



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報

www.kanagawa-mankan.or.jp

第44号 (2010年1月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

会長挨拶

神奈川県マンション管理士会

会長 佐々 俊郎

会員の皆様 あけましておめでとうございます。

平成21年度は、神奈川県士会にとっては極めて残念な年でありました。国交省が平成21年度予算として初めて予算化した「マンション支援モデル事業」で、当該組合の事前承諾を条件に申請すべきであったものをその手続きを怠り、マンション管理士制度の根幹を揺るがしかねない問題に発展しました。当該の会員は、このような大きな問題に発展するとは思ってもよらなかったことと思いますが、似たようなことがいつ起こっても不思議ではないとの指摘もあります。「きれいごとをいっていたら、仕事が取れない」などと愚痴を聞くこともありますが、今回のようなトラブルの発生を機に一層のコンプライアンスを重視し、管理組合や行政機関などからの評価を高め、会員であるマンション管理士の皆様の負託に応えなければならないと強く感じています。



平成22年度は、神奈川県マンション管理士会が一般社団法人化してから2年目の事業年度となります。社団法人となった県士会の定款では、規則・規程に委ねられた事項が多くありましたが、ぼちぼち出始めてきた県士会による会員への業務紹介に係る規定の整備も進みました。管理組合や業者さん、そして行政からも分かりづらいといわれていたホームページも見直しを行い、漸く管理組合の皆様にも見ていただける画面に修正できました。これらの取り組みは、社団法人としての県士会の基盤を盤石な態勢にする取り組みの一環です。そしてその課題は、財政の確立です。財政のマイナス要因としては、横浜市からの事務所助成金は21年度からなくなり、また、マン管協との事務所賃貸借契約も22年度に解消の見込みです。役員の活動交通費は理事会を除き、全てがボランティアとして自己負担で協力いただいています。金がないからといっても、ホームページなどの管理費増は避けられないので、22年度の県士会の財政は極めて厳しい運営を迫られることが必至です。

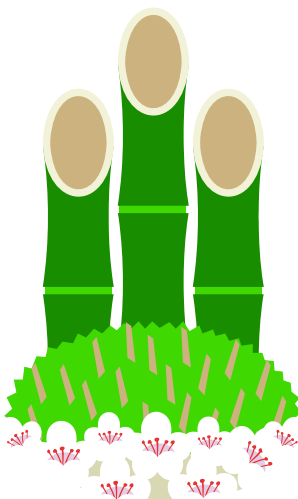
そこで、収入増対策ですが、営利事業に当たらない事業収入を工夫することです。

その一つは、ホームページの更なる充実です。士会始まって以来初めて外注による見直しを行いました。費用面からトップページなどの一部の見直しに終わっており、会員専用のページなどは手つかずのままです。

二つ目は、業務紹介制度の採用とその拡充による謝金の納付への期待です。仕事は誰も与えてはくれませんし、仕事を自ら取る努力をするのがマンション管理士の仕事であると先輩の教えです。最初の一つが課題で、それ以降はそれなりに仕事が取れたとのこと。そのためには、会員自らが多くの管理組合と接触の機会を高める工夫が大切です。管理組合と接触の機会創出は、会員個人の努力が原則ですが士会としても支援できる手段として取り組んでいるのが横浜市マンション管理組合サポートセンター事業です。この事業には60人近い会員が参加しており、事業自体は会員のボランティアですが県士会の提案で始まったものです。経験不足会員のインターン制度にもなっていますが、この事業がきっかけで管理組合の業務紹介につながっている事例もあり、更に充実を図りたいと考えます。

三つ目は、賛助会員の獲得です。定款では、会員の他に賛助会員を会員として定めています。賛助会員は、マンション管理に関する業者さんが対象になりますが士会の公正性を考えて特定の業者さんに偏らないよう最大限の注意を払った取り組みが必要です。

平成22年が、県管理士会にとって更なる発展の年であったと後世に継がれるように期待して年頭のご挨拶といたします。



委員会だより

第2回定時総会・懇親会開催のご案内

＜総務委員長 割田 浩＞

法人設立後、初めての定時総会開催についてスケジュールが決定しましたので、以下のとおりご案内申し上げます。

また、総会終了後の懇親会につきましてもスケジュールと場所が決定しましたので、日程調整のうえご参加いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 日時：平成22年2月27日（土）17：00～19：00
2. 場所：かながわ県民センター 301号室
横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2（JR横浜駅 徒歩5分）
3. 議案：以下の日程で作成し、発送する。
 - （1）平成21年12月末日まで 議案の原稿を担当者ごとに作成し事務局宛提出。
 - （2）平成22年1月7日（木） 定時理事会 第1回議案の調整
 - （3）平成22年1月21日（木） 臨時理事会 第2回議案の調整
 - （4）平成22年2月5日（木） 臨時理事会 第3回議案の調整、確定
 - （5）平成22年2月10日 議案書の発送

＜懇親会のご案内＞

日時：平成22年2月27日（土）総会終了後（19：00～21：00）
場所：「加登家」045-311-8911 三菱東京UFJ銀行 横浜駅前店近く

以上

広報委員会

＜広報委員長 本告保彦＞

ホームページ運用管理規程が間もなく完成

前号でお知らせした通り、常設の総務委員会に付属する、小委員会として**広報委員会**をスタートさせました。当面の課題として、ホームページの機能と内容のさらなる充実を図り、士会の公告メディアとして、インターネットを活用し情報を発信する公式ホームページにふさわしいものにするににあります。委員会としては、まず最初の課題として、従来ルール化がなござりにされ、恣意的な取り扱いがなされていた、ホームページの運用・管理について規程を定め、公明な運用の資とすることとしました。そのために、まず**ホームページ運用管理規程**を制定をし、理事会の承認を得て公表することと致しました。

内容については、改めて理事会承認後にお知らせしますので、くわしくはその機会に譲り、骨子のみ先行して次に記載します。

- （基本方針）提供するコンテンツ（情報）は、士会の定款に定められた目的及び事業等の内容を充たすものとする。
- （構成）管理組合ほか、一般向けコンテンツ…新HP（URL:kanagawa-mankan.or.jp）
会員向けコンテンツ…旧HP（URL:kanagawa-mankan.org）とする。（一部非公開）
- （管理責任者）総括管理責任者・運用管理責任者・システム管理責任者を置く。
- （コンテンツの作成）基本コンテンツ、運用管理責任者
各部署コンテンツ、各部署の管理責任者（委員長、支部長）
- （禁止事項）公序良俗に反する情報ほか
- （コンテンツ掲載者）サイト管理者（別途委員会の指名による）

(運用マニュアル) 具体的な操作等をホームページ運用マニュアルで説明します。(追隨して発表予定)

以上ですが、これだけではなんの事か分からず、百聞は一見に如かずしょうから、公開まで、しばしお待ち下さい。

なお、つづいて、**メーリングリスト運用・使用マニュアル**についても準備をすすめていますので、追って発表致します。

なお、広報委員会は公開していますので、興味をお持ちの方は、ぜひご参加下さい。

次回は1月22日(金)18:00より、士会事務所です。

以上

法務研究委員会

<法務研究委員長> 松本洋司

1. 委員名簿(50音順、敬称略、平成21年12月20日現在)

生亀正男、井上光明、岩橋和美、遠藤和夫、遠藤勲雄、大森誠、金子慶一、川島邦彦、小林俊雄、小林秀文、佐々俊郎、佐藤育志、眞田幹雄、重森一郎、立澤保光、田中稔、中村公一、半田理、平井龍彦、平野孝一、堀部透、牧之瀬昌雄、間嶋英美雄、松本洋司、眞殿知幸、水谷潔、三浦太郎、三島哲郎、矢内高士、山本成一、横山修三 (計31名)

2. 「横浜市版小規模マンション対応型モデル管理規約」勉強会実施

「理事長を管理者としないことが可能なモデル」と併せて、拡大法務研究委員会として、11月10日に実施しました。(参加者:13名)

3. 「マンション標準管理委託契約書改訂」勉強会実施

拡大法務研究委員会として、12月3日に実施しました。(参加者:13名)

4. JS規約見直し補助業務の状況

JS(日本総合住生活株式会社様)から受託しました、旧公団団地管理組合の規約見直し補助業務については第1号(横浜市南区)、第2号(横浜市港南区)を受託し、規約の見直し作業に着手しました。

今後も引き続き、規約見直し補助業務とマンション管理士派遣業務に取り組みます。

5. 新年からは、2項の「横浜市版小規模マンション対応型モデル管理規約」が掲載されている「マンション管理規約の手引き」全般の見直しを含めて、「理事長を管理者としないことが可能なモデル」の検討を進めていくことにしております。

以上

渉外企画委員会

<渉外企画委員長 遠藤勲雄>

・第7回渉外企画委員会の開催

12月17日(金)に各支部長出席の下に開催し、平成21年度事業報告と平成22年度事業計画について審議しました。事業報告では、年初計画外の日本マンション管理士会連合会の相談事業への参加、神奈川県分譲マンション実態調査事業の受託などが特記されました。また、事業計画では、前年度の事業継続に加え、マンション相談やマンション管理士派遣のための広報活動、行政のマンション施策支援活動の強化などが付け加えられました。

・神奈川県分譲マンション実態調査(県北部地区)事業の受託

神奈川県が国の緊急雇用促進対策事業の一環として取組むこの事業を、当士会、かながわマンション管理組合ネットワーク及び首都圏マンション管理士の三者で受託しました。この事業は、平成22年3月迄調査活動が行われ、多くの会員が調査員として参加される予定です。

平成21年度から各地域での活動が支部主体で行われ、定着してきました。新年度では、渉外企画委員会は、支部に跨る事業と支部の活動支援に力を入れて行きます。

研修企画委員会

研修企画委員会の平成22年度事業計画にあたって

〈研修企画委員会委員長 塩畑 安久〉



平成21年度は、士会発足7年度を迎える中で、前年度に見直しを行いました(新)勉強会と、研修会の定着化と内容の充実に努めました。無料の(新)勉強会として広く全会員に拡大し、会員の皆様に参加を呼びかけました(この結果、参加者は各月平均17名で前年度並みを達成しました。)。また、年4回開催しました研修会においては、築30年を経過した高経年マンションが増加している状況の中で、給排水設備の改修のほか、居住者の高齢化に合わせ認知症問題への対応を採り上げると共に、高経年マンションにおける耐震問題への対応も企画し、実現させました。会員の皆様のご協力のほか、管理組合の役員等の皆さんの参加が漸増するようになったこともあり、研修会事業で前年度に引き続き黒字化を達成しております。

平成22年度の事業計画にあたっては、勉強会((新)勉強会を改称)、研修会とも2年度前に行いました見直しが浸透してきているので、その定着化と内容の充実に努めると共に、一般社団法人に相応しい管理士会を目指し、次のとおり取り組んでいくことにしたいと思います。

1、勉強会 開催日は、原則として会員が比較的参加しやすい第4日曜日とします。テーマは、大別しますと、① 判例研究 ②-1 マン管新聞を読む ②-2 業務研究を採り上げます。

これらのテーマについても常に実務に活かせることを念頭に、テーマの選定や研究内容の明確化に留意して取り組むことにし、特に②-1で採り上げられた題材を業務研究に結びつけることを心掛けることにしたい(前年度実績は2件)。また、研究発表者も会員の皆様から積極的な申し出を願すると共に、テーマの選定等にあたり会員の皆様から寄せられた要望事項の実現に、努めることにしたいと思います。

2、研修会 開催回数は、前年度と同数の年4回を予定しています(年4回のうち2回について浜管ネットと平成18年度から4年間共同開催してきましたが、浜管ネットからの要請により平成21年度をもって終了します。)。テーマは、会員等からの要望事項として、ペット飼育問題、高経年マンションにおける給排水設備の改修や、耐震問題への対応も寄せられています。このほか、雇用・年金不安や、生活苦等による管理費等の滞納問題、また、特に居住者の高齢化に伴い、体力的な面から輪番制による役員就任の拒否問題、認知症問題への対応、更には、孤独死問題への対応という要望も増えています。

このような要望項目を勘案のうえ、現在、更にはこれからに向けて求められるテーマを選定し、会員はもとより管理組合の役員の皆様からも評価される研修会にすべく努力していくことにしたいと思います。

技術支援委員会

〈技術支援委員長 井上朝廣〉

技術支援委員会は毎月1回の定例委員会を軸に運営しています。

本年度後半の技術支援委員会は国土交通省監修、財団法人マンション管理センター発行の「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」をテキストとして、各委員が輪番で講師を務めて読み進んできました。12月度は加藤博史委員が講師になって「長期修繕計画の作成の方法」を主テーマにして、推定修繕工事費の積算方法など突っ込んだ議論が交わされました。説明に半分くらいの時間を取って、出席者の経験、見識の披露や違った角度からの長期修繕計画の位置づけなど興味深い議論が続きました。

技術支援委員会はこの輪読を中心にして進めてきましたが、本年度後半はこのほかに地下室洪水事故事例の報告、委員が実際に設計工事監理を担当している事例の紹介、委員が管理組合向けに作成した説明書「長期修繕計画」「大規模修繕工事」「設計事務所をどのようにして選ぶか」などの紹介もありました。新規参加者も少しずつ増加しています。結論を急がず、相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会にしたいと考えています。

34名の登録者は技術支援委員会メールアドレスに登録され、随時相互に意見交換、情報の提供や質問などが出来る環境が整っています。毎月第4日曜日18.00~20.00、士会事務所で定例的に委員会を開催しています。終了後、自然発生的に有志による懇談会も持たれています。

技術支援委員会は会員に何を期待され、何ができるだろうかとの議論もスタートしています。来年以降の計画はまだフレキシブルです。継続こそ力なり。管理士会になんとか技術の芽を根付かせたいと考えています。皆様のご意見に沿って充実した委員会運営を目指します。

委員長 井上 朝廣
事務局 日熊 憲嗣
IT担当 駒井 登
広報委員 松本 浩明

以上

支部だより

横浜支部

<支部長 遠藤勲雄>

・マンション管理相談会の状況

引続き、毎火曜日の午後に当士会事務所でマンション管理相談会を開催致しました。相談員の広報活動の努力により徐々にこの相談会も知られるようになり、相談者も増えてきております。

開催日時 毎週火曜日 午後1時～午後4時
会場 当士会事務所
相談内容 管理組合運営、維持管理等に関する相談
相談時間 1相談あたり30～40分程度（面談、電話）
相談料 無料
相談受付 電話／FAXまたはメール

11月に相談会に来られた方からはマンション管理士派遣を要請され、2名のマンション管理士を公募で選り派遣し、最近業務を受託したとの報告を受けました。

・総会・懇親会の開催

12月15日（火）夜に会員29名（議決権行使者含む）出席の下で第2回定時総会を開催致しました。総会では、支部長より第1号議案の平成21年度事業報告に続き、第2号議案の平成22年度事業計画が説明され、異議なく承認されました。事業計画では、前年度事業の継続に加え、新たに支部独自のセミナー&相談会、会員向けの勉強会の開催などが提案されました。引続き第3号議案の支部会則の改正では、当士会の法人化に伴う主要な改正点が説明され、承認されました。最後に、第4号議案で支部役員の補充が提案され、新たに奥田康雄さんと横山修三さんが選任されました。これにより、平成22年度は前年度役員3名を加えた5名で横浜支部を運営して行くことになりました。

総会終了後、関内の中華料理店で懇親会が開催され11名の会員が参加されました。マンション管理士としての活動や士会運営などについて活発な意見交換が行われ、楽しいひと時を過ごされました。

新しい年、横浜支部では、会員の皆様が自己研鑽の場やマンション管理士としての活動の場を掴んでいただけるような活動に力を注ぎ、皆様の期待に応えて行きたいと思っております。

相模原支部

<支部長 田中 利久雄>

平成22年は法人士会及び当支部の第二期として、県内及び支部での地域密着型マンション管理適正化活動の地固めの年です。市民無料相談会の月次定例開催を進め、法人士会及び支部活動の地元周知の促進、昨年損なわれた信用の早期回復等に努め、もって適正なマンション管理等に資する地元活動を鋭意推進する所存です。

1. マンション管理・市民無料相談会開催

- ・ 月次定例開催〔毎月 第2日曜日 午後1時～5時〕
- ・ 市民会館 第3小会議室〔又は、おださがプラザ・南公民館等〕
- ・ 実施の方式〔支部単独開催、首都圏相模原部会との共催、或いは月次輪番制など〕
- ・ 相談員〔支部会員、或いは共催などの場合首都圏相模原会員との希望者輪番制〕

2. マンション管理無料セミナー及び市民無料相談会

- ・ マンション関連団体との共同開催

県央支部

＜支部長 川島 邦彦＞

支部例会

12月1日におださがプラザの会議室で行いました。

次回の予定は2月2日に厚木市勤労福祉センターで行います。

行政の無料相談会

10月の無料相談会：座間市（10月9日）2件・厚木市（10月21日）0件・秦野市（10月26日）1件・海老名市（10月31日）1件でした。

11月の無料相談会：座間市（11月13日）3件・厚木市（11月18日）0件・海老名市（11月24日）2件・秦野市（11月30日）0件でした。

1月の予定：座間市（1月8日）・厚木市（1月20日）・秦野市（1月25日）・海老名市（1月26日）です。

2月の予定：座間市（2月12日）・厚木市（2月17日）・秦野市（2月22日）・海老名市（2月23日）です。

湘南支部

＜支部長 鮫島政寛＞

明けましておめでとうございます。

昨年は、4市庁（藤沢・鎌倉・茅ヶ崎・平塚）の「地区行政マンション相談会」を開催することが出来、行政に一定の信頼を得ることが出来ました。今年は、行政との一層の連携を図り、それぞれの地域での「無料相談会」を企画してまいります。又管理組合様の様々な「事案」に対応できるよう会員内部での「相互研修会」を設けて会員のスキルアップをはかってまいります。

今後の各市庁舎での相談会は、

藤沢 1/22・2/26・3/26

茅ヶ崎 1/8・2/12・3/12

鎌倉 1/7・2/4・3/4

平塚 1/25・2/22・3/22を予定しています。

いずれも時間13:00～16:00ですのでどうぞご利用ください。

**サポートセンター事業報告****座長会議（21年12月）が開催されました**

＜総務委員長 割田 浩＞

日時 平成21年12月9日(水)18:00～20:30

場所 労働プラザ 第4会議室

参加 本部役員：佐々、山本、川井、井上光、片瀬、森、小林、割田

各区座長：山本(瀬谷)、牧之瀬(緑)、井上光(緑)、井上朝(南)、塩畑(泉)、

溝口(神奈川)、本告(栄)、星野(栄)、中島(西)、割田(戸塚)、小川邦彦(磯子)、小林志保子(中)中

舗(青葉)、立澤(鶴見)、眞田(港南)、佐藤一成(港南)、

森孝之(港北)、荒川(保土ヶ谷)吉村(都筑)、小林秀文(旭)、三島(金沢)

議題**1. YSC法人化について**

冒頭、佐々本部長から、YSC法人化について神奈川県会本体の合意が得られず計画が中断しているとの報告がありました。神奈川県会本体で継続審議ということで再検討するので、それまで延期ということにして頂きたいと要請し承認されました。

2. 21年度(4-11月)SC事業実績

割田総括担当より、21年度SC事業の進捗について以下のとおり報告がありました。

(1)21年度(4-11月)交流会の参加管理組合は、845組合で月平均105.6組合となりました。

20年度が801組合、月平均100組合だったので、前年度比105%となりました。

(2)一方、参加相談員(4-11月)は632名を数え、月平均79名の参加を得たこととなります。

なお、前年度は591名、月平均74名で、わずかながら前年度を上回りました。

(3)活動実績

ア、マンション管理基礎セミナーNo1「新任役員研修会」の開催

開催日：平成21年7月11日(土)9時30分～17時00分

開催場所：横浜市技能文化センター

内容：新任管理組合役員のための「マンション管理基礎セミナー」

結果：参加者は管理組合関係が96名

管理士会関係が23名

合計 119名

イ、マンション管理組合基礎セミナーNo2「建物の維持保全研修会」

主催 横浜市まちづくり調整局、(独)住宅金融支援機構、(財)マンション管理センター、
横浜市マンション管理組合サポートセンター

開催日時 平成21年12月12日(土)9時30分～17時00分

会場 横浜市開港記念会館

受付状況 約100名

ウ、「ライフデザインフェア2009」への参加

パネル展示、セミナー開催、マンション管理の無料相談会等を実施

(4)SC専用ホームページの改訂

ア、交流会速報等の伝達方法変更

「交流会速報」、「交流会報告書」、「交流会相談員の配置」の伝達方法をHP更新方式に改訂した。また、過去の資料も検索できるように改定。(ホームメニューのログイン)

イ、支部交流会メールリストの活用

ホームメニューのログインをクリックすると「メールリストはこちら」が表示される。

1)メールリストへの登録・・・ml-aoba-subscribe@yokohama-ysc.jp

2)メールリストから削除・・・ml-aoba-unsubscribe@yokohama-ysc.jp

3)メールリストの発信・・・ml-aoba@yokohama-ysc.jp

なお、登録したときにシステムから以下のメールが着信するが無視または削除してください。

「これは、ml-aoba@ysc.hustle.ne.jpを管轄しているメールリスト管理システム ezmlm

からの自動応答メールです。」以下A4用紙2ページに及ぶメールです。

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、事務局用MLの変更等

②各支部で更新・・・交流会の案内、支部メールリストの登録・削除及びメール発信

③開発会社へ委託・・・相談員紹介カード、その他(保守料：半年で6万円の予定)

3. 21年度(4-11月)会計監査の実施

(1)活動費の交付

活動実績に応じて支部へ下期の活動費を支給した。

支給総額 ¥399,000.-

(1)会計監査の実施

会計処理はほぼ満足するものでした。

収支残金が読みにくいものがあったので、改善するよう指示しました。

相談員の立替による赤字(自己負担)が多く、苦慮している支部が多いようです。

4. 今後の予定は以下の通りです

(1)大規模修繕工事見学会の開催

日時：2010年3月20日(土)13:30～16:00

会場：ハウスクエア横浜1階

見学場所：エスペランサ中川

定員：予約順40名

(2)座長会

日時：2010年3月2日(火)18:30～21:00

場所：県民センター 405号室

(3)22 年度SC発足会議

日時:2010 年 3 月 23 日(火)18:30~21:00

場所:県民センター 301号室

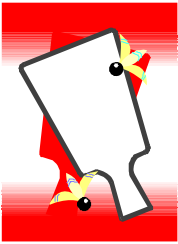
(4)22 年度SC相談員の募集

2 月始から 2 月末まで各団体ごとに募集します。

(5)22 年度SC交流会の会場予約

例年どおり各支部で会場予約を進めて下さい。

なお、横浜市の証明書が必要な場合は事務局あて申請して下さい。



編集後記 希望と期待を持って迎えた、新法人化士会の第1年を終えました。この1年は、後半予想だにしなかった突発的な不祥事の発生により、その收拾に振り回され、空白の数ヶ月と言いたいような日々ともなりました。しかし、検証委員会の解明による答申

により、理事会での意思決定がなされ、士会としての考え方や態度は明確になりました。事後処理に若干の時間は要するにしても、やがて士会としてのあるべき姿に戻るはずです。

この一連のトラブルから学ぶべき事項は沢山あると思いますが、なんとしても問題の本質の掌握の甘さと、初期対応のまずさが、問題の解決に時間を要し、紛争のさらなる拡大につながったと思います。いずれ総括の機会もこようかと思いますが、これを他山の石として、新しい年を迎え、士会員として志をひとつにし、信頼を基盤としたマンション管理士像の確立を目指し、新しいスタートを切ろうではありませんか。

こそ
去年今年貫く棒の如きもの 虚子

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:広報委員会 本告保彦
設立:2002年12月1日
会長:佐々 俊郎

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>