



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第47号 (2010年7月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

平成 22 年度オリエンテーションを開催致しました (5月27日)

実施担当 総務委員会



神奈川県マンション管理士会会議室にて

既にご案内のように、去る5月27日(木)午後6時半から午後9時まで、当士会事務所で「平成22年度オリエンテーション」を開催いたしました。今年度は、平成21年入会会員が9名、平成22年入会会員が5名、入会検討中の方が1名、合計15名にご参加頂きました。主催者側7名、総計22名で開催致しました。

会議は、遠藤会長代行の挨拶に始まり、会の概要、各委員会及び支部、横浜市マンション管理組合サポートセンターについて、配布資料に基づき各担当理事が説明し、その後、各自の自己紹介と活発な質疑応答が行われました。

本年度は初めて、オリエンテーション第2部として、飲み物と乾き物で懇親会を実施し、参加者間の懇親を深めましたが、参加の皆様からは、多数の積極的な意見や要望をいただきました。今後の会の運営に役立てて参ろうと存じます。ありがとうございました。

今後、皆様のますますのご活躍をお祈りいたします。

委員会だより

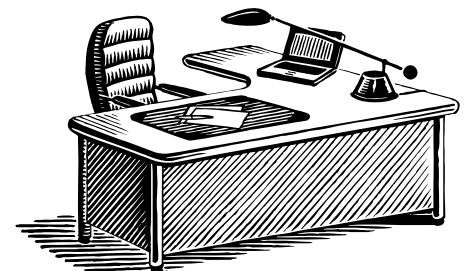
広報委員会

＜広報担当理事 本告保彦＞

広報委員会は6月24日に第7回の委員会を開催しました。第6回(3/19)までに課題としていましたHPとメーリングリストについて、それぞれの規定とマニュアルの作成を行い、理事会への上程を終えました。その後の運用については、総務委員会にて引き継ぎ、より広い視点から定着を図ることとしました。ホームページ運用管理規程、ホームページ運用マニュアル、メーリングリスト運用・使用マニュアルは、HPの会員用資料の業務マニュアル欄に保存し、会員向けに公開しています。詳細については、それらをご覧ください。

さらに、今後の課題として取り上げるべき重要事項としては、情報活動の一層のレベル・アップであります。特に会報について、その目的をはじめ基本となるコンセプトを再検討し、編集方針から配信の方法まで、全般を広く見直して行きたいと思えます。まず、そのためのアクションとして、小人数によるワーキング・グループを今月より発足させることにしました。その討議を踏まえて、今後の方向を明確にし、遠からず情報活動の一角に新風を送れるようにしたいと思えます。

HPについても、お知らせ、新着情報の鮮度と内容の向上をはかるべく、



各支部・委員会など情報発信源にアプローチをかけるとともにお知らせ・新着情報への情報提供、会報への計画ならびに活動報告と、情報発信に各支部・委員会に一段の協力をお願いしています。加えて、会全体の動向を広く伝えるために、理事会ニュースの形で理事会の動きを伝えるべく方策を検討しています。

また、新たに会員になられた方、入会を希望されている方むけに『入会のしおり』を作成しました。HPの会員用資料の業務マニュアル欄に保存してありますので、入会の問い合わせなどにご利用下さい。

総務委員会から会員の皆様へお願い

総務委員会に所属している名簿管理担当では、全会員の住所、電話番号、メールアドレス等をパソコンの名簿ファイルによって常時管理しております。この名簿ファイルによって、委員会、支部、NEWS、などの各種メールリストを管理したり、総会のご案内等を発信しております。名簿ファイルは大変重要な役割を担っておりますので、記載内容が間違っているは大変なことになります。会員の皆様の中で、住所、電話番号、メールアドレス等を変更された際には、必ず事務局に連絡をお願い致します。(名簿管理担当)

業務支援委員会

＜業務支援委員長 遠藤勲雄＞

本年度は、各種規程や定款の作成・改正に取り組むこととし、公募に応じられた5名で委員会を構成し、活動を開始しました。

委員長：遠藤勲雄、副委員長：真殿智行、委員：平野節子、廣正晋平、割田浩（敬称略）

委員会では、既に制定された規程の見直しから始め、まだ制定されていない規程の作成、定款の改正に取り組む予定です。

また、平行して、CPD制度の見直し、業務受託制度の構築にも取り組んでいきます。

制定済み規程 社員総会規程、理事会規程、事務局規程、支部及び従たる事務所設置規程、倫理規定、役員選任規程、委員会設置規程、業務紹介・受託に係わる規程、個人情報保護規程、等
新たな規程 情報公開規程、会員懲罰規程、会計規程、等

第1回委員会が、6月23日（水）に開催され、社員総会規程、理事会規程、事務局規程、支部及び従たる事務所設置規程の見直しを行いました。これら規程の改正案は、7月の理事会に上程し、承認を得る予定です。

渉外企画委員会

＜渉外企画委員長 佐々俊郎＞

神奈川県南部地域マンション実態調査

神奈川県県土整備局住宅部では、平成22年度に平成21年度の北部地域マンション実態調査に続き南部地域のマンション実態調査を実施するとの情報があります。

平成21年度の神奈川県北部地域マンション実態地調査では、過去2回の協同事業実績のあるNPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)が事業契約団体となり、一般社団法人神奈川県マンション管理士会(県士会)及び一般社団法人首都圏マンション管理士会神奈川支部(首都圏神奈川)の3団体の協同事業として事業受託し実施しました。

南部地域のマンション実態調査では、県士会が事業契約団体となり首都圏神奈川及び神管ネットの3団体の協同事業として受託できるように対策中です。そのためには、県士会が競争入札のための業者登録を済ませる必要があり目下事業登録承認申請を提出中で7月上旬にはその結果が判明する状況です。

8月以降の神奈川県競争入札情報をチェックしながら、神奈川県南部地域マンション実態調査の事業受託できるよう引き続き対策中です

日管連関係事項

<日管連担当理事 重森 一郎>

1. 国交省の「管理組合等の取組みの支援に関わる事業」の応募について
 頭書の件で日管連経由の応募は4月30日に締め切られ、会員会より27件の申し込みがあり、日管連で審査の上、20件を国交省へ申請しました。
 結果は近々発表される予定ですが、当士会会員の案件も含まれています。
 なお、平成21年度モデル事業の報告について、管理士会HP新着情報欄に掲載していますので、ご参照下さい。
2. ADR(裁判外紛争解決制度)の検討について
 昨年10月より月1回のペースで9名により検討委員会を開き、法務省のADR認証取得の可能性を中心に、対話促進型を基本とした諸規則等を検討中です。5月12日国交省へ口頭ベースによる初めての検討内容の報告を行いました。
 本件につきましては、内容が纏まり次第会員の皆様に対する説明会が実施される予定です。
3. 日管連のロゴマークについて
 現在ロゴマークを作成すべく、デザインの選定作業等を行っています。

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は、今年度は、火曜日に加え第2と第4土曜日にも相談会を開催しております。この4～6月の相談件数は、5件と低調でした。現在、新しい相談会チラシを作成中ですので、それを待つて広報活動を再開します。
 開催日時 毎週火曜日 午後1時～午後4時
 第2、4土曜日 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 045-662-5471
 メール info@kanagawa-mankan.or.jp
- ・今年度の第1回交流会・懇親会を5月25日（火）に開催しました。交流会では、奥田幹事が相談会の事例を、牧之瀬会員が「管理組合の新年の夢を語る」を紹介された後、自由討論を行いました。出席者は11名でした。引き続き、近くの中華料理店に移り、士会のあり方やマンション管理士の活動などについて意見交換を行いました。
- ・今年度の第1回支部役員会を6月23日（水）に開催し、以下のことを決めました。
 - 新しい相談会チラシの作成
 - 第2回勉強会の開催
 日時 7月20日（火） 18時

場所 士会事務所

議題 大規模修繕工事の契約問題について（業者選定、留意事項等）

- 交流会・懇親会の開催

会員が参加し易いよう、予め交流会・懇親会の開催日を決めることとし、8月、11月及び1月の第4金曜日に開催を予定

相模原市支部

活動計画を次のように設定しています。

<支部長 田中 利久雄>

1. マンション管理無料相談会、月例開催実施中〔第二日曜日・原則〕

〔1〕開催日〔市民会館・午後1時～5時〕

7月11日〔日〕8月8日〔日〕9月12日〔日〕

10月10日〔日〕11月21日〔日〕12月12日〔日〕

〔2〕広報さがみはら・各月1日号「お知らせ」欄、参照

〔3〕2名輪番相談員

小川・塩畑・高橋・田中・辻・日熊・三浦・渡辺

2. 8月3日〔火〕相模原市支部総会開催

〔1〕県央支部と合同開催〔おださがプラザ・6時〕

〔2〕本会情報・会則の件・相談会報告・その他



湘南支部

<支部長 鮫島政實>

当支部では、湘南4市(藤沢・茅ヶ崎・平塚・鎌倉市)のマンション相談会を、毎月1回定期的に開催し、多くの市民の方にご利用いただいております。

このたび湘南リビング新聞社7月発行 市民便利帳「かまくらガイド」に鎌倉市庁舎でのマンション相談会の広告が記載されることになりましたのでご覧下さい。

マンションの管理に関し悩み、ご苦労されている管理組合の皆さんの相談にお答えすべくお待ちしております。

各市の相談会の日程は下記の通りです。場所は市役所相談コーナーです。

・ 藤沢市 第4金曜日

・ 茅ヶ崎市 第2金曜日

・ 平塚市 第4月曜日

・ 鎌倉市 第1木曜日

いずれも 午後1時より4時まで。

サポートセンター事業報告

<総務委員長 割田 浩>

マンション管理基礎セミナー（新任役員研修会）

毎年、好評を博している恒例の新任役員研修会が下記のとおり開催されます。本年は会場の関係で定員が100名と少なくなっています。既に多くの参加希望者が申込みれておりますので、知り合いの管理組合の方で参加希望者がいましたら、早めの申込をお勧めしてください。

主催：横浜市建築局

独立行政法人住宅金融支援機構

(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

日程：平成 22 年 7 月 10 日(土)

午前 9 時 25～午後 4 時 50 分

会場：横浜市西区公会堂会議室（横浜駅西口徒歩 10 分、案内図参照）

定員：100 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 －

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. 開会・サポートセンター | サポートセンター代表 |
| 2. 区分所有法と管理規約 | マンション管理士 眞殿知幸 |
| 3. 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 |
| 4. 住宅金融支援機構 | マンション再生支援グループ |
| (昼食 休憩) | |
| 5. 理事会の運営・役員の役割 | マンション管理士 松本洋司 |
| 6. 滞納管理費の回収 | 弁護士 高橋健一郎 |
| 7. 横浜市マンション管理組合支援策 | 横浜市建設局 住宅計画課 |



(会場案内図)

マンション管理士活動報告

横浜支部 小林志保子

管理規約改正支援業務に携わって

昨年、あるマンションの管理規約改正支援業務に携わりました。金沢区にあるマンションで、同区内に在住する県士会所属会員 3 名でチームを組んで引き受けた業務です。

マンションの概要；建設地 横浜市金沢区、9 棟うち事務棟等(附属棟) 3 棟、住宅総戸数約 400 戸、

【単棟型管理規約から団地型へ】

竣工から 15 年程経ち、理事会では数年前より規約改正の検討がなされてきたそうです。前期の定期総会で規約改正のための専門委員会を設置することとその予算組みが承認され、そこで私たち専門家にその業務支援の要請をされたのでした。



原始管理規約は標準管理規約単棟型に概ね準拠しており、改正にあたってはまず、このまま単棟型を継続するのか、或いは団地型に変更するべきかという検討が必要でした。このマンションは登記では9棟となっていますが、実際には1つの敷地に11棟の建物がエキスパンションジョイントで連結して建てられ、外見上は1棟にも見えるという複雑な構造になっています。また、建物の登記の表題部には「年月日団地規約設定」と記載され3棟は団地共用部分となっています。早速私たちも加わり、

理事会・規約改正委員会で慎重に検討を重ねてゆきました。その結果、区分所有法57条から64条の該当事項が発生した場合、なるべく速やかに対処したい、特に阪神淡路大震災のような大災害に備えて各棟ごとの結束を図りたいとの意見がまとまり、標準管理規約団地型を参考にした管理規約へ改正の方向が決まりました。そして住民説明会で承認を得、団地型への改正を主眼として委員会が主となり、理事会との連携を取りながら作業を進めてゆきました。

難題は、団地全体で一括管理されている修繕積立金を各棟ごとに棟別修繕積立金として公平に分配することができないということでした。しかし、大震災等が起こった場合

復旧・建替え調査を行うためのさしあたっての調査費用は棟の決議でなんとか支出

できるようにしたい。という管理組合の強い要望がありました。その意向に沿えるよう、私たちも知恵を絞りました。

議論に議論を重ねた末、修繕積立金を、各棟間の公平性を考慮し上限金額を定めたとうえで棟総会の決議のみで調査費に充当できるようにするという案を提案し、条文に盛り込むことに決定しました。

「団地管理組合で一括して徴収され蓄えられている修繕積立金は、管理組合の総有・合有的財産として管理されていると考えられる。限られた目的の範囲内ならば、限定的に各棟に支出できる、という団地管理組合の合意があればことは可能であろう」との見解を弁護士の方からもうかがっております。

【その他の主な改正点】

- ・「管理費を町内会費等の支払いにあてる。」という条項を削除しました。管理費と自治会費を混同しているように見受けられましたので、自治会費は規約に定めず集金代行契約等を結ぶことで対処するよう助言しました。

- ・役員を選出、「理事に欠員が生じた場合は理事会で補充できる。」という条項を恣意的な選任となることを懸念し削除しました。代わりに、人数の範囲を〇名～〇名という枠により定めることを提案し、新設されました。

- ・役員の任期は1年となっており、私たちは2年任期の半数改選を薦めましたが、検討の末、任期は1年のままとし、任期を終えた役員は顧問や専門委員会の委員長に就任することにより管理組合運営の継続性を図ってゆくということになりました。それを受け、新たに顧問委嘱の条項を設けました。

- ・総会の議決方法、「可否同数の場合は議長の決するところによる。」という旧来のものを「出席組合員の議決権の過半数」に改めました。

- ・理事会における代理人(同居する配偶者又は成人の一親等の親族に限る。)の出席を認める条項を新設しました。これに先立ち役員の資格要件の緩和についても検討されましたが、組合員以外の方が役員となることできる。と規約に謳うことへの慎重論が大勢を占めました。

【終わりに】

上記の他、使用細則の見直しや総会の出席票に委任状だけではなく議決権行使書を新たに添付する等諸々の提案や議論を重ね、都合9回の委員会・2回の住民説明会を経て

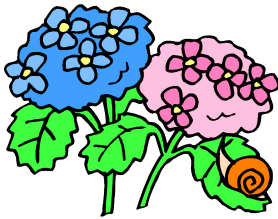
「管理規約改正案」は定期総会に上程され、可決承認されるに至りました。私たちの努力が実った瞬間でしたが、わずか半年という短期間でなし得た今回の規約改正は、役員・

委員の方々の強い意志と結束力の成果であり、そこに関わったことは管理士として大変貴重な経験でもありました。

マンションは千差万別、1つとして同じものはないということを実感しています。よかれと思った提案も、マンションの実情により受け入れられないことにも遭遇します。

規約が適法なものであるのか、また、組合の運営状況や建物の維持・管理と整合性がとれているのか。等に注意しながら、柔軟にかつ慎重に業務をこなしてゆくことが何より大事だと思っています。

編集後記



鬱とおし梅雨の季節となりました。5・6月は総会の時期であり、各管理組合の役員の改選もほぼ終了し、新役員もでそろった事と思います。例年のように、本

年もそれに合わせ、横浜市マンション管理組合サポ

ート・センターはじめ、各地でて新任役員むけの各種研修会が開かれているようです。管理組合の皆さまには是非この機会をご活用いただき、管理組合の運営の円滑化の資として頂きたいと思ひます。

今月号には、初めての試みですが、マンション管理士の活動報告として、小林志保子氏よりレポートを頂きました。是非参考にして頂きたいと思ひます。

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 本告保彦
設立：2002年12月1日
代表理事：遠藤 勲雄

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>