2021 年夏（7 月）第 33 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

新型コロナウイルスと闘って１年半、今何ができるか

浜管ネット　理事　伊藤　和彦*

2019 年 12 月に中国･武漢で発生した新型コロナウイルスのニュースを見た時、われわれはどうしていたでしょうか。まるで遠い世界の出来事のように少しも気にせず、通常どおりの生活を送っていました。

2020 年 2 月に豪華クルーズ船「ダイヤモンド・プリンセス号」からコロナ患者が出て横浜港に寄港した時も､「あれがうわさの船か」と人ごとのように高速湾岸線から見下していたことを思い出します。

<大きく変わった日常生活>

これが数ヶ月後､「ノストラダムスの大予言」の人類滅亡に匹敵するかのような出来事になっていくことを誰が想像したでしょうか。

その後、我々の日常生活も大きく変わりました。マスク・指先消毒・三密と我慢できることは我慢し、我慢できないことまで我慢しなければならない「非常事態宣言」が出され、毎日の生活に疲れ果ててしまいました。

管理組合・自治会の行事や運営なども極力抑えられ、まるで冬眠動物のような生活を送っている次第です。

我々、設備部会・技術者部会のメンバー達は各管理組合に何ができるかの答えも見つけられずイライラした毎日を送っていました。でも人間って素晴らしい動物ですね！知恵と工夫と努力でいろいろな会議も「Web 方式」で行われるようになりました。

今年の 2 月には横浜市建築局・横浜市マンション管理組合サポートセンター主催と横浜市住宅供給公社の運営協力で「Zoom 形式のセミナー」を行いました。一つの例として成功したといってよいでしょう。

<一つの管理組合を対象とした Web セミナーを行うのはどうか>

今、「対面方式」の会議ができないということで「Web 方式」にて修繕委員会などを開く管理組合も多々あります。この方式を一歩展開させ、ひとつの管理組合を対象とした「Web セミナー」が開けたら良いかなと思います。全般的な知識の向上も必要ですが、ひとつの管理組合を対象に困ったこと、このマンションについて知りたいことを「会話方式のセミナー」にて開催することも良いかなと思います。

ワクチン接種が進み行く今、あと半年我慢すれば数年前の生活がきっと戻ると信じます。

その時はどうでしょう、お互いにちょっと大変ではありますが、難しいセミナーではなくみなさまの住んでいるマンションの「建物のこと」「給排水設備のこと」「電気のこと」を居住者向けに説明する「あなたのマンションを見学するセミナー」でも開きましょうか。

*浜管ネット技術者部会

Contents

1p　巻頭言「新型コロナウイルスと闘って１年半、今何ができるか」（理事・伊藤和彦・技術者部会）

2p　トピックス「横浜市マンション管理組合実態把握調査結果」を公表
6/22 国交省、マンション標準管理規約改正を公表

4p　Q&A「騒音トラブルを考える」（相談室）

5p　2020 年度小規模マンション WG　報告（理事・宮井直哉）

7p～12 p「コロナ禍で考えたこと」

①「コロナ禍と管理組合」（理事・前田映子）

②「やはり面と向かって話したい」(個人賛助会員/古市　守氏)

③「コロナ禍で考えた３つのこと」(個人賛助会員/濱地秀平氏)

④「コロナ下での管理組合活動」（理事・吉光　隆）

13～14p マンションに長く住み続けるために（編集部）

15p　管理組合 web サイトの上手な活用法（広報委員会）

16p 事務局からお知らせ

TOPICS

横浜市、マンション管理組合実態把握調査

（昭和 58 年(1983 年)以前分譲の 1,452 件が対象）

4／28、調査結果を公表

編集部

◆調査対象は昭和 58 年（1983 年）以前のマンション

横浜市建築局住宅再生課が実施した本調査は、1 年目のアンケート調査に回答しなかったマンションを 2 年目に再度アンケート調査の対象として実施した。今回、2 年間の調査結果が公表された。

調査の対象となったのは昭和 58 年（1983 年）以前に建築され、かつ 6 戸以上の市内の分譲マンション 1,452 件。調査時点（2020 年）で築年数 37 年以上のマンションがその対象となった。

1 年目の回答は 643 件。2 年目は 293 件。2 回分（936 件）の回答率は 64.5%。なお、この調査は浜管ネットが受託して行っている。

昭和 58 年(1983 年)で区切った理由として「昭和 58 年とは、この年に「建物の区分所有等に関する法律」が大幅に改正され“昭和 58 年法”と称されている。規約、集会、管理者等の制度の見直し及び、管理組合の法人化や建替え制度を取入れるなど、この法改正によって改正以前のマンション管理の在り方が大幅に見直されることになった。」ことをあげている。

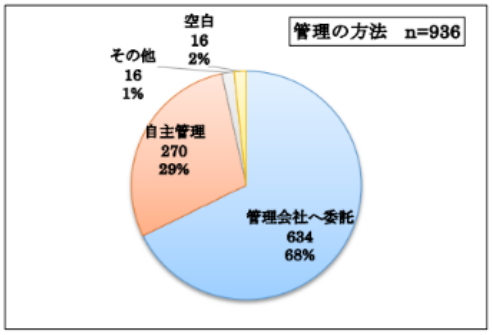
2 年分の調査結果は、令和 2 年度（2020 年度）調査結果の第 2 章にまとめられている。

◆アンケート項目

アンケート調査項目には、必須項目として
①管理組合の有無、
②総会・理事会の開催の有無、
③管理規約の有無、
④管理組合が抱える課題（選択式）等を、
任意項目として
①空き住戸・賃貸化の割合、
②設計図書の保管、
③総会・理事会の議事録の作成
等をあげている。

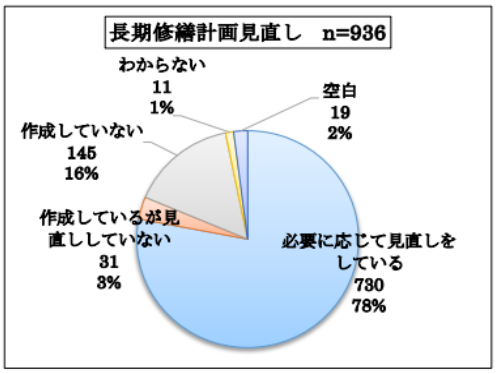
調査結果の概要によると、回答したマンション 936 件のうち 550 件（約 59%）が 50 戸以下の小規模マンションであった。一方、501 戸以上の大規模団地が 22 件(2%)あり、横浜市の郊外に位置する大規模団地の高経年化が顕著であることがうかがわれる。

アンケートの集計を見ると、小規模マンションほど管理組合がない、総会を開いていない、理事会を開いていない、管理規約がない割合が多くなる結果となっている。



◆管理の方法は？

管理の方法を見ると、68%が「管理会社へ委託」しているが、小規模になるほど自主管理が増える。しかし一方で、100 戸を境に大規模になるにつれ自主管理が多くなる傾向にある。小規模マンションは財政力が弱く、管理会社に委託する余裕がないともいえるが、管理の規模が小さく委託するまでもないともいえる。一方、大規模団地はマンパワーが豊かなせいで自主管理を長年続けることができた、とも考えられる。



◆長期修繕計画は？

「長期修繕計画の作成･見直し」については、「必要に応じて見直しをしている」が 78%と多いが、「作成していない」が 16%（145 件）ある。住戸別で見ると、6～10 戸規模では 51%が「作成していない」。小規模マンションほど計画的な修繕工事を実施していないということになろう。小規模マンションは、お金がない、人（材）がいない、など「ないないづくし」である。小規模マンションの「再生」がいかにむずかしいか、この結果にあらわれている。

◆管理運営上の課題は？

管理運営に関する課題として「高齢化のため役員のなり手が不足」をあげた管理組合は約 60%と断トツに多い。マンションを「終の棲家」にしたいと考える区分所有者は、自らの「老い」だけでなく、管理組合の「老い」に

も直面している。空き住戸や賃貸化が増え、管理費等の滞納が増えているなど「老い」の現実は深刻だ。

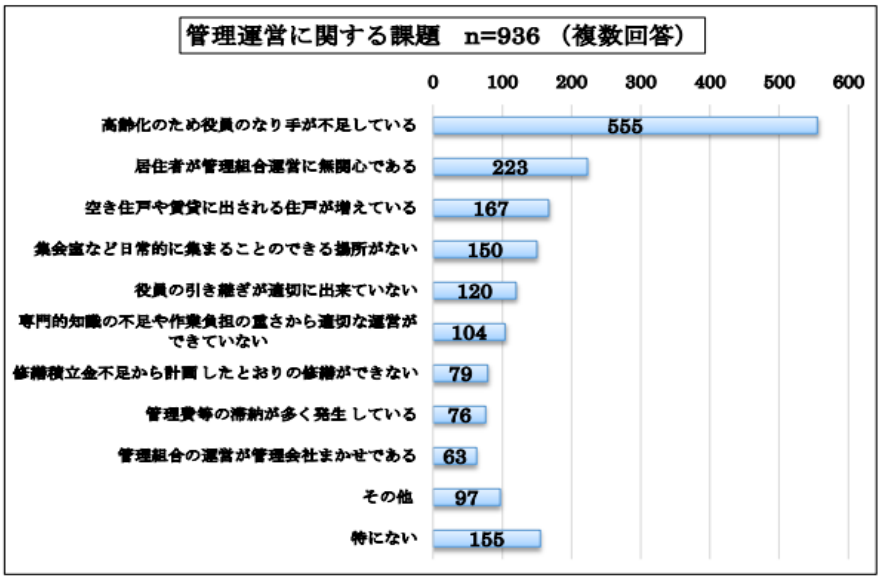
◆支援が欲しい課題とは？

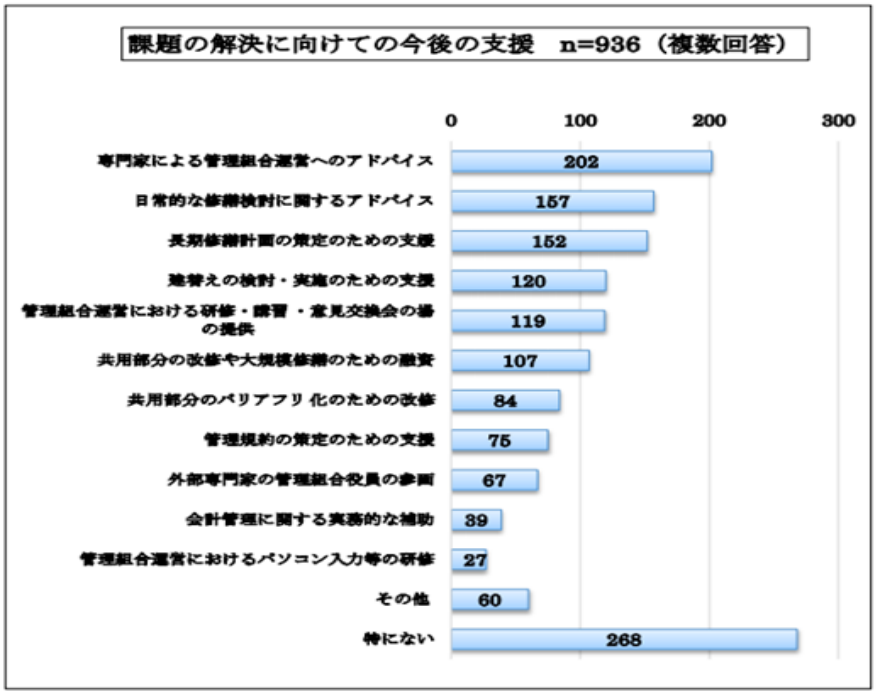
支援が欲しい課題として「専門家のアドバイス」や「日常的な修繕に関するアドバイス」「長期修繕計画策定の支援」などの希望が多い。建替えの検討に対する支援をあげているところも多く、管理組合運営に係る研修・講習の希望も多い。

◆要支援マンションの選定

横浜市はアンケート結果から要支援マンションとして 265 件を選定している。判断基準は、次の①～⑦のいずれか一つでも「ない」と答えた管理組合としている。

①管理組合による管理運営　②総会の開催　③理事会の開催　④管理規約の作成　⑤修繕積立金の設定　⑥長期修繕計画の策定、見直し　⑦大規模修繕工事の実施をあげている。今回アンケート調査に応じた管理組合のじつに 28.3%にもなる。





報告書は下記アドレスから見ることができます。
https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/manshon/chousahyou.html

---

標準管理規約が改正されました！

6 月 22 日、国交省、マンション標準管理規約改正を公表

国土交通省は 6 月 22 日、マンション標準管理規約の改正を公表しました。

単棟型、団地型、複合用途型及びそれぞれコメントが改正されています。

国交省は「マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知しているものであり、これまで、マンションに関する法制度の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきたところです。」と新型コロナウィルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化等を踏まえた改正であると説明しています。

なお、改正資料は下記のホームページで見ることができます。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

Q&A
番外編

騒音

騒音トラブルを考える

相談室

騒音トラブルは、共同住宅であるマンションに住む以上避けて通れない宿命のようなものだといえます。浜管ネットに持ち込まれる相談件数の中でも最も解決が難しいトラブルの一つです。

上下階において生じるトラブルとはいえ、居住者は上階、下階を問わず「加害者」となり、また、「被害者」となり得る特徴があります。音に対する感受性には個人差があり、人によって「うるさい」と感じる度合いが異なることに起因する、きわめて個人的で特異なトラブルといえます。

音に対する一定の寛容さは、共同生活において求められている生活態度の一つといえますが、管理組合には「何とかしてほしい」といった訴えは絶えることがありません。浜管ネットにも繰り返し相談が持ち込まれるトラブルの一つです。

■管理組合が関与する場合

管理組合としてはこの上下階の「音」のトラブルにどのように対処したらいいのか、これまでの相談事例を参考に整理してみます。

まず、管理組合はこの「音」のトラブルにどこまで関与すべきか、です。

上下階で「音」のトラブルが起きたとき、まず、「被害者」は「加害者」に対して「迷惑している。改善をお願いしたい」と伝える必要があります。しかし、効果が得られない場合には管理組合へ「何とかならないか」と善処を求めます。管理組合は、被害が複数の住戸に及んでいないと判断した場合には、せいぜい掲示板や「管理組合だより」などで、日常生活における注意事項として家庭内での騒音に気を付けるよう呼び掛けることになるでしょう。

被害が広範囲に及んでいる、または広範囲に及ぶおそれのある場合には、共同利益背反行為として勧告、指示、警告等を行うなど、管理組合が当事者になるというのが基本的な管理組合の立場になります（標準管理規約 66 条（義務違反者に対する措置）や 67 条（理事長の勧告及び指示等）を参照してください。）。

■受忍限度という考え方

「音」のトラブルは原則、「音を出している方」（加害者）と「うるさいと感じる方」（被害者）の間の、当事者同士の問題だといえます。訴訟では「騒音の違法性」について、がまんの限界を超えているか否かを判断する「受忍限度」という考え方が用いられます。しかし、被害が受忍限度を超えているかどうかの判断は難しく、裁判所は、具体的な被害の態様やその程度、建物の遮音性などの生活環境、被害の状況の経過と被害の防止が採られたか否かなど、総合的に考慮して判断するようです。

うるさいと感じる被害者は、騒音が発生した時間やその時の騒音測定器の記録などをとっておくことが大切だといえます（騒音測定器は、横浜市環境創造局大気・音環境課で貸し出しています。）。

一方、「被害者」は訴訟に至る前に「音を出している方」（加害者）に根気よく、説明し理解してもらう努力も大切です。「被害者」の訴えに「加害者」がどう応じたかも裁判所では勘案されるからです。

■対処法の紹介

（※NPO 法人福管連「管理組合読本」から拝借・引用しています。）

Q 4 階に住んでいるのは夫婦と小さな子供二人です。夜遅くまで子供の飛び跳ねる音やテレビの音が響いて眠れません。どうしたらいいでしょうか。

A 上階の方に「うるさいので静かにしてほしい」と伝える前に、他の人に騒音と思うかどうか聞

くなど慎重に判断する必要があります。手順は次のようなものです。

①管理組合や管理会社に室内で上階の音を聞いてもらいます。

②我慢すべき限度を超えた騒音と判断された場合は、マンションの掲示板や回覧でごく一般的な内容の、騒音防止を呼び掛けてもらいます。

③さらに騒音が続くのであれば、管理組合の役員や管理会社と一緒に上階を訪問して、騒音防止に協力いただくように申し入れを行います。

④それでも止まない場合は、専門家に相談するか、騒音計で計測するなどしておきます。

⑤最終的に歩み寄りがなければ、裁判所の民事調停か、「裁判外紛争解決手続き」（ADR）の利用を勧めます。

⑥それでも解決ができない場合は、訴訟に持ち込むことになると思います。

Q 階下の住人からたびたび騒音の苦情電話があります。時には歩くだけで天井をつつかれます。音をたてないように気を付けていますが、気が滅入ってしまいます。我慢するしかないのでしょうか。

A マンションに住む以上は、ある程度の生活音は我慢すべきです。棒で天井をつつくなどの実力行使は認められません。騒音を理由に 3 年間も天井を突き、抗議電話を掛けたり大声で怒鳴ったりした人に、暴力行為に相当する違法行為として 200 万円の損害賠償を命じた判例もあります。

まずは管理組合か、管理会社に相談してください。管理規約や細則に違反している行為に対して管理会社は、中止要求を行わなければなりません。管理組合は、必要であればマンションの掲示板に注意書きをします。また、階下の住宅を訪れ騒音の事実を確認し、抗議の理由を聞きます。双方の話し合いは管理組合立会いの下に行うのがよいでしょう。どうしても歩み寄りが見られない場合は弁護士に依頼し、調停や訴訟に移行します。

管理組合はトラブル防止のため、日ごろからコミュニティ形成に努めることが大切です。

2020 年度小規模マンション WG　報告

浜管ネット　理事　宮井直哉（小規模 WG 座長）

Ⅰ．小規模 WG の課題

2 年間にわたり与えられたテーマは「小規模ワーキンググループ（WG）」としての課題検討ですが、浜管ネットに対して（として）小規模マンションが何を望み、それに応えて浜管ネットは何ができるのか、何をすべきかを考え、まとめたいとの姿勢で臨んできました。

必要なことは、NPO として浜管は何ができるかをとことん考えることです。いまだ結論に至ってはおりませんが、ここまでの経過を報告します。

1．小規模マンションが望む事

浜管は様々な相談に対応してきましたが、とりわけ小規模マンションは理事も少なく、専門家もいないため、さまざまな課題を抱えていながら（感じながら）手を打てないという現実（実態）があります。

「浜管で管理を引き受けてくれないか？（管理者を派遣してほしい）」という要望（要求）もあります。NPO 法人としては現状のまま管理を引き受けることはできず、そもそも管理会社ではないことを考慮いただかなければなりません。

しかし、浜管は様々な相談を受けることが可能です。次に、意見交換を行った（続けた）小規模マンションの要望のポイントをまとめてみました。

2．小規模マンションの相談したいと思われる事項

① 規約改正・当初の規約から変更していないという回答が多い。

一級建築士事務所
株式会社　神奈川建物リサーチ・センター
KRC
<大規模修繕工事、設備工事のコンサルタント>
神奈川の地場産業として、地元密着型の事務所です。
神奈川県横浜市中区山下町193-1　山下町コミュニティビル3 F
TEL　045－227－8471　FAX　045－227－8472　E-mail　info@krcnet.jp

② 理事会運営・長期にわたり昔からの理事が牛耳っている。
③ 滞納があっても管理会社任せで、管理組合の積極的な取り組みが不足
④ トラブルの対応ではどこが主導するのか管理組合の取組みが明確でない。
⑤ 管理会社との関係では管理会社に対する不満、費用の値上げ要求が課題
⑥ 自主管理に関しては、自主管理の体制や費用の検討が十分ではない。
⑦ 棟別会計に関しては、理解不十分のまま処理している実態がある。
⑧ 帳票類については、保管の基準を理解してもらうための広報が必要
⑨ 長期修繕計画の見直しをしていない、設備関連工事を考慮していない。
⑩ 耐震診断に関して未実施のマンションがある。必要性について広報が必要
⑪ 身近な工事への日常的なアドバイスを欲しているところが多い。もっと気軽に浜管ネットを利用できる工夫が必要。
⑫ 工事業者選定について、業者の選び方の手順がわからず、コンサルタントの依頼先がわからない。
⑬ 法律問題に関して、弁護士の意見がほしくても気軽に相談するところがない。

3．小規模マンションの意見交換で感じたこと

要望のある小規模マンションに対して浜管ネットは「管理者等」を派遣できるかという課題について考えてみます。

浜管ネットの支援メニューには「役員派遣業務」がありますが、過去に実績はありません。

このメニューの趣旨は、浜管ネットの理事を要望のある管理組合の理事又は監事として派遣し、理事会の補助を行うというものです。ただし、派遣される理事は、管理組合の出納や預金管理は行わない、としています。具体的にはもう一つの支援メニュー、「顧問契約によるコンサルティング業務」に準じた方法で行いますが、「役員派遣」の場合は、実施するにあたって区分所有者以外の第三者が理事になることができる旨の規約の改正が必要となります。浜管ネットでも派遣の可否について理事会において承認を要する業務です。今後、小規模マンションからの要望が予想される支援メニューではないかと思います。

もう 1 つは「相談業務」の内容を WEB のみならず、機関誌の発送などを利用し機会あるごとに周知させるべきという点です。もっと気軽に、日常的に相談できる場の提供が必要なのです。浜管の相談業務は、相談者のニーズに適確にこたえる信頼情報であるべきであり、また、その提供は可能だと考えています。

Ⅱ．小規模マンション WG(添付会議録は省略)

Ⅲ．小規模 WG の議論の方向性

1．小規模マンションは情報収集を大切に

小規模マンションは抱える課題も多く、悩みながらその解決策を変わりなく求めています。しかし、浜管に管理者派遣や管理会社のような業務を求められても、現状では限界があります。浜管が今できること、管理組合にとってすぐ役立つことができるのは、専門家が築いてきた相談業務を生かすことなのです。

相談をもっと気軽に、積極的に利用し、受けられるよう、浜管ネットとしても、機関誌・WEB 等を利用して PR を強化していかなくてはなりません。

2．管理会社委託か自主管理か

管理会社に対する不満も耳にしますが、では自主管理に転換できるかというとそれぞれの事情で答は変わります。自主管理なら管理費は安く済みますが、ただそれだけで判断することはできません。管理会社に委託する場合の経費の増加と、自主管理による経費削減の比較は、高齢者の多い管理組合ではとくに、その功罪を理事会等でシビアに検討しておく必要があるからです。

3．専有部分の工事承認手続き等

① 専有部分の工事承認手順
② 床フローリング工事の留意点
③ 遮音防音対策
④ ピアノ等楽器類

区分所有者が実施する工事に関し、理事会の承認は極めて重要ですが、専門外の理事には判断が困難ともいえます。こんな事にも浜管は活用できる組織でもあります。

コロナ禍で考えたこと～その１

コロナ禍と管理組合

浜管ネット　理事　前田映子（マンション管理士）

医療のひっ迫、経済の停滞、生活の閉塞。
きわめて個人的には・・・、
エレベーターに乗るときは扉が開く前に大きく息を吸います。停止階までそのまま息を止めます。もう慣れました。
WEB 参加の会議はほとんどスッピンです。それを壁紙の工夫でカバーします。
毎日電車に乗ります。全員マスクです。異常です。
出入りの都度アルコール消毒です。目がプッシュを探しています。
異常な光景が常態になりました。
この間、仕事柄たくさんのマンションを訪問しています。一番の問題は理事会と総会開催です。事例を紹介します。

«A マンション»

約 800 戸で 1 回目の大規模修繕工事が始まったばかりでした。1 回目の緊急事態宣言で工事は一時ストップしました。しかし、改修業界内ではほとんど続行していました。延期をすると工事期間と費用が増加することから、管理組合でも安全に配慮して続行を決めました。組合員からの反対はありませんでした。無事に工事は終わりましたが、コロナは終息していません。

この「若い世代の多いマンション」では理事会の決議ですぐに、WEB 方式の理事会開催に切り替えました。20 名以上の理事ですが、全員 WEB 参加です。Zoom の機能を使って、採決も瞬時に集計ができます。

管理会社の協力で、昨年の総会で緊急時の理事会開催を WEB 対応で可能とする規約に変えました。

総会は蜜を避け議決権行使書の提出をお願いしました。

理事引き継ぎの懇親会ができなかったことと、初めから WEB 理事会のため一体感を感じることがなく不自由感は否めません。

この間、大規模修繕工事を進めたため、修繕委員会は頻繁に開催しました。気にはなりましたが、ひろ～い集会室で何とか対応しました。

リアルでの理事会を開催しないまま 2 年目の夏を過ぎると次期総会の準備が始まります。

«B マンション»

約 350 戸で管理組合は 34 期目です。このマンションもかなりお～きな集会所があります。居住者も理事も結構な高齢者で、理事会では PC 等の機器の持ち込みは皆無です。1 回目の緊急事態宣言時には理事会は中止としました。管理会社も業務停止で管理事務所も閉鎖となりました。以降、理事が揃わず 2 度ばかり理事会が不成立になりました。

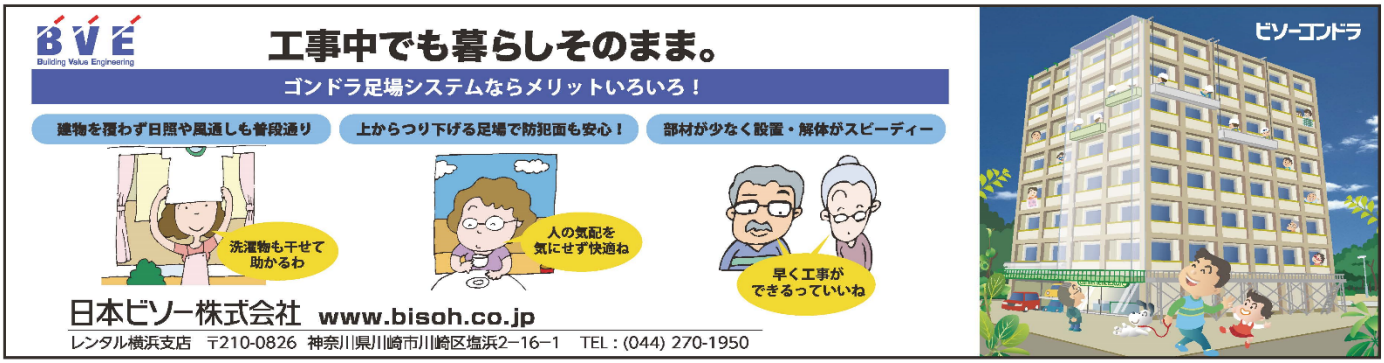
総会は、リアル出席を控えていただくようお願いをして開催しました。

この管理組合では、地下駐車場の機械式駐車設備の更新工事が昨年 1 月に竣工し、ぎりぎり間に合いました。その後、予定していた照明器具の LED 化工事を実施しましたが、居住者から不安の声はありませんでした。規約の改正は、国交省の標準が公表されてから対応することにしました。

«C マンション»

約 150 戸で 1 回目の大規模修繕工事を 1 月から着工しています。コロナによる工事への影響はないものと判断して、予定通り進めています。組合員からの拒否反応はありません。

施工会社もコロナ対応マニュアルはできています。



ハイグレードのマンションなのになぜか集会室がありません。近隣施設は会議室が閉鎖状態で、やむなくひろ～いエントランスに椅子テーブルを並べて対応しています。昨年は新任の理事長が医療従事者であったことから自ら出席を控えられました。

管理会社からも理事からも WEB に対応する意見や提案は出ていません。同じ日に修繕委員会も開催しており、会議時間は全部終了すると 5 時間超えです。

管理規約は、管理会社からの提案で、早々に WEB 対応の条文に変更済みです。

コロナ禍とは関係ありませんが、1 回目の大規模修繕は予定外（想定内？）の追加工事が出たこともあり、コロナ下での工期延長はハラハラします。

＜気がかりなこと＞

浜管ネットでも、すっかり WEB 会議が定着した感があります。問題は会員を含む管理組合へ向けたイベントが皆無になっていることで、この間にも老朽化と高齢化はどんどん進み、相談内容も複雑化しています。

特に、無いないづくしで、管理会社からも見放され、取り残された小規模（極小を含む）マンションの行く末に、NPO としてどのような支援の手を差し伸べる方法があるのか。国や自治体の行う制度外のところで、どのように寄り添っていけるか。このピンチをピンチで終わらせないよう知恵を出し合いたいと考えています。

コロナ禍で考えたこと～その２

やはり、面と向かって話したい

古市　守（個人賛助会員/マンション管理士）

コロナ禍で考えたこと、今でも考えていることですが、私自身は浜管ネットに入会させて頂き、まだ何一つ行動に起こせていない点がまず思い浮かびます。元々平日はベンチャー企業の財務責任者として、朝から夜までの就業時間中は専任で働いているため、家族サービスの合間を縫った週末しか稼働できない「週末マンション管理士」という立ち位置であり、さらに新型コロナウィルス感染拡大が追い打ちをかけたため、週末ですら動きづらい状況となりました。普段なら率先して動いて、自分の価値はどこにあるのかを見出すタイプだと思っているのですが、全機能が正常に動かない世の中となっているので、週末も引き続き正常に機能していないのが、昨年の３、４月～１年以上続いている状況であるともいえます。

◆「コロナ」対策の基本を守って

そんな中で今なお続く環境下で考えていることは、まずは「コロナ」対策としてすべき基本的なことを徹底することです。マスクをすることは当然のこととして、３密を避ける、手洗いやアルコール消毒を徹底する、テレワーク勤務を極力行う、外出を控える、電車内では会話しない、会食しない、などです。

また、このような環境下ゆえに、工夫して行えることはないかと日々考えております。本業ではテレワーク環境を強いられることもあり、WEB 会議やチャット、メールでの会話は日常となり、特に違和感はなく過ごしています。しかしながら、多くのマンションの理事会や総会ではいまだにこのような環境の導入は進まないことも多いと思っています。私が住む築 30 年超のマンションも高齢化が進んでおり、また様々な環境下で働いてらっしゃる方が多いことから、このようなツールを利用した理事会や総会の開催というのがなかなか進んでいないのが現状です。区分所有者の意識を変えていく事も重要かと思っていますが、高齢者は自ら進んでこのような環境に移ろうという意識も完全ではないため、すぐには難しいと感じています。現在は理事でも監事でもないですが、

あくまでもリスクを避けつつリアル開催をしていくことになりそうです。

特に最近では自宅マンションの大規模修繕工事を控えていることもあり、どの箇所を修繕していけばいいのかを、普段から共用部分を確認しながら一級建築士である妻とも考えています。妻がハード担当で私がソフト担当という形で今後修繕委員会への参加も検討しています。80 世帯ぐらいの中規模マンションですが、他にも一級建築士や大学の教授が住んでいるマンションなので、様々な知恵が出せそうだなと思っております。

さらに、昨年 12 月に稲城のビスタセーレ向陽台団地にて開催された日本外断熱協会主催の、外断熱改修見学会は大変参考になりました。たまたま妻と参加したのですが、外断熱のコンサルをやっている方が、妻と仕事をしたことがある方であり、改めて色々と教えて貰うことで国交省の補助金の有効活用について検討する機会をいただけたことは、大変貴重な機会であったと感謝しています。

◆「アフターコロナ」に備える

当然のことながら、このような環境下で適しているのは人に接することを少なくして、自分自身のみで完結できることですが、中でも自己研鑽を怠らないことを意識しています。マンション関連の各種事例を読み漁ったり、データを調べたり、オンライン開催のセミナーに極力参加する等、自宅の席に座っていても吸収できることは極力吸収していこうという姿勢を日々持っています。コロナ禍の環境も収まってきたらまた数々のオフラインでのセミナーや、マンションの現場での説明会、また相談会の開催等が積極的に開かれる将来に備えて、そのためのノウハウを貯めておくといったところかと思います。

あとは普段からスポーツはする方ですが、この環境下だと動きが少なくなりがちです。ずっと室内に籠っていてもストレスが溜まるだけなので、人との間隔をあけつつ、外に出て散歩をすることで日々体を動かしたり、またランニングをしたりして心身ともに健康的な状況を保っていきたいと考えております。

このコロナ禍の中で家族全員の楽しみでもある旅行が出来ないことが一番のつらい所ですが、もう少しの辛抱と言い聞かせながら、近隣地域において遠距離を歩くことで、旅をしている気分を味わうということを最近は考えたりしています。また、歩くことを極力意識していることから、１日の歩数が１万歩を超えることも多くなってきました。

昨年の「コロナ」当初は、外に出ることも憚られる気がしていましたが、先に記載した３密を避けつつ、手洗い、消毒を徹底して行動するように意識してから、外へ出ることの抵抗感が少し和らいでいるかと思っています。「ウィズコロナ」「アフターコロナ」の時代になると、ますます重要な考え方になってくるかと思っています。

◆やはり、面と向かって話したい

私が勤務している会社内でもよく議論になることですが、LINE などのチャットやメール、WEB 会議で話すことよりも、面と向かって話した方が伝わるべきことも伝わりやすいし、ニュアンスも通じやすいという点です。今は仕方がないですが、便利になった WEB 会議システムや、チャットも有効活用しつつ、管理組合や理事の方々とのコミュニケーションにはそれらにとらわれないコミュニケーションも重要であると改めて感じた次第です。物件の売買や賃貸、管理委託契約の分野でも IT を活用した重説や、管理事務報告が採用されることもあり、「アフターコロナ」においては、マンション管理の世界でも、アナログとデジタルの双方を上手く活用していく時代になってくるのかと思っています。そうなった際にはわれわれ使い慣れている世代にとっては業務がやりやすくなるので、マンション管理士として新たな価値を生んでいけることも出てくると思っています。

「コロナ」環境がいつまで続くか分かりませんが、今後はワクチン接種も広がってくるので、夜明けも近いと思っています。「夜明け前が一番暗い」ですが、あともう少しと言い聞かせながら、少しでも前に進んでいきたいと思っています。

コロナ禍で考えたこと～その３

コロナ禍で考えた３つのこと

濱地秀平（個人賛助会員/マンション管理士）

昨年４月７日新型コロナによる緊急事態宣言が発令されて１年が経過したが、国民のワクチン接種率 60%で集団免疫が整うか、コロナ変異株で感染拡大が抑えられるか、これからが正念場のようですが、体力があり自ら動ける企業はコロナ前の状態に戻りつつあるものの、国策で動きを止められているサービス業界は瀕死の状況に陥っています。

コロナ禍で考えたことを三つほど上げさせていただきます。

一、コロナ禍での理事会運営と総会開催をどうするか

浜管ネットへの寄稿のため、まずは、当マンションの管理組合の状況報告をさせていただきます。

当マンションは 80 世帯で築後 43 年を迎えた旧耐震建物ですが、４年ほど前に横浜市の「あん震マーク認定証」を受けたことから若い７世帯が組合員となり、居住者の平均年齢が下がりつつあります。

理事会は輪番制で２年ごとに半数を改選していましたが、理事会の若返りをはかるため管理規約を改正し、新規居住者２名を上限に優先的に理事に選任することとしました。しかし出席率は改善されないため、理事会運営細則を改正し、理事会に参加者できない場合は議決権行使書で参加をすることとし、議案書等は事前にポスト投函で配布をしてきました。これがコロナ禍でも功を奏し、リモート会議の環境が整わない中でも理事会は運営されていますが、ネックは議案書や資料を作る側に多くの負担がかかり、管理会社、理事長、一部の理事の労力なくしてできないことです。

では５月の通常総会はどうしたものかとなり、当時、巷で言われていた「書面決議」を理事会で検討しました。この手法は議案毎に書面決議での全員同意が必要であり、同意なき議案は総会に上程できないため、反対者に理事会からの説明や説得が求められるものです。そして、コロナ禍で人との接触を自粛するように言われている中では意に反するもので、書面決議説明の冒頭に「書面決議は年１回の事務報告義務は逃れられない」と強いメッセージがあれば話題にはならなかったのではないかと思っています。

国の要請で「三密」を控え、不要不急の外出を自粛するように言われていましたが、管理規約では、総会開催は議長のほか総会議事録に署名する組合員２名の出席者と議決権行使書の合計数が半数以上あれば良いことになっていることから、必要最小限の参加者で 10 月に総会を開催しました。その影響で新旧理事の交代が延びましたが、その半年間はだらだらとした形だけの理事会に終始した感があります。

今期５月の通常総会は粛々と開催しましたが、今となれば、前期５月通常総会も巷の情報に踊らされることなく、通常通り開催ができたのではないかと思っています。

二、コロナ禍の対策は感染者数を減らすだけなのか

昨年４月、厚労省対策班の京大大学院西浦教授から「今後対策がゼロなら４０万人が死亡する」という発表があり、100 年前のスペイン風邪の再来になるのかと驚愕しました。

当時の資料では、スペイン風邪で日本の死者数は 45 万人（人口の 0.8%）、外地では 74 万人の死者が出たようです。今では西浦教授を８割おじさんと揶揄している評論家もいるようですが、現にブラジル（人口は日本の２倍）ではボルソロナ大統領の経済優先策で、感染者数は 1,680 万人、死者数は 47 万人となっており、西浦教授の発言は突拍子もない数ではなかったように思えます。

政府のコロナ禍の対応は、医療機関の供給力を増やさないまま医療崩壊だと騒ぎたて、重症者や死者の数を減らすための緊急事態宣言や蔓延防止宣を発出することで、

住み慣れた環境に、時を取りもどす。

「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。

DAIWA CORPORATION 60th 1960 ANNIVERSARY

DAIWA 株式会社 大和

本 社　〒231-0017　横浜市中区港町 6-28

www.daiwa-co.com
0120-040011

今年５月時点で感染者 75 万人、死者１万 3,000 人に留まっていますが、これは自粛を要請され続けられてきた国民の協力があればこその結果です。

コロナ禍の自粛の影響で、失業や倒産、休廃業の影響をまともに受け、自殺者の増加や、女性や若者の貧困、子供の教育の不均衡などの諸問題も多く発生している中、政府は「７月末までには６５歳以上のワクチン接種を終える」と声高に唱えるだけで、改善策もなく、コロナ禍後の施策も見えていないのが現状のようです。

三、コロナ禍で行うオリ・パラはなんのためにおこなうのか

「東日本大震災からの復興オリンピック」は遠い昔に言われ言葉のようですが、今は「IOC に莫大な損害金を取られないため」でしょうか。

コロナ禍対策が一向に進まない中、すでにオリ・パラの開催まであと１か月となってきましたが、コロナ感染症対策分科会の尾身会長から､「こういう状況の中で何のためにやるのか」の問いかけに、菅首相は､「安全安心の大会を実現することが、人類がウイルスに打ち勝った証し｣｢そうしたことが実現できるように対策を講じている主催者に政府の考え方をしっかり伝え、安全・安心の大会にしたい」と精神論で返し、元 TBS 女子アナの丸川五輪担当相に至っては､「全く別の地平から見てきた言葉」「スポーツの力」と強調するだけで開催するためのエビデンスもないようです。今は、IOC、JOC、日本政府が一団となり、責任者不在の中で何でもかんでもオリ・パラを開催しようとしています。

80 年前の為政者のことですが、当時の日米開戦前夜に行われた「総力戦研究所」の敗戦結果を無視し、データよりも日本には大和魂があるという空気で開戦へと導き、大きな悲劇を生みました。今の為政者もその遺訓を忘れ、当時の流れをそのまま踏襲しているように思えます。

昭和 16 年夏の敗戦　：　猪瀬直樹著より

「日本が 80 年前の日米開戦前夜、陸･海軍と民間企業から日本の若いエリート達が総力戦研究所に招集され、日米開戦の机上演習が行われた。そこで武力戦、外交戦、思想戦、経済戦が検証され、結果は、石油枯渇による敗戦が歴然となった。しかし、軍部による戦争は「やる」という勢いが先行し､「やれる」見通しがないまま、日和見の企画院総裁から出されたつじつま合わせの石油備蓄量がお墨付きとなり、全員一致という儀式を取り、決断の内容より｢全員一致｣のほうが大切であると結論づけ、責任者不在のままで日米開戦が決定された。これが今欧米で注目されている日本的意思決定システムの内実であることを忘れてはならない。」とあります。

【テーマ】　コロナ禍で考えたこと～その４

コロナウイルス感染拡大下での管理組合活動

浜管ネット　理事：吉光　隆（左近山団地管理組合協議会）

（1）総会の開催について

昨年の初めに、新型コロナウイルスの感染が拡大し、わたしたちは大勢が集まる管理組合の総会が開催できるのか、総会をどのようにすべきか、浜管ネット通信のＱ＆Ａ｢総会開催について｣等を参考に検討を行いました。

わたしたちの管理組合協議会（５管理組合で構成）では、そのうち３管理組合が、出席をできるだけ控えていただき、委任状、議決権行使書の提出で総会を開催しました。45 戸の小規模の管理組合では、書面にて決議を行うことを全員の承諾を取って行いました。370 戸の管理組合では、書面にて決議を行うことの承諾を取らずに、書面決議の総会を実施し、規約の変更も行っています。

全員の承諾を取らないと書面決議はできないことを指摘したのですが、その管理組合では、承諾の取り方については規約に規定がなく、緊急事態宣言下においては書面決議を行うことにとくに反対の意思表示をする者がいなかったとの理由で書面決議の総会を実施しています。しかし、全員承諾の証拠は出せるのか、など法律に抵触するおそれのある総会の開催だと言わざるを得ませんが、今回のような、感染症の拡大の恐れのある緊急事態や、災害などで総会が開催できない場合等の総会の開催方法について、国はもっと具体的な規定を決めるべきではと思っています。

（2）大規模修繕工事等の住民説明会ができない

給・排水管設備の修繕を現在計画中で、その工事内容の中間報告会を計画したのですが、感染拡大により緊急事態宣言になり、報告会はやむなく中止し、感染拡大が終息してから行うことにしました。

組合員からは、「緊急事態宣言から 1 年が経過しましたが、状況が改善しているようには感じられません。人との接触を減らすため、外出を控えるよう呼びかけられています。今回の設備改修工事は、屋内の工事で工事関係者との接触機会も多いと思われます。したがってこの議案には反対です。」とまだ基本計画の段階で、実際の工事は 2～3 年先になるのですが、もうこのような懸念を持って反対を表明している方がいるのです。

感染が終息し説明会ができるのか、組合員の懸念を払しょくできるのか悩むところです。

（3）ワクチン接種で感染は終息するのか

わたしは組合員との会合等、人と会う機会が多いので早くワクチン接種を受けたいと思っていました。私の団地に隣接するスポーツセンターが集団接種会場となったのですが、予約がなかなか取れません。あきらめかけた時に、東京の大規模接種会場の予約ができ、1 回目の接種を受けることができました。

しかし、隣接する集団接種会場の予約が取れないことは問題です。さらに、集団接種会場にワクチン接種に来る車が、私の管理組合が管理する駐車場の車と接触事故を起こす始末です。一方で、ワクチン接種の送迎バスの運行に支障があるので、団地の樹木の剪定を行わせてほしいと横浜市から申し出があり、横浜市が剪定を行ってくれました。

「ワクチンは危険、接種は受けないでください」と、怪文書が投かんされたこともありました。

わたし宛に今年の 2 月中旬、「今回のコロナワクチンは、既存のワクチンの中でもきわめて危険なワクチンである。チップというものが入っていて、このチップを通して彼ら（※NWO：ニューワールドオーダー、新世界秩序と呼ばれている闇の組織のことらしい。この文を投かんした人の記載）の思い通りにされようとたくらんでいる。せめて、S 街区の住民にはコロナワクチンを打たせないように協力をお願いできないでしょうか。」という内容でした。誰がこのような文書を投かんしたのか全く予想がつきません。理事会にもこの文書が投かんされたことを知らせましたが、まったく見当がつきません。

わたしは、ワクチン接種が国民の 7 割ぐらいまで進めば、感染拡大は終息の方向になるのではと考えています。しかし、数年はコロナの感染が続くという見方もあるようです。

わたしたちの生活や、管理組合の計画の実施にも支障が出るので、コロナウイルスによる感染拡大が早く終息することを願っています。

建物を直し続けて百余年。
追い求めるのは、美しさ。突き詰めるのは、その機能。
匠の誇り、日々の挑戦
YOKOSOH
株式会社ヨコソー
https://www.yokosoh.co.jp/
Eメール info@yokosoh.co.jp
お電話 フリーコール 0120-34-5191
●本社 神奈川県横須賀市森崎1-17-18
●横浜支店 神奈川県横浜市都筑区早渕1-40-1
●東京支店 東京都大田区東六郷1-3-10
●北関東支店 埼玉県戸田市笹目7-2-15
●東関東営業所 千葉県市川市湊10-16
しっかり、まじめに、誠実に。
直すことは、守ること。

マンションに長く住み続けるために

～「長期マネジメント計画策定の手引」を読んで　その①～

高齢化 WG

＜はじめに＞

「長期マネジメント計画策定の手引」（発行：（公益財団法人）マンション管理センター、以下「手引き」）の趣旨は、「われわれはこれまで、長期修繕計画に基いた建物の大規模修繕を繰り返すことにより、マンションの資産価値を向上させ、維持しようとしてきた。しかし、長く住み続けていくためには建物の維持管理だけでなく、社会環境の変化に応じた、長期的な視点に立った管理計画の検討が必要とされているのではないか」というものです。

日本はいま急激な超高齢化社会と人口減社会へと向かいつつあります。マンションも環境の変化に合わせて適切な管理を行っていかなければなりません。

例えば、高齢者のニーズに合わせた管理を工夫しているか、子育て世代に必要なインフラの整備は十分か、相続放棄や空き室の増加に対応できているか、など。さらに、いずれマンションにも寿命が訪れることを考えると、マンションの終末を考えておくことも必要かもしれません。

最近よく「100 年マンション」という言葉を耳にします。「100 年マンション」とは、住んでいる人たちのニーズに合った適切な管理を行い、住まいとしての存在価値とマンションとしての持続可能性を失わないようにすることなのです。

マンション管理センターが 2020 年 8 月に発表した「マンションの長期マネジメント計画策定の手引」（以下、「手引き」）を参考に、マンションの将来像を考えてみたいと思います。「手引き」は下記アドレスから入手可能です。

https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/C-Management_tebiki-all.pdf

1．長期マネジメントの考え方

（1）長期的視点でマンション管理を考えること

マンションには経年に伴って生じる区分所有者の年齢構成や家族構成の変化、生活スタイル、経済状況の変化など、マンションを取り巻く環境の変化に柔軟に適応できる体制づくりが求められています。

いままでは長期修繕計画を作成することで対応してきましたが、管理運営上の中長期的な課題を想定し、具体的な対処法を示す十分な計画とはいえませんでした。

ではマンションの将来をどのように考えたらいいのでしょうか。

マンションに人が住み続けることを考えるには、自分が住んでいる間のことだけを考えるのではなく、次の世代に住みつなぐ意識を持つことが大切です。

マンションの将来を考えるとは、自分以外の、マンションという「人生」を考えることだといった人がいますが、言いえて妙です。

将来も良好なストックとして利用価値のあるマンションにするにはどうすればいいか、現に住んでいるわれわれが考えておかなければならない必要なことです。

マンションの将来をどのように考えるか。

「建替え」の可能性はあるのか、あるとすればいつ頃か、などを考えるのもマンションの将来像を考える方法です。一方、建て替えずにマンションの長寿命化を目指すのも、将来設計を描く立派な方針といえるでしょう。いずれにせよ、マンションの生涯をどのように考えるかによって、自らの人生設計も具体的に可能になるともいえます。

少なくともマンションの、将来の方向性について議論を行っておく必要があるといえます。

（2）どんな課題が想定されるのか

下記の表は「手引き」に掲載されている、マンションにおける課題を築年ごとに分類したものです。法律の改正による基準の変化や、建築材料等の改良や進化による課題の変化を理解することができます。自分たちのマンションがどの分類にあてはまるのか、課題を探るのに参考になるものと思われます。

（出典：2019 年「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）」マンション管理センター）

竣工年		～1981 年	1982 年～2000 年	2001 年～2019 年
築年数		～38 年	37 年～19 年	18 年～0 年
竣工時仕様（建築系）	耐震性	旧耐震基準	新耐震基準	
	省エネ性能	基準なし	旧省エネ　新省エネ	次世代省エネ
	バリアフリー化	床段差あり		床段差なし
	スラブ厚	11 cm～13 cm程度	15 cm～18 cm程度	20 cm～30 cm程度
	中層EV	なし		あり
竣工時仕様（設備系）	給水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	雑排水管	耐食性が低い	耐食性が高い	耐食性が非常に高い
	電力	～30A	30A～50A	60A～
	浴室排水	スラブ下配管	スラブ上配管	
	給湯設備	バランス釜	給湯器 13･16 号	給湯器 20･24 号
現時点での取組課題		耐震補強 省エネ改修（断熱工事） バリアフリー化 給水管更新（耐食管） 排水管更新（スラブ上化） 幹線改修（容量アップ） その他性能向上改修	省エネ改修 （断熱サッシ、設備改修） バリアフリー化 その他性能向上改修	性能向上改修 （必要に応じて）
20 年後の取組課題		利用限界を仮設定 （築 70～80 年程度）	給水管更新（耐食管） 排水管更新（耐食管） その他性能向上改修	性能向上改修 （必要に応じて）
40 年後の取組課題		建替又は敷地売却	利用限界を仮設定 （築 80～100 年程度）	給水管更新 排水管更新
60 年後の取組課題		―	建替	利用限界を仮設定 （築 90～100 年程度）
居住者（世帯主）の中心的な齢層による取組課題		70 歳以上の世帯主が中心的年齢層。 時間的余裕があるため、現状理事会は活発に行われていると思われるが、後継者の育成が急がれる。 高齢者の見守り、支援等を検討。	50～60 代が世帯主の中心的年齢。 リタイア組などが理事会を活発に運営しているものと思われる。 将来の高齢化に備え、検討を始める。	ファミリー世帯が中心。 子育てに適した環境作りが必要。 理事のなり手不足が想定されるので、効率的な理事会運営や外部の専門家の活用などについて検討。
備考		耐震性、省エネ性能、設備配管の耐食性等、建物の機能を維持するための基本的な性能が十分でないため、改修費用が嵩む恐れがある。	省エネ改修、バリアフリー化は、できるだけ早い段階で実施することが望ましい。 給排水管は、経年劣化の状況を踏まえ、予防保全的に更新することが望ましい。	品確法以降のマンションは、建物の基本性能が高いので、現状維持で十分。 必要に応じて性能向上改修を検討。

図 1　竣工年次別のマンションの傾向及び今後想定される課題

管理組合 web サイトの上手な活用法(参考)

管理組合 web サイトに掲載する資料をカテゴリ内で見つけやすくするためにはタイトルの命名規則を作りましょう。
（履歴も、管理する資料には日付を先頭につけて降順に表示させます）

例；）総会議案書⇒20210504 総会議案書（第 17 回）
総会議事録⇒20210504 総会議事録（第 17 回）
理事会議事録⇒20201129 理事会議事録（第 36 回）
管理委託契約書⇒20202004 管理委託契約書(20200401～20210331)

●日付は 20210601 のように 8 桁にします（yyyynndd）。ただし、数字は短いほうが見やすいので、竣工年が 2000 年以降であれば 6 桁にします（yynndd）。日付がない場合は 00 または xx を付けます。(20210600　or　202106xx)

●日付は降順に並べて、最新が上になるようにします。

●数字や英字は半角に統一します

＜カテゴリ内の表示の順番＞

カテゴリ内は分類（中分類・小分類）ごとにまとめて配置します。分類名をタイトルに加えます。

資料名の例：【駐車場】駐車場使用申込書、
【駐車場】来客用臨時駐車場　等

＜参考セミナー資料＞

組合員の知識を深めるために参考になるセミナー資料をその他のカテゴリにアップしてはどうでしょうか？
（浜管ネット HP の、会員共通サイトのパスワードを「お知らせ」に記述しておきます。）

＜広報誌や理事会関連資料＞　（年単位 or 年度単位）

1 年過ぎたら 1 年分まとめます。　**（広報委員会）**

大分類	中分類	小分類	資料名（例）
届出書・変更書	駐車場	申込書	【駐車場】使用申込書
		駐車証	【駐車場】来客用臨時駐車証
	駐輪場	申込書	【駐輪場】自転車・バイク置場使用申込書
	工事	申請書	【工事】専有部分修繕等工事申請書
	名簿	変更届	【名簿】区分所有者変更届
	総会	出席票・委任状・議決権行使書	【総会】出席票・委任状・議決権行使書
	誓約書		【誓約書】貸借人宣誓書
		ペット	【ペット】飼育届
規約集（規約・細則関連）	管理規約	管理規約	20200817【管理規約】最新版
			20010210【管理規約】改定版
			198605xx【管理規約】原本
	細則	駐車場使用細則	19990502【細則】駐車場使用細則
		自転車置き場バイク置場使用細則	19990502【細則】自転車置き場バイク置場使用細則
		防犯カメラ運用細則	19990502【細則】防犯カメラ運用細則
		ペット飼育細則	20010605【細則】ペット飼育細則
		来客用駐車場使用細則	19991112【細則】来客用駐車場使用細則
		居住者名簿の取扱い細則	20000801【細則】居住者名簿の取扱い細則
		集会室使用細則	20000901【細則】集会室使用細則
		専有部分のリフォームについて	20210504【細則】専有部分のリフォームについて
総会・理事会資料（会議等）	総会	総会議案書	20210529【総会】議案書（第31回）
		総会議事録	20210529【総会】議事録（第31回）
	理事会	理事会議事録	20210514【理事会】議事録
		理事会議事録	2020年度【理事会】議事録（2020年01月14日~2021年3月27日）
管理資料（重要事項説明書）	重要事項説明書		20210430【重要事項】重要事項説明書
	管理委託契約書		20210430【管理委託】管理委託契約書
	保険証券		20200507【証書】火災保険証書
修繕履歴等（長期修繕計画関連）	長期修繕計画書		20200505【長計】修繕計画書
	見積書		19990203【見積書】LED照明設備見積書
	報告書	建築設備定期調査報告書	20210401【報告書】建築設備定期調査報告書
		消防設備定期点検報告書	20200327【報告書】消防設備定期点検報告書
		昇降機定期検査報告書	20200305【報告書】昇降機定期検査報告書
			20201112【報告書】耐震診断報告書
	保 守 点 検	排水管清掃記録	20210407【記録】排水管清掃記録
		消防設備点検記録	20200506【記録】消防設備点検記録
		昇降機点検記録	19990601【記録】昇降機点検記録
		給水設備点検記録	20200701【記録】給水設備点検記録
		水質検査記録	20180410【記録】水質検査記録
		機械式駐車場保守点検記録	20200404【記録】機械式駐車場保守点検記録
	契約書	建物・設備点検等契約書	19990504【契約書】建物・設備点検等契約書
	設計図書	建築確認通知書	19880505【通知書】建築確認通知書
		竣工図書	19880505【図面】竣工図書
		構造計算書	19880505構造計算書
	販売用パンフレット		19890505パンフレット
	保証書		19990509【保証書】防水保証書
	セミナー		19990327【セミナー】給排水管更新工事の進め方
			20000701【セミナー】マンション管理セミナー（新任理事研修）
その他（広報誌等）	広報誌	広報誌	202106xx広報誌（第43号）
			2020年広報誌（2020年01月～2020年12月）
			2019年広報誌（2019年01月～2019年12月）
	防災	防災マニュアル	【防災】防災マニュアル
		ゴミ出しルール	ゴミ出しルール

～ 事務局からお知らせ ～

小規模マンションのみなさまへ

困ったときの、

マンション・アドバイザー派遣制度

（1 回目、無料）の積極的ご利用を！

※横浜市マンション・アドバイザー派遣支援制度

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 回まで利用可能です。（ただし、個人または有志では申込めません。）

●ご利用には、横浜市の**マンション登録制度**へ登録を済ませておく必要があります。登録は唯一、浜管ネットが行っています。

●なお、横浜市のアドバイザー派遣制度では WEB 会議によるアドバイザー派遣も可能です。（※詳細は横浜市住宅再生課へ 045-671-2954）

●アドバイザー派遣には**事前相談**が必要です。アドバイザー派遣に関する相談は、事務局へお気軽にお問合せください。最もふさわしい専門家を探すお手伝いをいたします。

●横浜市による、無料のアドバイザー派遣を上手に利用しましょう。（まずは、アドバイザーを選んで困ったことを相談してみましょう。ただし、規約改正や長期修繕計画の見直し・作成等の実務を行うことはできませんのでご注意ください。）

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/

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**

←**お申込み**はこちらからもできます。

・現在、**対面**による相談を行っています。

※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。

・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。

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。

特定非営利活動法人

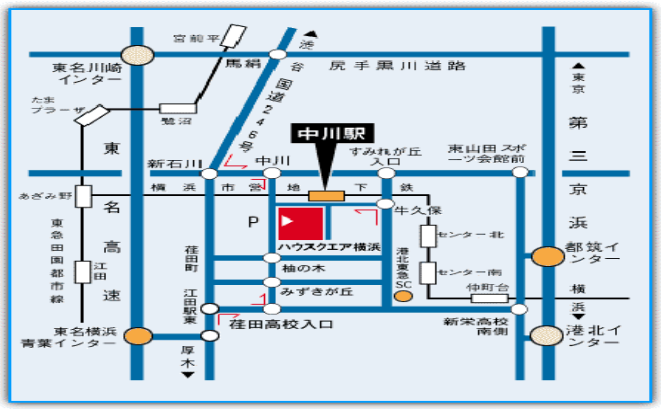
横浜マンション管理組合ネットワーク

〒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）