2019 年 10 月　第 26 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

小規模マンションの現状について

宮井直哉（理事）

Contents

1p　巻頭言／小規模マンションの現状について　宮井直哉（理事）

2p　トピック　駐車場アンケート集計結果　加藤壽六（会長）

3p　わかりやすいマンションの設備改修工事《第 10 回・第 11 回》（伊藤和彦・町田信男）

6p　Q＆A「携帯電話基地局設置」

7p　Q＆A「専有部分の配管修繕工事」

8p　イベント報告

①7/18　初めての大規模修繕工事

②8/3　大地震が起こったら管理組合はどうする？

③9/10　役員研修・交流会「私が取り組んだ大規模修繕」

④9/11『見積書の読み方 Part 5』

⑤9/19　設備改修基本計画と施工事例・トラブル事例

13p　イベント報告・番外編　施工実践マニュアルセミナー

15p　浜管ネット　WEB サイトのご紹介

16p『事務局からお知らせ』

・コラム①　「われわれは少子化を「傍観」してきたのか。」・・・5p

・コラム②　「マンションの価値って何？」・・・・・・・・・・・10p

・コラム③　「現役」世代と「高齢者」の価値観の相違　・・・14p

●はじめに

私が住む団地は 2 棟 40 戸の小規模団地です。団地の課題については浜管ネットや横浜 SC（サポートセンター交流会）のみなさまとよく話をします。それぞれの悩みはマンション・団地の規模の大小に関係なく共通な場合もありますが、小規模ならではのものもあります。

浜管ネットでは、正会員管理組合 114 件の内、50 戸以下のマンション 27 件（全体の 24%）に対するアンケート調査を行い、16 件の会員管理組合から回答をいただきました。アンケートの内容は、小規模マンション特有の課題や、管理運営上の悩みなどを具体的にお聞きするものですが、回答から読み取れる課題について整理してみました。

●アンケート中間報告①～管理組合の運営について～

回答いただいている管理組合のうち、管理会社へ委託または一部委託している管理組合は 13 件、自主管理は 3 件です。総会はすべてで開催されており、理事会も不定期開催が 3 件あるもののその他は定期的に行われています。管理費・修繕積立金の滞納の有無については、短期間生じることがあると答えた管理組合が 4 件あるものの、長期の滞納はなく管理組合としてしっかりした取組みが行われていることがうかがえます。

空き住戸や賃貸状況の把握もよくなされており、マンションの自慢できる点についても「居住者の仲が良い　6 件」「管理が行き届いている　6 件」「活気がある・まとまりがある」「修繕委員が努力している」「滞納がない」など管理組合の運営が順調であることが報告されています。一方「居住者名簿を作成していない」が 1 件、「規約を改正していない」が 2 件、「役員のなり手不足を感じる」が 6 件報告されるなど、課題を抱えていることが読み取れます。

●アンケート中間報告②～修繕計画・耐震対策等について～

長期修繕計画はすべてで作成されていますが、「見直しをしていない」が 2 件、「設備改修工事を織り込んでいない」が 8 件、「大規模修繕を実施していない」が 1 件ありました。耐震診断については、「実施した」が 6 件、「実施していない」が 7 件、「不明」が 2 件。「耐震工事を実施した」ところが 2 件あります。修繕積立金の項目では、「不足している」が 9 件、「値上げした」が 3 件、「値上げ困難」が 2 件。財政不足については、「管理組合の課題」とした回答 1 件、「自力で解決困難な課題」とした回答が 4 件でした。専門家の活用については、「活用している」が 6 件、「活用していない」が 10 件。今後、専門家を活用したいかの問いには、「活用したい」が 5 件、「探し方がわからない」が 1 件、「必要ない（管理会社等があるから。理由は記載なし）」が 8 件となっています。

●～おわりに～小規模マンションの悩み

小規模マンションで、特に建物の高経年化や居住者の高齢化が進行しているところでは、管理費・修繕積立金など財政的に厳しい現実に直面しているところが多いと推測されます。値上げもままならず、予定どおり修繕ができない、さらに緊急を要する設備の劣化への対応は修繕積立金計画を狂わせ、少ない資金のやりくりに多くの管理組合が頭を悩ませていることでしょう。人任せ、管理会社任せではない管理組合の活動をしたいが素人集団で自信がないというのも現実です。

自分たちのマンションの将来をどう築いていくのか、浜管ネットが主催しているセミナーへの参加等を通して一緒に学んでいきませんか。

トピック　全管連　駐車場アンケート集計結果　浜管ネット版

全国マンション管理組合連合会からみなさまにお願いした「駐車場アンケート」にご協力いただきありがとうございました。全国版の集計結果および分析はこれからの発表となりますが、ご協力いただいた浜管ネット会員管理組合のアンケート結果の内容をまずご報告いたします。

駐車場を管理組合（以下、組合）が所有し管理している会員組合のうち、ご解答いただいた組合は 37 組合でした。アンケートにお答えいただいた管理組合の駐車場の状況は以下のようなものでした。

◆駐車場の形態、使用条件その他

①使用駐車場の形態としては、平面式のみは 33 組合、平面式と機械式併用は４組合でした。

②使用の条件を、区分所有者のみとしているところは少なく、ほとんどは賃借人にも使用させています。戸当たり 1 台使用がほとんですが、複数台使用を認めているところもあります。

③空き状況は、戸数に対し駐車台数が過半数以上確保されているところは駐車場に空きがあり、過半数以下の場合は空きが少なく、むしろ駐車場不足となっています。

④駐車料金は、多くは 5,000 円から 12,000 円となっており、最低は 1,500 円、最高は 22,000 円でした。

⑤駐車場使用料金会計は、独立した「駐車場会計」で行っているのは 12 組合（32%）。その他の組合の大半が駐車場使用料金を修繕積立金会計に組入れています。

⑥機械式駐車場の場合

ⅰ）多段式（3 段）では、駐車できる車が限られ、中、下段に空きがあると答えているところがあります。

ⅱ）ハイルーフ型車は駐車場に収容できず、マンション外部の駐車場を借りているところがあります。

ⅲ）機械式の保守点検はほとんどが年に 4 回。

ⅳ）故障が増加傾向にあり、修繕コストも増加していると答えています。

◆課題についての意見

以下はそれぞれ抱えている課題についてのご意見です。

「来客用駐車場の確保がむずかしい。」「無断駐車がある。」「高齢化で車を持たない人が増加し、駐車場不足が解消するのでは。」「機械式駐車場の使わなくなった地下部分はそのまま残し、災害時の一時ごみの集積場にしたらよいのでは。」等の意見がありました。

また、行政に対する要望として「カーシェアリングや電気自動車など車利用の形態が変化してきているので、規制についても柔軟な対応をしてほしい。」「現在の駐車場設備の規制を緩和し、建てる側に任せてほしい。維持費の掛かる機械式は少なくしてほしい。」などの意見がありました。

（文責･加藤　壽六（会長）

わかりやすいマンションの設備改修工事《第 10 回・第 11 回》

～ ライフラインを守ることがマンションの延命につながる ～

技術者部会：伊藤和彦・町田信男

第 10 回：設備改修工事の施工者選定とは

1. はじめに

前回の項で設備改修工事の設計図書が完成しました。ではこの先、どうやって工事を進めたら良いのでしょうか？

施工会社を決定するのは監理者（アドバイザーや設計事務所）ではありません。

監理者（アドバイザーや設計事務所）は作業の流れを補助する業務のみで、最終決定するのは管理組合です。この項では、設計・監理方式による施工会社選定補助業務の流れを説明します。

2. 施工会社選定の流れ

（1）見積参加希望者の募集

①業界新聞等に掲載する公募方法
②各種団体に所属している施工会社から選出
③管理組合からの推薦

特に公募方法を行う場合、実際の工事に不向きな施工会社も応募して来るケースが見られますので、新聞掲載をするときには条件を付けた方が良いと思います。（資本金、同種工事の実績、現場代理人の資格・実績、会社の所在地、緊急対応等）

監理者は応募された施工会社の比較リストを作成し、委員会等にて、このリストから条件の合った会社を選出します。工事の規模にもよりますが、4～6 社ぐらいが良いでしょう。

見積参加希望者の選出が終わったら、各会社に見積参加確認を行っておく方が良いでしょう。（時期がずれ込んだ場合、施工会社の事情で見積辞退のケースも出てくるからです）

（2）見積依頼

監理者がまとめた「見積条件（要項）書」・「特記仕様書」・「改修設計図」・「参考数量見積項目書」・「既存竣工図（抜粋）」・「質疑回答書用紙」等が含まれた見積依頼書類を先方に渡し見積依頼をします。

以前は一同に見積依頼会社を集め、設計書の説明・現場状況の説明を行いましたが、最近では郵送や宅配便で書類を送る方法が増えています。それは同業者を一同に集めた場合、談合する危険性がありますので、それを回避するためです。

（3）見積会社現場調査

各見積会社は資料を熟読した上で、資料の内容を理解するため、現場調査を行います。この時も各会社が一同に現場調査を行うことが無いよう日程をずらし設定します。見積会社の現場調査では敷地内の各所を回りますので、住民から不審者と間違われないよう腕章や名札を付けるよう事前に連絡をしておきます。また、現地での写真撮影を許可する必要があります。

（4）質疑回答

見積会社の現場調査が終わると、質疑回答を行います。最近ではメールのやりとりが多くなってきました。

質疑がない時でも「なし」と報告させます。これは担当者の忘れやメール配信に不都合があった場合を防ぐためです。質疑内容には設計的なハード面や、管理

組合の運用に関するソフト面が含まれている場合ありますので監理者と委員会の双方で回答書を作成し、すべての質疑を回答した一覧表を作成し、全見積会社に配信します。この資料を作成する時も会社名がわからないように工夫します。

質疑回答書は、見積作成時の重要な条件項目になりますので、特に回答には細心の注意を払いましょう。また、この書類は契約書に添付されます。

（5）見積書提出

見積書提出時に今回工事に対し必要と思われる書類の提出も依頼します。

①会社概要
②建設業登録書コピー
③経営事項審査コピー
④技術資格者数
⑤当工事の工程表
⑥当工事の仮設計画書
⑦施工管理体制・品質管理体制・安全管理体制・緊急体制
⑧同種工事実績
⑨賠償責任保険
⑩各種許可書

（6）見積書の受領

見積等の書類は、管理組合と監理者宛に分け、それぞれ同時に届くように依頼します。監理者宛には見積内訳書の CD を同封させます。これは、監理者が比較表を作成するためです。また、配付した特記仕様書、改修設計図は情報が流出しないように返却させます。届いた見積等の書類は委員会立会の中で同時開封をすることをお薦めします。これは書類の書替等の不正がないことを皆様で確認するためです。

監理者は、各社の見積書（CD）を受領し、設計見積との比較リストを作成します。また、内容的に高い単価、低い単価がある場合、特殊の場合はコメントを入れ、管理組合が理解しやすいように作成します。

監理者は委員会等で比較表を説明し、委員会はこの中からヒアリングを行う会社を 2～3 社選出します。管理組合は選出した見積会社にヒアリングの日程及び出席条件、提出書類等を連絡します。ヒアリング出席者はこの工事に予定している現場代理人、見積内容を把握している担当者、ヒアリングで変更があった場合のことを考慮して変更金額が即座に決断できる人の出席を依頼します。

（7）ヒアリング

ヒアリングとは、見積書を提出した見積会社の中から条件の合う会社を数社選び、面接を行うことです。この時も各社が顔を合わせない様に時間を変えて出席させます。ヒアリングの席では次のような項目の確認をします。

①出席者の紹介
②施工会社の PR・同種工事の実績
③当工事の全体工程計画
④当工事の仮設計画
⑤施工管理体制・品質管理体制・安全管理体制・緊急体制
⑥居住者対応
⑦見積内容についての質疑
⑧現場代理人予定者への質問
⑨VE 案（コスト削減を目的とし、設計・工法について機能を下げない代替案）の提言
⑩保証、アフターケア
⑪金額訂正最終金額の提示

（8）内定

ヒアリング終了後、どの会社が一番適しているかを委員会にて話し合い、そのうちの 1 社を内定します。内定した会社には内定通知の書類を送付し、契約書類、住民説明会資料等の書類作成業務の準備を始めさせます。

（9）決定

一般的には、委員会で内定した内容を理事会に上申します。

理事会は通常総会又は臨時総会にかけ 1 社に決定します。見積参加会社へは、決定通知又はお断り通知を理事長印で郵送します。

SPACE is VALUE 価値ある空間へ
マンション全ての工事にお応えします。
近年、増加しているマンションの複合工事。
例えば、大規模修繕と給排水設備改修や耐震補強、外構改修など。
弊社が培った新築・土木・リニューアルの技術と経験を最大限に発揮して、
マンションに関するあらゆる工事にお応えいたします。
日成ビルドグループ/総合建設業
株式会社NB建設
〒221-0052 横浜市神奈川区栄町5番地1横浜クリエーションスクエア(YCS) 10階
☎045-451-8920(代) FAX 045-451-8928 http://www.nb-const.co.jp/

第 11 回:工事の準備＜(1) 契約まで、(2) 着工まで＞

1. はじめに

さて、設計図書も完成し、施工会社も決定しました。
いよいよ工事に入るわけですが、工事を着工するまでどのような準備をしていくのでしょうか？
この項では(1)契約まで、(2)着工までの流れを説明します。

2. 工事の準備

(1)契約まで

契約までの準備として施工会社に契約書（案）を作らせ、3 者会議（委員会・監理者・施工者）において内容を確認します。契約日は縁起をかついで最寄りの「大安日」にする管理組合もあります。

契約書の内容は、次の項目にて確認すると良いでしょう。

①工事名の確認
②添付書類の確認（工事請負契約約款、見積書、質疑回答書、見積要項書、特記仕様書、設計図等）
③契約工期の確認
④請負代金額の確認（消費税の確認含む）
⑤請負代金の支払方法の確認（回数と出来高）
⑥保証期間の確認
⑦監理者の押印覧
⑧収入印紙の有無と金額確認及び管理組合分の購入方法

(2)着工まで

契約までの時間を多く費やしてしまいますと、工事準備期間が不足するケースがあります。そこで、内定の段階から準備は進めた方が良い場合があります。ただし、現場立ち入り調査とか仮設工事については契約が成立してからが良いでしょう。

①パイロット工事（先行テスト工事）が必要かの検討
②工事着手までの予定表
③実施工程表
④工事着手前住民説明会の資料（住戸内調査予定日含む）
⑤仮設計画
⑥工事着手時提出書類
⑦オプション工事について

実際、着工に入る前のこの準備期間が工事の出来不出来を左右する重要な期間でありますので、関係者の皆様と十分な検討を重ねることをお薦めします。

COLOUM　われわれは少子化を「傍観」してきたのか。

「未来の地図帳」（河合雅司著、講談社現代新書）の「はじめに」のタイトルは、「少子化を傍観した平成」とある。政府も、国会議員も、ましてや国民も「傍観」してきたのではないかという。1989 年（平成元年）は 1.57 ショックといって少子化の「象徴的な年」だった。丙午だった 1966 年の出生率 1.58 を下回ったからだ。その後、2005 年には合計特殊出生率が 1.26 まで下がり、厚生労働省の人口動態調査で初めて人口減少が確認される。たしかに「それでもわが国会議員や国民はそれほど危機感を持つことはなかった。」

将来の人口減はもう避けられそうもないが、では、われわれの社会環境には今後、どのような変化が訪れるのか。同書の予測によると、2042 年（22 年後）までは「若者が減り」「高齢者が増える」社会になる。2043 年（23 年後）以降は、「高齢者も減る」が「若者はもっと減る」社会へと移行し、人口が急落するとともに、総人口の約 4 割が高齢者という社会が登場すると予測している。人口減少はこのように 2 段階で進むとみている。

マンション・団地の将来像を描くときにこの「予測」を参考にして考えてみる必要がありそうだ。マンション・団地の風景は一体どのように変わっていくのか、想像力を働かせるために。（JY）

よくある Q&A

Ｑ１：屋上に携帯電話基地局を設置させてほしいと携帯電話会社から申し出があります。管理組合としてはどのように考えたらいいのでしょうか？

Ａ１：携帯電話のサービスは当初の電話機能からインターネット接続機能が加わり、人々の生活になくてはならないものとなっています。

また、「個人的には携帯電話を使わない」とする場合も、パソコンやタブレットの無線通信、電話やガスなどのメータ管理や自動販売機などさまざまな在庫管理に活用されるなど、現実的には生活インフラを支える無線通信網の一部を担う存在となっています。

◆基地局設置は今後増える

一方、限られた周波数（チャンネル）の有効活用には、小さい範囲のエリアをカバーする携帯電話基地局を多数設置する必要があります。今後、５Ｇへの移行もあり、将来にわたってこれで設置完了というゴールはないと考えてよいと思います。

特に利用者が集中する繁華街や集合住宅では重点的に設置することが求められています。（電気通信事業であるので回線の混雑を理由に加入を断ることは認められず、一方、回線の混雑は利用者の不満に直結するだけに、非常に悩ましい課題ではある。）

そのような状況であり、携帯電話各社では基地局の設置場所を確保するため、さまざまな場所への設置交渉を継続しており、マンション敷地内やマンション屋上も例外ではありません。

◆検討すべき項目

マンション管理組合が基地局設置の打診を受けた際に検討すべき項目は以下のとおりです。

①その構造物（基地局設備）を設置しても物理的に支障はないのか
②健康被害はないのか
③組合として収入が期待できるのか
④設置許可をするための手続き

①については、携帯電話会社（あるいは委託された会社）が設置設計にあたって強度計算などをしているはずですが、打診された際に確認することが必要です。

基地局の仕様はさまざまであり、構造、大きさ、重量が大きく異なるので、具体的に予定されているものについて確認します。

②につては、設置にあたって携帯電話会社は総務大臣の無線局免許を取得する必要があります。また総務省では「電波防護指針」を定めており、それに基づく申請でないと免許されません。このような規制の範囲内で整備されるため、健康被害は通常、発生しないと考えてよいと思います。

③については、携帯電話会社が提示する賃料や電気料金の負担が妥当であるかどうかは、管理組合個々の判断によるものです。収入に対する税負担も同様です。

④については、通常の理事会で判断できる範囲を超えており、総会での決議が必要です。特別決議か普通決議かの判断では、普通決議事項であると考えられます。「形状」又は「効用」の「著しい変更を伴う」か否かの判断は終局的には裁判所の判断によるものですが、これまで各地に設置されてきた一般的な基地局を屋上等設置する行為そのものは、マンションあるいは屋上の形状または効用の著しい変更を伴うものではないと判断してよいものと考えられています。

◆健康被害への考え方

一方、特別決議であるか普通決議であるかに関わらず、設置運用開始後に健康被害を訴える住民が出てくる場合があります。しかし、電波と健康被害における因果関係の立証は非常に困難です。これらに関して相当以前には携帯電話端末と心臓ペースメーカーを 22 センチ離せば被害はない、という判断もありましたが、それが 15 センチになり、最近はほとんど影響はないとされています。しかし、頭痛などの被害を訴える例は相談事例として実例があります。（同様にネオンやエアコン室外機などからの不快な音（振動）を訴える例がある。）

これに対しては管理組合ではなく、設置した携帯電話会社が対応すべきことだと考えます。

現実的な対応策には詳しくありませんが、最終的には撤去に至るケースもあるようです。携帯電話会社にすれば時間をかけて解決策を試すより、別の候補地を探す（移転させる）ことが現実的だと判断するからでしょう。

（文責／半田理（管理運営部会）

よくある Q&A

Ｑ２：通常総会の議案で、長期修繕計画改定案の中に「専有部分の配管修繕工事」が入っています。国土交通省の積立金に関するガイドラインに専有部分は入っていませんし、そもそも、管理組合の業務や管理委託契約書では管理の対象を共用部分としているのではありませんか、疑問があります。

Ａ２：管理組合によるマンション管理の対象が原則としてマンションの共用部分であることは、区分所有法の原点になっているのは確かです。しかし、現在のように、マンションが高経年化し、さらに長寿命化を目指すとき、以下に示す状況が出始めているのも事実です。

●高経年マンションの状況

①マンションの高経年化に伴い、配管類などの劣化が進み、専有部分の配管類を含めて更新する必要が出てきました。

②一方、原始（管理開始時）管理規約では、管理組合による修繕工事の対象や修繕積立金の取り崩しは、原則としては、共用部分を対象としています。

③ところが、①の中で共用部分の配管類を管理組合で更新しても、専有部分の配管類を含めないと、各区分所有者が責任を持って更新できるわけではありません。特に仕上げ床下の配管類については、水漏れ事故が起き下階から指摘されるまで、当事者は分からない場合が多いのです。

④これまで、管理規約の改定を行わずに更新工事の実施のみを総会決議している管理組合も多々ありますが、中にはクレームが出て実施できなかった住戸や、裁判沙汰になったケースも出ています。

⑤そこで管理組合として、「専有部分の配管類」を管理組合で一斉更新工事ができるように、予め管理規約のなかで、修繕工事の対象や修繕積立金の取り崩し内容を改定する必要があるのです。

⑥一方、更新工事の直前に区分所有者がすでに配管を含めて更新した場合も想定して、その場合は「同等以上の仕様で最近更新した場合は、相当額を補助し補填ができる」ことを加筆している管理組合もあります。

⑦何よりも、区分所有者の「合意形成」が基本ですので、皆さんで良く話し合って進めてください。

⑧参考に、総会決議した本件に関連する規約改定の事例を下記に示します。（条項名は、マンション標準管理規約単棟型に準じます。）

規約の変更例

敷地及び共用部分等の管理）

第 21 条　第１項は省略

２　専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分で、共用部分及び隣接・階下の各住居に著しい影響の起こる可能性のある場合において、設備配管、電気配管、通信設備等については専有部分であっても、管理組合は、修繕を行うことができる。区分所有者は正当な理由なしに工事を拒否できない。

３　前項にかかわらず、当該区分所有者が第１項の工事内容と同等以上の仕様で一定の期間内に遡ってすでに工事実施済みの場合、管理組合は、当該区分所有者に対して一定の損失を補填することができる。

４項以降は省略

（修繕積立金）

第 29 条　管理組合は、・・・、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費を充当する場合に限って取り崩すことができる。

一号～五号は省略

六　第 21 条第２項から第３項に示す、管理組合による専有部分の修繕等

（文責／山本育三（監事）

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
＜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３Ｆ
TEL　０４５－２２７－８４７１　FAX　０４５－２２７－８４７２　E-mail　info@krcnet.jp

イベント報告

7/18　初めての大規模修繕工事

建築分科会 A グループ

7 月 18 日（木）、建築分科会 A グループは、かながわ県民センターで「初めての大規模修繕工事」と題してセミナーを開催しました。

今回のテーマは、築 12 年ほどでマンションが初めて迎える第 1 回目の大規模修繕工事の実施にあたり、どんな準備が必要か、業者の決定は、工事着工から完了まで、工事後のアフター点検と委員会の継続についてなど具体的な説明がなされました。

第 1 回目の大規模修繕工事

技術者部会・岡田英二

第一部は技術者部会　岡田英二氏により、「大規模修繕を成功させるために」と題し、とかく第 1 回目の工事は知らないうちに終わってしまいがちであることから以下の点の指摘がありました。

①管理会社任せではなく、居住者のコミュニティ・協力を入居時から習慣づけることが必要であること。

②経年による傷み・定期的な手入れと更新・バリアフリー化･性能向上など工事について長期修繕計画の作成を通じて理解を深めること。

③大規模修繕の準備として修繕委員会を立ち上げ、建物を見る・知る、修繕内容を理解することは重要で、良いパートナー･工事業者と手を携え、居住者へ広報することが必要であることなどまず説明がありました。

専門業部会・角張清氏

施工者選定と総会決議

第二部は専門業部会　角張清氏が「施工者選定と総会決議」について、見積業者募集→見積業者選定→見積査定・ヒアリング業者選定→ヒアリング作業に至る過程が全体の流れとして説明されました。

①見積依頼会社リストアップでは工事着手までの余裕を持つこと

②見積依頼会社の選定（一次書類選考）ではコンサルタントのアドバイスを活用すること

③見積精査（二次書類選考）では組合予算との照合・要求品質の確保

④面談～ヒアリング（最終選考）では現場代理人の人柄が重要で、金額の安かろう悪かろう、は避ける

⑤総会決議～工事発注（契約）では区分所有者に対し選定根拠を明確に広報することなどが説明されました。

工事の準備～工事の完了

専門業部会・宮田潤氏

第三部は専門業部会　宮田潤氏が「工事の準備～工事の完了」につき、

①居住者・区分所有者に対する工事説明会の重要性、仮設物・足場による生活の支障（バルコニーの使用制限･荷物の片づけ等）について理解を得ること。

②工事完了までの進捗状況・工事内容・居住者からの照会等につき、管理組合（専門委員会）、コンサル、工事施工者で定例会議を行うこと、工事項目ごとに検査確認を行うこと。

③下地補修については当初の見込みと乖離することが多く、実数精算のための補修完了検査などが重要となること。

④引渡しは竣工図書の引渡し日とすることなどが具体的に説明されました。（→　次ページへ）

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

アフターと次回大規模修繕工事まで

第４部は専門業部会　足達英彦氏が「アフターと次回大規模修繕工事まで」と題して、アフター点検は工事完了後 10 年間、毎年のように継続的に行われる。管理組合は工事完了後修繕委員会を解散せず継続させることが必要なこと、

専門業部会・足達英彦氏

そして次の工事に向けた機能回復だけでなく、改良工事の検討項目や取組方法など、長期修繕計画の見直しも必要になると強調された。

講師の話に続き、参加者からいくつもの質問が出された。回答しにくい質問もあったが、技術者部会の小島孝豊氏はじめ４名の講師からわかりやすい回答がなされた。

講師の話も理解しやすかったと好評をいただき、熱のこもったセミナーとなった。（編集部）

8/3　管理運営部会　大地震が起こったら管理組合はどうする？

８月３日（土）ハウスクエア横浜で、今井章晴氏（特定非営利活動法人耐震総合安全機構(JASO)理事）を講師に、「建物の復旧はどのように行われるのか～事前に立てる復旧計画～」と題するセミナーを開催しました。

講師・JASO 理事・今井章晴氏

横浜では今後 30 年間に震度６以上の可能性は 81%と、いつ大地震に見舞われてもおかしくない状況にあります。管理組合は、「平時」における備え、「発災直後」の安全性の確認、「落ち着きを取り戻した時期」に取り組む機能の回復、「復旧計画」に基づく速やかな復旧活動など、管理組合が取り組むべき活動を事前に準備し、時系列的に示した「復旧計画タイムライン」に沿って行動することが重要です。

セミナーの要旨は以下のとおりです。

◆熊本地震から学ぶこと

震度７の地震が 28 時間に２回発生し、余震は年末まで 4000 回に及んだ。マンション被害では、人命は守られたが、崩壊した建物もあり、ピロティや非構造壁の損傷は大きかった。復旧の合意形成に時間は要したものの、ピロティ形式でも柱巻補強、ブレース補強により復旧することができている事例は多く見られた。軽微な被害のため住み続けられるマンションは、「生活を守るシェルター」と言える。

◆「マンション地震災害　事前復旧計画タイムライン」

JASO は安全な住環境を整備するために、東日本大震災や熊本地震で被災された方々へのヒアリングを基に、「マンション地震災害　事前復旧計画タイムライン」を作成した。タイムラインの内容は以下のようになっている。

（1）平時における事前の備え

管理組合＋住民一人一人が、被害想定、避難場所の確認、連絡簿の作成・防災備品の備蓄、日頃からのコミュニティ形成、構造・生活を守る耐震化に備える。

（2）地震発生直後に行う事（地震後 1～2 日）

1）大きな揺れが収まったら慌てずに避難
2）住民の安全確認・救助活動
3）建物の点検と片付け
4）災害対策本部の設置　情報収集、連絡先名簿整備、安全が確保できれば住み続ける。

（3）生活再建に向けた手続き

1）ライフラインやエレベーターの復旧、建物の応急処置、給排水・ガス・電気など専門家への依頼し使用再開に努める。
2）情報収集
3）各種調査・判定
①応急危険度判定　発災直後速やかに／二次災害防止が目的／自治体職員又は応急危険度判定士

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 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。

②被害認定調査(罹災証明書)1・2 週間～数ヶ月／生活再建支援のため／被災者が自治体へ申請(自治体職員が調査)
③地震保険調査　管理組合が保険会社に連絡
④被災度区分判定　落ち着いた時期／管理組合が日本建築防災協会の資格者に依頼(有料)

4）段階を踏んで進める建物の復旧
①継続使用　被災前の耐震性能と同程度の補修・補強
②恒久使用　建築基準法･耐震改修促進法に規定されるレベルに引き上げ
③目標設定により結果が変わる

5）復旧計画（専門家の意見を求め復旧計画をまとめる）
①復旧目標
②工事範囲
③仮設計画
④美観
⑤工事中の防犯等生活環境、居住性
⑥住戸内立入り工事の可否
⑦だき合わせ工事　大規模修繕までの期間やマンションの経年
⑧工事費

6）復旧設計
復旧計画が決まれば、設計・施工会社選定・工事へと大規模修繕と同様の手続きで進める。

会場風景

◆最後に JASO からの提案

（1）マンション管理組合、居住者に対して
1）1981 年(昭和 56 年)5 月以前の旧耐震基準のマンションは耐震診断を行い、必要な耐震補強をすること。
2)新耐震基準のマンションでも、ピロティがある場合は耐震診断を行い耐震性を確認すること。
3)建築設備の耐震性を確認すること。
4)日頃から相談できる専門家（設計者･施工者）を見つけておくこと。
5)住民間のコミュニティを日頃から深めておくこと。

（2）行政に対して
1）　被災後の行政対応の流れを、平時から住民に説明して下さい。
2）　応急危険度判定や被害認定調査の目的をよく説明して下さい。
3）　被災後有料調査となる「被災度区分判定」に支援制度を。

（3）専門家へ
1）　地震発生前から住民との関わりを持つ。
2）　防災ボランティア等の自治体の登録を行い、他地域の支援も行う。
3）　被災度区分判定士の資格を持ち、事前にスキルを磨く。4）　設計者・施工者・検査会社などのネットワークを作り災害に備える。（編集部）

COLOUM

マンションの価値って何？

大規模修繕を修繕計画に基づき実施している管理組合は多い。しかし、この大規模修繕を繰り返していれば、マンションの資産価値は維持され、向上するのだろうか？居住者の高齢化と建物の高経年化にともない、長年、管理組合の活動を担ってきた多くの方たちが自分たちのマンションの行く末を案じている。

規模の大小を問わず、管理組合の活動に一所懸命取組み、コミュニティの維持に成果を上げているマンションは多いが、不動産売買において管理の善し悪しが価格に反映されているかというと、はなはだ疑問だ。

「修繕や積立金の状況等の管理状況が市場で適正に評価される仕組みが必要だ。」として、マンション関連の 11 団体がようやく動き出した。主にマンション管理に係る情報開示について、開示のあり方を研究するというものだ。

世の中には「今まで見たこともない驚くべき管理」を行っているマンションがある。

「マンションにはマンションというもう一つの人生がある。」とマンション自体が持続していくための方策を、居住者全員で考え、管理を続けている。評判が評判を呼び、若い世代が入居を希望するようになる。一つの理想形かもしれないが、自分たちのマンションもどのようにしたらこのような管理が可能となるのか、真似をしようというわけではないが、考えていく必要がある。（JY）

9/１０管理組合役員研修・交流会　私が取り組んだ大規模修繕

9 月 10 日 18 時 30 分からかながわ県民センターで管理組合交流部会によるセミナー「大規模修繕に取り組んで学び経験したこと」を開催しました。

第 1 回目の大規模修繕工事は築 10～12 年に行うことが一般的ですが、17 年目に実施したということ自体驚きです。なぜそんなことが可能だったのかが今回のセミナーで最も関心を持つところです。以下、グランフォーレ戸塚ヒルブリース　前理事長　吉田郁夫氏（浜管ネット個人賛助会員）による講演の概要です。

《マンションの概要》

建物名　グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ
所在地　横浜市戸塚区吉田町 1623-15
竣　工　2002 年 2 月
建　物
・リッジ１　10 階　97 戸（免震装置 29 か所）
・リッジ２　10 階　109 戸（免震装置 36 か所）
・中央棟　地上 2 階 地下 1 階

《当初の修繕計画》

2008 年度（築 6 年目）に建物設備修繕委員会で大規模修繕周期を 15 年に設定し総会決議をした。同時に資金計画を見直し、築 6 年目と 11 年目に修繕積立金の値上げを総会決議するなど、第 1 回目の大規模修繕工事実施の準備を始める。

《修繕計画再延期》

2014 年度（築 12 年目）には外壁タイルの赤外線調査や 1 級建築士による目視調査を実施。シール及び屋上防水の劣化調査で軽微な補修や処理は必要だが延期可能と 2 年延長を判断する。

《いよいよ大規模修繕が始動》

2015 年度（築 13 年目）には、シールの部分補修と防水端末処理を実施。

2016 年度（築 14 年目）には、大規模修繕工事までのスケジュール案を作成。コンサルタントを選定し総会決議をする。

2017 年度（築 15 年目）には、大規模修繕工事に関する住民説明会を開催し、コンサルタント会社による共通仕様書の作成が終わると住民説明会も開催する。コンサルタント会社との契約はここで一旦終了し、その後、施工会社の公募と施工監理会社の選定を行った。

2018 年度（築 16 年目）に入り、臨時総会で工事の内容、予定金額、期間、施工会社、監理会社を決定する。その後、住民説明会（4 月）を行い、工事の実施（5 月～11 月）となった。

工事の内容は、屋上防水工事・壁面タイル補修・ベランダ防水工事・シールの打替え・鉄部塗装など足場が必要な工事に限定して経費の削減を行った。

左からコーディネーターの鈴木副会長、パネラーの吉村副会長、加藤会長、講師・吉田郁夫氏、小山理事、司会の前田映子の各氏

《大規模修繕工事成功の秘訣》

全住民に周知、理解を得るために、住民説明会を 3 回実施、その他の広報も頻繁に行った（バルコニーの私物処理を 1 年前から広報する。）。工事期間中の私物も施工会社に産廃とともに処理を依頼。近隣の空き駐車場を借用し、工事期間中の私物置場として使用するなどの工夫も成功の秘訣だ。

施工会社にはマンション共用部を貸し出し、良い仕事ができる環境を提供するなどの配慮も「成功の秘訣」かもしれない。（エントランス内には工事職人用休憩所（エアコン付）を設けている。）

大規模修繕・住宅外装、家づくりを通じて街の未来を創造します
株式会社 一ノ瀬建創
〒245-0016 神奈川県横浜市泉区和泉中央南1丁目42-7

施工会社、監理会社と密に連絡を取るよう心掛け、議事録等で修繕工事状況を住民に周知している点もそうだ。

《今後の課題は？》

施工会社、監理会社と連絡を密に取っていたにも拘わらず、お盆休み期間に屋上防水の養生不足により漏水が発生。連絡体制に不備があったことが反省点の一つ。今後の課題として、施工会社には十分なアフター対応を求め、長期修繕計画及び修繕積立金の見直しを行うことだと吉田氏は述べた。

第二部は約 30 名の参加者とパネリスト（吉田郁夫氏、小山英夫理事、加藤会長、吉村副会長、コーディネーター・鈴木副会長）による意見交換を行った。

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ管理組合は、分譲直後からアフター対応など維持改善に努め、理事会や建物・設備修繕委員会等の活動が活発で、専門家の意見や調査を適切に行っている。決して管理会社任せ、施工業者任せにせず、管理組合全体で取り組む姿勢と情熱が、第 1 回目大規模修繕工事を成功させた要因だと思われるセミナーであった。（編集部）

9/11 建築分科会 B グループ『見積書の読み方 Part５』
動画で見る見積内訳の解説～下地補修工事編～

9 月 11 日 18 時 30 分から L プラザで建築分科会 B グループによるセミナー「大規模修繕工事―見積書の読み方 part5」を開催しました。

このテーマは大規模修繕工事の見積書が分からない、工事費の妥当性が判断できないといった相談が多い中で、今回は大規模修繕工事の中でも重要な工程と位置づけられる「下地補修工事」にスポットを当て、「実数精算」と「下地補修工事の動画」による解説を行いました。

講師・尾崎京一郎・技術者部会長

第一部は浜管ネットの尾崎京一郎理事（技術者部会長）が「大規模修繕工事の見積書の読み方」と題して講演しました。要旨は以下の通りです。

◆実数精算とは

① 改修工事における独特な工事項目
② 竣工図面では確認できない劣化部分の工事数量は、建物調査時に現地で確認
③ 劣化部分が確認できるのは、通常歩行が可能な範囲、手の届く範囲
④ 調査範囲内で確認できた不良個所から建物全体の劣化数量を推測し、改修工事対象数量を想定数量として設定し、施工会社へ見積依頼する
⑤ 実際に工事を行う劣化数量（実数）を確認できるのは、工事着工後に足場が架かってからの施工会社による全数調査による
⑥ 全数調査を行って算出された実際の数量と、見積依頼時の想定数量との差を精算することが実数精算

◆実数精算の対象項目

1．下地補修工事（補修を要する部位の写真 9 点を含む）
① コンクリートのひび割れ補修数量
② 鉄筋の発錆によるコンクリートの押出し箇所（鉄筋曝裂）の補修数量
③ モルタルの浮き補修数量
④ モルタル・コンクリートの欠損補修数量
⑤ 補修肌合せ数量
⑥ 脆弱塗膜撤去数量

2．外壁タイル工事（補修を要する部位の写真 6 点を含む）
① タイル貼替え数量
② タイル浮き補修数量
③ タイル目地脆弱部・欠損部補修数量

3．実数精算の手順と留意点

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/

① 管理会社との工事打合せ会議で、劣化数量確定の協議、実数精算の承認

専門業部会　岡田敏央氏

② 実数が想定値より少ない場合は、工事代金を減額

③ 実数が想定値より多くなった場合は、工事代金は増加

④ 実数精算項目の補修工事が増額になった場合に備え、増加費用を賄うための予備費を予算化しておくことが必要

⑤ 管理組合の総会時において、大規模修繕工事の施工会社と工事予算の承認を得るときには、工事予算の予備費を足して承認を得ることが必要

専門業部会　依藤仁氏

⑥ 予備費がないと、想定以上の劣化数量が出た場合、必要とする修繕に対応できなくなる

⑦ 設定した想定値より実数が上回ると、「見積金額より工事金額が増えた」と理解されてしまう場合があるが、本来必要な工事費である

⑧ 見積依頼時に、正確な劣化数量を確定して工事内訳明細書の数量を設定するのは極めて困難であり、そのために実数精算項目が存在する

4．見積書 2 社分比較

専門業部会　天田裕之氏

下地補修工事の見積事例として、見積をする業者に同じ仕様を示しても、見積書の内容・表現は異なる。管理組合としては専門家の協力を得ながら内容を確認することが望ましい。

第二部は内訳明細書と動画を使用し、躯体回復工事（下地調査～亀裂補修）を浜管ネット専門業部会　依藤仁氏が、躯体回復工事（モルタル浮き補修～補修跡肌合せ）を同専門業部会　岡田敏央氏が、外壁タイル工事（下地調査費用～薬品洗浄）を同専門業部会　天田裕之氏が講義しました。

私もそうですが管理組合の理事では、写真や説明で理解できないことが多くあります。内訳書の項目説明と動画で説明し示してもらい、よく理解ができました。ありがとうございました。

見積書の読み方をテーマとしたセミナーは今回で 5 回目を迎え、好評いただいているセミナーですが、今後も継続していくということですので期待したいと思います。講演終了後は個別相談会が同会場で行われました。（編集部）

9/19 設備分科会 A 設備改修基本計画と施工事例・トラブル事例

※詳細は次号で報告します。

イベント報告・番外編

マンションリフォーム技術協会（Marta）

施工実践マニュアルセミナー

報告／尾崎京一郎

■大規模修繕工事～若い技術者の育成が喫緊の課題

マンション大規模修繕は、現在では改修工事に関する情報も豊富で、数多くの技術書が発刊されており、工事においてもその技術は、これまで個々に現場で実践されてきた蓄積をもとに、一定の確立がなされてきました。しかし、現在のマンション改修工事に関しては、標準的な仕様書や技術指針では十分にカバーできない、実際の現場での課題の解消や対策に活用できるマニュアルが必要です。また、同時にこれからの活躍に期待する若い技術者の育成は、喫緊の課題となっています。

セミナー会場：開港記念会館（夜景）

この度、マンションリフォーム技術協会では、実際の工事現場で起こりうる様々な局面での問題解消や対策に活用できる技術仕様書として、「マンション修繕工事　施工実践マニュアル」が作成されました。作成にあたっては 3 年の月日を費やし、メーカーが製品に込めた思いや施工者が現場で抱える苦労や工夫をくみ取り、現場監督や設計監理者が修繕工事に臨む際の注意点をまとめあげて、実際の施工現場における課題の解消や対策に活用できる“実践的”マニュアルとなることを、目指して作成されたものです。

受講風景

■浜管ネットと Marta の関係

浜管ネットには、正会員である管理組合をサポートする建築・設備などの設計監理者及び企業が、賛助会員として参加しています。マンションリフォーム技術協会にも、浜管ネットの多くの設計監理者や企業が所属しています。

そのマニュアルを使用して、浜管ネットでは施工会社賛助会員の若い技術者に対して、マンションリフォーム技術協会と浜管ネットの設計監理者が講師となってセミナーを開催いたしました。受講者へは工事現場管理業務に支障が無いよう、夜間の時間帯で開催いたしました。

■マンション修繕工事　施工実践マニュアル

「マンション修繕工事　施工実践マニュアル」は、上巻と下巻との構成になっており、上巻では大規模修繕における基幹工事である「防水工事」「シーリング工事」「塗装工事」を、下巻では「タイル工事」「下地補修工事」「建具・金物工事」「外構工事」「仮設工事」の構成になっています。

開催にあたっては、上巻のマニュアルを使用したセミナーを 3 日間で行い、下巻では 2 日間での連続セミナーとなりました。

会場は、上巻セミナーは「かながわ県民センター」の 60 名収容の部屋で行いましたが、3 日間のセミナーに延べ 144 名の参加があり、受講者に窮屈な思いをさせてしまいました。そのため下巻セミナーでは会場を広くして「横浜市開港記念会館」で行い、2 日間で延べ 123 名の参加がありました。

■若い技術者を育てる第一歩

各セミナーが夜間開催と言うことで、現場から作業着姿で駆けつけていただいた様子は、まさに夜学のようで、工事ごとの講師を担当した設計監理者は、数多くの現場での経験を惜しみなく若手現場技術者へ伝えようと、また、受講者も必死にマニュアルに書込みをしている様子は、若い技術者を育てようとする第一歩に思えました。（尾崎京一郎）

COLOUM

「現役」世代と「高齢者」の価値観の相違

理事の全員がノートパソコンを開いている理事会を想像したことがあるだろうか。今やもう当たり前、という向きもあろうが、比較的高齢者の多い理事会ではありえない光景ではある。

理事会において「現役」世代と「高齢者」の意見の相違が気になっておられる方も多いことだろう。「高齢者」が多数を占める場合、「現役」世代は管理組合の運営に情熱を注ぎこめず、「無関心」を装う結果を招く。いわゆる「無関心」のパターンの一つである。「現役」世代の登場が待ち望まれるときに、「高齢者」の側は「無関心は困る。われわれが若い時はもっと熱心に取り組んだ。」と非難の声があがる。

年齢クォーター制の導入

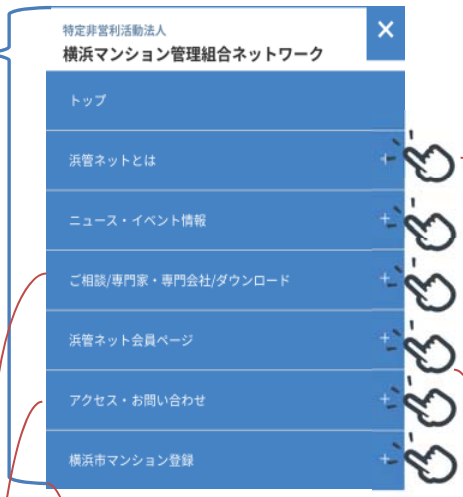
意見の相違は、いわゆる世代間の「価値観」の違いであることが多く、議論は平行線となりがちだ。結果、少数派の「現役」世代は、だんだん管理に情熱を失っていく。管理組合運営に工夫が必要な部分である。「無関心」を嘆くだけではなく、一定の割合で理事の定員を年齢別に割り当てる、年齢クォーター制を導入するのも一考かと思われるがいかがだろう。（JY）

浜管ネット　WEB サイトのご紹介（スマートフォン版）　part1

浜管ネットの WEB サイトについてご紹介いたします。（最初に画面遷移）

浜管ネットの web サイトトップ画面の右上をタップ（パソコンでのクリック操作）するとメニューが表示されます

注）タップ:指先で画面に触れる操作



浜管ネットとは
- 入会のご案内
- 浜管ネット支援事業
- 組織図
- 各部紹介
- 定款
- パンフレット
- 加入会員

浜管ネット会員ページ
- 会員共通サイト
- 管理組合 web サイト
- 役員サイト（＊）
- 相談員サイト（＊）

＊浜管ネットの理事・相談員専用ページ

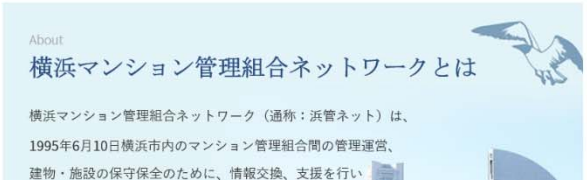
ニュース・イベント情報
- セミナー・イベント開催情報
- セミナー・イベント報告
- 浜管ネット通信
- 神管ネット通信
- トピック＆コラム
- 書籍紹介
- お知らせ

ご相談/専門家・専門会社/ダウンロード
- 相談申し込み
- 防災・減災
- 相談事例
- 各種書類ダウンロード
- 専門家・専門会社検索
- 賛助会員バナー一覧

横浜市マンション登録
- 横浜市マンション登録について
- お知らせ
- 登録会員専用
- マンション登録とその内容
- 登録したマンションへの情報提供等
- 横浜市マンション登録制度事務局
- マンション登録制度のしくみ

アスセス・お問い合わせ
- アクセス
- リンク
- お問い合わせ

← PC 版の表示



～　事務局からお知らせ　～

【浜管ネットの管理組合 web サイトについて】

★浜管ネットは現在管理組合 web サイトを開発中です。
会員管理組合ごとにページを用意しております。
管理組合の web サイト担当者（管理組合役員）を決めていただき、管理組合 web サイトの**利用申込書を事務局へ提出**していただきましたら、管理者用のユーザ ID とパスワードを発行いたします。（各管理組合ごと）
web サイト利用にあたっては、横浜市のマンション登録（注）も必要ですので、まだ登録申請していない管理組合は申請を行ってください。
管理組合の web サイト担当者は、お知らせ情報更新、各種電子文書（word,excel,pdf,jpeg 他）をアップロードしていただき、組合員用のパスワードを登録することで、組合員がだれでも管理組合 web サイトを利用できるようになります。緊急連絡、電子文書の共有他様々な使い方ができますのでぜひご使用願います。

（注）横浜市マンション登録制度とは
横浜市は登録されたマンション管理組合等に対して、講習会の案内や各種制度の情報提供等の支援を行います。
https://hamakan-net.com/mtouroku/

【イベント情報】

・浜管ネット CPD セミナー
・資料代：　ネットワーク会員　無料、非会員 1,000 円

(1)「大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ」
＜後編＞

日時：　2019 年 11 月 7 日（木）　18:30～20:30
場所：かながわ労働プラザ　4 階　第6会議室
定員：40 名（要予約：先着順）

【web サイト　トップ画面の写真募集】

浜管ネットの web サイトのトップページに写真を掲載したい管理組合様はぜひ事務局へお問い合わせください。

【管理組合へ専門家を派遣します！】

(1)　浜管ネットの出張講座

会員管理組合を対象に出張講座（初回無料）を開催しております。新任理事向けの研修会や修繕工事の進め方等の検討に、**専門家を派遣**いたします。会員のみなさまは、お気軽にお申込みください。

(2)　交流会開催

浜管ネット交流部会の活動として、**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よう務めております。

(3)　横浜市マンション・アドバイザー派遣制度

横浜市では、マンション管理組合または管理組合の承認を得た委員会の依頼により、**専門家をアドバイザーとして初回無料（年 6 回まで 2 回目以降 12,000 円）で管理組合の集会等に派遣**しております。

※困ったときは、まずは浜管ネットに相談してください。
必要に応じて専門家の派遣をサポートいたします。

【無料定期相談】のご案内

・土曜日 13 時～16 時まで（ソフト系・ハード系）
・申込のフォーマットは web サイトからダウンロードできます。
事前申込制です。

≪会員のみなさまへ≫

・土曜日の来所が困難な場合（または緊急を要する場合）月、火、木にソフト系（マンション管理士が担当）相談を受け付けます。
・ハード系（一級建築士が担当）相談は打合せの上、日程を決めます。
・浜管ネット会員のメール相談は随時受け付けております。
お気軽にご利用ください。

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
TEL:045-911-6541　FAX:045-910-0210
Email:　office@hamakan-net.com　URL　https://hamakan-net.com
事務局：月・火・木・金・土曜の週 5 日間運営
時間：午前 10 時から午後 4 時まで（水・日曜・祝日・年末年始はお休み）