



一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 会報

事務局 TEL/FAX 045-662-5471 e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp

2020年3月号 第105号

巻頭言



当会に思うこと

副会長 総務・広報委員長 岡村淳次

会員の皆様に於かれましては当会の活動に日頃よりご理解、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。当会は早いもので、全国組織再編の方針に基づき平成27年4月に再編成されてから5年を迎えることになりました。当時、再編成に尽力された諸先輩方に感謝と敬意を表したいと思います。再編成後の当会の活動は順調で、かつ円滑な運営が行われて現在に至っているのは周知のとおりです。

一方で、行政関連の受託事業案件が徐々ではありますが増えていることや（一社）日本マンション管理士会連合会との連携業務が拡大していることもあり、それらの当会における業務や会務が担当する者に集中しつつあるのが現状です。再編成5年を機に当会の組織の在り方や職務の分掌化等について来年度は役員改選を迎えることもあり、今一度、新たな取組みを検討する機会を設けることも必要ではないかと考えます。

これらの取組は、一般の法人のようなトップダウンで結論を出せるものではなく、多様なスキルやアイデア、幅広いネットワークや情報等を持つ多くの会員の方々の意見を十分に反映し、参画し易い体制づくりが必要です。会員の方々の協力を得て、当会運営のより一層の効率化の向上や職務負担の軽減等の実現を目指すことがより一層の公正で透明性の高い運営を具現化するものと考えています。

昨今、マンション管理士に寄せられる期待が高まりつつあるなかで、依頼者のニーズに応え、満足してもらえる業務を実施できる体制の整備がマンション管理士の価値を高めることにつながるものと考えています。情報提供やスキルアップの機会をより一層充実させ、会員の方々がそれぞれの立場でマンション管理士としてその持ち味を存分に発揮できることを切に願っています。



トピックス

第12回定時総会報告

総務・広報委員会



令和2年2月29日（土）午後3時30分より、かながわ県民センター301会議室に於いて、第12回定時総会が開催されました。

総務・広報委員長の開催宣言、総会成立（総議決権数192、出席者総数28、議決権行使総数135）を確認し、堀内会長の挨拶が行われました。

続いて、議長に山崎康幸会員、副議長に神宮一男会員が選出されました。議事録作成者に小林志保子会員、議事録署名人に柴田宜久会員、竹内恒一郎会員がそれぞれ選任されました。議長挨拶後に審議に入りました。

《議案審議》

- 第1号議案 第11期（令和元年度）事業報告の件
- 第2号議案 第11期（令和元年度）収支決算報告及び監査報告の件
- 第3号議案 第12期（令和2年度）事業計画(案)の件
- 第4号議案 第12期（令和2年度）収支予算(案)の件

第1号議案から第4号議案まで議案ごとに説明が行われ、それぞれ質疑応答後に採決を行いました。いずれも原案通り可決・承認されて、午後4時50分に第12回定時総会は滞りなく終了しました。

なお、開催を予定していました定時総会後の懇親会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大リスクが高まっていることから、中止となりました。



当会の活動

理事会報告

総務・広報委員会

第11期第12回理事会報告

1月13日（月）18時～20時

- (1) 第12回定時総会議案書案資料に基づき、各議案内容についての確認、審議及び会計関連の収支報告、予算案等の報告が担当理事より行われました。審議内容を反映した議案書案を各理事が確認後に印刷入稿することとなりました。
- (2) 委員会、支部、研究会、SC事業、日管連等の各活動報告が確認されました。

第11期第13回理事会報告

2月10日（月）18時～20時30分

- (1) 第12回定時総会及び懇親会の担当者、進行、今後の予定等について確認されました。
- (2) ホームページの運用について各支部無料相談会等をフォーマットが整い次第に順次掲載することとし、サーバー管理体制の強化を図るために担当者を増員する予定です。
- (3) 委員会、支部、研究会、SC事業、日管連等の各活動報告が確認されました。

委員会報告

■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

1. 活動報告

- (1) 1月7日、2月4日に「総務・広報委員会」を開催し、以下の業務・課題等について検討及び確認がされました。
 - 1) ホームページの無料相談会、セミナー等の更新、掲載状況及び今後の作業の確認
 - 2) 第12回定時総会及び懇親会準備等の進捗状況の確認
 - 3) 会報第105号（3月発行）の掲載記事の構成と作業及び今後の日程の確認
 - 4) 入退会者、年会費納入、入会説明会等及び事務局業務の状況の確認

2. 活動予定

- (1) 3月3日（中止）、4月7日に委員会を開催して以下の活動、確認を予定
 - 1) 会報第105号の発行（3月発行予定）
 - 2) 令和元年度マンション管理士法定講習受講者の確認及び登録講習修了証（写）の提出依頼と提出者の確認
 - 3) ホームページの管理、運用の整備
 - 4) その他事務局業務の状況確認等

■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

1. 活動報告

(1) 会員紹介制度の運営

- 1) 令和元年12月末現在の累計紹介件数は333件でした。
内訳は、診断サービス：325件、管理組合：5件、マン管センター：2件、JS：1件です。
今年の無料相談会からの成約は2件です。
- 2) 業務支援委員会では、会員の業務受託機会の拡大に向けて、業務紹介制度への登録や、診断マンション管理士への資格所得を奨励しておりますので、お気軽にご相談ください。
現在の紹介制度登録者数は75名（1/13現在の会員数197名）です。奮ってご登録をお願いいたします。

- 3) マンションの診断業務を行うには、マンション管理士賠償責任保険（人格権侵害及び個人情報漏洩が担保されているランク）に加入し、日本マンション管理士会連合会（日管連）が行う診断業務研修を終了することが必要となります。

2. 活動予定

(1) 会員の業務活動のための参考情報の整備

- 1) 過去の相談事例集を HP にアップしましたのでご利用ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→その他の「相談事例集」

今後も、引き続き事例集をアップしていく予定です。

- 2) 「会員紹介制度運営規程」を HP にアップしましたのでご活用ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「会員紹介制度運営規程」

この中の、第2号様式「会員紹介制度登録申請書」で会員登録をしてください。

又、第6号様式「マンション管理士プロフィール」をお出し戴ければ、HP上に掲載致します。

現在掲載している会員数は42名です。掲載は随時受付けますので積極的にお申し込みください。

外部への自己PRに役立ててください。

- 3) 日管連の支援ツール（大規模修繕工事見積書・同内訳書、大規模修繕工事業務委託契約書、第三者管理、外部専門家監事版）を新たにHPにアップしましたのでご活用ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→「業務関連集」

- 4) 今年の3月7日（木）から、当会として管理組合との接触機会増大を目的として、毎週木曜日の13:30～16:30に、当会事務所で無料相談会を開催しています。昨年の相談件数は30件でした。

相談員の募集は終わっていますが、相談員を希望される方は業務支援委員長までご相談ください。

■ 研修企画委員会 <委員長 前田映子>

お知らせ

3月21日（土）に開催を予定していましたが「春季研修会」は、諸般の事情により中止とさせていただきます。

尚、日程調整の上、改めてご案内をさせていただきますのでご了承ください。

1. 1月、2月の報告

1月24日（金）、2月28日（金）委員会を開催しました。

2. CPD関係

(1) 第11期の年間実績登録実績

- 第11期は83名（一部期間含む）の会員が登録しました。

(2) 登録累計高点数取得会員に対する奨励（「CPD管理制度に関する規定」による）

- 8期～11期の累計点数500点以上（13名）及び1000点以上（1名※）の登録会員に奨励品が贈呈されます。

堀内 敬之 ※	米久保 靖二	田中 利久雄	岡村 淳次	緑川 宏
川井 征	日向 重友	井上 光明	木村 誠司	古谷 忠
山本 典昭	竹内 恒一郎	山崎 康幸		

順不同・敬称略

(3) 認定CPDマンション管理士

- 9期～第11期の累計で、新たに4名の会員が認定されました。

宇田川 和義	大松 健三	東出 龍治	向山 雅衛
--------	-------	-------	-------

順不同・敬称略

【注意事項】提出フォーマットは2020年度版を使用してください。

提出は専用アドレス info@cpd.kanagawa-mankan.or.jp

3. 委員会開催予定

- 3月27日（金）18:00～ 当会事務所
- 4月24日（金）18:00～ 当会事務所

■ 渉外委員会 <委員長 柴田宜久>

◆令和2年1月6日(月)、2月3日(月)に渉外委員会を開催しました。

- 1) 柴田委員長より当会理事会及び日管連報告がありました。
- 2) 神奈川県マンション管理アドバイザー派遣事業受託事業(15件分)は、14件の業務に対応しました。
- 3) 神奈川県マンション管理組合交流会は、5回終了しました。
- 4) まち協の「住まいの相談室相談」は、5件の相談があり、6名の相談員が対応しました。また、「2020かながわ住まいづくりフェア」に相談員2名を派遣しました。
- 5) 横浜市マンションアドバイザー派遣の「事前相談」は、今年度6件対応しました。
- 6) リフォ協のマンション管理相談は、年度累計24回当番があり、12回相談対応しました。(相談件数では13件)
- 7) CPD運営委員会の検討結果について、神奈川県下のマンション管理相談員等を対象とする「CPD要綱・実施要綱」の改訂内容について説明がありました。

研究報告

■ 法務研究会 <座長 向山雅衛>

1. 活動報告

(1) 令和元年12月23日(月) 12月度法務研究会 24名参加

1) 判例グループによる判例紹介

「故人の財産に関する情報は財産を相続した人の個人情報でもある」と主張し、亡母の印鑑届書が本人の個人情報といえるかが争点となった事件の最高裁判決等について、堀井満会員より発表していただき、多数の会員により、活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

2) 最近における宅建業法等の改正について

最近における宅建業法を含む宅建業に関する法改正情報について、刀根洋一会員より発表していただき、多数の会員により、活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

(2) 令和2年1月27日(月) 1月度法務研究会 25名参加

1) 判例グループによる判例紹介

管理組合が修繕積立金を過去にさかのぼって増額する総会決議をし、その有効性が争われた事件の東京地裁控訴審判決(総会決議の効力を遡及させることを禁ずる区分所有法上の強行規定や規約上の規定は存在しないとの理由で、総会決議の効力を遡及させることを認めた。)等について、土屋賢司会員より発表していただき、多数の会員により、活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

2. 活動予定

(1) 3月23日(月) 18:00~20:00

(2) 4月27日(月) 18:00~20:00

■ 技術研究会 <座長 櫻井良雄>

1. 活動報告

(1) 1月度技術研究会(1月20日(月) 18:30-20:30 参加者: 18名)

1) テーマ発表:「電子ブレーカーについて」(発表者: 加藤博史会員)

電気料金(基本料金)の低減に有効な手段だと言われている電子ブレーカーについて、①電気三法(電気工作物の種類)、②電力会社の料金プラン(電力供給約款)、③料金体系(従量電灯、低圧電力)、④低圧電力の契約電力種別(負荷設備契約、主開閉器契約)から解きほぐし、つぎに導入可能なマンション、契約形態及び動作原理、基本料金の低減例等について解

説があった（詳細、スキルアップ情報参照）。

2) 理事会報告

(2) 2月度技術研究会（2月17日（月）18:30-20:30 参加者：21名）

1) テーマ発表：「給排水管工事のコンサルタントの仕事をして（発表者：刀根洋一会員、斉藤眞弘会員）」

発表者が委託を受け、給排水管更新工事のコンサルタントを行った時に作成した更新工事の記録について解説。見積り合わせからのコンサルタント参加で、一体感の欠如した管理組合にあっての苦労、見積り比較の妥当性検証等、資料では語れない箇所の話は、コンサルタントを受託する際に参考になると考えられる。

2) 自由討論：「知らないと怖い」所有者・事業者のアスベストに関するリスク

2020年3月に予定されるアスベストに関する法規制の改正、行政（条例）への対応等についての自由討議。アスベスト起因の死亡者が1,000人超、テレビでアスベスト被害者を救済するコマーシャル等、注目度がアップしているので要注意。

3) 理事会報告

2. 活動予定

・以下の活動を予定

1) 3月度技術研究会（3月16日（月）18:30-）

テーマ発表：「大規模修繕工事におけるドローンの活用」（発表者：神奈川建物リサーチ・センター）⇒諸般の事情により中止、日程を再調整します。

2) 4月度技術研究会（4月20日（月）18:30-）

テーマ発表：「アルミサッシ更新工事について」（発表者：原田光男会員）

■管理運営研究会 <座長 古谷 忠>

1. 活動報告

(1) 令和2年1月度管理運営研究会：1月15日（水）（出席者数：25名）

1) 発表テーマ：「マンション管理組合の決算報告書の見方」：発表者：原田光男会員
財務諸表のデータ構造を簿記の原理を①試算表のデータ構造 ②残高試算表と貸借対照表の関係 ③残高試算表と収支報告書 との関係性から説明がなされた。
また 決算報告書の様式を貸借対照表及び収支報告書の両者からキャッシュフロー計算に及ぶことの会計報告書検証を八王子市まちづくり公社の公開資料を参考資料として用いて検証する発表があった。

(2) 令和2年2月度管理運営研究会：2月18日（水）（出席者数：22名）

1) 発表テーマ：「改正相続法概要と遺留分制度」：発表者：堀井 満会員

i) 配偶者の居住権を保護するための方策

配偶者居住権（比較的短期間での居住権と長期間居住する建物の居住権）

ii) 遺産分割等に関する見直し

配偶者保護のための方策（持戻し免除の意思表示の推定規定）及び遺産分割前の払戻し制度の創設等

iii) 遺言制度に関する見直し

①自筆証書遺言の方式緩和と遺言執行者の権限の明確化

②自筆証書遺言の保管制度の創設 遺言書保管法

・・・などについて具体的な例を含めた発表があった。

2. 活動予定

3月度管理運営研究会開催：3月18日（水）18:00～20:00

4月度管理運営研究会開催：4月15日（水）18:00～20:00

支部の活動

支部報告

■横浜支部 <支部長 牧 博史>

1. 活動報告

1) 支部役員会 1月21日 18:00~20:00

①本年度の活動日程の調整

②新入会員募集人員の選定・法定講習時に、日建学院横浜校にてチラシ配布

2月18日(火) 小林・坂井・牧 8:00~

3月7日(土) 山本・中嶋・牧 (中止)

③本年度定例会の進め方について検討

2. 活動予定

①支部役員会 3月17日(火) 18:00~20:00 予定

②支部定例会 4月16日(火) 18:00~ 県民センター C305

3. その他

管理不全マンションに対して、横浜市は管理組合の活性化事業を展開しており、会員もこれに参加し、良い評価をいただいています。管理組合が機能していなくて、適切な修繕ができていなかったり、管理規約自体が無いに等しいマンションが多いことに驚かされます。「限界マンション」という言い方をされたりしますが、放っておけば早晚、社会問題になるのだと思います。昨年は、前述の事業において6つのマンションに取り組み、未だ継続中のところもあります。それぞれ、規約の整備・修繕積立金の増額・会計処理の適正化・相続など諸問題の解決など、なかなか骨の折れる対応ではありますが、一定の成果を上げています。今後さらにマンション管理士の力量が求められるようになってきそうです。本年度も、4月以降新たにこの事業の対象マンションが増えてきますので、意欲のある方は、ぜひご参加いただくようお願いいたします。4月以降に参加要領等のご案内が出されると思います。

■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

1. 活動報告

(1) 支部役員会 (1月16日(木) 18:30-19:30) ⇒ 中止

(2) 川崎市マンション管理組合登録・支援制度がスタートした件で、市役所まちづくり局担当からヒアリング (1月17日(金))

1) 旧制度(マンション管理組合登録制度)からの移行を含め、500管理組合が登録済み。登録拡大、開催予定の管理組合交流会等での協力等についてフォロー予定。

(3) セミナー&無料相談会、支部定例会 (2月9日(日) 13:30-17:00)

1) セミナーテーマ:「マンションにおける法的問題への対応策」(講師:豊田秀一会員)
マンションにおける法的問題として、管理費等滞納時の督促問題、ペット問題、理事就任辞退者に対する理事会協力金徴収問題等、について、分かり易く解説いただき、参加者から多くの質問が寄せられた(参加者:19名)。

2) 無料相談会:相談件数6件

(4) 高津区「マンションにおけるつながりづくり支援事業」(2月8日(土) 14:00-)

1) 講演:「これからのマンション暮らしを考える」(講師:岡本恭信県央相模支部長)
管理組合でいま起きていること(役員の担い手不足、管理費等の滞納、建物の維持管理・将来計画等)について分かり易く解説され好評であった(参加者:45名)。

2) 交流会

講演内容に関わる参加者の課題、悩み等を県士会（4名）、NPO川管ネット（6名）がアドバイザーとして加わり交流した。

(5) 会員勧誘

マンション管理士法定講習日（1月21日、2月18日）に入会勧誘パンフレットを配布。

2. 活動予定

・以下の活動を予定

1) 支部役員会（3月19日（木）18:30- ）

2) セミナー&無料相談会、支部定例会（4月11日（土）13:30- ）

セミナーテーマ：「給排水管更新工事を行って」（講師：刀根洋一会員）

■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会 2月4日 12名参加 委任状8名 計20名 （総数28名）

・ かながわマンション管理組合交流会の中間報告を行う。

第3回 1月19日 大和市会場 13管理組合参加

第4回 1月26日 厚木市会場 8管理組合参加

第5回 2月29日 厚木市会場 9管理組合参加予定

・ 4月からの各市マンション相談員募集

・ 神奈川県アドバイザー派遣申請を行う。2件

・ 川崎市高津区の「マンションにおけるつながり講演会・交流会」に参加する。

・ 次回定例会は4月7日 厚木市市民交流プラザ

2. 事業

(1) 自治体等施策（マンション管理相談会等）に対する相談員等派遣協力

- ・ 秦野市（原則毎月第4月曜日開催） 市東海大学駅前出張所
- ・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催） 市役所
- ・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催） 市役所
- ・ 海老名市（原則毎月第3又は4火曜日開催） 市役所
- ・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催） 市役所
- ・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催）（要請受領時アドバイザー派遣） 市役所

(2) 支部各市マンション管理相談会開催

- ・ 大和市 原則第4水曜日又は火曜日、大和市シリウスで開催

■ 湘南支部 <支部長 水野 勉>

1. 活動報告

(1) 1月の活動報告

1) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：0件、平塚市：2件、藤沢市：3件

2) 当会会員募集チラシ配り（1/21）を実施

(2) 2月の活動報告

1) 2月14日 支部例会を藤沢市市民活動推進センターで実施した。出席者 5名

2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：1件、小田原市：0件、平塚市：1件、藤沢市：2/28 予定

3) 当会会員募集チラシ配り（2/18）を実施

2. 活動予定

(1) 3月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市: 3/13, 小田原市: 3/13, 平塚市: 3/23, 藤沢市: 3/27)

(2) 4月の予定

- 1) 支部例会 4月10日(金) 18時—20時
2) 行政市相談会 (茅ヶ崎市: 4/10, 小田原市: 4/10, 平塚市: 4/27, 藤沢市: 4/24)

■横須賀支部 <支部長 米久保靖二>

1. 2020年1月、2月の実績

- (1) 総会、例会の開催: 1月4日(土) 15:00~17:00 総会
総支部会員数20名、出席者: 13名、委任状: 3名
2月1日(土) 15:00~17:00 例会 出席者: 12名
- (2) 相談会の開催
- 1) 横須賀市: 1月4日(土) 及び2月1日(土) に開催、相談者なし
2) 鎌倉市: 1月はお休み、2月6日(木) に開催、相談者なし
3) 逗子市: 1月27日(月)、及び2月25日(火) に開催、相談者なし
- (3) マンション管理組合交流会の開催
- 1月11日(土) に開催、参加組合数11、参加者11名、相談員4名
2月8日(土) に開催、参加組合数14、参加者17名、相談員5名

2. 2020年3月、4月の予定

- (1) 例会の開催: 3月7日(土) 及び4月4日(土) の15:00~17:00に開催予定
- (2) 相談会の開催:
- 1) 横須賀市3月7日(土) 及び4月4日(土) の14:00~17:00に開催予定
なお、マンションにお伺いする出張相談を随時受け付け中です。
横須賀支部長 米久保(よねくぼ) 080-3150-9347まで。
- 2) 鎌倉市: 3月7日(木) 及び4月2日(木) の13:00~16:00 に開催予定。
場所は鎌倉市役所内第1相談室。原則予約が必要です。
ご予約は マンション管理士の細井(ほそい) 080-5372-8350まで。
- 3) 逗子市: 3月23日(月)、及び4月27日(火) の14:00~16:00に開催予定。
場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要です。
ご予約は 逗子市役所 市民協働課 046-873-1111(内線269)まで
- (3) マンション管理組合交流会の開催
- 3月7日(土) 及び4月11日(土) の9:30~12:00、に開催予定。
場所は「玉縄学習センター分室」の予定。
なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止になる場合があります。
- (4) 3月28日開催予定の「マンション管理シンポジウム」(逗子市協賛)は、新型コロナウイルス感染拡大の影響から中止となりました。

サポートセンター事業

＜SC担当 山崎康幸＞

1. 交流会参加状況 (令和2年1月) (令和2年2月)

	参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数		参加 組合数	参加 相談員	新規参加 組合数
令和2年 1月	132組合	82人	5組合	令和2年 2月	134組合	82人	4組合
前年 同月比	116%	106%	57%	前年 同月比	112%	114%	400%
平成31年 1月	114組合	77人	3組合	平成31年 2月	120組合	72人	1組合

2. 横浜市全区合同・マンション拡大交流会

- 1) 日時：令和2年2月8日（土） 13：10～16：50
- 2) 会場：横浜市技能文化会館 多目的ホール（横浜市中区万代町2丁目4番地7）
- 3) 参加者 受講者：78名（会員含む）
スタッフ：14名
横浜市：4名 ・ 横浜市住宅供給公社：2名

4) プログラム

- ① 主催者挨拶
マンション管理組合サポートセンター本部長 堀内 敬之
横浜市建築局住宅部住宅再生課長 竹下 幸紀
- ② 発表1 管理組合の抱える課題：二つの古い - 「玄関扉の改修工事」から学んだこと -
磯子区交流会参加管理組合 古山 伸一
- ③ 発表2 植栽の長期管理計画について - ハード・ソフトの両面から -
緑区交流会参加管理組合 数馬 平内
- ④ 発表3 管理組合運営について - ある管理組合の現在・過去・未来 -
南区交流会参加管理組合 佐々木 豊
- ⑤ 講演 横浜市の防災対策について 横浜市総務局地域防災課 時枝 道太

5) 発表内容の感想（横浜市の講演を含む参加者アンケート回答より）

* 発表内容についての評価に関しては、回答者63名中40名が「参考になった」としており、感想欄でも「高経年化・高齢化にどう対処すべきか参考になった」、「自分のマンションの活動に活かしたい」、「将来像の構築に活かしたい」など有用、有益であったとの意見が多くありましたが、今後の参考にすべき意見として、次のような感想もありました。

1. 管理組合の抱える課題：二つの古い - 「玄関扉の改修工事」から学んだこと -

- * 「古い」の問題は自分のマンションでも必ず迎えることで、いかに対応すべきか、高齢者対策について参考になった。高齢化ならではの深刻な事例に接し早めの対策の必要性を感じた。
- * 将来に向けて万全な管理体制を構築していくには若い世代の活躍が必要で、新旧の世代交代が求められる。それが進み円滑な引き継ぎが実現された際には再度話を聞きたい。
- * 居住者名簿作成（所有者の所在確認）の重要性と取り扱いの難しさが理解できた。



2. 植栽の長期管理計画について - ハード・ソフトの両面から -

- * 豊富な緑を住民の力（ボランティア）で計画的に管理していることを高く評価したい。

- * 植栽管理を通じてコミュニティ形成が上手くできていると感じた。
- * ボランティアによるサポートというソフト面と駐車場増設に関するハード面の協調という切口も目新しい内容だった。

3. 管理組合運営について —ある管理組合の現在・過去・未来—



- * 管理組合のコンセプトをしっかりと維持していると感じた。特に基本情報整備の点で大いに参考になった。
- * 「可視化」という発想が素晴らしいと思う。また、「経年進化」という意識も良い。「ICT」の活用も参考になった。
- * 管理組合が主体的に力を発揮し、理念・将来の目標を見据えているのは素晴らしい。

4. マンション管理組合への支援策に関する要望

- * 台風被害多い昨今、止水板等の導入に対する補助があると助かる。
- * 危機管理マニュアルの普及。被災後復旧のステップや行政手続きの紹介。
- * 『ヨコハマの「減災」アイデア集』等参考になる資料が多いので、その内容の拡充やメンテナンスをお願いしたい。

5. その他の意見

- * サポートセンターの制度はたいへん良いもので、今後は参加管理組合の拡充が必須のテーマになると考えている。
- * 発表管理組合の役員の方々の努力で諸問題を解決している事例は拝聴に値し、毎年出席したい。

日管連情報

＜日管連理事 堀内敬之＞

1. マン管センター「マンションみらいネット」業務委託契約

これまでマンション管理士個別に請け負っていた「マンションみらいネット」の管理組合説明・勧誘等について、日管連が本年より業務を受託したことを前回の会報で報告しましたが、当会としては、要領・手続等、もう少し整備した上で、会員の皆さんに活躍して頂こうと考えています。なお、日管連ではこの業務の研修DVDの準備を進めており、それも併せて活用する予定です。

2. 法定講習について

1月から3月にかけて、5年毎の法定講習が実施されています。適正化法に定められている義務であり、講習周期に当たっている方は必ず受講してください。

日管連としても当会としても、業務が拡大してきていることと相まって、知名度・認知度も上がってきており、社会的責任も増えてきていると考えます。率先して法律を順守されることを期待しています。

3. マンションタイムズへの寄稿について

月刊の業界専門誌であるマンションタイムズから寄稿依頼の申し入れがあり、内容はコラムのような形で連載する企画のようです。会員会持ち回りで寄稿することとしました。当会もいずれ当番になることと思います。

4. 管理組合損害補償金給付制度について

1月末で運用6件。管理組合の印鑑をあずかる場合はこの制度の利用は必須です。印鑑を預か

るケースはまだ希少と思いますが、留意しておいてください。

5. 診断サービスの状況（12月31日現在）

受付件数 7,606 件(前月比 +125) 完了件数 6,664 件(同 +125)

完了棟数 10,262 棟(同 +144)

行政・関連団体情報

行政関連情報

■「マンションの管理の適正化の推進に関する法律等一部改正案」

(閣議決定)

(1) マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係

[1] 国による基本方針の策定

○ 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方針を策定

[2] 市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

○ 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）

○ 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施

○ マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

[1] 除却の必要性に係る認定対象の拡充

○ 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加

[2] 団地における敷地分割制度の創設

○ 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

・本法案は、第201回通常国会において提出され、審議が行われる予定です。

・詳しくは国土交通省HP 報道・広報 報道発表資料を参照ください。

■横浜市新市庁舎移転

(1) 各局統括本部等の新庁舎への移転は、4月中旬から6月末かけて順次移転し、業務を開始します。

(2) 建築局の新市庁舎での業務開始日は6月15日(月)からです。

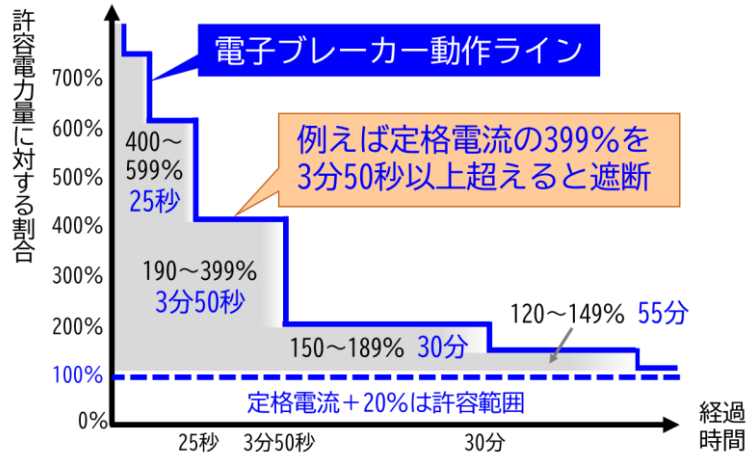
スキルアップ情報

電子ブレーカーについて

＜技術研究会＞

(注) 本年1月の技術研究会で加藤博史会員が発表された内容を要約して紹介します。マンション共用部の電気料金削減に効果があるとされる「電子ブレーカー」についての知識が広がると思います。

1. 電子ブレーカーとは
電子ブレーカーは家庭等にある従来のブレーカーとは異なり、電流値をデジタル化して感知し、ブレーカーの動作をコンピュータ制御し、JIS規格の許容範囲最大まで使用できるようにプログラミングしています。電子ブレーカーの許容電流範囲の一例は右図のとおりです。



2. 電子ブレーカー採用による効果
上述した特性に注目すると、標準的なマンションで低圧電力（三相200V）を使用する給排水ポンプ、機械式駐車場、エレベーター等の契約電力を低減できる可能性があります（下表参照）。

- ・一般的な負荷設備契約では、全ての負荷設備容量を合計した（≠単純合計ではない）**32kW**が契約電力となります。
- ・電子ブレーカー+主開閉器契約にすると、実際に常時稼働し続けるのは給排水ポンプのみで、容量全体の60%を占める機械式駐車場やエレベーターは長時間連続して稼働することはなく、契約電力を**12kW**まで削減することができます。何故なら、機械式駐車場、エレベーターの稼働時間は3分50秒以内ですから、定格電流の399%まで許容可能となるからです（上図参照）。

設備	1回の使用時間	負荷設備容量
エレベーター	30秒	7.5 kW
機械室駐車場	3分	11.0 kW
排水ポンプ	連続	3.0 kW
給水ポンプ	連続	7.5 kW

結果として、**低圧電力基本料金の削減に繋がり**、この例では年間269,280円（20kW×1,122円/kW×12か月）が削減可能となります。

3. 電子ブレーカーが採用できるマンション

電子ブレーカーが採用できるマンションは、つぎの二つの要因を満たす必要があります。

(1) マンション規模

マンション規模	小規模 (20~30戸)	中規模 (70戸以下)	中大規模 (70戸以上)
導入可否	共用部の電力消費小 ×	○	共用部の電力消費大 で高圧受電 ×

(2) 電力契約

電力契約が、低圧電力受電契約で、契約電力種別が「主開閉器契約」であること。現在の契約が「負荷設備契約」の場合は、「主開閉器契約」に変更する必要があります。

4. 電子ブレーカーを採用する場合の留意点

「電子ブレーカー」による「主開閉器契約」は電気料金の低減に非常に有効な手段だと考えられますが、投資回収（初期50万円程度、メーカー保証1年、更新周期10~15年）、業者選定（悪徳業者がいます）等に注意する必要があります。

イベント情報

無料相談会

《3月～4月のマンション管理無料相談会のご案内》

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をご利用下さい。尚相談会は原則予約制となっておりますので、前日までに予約の上お出かけ下さい。

管理士会 事務所	日時:毎週木曜日 13:30～16:30 於:中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 TEL:045-662-5471(当会事務所)
川崎支部	日時:4月11日(土) 13:30～15:30 於:てくのかわさき第5研修室 予約先:info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718
県央相模 支部	日時:3月14日(土)、4月11日(土) 13:00～16:00 於:相模原市民会館 TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:3月18日(水)、4月15日(水) 13:00～16:00 於:厚木市役所会議室 TEL:046-225-2330(住宅課)
相模原市	日時:3月2日(月) 13:30～16:30 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課)
海老名市	日時:3月24日(火) 13:00～16:00 ・当日受付可 於:海老名市役所会議室 TEL:046-235-9606(住宅公園課)
座間市	日時:3月13日(金)、4月10日(金) 13:30～16:30 於:座間市庁舎1F広聴相談室: TEL:046-252-8218(広報広聴人権課)
秦野市	日時:3月23日(月)、4月27日(月) 13:00～16:00 ・当日受付可 於:秦野市東海大学前連絡所相談室 TEL:0463-82-5128(市民相談人権課)
伊勢原市	日時:3月25日(水)、4月22日(水) 13:00～16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:3月27日(金)、4月24日(金) 13:00～16:00 於:藤沢市役所 TEL:0466-50-3568(市民相談センター)
茅ヶ崎市	日時:3月13日(金)、4月10日(金) 13:00～16:00 於:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111(市民相談課)
鎌倉市	日時:3月5日(木)、4月2日(木) 13:00～16:00 於:鎌倉市役所1F会議室 TEL:080-5372-8350(細井)
平塚市	日時:3月23日(月)、4月27日(月) 13:00～16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀市	日時:3月7日(土)、4月4日(土) 15:00～17:00 於:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか TEL:090-3150-9347(ヨネクボ) ※出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:3月23日(月)、4月27日(月) 14:00～16:00 於:逗子市役所5階会議室 市民協働課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:3月13日(金)、4月10日(金) 13:30～16:30 於:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307(都市政策課都市調整係)

会員寄稿「千客万来」

サロメ雑感

＜向山雅衛＞

ギュスターヴ・モロー、19世紀後半に活躍したフランスの画家で象徴主義の代表的先駆けとされる。この画家の作品には国内でのモロー展、そして海外の常設ギャラリーで接する機会があった（残念ながら私はパリのモロー美術館に未だ推参できていない！）が、そのたびに新たな違った感興を呼び起こされるのが不思議だ。

『オイディプスとスフィンクス』『オルフェウス』『パルクとその天使』などの著名の作品に隠れて、私が最も気に入っている小品佳作が『旅する天使』だ。ゴシック寺院の尖塔の屋根にぐったりと憔悴とした表情を浮かべて静かに腰を下ろして羽を休める天使、旅の疲労感徒労感を通り越して、この世の森羅万象すべてに絶望し悄然としているかの表情と天使の姿態全体が醸し出す無力感と陰鬱で出口のない虚無感、こうしたものが私の情念とも通底しこみ上げてくるものを抑えることができない。

最近、昨年春東京・汐留で開催されたモロー展であった。確か2013年にも同会場でルオーとの合作展を見ている。今回の展示のテーマは「サロメと宿命の女たち」とのことで、サロメを中心に、メッサリーナ、セイレーン、レダ、バテシバ、ガラティア、エウロペ、サッフォー等のいわゆるファム・ファタル（宿命の女）に焦点を当てた作品群と多くの関連するヴァリエント、習作、素描等から構成された壮大かつ充実した展示内容でモロー作品の系譜の一端をたどることができた。これだけの固有名詞が並べば、典拠となる聖書、神話、ギリシャ・ローマ史書、これに連なる伝説、文学への該博な知識と洞察がなければ主題へのあくなき追及と想念の純化は無理であり、モローが歴史画家と言われる所以である。

モローの作品の特質を表現するとすれば、かの澁澤龍彦が喝破するように「ひとり、宝石と象牙と螺鈿の冷たいきらめきで、その神経症的な夜の神話の密室をびっしり塗り込めていた。・・・モローの好む真珠母色と、青金色と、海の底のような多彩な植物の輝きは、ほのかな光によって却って妖しい蛍光を発するばかりに照り映えるであろう、と思われるほどの繊細な美しさ」に一括される。

今回の展示で私にとって最大の発見は、多くの『サロメ』作品群の中で、今まさにヨハネの首をはねようと刑吏が剣を振り上げようとしている斬首の場面を身じろぎすることなく凝視するサロメの横顔を描いた油彩カンヴァスの小品であった。おそらくは大作『踊るサロメ』『出現』のヴァリエントとして描かれたものと思われるが、サロメの眦を決する右眼と右眼眼窩に溢れる緊張、そして物憂げな横顔全体の静穏さは、ヨハネに対するサロメの愛憎が屈折倒錯し、やがては止揚されるその情念を表出していて間然とするところがない。この絵を凝視するうちに、サロメへの哀惜は募るばかりであり、サロメの逆立した情念の不条理性とアイロニーの構造を遂には受け入れざるを得なくなった。

サロメとヨハネをめぐる逸話はご高承のとおり新約聖書にその事実が書かれているだけで、ここにフィクション要素を持ち込んだのはオスカー・ワイルドの戯曲『サロメ』を嚆矢としている。オスカー・ワイルドはもともと詩作からスタートした人だが、多才鬼才が過ぎていたので、最後は不遇の人生を梅毒で終えざるをえなかった。ちなみにこの戯曲の日本での初上演は芸術座島村抱月演出によるもので、松井須磨子がサロメを初演している。その後文学座において三島由紀夫が演出しているが、この時のサロメ役は岸田今日子であった。ワイルドも象徴主義をよく理解する作家であったが、モローのサロメ作品群は1876年に成立し、戯曲『サロメ』の上梓は1893年でモローがこの戯曲から影響を受けたわけではなく、まさに歴史画家としての矜持と偏執がこれだけの作品群の創作へ向かわせたと思う。影響を受けたとすれば、それはワイルドの方であり、全くの想像だが、ワイルドがこの小品を見て情動が刺激されたとすれば、この小品が戯曲のコンテクストに閃きを与える契機となったと言えるかもしれない。

美術談義、文学談義ほど酒との相性が良いものはない。春宵独酌、モローの図録のページをめくりながらペルノーのソーダ割りでもちびちびやるとするか。



事務局からのお知らせ

「事務局からのお知らせ」

■ 会員の動静

1) 入会（敬称略）

入会月	氏名	所属支部
1月	—	—
2月	金子 善一郎	横浜

2) 会員数（2月28日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	98名	33名	29名	13名	20名	193名

■ 令和元年度マンション管理士法定講習

No	開催日	開催会場
1.	1月21日（火）	横浜、川崎、藤沢（終了）
2.	2月18日（火）	横浜、川崎、藤沢（終了）
3.	3月8日（日）	横浜 ※延期

※受講者は登録講習修了証（写）を事務局へ必ず提出してください。（PDF可）

■ 新規「認定マンション管理士」研修開催に伴う事前調査

- ・ 2020認定マンション管理士研修の受講希望者は3月15日迄に事務局へご連絡ください。詳しくは2月21日配信の「2020年認定マンション管理士研修会事前調査に関する件」をご確認ください。

■ 新型コロナウイルスの感染拡大リスクが高まっていることから、当会（SC事業含む）の15日までの業務、会務等は以下の開催を中止します。

- 3月2日（月） 渉外委員会
- 3月3日（火） 総務・広報委員会
- 3月5日（木） SC座長会議（会計監査・立替金支払等のみ）
- 3月9日（月） 理事会
- 3月11日（水） 業務支援委員会

なお、3月16日以降の会議等の開催は4日前に判断する予定です。

編集後記

春の日差しが温かい3月1日の午前中、地域地区センターは閑散としていた。いつもならユニフォーム姿の子供たちで賑わう併設のグラウンドも静まり返っている。新型コロナウイルスの感染拡大防止のための措置が随所で講じられている昨今、手洗い・うがいの励行、マスクの着用等、感染リスクを下げることに努め、徒に見えない恐怖に怯えることなく慎重に冷静に行動して行きたいと思う。

**一般社団法人神奈川県マンション管理士会 会報**

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 電話&FAX：045-662-5471

編集者：総務・広報委員会

設立：2002年12月1日 会長：堀内敬之

e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp <http://kanagawa-mankan.or.jp>