2020 年 1 月　第 27 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

「無関心」にはコミュニケーション活動を

加藤壽六（会長）

令和になって最初の正月を迎えました。明けましておめでとうございます。マンション管理は滞りなく進んでいますでしょうか。

数十年前、バブル景気であった頃の「住宅すごろく」は、かぐや姫の『神田川』に唄われたように、3 畳一間の下宿を振り出しに 2 間つづきのアパートに入り、マンション住まいを経て、上がりは庭付きの 2 階戸建てバルコニー付き住宅でした。

国交省の平成 30 年（2018 年）度マンション総合調査結果によると、現に住んでいるマンションを「上がり」にして終の棲家にしたいと思っている居住者は、62.8%にもなっています。マンションの住みやすさが認知され、ようやく住宅ローンの支払いも終わったという安ど感でしょうか。

しかし、この数字とはうらはらに、マンション管理に無頓着な住民も多くいることも事実です。居住者の高齢化も一因だと考えられますが、比較的若い方が役員就任を拒否する、役員でありながら理事会に出席しないなど、役員のなり手不足といわれる深刻な課題となっています。自分のマンションの管理に真剣に対処しなければならないはずなのに、関心が薄いのが現状なのです。

管理費等はいくらですかとの問いに対し、管理費として〇〇金払っているとの答えが返ってきますが、管理費はいくらですか、修繕積立金はいくらですか、と言う問いに対しては、毎年、管理組合の総会で報告されているはずですがほとんどの方は答えられません。残念ながら居住者の大半は、自らのマンションの管理に対して、それほど関心をもってはいないといっていいのでしょう。

管理に興味を示さない居住者の増加に対し、管理組合はどのように対処したらよいのでしょうか。

まずは広報活動を見直してみましょう。管理組合の活動報告を紙媒体で外部所有者を含め、全所有者に対してまめに行う。次はコミュニケーション活動の強化です。管理組合と自治会で、住民皆さんが参加できる催し物、例えば、マンション内外の掃除、食事会、餅つき、春であれば花見会、夏であれば線香花火会等、マンションの大きさと施設の関係でどこでもできるとは限りませんが、とにかく居住者同士が顔を見せ合う場を作ることが肝心です。

今年の目標に「コミュニケーション活動の強化」を掲げてみたらいかがでしょうか。みんなが集まれる敷地や集会所がないマンションでは、地域の自治会（町内会）と一緒になってやってみたらどうでしょうか。役員のなり手不足解消の一助になると思われます。

Contents

1p　巻頭言／「無関心」にはコミュニケーション活動を　会長・加藤壽六

2p　トピック「災害リスクに備える～巨大台風と水害～」

3p【防災】「台風 15 号、19 号被害に対する支援制度は？補償は？」

4p　わかりやすいマンションの設備改修工事《第 12 回最終回》（伊藤和彦・町田信男）

7p【投稿】「超高齢化時代のマンションをどう生きるのか？」（前編）／三井一征（賛助会員・マンション管理士）

10p よくあるＱ＆A【テーマ】帳票類の閲覧請求

11p【投稿】外国人居住　「排除」ではなく「共生」を！／土屋賢司（弁護士）

12p【イベント報告】

①９/１９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」

②11／7　Ｃグループ「大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ（後編）」

③12/4　マンション・コミュニティ研究会「マンションの終わりを想定した管理組合運営の意味を考える」

15p　浜管ネット　WEB サイトのご紹介

16p『事務局からお知らせ』

・Column「団地再生が容易になる？」

・Column「住宅過剰社会」

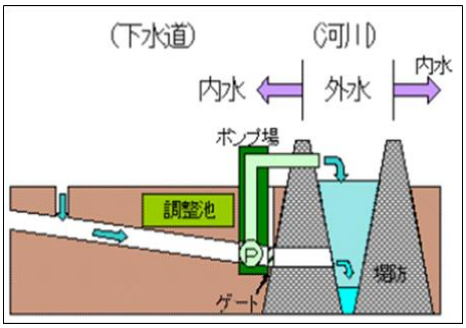
トピック

災害リスクに備える～巨大台風と水害～

昨秋、たて続けに台風 15 号、19 号に見舞われた関東地方。とりわけ台風 19 号は、巨大台風と喧伝されていたこともあり、われわれは緊張した一夜を過ごすことになった。一夜明けてみると被害は広範囲に及び、河川の氾濫や土砂崩れなどによる死者は 13 都県 90 人に上っている。

【マンションの被害は】

強烈な風や豪雨の影響を受けて、神奈川県でもガラス窓やパーテーションボードの破損、樹木の倒壊だけでなく、地下駐車場、エレベーターピットへの浸水や漏水によるエレベーターの停止など、多くのマンションで何らかの被害を被っている。地下にある変電設備が「内水氾濫」による浸水被害にあった超高層マンションでは、停電によってエレベーターは停止、給水ポンプも停止し断水となりトイレも使えない状況になった。



＜内水氾濫とは、排水路や下水管が雨水を流す処理能力を超えた場合や、川の水位が上昇して水を川に排出することができなくなったとき、市街地などに溢れてしまう浸水のことをいう。＞

鶴見川流域の新横浜近辺では、鶴見川の水位上昇によって内水氾濫が起き、地下駐車場への浸水被害を食い止めるのに躍起となるマンションもあった。幸い大きな被害は免れたが、思いもよらぬ水害リスクに大いに慌てることになった。

一方、台風 15 号の風の強さも尋常ではなかった。横浜市金沢区の護岸では高潮によって広範囲に浸水被害が出た。堤防は破壊され、近辺の木々はなぎ倒されて台風による高波の破壊力を見せつけている。護岸沿いの工業団地では窓ガラスが割れ、建物への浸水被害も生じた。昨年は関西国際空港が「水没」、甚大な被害を被ったが、巨大「高潮」への警戒や備えも忘れてはいけない。

【想定外では済まされない台風被害】

河川の氾濫は約 300 河川に及び、堤防の決壊は 17 河川 140 か所にもなった。このように台風による豪雨がもたらす大水害は、もはや「想定外」ではないと考えておくべきだ。地球温暖化によって、この 100 年間で日本近海の海水温は 1.12 度上昇。台風は超巨大化しており、千葉県では台風 15 号の来襲で多くの電柱がなぎ倒され、風も雨も今まで経験したことのないような強さになり雨量となった。

気候変動に関する政府間パネル（IPCC）は、21 世紀末までにほとんどの地域で極端な降水がより頻繁に発生する、と予測している。

【リスクに備える】

日本は昔から水害列島といわれるように、多くの水害に見舞われてきた。水害に対する先人たちの知恵に学び、貴重な経験から対応力を身につけていくことも必要だ。長老や古老といわれる方が身近にいなくなり、適切な判断が下せる人材がいないと、マンション住民は孤立した状況におかれる。日ごろから地域活動に積極的に参加して、コミュニティを育て、底力を蓄えておく一員となるべきだろう。

横浜市の各区にはハザードマップが備えられ、各家庭にも配られているはずだ。ハザードマップには「内水氾濫」の危険地域も図示されており、意外なところで「内水氾濫」の可能性があることがわかる。このハザードマップを参考にした防災訓練が十分に行われているか、考えておく必要がありそうだ。（編集部）

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

防災

台風 15 号、19 号被害に対する支援制度は？補償は？

関東は地震の備え、九州は台風の備えと思っていたが、地球温暖化による異常気象ともいうべきゲリラ豪雨やウルトラ台風を災害リスクに入れる時代が来ている。

横浜市の緊急支援事業

横浜市は屋根等に被害を受けた家屋を対象に、最大 30 万円の補助が受けられる緊急支援事業を始めている。対象者は「半壊又は一部損壊の罹災証明書が交付された住宅の所有者」であって、「自らの資力では住宅の修繕を行うことができない者」（※火災保険等ですべてを賄うことができた者は除外）。

被災者の支援は、被災者生活再建支援法によると「一部損壊」は支援金の支払いの対象とならないが、横浜市では、一部損壊の罹災証明書が交付された住宅にも 30 万円を限度として支援金の支払いを行うとしている。

募集は 3 月 10 日まで。申請書類の入手先は下記。

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/kinkyuhojo.html

※罹災証明書の「申請書」は消防署で入手できます。

※罹災証明書とは・・・罹災証明書は、市町村が災害対策基本法に基づき、住家等の被害程度について現地調査等を行い、確認した事実に基づき発行する証明書であり、各種の被災者支援制度の適用を受けるにあたって必要とされるものです。

※被害の調査と被災の証明者は、火災、風水害等によるものは消防署が行います。地震による損壊家屋の調査と証明は区役所が行います。

火災保険の補償は？

マンション保険の補償はどうなっているのか、マンション保険バスターズの西澤健之氏に補償の範囲などを聞いてみた。

今回、被害の多かったベランダの隔壁版やごみ置き場の屋根、ガラス窓などの被害は、保険金支払いの対象として比較的認められやすい。

しかし、水災の補償の対象は「床上浸水」または「地盤面から 45 ㎝超の浸水」と決められているから、床下浸水や 45 ㎝以下の浸水では補償の対象とならない。

では、「エレベーターに雨が吹き込んで基盤が故障」の場合はどうか。雨水等の吹込みによる損害は免責事項（対象外）というのが保険会社の決まりであるから、故障の原因が雨水の浸み込みである限り、補償の対象とはならない。

植栽が被害を受けた場合はどうか。これは保険会社によって細かい規定があり取り扱いが異なるので、保険会社に確認しておく必要がある。

今回の台風被害によって保険契約の見直しを検討している管理組合は多い。見直しのポイントをいくつかあげてみよう。

いわゆる「風災」は基本の補償内容に含まれているが、「水災」は特約として付帯しない限り保証されない。

しかし、中途で付帯ができる保険会社とそうでない会社があることにも注意が必要だ。

中途付帯ができる会社の場合、基本契約の残り期間分の水災補償保険料を支払えば追加できるが、そうでない会社の場合は、解約したうえで新たな契約を結ばなくてはならずハードルが高い。

このように保険はわかりにくい約款に縛られていることが多く、保険会社ごとにてん補範囲を定めることも可能な時代なので、個々の保険会社で確かめていただきたい。（編集部）

わかりやすいマンションの設備改修工事《第 12 回・最終回》

～ 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 12 回：設備改修工事の工事中の工事監理とは

1. はじめに

前回の項で設備改修工事の施工者が総会により承認され、契約が終り、工事着工までの準備も終わりました。

工事監理とは、組合の皆さんと決めた改修工事設計図書とおりに工事が行われているか、組合の皆さんの代わりの目となって見守り、施工者が設計図書とおりになっていない場合は修正指示や是正指導を行い、工事が設計図書に記載された機能や性能を確保するための業務です。

ここで改めて改修設計コンサルタントが行う工事監理業務の範囲を説明します。工事監理業務は、前回の項の①　施工者選定協力（補助）業務（見積依頼業者選定協力から施工者内定まで）、②　工事契約協力業務（施工者内定から工事契約まで）、③　工事着手前工事監理業務（工事契約から工事着手まで）と、今回の項目の④　工事中の監理業務（工事着手から工事完了まで）、⑤　工事完了後の監理業務（工事完了から完成引渡まで）、⑥　工事引渡 1 年目点検の監理業務（1 年目点検後以降の点検立会いは別途業務となり、組合より依頼があった場合立会いを行います）が業務範囲となります。

2. 工事中の監理業務

（1）工事監理費

工事中の監理は、工事期間中毎日工事監理を行う常駐監理ではなく工事期間何ヶ月間を、週何日工事監理を行うのか、月に何回委員会を開催し工事報告（監理者・施工者）を行うのか、および検査（部分払い、完了）を何回行うかを管理組合と協議してその監理日数を積み上げたうえで、業務報酬見積を作成するのが一般的です。

（2）工事中の監理業務報酬見積の基本日数

1）本工事監理：○○週（○ヶ月）×○日/週×○人/日＝○○人

①工事施工会社と現場代理人に改修工事の実績があれば毎週工事監理日数は少なくなります。

②工事監理には、現場での工事監理と社内での作業が含まれ○人/日が決まります。

③現場での工事監理は、現場巡回監理と現場打合せ（会議）を行いますので 5～6 時間前後/日現場にいるのが普通です。

④専有住戸内配管改修工事の場合は、配管工事を見る担当と内装工事を見る担当の 2 人体制で工事監理を行うのが一般的です。

2）委員会報告：○ヶ月×○回/月×○人

①専有住戸内配管改修工事を含む場合は、配管工事担当と内装工事担当が各住戸タイプの着手週は 2 日/週、その他は 1 日/週が一般的です。

②住棟・住戸タイプにより着手時に発生する問題対応が必要になりますので、着手週は監理日数を増やすことが望ましいのです。

3）中間・完了（竣工）検査：監理○○回、組合○○回

①中間検査は、施工者への中間支払時に行いますので工期が長い場合には複数回必要となります。また、工期が短い場合は完了竣工検査 1 回で済ます場合もあります。

②中間検査の内容は、契約時の支払出来高（工事完了○○%）に至っているかの検査を行いますので、中間出来高完了書類と検査依頼書を監理者が受け、現場と出

住み慣れた環境に、時を取り戻す。
「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
株式会社 大和
www.daiwa-co.com
0120-040011
本社　〒232-0025 横浜市南区高砂町 2-18-5
ISO9001　ISO14001

来高書類の整合を検査し、支払出来高に至っていれば管理組合に支払承諾報告を行う業務です。

③工事完了検査は、工事が 100%完了した時に、施工者の社内検査報告と竣工検査依頼書を工事監理者が受け、100%工事が完了していることの確認を監理者が行い、監理者検査報告とともに管理組合の皆さんが行う竣工検査を依頼し、管理組合と監理者と施工者の三者で完了検査を行います。完了検査は三段階の検査で工事の完了を確認するよう監理者が指導を行います。

（3）工事期間中の監理業務内容：

①工程確認：工事進捗状況（遅れていないか）の確認、
②使用材料（仕様書とおりか）の確認、
③安全（居住者・作業員）に関する助言、

④広報（施工者が居住者に出したお知らせ類）に関する助言、
⑤連絡事項（工事の報告・連絡・相談）に関する助言、
⑥検討事項（設計図書と現場が違う場合他）の指導、
⑦各種検査（水圧・勾配他）の実施による品質の確認と、検査記録の確認、
⑧精算・追加・変更項目工事の確認、
⑨①～⑧を含め現場定例会議で協議し、組合への報告・連絡・相談事項の確認を行う。
⑩管理組合の定例委員会に出席協議助言（⑨の現場定例会議の施工者報告と管理組合判断事項のアドバイス）

第 13 回（最終回）：工事完了後の工事監理業務

1. はじめに

改修工事が終わっても終わりではなく、工事完了（竣工）図書が施工者から管理組合への引き渡しが完了しなければ終わらないのです。現場代人や係員は、工事中には次項に示した竣工時提出書類の作成ができませんので、工事完了後 1～2 ヶ月間の間に作成し、監理者の確認後に管理組合に引き渡すことになります。また、見積要項（条件）に記載されている、性能保証期間の定期点検の実施があり、管理組合は、工事完了引渡後も施工者と関わり合いを持つことになります。

2. 工事完了後監理業務

（1）竣工図書作成指導、確認：

施工会社が工事完了後に作成する竣工引渡図書類は、下記の内、引渡に必要な項目を選定し作成してもらうことになり、工事監理者はその書類作成の指導とチェック確認を行います。

①工事完了（竣工）届、
②工事完了引渡書、引き受け書：予備品があれば、予備品リストと予備品の引渡・引受書も作成、
③工事請負契約書コピー、
④清算書（精算項目・追加変更の金額）、
⑤出来高検査報告書（社内・監理・組合）、
⑥工事性能（瑕疵）保証書、一欄表とも：施工者、下請け、メーカー、
⑦定期点検覚書（性能保証が切れる年度に点検を行ってもらう）、
⑧着工時提出図書（着工届、現場代理人・監理技術者届）、
⑨アフター体制表（会社、下請け）、
⑩協力業者一覧表、
⑪仕様資材一覧表（メーカーリスト）、
⑫機器器具等承諾図（承諾印のある物）、
⑬使用材料出荷証明書、
⑭工程表（実施全体工程表、月間工程表、３週工程表）、
⑮会議録：３者（管理組合・監理者・施工者）会議録、現場定例会議録（会議に提出した資料等も添付）、
⑯官公庁等申請リストと副本または控え（上下水道・消防・保健所・東京ガス・東京電力他）、
⑰施工計画書、施工要領書、

⑱仕様書（契約書添付の工事仕様書、変更がある場合はその部分を修正し「竣工仕様書」として添付）、
⑲竣工図（設計図を修正したもの）・施工図（現場で作成したもの）、
⑳工事写真：共用部と住戸内専有部の施工前・施工中・施工後の作業手順が分かるように整理して提出すること。特に住戸内立入工事の場合と隠ぺい部は全てデーターで提出、
㉑工事のお知らせ類、
㉒産業廃棄物マニュアル（E 票）、
㉓取り扱い説明書：メーカー取り扱い説明書と現場取扱説明書（バルブ位置操作図、使用上やってはいけないこと、清掃方法等注意事項他）、
㉔住戸内立入工事がある場合、A：住戸内工事完了確認書（居住者サイン押印したもの）を全戸受領し添付、B：完了アンケート確認書（不具合がない場合はサイン押印したものを受領、不具合箇所がある場合は不具合修復完了サイン押印したものを受領）を全戸添付。B は住戸内竣工検査済書となるので、全戸回収すること。受領できない場合、電話・訪問・郵便など実施記録をつけて 3 回程度行ってもダメなときは、組合へ依頼し対応してもらうことになります。

（2）精算項目・追加変更の金額確認：

改修工事では一般的に工事完了時の支払を 80%程度に抑えます。残金について、契約内訳書の精算項目（実費精算）と、工事中の設計変更や管理組合からの追加工事費の精査を行い、最終支払金額の確認を行う業務です。

（3）監理完了報告書の作成：

工事監理完了報告書と添付資料として、工事監理日報、工事指示書、工事監理清算書を作成し組合へ提出します。

（4）性能保証期間内の瑕疵に対する書類作成指導：

施工者が管理組合へ提出する性能保証書の作成指導を行います。仕様書に記載の各項目の性能保証年数と保証除外項目の確認、特殊工事の場合は下請け連名の保証書の提出、機器はメーカー保証書の提出も必要ですが、JIS 等規格の管材類の保証は一般的に求めません。性能保証のスタート日は引渡の翌日からが一般的です。

（5）定期点検計画の助言：

1 年目の定期点検を除き、性能保証が切れる年に定期点検を行います。その定期点検計画書の作成の助言を行います。

（6）委員会会議の出席協議助言：

工事完了から引き渡しまでの期間に、竣工図書の中間確認（特に精算金額）と引渡前の最終確認など 3 者会議が最低 2 回必要となります。その会議に出席し協議助言を行います。住戸内配管改修工事の場合、中間確認が増える場合があります。

（7）竣工図書引渡立会い：

竣工図書の内容を監理者が確認し、施工者と管理組合が引渡し・受領・調印するのを見届け、工事監理者が工事監理報告書を提出して改修工事が完了します。

（8）1 年目定期点検の指導及び立会、報告書確認：

工事引渡しから 1 年経過した頃に施工者が定期点検を行います。施工者は、定期点検予定の 2～3 か月前に管理組合と協議し、日程等の調整を行います。日程調整後に監理者は、施工者とその実施点検計画書の作成指導を行い、確認後に組合に提出し承諾を得ます。管理組合は日程協議後に、改修工事の不具合等（緊急を除く）を取集し、不具合等があれば施工者に通知し準備してもらいます。専有部に立入る住戸内配管改修工事を行った場合は、施工者が全戸にアンケートを配布し、不具合の有無の確認を行いその処置に日数がかかるケースもあります。監理者は、点検立会いと点検完了報告書の確認を行います。

1 年目点検費用は、改修工事や工事監理費に含まれていますが、2 年目以降の点検費用は工事費に含まれていないので、管理組合は、点検実施費用の予算計上が必要となります。

3. さいごに

第 1 回から第 13 回まで設計監理者の視線で「設備改修工事」の進め方を説明してきました。この作業を管理組合が行うには大変な労力と知識が必要となりますので、良いパートナーを選定して協働作業で行うことを望みます。

KIRIGAYA CORPORATION
桐ヶ谷工業所
プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護
当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。
株式会社　桐ヶ谷工業所
〒221-0044　神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16
TEL.045-461-0471　FAX.045-441-7437
【安心・安全をお約束】
横浜市優良工事請負業者に選ばれております。
YOKOHAMA
エコアクション21

投稿

超高齢化時代のマンションをどう生きるのか？（前編）

三井　一征（マンション管理士）

1　はじめに

私は当会（浜管ネット）の賛助会員である。当会が誕生した同じ年、つまり 1995 年（平成 7 年）にスタートした新宿区のマンション管理相談の相談員であり、その年から当会とのお付き合いが始まった。その後私も当会のマンション管理相談の相談員になり、数年前まで何件かの相談に乗ってきた。一方で私は、約 32 年前の 1987 年（昭和 62 年）にマンション管理組合連絡協議会の運営委員になったことから、マンションの運営をめぐる様々な問題に取り組むことになった（1994.12 に退任した）。

そこで当時在籍していた会社に都市研（都市・建築研究所）を新設し、その所長を兼任した（都市研は 1995.12 に解散）。

その 4 年後の 1992 年（平成 4 年）に日本マンション学会が誕生し、私も会員になって紛争処理実務研究会に所属した。

この学会は 2011 年（平成 23 年）に法人化し、私はその関東支部に所属した。

1-1　高齢化問題研究会

この関東支部では、2013 年（平成 25 年）の幹事会の決議に基づき、同年の 8 月 14 日に「高齢者問題研究会」第 1 回協議会を開催し、西山博之幹事をリーダーにして多くを学んだ。

ここで採択した基本路線は、次のとおりである。

第 1 段階は、現状のように協力的な管理組合の事例を収集し、その変化を追う。

第 2 段階については、第 1 段階の経過を踏まえ、その向かうべき方向性を定めるものとする。つまり、高齢化の原理的解明よりも、高齢化を問題にして動き始めた各管理組合の事例を収集し、変化を追うことを主眼にしたのである。

西山リーダーはこのテーマに関しては、次のような経緯をもっている。2006 年（平成 18 年）に東京都高齢者住宅支援員研修会を受講し、日住協（日本住宅管理組合協議会）の会員管理組合の高齢者調査を行ったのが最初で、その後、各種のセミナーや研修会等で講演することが続いている。

そのレジュメは、高齢者問題研究会が各種マンションの現地調査等を行うたびに付加し、調整して使用しているものである。

高齢化問題研究会は 2013 年（平成 25 年）より調査等を続けてきたが、第 1 次の調査結果は、マンション学 NO.51 に『マンション住民の高齢化問題』としてまとめ、2015 年（平成 27 年）の日本マンション学会広島大会で発表した。

その後も高齢化への取組みを進展させている管理組合や、高齢化問題研究会と情報交換しながらより踏み込んだ対策を取り入れた管理組合もある。それらをまとめた第 2 次案を今、多くのセミナー等で発表中である。ここでもあえてその一部を引用したい。

1―2　高齢化問題ワーキンググループ

当会でも管理運営部会に「高齢化問題ワーキンググループ」が結成され、今年の 7 月 20 日に第 1 回会合がもたれている。

そこでは、加藤壽六氏（当会会長）のレジュメや日本の将来推計人口等々の立派な資料が用意され、多角的な検討がなされている。この方向はとてもいいものだと思う。

しかし、この小論では、先に述べた日本マンション学会関東支部の高齢者問題研究会の方法で述べたいと思う。それも、地域的には横浜に限らず、テーマによっては全国に目を広げるものとする。

ナイスコミュニティーのマンション管理システム
ZERO
現状にとらわれない管理の仕様を創造する
それが私たちのミッション
ナイス コミュニティー株式会社
神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3丁目2番13号
0120－993－046

２　いくつかの事例

この小論でさえ、いくつかの事例を述べるためには、その前提条件等を述べなければならない。それを行うためには、原稿のかなりの部分を割かねばならないので、その作業を次の方法で行うことについてお許しいただきたい。それは、日本マンション学会名古屋大会（2017.4.22～23）のメインシンポで『マンションにおいて認知症とどう付き合うのか』を語った齋藤広子横浜市立大学教授の[表 1]マンションにおける人の高齢化による管理組合からみた問題事例（マンション学 NO.57　6p.）をそのまま引用させていただくことである（表１）。

さらに、本来の原稿では各管理組合の実名をあげているが、ここでは十分な字数を割けないので、アルファベットで標記する。（主な引用は『超高齢化・高経年化を迎えたマンションをどうする』西山博之、三井一征、田籠秀夫、松田昌也（2019.8.24）からである。）

２―１　高経年化した管理組合の運営対策事例

１）Ａ管理組合法人（東京都Ｋ市）

1967 年（昭和 42 年）竣工、8 棟、250 戸。

この団地は、事務局長を置いて完全自主管理で運営されてきた。自治会がなく、自治会活動を管理組合が担当している。

高齢化が進む中で、不安を抱える事案が増加傾向にあるので、対策の一環として「ふれあい活動」を進めている。その対象者は、分譲団地内に居住するすべての居住者である。孤独死、行方不明、病気、入院等々の問題においては、高齢者だけが対象ではないと考えたからである。

理事会は「ふれあい担当理事」を置き、ここでは省略するが、共有地内における日常的な「挨拶」等、様々なことに取り組んでいる。

2017 年（平成 29 年）5 月の第 52 回通常総会で、使用細則の第 13 条の２（緊急時の入室）に以下の条項を追加した。

客観的にみて居住者の人命尊重の面から緊急事態と判断した場合には、これに関わった組合員等（居住者）は、単独行動を避け、複数人により適切な判断のもとに、その住戸に進入することができる（緊急避難的措置）。なお、この場合、警察官や市役所の担当者等の立会が必要である。さらに、ベランダの戸境壁を破壊して進入する場合等において、復旧に要する費用は、原則として、管理組合法人の負担で復旧することができる。

2018 年（平成 30 年）5 月の第 53 回通常総会では、約 2 年にわたる委託管理検討委員会の検討を踏まえ、組合費の収納業務を受託している管理会社との「清掃業務、会計・出納業務、休日・夜間電話受付サービス業務」の委託が承認された。

２）他の管理組合でも何例かあるが、省略する。

２―２　管理組合及び他団体との連携による「高齢者の見守り」の取り組み事例

高齢者の見守りは､大きくは３つの種類に分類される。

①一般的に管理組合や自治会等が行う「緩やかな見守り」。

②民生委員、老人クラブ、住民ボランティア等が行う、定期的に安否確認等の訪問を行う「担当による見守り」。

③地域包括支援センター等の専門機関の職員が専門的な知見をもって行う「専門的な見守り」。

このように、住民（管理組合、自治会、町会）、民間業者、行政機関等が役割分担し、連携して行われることが重要であり、それが、共に支えあいながら、安心していつまでも住み続けることのできるような地域社会の再生である「地域包括ケアシステムの構築」へとつながるのである。

１）Ｂ管理組合（東京都Ｍ市）

1970 年(昭和 45 年)竣工､52 棟、1199 戸、5 階建てでエレベーターはない。UR 賃貸（2236 戸）が隣接し、分譲と合わせると 3,435 戸である。1973 年（昭和 48 年）に自主管理に移行し、事務局 4 名の他に約 40 名の作業協力者が支えている。管理組合理事 11 名の中に 2007 年度（平成 19 年度）総会で 2 名の福祉・高齢者担当理事を置いた。その後、2015 年度（平成 27 年度）で住民交流会担当理事と名称と業務が変更された。

2018 年（平成 30 年）8 月現在で、賃貸の空住戸約 600

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/

戸、分譲の空住戸約 40 戸である。人口では、2016 年（平成 28 年）統計で、当初の半分に減っている（約 10,000 人が 5,424 人に）。同年の高齢化率（65 歳以上）は、40%を超えていて、現時点では 50%超と推測されている。

このような状況下で次のような活動が生み出された。

●「お食事とおしゃべり会」

1995 年（平成 7 年）に発足。自治会で運営し、月 1 回の高齢者対象の会食の場である。毎回、60 名前後が出席し、約 40 名のボランティアが準備する食事とアトラクションを楽しんでいる。

●「助け合いの会」

1999 年（平成 11 年）に発足。自治会で運営し、対象は高齢者に限らず、掃除・洗濯・食事作り・子育て支援・外出の付き添い・家具の移動・髪のカット・丈直し・ゴミ出し等、1 時間 500 円で請け負う。有償ボランティアが 400 円を受け取り、100 円を運営費に充てている。

●「高齢者見守り支援ネットワーク」

2010 年（平成 22 年）に発足。当初は自治会、管理組合、各団体、高齢者支援センター等の代表者でスタートしたが、その後はボランティアの募集に応募した方々が加わって活動している。見守り登録者は常に 80 名から 90 名の間で、近年は減少傾向にある。それは、登録者が長期入院、施設入居、死去等により登録を終了するケースが増えていることによる。活動内容は、担当者による月 1 回の訪問、月 1 回の運営会議、週 3 回の事務所開設に加えて、年 1 回の登録者お楽しみ会、年 1 回の地域向け学習会の実施等である。

●「コミュニティ・スペース『つばさ』」

2012 年（平成 24 年）に団地店舗に開設し、後にM市あんしん相談室に併設された。サークル活動、サロン活動、イベント等で、年間延べ 10000 人が利用している。

●「B住宅管理組合・団地再生委員会」

2018 年（平成 30 年）に新規発足した同委員会で、建替えも視野に入れつつ、ハード面、ソフト面の両方から団地再生の検討を始めた。

2）C管理組合（東京都K区）

1970 年（昭和 45 年）竣工、2 棟、290 戸、11 階建て、エレベーター3 基。

◆高齢者見守り支援の始まり

2007 年（平成 19 年）に高齢者姉妹の住宅で、認知症の妹を介護していた姉が倒れ、何日も放置状態が続き、ベランダから内部に入るという深刻な事故が発生した。翌年の通常総会で「C団地管理組合高齢者見守り支援協議会」設立を決議し、K区の高齢者地域見守り支援事業に立候補して採択された。

2012 年（平成 24 年）に居住者登録カードを開始し、その翌年には、高齢者だけでなく障害のある人も対象にしようと名称を「高齢者等見守り支援協議会」と変更した。2015 年（平成 27 年）には活動の柱は、「各種情報の提供」、「居住者名簿の整備」、「何か起きたときに公的機関につなげる活動」にした。2018 年（平成 30 年）、老人会（シニアクラブ）設立準備を始めた。

◆緊急時の立入りの問題

2007 年の高齢者の姉の不幸により、イザというとき専有部分に入る必要があることから、同協議会は管理組合の下に置くことにした。同室に入るのに玄関の鍵を壊すか、隣室のベランダ側から入るか、その費用負担は誰がするのか、それらにつき了解を取るには、どのような人にどのような方法で連絡をするのか等々、管理組合は視野に入れて動いている。

3）D管理組合（東京都T市）

2006 年（平成 18 年）竣工、6 棟、530 戸（18 階建て 3 棟、11 階建て 3 棟）。

75 歳以上の高齢者数は 5%程度と思われる。専有部分に関しては、ほぼバリアフリーが整備されている。

通常は任意参加団体の自治会組織としての「Dコミュニティクラブ」が、管理組合の一組織として、居住者の全員参加として定義づけられた。重要事項の説明の一つである。

駐車場の使用契約では、本来、自家用車を持っていなければ契約できなかったが、車を持っていない高齢者世帯でも、来訪してくるディサービス会社や介護に来るお子さんの車を事前登録して、駐車場レーンを契約できるように規約・細則を改正した。育児のために訪ねてくる人の車もそうである。その他、この種の取組みが多くなされているが、掲載は省略する。（次号へ）

よくある Q&A

【テーマ】帳票類の閲覧請求

Ｑ１： ある区分所有者から、過去 5 年間の会計帳簿、什器備品台帳、その他帳票類の閲覧請求がありました。閲覧の理由が付されていなかったので再提出を求めました。1 日では閲覧完了が無理と判断し 3 回にわたる閲覧予定を示しましたが、監事の立会を求めてきました。閲覧・監事立会を認めるべきでしょうか。

Ａ１： 管理規約では、会計の帳票類の作成、保管について「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。」となっています。

●閲覧の理由は必要か

閲覧の理由が付してなければ、理事会がその理由を求めるのは当然です。会計監査を経ている会計帳簿等ですから、閲覧理由をより明確にしてほしいというのが理事会の立場です。

●組合員名簿の閲覧対象は？

組合員名簿は、個人情報保護法対象ですから、閲覧できるのは住所、氏名のみで、年齢、家族構成、勤務先、緊急連絡先などは対象外となります。

「その他帳票類」とは領収証、請求書、管理委託契約書、修理工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券及び預貯金の残高証明などがあげられます。

5 年分の会計帳簿等帳票類の閲覧となれば、相当の書類になるので複数回の閲覧機会を設定したのは良い準備だといえます。しかし、閲覧申請者が立会人を監事に指定し、強い要求であっても監事の立会を求める理由にはなりません。多数の書類を閲覧し散逸させることがあってはならないので、理事長や理事長が指名した人が複数で立ち会うことになります。

●謄写や写真撮影はできる？

今回閲覧者の要求にはなかったようですが、帳票類の謄写や写真撮影を要求されたらどう対応すべきかについては、裁判所の判断は分かれています。

●東京高裁の判断は？

東京高裁平成 23 年 9 月 15 日判決は、「謄写請求が認められるか否かは、規約が謄写請求を認めているか否かによる」として謄写請求は認められないとする判決を示しました。

●大阪高裁判決は？

ところが、大阪高裁平成 28 年 12 月 9 日判決は、「規約に謄写請求を認める規定がないにもかかわらず、謄写請求を認める」判決を示しました。管理組合と組合員の法律関係は、実質的に見て準委任であるとし、民法 645 条（受任者の報告義務）を類推適用して、報告義務の、履行として、原則として、組合員の求めがあれば、規約上閲覧が認められた文書だけでなく、その裏付資料となる原資料についても閲覧させなければならないとし、閲覧させる文書については写真撮影の請求も認めています。

「規約にないから謄写は認めない」と主張することは、この判決がある状況ではリスクを負う可能性があります。基本としては現行規約では謄写を認めないわけですが、謄写が可能であることを前提としつつ、閲覧対象帳票類のルール化を進め、規約で定めることが必要です。

（編集部）

外国人居住
（投稿）

管理規約や議案書を翻訳してルールを守れるようにする

「排除」ではなく「共生」を！

土屋　賢司（弁護士）

マンション管理に関する相談を受けていると、外国人区分所有者や外国人居住者（賃借人）に関する相談が多くあります。

① 外国人区分所有者が増えてきた。総会の招集通知を送っても出席してくれないし、議決権行使書も委任状も提出してくれない。

② 外国人居住者が増えてきた。ゴミ出し（分別）や共用施設の利用についてルールを守ってくれない。掲示板に注意書を貼っても全く効果がない。

特に外国人区分所有者が急増しているマンションからは、「今のうちに日本語を公用語と定めておいた方がいいのだろうか。あるいは、外国人には区分所有権を譲渡できないという規約を作れないだろうか。」などという相談も受けます。

しかし、仮に公用語を日本語と決議しても、多数派が外国人に変われば、外国語を公用語とする決議がされてしまう可能性があります。

また外国人への売買を制限する管理規約についても、その有効性については疑問視されていて、標準管理規約のコメントでも（暴力団員への譲渡に関して）「区分所有者間の取決め」での対応が推奨されています。これは法的に日本語を強制して解決すべき問題ではなく、発想を転換し、むしろ外国人と共生する方向で解決すべき問題なのではないでしょうか。

その視点でみると、①②の問題の最大の原因は、招集通知や規約、注意書などが日本語で書かれていて、外国人には理解できないという点に認められます。

そして、これを解決する方法もまた単純ですが、それの文書等を外国人が理解できる言語に翻訳するしかありません。なお、その際に注意すべきは、「翻訳」自体の正確性のみならず、「マンション管理の分野における専門用語等の正確性」を確保することです。

今後、外国人区分所有者・居住者はますます増えていくでしょう。日本人であろうと外国人であろうと、ルールを守らない場合には厳格な対応をすべきですが、管理組合が翻訳書面を作ることもなく、ルールの意味が分からない状態におかれたままの外国人に厳しく対応することは、いかがなものかと思われます。

【編集部注】 土屋賢司弁護士は、管理規約や細則などの翻訳業務を行っている。専門用語の翻訳にはマンション管理に精通した専門家の監修が必要というのが主な理由だ。料金は標準管理規約に準拠している場合、10 万円ほど。その他継続的な業務として総会や理事会の議案書・議事録の翻訳も行う。問合せは tsuchiyakenji@msgvnr.com

Column
～団地再生が容易になる？～

団地を住宅以外の用途にも活用できるように手続きを簡素化する「改正地域再生法」が昨年、12 月 2 日参議院本会議で可決・成立した。

「地域住宅団地再生事業」が創設され、市町村が再生の方法や対象区域などを事業計画として定めると、用途地域や特別用途地区などの規制を緩和して、店舗や高齢者施設、オフィスなどに用途変更が可能となる。

都市計画の決定・変更も可能となり、訪問看護サービスや子育て支援設備等も導入できるようになる。交通の利便性を考慮した、コミュニティバスの運行に必要な許認可手続きも簡素化される。コーディネーターには都市再生機構が当たる。

分譲団地の再生に今後、どのような影響を与えるのか、現時点では詳細は不明だが、用途地域等の規制が緩和されることや都市計画の変更も可能なことから、団地再生に取り組んできた管理組合にとってうれしい「お年玉」になることを期待したい。

イベント報告

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

セミナー全景

9 月 19 日、設備分科会 A グループ「設備改修基本計画と改修事例・トラブル事例」と題したセミナーを行った。

第一部は「マンションの給排水設備の基本計画とは」と題して技術者部会（(有）トム設備設計）の町田信男氏が講師を務めた。

町田氏は、まず給排水設備の基本計画の重要性について言及。具体的な基本計画検討書を示し解説した。要旨は以下のとおり。

1. 100 戸程度のマンションでは漏水事故が短期間（1～2 年）に 3 か所程度発生したらシステム全体の改修を行って対応しようと考えるのが基本計画。
2. いつ行うかの判断は、①長期修繕計画の設備改修年度の 2 年程度前の調査結果　②1 か所の漏水事故後、システム全体の詳細調査診断結果　③ポンプ・水槽等に不具合が発生した時などが考えられる。
3. 基本計画の作成は、管理組合とパートナーの協働作業。パートナーは、マンション改修実績のある、設備システムをよく理解した、コミュニケーションがうまく取れる人（のいる改修設計事務所、あるいはマンション改修設備工事会社）を選ぶ。

調査結果や基本計画については説明会を開催し、居住者に工事の必要性を理解してもらうことが大事だ。

堀金　俊介氏

第二部は、専門業部会（川本工業㈱）の堀金俊介氏が「直結増圧改修・専有部給水、給湯設備改修工事」の施工事例と「トラブル事例（ホントにあったこんな話）」について講演した。

まず、建物の特徴と施工前の懸念事項にどう対応するか、工事体制をどう組むか、各工事の綿密な計画のもと施工した事例を紹介した。多くの写真を使って解説があり、とても分かりやすかった。工事内容については露出配管の注意点の説明があり、改修後のアンケートでは大変満足いただいたそうだ。

≪トラブル事例≫

もっとも関心を集めたのは、設備分科会施工会社が経験した、ここ 7 年ほどの間に発生した工事上の「トラブル事例」36 件の紹介だ。トラブルの防止を目的に記録したものが紹介された。

事　例	概　要	件数
外出トラブル	ちょっと外出と言い戻らず等	3 件
入室拒否	工事に反対で入室拒否等	8 件
ごみ問題	度を超えるごみ量で工事不能等	2 件
排水禁止	排水禁止中の排水等	3 件
断　　水	断水作業中に開栓し、外出・工事終了後漏水	1 件
ペ ッ ト	猫が床の隙間に入ってしまった等	5 件
内装工事	経年劣化の内装材と貼替材の色が合わず	2 件
裁判事例	積立金滞納者が工事拒否、管理組合訴訟に	2 件
事　　故	一人暮らしの高齢者が死亡していた	3 件
トラブル	土曜日の施工を拒否された等	6 件
その他	近年は作業員の熱中症対策も必要	1 件

最後に、大切なことはトラブルの内容を吟味し、発生を防止するために改善に努め、事例をもとに対応策を準備することだと話された。セミナーには 35 名が参加、講義に熱心に聞き入り時間を超えて質疑が行われた。

１１／７　Ｃグループ　大規模修繕工事のわかりやすい全体の流れ（後編）
～ 工事詳細確定から工事の実施を決定するまで ～

11 月７日（木）L プラザにおいて、昨年開催した C グループ・セミナーの後編、大規模修繕工事の＜ステップ４　工事詳細決定＞から、＜ステップ６　工事の実施＞を決定するまでの重要なポイント、について解説があった。

阿部一尋氏

技術者部会の阿部一尋理事はまず、前編のおさらいとして STEP１～STEP３について簡単に説明したあと、今回のテーマ STEP４　工事詳細決定（修繕実施設計）、STEP５　施工会社・工事費決定（施工会社選定）、STEP６工事の実施を決定（総会決議）について説明を行った。

片山啓介氏

◆《ステップ４　工事詳細決定》◆

続いて技術者部会の片山啓介氏は、STEP４（工事詳細設計）修繕実施設計のポイントについて説明。通常、これはコンサルタントに依頼して行う作業。

管理組合は、広報誌などで工事目的など周知を図り、説明会等で工事の内容・工事の時期・工事費用と資金計画などの理解を得る必要がある。

設計図書とは、発注者（管理組合）と受注者（工事請負業者）が意思統一するツール。工事仕様書、図面・工事内訳数量書・工事予算書などがある。

仕様書は居住者の日常生活の維持という視点から、管理組合としてはチェックが必要だ。その他、仕様書は工事内容を明確にし、修繕・改修方法や手順などを表示する役割を果たす。

設計図面は、施工する範囲、材料などを図として補足するためのもの。予定内訳数量書、工事予算書とともに「実数精算項目」の理解を得ることも必要だ。

◆《ステップ５　施工会社の選定》◆

大賀久美子氏

STEP5（施工者・工事費決定）施工会社選定については専門業部会大賀久美子氏が説明。

公募する場合は①入札方式、②見積もり合わせ方式、公募しない場合は①特命随意契約方式がある。

見積もり合わせ方式では公募の方法・公募条件などを決め、公募条件として、技術力、対応能力、業績が比較できるよう技術者数・施工実績等の表を作成する。

選定に関しては書類選考のポイントが明確になるように、選考項目別に分類した比較表を作成して、依頼する会社の絞り込みを行っていく。

数社に対し、見積要綱（要領）書と設計図書を配布する。次いで現場説明会を実施。工事の特殊性や実数精算の有無、提出日や回答日時について説明する。見積依頼会社とは平等、公平に個別に面談し、現場視察を行ってもらう。

提出された見積書を検討するために比較表を作成し、金額・技術力・計画性・管理体制などを判断材料とする。

施工会社の選定に当たっては、各社の得意分野、工期に関する考え方、居住者の利便性確保や費用削減、現場代理人の人柄等を検証する。

大規模修繕工事が成功するか否かの鍵は、現場代理人の技量次第といっても過言ではない。ヒアリングを行い現場代理人の資質・人柄と会社の姿勢を見極める。

理事会で施工会社を内定したら、見積りを依頼した会社に対して内定通知または落選通知を早く知らせておくのも礼儀だ。

青木智史氏

◆◆◆《総会決議》◆◆◆

STEP6（工事の実施を決定）総会決議については、専門業部会青木智史氏が説明。

総会議案書には施工会社、発注金額、資金計画、工事内容、工事期間、管理組合の体制、工事監理者、その他を記載する。

総会開催前には住民説明会も必要だ。

総会で承認された後、工事請負契約を調印するに当たっては、①請負契約書　②工事請負約款　③工事仕様書、設計図　④工事請負明細書等を確認して行う。

設計事務所に監理業務を委託する場合は、名称、業務内容、業務範囲、責任範囲などを工事受注者へ通知しておく必要がある。

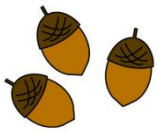
◆◆◆《前編・後編のまとめ》◆◆◆

浜村友一氏

セミナーの全体のまとめを専門業部会浜村友一氏が行い、工事の準備から工事の実施までを医療行為に例えて総括し、段階的に準備を行っていく重要性を再確認した。

前回のおさらいと工事全体をまとめた説明は、セミナー終了後のアンケート結果においても好評であった。（編集部／宮井）

番外編　12/4「マンションの終わりを想定した管理組合運営の意味を考える」～終わりの想定がある定借マンションの住民意識から学ぶ～



日比谷コンベンションホール
コミュニティ研究会（広田信子代表）主催第 25 回フォーラム

マンションは建物も、管理組合もいつかは終わりを迎えます。マンションの「最後」を考えることで逆に、積極的に「未来」を考えることができる、という趣旨で始まったフォーラムの内容の一部を紹介します。

■終わりを想定したマンション

分譲当初から「終わり」を想定したマンションがあります。1992 年（平成 4 年）借地借家法の改正に伴い新設された「定期借地権」契約で生まれた、いわゆる「定借マンション」です。定められた契約期間（一般定期借地権の場合 50 年以上）が終わると建物を解体し、土地を地主に返却しなければなりません。

この制度ができた背景には、当時バブル経済に伴う地価の高騰があり、住宅取得難が政治的な課題となっていたことでした。地主にすれば「貸しても還ってくる」仕組みであり、住宅を取得する側からすれば「所有権型より安く、良質なマンション」が得られるメリットがありました。

■モデル規約

「定借マンション」の管理規約モデルによると、「区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合は取壊し予定の建物の賃貸借として契約」しなければならず、「借地期間満了時における建物の取壊しや原状回復について別途協定を締結する」ものとし、管理組合は「土地所有者との連絡調整業務や建物取壊し及び原状回復費用積立金等の管理・運用業務、借地期間満了後の原状回復・明渡し業務を行うこと」ができるとなっています。

管理組合は建物を取壊さず、土地所有者に無償譲渡をすることもできますが、その場合、賃貸マンションとして使用することになれば継続して居住が可能となります。

■Aging in Place という考え方

50 年も住み続けるとその後の住まい方にはいろいろ選択肢があります。シルバーマンションへ行く、子供と同居する、サ高住ほか高齢者施設に移るなどです。つまり同一のマンションに住み続けるのではなく、適切な住み替えが行われることが自分らしく年を取ることにつながる、Aging in Place という考え方です。

あらかじめ全員一律に「住み替えをする時期」が定められているのが「定借マンション」なのです。「定借マンション」の実態についてはまだまだデータの蓄積が少なく、評価が難しいという面もあるようです。

マンションの「終活」を考えるうえでとても参考になるフォーラムであったと感じました。（編集部／吉村）

Column　＜住宅過剰社会＞

住宅過剰社会に警鐘を鳴らしている野澤千絵教授（東洋大学）は、著書「老いる家　崩れる家」の中で「私たちは、人口減少社会なのに住宅過剰社会という不思議な国に住んでいる」と書いています。

空き家は現在約 800 万戸、15 年後には 2,100 万戸を超え、3 戸に 1 戸が空き家になるといわれています。

この状況を放置できなくなる時が来る、と予測する専門家もいます。いわゆる住宅の総量規制がいつ始まるのかと。空き家を減らすには、中古住宅の流通を促進していく、新築中心の市場の転換が急務なのです。

そのためにも既存マンション（住宅）のリノベーション（建て替えも含めて）によって市場で流通する、質の高いマンション（住宅）を多く登場させる必要があります。

「100 年マンション」の取り組みもその一環と考えることができます。

野澤教授は、アメリカの「ランドバンク」という空き家を有効に活用するための取り組みを紹介しています。空き家に手を加えて、賃貸か売却する。また、解体した跡地には緑地やコミュニティ・スペースなどに転換する活動です。活動資金は企業・政府の支援のほか、税金滞納者の罰金を当てている、という発想が合理的で、かつ、ユニーク仕組みです。（編集部）

◆価値あるものを次代へ手渡すために◆
GOTO 株式会社 アール・エヌ・ゴトー
本　社　〒211-0043　川崎市中原区新城中町　１６－１０
Tel　044-777-5158　Fax　044-777-5120
E-mail（代表）office1@rngoto.com　http://www.rngoto.com
豊富な経験と実績によりお客様のご要望に応じたご提案を致します
改修工事のことならお任せください
ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

浜管ネット　WEB サイトのご紹介（管理組合 WEB サイト）　part2

管理組合 WEB サイトの紹介をいたします
トップメニューの浜管ネット会員ページの管理組合 WEB サイトを選択します

PC 版の表示

【使い方】管理組合のページへ進み、管理組合から通知されたアクセスキーを入力して認証されると、管理組合の画面が表示されます。管理組合からのお知らせ、各種ドキュメントを６つに分類されたカテゴリから閲覧およびダウンロードができます。浜管ネットの会員であれば、サーバーの使用料も、WEB サイトの構築費用も管理費用も必要ありません。

～　事務局からお知らせ　～

【浜管ネットの管理組合 web サイト提供】

★浜管ネットは管理組合 web サイトを昨年末に会員向けに提供しております。

・会員であれば、サーバーの費用もホームページの構築費用も管理費用もかかりません。

・管理組合の役員等の方々で管理担当者と、管理者用のユーザ ID（英数記号８桁以上）を決めて、管理組合 web サイトの**利用申込書を事務局へ提出してお申込みください。**パスワードを発行いたします。

（パスワードは英数字 12 桁以上で管理組合自身で設定することもできます。）

・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。

組合員への連絡事項、電子文書の管理・共有など様々な使い方ができます。

（※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っています。https://hamakan-net.com/mtouroku/

【イベント情報】

・浜管ネット CPD セミナー

東急コミュニティー技術研修センターNOTIA 見学会

ビル設備を丸ごと体験いただけます

日時：2020 年 2 月 12 日（木）　14：00～16：00

見学場所：東京都目黒区上目黒 3-9-1

定員：40 名（要予約：先着順）

参加費：無料

【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掲載する写真を募集しています。掲載したいとお考えの管理組合様は事務局へお問い合わせください。

【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では、会員同士の交流を図る目的で、役員経験者の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おります。

③　横浜市のマンションアドバイザー派遣制度

横浜市では、理事会または理事会の承認を得た委員会等の依頼により、専門家（アドバイザー）を派遣しております（初回無料、2 回目以降 12,000 円、年 6 回まで利用可）。理事会又は専門委員会等でご活用ください。

※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 3 件まで）事前申込制です。

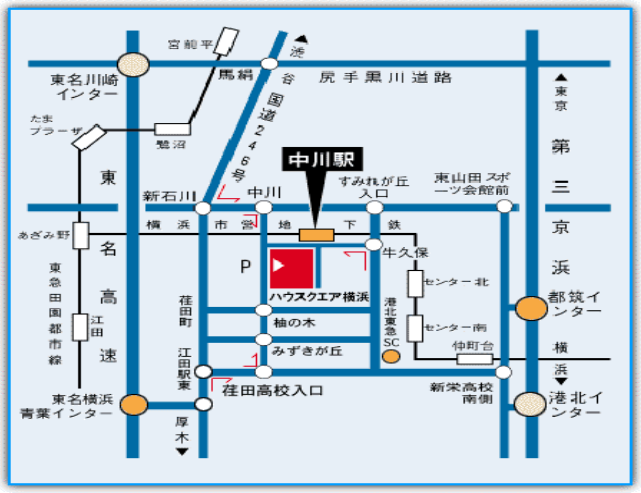
・浜管ネットの web サイトから申込フォーマットをダウンロードしてお申込みください。FAX でも結構です。

≪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）相談を受け付けています。

・ハード系（一級建築士が担当）相談は打合せの上、日程を決めて行います。

・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

☎　045-911-6541　　Fax　045-910-0210

Mail　office@hamakan-net.com

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 4 時まで開設