



論 壇

神奈川県マンション管理士会副会長 江藤 忠徳

## 釈迦に説法Ⅱ

2回目です。今回は一般社団法人の「理事会」について概観してみたいと思います。詳しくは関係法令や定款をご覧ください。

理事会は法人の業務執行の決定、理事の職務執行の監督、代表理事・業務執行理事の選定・解職(一般法90条)のほか、社員総会の日時・場所・目的である事項の決定、規則の制定・改廃を行う機関であり、すべての理事で組織されます。法人のガバナンスを担う中心的な機関である。理事会は、重要な財産の処分・譲受け等の重要な業務執行の決定は理事会が行い、理事に委任できません(一般法90条)。理事会は、理事の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他一般法人の業務の適正を確保するために必要な体制の整備を理事に委任することができます(一般法90条④五)。

業務の適正を確保するための体制とは、情報管理体制、リスク管理体制、効率的な業務執行体制、コンプライアンス体制、監事の監査の実効的な執行を確保するための体制など(一般法規則13条14条)に必要な規定を定め、あるいは組織をつくることによって、法人のガバナンスを確保しようとするものです。理事は法人の機関である理事会を組織し、理事会の決定に参画します。理事会は、理事の中から、法人を代表し法人の業務を執行する代表理事(1名以上)を選任しなければならない(一般法90条)。代表理事のほかに任意に執行理事を置くことができ、代表理事と執行理事は3ヶ月に1回以上(定款で4ヶ月を超える間隔で2回以上と定めることも可)理事会に執行状況を報告しなければなりません(一般法91条)。理事はその人格と識見からその任に就いていることから、委任状による理事会出席等は認められないとされています。

## 委員会だより

### 総務委員会

<総務委員長 藤尾 和弘>

平成20年、21年新会員向けのオリエンテーションを下記要領で行いました。

1. 開催日時 平成21年5月22日(木)18:30~20:30
2. 開催場所 当士会事務所
3. 推進担当 総務委員会
4. オリエンテーション内容

- 1) 開会 18時30分開会
- 2) 会長挨拶 佐々 会長
- 3) 当士会の概要について 藤尾 副会長
- 4) 各委員会の活動状況説明
  - ・総務委員会の業務、役割について
  - ・技術支援委員会について
  - ・研修企画委員会について
  - ・業務支援委員会について
  - ・法務研究委員会について
  - ・涉外企画委員会について
- 5) サポートセンター事業について
- 6) 事業協同組合について



今年度入会の会員7名、執行部から6名の参加を得て、滞りなく開催されました。

参加者からの熱心な質疑応答もあり、約2時間の時間が足りない状況でした。今後も継続的に実施していく予定です、是非多くのご参加をお願い致します。(尚、当日配布資料は、ホームページの会員用資料集に掲載しておりますのでご参照下さい。)

## 広報検討委員会

＜広報検討委員会 本告保彦＞

### リニューアルHPのオープンま近かです

広報検討委員会は、一般社団法人化された管理士の広報関連事項を検討する目的で、創設された特別委員会で、初期の目的が果たせた時期に解散することとなっています。当面の課題として、会報の改定及びHPの革新をテーマに活動をすすめて参りました。会報については、すでにご存じのように、従来のニュースから会報に名称を変更し、内容的にも、速報性から記録性に軸足を移して、従来通りの隔月刊で行くことと致しました。本号が第2号となりますが、まだまだ十分というにはほど遠い状態で、広報委員の方々のご協力の下、なお一層の充実を図って行きたいと思っております。

HPは、すでに幾度も問題視されていた、内向きで顧客志向でないとの指摘から、概容の一新をはけるべく駒井担当委員を窓口にして諸課題の検討のうえ、製作委託業者の選定を終え、5月14日に答申案を理事会にあげ、その承認を得て、正式発注を行い、進行を図って参りました。さる6月26日に第1回目の試作を終え、Web上で見ることが出来るようになりました。但し現段階ではテスト中で未公開となっています。7月9日の理事会にて最終版の検証を頂き、7月10日を正式スタート日としたいと考えています。とはいうものの特に最初の内は、ミスや不具合は付きものと思っておりますので、さらに修正を加え、皆様の活動に利するよう図ってゆきたいと思っております。どうか今後もよろしく、お気づきの点は直接あるいは広報委員を通じてお寄せ下さい。

## 業務支援委員会

＜業務支援委員長 江藤 忠徳＞

### 1 今年の活動目標

神奈川県マンション管理士会は一般社団法人として再生し歩き始めていますが、法人としての体制の整備は極めて不十分な状態です。会の定款はできていますが、それに基づく諸規定の整備は殆んどできていないのが現状です。このような諸規定の整備を含めて法人としての環境を整備する重要な業務を担っているのが業務支援委員会です。

今年度の活動の柱は「定款に基づく諸規定の整備」「業務紹介・業務受諾に関わるマニュアルの作成」「マンション管理士業務マニュアルの製本と有料配布」の3つです。

### 2 定款に基づく諸規定の整備

#### (1) 整備を要する諸規定

支部及び従たる事務所設置規程・倫理規定・理事会規程・社員総会規程・資産運用規程・会計規程・委員会設置規程・情報公開規程・個人情報保護規程 事務局規程など多くの規定を予定しています。

#### (2) 支部及び従たる事務所設置規程及び倫理規定

条文についての成案を得た段階です。7月の理事会の審議を予定し答申します。

支部及び従たる事務所設置規程は、本部と支部の役割を明確にするとともに、支部の設置については従前の申請主義を廃止して県下全域を網羅した7支部体制の地域割当制としています。

倫理規定は、法人としての倫理と会員としての倫理の両面を包含し、その構成は「前文 組織の使命及び社会的責任 社会的信用の維持 法令等の遵守 私的利益の禁止私的利益の禁止 利益相反の防止及び開示 情報開示及び説明責任 個人情報の保護 研鎖 秘密を守る義務 規程遵守の監視等」となっています。罰則・懲戒等の規定を設けていません。

#### (3) 理事会規程・委員会設置規程・事務局規程

鋭意検討中ですが、8月までに成案を得ることを目標に実施しています。

#### (4) その他の規程

12月までに完成させるべく努力いたします。

### 3 業務紹介・業務受諾に関わるマニュアルの作成

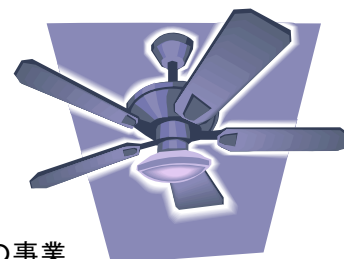
従来本会では業務紹介や業務受諾の業務は行わない慣行でしたが、法人化に伴い法人の事業として取り組んでいます。9月の理事会には審議できるよう答申よていでです。

### 4 マンション管理士業務マニュアルの製本と有料配布

過去における業務支援委員会の活動成果の集大成を本として多くの会員に提供しようとする企画です。9月完成を目標にしています。

### 5 おわりに

以上業務支援委員会の現況を簡単に報告しましたが、当委員会は従来の慣行に拘ることなく正に「会の将来のあるべき姿」を求めて鋭意活動中です。将来の夢を語り実現に向けて努力しています。心ある方の参加をお待ちしています。



**法務研究委員会****「スクエアJS」施設見学会実施**

＜法務研究委員長 松本洋司＞

本土会では、JS(日本総合住生活株式会社)から打診のありました公団団地管理組合の規約見直し補助業務を受注すべく活動中ですが、今回JSの技術部門が集約されております「スクエアJS」の見学会を実施(6月13日)しました。同施設は、JR武蔵野線西浦和駅から徒歩5分のところにあり、本館・ストック技術提案館・ストック技術実験館があります。本館には、技術開発研究所と緊急事故受付センターがあります。緊急事故受付センターでは、JSが設備を管理している団地の設備の運転状況や異常情報が瞬時に判断できるように24時間体制のオンラインで監視されています。その状況を我々は紹介ビデオと実際にオペレーションルームを廊下側から覗くことで確認できました。

ストック技術提案館は、JSが開発した製品や工法の展示、維持・保全の実績に基づく改修工法等の説明がありました。ストック技術実験館は、後付でエレベーターを南側面と北側面に設置するケースでの室内の模様替え例と併せての提案がありました。模様替えについては、2例2室の比較・評価のアンケートがあり、参加者の皆様が回答しておりました。今回は、「公団型規約見直し補助業務」メンバーの14名が参加しました。JS首都圏本部マンションサポート部部长さんをはじめとして、施設側スタッフ多数の方々の懇切丁寧な対応を約2時間半に亘っていただき大変感謝しております。今回得た知識を「公団型規約見直し補助業務」のなかで、団地にお住まいの方々にも紹介していきたいと考えております。

**「破綻法制問題検討会」成果報告会**

法務研究委員会では、破綻法制に関しての検討を進めてきました。

つきましては、その成果について法務研究委員会メンバーのみならず士会全会員を対象にした成果報告会を開催することになりました。

会場は、士会事務所を使用しますので限定されますが、参加希望者が多数であれば複数回の開催を検討します。

**日時**：7月24日(金) 18時～(2時間半程度を予定)

**場所**：士会事務所

**発表者**：重森・眞殿・横山委員(50音順、法務研究委員会)

**対象者**：士会会員

発表会開催の趣旨：県士会ニュース(当時)昨年11月号に掲載された、井上朝廣会員の投稿<特集I>マンション分譲業者の倒産(管理士として管理組合にどのようにアドバイスしたら良いか?)を受けて、法務研究委員会一部有志委員によりはじめられた勉強会の成果を発表するものです。マンション管理組合・区分所有者にとっての「破綻」については、分譲会社・管理会社・修繕工事会社等が対象となります。これに対する対応は、管理組合・区分所有者が弁護士等を巻き込んだ対応が基本と思われます。然しながら、我々マンション管理士が初期段階で管理組合・区分所有者から相談を受けることも考えられます。そこでマンション管理士としての法制面での基礎的学習も必要と判断されます。

そこで今回、検討会成果報告会を開催することとしたものです。

**渉外企画委員会**

＜渉外企画委員長 割田 浩＞

渉外企画委員会では、6月25日(木曜日)、管理士会事務所において定例委員会を開催しましたので概略をご報告致します。

## 1. 賛助会員募集について

- (1) 賛助会員の募集推進：渉外グループが「賛助会員募集企画書」を作成し理事会の承認を得て実施する。
- (2) 賛助会員規程の策定：重森理事規程案を審議、一部修正等を行った。
- (3) 募集用紙：①賛助会員募集ご案内 ②賛助会員申込書などを審議、確定した。
- (4) 募集先：①法人(管理会社は別途審議を要する。)②個人など  
なお、協同組合との調整はしないが運用面で配慮せざるを得ない。
- (5) 募集活動：
  - ① 候補会社をリストアップし、会社概要等を整理する。
  - ② 当面、会長他役員が担当会社を決め、トップセールス訪問を実施する。
  - ③ 今後、HP掲載及び送達なども活用する。

2. 本会の公式チラシ制作について

(1)公式チラシのねらい:

- ① 行政の店頭窓口へ来客配布用に置かせてもらう。
- ② 無料相談会、セミナー等の参加者へ配布する。

(2)種類:①本会事業用②本会事業用及び横浜支部無料相談会用。

(3)印刷枚数:上記①、②とも4,000枚、計8,000枚を印刷する。

3. 業務紹介ルール策定について

(1)本部ルール策定:業務支援委員会で今後策定する。

(2)業務紹介ルート:本部—支部長—支部内紹介(支部で策定)。

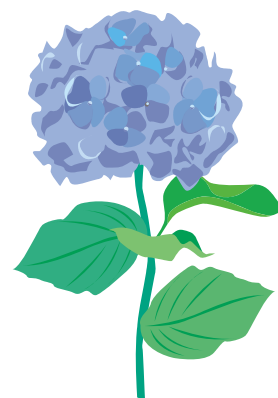
(3)既に士会事務所に業務紹介依頼が数件あり、今後ホームページがリニューアルされたら、さらに増えることが予想される。原則として事務局を経緯する必要がある。

(1)業務支援委員会策定の「従たる事務所及び支部設置規程」案を審議。

(2)現行5支部体制を県下7支部体制とする案を審議し、了承した。

(なお、鎌倉市・大磯町・二宮町の所属支部については継続審議とする。)

(3)支部設置は申請方式を廃止し、会員の増加を待って7支部へ順次移行する。



**研修企画委員会**

**マンション管理研修セミナーのご案内**

＜研修企画委員長 塩畑 安久＞

一般社団法人神奈川県マンション管理士会は、年4回マンション管理研修セミナーを定期開催しており、今回の開催は、第36回目で、高経年マンションにおいて排水設備の改修工事と同様に最も関心がございませ給水設備の改修と管理組合における身近な法律問題を取り上げさせていただきます。管理組合の皆様にとりましても適切な管理運営に欠かせない内容であり、また、本管理士会会員のマンション管理士の皆様にとりましても専門的知識・技能などの向上に役立つ内容であります。

皆様 本管理士会主催のマンション管理研修セミナーへ奮ってご参加いただきますようご案内申し上げます。

- **主 催** : 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- **日 時** : 平成21年10月3日(土)午後1時30分～4時40分
  - **会 場** : かながわ県民センター305号室(JR横浜駅西口徒歩5分)
  - ◇ 〒221-0835横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2 TEL045-312-1121
- **受講料** : 本管理士会会員の受講者 1,000円(資料代込)  
本管理士会会員以外の受講者 2,000円(資料代込)
- **受講者** : 先着順60名

**第一部 講演「高経年マンションにおける給水設備の改修工事について」**  
**講師** 本管理士会会員マンション管理士・建築設備士 高塚 博志氏(スリーエフ設備計画代表)  
 高経年マンションにおける給水設備は、排水設備と同様に老朽化等により改修を検討する時期に入ります。設備の調査診断、改修方法、更には、給水システムの変更まで広範囲に及んでいます。給排水設備の設計・改修に豊富な実績のある講師から講義いたします。

**第二部 講演「管理組合における身近な法律問題への対応について」**  
**講師** 横浜マリン法律事務所主宰 弁護士 石川 恵美子先生  
 弁護士石川 恵美子先生は、マンション管理等に関する学識者及び法曹界におきましては、神奈川県はもとより全国でも特に著名な弁護士であります。その先生に掲題について講義をお願いし 管理組合の皆様の日頃の適切な管理運営にご活用いただくと共に本管理士会会員のマンション管理士の皆様の自己研鑽にも役立つことを願っております。

- 申込方法** : FAXまたはE-mailでお申し込みください。
- 申込先** : 一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務局
- FAX** : 045-662-5471
- E-mail** : [info@kanagawa-mankan.org](mailto:info@kanagawa-mankan.org)

## 技術支援委員会

＜技術支援委員長 奥田康雄＞

報告事項なし

## 支部だより

## 横浜支部

＜支部長 遠藤 勲雄＞

横浜支部では、5月19日(火)に今年度の第1回交流会・懇親会を開催し、14名の会員が参加されました。交流会では、本年度から取止めとなった横浜市市民相談室の「マンション管理相談」に代わり当士会主催で行うマンション管理相談会について、開催時期、方法、広報活動等について意見交換を行いました。横浜支部では、交流会での会員の意見を踏まえ、以下の通り相談会を開催することに致しました。

名称 マンション管理相談会

- 開始時期 平成21年7月14日(火)
- 開催日 毎週火曜日 午後1時～午後4時
- 場所 士会事務所
- 相談料 無料

相談員 横浜支部会員(現在 相談員希望者18名)

これを受け、5月下旬、横浜市まちづくり調整局に後援申請を提出し、6月中旬に許可をいただきました。現在、支部役員を中心に、相談会開始に向け、運用規程の作成、会場の整備、チラシの作成、HPへの開催案内の掲載等の準備を進めております。

会員の皆様には、交流会等の場で通してこのマンション管理相談会を管理組合関係の皆様にご紹介いただきたく、お願い致します。

## 川崎支部

＜支部長 平野 節子＞

1 平成21年度 かわさき市民公益活動助成金 選考合格しました。

4月29日に誕生しました県士会川崎支部と首都圏マンション管理士会川崎部会の活動のための組織、「川崎市マンション管理士会連合会」で申請をしていましたが、1次書類選考は合格し、5月23日 13:00～ 武蔵小杉に新しくオープンしたての市民活動センターにて2次選考の公開プレゼンテーションに参加しました。

結果は合格で、スタートアップ助成金として10万円/年が支給されることになりました。

支給対象は 隔月一回開催のマンション管理に関する無料相談会開催 です。

場所: 武蔵小杉の市民活動センター会議室(駅より徒歩3分)ミッドスカイトワー1F

日程: 偶数月 第2日曜日10時～12時まで

初年度は、気軽に立ち寄れる無料相談会を同じ場所、時間帯でおこなうことで、市民の皆様信頼を得るようにがんばってゆきたいと考えています。

1年間の実績を積むと次年度からは助成金も増加し、継続して受けることが出来るようです。

川崎に在住の士会会員の皆様の参加をお待ちしています。

2 6月14日 第一回 無料相談会 及び管理士会連合会会合を行いました。

事前の広報が間に合わず、今回の参加はありませんでしたが、今後の活動方針等で盛り上がりました。

今後の活動予定7月…市役所の後援取得の働きかけ、役員による訪問を予定しています。

## 相模原支部

＜支部長 田中 利久雄＞

1. 平成21年度・第3回マンション管理セミナー&相談会開催

7月11日(土)午後1時～4時 相模原市市民会館(聴講無料)

- ① 賢い理事会運営のポイント・岡本恭信マンション管理士
- ② 大規模修繕工事の対策全般・日熊憲嗣マンション管理士, 一級建築士

2. 支部役員会

- ① 第4回支部役員会6月5日(金)開催済・議事録配付済

- ② 次回第5回開催: 9月3日(木)午後6時・小田急駅ビル4階小会議室
- 3. 支部総会
  - ① 次回第3回開催: 9月3日(木)午後6時30分・小田急駅ビル4階小会議室

**湘南支部**

＜支部長 廣正 晋平＞

藤沢・茅ヶ崎・鎌倉・平塚の湘南3市でのマンション管理相談会の実施  
支部会 6月26日

**サポートセンター事業報告**

＜渉外企画委員長 割田 浩＞

1. SCホームページの活用促進について

ア、SC ホームページの検索方法

- ・SCホームページ名は、 <http://www.yokohama-ysc.jp>
- (事務局メールアドレスは、 [support@yokohama-ysc.jp](mailto:support@yokohama-ysc.jp) )
- ・インターネットで「横浜市マンション管理組合サポートセンター」で検索しても可。

イ、主たるサイト

- ・SC事業の概要、設立趣旨、事業実施要綱
- ・相談員紹介……登録は事務局へ(既登録者約60名)
- ・Q&A コーナー……新規登録を待っています。
- ・交流会のご案内…各支部で適宜に更新してください。
- ・セミナーの案内…更新はメールで事務局へ申請する。
- ・メルリスト、メールマガジン…交流会の情報伝達に活用してください。

ウ、ホームページの更新(メンテナンス)

- ①事務局で更新…セミナーの案内、MLの変更(申請書による登録)
- ②各支部で更新…交流会の案内、MLの変更(対話型登録)
- ③開発会社へ委託…相談員紹介カード、その他のメンテ(月1万円の予定)

2. マンション管理基礎セミナーNo1(新任役員研修会)のご案内

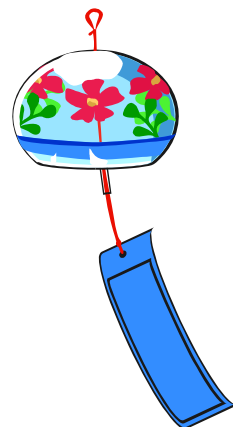
- ①21年度は、昨20年度の反省にたつて機の用意ができる技能文化会館での開催とします。
- ②申込は、SCホームページの「セミナー案内」の公式チラシをプリントして申込書を事務局へFAXしてください。  
(事務局: TEL&FAX 045-663-5459)

■マンション管理基礎セミナー(新任役員研修会)

主催: 横浜市まちづくり調整局、(財)マンション管理センター  
平成21年7月11日(土)午前9時30分～午後5時00分  
会場: 横浜市技能文化会館(関内駅大通公園前)  
定員: 200名 参加費・資料代無料(お申し込み先着順受付)

■新任役員研修会 プログラム

・開会・サポートセンター	サポートセンター代表	
・区分所有法と管理規約	マンション管理士	小林秀文
・標準管理規約・みらいネット	(財)マンション管理センター	広田信子
・理事会の運営・役員の役割	マンション管理士	前田映子
・滞納管理費の回収	弁護士	高橋健一郎
・横浜市マンション支援施策	横浜市住宅部住宅計	



## かながわマン管協の現況報告

代表理事 三島哲郎

昨年4月1日に開業したかながわマン管協も2期目を迎えております。これも偏に、一般社団法人神奈川県マンション管理士会(以下「県士会」と略称します。)を始め、関係先各位のご指導・ご支援の賜物と、本紙面を通じ心より御礼申し上げます。

初年度は手始めに、認知度アップを主眼に県士会に共催をお願いし「マンションみらい塾」を8月、12月、2月に3回開催しました。

8月17日 18組合24名、組合員他17名(合計41名)

12月14日 16組合20名、組合員他25名(合計45名)

2月8日 24組合32名、組合員他22名(合計54名)

と、徐々にではありますが受講者も増え、6月14日に開催した第4回は労働プラザの会議室75名の会場が満席になり、補助席を準備するほどの活況を呈しました。みらい塾が発端の個別相談、更には業務受託にも結びつき始めております。

開業当初は、組合員も、個人事務所を開設してはみたものの、実務経験に乏しい者が大半でした。そこで、先行してマンション管理士として自立している組合員が積極的に講師を買って出、組合員の業務能力向上のための自己研鑽の場として、「スキルアップ講習会」を3回実施し、少しずつではありますがマンション管理士とて力をつけております。

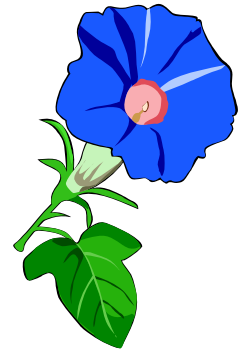
その結果、前期は組合として6件1,890千円の受注をみたほか、組合員から4件1,686千円の保証契約受注を得ることができました。

これにより、お蔭さまで10万円余ではありますが初年度黒字を計上することが出来ました。そこで、組合員への還元策として、賦課金(組合運営のための年会費)を今年度は、初年度の半額の、年12,000円にいたしました。

今年度は、組合員一同更なる営業努力をすべく、営業推進委員会を中心に昨年実施した、KKプロジェクト(神奈川県住宅供給公社が分譲マンションの管理業務から撤退するとの情報を得、管理会社見直・変更支援業務を受託すべく、組合員有志による営業部隊を結成し、KKプロジェクトを実施した。)の第2弾を現在鋭意立案中です。

**かながわマン管協**は、組合員の力を結集し、マンション問題の総合病院を目指しておりますが、まだまだ、力不足の観が否めません。そこで、新しい力を求め、組合員募集キャンペーンを開催する事となりました。

就きましては、**7月7日(火)にオリエンテーション**を開催いたします。かながわマン管協に参加をご希望の方はもとより、興味をお持ちの方は、是非ご参加下さい。



会員  
特別寄稿

### ある決断

一つを譲り、多くを得た

一般会員 眞殿知幸

綱島駅から西に向かい鶴見川の支流を跨ぐ橋に差し掛かると、ある珍しい光景が目に入る。大型のマンションが、建物の外側すべてに、縦横に鉄骨を、斜めに鉄筋を走らせ、いかにもなにかの補強をしたことを瞭然とさせつつ建っている。

仄聞するところ、普通、マンション所有者は建物の構造に問題があることを公にすることを資産価値が下がることとして避けようとし、耐震診断を受けることさえ嫌がるという。従って報告者には、このように外観が少なからず変化する(結果的に耐震性能に問題があったことを人にしらしめてしまう)ことになる工法の採用については、多くの入居者が反対し、最終的には所有者全員の苦渋の選択というべき決心であったのではないかというような先入観があった。しかし、結論的に言えば、この外観問題は、意外に工法の選択にあたってさほど強い反対はなかった模様である。人は、適切に情報を与えられと賢明な選択をするものであることを改めて知らされた。

このマンションは、昭和49年完成で、8階建105戸と8階建64戸の2棟がほぼ平行に並び、1階がピロティ式の駐車場であるほかは、全戸同一型で、全体として極めてシンプルな外観を持つ建物である。

阪神淡路大地震では、しばしば昭和56年の現行耐震基準施行前の建物、とりわけピロティを持つマンションの被害のことが伝えられた。この報道によって、所有者らは建物の耐震性について不安感を抱くようになり、平成11年頃から耐震診断やその補強工事についてセミナーの受講などの勉強を始めた。そして11年末には横浜市の耐震診断制度を利用して耐震性能の予備診断を実施した。その結果、この建物が長辺方向の揺れに対して耐震強度に不安があることが判明

し、補強工事の必要なことが分った。

しかし、補強工事について調べてみると、相当な費用が掛かり、当時の積立金の状況の下では所有者に一時金として多額の負担が及ぶことが分かり、その話はあまり進展しなかった。そんな折、横浜市が平成13年から、改修工事に対しても費用の補助を行う制度を発足させた(当初は15%弱、後に3分の1)。このことが追い風となる一方で、各種耐震工法の比較を通じて、「外側ブレース工法」を採用すれば費用を大幅に節減でき、住民の一時退去も必要としないことが分かり、ようやく平成15年に入って本格的な動きが始まって、同年11月の臨時総会において耐震補強工事の実施を決議(特別決議)するに至った。

翌16年6月の通常総会で事業計画案(3億円)を承認し、以後横浜市の補助金交付申請、住宅金融公庫(現住宅金融支援機構)からの借入金を導入するための「建物耐震改修促進法」に基づく改修計画の認定の取り付け、などの準備を経て、18年6月の通常総会において総額3億5千万円(内3分の1上記補助金、1億5千万円借入金《横浜市が利息の全額補助》、残り自己資金)の予算計画を決定した。借入金の返済は年々の修繕積立金によって10年間で返済するものとし、入居者には一時金の負担はないことにした。

その後、平成19年12月には建物の建築を施工した〇社と耐震改修工事の施工について契約を締結し、約1年間を経て20年3月に完成する。

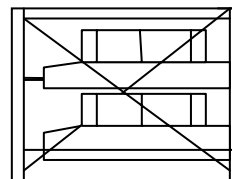
工事発注までに組合員からはいろいろな問題の提起があったが、役員らは7回に及ぶ組合員総会の開催、月報の配布などによって情報を開示し、それらの疑問に答えた。この意見の中には外観の問題について拘るものもあったようであるが、組合員の中ではごく少数であり、それもデザインや材質をどうするかという各論の部分での討議が主な内容であったという。

この工法では、建物外部での施工にとどまるので、建物の内部面積には変更がなく部屋が狭くならないことが最大のメリットで、工事中住民の仮転居が不要であること、どの室に対しても均一の施工であることなどのメリットがあり、それらの結果、工期の短縮・経費の節減へと繋がっていく。

多少の外観上の問題があっても、耐震性能の不安が存在したのが過去のことであり、それを完全にクリアしたことを堂々と公示することになって、一定の需要者にはむしろ好感されることもあると思われる。結局僅かに見ばえを犠牲にしたとはいっても、公的補助を活かす戦略で十分な安全と多くのメリットを巧みに取得したということができよう。

イメージ

総てのバルコニー沿いの天井(床)スラブと各室境壁に鉄骨をアンカーによって固着し、上下二階を1単位として鉄筋で筋かいを入れている。

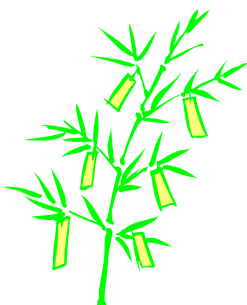


### 編集後記

管理士会ニュースが、会報に衣替えして、2号目となります。2ヶ月に1度なので、そうバタつくこともないと思っていましたが、今更ながら月日の経つのは早く、すぐ次の号の準備に入らねばなりません。お陰をもちまして、各委員会・各支部のご協力により、なんとか期日に間に合うように進めることができています。速報性より記録性に軸足をうつしたことから、主要事項の取りこぼしが無いようには思っていますが、神ならぬ身の気がつかぬことも多々あると思いますので、耳寄りな情報がありましたら、是非お寄せ下さい。今月は先月の田中会員に続き、眞殿会員より貴重なご寄稿をいただきました。ぜひ、皆様方からの寄稿をと、お待ち申しています。

話は、いささか旧聞に属しますが、去る5月の9日北鎌倉が大仏へ山を越し、さらに稲村ヶ崎を経て江の島まで、約14~15kmのハイキングの集いがありました、正直に言ってさすが身に堪えましたが、上がったからのビールの旨かったこと。

どっかりと江の島すわり青葉潮 保彦



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(藤尾 和弘、本告保彦)  
 設立：2002年12月1日  
 会長：佐々 俊郎  
 会員数：正会員 122名(2009年5月1日現在)

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.org  
 http://kanagawa-mankan.org/