2021 年春（4 月）第 32 号
〒224－0001　横浜市都筑区中川 1-4-1　ハウスクエア横浜 3F
発行：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

浜管ネット通信

URL https://hamakan-net.com

管理組合活動に携わった 10 年を振り返る

副会長　鈴木　治*

*県ドリームハイツ住宅管理組合

例年になく早い桜の開花、そして 2 年振り開催の選抜高校野球は神奈川代表の優勝という歓迎すべき結果となりました。

その一方で緊急事態宣言解除後も新型コロナウイルス感染症は収束の兆しは見えず、オリンピック前に第 4 波の到来が心配です。

この一年間、私たちはコロナ禍という未経験の状況下におかれ、マンション管理組合活動も例外ではなく、感染防止対策と「三密」に配慮した活動・運営が必要になりました。その結果、工夫と努力によりコロナ対策をしっかりと確立した管理組合を見ることができます。

残念ながらコロナ禍は継続すると考えられます。そのためこれに対処した新常態構築が必要となっており、新たな創意工夫が求められています。

さて 5 年間在籍した浜管ネット理事を私事情により退任することとなりました。退任に際して浜管ネット通信巻頭言を執筆する機会を得ましたことに御礼を申し上げます。

過去を振り返り、また、現在の思いを記すこととします。

私は約 10 年前輪番制により管理組合の理事になり理事会に出席しました。出席している理事は企業勤務時とは異なり、多方面の経験を持つ理事の集まりであり、心強く感じたことと、多くの女性の積極的な活躍が新鮮な印象でした。

その一方で会議中に否定意見が時々出されることが残念でした。否定意見は会議を不活発とし、議論は後ろ向きになりがちです。1 歩 2 歩前進する意見の提示と集約が大切であり、相乗り意見、別視点の考え、改善意見等の提示が望ましいのです。

そして重要なことは、組合運営の基本である管理組合規約と区分所有法を理解することでした。当時、標準管理規約の大幅改正の後を受けて、管理規約の見直し作業を担当したことが大いに参考になったように思います。

退任に当たり、管理組合及び浜管ネットの 10 年間を振り返り、2 点について記します。

現在マンションには 2 つの老いが存在します。

一つは建物の高経年化であり、別の一つは住民の高齢化です。いずれも寿命に関連します。マンションの萌芽期には建物寿命は 60 年程度と言われていました。しかし現在、経年 50 年を超えるマンションも多く見られ、確実な修繕・保全の実施による 100 年を目指した長寿命化の方向も見えてきました。

一方住民の高齢化はどうでしょうか。役員の成り手不足、規約改正困難、空室の増加等が顕在化しつつありますが、併せて高齢者の支援等の福祉取り組み、そして居住の継続性、マンションの持続可能化が大きな課題となってきました。まずはマンションがそれぞれの将来像を検討し、その実現に向けた具体策を考えることから始めることが必要と考えます。

10 年間たくさんのみなさまにご指導をいただきました。浜管ネットの一層の活躍と発展を祈念いたします。ありがとうございました。

Contents

1p　巻頭言　管理組合活動に携わった 10 年を振り返る　副会長・鈴木　治
2p　トピックス　マンション標準管理規約改正へ／横浜市・防災マンション認定制度導入へ
3p　Q&A　通常総会を書面決議で行いたい　（相談室）
4p　今年から変わるアスベストの調査ポイント／㈱オオスミ
6p　そもそもウィルスって何？～正しく怖れるとはどういうこと？～理事・吉村順一
7p　「コロナ禍で考えたこと」建装工業㈱統括部長　吉田秀樹
9p「マンション政策小委員会・とりまとめ（案）」を読んで（最終回）　理事・小山英夫
11p　マンションの屋上に太陽光発電所を設置しましたトーカンマンション宮前平理事長　秋里　孝寿
13p　未来に住みつなぐ 100 年団地（すすき野団地 未来会議報告会）
15p　管理組合役員の引継ぎのための管理組合 WEB サイトの利用の仕方（理事・星野克江）
16p 事務局からお知らせ

TOPICS

マンション標準管理規約改正へ

～4 月に意見募集、6 月にも告示・公表か～

国交省は、意見募集（パブリックコメント）を 4 月に行い、6 月ごろに改正した標準管理規約（単棟型）を告示・公表する予定だ。これまで「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」（座長・斎藤広子横浜市大教授）において、マンション標準管理規約の改正案が提示され、検討が行われていた。

＜主な改正点＞

①第 2 条（定義）に「ウェブ会議システム」を新設。総会や理事会に関する規定に「ウェブ会議システム等を用いて開催する会議を含む」が追記され、ウェブ会議システムで行う場合の留意点（質問機会の確保や書面等による意見の提出を認める）などはコメントに明記される。

②第 42 条（総会）第 3 項の「理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 2 か月以内に招集しなければならない」に関連して、コメントにおいて、「やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後 2 か月以内」に招集する必要はなく、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りる」とコメントに明記される。

③専有部分の配管の取替に関しては第 21 条（敷地および共用部分等の管理）の条文に変更はなく、コメントにおいて「一体的に行うことも考えられる」として、その場合には、「あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替について記載し、その工事費を修繕積立金から拠出することについて規約に規定する」としている。

④また、感染症の拡大の恐れが高いと認められる状況において、共用部分等（集会所等）の一時的な使用禁止措置などは使用細則で定めるとしている。

⑤「置き配」については「共用部分に物品を置くことは原則認められない」としたうえで、例外的な措置として認める、としている。

⑥最高裁判決を念頭に「役職のついた理事の解任は理事会決議でできる」旨の規定が加わる。ただし、コメントで理事のそのものの解任は理事会ではできないと注記している。（←理事の解任は総会においてしかできない）

（以上、マンション管理新聞 1166 号から）

防災マンション認定制度導入

～横浜市新年度事業計画～

横浜市建築局の次年度の事業計画によると、市は台風・豪雨などの風水害や大地震などに備え、新たに「地域防災力向上マンション認定制度」を導入する（住宅政策課所轄）。

事業計画案によると「近年、台風や豪雨などの風水害が激甚化・頻発化し、本市においても、令和元年台風第 15 号などにより、多くの住宅が被害を受けました。

こうした中、災害に強いマンションの形成と、地域住民を含めた防災力の向上を図るため、耐震性や浸水対策、地域住民も利用できる防災備蓄庫や避難場所の設置などのハード面や、防災マニュアルの策定、地域との防災訓練の実施などのソフト面で、防災対策を実施しているマンションを「地域防災力向上マンション」として認定する新たな制度を開始します。」とある。

認定基準は右表を参照。初年度予算は 100 万円。マンション周辺地域も含めた防災力向上が目的。被災時、防災拠点への人の集中を避ける狙いもあるようだ。

【よくある質問】

通常総会を書面決議で行いたい

Q 書面決議の検討をしたいのですがその際「全員の承諾」を得なければならないとあります。小規模のマンションなら可能かもしれませんが、当マンションは 150 戸もあり全員の承諾を取るのは容易ではないと考えられます。実際に昨年書面決議を行えた組合はあるのでしょうか。

書面決議を行うこと（承諾する・承諾しない）と、議案に対する議決権の行使（賛成・反対）を同時に書面で行うことは可能でしょうか。昨年は人数制限をして 1 ヶ月遅れで総会を行いましたが、今年は会場そのものが確保できないおそれがあり苦慮しております。

A 以下の回答は、貴管理組合の管理規約が標準管理規約（以下、「標準規約」といいます）に準拠しているものとしてお答えします。また、電磁的方法が利用可能な場合を想定しています。

●実際に昨年書面決議を行えた組合はあるのでしょうか

昨年、浜管ネットで実施したアンケート結果を見てみると、アンケートに応えた管理組合 52 件のうち 7 件で書面決議を行っています。書面決議を行った 7 件のうち、戸数 20 戸未満が 2 件、50～100 戸未満 2 件、100 戸以上が 3 件という内訳です。全員の承諾をどのように採ったかはこのアンケートでは不明ですが、書面決議を行うにあたって全員の承諾を取るのは「大変ハードルが高い」のは事実です。アンケートを実施したわれわれも驚いた結果でした。（※アンケート結果は「浜管ネット通信第 30 号」に掲載されています。ホームページでも見ることができます。）

●書面決議と議案を（全員承諾の承諾が条件になりますが）同時に有効として総会決議を行ったことに出来ないでしょうか。

議案ごとに、書面で決議を行うことに承諾をもらうことと、各議案に賛成かどうかを問うことは全く別の手続きです。まず、書面決議を行うことの承諾を求める手続きは、総会の招集が行われ議案の内容が示されていることが前提になっています。つまり、各議案を提示して、議案ごとに書面決議を行うことを承諾するか、拒否するかを問う手続きになります。ただし、あらかじめ決議全般について包括的に承諾を得ることはできません。

総会を招集する理事長は、集会を開催せずに①電磁的方法により決議を実施すること、②書面による決議を実施すること、または③書面又は電磁的方法により決議を実施することのうち、どの方法による決議を実施するかを示して承諾を得る必要があります。（③を提示した場合は、区分所有者が任意に、いずれかの方式を選択して議決権を行使します。）

区分所有者の全部または一部から書面又は電磁的方法により書面による決議を拒む申出があったときは、書面による決議を行うことができません。

つぎに書面による決議を実施することについて区分所有者全員の承諾があった場合は、理事長は、各区分所有者に対して決議すべき事項を通知して、各区分所有者が議長に対して賛否等を記入した書面を提出する方法等（あらかじめ提示した①～③いずれかの方法）で決議を行うことになります。（※さらに書面又は電磁的方法による決議が行われる旨、議案等を建物の見やすい場所に掲示しておきます。）

書面決議を行うことに対して承諾をとることと、議案に対する賛否を問うことは全く別の手続きですので、混同しないように注意が必要です。

また、書面決議を行ったとしても、理事長は、いずれ臨時総会を開催して事務に関する報告をする必要があります（区分所有法（以下、「法」といいます）43 条）。

また、賃借人に対しても総会における意見陳述権（法 44 条 1 項、標準規約（単棟型）45 条）を保証しなければなりません。議案について利害関係のある賃借人は、議長（理事長）に対して意見を述べ、議長（理事長）は、賃借人が陳述した意見を区分所有者全員に通知する等の措置が必要となります。（以上、参考文献「コンメンタ

ールマンション区分所有法」第 3 版稲本洋之助・鎌野邦樹著）

●会場そのものが確保できない恐れがあり苦慮しております。

今までのような大きな会場が確保できない場合は、少人数で総会が開けるように工夫することも可能だと思われます。昨年 4 月～5 月にかけて通常総会を予定していた管理組合では、青空集会で行う（雨天決行というところもありました）、または自転車置き場等を会場にしたところもあります。（※アンケート結果を参考になさってください）

なお、公益財団法人マンション管理センターは昨年 3 月 27 日、以下の文書を公表しています。

「組合員に対し、総会会場に来場することなく、議決権行使書又は委任状（理事長等を指定する）により、議決権を行使してもらうことを、通知又は個別連絡により勧める方法が考えられます（同時に掲示板等に掲示する方法も考えられます。）。

◎ 議決権行使書及び委任状を送付していない場合は、議決権行使書等を急いで送付し総会開催日までに提出してもらうようお願いする。

◎ 組合員には、体調を考えた上で、総会への出欠を慎重に判断してもらい、欠席する場合には、議決権行使書により、議題に対する賛否を表明してもらうことをお願いする。

◎ 議決権行使書により議決権を行使してもらう場合には、議案に対する意見を文書で表明してもらうことも可能であることを併せて知らせる。

◎ 出席者がある場合には、マスク着用、室内換気、短時間の運営等に努める。

◎ なお、「招集してしまったから開催しなければならない」ということではなく、状況を踏まえ、中止することも含め柔軟に判断することも必要と考えられます。」（回答／相談室）

＜テーマ＞　大規模修繕工事

今年から変わるアスベストの調査ポイント

環境の安全・安心に取り組む㈱オオスミが浜管の賛助会員として加入されたので、今年から法改正される環境問題「アスベスト調査」について取材することにしました。

従来からアスベストについては「環境問題」や「労働者の安全面」から法的な規制がありましたが、現状では、2006 年 8 月 31 日まで使用された建材や塗材がその対象となっています。今回マンション管理に携わる者として、何が変わり、何を検討すべきか解説してもらいましたので報告します。（編集部／宮井直哉）

1. 法改正について

2021 年 4 月に「大気汚染防止法」（環境省管轄）が改正され、それにともない厚生労働省管轄の「石綿対策の規制」が強化されました。大気汚染防止法では、工事開始前の石綿の有無の調査が明確化されており、厚労省の改正では石綿障害予防規則が強化されたことにより工事開始前の労基署への届出が義務付けられました。

2. 従来とどう変わるか（次ページ図を参照）

① 工事対象となる全ての部材について事前調査が必要です。

② 事前調査には「設計図書などの文書及び目視」による確認が必要です。

③ 事前調査で石綿の使用の有無が不明の場合、分析調査が必要です。

④ 法改正に伴い横浜市条令も改正されます。

これらは従来の調査と同様ですが、建材の種類と作業レベルが変わります。

3. 作業レベル

① アスベスト含有建材とは、その含有量が 0.1%（重量比）を超える建材をいいます。

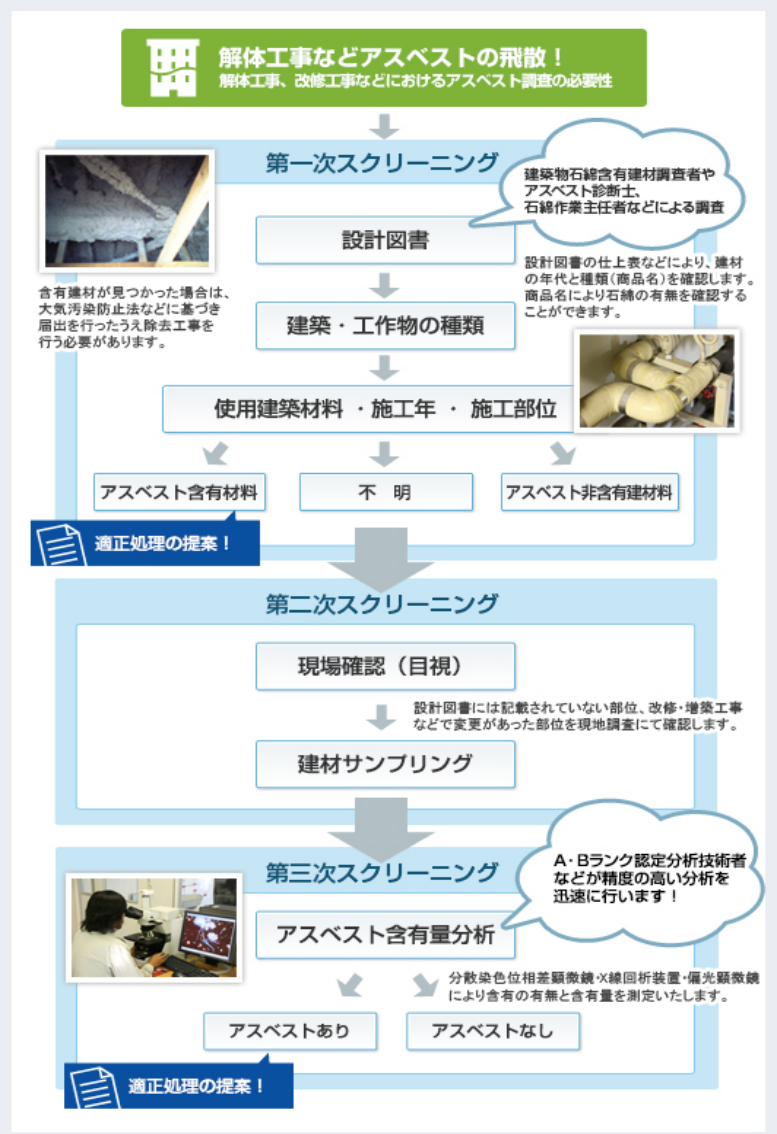
私たちは地球のドクター
OSUMI
環境調査・コンサルティングのエキスパート
臭いの調査・対策/アスベスト調査・分析・対策コンサルティングまで対応します
株式会社 オオスミ
本社／〒246-0008　神奈川県横浜市瀬谷区五貫目町20-17
TEL 045-924-1050（代）　FAX 045-924-1055
東京支店／〒101-0064　東京都千代田区猿楽町2-1-14 A&Xビル
TEL 03-3219-5021　FAX 03-3219-5022
www.o-smi.co.jp
50th Anniversary
オオスミ

② 取扱方法は飛散性の程度に応じてレベル 1～3 の作業レベルが定められています。

③ 今回の改正により**レベル 3 の範囲は広くなり報告義務**が生じることになります。

（2022 年 4 月から届出義務）

種別	飛散性	主な建材
レベル 1	著しく高い	吹き付け材（ロックウール吹付、ひる石吹付、石綿吹付、パーライト吹付）
レベル 2	高い	保温材、断熱材（配管エルボ保温材、折板裏断熱材、ケイカル板第 2 種、煙突断熱材等）耐火被覆材
レベル 3	比較的低い	成形板等（石膏ボード、岩綿吸音材、スレート、フレキシブルボード、ケイカル板第 1 種、P タイル、長尺シート、パッキン等）



4. マンション工事の調査ポイント

① 団地の調査対象は代表的な棟の選択だけでいいかですが、団地は建築年度や施工業者が異なっています。建築士からは「～と同等の資材」という指示だけで、全てが同一とは限りません。調査対象により調査数は異なります。

② リフォームやリノベーションについては、専有部分の材料によってレベル 3 の建材がどれだけ使用されているかで調査対象が異なります。従来の調査より拡大することは十分に考えられます。

③ 解体となれば、これらのすべてが調査対象となります。

※編集部より

マンションの大規模修繕工事の実施に当たり、アスベスト調査によって工事費がどう変わるかはマンション関係者にとっておおきな関心事であり、長期修繕計画における資金計画にとっても重要な要素となります。

今回は基本的な項目についてのみ記載しましたが、次の機会は調査項目等をより深めて報告したいと考えています。㈱オオスミに対しては「調査結果」の代表事例をご説明していただくことにより、調査の重要性をなお一層周知できるものと考え協力をお願いしました。

取材協力：**㈱オオスミ**／調査第三グループ
主幹技師　加藤雅信様

マンションの屋上防水には
25 年間防水保証 屋上防水シート
POLYFIN
ポリフィン
http://www.polyfin.net

止水、防水専門　ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人　http://www.koster-japan.com　KÖSTER
カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社　〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

そもそもウィルスって何？
～正しく怖れるとはどういうこと？～

吉村　順一（理事・防災 WG）

■そもそもウィルスって何だ

「動的平衡」で有名な福岡伸一青山学院大学院教授によれば、ウィルスとは「私たちの細胞の中にあるゲノムの一部がちぎれ飛んだ遺伝子のかけら」だという（朝日新聞 21 年 2 月 28 日）。つまり「ウィルスは本来、私たちを含む大きな生命圏の一部」であって「完全に撲滅したり、排除したりすることはできない」。したがって「長い時間軸で、リスクを受容しながらウィルスとの動的平衡を目指すしかない」というのである。さらに新型コロナウィルスも「やがて新型でなくなり、通常の風邪ウィルスになっていく」という。

幼児期にはしか（麻疹）にかかった経験のある方は多いと思う。今では 1 歳児にはワクチン接種が義務化されており（といっても副作用を危惧する親もいるので、対象児のおおよそ 95%が接種）、このことによってはしか（麻疹）の集団免疫ができていることになる。しかし、まれに発症する人が出ることがあるがそれは、はしか（麻疹）ウィルスが潜んでいることの現れでもある。

■終息に向かうには

新型コロナウィルスも集団免疫を得ることで終息に向かうと考えられている。では一体どの程度の人が免疫を獲得したら「終息に向かう」のであろうか。

感染症の世界では「集団の何%が免疫を獲得すれば終息していく」という集団免疫率という考え方があるそうだ。その前に基本再生産数（R0）（ある感染者が免疫のない集団に入ったときに直接感染させる平均人数のこと）というものがあり、これを用いると、(1-1/R0）×100 で集団免疫率が導き出せる。ちなみに新型コロナウィルスの基本再生産数は 1.4～2.5 と試算されているから、日本の場合、29～60%程度の人が免疫を獲得すれば終息に至ると理論上考えられている。（以上、「コロナ後の世界を生きる」収蔵「新型コロナウィルスとの共存」―感染症に強い社会へ（高山義浩著）から引用）

■新型コロナウィルスがもたらしたもの

今回のこの新型コロナウィルスの感染拡大は、われわれにいったい何をもたらしているのだろうか。「中国武漢で集団感染が起きている」と報道されてからすでに 1 年以上が経過し、感染拡大は世界中でいまも続いている。その現実は、人と自由に会うことができない、移動もできない、つまり人間としてごく当たり前のことができないということだ。

感染症に対する対処法の第一は感染者の「隔離」である。中国武漢では、1000 万都市が丸ごと「隔離」＝都市封鎖（ロックダウン）された。感染初期の武漢の様子は「武漢日記」(封鎖下の 60 日の魂の記録／方方 Fang Fang 著）で知ることができるが、病院は治療を求める患者であふれ、まるで行き倒れのように死者が増えていった。中国は 1000 万都市の封鎖に踏み切るほかなかったのであるが、ロックダウンされた市民の不安と焦燥はいかばかりだったろう。感染者は隔離され、非感染者は感染しないように人と会うことを制限される。爆発的感染拡大（オーバーシュート）を抑えるにはこれしか方法はない。

世界を自由に行き来できる社会の実現が、皮肉にも世界中に感染を拡大させる結果になってしまった。

参考まで、ドイツのメルケル首相の演説（2020 年 3 月 18 日）を添えておこう。

「私は保証します。旅行および移動の自由が苦労して勝ち取った権利であるという私のようなものにとっては、このような制限は絶対的に必要な場合のみ正当化されるものです。そうしたことは民主主義社会において決して軽々しく、一時的であっても決められるべきではありません。しかし、それは今、命を救うために不可欠なのです。」

■身近なところで起きている変化

観光業や飲食店などは目も当てられない惨状だ。お気に入りの店がつぶれやしないかと不安になり様子を見

に出かけてみると、料理に熟達な、高齢の店主はさっさと見切りをつけ店をたたんでいたりする。街の風景もこの１年で相当変わってきた。

■今後の対策のポイントは？

新型コロナウィルスは人と人との接触でうつっていく。その対策はできる限り人との接触を控えるということに尽きる。しかし、新型コロナウィルスに感染した人のおよそ８割は、誰にも感染を広げていなかった、という専門家もいる。集団感染さえ防ぐことができれば、感染の広がりは大幅に抑えることができるというのである。

管理組合はもし自分のマンションで患者が発生したらと極度に怖れることはない。むしろ理事会やイベントなどで集団感染（クラスター）を引き起こさないことの方が重要だ。

集まりは極力少人数で、オンライン参加できる方を増やすなどの工夫も必要だろう。

「コロナ禍で考えたこと」

建装工業 株式会社　MR 業務推進部
統括部長　吉田秀樹

■“人間万事塞翁が馬”

武漢に端を発し、世界中で蔓延している新型コロナウイルス。このウィルスに対する日本政府の対処については、経験不足が否めませんでした。というのもサーズ（SARS）やエボラ出血熱といったウィルスが、幸いなことに日本で蔓延しなかったことから、ウィルスに関する危機管理が十分になされてこなかったからだといわれています。

“人間万事塞翁が馬”とはよくいったもので、今回このことわざを強く感じました。予想もしなかった事態が起き始めていると世間が感じたのは、何といっても横浜港におけるダイヤモンド・プリンセス号での集団感染とその後の豪華客船入港拒否、志村けんさんの罹患による死去だったと思います。志村けんさんの治療は、おそらく日本の最先端医療技術をもってしても治せない病であることが、世間に強烈な印象を与えることとなりました。その後、サイトカインストーム（「免疫の暴走」：新型コロナ感染症の重症化に関連すると考えられている）の存在など、徐々にウイルスの生態が明らかになってくると落着きを取り戻したように感じます。

■浜管ネット専門業部会の取組み

浜管ネット専門業部会では、昨年３月以降、コロナ禍におけるセミナー等の中止を決め、浜管ネット通信第 29 号（2020 年７月号）に新型コロナウィルス対策の特集記事（「大規模修繕工事におけるコロナ対策最前線」）を掲載するなど、管理組合運営の一助になれたものと考えています。

この未曽有の災害に当社ではどの様に立ち向かったのか述べたいと思います。当社では、新型コロナウイルスの発生と共に、社長を中心とした対策本部を立ち上げ、現在まで延べ 50 回を超える全国会議を行いました。情報の共有、感染防止の徹底、工事現場への対応方法と多岐にわたる各所からの報告を基に議論を行いながら、工事中の管理組合により安心していただくために努力してきました。

業界に先駆け、検温機能付き顔認証入退場システムも要望に応じて採用しました。その甲斐等もあり、現在まで当社全社員の感染を防ぐことができました。

■東日本大震災との違い

私は、東日本大震災を宮城県仙台市で経験しましたが、この時の大災害の復旧工事に従事したときは、修繕が終わると「お礼の言葉」を管理組合から多くいただきました。今回の新型コロナウィルスの感染拡大では、マンション居住者だけでなく作業従事者を感染させないのが施工業者として当たり前の責務であり、大災害ではあるものの過去の災害とは異質で、きわめて困難な対応を迫られることになりました。

このコロナウイルスも、変異株の流行が危惧されるものの、ワクチンの接種が順調に行われるにつれ、やがていつの日か世界的な新型コロナウィルスの感染拡大に

大規模修繕工事
給排水設備工事
内装工事
耐震補強工事
建物・設備診断
北海道支店・東北支店・横浜支店
中部支店・関西支店・福岡営業所
世紀を超えて 快適サポート
建装工業株式会社
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋３丁目１１番１号
TEL 03-3433-0503　FAX 03-3433-0535
URL：http://WWW.KENSO.CO.JP/

よって大きく変化した生活スタイル（ニューノーマル（New Normal）といわれる）が定着した社会になり、平常を取り戻す日が来ると信じています。

■今後の取組み

しかし、われわれマンション修繕工事に携わる者にはこれからも難問が山積しています。マンションにおける二つの老い（居住者の高齢化と建物の高経年化）や人口減少に伴う空き家の増加、高齢化に伴う修繕費用の捻出が困難になること等です。これらの問題をうまく克服できるよう、これからも管理組合の為に尽力していきたいと思います。

マンションにおけるコロナ対策（以下は、省略版です／編集部）

ＮＰＯ法人 全国マンション管理組合連合会

1．新型コロナウィルス感染経路

新型コロナウィルスは、飛沫感染、空気感染、接触感染で感染します。飛沫は主要な感染経路とされています。「空気感染」は、換気の悪い閉鎖空間で、運動や歌唱により感染性のある人の呼吸が荒くなる場合などに起こります。「接触感染」は、手で口や鼻を触ることにより粘膜から感染することを言います。頻度としては低いとされています。

2．感染源となる行為

マンション管理組合の会議や行事において、当面次の 3 点はしないようにしましょう。

1．飲酒を伴う懇親会等
2．大人数や長時間におよぶ飲食
3．マスクなしでの会話

特に、飲酒を伴う懇親会ではクラスターが多く発生しています。

3．マンションで感染者が出た場合の対応

保健所が把握した感染が確認された方の個人情報は、市区ごとの人数を週単位で公表していますが、居住している地域やマンション等については個人情報保護等の観点から公表していません。感染者の発生の有無にかかわらず、特に次のような対応が重要です。

＜管理組合として＞

・換気が悪く、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。（大人数での集会所の利用など）
・エレベーターやオートロック等のボタン、出入口のドアノブ等、施設の共用部分のこまめな消毒を行う

4．マンションのゴミ出し

新型コロナウイルス感染症やその疑いのある方がご家庭にいらっしゃる場合のごみと資源物は、厳重に密閉して「燃やすごみ」としてお出しください。お出しいただく際には、マスク、手袋、廃棄後の手洗い等により感染防止対策を行ってください。

5．人権への配慮

SNS などで新型コロナウイルスの感染者や御家族などに対する根拠のない差別的な書き込み等が広がっているとの報道があります。人権侵害につながることのないよう、冷静な行動をお願いします。

6．管理組合の総会等の開催について

管理組合の通常総会の開催については、「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集会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」旨の見解が法務省より示されていますので、開催時期については適宜ご検討ください。

＊全管連注：「本年中」とは、12 月定例であれば、翌年の会計決算月である 10 月末までに開催すればよいとの解釈と考えられる。

総会を開催する場合において議決権行使書又は委任状により会場への多数の来場を避ける方法などが可能ですので、状況に応じた適切な実施方法をご検討ください。

※かながわマンションネットワーク通信№56、2021 冬季号「始めよう、コロナ禍での総会準備」も参考に。

伊勝の大規模修繕　建物リニューアルは、新しい価値を創造します。

激動する社会に対応する技術、そして情熱。

IKATSU

〒230-0052　神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL045-502-1604　FAX045-521-0287
http://www.ikatsu.co.jp/

国土交通省・社会資本整備審議会・住宅宅地分科会「マンション政策小委員会・とりまとめ（案）」を読んで

小山　英夫（理事）
※グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合元理事長

第 4 回　目次

5．今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）
6．おわりに

本とりまとめ案は、マンション管理適正化法と建替え促進法の改正案として昨年 2 月に閣議決定され、6 月 16 日、国会において可決・成立しています。その後、法律案と要綱が発表され、法律の具体的な内容が示されています。

今回は「5．今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）」と「6．おわりに」を取り上げて最終回とします。

第 4 回

5. 今後に向けた課題（中長期的な課題を含む）

本とりまとめ案では、「団地型マンションの再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあり方」「大規模災害により被災したマンションの再生手法のあり方」について、今後検討されるべきである。また、マンションの多様な管理形態のあり方、新たな再生手法及びその要件のあり方などについても、課題となると考えられる、とあるだけで具体的な課題に踏み込んではいません。

●国がこれまでに講じてきた諸施策

①「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の制定

②耐震性の不足するマンションにおける、マンション敷地売却事業・容積率の緩和特例の創設
（2014 年（平成 26 年））：マンション**敷地売却制度・容積率の緩和の特例**・創設）

③団地型マンションの再生手法の多様化等の法制上の措置
（2018 年（平成 30 年）：施行規則の改正にて、団地型マンションにおける、マンション**敷地売却事業**の適用を明確化）

その他、再生に係る専門家の相談体制の整備や、予算面での支援が行われてきた。

●今後の状況の変化

①耐震性の不足するマンションがまだ多く存在すること（耐震化が進んでいない、という問題）

②耐震性のある高経年マンションの老朽化（耐震性があっても、築 40 年、50 年以上のものについての対応が必要となること）

③非居住化（空室の増加や賃貸化）の進展等（背景には区分所有者の高齢化がある）により、改修や建替えに関心の低い区分所有者が増加すると考えられること

④建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加する見込みであること

とくに④については、建替えの更なる円滑化の促進が必要であり、マンション敷地売却の対象事業のニーズが増えていくものと考えられます。

●大規模な団地型マンションの課題

大規模団地の高経年化がさらに進むにつれ、建替え等の再生時期を迎えることになります。**修繕するか、建替えるか、敷地売却して転出するか**などの選択を迫られることになります。多様な意向を持った区分所有者が存在し、棟ごとに意見が異なる場合も多く、合意形成は容易ではないと予測されているのです。

団地の建替えに関する法的なスキームは、2003 年（平成 15 年）6 月 1 日に施行された改正区分所有法によってはじめて登場したものです。

阪神・淡路大震災後の被災マンションの復旧において法的不備が指摘され、被災マンション法が新たに作られたのと並行して、老朽化マンションの増加に対応するた

めにも法律改正が必要だと認識された背景から生まれています。

さらに今回の法改正によって、前回も触れましたが、**団地における敷地売却や敷地分割の仕組み**が登場することになりました。

団地における建替え等の再生事業は、一団地認定の解除や地区計画の変更などもろもろの規制を取り払う必要があることから、行政の関与が不可欠になると考えられます。人口減社会が急速に到来しつつあることを考えると地域コミュニティの再生という視点も重要です。温暖化による環境破壊によって地球そのものの持続性に疑問が生じているいま、地域の再生のための方策には当然この温暖化対策を取り込んでいく必要があります。

6. おわりに

とりまとめ案では「マンション政策小委員会においては、今後の高経年マンションの急増に対応して、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化に向けて、当面取り組むべき施策を中心に議論を行った。国においては、本「とりまとめ」に基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じるとともに、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等について配慮すべきである。また、マンションの老朽化により生じる課題は、今後さらに顕在化していくことが見込まれる。国において今後もマンションストックの状況を継続的に把握し、中長期的な課題も含め、必要な検討が行われることを期待する。」と締めくくっています。

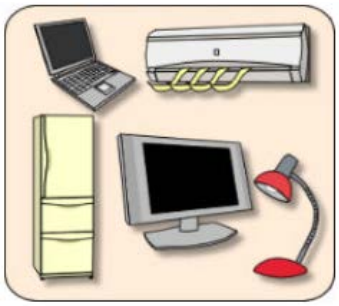
課題に対する具体的な取り組みは、われわれ管理組合が今後、国や地方自治体などと連携して行われることが多くなると思われます。（おわり）

「カーボンニュートラルって何？」（衆院予算委員会での質問）

小泉進次郎環境相は 21 年 3 月 1 日、衆院予算委員会で「カーボンニュートラルって何？子供でも分かるように」と問われ、「気候変動対策が成果をあげなければ、今世紀中に（地元の）横須賀だけでなく、日本全国の 8 割以上の砂浜が消える。すべてが再生可能エネルギー前提の社会になるということ」と述べた。

具体的には、50 年までに温暖化ガスの排出を実質ゼロにし、35 年までに新車のすべてを電動車にするという目標を掲げている。

では現在の到達点はどのようなものか、そして、身近なところでできる方策とは何か、考えていく必要がある。



温室効果ガスの代表的なものは、二酸化炭素。おもに化石燃料（石炭、石油、天然ガスなど）を燃焼させると発生する。

電気を作るために大量の化石燃料が使われる（火力発電）。

自動車からも二酸化炭素が発生する。エアコン、テレビ、冷蔵庫などの電化製品に囲まれた便利な生活を送っているわれわれ社会は、大量の二酸化炭素が排出される仕組みでできており、このことが地球温暖化を加速させているというわけだ。（エアコンや冷蔵庫に冷媒として使われているフロンや、生ゴミや水田などから出るメタンなども温暖化の原因となる温室効果ガスとされる。）

さらに、二酸化炭素を吸収し、酸素を排出してくれる熱帯雨林などの森林は、農地の拡大などにより伐採され、地球上からどんどん失われている。（以上、資料は東京都環境局ホームページから）

防災

マンションの屋上に太陽光発電所を設置しました

～国の買取制度を利用し@42 円で 20 年間売電契約～

大震災の時は非常用電源として 4000Wの電気を利用できます

トーカンマンション宮前平
元理事長　秋里　孝寿
（NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク会員）

●東日本大震災が契機に

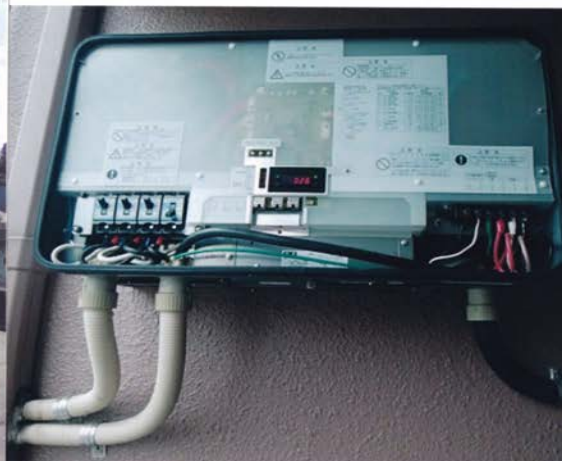
僕が理事長になって翌年 2011 年 3 月 11 日、東日本大震災が発生しました。当マンションではエレベーターが途中で止まりましたが、幸い人が乗っていなかったので助かりました。また、専有部の給水管・給湯管が鋼管でできているため、漏水の心配があり業者に依頼して配管すべてをカメラ診断しました。その結果、内部が相当錆びているのと、継ぎ目から漏水が起こる心配があるとの診断結果が出ました。また、大震災時の津波に襲われた福島第 1 原子力発電所の事故が原因で計画停電がありました。自分はこの原発事故に関していろいろ情報を収集し話を聞いた結果、今後日本の原発は当分使えないと判断しました。

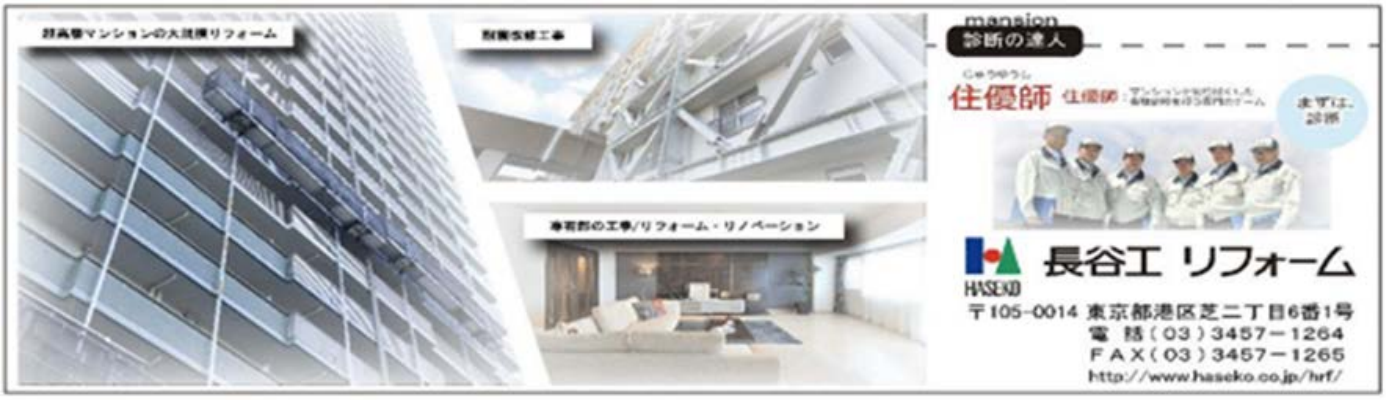
以上のことに対処するため 2013 年臨時総会を開催し、上記の事故に対応するため、管理会社の業務を全面委託から、部分委託（お金の管理・総会議案、議事録の作成、理事会に出席し議事録の作成等）に切り替えることを提案し、管理規約を改定して任期 3 年間の理事長に立候補しました。

また、大規模修繕工事を 5 年遅らせ、エレベーターの更新、専有部の給水管・給湯管更新工事を行い、「国の@42 円で 20 年間　買取制度」を利用することを東電に申し込み、経済産業書より ID をもらい、屋上に 48 枚のパネルを設置し階下に 5.5KW のパワーコンデンサー2 台と接続させ東電に売電しました。

●Co2 削減の第一歩

パワーコンデンサーには特別仕様を施してあり、災害時には 4000Wの電気がコンセントから使用できるようになっています。この売電には反対意見がありましたが、組合員にその必要性を説明して回りました。今となってはあの時思い切って契約したことが@42 で 1 年間約 60 万円の管理組合の収入になり、Co2 削減の第一歩を踏み出すことになりました。





上記の写真は災害時に非常用電源を利用して、昼間 PowerArQ2 台に充電をして、住人全員のスマホ・携帯電話の充電・マンションの点検修理の電源・夜間の共用部の投光器に使用します。また今後、マキタの防災用コンポキットを各戸に配布すれば、夜間住人全員のスマホ・携帯電話の充電、ラジオ・ライトに一晩使用できます。

○第 2 期太陽光発電

現在は、屋上に 60 枚のモジュールを設置し 18.6KW を発電している。9.8KW の蓄電池も備え、共用部分の電灯に供給し、年間 30 万円ほどの電気代を削減している。

さらに、災害時には非常用電源として 9.8KW を各家庭に供給することを検討中だ。

費用は、神奈川県からの補助金や次期屋上防水工事の仕様変更によって削減した経費を充てることを考えている（太陽光パネルを増やすことにより、屋上に直射日光が当たる面積が減り、防水工事の周期や手法の見直しが可能となる。）。太陽光発電は、技術革新の進展を取り入れながら現在も進行中である。

コラム　方丈記を読む

編集子

一　行く河の流れは絶えずして　～人と栖との無常～

「行く河の流れは絶えずして、しかも、もとの水にあらず。よどみに浮かぶうたかたは、かつ消えかつ結びて、久しくとどまりたる例しなし。世の中にある人と栖と、またかくの如し」

（現代語訳）

「遠く行く河の流れは、途切れることなく続いていて、なおその河の水は、もとの同じ水ではない。この河の水が流れずにとどまっているところに浮かぶ水の泡は、一方では消え、一方では形をなして現れるというありさまで、長い間、同じ状態を続けているという例はない。世の中に存在する人と住まいとは、やはり同じく、このようなものである。」

六　また、同じころかとよ、おびただしく大地震（おほなゐ）ふる事　～元暦の地震

「また、同じころかとよ、おびただしく大地震（おほなゐ）ふる事侍りき。そのさま、世の常ならず。山は崩れて、河を埋み、海は傾きて、陸地を浸せり。土裂けて、水湧き出で、巌割れて、谷に転び入る。渚漕ぐ船は、波に漂ひ、道行く馬は、足の立ち所を惑わす。・・・（中略）即ちは、人皆、あぢきなき事を陳べて、いささか、心の濁りも薄らぐと見えしかど、月日重なり、年経にし後は、言葉に懸けて言い出づる人だになし。」

（現代語訳）

「また、同じころのことであろうか、ものすごく、大地が震動することがございました。その状況は、世間なみの地震の程度ではない。山は崩れて来て、河を埋め、海は傾斜して、陸地を一面にぬらした。地面は裂けて、そこから水が湧いて出、巌はいくつかに割れて、谷にころげこむ。岸辺近くを漕いでいる船は、波の上に浮かんだまま揺れ動き、道路を行く馬は、足もとを狂わす。・・・（中略）地震の当座は、人々はみな、家を造ることの無意味なことを口に出して言って、少しばかり、心の汚れも減少すると思われたが、月日が次第に経過し、年数が立った後では、言葉に出して言い出す人さえいない」。

※作者の鴨長明は、一一八五年（元暦二年・文治元年）京都で大きな地震があったときの様子を記し、月日が経つと地震の恐ろしさなど口に出して噂する人もいなくなったと、忘れやすい人の心を嘆いている。現在の日本人とあまり変わらない、心象風景が重なる。ちなみに、この元暦地震は余震が数か月続いたことからＭ７クラスの規模だったと推測されている。「渚漕ぐ船」とは琵琶湖に浮かぶ船だと思われる。この年は平家が壇ノ浦で源氏に滅ぼされている。（以上、参考文献は「方丈記」安良岡康作訳注・講談社学術文庫）「地震の日本史」大地は何を語るのか・寒川旭著・中公新書）

イベント報告

未来に住みつなぐ 100 年団地

～持続可能な団地を目指して～

3/14　すすき野団地「未来会議」報告会＆基調講演

すすき野団地では去る 3 月 14 日、未来会議の報告会を行い、基調講演を浜管ネット監事の山本育三氏（関東学院名誉教授）が行った。

山本育三氏

最初に開会宣言を森田自治会長が行い、つづいて川瀬管理組合理事長が開会あいさつを行った。

来賓として浜管ネット加藤会長と横浜市住宅供給公社のあいさつの後、山本育三氏（浜管ネット監事・関東学院大学名誉教授）が「100 年マンションへの取組み」～若葉台の事例・動的管理の提唱～と題して基調講演を行った。

基調講演では、地域管理組合の組織化の取組み事例として若葉台管理組合協議会設立の経緯の概要が紹介され、さらに若葉台管理組合協議会がこれまで取り組んできた「長寿命化のための活動」の主な項目と概要が紹介された。

●若葉台の取組みの紹介

若葉台 100 年マンションプロジェクトの 2016 年当時のコンセプトは、

①建替えることなく 100 年間価値ある住宅にする
②高齢者だけでなく子育て世代にも優しい住宅にする
③若い世代に“魅力あるまち”として転入を促進し、持続可能社会を構築する、

というものであった。

管理規約の冒頭に 100 年マンション憲章を掲げている管理組合もあり、憲章には地域の環境を守り、世代が無理なく“循環”していく団地を目指す、と謳われている。また、管理組合が専有部分の老朽化した配管類の交換工事を、共用部分の配管類と一体として管理組合の費用負担で行えるようにいち早く規約の改正を行い、建物の経年に合わせて柔軟な管理を行う、いわゆる“動的管理”を実施してきた。

●報告会

小柴健一相談役

報告会では小柴健一相談役（前理事長）が未来会議の経緯を説明した。

すすき野団地では持続可能な団地を目指して「未来会議」を組織化し、さまざまな課題に取り組んでいる。

団地再生まちづくりプランでは、

1．目標（ビジョン）と使命（ミッション）
2．行動（アクション）A　ソフト（ヒト）団地に大きな家を作る
3．行動（アクション）B　ハード（モノ）団地の魅力アップ
4．行動（アクション）C　運営・情報（コト）計画実現
5．使命（ミッション）と行動（アクション）関係性、

を掲げ、その具体的取り組みにおいては、実施済には◎、優先して取組みには○、検討を継続には●をつけて検証を行っている。

行動（アクション）には、

①ガーデンクラブ
②車座会議
③団地の保健室
④自主防災組織
⑤相互見守りシステムの構築

などがある。

マンション大規模修繕　建物を元気に、人を笑顔にする
RenoHappia changed from WB　リノ・ハピア株式会社
仮設工事 | 下地補修工事 | 外壁剥離・剥落防止工事 | 塗装工事 | 耐震補強工事 | ドア・サッシ交換工事 | 外断熱工事
〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3　URL: http://www.daikibo.net/
0120-27-0451　リノ・ハピア　検索

●団地の底力＝驚異の実践力

団地内を歩いてみると「ミツバチぶんぶんプロジェクト」と書いた標識があった。

一つひとつのプランにはそれぞれ具体的な活動目標が掲げられており、言葉だけの標語にはなっていないところがこの団地のすごい“底力”＝“実践力”だ。

マンション･団地の将来像をこれほど明確に、かつ、整理して取り組んでいる団地は少ない。

●将来像を描くこと

将来像を描くのは容易でない、と考えている管理組合は多い。今後、急激な人口減と超高齢化社会が到来する。管理組合は自分たちの将来像をどのように描くのか、すすき野団地の取組みは大いに参考になることだろう。なによりも豊かな想像力が問われている。

地域コミュニティの中心として団地が再生していけば、地域の活性化につながる、といった視点も重要だ。（編集部）

重要事項説明･管理事務報告は IT 活用で実施できる

～3 月 1 日 付 国 交 省 通 達 ～

一定の条件を満たせば重要事項説明・管理事務報告は、ウェブ会議システムなど IT を活用してできることになった。

対面による重要事項説明（以下、「重説」という。）等に代わる方法が示され可能となったが、「**一定の条件**」とは下記に示すすべての事項を満たしている必要がある。

①管理業務主任者及び重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類および説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取りできるとともに、双方向でやり取りできる環境において実施していること。

②重要事項説明等を受けようとする者に重要事項説明書又は管理事務報告書を法令にしたがって送付していること。

③重要事項説明等を受けようとする者が、関係書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像および音声の状況について、管理業務主任者が重要事項説明等を開始する前に確認していること。

④管理業務主任者が、管理業務主任者証を提示し、重要事項説明等を受けようとする者が、当該管理業務主任者証を画面上で視認できたことを確認していること。

今までのコロナ禍における「ウェブ会議システムを活用した重説を対面による重説とみなす」とした昨年 4 月の通達は廃止され、恒常的にウェブ会議システムなど IT を活用してできることになった。

ちなみに電磁的方法とはコンピューターネットワーク利用による方法として①電子メールを利用する、②管理業者のホームページからダウンロードする、③管理業者のホームページを閲覧する（専用ページ）、等が示されている。電子的記録媒体としての CD、DVD 等の利用もできる。

一方、重説書および管理事務報告書の交付については、書面に代わる「電磁的方法」による交付が可能となっている（2 月 3 日通達）。重要事項説明等と同様に事前に管理組合側の承諾が必要であるが、区分所有者に交付する際は、全員の承諾が必要となる。管理会社の団体である一般社団法人マンション管理業協会のガイドラインでは「一人一人の承諾が必要で、総会又は理事会決議で包括的に承諾を得ても区分所有者全員から承諾を得たことにはならない。」としている。承諾を得られない区分所有者には書面により交付することになる。（以上、マンション管理新聞）

管理組合役員の引継ぎのための

管理組合 WEB サイトの利用の仕方

◇輪番制の役員引継ぎは大変！

マンションの築年数に応じて、竣工当時の設計図書や毎年の会議の資料、修繕するたびの見積書や契約書など保存しなければならない文書は増える一方です。

◆引継ぎ時のトラブル発生

理事長が<u>うっかり</u>捨ててしまったり、紛失してしまった場合に過料の発生（区分所有法 71 条（管理者等の義務違反行為に対する過料））、訴訟問題に発展する場合があります。

◇不自然な支出の監視

管理組合の管理費・修繕積立金が適切に使われているか？見積金額は適正か？不自然なお金の流れはないか？いつでも過去の資料が確認できるので、いいかげんな見積・支出ができなくなります。

◆暴走する理事・クレーマー区分所有者対応

理事長がパソコン使えません！その場合は他の役員がサポートしましょう。

知識のある「優秀」なクレーマー（区分所有者）は常に規約などの不備を指摘して大騒ぎします。

規約を保管して不備があるたび改正していけばよいだけなのです。自分がなんとかしなければといつのまにか管理組合の仕事が本業になり、他の区分所有者と対立したりするケースもでてきます。

理事長の権限は大きく、億単位のお金を計画修繕工事という名目で動かす場合もあります。いつの間にか理事長がモンスター化し、威圧感のある態度をとったり、牽強付会（けんきょうふかい）したり。このような状況を招いた責任は、管理を人任せにした区分所有者にもあります。数年後、泣き寝入りしないように、被害が少ないうちに発見できるよう情報の開示はとくに重要です。

◇管理組合の仕事の基本はボランティア！

ボランティア精神を忘れず、開かれたコミュニティを作ってお互い助け合って生活することがマンションライフの一番の魅力です！

一人の力ではどうにもできないことが、様々な職種・知識･経験を持った方々の集団である管理組合の運営を、協力しあいながら、役員として短い期間を楽しんで、務めてみましょう。

浜管ネットはこのような方々を応援します！

◆まずは役員で使ってみましょう！

管理組合 WEB サイトは最終的には管理組合で共有するシステムです。ハードルが高い場合はまずは役員のホームページとして使ってみましょう。

役員が慣れてきたら区分所有者全員に開放しましょう。（役員用と区分所有者用を別々に持ちたい場合も今後どのように運営していくか検討しましょう）

◇管理組合 WEB サイトの利用

管理組合 WEB サイトに電子文書として保存し、アクセスキーの引継ぎをすることでスムーズに引継ぎできます。

◆利用するには理事会で合意のみ

浜管ネットの会員であれば無料で使えます。管理組合運営のために使用するためのもので、費用もかからないため、理事会に諮るだけですぐに使用できます。

◇使い方の丁寧な説明・サポートあります

浜管ネット事務局では説明書、動画も用意しております。お気軽にお問合せください。

（IT 担当理事：星野克江）

～ 事務局からお知らせ ～

浜管ネット相談申込フォーム

浜管ネットが行っている各種相談のお申込みは、ホームページのトップ画面右上にある「相談申込」からできるようになりました。

横浜市マンション登録制度について

横浜市には現在、管理の状況を登録しておくマンション登録制度があります。管理の状況を公開し、登録しておくことで行政の各種の支援が受けられます。また、登録された管理組合には講習会の案内や支援制度による情報提供が行われています。

まだ登録を行っていない管理組合はぜひ登録申請を行ってください。登録は浜管ネットホームページからできます。

https://hamakan-net.com/mtouroku/

マンション・アドバイザー等の派遣について

①浜管ネットの出張講座

会員管理組合を対象に専門家を派遣しています。新任理事の講習や、大規模修繕工事の進め方など少人数の研修にご利用いただいています。初回無料、2 回目以降 1 万円です。10 人を超えるような場合はミニセミナーとして行うことができます。（ただし、1 回 3 万円、2 時間程度）

②交流会の開催

交流部会では会員同士の交流を目的に、浜管ネット理事が会員管理組合を訪問して意見交換等を行っています。

③横浜市マンション専門家派遣事業（マンションアドバイザー派遣、管理組合活性化事業を統合）

横浜市では理事会又は理事会の承認を得た委員会等の依頼を受けて、専門家（登録アドバイザー）を派遣しています（3 時間以内、初回無料、2 回目以降 12,571 円、年 6 回まで利用可）。（個人または有志では申込めません。）マンション登録制度への登録が済んでいる必要があります。

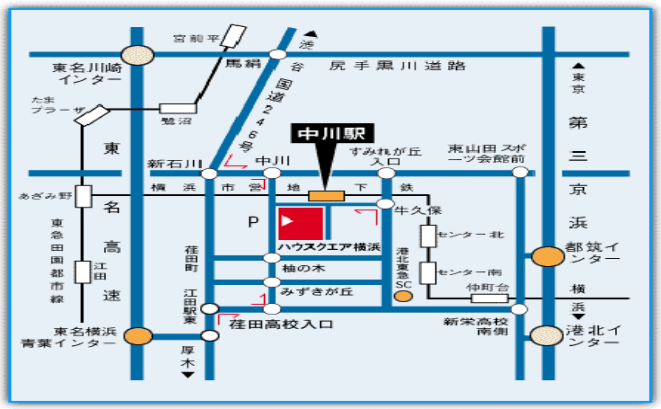
管理組合のホームページを持ちませんか？

浜管ネットでは、会員向けに無料で、管理組合のホームページを提供しています。組合員への情報提供や外部への情報発信など、より良い管理を行うためのツールとして活用していただきたいと思います。利用方法はいろいろです。前頁のウェブサイト関連記事を参考に、どのような利用方法が考えられるかご検討していただきたいと思います。動画での説明（約 25 分）も提供しております。

定期相談（無料）のご案内

・「緊急事態宣言」が解除されているときは、**対面**による相談業務を再開しています。※来館時は**マスクの着用、手指の消毒、体温測定、名簿の記載**などご協力お願いします。

なお、**会員の場合、平日の電話やメール**又は**オンライン**による相談も可能です。ただし、相談内容によっては無料の定期相談としてはお受けできない場合があります。詳細は事務局へお問い合わせください。

・通常時の定期相談（無料）は下記のとおりです。
・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
・相談時間は 1 時間。事前申込制です。
・相談に必要な資料等を事前に提出していただくことがあります。ご協力お願いします。

特定非営利活動法人
横浜マンション管理組合ネットワーク
〒224-0001
横浜市都筑区中川 1-4-1 ハウスクエア横浜　3 階
☎ 045-911-6541　Mail office@hamakan-net.com
Fax 045-910-0210　URL https://hamakan-net.com
事務局:　月・火・木・金・土　週 5 日間運営
時間:　午前 10 時から午後 16 時（水・日・祝・年末年始はお休み）