



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82号 (2016年5月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

春の会員研修セミナー開催！

研修企画委員長 田中 利久雄

3月19日夜、県民センター301号室において、司会者坂井誠仁研修企画委員のもと、第8期第1回研修セミナーが開かれ、多数会員が受講しました。割田浩会長から「日管連一元化後におけるマンション管理士に対する社会的な評価向上の具現化、マンション管理士更なる自己研鑽継続の要請等」の冒頭挨拶があった後、最初に、伊藤明彦講師（日新火災海上（株）神奈川事業部担当部長兼横浜中央支店長）から、「日管連の業務提携商品・マンションドクター火災保険」の特徴として「マンション建物経年基準に基づいた一律保険



料率適用から、建物等維持管理状態の良否診断結果に応じて保険料率を適用するとの新たな発想による画期的新商品である旨、具体的には保険求償の約7割を占める漏水事故防止に係る建物等維持管理状況及び適正な管理組合運営の状況を日管連診断マンション管理士が診断評価し、その評価結果に応じた料率を保険に適用する新商品であること」及び当該保険運用の全体スキーム等の解説があり、更に土屋勉講師（同社横浜支店長）が付保実例の概要をお話されました。建物等の良好な維持管理を実行する高経年管理組合にとっては、適正付保が叶う朗報商品であることが改めて認識されました。

次に、伊藤昌弘講師（（株）グッド保険サービス専務取締役）は、代理店専門家としての観点から、損保各社の損保収支が大幅持出しであり、保険求償多発建物等は付保引受辞退又は保険料率大幅引上（継続）もやむを得ないとの業界実情を解説、しかし斯様な状況に拘わらず、管理組合が熱心に工夫をすれば、費用対効果の最大化を図れる自己防衛型の付保が叶う、例えば保険料率引上時対策として「長期契約の期中解約を行い、新たに3本建ての付保を行う（・主契約・施設賠償責任・個人賠償責任）」対応措置が長期的な保険料総額の節減に大変効果的」などと解説、或いはたった1日の違いが保険料の大幅差額を生じるなど、周到に準備された各社保険料比較算定表図面多数を示しながら熱心に解説されました。盛り沢山で、かつ専門的事案であり、短時間での講話が惜しまれた内容でした。



最後に、中岡慎平講師（中央電力（株）営業部チームリーダー）が、電力小売4月自由化後の「マンション全体の電力コスト削減策（高圧一括受電＋専有部分割引方式）」について各社自由化商品の電気料金比較表図面などに基き解説、4月以降もマンション全体の電力料金総額削減に高圧一括受電方式が貢献できる、しかし住民が自由化商品を個別既契約中のマンションは、同方式導入時において個別契約解除の成否が重要ポイントになるなど、4月以降のマンション全体の電力料金削減策を解説されました。

故・横山副会長を偲んで

会長 割田 浩

当会の横山副会長（以降は横山さんと呼びます。）が去る4月26日早朝自宅で倒れ急逝されました。当会の副会長として全会員の先陣をきって活躍されていまして、余りにも突然の訃報に驚くとともに、何で68歳の横山さんが逝かねばならないのか天のなせる理不尽に怒りの収まらない思いをしました。同じ思いをしているのは誰よりも横山さんご本人でしょう。これまで総務委員長として、また、日管連のADR担当理事として頑張っていた横山さんが志半ばにして倒れ、まだやりたいことが一杯あったのに、突然できなくなり無念の思いだったろうと考えると痛恨の極みであります。ただただご冥福を祈るばかりです。今でも、あの太い眉毛と人懐っこい笑顔が目に残り、肩越しに「会長！相談があります。」などと声が掛かりそうな錯覚を覚えます。温厚な性格で誰からも慕われ、面倒見が良くチョッと親分肌な面もあって憎めない人物でした。

今にして思えば、横山さんが一番輝いていたのは「2団体の再編事業」だったような気がします。再編本部・総務部会の県士会代表として、首都圏士会代表の川井様ほかと侃々諤々と議論して再編後の団体の有り様を決めていった頃でした。総務部会で「一度決めた事は絶対に元に戻さない」等のルールを設定して困難な事項をテキパキと決めていったときは気迫がこもっていて圧巻でした。再編事業の仕上げは、再編後の新しい会員約220名の名簿づくりと日管連への登録作業でした。日管連へ登録するためには会員一人当たり約10種類の帳票を全会員220名から徴収し、入力し、CD化して日管連へ収める必要がありました。その作業量は膨大であり、数名が手伝ったものの大半は横山さんが仕上げました。他の管理士会では、外注に依頼したとか、アルバイトを使ったとか聞きましたが、当会は横山さんと数名の手伝いで完遂したことは誠に頭の下がる思いでした。

今後、当会が益々発展を遂げ日管連においてもリーダー的な役割を担うためには、地域のマンション管理の適正化に貢献し、県下の行政と関係団体及び関連団体から高い評価を頂くようにならなければなりません。そのように当会が一步步前進することによって横山さんが心血を注いだ当会への思いに応えることになると確信します。ここにあらためて横山さんの早すぎご逝去に哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。（合掌）



適正化指針・標準管理規約の一部改正、緊急セミナーを開催！

〈研修企画委員長 田中 利久雄〉



国土交通省は、3月14日、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「標準管理規約（単棟型）及び同コメント」の一部を改正した（団地型・複合用途型の一部改正も3月31日開示）。改正適正化指針前文では「コミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい。」旨明記され、また改正標準規約では1982年5月標準管理規約初策定以降初めて「区分所有者以外の第三者の役員就任を可とする規定」が盛り込まれ、及び監事の理事会出席の義務付け、役員の利益相反取引の防止、暴力団排除、災害時等における理事長・理事会の応急対応措置等も規定化、一方関係者多数が関心を寄せたコミュニティ形成に係る規定は業務や費用から削除された。前回改正から5年ぶり、5回目の標準規約改正となったことを受け、当会では緊急セミナーを4月19日午後1時～4時・県民センター305で開催、割田浩会長から自己研鑽及び知見等向上努力の継続要請の挨拶後、講師・東京弁護士会特

別委員会（マンション管理適正化 PT）所属土屋賢司弁護士から改正適正化指針及び改正標準規約について、収容定員をオーバーする62名の会員が2時間30分に渡り熱心に受講し、及び質疑応答を行った。

* 講話概要：最初に、マンション管理士が改正標準規約に関して管理組合に助言等を行うにあたり、実務家としての基本的な思考過程（優先順位）を取り違えない様、裁判事例（会計担当理事横領事件、東京地裁平成27年3月30日判決）を参照しつつ、留意を促されました。即ち、思考過程としては、現行の規約やその運用において理事が気付かぬまま犯す懸念がある義務違反等行為



を回避するための適切な助言等を、「現状把握・リスク検討・対策方法樹立」に基づき、しっかり果たすことがまず優先される、その上で今回の改正標準規約事案の適時適切な取り入れについても、助言等を進めるとの思考過程が望ましい旨説かれた。併せて、マンション管理士自身の業務遂行上の善管注意義務の遵守並びに業務遂行リスクの管理も怠らない様述べられた。次に、話題の「コミュニティ形成」については、適正化指針前文での記述・標準規約では規定削除との解説に加え、コミュニティ形成費用の管理費負担に係る論法として「クルーザー共有(*民法)時の費用負担事例」を比較参照しつつ、「マンション共有資産(*

区分所有法)の価値の維持向上に資する負担であること」が一つの判断ポイントになる旨、また「新たな管理方式としての外部専門家を活用する規定」については、マンション管理士など外部専門家が「管理者・役員を受任する場合における留意すべき諸事項」、例えば受託業務明細の相互確認に基づく契約やリスク管理が必要になる旨、述べられた。更に、改正標準規約については、主な事項等の解説に加え、第1条から第72条に至る各条及び同コメントの改正内容等を詳しく解説され、終わりに最近の民泊問題に対する管理組合の対応策についても述べられ、講話を終了された。



ロゴマーク決定の表彰

＜総務・広報委員会＞



4月11日（月）、理事会において、当会の新ロゴマークをデザインした木村誠司会員の表彰があり、割田会長より賞金が授与されました。今後、「シンボルマーク使用規定」の理事会承認を経て各種書面や会員名刺への使用が可能となります。詳細はHPにてお知らせします。



割田会長、木村会員、故横山副会長

理事会だより

〈総務・広報委員会〉

第8期第1回理事会報告

3月14日（月）18時～20時10分

- （1）業務紹介制度運営規程対象外業務の取り扱いについて説明を受け、提案通り承認しました。（詳細は議事録参照）

第8期第2回理事会報告

4月11日（月）18時～20時50分

- （1）平成28年度の各委員会、研究会、支部の実施計画概要の説明を受けました。
（2）シンボルマーク使用規定（案）について審議を行い、次回修正案を確認することとしました。
（3）WEB制作業務委託契約書について説明を受け、次回以降で最終案を審議することとしました。
（4）神奈川県マンション管理セミナー（事前準備）の件及び横浜市マンション相談員派遣事務手数料について説明を受けました。

新会員ご紹介

新入会員のご紹介

3月、4月に入会した新会員の方をご紹介します。

入会月	氏名	所属支部	入会月	氏名	所属支部
3月	杉本 久美子	横須賀	4月	堀池 直樹	県央相模
	内海 康行	川崎		赤池 光俊	県央相模
	小川 哲郎	横浜		小西 明	横浜
	小林 民枝	横浜		高橋 修司	横浜
	大浦 智志	湘南		高上賢一郎	横浜
	向山 雅衛	横浜		額田 雅之	県央相模
	野崎 幹男	県央相模		楠瀬 真司	湘南
	三上 信一	横浜			
	関野 肇	県央相模			
	山下 敏博	横浜			

* 4月末時点での会員数223名

委員会だより

■ 総務・広報委員会

〈総務・広報委員長 堀内敬之〉

横山修三委員長が、4月26日（火）早朝、心筋梗塞により急逝いたしました。謹んでご報告するとともに、故人のご冥福を心からお祈り申し上げます。葬儀は奥様を喪主として、横浜市北部斎場にて以下のとおりに滞りなく執り行われました。

- ・ 5月2日（通夜） 18時00分～19時00分
- ・ 5月3日（告別式）10時00分～11:00分

葬儀には関係団体から以下の皆様をはじめ多くの方々にご参列いただきました。ご会葬いただいた皆様には厚く御礼申し上げます。

- ・ 日管連会長 親泊哲様、同副会長 瀬下義浩様、同事務局長 村上民夫様

- ・(一社) 埼玉県マンション管理士会 理事長 柴原三朗様
- ・(一社) 千葉県マンション管理士会 理事長 赤祖父克介様
- ・(一社) 静岡県マンション管理士会 理事長 青島豊様

当会からは役員を始め多くの会員が会葬に訪れ故人の在りし日を偲んでご冥福を祈りました。

会葬して頂いた会員、また、葬儀の手伝いをして頂いた方々には厚くお礼を申し上げます。

なお、横山修三委員長の逝去に伴い担当理事の変更を以下のとおり決定しました。

- ・総務・広報委員長・・・堀内敬之理事
- ・技術研究会座長・・・竹内恒一郎監事
- ・事務所当番(金曜日)・・・古谷忠理事

■ 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
- 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年度3月末の紹介業務件数は20件でした。(他に前年度からの持越し業務は18件) 紹介制度への登録を受け付けていますので積極的に申し込んでください。
 - 2) 業務依頼元は、管理組合1件、診断サービス18件、マン管センター1件でした。
- 2 相談会の運営支援
 - 1) 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整備中です。
- 3 会員の業務活動のための参考情報の整備
 - 1) 会員の業務上参考となる資料を時系列で整備しており、完成したものからHP専用ページに掲載していきます。
 - ①業務PR段階の参考資料(パンフレット、相談事例集、見積書用紙等)
 - ②業務契約段階の参考資料(マンション管理士業務マニュアル、契約書用紙等)
 - ③業務中の参考資料(業務実施計画書用紙、業務点検用紙等)
 - ④業務終了段階の参考資料(請求書用紙、アンケート用紙等)
 - 2) 外部情報の整備と発信の方法を検討しています。
- 4 外部へのPR活動の実施
 - 1) 新しいパンフレットを作成しており、6月頃に完成を予定しています。
 - 2) 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行っております。現在HPに掲載している会員数は44名となっています。応募の期限はありませんので、積極的に応募してください。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。

■ 渉外委員会

＜委員長 川井 征＞

I. 渉外委員会開催

- ・第8期第1回会議: H28年3月2日(火)/第2回会議: 4月6日(水)

II. 横浜市マンションアドバイザー派遣事業の事務局変更

- ・平成28年4月1日より、マンションアドバイザー派遣事業の事務局が変更になりました。NPO横浜住住宅リフォーム促進協議会 → 横浜市住宅供給公社まちづくり事業課
事務局の変更に伴い、事前相談会場が横浜市民活動支援センターから横浜市住宅供給公社に変更と

なりました。

Ⅲ. 略称「まち協」相談員派遣

- ・平成28年4月度から「相談員」派遣が始まりました。32名の相談員が事前学習（現地で経験会員相談者）をする等、スムーズに推移しています。

Ⅳ. 総務省神奈川行政評価事務所「国県市合同行政相談所へのマンション管理士の派遣」

- ・28年度も引き続き相談員派遣を継続します。（年9回）
相談の流れ：木村委員→支部長→支部担当（相談件数のみ支部長経由、木村委員へ報告）

Ⅴ. 28年度横浜市マンション相談員（リフォ協）相談員派遣

- ・相談員登録者数（28名）・28年度は新規登録はありません。
- ・今年度から、事前相談事前相談がある時だけの加権となります。有無の連絡方法の確認。リフォ協宮里事務局長→当会事務局→担当相談員

Ⅵ. 28年度SC相談員

- ・2月に公募の結果66名の応募があり登録しました。（昨年度と同数）
- ・新入会員もありますので、5・6月頃再度公募案内を予定しております。
- ・SC相談員は、管理組合の皆様との交流会を通じて、管理組合が抱える課題や多様なマンションの状況など、現実的なテーマが話題になるため、マンション管理士としてのスキルアップにも大変有益ですので奮って応募して下さい。

■ 研修企画委員会

＜委員長 田中 利久雄＞

「年度内開催のセミナー」

Ⅰ. 7月23日（土）午後1～6時、県民センター301号室 *6月中旬にNEWSメールでご案内します。

1. 仮題、最近のマンション関係判例について（約50分）、土屋賢司弁護士講師
2. 仮題、第三者管理、実践事例（約30分）、堀内敬之会員講師
3. 仮題、横浜市マンション・団地の再生コーディネート事例（約50分）、公社臼井講師
4. 仮題、行政等の補助金/助成金等実態、及び活用方法（約30分）、木村誠司講師

Ⅱ. 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、研究の成果統括と重要テーマ発表（各40分）（法務、技術及び管理運営各研究会）
2. 重要テーマ3題（・法務発表・技術発表・管理運営発表）について、全受講者が3分科会に分かれ、其々検討会（約40分）

「新入会員向けオリエンテーション」

1. 日時・会場：12月3日（土）午後2時～5時、当会事務所
2. 対象：平成28年入会会員
3. 講話：日管連、当会（規定類、本部・支部、委員会・研究会等）、管理士業、懇親その他
4. 講師：会長・副会長・役員・支部長等

「個人別CPD実績管理」

*CPDに参加し、「個人別CPD実績管理表」に各会員が常時ご記録、管理をお願いします。

*本部登録のための、事務局宛（info@kanagawa-mankan.or.jp）の送信日程は以下のとおりです。

1. 1～3月分は、4月10日迄（終了しました。）
2. 1～6月分は、7月10日迄
3. 1～9月分は、10月10日迄
4. 1～12月分は、翌年1月15日迄

（注）

1. 実績が「なし、0点」でも、書式の氏名欄に会員氏名ご記入の上、メール送信、登録ください。
2. 送信の際、メール件名欄には、cpd（半角英字）、とのみ、記載ください（自動区分処理のため）

■ 管理運営研究会

<座長 古谷 忠>

◆平成28年2月度 管理運営研究会

◇実施月日：平成28年2月17日（水）： 報告者 三木 博 （出席者数： 21名）

◎報告テーマ：「高経年マンションでの主体的な管理方法」 概要

1) 高経年マンションとは（二つの意味）

ハード面「建物の老朽化」①築30年以上のマンション ②第2～3回大規模修繕工事の前後にあたるマンション

ソフト面「住民の高齢化」①分譲時から居住していれば60～65才に達し、年金生活者となり経済的にゆとりがない世帯が増える ②住民が入れ替わり、経済格差が広がる

2) 高経年マンションの問題点

ハード面：①経年劣化に対する修繕・補修が不可欠 ②社会的老朽化や社会的不適合化に対する改良の必要 ③修繕・補修や改良のために多額の費用を要する ④区分所有者間において、目的を共有し合意形成を図っていくことが最大の問題

ソフト面：①区分所有者あるいは居住者の高齢化・賃貸化・空き住戸が進むと、ハード、ソフト両面から影響が出る ②共用部分の廊下の段差、階段に手すり設置等の対応が不十分 ③高齢化で修繕積立金の滞納が発生しているケースもある ④誰にも気づかれない「高齢者の孤独死」⑤居住者の高齢化・賃貸化・空き住戸で、管理組合の役員のなり手がいない ⑥区分所有者の管理への無関心

■求められる高経年老朽化マンションの対応課題を解析した報告

◆平成28年3月度 管理運営研究会

◇実施月日：平成28年3月16日（水）： 報告者 湯野憲太郎 （出席者数： 25名）

◎報告テーマ：「駆け出しマン管士のQ&A」 概要

・事例1、（区分所有者からの相談）「近接住戸からの生活騒音」 助言として、

i) 騒音源を調査：①騒音頻度・日時を記録、 ②騒音の種類・レコーダー録音など
③騒音の大きさ・騒音計での測定

ii) 居住者のコミュニケーションを進めることが重要 iii) 行政の窓口を紹介 等

・事例2、（理事長からの相談）「玄関インターホンの修理費用負担」 助言として

i) 費用負担の判断基準は、原則「共用部分」か「専用部分」、ii) 管理規約、使用細則、総会議事録、仕様を確認、iii) 今後、「共用部分」か「専用部分」かを規約で明確化

・事例3、（大規模修繕委員会副委員長の相談）「利害関係のある委員の対応」 助言として

i) 委員選任時に利益相反の可能性のある候補者の排除は困難 ii) 「誠実義務や利益相反」の啓蒙、注意喚起 iii) 明確な議事録の作成 等

・事例4、（管理組合理事の相談）「規約で「専用部分」の「共用部分」への変更」 助言として

i) 法に抵触する可能性 ii) マンション損害保険の保険料大幅アップや契約不締結の可能性
iii) 長期修繕計画の見直しの必要性、修繕積立金の増額の可能性 iv) 各戸のリフォームにおいて管理組合へ費用負担が求められる可能性

■ 法務研究会

<座長 井上 朝廣>

1. 28年度第3回法務研究会 H28年3月29日（月） 28名参加

(1) 近時の裁判例に見る管理組合の運営に係る事案

土屋賢司委員

(2) 管理組合が注意すべき法的課題

当マンション管理士会が神奈川県から受託した管理組合向けセミナーで、弁護士資格を持つ土屋賢司

委員が講演した内容の紹介がありました。

(1)については、管理組合からの相談において、類似の裁判例がある場合は、訴訟にまで発展するリスクがあると認識すること、訴訟となるおそれがある場合は誰が当事者となるか(住民同士か、管理組合が巻き込まれるか)を見極めること、裁判例があるということは、当事者が裁判所の和解に応じなかった、つまりそこまでこじれた結果であると理解することなど、注意点の説明がありました。

(2)では直近の標準管理規約の改正について、コミュニティ条項の改正内容等、その主なポイントについて説明があり、活発な意見交換がありました。

(3) 判例グループによる判例紹介

土屋賢司委員

管理組合の会計担当理事が管理組合から約5,000万円を横領し、数年後に発覚したことから、横領当時の元理事長、元副理事長及び元会計監査役員に対し、善管注意義務違反を理由に横領された額を支払うよう請求された事件について、判例グループから説明がありました。

次のような意見が出席者からありました。

- ・役員が約500万円の支払いを求められるという衝撃的な判例である。
- ・役員の善管注意義務が問われた事件だが、外部専門家による第三者管理においても善管注意義務は求められる。
- ・その場合はむしろ責任は重くなると思われる。今回は過失相殺により責任の9割が減じられたが、第三者管理の場合にはそうはならないのではないか。
- ・この判例はマンション管理新聞でも取り上げられていたが、副理事長の責任が問われなかったことについて、詳細な記述がなかった。実は副理事長も厳しく評価されていたが、結果としてこの事件では罪に問われることはなかった。

2. 28年度第4回法務研究会、H28年4月25日(月)

30名参加

(1) 大修繕工事リスク低減と瑕疵保険

服部正毅委員

建物の大規模修繕工事・新築工事に関しては瑕疵が発生します。この瑕疵とは広辞苑によると、「①. 傷・欠点、②法律または当事者の予期するような状態や性質の欠けていること、例えば他人の不当な干渉により行われた意思表示を瑕疵という」と書いてあるのですが、この瑕疵とは一体何か、どうして建物の新築・再生するときの工事で瑕疵は発生するのか、服部委員が自分で実際に「監理及び管理」を行った工事の「瑕疵の発生した事例」について、「その発生原因」と「解決策」、「結果の顛末」を紹介し、仮にこの事案のあったところに瑕疵保険があり適用していた場合にはどうなったかを考えました。

(2) 判例グループによる判例紹介

平塚良夫委員

外壁タイルの欠陥(落下等)に関する判例の紹介がありました。27年度第9回法務研究会で岡崎委員から報告された「別府マンション事件」のその後の経過及び関連文献の紹介により、外壁タイル問題を深く掘り下げて検討しました。

(3) 法務研究会28年度実施計画

井上朝廣座長

本年度は27年度と同じ体制で運営し、新マンション標準管理規約を主テーマとしてすすめるという基本方針が説明され了承されました。

一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。3月4月は新入会員の方の参加が多く見られました。特に4月25日の参加者数は今までの記録を更新し30名に達しました。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定期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):話題提供(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10回技術研究会(3月21日(月))

1) 第1時限(テーマ発表): マンションフェア展示内容の紹介

3月8日(火)から11日(金)に東京ビッグサイトで開催された「建物・建材展」(日本経済新聞主催)に出展されていたものの内から、数点について紹介。

○パイプ・イン・パイプに類する排水管更生工法

3社が展示しており、その内の2社はエポキシ樹脂を浸した繊維筒(消防ホースのようなもの)を既設排水管の中を反転させながら内側から貼り付けていく工法。もう1社は、形状記憶型硬質塩ビ管を既設排水管に挿入する工法。前2社は繊維筒が乾燥硬化することにより、後1社は高熱蒸気で膨らませ硬化させることにより、いずれも老朽化した排水管を更生する。ライニング工法に比べ、穴があいているような管でも修復可能なことと耐久性に優れていることを特徴としている。なお、前2社が通常の排水縦管を主たる対象にしているのに対し、後1社は主たる対象を太めの埋設横主管としている。

○オゾン旋回洗浄工法(洗浄水を噴射するノズルに特徴があり、渦を発生させる)

○ローコスト特殊基礎工法・減震工法(低層建物における低コストでの基礎工法)

○建物の寸法・面積の計測(デジカメで写真を撮るだけで簡単に寸法・面積が計測できる)

2) 第2時限(話題提供): 蛍光灯をLED照明に変更する場合の落とし穴

共用部分照明をLEDに交換した。明るさを感じて点灯消灯するセンサー方式を採用している。消費電力が削減されるので何の問題もないはずであったがセンサーが壊れた。スイッチオンの時に一瞬過電流が流れるのが原因。

○第11回技術研究会(4月18日(月))

1) 第1時限(テーマ発表): 国内EV+蓄電池+充電器のマンションへの導入紹介

一般家庭及びマンション等に向けた蓄電機能付き電気自動車(EV)充電器(業者によるプレゼン)。マンションでは充電設備の設置が個人でできないことから、ある社のEVのマンション住人所有は6%にとどまっており、ここのブレークスルーが狙い目の一つ。

機能は普通充電のみで6~7時間かかる。マンションのような共同利用の場合、運用に工夫が必要。また、EVが普及してくればよいが、初期はごく一部の利用と想定され、費用対効果の問題がある(敷地の状況によっては設置場所も問題)。なお、充電量は普通の家庭の2日分位。マンションの場合、非常時の給電は、集会室、エントランスといったところ(非常時の対策本部機能)の照明が想定される(共用部分の全照明は容量的に無理)。

2) 第2時限(話題提供):

○被災建築物応急危険度判定について: 地震被害の判定として、「被災建築物応急危険度判定」「被災度区分判定」「り災証明」の3つがあり、各々の目的が説明された。

○マンションの鳥害防止: ①電気ショック、②ネット、③ピンの3つの製品が紹介された。

■ 定款・規定改定PT

＜PTリーダー 川井 征＞

I P T会議開催(予定)

・第8回会議: 5月24日(火)

II 平成27年度報告及び平成28年度予定

1 平成27年度 本部ファイル及びHPアップ済

①一般社団法人神奈川県マンション管理士会定款、②会員規則

- ③役員報酬等に関する規則、④支部組織等に関する規程、⑤標準支部会則
 ⑥総会運営規程、⑦理事会規程、⑧委員会設置規程、⑨会計に関する規程
 ⑩会員紹介制度運営規程及び関連マニュアル等（業務支援委員会事項）

以下細則、要綱、内規等

- ⑪職務執行に要する費用の支払要綱、⑫監事及び監事会 内規

2. H28年度 検討する規程等

- ①事務局の運営に関する規程、②役員選任規程、③情報公開規程関連、④倫理規定

支部だより

■ 横浜支部

<支部長 古谷忠>

◆平成28年4月度 横浜支部定例会

◇実施日時： 4月23日（土）18:00～20:00

場所： かながわ県民センター 305号室

: 出席者 30名

1. 横浜支部会員の動静 横浜支部会員数 105名
 新加入会員：小林民枝（都筑区） 小川哲郎（磯子区） 向山雅衛（金沢区） 三上信一（戸塚区）
 山下敏博（都筑区）
2. 本部理事会報告・情報
 - ①定期総会（3月1日）
 - ・定款改正 「委員会委員長・理事と限らない」
 - ・会員規則 「日管連の倫理規程・規則」 ・役員報酬規則「職務執行に要する費用」
 - ②4月度本部理事会（4月11日）
 - ・平成28年度実施計画（支部、委員会、研究会）承認
 - ・シンボルマーク決定（シンボルマーク使用規定）
 - ・WEB制作業務委託契約（HP作成）
 - ③まち協相談員 「水曜日・金曜日（午前中）、「まち協」事務所で来訪者や電話相談対応」
 - ④マンション・団地再生コーディネーター（横浜市）に「団体登録」
3. 横浜支部活動・計画
 - 1) 支部運営体制
 - ①役員会：原則隔月、第3火曜日（3月、5月、7月、9月、11月） 於：県士会事務所
 - ②平成28年度修正予算執行について（実行計画作成）
 - ③定例会：原則隔月、第4土曜日（4月、6月、8月、10月、12月（総会））於：県民センター
 （平日夜開催希望があるため、10月度は10月14日（金曜日）に開催）
 - 2) 横浜・マンション管理無料相談会 （主催：神奈川県士会横浜支部）
 後援：横浜市建築局、マンション管理センター（後援名義使用承諾済）
 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
 - 3) 会員紹介制度について
 業務支援委員会管轄「会員紹介制度運営規程」に基づき横浜支部における「会員紹介希望者登録応募者」に紹介実施。（紹介順位の抽選を行い業務支援委員会管掌）
4. 4月度 勉強会実施内容（テーマ） （18:40～19:50）
 - ・テーマ 「管理組合とマイナンバーとの関係性について」
 - ・講師 マンション管理士 日下部理絵 様 （担当：坂井幹事）
 - I マイナンバー制度の基礎知識、マイナンバー制度とマンションの管理組合
 - II マンション管理士として求められるアドバイス、マイナンバーQ&A

※定例会終了後、味覚処 “津多家”で懇親会を行いました

■ 川崎支部

＜支部長 長谷川充明＞

1. 活動報告
支部例会及び役員会を3月18日、4月15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5月20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期日程
 1. 定例会：(4月5日済) 6月7日、8月2日、10月4日、夜6～8時、厚木市アミュー6F会場
 2. 支部総会：(臨時2月2日済)、12月6日、夜6～8時、厚木市アミュー6F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＞

＜3月の実績＞

- (1) 例会の開催：3月5日(土) 15:00～17:00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14名でした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は3月5日(土)、鎌倉市は3月3日(木)、逗子市は3月28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。

＜4月の実績＞

- (1) 例会の開催：4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」 第4会議室 出席者は13名でした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は4月5日、鎌倉市は4月7日(木)、逗子市は4月25日(月)にそれぞれ実施しました。鎌倉市のみ相談者が1名おりました。

＜5月、6月の予定＞

- (1) 5月の例会：5月7日(土) 15:00～17:00
場所は「鎌倉生涯学習センター」で行います。
6月の例会：6月4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。
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：5月7日(土) 及び6月4日(土) の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：５月はお休み、６月２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：５月２３日（月）、６月２７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＞

３月・４月活動概況

１．定例会

３月１６日（水）１８：３０～２０：００ 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者１２名

４月２０日（水）１８：３０～２０：００ 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者１３名

※４月２０日定例会では、平成２８年度「マンション管理適正化診断サービス」診断業務研修会への積極的な参加をお願いいたしました。

２．４市相談会

いずれの相談会も支部会員２名派遣で実施しております。

３月１１日（金）１３：００～１６：００ 茅ヶ崎市

３月１１日（金）１３：３０～１６：３０ 小田原市

３月２５日（金）１３：００～１６：００ 藤沢市

３月２８日（月）１３：００～１６：００ 平塚市

４月 ８日（金）１３：００～１６：００ 茅ヶ崎市

４月 ８日（金）１３：３０～１６：３０ 小田原市

４月２２日（金）１３：００～１６：００ 藤沢市

４月２５日（月）１３：００～１６：００ 平塚市

３．平成２８年度総務省国県市マンション管理士相談員派遣者の調整

いずれの相談会も支部会員２名派遣で調整済みです。

６月１６日（木）１２：５０～１６：０５ 平塚市

９月 ２日（金）１２：５０～１６：０５ 藤沢市

１０月７日（金）１２：５０～１６：０５ 小田原市

サポートセンターだより

＜ＳＣ担当 鷺谷雄作＞

１ 平成２８年３月～４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３月６日、平成２８年４月３日、開催時間：９時３０分～１１時３０分

１-２ 代表者・事務局会議（第３回）平成２８年３月４日（金）１４～１７時 士会事務所

平成２７年度のＳＣ事業は３月で終了しました。各相談員の皆様の努力の結果参加管理組合が対前年比で８％向上し、良好な結果で終了しました。今回の代表者・事務局会議は平成２７年度の最終

回となり、平成27年度SC事業の総括と、平成28年度も引続きSC事業を継続実施する為に横浜市への応募方針等も決定しました。

- 1-4 SC座長会議（第3回） 平成28年3月9日（水）18～20時 県民センター302
平成27年度最終の座長会議を行いました。平成27年度各区の会計監査報告、SC27年度実績・収支報告等の総括と、管理組合表彰制度で対象管理組合へ記念品贈呈等を行った。更に平成28年度の事業計画としては、H28年度相談員配置表（案）報告を行った。
- 1-5 SC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
SC事業は4月1日に新年度がスタートしました。スタートに先立って、発足会議を行った。H27年度実績・収支報告・監査報告、H28年度事業計画、個人情報保護法の説明、H28年度各区座長・事務長の選出等を行った。
H28年度のSC事業は相談員98名（神奈川県士会は内66名）でスタートした。
- 1-6 平成28年度第1回代表者・事務局会議 平成28年4月26日（火）18～20時士会事務所
平成28年度SC事業の年間計画を決定した。具体的には、2項の活動実施計画の通り

2 平成28年5月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5月1日又は8日、平成28年6月5日）です
- 2-2 第2回代表者・事務局会議 平成28年 6月10日（金）18～20時 士会事務所
- 2-3 第1回座長会議 平成28年 6月29日（水）17～19時 県民センター302
- 2-4 基礎セミナー（ソフト編） 平成28年 7月16日（土）9：30～16：30 開港記念会館
- 2-5 第2回座長会議会議 平成28年10月24日（月）18～20時 県民センター303
- 2-6 基礎セミナー（ハード編） 平成28年12月10日（土）9：30～16：30 開港記念会館
- 2-7 拡大交流会 平成29年 2月18日（土）12～17時 開港記念会館

日管連だより

＜日管連理事 割田 浩＞

1. 国土交通省補助事業

平成28年度の個別管理組合支援事業について全体の応募件数は10件ありました。そのうち当会からの応募は2件ありました。日管連のモデル事業審査委員会で審査した結果が理事会に報告され、審査委員会が推薦した5件が承認されました。

2. マンション管理適正化診断サービス

- ・4月24日現在のマンション診断申込件数が501管理組合になりました。
- ・今年度の診断業務研修会が5月11日（東京）、5月18日（大阪）にて行われます。
- ・受講料は1名5,000円、マニュアルは従来変更箇所を反映させた改訂版となります。

3. 日管連ホームページ閲覧用IDとパスワード

日管連ホームページ内の、登録マンション管理士専用ページを閲覧するための個人のIDとパスワードが4月22日に会員の自宅へ郵送されました。このIDとパスワードは今後日管連との関係において非常に重要なものとなりますので絶対に紛失しないように自己管理をお願いします。

会員寄稿『千客万来』

＜井上 朝廣＞

＝人の作る集団の不思議＝

人は集団を作って生きていく生き物です。一人では生きていけません。人が作る集団の意思はどのように決められるべきなのでしょう。初夏の心地よい風に吹かれて、目にしみる新緑を眺めながら夢にふ

けってみました。

人の体は70兆もの細胞で出来ているのだそうです。この一つ一つの細胞は独立した一つの生命体として自分の意思を持って誰に指図されなくても環境に応じて人という70兆の細胞の集合体が生き残るのに最適な対応をそれぞれの役割に応じてしているのです。これは驚くべきことです。世界人口が現在70億人と言われているから、その1万倍の数の生命体としての細胞の集合体である人間が一糸乱れず意思を決定し行動しているのです。もっとも時折がんのような反乱分子も出てくることはありますが。

人は集団を作ることによって生き残ってきました。集団を作ることによって自分より大きく強い相手を倒し、厳しい生存競争に勝ち残ってきたのです。しかし集団の中での人はひとりひとりが独立した存在ですから、すべての意見が一致するはずがありません。

最小の集団である2人の人間集団を考えて見ましょう。典型的な例が夫婦です。亭主の力が圧倒的であった時代には合意形成は比較的簡単でした。「俺の言うことを聞け」で全てが済んでいました。しかし二人の力が拮抗してきた現代ではそうは簡単にはいきません。お互いの愛を確かめ合って、めでたく結婚した夫婦でも、破綻してしまっている例は枚挙にいとまがありません。外から見ると仲睦まじい、長年連れ添った夫婦でも、内側を覗いてみると如何に合意形成が難しいか、きっと皆さんも経験しておられるでしょうし、私も経験しています。夕食のメニューを決めるだけのことですら毎日意見が衝突します。

夫婦の次の集団は家族です。家族全体の意見を一致させ合意させることは、最近では世代間の価値観の相違もあり、かなり難しいことです。現代では絶対的な力を持つ家長は期待できません。さらに集団が大きくなってマンションや地域社会、学校のような単位になるとさらに合意形成は難しくなります。支配力を持ったリーダーなどいないからです。国家や国連のような大きな単位になると集団の利害が先に出てきて、集団と集団の合意形成はますます難しくなります。ISや北朝鮮の問題などはその典型でしょう。

一方、スポーツのチームのような集団では、ある特定の目的のために、例えば「勝つために」全員の考え方の方向がそろうと言うことは良く見られることです。逆にこうした「勝つために頑張ろう」と言う合意形成が出来たチームは強いチームであると言えます。

動物の世界でも集団を作って生きる動物はこの合意形成を上手にやっているようです。女王蜂のもとで仕事を分業化して、誰も文句を言わずに種の保存のために黙々と働く蜂の世界はこの典型でしょう。ボスが群れを率いるニホンザルや狼の習性も如何に意思統一を図るかの参考になります。彼らは力による支配で合意形成を実現しているようです。強いものが力で従わせているのです。動物の世界では合意形成を上手にやって強い集団を作ることによって成功した種が生き残っているようですね。

人間の歴史も例外ではありません。秦の始皇帝、アレキサンダー大王、ジンギスカン、信長など強いリーダーが出現し、有無を言わず力による合意形成を実現することで強大な人間集団が出現して来ました。

力の支配によらない、話し合いによる意思の統一を目指すということは、過去の人類の歴史上誰も成功しなかった難しい命題に取り組むということなのです。人間だけではないかもしれません。地球上に生命が発生して以来、過去のあらゆる生き物の歴史上いまだかつて成し遂げられなかった話し合いによる合意形成と言う困難な命題に私達は直面しているのです。

こう考えると少し気持ちが楽になるような気がします。どんなものなのでしょうか？やはりうまく行かないことへの自分勝手な言い訳でしょうかね。

5月・6月の相談会のご案内

＜5月～6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:5月21日(土)、6月7日(火)、6月18日(土)、7月5日(火)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。TEL:045-827-3602 場所:かながわ県民センター
県央相模支部	日時:5月14日(土)、6月11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:5月18(水)、6月15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:5月休会、6月6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:5月24日(火)、6月28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:5月13日(金)、6月10(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:5月23日(月)、6月20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:5月25日(水)、6月22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:5月27日(金)、6月24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:5月13日、6月10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:5月休会、6月2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:5月23日(月)、6月27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:6月4日(土)、7月2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:5月23日(月)、6月27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:5月13日(金)、6月10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 :

「イベントに管理費は使えないんですか?」、S Cや訪問先の管理組合から不安げな質問が多数あります。筆者も自宅マンションの理事長を務める中で、3/14以前でしたが諸事情から「納涼大会」を取り止め、「組合運営とコミュニティ」で悩ましい思いをしました。半年後に「餅つき大会」を実施し、笑顔の輪の中で「管理組合運営の一步はここから始まるんだ!!」と強く感じました。マンションの維持管理に潤滑油は必要です。

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>

