



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第60号 (2012年9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



## ＜マンション管理基礎セミナー(新任役員研修会)開催報告＞

### 横浜市マンション管理組合サポートセンター 本部長 佐々 俊郎

平成24年度横浜市マンション管理組合サポートセンター主催の「マンション管理基礎セミナー」が、7月21日(土曜日)横浜市開港記念会館で開催されました。管理組合の皆様68名、マンション管理士及びスタッフ23名の合計91名が参加し、9時30分開会、休息を挟みながら16時25分まで、長時間に及びましたが盛会のうちに終了しました。

今年の特徴は、1年前から事務局内に「講師の統一講演レジュメ」作成プロジェクトチームを発足させ合議を経て練り上げたレジュメを以って臨んだことです。全般的に好評でありました。

講演の3課題 「区分所有法と標準管理規約 マンション管理士井上光明氏」  
「理事会の運営 マンション管理士鈴木基之氏」  
「マンショントラブル マンション管理士蝶野伸一氏」

一方、一部レジュメ相互間に重複した記述が見受けられる。新任役員向けであるからもう少し平易な内容表現にしても良い。受講者の聞きたいことと講師の講演内容に若干の齟齬を感じる場面があった等の指摘もありました。

事務局では、受講者から回収したアンケートの全てを集約し、頂いたご意見に検討を加えてゆきます。そして、横浜市との協議を経て次回平成25年度マンション管理基礎セミナーに向けてプロジェクトチームを再開させ、より精度の高い統一レジュメへと見直し作業を進めることといたします。

## 新入会員ご紹介

平成24年7月以降8月末までに入会された2名の新会員の方々をご紹介します。

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成24年7月	早坂 修二	技術支援・研修企画	横浜
同上	村田 満	渉外企画	横須賀

## 関連機関・団体ニュース

### 日管連報告

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

#### 1. 日管連第4回定時総会について

1) 日管連第4回定時総会が8月28日(火)ホテルラフィナートで開催され、以下の議案が審議され全て承認されました。

- ①第4期事業報告
- ②第4期決算報告
- ③定款変更(理事員数を従来15名以内から20名以内に変更)
- ④第5期事業計画
- ⑤第5期予算
- ⑥第5期役員選任(17名の理事と2名の監事)

2) 特記事項としては、第5期事業計画の中で「特別課題」(「マンション管理士の組織体制の整備等の必要性について」)が発表されました。

本課題では、第5期の日管連の中心的な活動の一つであり、かつ今後のマンション管理士のあり方を決定付ける「組織体制の整備の検討」と「倫理規程の改正の検討」についての必要性、検討内容及びスケジュール等が記されています。

この「特別課題」は後日ニュースメールで皆様に配信する予定にしていますので、熟読の上、検討中の組織体制整備等についてご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

3) 総会の出席者は52名、その後行なわれた懇親会には来賓として国会議員9名、国土交通省、(財)マンション管理センター、(社)高層住宅管理業協会等を含め、80名を越える出席者があり盛況のうちに終了しました。

#### 2. ADR 検討委員会の活動について

8月9日と17日の2回に亘り法務省と認証取得のための事前折衝を行ない、かなり問題点が解消されて、本申請に向けて一歩前進しました。

またADR事業の準備としての試行(トライアル)相談が8月だけで2件ありました。

このトライアルは日管連のホームページで募集した結果の応募でした。

## マンション管理センター

7月2日、平成24年度のマンション管理士試験 実施要項が公表されました。

試験期日：平成24年11月25日(日)

試験地：札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれらの周辺地域

受験資格：年齢、性別、学歴、国籍、経験などは一切問わない。

受験手数料：9,400円

## 「受験案内・申込書」について

配布期間：平成24年8月1日（水）から平成24年10月2日（火）まで

配布場所：財団法人マンション管理センター（大阪支部含む。）並びに都道府県及び政令指定都市において配布する。また、全国主要書店においても配布する。

その他の入手方法：①郵送による入手 ②宅配便による入手 ③ホームページからの入手

「受験案内・申込書の請求先」 〒150-8681 日本郵便渋谷支店留  
財団法人 マンション管理センター合格発表：平成25年1月中旬に、合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、財団法人マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、財団法人マンション管理センターのホームページ（<http://www.mankan.org>）において合格者の受験番号を掲載する。

## 9月・10月の相談会のご案内

## 《9月～10月の無料マンション管理相談会のご案内》

当社が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当社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(9月4日、9月11日、9月18日、9月25日、10月2日、10月9日、10月16日、10月23日、10月30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 事前に予約を入れてください。
川崎市	日時：9月9日(日)13:30～16時 セミナーの後に無料相談会が開催されます セミナーのテーマは「管理委託契約について」と「長期修繕計画のポイント」についてです 場 所：中原市民館第三会議室 主催は川崎市マンション管理士会連合会です ・予約が必要です。・・・川崎支部長刀根(トネ)TEL:070-5597-9198 FAX044-411-2126 Eメール koyo@dd.catv.ne.jp  日時：9月16日(日)、10月21日(日)14:00～16:00 場所：支部長事務所(武蔵小杉) 事前に予約を入れてください。川崎支部長刀根 :070-5597-9198 詳細はブログ <a href="http://kmkawasaki.exblog.jp">http://kmkawasaki.exblog.jp</a> でご確認ください。
相模原市	日時：9月9日(日)、10月14日(日)13:00～17:00 場所：中央区市民会館 事前に予約を入れてください。 当会相模原市支部 TEL:046-256-2683(電話&FAX)
海老名市	日時：9月25日(火)、10月23日(火)13:00～16:00 場所：海老名市役所会議室 事前に予約を入れてください。 住宅公園課 TEL:046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時：9月19日(水)、10月17日(水)13:00～16:00 場所：厚木市役所本庁舎1F 事前に予約をいれてください。 住宅課 TEL:046-225-2330
座間市	日時：9月14日(金)、10月12日(金)13:30～16:30 場所：座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。 広聴相談課 TEL:046-252-8218
秦野市	日時：9月24日(月)、10月26日(月)13:00～16:00 場所：秦野市東海大学前連絡所相談室 事前に予約を入れてください。 広聴相談課 TEL:0463-82-5128

藤沢市	日時:9月28日(金)、10月26日(金)13:00~16:00 場所:藤沢市役所 事前に予約を入れてください。市民相談センター TEL :0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:9月14日(金)、10月12日(金)13:00~16:00 場所:茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:9月6日(木)、10月4日(木)13:00~16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:9月24日(月)、10月22日(月)13:00~16:00 場所:平塚市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:9月1日(土)14:00~17:00 場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか第5会議室 事前に予約を入れてください。横須賀支部長米久保(ヨネクボ):080-3150-9347
逗子市	日時:9月24日(月)、10月22日(月)、14:00~16:00 場所:逗子市役所5F 会議室 原則予約が必要です。生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)

## サポートセンターだより

<SC 本部長 佐々俊郎>

### <みらい・ふれあいフェスティバル2012>のご案内

防災・省エネから住まいづくりへ

#### <ことしのテーマ>

地球にやさしい環境型住宅・防災のための住宅・スマートハウス

建築関係者との交流で、防災について知り、考え、行動しよう

開催日程 平成24年10月20日(土)~10月21日(日)

開催場所 産業貿易センター 産貿ホール・マリネリア

主催 (社)神奈川県建築士事務所協会

**サポートセンター(SC)では、出店団体としてセミナーを開催**

セミナーのテーマ: <マンションの大地震対策>

講師 山本育三(関東学院大学名誉教授、浜管ネット会長)

セミナー開催日 平成24年10月21日(日)午前10時~11時30分

会場 みらい・ふれあいフェスティバル会場内にて



## 委員会だより

### 総務委員会

<総務委員長 横山修三>

(1) ホームページ「組織図」「支部長名簿」へ追加

平成24年6月理事会で、小田原支部新設が承認されましたので、ホームページの『会の概要』の「組織図」及び「支部長名」に小田原支部名・支部長名を追記いたしました。

(2) 総務委員会開催(7月30日)

24年度実行計画の進捗状況を確認しました。

8月理事会で、「ML運用・使用マニュアル」及び「ホームページ運用管理規程」並びに「ホームページ運用マニュアル」の徹底を図ることとしました。(理事会で実施済み)

## (3) 24年度上半期仮決算を実施

7月6日に、24年度上半期仮決算を昨年度に続き実施し、執行状況に問題はありませんでした。

**住所・Eメールアドレス等変更届のお願い****総務委員会**

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局（事務所）にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会（所属委員会・支部を含む。）からのメールによる連絡や案内が届きません。

なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

**業務支援委員会**

〈業務支援委員長 松本 洋司〉

## 1. 業務支援委員会開催

- (1) 7月24日 18:30～20:20 11名出席  
 (2) 8月28日 18:30～20:30 7名出席

## 2. 「会員紹介等制度」の軌道乗せ

(1) ホームページへのPRサイトを掲載後、管理組合から2件の会員紹介依頼がありました。

- ① 横浜市鶴見区所在マンション1棟22戸 管理組合としての正式組織化と管理規約の設定 2名紹介  
 ② 横浜市中区所在マンション 1棟複合型30戸 管理者管理方式による管理者派遣 2名紹介

(2) 会員紹介カードの一本化については、引き続き現行の会員紹介カードを有効的に利用することにし、管理組合からの業務受託区分を明確にして徹底を図るべく、会員へのお知らせと管理組合に向けてのPR活動を更に図ることにします。

(3) 管理組合向のPR促進活動としては、専用チラシの有効利用とホームページへの掲載を適宜行うことにします。

## 3. 研修制度枠組みの総合的構築

8月8日開催の委員長・支部長会議での意見交換や業務支援委員会での検討を踏まえた（案）を取りまとめ、9月13日開催の理事会に提案します。

## 4. 当会組織体制の見直し

前記3項に記載の委員長・支部長会議での意見交換や日管連の【特別課題】マンション管理士の組織体制の整備等の必要性について」を視野にいれての検討になりますが、業務支援委員会で「当会組織上で考えられる課題」（案）を取りまとめましたので、理事会に報告いたします。業務支援委員会としては、「理事会でよく議論してください」という意見でした。

## 5. マンション管理士業務の推進

当会で平成19年に作成した「マンション管理士業務マニュアル」（40ページ）について内容の確認を行い、このマニュアルについての電子データ化に取り組みました。始めにPDFに展開し、更にPC上のデータ化（ワード利用）が完成し、当初の40ページものがきれいに再現されました。この作業は、半田理・猪狩一成・池谷壽通各氏の連携作業で取りまとめ可能となったものです。三名の方のご協力に感謝いたします。

今後は実際に「業務マニュアルの見直し作業」を実施する段階に移りますが、見直し作業に参加される方を募っております。

## 6. 現在の業務支援委員会員数：16名

**研修企画委員会**

〈研修企画委員長 松本浩明〉

## 1. 7～8月活動報告

## (1) 勉強会

- 7/22（日）：テーマは「マン管新聞を読む」。（参加者：23名）。

◇今回は4/15発行(第871号)～7/5発行(第878号)までのマンション管理新聞から29記事(業務研究×8記事、情報×21記事)をピックアップし、松本が各記事の概要を解説した。

■8/26(日):テーマは「判例研究」。(参加者:24名)

◇最近のマンション関連裁判事例を、眞殿 知幸 研修企画副委員長に解説していただいた。解説していただいた裁判事例は以下の通りです。

- ①損害賠償請求控訴事件(東京高裁 平22(ネ)6072号 平成23年2月24日)
- ②30年前のバルコニーの改造に対する裁判(東京高裁 平成23年11月29日)
- ③求償金請求上告事件(東京高裁 平23(ツ)148号 平成23年11月16日判決)
- ④ごみ屋敷の競売請求事件(東京高裁 平成24年1月11日判決)
- ⑤損害賠償請求事件(横浜地裁 平21(ワ)4,065号 平成24年1月31日判決)
- ⑥不動産競売申立て一部却下決定に対する抗告棄却決定に対する特別抗告及び許可抗告事件(最高裁第三小法廷 平23(ク)166号、平23(許)8号 平成23年10月11日決定)

## (2) 月例会

■7/22(日):研修企画委員会の運営について検討。(参加者:17名)

◇8/29(水)に開催の第2回研修セミナーのテーマについて、現在、「国交省の管理ルール検討会で検討がなされている管理方式対応型の標準管理規約」考えているが具体的講演内容・資料等については、講師である鈴木 徹 神奈川県県土整備局建築住宅部参事 と松本が調整中であることを報告した。

(8/1(水)に具体的テーマを設定し、セミナーの案内を8/3(金)、17(金)の2回に亘りnewsメールで発信した。)

◇11/29(木)に開催の第3回研修セミナーのテーマについて、1テーマとして松本より『「管理組合がマンション管理士に期待すること!」をテーマに3人のパネリストと1人のアドバイザー(コメンテーター)による「パネルディスカッション」を試みることを提案し説明したが、その他テーマ案を含め次回8/26(日)の月例会で最終決定することにした。

■8/26(日):研修企画委員会の運営について検討。(参加者:15名)

◇8/29(水)に開催の第2回研修セミナーの当日の運営について役割分担等最終確認を行った。

◇11/29(木)に開催の第3回研修セミナーのテーマについて、松本より再度『「管理組合がマンション管理士に期待すること!」をテーマに3人のパネリストと1人のアドバイザー(コメンテーター)による「パネルディスカッション」を試みることを提案し了承を得た。

◇9月度勉強会「業務研究」のテーマを「(社)高層住宅管理業協会(管理協)の審決事例の紹介」に決定した。管理協に持ち込まれたマンション管理組合と管理会社のトラブルの審決を紹介していただく。取り纏めは眞殿研修企画副委員長にお願いすることにした。

## 2. 9～10月活動予定

### (1) 勉強会

■9/30(日):業務研究 ■10/28(日):マン管新聞を読む

### (2) 月例会

■9/30(日)、10/28(日):理事会報告、研修企画委員会の運営他

## 3. CPD 制度関連

(1) 7/9(月)、8/6(月):6月度、7月度のCPD対象プログラムの履修実績を登録

(2) 7/12(木)、8/9(木):7/9(月)、8/6(月)に実施の登録作業と単位取得実績データを理事会で報告

(3) 7/18(水)、8/10(金):newsメールで6月度、7月度の県士会CPD単位取得実績データを公開

(4) 7/18(水)、8/10(金):上記6月度、7月度の県士会CPD単位取得実績データを会員HP →会員用資料集 →CPD に掲載

## 4. 第2回研修セミナーの開催報告



8/29(水)18:30～20:40に第2回研修セミナーを かながわ県民センター で開催した。鈴木 徹 神奈川県県土整備局建築住宅部参事に、最近のマンション管理政策等について◇最近のマンション管理政策、改修・建替え政策◇マンションの新たな管理方式の検討◇神奈川県のマンションの状況等◇マンションに関して知っておきたい各種の情報 に講演資料を章立てし1時間40分に亘り説得力あるご講演をいただいた。

34名の参加者は日頃接することができない情報に触れ、興味深く熱心に聞き入り、予定終了時間を若干オーバーしたが盛況裏に終了した。

アンケートの結果（参加者 34 名の内 31 名の方からアンケートを提出していただいた）も「大変参考になった」「参考になった」の意見が 90%も占め大変高評であり、有意義な研修セミナーであったことが窺える。また、今後取り上げて欲しいテーマをお聞きしたところ、8 人の中 3 人の方から今回と同様の行政等情報源のテーマのご要望が寄せられた。

## 技術支援委員会

〈技術支援副委員長 木島義法 〉

### ■平成 24 年度第 7 回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告

1. 日時等 :平成 24 年 7 月 23 日(月) 18:00~20:00  
:当士会事務局  
:司会 木島義法
2. 出席者:委員(11 名) 一般会員(7 名) 賛助会員(1 名) 計 19 名
3. 研修テーマ 講師 東芝ライテック(株)首都圏企画担当 野中達也氏  
「LEDの基礎と商品特長について  
～あかり設計・換気設計の紹介～」
4. 発表内容:①あかりの歴史—60 年周期論—  
電灯 → 60 年 → 蛍光灯 → 60 年 → LED →  
②LEDの構造と特長  
③住宅用LED電球の紹介  
④LED電球の紹介  
⑤マンション向きの商品の提案  
⑥あかり設計・換気設計  
⑦換気扇について  
⑧ショールームの紹介
5. 質疑応答:LEDが普及してきたので、前評判や風評と現実や将来性について、活発な質疑応答があり、当初1時間半の予定が2時間になった程である。

### ■平成24年度 第8回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書

1. 日時等 :平成 24 年 8 月 27 日(月) 18:00~20:00  
:当士会事務所  
:司会 木島義法
2. 出席者:委員(15 名) 一般会員(8 名) 賛助会員(1 名) 計 24 名
1. 研修テーマ 講師 木島義法  
①「マンションの改修や工事に係わる各種補助金について」紹介と検討  
●大規模修繕工事  
●バリアフリー  
●耐震診断・耐震改修  
●「横浜市マンション再生支援事業」  
②「耐震診断や耐震改修等の基礎知識」

#### 2. 検討内容

横浜市は、全国 1 と言われている程、マンションの耐震診断・耐震改修についての支援が充実している。殊に「横浜市マンション再生支援事業」は、全国に先駆けて、耐震改修や建て替えの勉強会にも補助金を出す画期的なものである。

マンション管理士が管理組合に対して働きかけ易い制度であり、管理組合から感謝されたり、自らの顧問業務に結びついた事例もある。制度そのものをよく理解して、機会があれば「支援事業」の活用・普及に務めるべきことを検討した。

他に「既存住宅流通・リフォーム推進事業」等について、解説と検討を行った。

## 新シリーズ「技術用語解説」第八回

## 建築工事における「保証」と「瑕疵担保」

今回は、純粋な技術用語ではありませんが、建物診断の結果や修繕工事計画を検討する時等によく使用します「保証」と「瑕疵担保」の用語の概念とその違いについて簡単に説明します。

## 1. 「保証」—アフターサービス特約・保証書

新築工事・修繕工事を問わず、施工者は、建築主(発注者)に対し、いわゆるアフターサービス特約をしたり、保証書を交付することがある。

このアフターサービス特約や保証書の内容は、一定の不具合事象を予め定めておき、完成後の建物について一定期間内に予め定めた不具合事象に合致する現象が生じた時に、無償で修補するというものが多い。

したがって、内容的には、必ずしも「瑕疵」に該当しない場合も含まれているが、たとえ「瑕疵」に該当しない場合でも無償で修補するというものである。しかし、逆に、「瑕疵」に該当しない場合でも無償で修補する以上、予め定めた不具合事象に合致する現象が生じた場合であっても、修補以上に、その不具合から生じた損害まで賠償する義務を負わないとするものである。

それゆえに、アフターサービス特約や保証書は、一般的には、瑕疵担保責任とは別の責任であり、瑕疵担保責任は、アフターサービス特約や保証書と併存するものと考えられる。



■引用文献：「建築工事の瑕疵責任入門 新版」株式会社大成出版社  
著者 大森文彦(弁護士・一級建築士・東洋大学法学部教授)

## 2. 「瑕疵担保」

一般的に、日常用語として瑕疵という場合、「キズ」や「欠点」を意味する。しかし、建築工事で問題になる「瑕疵」は民法の請負契約における請負者(施工者)の瑕疵担保責任(民法 634 条以下)としての「瑕疵」である。そこでいう「瑕疵」とは

- a. 工事目的物が契約上定められた内容に反した性質・状態にあること
- b. 建物として通常有すべき性質・状態に欠けていること

のいずれかに該当することと考えられる。

ある不具合現象が生じた時に、この不具合現象ないしはその原因が請負契約上の「瑕疵」に該当するか否かについては、建築基準法・住宅品確法等の諸基準に照らし、総合的に判断されるものである。

したがって、請負契約上の「瑕疵」は、あくまで法的概念であり、「瑕疵」にあたるか否かの判断は、まさしく法的判断であることに注意する必要がある。

「瑕疵」の種類には、①法規違反型 ②約定性能違反型 ③約定仕様違反型 ④美観損傷型等がある。建築工事請負契約書に基づいて建物の完成・引き渡し後に「瑕疵」が発見された場合は、建築主(発注者)は施工者(請負人)に対して、

- a. 相当の期限を定めて「瑕疵」の修補請求
- b. 修補と共にする損害賠償請求
- c. 修補に代わる損害賠償請求

を請求することが出来る(民法 634 条)。但し「瑕疵」が重要でなくその修補に過分の費用を要する時は修補請求は出来ない。民法の原則は「過失責任」が原則だが、請負の瑕疵担保責任は、「無過失責任」と考えられている。

## 法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷 雄作〉

## 1. 7月～8月の活動テーマと取組内容

## 1-1 テーマ：横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究と見直しを行う



見直し第3回目；7月17日の第6回法務研究委員会で実施した。

見直し第4回目；8月14日の第8回法務研究委員会で実施した。

今回の見直し第4回目で一連の作業は終了しました。H22年度と通算すると大変な労作となりました。参加頂いた会員の皆様長い期間ご苦労様でした。内容の見直し作業は終了しましたが、横浜市へ資料の提供をする為には、文章の体裁見直しや重複表現の文章見直しをする必要があり、今後特別チーム（数名）を募って、3～6か月の期間で完成させたい。特別チームで重点的な文章見直しをしたとしても、今回まだ手掛けている章もあるので、横浜市へは、未完成の途中経過である旨の説明を加えて資料の提供を行う予定です。前回もお話しましたように、横浜市への資料提供は（未成熟内容を承知の上で）近い将来の横浜市版「マンション管理規約の手引き」を横浜市が刷新する決断への働きかけ過程の位置づけと考えております。今回の一連の勉強会を通して、横浜市版「マンション管理規約」に接し、規約が目指した標準管理規約とは異なるその動機・背景を学ぶ事が出来たと言う一定の成果があったと考えております。

## 1-2 管理者管理方式管理者の必要要件検討

7月31日の第7回法務研究委員会で実施した。内容の概略は以下の通り

### 1) 管理者の実情

管理組合の役員（理事）は輪番制で決め、更に理事長もその理事の互選で決めているマンションが多くみられます。そうして決められた理事長（管理者）の一部には、理事長は何をしなければならないのか全く知らないままで就任される場合もあります。そのように、管理者の役目を全く知らなくとも管理者にはなれます。このような理事長の職務懈怠が問題となり、相談会でも度々話題になっております。理事長の業務不履行が善意の場合も多く、一般的な回答は理事長交代への手順をアドバイスする事位だったのではないのでしょうか。理事長の業務不履行や・業務懈怠を正面から追及する判例も見当たりません。それは、区分所有者はお互い様で、明日は我が身の立場からくる事ではないかと考えます。

### 2) 第三者管理の管理者

マンション管理士が管理者に就任した場合も従来のような易しい追及で済むでしょうか、第三者管理の管理者は、有償契約で就任するケースが多く、管理者の業務懈怠や、業務不履行については、区分所有者からキツリと追及され、今後は、訴訟に発展する事も十分に考えられます。管理者管理の管理者の就任条件に法律上の制限はなく誰でも就任出来ます。しかしながら管理者の職務権限・職務義務には区分所有法や標準管理規約に定めがあり、業務懈怠に対する法律の罰則規定もあります。

### 3) 第三者管理の管理者は何をしなければならないか

そこで、第7回法務研究委員会では、管理者の職務権限・職務義務とは何か、又職務遂行能力とは何か等を、お互いが管理者になった場合の心構えの為の準備として、管理者管理の管理者の必要要件をおさらいし、勉強会をしました。勉強会で使用した資料は当会HPの法務研究委員会のコーナーから見る事が出来ます。

## 2. 9月～10月の活動テーマと取組内容計画

法務研究委員会が昨年末にH24年度の予定として定めたテーマは、会員皆様の協力を頂き現在迄ほぼ計画通りに進捗して参りました。今年度の残るテーマとしては

- 1) 国交省管理者管理方式勉強会
- 2) 判例研究 (①財務をめぐる紛争全般、②滞納管理費の判例実務事例報告)
- 3) 時代的課題、会員提案研究課題の適宜開催
- 4) 管理者管理方式の当会モデル規約の作成となります。

今後のテーマ選定の順番は状況変化に合わせ、柔軟に進めたいと考えております。

\* その1；国交省が8月末迄に新たな管理方式（第三者管理含む）の標準管理規約を発表する予定と言われております。予定通り（既に遅れているが）に発表された場合には、9月に「国交省管理者管理方式勉強会」を行い必要によっては、神奈川県士会版のパブリックコメントの国交省への提出も視野に勉強したいと考えております。

\* その2；判例研究については、予定テーマの訴訟遅れから「判例実務事例報告」が遅れる見込みなので、場合によっては「時代的課題、会員提案研究課題の適宜開催」を先に行います。

## 渉外企画委員会

〈 渉外企画委員長 佐々俊郎 〉

### 管理組合向けセミナー開催

当会が、管理組合を主な対象とする初めてセミナーを6月30日に開催しました。

過去には、会員向けセミナーを管理組合にも門戸を開き開催した経緯もありましたが主たる参加者を管理組合と

するセミナーの企画は初めてです。

1 開催日程；平成24年6月30日（土）17時30分～20時30分

開催場所；かながわ県民活動サポートセンター403号室

- ・セミナー講題 1、大規模修繕工事の上手な進め方 日熊健嗣会員
- 2、標準管理規約23年度改正と今後の課題 眞殿知幸会員
- 3、管理会社と上手な付き合い方 柳川宗司会員

・参加者；9管理組合9名、当会会員17名 合計26名

2 参加管理組合のアンケート 参加9名中8件の集計

(1) セミナーを知ったきっかけ

- ①SC交流会3件 ②SCのHP 0件 ③当会HP 1件 ④ミニコミ紙1件
- ⑤業界紙0件 ⑥その他3件（知人の紹介1件 横浜市広報がきっかけ2件）

(2) 役員歴など

- ①現役員3件 ②元役員2件 ③役員歴なし1件 ④その他0件

(3) マンションの課題

- ①ある4件（問4～6へ） ②なし1件 ③その他0件

(4) 前項の解決策は

- ①マンション管理士1件 ②①以外の専門家1件 ③管理会社4件 ④組合で解決3件
- ⑤その他1件（交流会で）

(5) 当会に相談したい課題 1件

- ・修繕積立金が格段に低い、機械式駐車場の空きで収入減、管理会社の変更で費用削減できないか。長期修繕計画の見直しも必要—等課題あり。

（戸塚区マンション、無料相談活用を提案済み）

- ・他の組合との交流の場が欲しい。

- ・資料代1,000円は高い。

(6) セミナーの感想

ア 勉強になった、数年後の大規模修繕に参考になった、具体的な話が聞きたい、技術的なことが聞きたかった、管理組合向けの話なので、褒める・モチベーションを高める・緊張感を持たせる等精神論に感動した。

イ 分かりやすかった、背景が良くわかった、時期的に過ぎた課題だ、参考にしたい。

ウ 適正化法以前のことから管理会社の立場が分かった、基礎的知識が確認できた、テーマと整合していないのでは。

### 管理組合向けセミナー 第2弾（予定）

#### 「マンションの防災セミナー」

開催日程 平成24年11月24日（土曜日）

午後5時30分～午後8時30分

会場 神奈川県民センター304号室（横浜駅西口）

参加費 資料代として500円

テーマ

第一部 減災行動のススメ（50分）講師 横浜市消防局 危機管理室

担当係長 松平 譲氏

第二部 防災組織の立ち上げ（50分）講師 センチュリーマンション管理組合

（単棟型マンション事例）

前理事長 谷口 仁宏氏

第三部 防災組織とコミュニテイ（50分）講師

オラリオンサイト管理組合

（超高層型マンション事例）

元理事長 岩間一昌氏

## 支部だより

### 横浜支部

〈横浜支部長 松本 洋司〉

#### 1. 交流会&懇親会開催

横浜支部会員を対象とした交流会&懇親会を開催します。

と き：9月14日（金）18：00～21：00

ところ：当会事務所他

交流会（セミナー）

「マンション管理士が係わる大規模修繕工事」講師：猪狩一成横浜支部幹事

懇親会は、昨年（12月13日）実施しました中華料理店を予定しています。

参加申込み期限：9月9日（日）

申込み先：松本洋司 [matu-ay@knh.biglobe.ne.jp](mailto:matu-ay@knh.biglobe.ne.jp)

2. 現在の横浜支部会員数 70名

## 川崎支部

〈川崎支部長 刀根洋一〉

1. 次回の川崎市マンション管理士会連合会の無料相談会とセミナーは9/9（日）中原市民館にて13：30より開催されます。7/7に前回の反省会、8/4に相談会の準備がかわさき市民活動センターで行われました。
2. 本年度は首都圏マンション管理士会と合同の相談会が9月まで開催されないため、毎月第三日曜日、支部長の事務所（武蔵小杉）にて14：00－16：00に開催することを確認いたしました。詳しくはブログ <http://kmkawasaki.exblog.jp/> を参照してください。

## 相模原市支部

〈相模原市支部長 田中利久雄〉

1. 無料相談会（相模原市役所後援）
  - ①月例開催：第2日曜日（午後1時～5時）
  - ②会場：市民会館（市役所隣）2階小会議室
  - ③開催日：9月9日・10月14日・11月18日・12月9日
  - ④相模原市広報（毎月1日発行版）お知らせ欄に相談会開催ご案内を掲載
  - ⑤電話申込窓口：046(256)2683 支部事務局宛
2. 相模原市の分譲マンション施策
  - （1）市民無料相談制度
    - ①月例開催：第1日曜日（午後1時半～4時）
    - ②会場：市役所（市民相談課相談室）
    - ③開催日：9月3日・10月1日・11月5日・12月3日
    - ④電話申請窓口：市役所、建築指導課 042(754)1111(代表)
  - （2）マンションアドバイザーを管理組合（理事会等）へ無料派遣し、助言等を行う制度
    - ①派遣：随時、管理組合の指定日時
    - ②マンション管理組合（理事会/役員）からの派遣要請を電話受付～協議・審査～派遣実施
    - ③電話申請窓口：市役所、建築指導課 042(754)1111(代表)
3. 県央及び相模原市両支部、合同例会
  - ①開催日：10月2日（厚木市会場）・12月4日（オダサガ会場）

## 会員コラム

### 規約改正作業 初心者プロの技術報告

〈 会員 瀬戸章嗣 〉

私は、マンション管理人10年の後、県士会の研究委員会やSC交流会等で、研修生生活2年目の者ですが、最近アドバイザーを受任して規約改正のお手伝いをしています。初心者プロとして意識した作業技術事例を報告してみたいと思います。今回の管理士の仕事が、30年振り改正案の作成と、区分所有者にわかりやすく説明することだと承知して、私は3つの初心者技術を使い、それをアピールすることにしました。

- ① 改正案条項に横並びして、現行規約及び標準管理規約を比較できる表にして、改正部分の文章を色分けし、現行規約の現場独自性を示す部分に下線を付け、比較対象を明確にする。
- ② 改正案は、標準管理規約の条番号に合わせて配列し、追加条は〇〇条の二や三として収める。

### ③ 標準管理規約と区分所有法それぞれの、A4一覧表を付ける。

横並び比較エクセル表は昨年法務研究委員会で学びました。これは、改正作業者だけでなく、区分所有者が規約改正案を、現行規約や標準規約と比較しながら、改正の必要性を理解する上で、優れたものだと思います。又、  
 <規約は見直されるもの>と考えると、標準と比較し易く作っておくのが将来に良いと考えます。一覧表の全体理解における有効性は、論をまたないと思われず。

この技術の結果評判はまだ聞いていません。結果を楽しみにしています。最近人気が高いという、朝のテレビドラマ「梅ちゃん先生」のように、困った人の役に立ち、「ありがとう」と言われることが、「達成感」と共に、  
 <うれしいこと2つ>と感じている今日この頃です。

### セミナー講師の所感について

〈マンション管理士 井上 光明〉



横浜市マンション管理組合サポートセンター主催のマンション管理基礎セミナー（新任役員研修）が7月21日（土）に横浜市開港記念会館にて開催され、その講師として講演しました。今回のレジメはプロジェクトチームを編成（佐々俊郎・加藤幸輝・井上光明）して数回の会合を経て完成したものであります。

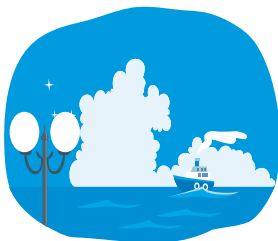
タイトルは「区分所有法と標準管理規約」を担当し、主要項目は区分所有法に類似したもので構成し、それぞれの概要・要点・語句説明により編集しま

した。

特に留意したものは、新任役員を対象にしておりますので、基礎知識の解説に傾注しました。その手法として、区分所有法と標準管理規約に係る①簡明なる条文解釈 ②条文の相違点 ③その相違点に至った事由 ④区分所有法に定めている条文が標準管理規約には明記されていないもの（役員の裁判所への解任請求・罰則規定・その他）等々に配慮しました。また、補足説明として①標準管理規約改正検討の最新情報（反社会的勢力の排除条項・災害対応条項） ②国交省の平成20年度マンション総合調査（標準管理規約の認知度・準拠状況）やマンション管理事項に関する標準指針（管理規約の作成・改正） ③管理に関する判例（污水管の設置場所により共用部分になる）等々を取り入れて講演に喚起を与える工夫もしました。時間配分が難しく、最後の10分間は「駆け足」となり、また質問への迅速対応にも苦慮したことが、大いなる反省点となりました。

何れにしろ、貴重な体験を得る機会を頂き、関係者の皆様に心より御礼を申し上げます。

### 編集後記



暑い日々が続いています。最低気温が25℃以上の日は昭和初期には年間10日程であったのが、昭和50年代以降は30日以上に及ぶことが珍しくなくなり、

2010年には、東京で何

と56日にもなったそうです。今年もまだ熱帯夜は収まりそうにありません。さて、文部科学省は8月2日、全国の公立小中学校の耐震化率が今年4月1日現在84・8%になったと発表しました。因みに神奈川県は95・2%、15年度までに公立校の耐震化を100%とする計画だそうです。

一方、内閣府は8月29日、東海から九州沖を震源域とする南海トラフ巨大地震の被害想定を公表しました。それによると、最悪のケースでは、倒壊・消失建物は238万棟に上ると推定されています。建物の耐震化率が仮に100%になった場合は、建物倒壊による死者は現状より約8割減少するだろうという試算もなされており、国の総合的な防災体制の構築が急務となっています。私達も徒に悲観することなく、耐震補強、家具の固定等、できることから対策を始めることが肝要でしょう。

大歓声 翔ける白球 雲の峰 〈小林 記〉

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 小林志保子

設立：2002年12月1日

会長：割田 浩

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>