



# 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

2022 年 11 月号 第 120 号

## 巻 頭 言

### 追憶 「同性同名のハプニング」

鈴木基之



筆者近影

平成 12 年、約 43 年間務めた某大手造船所を定年退職し、未知の世界であるマンション管理士業に飛び込んで（平成 15 年・所謂 2 期生）約 20 年が経過しました。（現在満 86 歳、今月 19 日には 87 歳の誕生日！！）全くの異業種からの参入（理由と経過略）、且つマンション生活の未経験という大きなハンデもあり、毎日が“二つの老い”の業界の明日に向けての苦闘の連続でしたが、最近は更に三つ目の自らの“老い”が加わり、これまで経験のなかった「過去の追憶に浸る」という非生産的な時間の増加に悩むという事態になってきました。

以下にその一例を紹介いたします。（これは約 15 年前、卒業大学＜東北大学経済学部＞の会報に投稿した拙文の一部です。）

『新年早々、会員〇〇〇〇兄より突然メールを受信した。曰く「私は俳句に興味があり、NHK の土曜日 11 時からの「俳句王国」を毎週見ているが、本日（日付け略）の放映で、特選三句が選ばれ講評があった。その中に、神奈川県在住の鈴木基之氏の句があった。若しや貴兄ではないか？」というものであった。

「またか！」というのが本音であった。というのは、ここ数年来、何人かの知人から「新聞の俳壇欄で見たが、そんな趣味があったのか？」という同様の問い合わせを何度も受けていたからである。その都度「私にはそのような高尚な世界に縁はなく、またセンスもない」と釈明してきたが、以降新聞等の当該欄を意識的に見るようになり、何度も「鈴木基之」を発見するにつけ、この世界ではかなり高名な方だなどと思うと同時に、翻って、若くして競馬・競輪・麻雀に狂い、長じてもゴルフ・釣り・カラオケ等に溺れた「本物」の人生の如何に俗にして自堕落なものであったかを思い知らされている。

私の名前は、亡き父の話によると、二荒山神社の神主につけてもらったらしい。父は印章業を営んでいて、字数・姓名判断等にはかなり関心があったようで、相当に悩んだようである。二荒山神社というのは宇都宮市（実家）の中央に位置し、豊城入彦命と大物主神が祭られていて、昔は「宇都宮明神」といわれたところで、言わば市の中心的存在であり、息子の成長を思う父の願いが込められていた（実態はかなり違ってしまっただが）ことを改めて実感している。

余談ながら、原稿を書くにあたり、何か俳人鈴木基之氏との接点はないものかと調べたところ、「あった！あった！」29 歳の与謝蕪村が前記二荒山神社にこもり、「歳旦帳」（内容は私にとってはまるで猫に小判）を編集したそうで、これは「宇都宮歳旦帳」と呼ばれ、そこではじめて「蕪村」の俳号が使われたそうである。この発見は、何か或安堵感と連帯感を覚えたが、同時にそれは新しい緊張感でもあった。

このことを予感したというわけではないが、人生の帳尻合わせというべきか、期せずして現在は、地元中学校の「学校評議員」を務め、地元自治会の役員を務め、同時に「マンション管理士」なる国家資格を取得して、未経験分野の中でボランティア活動に悪戦苦闘するという 180° の転換でこれまでの放漫な人生のツケを返済し続けているが、最後をお願いしたいのは、父から受け継いだ素養と期待の中に、俳句の世界はないと思われるので、誠に勝手ながら、新聞・テレビで尊敬する俳人鈴木基之氏の活躍を応援するにとどめ、偽者は別の道を歩んで行くことをお許しいただきたいことである。』

以上が追憶の 1 例ですが、これらは、今後の残りの人生の充実化に特に寄与するファクターでもなく（ただ、認知症の予防になるかもしれませんが）、貴重な時間の浪費のように思われて新しい不安となっていますが、唯一、上記名付け親であり子の教育に厳格であった父が、口癖のように言っていた「話し上手より聞き上手」のセリフは、現在のマンション管理士の相談業務活動の基本と信じており、生涯現役を目標に座右の銘としてゆきたいと思っています。



宇都宮二荒山神社

## トピックス

### 2022年 新入会員向けオリエンテーション

研修企画委員会

今年度の「新入会員向けオリエンテーション」も昨年度に引き続きオンラインにて開催いたしました。

日 時	10月1日(日) 14:00~19:30
開催方式	Zoomによるオンライン開催
参加状況	34名(新入会員 14名 役員 16名 研修企画委員 7名※)
プログラム	当会の概要 日管連の解説 総務・広報、業務支援、研修企画、渉外委員会の解説 SC 事業紹介 横浜、川崎、県央相模、湘南、横須賀支部紹介 法務、技術、管理運営研究会の説明 交流会

会長挨拶ののち、事前配布のテキストを参考に一部プログラムの順番を入れ替えて委員会、研究会等の紹介を総務委員長を主体に各委員会の委員長が行いました。その後、新入会員や理事の自己紹介を行った後、ブレイクアウトルームによる交流会を実施しました。

交流会は 4 つのルームを設定し、20分程度、新入会員と役員との間で質疑応答を中心に活発な意見交換を行いました。

The image shows a Zoom meeting interface. The top part displays a grid of 29 participants in a gallery view. The bottom part shows a slide titled "8. 新入会員紹介" (Introduction of New Members) for the period from December 2021 to June 2022. The slide lists 16 new members with their names and branch affiliations. A participant, 平山 泰子 (Yasuko Hirayama), is highlighted in the participant list on the right.

### 8. 新入会員紹介

左上より、右下へ  
2021年12月～2022年6月入会期

● 小松 富夫 県央相模支部	● 中村 公一 横須賀支部	● 須永 俊之 湘南支部	● 松尾 耕造 横浜支部
● 浦町 謙太郎 横浜支部	● 和田 正浩 川崎支部	● 奈良坂 学 県央相模支部	● 遠山 佳寿 横浜支部
● 高井 憲彦 横浜支部	● 佐藤 克彦 県央相模支部	● 高野 豊和 県央相模支部	● 木村 恒明 横須賀支部
● 堀内 伸二 県央相模支部	● 君島 一史 湘南支部	● 進藤 剛志 県央相模支部	● 高瀬 俊治 横浜支部
● 山口 善一 横浜支部	● 楚良 潤 横浜支部	● 野地 秀雄 湘南支部	● 石本 浩士 川崎支部
● 高村 栄 横須賀支部	● 近藤 清 県央相模支部	● 野毛 誠二 (平成30年度入会)	

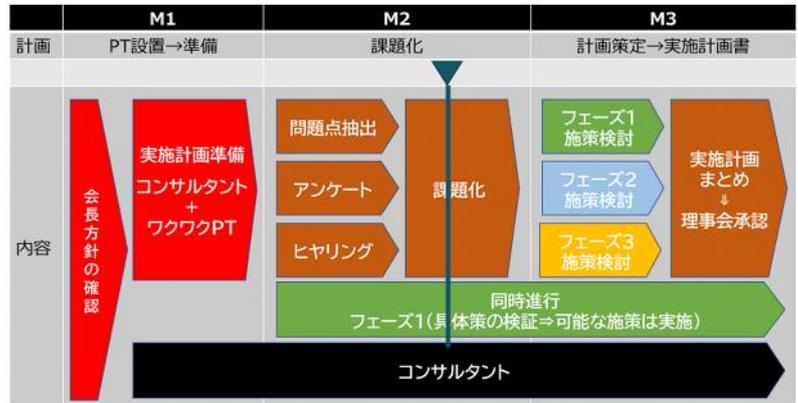
## 組織改革ニュース

## ワクワクPT

第 14 回定時総会で承認いただいた第 14 期事業計画「組織改革の策定及び実行」について、進捗状況等について報告いたします。

### 1. コンサルタントからの会員報告会、会員プレストを経て、管理士会内の業務の見える化を進めています

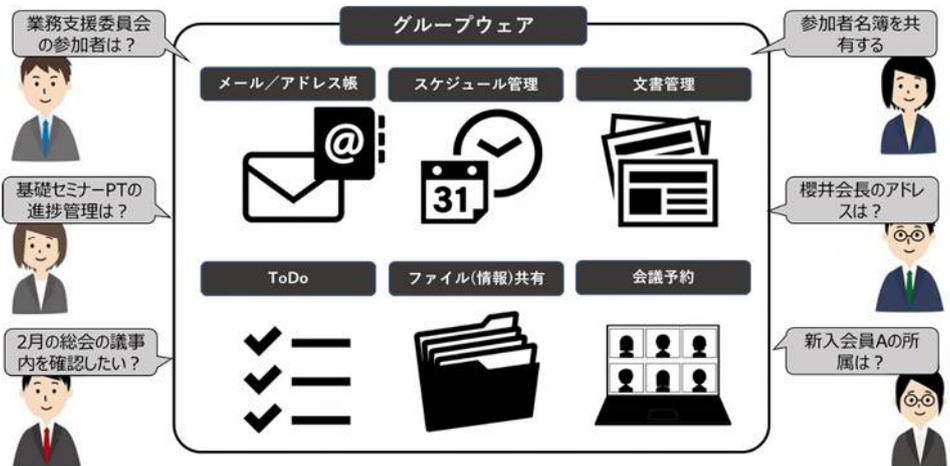
コンサルタントから組織関連・IT 関連アンケート及び役員・支部会員ヒアリング結果等をまとめた組織診断報告を受け、9 月 29 日に会員報告会（参加者 43 名）、10 月 1 日、8 日に会員プレスト（参加者 29 名）を実施しました。参加者が想定より少なかったのですが、組織改革を進めるためには、会員との課題共有化のためにこういった報告会・プレストをすることが大切であることを実感しました。参加いただいたみなさまにお礼申し上げるとともに、引き続きのご協力をお願いいたします。



組織改革にあたって、管理士会内の業務の見える化（棚卸）が必要な段階にあり、①部門ごとの現在の業務内容の可視化に取り組んでおり、②改善の方向性の具体化、計画策定を検討していきます。

### 2. サイボウズ導入：会員 300 人の情報共有基盤の確立

会員専用ホームページ、メーリングリストによる情報共有化から脱却し、会員 300 人の情報共有基盤の確立に向け、グループウェア（GW）導入サポートチームの尽力により、全会員のサイボウズへの登録を完了しています。現時点でサイボウズにログインいただいた会員は、活動主体ごとにバラツキがありますが、全体では 60%強と考えています。今後はサイボウズが情報発信・共有化に向けた重要なインフラとなります。会員のみなさまが揃って、サイボウズに移行できるようサポートチームによる、①未ログイン会員へのサポート、②各種マニュアル整備、③実施事項の検討、④会員からの提案・要望の検証等を進めていきます。



### 3. 結び

繰り返しになりますが、適正化法改正という千載一遇の機に管理士会は変わらなければ、その存在意義はなくなります。みなさん、他人と過去は変えられませんが、自分と未来は変えられます。一緒にマンション管理士会の未来「ワクワクする管理士会」をつくっていきましょう。

## 当会の活動

### 理事会報告

総務・広報委員会

#### 第 14 期第 7 回理事会報告

9 月 12 日（月）18 時～20 時 20 分 オンライン（Web）会議

- （1）業務改善サポート業務委託契約更新について櫻井会長より経過、更新理由等の説明があり審議の結果、契約更新することが承認されました。
- （2）ワクワク PT、委員会、研究会、支部、SC、日管連等の活動報告と進捗状況等の確認が行われました。

#### 第 14 期第 8 回理事会報告

10 月 10 日（月）18 時～20 時 オンライン（Web）会議

- （1）日管連の綱紀委員に前田会員の継続推薦が承認されました。（任期は 2 年 9 か月を予定）
- （2）横浜市管理計画認定制度について横浜市とオンラインで管理計画認定制度説明会の参加要請があり、参加する旨の回答済みであることが櫻井会長より報告がされました。
- （3）会務に参加中の遵守事項の再周知について協議の結果、櫻井会長が周知文案を作成し、役員メーリングリストで検討、確認することとしました。
- （4）ワクワク PT、委員会、研究会、支部、SC、日管連等の活動報告と進捗状況等の確認が行われました。

### 委員会報告

#### ■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

##### 1. 活動報告

以下の報告、検討の各事項について確認がされました。

- 1) 入退会、入会説明会の状況と当会及び日管連の登録申請等の進捗確認
- 2) 各担当業務状況の確認（入会登録事務、HP、会計処理、押印文書管理、その他の事務処理）
- 3) 各会議室予約状況等の確認
- 4) 会報第 119 号発行と掲載内容の確認、第 120 号の発行準備と調整
- 5) 事務局業務の確認（診断サービス業務、賠償責任保険中途加入等）

##### 2. 活動予定

必要に応じて Web 会議等を開催

- 1) 会報第 120 号の発行
- 2) 入退会の受理及び登録申請等と入会説明会の開催状況確認
- 3) ホームページの管理、運用の整備及び情報提供、共有ツールの検討
- 4) 第 15 回定時総会の準備と調整
- 5) 今期予算執行状況の確認と修正
- 5) 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」を以下の通り当会 HP にアップしていますので、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 86 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 69 名が申請され、当会 HP にアップされています。

2. 当会事務所で毎週木曜日に行う無料相談会の 10 月までの実績は 20 件でした。

3. 紹介制度の運営実績は、今年の累計で診断件数 182 件、JS は 4 件、管理組合は 3 件、です。

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 にアップしています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」

2021 年の事例集も近々アップします。

(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利用ください。

「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。

5. 横浜市管理組合活動活性化事業

横浜市住宅再生課と「横浜市管理組合活動活性化支援事業」を勧めています、今までに 14 件の実績があり、現在 11 件が支援中です。

6. 日管連の会員会専用ページに、研修用ビデオが多数アップされていますので是非ご利用ください。「専用ページ」→「ログイン」→「会員会専用ページ」→「研修ビデオ(登録マンション管理士専用)」

【注意】ログインする場合、各個人に割り当てられたパスワードが必要となりますが、不明の場合は 当会事務所へお問い合わせください。(日管連事務所へは問い合わせないでください。)

【業務支援委員会の委員を募集します】

業務支援委員会は裏方の存在ですが、管理組合の生の情報に接する機会が多くもてます。

是非ご参加ください。

## ■ 研修企画委員会 <委員長 日向重友>

### 1. オリエンテーション

・日 時：10 月 1 日(日) 14:00~19:30

・開催方式：Zoom による形式

・出席人数：34 名(スタッフを含む)

### 2. 秋研修

・時期 11 月 23 日 15:00~

・開催方式 会場とオンライン併用

・会場 県民センター 301 会議室

・予定内容 法務研究会「判例紹介」(1 年間の判例紹介)

管理計画認定制度(横浜市・厚木市の状況などの最新の情報提供)

※資料はデータ配信のみで印刷は行いません。

### 3. CPD 制度関係

(1) 第 14 期関連

旧制度参加者のみデータ登録を継続中。旧制度からの継続参加者は 32 名。

第 14 期は制度移行期に当たる為、会員への集計データ開示は最終データのみとして、中間の結果は理事会にのみ報告する。

## (2) 新CPD制度関連

- ・ 報告方法は使い慣れている Google Form を利用する事とする。
- ・ 現在はテスト運用中。(https://forms.gle/nGpbbVMvqccuLjUT6)

**■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>**

## 1. 活動報告 (令和 4 年9月~10月)

## 1) 神奈川県アドバイザー派遣

令和4年度の派遣につき昨年に引き続き、8月9日に受注。  
連絡がつく各マンションに対し、県からアドバイザー派遣事業のご案内を出状。  
(派遣目標件数15件)  
派遣期間は、令和4年8月10日~令和5年2月08日まで。10月31日現在、3件。

## 2) 横浜市実態調査入札

令和元年から他団体による実態調査が行われていたが、未回収部分について調査業務を受注。

## 3) かながわ住まいまちづくり協会

「まち協我が家の相談室」連絡会が10月20日に行われ、日向・牧が参加し、本年度事業内容の確認と他団体との連携を確認した。(水害等の災害の相談)

## 4) 国県市合同行政相談 (神奈川県行政評価事務所主催)

例年とおりに実施中だが、コロナの影響により取りやめがかなりあった。

## 5) 横浜市・川崎市入札

令和5年度の更新申請手続き中、ほぼ終了。

## 6) 認定制度対応

茅ヶ崎市・横須賀市・三浦市・海老名市・藤沢市・平塚市・海老名市・相模原市において、各支部の協力の基、訪問し管理士会のアピール含め、情報収集した。  
平塚市は9月7日に訪問。その他の市に対しても折衝中。

## 2. 活動予定 (令和 4 年11月~12月)

## 1) 神奈川県アドバイザー派遣

引き続き、年間15件をこなせるよう努める。

## 2) 11月2日(水) 電話相談窓口 e-ラーニング研修

対象は、全相談登録者。

## 3) 横浜市団地サポーター事業

11月5日に、横浜市の団地管理組合に対し、サポート事業についての説明会を本庁庁舎にて、オンライン形式で行う。

## 4) リフォ協議

ハウスクエアで13:00から15:30開催。

## 5) 横浜市マンション実態調査

調査は、11月末から1月中旬となる予定。件数は181件。  
未回答部分の少し難度の高い調査となるため、経験者を優先する。

**研究会報告****■ 法務研究会 <座長 石川聖治>**

## 1. 活動報告

(1) 令和 4 年 9 月 2 7 日 (火) 9 月度法務研究会 2 0 名参加

## 1) テーマ発表

タイトル: マンション内での喫煙問題 (判例)

1 つ目は、名古屋地裁での判例で原告が勝訴した判例、他 2 件は原告側（タバコを吸わない）が敗訴した事例を発表していただいた。

ベランダ（専用使用部分）や専有部分からの受動喫煙問題について、ベランダでの喫煙行為については、

- ① 結果的に受動喫煙による精神的損害を肯定（原告勝訴）した H24. 12. 13 名古屋地判(1-1)
- ② 喫煙行為を条件付きで認容（原告敗訴）した H26. 4. 22 東京地判（1-2）
- ③ また、原審（R1. 11. 28 横浜地判）の判決を維持して、専有部分（下階）での喫煙行為を条件付きで認容（原告＝控訴人が敗訴）した R2. 10. 29 東京高判（1-3）を取り上げて、対象件数も少なく、（改正）健康増進法施行前の事案であることも影響したためか、原告（被害者）に厳しい内容と思われるが平塚良夫会員に講義していただき、多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

(2) 令和 4 年 10 月 25 日（火）10 月度法務研究会 13 名参加

#### 1) テーマ発表

タイトル：専用使用権付駐車場の駐車場料金値上げの規約改正が、区分所有法 31 条の特別の影響に該当するのか

新築分譲時に、先着で駐車場専用使用権を分譲代金に含めて分譲していた。

駐車場が不足したので、管理組合は新しく敷地内に駐車場を増設し、また近隣の民間駐車場を借り上げて、共に月額 10,000 円の使用料を取っていました。専用使用権者の使用料（500 円か 700 円）と増設駐車場では使用料に大差があるので被告管理組合以内で問題になっていた。専用使用権者の承諾なく規約を変更して、段階的に増額されていくことになったので、専用使用権付駐車場の区分所有者は、従来の金額しか支払わなかった。

管理組合は、滞納分（不足分）の支払を催告したが、支払が無かったので、駐車場使用契約を解除された。規約の改正の時に専用使用権者の承諾を取っていないので区分法 31 条に違反しているのではないかと争われた事例で石川聖治会員に講義していただき、多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

## 2. 活動予定

- (1) 令和 4 年 11 月 22 日（火）Web (Zoom) 開催
- (2) 令和 4 年 12 月 27 日（火）かながわ県民センター 1501

## ■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

### 1. 活動報告

#### (1) 9 月度技術研究会

- ① 日時：9 月 19 日（月）18:15～20:00
- ② 場所：ZOOM 開催
- ③ 出席者：46 名
- ④ テーマ：テレビ共視聴設備の更新と定期保守契約について
- ⑤ 協力：協栄メンテナンスシステム株式会社
- ⑥ 内容
  - ・マンションにおけるテレビ設備保守サービスの重要性
  - ・マンションでテレビが映らなくなったときの通常の対応の流れ
  - ・当社のマンションテレビ設備保守サービスの 7 つの強み
  - ・当社のマンションテレビ保守サービスの体制、電話受付、調査・修理、範囲について
  - ・質疑応答
- ⑦ 報告事項（座長より）

拡大技術研究会 (9 月度)											
9 月 19 日 (月曜日) 18:15~20:00											
対象者:	神奈川県マンション管理士会会員										
参加費:	無料										
開催方法:	Zoom (事前申込制)										
申込:	https://forms.gle/1KwW5Sov50S2c3998										
テレビ共視聴設備の更新と定期保守契約について											
協栄メンテナンスシステム株式会社											
営業部 小笠原 勇生 様											
<p>議題：テレビ視聴設備の更新と定期保守契約、維持管理について</p> <p>当組合のテレビ視聴設備の更新と定期保守契約について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 設備更新の必要性</li> <li>② 設備更新の費用負担</li> <li>③ 設備更新の時期</li> <li>④ 設備更新の範囲</li> <li>⑤ 設備更新の体制</li> <li>⑥ 設備更新の範囲</li> <li>⑦ 設備更新の範囲</li> </ul> <p>マンション専業主業であるテレビ視聴設備の保守をメイン事業としているテレビ専門業者です。クラウド型の一部であるテレビ視聴設備の維持管理や、時々依頼となっている共同管理の設備更新にも対応いたします。</p>											
タイムテーブル	<table border="1"> <tr> <td>1 開会</td> <td>18:15~18:20</td> </tr> <tr> <td>2 ご講演</td> <td>18:20~19:10</td> </tr> <tr> <td>3 質疑応答</td> <td>19:10~19:25</td> </tr> <tr> <td>4 報告事項</td> <td>19:25~20:00</td> </tr> <tr> <td>5 閉会</td> <td>20:00</td> </tr> </table>	1 開会	18:15~18:20	2 ご講演	18:20~19:10	3 質疑応答	19:10~19:25	4 報告事項	19:25~20:00	5 閉会	20:00
1 開会	18:15~18:20										
2 ご講演	18:20~19:10										
3 質疑応答	19:10~19:25										
4 報告事項	19:25~20:00										
5 閉会	20:00										
主 催：（一社）神奈川県マンション管理士会 技術研究会 共 催： 澤、平塚、石川、野島 20220917_Web_1.0											

## (2) 10 月度技術研究会

- ①日時：10 月 14 日（月）18:15～20:00
- ②場所：ZOOM 開催
- ③出席者：42 名
- ④テーマ：防水保証 30 年を実現した、K プラスルーフガード 30 の紹介
- ⑤協力：株式会社カシワバラ・コーポレーション
- ⑥内容
  - ・ K プラスルーフガード 30 とは
  - ・ K プラスルーフガード 30 の品質証明について
  - ・ K プラスルーフガード 30 の施工手順について
  - ・ 機械固定工法採用の理由、塩化ビニル工法との比較について
  - ・ 25 年保証と 30 年保証の実績について
  - ・ 海外事例について
  - ・ 質疑応答
- ⑦報告事項（座長より）

**拡大技術研究会（10月度）**  
10月14日（金曜日）18:15～20:00

対 象：神奈川県マンション管理士会会員  
参 加 費：無料  
開催方法：Zoom  
申 込：https://forms.gle/4Vz2433L76343b27  
開 始：10月14日（金曜日）

防水保証30年を実現した、Kプラスルーフガード30の紹介  
～「副題」：ポリフィンシートを採用した防水工法～  
講師：株式会社カシワバラ・コーポレーション  
副講師：建築士 塚本 啓博 氏

ポリフィンシートはドイツノルスター社が1960年代に発明した業界初の画期的なシートです。  
従来のアスファルト防水は10年保証、塩化ビニル防水は5年保証でしたが、Kプラスルーフガード30は画期的な30年保証を実現した画期的な防水工法です。

タイムテーブル	開 会	18:15～18:20
1	開 会	18:15～18:20
2	テーマ発表	18:20～19:10
3	質疑応答	19:10～19:30
4	事務連絡	19:30～20:00
5	閉 会	20:00

主 催：一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 技術研究会  
共 催：法 律 事務所 松田 啓博 氏  
協 賛：株式会社カシワバラ・コーポレーション

## 2. 活動予定

- (1) 11 月度技術研究会（11 月 21 日（月）18:15～20:00）  
テーマ発表 [業者発表]：高経年マンションの再生について  
（協力：旭化成不動産レジデンス株式会社）
- (2) 12 月度技術研究会（12 月 19 日（月）18:15～20:00）  
テーマ発表 [業者発表]：（仮）小規模マンション向け新管理サービスについて  
（協力：株式会社 穴吹ハウジングサービス）

## ■ 管理運営研究会 &lt;座長 堀井満&gt;

## 1. 活動報告

- (1) 令和 4 年 9 月度管理運営研究会（参加者数：26 名）
  - ・ 9 月 21 日（水）18:00～19:45 Web（Zoom）開催
  - 発表者：内海康行会員
  - テーマ：管理組合の立場から見た「マンションの空き室問題」
  - 発表内容：①空き室とは何か（定義、調査結果等）②空き室の形態③空き室から発生する管理上の問題（緊急時、長期的の観点）④空き室に対する基本的な対応策（届け出、長期的空き室対応、管理組合の運営）については話された。そして⑤まとめの後で、質疑で深掘りが図られた。

## 【発表者からのメッセージ】

空き家問題が騒がれつつありますが、マンションでも空き室が増えつつあり、将来大きな問題になりそうです。国や横浜市の空き室に関するデータを見ながら、マン管センター発表の「マンション空き住戸対応マニュアル」につき考えてみたいと思います。

## 質疑等（主なコメント）

<不在による郵便物が郵便ボックスからあふれる状況について>

- ・【問題提起】管理組合で塞ぐのは好ましくなく、どう対応したらよいか。
- ・管理組合としての具体的事例はない。おそらく個別に個人が処理していると考える。
- ・長期（1 年、2 年など）でまったく未使用なら、蓋をすとか・・・
- ・犯罪者からは狙いやすいマンションと思われ、非常に危険と考える。
- ・売買のための物件確認時、ものすごく雰囲気が悪い印象付けになると思う。
- ・個人のを、管理組合が管理することは非常にむずかしいと考える。（クレームも想定）
- ・管理組合での対応等について情報入手されたら、情報共有したく、ご協力をお願いします。

<空き室の管理組合としての対応について>

- ・役員免除金の徴収と不在組合員協力金の徴収は、空き室の対応項目ではないのでは・・・
- ・マンション管理センター発表のマニュアルに記載内容を引用したが、ご指摘のとおりと考えます。
- ・本テーマで扱う「不在者」は連絡が取れなくて困っている観点でとらえるべきと考えます。
- ・マニュアルでは種々の内容が記載されている。空き室対応として疑問の項目あり、マニュアルで確認ください。

(2) 令和4年10月度管理運営研究会（参加者数：15名）

- ・10月19日（水）18：00～19：45 かながわ県民センター 305会議室  
発表者：湯野憲太郎会員

テーマ：受水槽撤去、給水管・給湯管更新（管理組合運営現場からの課題報告）

発表内容：①給水方式選定時の議論②給水管・給湯管を更新における各戸に有利な選択肢や課題対応について実話に基づき紹介された。

【発表者のメッセージ】 一般的な「技術レポート」にはないお話

どのような議論・決議、有利な選択肢、各戸内の課題対応、施工業者選定の裏話も紹介

【受水槽撤去】 築30年前後、給水システム更新工事を計画

①受水槽方式 or ②直結方式、決めるのは管理組合自身です。

【給水管・給湯管】 築30年前後、給水管・給湯管を更新 有利な選択肢は？

給水管の立管は共用部分、横管および各戸内の給湯管は専有部分の原則に反してでも・・・  
質疑等（主なコメント）

<公募から3社に絞り込みの経緯について>

- ・公募12社に説明会を開催し、条件等の提示により工事見積額他の提出を依頼した。
- ・最終的に3社に絞り、3社のプレゼン（工事を行う姿勢）で決定することとした。

<施工工事業者の最終選考（3社→1社）について>

- ・3社の現場代理人（工事受注時）による各10分のプレゼン「どういう工事をしたか」内容で採点した。（○△×の3段階評価）
- ・専門委員会メンバー8人、理事会メンバー8人の16人による配点表で決定した。
- ・住民の気持ちに寄り添う姿勢が感じられたC社に多くのいい評価が集まり、決定した。

<工事金額等について>

- ・工事額は約一億7千万（約88万/戸）、管理組合負担とした。（規約改正により）
- ・共用部分と専有部分の工事額割合は1：2
- ・既存の修繕積立金で賄うことができた。（本工時のための追加徴収なし）

<工事の工法について>

- ・既設管は残し、新しい配管設置（天井）の工法を採用した。
- ・既設管の処置は、水抜きをし、両端を切断後に封をした。

## 2. 活動予定

### 2022年11月度～12月度管理運営研究会開催予定

- ・令和4年11月16日（水）18：00～20：00  
場所：かながわ県民センター 304会議室（定員60名）仮予約  
発表者：汐崎恭介会員  
テーマ：未定
- ・令和4年12月21日（水）18：00～20：00  
場所：かながわ県民センター 305会議室（定員60名）仮予約  
発表者：宇田川和義会員  
テーマ：未定

## 支部の活動

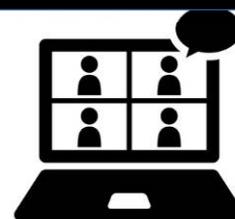
### 支部報告

#### ■横浜支部 <支部長 澤 與志博> ↓

##### 1. 9 月度役員会

- (1) 日時：9 月 20 日（火）18：00～20：00
- (2) 場所：WEB 会議方式（ZOOM 開催）
- (3) 承認事項：なし
- (4) 報告事項
  - ①横浜支部総会の役割と行程案について
  - ②令和 4 年度横浜支部役員公募について
  - ③各担当の業務執行の進捗の発表
  - ④会員の業務受託報告
  - ⑤理事会・日管連報告
  - ⑥ワクワクプロジェクトの進捗状況
  - ⑦サイボウズの進捗状況

#### 目指そう、会員のための横浜支部



##### 2. 10 月度定例会

- (1) 日時：10 月 21 日（火）19：00～20：00（ZOOM）
- (2) テーマ：マンション管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度について
- (3) 講師：土屋 賢司 会員
- (4) 参加者数：33 名
- (5) 内容
  - ①現状
  - ②予備認定
  - ③今後の展開（予想）
  - ④制度の再確認
  - ⑤終わりに
  - ⑥質疑応答
- (5) 支部長からの報告事項

令和 4 年 10 月 21 日  
横浜支部定例会セミナー

マンション管理計画認定制度と  
マンション管理適正評価制度について  
講師 土屋 賢司 会員 (横浜支部・理事)

●マンション管理計画認定制度とマンション管理適正評価制度が施行されて約半年が経過しました。実施状況がどのように推移しているのかお伝えしますが、これまでの経験や事例も共有し、お話ししたいと思います。この機会に、今後のマンション管理士がどのように対応すべきかを議論していただければと思います。

日時 2022年10月21日(金) 18:00～20:00  
会場 オンライン (Zoom)  
※Zoomにて参加の方は下記よりお申込みください。  
URL <https://forms.gle/21wrmddFq72a8SRH7>  
申込期限：2022年10月14日（金）まで  
神奈川県マンション管理士会横浜支部

##### 3. フレッシュ交流会

- (1) 第 9 回
  - ①日時：9 月 6 日（火曜日）19：00～20：30
  - ②内容：・基本テーマ・・・・・・・・管理組合の事例  
・県士会の会務・・・・・・・・（一社）日本マンション管理士会連合会について  
・ビジネスを考える・・カネ 財産的要因  
・自由討論
- (2) 第 10 回
  - ①日時：10 月 4 日（火曜日）19：00～20：30
  - ②内容：・基本テーマ・・・・・・・・文書作成の注意点・コミュニケーション他  
・県士会の会務・・・・・・・・研修企画委員会の会務  
・ビジネスを考える・・コンサルティング契約の受注と更新  
・自由討論

## 4. 11月、12月の活動予定

## (1) 役員会

①日時：11月15日(火) 18:00~20:00

②日時：12月20日(火) 16:00~18:00

## (2) 総会

①日時：12月20日(火) 18:15~20:00

## ■川崎支部 &lt;支部長 櫻井良雄&gt;

## 1. 活動報告

(1) 支部拡大役員会(9月28日(水)) 中止

(2) 支部定例会(10月23日(日))

1) マンション管理セミナー(13:30~15:30)

・セミナー：「マンションのライフラインを考える」

(講師：(有)ヨコハマプラントファクトリー 柳井 和徳 氏)

2) 交流会(相談会)(15:20~16:00) 1件「長期修繕計画」

3) 支部定例会(16:00~16:30)

①理事会報告

・ワクワク PT、サイボウズ導入

②定時総会日程 12月11日(日)

③12月度セミナー

## 【マンション管理セミナー・無料相談会実績】

		2022/2	2022/4	2022/6	2022/8	2022/10	2022/12
セミナー	管理組合	延期	8	11	10	10	
	参加者		8	12	10	10	
相談会(相談件数)			0	1	1	1	
会員参加者(定例会を含む)			8	6	8	8	

## 2. 活動予定

日時	場所	内容
11/23(水) 18:30~19:30	オンライン (Zoom) 開催	拡大支部役員会
12/11(日) 13:30~17:00	市民活動センター会議室 A・B	セミナー&無料相談会 支部定時総会

## ■県央相模支部 &lt;支部長 岡本恭信&gt;

## I. 支部定例会

22年10月4日 午後6時 会場 あつぎ市民交流プラザ

- ・テーマ 「県士会組織改革プロジェクトzoom」 コンサル説明会の参加者意見交換  
「グループサイボウズ」移行にあたり、支部会員の対応について  
12月6日定例総会に向けての準備・対応

2. 厚木市は管理計画認定制度申請の準備している3管理組合からの問い合わせ対応。  
マンションアドバイザー派遣申請の管理組合との事前打ち合わせ。
3. 相模原市は10月29日 「令和4年度第1回管理セミナー」を開催。  
第2回管理セミナーは来年2月に「管理計画認定制度の事前説明」の予定。
4. 海老名市は、マンション実態調査の管理組合からの回答書を回収中。

## 5. 伊勢原市は、管理計画適正化推進計画作成のためのスケジュール化の準備中。

行政の相談会 9月 厚木市 3件

10月 相模原市3件、厚木市 3件 伊勢原市 1件

## II. 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）	11月28日	12月26日
・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催）	11月30日	12月28日
・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催）	11月16日	12月21日
・ 海老名市（原則毎月第4火曜日開催）	11月22日	12月20日
・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催）	11月11日	12月9日
・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催）	11月7日	12月5日

(要請受領時アドバイザー派遣)

## (2) 支部マンション管理相談会開催

・ 原則第4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 11月22日 12月27日

## ■ 湘南支部 &lt;支部長 大浦 智志&gt;

## 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：2件

## (2) 10月の活動報告

## 1) 定時総会・支部例会

・ 10月14日 午後6時—7時 藤沢市市民活動推進センターにて例会開催

## 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：2件、藤沢市：2件

## 2. 活動予定

## (1) 2022年11月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：11/11, 小田原市：11/11, 平塚市：11/28, 藤沢市：11/25 )

## (2) 2022年12月の予定

1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：12/9, 小田原市：12/9, 平塚市：12/26, 藤沢市：12/23 )

## ■ 横須賀支部 &lt;支部長 今井茂雄&gt;

## 1. 2022年9月、10月の実績

## (1) 横須賀支部例会の開催

1) 支部例会 (9月期)：9月3日(土)16:00~18:00 横須賀市総合福祉会館4階第3研修室 (15名参加)

・「逗子市マンション管理セミナー」：開催に向けた意見交換

・勉強会：テーマ「機械式駐車場の修繕積立金の考え方」、講師：井上徹教会員

2) 支部例会 (10月期)：10月1日(土)15:00~17:00 横須賀市総合福祉会館7階第4会議室 (11名参加)

・「逗子市マンション管理セミナー」：開催に向けた意識合わせ テーマ選定等

・勉強会：テーマ「相続人相続放棄の場合の管理組合の対処方法について」、講師：澤口会員

## (2) 相談会の開催

1) 横須賀市：9月・10月に予定したが相談なし

- 2) 鎌倉市：9月1日(木)杉本・平山会員が市役所で1件の相談を応接、  
10月6日(木)堀内・堀米会員が市役所にて待機したが相談なし
- 3) 逗子市：9月26日(月)、10月24日(月)とも予定したが相談予約なし
- (3) マンション管理組合交流会の開催
- ・9月10日(土)：鎌倉市玉縄学習センター分室第3会議室 (6管理組合6名、相談員5名参加)
  - 講演テーマ：「マンション共用部分の保険事情について」、東急保険コンサルティング
  - ・10月8日(土)：鎌倉市玉縄学習センター分室第3会議室 (5管理組合5名、相談員5名参加)
- (4) 行政への対応
- ・横須賀市：令和5年度の予算計上のため「分譲マンション実態調査」に関する概算見積の要請(9/8) → 「横須賀市分譲マンション実態調査費用試算」を作成し提示(9/21)

## 2. 2022年11月、12月の予定

- (1) 横須賀支部例会の開催
- ・11月5日(土)・12月3日(土) 開催予定(横須賀市総合福祉会館会議室予定)
- (2) 相談会の開催
- 1) 横須賀市：11月5日(土)・12月3日(土) 開催する予定
  - 2) 鎌倉市：11月3日(木)役所が休日のため休会、12月1日(木)鎌倉市役所にて開催する予定
  - 3) 逗子市：11月28日(月)・12月26日(月) 逗子市役所にて開催する予定(予約が必要)
- (3) マンション管理組合交流会の開催
- ・11月12日(土)・12月10日(土) 鎌倉市玉縄学習センター分室にて開催予定  
(コロナ禍を勘案し見送りの場合有)
- (4) 行政への対応
- ・適正化法改正に関するその後の取組等について情報収集・支援等の対応 他

## サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

### 1. 横浜市マンション管理組合 基礎セミナー (ハード編) 開催案

- ① 開催日時 2022年2月18日(土) 14:00~16:00
- ② 開催方法 オンライン開催(詳細は別途案内の予定)

### 2. 交流会

※ 9月は1区が開催中止、4区がオンライン開催

10月度は全区会場開催

令和3年度はオンライン(Zoom)開催の数値

	参加組合数	平均参加組合数	参加人数	平均人数	参加相談員	新規参加組合数
令和3年9月	50組合	3.8組合	54名	4名	60名	1組合
令和4年9月	97組合	5.7組合	113名	7名	68名	5組合
前年同月比	194%	150%	209%	175%	113%	500%

令和 3 年 1 0 月	47 組合	3.6 組合	55 名	4 名	53 名	1 組合
令和 4 年 1 0 月	116 組合	6.4 組合	137 名	8 名	75 名	5 組合
前年同月比	247%	178%	249%	200%	142%	500%

### 3. リモート交流会の開催

\* 第 9 回マンション管理組合リモート交流会 令和 4 年 9 月 18 日（日）19:00~20:30

- 内容 ① 高圧一括受電導入顛末記  
② 参加者との交流会  
③ マンション関連情報

参加組合：13 組合

\* 第 10 回マンション管理組合リモート交流会 令和 4 年 10 月 16 日（日）19:00~20:30

- 内容 ① 横浜市住宅供給公社による事例紹介  
1) 横浜市マンション・団地再生コーディネート支援制度と支援事例について  
2) 横浜市住宅供給公社による「暮らし再生プロジェクト」について  
② 参加者との交流会  
③ マンション関連情報

参加組合：17 組合

## 日管連情報

<日管連理事 櫻井良雄>

### 1. 第 15 期臨時総会開催

- ・日時：11 月 24 日（木）13:00~13:30 ・場所：日管連春日事務所会議室
- ・議案：第 1 号議案 綱紀委員会規程の一部改正の件  
第 2 号議案 綱紀委員選任（案）の件

### 2. NDX プロジェクトによる業務改善提案 ※ NDX：日管連デジタルトランスフォーメーション

- ・診断マンション管理士関連業務の改革 : Web フォームによる誓約書の提出等（11 月～）
  - ・e-ラーニング関連業務の改革 : Web フォームによる研修会受講申込み（12 月～）
  - ・登録申請関連業務の改革 : 入会申込書の Web 化（1 月～）
- など

### 3. 適性化診断サービスの業務マニュアルの改訂

- ・4 月以降の「診断業務マニュアル」の改正点、適正化診断から手続支援サービス申請の変更等を折り込んだ「診断業務マニュアル（最新版）」を診断マンション管理士に年内を目途に配布予定。
- ・また、診断サービスを行う上で使用する診断マニュアル及び各書式類は、最新版を日管連 HP にアップロード済み

### 4. 「管理計画認定制度推進委員会」の設置

- ・管理計画認定制度の事前確認、予備認定、電話相談などの関係業務を円滑化に向けた環境整備
- ・委員は別途募集

5. 令和 5 年度マンション管理士賠償責任保険の募集について
6. 診断サービスの状況（9 月 30 日現在）
  - ・ 受付件数 11,712 件（前月比 +109）、完了件数 10,429 件（同 +134）、完了棟数 15,772 棟（同 +186）
  - ・ 適正化診断サービスに関わる会員からの問い合わせは、会員会経由で行うことを徹底

## 行政・関連団体情報

### 行政関連情報

#### ■横浜市で「管理計画認定制度」が令和 4 年 1 月 1 日に開始

制度の概要や申請方法などに関するオンライン説明会を 12 月 2 日に開催  
詳しくは横浜市ホームページでご確認ください。

#### ■管理計画認定制度の専用電話（日管連事務局への連絡用）

管理計画認定担当の電話（日管連事務局への連絡・問い合わせ用）

☎ 03-5801-0125      Eメール [knts@nikkanren.org](mailto:knts@nikkanren.org)

## スキルアップ情報

### 時代は変わる

#### <技術研究会>

A マンションは、理事会担当者全員に PC を配布した。具体的な運営システムがあるわけではないが、まず理事会メンバーが IT 環境（PC）を持つことが大切だと判断し配布した。理事会が最初に取り組んだことは、理事会や担当理事のスケジュールを共有することだ。スケジュール共有は、管理会社にも協力を求め、管理員の就労時間や定期的な点検業務など契約された業務をすべて入力してもらった。管理会社には拒否されると思ったが、逆に喜んで協力してくれた。管理会社にとっても、仕事の効率化が推進できるので大歓迎だったのだ。また、修繕工事関係では建物の完成図書データをデータ化して、管理組合の仕事をしやすくし、同時に施工業者との情報交換にも使用し、お互いの業務連絡などをしやすくするそう。総会議事録や理事会議事録なども蓄積し、検索すればすぐに過去歴や内容が分かるように順次していく予定だ。

僕が、何よりいい成果だと思ったのは、数人の組合員からアクセス要望が出たことだ。要望する組合員が増えれば、組合員の共通のプラットフォーム化も可能になり、管理組合に対する無関心問題の解決策の一つになると思うのがその理由だ。マンション管理組合は、古い慣習からデジタル化の遅れが目立っていた。例えば、組合員同士、管理会社、修繕業者などとの連絡方法は、アナログ的な手法が基本で、理事会や総会は紙の資料だ。会計情報も、早くて一か月か二か月後にしか組合員に情報が届かない。しかし、A マンションのように PC 端末を導入すると、否が応でもデジタル化が進み始め、その部分の改革が進む。一度使い始めるとやめられないのがデジタルの特性だから、間違いなく変わる。一般に輪番

制のマンションの場合、数年に 1 回の割合で理事の役目が来るが、その理事の任務は 1 年なので、その期間の務めを終えれば係わり合いが薄くなり、そのうちに管理組合のことは忘れがちになる。しかし、プラットフォームができると継続的に係わるきっかけができる。とてもいいことだ。

管理組合の情報も、かかわりの強い組合員だけが極端に多く持たなければならないのが現状だが、管理組合員全員がいつでもどこでも必要な情報にアクセス出来るようになると、お互いの負担が軽くなる。デジタル社会の情報は、みんなでシェアした方が良く、仮に新しい情報を入手しても自分で抱え込まず、すぐに組合員と共有するのがあるべき姿だ。そんなあるべき姿に、A マンションはスタートを切った。

適正化法が改正され、マンション管理組合の健全性を求める社会的要請が高まっている。改正前はマンション管理組合の健全性は、内部の問題でしかなかった。しかし、今回の改正で内部的な健全は当然であり、外部的にも管理組合が健全であることが求められるようになった。それも、透明性を高めて誰が見てもわかるようにしなければならない。いわゆる“見える化”が社会的要請である。管理計画認定制度などの評価制度の導入はそのことをマンション管理組合に促している。

A マンションの取組はまさしく“見える化”につながる取り組みだと思う。我々マンション管理士もこんな時代に対応できるよう頑張ろう。

## 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11日(日)13:30~15:30 場所:市民活動センター会議室 A・B 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22日(土)12月27日(土)13:00~16:00 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:11月16日(水)、12月21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7日(月)、12月5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22日(火)、12月20日(水) 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11日(金)、12月9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28日(月)、12月26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30日(水)、12月28日(水) 13:00~ 16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 :TELO46-394-4711(建築住宅課)

藤沢市	日時:11月25日(金)、12月23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11日(金)、12月9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3日(木)休会、12月1日(木)13:00~16:00 於:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000(内線2660:地域共生課)
平塚市	日時:11月28日(月)、12月26日(月)13:00~16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀支 部	日時:11月5日(土)、12月3日(土) 於:横須賀市総合福祉会館会議室 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ)
逗子市	日時:11月28日(月)、12月26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	日時:11月11日(金)、12月9日(金) 13:30~16:30 於:小田原市役所市民相談室 TEL:0465-33-1307(都市政策課)

## 会員寄稿「千客万来」

### 阪神淡路大震災

相田裕二

マンション管理士研修会 IN 神戸が6月30日に開催され、YouTubeで視聴をいたしました。マンション管理の適正化推進計画について神戸市と兵庫県の取り組みについて説明があり、兵庫県のマンションの現況についての説明を聞いていると、27年前に発生した阪神淡路大震災の記憶がフラッシュバックして蘇ってまいりました。

27年前私はデベロッパー系列のマンション管理会社に勤務しており、1995年の1月17日神戸で大変なことが起こっていると朝一番で部所長が集められ、本社に災害対策本部の設置が急遽決定し、その日のうちに現地に支援部隊を送ることとなりました。

当時神戸には神戸支店がありましたが、支店が入居しているビルは被害が大きく、社員も出勤できる状況にはありませんでした。そこで大阪支店が震災当日から神戸の社員の安否確認や管理しているマンションの被災状況の確認に当たりました。本社からの支援部隊も大阪を現地対策本部として、情報の収集に当たることとなりました。

当時兵庫県内には分譲マンションが約5,000棟程ありました。当時の記録によると、大破が83棟、中破が108棟、小破が250棟あったとのことでした。被害のほとんどが新耐震以前に建ったマンションで、新耐震基準のマンションにはそれほどの被害は無かったようでした。私どもが管理していたマンションは兵庫県内で150棟ほどありましたが、そのほとんどが新耐震以後に分譲されたマンションで大きな被害はなく、中破が1棟以外は小破以下の損害でした。

震災から2週間経って、被害状況がほぼ判明し、管理組合へ被害の報告と復旧について協議をする段階となりました。

私は2月5日に先陣で大阪に入っていた人間と交代で現地災害対策本部長として、大阪に入りました。神戸には2月15日から三田経由で神戸に電車で行くことが出来るようになりました。2月15日福知山線、三田を経由して新神戸に到着いたしました。新神戸から事務所のある三宮まで徒歩で30分くらいでしたが、徒歩の途中の風景はまるで空爆の後の市街地さながらで、ビルやマンションの1階が座屈していたり、途中階が潰れていて傾いた建物がたくさんありました。戸建ての民家はほとんどが押しつぶされていました。道路はあちこちで亀裂が発生し、いたるところ盛り上がり、道路の両脇の電柱は倒壊し、電線がぶら下がっていました。私は戦争の時代の経験はなく、写真や映画

で空爆の後の市街地を見ただけですが、あの光景は今でも私にとって忘れることが出来きないものとなりました。

2 月 15 日までに各支店及びグループ会社からの支援部隊を含めて、第一次の被害状況調査が終了し、次の段階で各管理組合への報告と、復旧工事の見積もり取得、地震保険の対応が始まりました。

私は管理しているマンションの中で一番被害の大きかった灘区のマンションの管理組合支援の対応に当たっておりました。説明会を開催するにも区分所有者がマンションにほとんど住んでいる状況ではなく、まず区分所有者の所在地の確認作業から始まりました。マンションのエントランスに各区分所有者の連絡先を掲示してもらい、それに基づき説明会を何回か開催し、被災状況の説明、復旧方法、復旧工事の見積もり取得を管理会社が理事会と一緒に対応を進めていきました。

当初被災したマンション居住者のやり場のない不満や悲観のはけ口としてデベロッパーに代わり管理会社が受け皿とならざるを得ませんでした。対応を進めていくうちに、信頼関係が徐々に生まれ、途中建て替えの議論も出てきましたが、最終的に当初の建設会社に被害復旧の見積もりを取得し、臨時総会で最終的に復旧工事实施の議案が賛成多数で決議されたのが、震災から半年以上経過した 8 月の下旬でした。それまでには他のマンションの復旧決議や復旧工事も終了し、我々支援部隊の使命が終わりに近づき、9 月末を持って現地対策本部が解散となり、神戸支店も通常の業務に移行して参りました。

このときの私の経験がその後のマンション管理及び管理組合対応の基礎となりました。

またその後新潟県の震災、東日本大震災と大きな地震が発生しましたが、阪神大震災の経験が管理会社として初動の対応、管理組合に対する支援のあり方に大きな影響を与え、管理会社や管理業界として管理組合向け震災対応マニュアルの作成、防災用品の備え付け提案等に繋がることとなったわけです。

## 事務局からのお知らせ

### ■新型コロナウイルス感染防止対策について

当会の活動における主な会議(理事会、委員会、研究会、支部定例会)は、当面の間は原則としてオンライン(Web会議)としますが、対面式(リアル)で開催する場合は、十分な感染対策を講じたうえで、会議室定員の半数を上限に開催できるものとします。(当会事務所使用時は上限9名)

### ■会員の動静(10月31日現在)

#### 1) 入会

- ・10月の入会者は1名です。(敬称略)

入会月	氏名	所属支部
10月	岡田 浩明	横浜

#### 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	106名	38名	35名	19名	24名	222名

### ■入会説明会開催予定日

- ・11月以降は参加希望者の希望日時に応じて開催

### ■2023年度マンション管理士賠償責任保険について

- ・11月中旬以降に2023年度のマンション管理士賠償責任保険加入(新規・更新)のご案内を郵送予定

## ■ 2023 年度年会費納入について

- ・ 11 月下旬に 2023 年度年会費納入のご案内を予定

**編集後記**

コロナ蔓延も一服し今のところ平穩に推移しているが、円安、物価高、株安、実質賃金低下と日本経済の不安材料は益々重く厳しい。特に年金生活者等リタイア組の老骨を鞭打つが如くの年金、介護保険の給付減、負担増が控えている。これに混迷の政治状況が拍車を掛ける。白髪も増えるわけである。今号は李白の『秋浦歌』より

白髪三千丈 縁愁似箇長 不知明鏡裏 何處得秋霜

**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：櫻井良雄

e-mail: [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)

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