



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第66号 (2013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開催報告＞

毎年恒例となっている横浜市マンション管理組合サポートセンター主催新任役員研修会(ソフト編)が、平成25年7月20日(土曜日)横浜市開港記念会館で開催されました。100名が参加し、9時30分に開会、休息を挟みながら長時間に及ぶセミナーでしたが盛会のうちに16時30分無事終了しました。

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 瀬戸章嗣氏  
「理事会の運営」 マンション管理士 横山修三氏  
「マンショントラブル」 マンション管理士 古谷 忠氏

参加者をお願いしたアンケートを集計したところ、非常に参考になり役立つ良いセミナーだった、との声が多く寄せられていました。昨年度より統一講演レジュメを作成し、事務局、講師共々協力し修練を重ねてきたことが、セミナーの成功に繋がったと思われます。セミナーを知るきっかけとしては、約40%が広報横浜でした。また、約8%が横浜市以外からの参加者でした。

## 新会員ご紹介

平成25年7月5日から9月4日までに入会された1名の新会員の方をご紹介します。

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成25年9月	村尾 弘一	技術支援	横須賀

(敬称略)

## 理事会だより

### 組織検討委員会の検討状況

〈総務委員会〉

平成25年2月23日に開催されました「第5回定時社員総会」で可決されました第5期（平成25年度）事業活動計画の基本計画の具体的な実施事項の一つであります『組織体制及び定款・規程等の改正』の検討を『組織検討委員会』で進めております。

毎月1回委員会を開催しておりますので、第3回以降の検討状況をご報告いたします。

(1) 第3回（6月28日）

主に「（仮称）標準支部会則」の検討を行いました。

(2) 第4回（7月26日）

「（仮称）標準支部会則」に連動して、「支部及び従たる事務所設置規程」の改訂について検討し、会則と規程の役割を協議しました。

(3) 第5回（8月23日）

「支部及び従たる事務所設置規程」について、名称を含めて素案を協議・作成いたしました。また、「（仮称）標準支部細則」の最終案を協議・作成いたしました。支部の組織上の位置づけ及び支部担当理事設置の必要性などについて、協議をしました。

## 委員会だより

### 総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 第6期定時社員総会の日程確定

平成26年2月27日（木）17時30分開始予定  
かながわ県民活動支援センター会議室

(2) 第5期中間決算実施

平成25年8月25日（日）に実施しました。

### 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 井上朝廣〉



#### 第7回業務支援委員会

2013(平成25)年7月16日(火)初めての拡大委員会として委員11名、一般会員13名合計24名の参加を得て第7回業務支援委員会を開催しました。

#### 1 ブログによる簡単なホームページの作り方

講師 小松原 宏委員

7月は初めての試みとして、拡大業務支援委員会として、小松原委員による、簡単なホームページの作り方の説明を全会員対象に実施しました。多くの会員に参加して頂き、小松原講師の熱演とあいまって大いに盛り上がった委員会となりました。

インターネットの普及に伴い、多くの管理組合がネット上で検索し、相談や仕事の依頼をしていくケースが大半を占めるようになってきました。自分のホームページを持つことがマンション管理士として業を営むための必須の条件となっています。会員の業務を支援するため、業務支援委員会ではホームページ作りの支援を行うこととしました。

当日は紙ベースの資料なしに、パソコン画面をスクリーンに写しながら、小松原講師がガイドして、ブログによる簡単なホームページの作り方を説明しました。練習用に神奈川県会のブログによるホームページをその場で開設し、IDとパスワードを共有し各自帰宅後記事またはコメントをアップロードすることにしたところ、多くの方がコメントをアップロードして下さいました。また自分のブログを開設した人が2名ありました。引き続きホローアップして行きます。小松原講師によれば、メールの打てる人ならだれでも、この講習を聞いたら自分でホームページが開設できるはずです。

## 2 第2回マニュアル輪読・…………… S-13 積立金改正 ～S-20 自主管理

今井講師による輪読を予定していましたが、次回8月に順延しました。

## 3 その他

会員紹介等制度の運用の実情報告、理事会報告等は省略しました。また川原一守会員が先月に引き続き懇親会に参加してくれました。

### 第8回業務支援委員会

9名の委員、2名の一般会員合計11名の参加者を得て開催されました。

#### 1. 第3回管理士マニュアル輪読 講師 今井茂雄委員……………S-13 積立金改正～S-20 自主管理

今井講師による詳しい解説と熱心な議論がありました。S-15 管理組合へのホームページ作成支援業務は管理組合によるホームページ作成そのものが現状では推奨に値しない、むしろ無料サイトを利用した情報の共有化の方が現実的であるとの意見があり、S-15は削除することにしました。本日の議論を踏まえて改定版を作成します。

#### 2. ブログによる簡単なホームページの作り方 その後のQ&A 小松原 宏講師

先月の「自分のホームページを作りましょう!!」は好評を頂きましたが、そのごのQ&Aの時間を設けました。自分のHPを開設した会員が徐々に増えてきました。

#### 3 日管連倫理規程

日管連倫理規程案の現状を紹介し意見交換を行いました。

#### 4 その他

理事会報告、会員紹介等制度の運用の実情等について簡単な紹介がありました。

## 研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

○7月28日10時30分から12時まで、士会事務所において拡大勉強会を開催し、松本浩明研修企画委員会委員が、「マンション管理新聞」に本年4月15日から7月5日までに掲載された記事から32項目を選んで解説し、参加者全員で勉強した。

○8月25日10時30分から12時まで、士会事務所において拡大勉強会を開催し、眞殿知幸研修企画委員会委員が、東京地裁“建築確認処分取消請求事件(平成23年11月11日判決)”ほか、最近公表された9件の裁判事例を紹介し、参加者全員で勉強した。



○8月30日18時30分から20時30分まで、かながわ県民センターにおいて、講師に鈴木徹神奈川県県土整備局建築住宅部参事を迎えて本年度「第2回会員セミナー」を開催した。演題は“マンション政策の状況と今後の動向”で、主題の今後における政府のマンション政策の展開のほか、県内における団地再生の新たな試みなど広範囲にわたる話題が提供され、参加者全員が熱心に聴講した。

○毎月恒例の拡大勉強会については、9月、10月ともに計画どおり開催する。9月(22日)は、マンション管理業協会の苦情処理事例の紹介、10月(27日)は、“マンション管理新聞を読む”を実施する。

## 技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

### ■第7回 技術支援委員会(拡大)〈CPD対象〉

●日時:平成25年7月22日(月)18:30~20:30

●出席者数:技術支援委員 17名  
 一般会員 4名  
 賛助会員 2名 } 計23名

## ●1部「法人賛助会員と語ろう会 第2弾」

(株)伊勝 東京支店長 雨笠友秀氏

- 本社:横浜市鶴見区 修繕工事専門会社
- 創業:昭和54年 資本金:1億円 年収40億円 社員40名
- 「仮設部」があり、足場工事が得意
- 「横浜型地域貢献企業」「災害時緊急対応協力会社」
- 活発な意見交換があった

## ●第2部 委員講師セミナー:川端志行

「大規模修繕工事事例 ～ 管理会社はマンション管理士に何を求めるのか ～

- 県マンション再生支援もモデル事業対象マンション元理事長
- 管理組合理事長の悩み:初級編～上級編まで
- 上級に達して初めて「マンション管理士に何を聞いたら良いか」を理解でき、そこ迄行かないと存在すら知らない。
- 「マンション管理士への期待」  
管理組合をワクワクさせる夢を与え、管理組合をまとめるツール(課題の回送分類手法・四象限分類手法等々)を持って欲しい。

## ■第8回 技術支援委員会(拡大)＜CPD対象＞

●日時 :平成25年8月26日(月) 18:30～20:30

●出席者数:技術支援委員	18名	}	計28名
一般会員	8名		
賛助会員	2名		

## ●第1部「法人賛助会員と語ろう会 第3弾」

(株)カタヤマ 本社事業部長 城所淳之助氏  
工事部 西村英樹氏

- 本社:大和市 修繕工事専門会社
- 1985年 設立 資本金5000万円 年商12億円
- 品質管理第一。大倉山ヒルタウン修繕工事受注
- 活発な意見交換が行われた。

## ●第2部 委員講師によるセミナー:講師 木島義法

「限界マンションとは、その対策」

- 人工減少とマンション格差・差別化生き残りをかけて、「管理が決め手」
- 限界集落の概念と都市部の類似現象
- 「限界マンション」週刊ダイヤモンド2013.6.28  
記事 膨張してきたマンション需要と供給のターニングポイントか。
- 高経年マンション —ありえない事例—
- 横浜市地震マップについて

## ●第3部 技術支援委員会

- 8月度理事会報告
- テーマや会報についての意見募集
- 次回は9/23(日・祝)か9/24(火) 賛助会員・参加法人の都合で決める。  
技術支援委員長 木島義法

**「技術用語の解説」****力率と効率**

このコラムは新技術の紹介ですが、今回は昔からありながら意味が良く分からない専門用語の解説です。マンションで電力を受電する場合、「力率」という用語が出てきますが、電気の世界以外でこの言葉が出てくる事はほとんどなく、一般には馴染みがない言葉ですが、電気（特に強電）の世界では大変重要な言葉となっています。ただし「力率」という用語は大変難しい原理原則により生み出された言葉であり、簡単に説明する事は大変に困難ではありますが、「力率」という用語に関して、出来るだけ簡単に説明したいと思えます。

「力率」に対して「効率」という用語がありますが、これはみなさんが知ってのとおり、与えられた仕事に対してどれだけ有効な仕事を得る事が出来るかの割合をいい、「効率」が悪いと言えば損失が大きいということです。

たとえ話になりますが「効率」の場合、100の仕事がある装置に与え、その結果が90であれば、その効率は90 [%]であり、損失は10 [%]あるわけですが、「力率」の場合は、100の仕事を行なすために110の仕事を与えなければならない事をいい、この場合の「力率」は90 [%]となりませんが、損失は0となります。（ここがよく分からない要因です）

ここで「力率」の意味を説明するために電気の話をする事になりますが、「力率」が出てくる電気理論は交流電力の場合であり、直流電力では「力率」は出てきません。

交流電力は交流電圧と交流電流により発生しますが、交流の場合、負荷にコイル又はコンデンサーが接続された場合、交流電圧と交流電流との間に位相差 $\theta$ （電圧と電流の動きが同一でなくなる）が発生します、（下図を参照）位相差はコンデンサーの場合は進み、コイルの場合は遅れとなります。

電圧と電流に位相差が生じると、電力計算は単純な掛け算とはならず、ベクトルとして考える必要があり、実際に消費される電力を有効電力、見かけ上の電力を皮相電力、消費されない電力を無効電力と呼び、ずれた電圧と電流の位相角度（ $\theta$ ）が「力率」となり、電圧に対して電流が進む場合は「進み力率」、電流が遅れる場合は「遅れ力率」となります。

「力率」において損失が0と説明していますが、コイルとコンデンサーは電力を消費せず、発電機と負荷の間を行ったり来たりしているだけで、これを無効電力と呼んでいます。ただし電力会社側ではこの行ったり来たりの電力も供給する必要があり、消費されない電力も供給する必要があり、供給しても課金する事は出来ないため、電力会社は「力率」の改善に躍起な訳です。「力率」が良ければ、電力会社全体の電力設備を実際に使用する電力量に合わせれば良いわけですが、「力率」が悪ければその分設備投資が必要となりますから、低圧電力及び高圧電力で受電している利用者は、「力率」が良ければ電気料金は割引され、悪ければ電気料金の割り増しが行われています。

したがって、「力率」の改善は電気料金削減において非常に有効な手段となり、電力会社にとっても、社会全体にとっても有益な事といえます。

文責 加藤博史

**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 7月実施テーマ：「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」の一部改正内容の勉強  
以下「 」内を「被災マンション法」と略称する。

- 1) 実施日 : 2013年7月29日（出席者13名）拡大法務研究委員会として実施  
2) 内容紹介 : 鷲谷雄作会員



## 3) 法律改正の背景概要

「被災マンション法」はH7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災で被災されたマンションの再建等を容易にする為に急遽新しく制定・公布（H7年3月24日）された法律で、それなりの当初目的は果たされたと考えられますが、建物全部が滅失した場合には敷地共有者の全員合意（民法による）が必要な為合意形成の困難さ、即応性では、未だ不十分でした。その為H23年3月11日に発生した東日本大震災での対応を念頭に於いた場合に、この旧被災マンション法では再建等も含めて未だ不十分との指摘がされておりました。今回の改正で建物の取り壊しや敷地売却が政令指定災害の場合に改正「被災マンション法」によって初めて4/5決議が可能になりました。併せて、建物一部が滅失した場合でも、1年以内の期間制限内で同じく建物の取り壊しや敷地売却が4/5決議で可能になりました。この内容は従来の「被災マンション法」の考え方が大幅に拡大した事になります。この大幅に拡大変身された改正「被災マンション法」が今国会に於いて可決成立（H25年6月19日）しました。これを受けてH25年6月26日に公布（官報掲載・施行）されました。

この法律が可決成立した事を受けて、この拡大変身した「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」の全体像勉強を皆様と共に進める事にしました。東日本大震災の発生から2年経過して漸く東日本大震災が政令指定（H25年7月31日）されました。遠方での災害と言えども、マンション管理士として、相談を受ける事も考えられます。改正法をしっかりと理解して対応出来るようにしたいと考えます。

## 4) 改正された「被災マンション法」のポイント

改正では建物全部が滅失した場合と、一部滅失した場合で、集会決議の方法から集会で定めなければならない最低限の事項が法律で詳しく定められました。その一例を以下に示します

（いずれも4/5決議事項）

**その1： 建物が一部滅失している場合（政令施行日から1年以内に決議しなければならない）****(1) 建物敷地売却決議**では、少なくとも次の事項を定めなければならない

①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、②売却による代金の見込み額、③売却によって各区分所有者が取得する事ができる金銭の額の算定方法に関する事

**(2) 建物取り壊し+敷地売却決議**では、少なくとも次の事項を定めなければならない

①区分所有建物の取り壊しに要する費用の概算額、②前号に規定する費用の分担に関する事項、③建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、④建物の敷地の売却による代金の見込み額

**その2： 建物が全部滅失している場合（政令施行日から3年以内に決議しなければならない）****(1) 建物敷地売却決議**では、少なくとも次の事項を定めなければならない

①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、②売却による代金の見込み額、

**(2) 再建決議**では、少なくとも次の事項を定めなければならない

①再建建物の設計の概要、②建築に要する費用の概算額、③費用の分担に関する定め（各敷地共有者の衡平を害しないように定めねばならない）、④区分所有権・18条3項5号の帰属に関する定め

## 5) その他

建物を再建、建替え、敷地売却、建物の取り壊しのいずれにも共通している事ですが、集会決議は4/5の多数によって決議できますが、実行するまでには、反対者への売渡請求等の手順を経て、最終的に実行時点では全員合意になっていなければなりません。「被災マンション法」は実行までの運用手順が細かく規定されており、煩雑で難しいので、正しく理解して相談対応時には正しく助言を行いたい。

## 1-2 8月実施テーマ ; 定期借地権の概要と定期借地権マンションの抱える課題検討（体験事例から）

1) 実施日 : 2013年8月27日（出席者15名）拡大法務研究委員会として実施

2) 講師 : 池谷壽通 法務研究委員会副委員長

## 3) 概要

旧法の借地制度時代は、当時の社会情勢から借地人保護の政策が強く、法定更新制度と正当事由制度等によって契約関係の更新が制限されるので、貸した土地が半永久的に地主に返還されないという状況が長く続いていました。この問題を回避する為の一つとして平成4年に借地借家法が改正されて「定期借地権の制度」が加わりました。（新法）。定期借地権付マンションの供給数は多くはないのですが、昨年の無料相談会で今回の講師池谷様が対応したものに譲渡特約付定期借地権を応用したスケルトン・インフィル住宅（S I）のマンションがありました。この機会に関係法令を勉強し、その奥の深さを実感し、その一端を今回解説して頂きました。尚この解説の前に定期借地権のおさらいとして、現在法制定されている定期借地権の種類「①一般定期借地権、②事業用定期借地権、③建物譲渡特約付借地権、④普通借地権」のそれぞれの特徴「存続期間、利用目的、契約方法、契約内容、借地関係の終了、契約終了時の建物の取扱」を比較考量した基礎的なおさらいを最初に勉強しました。

## 4) 定期借地権を利用したマンションの事例紹介

定期借地権マンションの事例として、講師が相談を受けたマンションが「譲渡特約付定期借地権を応用したスケルトン・インフィル(SI)のマンション」だった為に、「譲渡特約付定期借地権を応用したスケルトン・インフィル(SI)マンション」とはどのようなマンションで、どのようなメリットがあるのか等の解説「5」項参照」が行われた。その代表的なものとして「つくば方式」がある。つくば方式とは、建物譲渡特約付き定期借地権を応用した**スケルトン定借**の事です。第1号の事例が、つくば市で出現した事から言われています。契約期間が、30年以上の建物譲渡特約付きの定期借地権で、建物は、スケルトンとインフィルに分けたSI住宅です。入居者は当初30年間は定借の持ち家に住み、地代を地主に支払います。31年以降は、建物を、地主に売却して、売却後もその売却代金で、家賃相殺契約を結び、安い家賃で引き続き住み続ける事が出来ます。当日の法務研究委員会・勉強会に出席された竹内恒一郎様は、過去にこの業務に関与した経験から、補足説明をして頂きました。それによれば、つくば方式が開発されてから、疑似の垂流らしき形態のマンションが沢山(と言っても二桁の件数程度)作られたようです。その垂流の一つが今回の事例として紹介された物件の一つだろうとの事でした。

## 5) スケルトン・インフィル住宅(SI)とは、

スケルトン・インフィル住宅(SI)とは、居住仕様が画一的な従来型のマンションと異なり、居住仕様を自由に設計出来る斬新な考え方を取り入れた方式です。すなわち

- 建物のスケルトン(柱・梁・床等の構造くたい躯体)と
- インフィル(住戸内の内装・設備等)とを分離した工法による住宅の事です。

スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住まい手の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られるもの。がこの方式の特徴です。国土交通省では、世代を超え利用可能な「100年住宅」の普及を主要施策と位置付け、その主要方策の一つとして、SI住宅の開発・普及に取り組んでおります。国土技術政策総合研究所・独立行政法人建築研究所の研究の成果をふまえ、法務省の協力も得て、取り扱うことが出来るようになったようです。実際の運用では、譲渡特約付定期借地権との組み合わせ(つくば方式のような)で行われているようです。

## 6) スケルトン・インフィル住宅(SI)がマンションの場合の管理規約

一般的なマンションの管理規約が、共用部分、専有部分とした区分をしているが、今回相談を受けたマンションの管理規約は、スケルトン、共用インフィル、専用インフィルで区分されていた。スケルトン・インフィル住宅(SI)の標準的な管理規約は準備されていないので、現在は手探り状態で、将来の100年住宅政策で、この形態の住宅が普及した場合には、いずれ取組み課題となりそうです。

## 2. 9月～10月の活動テーマ予定

- 2-1 第15回マンション問題研究会の話題からテーマを選定して勉強する
- 2-2 マンション管理業協会のH24年度相談事例から、特徴的なテーマを選定する。
- 2-3 その他

## 支部だより

### 川崎支部

〈支部長 刀根 洋一〉

1. 7/6(土) 中原市民館にてオープンセミナーと無料相談会開催とセミナーを開催。  
セミナーのタイトルは講師(株)テラル「排水管更正工事」6組合6名の参加がありました。
2. 8/3(土) 中原市民館にてオープンセミナーと無料相談会開催とセミナーを開催。  
セミナーのタイトルは講師マルナカ「排水管更正工事」4組合4名の参加がありました。
3. 次回以降のセミナーと無料相談会の予定は9/8(日)13:30より中原市民館第三会議室にて、「理事会の運営と議事録」「第三者管理について」です。  
時間と内容は未定ですが10/12(土)11/16(土)中原市民館にて、  
詳細はいずれもブログ参照願います <http://ksmkr.exblog.jp/>

**相模原市支部**

〈支部長 田中利久雄〉

例会：厚木労働福祉センター会場（午後6時開始）＝10月1日（火）

総会：オダサガ会場（午後6時開始）＝12月3日（火）

## 1. マンション管理無料相談会

オダサガ会場（午後1時開始）＝9月7日（土）・10月12日（土）・11月16日（土）・12月8日（日）

**湘南支部**

〈支部長 廣正晋平〉

7月支部会の開催

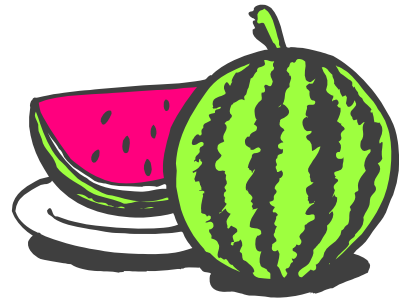
(1). 日 時 平成25年7月4日 17:00～19:00

(2). 場 所 藤沢市市民活動推進センター

(3). 参加者 10名

(4). 議題 各自の活動報告ほか

※次回予定 10月3日（木）

**小田原支部**

〈支部長 清水憲一〉

## 1. 7月～8月の活動報告

小田原市無料相談会が8月9日に行われました。

支部例会を8月17日に開催しました。

## 2. 9月～10月の活動予定

小田原市相談会は、9月13日（金）、10月11日（金）に開催する予定です。

支部例会は、10月19日（土）に開催する予定です。

## サポートセンターだより

〈総括担当 鷺谷雄作〉

横浜市のサポートセンター事業は現在92名（内神奈川県マンション管理士会の参加者は29名）で活動致しております。最近の活動状況の概略を報告致します

- 1 7月4日にSC各区座長会議を実施しました
- 2 7月7日 金沢区交流会（小林志保子座長）が読売新聞の取材を受けて、その内容が7月15日の同紙全国版の朝刊（住欄）へ掲載されました。
- 3 7月20日にマンション管理基礎セミナー（ソフト編）を実施しました  
この内容は別ページにてご紹介しております
- 4 8月19日に第3回代表者・事務局会議を開催し、次の計画を決定しました
  - 1) 基礎セミナー（ハード編）  
日時：平成26年1月18日（土）9:30～16:40とする  
会場：かながわ県民活動サポートセンター301号室（90名）
  - 2) 拡大交流会を開催する  
日時：平成26年2月8日（土）13時～17時  
場所：かながわ県民活動サポートセンター402号室（90名）  
内容：管理組合の役員に意見発表の場を提供する。  
マンション管理の問題解決事例を発表する。
  - 3) 平成25年度第2回座長会議を開催する  
日時：平成25年10月28日（月）18:00～21:00  
場所：かながわ県民センター 第405会議室（30名）
  - 4) 平成26年度のスケジュールを次の通り計画しました。
    - ①基礎セミナー（ソフト編） 平成26年7月19日（土）9:00～17:00



- ②基礎セミナー（ハード編） 平成26年12月6日、又は平成26年11月29日
- ③拡大交流会 平成27年1月17日、又は平成27年1月31日
- 5 8月29日マンション管理基礎セミナー（ハード編）第1回の委員会を開催しました。
- 6 今後の主な行事予定（3項の通り）
- 7 その他
  - 1) 相談員の新規申し込み手続き  
毎月末に受付を締切り、1カ月間の受付分を翌月事務処理を行う。その為、新規参加申込後は手続きが未了でもオブザーバーとして配置予定の支部交流会への参加を認める。
  - 2) SCホームページのメンテナンスについて  
メニューが多種になり、また複雑になったため、メンテナンスを専門家（開発業者）に委託する事が本部事務局会議で承認されました。

## 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〉

#### 〈第5回定時総会報告〉

第5回定時総会が8月27日(火)東京四谷の「主婦会館プラザエフ」で、懇親会の出席者を含め総計86名(速報ベースの数字)の参加を得て開催され、当会からは割田会長を含め6名が出席しました。

今回の総会の主な議題は「倫理規程改正案」、「25年度事業計画」及び「役員を選任」で、全て原案通り承認されました。

#### 1. 倫理規程改正案について

質疑応答の結果、賛成多数で承認されました。今後、この改正された倫理規程に基づき、会員会は1年間の経過措置の間に、会員会既存の倫理規程等の見直しを行うこととなります。

#### 2. 25年度事業計画の主なものについて

##### ①組織体制の整備の検討を引き続き実施する。

今年度は特に「日本マンション管理士会連合会・都道府県単位1会員会」(連合会方式)をモデルとして組織運営に関する具体的な検討及び組織再編に向けての移行計画案の検討を行うこと、これと並行して「(仮称)マンション管理士法」の制定を目指した検討及び活動を行うことが承認されました。

##### ②裁判外紛争解決手続きの実施について推進する。

法務省のADR認証取得に向けて引き続き事前協議を行うとともに、ADR実施者の研修実施体制の確立や事務所の確保等の課題の克服に努め、早期実施を目指すことで、承認されました。

##### ③マンション管理士を対象にした研修を実施する。

以下の研修を行うことが承認されました。

i マンション管理士合同研修会(平成25年11月・札幌市)

ii マンション管理士実務研修会(平成26年1月~2月・東京/地方都市)

##### ④マンション管理士の業務支援を検討する。

組織再編に伴うマンション管理士にとってより魅力的な新組織を目指し、研修の充実(オリエンテーション研修・体系的な研修を実現する研修計画の策定)やマンション管理士の業務活動に直結するアイテム等の整備(各種契約書のひな型・各種業務の成果物のサンプル等)の検討を行う。

#### 3. 役員選任の件について

16名の理事候補全員が理事として承認されました。16名の理事の内に、当会の重森一郎理事が含まれています。

なお、監事は任期2年のため、今回は改選が行われませんでした。

### 7月31日官報号外第166号

政令第二百三十一号に於いて、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第二条の災害として東日本大震災が定められました。同日公布・施行。

## 賛助会員コーナー

**株式会社 マルナカ** 〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮 7-1-27

TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160

<http://www.maruliner-honbu.co.jp>

### 技術の特徴

1. 既設管の中に新たな樹脂パイプを作る「パイプ イン パイプ」工法なので、孔空き管の孔も塞がる。
2. 継ぎ目のない（シームレス）パイプが形成されるので、更新するよりも排水性能が良くなる。
3. 使用する機器類が小型なので低騒音で、建物周りや通路を塞がずに施工できる。
4. 更新工事と比べて、品質の向上となり、工期は短く、工事費が安い。
5. 使用材が少なく、産業廃棄物が少ない、省エネルギー工法。

（施工対象） 団地やマンションなどの集合住宅の排水管。

事務所ビルや工場施設の排水管。

（用途） 排水立て管、排水埋設管、排水横引き管、スラブなどの貫通管。

（施工範囲） 40A～200A

### 会社補足情報

（創立） 昭和41年2月 （資本金） 5000万円 （社員数） 30名

- （事業内容）
1. マンション総合リフォーム
  2. 給排水管の更正、改修工事（マルライナー工法）

## 会員コラム

### 講師として参加して

〈会員 横山修三〉



7月20日（土）横浜市開港記念会館で、横浜市マンション管理組合サポートセンター主催で、恒例となっていますマンション管理基礎セミナーが開催されました。私は横浜市マンション管理組合サポートセンターの旭区交流会で相談員を務めていますので、3テーマのひとつ「管理組合の運営」を担当して、参加者の皆様に管理組合の事例を踏まえて、具体的にお話をさせて頂く機会を与えて下さいました。当日は100名近い参加者に熱心に耳を傾けて頂きました。そして、限られた時間の中で、スタッフが作成した膨大なテキストの内「総会運営」及び「理事

会運営」について、事例も含めてかなり詳しく話しました。総会議案書及び総会議事録は、どこに保管していますか？ご自分の目で確認してください。理事会議事録は検索がたやすくなるようファイルしていますか？その他・・・

真の意味で管理組合が自立するように、管理組合を運営していただきたいと思い、お話をさせて頂きましたが、参加された皆様が少しでも実践していただければ、うれしい限りです。

管理組合自立のためにも、横浜市マンション管理組合サポートセンターで運営しています交流会に、一つでも多くの管理組合の役員に参加していただき、ほかの組合の課題や解決方法を聞いて、ご自分の管理組合運営の参考にして頂くことが大切なのだと、再度、認識を致しました。

### 「コミュニティ」条項の排除に関する賛否論を学ぶ

〈会員 瀬戸章嗣〉

国交省の新しい管理ルール検討会が1年間休止状態ですが、その原因が「コミュニティ」条項排除論であると伝えられ、排除論の検討が昨年8月の検討会資料にあるのを筆者が知ったのは、今年当会の研修企画委員会で、コミュニティ・ウォッチャー担当になってからでした。第3者のマンション管理参加モデルを示すなど、それまで順調な進展を示していた検討会が突然動きを止め、そのうちに、条項排除反対論が噴出するように伝えられるようになり、国交省からは、止まっているのではなく関係者の確認作業中だとするコメントが伝わっただけでい

る事態は、我々マンション管理士にとっては、それをきっかけとして、「コミュニティ」の重要性を改めて学ぶ良い機会になったと思います。6月の研修企画委員会勉強会で報告した要点をご紹介します。と思います。

1. コミュニティ条項排除論・・・管理不全マンションの増加傾向の中で、管理方式の見直しによる環境整備を目的とした検討会が、管理組合の役割を、区分法が規定した「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行う為の団体」の範囲に限定し、2004年の標準管理規約改正で加わったコミュニティ形成機能を組合業務から削除して、管理組合の負担軽減と業務の明確化により、管理の適正化を目指そうとしたものと思われます。条項排除論はコミュニティの重要性は否定しておらず、自治会との関係を整理した上での管理組合の役割まで否定するものでないことは、押さえておくべきことのように思われます。ただし、反対論とすれ違いが起きた要素として、管理適正化を目指すウエイトの置き方があり、老朽化マンションの増加と建替え事例の停滞状態への根本的対応が、建物管理主管の国交省でより重く意識されていることは、想像されるところです。
2. 対する反対論は・・・個々のマンション現場の立場に立って、「管理組合は財産管理だけの団体ではなく、居住運命共同体である。」として、資産管理は当然で、同等必須の管理としての生活環境管理があり、マンションの決め事が組合員の合意を前提にしている以上、その円滑な実現のベースとしてのコミュニティ形成を組合の業務から捨てるわけにはいかないと主張しています。合意形成にコミュニティ意識の有無で大きな差が出ることは、阪神・淡路大震災後の復興事例で明らかとなり、それを踏まえて2004年の標準管理規約改正にコミュニティ条項が盛り込まれたことを肯定し、又、それによって、防災・防犯で地域コミュニティの形成がし易くなっていると主張しています。

マンション管理組合団体や管理業団体など、マンションの現場管理関係者から数多くの反対論が出て、更に(一社)日本マンション学会も4月に多数意見として、<コミュニティに関する条項は、現行の通り維持することが望ましい>とする結論を公表しています。マンション管理業協会から国交大臣に出された「コミュニティ条項削除はやめて」の要望書に対して、大臣から「了解」の返事があったと5月初めに新聞報道があり、どうやら、落ち着く方向が見えてきたようにも感じられます。

しかし、条項が残っただけでは問題解決にはならないと思われれます。反対論に不備があるとすれば、反対はするが、現行条項の業務を担うことが、居住者名簿を持たないような管理組合にできるのか、その法的環境が整備されていると言えるのかどうかの議論が欠落していると思うからです。

3. 賛否論の行方とコミュニティの今後・・・コミュニティ形成の重要性は誰も否定していないことを考えると、コミュニティ形成を重視する視点を入れて、今後検討調整が行われ、その方向性が標準管理規約改正案として提示されるのを待つというのが現状と理解しています。その方向性は未だ見えていません。国交省第9回検討会議事録の公表に1年かかるというのは、コミュニティが持つ歴史や、自治会との関係、地方自治行政との関係、国の管理担当が国交省でなく総務省であること等と関係しているためではないかとも推測されます。国交省の検討会でコミュニティ条項削除が検討される一方、地方行政当局としての東京都豊島区は、今年7月施行「豊島区マンション管理推進条例」で、「マンションの安全・快適な住環境及び生活環境の形成」を目的とし、「居住者等間及び地域とのコミュニティ形成」を管理組合の義務としています。行政に2つの方向性が見られるのが現状とも言えると思います。

コミュニティの過去を学び、今後を見ていく必要性を感じます。もともと、「共同体」と意識された概念が、「コミュニティ」とカタカナで表現されるようになり、概念も変わっているコミュニティの今後について、「コミュニティの歴史」と「マンション・コミュニティ」、2人の論者から、ヒントを得たいと思います。

4. コミュニティの歴史・・・日本は、江戸開幕・明治維新・戦後と、3回の変革をしたが、日本の地域社会は解体しなかった。しかし、高度成長によって共同生活が壊されて、コミュニティ見直しが意識されてきた。マンション・コミュニティは、マンションが出来始めた当時から大きなテーマだった。40年～50年前は、管理とコミュニティ活動は一体に行われていた。その後「ご近所付き合いが要らない」がキャッチフレーズになり、「管理」を法令等で厳格に意味付ける動きの中で、マンションからコミュニティが消えて行き、お任せ無関心の風潮を助長し、今また、コミュニティの意義が見直されている。(飯田太郎氏講演より)
5. 新しいマンションコミュニティ (廣田信子氏論文「マンションコミュニティに関する一考察」より)
  - (1) なぜコミュニティ形成が必要か・・・①高齢化対応・世代間交流が不可欠 ②合意できるマンションであることが重要 ③コミュニティにもセーフティネットが必要
  - (2) コミュニティが目指すかたち

## ・・・マンションコミュニティの特徴

- 1) 多様な価値観を持った人々が、様々な地域から集まり、突然上下左右に隣り合って住み始める。
- 2) 共用部分は管理会社が管理してくれ、隣が誰か知らなくても、暮らしに不自由はない。
- 3) 個人の生活が尊重されるマンションの居住スタイル自体は、否定する必要はない。
- 4) 近隣との付き合いは、現状ないからと言っても、付き合いを拒否しているわけではない。
- 5) 適度な距離が担保されれば、気持ちの良い近隣関係は、暮らしの快適性や安心感を高める。

## ・・・マンションコミュニティの成り立ち

- 1) マンションコミュニティにおける人の「つながり」は、①ご近所という物理的關係、②管理組合、自治会、自主防災隊等の組織に属することによる関係、③趣味やサークル、子供の友人関係等個人的関係がある。
  - 2) 普段はさらりとしていても、いざというときはお隣が頼りになる、新しいかたちがあるはず。
- (3) マンションならではのコミュニティ・・・①普段はそれぞれお互いの生活を尊重して相手の生活に踏み込まず、さりげなく気を配り合い、いざというときは助け合う関係であることを、お互いが認識しているゆるやかなご近所関係 ②独立性が高いのにすぐお隣に人が暮らすマンションは、プライバシーが守られながら、いざというとき5秒でお隣という本来は非常に安心な住まい方のはず。③相手の身になったコミュニケーションを心がけ「和」の精神で接すれば、マンションという集住スタイルは、安心感を得られる、とても価値ある住まい方だと思われる。

**管理組合のためのマンション管理コンサルタントとして取り留めもなく思うこと**

〈会員 川原一守〉

去る5月30日に管理士会の研修で「マンション管理士で11年間真剣に仕事をしてきたある会員の話」と題してお話をさせて頂いた。研修どころか管理士会の行事に参加したのは数年ぶりであった。この企画でお話を頂いた眞殿さま、また、研修の準備に尽力された皆様に遅ればせながらこの場を借りて御礼申し上げたいと思います。

私のことを知らない会員さんも多いと思うので、簡単に自己紹介すると、私はマンション管理士の第1回目の試験に合格して、すぐに登録したマンション管理士の1期生で登録と同時に「マンション管理士事務所」の看板を掲げて、ホームページも開設した。その後、「管理組合のためのマンション管理コンサルタント」として、11年間、管理組合さんとの顧問契約、管理規約の見直し、管理委託契約の見直し等を中心に管理食い合いの運営コンサルタントとして、現在、20数件の管理組合で年間200回近くの理事会、総会等に出席してアドバイスする等のコンサル業務をさせて頂いています。

先日の研修では時間の関係もありあまり触れることのできなかつたテーマ「管理会社がいるのになぜマンション管理士に依頼するのか」について、今回少し触れたいと思います。

管理組合の理事会さんに見積の説明に行ったり、総会等ではよく質問されるのは皆さんも感じているのではないのでしょうか。統計などを見ても大半の管理組合が管理会社に業務を委託していますし、私の契約先もほとんどはよく言われる全部委託のマンションです。皆さんもこの質問に答える場面もよくあるのではないのでしょうか。

熱心な管理組合さんほど、「ウチのマンションにあったマンション管理」を望んでいます。一方、管理会社のサイトを見ると、管理組合に次々と素晴らしい提案やサービスを提供するかのようによこの会社のサイトにも立派なことが書いてあります。

しかしながら、現実にはそうはなりません。実際に理事会に接するフロントマンは10数件の管理組合を担当しているケースが一般的です。これを考えても一つの管理組合にかけられる時間はかなり限られてしまいます。それに管理組合にとって良い提案をするということはただでさえ多い自分の業務量を増やしてしまい、自分で自分の首を絞めることとなります。フロントマン個人の気持ちとしてよい提案をしたくてもできない(意識、無意識かはさておき)というのが現実ではないのでしょうか。

このように管理会社の担当者も会社としての姿勢と現実に矛盾を抱える中で、我々、マンション管理士が高度な専門性と実績や経験に基づき、そのマンションに合った管理「オーダーメイドの適切な管理のお手伝い、理事会に代わって業務チェックや住環境をよりよくする提案」の部分を担当し、管理会社には会計業務や緊急対応業務等のスケールメリット、会社としての組織力を生かしたリーズナブルなサービスと事務処理対応を担うことにより、理事会の負担を軽減してこのマンションに合った管理の実現を目指すのですよ、というようなお話をよくします(ケースバイケースで他にも視点を変えて何パターンかあるのですが)。

皆さんはこのような時どのようなお話をされているのでしょうか。もし、あまり考えたことがないようなら自分

なりに考えてみると良いと思います。

考えることがコンサルとしての基礎的な能力を高めるものと思います（もっとも考えたことを実行することも同じくらい大切ですが）。

会員の皆さんのますますのご活躍を祈念しております。

## 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かけ下さい。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3日、9月10日、9月17日、9月24日、 10月1日、10月8日、10月15日、10月22日、10月29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15日(日)、10月20日(日)14:00～16:00 場所:支部長事務所(武蔵小杉) 予約が必要です。・・・川崎支部長刀根(トネ)TEL: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。 日時:10月12日(土)15時～17時 場所:中原市民館第四会議室 オープンセミナー終了後相談会を開催します。
相模原市	日時:9月8日(日)、10月13日(日)13:00～ 場所:オダサガプラザ 事前に予約を入れてください。 神奈川県マンション管理士会相模原市支部 TEL&FAX:046-256-2683
海老名市	日時:9月24日(火)、10月22日(火)13:00～16:00 場所:海老名市役所会議室 原則予約が必要です。 住宅公園課(当日でも受付可)TEL:046-235-9606
厚木市	日時:9月18日(水)、10月16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13日(金)、10月11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30日(月)、10月28日(月)13:00～16:00 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 原則予約が必要です。 広聴相談課(当日でも受付可) TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時:9月25日(水)、10月23日(水)13:00～16:00 場所:伊勢原市役所1F相談室 事前に予約を入れてください。 建築住宅課 TEL:0463-94-4711



藤沢市	日時:9月27日(金)、10月25日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所:藤沢市役所 市民相談センター TEL :0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:9月13日(金)、10月11日(金)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所:茅ヶ崎市役所 市民相談課 TEL:0466-82-1111
鎌倉市	日時:9月5日(木)、10月3日(木)13:00~16:00	場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:10月28日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所:平塚市役所 市民相談課 TEL:0463-23-1111
横須賀市	日時:9月7日(土)14:00~17:00 事前に予約を入れてください。	場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 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(火)、10月28日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。	場所:逗子市役所5階会議室 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:9月13日(金)、10月11日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。	場所:小田原市役所市民相談室 都市政策課土地利用調整係 TEL:0465-33-1307

## 編集後記



今年の夏はとにかく暑い!8月後半時点で、横浜の猛暑日(1日の最高気温摂氏35℃以上)は4日、真夏日(1日の最高気温摂氏30℃以上)は40日を超え、熱帯夜(夕方から翌朝迄の最低気温摂氏25℃以上)は20日をとっくに超えているそうです。また、予想困難な突発的な大雨(ゲリラ豪雨)は、7月後半から8月中旬までで昨年の4倍を超えている

とのこと。戸外で遭遇した時は慌てずに、雷を伴う場合は木や電柱から離れて歩く方がよいそうです。今は昔、雨はしとしとと降っていたような・・・涼を求めて海辺に出れば、一群の鷗が潮風に舞い、暫し暑さを忘れさせてくれます。鷗は昭和40年「県の鳥」と定められました。「ミャー・ミャー」と短く区切って鳴く独特の郷愁を帯びた鳴き声は、未知なる海の向こうへと誘っているように聞こえます。

一群の鷗飛び交う夏唄

(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>