



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第49号 (2010年11月号)

[www.kanagawa-mankan.or.jp](http://www.kanagawa-mankan.or.jp)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

## 秋の研修会・相談会特集



西公会堂 10月23日

灯火親しむ秋となりました。神奈川県マンション管理士会を始め、関連各団体により、それぞれセミナー・研修会が企画ならび開催されています。10月期の口切りとして、本年度からCPD事業事務局及び参加実施団体による自主運営によるCPD研修会が10月9日に実施されました。今回が第3回目で、当士会が企画並びに運営を担当致しました。日時・場所はすでにご案内の通りで、会場はかながわ県民センター、研修テーマを、**第1部A**「長期修繕計画のポイントとなる大規模修繕（講師：マンション管理士、一級建築士、構造設計一級建築士、日熊憲嗣氏）」**第1部B**「高経年マンション大規模修繕の前捌き」（講師：一級建築士 マンション管理士 木島義法氏）**第2部**「将来に向けた耐震化（株式会社E&CS 久保田雅春氏）」が実施され、56名の受講者があり時間一杯まで熱心な受講されました。

次いで、10月23日は国交省22年度補助事業として行われる、マンション等安心居住推進事業として日本マンション管理士連合会が実施し、当会が企画運営を担当する、「マンション研修セミナーと無料相談会」が実施されました。セミナーのテ

マは**第1部**「マンション100年使用計画」とし、高経年マンションが増大の一途を辿っている現状にかんがみ、管理組合が建物設備の長期使用のためどう取り組むかを取り上げました。講師は、神奈川県マンション管理士会・技術支援委員長 井上朝廣がとめました。

**第2部**は、これもマンション住民の高令化や、不在組合員の増加に伴う役員のなりて不足の解消策として注目されてきています「管理者方式」について、その導入にあつたての問題点に焦点を当て、講師、神奈川県マンション管理士会・法務研究委員長 松本洋司が考察の結果を発表致しました。いずれも、大方の管理組合にとっては、今後の課題として、避けられない重要テーマであり30名の受講者の皆さまの熱気を感じる半日となりました。

さらに15時以降を相談会の時間に当て、3組の管理組合様からの相談がありそれぞれ各相談員が対応しました。なお、当日の講義の骨子については、マンション管理士からの提言として巻末に要約して掲載しましたので、ご参照下さい。

## 各機関・団体ニュース

### 日管連

＜日管連担当理事 重森 一郎＞

1. マンション管理士賠償責任保険がいよいよスタートします。

長年の懸案でありました団体マンション管理士賠償責任保険(業務過誤賠償責任普通保険約款、マンション管士特約条項)の内容が固まり、10月下旬から11月にかけて株式会社損害保険ジャパンによる説明会が開始されます。

具体的な説明会のスケジュールは、決まり次第ニュースメールでお知らせいたしますので、説明会のご出席および保険加入のご検討をよろしくお願いいたします。

その後の予定については、説明会及び説明資料でご確認を下さい。

2. シンボルマーク使用規程を作成中です。

先般、日管連のシンボルマークが決定しましたことに伴い、現在「日管連シンボルマーク使用規程」等の作成作業を進めています。

このシンボルマークは全国の日管連会員の意識統一を図り、日々の日管連および会員会の活動や公共団体との連携活動および会員会会員である皆様の活動等において様々な使用場面を通じて日管連組織およびその活動を活性化させていくためにバッジ、名刺、旗等に使用されるものです。

シンボルマーク使用規程等が決まりましたらお知らせしますので、皆様の活動にこのシンボルマークの活用をされるようご検討をお願いいたします。

### マン管センター

平成22年度のマンション管理士受験申込は締め切られました。本年の受験申し込み状況は次の通りです。

#### 試験地別受験申込者

試験地	H22 受験申込者数		H21 受験申込者数		H22/H21
札幌	645	3.2%	704	3.2%	91.6%
仙台	636	3.1%	717	3.3%	88.7%
東京	11,497	56.5%	12,210	55.7%	94.2%
名古屋	1,377	6.8%	1,490	6.8%	92.4%
大阪	3,923	19.3%	4,291	19.6%	91.4%
広島	707	3.5%	786	3.6%	89.9%
福岡	1,448	7.1%	1,606	7.3%	90.2%
那覇	115	0.6%	131	0.6%	87.8%
合計	20,348	100.0%	21,935	100.0%	92.8%

## 11月の研修会・相談会のご案内

### 第4回「マンション相談員等のCPD研修」セミナー

※相談員等は昨年のカードを持参し捺印を受けて下さい。

#### 『エコを考えた修繕計画』

#### プログラム

1. エコを考えた修繕計画とは

近藤 武志 (有)八生設計事務所代表

12:10～13:15

2. 外断熱改修の事例報告 河上 末廣 (株)紅梅組取締役工務部長 13:15~15:15  
(横浜市西区戸部本町の本社ビルを外断熱化、冷暖房費用の大幅削減に成功)
3. アスベストの調査診断、除去工事 原島 浩 ヤシマ工業(株)常務取締役 14:25~15:25  
(アスベストの調査診断、除去工事では抜群の実績をほこる、アスベストの潜在的危険性)
4. 究極の省エネ 無電極ランプ 荻野 大介 (有)オリエンタル 14:25~15:55  
(LEDを超える究極の省エネ無電極ランプの販売開始。団地の街灯に導入できるか。)
- ・日 時 平成22年11月13日(土) 12時10分~16時  
・会 場 かながわ労働プラザ 4階 第3会議室  
横浜市中央区寿町1-4 TEL045-633-5431

JR根岸線 石川町駅西口から徒歩5分

参加費：1000円

定員：60名先着順(定員次第締め切り)

主催：神奈川県下マンション管理アドバイザーCPD委員会

申込先：NPO かながわマンション管理組合ネットワーク事務局

TEL・Fax:046-824-8133 Email:info@jinkan-net.com

申込方法：FAX又はメールで事務局までお申し込みください。

## 第5回「マンション相談員等のCPD研修」セミナー

※相談員等は昨年のカードを持参し捺印を受けて下さい。

### 『マンションの危機管理と個人情報保護』

#### プログラム

- |                  |                           |             |
|------------------|---------------------------|-------------|
| 1. 居住者名簿と個人情報保護法 | 明治学院大学法学部兼任講師 法学博士 竹田 智志氏 | 13:30~14:30 |
| 2. 地震と防災         | 神奈川県中央地域県政総合センター 石崎 健氏    | 14:40~15:20 |
| 3. 東建座間ハイツと減災活動  | ざま災害ボランティアネットワーク 濱田 政宏氏   | 15:30~16:10 |
| 4. 質疑応答          |                           | 16:10~16:40 |

・日 時 平成22年11月14日(日)  
13時30分~16時40分 (受付開始13時)

・会 場 大和商工会議所 3階 会議室  
大和市中央1-5-40

※相鉄線・小田急線 大和駅下車徒歩3分

参加費：無料

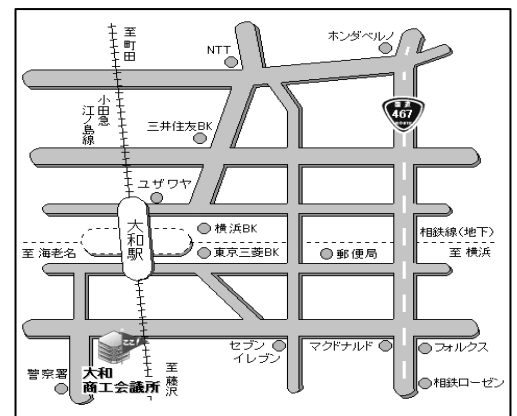
定員：先着50名先着順(定員次第締め切り)

主催：神奈川県下マンション管理アドバイザーCPD委員会

申込先：NPO かながわマンション管理組合ネットワーク事務局

TEL・Fax:046-824-8133 Email:info@jinkan-net.com

申込方法：FAX又はメールで事務局までお申し込みください。



## 《11月の県内各地区の無料マンション管理相談会のご案内》

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にお出掛け下さい。マンション管理士がご相談に応じます。

### ・横浜市

- ・日時： 毎週火曜日(11月2日、9日、16日、23日、30日) 13:00～16:00
- 第2土曜日(11月13日)、第4土曜日(11月27日) 13:00～16:00
- ・場所：一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所

- ・相模原市   ・日時： 11月21日(日) 13:00～17:00
- ・場所： 市民会館
- ・藤沢市     ・日時： 11月26日(金) 13:00～16:00
- ・場所： 藤沢市役所
- ・茅ヶ崎市   ・日時： 11月12日(金) 13:00～16:00
- ・場所： 茅ヶ崎市役所
- ・平塚市     ・日時： 11月22日(月) 13:00～16:00
- ・場所： 平塚市役所
- ・鎌倉市     ・日時： 11月4日(木) 13:00～16:00
- ・場所： 鎌倉市役所

お申込・問合せ先：一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務所

電話    : 045-662-5471

Eメール: [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)

## 横浜市マンション管理組合サポートセンターからのご案内

### 1. マンション管理基礎セミナーN○2

#### 「大規模修繕とマンションの長命化」

日時:11月20日(土) 9:30～17:00 定員:90名(先着順受付、受講証発行)

場所:横浜市西区公会堂会議室(横浜駅西口より徒歩10分)

横浜市西区岡野1-6-41 電話 045-314-7733

#### プログラム

- |   |                 |      |
|---|-----------------|------|
| (1)開会ご挨拶  | サポートセンター代表      | 佐々俊郎 |
| (2)ご挨拶 横浜市  | 建築局住宅計画課        | 谷垣弘行 |
| (3)「大規模修繕について」—注意するポイント—                          | マンション管理センター技術部長 | 鈴木了史 |
| (4)「マンション100年の長命化、その実現の可能性を探る」                    |                 |      |
| ①経年によるマンションの大規模修繕工事の変遷                            |                 |      |
| ②100年の長命化に要する費用、建築・設備、共用・専有部分の改修費用、その資金計画はどこまで可能か | 浜管ネット技術者部会長     | 田邊邦男 |
| (5)マンション長寿命化技術の実際(建築と設備)                          | 建物ドクターズ理事長      | 根岸光司 |
| (6)マンション長寿命化とグレードアップ                              |                 |      |

- ①LED化による節電とグレードアップ
  - ②専有部分契約電気容量のアップとグレードアップ
  - ③マンションの電気契約見直しによるコスト削減
- (7)大規模修繕の支援制度について
- ※参加費 無料 申込書：別途HPまたは各地区交流会にて配布します。

首都圏マンション管理士会 細井知英  
住宅金融支援機構 市川真一

## 2.「地域デビュー応援フェア」への出展

横浜市では、主に若い世代の皆様には市民活動団体、大学、企業、行政が協働で、ボランティア活動や地域活動へ参加するきっかけづくりのイベントを開催します。

- (1)内容:ステージ、ワークショップ、パネル展示、ミニセミナーなど
  - (2)日時:平成22年11月27日(土)～11月28日(日)
  - (3)会場:クイーンズサークル(クイーンズスクエア横浜1階イベントスペース)  
みらいチューブ(みなとみらい線みなとみらい駅構内イベントスペース)
  - (4)出展:パネル展示及びセミナーの2単位(出展料=6,000円)
    - ①パネル展示:11月27日(土)11:00～17:00 会場:みらいチューブ
    - ②セミナー:11月27日(土)12:30～14:00 会場:みらいチューブ
- セミナープログラム
- ・講演会 12:30～13:30(60分) 講師:山本育三(関東学院大学名誉教授)  
テーマ「マンションライフをエンジョイするコミュニティづくり」
  - ・個別相談会(無料)13:00～14:00(30分)

## 3. 大規模修繕工事見学会の開催

- (1)日程:平成23年1月29日(土)13:30～17:00。
- (2)主催:横浜市建築局、横浜市マンション管理組合サポートセンター
- (3)場所:杉田大谷団地(磯子区杉田 7-1-8-1)
- (4)参加定員 50人程度
- (5)見学会のプログラム
  - ① 工事の概要 ア、給水管・排水管の更新工事 イ、共用部分・専有部分の同時施工
  - ② 給水管・排水管の管材変遷と現状
  - ③ 施工上の課題及びその特徴
  - ④ 工事現場見学及び質疑

## 委員会だより

### 理事会(8～10月)トピックス

総務委員会

- 1. 賛助会員(法人)募集  
かねてより、会員増加を図るため、賛助会員(法人)の募集について検討を進めております。
- 2. マンション管理士派遣  
マンション管理士派遣について、管理組合から要請があった際に対応できるように派遣制度を創設し、当士会ホームページのトップページにアップいたしました。
- 3. 倫理規程制定  
各種規程並びに規則の整備を推進していますが、10月の理事会では倫理規程を承認いたしました。

### 広報委員会

<広報担当理事 本告保彦>

広報委員会では、これまでのHPの改善、MLの整備に次いで、士会の広報活動の充実を図るため、広報



の重要手段である会報について、内容と機能の充実をめざすことを重点課題とし、少人数（4名）によるワーキング・グループを結成し、まず会報の発刊を現行の電子的方法でなく、印刷物で発刊することを前提として、それに係る諸問題の検討をすすめました。試案によると最大年間数十万の経費増となることから、理事会の審議の結果、当面は費用のより効果的な支出をはかるべく本案の実施は見送りとする事となりました。但し、配信方式については、サーバーの変更による能力の向上が図れたら、元のネットによる各自への配信に戻したいと考えています。

## 渉外企画委員会

### § 士会会員忘年会のお知らせ §

- ・12月19日(日曜の泊)朝食後解散
- ・伊東市「喜楽荘」駅から海岸へ徒歩7分
- ・会費;9,000円(交通費自己負担)
- ・締切は、11月28日(日曜日)
- ・先着20名を予定しています。
- ※申込は、士会事務局にメールにて

## 技術支援委員会

＜技術支援委員長 井上朝廣＞

技術支援委員会では本年度は「給排水管の更新と更生」に焦点を当てて研究を進めています。10月は(株)マルナカに配管の中に配管を作る排水管更生方法についてプレゼンテーションをお願いしました。

ポリエステル製の芯材にエポキシを含浸させ、圧縮空気により旧排水管の内部に押し込み、壁面に固着硬化させる工法で、配管の内部に単にエポキシを塗布するライニング工法に比較して格段に耐摩耗性が向上したとのことです。

(株)マルナカは資本金5000万円、従業員22名、本社は神奈川県茅ヶ崎市にあり、全国展開しているが、主として関東圏で活動している。港北区青葉台団地893戸の排水管更生工事を受注し現在工事中である。約3億円。見学も可能。

これからも特定の業者に偏ることがないように注意しながら、ユニークな技術を持つ専門業者にプレゼンテーションをお願いする、この試みを進めたいと考えています。回を重ねるごとに熱がこもり、出席者も増加してきました。10月は出席委員数16名、業者側2名合計18名の参加となり、士会事務局はほぼ満席となりました。

毎月第4月曜日18:00～20:00、士会事務局で定例的に委員会を開催しています。各種トピックスの紹介や、様々な分野の出身者のノーハウの披露など興味深い自由討議が続いています。相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会を目指しています。委員会終了後有志による懇親会も随時行われています。

次回は11月22日(月)「地上波デジタル放送に関する諸問題について」その2として(株)八木アンテナのプレゼンテーションを予定しています。また12月上旬に「マルライナー工法—配管の中に配管を作る工事」を実施している青葉台団地の見学会を計画すべく調整中です。別途ご案内いたしますのでご期待ください。

技術支援委員会の委員でなくとも士会の会員の方なら、委員会への参加はいつでも歓迎していますのでぜひ一度のぞいてみてください。

委員長	井上朝廣
事務局	日熊憲嗣
IT担当委員	駒井 登
広報担当委員	松本浩明



## 研修企画委員会

＜研修企画委員長 塩畑安久＞

平成22年度第3回マンション相談員等の CPD 研修セミナー

I、はじめに 第3回マンション相談員等の CPD 研修セミナーは、神奈川県下マンション管理アドバイザーCPD 委員会が主催、当士会が担当し10月9日(土)13時30分からかながわ県民センター301号室で開催されました。受講者のアンケートを添えて報告します。

II、テーマと講師

### 第一部 A「長期修繕計画のポイントなる大規模修繕」

講師 一級建築士・構造設計一級建築士 日熊 憲嗣氏

### 第一部 B 「高経年マンション大規模修繕の前捌き」検討中事例を通じて

講師 一級建築士 マンション管理士 木島 義法氏

### 第二部「将来に向けた耐震化」

講師 久保田雅春氏 株式会社 E&CS

III、講義に関する感想等

第1部 A の大規模修繕については、

○ 本講義は大規模修繕を検討していく上で、適切なチェックポイントになりますとの感想が多くありました。毎年劣化状況を点検し、必要な対策をとっていくことができますなら、建物等の保全上有効な手段になります。

○ 大規模修繕工事の修繕周期(17年周期)の提案で、その根拠についてもっと詳しく説明をして欲しい。

修繕積立金の不足対策の問題がある中で、管理組合の皆さんと工法、材料、工事費などの諸点から検討していく必要があります。

○ 身近で、深刻な問題が起こりやすい題材を「要チェックポイント」や事例を入れて分かりやすく、不安や懸念がほぐされるような説明で興味と好感が持てました

第1部 B 一般的なマンション管理士のコンサル手法を事例発表の形にまとめられたものであるようですが、もっとプレゼンで何を訴求するかを明確にして欲しかった。

第2部 トグル制震構法による耐震は理解できましたが、できたらもう少し他の耐震工法との比較を説明してほしいかった。

などです。

## 支部だより

### 相模原市支部

＜支部長 田中 利久雄＞

〔相模原市支部〕

#### 1. 月例「マンション管理無料相談会」開催

〔1〕日時：11月21日(日)12月12日(日)、午後1時開催

〔2〕会場：市民会館(中央区・市役所隣)2階小会議室

〔3〕「広報さがみはら(お知らせ欄)」に詳細掲載

〔4〕相談員は平成22年度申出会員の輪番交代制(小川三浦高橋塩畑田中辻日熊渡辺各会員)

#### 2. 「県央及び相模原市」両支部合同例会日程

〔1〕日時：12月7日(火)午後6時、会場：おださがプラザ

〔2〕議題：本部等情報・次年度事業計画等、勉強会及び懇親会

### 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。

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。

会員各位へ

藤沢市市民活動推進センターに、神奈川県マンション管理士会の団体登録を致しました。ミーティング・相談会等、会員は無料で利用することが出来ます。今後の支部活動の拠点として活用して参るつもりですので、皆さまもご活用下さい。

## マンション管理士からの提言

### マンション 100 年使用計画

<どうしたら 100 年使い続けられるのか>

<技術支援委員長 井上朝廣>

#### 1 はじめに

日本が戦後の住宅難の時代から脱却して高度成長時代に突入した昭和 40 年代には多くのマンションが建設されました。これらの住宅は日本の成長を支えた企業戦士たちの住みかとして日本の発展に重要な役割を果たしてきました。この時代に建設されたマンションが、いま続々と築 40 年を迎えようとしています。これらのマンションでは

(1) 現在の社会生活に合わなくなってきてしまったという利用面からの劣化。

(2) 建物、設備の経年劣化

という、2つの大きな問題に直面しています。

#### 2 建替か長期に使い続けるべきか

鉄筋コンクリートのマンションは日本の歴史の中にはいまだかつて登場したことの無い建築物です。これをどう使うのか、いま私たちの世代が新しい伝統を作りつつあるのです。

##### 2-1 建替の問題点

経済的に成り立つ、ごく限られたケースだけしか建替えに進むことが出来ていないようです。土地に余裕があり、建ぺい率や容積率、高度制限などの制限を受けずに、例えば 100 戸のマンションを 150 戸に建替え出来るようなケースでは増加した 50 戸分を売却することで建設費の一部を賄い、区分所有者の負担を最小にすることができます。但しこれが可能なのは限られた、ごく一部の恵まれた環境にあるマンションに過ぎません。わずかな費用で建替えが出来ると言う幻想は振り払っておかなければなりません。

##### 2-2 100年使い続けるには

まずは区分所有者の合意です。皆の共通の意識として「100年使い続ける」ことを合言葉に、「マンションの憲章」を定め、エントランス等に掲示するのも有効です。

#### 3 管理の体制と組合員の意識

実は「100年使い続ける」ために一番大切なことは所有者の方達の意識なのです。

強い関心を持ち、よく理解した時に合意は形成されるものです。私は「一部委託による自主管理」をお勧めしています。限られた一部の業務だけを委託し、その他の業務を管理組合から直接専門業者に発注する方式です。

「①会計出納、滞納対策などの基幹事務。②管理員の雇用と派遣。」は管理組合として直接やるには困難が伴います。その他の清掃、機械設備保守、各種工事の発注などは管理組合から直接発注することは比較的容易です。



ある程度の負荷は管理組合にかかりますが、組合員の関心は飛躍的に高まります。使わないでいると筋肉が衰えてしまうように、働かないでいると管理組合の機能も衰えてしまいます。この管理の方式については別な機会が設けられれば詳しくお話ししたいと思います。要は100年使い続けるためには関心を持ち続け、ある程度汗を流さねばならないのです。

#### 4 建物および設備の劣化

マンションの建物は一般的には鉄筋コンクリート造りか鉄骨鉄筋コンクリート造りです。表面をタイルやレンガなどで化粧していてもこの基本構造は同じです。頑丈に見える鉄筋コンクリートの建物も年月の経過とともに劣化が進行します。

##### 4-1 鉄筋爆裂

年の経過とともに、セメントに砂、砂利を加えて出来ているコンクリートに乾燥、収縮による、ひび割れが発生し雨水等が内部に浸透し、内部にある鉄筋を錆びさせ、さらに錆びの膨張によってコンクリートを破壊させます。この現象を爆裂と言います。補修は表面コンクリートを削り取って、鉄筋のさびを落とし、錆止め処置をしたうえで、コンクリートの補修塗をします。

##### 4-2 コンクリートの中性化

コンクリートはアルカリ性ですが、水分と空気中の炭酸ガスなどで表面から中性化が進行します。中性化したコンクリートはもろくなって雨水等が浸入しやすく、鉄筋の錆をさらに助長し強度劣化を招きます。これらの現象は程度の差はあっても、どの建物にも必ず起こる自然な劣化現象です。症状に応じて、ある期間ごとに補修が必要です。

##### 4-3 屋上及びベランダの防水

防水の種類にはアスファルト防水、シート防水、ウレタン防水などいろいろとありますが、どのような防水構造のものでも、必ず劣化が起きてきます。屋上防水層は建物の生命線です。防水が破られれば、建物は使えなくなります。補修さえ確実に実施していれば、半永久的に使用が可能です。

##### 4-4 タイル外壁の補修

時の経過とともに貼りつけタイルがはがれてきて落下します。雨漏りの原因となるだけでなく、落下タイルは通行人に怪我を負わす危険もありますので早目の補修が必要です。

##### 4-5 外壁塗装

モルタル仕上げの外壁では定期的な塗装が必要です。塗装は外観を美しく保つだけでなく、内部の構造物を保護する役割も担っています。定期的な塗り替えが必要です。

##### 4-6 鉄部塗装

ベランダの手すりや玄関扉の枠、配電盤などの扉など鉄部はすぐ錆びますので定期的な再塗装が必要です。錆落とし、磨き、錆止めを塗ってその上に何回か仕上げ塗を行います。

##### 4-7 給排水管の更生・更新

給排水管は人間の血管に相当し、年とともに確実に劣化が進行し、建物の生命に係る重要部分です。百年の使用期間となると、この間には、少なくとも1回、状況によっては2回の更新が必要と思われます。例えば建設後30年でライニングなど更生工事を行い、20年寿命を延ばし、50年目で全面更新、80年目で再度ライニング更生工事を行うなどの長期計画が必要になるでしょう。またこれからの新築マンションでは給排水管の交換が容易に出来るような構造をあらかじめ設計に織り込んでおくことが望まれます。

##### 4-8 エレベータの更新

エレベータの寿命も20年～30年程度と考えられています。100年使うのなら2回は総取換えを覚悟する必要があります。技術の進歩も日進月歩で、最近ではエコをうたい文句にした製品も登場してきました。よ

く研究して最善の選択をする必要があります。

#### 4-9 窓枠、アルミサッシなど

窓枠やアルミサッシなどの寿命は大体35年くらいといわれています。50年で建て替えるのであれば、そのまま我慢して使い続けるという選択肢もあるでしょう。しかし100年使い続けるなら早目に交換して快適な生活を楽しむべきでしょう。

### 5 機能面での劣化

#### 5-1 バリアフリー化

昭和40年代に作られたマンションはほとんどが元気な「子育て世代」を想定して建てられています。時の経過とともに当時の設計コンセプトが合わなくなってしまっています。極力階段や段差をなくしてスロープにする、車いすに対応した通路やエントランスなど居住者の多様化に対応した改造が必要になります。専有部分の部屋の区画もその時々家族構成に応じて変更することも必要でしょう。

#### 5-2 給水直結化

受水槽や給水タンクを経由せず横浜市の水道本管に直接接続して給水する方式に改造することを水道局が推奨しています。

#### 5-3 電源容量

時代の変化とともに各家庭で使用する電化製品の数も容量も増えてきています。建設当時の設備では当然不足してきます。受電契約の改定、ブレーカーの取り換え、屋内配線の増強など電源容量増大に対応する改造が必要になってきます。

#### 5-4 太陽光発電

マンションの屋上に太陽光発電パネルを設置して電力会社に余剰電力を売ること各戸の電気料を安くすることが原理的には出来るはずですが、管理組合配電会社のような仕組みが必要になるかもしれません。スマートグリッドがどのような成長を遂げるかも目が離せないトピックスです。

#### 5-6 地デジ、インターネットなどマンションIT化対応

ケーブルテレビにするのか、地デジアンテナを立てるのか、スカパーにするのかなど判断に迷う難しい問題がたくさんあります。この先何が飛び出してくるかわかりませんが、いずれにしても100年使うと腹が座れば、困難な決断を迫られる岐路に直面した時、それなりの選択が出来るはずですが、その時のために柔軟に対応できる生き生きした管理組合活動が日ごろからなされていなければなりません。

### 6 終わりに

最近都会における孤独な生活とか孤独死などが話題になっています。人間は本来集団を作る生き物です。集団を作ることで自然や他の生き物との厳しい生存競争に打ち勝ってきました。人類の歴史の中で「孤独な生活」は極めて特異な現象です。孤独な生活を選んだ人は生存競争において「適者」ではないので、まもなく集団への回帰が始まるのではないかと私は考えます。

管理組合活動に対する無関心症状もこの「孤独な生活」、自分の生活に干渉されたくない、他人の事情にかかわりたくないという思いに根ざしています。無関心症状を乗り越えて「この建物を100年使おう」という共通な目標を持てば、励ましあい、助け合う集団に管理組合が脱皮できます。その他の技術的な諸問題は後から付いてきます。皆様のご健闘をお祈りいたします。

以上



## 「管理者管理方式」を導入する前に考えること

＜法務研究委員長 松本洋司＞

- I 高齢化及び賃貸化の進行並びに無関心によって生ずる役員のみなり手不足
  - II 組合活動の無関心、ルール違反者の増加、滞納者の増加、修繕積立金不足
- 最大の課題 I に対して「管理者管理方式」が有効な対策となり得るか

### 1. 「管理者管理方式」

区分所有法上の「管理者」とは、共用部分並びに当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、又は規約で定めた行為を行い、これらの職務に関して区分所有者を代理する者であって、規約の定めがない限り、区分所有者の集会の決議によって選任され、その選任された者が承諾することによって管理者となる。(第25条、第26条)

区分所有者である必要はなく、自然人であること法人であることを問わないので、管理業者やマンション管理士等が管理者になることもできる。さらに、管理者は必ずしも一人に限る必要はなく複数であってもよい。複数の管理者を選任した場合は、それぞれが単独で管理者としての行為をすることができるので、複数の管理者間の権限の制限又は職務の分担等について、集会の決議又は規約で定める必要がある。

なお、管理者を置くことが必須とされておらず、任期についての定めもない。

(平成20年3月財団法人マンション管理センター 「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」IV マンションの新たな管理方式の検討抜粋)

注)本資料は、国土交通省⇒住宅・建築⇒基本情報⇒報道発表資料⇒平成20年4月10日の順で入手可能です。

### 2. 標準管理規約に規定された管理者

マンション標準管理規約では、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」と規定されております。(単棟型第38条第2項)

### 3. 日管連作成「第三者が管理者を受任する場合の管理規約変更案試案」

1項に記載の「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」を踏まえて、平成20年9月一般社団法人日本マンション管理士会連合会は「第三者が管理者を受任する場合の管理規約変更案試案」を作成しました。(標準管理規約に規定された「理事長」の職務に関して逐一「管理者」の職務に変更するかどうかの判断を明確にしています。)

また、日管連は「新たな管理方式」に対する答申を発表しております。

これによりますと、マンション管理組合の実態については様々なものがあり、マンション管理者が、管理者となって第三者の財産を預かるための法規制をクリアーするためには課題が多く条件整備に困難がある。加えて「管理者」に対する行政庁の監督もこれから必須と考えられる。

従って、管理者の役割を限定する「金を扱わず、且つ合意形成の責任者にならず」を前提に検討結果、対象とする管理組合は①理事会は存在するが、②十分機能しておらず、③且つ基幹事務を管理会社に管理委託している管理組合を対象とすることにしました。

更に、管理者管理方式の要件として、(1)対象管理組合、(2)管理者の業務、(3)組合財産の保護、(4)資格、(5)選任・解任、(6)権限委任の方法と明確化、(7)報告の時期・方法について触れられております。

日管連 web site には、管理規約変更案試案、委任契約書ひな型、管理者・管理業者・理事長の役割分担他の資料が会員専用ページに掲載されており、県士会事務局経由での入手が可能です。

### 4. 平成21年度マンション等安心居住推進事業(国土交通省)

モデル支援に係る事業の取組内容：第三者管理方式に取組むマンションとして具体例が紹介されております。(詳細は、国土交通省住宅・建築 web site を参照して下さい。)

理事会併存・管理会社に管理委託：シーアイマンション碑文谷、朝日プラザ明治橋  
 理事会なし・管理会社に管理委託：新宿アイランドアネックス、朝日プラザ明治橋  
 理事会なし・自主管理：東山ハイツ、GSハイム第2山手

5. マンション管理センター通信（発行：財団法人マンション管理センター）

(1) 平成22年度7月号（第295号）

「平成21年度マンション等安心居住事業について」：国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

(2) 平成22年度8月号（第296号）

「第三者管理方式導入計画書」の作成援助業務を実施して：マンション管理士高橋慎一（盛岡市在住）

6. 横浜市版モデル管理規約

(1) 「小規模マンション対応型モデル管理規約」（参考1）

(2) 「理事長を管理者としないことが可能なモデル」（参考2）

参考：理事長と管理者の役割分担

それぞれの詳細は、横浜市建築局住宅部 web site を参照して下さい。

7. 管理組合が「管理者管理方式」（第三者管理者方式）を導入する前に考えること（まとめ）

(1) 効率的な管理の実現が期待される。

(2) 管理者たる第三者に大きな機能が集中することによる危険性が大となる。

(3) チェック機能をいかにして保持するかに問題がある。

(4) 現行法には管理者としての資格要件や業務へのチェック規定がない。

(5) 管理組合の金銭的財産を維持・保護するための会計処理業務をいかに分担するかが問題となる。

(6) 管理コストの増大は不可避である。

(7) 管理規約の変更は必須条件である。

(8) 管理者が業務（事務作業等）を行う場所の確保が必要である。

(9) 管理者が交代する場合の移管がスムーズに行えるかの問題がある。

8. マンション管理組合の抱えるもう一つの最大の課題

Ⅱ 組合活動の無関心、ルール違反者の増加、滞納者の増加、修繕積立金不足等の問題に対する特効薬や即効薬はありません。管理組合内の「コミュニティ」形成が重要であることを認識し、マンション内の自治会とも連携した地道な日常活動が重要です。

9. その他

(1) 団体マンション管理士賠償責任保険制度（損保ジャパン）が発足します。（平成22年12月1日）

(2) マンション標準管理規約の見直しに関する検討会（国土交通省）が作業中です。状況については、国土交通省の web site から入手が可能です（平成22年12月末作業完了予定）

以上



**編集後記** 暑い夏がいつしか終わり、気が付くと一足飛びに冬の気配すら感じられ今日この頃です。天高く馬肥えるの秋と申しますが、学習の秋でもあり、夕暮れの早まった日々を、書と親しむのも意義のあることと思います。そんなことから今月の会報は研修会・

相談会特集とし、去る10月23日に行われました研修セミナーの要点を井上・松本両講師から、纏めて頂き本号の中核記事とさせていただきます。両テーマとも昨今よく話題に取り上げられ耳にする機会も多いかと思ひ、時宜にあった企画かと考えます。参考して頂ければ幸いです。年内余す月日も限られてまいりました。外歩きの方も、風邪などひかぬよう気をつけて頑張ってください。

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>