krcnet.jp	神奈川県内に特化した大規模修繕・設備改修・耐震改修工事の設計コンサルタントです。公益社団法人BELCA正会員。
株式会社神奈川建物リサーチ・センター		

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 浜 ㊦	横浜市中区山下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」。快適かつ安全なお住まいいただくための、施工内容のご提案、施工の管理、そして実際の施工を行っております。確かな技術と安心の品質で、お客様に最高の満足をご提供致します。
株式会社 アルテック		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦	川崎市中原区新城町16-10 ☎044-777-5158 ☎044-777-5120 office1@rngoto.com http://www.rngoto.com	創立以来、改修工事専業者として外壁の塗り替えから内装工事、給排水設備工事に至るまでお客様のニーズにお応えするべくトータルな改修工事をご提案申し上げております。
株式会社 アール・エヌ・ゴトー		
大規模修繕 浜	横浜市鶴見区生麦1-5-3 ☎045-502-1604 ☎045-521-0287 office@ikatsu.co.jp http://www.ikatsu.co.jp	伊藤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、完成してから長いお付き合いの始まりと考えています。アフターケアは、自信を持ってお応えできる品質保証システムを実行しています。
株式会社 伊勝		
大規模修繕 浜	リニューアル事業部 横浜市泉区和泉町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年以上の実績を積み重ねました。豊富な経験をもつて最適な大規模修繕工事の提案をご提案致します。
株式会社 一ノ瀬建創		
大規模修繕 浜	横浜市旭区市沢町262-11 N・Kビル ☎045-372-5900 http://www.nk-inc.co.jp info@nk-inc.co.jp	「信頼を何よりも大切に。」—これまでの培ってきた技術力と経験をもとに安全・安心・満足をお客さまに御提供いたします。大規模改修工事、修繕工事、建物調査診断は横浜のエヌ・ケーをご利用ください。
株式会社 エヌ・ケー		
大規模修繕 浜 川 ㊦ ㊧	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!
株式会社カシワバラ・コーポレーション		
大規模修繕 浜 川 ㊦	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。
建築工業株式会社		
大規模修繕 神 浜 ㊦	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。
株式会社サクラ		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦ 湘 ㊧	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。
シンヨー株式会社		
大規模修繕 神 浜 川 ㊦ 湘 ㊧	(本社) 横浜南区高砂町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。
株式会社大和		
大規模修繕 ㊦	(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。
株式会社富士防		

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 湘 湘管ネット  
㊦ よこ管ネット 湘 湘管ネット ㊧ 県央ネット

改修一般		
企業名	所在地	PR
大規模修繕 <b>浜 紀 央</b>	(本社) 横須賀市森崎1-17-18 (横浜支店) 横浜市都筑区早瀬1-40-1 ☎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 <b>浜 央</b>	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こそその安心と信頼。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 <b>浜</b>	建設事業部 リノベーション営業課 横浜市青葉区新石川14-33-10 ☎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 <b>浜 川</b>	横浜市金沢区鳥浜町4-18 ☎045-772-1424 ☎045-778-1024 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 <b>浜 川 紀 央</b>	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いただきます。
給・排水設備改修 <b>浜</b>	東京都豊島区日白2-1-1日白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。
給・排水設備改修 <b>紀 央</b>	横須賀：横須賀市大矢部2-9-20 ☎046-835-0630 町田：町田市小川17-9-19 ☎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 <b>紀 央</b>	(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 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。

電気設備改修		
企業名	所在地	PR
電気設備改修 <b>浜 紀 央</b>	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。

### 建材メーカー・販売

企業名	所在地	PR
防水メーカー <b>浜</b>	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	同上	同上
防水メーカー・施工 <b>浜 川 紀 央</b>	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。
建材メーカー・販売 <b>神 浜 川 紀 央 湘 央</b>	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ご有益である「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	同上	同上
床材等建材メーカー <b>浜 央</b>	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等向け粘着剥付化粧フィルム「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 <b>浜 央</b>	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。
田島ルーフィング 株式会社	同上	同上

### 外断熱・サッシ改修

企業名	所在地	PR
外断熱メーカー <b>川</b>	東京都千代田区平河町2-11-1 平河町コンステート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。
Sto Japan 株式会社	同上	同上
サッシ改修 <b>浜 紀 湘</b>	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	同上	同上

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 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		

# 桜台団地管理組合



## 建替え調査委員会設立から15年 80%賛成で一括建替え決議成立

「説明会をしても来ない、お知らせを出しても読まない人が多かった。建替え決議ができるまで来るとは思っていなかった」と石原憲夫理事長は話す。桜台団地管理組合は2019年10月27日、臨時総会を開き、80%以上の賛成を得て一括建替え決議を成立させた。2004年建替え調査委員会の設立から15年。修繕による延命か、建替えか—あらゆる試行錯誤の結果、最終的に桜台団地の組合員が選んだのは建替えだった。予定では2025年、18棟456戸の大型団地は6棟820戸のビッグコミュニティに生まれ変わる。

桜台団地は1966年、神奈川県住宅供給公社の所有権留保付き長期分譲住宅として竣工した。所有権が契約者に移ったのは35年後の2001年。管理組合を設立し、その3年後の2004年通常総会で「建替え調査委員会」を設置した。

### 建替えまでの主な経緯①

2004・6～	2008・6～
<b>建替え調査委員会</b> 1966・9 桜台団地竣工 2001・11 (所有権留保付きマンション) ・住宅供給公社所有権留保付き長期分譲住宅 桜台団地竣工 2005・9 住まいと環境に関するアンケート(全2回) 2007・2 修繕計画・建替え計画説明会 2007・6 建替え推進決議 ↓ 廃案 説明不足のため、審議取り消しとなる ・通常総会の議案書配布後、手続きの不備や 透明さと配慮に欠けた活動	<b>土地・建物検討委員会</b> 2011・7 修繕・改修・建替えに関する方向性に関するアンケート 2011・3 修繕・改修・建替えに関する方向性の説明会 迷っている等：8%、未回答：37% ・建替え：39%、改修：5%、修繕：11% 桜台団地に現状の把握のためのアンケート 2008・10 将来像の再確認

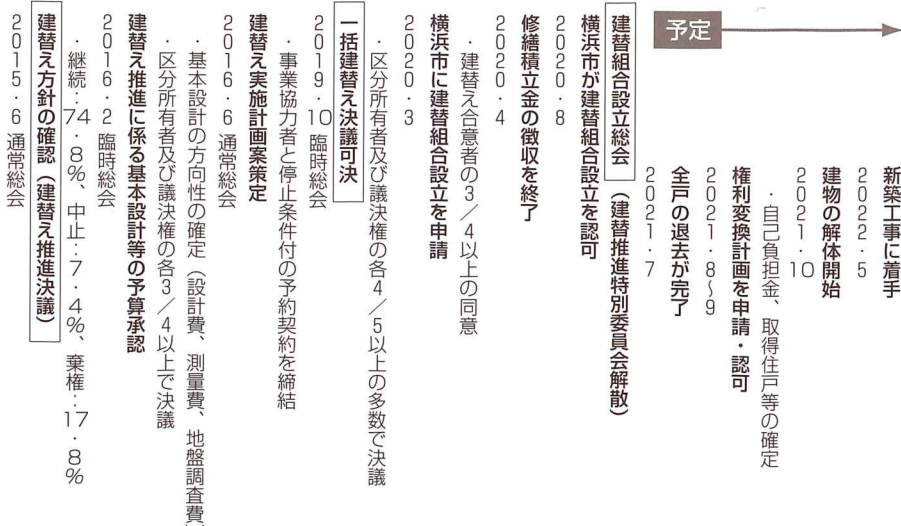
当時、2006年に選定した第一次コンサルタント（最初のデベロッパー）による住民アンケートでは回答率が低いにもかかわらず80%が建替え賛成という結果だった。コンサルタントからは、余剰床を販売に充てること、つまり「あわよくばタダで」再入居が可能という説明があったからだ。

さらにこの時のコンサルタントは2007年通常総会での建替え推進決議を急ぐ。しかし、決議についての手続きの不備や説明不足のため審議は取り消しになった。建替え推進者と反対者から意見が飛び交い、審議が紛糾してしまったのである。「建替えの検討開始から3年未満での拙速な合意形成やコンサルタントによる事前の説明不足が混乱の原因だったのではないかと鈴木実建替組合理事長は当時を振り返る。

ただ、このときの管理組合は総会での混乱の反省から、「もう一度見直そう」と5年の期間限定で「修繕・建替え検討委員会（のちに土地建物検討委員会に名称変更）」を設置。建替え前提でなく、修繕・改修を含めた比較検討を行い組合員に判断材料を提案し、改めて456戸の組合員の意向を聞き取る活動がはじまった。

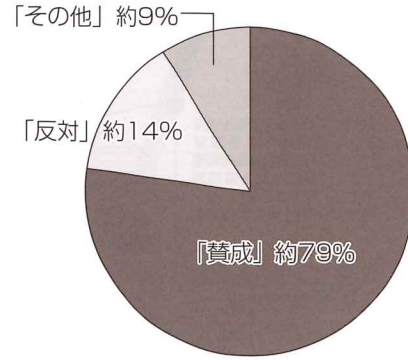
2011年、土地建物検討委員会は理事会に対し、「建替えの推進を希望する組合員が半数を超え、56%に達する」旨の答

### 建替えまでの主な経緯②



<事業協力者による建替決議前の個別面談からの分析>

個別面談参加人数 426 件 (93.4%)



事業協力者が各組合員に直接会って建替えの不安・不明点をヒアリングし、説明した。この個別面談等の状況を鑑み、理事会・委員会・事業協力者の協議のうえ、建替え決議を2019年10月末までに開催することを決定した。

建替えに係る説明会における個別面談実施報告より(2018年9月)

2012・3～

建替え推進特別委員会

- 2012・12 建替えに関するアンケート(全3回)
- 2013・11 建替え基本構想案作成に向けた全体説明会(全4回)
- 2015・1 建替え・修繕比較検討全体説明会

建替えの本格的検討

申を提出。これを受け、理事会は建替えに向けて調査・検討等を行う「建替え推進特別委員会」(設置期間5年)を設置した。この委員会の立場は「自分たちの意見は押し付けない」ことが前提。アンケート等で組合員の意向を図り、その結果から次のステップへ進めることに注力したという。

「将来起こるであろう、建替えを行うか、修繕をしていくのかの判断基準を組合員が持てるように委員会を作った。建て替えを目的として設置したのではなかった」と鈴木建替組合理事長。「建替えありき」ではなかったと強調する。

委員会の活動は2019年の建替え決議まで、アンケート10回超、説明会・見学会30回超、講演会10回超、意見交換会にいたっては40回を超えるなど、常に組合員への情報提供や合

意形成を意識したものとなった。「住民をまとめることに一番精力を傾けた」と鈴木建替組合理事長。

建替推進決議後、第2次のコンサルタントとなり、その後事業協力者となった横浜市住宅供給公社とURリンケージが全戸を対象とした個別面談を行い、建替え相談室を設けて組合員への対応を行っている。

今年7月をめどに全戸の引っ越しを目指す。諸手続きは各人で行わなければならない、「自分事」としてとらえてもらう必要がある。個人資産など同じ住民である管理組合や建替組合では触れられない部分もあり、それを事業協力者がカバーする形となっている。

建替えは自己負担金が必要である。組合員個人の生活設計が重要になるため、多数決による単純な合意形成はできない。

建替え決議時に「反対の人は80人くらいいた」と石原管理組合理事長。それでもほとんどの反対者は建替組合に入り、転出する人は建替組合が取得する。最終的に250戸が戻り、200戸が出ていこうと見当をつける。しかし、だからこそ「メリット」「デメリット」をしっかり提示し、管理組合員が自分で選択できる環境作りが非常に重要だという。

取りまとめの第一歩は、各自がきちっと問題に向き合い、意見が言えること。そのためにも「コミュニティがしっかりしている管理組合はやはり強い」—石原理事長は実感として述べていた。



取材時の様子。左から2番目が石原管理組合理事長、その右隣が鈴木建替組合理事長

■マンションデータ 1

桜台団地管理組合概要  
 所在地：横浜市青葉区

1966年(昭和41年)9月竣工・4階建て・18棟(+管理集会所)・456戸
建物構造……………RC造
敷地面積……………44,646㎡
建築面積……………6,850㎡
延床面積……………24,330㎡
管理費(月額)……………170円/㎡
修繕積立金(月額)……………382円/㎡
駐車場充足率(台数÷総戸数) ……45.2%(平置き206台÷456戸)
駐車場使用料(月額)……………5,000円
駐輪場使用料……………自転車100円/月
分譲会社……………神奈川県住宅供給公社
建設会社……………東急建設(株)
管理会社……………三井不動産レジデンシャルサービス(株)
管理形態……………全面委託
管理員の勤務形態……………通勤管理
理事会……………毎月1回、理事18人・監事2人
任期(選任方法)……………理事2年、監事1年(1年ごと半数交代)
建替え推進特別委員会……………12人～18人

■マンションデータ 2

桜台団地建替え計画概要

建物構造……………RC造・5階建て(一部7階建て)・6棟・820戸(地権者住戸含む)
敷地面積……………44,646㎡(公募面積)
建築面積……………約19,000㎡
延床面積……………約67,200㎡
建替え事業協力者……………横浜市住宅供給公社、(株)URリンケージ
分譲会社……………横浜市住宅供給公社、(株)URリンケージ
設計事務所……………(株)松田平田設計
建設会社……………五洋建設(株)
管理会社……………未定



# 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 ☎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日本住宅管理組合協議会（日住協）

神奈川支部

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp  
☎/FAX.0463-94-9122

## 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 神奈川支部	合計
110組合 26,324戸	43組合 7,013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	281組合 55,478戸

※令和2年12月31日現在

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください

マンション修繕は、

**Kashiwabara Corporation**

お問い合わせ

東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F  
Free Dial: 0120-48-4116(無料)  
岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16

統括営業本部 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F  
第2営業部

東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F  
Tel: 03-5479-1402

西日本グループ 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10  
梅田 UNビル 12F  
Tel: 06-6131-2331

**株カシワバラ・コーポレーション**

https://www.kashiwabara.co.jp

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