



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92号 (2018年1月号)

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 堀内 敬之

あけましておめでとうございます。当会にとって、そして会員の皆さまにとって、良き年でありますよう祈念しています。

新年にあたり、日管連、当会、会員、それぞれをキーワードとしたメッセージをお送りします。

会員会の連合組織である日管連は27年度に組織整備事業を遂行し、各都道府県にいくつもあったマンション管理士団体を1都道府県1会としました。また、会員個人を対象とした賠償責任保険制度を設けたのに引き続き、日管連の団体としての管理組合損害補償金給付制度をこの夏に発足させる予定です。さらには、ADR（裁判外紛争解決手段）制度について、国の承認待ちの状態です。

一方、当会においては、従来より、県・市との連携を図り、各種事業を受託していますが、県のアドバイザー派遣制度、横浜市のマンション管理適正化といった事業が芽生えており、今後は太い幹になるものと期待しております。

このように、日管連としては社会的に責任ある団体としての体制を整備してきており、当会としても、マンション管理の専門家としての行政等の認知のもと、新しい事業に取り組んでいます。

これらの動向に対して、具体的に事業を担う受け皿となるのは会員の皆さまです。CPD制度の活用を始め、日頃の研鑽・経験蓄積をジャンプ台として、大きな活躍をされることを当会としても支援したいと願っています。

何事につけ、着実な一步一步が基本と思っています。本年も一歩でも前に進めますように。



マンション管理士研修会を開催

研修企画委員長 田中 利久雄

平成29年11月4日（土）午後4時～午後8時半、かながわ県民センター305会議室で開催された秋季研修会には、東京都会・埼玉県会、千葉県会及び当会の管理士多数が参集、熱心に受講されました。

池谷壽通研修委員の司会のもと、堀内敬之当会会長から、「マンションは、今や適正な管理から適正な経営へと歩を進め、一層充実した管理を図ることが肝要、高経年建物化・高齢住民化が顕著な管理組合が増えた昨今、私共管理士は自己研鑽に努め、専門家としての万全な業務提供が求められる。」旨の訓話があり、

続いて土屋賢司弁護士・西山博之日住協副理事長・小岩井康裕京浜管鉄（株）次長各講師から順次講義が行われ、質疑応答後好評裏に幕を閉じました。

◆土屋講師 「最近のマンション関連裁判の事例」として、民泊、個人情報保護、コミュニティ、理事（長）の責任、管理者（理事長）解任費用の負担、59条競売、消滅時効に関連する各裁判例について包括的かつ個別ポイントも含む解説がなされ、マンション管理関係者が今後特に留意若しくは慎重に対応すべき事柄などについて講義が行われました。

◆西山講師 「超高齢化マンションの管理組合の運営方法とは？～認知症、孤独死等の増加と高齢者見守りの重要性について考える」として、超高齢住民・高経年建物等の管理に直



面する団地や管理組合及び関係自治体等が抱える問題、解決対策等について日住協会団地等管理組合多数が取組む事例が紹介され、縷々解説が行われました。

◆小岩井講師 「専有部分・共用部分の配管、一体更新工事の事例等」として、住戸内給排水設備等の仕組み、住戸内配管工事を管理組合が行う理由若しくは管理組合が行わなければならない理由、住戸内配管の改修工事の移り変わり、改修工事实例、改修工事を行う際の選択肢若しくは課題対応などについて、明確な解説が行われました。



神奈川県主催の「マンション管理セミナー」を開催

渉外委員会委員長 柴田宜久

神奈川県から当会が受託した「県主催マンション管理セミナー」は、今年は県内3会場で行われました。相模原市会場では9月10日（日）に、横浜市会場では10月14日（土）に開催され、その状況については前号で報告しましたが、今回は、11月11日（土）に平塚市会場（平塚商工会議所会議室）で開催されたセミナーについて報告します。

【平塚市会場】



開会にあたり、まず、主催者として神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課の羽太美孝課長から神奈川県のマンション取り組みについて、また、受託者として当会の堀内敬之会長からマンションの課題を中心としたあいさつがありました。

その後、講演1を、日向重友会員が「マンションの維持管理のための自主点検のすすめ」と題して、レジュメのほかに豊富な事例を画像で紹介しながら、日頃の自主点検の大切さについて講演を行いました。

続いて、講演2を、額田雅之会員が「マンションの保険について」と題して、経年に伴い高額になることが予想される

共用部分の損害保険を中心に、マンションにかかる保険について、わかりやすく講演を行いました。講師の実務に即した熱のこもった講演もさることながら、受講者の皆様も熱心に傾聴されました。

毎回のことながら、このようなセミナーの開催にあたっては、講師を務められた会員の方はもちろん、会場の手配や参加募集など、それぞれの支部長をはじめ支部の会員のご協力を得ましたことを感謝します。また、渉外委員会委員の方々もスタッフとして資料の印刷などご苦労さまでした。

当会は今後とも行政機関等から積極的に事業を受託してまいりますのでご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

新入会員等対象のオリエンテーションを開催

研修企画委員長 田中 利久雄



平成29年12月2日(土)午後2時～6時、当会事務所において、当期の新入会員等を対象としたオリエンテーションが開かれました。堀内会長及び役員が講師となり、当会・日管連・マンション管理士業等の解説及び修行が行われ、事後質疑応答が交わされました。

引き続き、新入会員懇親会が開かれ、新旧会員

相互の懇親を深めると共に、新入会員等の今後の活躍を祈念しました。受講会員：相子英行、北村拓、榊原久哲、寺戸慶太、中島孝一郎、中出博志、堀井満、牧博史、村田正治、山本典昭（敬称略アイウ順）



理事会だより

〈総務・広報委員会〉

第9期第10回理事会報告

11月13日(月) 18時～20時15分

- (1)「設立15周年(再編3周年)記念誌の作成(案)等」に基づいて詳細な説明があり作成方針、内容について承認された。なお、発行は平成30年3月を予定。

第9期第11回理事会報告

12月11日(月) 18時～20時00分

- (1) CPD制度の更なる定着、活用等を図るため「CPD管理制度に関する規程(案)」の概要説明が行われ、承認されました。
- (2) 当会の平成30年3月3日(土)開催予定の第10回定時総会議案書案作成及び15周年記念誌の寄稿担当者等の確認が行われました。

新会員ご紹介

新入会員のご紹介

11月、12月に入会した新会員の方をご紹介します。 敬称略

入会月	氏 名	所属支部
11月	日熊憲嗣	県央相模
12月	—	—

会員数211名(12月25日現在)

委員会だより

■ 総務・広報委員会

＜総務・広報委員長 岡村淳次＞

- (1) 11月7日、12月5日に「総務・広報委員会」を開催し、第10回定時総会の議案書、スケジュール等の検討及び確認が行われて順次議案書等の準備を進めています。
- (2) 11月6日に「会報91号」を発行しました。
- (3) 平成30年度年会費及びマンション管理士賠償責任保険の各案内及び加入依頼書等手続きの事務処理を行いました。
- (4) 年度末を迎え、11月、12月に理事会、支部、委員会、研究会、PT等の各交通費等の立替精算を実施しました。
- (5) 11月15日、11月22日、12月27日に「15周年記念誌編集委員会」を開催し、寄稿の執筆状況や会のあゆみ等の内容及びフォーマット等の検討、確認が行われました。

■ 定款・規程改定PT

＜PTリーダー 川井征＞

I. PT会議開催

●通算第20回会議

日時：平成29年11月22日（木）18:00～20:00

場所：県士会事務所

出席者：岡村淳次、川井 征、木村誠司、柴田宜久、竹内恒一郎、田中利久雄、古谷 忠、堀内敬之、松本英章、水野 勉、割田 浩、（欠席者：日向重友、藤木賢和）

●通算第21回会議

日時：平成29年12月27日（水）18:00～19:30

場所：当会事務所

出席者：岡村淳次、木村誠司、川井 征、柴田宜久、竹内恒一郎、田中利久雄、長谷川充明、藤木賢和、堀内敬之、松本英章、割田 浩、（欠席者：日向重友、古谷忠、水野 勉）

II. 審議事項

1. CPD管理制度に関する規程（改正案）について（第20回会議）
 - ・平成27年8月から運用している「CPD管理制度に関する規程」の改正（案）について検討し次回理事会（12月11日）に議案として上程し承認されました。（HPUP済）
2. 「個人情報取扱規程（案）」の検討について（第20、21回会議）

松本委員がプロジェクターを使用して協議を行い検討しました。

規程38条中第30条まで完了しました。（他に運営上義務付けられた別紙資料が数多くあります）

※次回開催予定 平成30年1月23日（火） 18:00～（当会事務所）

■ 業務支援委員会

＜委員長 竹内恒一郎＞

1. 会員紹介制度の運営

- 1) 平成29年度の、11月末現在の累計紹介件数は179件でした。

内訳は、診断サービス：172件、管理組合：3件、日本総合住生活：4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

ン管理士への資格取得を奨励しておりますので、お気軽にご相談ください。

今年入会された方が1名会員紹介制度へ登録され、登録総数は75名となりました。

又、業務受託のための支援ツールも、後述の通りHPにアップしていますのでご活用ください。

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。

4) 管理組合との接点を増やすため、当会事務所へきた相談で、日程上支部で対応できないものを業務支援委員会で対応することを検討しています。

2. 会員の業務活動のための参考情報の整備

1) 5月24日に、「平成25年度の相談事例集」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」

引き続き、平成29年度上半期の事例集をアップする予定です。

2) 6月19日に、以下の資料をHPにアップしましたのでご活用ください。

・「会員紹介制度運営規程」

「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。

掲載は随時受付けます。積極的にお申し込みいただき、外部への自己PRに役立ててください。

現在掲載している会員数は49名です。

・「業務委託契約書（例）」「顧問契約書（例）」

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→業務関連集の「契約書関係」

今後も、業務上参考となる資料を整備し、その都度HPへアップしていく予定です。

・「セミナー&相談会運営マニュアル」

支部での相談会等に利用してください。

「会員専用ページ」→「マニュアル」→資料ダウンロードの「資料1～12」

■ 渉外委員会

＜委員長 柴田宜久＞

1. 渉外委員会開催：平成29年12月4日（月）

2. 理事会の報告をしました。

3. 県主催マンション管理セミナーについて

・ 相模原市会場（9月10日）、横浜市会場（10月14日）、平塚市会場（11月11日）で行われた「県主催マンシ

ョン管理セミナー」は、各会場とも盛況のうちに終了し、県へ受託事業完了報告をしました。

4. 県マンションアドバイザー派遣事業について

・ 今年度10件の実施対象のうち、現在、3件が完了し、3件が進行中です。

5. 総務省の国県市合同行政相談所の開催について

・ 毎年、開催される行政相談所は、すでに横浜市（春）、横須賀市、平塚市、藤沢市、川崎市、茅ヶ崎市、横浜市（秋）、相模原市、秦野市で開催され、会員が対応しました。1月29日には小田原市で開催されます。

6. 横浜市マンション管理組合支援事業について、

・ 今年、モデル事業として実施されている管理組合支援事業は、対象の管理組合と協議を重ねながら、順調に進捗しています。

7. リフォ協のマンション管理相談について

・ 今年度、20回の相談日程のうち、11月末までに、7件の相談実績がありました。

■ 研修企画委員会

＜委員長 田中利久雄＞

【CPD】

1. CPD管理制度に関する規程

12月11日付理事会において、会員の継続的自己研鑽（Continuing Professional Development）を支援する当会のCPD制度について、会員がCPDに努めるとともに、実績の管理を行い、更にその実績を当会に登録することなどの当該制度の明細を明文化した新たな規程が制定されました。

2. 第9期（1月～12月）会員CPD実績の当会への登録

- （1）「CPD実績管理表」を当会事務局へ送信、登録ください。
- （2）平成29年1～12月分の送信、登録の締切日は、平成30年1月15日です。
- （3）集計の結果は、1月末頃ホームページにアップされます。

3. ホームページでの紹介

- （1）「会の概要」の中のCPDバナーをクリックし、閲覧ください。
* CPD実績管理制度、CPDに努める会員氏名、を紹介しています。
- （2）「会員専用ページ」の中のCPDファイルには、CPD資料が保存されています。
* CPD実績を登録された会員の数値概要その他

【平成30年春季マンション管理士研修会】

1. 日時会場：平成30年3月31日（土）午後5時～9時、県民センター301号室
2. マンション防災と被災復興（仮題）丸山肇講師
マンション管理士実務紹介～耐震改修工事と組合員税務等の支援コンサル（仮題）柴原三朗講師
3. 冊子資料提供（予定）～熊本地震後の復旧活動事例、他

■ 管理運営研究会

＜座長 古谷忠＞

◆平成29年10月度管理運営研究会

◇実施月日：平成29年10月18日（水）：報告者 緑川宏 （出席者数：22名）

◎報告テーマ：「実戦！マンション管理士技能演習」（概要）

1) 某自治体届出による無料立ち寄り相談会での相談事例

- ・ 相談者／50歳台程と見られるスーツ姿男性1名。管理組合役員とのこと。
- ・ マンション／43戸、築40年、RC5階建（全部住宅）、標準管理規約に準拠。全部委託・日勤
- ・ 相談内容：特定緊急輸送道路に接していない旧耐震基準の耐震建物工事準備。総会を普通決議により、「L字型マンション長躯体の片側外壁面1/3程、13戸分だけに耐震対策施工」が採択された。補助金申請手配完了し、12戸は個別承諾。1戸が工事反対を表明し、区分所有者の孫娘が①耐震工事必要性及び資産価値向上は理解。②当該13戸の不公平感対応として「修繕積立金の納付1年間免除」「工事で部屋が使用不能な場合のホテル宿泊手配」要求。③大規模修繕と統合工事とした計画見直しを要請している。管理組合としてどのように対処すればよいか。

2) 管理組合からの相談案件事例

- ・ マンション／7戸、築28年、SRC8階建（全部住宅）、標準管理委託契約書準拠で委託管理。
- ・ 相談内容：区分所有者から現行管理会社の管理状況、実務対応及び電話対応などに不満があり、総会で管理会社変更、新管理会社への管理移行が決議された。現行管理会社との暫定契約で順次新管理会社の管理下に移行して都度実費精算等に対応し3月末に移管完了の見込みである。定額委託業務費は徐々に減額され経費削減・資金確保の観点から設備維持管理関

係も移管した。定額委託業務費のさらなる減額要請に、現行管理会社の回答は「定額委託業務費減額は不可能だが、管理委託契約書の〔本マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整〕について削除するのであれば減額も考慮できると提案がなされた。そこで新管理会社にこの提案を相談したが、明確な意見は得られなかった。管理組合としてどのように対処すればよいか

◆平成29年11月度管理運営研究会

◇実施月日：平成29年11月15日（水）：報告者 伊豆安生 （出席者数：19名）

◎報告テーマ：「マンション管理における会計」（概要）

- 1) 標準管理規約の会計事項（マンション管理運営の幅広い領域の中から、経験のある会計分野をテーマに選び、文献の纏め的な内容を中心に報告があった。）
 - ・ 標準管理規約（関連部分）①第5章 第25条～第29条 ②第7章 第56条～第65条
 - ・ 区分所有法（関連部分）①第26条 管理者の権限 ②第43条 管理者の事務の報告義務
- 2) 「会計」とは、（金銭、物品の出納の記録・計算・管理）
- 3) 管理組合の会計（管理組合会計の現状）
- 4) 会計業務における個別課題対応及びまとめ
「マンション管理組合会計の手引き」「マンション管理センター通信」から実務への対応例を引用したが、一方で、マンション管理組合の会計業務についての公で統一的な会計基準がない状況である。背景に、マンション会計業務の内容が区分所有者のプライベートな領域として必要以上の規制を回避する考え方や、個々のマンション形態・規模などによって一様で、統一的な基準に収めるのが難しいとの判断があるように思われる。マンション会計業務を共通に理解するためや、予算管理や監査の事項を含んで、会計に関わる不慮の事故を未然に防ぐなどスムーズな管理運営に備えられるマンション管理組合の「標準的な会計基準」の登場を望んでいます。

■ 法務研究会

＜座長 日向重友＞

1. 平成29年度10月23日（月）H29年第10回法務研究会 30名参加

(1) 不適切コンサルについて

「マンションリフォーム協会の不適切コンサルタント問題への提言」「国土交通省による 適正な工事発注・業者選定のガイドライン作成のためのアンケート調査」「マンション管理業界の利益率」「大規模修繕の事例で不適切な例」について池田幹男会員より報告を頂きました。

(2) 判例グループによる裁判例紹介 判例グループ

先月に引き続き、須賀一郎会員より「裁判例に見る『特別の影響を及ぼすべきとき』に関する考察」に関して、報告・解説を頂きました。

2. 平成29年度11月27日（月）H29年第11回法務研究会 27名参加

(1) 議決権について

総会の「参加者に瑕疵がある場合の決議等の効力について」事例や裁判例を豊田会員に報告して頂きました。

(2) 判例グループによる裁判例紹介 判例グループ

平塚良夫会員よりマンションの敷地が2重使用となり、マンションが違法建築とされた事例について、報告・解説を頂きました。

(3) 開催場所

士会事務所では収容人数が40名を超えると研究会の運営にも支障が出る上、防災上も問題がありますので、テストケースとして第11回は「平沼記念レストハウス（横浜文化体育館）第3号室」にて開催しました。但し、今回は参加人数が少なかったため、次回以降の開催については別途検討する予定です。

3. 平成29年度12月25日(月) H29年第12回法務研究会 25名参加

(1) 民泊条例について

民泊新法関連について、交流会・相談会等での事例や意見等の情報交換を行いました。住宅宿泊事業法と特区民泊との違い、既に民泊関連の規約の改正が行われている場合にさらに国の示す改正が必要か、理事会等での決定だけでもよいか、実際の手続きがどのようになるか等について活発な意見交換が行われました。

(2) 駐輪場の附置義務について

横浜市から「『(仮称)横浜市自転車駐車場の附置義務に関する条例』の制定について」の意見募集の資料を提供された。

(3) 判例グループによる裁判例紹介 判例グループ

蝶野伸一会員より「玄関扉外部改修工事協力義務確認等請求事件(玄関扉のドアフィルム改修協力拒否)」「専用庭野菜等確認等請求時連(専用庭での露地栽培を禁止)」について、報告・解説を頂きました。

※定例会終了後、旅風亭にて忘年会を実施しました。

■ 技術研究会

＜座長 木村誠司＞

I 実施結果報告

◆平成29年11月度技術研究会(11月20日(月)) 18:30~20:30 参加者:16名

1) 第1時限(ディスカッションコーナー): マンション管理士として関与できると思われる技術関係の業務範囲(コーディネーター: 荘司純会員)

マンション管理士のバックグラウンドは、理事会経験者、会社等のリタイア後の職業等々、様々なパターンがあり、それぞれの方の特性、考え方があります。今回は、テーマ発表による知識習得という通常の枠組みでない新たな試みとして、会員の様々な考え方を踏まえ、技術関係分野において、どのような管理組合支援、業務遂行ができるか、そしてそのために技術研究会を今後どのように運用すべきかについて、ディスカッションを行いました。

2) 第2時限: 理事会報告

◆平成29年12月度技術研究会(12月18日(月)) 18:30~20:30 参加者:11名

1) 第1時限(テーマ発表): マンションの4K/8Kテレビ放送受信(共同受信設備の対応に関して)(発表者: 加藤博史会員)

マンションを取り巻くテレビ受信環境が、昔と比べて非常に複雑なものとなっている今日において、2018年12月には、現行のテレビ放送よりさらに高解像度高音質の4K/8Kテレビ放送の、衛生放送による開始が予定されています。そこで、今回は、その4K/8Kテレビ放送とはどのようなものか、マンションで視聴する場合には共同受信設備に関しどのような対応が必要なのか等について、詳細に解説をしていただきました。

2) 第2時限: 自由討論(話題提供)(木村誠司座長)

(1) マンション維持修繕用語の基礎知識(設備編)

テレビ共同受信設備における「直列ユニット方式」と「スター配線方式」について

3) 第3時限: 理事会報告

II 実施予定

◆平成30年1月度技術研究会(1月15日(月)) 18:30~

テーマ発表: 管理組合主導で取組む長期修繕計画の見直し

◆平成30年2月度技術研究会(2月19日(月)) 18:30~

テーマ発表: (仮)昇降機設備について

支部だより

■ 横浜支部

＜支部長 竹内恒一郎＞

第11回支部役員会（H29.11.21）で、以下の事項を協議しました。

1）横浜支部定時総会の準備

2）無料相談会の開催状況

毎月、第1火曜日と第3土曜日にかながわ県民センターで開催

1月：1件、2月：1件、3月：0件、4月：2件、5月：1件、6月：4件、7月：2件、

8月：1件、9月：1件、10月：1件、11月：0件、12月：0件、計14件

内、1件が成約しました。

平成29年度横浜支部定時総会（H29.12.21）を開催しました。

出席総数25名、議決権行使数48名、計73名で、各議案全て承認されました。（議決権総数105名）

■ 川崎支部

＜支部長 長谷川充明＞

1. 活動報告

支部例会及び無料相談会を11月28日、12月19日に中原市民館に於いて開催しました。

2. 活動予定

支部総会1月23日に中原市民館に於いて開催する予定です。

■ 県央相模支部

＜支部長 田中利久雄＞

1. 第10期の集会日程（＊いずれも、火曜日、夜6～8時、厚木市アミュー6F会場）

（1）定例会（5回）開催日：2月6日・4月3日・6月5日・8月7日・10月2日

（2）定時総会開催日：12月4日

2. 自治体マンション管理相談会等事業へ支部会員を派遣

（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）（要請受領時アドバイザー派遣）

3. 支部マンション管理無料相談会事業

原則、第2土曜日午後1時～4時相模原市民会館で開催

4. 本部受託事業を担当地域で実施

（1）神奈川県マンションアドバイザー派遣、受託事業

① 対象自治体は、秦野市、伊勢原市、厚木市、海老名市、座間市、大和市

② 実施期間は、平成29年度事業は3月10日頃まで。平成30年度事業は未定

③ 当支部会員の神奈川県登録アドバイザーは8名

- (2) 国県市合同行政相談会
支部会員をマンション管理相談に派遣

■ 横須賀支部

<支部長 米久保靖二>

<平成29年11月の実績>

- (1) 例会の開催：11月11日(土) 15:00~17:00
「ヴェルクよこすか 第2会議室」で開催 出席者24名
- (2) 相談会の開催：
横須賀市は11月11日(土)、鎌倉市は11月2日(木)、逗子市は11月27日(月)
にそれぞれ定例相談会を開催。鎌倉市のみ1件の相談がありました。
- (3) マンション管理組合交流会：11月11日(土) 9:30~12:00
「大船生涯学習センター分室」で開催。参加管理組合は11組合14名+管理士4名参加

<平成29年12月の実績>

- (1) 例会の開催：12月2日(土) 15:00~17:00
「ヴェルクよこすか 第2会議室」で開催 出席者11名
- (2) 相談会の開催：
横須賀市は12月2日(土)、鎌倉市は12月7日(木)、逗子市は12月25日(月)
にそれぞれ定例相談会を開催。鎌倉市のみ2件の相談がありました。
- (3) マンション管理組合交流会：12月はお休み

<平成30年1月、2月の予定>

- (1) 例会の開催：1月6日(土) 15:00~17:00
「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」第2会議室で開催予定
なお、1月は総会として開催
2月3日(土) 15:00~17:00
「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」の予定
- (2) 相談会の開催
- 1) 横須賀市：1月6日(土)及び2月3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け付け中
横須賀支部長 米久保(よねくぼ) 080-3150-9347まで
- 2) 鎌倉市：1月4日(木)、及び2月1日(木) 13:00~16:00
場所は鎌倉市役所内第1相談室 原則予約が必要
ご予約は 細井(ほそい) 080-5372-8350まで
- 3) 逗子市：1月22日(月)、及び2月26日(月) 14:00~16:00
場所は逗子市役所5F会議室 原則予約が必要
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
1月13日(土)、2月10日 共に 9:30~12:00
「大船学習センター分室」で開催予定

■ 湘南支部

<支部長 水野勉>

(1) 支部例会

12月20日(水) 18時30分～20時 藤沢市市民活動推進センターで開催しました。出席者は11名でした。県市会理事会トピック報告、1月開催予定の湘南支部総会に向けての議案の準備・提案などを行いました。また行政市相談会での相談案件4件についての意見交換も行いました。終了後、忘年会を実施しました。

(2) 行政市相談会の対応(11-12月)

小田原市 1件、平塚市 1件、茅ヶ崎市 0件、藤沢市 3件

サポートセンターだより

<SC担当 割田浩>

マンション管理基礎セミナー(ハード編)開催、大好評を博す!

管理組合の皆様からご好評をいただいているマンション管理基礎セミナー(ハード編)が平成29年10月30日(月)に大勢の管理組合の皆様をお迎えして開催され、大好評を博しました。マンション管理基礎セミナーは、毎年、夏にソフト編、冬にハード編を開催しておりますが、とりわけハード編は、「建物と設備」の技術的なテーマが中心で、普段馴染みの薄いことと、なかなか聞く機会が少ないこともあって皆様大変熱心に聞いておられました。この基礎セミナーは「新任役員研修会」と銘打って、毎年5月、6月等の総会で選ばれる管理組合役員を対象に、マンション管理に関する基礎的知識をできるだけ解り易く講義するセミナーです。

<基礎セミナー(ハード編)プログラム>

1. 開会・挨拶

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地再生課 小檜山匡和
2. 長期修繕計画と計画修繕

一般社団法人神奈川県士会・・・・・・竹内恒一郎
3. 計画修繕の対象部分とその解説

(1) マンションの仕組み基本構造の知識(敷地、建築、設備、装置、外構)
(2) マンションの劣化 劣化事象の知識(状況、原因、対策)
NPO法人建物ドクターズ横浜・・・・・・八木佐知子
4. 大規模修繕工事1回目、2回目3回目の違いと長計(資金計画)について

NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク・・・・島村利彦
5. 大規模修繕工事の進め方

公益財団法人マンション管理センター・・・・・・本庄博之
6. マンション修繕のための資金計画

住宅金融支援機構・・・・・・武田好史

<参加状況>

管理組合・・・・・・58名(当会会員含む)

事務局・スタッフ・・・・・・17名(講師3名含む)

横浜市住宅再生課ほか・・・・・・6名(供給公社、マン管センター、支援機構含む)

合 計 81名

<感想>

参加者のアンケートが未だ回収できていないため主催者側の感想です。

- ① 今回は、講義ごとに質問時間を取ったこともあって参加者から質問が多く寄せられました。

技術的な細かい質問が多かったがソフト面の質問もあり、講師が解り易く的確に回答していたのが印象的でした。例えば、専有部分と共用部分を一体工事したときの経費負担について規約に定めてあれば問題ないか→念のため総会で決議をとっておいた方が無難との専門家の意見があります。

- ② 講義の内容が講師間で重複しているのが目立ち講師間で事前調整が必要と思われました。統一テーマを設定するとどうしても講義内容が統一テーマに限定され挟まるので統一テーマを設定することは一考を要すると思われます。
- ③ 参加者の感想で毎年多いのが、朝から夕方まで目一杯のセミナーは長過ぎるし疲れるという意見です。少数意見か否かを慎重に検討すべきではないだろうか。



日管連だより

＜日管連理事 堀内敬之＞

1. マンション管理新聞「今年の5大ニュース」
今年の5大ニュースを以下のようにしました。
 - I 管理組合損害補償金給付制度を創設
 - II 診断棟数が3,000棟を突破
 - III 全国8カ所で外部専門家育成セミナーを開催
 - IV 全国2カ所で合同研修会開催
 - V 2県会が新加入、会員会数が42に
2. 業務実態調査
データ収集作業は一区切りとし(100名弱の回答)、今後、分析等をしてまとめる予定です。
3. ADR関連
総務省への申請手続きは点検終了し、承認の最終段階に入っていますが、後、数か月かかるかもしれません。なお、並行して、連携弁護士を募集する予定です。
4. 旅費規程
旅費規程の整備を予定しており、その一環として、理事会・部会・委員会等への出席の際の旅費(交通費)の実態調査を財務部で行いました。これをもとに、今後、規程の整備を図る予定です。
5. 当会からの提案事項
 - 1) 個人情報保護に関する規定
当会の個人情報保護規程に、「個人情報の共同利用者を『日管連』とする」ことについて、了承を得ました。なお、日管連としても個人情報保護について整備が必要で、今後の課題としてあります(共同利用者となるからには義務でもあります)。
 - 2) 10年史について
日管連発足10年となることから、10年史の提案をしています(検討中)。
6. 合同研修会

11月30日(木)、第11回(金沢大会)を開催しました。

7. 事務局報告

1) 診断サービス

2, 261管理組合／3, 238棟(9月末現在)、前月比増130管理組合／163棟

2) 日管連登録マンション管理士

10月末で1, 674名(6月各会定数とその後の加入会員数(57名)と合わせても、42名の乖離があり、精査中)

なお、今後、事務処理については、登録は四半期ごと、登録証は半年ごとの発行を予定しています。

会員寄稿『千客万来』

山崎 康幸



会員の皆さんの中には神奈川県立高校を卒業された方が多くいらっしゃるかと思います。その県立高校の同窓会が30校弱参加して、年に1回秋に「青春かながわ校歌祭」というイベントを開催しています。これは卒業生(学校にもよりますが、私の母校の場合は20代から80代までと幅広いです)と現役生と一緒に校歌を中心に応援歌や自由曲を合唱するというものです。写真は2016年10月に開催された際の母校のもので、私は最前列の右から5人目です。小さくて判りませんが、その方が良いですね！

このイベントについてはご存知の方もいらっしゃるかと思います。もしかしたら、参加している方がいらっしゃるかも・・・！？

今年で第13回を迎えますが、私が参加したのは第5回からです。多くの先輩から学び、後輩から刺激を受けて、毎年充実感のあるイベント参加になっています。

昨年の第12回では感動する出来事がありました。それは、福島第一原発の事故によって分散避難を余儀なくされた福島県立富岡高校の卒業生たちが生徒のいない校庭に集って、母校の再開を願って「母校で校歌を歌い隊」をつくり校歌を歌う活動をしていることを知った校歌祭関係者からの発案で、参加校がカンパを募って富岡高校の方々を招き、舞台上で思う存分歌っていただいたことです。残念ながら富岡高校は昨年3月に休校になってしまいましたが、この日の富岡高校の演奏では私も含め多くの参加者が目頭を熱くしているのがわかりました。

私は母校では吹奏楽部に所属していましたが、落ちこぼれ部員で音楽は下手の横好きです。しかし、マンション管理士は「下手の横好き」的対応は許されませんから、研鑽を忘れずスキルアップを図っていきたいと思っています。

コラム『耳より情報』

＜技術研究会 木村誠司＞

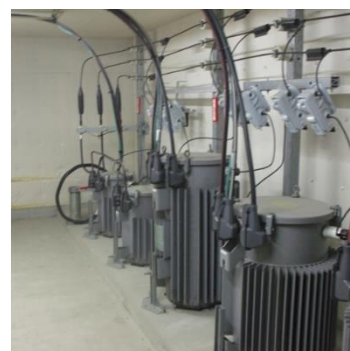
2017年8月に開催された技術研究会から、桜井良雄会員が作成してくださった、マンションにおける電力引込み方式に関する資料をご紹介します。電気設備に関する基本的な情報が簡潔にまとめられており、マンション管理士としての必要な知識が習得できるものと思います。

マンションにおける電力引込み方式

電力受電の形態		特徴
低圧引込み		○ 小規模のマンションで、各住戸の契約電力と共用部の契約電力の総量が50kW未満の場合は共同引込み線により、低圧引込み（受電電圧は100V又は200V）で供給。
	借室方式	○ 東電の借室(概ね 72 戸までのケースではパットマウント)内の変圧器により、受電した 6,000V（公称電圧:6,600V）を ・ 共用部動力：200V ・ 共用部電灯：100V ・ 専有部：100V に変圧して供給。 ○ 電力会社との責任分界点は変圧器出力点にあり、設備点検時にも停電しない。
	自家用受変電設備	○ 共用部分の契約電力(電灯・コンセント及び動力)が50kW以上の場合は自家用受変電設備を設置。自家用電気室へは、電力会社が借室電気室内に設置する受変電設備から分岐して電力を供給。 ○ 自家用受変電設備は管理組合資産であり、更新費用の考慮が必要（20～30年周期:長期修繕計画に折込み）。 ○ 自家用受変電設備の管理には保安規定の制定&届出と資格者(電気主任技術者)の選任義務がある。 ○ 自家用受変電設備は保安規定に従い、1～3 年周期で停電を伴う設備点検が必要。専有部は停電しない。
	高圧一括受電	○ 現状は分離している共用部と専有部の電気を高圧の安い単価で一括購入(まとめ買い)し、マンション内の高圧受変電設備により、共用部と専有部に分ける。 ○ 電力一括購入のサービス会社との契約になり、受変電設備の導入と維持管理、公的手続き、各戸の検針、請求業務など、全ての業務をこの会社が行う。 ○ 自家用受変電設備はサービス会社の保安規定に従い、1～3 年周期で停電を伴う設備点検が必要。専有部も停電する。

集合住宅用変圧器
(パットマウント)

電力会社借室



借室内部

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。

マンション管理士がご相談に応じます。

横浜支部	日時:1月20日(土)、2月6日(火)、2月17日(土) 13:00～16:00 事前に予約を入れてください。TEL:045-811-3923 場所:かながわ県民センター
県央相模支部	日時:1月休会、2月10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:1月17日(水)、2月21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:1月休会、2月5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:1月23日(火)、2月27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:1月12日(金)、2月9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22日(月)、2月26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。 市民相談人権課 (当日でも受付可) TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時:1月24日(水)、2月28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:1月26日(金)、2月23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12日(金)、2月9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:1月4日(木)、2月1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:1月22(月)、2月26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6日(土)、2月3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:1月22日(月)、2月26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12日(金)、2月9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 : 昨年12月19日の最高裁の判決で、理事長解任を理事会で可とした。標準管理規約では役員は総会承認事項だが役職は理事の互選になっている。実務上の慣行となっていた役職の解任についても認めた形になった。派閥の理事会も多い中、お手軽な悪しき慣習にならないように・・・。(一部マンション管理新聞第1057号より)

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: 堀内敬之

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>