



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第81号 (2016年3月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

会 長 挨拶

代表理事 割田 浩

平成28年度は、役員任期の非改選期のため、役員は全員留任ということになります。したがって、小職も引き続き代表理事を勤めさせていただくこととなります。微力ではありますが全力をあげて職務に邁進する覚悟ですのでよろしくお願い申し上げます。

昨年4月26日開催の再編臨時総会から新生・神奈川士会がスタートして、早くも10ヶ月が経過しました。当会は再編によって規模が220名に拡大し、日管連のなかでも東京都会に次いで第2位の会員数を擁する管理士会になりました。また、再編によって考え方や歴史の違う2つの団体が融合して、お互いの優れた点を吸収し相乗効果も現れて実に素晴らしい再編が達成できたと考えております。

再編によって何がどう変化したのか、会員の皆様にはもう一度考えていただきたいと思います。一つは、全国に無秩序に存在していた管理士会が「一県一士会」に整備されたこと、つまり、当会が神奈川県で唯一の会員会になったことです。この事実は大きな意義があり、行政のマンション管理施策の推進協力者として地域社会へ貢献していかなければならないことです。もう一つは、日管連の傘下にある会員会として「一定の規範」の拘束を受けることになった事実であります。つまり、従来は「一管理士会」として自らの主義主張で比較的自由に運営してきましたが、今後は自分達の勝手気儘にはできなくなったことです。これらの2つの変化によって、日管連と会員会は全国的に「一定の規範」のもとに標準化された国家資格者の団体として高い評価を受け、行政のマンション管理施策の一翼を担うことができるわけです。

以上のことから、当会は従来の「一管理士会」の運営方法では通用しなくなり、否応無しに日管連と共に進んでいかなければなりません。いや、むしろ、日管連が会員会で成り立っていることを考えれば、積極的に協力して日管連の目標達成に向けて一翼を担うぐらいの気概が求められると考えます。それが日管連第2位の会員を擁する当会の責務と言えます。

再編2年目となる平成28年度は、再編によって拡大した勢いそのままに「当会の飛躍の年」にしたいと考えています。具体的な実施項目は、

- (1) 再編後の積極的な渉外活動
- (2) 会員の資質向上のための研修制度
- (3) 会員のマンション管理士業への支援
- (4) 会員増加を目指した財務基盤強化
- (5) 日管連への積極的な取り組み

等が挙げられます。所属会員の皆様と一丸となって取り組んでいく所存です。会員の皆様におかれましてはどうか今後とも絶大なご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。



第8回定期総会及び懇親会報告

〈総務・広報委員会〉

平成28年3月1日(火) 16時10分から、かながわ県民センター301号室にて、会員60名が出席し、組織再編後初めての定時総会が開催されました。

割田会長の挨拶、議長団及び議事録署名人並びに議事録作成者の選出後、副議長が総会成立を確認し、審議に入りました。

- (第1号議案) 第7期事業報告の件
- (第2号議案) 第7期収支決算報告及び監査報告の件
- (第3号議案) 定款改正(案)の件
- (第4号議案) 会員規則改正(案)の件
- (第5号議案) 役員報酬等に関する規則改正(案)の件
- (第6号議案) 第8期事業計画(案)の件
- (第7号議案) 第8期収支予算(案)の件

提案された議案はすべて承認され、18時に総会は終了しました。



18時30分からは、再編総会后懇親会と同じ会場の中華料理「煌蘭」横浜店で、懇親会を行いました。会員39名と来賓12名の合計51名に参加いただきました。



最初に主催者を代表して割田浩会長から、昨年の再編総会以降の活動状況等をご報告し、来賓の方々からご挨拶をいただきました。

「神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課庄司博之課長様」及び「一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長兼一般社団法人東京都マンション管理士会理事長親泊哲様」からご挨拶をいただき、欠席されました「横浜市建築局住宅部住宅再生課大友直樹課長様」からのご挨拶を代読しました。

次に「特定非営利活動法人横浜市住宅リフォーム促進協議会事務局宮里辰男様」からご挨拶をいただき乾杯の音頭を取っていただきました。



しばらく歓談いただいた後、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会専務理事塚田操六様」、「一般社団法人埼玉県マンション管理士会理事長柴原三朗様」、「一般社団法人千葉県マンション管理士会会長赤祖父克介様及び事務局長榎本康博様」、また、「特定非営利活動法人かながわマンション管理組合ネットワーク会長香川泰男様」、横浜市マンション管理組合サポートセンターを共同で受託しています

「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会長加藤壽六様及び副会長吉村順一様」、「特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜理事長根岸光司様」にご挨拶をいただきました。マスコミからは「株式会社建通新聞社首都圏本部神奈川支社報道部記者山田洋平様」にご出席いただきました。

予定した2時間があっという間にすぎ、井上朝廣副会長の手締めで散会しました。

ご多忙のところ、ご臨席いただきました来賓の皆様には厚く御礼申し上げます。



(写真上から) 総会の模様：懇親会で挨拶する割田会長、庄司博之様、親泊哲様、宮里辰夫様の音頭のもと乾杯する参加者

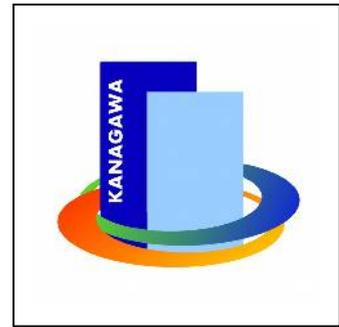
ロゴマークが決定しました

<総務・広報委員会>

会員の皆様にロゴマークの公募を致しましたところ、7点もの応募作品がございました。ありがとうございました。

第8回定時総会終了後、採用するロゴマークを発表致しました。

今後、新ホームページのロゴマークや、当会のパンフレット・リーフレットなどに活用いたします。また、名刺などにも活用出来るよう、当会のロゴマークとして準備いたします。



神奈川県主催「マンション管理セミナー」の受託事業開催

<渉外委員会副委員長 柴田 宜久>

今年度、神奈川県から当会が受託した「マンション管理セミナー」が、2月14（日）、横浜会場（かながわ労働プラザ）と21日（日）、大和市会場（大和商工会議所）で開催されました。

横浜会場では、朝から雨模様の不安定な天候にもかかわらず、64名の方々が参加してくださいました。

講演1では、土屋講師が「近時の裁判例にみる管理組合の運営に係わる事案」と題して、マンションをめぐる最近の管理組合の運営に係わる判例を中心にわかりやすくお話していただきました。

講演2では、平野講師が「大規模修繕の進め方」と題して、パワーポイントを使用して、大規模修繕を実施するにあたっての進め方や留意すべきことのノウハウを中心に体験談を交えてわかりやすくお話していただきました。

【横浜会場のセミナー】



【大和会場のセミナー】



大和会場では、44名と多くの参加者により50名定員の会場がほぼ満席状態でした。

講演1では、土屋講師が「管理組合が注意すべき法的課題」と題して、横浜会場と同様に弁護士としての立場からも、管理組合の役員として注意しなければならない事例を中心に、わかりやすくお話しをしていただきました。

講演2では、横倉講師が「ヒントはここにある！—適正なマンション管理のために—」と題して、パワーポイントを使用して、豊富な経験と実績を踏まえての適正なマンション管理のためのノウハウについてお話しをしていただきました。

今回の「マンション管理セミナー」の事業受託は、新生当会が行政機関等への協力、支援、そして受託事業拡大の方針のもとに積極的な活動をしてきたことによるものです。当会は今後とも行政機関等から積極的に事業受託をしたいと思っています。ご理解とご協力のほどよろしくお願いいたします。

末尾ながら、今回のセミナーの開催にあたっては、会場の手配や参加募集など、多くの会員のご協力を得ましたことに感謝します。講師を務められた方ありがとうございました。

また、渉外委員会の委員については、スタッフとして、準備、テキスト印刷やツールの作成、そして後片付けなどいろいろご苦労さまでした。

理事会だより

〈総務・広報委員会〉

第7期第13回理事会報告

1月11日（月）18時～21時30分

- (1) 平成28年度議案書（案）の文言を含めて詳細に審議しました。
- (2) まち協アドバイザー相談員の選定及びまち協賛助会員入会について提案があり了承しました。
- (3) 横浜支部会則の改正（案）について了承しました。
- (4) 横須賀支部会則の改正（案）について了承しました。
- (5) 当会のロゴマーク募集について審議し了解しました。第8回定時総会で発表としました。

第7期第14回理事会報告

2月8日（月）18時～21時30分

- (1) 平成28年度定時総会議案書（案）の最終調整を行い確定しました。
また、規程類の改正案の審議を行い、修正して承認しました。
- (2) 新HP作成について審議し、見積書及び仕様の概要について承認しました。
- (3) 湘南支部の青木支部長の就任を了承しました。
- (4) 県央相模支部の会則改正（案）について説明を受け承認しました。

新会員ご紹介

平成28年1、2月の入会はありませんでした。

* 2月末時点での会員数209名

委員会だより

■ 総務・広報委員会

〈委員長 横山 修三〉

- (1) 第8回定時総会の準備
総会案内、総会・懇親会出欠ハガキ、全会員宛名シールなどの作成
懇親会場の予約、議案書発送、その他
- (2) 全会員宛28年度年会費振込依頼と収納確認
まだ、未納の会員は至急振込をお願いいたします。
- (3) マンション管理士試験合格発表が1月15日に行われましたので、入会説明会を実施しています。
1月2回、2月2回実施しましたが、参加者から熱心な質問を受け、昨年の士会再編による効果を訴えています。当分、月2回開催する予定です。
会員の皆様のお知り合いで、マンション管理士試験に合格された方に、当会入会をお勧めください。
- (4) 新HPを検討しています。対外的に管理組合の皆様に当会に注目していただくことをメインとし、会員皆様に役立つHPを目指しております。

■ 業務支援委員会

<委員長 藤木 賢和>

I 業務支援委員会の紹介

1 委員 : 池田幹男、岡村淳次、木村誠司、田中敏昭、蝶野伸一、柴田宜久、鈴木基之、長谷川充明、日向重友、藤木賢和、米久保靖二

2 会議 : 毎月第二水曜日 17 時～・当会事務所

II 業務支援委員会の運営内容

1 会員紹介制度の運営

- 1) 平成 28 年 1 月 25 日より、新会員紹介制度による会員紹介体制を開始しました。
- 2) 平成 28 年度 1 月末の紹介業務件数は 5 件でした。(他に前年度からの持越し業務は 18 件)

2 本部相談会の運営支援

- 1) 本部の相談対応の体制については、事務所当番等が電話やメール等で受け付けた相談内容を業務支援委員会に送信し、業務支援委員会では、各支部の支部長と協議して具体的な対応を行うことにしています。
- 2) 支部の相談会の作業を支援するために、相談会実施マニュアルを検討しています。

3 会員の業務活動のための参考情報の収集整備

- 1) 現行の「マンション管理士業務マニュアル」の内容の見直し整備を行っています。
- 2) 業務事例や相談事例について、現在情報の収集とともに、相談事例集の作成整備を行っています。

4 外部への PR 活動の実施

- 1) 新しいリーフレットを印刷し、各支部に配布を行いました。事務局に在庫がありますので、必要な支部は申し出てください。
- 2) 新パンフレットの作成を計画しており、平成 28 年 3 月頃の完成を目指しています。
- 3) HP 上に掲載する会員管理士紹介制度によるプロフィールの募集を平成 28 年 2 月 1 日に開始しました。プロフィールは 3 月に HP で公開する予定ですが、記載の内容については、本人の責任で記入をお願いいたします。多くの会員の登録をお待ちしています。

■ 研修企画委員会

<委員長 田中 利久雄>

「会員研修セミナー開催日程等」

* 申込先は、事務局宛 (info@kanagawa-mankan.or.jp)

I. 3月19日(土) 午後6～9時、県民センター301号室

1. 日新火災のマンション共用部分火災保険(日管連によるマンション管理適正化診断サービス事業が開始され、当会でも診断サービス業務を実施中です。その詳細を学びます。)、伊藤明彦講師
2. マンション総合保険に関する最新知識(保険料高騰に対する自己防衛策～誤解だらけ、マンションの地震保険～高経年マンションに対する付保提案のポイント)、伊藤昌弘講師
3. 電力小売自由化後のマンション全体の電気料金削減策、中岡慎平講師

II. 7月23日(土) 午後1～6時、県民センター301号室

1. 仮題、最近の法規改正及び判例の重要ポイント、土屋賢司弁護士講師
2. 仮題、マンション・団地の再生コーディネート事案、講師折衝中
3. 仮題、行政等の補助金/助成金等実態、及び活用方法、木村誠司講師

III. 11月19日(土) 時間・会場等、今後確定時にご案内します。

1. 仮題、年度研究成果発表基調講演3題(・法務研究会・技術研究会・管理運営研究会)
2. 全受講者、分科会(・法務発表演題グループ・技術発表演題グループ・管理運営発表グループ)に分かれ、シンポジウム

「個人別CPD実績管理表」

* 1～3月の「個人別CPD実績管理表」は、事務局宛 (info@kanagawa-mankan.or.jp) 4月10日迄!

1. 実績が「なし、0点」であっても、書式の氏名欄に会員氏名ご記入の上、メール送信ください。
2. 送信の際、メールの件名欄には、CPD（半角英字）、とのみ記載ください（自動区分処理のため）

件名： CPD

■ 渉外委員会

<委員長 川井 征>

I. 渉外委員会開催

- ・第8回会議：H28年1月12日（火）/第9回会議：2月3日（水）

II. 神奈川県主催 神奈川県マンション管理セミナー開催

- ・第1回 2月14日（日）13時～17時 労働プラザ（参加者64名）
講師：土屋賢司会員、平野公平会員
- ・第2回 2月21日（日）13時～17時 大和商工会議所（参加者44名）
講師：土屋賢司会員、横倉啓子会員

➢ 詳細は別稿「神奈川県主催（マンション管理セミナー）の受託事業開催」によります。

III. 略称「まち協」相談員について

- ・当会では「まち協」が行っているマンション管理窓口相談運営事業に平成28年度から「相談員」を派遣することとなり派遣相談員を公募しました。33名の会員からの応募がありました。
- ・3月上旬派遣についての講習会開催を予定しております。

IV. 横浜市マンション・団地再生コーディネーター登録申請及びコーディネーターの会員登録について

- ・横浜市のヒアリングが1月26日市役所会議室で行われ、当会から登録会員16名中8名の登録会員が出席しました。
- ・結果、2月1日付けで「マンション・団地再生コーディネーター登録決定通知書」を受領しました。
- ・3月14日 意見交換会が開催され、当会は新規登録者のため実績はありませんが川井委員長と柴田副委員長が出席を予定しています。
- ・今後、コーディネーター業務の受託状況を見守りながら、会員の「コーディネーター会員登録」公募を検討していきたいと思っております。

V. 横浜市マンション相談員（リフォ協）28年度相談員派遣について

- ・相談員登録者数（28名）・・・28年度は新規登録はありません。
- ・相談員研修会（いずれかでの受講必須）①3月22日（火）16時～17時15分 帆船日本丸訓練センター、②3月24日（木）14時～15時15分 ハウスクエア横浜

VI. 28年度SC相談員の件

- ・会員ニュースレターにより公募しました。2月29日締切のため本稿では人数等の把握はできておりません。

■ 管理運営研究会

<座長 古谷 忠>

◇実施月日：平成27年12月16日（水）：報告者 高橋秀行（出席者数：20名）

◎報告テーマ：「水道直結方式への変更の業務支援」概要

- 1) 築35年マンション（3階建て）加圧給水方式の変更検討
高圧ポンプの更新要請があり直結直圧給水方式の検討。（管理会社提示工事費が高額）
- 2) 管理組合よりの相談への対応（現場訪問と理事会等との打合せ）
①設備関連図面のチェック（管種・口径・水路・減圧弁等）②過去の設備修繕履歴確認
③区分所有者への説明会 ④給水方式変更を理事会で発議し、総会（臨時）決議
- 3) 市水道局、工事業者打合せ等
①水道直結方式で重要な「設計水圧等」検討確認、「設計水圧等通知書」申請（受理）。
②水質検査結果報告書提出（濁度等4項目）

4) 見積依頼及び業者選定作業 (工事の実施)

- ① 3社に見積依頼 (見積金額: A社 180%、B社 100%、C社 115%)
- ② 住民集会で3社プレゼン実施、臨時総会開催し1社選定 (給水方式変更工事実施)

◇実施月日: 平成28年1月20日(水) : 報告者 赤崎 修 (出席者数: 17名)

◎報告テーマ: 「平成26年度苦情解決事例 (マンション管理業協会資料より)」概要

- 1) 苦情解決事例: 太陽光発電設備工事で着手金支払遅延の損害金 負担を求める件
- 2) 一般相談事例:
 - ① 出欠席票・委任状・議決権行使書の公開請求について
 - ② ペット飼育に関し、新たに規定を定める場合の決議要件について
 - ③ 総会の書面決議について
 - ④ 管理組合の会計における雑損失処理に関する考え方について

■ 法務研究会

<座長 井上 朝廣>

1. 28年度第1回法務研究会 H28年1月25日(月) 24名参加

(1) 物上代位の裁判例紹介と関連する法律の検討

池谷壽通委員

区分所有法第7条に先取特権の規定がありますが、先取特権に基づく物上代位を行使できる場合について改めて分かりやすく整理し、説明していただきました。裁判例-1では、管理組合が滞納金を回収するために、売却による剰余金(供託金)に対して、区分所有法7条の先取特権に基づく物上代位としての行使をしたところ、地裁はこの先取特権は売却により消滅している(民事執行法59条1項)ので行使できないとの決定をしました。これを不服として管理組合は東京高裁に執行抗告したところ、先取特権は消滅しているが当該供託金への物上代位としての行使はできるとの判決が下されました。また消えた抵当権に基づく供託金への行使の可否が争われた裁判例-2では、最高裁が、消えてはいるがすべての法律行為が皆無になったものではないとして、行使できるとの判決が下されました。その他、民事保全、民事執行法の関連 についての解説があり、活発な意見交換がありました。

資料28-1-1 「物上代位の裁判例紹介と関連する法律の検討」のレジュメ

資料28-1-2 法務研究会(裁判例-1)民・商事裁判例 民事執行法12

資料28-1-3 法務研究会(裁判例-2 買戻特約)

資料28-1-4 民事保全・民事執行の構成図

資料28-1-5 民事保全法・民事執行法の目次

(2) 判例グループによる判例紹介

弁護士 土屋賢司委員

共用部分の工事において専有部分に立ち入る「正当な理由」等について争われた裁判例等、次の三つの事例について説明をしていただきました。

- ① 共用部分の排水管等更新工事等のために必要な範囲で専有部分に立ち入ることを拒否した行為は、共同の利益を害し管理規約に違反するとして、管理組合による弁護士費用を認めた事例。
- ② 管理組合が区分所有者に対して行った未払い管理費の支払いの求めについて、認容された原判決を不服とした控訴が棄却された事例
- ③ 管理組合の元理事らが、管理組合の規約変更等の決議を無効として請求したが却下・棄却された事例

資料27-11-4 最近の判例紹介(平成27年11月)

判例グループ

2. 28年度第2回法務研究会、H28年2月22日(月) 27名参加

(1) 外壁タイル問題についての現状紹介

岡崎信道委員

平成23年7月に最高裁判決がなされた「別府マンション事件」において、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」が「不法行為」と認定されたことを踏まえ、これに関連して、マンション政策上の課題と認識される「外壁タイル問題」について、現状と対応について、分かりやすく整理し、説明していただきました。この問題は出席者の関心も高く、色々な見解が出され活発で有意義な意見交換ができました。

資料28-2-1 外壁タイル問題についての現状紹介

資料28-2-2 過去5年間の建築物事故の一覧と概要

資料28-2-3 最高裁差し戻し判決 全文

(2) 判例グループによる判例紹介

眞殿知幸委員

管理費等を流用し、又は地代を滞納した区分所有者が亡くなった後、それらの相続人に対して返還請求がなされた二つの事例について説明をしていただきました。

- ①ある区分所有者が管理組合の代表者として在任中、管理費等を私的に流用し、同氏が死亡後、相続人に返還等の請求がなされた事例(請求は基本的に容認された)
- ②前主時代から地代が支払われなかったことを理由に、地上権設定契約の解除請求等がなされた事例(解除請求等は否認。滞納地代の総額は請求通り認定)

資料28-2-4 最近の判例紹介

全般的に大勢の参加者が積極的に意見を述べ、資料を用意してくれる、望ましい循環が続いています。議事録及び資料は会員専用HPにアップロードしてありますのでご活用下さい。

法務研究会は毎月第4月曜日、神奈川県士会事務所で18:00~20:00定例的に開催しています。会員ならどなたでも飛び入り参加を歓迎いたしますので覗いてみてください。

■ 技術研究会

<座長 堀内 敬之>

技術研究会は、原則毎月第3月曜日18:30に開催し、1時限(60分):テーマ発表・討論、2時限(30分):自由討議(持ち寄りテーマのワイガヤ会議)、3時限(30分):ニュース・新情報等、といった枠組で進めています。

○第8回研究会(1月18日(月))

- ・第1時限(テーマ発表):給水管改修工事(各種工法と事例紹介)

マンション管理士であるとともに管理組合理事長の立場でもある講師から、「給水管改修工事」の各種工法の紹介及び自ら経験した事例の発表があった。事例の発表内容は、大規模団地型マンションにおける給水管の保全について、採用したNMR工法の特徴の説明と5年経過後の工法の検証結果である。

NMR工法とは、給水管の適切な部分にマイクロ波を永続的に発生させる装置(無給電)を設置、赤さびを長期間かけて黒錆へ変化、固定化させる技術ということである。一般的な給水管の更生工事に比べて、低廉かつ専有部分への立ち入り不要という特徴がある。実施経過後5年でさびの状況に若干の改善がみられているという報告であった。

- ・第2時限(話題提供):なし(新年会のため)

○第9回研究会(2月15日(月))

- ・第1時限(テーマ発表):マンションのテレビ電波受信

詳細な参考資料に基づき、テレビ放送の歴史から始まって地上波アナログ放送と地上波デジタル放送、テレビ放送規格、テレビチャンネルと使用周波数、テレビ放送の解像度、これからのテレビ放送などについて解説が行われた。

4Kテレビの現状及び想定する今後の展開、4K/8Kテレビ放送の受信の方式及びその方向性等について、質疑応答があった。

- ・第2時限(話題提供):マンション管理に関する新刊本

最近発行されたマンションの工事を中心とした某単行本について、レビューを行った。個々の区分所有者並びに管理組合(役員)向けという感想であった。

支部だより

■ 横浜支部

<支部長 古谷 忠>

◇横浜支部定例会：2月20日（土）18：00～19：40

かながわ県民センター 305号室：出席者 31名

1. 本部理事会報告・情報

1) 理事会審議事項等の報告

- ①横浜支部相談会運営規程改正（運営要領の承認）
- ②横浜支部会則議案の承認報告、業務支援紹介制度など

2) 本部関連情報

- ①サポートセンター相談員募集（H27年度相談員 66名）
- ②リフォ協 相談員（27年度登録者 28名）：相談員研修会（3/22、3/24）

2. 平成28年度横浜支部活動方針と実施計画

1) 支部体制整備の推進

定例会（勉強会）、無料相談会、セミナー&相談会、広報・情報収集活動体制の整備

2) 役員会開催及び運営グループ事業内容

- ①役員会：原則隔月の第3火曜日（1月, 3月, 5月, 7月, 9月, 11月）
- ②運営Gによる企画運営・実施
 - i) 総務・企画G（岡村、柴田、竹内）
 - ii) 広報・渉外G（小林、駒井）
 - iii) 会計・財務G（坂井）
 - iv) 監査（松下）

3) 定例会（勉強会）開催及び企画運営

- ①定例会：原則隔月の第4土曜日（2月, 4月, 6月, 8月, 10月, 12月）
活動状況報告及び会員スキルアップ向上、会員相互の情報交換等の勉強会を実施
- ②2月定例会（勉強会）：相談会事例報告について
・H27年度実績：小林（志保子） ・事例報告：竹内 ・事例報告：木村

4) 横浜・マンション管理無料相談会

- ①主催：横浜支部 後援：横浜市建築局、マンション管理センター
- ②開催日時：第1火曜日及び第3土曜日（13～16時）：場所 かながわ県民センター

■ 川崎支部

<支部長 長谷川 充明>

1. 活動報告

支部総会を1月17日 かわさき市民活動センターに於いて開催しました。
支部例会及び役員会を2月19日 かわさき市民活動センターに於いて開催しました。

2. 活動予定

支部例会及び役員会を3月18日に開催する予定です。

■ 県央相模支部

<支部長 田中 利久雄>

I. 第8期第1回臨時総会（2月2日開催）報告

- 1. 改正支部会則、承認（2月8日当会理事会、承認）
- 2. 相談会等事業運営内規、承認
- 3. 定例会（4月5日、6月7日、8月2日、10月4日）夜6～8時、厚木市会場
- 4. 定時支部総会（12月6日）、厚木市会場

II. 相談会等事業

- 1. 自治体等マンション管理相談会等への任用相談員等派遣協力
 - (1) 秦野市（原則、毎月第4月曜日開催・年度の国県市相談会）
 - (2) 伊勢原市（原則、毎月第4水曜日開催）

- (3) 厚木市 (原則、毎月第3水曜日開催)
- (4) 海老名市 (原則、毎月第3又は4火曜日開催)
- (5) 座間市 (原則、毎月第2金曜日開催)
- (6) 相模原市 (原則、毎月第1月曜日開催・年度の国県市相談会) (要請時アドバイザー派遣)

2. 支部相談会

原則、第2土曜日又は日曜日相模原市民会館で開催

■ 横須賀支部

<支部長 米久保 靖二>

<1月の実績>

- (1) 例会の開催：平成27年度の総会として開催、1月9日(土) 18:00~20:00で実施。
場所は、鎌倉生涯学習センター 第4会議室 出席者は10名でした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は1月9日(土)、鎌倉市は1月7日(木)、逗子市は1月25日(月)にそれぞれ実施しましたがいずれも相談者はいませんでした。

<2月の実績>

- (1) 例会の開催：開催しませんでした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は実施せず、鎌倉市は2月4日(木)、逗子市は2月22日(月)にそれぞれ実施しましたがいずれも相談者はいませんでした。

<3月、4月の予定>

- (1) 3月の例会：3月5日(土) 15:00~17:00
場所は「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」で行います。
4月の例会開催：開催しない予定です。
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：3月5日(土) 15:00~17:00
なお、マンションにお伺いする出張相談を随時受付けております。
横須賀支部長 米久保 (よねくぼ) 090-3150-9347までご連絡下さい。
 - 2) 鎌倉市：3月3日(木)及び4月7日(木) 13:00~16:00 に実施します、
場所は鎌倉市役所内第1相談室です。
ご予約は 細井 (ほそい) 080-5372-8350までご連絡下さい。
 - 3) 逗子市：3月28日(月)、4月25日(月) 14:00~16:00 に実施します
場所は逗子市役所5F会議室です。
原則予約が必要です。逗子市役所 生活安全課 046-873-1111までご連絡下さい。

■ 湘南支部

<支部長 青木 隆明>

活動報告

- 1月13日 支部総会を藤沢市市民活動推進センターにて開催いたしました。
 - 2月17日 支部定例会を藤沢市市民活動推進センターにて開催いたしました。
 - 2月17日の支部定例会出席者は16名におよび出席率は約8割近く、支部会員の支部活動への期待の高さを感じております。
- この期待に対して、支部として行政相談会の相談事例中心の勉強会を通し活発な意見交換により、さらなる活性化を目指しております。

サポートセンターだより

<SC担当 鷺谷 雄作>

1 平成28年1月～2月の主な活動状況

1-1 SC横浜市各区での交流会を実施しました。

開催日 : 平成28年1月10日又は11日、平成28年2月7日又は13日

開催時間 : 9時30分～11時30分 (旭区の1月開始は12時半)

1-2 横浜市全区合同・マンション拡大交流会を開催しました

開催日 : 平成28年2月20日 (土)

開催時間 : 13時20分～16時40分

開催場所 : 開港記念会館1号室

体験報告テーマと講師は以下のとおり (敬称略)

- | | | |
|-----------------------------------|--------------|-------|
| ① 管理組合運営 (専門委員会を立ち上げて) | 港北区交流会参加管理組合 | 尾関 松男 |
| ② マンション大規模修繕と
共用部分の維持及びグレードアップ | 瀬谷区交流会参加管理組合 | 鈴木 誠 |
| ③ 耐震改修工事を願みて | 都筑区交流会参加管理組合 | 守谷 弘 |



参加者は 67名と今回も大盛況でした。アンケートの結果では、基礎セミナーとは異なり参加者と同じ管理組合の発表なので、自分の管理組合が恥ずかしいとの反省のコメントもあったが、耐震工事の具体的手続きの流れ、合意形成の進め方、補助金の申請に関する事項等自分のマンション運営でも、即役立つ内容で、とても参考になったとのご意見も寄せられた。又どここの参加管理組合でも、合意形成で悩んでおられるのか、発表成果を出す上での、合意形成経過に学ぶものがあったとのコメントも多くありました。

2 平成28年3以降の主な活動実施計画

2-1 SC各区 (18区) 交流会を9時30分～11時30分に開催

直近の開催日は (平成28年3月6日、平成28年4月3日) です

2-2 横浜市の平成28年度SC事業へ応募申請

横浜市から平成28年度 (4月スタート) SC事業の運営団体募集が行われたので、現在受託している4団体が引続き共同で応募する予定。

2-3 代表者・事務局会議 平成28年3月4日 (金) 14～17時 士会事務所

2-4 SC座長会議 平成28年3月9日 (水) 18～20時 県民センター302

2-5 SCH平成28年度発足会議 平成28年3月28日 (月) 18～20時 県民センター301

日管連だより

<日管連理事 割田 浩>

1 平成27年度合同研修会京都大会について

- 1) 第9回合同研修会IN京都大会 (平成27年度国交省補助事業) が1月19日 (火) 9時30分より、京都市の「マリアージュグランデ」で開催されました。

2) プログラム

- | | |
|------------------------|--------------|
| ① マンション管理適正化診断サービスについて | 佐藤日管連副会長 |
| ② 京都市の施策説明 | 京都市住宅政策課岡田課長 |

③京都府会事例発表（3事例）

- ・京都市要支援マンション再生支援事業の事例・・・多田繁氏
- ・管理不全に陥らないための組合活動・・・五十嵐正文氏
- ・管理組合機能不全再生への道・・・前島英史氏

④基調講演「マンション管理の活性化に向けて」 折田泰宏弁護士

④パネルディスカッション

京都市のマンション管理施策の一つ、「要支援マンション再生支援事業」は横浜市のマンション施策にない一歩先んじた施策であり今後参考にすべき事業と思われる。

なお、当会から日管連理事3名と応募者2名が参加しました。

2 日新火災海上との業務提携について

1) 診断サービス

12月末までに316管理組合から申込を頂き、既に201件の診断が終了しております。

2) S評価マンション認定制度

マンション管理適正化診断サービスで「S」評価を受けた管理組合に対して「S」評価マンション認定ステッカーを進呈する制度を始める。

3 各委員会の活動報告について

1) 在り方検討委員会

日管連の事業に必要な業務と部署を「1局6部体制」の組織としてまとめました。この組織のポイントは、現行の事務局長に集中し過ぎた業務を他の部へ移管することです。

2) 空白県対策検討委員会

佐賀県マンション管理士会が2月に設立総会を予定しています。また、鳥取県、岐阜県からも設立に向けての相談があり担当理事が対応しています。

3) 研修委員会

旧首都圏士会が蓄積した研修に関する資料を、広く活用する方法について検討しております。

4) モデル事業研究委員会

これまでモデル事業については公募期間が極めて短いことがネックだったので、今年は国交省に先駆けて日管連として早めの準備を行い、広くモデル性、新規性のある案件を発掘する方針です。

会員寄稿『千客万来』

鷺谷 雄作

＝山笑う＝

ひざしに誘われて目的もなくでかけた。気がつけば喜連川温泉町営の露天風呂でのんびりくつろいでいた。定年を機会に目的地へ一直線に往復する行動パターンから一般道で適当に立ち寄る行動が多くなった。きっかけは、ある旅行の帰りに時間もあるので、適当に立ち寄り温泉めぐりをしたことが始まりだった。途中の街並みが今までに見えなかった日本の元風景のすばらしさに新しい発見・感動体験が味わえた。この季節肌寒い日もあるが山の木々を眺めると蕾も膨らみ、息づきを感じる。早い梅や河津桜はすでに満開で、目もこころも慰められる。道端ではふきのとうも顔をのぞかせている。春をまちわびるこの季節を歌人は山笑うと表現した。

火山大国の日本は温泉大国でもあるので、でかけると、地場特有の温泉が何処でも味わえる。日帰り温泉歓迎が一般的になっているからだ。更に道の駅では新鮮な野菜も手に入る。横には常に古き良き伴侶が同伴だが、今回は躊躇された。つい最近交通事故を起こしたからだ。老人行動になったせいもあるかもしれないが、どこへ行っても若者の姿の少ないことがひとつ淋しい。喜連川温泉は10年前と全く変わらない風情だったが近くの山が最近放射性廃棄物貯蔵候補地に上った事で会話に緊張も走る。山笑う自然豊かなこの大地の恵みをこれからも享受したい、帰りの温泉まんじゅうに人生一時の至福の喜びを感じた。



3月・4月の相談会のご案内

《3月～4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:3月19日(土)、4月5日(火)、4月16日(土)13:00～16:00 場所:かながわ県民センター 事前に予約を入れてください。 横浜支部 TEL:045-827-3602
県央相模支部	日時:3月13日(日)、4月16日(土)13:00～17:00 場所:相模原市民会館 事前に予約を入れてください。 県央相模支部 TEL:046-256-2683
厚木市	日時:3月休会、4月20日(水)13:00～16:00 場所:厚木市役所会議室 事前に予約を入れてください。 住宅課 TEL:046-225-2330
相模原市	日時:3月7日(月)、4月4日(月)13:30～16:30 場所:相模原市役所 事前に予約を入れてください。 建築指導課 TEL:042-769-8253
海老名市	日時:3月22日(火)、4月26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
座間市	日時:3月11日(金)、4月8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:3月28日(月)、4月25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:3月23日(水)、4月27日(水)13:00～16:00 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:046-394-4711
藤沢市	日時:3月25日(金)、4月22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:3月11日(金)、4月8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:4月7日(木)13:00～16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 予約先:細井(ホソイ) TEL:080-5372-8350
平塚市	日時:3月28日(月)、4月25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:3月5日(土)、4月9日(土)15:00～17:00 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。 予約先:米久保(ヨネクボ) TEL:090-3150-9347 ※ 出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:3月28日(月)、4月25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:3月11日(金)、4月8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。 都市政策課都市調整係 TEL:0465-33-1307

編集後記 : 理事長奮闘記 VI 3月期末、5月総会に向けて準備に入った。調和を乱す副理事長と1回も出てこない理事、辞任届の提出に漕ぎ着けた。マンション内のコミュニティと理事会運営は正常になりつつあるか…? いやいや、まだまだ!! 恣意的規約の改正、出し入れ不能の駐車場、地域自治会活動への参加・協力…。何よりも役員的一致団結、笑顔の理事会が一番。…という訳で2期目も奮闘必至。

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 前田 映子
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>