



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第68号 (2014年1月号)

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

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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



## ご 挨拶

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

会長 割田 浩

**会員の皆様 明けましておめでとうございます。**

ご家族お揃いで、お健やかに佳き新春をお迎えのことと存じます。昨年は異常気象で大きな災害を被ったり、世界のあちこちで激しい紛争が起きたり、嫌なことも多かった年でした。今年は午年です。有馬記念で鮮やかな優勝を遂げたオルフェーヴルのようにスカッと胸のすくようないいことが少しでも多く世界をかけめぐればいいなと祈っております。

さて、年頭にあたって私達のマンション管理の世界を俯瞰すると、今年こそ将来に向かって舵を大きく切らないとマンション管理士業界にとって輝かしい未来は期待できないのではないかと危惧しております。マンション管理士が誕生して早10年余、確かに多少の認知度は高まったものの、これと言った大きな前進が見られず、呑気に構えて来てしまった感がしてなりません。マンション管理の世界は、高齢化、老朽化の時代を迎えてその重要性が叫ばれてきています。行政も本格的に対策を講じなければ不作為のそしりを免れません。行政のマンション施策の担い手として、マンション管理士はいつでもその役割を担えて、かつ、信頼を得られる体制作りをしておかねばならないと考えます。

平成13年にマンション管理士制度が発足した時、全国に雨後の竹の子のごとくマンション管理士会が立ち上げられ、主務省から何の統制も規制もなく、いわば放置状態だったと言って過言ではありません。私達は自ら率先して現状のマンション管理士の組織体制を整備し、全国のマンション管理士が、組織的に合意形成を図ったうえで一丸となって行動できるように一刻も早く組織改革を成し遂げるべきと考えます。日管連を全国組織の中核(本部)に据えて、地域組織として「一県一士会」にまとめ、各県士会が独自性を発揮しながら地域行政の担い手として役割を果たしていかなばなりません。当然のことながら、本部(日管連)は会員会を管理し、

さらに会員会に所属する個々のマンション管理士を間接的に（一部は直接的に）管理して、全国のマンション管理士を一つの団体として束ねていきます。このような組織体制になれば、マンション管理士体制は本部から末端組織までしっかりとガバナンスされた優れた組織と言えましょう。これは小職の初夢です。

## 特 集 「マンションの長寿命化と再生」セミナー開催

### 渉外企画委員会副委員長 清水憲一

神奈川県マンション管理士会は、12月21日（土）13時30分～16時50分に、かながわ労働プラザにおいて、メインテーマを「マンションの長寿命化<長く住む・快適に住む・生涯暮らす>」として管理組合向け無料セミナーを開催しました。



講演①は「マンションを終の住処に<長寿命化・再生のための動的管理>」について、講師はNPO全国マンション管理組合連合会会長・関東学院大学名誉教授の山本育三氏です。山本氏は、マンションの長寿命化と再生について管理組合による動的管理が重要であることを提唱されてきました。本セミナーでは、マンション管理の歴史から始まりマンションの抱えている問題点や今後の動向を見据えて動的管理の重要性を強調されました。



講演②は「建物の長期保全に向けて」について、講師は神奈川県マンション管理士会会員・一級建築士の日熊憲嗣氏です。本セミナーでは、長期修繕計画から長期保全計画へ改めるべく既成概念からの脱出の重要性を強調され、実施例を交えての講演でした。特に、大規模修繕工事実施の18年周期説を提唱されました。また同時に講演されたモアレスト上星川管理組合元理事長の川端氏の実践例は、好評でした。

セミナーの聴講者は、42名ほどで空席がほとんどない状況でした。講演に対する活発なご質問が多数出されて、質疑応答に多くの時間を費やす結果となりました。

セミナー終了後にお願いしましたアンケートによると、良かったとのご回答は講演①は74%で講演②は85%であり、良くなかったとのご回答は講演①及び講演②共にありませんでした。また、非常に参考になり役に立ったとのご意見が多く寄せられました。

セミナーの終了後に、個別無料相談会が開催され、多くの相談者が申し出され活発な意見交換がされました。以上のように今回のセミナーは成功裏に終わることができました。平成26年度においても、このようなセミナーを企画し開催する予定です。多くの方の参加を願っています。

## 新会員ご紹介

12月に入会した新会員1名の方をご紹介します。

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成25年12月	坂本 英也	研修企画	横浜

**第六回定時社員総会について****総務委員会**

左記により平成二十六年年度の定時社員総会を開催いたします。

## 記

## ○日程

平成二十六年二月二十七日(木)

午後五時三十分～七時

## ○場所

かながわ県民活動サポートセンター会議室 四〇二号室

横浜市神奈川区鶴屋町

## ○議案 (予定)

平成二十五年年度事業報告に関する件

平成二十五年年度決算報告及び

監査報告に関する件

定款の一部改正に関する件

平成二六年度事業活動計画に関する件

平成二六年度収支予算に関する件

平成二六年度役員補充選挙結果報告

及び役員選任に関する件

「役員補充選挙」については、一月中旬に

会員宛メールで送信いたします。

「総会議案書・選挙公報等」は、

二月上旬にヤマトのメール便で

送付いたします。

以上

**理事会だより****組織検討委員会の検討状況**

〈総務委員会〉

第8回の検討状況をご報告いたします。今回は、第1回から検討を進めてきました課題に、一定の結論をだし、次回理事会で審議承認を求めることにしました。

(1) 日程：第8回(12月27日)

(2) 検討内容

「倫理規程」の改正

日管連の倫理規程改正に伴い、当会規程の改正案を検討し決定しました。1月理事会での審議をお願いすることにしました。

「定款」の改正

当会の倫理規程の改正に伴う改正、事務効率化対応及び現行定款の文言適正化に伴う改正案を検討決定しました。1月理事会での審議を経て、第6回定時社員総会で審議をお願いすることにしました。

「標準支部会則」の策定

各支部でばらばらに設定された支部会則統一化を図るため、標準支部会則を設定することとし、内容を決定しました。1月理事会で審議をお願いすることにしました。

「支部及び従たる事務所の設置規程」の改正

規程の適正化を協議してきましたが、内容を決定しましたので、1月理事会で審議をお願いすることにしました。

日管連の組織体制整備

神奈川県下の3団体の統一について、他団体との事前協議を進めていくことにしました。

## 委員会だより

### 総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

#### 1) 日管連「マンション管理士賠償責任保険」募集結果

4回目の募集となりましたが、51名の正会員に加入いただきました。(前回59名)  
損害保険会社からパンフレットと加入依頼書が届いたのが遅く、募集期間が2週間と短かったですが、会員の皆様のご協力により多数の会員に加入いただきました。  
加入された方へは、3月下旬頃、損保ジャパン会社から加入者証が送付されます。

#### 2) 26年度年会費納入のお願い

会員の皆様から納入される会費は、当会を運営する貴重な原資です。

26年度会費未納の方は、早急にお振込をお願いいたします。

横浜銀行 本店営業部 普通預金 No.1632670

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

正会員年会費 18,000円(振込手数料はご負担ください。)

#### 3) 第6回定時社員総会までの主要スケジュール(予定)

平成26年1月9日(木)〈理事会〉議案書掲載内容の第1回調整

1月10日(金)役員選挙告示(ニュースメール、1月31日締切)

1月23日(木)〈理事会〉議案書掲載内容の第2回調整

2月6日(木)〈理事会〉議案書掲載内容確定、選挙立候補者確定

2月13日(木)〈総務委員会〉総会議案書、選挙公報・投票用紙、他発送

2月25日(木)〈総務委員会〉選挙投票、議決権行使書兼出欠票返信締切(14時必着)

2月27日(土)第6回定時社員総会 17時30分~19時00分、

懇親会 19時30分~21時30分

### 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11回業務支援委員会 H25年11月19日

8名の委員、1名の一般会員合計9名の参加者を得て開催されました。

1. 第6回管理士マニュアル輪読 T-1 騒音問題 I~T-6 迷惑駐車問題 講師 柴田宜久委員  
柴田講師による詳しい解説と熱心な議論がありました。本日の議論を踏まえて改定版を作成します。

2. ブログによる簡単なホームページの作り方 その後のQ&A 講師 小松原 宏委員  
7月の「自分のホームページを作りましょう!!」は好評だったので、その後のQ&Aの時間を設けました。個別に講師のアドバイスを受けながら、問題点の解決に取り組みました。

#### 3 会員紹介等制度

現在会員紹介制度の運用については、2011.10.31付「会員紹介等制度運営規程案」と「会員紹介等制度事務処理マニュアル」に基づいて運用されています。業務マニュアルの輪読終了後、本年度後半部分のうち

26年1月から3月までの委員会では、この規程及び事務処理マニュアルの輪読勉強会を実施するものとします。本日は成約後の手続きについて議論しました。

### 第12回業務支援委員会 H25年12月17日

7名の委員、1名の一般会員合計8名の参加者を得て開催されました。

1. 第7回管理士マニュアル輪読 T-7 放置自転車問題～T-11 コミュニティ形成 講師 高橋良一委員  
高橋講師による詳しい解説と熱心な議論があり、若干の追加訂正事項がありました。輪読検討会はこの12月で終了し、修正を反映した上、ホームページの会員専用ページに12月27日にアップロードを完了しました。
2. ブログによる簡単なホームページの作り方 その後のQ&A 講師 小松原 宏委員  
Q&Aの時間を設け、個別に講師のアドバイスを受けながら、問題点の解決に取り組みました。このテーマは今月を持って一応の区切りとし完了させます。
3. 会員紹介等制度と相談会 1月からスタートする運用規程及び事務処理マニュアルの輪読検討の担当を決めました。又神奈川全域をカバーする相談会のあり方について議論しました。

## 研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

○ 11月24日(日) 10時30分から12時まで、最近の裁判事例の紹介として、①東京地裁 平成24年1月18日判決「開発行為許可処分取消等請求事件」≪マンション建設用の用地造成に係る都市計画法29条の開発許可処分の取消を求めた裁判≫、②名古屋高裁 平成25年2月22日判決「不当利得返還請求上告事件」≪個々の専有部分で消費する水道の料金を、管理組合が一括徴収することを規約に掲げることの可否をめぐる裁判≫、③東京地裁 平成25年5月14日判決「損害賠償請求事件」≪他の住民の飼い犬によって傷害を受けた賃借人が、賃借契約期間を残して立退いたことに伴う、賃貸側の賃料及び違約金の逸失について、賃貸者が事故の加害者に賠償を求めた裁判≫、及び、④東京地裁 平成23年5月25日判決「損害賠償請求事件」≪耐震強度偽装事件の被害マンションの二つが、共同して指定確認検査機関、特定行政庁に当たる特別区及び市並びに国に損害賠償を求めた裁判≫の4件を勉強した(担当 眞殿知幸研修企画委員会委員)。

○ 12月15日(日) 10時30分から12時まで、業務研究の素材として、改正「耐震改修促進法」が11月25日から施行になったことに伴う神奈川県及び各市の緊急輸送道路の指定ほかの準備状況を取上げ、法改正の概要を勉強するとともに、あらかじめ、研修企画委員会委員が分担して県及び住所地の市の状況を調査した結果を報告しあった。当日現在、明確に法改正に伴う措置を講じているのは、横浜市の20路線の道路指定のみであり、他においては、検討中であることが把握できた(担当 瀬戸 章嗣、原 勝爾、渡辺 和道、米久保靖二、小谷 博美、眞殿 知幸の各委員)。



○ 12月19日(木) 第4回会員セミナーを開催し、“大規模修繕工事の進め方の事例報告”という演題で、原 勝爾 研修企画委員会委員が、42棟1,612戸からなる大団地の大規模修繕の着工までの業務に関し、自ら修繕委員長及び理事長として推進した体験を克明に報告した。わずか1年半の間に、建物・設備の状況確認から始まり、屋根付き駐輪場の新設を含む大規模修繕の実現に漕ぎつけた講師の手腕は特筆に値すると同時に、大規模修繕の進め方として多くのマニュアル類で説かれている手順を省くことなく踏みつつ進めており、その有効性をそれらのノウハウとともに実証的に報告したことは、士会にとってもまことに有用な知見の蓄積である。

に報告したことは、士会にとってもまことに有用な知見の蓄積である。

○ 毎月恒例の拡大勉強会については、平成26年も継続し、1月(26日)は「マンション管理新聞を読む」、2月(16日)は「最近の裁判事例報告」の予定

## 技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

### ■11月度技術支援(拡大)委員会の報告

日時 : 2013年9月24日(月) 18:30～20:40  
出席者 : 委員 19名 一般会員 5名 計 24名

### テーマ1：「直結増圧給水工事の設計・施工事例」

講師：(株)康栄社 技術部長 武井茂氏(技術支援委員)

- ① 武井氏は営業・企画・合意形成から設計・施工管理までほとんど一人で携われた。
- ② 対象は議決権が35：35の複合ビル。一部管理組合あり。合意形成で苦労。
- ③ 店舗断水に対して極力配慮した設計と施工計画。
- ④ 武井氏は設備技術者として、設計・施工を一人でやり遂げたが、ご自身がマンション管理士であったため、理事会や説明会、総会を経た合意形成も成し遂げることができたと思うとのこと。
- ⑤ マンションの高経年化とともに、区分所有者の高齢化が進み、年々管理組合の運営が困難になっているとのこと。本件の複合ビルも近年中に、マンション管理士等による第三者管理が必要になるだろうと、本件業務を通じて感じたとのこと。

## ■12月度技術支援(拡大)委員会の報告

日時：平成25年12月24日(火) 18:00～19:00

出席者：委員16名 一般会員6名 計22名

テーマ1：「法人賛助会員と語ろう会」第5回目

株式会社大和(横浜市南区高砂町)取締役営業本部長：尾身康彦氏

①創業50年 従業員56名 マンション修繕工事95%

②現場への取り組み

●広報活動・安全対策・防犯対策・品質管理

③マンション大規模修繕工事の動向

●近年従業員の出人不足→工事単価が低いことが原因

この課題についてマンション管理士も一緒に考えて欲しい。

●今年足場代のみ2倍近く値上がりしたが、他の単価は安定している。

テーマ2：「大規模修繕工事とマンション管理士との係わり方」日熊氏

①18年周期論はマンション管理士が顧問に入ること成立。

②大規模修繕工事対象部位の約80%が施工瑕疵の疑い。

→マンション管理士は瑕疵の発見に努めるべき。

③来年の委員会で再度同テーマを扱う予定。

## 法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷雄作〉

### 1. 11月～12月の活動テーマと取組内容

1-1 第9回 法務研究委員会(第3回士会)セミナーを開催した。

- 1) 日時：H25年11月29日 18時半～20時
- 2) 場所：神奈川県民センター305号会議室
- 3) 対象者：神奈川県マンション管理士会 会(33名出席)
- 4) テーマ：マンション管理訴訟の基礎知識
- 5) 講師：小川敦司 弁護士(当士会 会員)
- 6) 内容



#### (1) 今回のテーマ選定の目的

マンション管理士が管理組合の相談対応の中で、滞納問題や、トラブル対策で、誰もが最終的な解決手段として裁判に頼らざるを得ない局面に遭遇する事が多くなるだろうと予想されます。訴訟代理人としては弁護士へお願いするとしても、マンション管理士としても、相談する管理組合の為にも訴訟準備等で法律上の一般知識の習得は必要不可欠と考えます。民事訴訟法、民事執行法、民事調停法、財産開示制度等の法律の知識については、特別に勉強された一部マンション管理士を除いて、一般には知識の乏しい分野です。今回この分野での法律知識の最高峰である 当会会員でもある小川敦司弁護士に特別講義をして頂ける事になりました。セミナーを通して実務的法律知識の幅を少しでも広げられたら良いとの期待で、テーマ選定致しました。一緒に勉強し、お互いに訴訟にも強いマンション管理士をめざしたい。

#### (2) 講義内容

- ① 民事訴訟：訴状提出に当たってどの裁判所に提出するのか(裁判管轄)から始まり、答弁書、準備書面、証拠調べ、和解の試みなどを経て判決にいたる裁判の流れについて解説があった。なお、

滞納管理費の支払請求などの訴訟に関しては通常は相手方の住所地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所である旨特に注意的な説明があった。

- ② 民事訴訟の基本原則：訴訟を維持し又は取下げや和解（合意）などに係る処分権主義、その他、弁論主義、公開主義等の民訴法上の基本原則の解説があった。さらに訴訟要件として訴えの利益、当事者適格の存在が必要であること、区分所有法 26 条 4 項による管理者の訴訟について、権利者本人でない者に当事者たる資格を法律が特に認めたいいわゆる「法定訴訟担当」に当たることが解説された。
- ③ 民事調停：民事調停においても、その調停によって整った結果（調停調書）の効果は裁判の判決と同じである。
- ④ 民事保全：民事保全法に基づく差押処分について、たとえば管理費等の滞納者に対する裁判の第 1 の目的財産である区分所有権等が抵当権などのためにそれを目的とする強制執行では回収を図れないときなど、その者の他の不動産などに対して、その第三者への移転を防止する目的で行われるとして、事例の紹介とその手続の簡便性（相手方を呼ばない審尋、拳証は疎明でよいこと）や申立て要件の解説があった。
- ⑤ 民事執行：今回は民事執行手続きについて配布頂いた図解資料に基づき体系的にご説明をして頂いた。民事執行という範疇として、強制執行、担保権実行、いわゆる形式競売があり区分所有法 59 条による競売はこれに属することを述べ、全体体系の説明があった。また、最近強制執行の際、債務者に自分の所有する財産を明確にさせるために設けられた「財産開示制度」に関してその制度が設けられた趣旨、手続等について特に説明があった。中心となる強制執行に関し、まず、民事執行の申立てに際して必要となる「債務名義」の概念の説明とその例示があった。また、講師自ら関わる裁判を例として、相手方の所在が不明で有る場合の訴状の送付方法（公示送達）の話があった。
- ⑥ 破産法：相手方が破産すると、管理組合も破産法の手続に従って配当手続に参加することとなるが、破産手続きの開始（以前の破産宣告）と同時に、手続廃止の宣言をし、以後の手続を打ち切る制度があること、それは、手続を進めても、債務者の資力がなく、債権者に配当する余地がない場合の制度である、旨説明があった。

### (3) 質疑応答

質疑応答では、参加者からの質問として、①請求棄却と当事者適格との関係、②管理費滞納者の売却予定不動産を仮差押えする事は詐害行為に当たらないか、③公示送達は最後の住所地で不在と解っていても可能か、④少額訴訟で効果がない場合の対処法、⑤弁護士費用（目安）について等、活発な質問にご回答を頂いた。

### 1-2 第 10 回 法務研究委員会を開催した

- 1) 日時 : H25 年 12 月 24 日 19 時半～20 時
- 2) 場所 : 管理士会事務所 (8 名出席)
- 3) テーマ :

- ①本年の法務研究委員会活動の総括
- ②法務研究委員会の中核となる幹事職として（敬称略・五十音順）小林志保子、堀内敬之、村田 満の 3 名が選任されて、委員会です承された。今後の活躍を期待致します。
- ③26 年度の実行計画案の策定
- ④11 月 29 日に行われたセミナーアンケート結果の考察

### 2. H26 年度の実行計画案を策定した

次の 4 大テーマを H26 年度の実行計画案として策定した。

- ① 会員提案テーマの研究
- ② 最近話題になっているテーマの研究
- ③ マンション管理の専門家との交流
- ④ マンション管理士試験問題から適宜なテーマを選定し研究する

大テーマのそれぞれの回数や、サブテーマの選定については、適宜幹事を中心に時機を考慮の上柔軟に決定する事とする。テーマ選定で考慮した事は、法務研究委員会への出席者の目的傾向は、法務研究で深く探求したいと言う層よりも、生徒としてのマンション関連の法律について勉強をしたいとの目的傾向が強いと感じる事からテーマを選定しました。しかし「最近話題になっているテーマの研究」では、最近話題になっている、又は改定された法令・規約・条例・判例 全般の新鮮情報の吸収には重点的に務めて、会員への情報提供にも留意致します。

## シリーズ「新技術の紹介」第4回

### 新耐震工法「パイパー耐震工法」と「ピタコラム工法」

3.11以降マスコミで大地震を取り上げない日がない位、地震情報と接している。地震の怖さは誰でも判っている。「阪神淡路大地震」では中高層マンションが低層階や中層階で崩壊して、痛ましい人身災害が起きたことは生々しい記憶として残っている。新耐震基準に則り、耐震補強を行えば、被害を軽減化することも社会一般的に理解はされている。しかし、旧耐震基準(経年約32年以上)マンションにおいて耐震改修や耐震補強が行われているかという否定的な答えしか出てこない。

首都圏内の高経年マンションでは、無料耐震診断制や補助金制度等を利用して、耐震診断を行っているケースは珍しくないが、何割かがNGの判定を受けているようである。しかし、それに基づいて、実際に耐震改修を行っている事例はまれにしかない。その原因の第一は、資金不足にある。逆に言うと耐震改修にかかる費用が大きく、ほとんどの管理組合でそれを負担しきれないのが実情であろう。補助金制度の充実と共に低廉な工事費で済む工法の開発が求められている。

そのような中で、最近、耐震の従来工法より安価で済む新工法が提案され、神奈川県においても、その新工法の採用が検討され、普及が期待されている。ここでは、その2つの耐震新工法の概要を紹介する。

#### ■ハイパー耐震工法

従来、柱に対する補強として

「繊維巻工法」…炭素繊維等で巻き上げる。強くないが粘りが有る。

「鉄板巻工法」…強いが粘りが無い。

があり、双方ともに安価で外観に大きな変化は生じない事が長所である。

その長所を活かし、短所を補うハイブリッド工法であり、リブ付分割鋼板と繊維シート及び高強度グラウトモルタル等で巻き上げる。しかも全周補強タイプの他に外付補強タイプもあり、室外からだけの施工も可能である。強度と粘りと制震効果が有ると言う。

[[\(般社\)中高層耐震建設機構ホームページ](#)参考]

#### ■ピタコラム工法

ピタコラム工法とは、鋼板内臓薄肉コンクリート部材による外付け耐震補強工法である。

先ず、既存柱に後施工のアンカーを一定のピッチで打設、既存柱面から10cmの一に鋼板(プレート)をそのアンカーに取り付ける。更にプレートの周囲に楕円形のフープを一定間隔で配し、これを包み込むように約20cm厚のコンクリートを打設して、工事の終了となる。建物内部に立ち入ることなく耐震補強工事を行うと言うのが基本構造である。

ピタコラムは鉄筋コンクリート造。表面がコンクリートのため、鉄骨の補強材のような錆の発生もなく、メンテナンスが容易である。錆が発生しやすい海岸沿いの地域にも適している。従来の外枠工法と比して安価である。

文責：木島義法

[[ピタコラム工法協会ホームページ](#)参考]

## 支部だより

### 横浜支部

〈支部長 小林志保子〉

- 1、12月6日(金)18時より19時30分まで、当会事務所において横浜支部総会・交流会・懇親会を行いました。総会では、今期の事業報告説明及び次期役員7名の立候補者の選任及び承認が行われ、交流会ではマンション管理相談会の状況報告、会員の業務体験報告、管理組合活動事例報告が行われました。出席者22名。その後の懇親会の席上、新役員協議のうえ役職を決定しました。

支部長 : 小林志保子、 副支部長 : 井上光明、柴田宜久、 書記 : 駒井登、  
幹事 : 竹内恒一郎、割田浩、 支部監査役 : 眞殿知幸、

- 2、12月19日(木)15時より第1回役員会を開催し、支部活性化に向けて協議を行いました。26年度の事業計画を策定し、「マンション管理相談会」事業を26年4月以降も横浜支部が運営継続して行くことを確認しました。具体的な運営方法等については、引き続き協議を行うことにしました。次回役員会は1月6日に開催予定です。

## 川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

- 11/16(土)中原市民館にてオープンセミナーと無料相談会開催とセミナーを開催。セミナーのタイトルは、『困難なマンション管理をどう乗り切るか』。
- 12/8(日)川崎市教育文化会館にてセミナーと無料相談会開催とセミナーを開催。セミナーのタイトルは1.『管理組合の防災について』 2.『給水システムの改修』3組合4名の参加がありました。
- 次回以降のセミナーと無料相談会の予定は1/11(土)17:30より中原市民館第四会議室にて「LEDトータルコーディネートの提案」です。2/16(日)13:30より多摩市民館第二学習室にて①管理規約の作成、改正 ②役員の資格、解任、任期について。時間と内容は未定ですが3/8(土)中原市民館にて。詳細はいずれもブログ参照願います <http://ksmkr.exblog.jp/>

## 県央相模支部

〈支部長 田中利久雄〉

改正支部等設置規程に基づき、事業組織の県央北地域担当支部として昨年末に新設置された「県央相模支部」が第6期(平成26年度)から始動、本部等との協働のもと、地域密着型のマンション管理適正化その他の支援事業等を進めます。(それ以前に、任意活動集団として県央北地域で平成20年に任意設置された県央支部及び相模原市支部は、6年間の任意活動を昨年末に恙無く閉じ、新支部にバトンタッチしました。)

- 第6期(平成26年)事業
  - (1)担当地域自治体施策(市民相談会等)に対し、相談員又はアドバイザーを派遣
    - ① 秦野市:第4週目(月)(首都圏&県央ネット協働)
    - ② 伊勢原市:第4週目(水)(首都圏&県央ネット協働)
    - ③ 厚木市:第3週目(水)
    - ④ 海老名市:第4週目(火)(首都圏&県央ネット協働)
    - ⑤ 座間市:第2週目(金)(首都圏協働)
    - ⑥ 相模原市:第1週目(月)、又は派遣要請受付時(首都圏協働)
  - (2)支部相談会開催(相模原市地域)第2週目(土/日)
    - ① 開催日:2月9日・3月9日・4月12日・5月11日・6月14日・7月12日・8月10日・9月13日・10月11日・11月9日・12月13日
    - ② 会場:市民会館 相談員:有志会員(2名一組輪番制)
- 第6期(平成26年度)運営
  - (1)会員例会:①厚木市内会場(2月4日・6月3日・10月7日)  
②おださがプラザ会場(4月1日・8月5日)
  - (2)第6期定時支部会員総会:おださがプラザ会場(12月2日)

## 湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

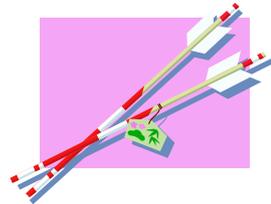
### 12月支部会

- ・日時 12月5日 17:00~18:30
- ・場所 藤沢市市民活動推進センター
- ・議題 総会議題の検討
- ・参加者 10名 ※終了後懇親会を開催した

### 各市相談会

- ・藤沢市 11月20日
- ・鎌倉市 11月7日

- ・平塚市 11月25日
- 総会予定
- ・日時 1月24日 18:00~20:00
- ・場所 藤沢市市民活動推進センター



## 小田原支部

〈支部長 清水 憲一〉

### 1. 11月～12月の活動報告

- ① 小田原市無料相談会が11月8日・12月13日に行われました。
- ② 支部総会を12月14日に開催しました。

### 2. 1月～2月の活動予定

- ① 小田原市相談会は、1月10日（金）、2月14日（金）に開催する予定です。  
支部例会は、2月15日（土）に開催する予定です。

## サポートセンターだより

〈総括担当 鷺谷雄作〉

### 1 11月～12月の主な活動状況

#### 1-1 11月27日に第2回目の拡大交流会検討委員会を開催しました。

第1回目の拡大交流会検討委員会は10月4日に実施しましたが、その第1回目委員会で決議した事項に基づき11月3日の各区交流会で発表者の募集を行いました。応募者の中から審議の結果次の7区の管理組合様を厳選させて頂きました。拡大交流会の概要は次の通りです。

- ① 交流会参加者の体験報告 13時30分～16時25分（報告時間 各25分）

報告テーマ	発表交流区名	発表者（敬称略）
・住棟内給排水管更新工事に関する合意形成	磯子区 管理組合	帆足征八郎
・トラブル対応（滞納管理費等回収）	旭区 管理組合	永野宗良
・管理組合主導の大規模修繕工事の事例	青葉区 管理組合	笹沼秀記
・高齢者対策と建物長寿化の合意形成	緑区 管理組合	市川久、数馬平内
・等価交換マンションにおける自主管理体制への移行	神奈川区管理組合	菅野良介
・トラブル対応（禁止事項解決）事例	鶴見区 管理組合	高瀬和彦
・管理委託に関する諸問題の見直し事例	金沢区 管理組合	大竹 亘

————（休憩）————

- ② シンポジウム 16時25分～16時50分

#### 1-2 拡大交流会のチラシ配布

1月、2月のSC交流会で拡大交流会の案内用チラシを配布して頂く為に各区100枚をSC各座長様宛に12月20日に郵送しました。更に必要なチラシは事務所に予備がありますので、皆さんからも、勧誘をお願い致します。必要枚数は事務所当番者へ申し出て下さい。必要枚数をお渡し致します。

1-3 SC基礎セミナー（ハード編）の原稿がまとまりました。今後編集を行い来年1月初めに必要数のテキスト冊子を印刷発注予定です。

### 2 今後の主な実施計画

#### 1) SC基礎セミナー（ハード編）

H26年1月18日（土）9時20分～16時20分（県民センター301）

#### 2) 拡大交流会

H26年2月8日（土）13時20分～16時50分（県民センター402）

## 日管連だより

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

1. マンション管理士賠償責任保険契約について  
頭書の保険の更新が昨年12月16日に締め切られ、当会会員の51名から申し込みがありました。  
なお、中途加入も可能ですので、詳細は事務局へお問い合わせ下さい。
2. 組織体制整備検討委員会の活動について  
新倫理規程への移行および組織再編に関し、日管連会員のうち、NPO法人の会員会についての取扱いについて検討を行なっています。
3. ADR検討委員会の活動について  
認証取得に時間がかかっていますが、1月16日行なわれる「対話促進型ADR」の説明会を皮切りに今まで検討した結果を今後積極的に会員向けに説明を実施する予定です。  
特に、法務省との折衝が急遽進展する可能性も出てきており、その場合、認証取得後すぐにADR手続事業開始を要請されるためADR実施者（調停者、メディエーター、あるいは手続実施者とも呼ばれている）の養成が急務となってきます。現在ADR実施者養成研修プログラムの作成を行っていますので、決定次第皆様に研修参加募集のお知らせがある予定です。
4. その他  
平成25年度マンション総合調査が25年12月下旬から26年1月下旬にかけて行われます。  
国土交通省より所属マンション管理士を通じ、関与するマンション管理組合にも、もし調査対象になった場合には協力するよう依頼がありましたので、よろしくお願いいたします。

## 関連機関・団体ニュース

### 横浜市建築局

災害時の応急・救急活動で重要となる道路沿道の建築物に耐震診断を義務付けます。

平成25年11月25日の改正「耐震改修促進法」の施行に伴い、多数の者が利用する大規模な建築物等への耐震診断の義務化が開始されます。横浜市では強靱な減災・防災都市の実現のため、政令市初の取組として、災害時の応急・救急活動等で重要となる道路沿道の建築物に対しても改正法施行日より耐震診断を義務付け、更なる耐震化促進に取り組みます。

尚、この情報は当会ホームページにも掲載しています。

## 会員コラム

### “気持ちを新たに”

〈副会長 重森 一郎〉



新年明けましておめでとうございます。

本年もよろしくお願いいたします。

さて、数ヶ月前、知人より“河口慧海”に関する小冊子が送られてきた。添書きには、ご親族が慧海と交わりがあり、仕事の傍ら調査研究を重ね、この冊子をまとめたと記されていた。

ご存知の方もおられると思いますが、河口慧海（1866～1945年）は明治30年日本を出発し、当時鎖国を実施していたチベットへチベット僧に成りすまして明治33年にネパールから単身ヒマラヤ山脈を越えて潜入した人物である。敬虔な仏教僧であった彼の目的は、インドに発生した仏教の教えの本来の姿はチベット語に訳された仏典にあり、それをチベットで直接学びたいというところにあった。

しかし、不法入国が露見しそうになり、明治36年（1903年）帰国したが、その後仏教の原点を表現しているサンスクリット語（梵語）を学び、梵、蔵（チベット語）、漢（中国語）による仏典の深い理解を究めようと再度大正2年（1913年）チベットに入り、2年後多くの仏教経典を日本へ持ち帰った。

これらの経典を多くの日本人に伝えたいとの意図で慧海は「経典和訳プロジェクト」を立ち上げ、日本に馴染み

のないチベット語を和訳者（9名の学生アルバイト）に教えながら、公的資金に頼らず、プロジェクト資金集めに奔走し、約4年間でプロジェクトは終了する。

この時期（大正5年（1916年）～大正8年（1919年））は言わば「バブルの絶頂期からややくだりの兆候が見られた」時期にあたり、慧海の渡航費用やアルバイト費用は、当時は未だ所有と経営が未だ十分に分離していなかったときだけに、創業者でなくとも主たる経営者として個人的に財を蓄積できたと考えられる篤志家（井上公二<朝日生命保険社長>、高島小金治<大倉喜八郎の娘婿>、福澤捨次郎<福澤諭吉の次男>、藤原銀次郎<王子製紙社長>、朝吹常吉<帝国保険会社社長>、武藤三治<鐘淵紡績社長>久原房之助<日立製作所グループの基礎を築いた>等）によって支えられていたのは事実であるが、慧海には自身の講演会で知り合ったこれらの篤志家個人へ個々に手紙を書き、収支報告書等をつけて継続的にお願いするという苦労もあったようだ。

本原稿の依頼があって再度本小冊子を読み返してみても、私は宗教に無関心であるが、10数年前お釈迦様が生誕したルンビニ（ネパール）を訪問した際、西遊記でお馴染みの三蔵法師がインドへ仏典を求め出かけたが、物足りず、バングラデシュまで足を伸ばしたとの話を聞いたことがある。慧海が真の仏典を求めてチベットへ困難を乗り越えていったことも理解できる。慧海の命を落とすかもしれない危険を冒しながら「真の仏教典」を求めた飽くなき探求心、そして努力と苦労を重ねながら真の仏教を多くの人々に伝えようとした心の広さに敬意を払うとともに、勇気ももらったと感じながら、新年に際し気持ちを新たにしたい次第である。

## 1月・2月の相談会のご案内

### 《1月～2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。

横浜市	日時:毎週火曜日(1月7日、1月14日、1月21日、1月28日、 2月4日、2月11日、2月18日、2月25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:1月19日(日) 14:00～16:00 場所:支部長事務所(武蔵小杉) 予約が必要です。…川崎支部長刀根(トネ)TEL:070-5597-9198 詳細はブログ <a href="http://kmkawasaki.exblog.jp">http://kmkawasaki.exblog.jp</a> でご確認ください。 日時:1月11日(土) 17時30分～ 場所:中原市民館第四会議室 セミナーの後に無料相談会が開催されます。 日時:2月16日(日) 13時30分～ 場所:多摩市民館第二学習室 セミナーの後に無料相談会が開催されます。 主催は川崎市マンション管理士会連合会です。 詳細はブログ参照願います。 <a href="http://ksmkr.exblog.jp/">http://ksmkr.exblog.jp/</a>
相模原市	日時:2月9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)
海老名市	日時:1月28日(火)、2月25日(火)13:00～16:00 場所:海老名市役所会議室 事前に予約を入れてください。住宅公園課 TEL:046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時:1月15日(水)、2月19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:1月17日(金)、2月14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:1月27日(月)、2月24日(月) 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課 TEL:0463-82-5128 (当日でも受付可)
伊勢原市	日時:1月22日(水)、2月26日(水) 場所:伊勢原市役所1F相談室 事前に予約を入れてください。建築住宅課 TEL:0463-94-4711

藤沢市	日時:1月24日(金)、2月28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:1月10日(金)、2月14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
鎌倉市	日時:2月6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:1月27日(月)、2月24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
横須賀市	日時:1月4日(土)14:00~17:00 場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 事前に予約を入れてください。横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347
	日 時:管理組合様の都合の良い日時(電話にてご相談) 場 所:マンションその他管理組合様の都合の良い場所へ伺います。 連絡先:横須賀支部長 米久保(ヨネクボ)080-3150-9347まで 随時受け付けています。
逗子市	日時:1月27日(月)、2月24日(月)14:00~16:00 場所:逗子市役所5階会議室 事前に予約を入れてください。生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:1月10日(金)、2月14日(金)13:30~16:30 場所:小田原市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。都市政策課土地利用調整係 TEL:0465-33-1307

## 編集後記



夏が暑い年の冬は寒くなる。この年末年始は寒さが一段と厳しさを増して来たようです。昨年は、第2次安倍内閣が掲げたデフレ脱却のためのアベノミクス

3本の矢、①大胆な金融政策、②機動的な財政政策、③民間投資を喚起する成長戦略が順次実行され、遂に政府は12月の月例経済報告で「デフレ」の表現を削除しました。デフレ脱却宣言に繋がるかどうか、

これからが正念場になるようです。また、2020年のオリンピック東京招致が決まった年でもありました。

当会では12月に3つのセミナーが開催され、いずれも好評を博しました。今年度は「相模原市支部」と「県央支部」が統合し「県央相模支部」として活動を開始します。第6期のスタートです。

【一年の計は元旦にあり】 いつやるの？  
今でしょ！ (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>