



# 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 11 月号 第 108 号

## 巻頭言

### 日々研鑽：実務とリモート

副会長 研修企画委員長 前田 映子



会員の皆様におかれましては、日頃より当会の活動にご理解・ご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

令和 2 年も余すところ 2 か月となりましたが、異例の年となった今年のキーワードはどうなるのか、思いつくままに掲げてみました。「コロナ禍」「猛暑日」「自然災害」「三密」「自粛」「延期・中止」「給付金」「リモート会議」「Go To」等々……。励ましになったのは池江瑠花子さんの再起へ向けた姿勢と藤井聡太さんの 2 冠達成が挙げられます。

管理組合では、総会の開催について混乱がありました。区分所有法第 4 5 条第 1 項、第 2 項（標準管理規約第 5 0 条第 1 項、第 2 項）の解釈について、「書面決議」の言葉が独り歩きした感もありました。延期したところ、外部会場の代わりに屋外で開催したところ、苦勞しましたが大方は三密を避けて何とか開催しています。

困っているのは理事会の開催です。狭い集会室では出席を制限せざるを得ず、成立要件との調整に頭を痛めています。早いところではコロナ後の総会で WEB 対応を規定した理事会開催に向けて規約改正を準備しています。

日管連本部では、総会、理事会ともリモート会議を導入しています。当会としても早急に規定を整える必要があります。マンション管理士としては、本来の業務に加えてリモート操作のマスターと環境の整備が必須となりました。

築 4 0 年を超える小規模マンションや大型団地が増えてきましたが、5 年後、1 0 年後になると、築 5 0 年を超えるものが急増します。管理不全の小規模マンション支援や老朽化した団地再生の伴走者として、マンション管理士の活躍が期待される中、日々の研鑽と実務の経験が求められます。（当会では、独自の CPD 制度により、個々の努力の見える化を実践しています。）

マンション管理士も世代交代が言われて久しく、後進の育成が喫緊の課題となっています。当会の来季役員改選には若い方々の参加を期待してやみません。



## トピックス

## 新入会員オリエンテーション

研修企画委員会

第 12 期の「オリエンテーション」は、次の次第によりWEB形式で開催しました。

1. 日時 10月31日(土曜日)午後2時～4時
2. 参加 WEB形式 各自宅等から
3. 出席 新入会員、講師役員、研修企画委員、技術サポート会員、理事
4. プログラム

第 1 部 : 当会ならびに日管連の解説(組織、運営、事業、規定類等)  
(会長、各委員長、講師役員からの講義)

第 2 部 : 出席者全員による質疑応答と交流会

- ◆ 今回は、一堂に会しての開催を断念して、初の試みとしてWEBを活用した企画となりました。
- ◆ 新入会員 11 名のご参加がありました。◆ 第 1 部は、堀内会長の挨拶の後、4 名の副会長からそれぞれ担当の委員会の説明があり、その後、岡村総務・広報委員長から当会の組織全般、SC、各支部、各研究会の説明、竹内業務委員長から日管連等の説明がありました。
- ◆ 第 2 部では全員の自己紹介の後、質疑応答と交流会を行いました。マンション管理士になられた経緯は、ご自分のマンションの役員経験から、SCに参加してから、不動産関係やマンション関係の勤務の延長から等々、多彩なキャリアをお持ちの皆様で、さらなる研鑽を目指して当会における活躍を大いに期待いたします。◆◆ 今回のオリエンテーション開催にあたってはZoomによる2回のプレテストから当日のサポートまで内藤正裕会員に支援・指導をいただきました。



## 当会の活動

## 理事会報告

総務・広報委員会

## 第 12 期第 7 回理事会報告

9月14日(月)18時～19時55分

「三密」を避けるため、会場を当会事務所から「かながわ県民センター1501会議室」に変更して開催しました。

- (1) 日管連部員・委員の派遣補充について堀内会長より説明があり、業務部員2名を当会から選出することが望まれることが確認されました。

- (2) Web会議の拡充活用による有料版Zoomの加入について協議が行われ、リモート開催を主催予定の研修企画委員会がライセンス契約者（ホスト）となり、会議を開催、試行することとしました。
- (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。

## 第12期第8回理事会報告

10月12日（月）18時～19時55分

会場を当会事務所からかながわ県民センター1501会議室に変更して開催しました。

- (1) 日管連業務部は、会員に対する業務指導や業務環境改善の他関係業務の調査・研究、更に受託事業や補助事業等多岐にわたる業務内容を抱え人員が不足しており、当会から2名を推薦することが承認されました。
- (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。

## 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) 9月1日（メール配信）、10月4日（Zoom会議）にて開催しました。検討、報告の各事項について確認がされました。
- ・入退会、入会説明会の進捗状況確認
  - ・活動内容及び各担当業務状況確認
  - ・各会議室予約等の確認
  - ・事務局業務の確認

#### 2. 活動予定

- (1) 11月、12月の委員会をWeb会議等で開催予定
- ・会報第108号の発行（11月発行）
  - ・入退会、入会説明会の状況確認
  - ・ホームページの管理、運用の整備
  - ・第13回定時総会準備の確認（平成3年2月23日開催予定）
  - ・その他事務局業務の状況確認

### ■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

#### 1. 活動報告

- (1) 「業務紹介制度運営規程」を5月に改正しました

従来の「会員紹介制度運営規程」に、「マンション管理適正化診断業務」、「マンション管理無料相談会運営要領」及び「マンションみらいネット普及促進事業」それぞれを章立てとして統合し、新たに「業務紹介制度運営規程」として改正し、以下の通り当会HPにアップしましたので、業務を行う場合は必ずご確認ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「業務紹介制度運営規程」

以下のとおり、いつでも受付いたしますので、当会事務局へお申し込みください。

- ① 「業務紹介制度登録申請」（第2号様式）

現在83名が登録され、その申請内容は業務支援委員会で所定の書式に纏め、各支部長が管理しています。

尚、本申請を行うには、マンション管理士賠償責任保険に加入することが必要となります。

- ② 「マンション管理士プロフィール」（第3号様式）申請

現在63名が申請され、当会HPにアップされています。

2. 当会事務所でいう無料相談会での相談件数は 25 件となっています（1 月から 10 月までの実績）
3. 紹介制度の運営実績（1 月から 10 月迄の実績）  
コロナ禍の影響で前年同月に対し約 3 割減となり、診断サービス：204 件、管理組合：0 件、マン  
管センター：0 件、JS：0 件となっています。
4. 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) 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）も当会の HP にアップしています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」
  - (3) 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。  
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>

1. 委員会開催 : 9 月 25 日（金）、10 月 23 日（金）18:00～20:00 当会事務所
2. CPD 関係 :
  - ・第 12 期第 3 四半期（7 月～9 月）の登録実績は HP に掲載します。
  - ※WEB 方式の加点方法については 12 期末で記入できるよう、ご案内をいたします。
3. 新入会員向けオリエンテーション
  - ・10 月 31 日（土）14:00～16:00 WEB 方式で開催しました。
4. 委員会開催予定 11 月 27 日（金）18:00～ 当会事務所

◆ コロナ以降の研修・企画のあり方について検討しています。ご協力いただける会員は是非ご参加ください。

## ■ 渉外委員会 <委員長 柴田宜久>

- ◆ 令和 2 年 9 月の渉外委員会は、コロナウイルス拡散防止の趣旨から開催を中止しました。  
10 月 5 日の渉外委員会は、Web 方式で開催しました。
- 1) 「マンション管理適正化・再生推進事業」（国庫補助事業）が採択されました。
  - 2) 総務省神奈川行政評価事務所主催の国県市合同相談会は、小田原市（10/1）で相談が 2 件ありま  
した。横須賀市（10/29）は相談予約がないため中止となりました。次は相模原市（11/18）で開  
催される予定です。
  - 3) 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については、現在 3 件終了し、1 件は県  
に協議中です。
  - 4) まち協の「住まいの相談室相談」は、現在 1 件ありました。
  - 5) リフォ協のマンション管理相談は、今年度の相談会は 28 回予定されていましたが、コロナウイル  
ス拡散防止の趣旨から 6 月まで中止となり 7 月から開催され、7 件（9 月末現在）相談がありま  
した。
  - 6) 神奈川県（政令市・中核市以外の市町を含む）、横浜市、横須賀市に対して入札参加資格審査申請  
中です。なお、川崎市、相模原市については、準備中です。

## 研究会報告

### ■ 法務研究会 <座長 向山雅衛>

#### 1. 活動報告

(1) 令和2年8月30日(日) 8月度法務研究会 20名参加

##### 1) 民事訴訟と要件事実

岡口基一裁判官著『要件事実入門』の内容に沿って、民事訴訟手続きにおける要件事実について、また平成23年司法試験予備試験問題を設例に要件事実をいかに抽出し弁論の要素として構成していくかについて、澤與志博会員よりそれぞれ詳細にわた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) 判例グループによる判例紹介

今般、新型コロナウイルス対策として、マンション管理組合の理事会にITを活用した「Web理事会」の開催が広がりを見せているが、「Web理事会」を運営するにあたり参考とするため、取締役会(会社法)における電話会議への適法な出席か否かについて問題となった裁判事例について、平塚良夫会員より詳細にわた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9月28日(月) 9月度法務研究会 18名参加

##### 1) 法律相談に至った相談事例の紹介(続き)

無料相談会における相談事例で、自己の知識・経験に基づき回答するとし回答したうえで、根拠を含めて確認のため、神管ネット主催の弁護士による無料法律相談の利用を勧めた事例3ケースのうち、昨年8月度研究会において時間切れのため発表及び討論に至らなかったケース2以下について堀内敬之会員より発表いただき、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) 判例グループによる判例紹介

区分所有法59条に基づく競売の請求をする場合に、相手方の区分所有者が意思能力を欠く常況にあり、法定代理人(成年後見人等)も存在しない場合にどのような手続きをとるべきかの観点から、意思能力を欠く常況にある区分所有者に対する弁明の機会の付与等が争点とされた札幌地裁判決等について、堀井満会員より発表いただき、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。

(3) 令和2年10月26日(月) 10月度法務研究会 24名参加

##### 1) 高経年マンションにおける専有部の給湯管、全戸取り換え工事の検討

築33年の高経年マンションにおいて、専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分とは必ずしもいえない専有部給湯管の全戸更新工事を、総会決議により管理規約を変更のうえ管理組合が施行しようとしている事例について、島本栄介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) 判例グループによる判例紹介

マンション総合保険(個人賠償責任保険特約)の保険金請求と理事長の義務とが争点となった東京地裁判決について、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) 11月23日(月) 18:00~20:00 県民センター1501号室

(2) 12月22日(火) 18:00~20:00 県民センター1501号室

(3) 1月25日(月) 18:00~20:00 県民センター1501号室

### ■ 技術研究会 <座長 櫻井良雄>

#### 1. 活動報告

(1) 9月度技術研究会(9月21日(月) 18:30~19:50 参加者: 14名)

1) テーマ発表:「大規模修繕工事(屋上防水工事)を経験して」(発表者: 黒田常雄 会員)

発表者が居住するマンションの大規模修繕工事（屋上防水工事）で経験した 工事不備が原因と考えられる漏水事故について、これまでの工事履歴、原因調査過程、補修工事等を含めた解説があった。

さらに、これらの経験から今後は、設計監理と施工会社を分離し、管理組合が複数の施工会社から直接見積をとる設計監理方式に変更していく方針との説明もあり、大規模修繕工事における施工不良への対応等、参考になる議論があった。

## 2) 理事会報告

(2) 10 月度技術研究会（10 月 19 日（月）18:00-19:30 参加者：14 名）

1) テーマ発表：「マンションの消防設備」（発表者：櫻井良雄）

発表者が居住する団地型マンションで発生した火災事故について、出火原因、その原因から学んだマンションの消防用設備の要点の解説があった。

さらに、復旧工事の内容、および復旧工事に際して実施した火害等級判定についての概略等、滅多に体験できない工程の解説があった。

## 2) 理事会報告

## 2. 活動予定

・以下の活動を予定

1) 11 月度技術研究会（11 月 16 日（月）18:00～ ）

テーマ発表：「(仮題) 長期修繕積立金を対象に支援機構がリリースするリバースモーゲージ」

(山本典昭会員)

## ■管理運営研究会 <座長 古谷 忠>

### 1. 活動報告

(1) 令和 2 年 9 月度管理運営研究会：9 月 16 日（水）（出席者数：20 名）

・発表テーマ：「2019 マンションの犯罪・事件・事故」（発表者：澤與志博会員）

マンションが安全で安心できるためにマンション管理や組合運営に役だつ情報として活用される目的で犯罪・事件・事故に関わる新聞等の情報資料の多数項目・内容の報告がなされた。

i) マンションでの犯罪（男性死亡）：ベランダの窓ガラスの鍵付近が割られて、自宅のリビングで大量出血（うつぶせ倒れ死亡）していた。（器物破損等）：敷地内で止められていた普通自動車に傷を管理人が発見し 110 番通報。敷地内の別の普通自動車 1 台、オートバイ 5 台に傷つけ、オートロックのエントランス内側の廊下に止めてあった自転車 28 台もパンクさせられていた。

（窃盗）：マンション雨どいなどをよじ登り、高層階ベランダ室内に侵入した下着盗容疑で男逮捕。

（性犯罪）：エントランスで小学 2 年の女子児童下半身を触るなどのわいせつな行為。出入り口で、50 代女性の背後から抱きつき、体を触るなどのわいせつな行為で犯人逮捕。

ii) マンションでの事故（孤独死）：マンションでの孤独死は「国に定義がなく」その実態把握がない。推計 2 万人以上か（国内全体）。（飛び降り、転落事故）：①防犯映像や遺留品により高層階から住人以外が飛び降り。②女兒が 15 階から転落死。③手すり乗り越えて 3 歳児転落死亡。

(2) 令和 2 年 9 月度管理運営研究会：10 月 28 日（水）（出席者数：20 名）

・発表テーマ：「実例にみるマンションの高齢化問題と対応」（発表者：檜崎光雄会員）

築 40 年超分譲マンションは現在約 92 万戸に達すると統計が示しているが、築 40 年 90 戸（WPC5 階建て）マンションで高齢化問題に取り組んでいる実例についての発表がなされた。

i) 理事会にプロジェクトチーム（大規模修繕委員会 G、高齢者対策 G、防災防犯 G）を組織化した。

#### ①大規模修繕委員会

・建物診断、耐震診断実施、建物アンケート（不具合箇所申告など）実施、

・大規模修繕工事（屋上防水、給排水管更新など）実施取組み。窓サッシ更新工事は見送り。

#### ②高齢者対策 G

・居住者実態把握・ヒヤリング実施、車椅子対応（室内、置場）・エレベーター設置検討

#### ③防災・防犯 G

- ・非常用トイレ（マンホール型及び用地掘削型）設置準備
- ii) 対応具体策と成果
  - ・マンションドクター診断（S 評価）
  - ・理事会への役員就任（理事就任回避は 1 戸のみ）
  - ・居住者コミュニケーション対策（餅つき大会、蚤の市、ハロウィーン行事開催）
- 2. 今後の予定
  - ・11月18日（水）17：00～19：00（県民センター 1501号室）
  - ・12月23日（水）18：00～20：00（県民センター 1501号室）

## 支部の活動

### 支部報告

#### ■ 横浜支部 <支部長 牧 博史>

##### 活動報告

- 1) 役員会
  - ① 9月15日（火）18：00～19：00 Web開催、10月の定例会について話し合い
  - ② 11月17日（火）18：00～20：00 12月17日（木）支部総会について検討・準備
- 2) 定例会（Zoom勉強会）開催
  - ・10月16日（火）13：00～14：30）Webにて開催した。
  - テーマ：「Zoomにチャレンジ」マンション管理士としての技能の向上を図るため、気軽に参加できるようにした。

※ 本年度予定していた日程は以下 ↓

月 日		役員会	定例会	備考
1月	21日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
2月				SC拡大交流会 2/8(土) 12～17時
3月	17日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
4月	16日(木)		県民C305 18:00～20:00	定例会
5月	19日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
6月	27日(土)	県民 C701 17:00～18:00	県民C301 13:00～17:00 《セミナー&無料相談会》	
7月	21日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
8月	20日(木)		県民C304 18:00～20:00	定例会
9月	15日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
10月	15日(木)		県民C 18:00～20:00	定例会
11月	17日(火)	当会事務所 18:00～20:00		
12月	17日(木)	県民C 17:00～18:00	県民C 18:00～12:00 《支部総会》	

## ■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

### 1. 活動報告

(1) 支部役員会 (9月17日(木) 18:30-19:30 参加者6名)

1) 川崎市 マンション管理状況調査業務委託

7月13日 指名競争入札公示、(株)社会空間研究所が落札 230万円

昨年はアンケート調査であったが、今年は現地調査(分譲マンション外観写真の撮影、建物状況の確認等)を実施予定。

2) 支部役員改選、立候補依頼

3) 9月19日(土) 高津区「マンションにおけるつながりづくり支援事業」

「また 会いましょう会」第一回開催、参加者約20名(県士会参加者:4名)。

4) 10月24日(土) セミナー・無料相談会の件

セミナー「給排水管更新工事を行って」(講師:刀根会員)実施を決定、川崎市に後援申請。

(2) 支部定例会 (10月24日(土) 13:30-17:00)

1) マンション管理セミナー (13:30~14:30 参加者21名)

セミナー「給排水管更新工事を行って」(講師:刀根会員)

高経年マンションにとって、快適な居住空間、生活空間を維持するためには、マンションの給排水設備を定期的に見直し、改修は更新を行う必要があり、こういった給排水管更新工事のコンサルタントを行った記録等を分かり易く解説し、参加者から多くの質問が寄せられた

2) 無料相談会 (14:30~15:30 相談件数7件)

3) 支部定例会 (15:30~16:30 参加者12名)

① 理事会報告

・新入会員オリエンテーション (10/31)

・全国マンション管理士合同研修会 Web 大会 (11/11)

・住宅金融支援機構の長期修繕シミュレーションツール(長期修繕ナビ)

② 支部活動報告

・適正化法改正に伴うマンション管理実態調査についての行政対応

・支部役員改選

### 2. 活動予定

日時	場所	内容
11/19(木) 18:30~19:30	市民活動センターA会議室	支部役員会
12/6(日) 13:30~17:00	市民活動センター A・B会議室	セミナー&無料相談会 支部総会
1/21(木) 18:30~19:30	市民活動センターA会議室	支部役員会
2/27(土) 13:30~17:00	市民活動センター A・B会議室	セミナー&無料相談会 支部定例会

## ■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会 10月6日 10名参加 委任状6名 計16名 (総数26名)

・神奈川県町村マンション実態調査(国土交通省事業)について報告する。

県央相模支部の対象は愛川町他となる。

・神奈川県アドバイザー派遣事業について、会員へ応募検討を要請する。

・厚木市マンション実態調査(国土交通省採択事業)の中間報告を行う。

・東京都港区マンション実態調査について、調査参加会員から中間報告を受ける。

2. 厚木市のマンション管理組合実態調査支援事業(国土交通省)の県士会受託見積書についての打ち合わせに、厚木市住宅課を訪問する。(渉外委員会役員に同行する)
3. 神奈川県町村実態調査について、県士会渉外委員会等の打ち合わせに参加する。

#### 支部定例会・総会の日程

開催日	曜日	時間	会場
12月1日	火曜日	18:00から	市民交流プラザ 定例総会開催
2月2日	火曜日	18:00から	市民交流プラザ

### 3. 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)
- ・ 大和市(原則第4水曜日又は第4火曜日開催) 大和市シリウス ※

#### (2) 相談件数

9 月度	相模原市	3 管理組合相談件数
	厚木市	1 管理組合相談件数
	海老名市	2 管理組合相談件数
10 月度	相模原市	2 管理組合相談件数
	海老名市	1 管理組合相談件数

#### (3) 支部各市マンション管理無料相談会開催

#### (4) 支部セミナー・無料相談会

## ■ 湘南支部 <支部長 水野 勉>

### 1. 活動報告

#### (1) 9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：0件、藤沢市：3件

#### (2) 10月の活動報告

##### 1) 支部例会

- ・ 10月9日 午後6時—7時30分 藤沢市市民活動推進センターで実施 7名出席
- ・ 理事会報告、「マンション管理適正化\_\_再生推進事業」の概要説明と、支部としての支援確認。
- ・ 次期支部長候補と今後の活動体制の意見交換。
- ・ 行政相談会での相談(8、9月の事例)について意見交換

##### 2) 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：0件、藤沢市：1件

##### 3) 県マンションアドバイザー派遣は、3件終了、1件予定

### 2. 活動予定

#### (1) 11月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：11/13, 小田原市：11/13, 平塚市：無し, 藤沢市：11/27 )

## ■横須賀支部 <支部長 米久保靖二>

### <2020年9月、10月の実績>

- (1) 例会の開催：開催を見合わせました。
- (2) 相談会の開催：
  - 1) 横須賀市：開催を見合わせました。
  - 2) 鎌倉市：9月3日（木）、10月1日（木）に開催しましたが相談はありませんでした。
  - 3) 逗子市：9月28日（月）、10月26日（火）に開催しましたが相談はありませんでした。
- (3) マンション管理組合交流会の開催：開催を見合わせました。
- (4) 国県市合同行政相談所（10月29日）の参加は、相談者がいないとのことで不参加となりました。

### <2020年11月、12月の予定>

- (1) 例会の開催：11月は7日（土）15時～17時に開催します。  
 場所は総合福祉会館（京急汐入駅から歩5分）  
 12月は5日（土）に15時から開催予定です。
- (2) 相談会の開催：
  - 1) 横須賀市11月7日（土）12月5日（土）開催の予定ですが、コロナ禍の関係から主に出張相談をお受けします。  
 横須賀支部長 米久保（よねくぼ）080-3150-9347まで。
  - 2) 鎌倉市：11月5日（木）、12月3日（木）に開催する予定です。  
 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：11月24日（火）、12月28日（月）に開催する予定です。  
 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
  - 1) 11月7日（土）に9時30分～12時に開催します。  
 場所は鎌倉学習センター玉縄分室です。
  - 2) 12月は予定通りお休みとなります。

## サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

### 1. 交流会

新型コロナウイルス感染防止のため、3月～10月と8回開催が中止されていましたが、11月より、各区において開催条件をクリアして再開することになりました。  
 多くの区では定員の多い会議室への変更により対応しており、2つの会議室を確保し、Webでつないで開催するという方法の区もあります。

### 2. 座長会議

10月28日（水）18時～18時30分 県民センター304号室で開催されました。

#### 【概要】

#### (1) 出席者

代表者：4名      メンバー：当会（4名…代表者・座長除く）・ドクターズ（1名…代表者除く）  
 浜管ネット（1名）・日住協（1名…代表者除く）

座長：18名（代理を含め全区出席）

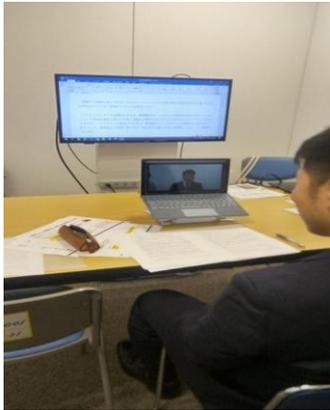
#### (2) 議題

## 1) 基礎セミナー（ソフト編）について

7/18 の会場開催は中止されましたが、SCのHP及び横浜市HPに画像データ（PDF）としてアップ済みです。

なお、ソフト編のテキスト「第2章 管理組合の運営」及び「第3章 マンションのトラブル」の部分については、横浜市のHPにまもなく動画がアップされます。

## 【動画の収録風景】



## 2) 基礎セミナー（ハード編）について

12/7の会場開催を中止して、ソフト編と同様の対応を予定しています。

## 3) 拡大交流会の準備状況について

令和3年2月6日（土）13:00～17:00に横浜市開港記念会館で開催の予定ですが、横浜市と調整中の状況で、状況次第ではソフト編と同様の対応になる可能性があります。

どちらになるにせよ、各区座長には、新型コロナウイルス対応の状況下でも管理組合活動を停滞させないよう工夫している管理組合の事例を紹介していただくよう事務局から要請しました。

## 4) ML管理、HP管理について

- ・各区HPの更新状況と内容の報告
- ・毎月の結果報告書フォーマットの変更（11月以降、各座長宛送付する変更書式で報告）
- ・HP更新説明会については希望者がいれば説明会を開催

## 5) 開催報告書の提出について

新型コロナウイルス対策のため、個人情報の保護には配慮した上で、参加者の把握に必要な情報を記載した報告書を提出することになっています。

## 6) 会計処理について

今年度は、本日配付した15,000円からのみ支出（会場費は別途立替払い）するものとし、残余金については返還することになっています。

なお、繰越金については手をつけずに次年度に繰り越すこととなります。

## 7) SCの会計監査について

今年度は年度末に一括して実施（中間監査なし）することになっています。

## 8) 第3回座長会議について

令和3年3月19日（金）18:00～20:00に県民センター1501号室で開催し、この場で会計監査を行い、15,000円から支出した残金（超過の場合は別途対応）を返金していただきます。また、立替払いの会場費の精算も行います。

## 日管連情報

＜日管連理事 堀内敬之＞

### 1. 日管連役員の担務

日管連の事業年度は7月から翌年6月です。8月の総会を受けて、役員の担務を決めました。当会から派遣している役員の担務は従前の継続ですが、再掲すると以下の通りです。

- ・堀内会長：副会長（財務担当）
- ・柴田副会長：渉外部長
- ・竹内副会長：研修部長
- ・櫻井理事：財務部長
- ・前田副会長：綱紀委員会副委員長

（注）綱紀委員会は理事会とは独立した組織で、委員は総会承認事項となっています。

### 2. マンション管理適正化診断サービス

既にニュースメールで周知しましたが、運営の厳格化を狙いとして、以下の施策が実施されます。

- ・診断依頼日から実施まで6か月の有効期間の管理厳正化
- ・サンプリング調査による診断の適正さの確認

### 3. 国交省モデル事業

これもニュースメールで周知しましたが、従来の個別管理組合支援事業に加えて、「マンションストック長寿命化」に向けた事業の募集が始まりました。

4件の応募があり、1件を日管連に推薦しましたが、結果はまだ不明です。

### 4. 診断サービスの状況（8月31日現在）

受付件数 8,930 件（前月比 +138）、完了件数 7,807 件（同 +163）  
完了棟数 11,822 棟（同 +254）

### 5. その他

- 1) 損保ジャパンより新たな団体保険契約の提案があり、検討中です。
- 2) マンションADRを始めとした今後の事業展開に向けて、西日本分室設置の検討を進めています（具体的な分担業務等）。
- 3) 金融支援機構主催の「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」で、管理組合に対する融資のあり方を検討しています。  
その中で、金融支援機構が融資実績を活用した簡易な「長期修繕シミュレーションツール」を開発し、普及活動をしています。

## スキルアップ情報

### カバー工法によるアルミサッシ更新工事 ＜技術研究会＞

（注）本年7月の技術研究会で原田光男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省エネ、防犯性向上等に効果がある「アルミサッシ更新工事」についての知識が拡がると思います。

#### 1. 古いサッシ（昭和40年代）の問題点

- ①冷暖房効果が低い ②断熱性・機密性が低い ③遮音性が低い ④防犯性の低下  
④がたつき：開閉がスムーズにできない ⑤見た目の劣化：ガラスの劣化  
⇒ マンションの健康価値、環境価値の劣化につながる。

#### 2. サッシの性能（JIS A 4706）

窓の性能は、住宅性能表示のほか、社会背景や環境問題等で要求される項目及び等級があり、JIS

や建築基準法等、多岐にわたり定められています。JISに規定されているサッシの性能を下表に示します。

窓の性能	等級	性能の説明	30年前の初期性能	Low-E 複層ガラスの初期性能
耐風圧性 (Pa) (N/m <sup>2</sup> )	S-1 ~ S-7	風圧に耐える性能	S-4 2,000	S-6 2,800
気密性 (m <sup>3</sup> /h・m <sup>2</sup> )	A-1 ~ A-4	サッシの隙間から空気が漏れるのを防ぐ性能	A-2~A-3 15	A-4 2
水密性 (Pa)	W-1 ~ W-5	雨を伴った強風時にサッシから室内に雨水が入らない性能 (圧力差)	W-4 350 風速 16-29m/s 相当	W-5 500 風速 20-35m/s 相当
遮音性 (dB)	T-1 ~ T-4	室外から室内へ、室内から室外へ漏れる音を遮る性能	性能等級なし 18	T-1 25
断熱性 (W/m <sup>2</sup> ・K)	H-1 ~ H-5	室外と室内の熱の移動を抑える性能	性能等級なし 6.5	H-1~H-2 4

### 3. ガラスの性能

ガラスの熱性能 (断熱性や日射制御性) を高めることが、熱負荷の低減やライフサイクルコストの低減につながり、住まいの省エネに合致します。主要なガラスの性能を下表に示します。

ガラスの性能	指 標	単板ガラス	複層ガラス	Low-E 複層ガラス
断熱性能	熱貫流率 (W/m <sup>2</sup> ・K)	6.0	2.9	1.6~1.7
遮熱性能	日射熱取得率 (%)	85.0~89.0	75.0	40.0~60.0
紫外線カット性能	紫外線カット率 (%)	26.0~60.0	48.0	66.0~85.0
採光性	可視光透過率 (%)	90.4	81.8	59.1~75.4

熱貫流率：室内外の温度差によってガラス窓を通過 (貫流) する熱量の大きさを表す。

日射熱取得率：ガラス窓に入射した日射熱が室内側へ流入する割合を表す。

紫外線カット率：紫外線カット率が大きいほど家具や床、畳の日焼け・色褪せを軽減する。

可視光透過率：可視光透過率が大きいものほど採光性が高く、屋光を室内に取り入れて、室内を明るくすることができる。

※ 建築基準法に定める延焼のおそれのある部分、防火区画に係わる箇所では耐熱強化ガラスとなる。

### 4. カバー工法の手順

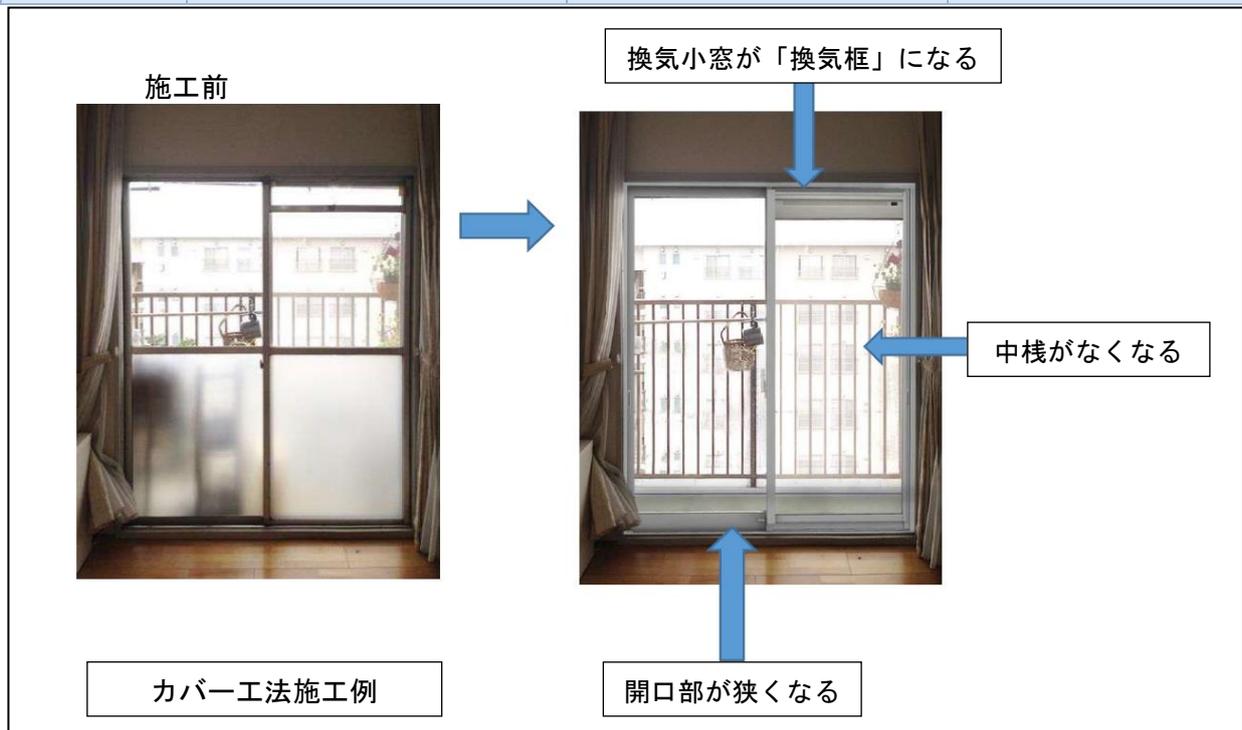
①古いガラス戸を撤去⇒②古い窓枠の下枠レールをカット⇒③新しい窓枠取付⇒④外部側にシーリング⇒⑤清掃⇒⑥検査⇒⑦引渡し

施工時間は1窓あたり約1時間程度とされている。

### 5. サッシの狭まり寸法

カバー工法によるとサッシの開口部が狭くなり (狭まり寸法)、メーカー差があります

メーカー	縦断面	横断面	備考
A 社	上 : 32.0mm 下 : 4.0mm	左 : 19.5mm 右 : 19.5mm	既存の下レールを切除
B 社	上 : 36.0mm 下 : 12.0mm	左 : 24.0mm 右 : 24.0mm	
C 社	上 : 34.0mm 下 : 5.0mm	左 : 22.0mm 右 : 22.0mm	



#### 6. アルミサッシ更新の障壁

アルミサッシを更新する背景は建物および設備が老朽化していることであり、アルミサッシの寿命も限界に達していることである。このような高経年マンションでは、つぎのような障壁も考えておく必要がある。

- (1) 給湯機器設置場所の移動 : 室内⇒バルコニー配管に窓枠を使用しているケース
- (2) 高齢の区分所有者 : 室内立入の拒否
- (3) 空室への対応
- (4) 室内立入に伴う工事日程調整

#### 7. 高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業

住宅の省エネルギーを促進するため、高性能な断熱材や窓を用いた断熱改修を支援する制度

(一般社団法人環境共創イニシアチブ (SII) ホームページ参照) 等があるが、応募にあたっては、

- (1) 費用対効果及び予算の確認 : 補助金支援を受けられないケースも想定し、
- (2) 補助金申請による高性能建材 (Low-E 複層ガラス) による更新を行うか、補助金を使わないでグレードを下げた更新 (複層ガラス、単層ガラス) 等、費用面・居住者意見を含めた検討が望まれる。

#### 8. その他の考慮点

- (1) 建築基準法に定める延焼のおそれのある部分、防火区画に係わる箇所では、昨年初の省令改正で「通則認定」が廃止され、「個別認定」に一本化されたため、資材費値上がり傾向にある。
- (2) マンション 50 年の壁 (長寿命化) を超えることを考えた場合、アルミサッシ更新は避けて通れない工事。

## イベント情報

## 無料相談会

## 《 11 月～12 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	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:12月6日(日)13:30~15:30 場所:かわさき市民活動センターA・B会議室 予約先:info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718
県央相模支部	日時:11月14日(土)、12月12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:11月18日(水)、12月16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:11月2日(月)、12月7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:11月24日(火)、12月22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:11月13日(金)、12月11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:11月23日(月)、12月28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:11月25日(水)、12月23日(水)13:00~16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 :TEL046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:11月27日(金)、12月25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:11月13日(金)、12月11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:11月5日(木)、12月3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:12月28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:11月7日(土)、12月5日(土)13:00~16:00 出張相談を随時受け付けます。 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ)
逗子市	日時:11月24日(火)、12月28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269)
小田原市	小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300

## 会員寄稿「千客万来」

### 渋谷 888

< 刀根 洋一 >

この名前何だと思いませんか？

私が応援しているアイドルグループではありません。フェイスブックをされている方はご存じと思いますが、渋谷ハチ公前の喫煙所を中心とした清掃活動のグループです。

元々は新橋で有志が始めた活動ですが、渋谷ハチ公前の喫煙所が汚いという話を聞いて渋谷での活動を始めました。最初は私を含めて三人で始めた活動ですが、三年間で延べ人数が 1,500 人になろうとしています。最近は常時 10 名以上で活動しており、20 名を超える日も有ります。もちろんコロナ禍の最中なので、マスクを着用し、終了後の手洗いは忘れていません。

去年は吉本の営業の問題で揺れるカラテカの入江氏の参加が有って、何度か TV にも我々の活動が映され、また、取材を受けることもありました。それもあって 1 回の参加者が 50 人を超えることもありました。参加する人は千差万別で、札幌に住んでいて上京した時に参加してくれるような地方在住の仲間もいます。

「888」とは 8 がつく日、八時に渋谷ハチ公前という意味も含まれていて、毎月 8、18、28 日の八時から清掃活動をしています。渋谷区にも認められている団体で去年は区長から表彰状もいただきました。区からは道具や軍手も支給されているので、手ぶらで来ても活動に参加できます。コロナ騒ぎでハチ公前も外国人の姿がめっきり少なくなりましたが、外国人も参加できるイベントになればとも思っています。

ゴミはタバコの吸い殻等も多いですが圧倒的に多いのは飲料用の缶やペットボトルです。近隣のコンビニ等で購入した人がポイ捨てをするのですね、きっと。こういうことも含めてどこかで啓発できるといいとも思っています。

我々「渋谷 888」は毎月 8 がつく日に夜の八時に渋谷ハチ公前に集合して活動しています。道具や袋は我々が用意しますので雨の日も風の日も、いつでも手ぶらでお越しください、皆様の参加もお待ちしています。



## 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（10月31日現在）

##### 1) 入会

・ 9 月、10 月の入会者はありません。（本年度新入会員は計 12 名）

##### 2) 会員数（10月31日現在）

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	101名	35名	26名	13名	20名	195名

#### ■ 第 13 回定時総会開催予定

・ 平成 3 年 2 月 23 日（火・祝） 15 時～ かながわ県民センター 301 会議室で開催予定

#### ■ 令和 2 年度（令和 3 年開催）マンション管理士法定講習日程：1/19（火）、2/16（火）、3/6（土）

- 令和 3 年度「マンション管理士賠償責任保険」加入ご案内予定
  - ・ 11 月下旬頃に保険加入書及び保険料納付についてご案内予定です。
- 令和 3 年度「年会費納入」ご案内予定
  - ・ 11 月下旬頃に令和 3 年度当会年会費の納入についてご案内予定です。
- 事務局（事務所）は 10 月より従来通り（10 時～17 時）の業務時間となりました。（SC 事務局同様）

### 編集後記

“Go To トラベル”が始まって早や数か月。観光庁の HP には、「この事業はウィズコロナの時代における『新しい生活様式』に基づく旅のあり方を普及・定着させるもの」と説明がある。今は、with コロナの時代なのだとあらためて認識させられるとともに、利用するに当たってはその方法も含め十分に理解することが求められている。Travel に少し遅れて“Go To イート”も始まった。やがて訪れる after コロナの時代に向けて私達の社会はどのように変化して行くのだろうか？（小林 記）



### 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 & F A X：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](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)

<http://kanagawa-mankan.or.jp>