2023 年夏（7 月） 第 41 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

管理の主体は管理組合！～区分所有者は管理組合の一員としての役割を！～

蜂須賀 益美※（浜管ネット・副会長）

マンション生活も新築時から 34 年になりますが、理事や理事長就任時には大規模修繕工事や省エネ対策（窓改修、LED 化）などに取組みました。引続き、15 の管理組合を擁する協議会の副会長を、4 期 8 年目の務めをしております。

併せて、神奈川県マンション管理士会員として、横浜市マンション管理組合サポートセンター事務局（会計担当）および S 区交流会の相談員として毎月務めておりますが、浜管ネットの管理組合のみなさまのお仲間でもあり、同じ目線でのお付合いをお願いいたします。多くの専門家の先達諸兄が築かれてきた基盤のある浜管ネットにおいて、管理組合のみなさまのお役に立てるためには何ができるか？を自分に課して業務に取組む所存です。

■マンション管理の新時代とは？

マンション管理適正化法が改正され、管理計画認定制度の施行など、マンション管理は新時代を迎えたといわれております。

マンション管理の新時代とは、国の基本方針に基づき、横浜市など行政が窓口として、管理組合の支援、助言、勧告等の、マンション管理の推進を担うことになったことです。

■「2 つの老い」～建物の高経年化と居住者の高齢化

一方、「2 つの老い」といわれる、マンション建物の高経年化と区分所有者・居住者の高齢化などの課題がクロ―アップされています。

「国のマンション管理適正化指針」には、管理組合によるマンション管理の適正化の基本的方向の第 1 の記述に（まるめて記述）、

① 管理の主体は、管理組合であり、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しをもって適正に運営することが必要。特にその経理は、健全な会計を確保するよう、十分に配慮がなされる必要がある。

② 区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち積極的に参加し、その役割を果たすよう努める必要がある。

③ 管理組合は、専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適正な対応を心がけることが重要である。（以下省略）

とあります。

指針の冒頭でまず、管理の「主体」は管理組合であると強調し、区分所有者に対しては、管理組合の活動に積極的に参加し、役割を果たす責務がある、と明記しています。マンション管理の基本の指針から逸脱すると、課題解決も、より複雑になりますので、基本に沿った運営に務めたいと念じております。

※若葉台住宅管理組合協議会

Contents

1p 巻頭言 蜂須賀 益美（副会長）
2～3p トピック「マンション長寿命化促進税制が創設」
4～5p 5 月 27 日 浜管ネット 第 29 回 通常総会開催
6~7p マンション管理計画認定制度とは？
8~9p 管理組合の広報活動（団地 WG）
10~11p 屋上防水のメンテナンスと屋上緑化（技術者部会）
12～13p 上手にかけたいマンション総合保険（小規模 WG）
14p 外部専門家の活用について（高齢化 WG）
15p コラム（私のマンションにも変な人がやってきた！）
16～17p 浜管が正会員のための団体であるために（専門業部会）
18p 区分所有法の改正に関する要望書
19p 住宅展示場「ハウスクエア横浜」2025 年 3 月事業終了
20p 事務局からお知らせ

2023 年 関東大震災 100 年

トピック

マンション長寿命化促進税制が創設

～マンションの長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を支援～

2 年間（23 年（令和 5 年）4 月 1 日～25 年（令和 7 年）3 月 31 日）の特例措置

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置が創設された。

① 背景

- **多くの高経年マンションでは**、居住者の高齢化や工事費の値上げなどにより、長寿命化工事に必要な**積立金が不足**
- **長寿命化工事が適切に行われないと**、外壁剥落やスラム化などで**周囲へ悪影響を及ぼし**、除却が必要となった場合には、行政代執行など多額の**行政負担が生じる**。
- 国交省は、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた**管理組合の合意形成を後押しすることが必要**

② 特例措置の内容

- 管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の**固定資産税額**が減額される。
- 減額割合は、1/6～1/2 の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定める。

【対象工事】

- **2023 年（令和５年）４月１日から 2025 年（令和７年）３月 31 日までの間に完了した長寿命化工事**

【マンション長寿命化促進税制の要件】

① 築 20 年以上が経過している

② 総戸数が 10 戸以上である

③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている

④ 管理計画認定マンション（④-１）*又は助言・指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-２）*

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

＊④-１ 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 2021 年（令和３年）９月１日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

＊④-２ 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は以下を参照（表 2）

●長期修繕計画の基準

- 長期修繕計画（長寿命化工事の実施時期が標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が**集会（総会）で決議**されている
- 長期修繕計画の**計画期間が 30 年以上**かつ残存期間内に長寿命化工事等※が**２回以上含まれている**

※ 長寿命化工事＋仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用

・ 長期修繕計画において将来の**一時金の徴収を予定していない**

・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された**修繕積立金の平均額が**長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって**著しく低額でない**

・ 計画期間の最終年度において、**借入金の残高のない計画**となっている

●長寿命化工事を行うために必要な計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

◆表２：「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円／㎡・月
	20,000㎡以上	73円／㎡・月
【20階以上】		69円／㎡・月

判例トピック

自治会に「団体加入する」管理組合が支出する自治会費「代行徴収」にあたると返還命令　東京高裁

自治会に管理組合が「団体」として加入し管理費から自治会費を支出するのは、「管理組合の目的の範囲」を超えているとして、東京高裁は 5 月 17 日、自治会を退会した区分所有者に退会後の会費相当額を返還するよう命ずる判決を言い渡した。（参考：マンション管理新聞 2023 年 6 月 5 日　第 1238 号記事から）

原告は自治会を退会したが、退会後も管理費等から徴収されているとして返還を求めていた。

昨年の 1 審判決では、管理組合側が全面勝訴している。しかし今回、控訴審では、自治会を退会した区分所有者が納める管理費のうち自治会費相当額について、事実上、「代行徴収」にあたると認定し返還を命じた。

裁判所は、自治会のイベント活動を「**管理組合の目的の範囲を超える疑いのあるもの**」と問題視。自治会は会員から別途会費を徴収しておらず、活動費の大半は管理組合が支払う自治会費で賄われているとして、自治会費を管理費に含めて集めるのは「代行徴収」だと認定し、1 審と異なる判決となった。

5 月 27 日 浜管ネット 第 29 回 通常総会開催

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）は去る 5 月 27 日、横浜市都筑区にあるハウスクエア横浜４階セミナールーム B で第 29 回通常総会を開催した。

吉光 隆 浜管ネット会長の挨拶の後、資格審査、議長選出、書記の任命、議事録署名人を選任し、直ちに議案の審議に入った。

議長／蜂須賀 益美氏

議事は、第 1 号議案 2022 年度事業報告・活動報告・監査報告の後、第 2 号議案 2023 年度事業計画・活動予算案、第 3 号議案として役員選任の審議を行い、すべての議案が賛成多数で承認された。

●活動報告

吉光 隆会長が行った 2022 年度の活動報告では、会員管理組合向けの支援活動として、毎週土曜日の定期相談をはじめ、会員管理組合を対象とした平日の対面相談や電話・メール相談等を行うなど相談体制の強化が図られてきたこと、また、NPO 法人横浜市住宅リフォーム促進協議会（リフォ協）や横浜市住宅供給公社（市公社）、SC（サポートセンター）事業に多くの相談員を派遣し、横浜市マンションアドバイザー派遣事業ではソフト・ハード両面において、浜管ネット所属のマンション管理士、一級建築士等の経験豊富なメンバーが相談業務を行ってきたと報告した。

挨拶する吉光 隆 浜管ネット会長

●22 年度の相談件数 71 件

理事会の下には総務委員会があり、日常的に寄せられるマンション管理相談の窓口となっている。吉光会長が行った報告によると、22 年度に寄せられた**相談件数は 71 件**、その内訳は、管理組合の運営や規約・細則等に関する**ソフト系の相談が 32 件、大規模修繕や長期修繕計画等ハード系の相談が 42 件、コンサルタントの選定など両方に係るものが 3 件**となっている。ちなみに浜管ネット会員以外からの相談が 6 割を占めており、浜管ネットの相談業務に対する、横浜市内の管理組合の信頼と期待の大きさがうかがえる。今後の課題は、管理組合の信頼と期待の大きさをいかにして会員増に結び付けられるかだと思われる。

●ホームページの充実／マンション登録も

理事会の下にはもうひとつ広報委員会があり、ホームページの管理や各管理組合向けにホームページの提供と浜管ネット通信の発行、「大規模修繕工事」のビデオ作製などを行っている。浜管ネット通信は現在、年 4 回、16 ページ建て、カラー印刷 1500 部発行。会員管理組合には理事の数に応じた部数をお届けしている。

また、**横浜市へマンション登録を申請する際は、浜管ネットのホームページから申請書がダウンロードできるようになっており、併せて、申請も受け付けている。**

●活発な４つの部会／活動報告

浜管ネットには現在、**「管理組合交流部会」「管理運営部会」「技術者部会」「専門業部会」**と 4 つの部会があり、それぞれ活動報告を行った。

4 つの部会のそれぞれの活動については議案書に記されている。その一つ「管理組合交流部会」を簡単に紹介しておこう。

日下清治 専門業部会 部会長

管理組合交流部会は、2018 年に発足したまだ新しい部会。管理組合の理事だけで構成される。アドバイザーとしてマンション管理士や一級建築士等の専門家が加わることもある。

22 年度は、管理組合への訪問活動を再開し、「管理組合認定制度」に関するミニセミナー等を行ってきた。

今年度は気軽に参加できるリモート交流部会を行っていく予定である。

浜管ネット　新体制　（50 音順）
会　長　吉　光　　隆（左近山団地管理組合協議会）
副会長　蜂須賀　益　美（若葉台住宅管理組合協議会）
副会長　前　田　映　子（個人正会員　マンション管理士）
理　事　阿部　一尋　（個人正会員　一級建築士）
理　事　伊藤　和彦　（個人正会員　一級管工事施工管理技士）
理　事　井上　幸雄　（個人正会員　施工管理技士）
理　事　尾崎　京一郎（個人正会員　一級建築士）
理　事　佐藤　孝幸　（相鉄沿線管理組合連絡会）
理　事　髙森　愼司　（個人正会員　施工管理技士）
理　事　田中　敏勝　（川和団地管理組合）
理　事　星野　克江　（個人正会員・管理業務主任者・事務局）
理　事　宮井　直哉　（鴨居駅前住宅管理組合）
理　事　吉田　郁夫　（グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合）
理　事　吉村　順一　（個人正会員　マンション管理士）
（新任）
理　事　日　下　清　治（個人正会員・一級建築施工管理技士）
理　事　萩　原　文　子（県ドリームハイツ住宅管理組合）

監　事　岡　部　正　久（個人正会員　マンション管理士）
監　事　山　本　育　三（若葉台第３住宅管理組合）

以上　理事 16 名、監事 2 名
顧　問　加　藤　壽　六（浜管ネット元会長）
（退任）
理　事　大　越　喜　彦（県ドリームハイツ住宅管理組合）
理　事　島　村　利　彦（個人正会員　一級建築士）
理　事　堀　金　俊　介（個人正会員　施工管理技士）

連載
第 3 回

マンション管理計画認定制度とは？

どんな制度？　私たちは何をすればいい？

前田 映子
理事（副会長）／マンション管理士

1. 認定制度の概要と協定団体の役割
2. 登録のパターンと進め方
3. **認定基準と管理組合の取組み（←今回は３回目になります）**
4. 浜管ネットが支援するマンション管理の底上げと管理意識の共有について

3【認定基準と管理組合の取り組み】

■ **認定基準は以下の項目となります。認定の申請をする場合の確認対象書類と基準を満たしていない場合の対策を確認してください。**

	認定基準	確認書類	基準を満たさない場合の対策
(1) 管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている	総会議事録	・管理規約が標準管理規約に準じて更新・規定されていることが必要になる ・規約に基づき定期に総会を開催している
	② 集会（総会）が定期的に開催されている	総会議事録	
(2) 管理規約	③ 管理規約が作成されている ④ 管理規約にて下記について定めている ｱ）緊急時における専有部分への立ち入り ｲ）修繕等の履歴情報の保管 ｳ）管理組合の財務・管理に関する情報の提供	規約の有無 管理規約 第 23 条 第 32 条第 6 号 第 63 条第 3 項 （※標準管理規約参照）	・管理規約が標準管理規約に準じて更新・規定されていることが望ましい ・緊急時の専有部分への立ち入りの必要性について総会等で合意 ・修繕履歴の作成と保存 ・標準規約に準じた会計業務の実施
(3) 管理組合の経理	⑤ 管理費と修繕積立金の区分経理がされている	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書	・標準管理規約に準じた管理費等の規定を設ける（区分経理） ・収支計算書と貸借対照表を作成する ・計画修繕費用（積立金）は経費に流用はできない共通認識を持つ ・滞納金督促細則等を定めて履行する ・常に滞納状況を把握しておく
	⑥ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書	

	⑦　修繕積立金の滞納に適切に対処されている (7)3か月以上の滞納が1割以内	総会で決議された貸借対照表及び収支計算書 滞納額の確認できる書類	
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	⑧　長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基き算定された修繕積立金が総会で決議されている	長期修繕計画書と総会で決議された議事録	・　標準様式に準拠した長期修繕計画書の作成が望ましい ・　総会で承認されていること
	⑨　長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている	同上	・　定期に見直しが望ましい
	⑩　長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている	長期修繕計画書	・　長期修繕計画ガイドライン参照 ・　修繕積立金ガイドライン参照 住宅：マンション管理について 国交省HP （詳細はQRコード参照）
	⑪　長期修繕計画で将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	同上	
	⑫　長期修繕計画の計画期間全体で修繕積立金総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない	同上	
	⑬　計画期間の最終年度において、借入金の残高がない	同上	
(5) その他	⑭　組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている	各名簿の整備と年1回以上の更新を確認できる書類の整備	・　要支援者、非常時の対応等組合員名簿、居住者名簿は必須
	⑮　横浜市のマンション管理適正化指針に照らして適切なものである	国の基準と同じ	・　横浜市独自の追加基準はありません。

注）横浜市は、管理組合からのダイレクトな申請は受付けていません。（公財）マンション管理センターが行っている「管理計画認定手続支援システム」※1を使ってオンラインによる申請をする必要があります。

※1　「管理計画認定手続支援システム」の利用方法については、（公財）マンション管理センターへお問い合わせください。

URL：https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html

TEL：03-6261-1274

団地
WG

～管理組合の広報活動～

阿部 一尋（団地 WG 座長）
理事／技術者部会／一級建築士

マンション管理に興味を誘う理事会だよりの工夫

居住者に対して、マンション管理に興味をもってもらうためには、工夫された「理事会だより」の発行が効果的です。

理事会や総会、各種特別委員会、管理会社報告等の内容が主になりますが、管理に関する広範な話題、日常生活に係わる話題、サークル活動の紹介、川柳やスケッチなどの紹介も、見て、読んで楽しめる紙面に工夫することが求められています。

―管理組合だよりの収集―

団地 WG（ワーキンググループ）では、WG メンバーの管理組合の、「理事会だより」を持ち寄ってもらい、その編集の工夫をさぐりました。11 組合の「理事会だより」が集まりました。

発行頻度は毎月発行が大部分です。１組合のみ隔月発行でした。

多くがカラー化されています。見た目が大切ですね。

「たより」は別途 HP（ホームページ）にも掲載されているところがありました。HP なら過去の「たより」も検索できます。しかし HP が見られない方もあり、やはり紙ベースのたよりは必要でしょう。

多くのマンションでは高齢化が進んでいますが、高齢者にとっては掲載文章の文字が小さく読みにくいようです。読みやすいように字を大きくして欲しいとの要望もあります。ある一般新聞でも活字を大きく変更して高齢者にも読みやすいように工夫した例がありました。

内容の第一は、理事会や総会の議論でしょう。なるべく、どういう議論がされたのか、箇条書きだけではなく、わかりやすく解説付きで掲載すると良いでしょう。それ以外の内容の例を挙げてみます。

―管理に係る例―

・投書／個人の意見／組合員の要望／これらは大規模修繕工事に備えることができます。

・インターネットの高速化、管理費や修繕積立金の滞納なども話題です。

・理事会の諮問機関を設けている組合もあります。そのメリットは理事経験者のアドバイスをもらえる点ですが、ディメリットとしては理事会より経験豊富な諮問機関の発言（権）が大きくなってしまう点でしょう。

・マンション管理計画認定制度は、新しい制度で管理上の話題になっており、行政でも進めているところですが、まだこれを取り上げている理事会だよりは少なく、今後はその意義、メリットなども紙面で知らせることが必要でしょう。

・団地の将来像の議論もまだ少ないようです。それに関するセミナーを開催してその報告を掲載した例も出てきています。マンションの高齢化、高経年化を踏まえて修繕・耐震改修・改良改善・建替・敷地売却、コミュニティの活性化などの議論を載せていくとよいでしょう。

KASHIWABARA
大規模修繕工事 / 施工・工事 / 建築工事全般 / 塗装、防水工事 / 給・排水管、衛生工事

建物の価値を、つくれ。

年商約 400 億円。お陰様で、リピート案件も飛躍的に受注率が上がる中、
各主要都市にも進出し、さらにエリアを拡大しております。

株式会社 カシワバラ・コーポレーション
http://www.kashiwabara.co.jp
リフォーム事業本部：東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9 階（東京本社） TEL：03-5479-1402
南関東営業所：神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7 TEL：044-211-1613

・管理費、修繕積立金の目的については今更ですが、その目的を理解していない人もいるようで、その使用目的などを解説した組合だよりもありました。

・加入、脱退者の報告は居住者の変化を知らせます。

―防犯・防災―

防犯・防災の件では、自治会との役割分担もありますが、防災訓練、不審者対策等協力して実施していることが伺えます。自治会活動も組合だよりで合わせて掲載しているところもあります。

―維持管理の問題―

・空調機を新たに設置しようとすると、問題が発生します。ドレーン管で外部に排水しようとすれば壁面に穴明け（スリーブ）しなければなりません。躯体の保護・劣化との関連で設置基準が求められています。

・天ぷら油等の廃油が凝固して汚水管を塞ぎ、簡単に洗浄できず１階に逆流してしまいます。固めて燃えるゴミにしましょう。

・修繕工事の状況については、修繕工事も多数行われており、団地では棟数、戸数が多いので特に、どんな工事がされているのか周知が必要になります。

―その他の例―

・多くの人が住む団地では、老人会や緑化クラブなどの各種サークル活動も盛んです。

・近隣の散歩コースの紹介や川柳、俳句、写真、スケッチの掲載等は、読んで、見て楽しい紙面の工夫です。

―組合だよりの編集―

・理事の中から選ばれた役員が編集しているようです。理事のやる気や編集技術によって出来栄えが変わります。編集、制作を外注している例もあります。

・今後は紙面だけでなくホームページの制作も増えていくでしょう。

＜団地管理組合法人 すすき野団地の広報誌＞

技術者部会

屋上防水のメンテナンスと屋上緑化

横浜マンション管理組合ネットワーク技術者部会
モア・プランニングオフィス一級建築士事務所　尾崎京一郎

最近のマンションの屋上には、屋上緑化が設置され、自治体の緑化基準にも対応されています。

屋上は、マンションの防水層が設置されていることから、大規模修繕工事での屋上防水改修の際の緑地の対応が必要とされます。

緑化された屋上防水の改修工事に当たっては、以下の検討が必要になります。

①必ず実施しなければいけない事。　→ 既存屋上緑化の撤去
②屋上緑化を残したままでは「連続した防水被膜で覆う」ことが出来ません。
③問題のある防水納まりを正し、再度の防水改修工事がやりやすい工法・納まりの検討が必要です。
④利用実態・メンテナンス頻度に合わせた緑化計画で復旧します。

■屋上防水と屋上緑化

地上に植えられた植物は、余分な水分を地下に浸透させ、植物の生育に適した土壌の水分環境が保たれています。ところが屋上や人工地盤上のようなコンクリート上に植栽するには、過剰な水分の排出を行わなければなりません。また、土壌が乾燥する時期は、適度の水分を補ってあげることが必要です。

さらに、植物根が防水層を貫通し、コンクリートの亀裂に侵入することも防止しなければならない注意点です。このように、屋上緑化をおこなうには、排水、保水、耐根、防水、耐風などを考慮した改修設計が必要になります。

■改修工事の注意点

屋上緑化改修と屋上防水改修の注意点

1. 利用実態に合わせてバージョンアップ

①軽量化の検討：軽量化できる部分は軽量化して、再度の防水改修工事がやりやすい工法・納まりを検討します。

②利用実態・メンテナンス頻度に合わせた緑化計画を策定します。

③軽量化の検討［植栽見切り（土留め）の軽量化］ブロックやレンガ積みの見切りは、重量が重く、また次回の防水改修工事の際に防水納まりがつけにくくなる恐れがあります。

2. 耐根層の必要性

屋上防水の保護コンクリートには植物の根に対する抵抗性「耐根性能」が有りませんので、植物の根が侵入する可能性があります。

屋上緑地の軽量化

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
ISO9001　ISO14001
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

■漏水事故を防ぐためには

建物にとって漏水は致命的な問題となります。

漏水事故を防ぐためには、施工中や施工後の衝撃による損傷から、防水層及び耐根層を保護しなければなりません。

屋上緑化時に防水層、耐根層が受ける**衝撃の種類**として以下のことが想定されます。

①作業中の歩行
②作業中の資材加工
③資材や工具の落下
④土壌搬入や植物の植え込みなどのスコップの使用
⑤土壌や資材運搬時の一輪車の使用
⑥足場や支柱の設置
⑦完成後の植物の入れ替え

植物は必ず成長することを忘れずに、屋上防水のメンテナンスを行うことが大切です。

屋上植栽の撤去

屋上植栽を地上へ荷降ろし

屋上防水と緑化との取合い

緑化事業の助成金（屋上緑化）取得申請する時は検討が必要ですね！

横浜みどりアップ計画

緑化事業詳細 QR コード

人と地球と夢と技術
human earth dream technology
川本工業株式会社
リニューアル事業部
〒231-0026　横浜市中区寿町２-５-１
電話：045-662-2759（ﾘﾆｭｰｱﾙ事業部直通）
https://www.kawamoto-ind.co.jp

小規模
WG

～上手にかけたいマンション総合保険～

宮井　直哉（小規模 WG 座長）

火災保険に関する
マンションや団地の保険料値上げ

2022 年 10 月から火災保険料が過去にない 10%を超える値上げがありました。火災保険料は 2019 年 1 月、2021 年 1 月及び 2022 年 10 月に、地震保険料は 2017 年 1 月、2019 年 1 月、2021 年 1 月及び 2022 年 10 月にそれぞれ改定がありました。

改定の都度管理組合から保険料を安くする方法の相談があります。

火災保険料を安くするにはどうするか？

保険料は保険料率算出機構が純保険料を、保険会社が付加保険料を決め保険料が決定されるため、保険会社により保険料が異なることがあります。またマンション総合保険は一般的火災保険と異なり、築年数別料率を採用しています。従って築年数が経過しているマンションの保険料が高くなります。また築年数が経過すると、給排水管の老朽化によって、水漏れ事故が多発する傾向があり保険料が高くなります。こうした状況を理解したうえで保険料を安くする方法を検討して頂くのが良いと思われます。

① 保険の見積書は**一括見積サービス**により複数の保険会社に求め、比較することが必要です。

② 例えば高台にあるマンションが水災担保に加入する必要があるかと同様に、自然災害などは自治体が公表している**ハザードマップ**を参考に補償内容を確認しましょう。

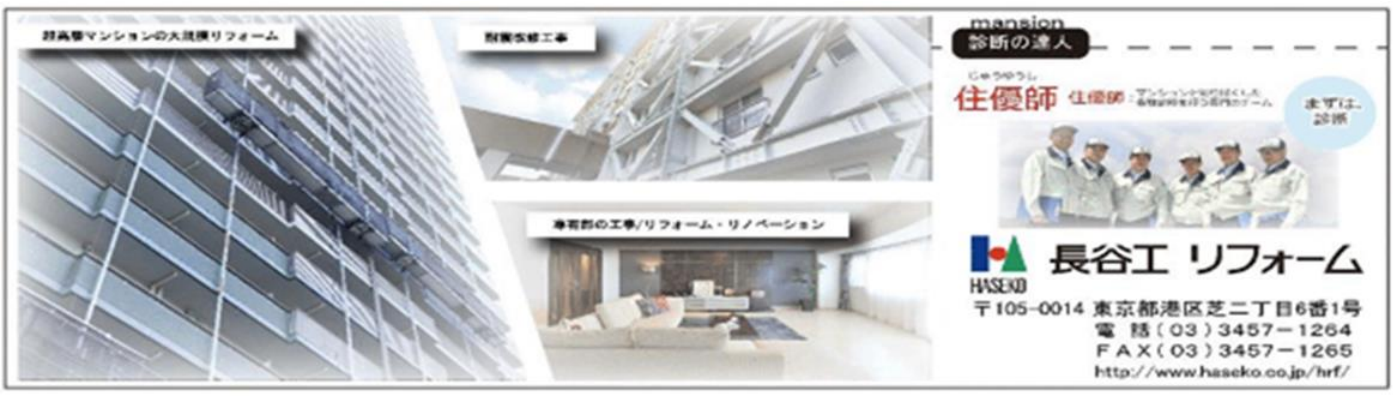
③ 現在は 5 年契約が最長ですが、1 年毎に契約するより **5 年契約**が安くなります。

④ 保険会社により一定の条件を満たしていれば、**独自の割引制度**があり活用することが可能です。

⑤ 保険会社によって自己負担額を定め保険料を安くする**免責金額**の設定があります、

免責金額は 0、5 千円、1 万円、3 万円、5 万円、10 万円、20 万円など幾つかあります。

横浜市土砂災害ハザードマップは
下記 QR コード参照



保険料は安くなっても全体の利益が損なわれることもあります。

1） A マンションの事例：小規模マンションの漏水事故で賠償義務者は誰か？

①小規模マンションで漏水事故が発生し、マンション共用部分の火災保険は免責金額 20 万円の個人賠償責任保険に加入した。損害額は 20 万円を超えていたので 20 万円を払うのは事故を起こした賃借人となる。管理組合は今後この種の問題が発生しないよう「規約」「細則」で居住する賃借人は「借家人賠償責任保険」の加入を義務付けたいと相談があった。

②ここで問題視すべきは、区分所有者も自己負担すべき免責金額が同一という点。管理組合が区分所有者の意見として決議のうえ付保した保険契約だったか。（免責 20 万円）

2） B 団地の事例：火災保険料を安くするため地震保険と個人賠償責任保険を除外。

①地震保険と個人賠償責任保険を保険リスクから除外すれば保険料は安くなる。果たしてこれが団地のリスクを正しく判断したといえるか。漏水事故は共同住宅では予測なしに発生する。関東大震災から 100 年に当たる現在、30 年以内に巨大地震の可能性は大きいと言われている。リスクの可能性と保険料を比較することは危険ではないか。団地全体に及ぶリスクは慎重に検討すべきだと考える。

②地震保険料は 90%以上を再保険として政府が保証していることから保険料は変わらない。自分たちが住む建物の限度額の範囲で保険金額を設定すればよい。

3） C 団地の事例：保険事故の管理がなされていない。

①管理組合が付保する火災保険で、請求したか・していないかの把握ができていない。しかし次期契約では保険料の割増があるのでは？と不安に思っていると相談があった。5 年契約なら次期契約の 2.5 年前からの保険事故が、保険料割増の対象となる。

保険金請求したか否かは保険代理店・保険会社では把握している。しかし、理事会が通常総会にも報告していないとのことで改善を要する。

②工事に関して理事会や専門委員会は、工事費用には注意を払っているが、保険の見積書には無関心である。委員の一人が注意を払っていたから見積書の問題点を指摘できたが、理事会の保険管理までは及ばなかったとの事であった。

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

高齢化
WG

外部専門家の活用について

～第三者管理制度に関する考察とそれを踏まえた中部管協の見解～

NPO 法人　中部マンション管理組合協議会（以下、中部管協）は、令和 5 年 3 月 6 日、「『第三者管理制度』に関する考察とそれを踏まえた中部管協の見解」を発表

中部管協は意見集約の結果として、おおよそ以下のような結論を公表している。（※以下、要約は編集部）

① 管理会社による第三者管理方式については、ファミリータイプの分譲マンションにおいては受け入れるべきではない。

② 分譲マンションの管理者は、本来、管理組合の理事長であるべき、と考える。

③ 現実は「第三者管理方式」の流れがすでに始まっており、管理組合に不利益がないようにするには、どのような形であれば受け入れが可能なのかを考える段階にある。

④ 国交省は、「第三者管理方式」についてガイドラインの提示にとどまらず、法整備による規制や監査制度等の仕組みを作るべきである。

●建替え決議・所在不明者除外

法制審 中間試案

新聞報道によると法制審議会（法相の諮問機関）は、所在不明の所有者を決議の対象から除外するなど合意形成の要件を緩和する中間試案をまとめた。現在、所在がわからず決議に参加しない区分所有者は「反対」とみなされる。試案では一定の手続きを要件に、所在不明者を多数決の母数から除くことができるようにした。法務省はパブリックコメントを経て来年通常国会で区分所有法の改正案を提出する方針。管理についても、集会への出席者だけで多数決をとり、決議する制度も検討する、という。（23/6/9 朝日）

国交省は外部専門家の活用のパターンとして、以下の 3 種類を公表している（標準管理規約 別添１ 参照）。

※標準管理規約（単棟型）　別添１　**外部専門家の活用パターン**を参照

A パターン： 理事・監事外部専門家型、または、理事長外部専門家型（理事会あり。管理者＝理事長）

・理事会役員に外部専門家を入れるパターン。外部専門家が理事長（＝管理者）となることも想定。外部専門家の役員選任を含め、最終的な意思決定機関は総会／運営面の不全の改善／大規模修繕工事実施時など専門的知識が必要とされる場合を想定。

B パターン： 外部管理者 理事会監督型

・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任。理事会は監事的立場となり、監視するパターン。理事会の役員に別の外部専門家を選任して、監視することも考えられる。

・大規模な新築マンション／管理費回収訴訟等専門性の高い人材のニーズがあるケース

C パターン： 外部管理者 総会監督型

・外部専門家は、区分所有法上の管理者として選任され、理事会は設けないパターン。

・区分所有者は監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する「総会」が監視するパターン。総会の役割が重要。

・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

・規模の小さいマンション／理事長のなり手のいない例外的なケース／支援的性格が強い

・理事長のなり手がいない例外的なケース

Column

【私のマンションにも変な人がやってきた！】

私のマンションは繁華街の駅より徒歩１分で 11 階建、34 戸の、築 20 年目の分譲マンションです。

理事４名で理事会は年 3 回と総会が開かれ、管理は管理会社に全面委託しています。典型的な管理会社に「おんぶにだっこ」の小規模マンションです。

賃貸は４件でそれ以外は区分所有者が住んでおり、場所の割にはほとんどがファミリーで幼児や小学生と顔を合わせる機会が多くあります。

どこのマンションとも同じように機械式駐車場の空きがあり、悩みの種です。修繕履歴は鉄部塗装１回、16 期に大規模修繕（建築）を行いました。そんな私のマンションに２年ほど前から賃借人 X さんが移り住んできました。

ゴミ袋を開けて・・・点検する？

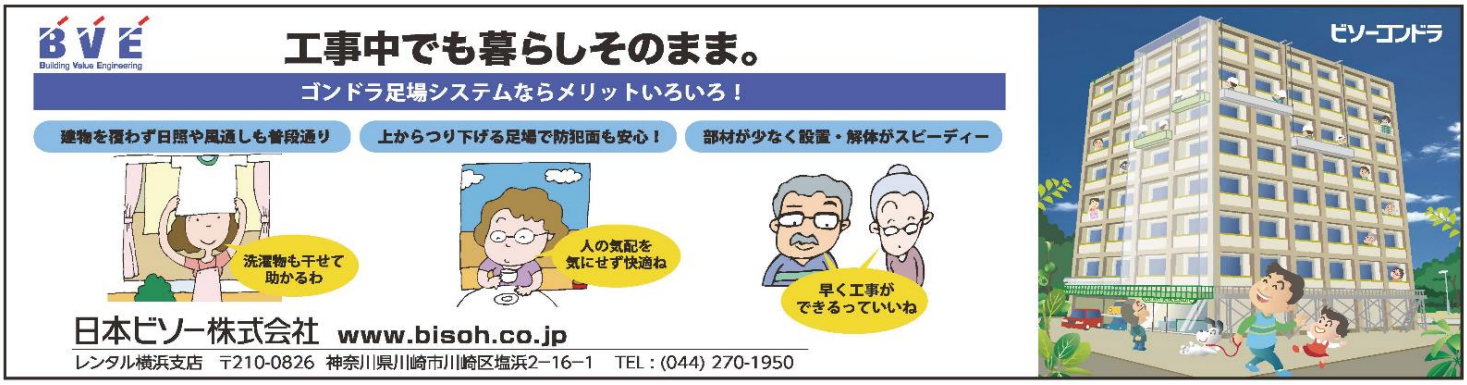
40 歳前後と思われる男性で、ある時から毎日マンションの周りのごみ拾い、掃き掃除などをしてくれているのですが、それ以外にごみ置き場の中で出されたゴミ袋を開けて分別の違うものを見つけては、これはダメと貼紙をするようになり、私を含めて理事長などが注意をしましたがやめようとしない日が続いています。また、管理人にごみ出しの指導をしているようです。確かにごみ置き場は以前に比べればきれいになりましたが X さんは毎日のようにごみ置き場におり、働いているようには思えません。ただただ不気味です。

先日、総会が開かれ総会議事録に議決外事項として次のようなコメントがされました。

「管理会社の担当者から、ほぼ毎日ごみ置場前で居住者のごみの分別を確認したりする居住者（賃借人）がいるため安心してゴミ出しができず、恐怖心を感じているとの連絡を複数件受けているとの報告がありました。確認した結果、出席組合員の中にも同様の恐怖心を感じている方がいること及び以前議長から上記のような行為を行わないよう注意喚起しても改善されないことから、上記居住者（賃借人）に対して区分所有者もしくは不動産仲介会社から注意喚起するよう管理会社担当者に依頼しました。」

こんな人が私のマンションにやってきました。みんな気味が悪く、恐怖心を感じています。どうしたらよいのか、みんな頭を抱えています。

by 鷹-Mori（専門業部会）



あらためまして、宜しくお願い申し上げます！（拝命ご挨拶）

日下　清治／浜管ネット専門業部会長

浜管が正会員のための団体であるために
～コロナ禍後の浜管の在り方～

コロナ禍も沈静化し、活動が鈍化していた浜管も徐々に従来の姿を取り戻しつつあります。ここ数年で管理組合を取り巻く環境も大きく変化してきており、今後、浜管が正会員（管理組合）に寄与できることは・・・？

2023・2024 年度の専門業部会長を拝命いたしました株式会社ＮＢ建設、日下（くさか）と申します。
まだまだ若いと思っておりましたが、気づけばビジネス人生も残り５年となりました。
浜管とは専門業部会メンバーとして２０年ほど前にイベントのお抱え運転手として参加して以来、総務担当としてお世話になってまいりました。
その間に管理組合・設計事務所・重鎮の先輩、賛助会員など多くの皆様とお会いし、多くを学び？貴重な体験を重ねて参りました。
お世話になってきた浜管へ少しでも恩返しを、次世代へ繋ぐ架け橋になれば、と部会長を拝命した次第でございます。

現在の管理組合は行政等と様々な面で登録・申請・認可・助成等で関わることが増えてきております。また、社会環境も大きく変動してきており、今後は、これらに【対応できる管理組合】と【取り残される管理組合】にはっきりと両極化していくことが予想されます。

浜管の存在意義は
【いかに正会員に役立つ団体であるか】
だと考えます。

【対応できる管理組合】へはより充実した情報提供を、【取り残される管理組合】へは基本的な情報提供により理解を頂くことを目標に、浜管ではソフト面、ハード面の双方での対応に取り組む必要があります。

その他、専門業部会では、ウクライナ問題や慢性的な労働力不足による工事費の大幅な上昇や新技術等の情報提供にセミナー等を通じて、以下の組織・メンバーで取り組む所存でございますのでご指導・ご鞭撻のほど、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

正会員より
【やはり、浜管だね！】
と言って頂ける団体であるために。

専門業部会　技術者部会ご担当

ご担当	会社名／氏名
建築分科会Aグループ	有限会社モア・プランニングオフィス 尾崎 京一郎
	AB住計画　一級建築士事務所 阿部 一尋
建築分科会Bグループ	有限会社鹿窪建築設計 片山 啓介
	合同会社　耐震設計 岡田　和弘
建築分科会Cグループ	株式会社英綜合企画設計 島村 利彦
	有限会社日欧設計事務所 岸崎　孝弘
設備分科会	有限会社トム設備設計 町田　信男
	総合環境技術株式会社 伊藤　和彦
	Lapis建築工房 石川　裕子

専門業部会　幹事会

役職	会社名／氏名
部会長	株式会社NB建設 日下　清治
設備分科会長	建装工業株式会社 相澤　昇一
担当理事	建装工業株式会社 井上　幸雄
副部会長	川本工業株式会社 堀金　俊介
	株式会社大和 髙森　慎司
担当副部会長 （建築A担当）	株式会社エヌ・ケー 羽根　直樹
担当副部会長 （建築B担当）	建装工業株式会社 橋本　大輔
担当副部会長 （建築C担当）	リノ・ハピア株式会社 天田　裕之
副部会長 （総務担当）	関西ペイント販売株式会社 安藤　博隆
副部会長 （総務担当）	AGCポリマー建材株式会社 信木　圭二郎
幹事 建築分科会Aグループ長	三信塗工株式会社 高橋　裕久
幹事 建築分科会Bグループ長	工藤建設株式会社 依藤　仁
幹事 建築分科会Cグループ長	株式会社伊勝 大島　悟
幹事 設備分科会　グループ長	株式会社オンダ製作所 佐藤　達也
オブザーバー	浜管ネット会長 吉光　隆

専門業部会　建築分科会

Aグループ

	会社名
担当 副部会長	㈱ エヌ・ケー 羽根　直樹
グループ長	三信塗工 ㈱ 高橋　裕久
副グループ長	関西ペイント販売 ㈱ 渡辺　仁志
事務担当	㈱ アイシン 大賀　久美子
メンバー	㈱ 大塗 濱村　友一
メンバー	㈱ 大和 田窪　弘
メンバー	㈱ アルテック 岡田　敏央
メンバー	㈱ LIXILリニューアル　神奈川支店 長澤　浩行
メンバー	㈱ カシワバラ・コーポレーション 前川　健治
メンバー	㈱ 一ノ瀬建創 岡　将太
メンバー	㈱リニューアルウィングス 石川　宇之
メンバー	㈱ 染めQテクノロジィ 井上　幸一
メンバー	㈱ 東急コミュニティー 古木　達也
	㈱ 東急コミュニティー 茂木　晃
メンバー	㈱ YKK APラクシー 滝口　厚
メンバー	日新工業 ㈱ 志村 俊彦
メンバー	化研マテリアル ㈱ 長谷部　篤史
メンバー	シーカ・ジャパン ㈱ 立花　健二
メンバー	㈱エーアールエー 今井　慎一

専門業部会　建築分科会

Bグループ

	会社名
担当 副部会長	建装工業 ㈱ 髙梨　政芳
グループ長	工藤建設 ㈱ 依藤　仁
副グループ長	㈱ NB建設 山田　実樹
事務担当	荻野化成 ㈱ 池田　大輔
メンバー	建装工業 ㈱ 橋本　大輔
メンバー	㈱ エヌ・ケー 八木　岳人
メンバー	㈱ 長谷エリフォーム 石井　孝明
メンバー	㈱ イワサ＆M’s 亀井　友美子
メンバー	㈱ アール・エヌ・ゴトー 沼田　諭・後藤慎一
メンバー	シンヨー ㈱ 田中　正之・青木　智史
メンバー	㈱ フォルス　横浜営業所 石井　博子
メンバー	アロン化成 ㈱ 天宮　丈幸
メンバー	AGCポリマー建材 ㈱ 田代　貴彦
メンバー	エスケー化研 ㈱ 江向　隆
メンバー	タキロンマテックス ㈱ 遠藤　圭
メンバー	三協立山 ㈱ 三協アルミ社 黒田　浩之
メンバー	コニシ ㈱ 朝倉　翔吏
メンバー	竹内化成 ㈱ 竹内　栄佑

専門業部会　建築分科会

Cグループ

	会社名
担当 副部会長	リノ・ハピア ㈱ 天田　裕之
グループ長	㈱ 伊勝 大島　悟
副グループ長	㈱ サカクラ 石川　友紀
事務担当	野口興産 ㈱ 坂本　真路
メンバー	㈱ 櫻井 小野　豪朗
メンバー	リノ・ハピア ㈱ 天田　裕之（仮）
メンバー	㈱ 牧野造園 牧野　玲子
メンバー	㈱ 不二 鈴木　省吾
メンバー	日本ビソー ㈱ レンタル横浜支店 黒川　光一
メンバー	㈱ ティーエスケー神奈川支店 小山　忠弘
メンバー	㈱ ヨコソー 青木　良平
メンバー	日本ペイント ㈱ 橘　能亨
メンバー	田島ルーフィング ㈱ 元木　和典
メンバー	日本ハウズイング ㈱ 朽木　一喜
メンバー	YKK AP ㈱ 林　秀幸
メンバー	カスター・ピーエヌ・ジャパン ㈱ 尾崎　晴彦
メンバー	㈱ ゴール 中川　栄

専門業部会　設備分科会

	会社名
メンバー グループ長	㈱ オンダ製作所 佐藤　達也
メンバー 副グループ長	㈱ スターテック 田沢　浩幸
メンバー 設備分科会会長	建装工業 ㈱ 相澤　昇一
メンバー 専門業部会会長	㈱ NB建設 日下　清治・山田　実樹
メンバー 副部会長	川本工業 ㈱ 堀金　俊介
メンバー	エトリ電設 ㈱ 藤井　千秋
メンバー	㈱ 神奈川保健事業社 原　徳光
メンバー	㈱ 桐ケ谷工業所 桐ケ谷圭介
メンバー	㈱ クボタケミックス 北牧　宏康
メンバー	京浜管鉄工業 ㈱ 﨑山　隆一
メンバー	㈱光明製作所 永井　泰嗣
メンバー	積水化学工業 ㈱ 小林　敏昭
メンバー	㈱ 太平エンジニアリング 泉谷　賢司
メンバー	㈱ ティーエスケー 戎本　健一
メンバー	東洋住宅サービス ㈱ 三浦　正法
メンバー	三沢電機 ㈱ 岡本　淳哉

「区分所有法の改正に関する要望書」令和５年４月１１日

全管連（全国マンション管理組合連合会）会長　畑島義昭

第１　区分所有者の適正管理義務について

マンションは、社会的資産です。区分所有者や管理組合は、管理において社会的責任を負います。マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針においても、マンションの社会的影響が指摘されており、マンションを社会的資産としてとらえるべきことが指摘されていること、マンション管理適正化法５条において管理組合及び区分所有者の努力義務が規定されていることも、その趣旨をあらわしたものといえます。

このような観点から、法制審において議論されている「区分所有者の責務」について考えると、積極的にその意義を認識し規定を設けるべきであると考えます。もっとも、法制審においては、「区分所有者の責務」を努力義務として規定することを想定しているようですが、努力義務としてしまうと、区分所有者が、法的義務ではないと考えてしまい、管理に積極的に関わらなくなってしまう恐れがあります。そこで、区分所有者相互間において、区分所有建物を適正に管理する義務を「法的義務」として負うことを中間試案において取り上げることを要望いたします。

また、さらに進んで、上記のとおり、マンションが社会的資産であるととらえて、区分所有者は、社会的にも区分所有建物を適正に管理すべき義務を負うと考えるべきです。この区分所有者の社会的責任は、法制審において議論することではなく、国土交通省の方で議論されるべきものであるかもしれませんが、区分所有者が社会的な責任を負うべきであるということも意識して、法制審の議論が進められることを切に希望いたします。

第２　第三者管理の規制について

現在、管理業者による第三者管理者方式が広がりを見せつつあります。

いま広がりを見せつつある第三者管理者方式は、理事会を組織からなくした上で、管理業者が第三者管理者に就任するという仕組みです。そして、第三者管理者は、管理委託を受ける管理業者として管理委託契約を締結します。このときに、問題になるのは、管理業者が第三者管理者として管理組合の代理人となり、他方で、管理業者は管理業者自身として、管理委託契約を締結するため、利益相反（自己契約）が生じるということです。また、大規模修繕工事を、当該管理業者に発注することになれば、同じように利益相反が生じることになります（大規模修繕工事の場合には請負代金が高額なのでより問題が大きい）。

現在、第三者管理方式を進める管理業者には、理事会をなくし、総会による意思決定にすることで、手間を減らせるので、管理委託費を減額できるということを売りにして、管理委託の公告を打っている例さえあります。

理論的には、総会の承認が得られれば「本人の同意」があるとして、利益相反をクリアできるということになるのかもしれませんが（もっともこのことについても果たして本当にそうなのか、という問題もあると思います）、一般論として、素人集団である管理組合の総会が十分に管理者の監督権能を果たすとはいいがたく、管理者の利益相反やお手盛りを規制することが十分にできないと考えられます。

当連合会としては、そもそも理事会をなくしたうえでの第三者管理者方式自体も問題視しておりますが、法制審において区分所有法の改正として行える対策対応として、次のことが考えられますので、中間試案に盛り込んでいただくことを要望いたします。

すなわち、管理組合法人においては、監事を必置機関としていますが、法人化していない管理組合においても、第三者（区分所有者以外の者）が管理者になる場合には、監事を必置機関として、監査権能を強化すべきです。

なお、国土交通省においては、行政法上の規律を設けて、第三者管理者に就任できる管理業者の特別の登録（資格）制度や、理事会を撤廃して管理会社が管理者に就任する場合には、専門家である弁護士、公認会計士、税理士、マンション管理士等を監事に就任さるべき義務を負わせるという規制を設けることを検討すべきと考えております。

（※転載、下線は編集部）

住宅展示場「ハウスクエア横浜」2025年3月事業終了

横浜市の第三セクターが運営する住宅展示場「ハウスクエア横浜」（都筑区）が2025年3月末に事業を終了することが、5月26日の市会常任委員会で明らかになりました。

施設の老朽化に伴う費用負担に加え、港北ニュータウンのまちづくりが進んだ結果、公的な役割を終えたと判断したとのことです。

浜管ネットは2025年3月までに、事務所を移転します！

浜管ネットはハウスクエア横浜内を事務所としていましたので、現在引っ越し先を探しています。横浜市中心部に移転して、皆様が気軽に集えるようにしたいと考えています。

浜管ネット通信　39号　15ページで、ハウスクエア横浜　住まいづくりの体験館などを紹介させてもらいました。終了までの間、ぜひ訪ねてみてはいかがでしょうか？

管理組合Webサイトについての質問に対する回答！

管理組合webサイトは、浜管ネット会員だけが使える無料の管理組合のホームページです。電子メールが使える役員またスマホやパソコンが使える区分所有者の方であれば、だれでも操作できるシステムです。

文書を電子化して情報共有しましょう。役員引継ぎ時も迷わないようにシンプルにできています。導入にあたっては、使えるまで何度も事務局でサポートします。（文書のスキャンも事務所でお手伝いします。）

・掲載できる資料の大きさに制限ありますか？
　⇒1ファイル　8メガバイトまでに制限しています。通常の文書（word,excel、pdf）であれば十分と思われます。
　　大きすぎる文書はダウンロードに時間がかかります。スマホで見るのも大変です。
・管理会社提供のシステムはたくさんの機能がありますが？
　⇒管理組合の役員の運営に必要な機能のみに集約しています。
・分類をもっと増やしてほしいのですが。
　⇒現在2階層（カテゴリ・サブカテゴリ）にしています。
　　階層が増えると整理や検索に時間がかかるのでシンプルにしています。
・掲示板の機能はないのですか？
　⇒お知らせの機能があります。討議する前提ではなく、閲覧ツールを目的としています。
・他にも無料で使えるシステムあるので比較しようと思います。
　⇒通常無料のツールには企業の広告が表示される場合が多いので注意が必要です。

“Simplicity is the ultimate sophistication”
（単純であることは究極の洗練だ）byレオナルド・ダ・ヴィンチ

～　事務局からお知らせ　～

【セミナーご案内】
新任役員に役立つ基礎知識

横浜市マンション管理組合サポートセンター（構成団体として浜管ネット参加）では、新任役員に役立つ基礎講座をYouTube録画配信にて開催いたします。

配信期間　2023年8月25日（金）14時～9月30日（土）
（申込期限　8月18日（金））

【講演内容】

第1部　基調講演
管理運営の適正化に向けて

第2部　講演
管理運営の見直しのポイント
～管理計画認定制度の認定基準を参考に～

第3部　横浜市の管理組合支援制度のご紹介

ぼうさいこくたい2023（防災推進国民大会）

国（内閣府等）が主催する全国最大級の防災イベントです。2023年は関東大震災発生から100年の節目の年に当たることから、神奈川県での開催が決定しました。

●開催会場：　横浜国立大学
（神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台79-1）
●開催日程：　令和5年9月17日（日曜日）
18日（月曜日・祝日）

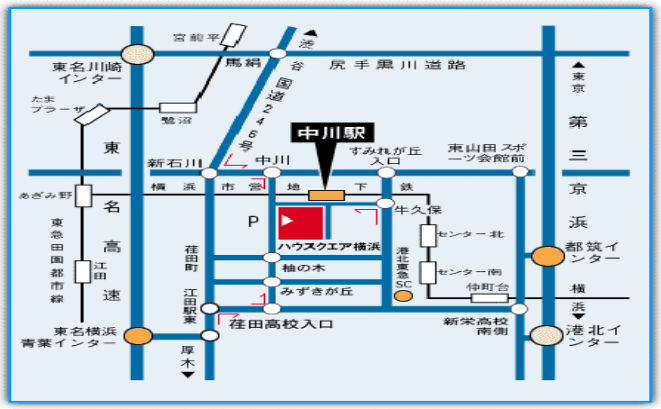
【困ったときの、マンション・アドバイザー派遣制度】
（1回目、無料）の積極的ご利用を！

※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12,572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し込めません。）

●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。
●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。）

【浜管ネット　交流会開催】

浜管ネット　交流部会では、役員経験者の理事を派遣して、管理組合および組合員同士の交流を図る活動を行っています。
ご希望の会員管理組合はお気軽にお問合せください。

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）