



一般社団法人

[www.kanagawa-mankan.or.jp](http://www.kanagawa-mankan.or.jp)

神奈川県マンション管理士会会報 第55号 (2011年11月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp

**神奈川県より「計画修繕サポートシステムモデル事業」の業務を受託しました。****会長 割田浩**

神奈川県では、今後急増が予想される県内の高経年マンションへの対応を図るために、計画修繕工事立案や長期修繕計画の策定あるいは見直しをしようとするマンション管理組合に対して、専門家を派遣するモデル事業を実施することになりました。

当県士会は、その「計画修繕サポートシステムモデル事業」を神奈川県から平成23年10月5日付で業務受託契約致しました。県の事業を単独で受注致しますのは初めてのことでありますので、当会としては、大変喜ばしいことでもあります。まして、県とされましても高経年マンションへの対応策としては初めてのモデル事業でありますので、それを先駆的立場で担わせて頂きますことは、当会の名誉であり、意義深いことと考えております。

当会と致しましては、当然のことながら、最高の陣容と最良の方法をもって受託業務に臨む考えです。具体的には、以下の総力体制で取り組みます。

**<モデル事業支援チーム>**

○実働部隊「プロジェクトチーム」に対して助言・支援を行う。

●座長：割田会長

●委員：佐々俊郎・松本洋司・横山修三・井上朝廣

**<モデル事業プロジェクトチーム>**

○モデル事業を実践遂行する。

●チームリーダー：木島義法

●サブリーダー(県担当)：井上朝廣

●サブリーダー(会計担当)：倉橋裕明

●メンバー：2～3名(後日選考)

**<スペシャリスト登録者>**

○計画修繕に係わる各分野の専門家(県士会内ダブルライセンス所持者や実務熟練者で予め登録した者)を適宜起用して、アドバイスやコンサルを行う。(登録者は別途募集します。)

今回は、県のモデル事業であって、当会が遂行した経過や結果を検証して、いずれは「計画修繕サポートシステム事業」(本事業)を実施されることが予想されます。モデル事業を通じて成果を上げて、当会が本事業も県のパートナーとなれますことを目指したいと存じます。プロジェクトメンバーやスペシャリスト登録者はもとより、当会全員の皆様のご理解・ご協力をお願い申し上げます。

**新入会員ご紹介**

平成23年9月以降入会された2名の新会員の方々をご紹介します。

氏名	所属委員会	所属支部	氏名	所属委員会	所属支部
川添 靖	業務支援、法務研究	横浜	松藤 公昭	研修企画	湘南

(敬称略)

## 関連機関・団体ニュース

### 日管連報告

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

1. 平成23年度国交省補助事業「マンション再生環境整備事業」について  
本補助事業について全国から33団体の応募があり、9月20日に日管連を含めた6団体の案件が採択され、10月13日付けで補助金交付通知がありました。  
当初予定との相違は、予算総額が1億2千万円から6千万円に減額されたことと事業終了日が例年の1月末から事業採択発表が遅れたため2月末になったことです。  
認可された日管連の事業内容は以下の通りです。
  - ①マンション再生相談対応ネットワーク構築事業（略称：「電話相談」）  
北海道から沖縄を含めた全国6ブロックに分けて電話相談を行ないます。
  - ②専門家派遣再生アドバイス事業（略称：「出前相談」）  
再生に関する相談で、全国で15件限定の出前相談を実施します。
  - ③マンション再生に向けた長期修繕計画・修繕積立金説明事業（略称：「長計・修積説明」）  
東日本大震災の被災5都市（盛岡、仙台、福島、水戸、千葉）において地方行政の協力を得てマンション管理組合に長期修繕計画及び修繕積立金等のセミナーとマンション被害復興の無料相談会を併設開催し、被災地の支援を行ないます。
  - ④専門家育成事業
    - (1) 実務研修会 所属会員を対象として「マンション再生に向けた長期修繕計画・修前積立金」の説明会を全国10都市で行ないます。県士会会員向けの研修会はニュースメールでお知らせした通り10月30日（日）東京会場で行なわれました。
    - (2) 全国マンション管理士合同研修会（仙台大会） 東日本大震災被災地仙台において、被災マンションの実態を学び再生の課題についての理解を深める研修会と、被災管理組合等からの復興に関する相談会を11月10日（木）に同時開催します。詳細は10月5日付けニュースメールでお知らせした通りです。
2. モデル事業等研究委員会報告  
しばらく休止していましたが同委員会が再開されることになり、県士会堀内敬之会員が新たに委員に就任しました。
3. 会員会報  
10月号会報の「北から南から」欄に県士会の紹介記事が掲載されました。

### 横浜市

9月29日、消防局危機管理室は、「帰宅困難者一時滞在施設及び津波避難施設の指定について」を発表しました。

今回は、地震発生時における「帰宅困難者一時滞在施設」として92施設、「津波避難施設」として55施設が指定されました。（以下、発表資料より抜粋）

1. 帰宅困難者の一時滞在施設は、横浜駅や新横浜駅などの主要駅周辺のホテルや学校、事務所や商業施設などまた、多くの観光客・買い物客が集まる山下公園、中華街付近のホテル等やその他の地域について、これまでにご協力いただけることとなった32施設を指定します。また、公会堂や地区センターなどの公共施設についても60施設を指定します。  
帰宅困難者一時滞在施設では、休息場所の他、可能な範囲でトイレ、水（水道水）、情報の提供を行います。
  2. 津波避難施設は、24時間対応でご協力いただけることとなった山下公園、中華街、横浜駅付近のホテル等について15施設を指定します。また、浸水想定区域付近の市立学校や市営住宅、さらに市庁舎、沿岸6区の区庁舎などの公共施設についても40施設を指定します。  
津波避難施設では、原則として避難場所の提供のみとなります。
  3. 帰宅困難者一時滞在施設及び津波避難施設については、より多く指定できるよう、今後とも取り組んでまいります。なお、帰宅困難者一時滞在施設における物資の備蓄としては、アルミブランケット等の備蓄を受け入れ施設と調整してまいります。
- ・記者発表資料詳細は、当会のホームページ「新着情報」に掲載しています。

## 11月・12月の相談会のご案内

### 《11月～12月の無料マンション管理相談会のご案内》

当会が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当会から相談員を派遣している相談会をご案内します。マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出かけ下さい。マンション管理士がご相談に応じます。

横浜市	日時: 毎週火曜日(11月1日、11月8日、11月15日、11月22日、11月29日、 12月6日、12月13日、12月20日、12月27日)13:00～16:00 第3土曜日(11月19日、12月17日) 13:00～16:00 場所: 一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。
川崎市	日時: 11月12日(土) 場所: 中原市民館1F奥かわさき市民活動センター 事前に予約をいれてください。 川崎支部長刀根(とね):070-5597-9198 日時: 12月11日(日)セミナーも併せて開催 13:15受付開始 13:30開始 場所: 川崎区 ミューザ川崎 詳しくはブログ <a href="http://kmkawasaki.exblog.jp/">http://kmkawasaki.exblog.jp/</a> 参照願います。
鎌倉市	日時: 12月1日(木)13:00～16:00 場所: 鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000
藤沢市	日時: 11月25日(金)13:00～16:00 場所: 藤沢市役所 事前に予約を入れてください。市民相談センター TEL:0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時: 11月11日(金)、12月9日(金)13:00～16:00 場所: 茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0466-82-1111
平塚市	日時: 11月28日(月)、12月26日(月)13:00～16:00 場所: 平塚市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0463-23-1111
相模原市	日時: 11月13日(日)、12月11日(日)13:00～17:00 場所: 当会相模原市民会館 事前に予約を入れてください。当会相模原市支部 TEL:046-256-2683(電話&FAX)
座間市	日時: 11月11日(金)、12月9日(金)13:30～16:30 場所: 座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課 TEL:046-252-8218
海老名市	日時: 11月15日(火)、12月20日(火)13:00～16:00 場所: 海老名市役所附属棟会議室 事前に予約を入れてください。都市整備課 TEL:046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時: 11月16日(水)、12月21日(水)13:00～16:00 場所: 厚木市役所本庁舎1F 事前に予約をいれてください。建築住宅課 TEL:046-225-2330
秦野市	日時: 11月28日(月)、12月26日(月) 場所: 秦野市東海大学前連絡所相談室 当日の午前中のみ電話受付します。広聴相談課 TEL:0463-82-5128
横須賀市	日時: 11月15日(土)14:00～17:00 場所: 勤労福祉会館部ヴェルク横須賀第6会議室 事前に予約を入れてください。横須賀支部長米久保:080-3150-9347

## サポートセンターだより

〈本部長 佐々俊郎〉



第3回目となる横浜市マンション管理組合サポートセンター「大規模修繕工事見学会」は、平成23年10月29日(土)横浜市旭区若葉台団地若葉台第三住宅管理組合で開催しました。

当団地は、1981年3月入居のRC4～5階建て2棟44戸の団地型マンションです。理事長は「はま管ネット会長」でもある山本育三さんと、築30年を迎えた第二期大規模修繕工事です。工事管理は、設計施工管理方式で分譲した神奈川県住宅供給公社傘下の(財)若葉台管理センターです。今回の修繕工事の特徴は、外壁改修、照明器具交換、集会所内装、縦樋交換、専用使用部分の建具付属部品の交換他、昨年実施した直結給水工事結果等です。

山本理事長他関係者からは、工事の準備段階から設計施工監理者の選定、工事仕様書の作成、工事業者の選定、工事監理へと進めた経緯を分かりよく丁寧に説明を受けました。

大規模修繕周期は、10年～12年が一般的ですが当組合では外気環境も良く15年周期で十分とのこと。参加者からは多くの質問がありましたが、丁寧に応えていただき「大変参考になった」との感想も寄せられ参加者が満足する見学会でした。

参加者は、14管理組合とマンション管理士を含めた36名及び横浜市住宅計画課を含むスタッフ15名でした。

## 横浜市マンション管理組合サポートセンター マンション管理基礎講座No.2 (大規模修繕等ハード編)

主催：横浜市建築局、住宅金融支援機構、(財)マンション管理センター  
横浜市マンション管理組合サポートセンター

日程：平成23年12月3日(土) 午前9時25～午後4時50分

会場：横浜市開港記念会館 (MM21線 日本大通り県庁前下車)

定員：90名 参加費・資料代無料 (先着順に受付)

講座

- |                  |                |      |
|------------------|----------------|------|
| ・大規模修繕、東日本大震災に学ぶ | (財)マンション管理センター | 鈴木了史 |
| ・長期修繕計画とガイドライン   | NPO 浜管ネット技術部会長 | 田邊邦男 |
| ・大規模修繕と地震対策      | NPO 建物ドクターズ横浜  | 片山啓介 |
| ・防災とコミュニティー      | (財)マンション管理センター | 廣田信子 |
| ・給水排水設備と地震対策     | 日本建築家協会メンテナンス部 | 柳下雅孝 |
| ・リフォームローンについて    | 住宅金融支援機構       | 市川真一 |

## 理事会だより

### 特別委員会「体制見直し委員会」活動報告

〈法務研究委員会担当理事 松本洋司〉

本特別委員会設置は、8月11日開催の理事会で決まりました。

目的は、当会の組織図、定款・規定類を根本的に見直し、機能的・機動的体制を構築することにあります。本特別委員会の正式名称は、「組織、定款・規定類見直し委員会」ですが、略称として「体制見直し委員会」としております。

活動期間は、平成23年12月末までとし、取り纏め結果を理事会に答申の上、次の総会に諮ることにしております。最終取り纏めまでに関連する事項をあらかじめ想定する必要があるものはその都度理事会に報告の上方向性を出して貰うこととしております。

委員：現在の当会役員からは、割田会長、横山・小林総務担当、松本浩明研修担当、木畠技術担当、岡本業務担当、鮫島渉外担当、刀根川崎支部長、一般会員として、池谷壽通・佐藤育志・堀内敬之会員にお願いしております。

委員長：松本洋司法務担当

委員会開催は、不定期ですが第1回：8月29日、第2回：9月15日、第3回：10月5日に開催しております。

その中で、既に「当会の公益法人化」、「会員制度」、「組織図」、「部・委員会・支部分掌事項」、「支部体制」、「会長選任方法」、「定款の目的・事業」、「事務局強化」等について採り上げております。

#### ① 「当会の公益法人化」について

将来公益法人を目指すことも視野に入れますが、そのためにも今は足元をしっかりと固めておくことが必要かつ重要であることを確認しました。

#### ② 「会員制度」について

現状の会員制度を維持することとし、あらためて会員の「義務」と「権利」を確認しました。

#### ③ 「組織図」について

現行の\*6委員会制度(総務・業務支援・研修企画・技術支援・法務研究・渉外企画)を、「管理担当部門」(業務執行体制の強化を目的とする)、「常設委員会」(自己研鑽を目的とする)、「地域担当部門」(地域活動の強化を目的とする)の3グループ制に移行する方向で検討中です。

管理担当部門：総務部(現行の総務委員会が基本)・業務部(同業務支援委員会)・渉外部(同渉外企画委

員会)

常設委員会：研修（同研修企画委員会）・技術（同技術支援委員会）・法制（同法務研究委員会）

地域担当部門：県内各支部（同川崎支部・横浜支部・相模原市支部・県央支部・湘南支部・横須賀支部）

【\* 現行の6委員会制度は、「管理グループ」：総務委員会、「業務グループ」：研修企画委員会、技術支援委員会、業務支援委員会、法務研究委員会、「渉外グループ」：渉外企画委員会です。】

④ 「部・委員会・支部分掌事項」について

③と絡むことでもあり、今後具体的に詰めていきます。

⑤ 「支部体制」について

基本的には、現行の支部がそのまま移行されます。ただし、現状の支部は親睦的な要素が強いのですが、今後の支部は実務を担当し、各支部長は役員を兼務し業務部に入っていただく方向で検討します。県南 or 県西支部（仮称）の立ち上げを推進していきます。

⑥ 「会長選任方法」について

現行の選任方法（会員の直接選挙で選出→総会での選任→理事会での追認）を他の一般社団法人マンション管理士会と同様の選任方法（理事会で選出・選任）に改めるかについては、理事会で検討することになります。改める場合には定款の改正が必要となります。

⑦ 「定款の目的・事業」について

現行の当会の事業を明確化する方向で検討中です。

⑧ 「事務局強化」について

現行の事務所当番制度を改革することになりますので、今後総務委員長と十分な摺り合わせが必要です。

## 委員会だより

### 総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 会計処理基準改正プロジェクト（以下「会計PT」という）

会計PTメンバーで集中して討議と作業を進め、8月11日理事会に、会計規程（案）及び印章取扱規程（案）を提示しましたが、9月8日理事会で「会計規程」及び「印章取扱規程」が正式に決定しました。引き続き、従来的一般会計にその他事業を加えた会計処理を試行しています。

(2) IT委員会

毎月1回定例会を開催して、現在レンタルしているサーバーの問題点の整理、旧HPと新HPの2本立てとなっているHP運営上の問題点の洗い出しと解決方法の検討、など引き続き協議を続けています。

### 住所・Eメールアドレス等変更届のお願い

### 総務委員会

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局（事務所）にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会（所属委員会・支部を含む。）からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

### 研修企画委員会

〈研修企画委員長 松本浩明〉

1. 9～10月活動報告

(1) 勉強会

■9/25（日）：テーマは「判例・トラブルから学ぶ電力購入（受電）の現状を検証する」で、鷲谷 雄作会員が講師となり、

◇電力購入の受電契約について

◇判例1 事業会社の動力用高圧一括受電への営業活動が非弁行為に抵触するか

◇判例2 高圧一括受電拒否で59条競売

について鷺谷会員の考察を含め解説いただき活発な質疑応答がなされた。

なお、参加者は19名。

- 10/23(日)：テーマは「マンション管理新聞を読む」で、マンション管理新聞より「23年度マンション管理士法定講習実施概要」「簡易耐震診断開始 管理協」他計24記事をピックアップし、松本が概要を解説した。

## (2) 研修会(月例会)

- 9/25(日)：下記事項を決定した。

- ・新CPD制度のデータ管理用ソフトの開発を業者に委託するに当たり、見積仕様書の作成を小宮会員にお願いすることにした。
- ・第3回研修セミナー(12/15(木))は、立澤 保光会員に「コンクリートの耐久性」について講演いただくこととした。

なお、出席者は14名。

- 10/23(日)：CPD制度構築WGより新CPD制度の規程案を提案し当委員会として検討した。

## (3) CPD制度構築WG(ワーキンググループ)会議

- 10/23(日)：小宮会員に作成願った新CPD制度のデータ管理用ソフトの見積仕様書について検討した。

## 2. 11～12月の活動予定

### (1) 第3回研修セミナー(予定)

- 1)日 時:12/15(木) 18:30～20:30
- 2)場 所:かながわ県民活動サポートセンタ 会議室304
- 3)定 員:60名
- 4)受講対象者:士会会員に限定する。
- 5)講 師:立澤 保光会員
- 6)テーマ:『コンクリートの耐久性』

### (2) 勉強会

- 11/27(日)、12/18(日)：業務研究(テーマ未定)

### (3) 研修会(月例会)

- 11/27(日)、12/18(日)：理事会報告他

## 3. コンプライアンス(Compliance)について(第3回)

第3回目の今回は、今、なぜ、コンプライアンスが必要なのかを考えてみたいと思います。

3-1. 業績の拡大や短期的な利益を優先するあまり、違法行為や反社会的行為に手を染めて消費者や取引先の信頼を失い、事業継続が不可能になる企業が頻発するようになってきたことがある。【いわゆる企業の不祥事】その結果、企業にとってコンプライアンスは、リスクマネジメント活動としてとらえられる場合が多くなってきた。

⇒「**違法行為や反社会的行為を排除**」

3-2. 企業に求められる要件が、従来よりも広がってきたという点が指摘できる。法令順守といっても単に法律を守るだけではなく、**企業の社会的責任**(CSR:corporate social responsibility)を果たすことも、強く要求されるようになってきたからだ。何より、企業が大きくなればなるほど、ブランドイメージの維持・向上のためにコンプライアンスやCSRが必要となってくる。事実、消費者や証券市場などの選択基準に、社会的責任を果たしているかどうかというイメージが考慮されるようになってきている。企業の規模や収益に応じて社会的責任を果たせなければ、そもそも利益を上げる資格がない、と見なされることも少なくない。逆に、一見利益に結び付かないような行動でも、社会的に意義があるならば、広告よりも宣伝効果を上げ、企業のブランドイメージ向上につながる場合も出てきている。

⇒「**社会的責任(社会貢献)を果たす**」

3-3. グローバル化の進展という、社会的背景の変化も見逃せない。企業を評価する目が世界にまで広がり、より厳しい国際価値基準にさらされることになったのである。また、昨今の法化社会、司法制度改革、規制緩和などの大きな社会の変革の中で、国民の意識にも変化が出てきた。プライバシー権などの新しい権利意識

や、環境や食の安全に対する関心、企業活動への社会的影響力へのチェック意識などが、急速に高まってきたのである。その結果、企業も国民からのさまざまな監視の目を、より厳しく受けるようになった。言い換えれば、より多くの人々に、より多くの視点から監視されるようになってきた、ということになるだろうか。いずれにしても、社会的背景の変化により、企業に求められるコンプライアンスも、より高度化、複雑化してきたのは間違いない。そして、コンプライアンスへの対応が、企業の経営課題の中で、非常に大きな位置を占めるようになってきたのである。

⇒「社会的背景の変化に対応」



#### 4. 第2回研修セミナー開催報告

■日 時：平成23年8月31日(水) 18:30~20:20

■講 演：◆◆『マンション政策をめぐる最近の状況について』(18:30~20:00)

◇講師：鈴木 徹 神奈川県県土整備局建築住宅部参事

◇趣旨：長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン、マンションの修繕積立金のガイドラインについて、改正マンション標準管理規約等マンションをめぐる政策が次々と打ち出されておりますが、現時点においてマンション管理士として知っておきたい情報を整理しておきたいと思っております。

日頃接することができない資料を豊富にご準備いただき、体系的にポイントを分かり易くご講演いただきました。ご講演の要旨は以下の通り。

##### ◆「マンション政策をめぐる最近の状況について」

- I マンション政策の現状と課題・位置づけについて
  - ・マンション再生の取組と課題
  - ・住生活基本計画(全国計画)における位置づけ
- II マンション建替え円滑化法に関する制度改正について
  - ・マンション建替え円滑化法施行規則の改正(平成24年4月1日施行)
  - ・法改正に伴うマンション建替え円滑化法の認可権者の変更等
- III マンションの修繕積立金に関するガイドラインについて
- IV 長期修繕計画ガイドライン(平成20年6月)について
- V 標準管理規約の改正について
- VI 神奈川県の住宅事情について

##### ◆「マンションに関する知っておきたい情報」

- 1 老朽マンション対策会議の第一次緊急提言(平成23年6月20日)
- 2 既設エレベーターの安全確保に向けて報告書(案)
- 3 分譲マンションの政策に関するご意見募集結果(平成22年7月29日公表)

##### ◆◆質疑応答(20:00~20:20)(20分)

###### (1) マンション建替えへのマンション管理士関与について

建替えに至る合意形成については、補助金支払の仕組みはない。国として専門家の育成は考えてはいるが、専門家に直接補助金をだすことは考えていない。NPO等団体には補助金は出しやすいが、行政が個人に補助金は出しにくい。ばらまきと言われる。NPOとか団体を支援する方向にある。

###### (2) 第三者管理としてマンション管理士の関与について

管理規約見直しのなかで管理組合役員として賃借人をいれることについては議論されているが、マンション管理士を入れる方向性はない。区分所有者の利益を最大化する方向の中で、専門家を入れることは議論されているが、専門家の範囲はどこまでか議論は詰まっていない。

###### (3) 中古住宅流通市場の活性化のために国と自治体の熱意について

新成長戦略の柱と考えている。中古リフォーム市場整備のための総合的プラン策定、実施することになっている。補足的に話せば、修繕積立金のガイドラインについて、中高層住宅協会に聞いたところ、このガイドラインがあるので管理会社として仕事がやり易いなどと聞いている。ただ、このガイドラインには外構や駐車場整備が入ってない。基金方式はとってないので徴収の妥当性など懸念が出ている。消費者から、この通り積み立てれば必要額が積立てられるのかなど照会が来ている。

■会 場：かながわ県民センター 会議室304(3F) 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2

■参加者：34名(申込者：32名)

■アンケート結果：下記、「5. 第2回研修セミナーのアンケート結果」を参照ください。

#### 5. 第2回研修セミナーのアンケート結果

## (1) 参加者数

- ①事前の申込者数 (32名) : 内 31名が参加 (参加率 : 96.9%)
- ②当日の参加者数 : 3名
- ③合 計 : 34名が参加

## 【コメント】

- ◆8/11 (木) の理事会で開催の報告をした後、8/17 (水) 及び 8/24 (水) の 2 回に亘り news メールで会員にご案内した。5/21 (土) に開催のマンション管理セミナーへの会員の参加者数は 24 名であったから 10 名の増加となった。

## (2) アンケート回収者数

33名から回収。参加者1名から回収していないだけで驚異的な回収率 (97.1%) となった。

## (3) 講演の時間はいかがでしたでしょうか。該当する数字を丸 (○) で囲んでください。

(約 1 時間 30 分の講義時間でした)

5 : 長い	4 : やや長い	3 : 普通	2 : やや短い	1 : 短い	合 計
1 (3%)	0	24 (73%)	7 (21%)	1 (3%)	33 (100%)
2.8					平均

## 【コメント】

- ◆平均は 2.8 で「3:普通<sup>(-)</sup>」である。
- ◆「2:やや短い」「1:短い」と、8名 (24%) の方が回答されているが、これは豊富な講演資料に対する講演時間の評価と受け取れる。
- 〔ご参考〕鈴木講師には5/21 (土) のセミナーでも講演していただいているが (テーマは、災害に対する備えはどうあるべきか)、その時のアンケート結果 (同一質問) の平均は、「2.9」であった。

## (4) 講演の内容はいかがでしたでしょうか。該当する数字を丸 (○) で囲んでください。

5 : 大変参考になった	4 : 参考になった	3 : 普通	2 : 物足りなかった	1 : 大変物足りなかつた	合 計
19 (58%)	11 (33%)	3 (9%)	0	0	33 (100%)
4.5					平均

## 【コメント】

- ◆平均は 4.5 で「5:大変参考になった<sup>(-)</sup>」である。
- ◆「5:大変参考になった」「4:参考になった」の評価が 30名 (91%) にも上り、講師に感謝申し上げたい。下記 5. の自由記述欄を参照願いたい。
- 〔ご参考〕5/21 (土) のセミナーでは、「5 参考になった」「4 やや参考になった」「3 普通」「2 やや物足りない」「1 物足りない」のアンケートであったが、鈴木講師のアンケート結果の平均は、「4.3」であった。

## (5) 参考になったこと等ご感想をお聞かせください。(自由記述)

- ①マンション標準管理規約改正のポイント二つ (2名)。
- ②長期修繕計画標準様式等の課題と改訂の動き。
- ③修繕積立金に関するガイドラインの補足的説明が必要であった背景。
- ④長期修繕計画標準様式等、修繕積立金に関するガイドラインの作成に至った経緯。
- ⑤日頃、目にすることができない資料を豊富に準備いただき大変参考になりました。ありがとうございました。
- ⑥理事会への第三者専門家参加の方向性について意味付けの理解を得ました。
- ⑦標準規約改正での課題です。
- ⑧それぞれのテーマのポイントに触れられていて、知識の確認と整理ができました。テーマによっては深く掘り下げて欲しいところもありますが、今回はこれで十分であったかと思えます。
- ⑨立法の経緯について、大変参考になりました。長計の見直しに関する情報、ありがとうございました。
- ⑩最新情報がたくさん出されて良かった (2名)。
- ⑪政策に直接携わった講師の話は、政策の背景がよく理解できて、大変参考になります。
- ⑫行政等の動向・方向性も興味深かった。解り易い説明でした。ありがとうございました。
- ⑬直近の生の情報をベースにした講話で、建前論でなく、実務に即した真実味があり、大変感動しました。

講師の選択が適切であったと思う。

- ⑭国策の流れを伺えたので、参考になりました。
- ⑮長計についての内容がよくわかった。例えば、給水管や機械式駐車場は問題だと思っていたところでした。今後、改正されるとのことで、安心しました。
- ⑯大変参考になりました。
- ⑰行政の方向・指向性が比較的理解できてきました。
- ⑱直接、マンション政策に係わった鈴木氏にお話をお聞きできて、良かった。全て、良かったです。
- ⑲全般的になかなか聞けないことを聞くことができて良かった。
- ⑳タイムリーに行政当局者の考え方を聞く機会になり参考になりました。政策動向のヒントになりました。
- 21 戸開走行保護装置の今後の状況。
- 22 最近の政策の状況を知れ、近々の将来が読み取れました。
- 23 法令改正の裏話、規約改正の裏話が参考になった。
- 24 既設エレベーターに対して「戸開走行保護装置」を設置することが義務づけられる。
- 25 積立金ガイドライン。
- 26 規約改正の方向。
- 27 セミナーの範囲では時間が足りない（講演の時間は「1:短い」、講演の内容は「4:参考になった」と回答された方）。
- 28 長期修繕マニュアルの適用上の限界の説明は、作成段階の実情の訴えと共に参考になった。政府（国交省）の新成長政策の説明は現実性がはかり難く、ほとんど興味が持てなかった（講演の時間は「3:普通」、講演の内容は「3:普通」と回答された方）。
- 29 エレベーター等の最新情報が参考になった。（講演の時間は「3:普通」、講演の内容は「3:普通」と回答された方）。
- 30 携帯電話のマナーモードは徹底して欲しい。・・・大変申し訳ございませんでした

(6) セミナー参加の動機についてお聞かせください。該当する数字を丸(○)で囲んでください。(複数回答可)

- ①現在直面しているテーマであったから……………2件 (3.7%)
- ②時期を得たテーマであったから……………13件 (24.1%)
- ③情報として知っておきたかったから……………20件 (37.0%)
- ④日頃接することがない情報が入手できると思ったから……………11件 (20.4%)
- ⑤講師がよいから……………8件 (14.8%)
- ⑥その他( )……………0件
- ◇合計……………54件 (100%)

#### 【コメント】

- ◆「複数回答可」で33名の方から54件、1.6件/1名の回答をいただいた。
- ◆一般的に「②時期を得たテーマであったから」「③情報として知っておきたかったから」に集中するが、ここで特筆できるのは、「④日頃接することがない情報が入手できると思ったから」が11件で20.4%を占めている、また、「⑤講師がよいから」も8件で14.8%を占めていることである。今後のセミナー開催に当たって、テーマの設定、講師の選定については特に慎重を期したい。

(7) 今後取り上げて欲しいテーマがありましたらお聞かせください。(自由記述)

- ①委託管理費の計算式。
- ②第三者管理方式について。
- ③区分法（法務省）と現実の管理の落とし所の論議についてもっとすべきである。

## 技術支援委員会

〈技術支援委員長 井上朝廣〉

平成23年度の技術支援委員会では「マンションのエコ」に焦点を当てて研究を進めています。技術支援委員会では注目に値する技術を持つ専門会社の最新技術のヒアリング及び委員の研究成果の発表を適宜実施してきました。可能な限り「拡大委員会」として広く会員の方にもご案内させていただきたいと考えています。

特に新入会員の方の出席を歓迎致しますので、技術支援委員会の委員でない方も拡大委員会としてご案内した

時は、気軽にお顔を見せてください。最近は参加者も多くほぼ士会事務所が満席となる盛会が続いています。10月24日には26名の参加があり、熱心な討議がありました。但し士会事務所の定員がありますので事前に出席する旨メール連絡をお願いします。

8月22日(月) 大規模修繕17年周期提案 マンション管理士顧問契約が条件 日熊憲嗣委員  
 9月26日(月) マンションのエレベーター更新リフォーム 三菱電機(株)  
 10月24日(月) 高圧受電による電気料金節減 (株)エフビットコミュニケーションズ

また工事現場見学会も10月29日(土)に4月にヒアリングした「外断熱の施行例」として「ホームタウン南大沢」の見学会を企画し、多くの方に参加していただきました。実施例はまだ多くないのですが、欧米で広く採用されている技術と言うことなので、これから日本の建物に採用されるようになるのではないかと注目しています。ユーザーの立場から管理組合からの率直なコメントも聞くことが出来ました。

士会会員に広くこれらの技術情報をご利用いただけるよう、士会事務所に技術支援委員会ファイルを常備し資料をファイルしておきますので是非ご利用ください。

毎月第4月曜日18:00~20:00、士会事務所で定例的に委員会を開催します。様々な分野の出身者のノウハウの披露など興味深い自由討議が続いています。相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会を目指しています。委員会終了後有志による懇親会も随時行われています。

### 新シリーズ「技術用語解説」第三回



#### 「バルコニー」「ヴェランダ」「テラス」

バルコニー(Balcony)、ヴェランダ(Veranda)とテラス(Terrace)は、その区別がわかりにくいので、混同されている場合も見られますので、その違いを認識しましょう。

#### バルコニー(Balcony) :

建物の外壁もしくは内壁から突き出して、室内生活の延長として利用できる屋外の床を言う。一般的に地上には接していない。

#### ヴェランダ(Veranda) :

建物外周に沿って長く張り出して作られた開放的なギャラリー一部分を言う。屋根付きの縁状のもので床は板、石煉瓦またはその他で舗装される。一般的に地上に接している。縁側、塗れ縁などを含める場合もある。

#### テラス(Terrace) :

地上面より一段高くなった人口または自然の露天の台状部分を言う。露台とも言われる。建物の延長とみられるものを「露壇」、庭園内に独立して作られるものを「園壇」と称して区別することもある。

出典：建築大辞典（彰国社編） 建築学用語辞典（日本建築学会）

## 業務支援委員会

〈業務支援委員長 割田浩〉

### 1. 正式名称は「会員紹介等制度」と決定しました！

分譲マンションの管理組合様からマンション管理士派遣の要請が増えていることに鑑み、業務支援委員会で準備を進めているマンション管理士派遣の仕組みを「会員紹介等制度」と称することに決定しました。本制度を構築するにあたってのコンセプトは、

- (1) 依頼人の満足達成を第一義とする
- (2) 会員に対して職業機会を提供する
- (3) 士会の収益事業の柱とする

とし、公平性と簡潔明瞭な解り易い制度を目指しています。

## 2. 「紹介者等登録制度」が間もなく開始されます！

あらかじめ会員の希望により登録の申出をさせ、業務分類別に登録簿を作成します。業務分類は16項目程度とし、その業務分類の中から一人3業務まで登録できます。

また、紹介する管理士の人選は名簿の順位にしたがって自動的に行いますが、名簿登録の順位付けは登録簿作成時に抽選によって行います。ただし、複雑な案件については「審査委員会」に諮って選定します。

## 法務研究委員会

〈法務研究委員長 松本洋司〉



### 1. 秋の「交感会」開催

秋の「交感会」を10月15日(土)10:00~12:30、当会事務所で開催しました。

この「交感会」の趣旨は、何かの結論をだそうとする会ではなく、参加者の「知的好奇心」を刺激し、「脳の活性化」を促す目的で行うもので、1月に引き続き開催したものです。

テーマ:(1)「管理規約適正性診断」(日管連)に参加して、(2)「所有法と団体法の交錯—区分所有者に対する団体的拘束の根拠と限界」伊藤栄壽著、成文堂出版の書籍紹介と貸出順の決定、(3)「管理者管理方式」(第三者管理方式)に関する管理組合向セミナーの開催可否と開催する場合の内容決定、でした。

(1)は、平成22年度国土交通省マンション等安心居住推進事業の一環として日管連が行う業務に参加された眞殿知幸委員から発表がありました。

次のような不備の介在する規約に対して、診断を行うそれぞれのマンション管理士の認識の違いや対応姿勢を調整しながら業務を行ったご苦労が語られました。

- ①専有部分(区分所有権)を暴力団関係者への売却・貸与を禁じているもの
- ②管理費等の不払い者について、共用部分の使用を拒絶するもの
- ③管理費等に不払いについて、(賃貸に供されている場合に)賃借人の賃借料から滞納管理費を徴収することになっているもの
- ④団地を形成しているのにほぼ単棟の管理制度と同じ内容の管理体制を採るもの
- ⑤マンション建設(供給業者)が管理者・管理業務受託会社として丸抱えで管理に当たっているもの(超高層マンション)等が紹介されました。

また、この会報には添付しませんが、次の資料を基に説明がなされた後、参加者で話し合いました。

「東京圏のマンション管理は紳士の営みか・・・？」

- 別紙1 福管連モデル規約A案(平成16年3月1日)抜粋
- 別紙2 「所有権の絶対性」論に対する床屋法(放)談
- 別紙3 暴力団対応規約の検討(D)
- 別紙4 玉田弘毅著「注解建物区分所有法(1)237Pから
- 別紙5 【水道等の供給停止裁判】事例の概要
- 別紙6 暴力団対策関連法令の概要

(2)については、4人の閲覧希望者があり順番を決定しました。

(3)については、法務研究委員会としてモデル規約の作成に携わった人を中心に、管理組合向に「管理者管理方式」の実質的な活動開始を前提としたセミナーを開催するかについて真剣な議論を行いました。最終的には後日の委員長判断で、予定していた11月26日管理組合向セミナーの開催は見送りとした。

当日の出席者(50音順、敬称略)

池谷壽通、遠藤勲雄、木嶋義法、小林志保子、重森一郎、田中利久雄、堀内敬之、眞殿知幸、水谷潔、溝口泰宏、本告保彦、横山修三、米久保靖二、鷺谷雄作、松本洋司 (計15名)

2. 現在の法務研究委員会員数：47名

## 支部だより

### 横浜支部

〈支部長 松本洋司〉

#### 1. 総会・交流会・懇親会開催

横浜支部会員を対象とした総会・交流会・懇親会（兼忘年会）を開催します。

とき：12月13日（火）18：00～21：00

ところ：当会事務所他

内容についてはこれから詰めることにしています。

懇親会は、前回（9月6日）開催した中華料理店を予定しています。

#### 2. 現在の横浜支部会員数

64名

### 川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

1. 10/30（日）13：30—16：00 川崎市マンション管理士会連合会として多摩市民館で無料セミナーと相談会が開催されました。多摩区を中心に7つの管理組合の方々と関係者の方々13名程度の参加がありました。セミナーの内容は第一部が標準管理委託契約書について、第二部が管理会社に業務委託するポイントについてでした。

第二部の相談会では7つの管理組合の方が参加されました

2. 次回の無料相談会とセミナーは12/11（日）川崎区のミュージア川崎 13：15 受付 13：30 セミナー開始予定になります。

詳しくはブログ<http://kmkawasaki.exblog.jp/> 参照願います。

## 会員コラム

### 標準管理規約改正と第三者管理者方式

弁護士・マンション管理士

（相模原中央総合法律事務所）

小川敦司

このほどマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）が改正されました。改正された個別の内容については、多くの書物やセミナーで解説がなされているものと思いますので、ここではその背景にあるものについて少し考えてみたいと思います。

今回の改正作業は当初の予定よりもやや遅れてしまったというのが事実なのですが、それにもかかわらず改正版を見てみると意外に改正点が少なく拍子抜けしたという方々は少ないと思います。私もそのような者の一人です。特に、パブリックコメントとして標準管理規約内に第三者管理者方式のアウトラインを盛り込んで整備して欲しいといった内容の意見はあれほど多かったにもかかわらず、同方式への対応について今般の改正においては事実上棚上げとなってしまいました。こうした経緯について、規約見直し委員会委員の戒正晴弁護士（明治学院大学大学院教授）が示唆に富む解説を行っています（参考文献1）。標準管理規約にて第三者管理者方式についての規定を整備することは、労力と時間を要する作業であることはもちろんのこと、それを超えて標準管理規約の「標準」の意味について本質的な問いを提起することになるというのです。

そもそも我が国では、欧米と異なり鉄筋コンクリート造の共同住宅が普及し始めたのは1950年代後半以降で、そのメンテナンスを含んだ技術や管理に関わる人材など管理に関する条件が歴史的に育っていない状態で、マンションが大量に建設・分譲されることになり、マンション分譲会社が系列会社の管理会社を作り、そこに全面的に管理業務を委託させる形態が一般的となったのです。一方で、管理組合による管理形態は、管理者に強力かつ集中的な権限を与える管理者方式（ドイツやフランスの方式）ではなく、（名目的には理事長が管理者とされていても）事実上理事会で集団的管理を行ってゆく理事会方式（アメリカの方式）が取られることが一般的です。それにもかかわらず、我が国では区分所有法上は管理者制度が導入され、この点アメリカとは異なっている

のです（参考文献2）。そして、標準管理規約は、区分所有法に規定された管理者制度を活かすような内容にすることができず、どちらかという我が国のマンション管理の実態にいわば追随する形での制定を余儀なくされたという事情があります。

このような我が国におけるマンション管理の実態を考慮するとき、管理者制度の規定自体我が国ではまだまだ十分受容されておらず、管理組合側にも第三者管理者制度の導入については木に竹を接ぐようなイメージがまだありありと生き残っているのだと思います。

しかし、今後多くのマンションにおける管理の現場の活性化に当たっては、管理組合法人制度の活用、専門家役員制度の導入、そして第三者管理者制度の導入が大きな役割を果たすことはほぼ疑う余地のないものといえます。こうした各制度の合理性と必要性とがにわかに認識されつつある現状を考慮するとき、当然標準管理規約はそのそれぞれに対応するために今後大きな変革を余儀なくされるでしょうし、その過程で「標準」の意味も今後大きく様変わりしてゆくこととなるでしょう。いずれにしても今回の小幅にとどまった改正は、上記のような各制度に対応した大幅な改正をにらんだ議論の必要性が待たないであろうということ、かえって浮き彫りにしているような気がしてなりません。

参考文献1 マンション管理新聞（マンション管理新聞社）853号6～7頁

参考文献2 これからのマンションと法（日本評論社）丸山英気・折田泰宏編  
308～327頁

## 編集後記



横浜市は、この程、1987～96年の期間に簡易診断で「補強不要」と判断された中の105棟の市立小中学校の校舎を再度検証した結果、29棟は補強工事が必要、残り76棟はコンクリート強度の確認が必要と診断されたと発表しました。29棟については、来年からの工事実施に向けた補強設計を今年度中に着手することとし、76

棟はコンクリート強度確認を行い、必要ならば補強工事を実施することです。何よりも子どもたちの安全は守られなくてはなりません。

ようやく濃くなった秋の気配に誘われて山路を散策してみれば、女郎花・尾花・桔梗・撫子・藤袴・葛・萩・・・いにしへの歌人山上憶良が選んだとされる秋の七草のうちの幾つかが可憐な花を咲かせているのに出会い、何やら懐かしく暫し見とれてしまいます。空も日に日に高さを増して行くようです。芭蕉忌の 空を旅する 放れ雲 （小林 記）

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会  
編集者：総務委員会 広報担当 小林志保子  
設立：2002年12月1日  
会長：割田浩

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町 1-5-14  
新見翁(シンミオキナ)ビル3階  
電話&FAX 045-662-5471  
e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp  
<http://kanagawa-mankan.or.jp>