



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第70号 (2014年5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

## 第1回支部長会議開催



支部担当理事 清水憲一

第1回支部長会議が4月18日に士会事務所にて開催されました。この支部長会議は、今年度から支部グループが組織されたことを受け行われるもので、支部グループ活動のキックオフ会議となります。

昨年度までは、支部活動報告は理事会に支部長が出席して行って来ました。理事会においては、本会の審議事項や各委員会活動等の報告が主体となり、最後に各支部長から支部活動状況について報告されるという従の位置付けでした。このために支部長が理事会に出席することは、支部長にとっても負担となっていました。支部活動を主体とした支部長会議の必要性が求められていました。

その様な状況で、「支部及び従たる事務所設置規程」について組織検討委員会において審議し検討され、正式に改正されました。これにより、士会組織の中での各支部組織の位置付けが明確になりました。支部長は理事会に出席しないで、これに代えて支部長会議に出席して、各支部間の情報交換や支部に関する事項の審議を専門に行うこととなりました。

支部グループ活動として、第1回支部長会議にて次の事項が決定されました。

- ① 支部担当理事が各支部活動の月例報告を定型フォームで理事会へ報告する。
- ② 理事会開催結果について、特に注意事項や注意喚起する事項について、支部担当理事から各支部長へ発信する。
- ③ 支部担当理事は、支部長会議を年に4回程度開催する。
- ④ 支部担当理事は、各支部例会に年1回参加する。

そして、支部長会議の運営について、第1回支部長会議にて次の様に決定されました。

- ① 支部グループ運営の企画立案及び実施について審議する。
- ② 支部長からの支部活動等の報告をする。
- ③ 各支部間の情報交換を行なう。
- ④ その他支部長会議として必要な事項について協議する。

士会が組織である以上、本会与支部とがうまく連携していく必要があり、支部グループの運営をより良い方向へと改善していくつもりです。各支部会員の皆様のご理解とご協力をよろしくお願い致します。

## 新会員ご紹介

平成26年3月から4月末日までに入会された6名の新会員の方々をご紹介します。

(敬称略)

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成26年3月	小河 拓彦	研修企画	横浜
	三枝 雅彦	技術支援	横浜
	生井 裕之	研修企画	横浜
平成26年4月	大松 健三	技術支援、研修企画、	横浜
	上原 謙一	技術支援、研修企画	横浜
	田中 敏昭	総務、業務支援、渉外企画	湘南

## 役員ご紹介

### 第6期（平成26年度）役員

代表理事会長	割田 浩		
理事兼副会長	横山修三、井上朝廣、重森一郎、	◎委員長、○副委員長	
日管連担当理事	重森 一郎（兼）	研修企画委員会担当理事	◎眞殿 知幸
総務委員会担当理事	◎横山 修三（兼）	技術支援委員会担当理事	◎木島 義法
総務担当理事（名簿）	小谷 博美	法務研究委員会担当理事	◎鷺谷 雄作
会計担当理事	○倉橋 裕明	渉外企画委員会担当理事	◎堀内 敬之
広報担当理事	小林 志保子	SC 担当理事	鷺谷 雄作（兼）
IT担当理事	駒井 登	支部担当理事	◎清水 憲一
IT担当理事	小谷 博美（兼）	支部担当理事	○刀根 洋一
業務支援委員会担当理事	◎井上 朝廣（兼）	監事	本告 保彦
業務支援委員会担当理事	○米久保 靖二		

## 委員会だより

### 総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

#### （1）平成26年度事務所当番

3月31日（月）から次の理事で事務所当番を務めております。（敬称略）

（月曜日）鷺谷雄作 （火曜日）横山修三 （水曜日）堀内敬之 （木曜日）割田浩（金曜日）（第1）鷺谷雄作（第2）割田浩（第3）横山修三（第4）堀内敬之（第5）鷺谷雄作・割田浩・横山修三・堀内敬之の順。なお、金曜日の担当は、6月からのものです。

月曜日～金曜日の10時～17時に事務所で勤務しています。（土休祭日はお休み）

夏季休暇、年末年始休暇については、別途ご案内いたします。

#### （2）入会説明会開催中

今年度も積極的な会員増強を図るため、1月マンション管理士試験の合格発表直後から、入会説明会を開催しています。1月以降4月までに8回開催しました。1月以降4月30日現在すでに7名の新入会員をお迎えしています。

#### （3）平成26年度オリエンテーション開催（5月22日）

オリエンテーションは新たに当会に入会された会員に対して、当会の活動状況をつぶさに知っていただくために開催するものです。

さらに、今年度もマンション管理士登録を済ませ、管理士会に入会を考えておられるマンション管理士の皆様も参加いただけます。

#### 記

（ア）開催日時 平成26年5月22日（木）18時30分～21時

（イ）開催場所 当会事務所（ホームページの「アクセスマップ」をご覧ください。）

横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階（1階はスペイン料理店）

（ウ）参加資格 当会会員

・・・過去1年間に入会した方

入会以来、オリエンテーションに参加したことがない方もどうぞ

当会会員でない方

・・・マンション管理士登録済で、神奈川県在住又は神奈川県内に勤務されている方

(エ) 申込方法 当会会員

・・・事務局にメールをお願い致します。

当会会員でない方

・・・氏名、住所（神奈川県在住でない場合には、勤務先と住所）

メールアドレス、マンション管理士登録番号を記載の上、当会事務局にメールでお申  
込ください。

(オ) 申込期限 平成26年5月18日（日）

(4) 26年度年会費未納会員への督促

年会費（18,000円）は、前年末までに納入いただく規定になっていますが、4月25日現在3名の年会費未納会員がいます。4月末までにお支払いいただくように、該当される会員をお願い致しています。もし、4月末までに26年度年会費をお支払いいただけない場合には、ホームページアクセス権停止、ホームページ上の名簿及びメーリングリストから削除いたしますのでご注意ください。

(5) 第6回定時社員総会終了に伴う主な手続きとホームページの内容更新

(ア) 商業登記簿変更登記完了

「監事」1名辞任により役員の変更登記を行いました。

(イ) ホームページに電子公告掲載

「第5事業年度（平成25年度）貸借対照表」をホームページのトップページ、サイドコンテンツに掲載しました。

(エ) ホームページに役員・支部長名簿等掲載

「会の概要」 第6期役員・支部長名簿、第6期組織図、第6期事業計画基本方針を掲載しました。

「委員会のご案内」「支部のご案内」 各々、第6期実行計画に更新中です。

#### 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3回業務支援委員会 H26年3月18日

9名の参加者を得て開催されました。

#### 1. 顧問契約標準契約書

柴田宜久委員

柴田委員より弁護士の標準顧問契約書ひながたA及びB、刀根委員より実際の契約書例2例の提示があり、顧問契約書の標準について審議しました。この結果をマニュアルの形で柴田委員がまとめ、マンション管理士マニュアルに追加し、HP会員専用資料集にアップロードすることとしました。

#### 2. 業務紹介等制度事務処理マニュアル 輪読検討

今井茂雄講師

全ての様式をレビューし、新倫理規定に従い、管理士会としては管理組合から仕事を受けることが出来なくなった事情を反映して該当箇所を修正することにしました。

#### 3. 紹介依頼事例報告

600戸規模のマンションから「理事会運営支援の為本年度に顧問の契約を試行したい。については神奈川県からも管理士を紹介してほしい」との要望がありました。競合コンペになる見込みです。この対応について協議し、ソフト系とハード系を組み合わせたチームを推薦することとしました。

#### 4 神奈川県紹介パンフレット

平成26年度活動計画に入れた、神奈川県紹介パンフレットについて、基本構想について検討を継続しました。

#### 第4回業務支援委員会 H26年4月15日

9名の参加者を得て開催されました。

##### 1. 顧問契約 標準契約書

柴田宜久委員

柴田委員より、マンション管理士の顧問契約についての解説書が提示され説明がありました。審議の結果本紙をマニュアルに追加することとしました。

##### 2. 顧問契約の損害賠償条項の検討

眞殿知幸研修企画委員長

眞殿知幸氏より損害賠償条項についての検討書が提示され詳しい解説がありました。また川原一守委員からメールで「損害賠償額は報酬の総額を限度とする旨自分は契約書に明記してきたし、これからもそうするつもりだ。このあたりの考え方を議論しておいては？」との意見が出され、活発な意見交換がありました。顧問契約には本来心配されているほどの損害賠償リスクはないのではとする意見が多くありましたが、考え方は解説しておくべきということで意見集約しました。

##### 3 会員紹介事例

2件の紹介依頼事例の報告があり、受注戦略について協議しました。

業務支援委員会は毎月第3火曜日18:30～、士会事務所で定例として開催しています。

5月は20日(火)です。最近は会員紹介依頼事例など具体的な案件について熱い議論が続いています。会員ならどなたでも、いつでも大歓迎です。ご都合の付くときにはぜひ一度のぞいてみて下さい。

### 研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉

- 平成26年3月23日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第3回勉強会として業務研究を実施し、服部正毅研修企画委員会委員が、自分が関与した修繕工事を素材として、「大規模修繕工事の実施に際してのリスク分担等」について、特に修繕工事かし保険の効用と限界を重点に考察し、所見を発表した。
- 本年4月27日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第4回勉強会として「マンション管理新聞を読む」を実施し、飯田修研修企画委員会委員が講師役となって、同年1月から4月までに同紙に掲載された記事20本を解説し、その情報に基づき参加者各人が体験談や意見を出し合って勉強をした。
- 本年5月15日(木)18時30分から20時30分まで、一般社団法人建設物価調査会 経済研究部長 橋本 真一氏を講師に迎え、『マンション修繕工事費の現状を知る！～マンション修繕工事費のマクロ的価格傾向に関する研究とその応用』と題する講演会を、第1回会員セミナーとして実施する。
- 同月25日(日)10時30分から12時まで、研修企画委員会主催26年度第5回勉強会として「判例紹介」を実施する。

### 技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

H26年 3月度技術支援委員会(拡大)

日時 : 2014年3月24日(月)18:30~20:30

場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所@関内

出席委員：委員 20 名 一般会員 6 名 計 26 名

・研修テーマ1 「新耐震基準のマンションは都市直下型大地震にどこまで耐えられるか」

講師 木島 義法

- ・建築基準法上の  $I_s$  値=0.6 の耐震性を 3.11 から推定する。
- ・建築防災工学上の被害区分 「小破」「中破」「大破」「倒壊」と被災証明・地震保険の評価区分 「一部損壊」「半壊」「全壊」とは、全く異なるもの。
- ・3.11 仙台マンション「全壊 100 棟」であったが「大破・倒壊」は 0
- ・「小破」でも半数以上の柱にひび割れがあれば「全壊」となる。
- ・ $I_s$  値=0.6 は「震度 5 では建物を傷つけない」「震度 6 強～震度 7 では人命を守る=倒壊しない」であり、耐えきった後では、余震に耐えられない。[新耐震だから大丈夫] は建物には当てはまらない。

・研修テーマ2 「扉まわりへー工夫の提案」

株式会社 ロックシステム 菅澤氏 白川氏 土上氏 安田氏

- ・ドア耐震用開閉補助装置 「デレル 8」・耐震ドアー仕組みと効果

H26年 4 月度技術支援委員会 (拡大)

日時：2014 年 4 月 28 日(月) 18:30~20:30

場所：神奈川県マンション管理士会事務所@関内

出席委員：委員 20 名 一般会員 6 名 計 26 名

・研修テーマ ・既設マンション向けスマートマンション化(MEMS サービス)のご提案  
「次世代型節電システム+電気料金削減ソリューション」

アイピー・パワーシステムズ株式会社

営業部 担当部長 樋口一郎 氏

営業部 営業第 2 チーム 鮫島朋義 氏

- ・一括受電は当初電力料金の削減率で供給会社が選ばれてきたが、最近では、それに加えて、MEMS のサービス内容、スマートメーターの機種機能でも選考されているようだ。
- ・東電も今年からスマートメーターを取り付け、管理会社も MEMS の取り組みを発表している。MEMS は驚異的に普及すると思われる。

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷雄作〉

1. 3 月～4 月の活動テーマと取組内容

3 月、4 月共に勉強会としては難解なテーマだった為に、使用した配布資料も 235 ページに及びました。

1-1 第 2 回 法務研究委員会・勉強会を開催しました。

1) 日時・場所・出席者：H26 年 3 月 28 日 18:00~20:25、当士会事務所、8 名出席

2) テーマ：不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の研究発表(第 2 回目)

3) 講師：池谷壽通氏 法務研究委員会副委員長

4) 使用資料(全 148 ページ)：

- ①不動産強制執行による担保権・用益権等の処遇の検討(引受主義と消除主義について)(11P)
- ②補足資料 不動産強制執行の流れ(6P)、③民事執行法全条文(57P)、
- ④民事訴訟法全条文(58P)、⑤民事保全法全条文(12P)、⑥民事執行の種類等について(1P)、
- ⑦補足資料その 2 「民事保全(仮差押え)と(仮処分)について」(3P)

5) 内容

- ①概要：第 1 回目は、不動産強制執行の流れを中心に説明がされましたが、第 2 回目の今回は、講師の意図する民事執行法 59 条(売却に伴う権利の消滅等)の検討が主になりました。それに先立って、民執法 59 条に出てくる用語(差押え、仮差押、仮処分)の明確な使い分けの理解が必要なので、この整理の為に追加資料が配布されて、それにより説明がされました。
- ②民事執行の全体構成の説明が、配布資料により説明されました(紙面の都合で内容省略)。
- ③民事執行法 59 条の説明と検討

各項の条文毎に、説明がなされ、不動産の上に存する担保権と用益権等が、売却により消滅するのか、消滅せずに買受人が引受けることになるのかについて検討を行いました。

④提示判例の、区分所有法7条の先取特権が59条1項により消滅するかについて

- ・本判例については眞殿委員が研修企画委員会で、以前、既に詳細に取り上げておられました。
- ・本判例検討の結論としては、第1項により先取特権は消滅するものの、「物上代位は、担保の目的物に代わる金銭の上に効力を及ぼし、この目的物が売却された場合であっても先取特権に基づいて売却代金から優先弁済を受けることが出来る」ことを納得する形で検討を終了しました。
- ・牧之瀬委員から、特定承継人についての補足説明等がされました。

1-2 第3回 法務研究委員会・勉強会を開催しました。

1) 日時・場所・出席者 : H26年4月25日 18:25~21:40、当士会事務所、9名出席

2) テーマ : 不動産競売とマンション管理士の実務について(第1回目)



3) 講師: 当会会員 柴田宜久氏 競売不動産取扱主任者・不動産鑑定士・マンション管理士

4) 使用資料(全87ページ) :

- ①不動産競売とマンション管理士の実務について(66P)、
- ②民事執行法解説書抜粋(12P)、
- ③判例タイムズ2011/2/1抜粋(4P)、④判例タイムズ解説(5P)、

5) 内容

- ①不動産競売の流れ(競売申立~配当迄の全16段階の具体的内容説明)、②競売不動産資料の読み方、
- ③民事執行上の不服申立て
- ④民事執行法上の難解事項の解説(剰余主義、消除主義・引受主義、二重開始の決定、国税徴収法の「公売」との競合、この内容の一部は第2回目勉強会でも行いましたが、重要なので重複して行いました。
- ⑤区分所有法と競売の関係(区分所有法7条、同法15条、同法22条、同法59条)

2. 5月~6月の活動テーマと取組内容

2-1 5月の予定

- 1) 日時 : H26年5月19日(月) 18時30~20時30分
- 2) 場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所
- 3) 対象者 : 法務研究委員会 会員
- 4) テーマ : 不動産競売とマンション管理士の実務について(第2回目)

4月25日の勉強会では、質疑応答や論議の時間が無かったので、テーマ内容への質疑を中心に行います。

2-2 6月の予定

5月の勉強会の結果を考慮して、5月のテーマを更に継続するか幹事を中心に検討して頂き判断致します。

## 日管連だより

〈日管連担当理事 重森一郎〉

1. 組織体制整備検討委員会に活動について

会員会標準定款(案)が完成しましたので、内容を近々会員会宛に会報増刊号でお知らせする予定です。

また、今年の8月総会における当委員会に関する議案の項目として、①組織再編の基本パターンを連合会方式(一般社団法人日本マンション管理士会連合会—都道府県に1会員会)とする、②日管連定款改正案、③会員会標準定款案の3議案を上程すべくこれから作業を開始する予定です。

2. ADR 検討委員会の活動について

1月16日に開催された「ADR 事業に関する説明会」の動画配信についての要領について、近々お知らせする予定です。

3. モデル事業等研究委員会の活動について

今後の予定として、過去の国交省の補助事業案件に対し、その後の状況調査のためにアンケートを実施することや過去の補助事業採択案件の中で、汎用性のある項目をピックアップして公表することにしています。

## 4. マンションみらいネットについて

引き続き顧客獲得のための促進活動を継続して行うことになりました。

## 5. マンション総合調査について

平成 25 年度のマンション総合調査結果が発表され、士会メール「NEWS667」で配信されています。



## シリーズ「新技術の紹介」第6回

## 「直結直圧給水方式」と「ステンレス管による給水管更新工事」

川崎市は本年 2 月 1 日、これまで 5 階建て迄だった「特例直結直圧方式」の階数制限を撤廃した。これまでの設計水圧の上限値であった 0.35 メガパスカルを 0.40 メガパスカルに引き上げ、水理計算上可能な階数まで給水できるようにした。同方式は、給水管が一定条件を満たした場合に増圧ポンプを設置せず、事業者がかける水圧だけで給水するもの。既設の給水装置からの変更では、配水管の取付口における口径が 75mm 以下など条件が有るほか、水量不足等給水支障が生じた場合などは、増圧直結方式に変更しなければならない。市は階数制限撤廃の効果として「おいしい水の給水」や「停電時における給水の継続」の他、二酸化炭素削減量試算 3.3 トンの省エネも挙げている。東京都水道局でも 07 年 1 月に同方式で階高制限を撤廃している。(以上「マンション管理新聞 2014. 2/5 より)

直結増圧方式もまだ耳新しい用語とっておりましたら、供給事業者の給水施設の充実等で、増圧ポンプも不用化してきております。横浜は、市内の高低差が東京や川崎よりやや大きいのですぐには「直結直圧給水方式の階数撤廃」にはならないとは思いますが、いずれは、全市、全県下のマンションに「直結直圧給水方式」が普及するものと思われまます。

直結増圧方式も直結直圧方式も、単に受水槽や高架タンクを廃止して、市の水道本管から引きこめば良いというものでなく、水道本管の水圧や、建物側の耐圧試験等の調査・試験を行ったうえで、事業者に対する協議・申請が必要ですが、一般的に給水方式の変更を企画するマンションは、概ね築 25 年～30 年以降経年したものが多いと思います。水質問題や地震対策としての効果と共に受水槽・高架タンク・ポンプ設備の劣化・老朽化が起因となっております。それらと共に給水管も管内外の錆の発生等で、更新か更生工事が必要となってきます。

一般的なマンションでは、専有部の給水管は樹脂管を使用しているものが多くなりましたが、共用部の給水管は未だに硬質塩ビライニング鋼管を使用しているものがあります。硬質塩ビライニング鋼管は経年劣化が生じやすく、やがて錆が発生するため、約 25 年を目途に更新か更生が必要となります。更生工事の寿命は約 20 年程ですので、一生もの(後 40 年から 50 年)にする考えの場合は更新工事を選択するのが一般的となっています。

本管から引き込んで、各戸の専有部までの配水管(主として給水縦管)は、新築マンションではステンレス管が普及していますが、最近大手ゼネコン(長谷工コーポレーション)では、新築での施工実績を持って、既存マンションリニューアルの新技術としてステンレス管(寿命約 50 年)での配水管更新工事を提唱しております。他に硬質塩ビライニング鋼管に替わるものとしては、硬質ポリ塩化ビニル管などがあります。専有部分には、主管からヘッダーと呼ばれる部分まで配管し、ヘッダーからさや管に、架橋ポリエチレン管やモリブデン管等を入れて、各水栓迄それぞれ配管します。

<文責：木島 義法>

参考資料 ・長谷工コーポレーション HP

・南日本設備サービス HP

## 支部だより

### 横浜支部

〈支部長 小林志保子〉

1. 3月11日臨時総会を開催し、新支部会則が承認されました。
2. 毎週火曜日当会事務所で開催されている「マンション管理相談会」が、横浜市建築局の後援認可を受けました。  
4月度相談受付対応：3件
3. 5月13日（水）、役員会を開催します。
4. 5月29日（木）、セミナー「専有配管の工事と修繕積立金の取り崩しについて」を横浜市社会福祉協議会会議室にて開催、終了後、管理組合対象無料相談会を行います。
5. 支部専用ホームページを5月中を目途に開設します。

### 川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

1. 4/27（日）かわさき市民活動センターにて川崎マンション管理士会連合会総会を開催しました。神奈川県マンション管理士会からは会長 刀根洋一 監事 飯田修（敬称略）二名の役員が選出されました。
2. 本年から毎月第三日曜日とともに新たに毎週木曜日に支部長の事務所（武蔵小杉）にて15：00-17：00に開催いたします。（要予約）詳しくはブログ <http://kmkawasaki.exblog.jp/> 参照
3. 3/8（日）中原市民館第四会議室にて無料相談会とセミナー参加者1名1管理組合。
4. 川崎市マンション管理士の次回のセミナーと無料相談会が5/17（土）中原市民館第四会議室にて17：15受付開始17：30セミナー開始です。6/22（日）てくのかわさき13：30より7/27（日）中原市民館13：00より。

### 湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

#### 3月期支部例会

- ・日時 平成26年3月6日 18:00~19:30
- ・場所 藤沢市市民活動推進センター ※14支部員中9名参加
- ・議題 支部の運営について  
新会則による運営  
各地区活動状況  
藤澤、鎌倉、茅ヶ崎、平塚市相談会実施状況ほか  
今後のスケジュール  
次回開催予定 5月1日（事例研究も併せて開催）



### 横須賀支部

〈支部長 米久保靖二〉

1. 3月の活動報告
  - 1) 3月1日に例会を開催しました。参加者7名  
違法貸しルームの判決その他に対する意見交換をしました
  - 2) 3月1日に横須賀市の相談会を開催しましたが、相談者はおりませんでした。
  - 3) 3月24日に逗子市役所の相談会を開催しましたが、相談者はおりませんでした。
2. 4月の活動報告
  - 1) 4月の支部例会及び横須賀市の相談会は開催しませんでした。
  - 2) 4月の逗子市の相談会は4月28日（月）に開催し、1件の相談がありました。



## 3. 5月6月の活動予定

- 1) 5月3日に例会を開催します。同時に横須賀市の相談会も開催します。  
なお、6月の例会及び横須賀市の相談会の開催予定はございません。
- 2) 逗子市の相談会開催日は、5月26日、6月23日を予定しています。
- 3) 6月3日開催の総務省、国県市合同行政相談所については相談員一人を派遣します。

**小田原支部**

〈支部長 清水憲一〉

## 1. 3月～4月の活動報告

- ① 小田原市無料相談会が3月14日に行われました。
- ② 支部例会を4月19日に開催しました。

## 2. 5月～6月の活動予定

- ① 小田原市相談会は、5月9日(金)、6月13日(金)に開催する予定です。  
支部例会は、6月21日(土)に開催する予定です。

**サポートセンターだより**

〈SC事務局長 鷲谷雄作〉

## 1 3月～4月の主な活動状況

横浜市マンション管理組合サポートセンターは3月でH25年度が終了しました。

4月から新年度(H26年度)が発足しましたので、年度交代に伴う団体としての大きな行事が以下の通り行われました。

## 1-1 平成25年度第3回座長会議(H25年度最終回)を開催しました。

日時: 3月17日(月) 18:30~20:30

場所: 労働プラザ第7会議室

議題: ・平成26年度本部・事務局体制について、  
・平成26年度相談員配置表について、  
・平成25年度事業報告、会計報告 ・平成26年度事業計画、平成26年度予算  
・平成26年度SC発足会議について、

## 1-2 平成26年度SC発足会議を開催しました。

日時: 3月26日(水) 18:30~21:00

場所: 県民センター第301号室

議題: ・会費納入、誓約書署名、相談員証返還、授与、 ・会期末の支部会計監査  
・発足会議式次第 ・相談員オリエンテーション、・座長選出

## 1-3 第1回代表者・事務局会議(H26年度初回)を開催しました。

日時: H26年4月11日(金) 18時30分~20時00分

場所: 県士会事務所

議題: ・検討委員会(①システム整備・②基礎セミナーソフト編・③統一チラシ)の実施計画  
・H26年度の主な活動計画決定

① 基礎セミナー(ソフト編) 7月19日 横浜市開港記念会館

② 基礎セミナー(ハード編) 12月13日 横浜市開港記念会館

③ 拡大交流会 27年2月7日 横浜市開港記念会館

④ その他

## 2 5月～6月の主な実施計画

## 2-1 第2回代表者・事務局会議

日時: 平成26年6月20日(金) 18:30~

場所: 神奈川県マンション管理士会 事務所

## 2-2 検討委員会(①システム整備・②基礎セミナーソフト編・③統一チラシ)の開催

## 関連機関・団体だより

### 国土交通省

4月23日、国土交通省は管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するマンション総合調査を実施し、その結果を公表しました。マンション管理に関し基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するものです。(前回調査は平成20年度)

尚、この情報は当会ホームページ「新着情報欄」に掲載しています。

## 会員コラム



### 生命体と組織体

〈副会長 井上朝廣〉

NHKの番組でこの4月に4回に分けて細胞の不思議について特集がありました。ノーベル賞受賞の山中伸弥さんがホストを務め、なかなかの力作でした。人体は実に60兆個もの細胞からできていて、その細胞の一つ一つが意思を持った生命体だと言うのです。

単なる部品と生命体は違います。生命体である細胞は予期しない環境の変化に自ら考え指令がなくても対応しているのだそうです。例えば妊娠中に母親がダイエットしすぎると、胎児の細胞は飢餓に備えて栄養をため込もうとして、肥満児になる傾向があるそうです。

世界人口が60億人超ですから、実にその1万倍もの数の生命体から人体はできているのだそうです。これだけ莫大な数の生命体が一糸乱れず、それぞれの役割を臨機応変に果たしながら、ひとつの生き物として活動しているのが私達自身だと言うのです。

これは驚くべきことです。どうしたら60兆個もの生命体が役割分担に応じた合意を形成することが出来るのでしょうか？複数の人間で作る集団では合意を形成することが如何に難しいかは私達が日々実感しているところです。最小単位の人々の集団の家族内ですら合意形成は容易ではありません。ましてや国と国のような大きな集団同士の合意形成はT P P交渉の経緯や、最近の中国や韓国との関係を見ればわかるように至難の業です。

私がマンション管理に興味を持ったのはマンションにおける合意形成がこの人の集団における合意形成のひな型であると思えたからです。

現代の社会では交通手段と情報通信が発達して、実質上地球全体の人類が一つの組織体のように機能しています。地球上どこにでもお金さえ払えば行くことが出来ます。情報は瞬時に世界の隅々まで行きわたります。こんな状態は人類史上いまだかつて実現したことはありませんでした。こうした社会環境のもとでは、今や国境は無用の長物です。

しかし国境撤廃の実現のためには国と国との合意形成が必須です。そこに向けて私にも何か出来ることがあれば良いのですが、話が大きすぎて私にはとても手に負えません。せめてマンションという単位で合意形成のお手伝いが出来ればと考えたのです。

ところがいざ実際の合意形成に立ちあってみるとそれがいかに難しいものであるかを思い知らされています。利害が対立した時、感情的になったとき等絶望的な状況によく出くわします。民主党政権時代のねじれ国会等もその典型のひとつでしょうね。

60兆個の細胞から出来ている人体との類似性で言うと「蜂や蟻の社会組織に近いのかな」等とも思えます。女王蟻がいて働き蟻や兵隊蟻がいる役割分担が明確な蟻の組織体では合意形成がうまくいっているようです。一匹の女王蟻の率いるファミリーはあたかも一つの生命体のように機能しているように見えます。マンションの場合にもこのあたりに解決のヒントがあるのでしょうか？

## 5月・6月の相談会のご案内

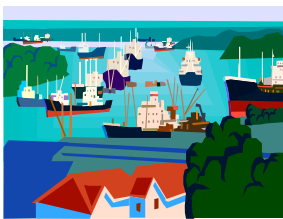
### 《5月～6月の無料マンション管理相談会のご案内》

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(5月13日、5月20日、5月27日、 6月3日、6月10日、6月17日、6月24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:5月17日(土) 15:00～ 場所:中原市民館(武蔵小杉) セミナーの後に無料相談会が開催されます。 日時:6月22日(日) 13:30～ 場所:てくのかわさき第四研修室 セミナーの後に無料相談会が開催されます。 主催は川崎市マンション管理士会連合会です 詳細はブログ参照願います。 <a href="http://ksmkr.exblog.jp/">http://ksmkr.exblog.jp/</a>  日時:5月18日(日)、6月15日(日)、14時～16時 毎週木曜日(5月1日、5月8日、5月15日、5月22日、5月29日、6月5日、6月12日、6月19日、6月26日、)15時～17時 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:5月11日(日)、6月14日(土)、13:00～17:00 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:5月27日(火)、6月24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:5月14日(水)、6月18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:5月9日(金)、6月13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:5月26日(月)、6月23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:5月28日(水)、6月25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:5月23日(金)、6月27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:5月9日(金)、6月13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:5月1日(木)、6月5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:5月26日(月)、6月23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:5月3日(土)14:00~17:00 場所:勤労福祉会館部ヴェルクよこすか 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:5月26日(月)、6月23日(月)14:00~16:00 場所:逗子市役所5階会議室 事前に予約を入れてください。 生活安全課 TEL:046-873-1111(内線276)
小田原市	日時:5月9日(金)、6月13日(金)13:30~16:30 場所:小田原市役所市民相談室 事前に予約を入れてください。 都市政策課都市調整係 TEL:0465-33-1307

## 編集後記



春たけなわ、清々しい陽気の頃となりました。4月26日富岡製糸場が世界文化遺産として登録勧告されたこと文化庁が発表しました。正式に決定すると、「富士山」に次いで国内14件目になるそうです。世界の絹産業の技術革新遺産として保存状態もよく、完全性・真実性が満たされているとの高い評価を受けたようですが、また、この技術により生糸が戦前の日

本の主要な輸出品となり、横浜港は名実ともに日本一の貿易港として発展を遂げました。生糸産業は日本の近代化に大きく貢献し、そして横浜も日本中の脚光を浴びることになりました。当会事務所がある関内には、貿易港横浜の歴史を辿ることのできる様々な施設等が多くあります。新緑の中、当時に思いを巡らせながら散策を楽しんでみてはいかがでしょうか？

笑まう児の瞳の中に山笑う (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>