



一般社団法人

www.kanagawa-mankan.or.jp

神奈川県マンション管理士会会報 第73号 (2014年11月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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



＜マンション管理セミナー開催報告＞

渉外企画委員長 堀内 敬之

当士会では、年に2回程度の管理組合様向け無料セミナーを開催しています。今年度第1回として、「マンションライフを快適に・スマートに」というテーマのもとに、9月6日(土)午後、かながわ労働プラザにおいてセミナーを開催しました。

〔講演1〕マンションの熱の話

講師 (一社)日本建材・住宅設備産業協会 マンション省エネ改修推進部会
村田 茂樹 山田 智 高木 翠里

〔講演2〕マンションの電気の話

講師 当会所属マンション管理士 堀内 敬之

〔講演3〕マンションライフにおける緑地との関わり方

講師 (株)牧野造園 楠井 美寛 横山 真樹子

(講師の敬称略)

〔講演1〕は、次世代に向けての省エネルギー基準の紹介から始まって、外断熱・内断熱といった壁の断熱、複層ガラス・二重窓・カバー工法といった窓の断熱について、最新の技術や方式の紹介がありました。

〔講演2〕は、電気の使用量の節約と使用料の節約との違いから始まって、インバーター方式・LED照明といった共用部分の消費電力削減の方策について説明がありました。さらには、電力会社の動向等、今後の電力関連の動きについて紹介がありました。また、家庭での電力消費について、データに基づいた傾向と対策の紹介がありました。

〔講演3〕は、管理組合にとって身近でありながら知識に疎い植栽について、いくつかの実例の紹介に始まって、植物の知識、マンションにおける植栽の在り方、植物との共生といったお話がありました。

参加者は40名強で、活発な質疑があり、また〔講演1〕については展示によるデモもあり、盛況のうちに終了しました。

つぎは、12月に第2回を予定しています。

新会員ご紹介

新入会員ご紹介（平成26年 9/1～11/1）

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成26年 9月	木村 誠司	技術支援	横浜
平成26年 11月	矢野 晶子	研修企画	横浜

（敬称略）

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山 修三〉

（1）神奈川県内マンション管理士の組織再編成

現在、神奈川県内には3つの管理士会が存在しますが、日管連の方針に従い神奈川県下に一つのマンション管理士会に再編成することになりました。

日管連では、来年5月末までに都道府県に一つの管理士会に再編する方針で、数管理士会が存在する東京都はじめ、複数会ある都府県で再編協議が行われています。

神奈川県では、再編に向けて、定款、組織（委員会・支部）、各種規程、会計、業務、ホームページなどについて、首都圏マンション管理士会神奈川県支部と協議を開始しました。

会員の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

（2）第7回定時総会の日程（予定）

平成27年2月28日（土）17時～20時 かながわ県民センター301号室

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。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 井上 朝廣〉

第10回業務支援委員会 H26年10月21日(火)

8名の参加者がありました。

1. 業務支援委員会実行計画実績報告

4月に理事会に提出した実行計画の実績レビューを行いました。委員会開催は予定どおり、毎月1回開催、会員紹介制度は年間目標10件受注に対して4件の実績、チラシは予定通り完成できましたが、ADR対応など未着手のものもありました。

2. 日管連主導の組織再編の現状について

柴田宜久委員が日管連の組織委員会委員として9月から活動を開始され、最新の現状について説明がありました。

3 会員紹介制度最近の引き合い例について

最近問い合わせのあった事例について報告がありました。引き合いや問い合わせ件数が減少気味で対策について協議しました。「待っているだけではだめだ。積極的に出て行かないと。」等活発な意見交換がありました。

第9回業務支援委員会 H26年9月16日(火)

6名の参加者がありました。

1. 会員紹介等制度再募集基本方針について

来年度の神奈川県全体のマンション管理士会再編を見据えて会員紹介等制度の再募集は当面見送ることが理事会で承認されましたが、紹介制度のあり方についての意見交換をしました。来年度の再編を視野に入れ、本部紹介制度と支部相談会の対応についてなど、なるべくはやく首都圏の方と議論すべきだが、まずは新管理士会の基本方式を決めることが先決だろうという意見に落ち着きました。

2. 神奈川県マンション管理士会案内ちらし

330部を印刷し、9月6日の管理士会主催セミナーで約100部を使い、管理士会事務所に約130部を置きました。相談会などの折に使っていただいているようです。

3. 理事会報告

9月11日の理事会で報告された、日管連総会での対応や今後の神奈川県士会としての主張について紹介し、さらに神奈川県組織再編の進行状況についても紹介し議論しました。

業務支援委員会は毎月第3火曜日18:30～、士会事務所で定例として開催しています。

11月は18日(火)です。最近では会員紹介依頼事例など具体的な案件について熱い議論が続いています。会員ならどなたでも、いつでも大歓迎ですのでご都合の付くときにはぜひ一度のぞいてみて下さい。

研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿 知幸〉

○ 平成26年9月28日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第9回勉強会を実施し、井上 光明元研修委員会委員長が、「団地管理組合の経常的な補修費に係る衡平化への事例について」と題して、団地内建物の構造や設備が均一でないことから生じる小修繕費用の差異に対する各棟の不公平感をなくすため、経常的な修繕費用についても棟ごと会計に移行することを内容とする研究発表を行った。この研究は、同講師が、平成25年度の国交省補助事業に対する応募事業として、実在する団地を対象に行ったもので、その後その実現性についても十分に実証されており、その提言に参加者の強い賛意が示された。

○ 同年10月26日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第10回勉強会として、飯田研修企画委員会委員が講師役となって「マンション管理新聞を読む」を実施し、同年7月から10月までに同紙に掲載された記事27本を解説し、その情報に基づき参加者全員で意見交換を行った。その中で、LED照明への転換の問題、高経年マンションとの保険契約を保険会社が避けようとする問題、一括受電方式転換の現実問題等に関心が集まった。

○ 同年11月23日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第11回勉強会として、恒例の「最近の裁判例の紹介」に加え、赤崎 修研修企画委員会委員を講師役として、一般社団法人マンション管理業協会が発行した、「平成25年度苦情解決事例集」から事例を選択して解説し、参加者で意見交換を行う予定である。

技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島 義法〉

◆9月度技術支援委員会

・日時 : 2014年9月22日(月) 18:30~20:30

- ・場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所
- ・出席者 : 委員 16 名＋一般会員 5 名＝計 21 名

■研修テーマ:「外壁タイル浮き・剥離・落下問題について」

- (1)「潜むトラブル—落下リスクで膨らむ法的責任と経済負担」担当 木島

2014. 7. 25 日経アーキテクチャー—特集記事の紹介と説明

- ・今迄は外壁タイルの浮き・剥離は単純な経年劣化として、管理組合の費用で大規模修繕工事の中で補修してきたが、実際は、施工時のミス、例えば、コンクリート下地処理の間違いや清掃不足、あるいはコンクリート打ち継ぎ目地の上にタイルを貼り目地合わせをしていない等によるものであることが多い。
- ・このような場合は、分譲事業主に瑕疵担保責任を求めることが出来る。尚、瑕疵担保責任の時効は 10 年であるが、設計者、監理者、施工者が不良施工であることを知っていて放置した場合は、不法行為に当たり、消滅時効は 20 年である。
- ・外壁タイルの剥離を不法行為として、施工者側に損害賠償の支払いを命じた最高裁判決(2011. 7)があった。今後は、タイルの浮き・剥離は瑕疵として扱われるケースが増えてくると思う。

- (2)「建物外壁タイル剥落事故についての判例」担当 服部

- ・マンション外壁タイルの剥離・剥落を瑕疵と認め、売主に損害賠償金の支払いを命じた福岡高裁の判例(2006. 3. 9)の紹介と説明。

◆10 月度技術支援委員会

- ・日時 : 2014 年 10 月 27 日(月) 18:30~20:30
- ・場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所
- ・出席者 : 委員 14 名＋一般会員 2 名＝計 16 名

■研修テーマ:「国土交通省・持続可能な社会における既存住宅ストック再生に向けた勉強会」(その 2)

- ・研修資料 : 共同住宅ストック再生の為の技術の概要(耐久性・耐用性)
- ・持ち回り担当で読み合わせと意見交換を行った。
 - 3-1 共同住宅の修繕工事
 - 3-2 計画修繕
 - 3-3 工事費の考え方
 - 3-4 事後保全的修繕

◆次回委員会 2014 年 11 月 24 日(月) テーマ:「共同住宅高齢者対応と補助金」

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷 雄作〉

1 9 月～10 月の活動テーマと取組内容

第 6 回 法務研究委員会・勉強会を開催しました

- 1) 日時・場所・出席者 : H26 年 9 月 29 日 18:25~20:50、 当士会事務所、9 名出席
- 2) テーマ : マンション建替え円滑化法の一部改正内容の勉強
- 3) パネラー : 当会会員 鷲谷 雄作
- 4) 使用資料 : ①レジュメ、マンション再生(改修、建替え、除却、敷地売却)の法律体系(8 ページ)
②法律条文、マンション再生関連 7 法の法律条文(67 ページ)

5) 内容

平成 14 年 6 月 19 日に制定されたマンション建替え円滑化法は平成 18 年 6 月 8 日、平成 23 年 12 月 14 日にも、一部改正が行われました。更に今回平成 26 年 6 月 25 日の一部改正(12 月 24 日施行予定)では、法律の一部を改正する別法律として制定されました。この改正建て替え円滑化法では、初めてマンションの敷地売却制度が盛り込まれて、法律の目指す考え方が大きく変わった印象を持ちました。この内容を勉強する事が、今月の法務研究委員会のテーマではありましたが、マンション再生 7 法の中で、それぞれの法律の位置関係とその法律の取扱いの仕方を正しく理解する為に今回の勉強会ではマンション再生の為に制定されている法律全般とそれぞれの法律の意味する事や関連性も含めて勉強しました。尚、この中で最近改正された 2 法の法律の概要と今回パネラーが力説された重要事項のみを以下に記します。

① マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

現行法(H14 年 6 月 19 日制定)では耐震性不足マンションの再生や、老朽化したマンションの再生には即効性・実効性が乏しいと思われるようになった。今回改正された建て替え円滑化法の主な内容は、特定行政庁が要除却マンションとして認定したものに限られるが、新しく以下の重要な条文が盛り込まれた。

- ・建物除却の為に敷地売却決議が4/5以上の賛成で決議可能（改正法108条）となった
 - ・建替えに際して特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する特例（改正法105条）が認められた。
 - ・マンション敷地売却組合がマンションと敷地の権利を取得した期日に個別の権利がその組合に集約され、同時に登記されていた担保権や、借家権等所有権以外の全ての権利も消滅する（改正法149条）。民法（私法）や民法の特別法（区分所有法）では敷地売却決議は全員決議要件だったが、改正建替の円滑化法（公法：行政法）では多数決決議が可能になった。改正建替えの円滑化法が借地借家法の内容にも踏み込んで制定した重みを感じて、この法律が今後更に拡大変貌を続けてマンション管理法の中で重要法案に成長する予兆を筆者は感じました。
- ② 建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（H25年11月25日施行）
改正前の法律はマンションを直接対象建物として義務つけておらず、希望があれば準用して適用出来たのだったが、改正法では、マンションが直接対象建物として義務つけられた。その主な内容は、申請により所管行政庁が耐震改修の必要性を認定したマンションや通行障害既存耐震不適合建築物等は耐震改修の総会決議を過半数決議（区分所有法では3/4の特別決議）で可能となり、更に容積率・建ぺい率の緩和特例も条文の中に盛り込まれた。
- ③ マンション再生に関する法律で共通する事項は、マンション除却前には区分所有者の全員が賛成している事が、絶対条件になる（除却時点では民法との整合性にも考慮した仕組み作りにしたと考えられる）。その為には反対者への売渡し請求等手順フローに従い遅滞なく行う必要がある。しかしこの手順フローを条文から正しく理解する事はかなり骨の折れる事である。今回の勉強会ではその手順を、絵図解フローにしたレジュメを使用して解説された。

渉外企画委員会

〈渉外企画委員長 堀内 敬之〉

○管理組合様向け無料セミナー開催

9月6日（土）、管理組合様向け無料セミナーを開催しました。内容、状況については、この会報の巻頭記事で報告してあります。

○第2回委員会開催

9月24日（水）、第2回委員会を開催しました。

上記セミナーの実施状況を報告するとともに、12月に予定している第2回セミナーの企画（テーマ、講師）について検討しました。テーマ候補を宿題とし、その後、「これからのマンション管理を考える」をテーマとしましたが、さらに具体化を検討することとしました。

対外的な活動の企画・実施、委員の補強が、委員会の継続的な課題となっています。

○作業委員会

10月17日（金）、第2回委員会出席者による12月セミナーの具体化を検討し、今月中を目途に、走りながら内容を固めることにしました。

支部だより

横浜支部

〈支部長 小林 志保子〉

1. マンション管理相談会

9月度相談受付対応：1件、 10月度相談受付対応：4件、

2. 定例会

9月18日18時より、当会事務所に於いて定例会を開催しました。前半の勉強会では駐車場を取り巻く諸問題について会員より2つの発表が行われ、後半の情報交換会では活発な情報交換が行われました。

3. 役員会

9月4日・10月23日に役員会を行いました。

4. 平成27年度横浜支部マンション管理相談会相談員募集
11月に平成27年度相談員の募集を行います。新規募集となりますので、26年度からの継続を希望される方も申し込みが必要です。
5. 総会
12月18日(木)18時より、当会事務所に於いて総会を開催します。終了後、会場を移して懇親会を行います。

川崎支部

〈支部長 刀根 洋一〉

1. 9/14 麻生区民館にてセミナーと無料相談会開催、参加者 2 名
2. 本年から毎月第三日曜日とともに新たに毎週木曜日に支部長の事務所（武蔵小杉）にて 15:00-17:00 に開催いたします。（要予約）詳しくはブログ <http://kmkawasaki.exblog.jp/> を参照してください。
3. 川崎市マンション管理士会連合会の今後のセミナーと無料相談会
 - ・ 11/8 (日) ミューザ川崎にて 13:15 受付開始 13:30 セミナー開始
 - ・ 1/18 (日) 多摩区民館にて 13:15 受付開始 13:30 セミナー開始
4. 10/24 (金) アゼリアにて川崎国県市合同無料相談会 参加者 3 名

県央相模支部

〈支部長 田中 利久雄〉

1. 例会/支部総会
 - (1) 第5回例会：10月7日、厚木市交流センター（アミュー）6階601で開催済
 - (2) 第6期支部総会：12月2日、小田急相模原駅（おださがプラザ）4階で開催予定
2. 月例支部マンション管理相談（管理組合役員/組合員対象）
 - (1) 11月15日・12月13日・1月休会・2月14日・3月14日
 - (2) 会場は相模原市民会館2階会議室（1時～5時）
3. 各市マンション管理相談（各指定会場・指定時間）へ相談員派遣
 - (1) 秦野：11月17日12月22日（国県市1月16日）1月26日2月23日3月23日
 - (2) 伊勢原：11月26日12月24日1月28日2月25日3月25日
 - (3) 厚木：11月12日12月17日1月14日2月18日3月休会
 - (4) 海老名：11月25日12月16日1月27日2月24日3月24日
 - (5) 座間：11月14日12月12日1月16日2月13日3月13日
 - (6) 相模原：（国県市11月7日）11月休会12月1日1月休会2月2日3月2日

湘南支部

〈支部長 廣正 晋平〉



9月期例会

- ・ 日 時 平成26年9月4日 午後6時～7時30分
- ・ 場 所 藤沢市市民活動推進センター
- ・ 議 題 連絡事項と予定の確認
各地域の活動状況報告
ほか

勉強会

「大規模修繕の工事監理業務について」

発表者

松藤公昭

※参加者

11名

※次回予定

11月6日（木）

横須賀支部

〈支部長 米久保 靖二〉

1. 9月の活動報告
 - 1) 9月13日(土)に例会を開催しました。参加者7名
 - 2) 9月13日(土)に横須賀市の相談会を開催しましたが、相談者はいませんでした。
 - 3) 9月22日(月)に逗子市の相談会を開催しました。1件の相談がありました。
2. 10月の活動報告
 - 1) 10月の支部例会及び横須賀市の相談会は開催しませんでした。
 - 2) 10月の逗子市の相談会は10月27日(月)に開催しましたが相談者がいませんでした。
 - 3) 逗子市の過去の相談者から管理規約の改訂支援等の顧問契約を受託しました。
3. 11月、12月の活動予定
 - 1) 11月8日(土)に例会を開催します。同時に横須賀市の相談会も開催します。
なお、12月の例会及び横須賀市の相談会の開催予定はございません。
 - 2) 逗子市の相談会は、11月25日及び12月22日を予定しています。

小田原支部

〈支部長 清水 憲一〉

1. 9月～10月の活動報告
 - ① 小田原市無料相談会が9月12日、10月10日に行われました。
 - ② 支部例会を10月18日に開催しました。
2. 11月～12月の活動予定
 - ① 小田原市相談会は、11月14日(金)、12月12日(金)に開催する予定です。
支部例会は、12月20日(土)に開催する予定です。

サポートセンターだより

〈SC事務局長 鷺谷 雄作〉

1 9月～10月の主な活動状況



- 1-1 平成26年度第2回座長会議を開催しました
日時：平成26年10月27日(木) 18:30～20:00
場所：県民センター303会議室
・本年度の後期活動計画の審議、各区交流会への後期活動費の交付を行いました。
・横浜市から横浜市が実施する「省エネ改修補助制度」の説明があり、各区交流会で出席者への説明とチラシ配布(30枚)の依頼がありました。
- 1-2 検討委員会(5委員会)は計画通り開催しました
- 1-3 SC各区交流会を開催しました(平成26年9月7日、平成26年10月5日)

2 今後の主な実施計画

- 2-1 基礎セミナー(平成26年12月13日ハード編)開催予定
- 2-2 拡大交流会(平成27年2月7日)開催予定
- 2-3 後期も実施計画推進の中心として検討委員会を開催して実施予定
- 2-4 SC各区交流会直近の開催予定(平成26年11月2日、平成26年12月7日)

日管連だより

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

1. 本年度の国交省補助事業について
 - 1) 実務研修会
すでにニュースメールでお知らせしています通り、11月12日(水)13時30分より東京水道橋の「すまい・るホール」で行われます。マンション管理士による3事例の発表と行政書士会ADRセンター東京センター長伊藤浩氏によるコミュニケーションスキルの講演が予定されています。
 - 2) 合同研修会
来年1月23日(金)静岡で開催されます。現在詳細なプログラムを作成中ですが、日経論説委員の谷隆徳氏の講演等が予定されています。
 - 3) モデル事業(個別管理組合支援事業)
5件の採択事業を内、4件の国交省によるヒアリング予定日が決定、残り1件(長崎県所在案件)については、未定でスケジュールを調整している段階です。
2. 組織体制整備検討委員会の活動について
来年1月22日(木)静岡で開催予定の臨時総会に向けて、定款、倫理規程に付随した規程等の作成、組織再編に伴う各種届出書等の雛形の作成、年会費に関するアンケート等の作成・検討を行っています。
3. ADR検討委員会の活動について
法務省へ日管連ADR事業に関する規則の案文を提出しており、それに基づく法務省との打ち合わせ日の連絡を待っている状況です。
今後、認証に向けての事前折衝が終了すれば、本申請をすることになりますが、早くも認証が取得できるのが、来年10月ぐらいと予想されます。
委員会としては、実際に調停を行うADR手続者の養成のための研修を来年10月以前に実施すべく準備を開始し、テキスト等の第1稿原案を来年1月を目途に委員各位が分担して作成することになりました。
4. 広報委員会の委員について
当委員会の委員を募集しておりましたが、応募者は6名ありました。応募者全員が首都圏会所属の方々です。
5. その他
現在日管連が入居しているビルが、耐震性不足のため取り壊しすることに決定、ビル所有者より来年3月末をもって賃貸借契約を終了する旨の通知が正式にきました。
ただし、立退きは来年8月まで可ということですが、日管連は首都圏会からの転借を受けている関係で、手続は首都圏会を中心に行うことになりました。



会員コラム

長期修繕計画書における建替え

〈会員 原 勝爾〉



高経年マンションにおいて、30年後を見据えた修繕積立金の額の変動を示す長期修繕計画書に、建替えの計画費用を、どう扱えば良いのだろうか。

平成26年8月時点で、築後30年超のマンションは140万戸あり、築後40年超のマンションは44万戸で、10年後には3倍の140万戸、20年後には6倍の277万戸となる見込みで、また、平成25年末時点のマンションストック総数約601万戸のう

ち、旧耐震規準に基づき建設されたものは、約106万戸にも上っているとのことです。

一方、平成26年4月現在のマンションの建替え完了件数は、わずか196件（約15,500戸）で、今後、さらに老朽化したマンションの増加が心配されています。

建替えに関する法律上の検討は進み、平成26年6月マンション建替法が改正され、平成26年12月に施行される予定です。その中で、耐震性不足のマンションでは、マンション敷地売却制度が創設され、敷地売却決議での4/5以上の賛成で、マンション敷地売却組合を設立し、買受人（デベロッパー）にマンションと敷地を売却できるようになり、また、建替えの際には容積率の緩和特例も受けられるようになるとのことです。

長期修繕計画書の中でも、いつの時点かで、建替えか修繕・改修か、売却かの判断を検討する必要が出てきます。

国土交通省では、平成15年に作成した「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を平成22年には改訂し、さらに、建替え関連、改修関連、団地型マンション再生マニュアルも作成し、この中で、築30年が、建替えか修繕・改修かを本格的に検討開始するひとつの目安で、両方の可能性を公平に検討することを奨励しています。

長期修繕計画書でも、築30年以降の建物では、その30年後までには、建替えか、修繕・改修か検討する費用を見ておく必要があります。

国土交通省では、マニュアルの中で、建替えと修繕・改修それぞれの費用対効果を総合的に判断して、建替えか修繕・改修かの判断を行い、判断に当たっては、建替えと修繕・改修の改善効果の大きさ、改善効果を得るために投じられる所要費用や改善後のマンションの存続・残存期間などを総合的に判断するとしています。

しかし、マンション管理士がこれらのことを独自に行うことはかなり困難で、専門家に依頼することになると思いますが、長期修繕計画書の第19項目の「調査・診断、設計、工事監理等費用」のその検討費用だけは算定しておく必要があります。

建替えか修繕・改修か、さらに売却かを判断するための検討費用は、現状では、大手デベロッパーでも算定規準が定まっていないようです。また、（社）再開発コーディネーター協会の建替え計画概要資料作成費用は、基本料金50万円+戸数×2千円ですが、複数棟のマンションの場合には適用しにくいようです。

とりあえず、複数棟のマンションの場合は、建替え時の工事費の中での企画・計画費の比率から算定する方法がありますが、いずれにしても、修繕計画書に計上する費用については、今後の検討課題になりそうです。

閑話休題「愛読書は時刻表でした」

〈会員 横山修三〉

日本の高度成長路線、昭和39年10月1日に東海道新幹線が開業して、そのすぐ後10月10日に東京オリンピックの開会式が行われ、開会式当日の式場上空に、ジェット機5機が五輪の輪を鮮やかに描いたことを思い起こします。2020年の東京オリンピックが楽しみです。

さて、今年是新幹線開業50周年となり、新幹線開業時の話題がテレビで多く取り上げられていますので、鉄道と旅の話を書いてみたいと思います。

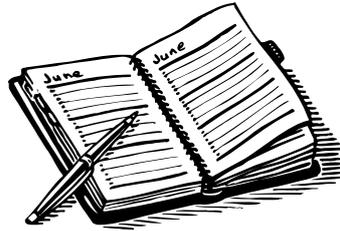
新幹線開業前後には高校生だった私は、新幹線開業時の時刻表を購入し、その時刻表を基にして、方眼紙にダイヤグラム（＝交通機関の運行計画を表現した線図で、駅員など交通機関関係者が携帯しているもの）作成にチャレンジいたしました。東京駅と新大阪駅を、当時は「ひかり号」で所要時間4時間、「こだま号」5時間で0系新幹線の12両編成、1時間に「ひかり号」と「こだま号」各1本の単純なダイヤでしたから、全くの素人でも何とか作成できました。その後、社会人になってもしばらくの間は、2～3か月おきに時刻表を買って、旅を実体験したり、紙上で日本一周したりしました。

ところで、初めて一人旅を実現したのは、学生時代の夏休み。20日間有効の均一周遊券を使って九州一周したことが楽しい記憶となっています。往路はブルートレイン特急「さくら」で長崎に、復路は熊本から電車寝台特急「月光」で戻りました。限られた20日間で、訪問したい数々の場所をどのように回るのか、宿泊費を抑えるために夜行列車をどう利用するのか、紙上で検討する楽しさを覚えました。当然、事前に訪問先を決めるために、旅のガイドブックを読むことも覚えました。

九州一周の翌年は、同じく20日間有効の北海道均一周遊券をフルにを使って、稚内から船で渡った礼文島の桃岩から見た日本海に沈む素晴らしい夕日、知床半島のユースホテルで初めて知床旅情、今は廃線となっている数多くのローカル線に乗車、どこまで走っても変わらない広大な景色、厚床から根室まで乗った列車で同席した母と娘の二人（娘さんが結婚するので、東京から思いづくりで北海道旅をされていました）分けていただいた花咲蟹の美味など、いろいろと記憶に残る旅ができました。この時も時刻表と首っ引きで、3か月くらいかけてスケジュールを作りました。往路はジーゼル特急「はつかり」に乗車しました。

社会人になってからは、当時販売されていたミニ周遊券で、1～2泊の小旅行を数か月に1回計画し旅していました。今はあまり旅に行けなくなりましたが、未知の場所にはこれからも行きたいと考えています。青春時代に行ったことのある場所でも、40年たった今に会うことも楽しみです。今では、時々しか買わない時刻表となってしまうかもしれませんが・・・

青春時代の愛読書は時刻表でしたが、今は「マンション管理センター通信」です。



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4日、11月11日、11月18日、11月25日、 12月2日、12月9日、12月16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16日(日)、12月21日(日)、14時～16時 毎週木曜日(11月6日、11月13日、11月20日、11月27日、12月4日、12月11日、12月18日、12月25日、)15時～17時 場所: 支部長事務所(武蔵小杉) 事前に予約を入れてください。 川崎支部長刀根 :070-5597-9198 詳細はブログ http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。
相模原市	日時: 11月9日(土)、12月13日(土) 13:00～ 場所: オダサガプラザ 事前に予約を入れてください。 神奈川県マンション管理士会相模原市支部 TEL&FAX: 046-256-2683
海老名市	日時: 11月25日(火)、12月16日(火) 13:00～16:00 場所: 海老名市役所会議室 原則予約が必要です。 住宅公園課(当日でも受付可) TEL: 046-235-9606
厚木市	日時: 11月12日(水)、12月17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。 住宅課 TEL: 046-225-2330
座間市	日時: 11月7日(金)、12月12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
秦野市	日時: 11月17日(月)、12月22日(月) 13:00～16:00 場所: 秦野市東海大学前連絡所相談室 原則予約が必要です。 広聴相談課(当日でも受付可) TEL: 0463-82-5128

伊勢原市	日時: 11月26日(水)、12月24日(水)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 伊勢原市役所1F相談室 建築住宅課 TEL: 0463-94-4711
藤沢市	日時: 11月21日(金)、12月26日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 藤沢市役所 市民相談センター TEL: 0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時: 11月14日(金)、12月12日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 茅ヶ崎市役所 市民相談課 TEL: 0466-82-1111
鎌倉市	日時: 12月4日(木)、10月2日(木)13:00~16:00	場所: 鎌倉市役所市民相談室 TEL: 0467-23-3000
平塚市	日時: 12月22日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 平塚市役所 市民相談課 TEL: 0463-23-1111
横須賀市	日時: 11月8日(土)14:00~17:00 事前に予約を入れてください。	場所: 勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 横須賀支部長米久保(ヨネクボ): 080-3150-9347 ・管理組合様のご都合の良い時間、場所へ伺う出前相談を随時受け付けています。
逗子市	日時: 11月25日(月)、12月22日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所: 逗子市役所5階会議室 生活安全課 TEL: 046-873-1111(内線276)
小田原市	日時: 11月14日(金)、12月12日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。	場所: 小田原市役所市民相談室 都市政策課土地調整係 TEL: 0465-33-1307

編集後記



10月16日、富士山は初冠雪を迎えました。この秋は美しい紅葉が期待できるそうです。

17日、リニア中央新幹線の工事実施計画の認可が発表されました。開業予定の2027年に

は品川—名古屋間を40分、2045年全線開通すると品川—大阪間を67分で走行するそうです。車両に超電導磁石を搭載し磁力によって浮上(10cm)させ、時速500km/hで走行可能とする磁気浮上式リ

ニアの研究を旧国鉄が開始したのは東海道新幹線開通前の昭和37年、着工認可まで50年余の歳月を要しています。その間、研究者・技術者等の並々ならぬ努力があったことは想像に難くないところです。山梨リニア見学センターには、2003年鉄道の世界最高速度581km/hを記録した車両が展示されています。夢の超特急は私たちのライフスタイルを大きく変えてゆくのかもかもしれません。

蒼空に銀の波寄せ枯尾花

(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>