



一般社団法人

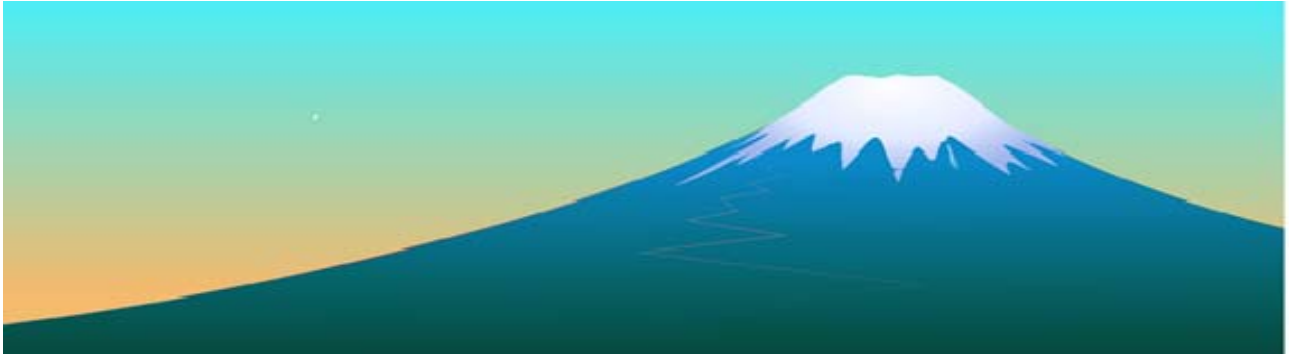
神奈川県マンション管理士会会報 第86号 (2017年1月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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



ご挨拶

一般社団法人神奈川県マンション管理士会

会長 割田 浩

会員の皆様 明けましておめでとうございます。

「初春を寿ぎ謹んでお慶び申し上げます」今年いただいた年賀状の中で珍しい新年の祝詞を見かけたのでご紹介します。「初春をことほぐ」とは、日本語の細やかな情感を表し何とも言えず心温まる表現と感じました。「祝う」をさらに高めた言葉を「ことほぐ(言祝ぐ)」といい、「こと」は「言」、「ほぐ」は動詞「祝く、(ほく)」を意味します。「言祝ぐ」とも、「寿ぐ」とも書きますが、「ことほぐ(言祝ぐ、寿ぐ)」には、「おめでたい言葉を口にすると、本当に幸せが訪れる」という言霊思想があり、相手に対する末広がりな幸福や長寿を願う優しい思いが込められていたのです。日本語は本当に素晴らしいですね。

平成29年は「酉年」です。干支の考え方では、「酉のつく年は商売繁盛に繋がる」とも考えられています。「酉(トリ)」は、「取り込む」に繋がると言われ、そこから運氣もお客も取り込めるというものです。また、「酉」の由来は「果実が極限まで熟した状態」を言い、そこから「物事が頂点まで極まった状態」が「酉」と言われています。

翻って当会の状況を考えてみると、①再編が非常に順調にあって最早1つの団体に融合したと言って過言でないこと、②会員数220名(28年9月末)を擁し東京都会に次ぐ第2位の会員会になったこと、③日管連へ役員4名、部員6名、委員1名の総勢11名を派遣し貢献をしていること、④神奈川県、横浜市等の行政及びまち協等の関連団体との連携も順調であり、種々の受託業務を実施して地域社会に貢献していること、等を考えると当会は正に「酉年」を迎えたと言えるのではないのでしょうか。

さて、当会は「酉年」に当たる平成29年度にどのような基本方針で望むべきでしょうか。当会の現在の状況を「頂点まで極まった」と捉えれば、さらに先へ進むには新しい若い力を結集しなければなりません。つまり、「世代交代」を計画的に肅々と推進すべきであります。プロ野球のチームづくりでも、会社組織でも「世代交代」を怠れば気がつかないうちに沈滞化を招き将来の発展は望めません。当会は「酉年」を契機に明日に向けて敢然と「世代交代」を断行しなければならないと考えます。

改正標準管理規約、管理士実務留意事項に関するセミナーを開催！

研修企画委員長 田中 利久雄



平成28年メイントピクス、国交省標準管理規約5年ぶり改正を受けて、同年4月19日開催緊急セミナー（土屋賢司弁護士講師）に加え、規約改正実務総纏めセミナーが11月5日（土）午後2時～6時、県民センター301号室で開催されました。同セミナーでは、規約全章について、当会の三研究会から須賀一朗・竹内恒一郎・古谷忠（敬称略）の各講師が分担して改正事項等の

解説等を行い、更に土屋賢司弁護士が講評並びに総括講義をされました。受講者は、東京都会・埼玉県会・千葉県会から17名、総計72名と盛況でした。今後において、マンション管理組合発注の規約改正の実務に生かすことが期待されます。



第8期新入会員等対象のオリエンテーション

研修企画委員長 田中 利久雄

平成28年12月3日（土）午後2時～6時、当会事務所において、第8期新入会員等を対象としたオリエンテーションが開かれました。割田浩会長及び役員等が講師となり、当会・日管連・マンション管理士業等の解説が行われ、及び質疑応答が行われました。終了後には、歓迎懇親会がささやかに開かれ、相互の懇親を深めると共に、新入会員等皆さまの今後の活躍を祈念しました。受講会員：（敬称略アイウ順）赤池光俊、植村和彦、内海康行、大浦智志、大内真紀子、小川哲郎、小泉和也、小西明、関野肇、高上賢一郎、額田雅之、堀米俊一、真々田明久（13名）



理事会だより

〈総務・広報委員会〉

第8期第9回理事会報告

11月14日(月) 18時00分～20時20分

- (1) 「情報公開規程」改正案を審議・承認しました。「情報の提供」と「情報の公開」と定義を明確にし、前者は「自ら情報を公開」、後者は「求めに応じて情報を公開」等の説明がありました。規程はホームページにアップしました。
- (2) 横浜支部から、「支部会則」改正及び取引口座開設の提案がありました。前者は支部総会を経ていないことから再提出とし、後者は支部単独での会計処理は認めないこととしました。
- (3) 割田会長より堀内敬之理事を副会長に推薦したいとの提案があり、承認しました。
- (4) 委員会等の報告については、会報の各コーナーをご覧ください(第10回も同様)。

第8期第10回理事会報告

12月12日(月) 18時00分～20時30分

- (1) 定款に「次期役員(理事、監事)の定数を前理事会で定める」とあることから、次期役員の定数について、理事15名、監事2名としました。
- (2) 来年2月25日(土)開催予定の第9回定時総会並びに役員候補選任に向けて準備を開始することとし、その意識合わせをしました。
- (3) 日管連組織が6つの部制に移行するのに対応し、各部に派遣する当会会員を確認・承認しました。具体的にはニュースメールで周知しました。

新会員ご紹介

新入会員のご紹介

平成28年11月に入会した新会員の方をご紹介します。

入会月	氏名	所属支部
11月	堀米 俊一	横須賀

* 11月末時点での会員数220名 (敬称 略)

委員会だより

■ 総務・広報委員会

〈委員長 堀内 敬之〉

- (1) この期に2回「総務・広報委員会」を開催しました。理事会だよりにあるように、来年2月25日(土)開催予定の第9回定時総会並びに役員候補選任に向けての枠組み及びスケジュール等を検討し、理事会に提案しました。なお、12月の委員会終了後、委員全員で年末の事務所清掃をしました。
- (2) この期に2回「事務局・事務所検討PT」を開催しました。
 - ・事務局規程については、日管連の組織見直し等もケーススタディしながら、もうしばらく検討継続します。
 - ・事務所整備については、事務所レイアウト・使用備品(キャビネット等)、情報・通信系(パソコン

- ン（ハード・ソフト）、通信設備、各種契約等）、図書整備等について、予算化を含めて検討し、来年度計画に反映させることとしています。
- (3) 上記の検討の一環として、書庫等に保管されている資料類を精査しました。古文書といった類のものもあり、来年は、新士会3周年（旧県士会・旧首都圏神奈川支部発足15周年）ということもあり、記念誌を発行して、それを機にして資料類を整理・処分することを理事会に提案し了承されました。定時総会で承認されれば、記念誌発行委員会を発足させたいと考えています。
 - (4) 例年の年末行事として、会費徴収、マンション管理士賠償責任保険更改があり、会員の皆さんに周知するとともに、対応する事務処理を進めています。
 - (5) 来年の5年法定講習受講者への入会を勧誘するため、講習会場入り口でのチラシ配布を各支部の協力を得て予定しています。
 - (6) 会報85号を11月7日に発行しました。関連団体へは、総務・広報担当として近隣3士会（東京・埼玉・千葉）に会報を送付しました。

■ 定款・規定改定PT

＜PTリーダー 川井 征＞

I PT会議開催

- ・12回10月25日（火）

II 検討規程等

情報公開規程関連を検討、「情報公開規程」を11月14日開催の理事会承認を得てHPにアップしました。

■ 業務支援委員会

＜委員長 藤木 賢和＞

1 会員紹介制度の運営

- 1) 平成28年度11月末の累計紹介業務件数は100件でした（他に前年度からの持越し業務は1件）。会員数220名のうち紹介制度に登録された会員は70名となっています。
当会では、登録した会員に業務を紹介する紹介制度を設けており、いつでも登録を受け付けていますので積極的に申し込んでください。
- 2) 業務依頼の内訳は、管理組合3件、診断サービス90件、マン管センター4件、日本総合住生活2件、その他1件でした。紹介業務の中では、圧倒的に診断サービス業務が多くなっています。なお、この業務を行うには、上記の会員紹介制度への登録のほかに、マンション管理士賠償責任保険（人格権侵害および個人情報漏えいが担保されているランク）に加入し、日管連が行う診断業務研修を修了することが必要ですので、これらの手続きも行ってください。

2 セミナー・相談会の運営支援

- 1) 支部のセミナー・相談会の作業を支援するために、セミナー・相談会実施マニュアルを整備中です。

3 会員の業務活動のための参考情報の整備

- 1) 会員の業務上参考となる資料を順次整備しており、完成したのからHP専用ページに掲載しています。
- 2) 外部情報について、整備と発信の方法を検討しています。

4 外部へのPR活動の実施

- 1) 新しいパンフレットが出来上がり、各支部に配布しました。セミナーや相談会で有効に活用してください。必要とする場合は本部に申し込んでください。
- 2) HP上に会員管理士紹介プロフィールを掲載しています。現在HPに掲載している会員数は46名となっています。HPへの掲載はいつでもできますので、積極的に登録してください。記載内容については、本人の責任において記入をしていただくことになっていますので、よろしくお願いいたします。

■ 渉外委員会

<委員長 川井 征>

I. 渉外委員会開催

- ・ 第8期第9回会議：H28年11月2日（水）/第10回会議：12月7日（水）
- ・ 12月度から日向重友理事が委員となりました。

II. 理事会報告

- ① 情報公開規程改正の件→理事会承認を得HPアップ等手続き完了。
 - ・ 「情報の提供」と「情報の開示」と定義を明確化。「提供」：「自ら情報を公開すること」、「開示」：「求めに応じて情報を開示すること」。
- ② 副会長に堀内敬之理事が就任、別途日管連の財務部長に推薦
- ③ 業務紹介状況の件。(略)
- ④ 神奈川県主催マンション管理セミナーの受託料金を受領し、受託業務を完了した。

III. 神奈川県及び横浜市の入札参加資格手続きについて

- ・ 神奈川県：参加資格申請完了、審査中（1月取得予定）。
- ・ 横浜市：参加資格申請完了、審査中（1月取得予定）。

IV. マンション・アドバイザー派遣事業について

- ・ 事前相談業務4件受注の報告と事前相談事務手続費を3月に請求する。

V. まち協マンション管理相談について

- ・ 「まち協住まいの相談室」開設に伴うマンション管理相談の取扱一部変更の報告と説明。
 - 1回目＝マンション管理相談（無料）2回目以降＝まち協住まいの相談室（1回5,000円）。
- ・ 電話相談は全て無料。

VI. 横浜市マンション相談員（リフォ協）について

- ・ 4～11月、当会当番23回中相談回数11回（実施率48%・年間担当全30回予定）。

VII. 平成28年度総会議案書の検討

- ① 28年度活動報告。
- ② 事業計画。
- ③ 定時総会時の懇親会案内文と住所一覧表の作成し送付（持参）。

■ 研修企画委員会

<委員長 田中 利久雄>

I. 「個人別CPD実績管理表」

1. 会員皆様が記録された「第8期（平成28年1～12月）の個人別CPD実績管理表」
 - ◆事務局宛送信・登録の締切日は「**1月10日**」です。アドレスは、info@kanagawa-mankan.or.jp
2. 会員皆様が「第9期において記録なさる個人別CPD実績管理表」は、以下の方法でご準備・ご使用ください。
 - ◆ご使用中の第8期管理表をコピーなさり、書式中の「第8期の文言」を、「第9期・2017と変更」して、ご使用ください。
 - ◆或いは、HP会員専用の「CPD」ファイルから、「CPD管理表の書式」をダウンロードし、所要事項をご記入し、ご使用ください。
3. 当会事務局宛、個人別CPD実績管理表の送信・登録の日程
 - ① 1月10日迄（前期分）、② 4月10日迄（1～3月分）、③ 7月10日迄（1～6月分）、④ 10月10日迄（1～9月分）
4. HPのCPD紹介欄には、CPDにお励みなさる会員氏名が記載されます。HP会員専用の「CPD」ファイルには、半期又は年度の登録会員別数値が保管されます。

II. 「セミナー年度日程（仮）」

第9期は、管理士実務に必要な「ハード面（建物・設備等維持保全）及びそれらに関する裁判事例等」について、更なるブラッシュアップセミナーを開催します。ぜひ年度日程にお書留ください。確定詳細

は、各セミナー開催前にご案内します。

3 月 25 日	(土) 1時～5時 県民301号	マンション格差克服「再生改修大規模修繕工事」	マンション計画修繕施工協会常務理事 中野谷昌司講師
		管理士の「大規模修繕工事コンサル実務」	竹内恒一郎建築士・会員講師
		組合員名簿管理と改正個人情報保護法	松本英章・会員講師
7 月 22 日	(土) 1時～5時 県民301号	マンション設備「修繕・改修のポイント」 (インフラ設備・EV・機械式駐車場)	関連協会
		修繕・改修等関連、裁判事例等	弁護士先生
11 月 18 日	(土) 1時～5時 県民301号	検討中	検討中

■ 管理運営研究会

<座長 古谷 忠>

◆平成28年10月度管理運営研究会

◇実施月日：平成28年10月19日(水)：報告者 牧之瀬昌 (出席者数：23名)

◎報告テーマ：「標準管理規約“暴力団排除規定”の実務上からの考察」概要

1)改正標準管理規約(H28年3月)：<<【暴力団員への貸与禁止規定】第19条の2(暴力団の排除)>>

i)専有部分を第三者に貸与する場合

- ①事前に盛り込んだ契約書締結による防止策 ②直接的接触確認は不可(非常に危険)
③効果のある細則、契約書等様式の準備が必須 ④先ず近くの“警察署”へ相談すること

ii)契約者が暴力団員であると判明した場合、何らの催告も要せず当該契約を解約できることに

iii)区分所有者が契約の解約権を行使しないときは管理組合が代理して解約権を行使できることに

2)法的措置を必要な場合には

i)暴力団関係者かどうかの判断や訴訟等の措置を遂行する上で、理事長等の身の安全確保等のため警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり必要に応じて協力を要請すること

3)暴力団排除の関連規約・細則及び届出様式集(案)について

i)賃貸借契約条項及び第三者貸与に関する届出書(秩序維持細則第〇条)

ii)誓約書兼入居届(秩序維持細則第〇〇条)

◆平成28年11月度管理運営研究会

◇実施月日：平成28年11月26日(水)：報告者 堀内敬之 (出席者数：25名)

◎報告テーマ：「管理委託の考え方と標準管理委託契約書」概要

1)はじめに(基礎知識)

i)本年7月の標準管理委託契約書が改正を機に管理委託の考え方を確認し、それを踏まえて標準管理委託契約書について学ぶ。自主管理の管理組合においても、理事会は仮想的に組合員と管理委託契約しているものと捉え、「管理委託契約書はどんな考え方でどんなふうになっているか」を学べる。

ii)基礎知識

管理会社との契約は適正化法並び施行規則により基本的事項が規定されている。適正化法、施行規則のうち管理委託契約に関するものを抜粋する。①適正化法抜粋：第2条(定義)、第44条(登録)、第56条(管理業務主任者の設置)第59条(管理業務主任者の登録)、第60条(管理業務主任者証の交付等)、第72条(重要事項の説明等)、第73条(契約の成立時の書面の交付)、第74条(再委託の制限)、第76条(財産の分別管理)、第103条(設計図書の交付等) ②適正化法施行規則：第84条(重要事項)、第87条(財産の分別管理)、第102条(法第103条第1項の国土交通省令で定める図書)

2)マンション標準管理委託契約書(抜粋)

- i) 管理事務の内容及び実施方法(第3条)①事務管理業務(別表第1に掲げる業務)②管理員業務(別表第2に掲げる業務)③清掃業務(別表第3に掲げる業務)④建物・設備管理業務(別表第4に掲げる業務)
 ii) その他(施行規則に記述がない主なもの)①管理事務所等の使用(第7条)②緊急時の業務(第8条) ③管理費等滞納者に対する督促(第10条)④管理規約の提供等(第14条)[7月に改正]

* (別表第5) 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項 [新設]

3) 終りに: 管理組合と管理会社は、一方的に要求したり対立したりするのではなく、良い関係を作っていく、育てていくことが大事。

■ 法務研究会

<座長 井上 朝廣>

1. 11月28日(月)第11回法務研究会 28名参加

(1) マンション標準管理委託契約の改正について

大浦智志委員

マンション標準管理委託契約書も、標準管理規約とともにマンション管理士として掌握しておかねばならない重要な項目の一つです。今般、標準管理規約に引き続き標準管理委託契約が改正されましたので、大浦智志委員に全貌をまとめて解説していただきました。

(2) 判例グループによる判例紹介

判例グループ: 蝶野伸一委員

マンションの修繕工事等に関して争われた、3件の事例について、蝶野委員より紹介。

- 1) 管理組合法人が排水管の更新工事を実施しようとしたところ、区分所有者の一人(被告)が拒否し、工事実施決議の有効性、個別承諾の必要性、工事拒否は共同利益違反か等が争われた事例
- 2) 管理組合(被告)が実施しようとした工事について、区分所有者(原告)が、特別決議を経ていない違法なものであり、また工事代金が高額であり財産権が侵害されているとして、工事及び工事代金の支払い差し止めを訴えた事例
- 3) 管理組合の理事長から建物診断業務等を受託した設計管理会社(原告)が業務を行ったが、当該業務に関する集会決議がされていないことを理由に管理組合(被告)が支払いを拒んだことから、組合に対し報酬及び遅延損害金の支払いを求めた事例。

(3) 委員からの情報提供

- 1) 民泊関連資料(国土交通省通知) 別紙1、別紙2 加藤博史委員
特区民泊に係る通知(都道府県担当部局あて)が平成28年11月11日に発出されました。神奈川県内は今のところ特区民泊可能な地域はありませんが参考にしてください。
- 2) 民泊関連資料(千葉県士会のセミナー資料) 柴田宜久委員
民泊に関するセミナー資料の提供がありました。
- 3) 民泊関連資料(民泊保険について) 池田幹男委員
特区民泊を実施する事業者向けの保険についての情報提供がありました。

2. 12月26日(月)第12回法務研究会 28名参加

(1) 都市再開発法改正について

眞殿知幸・柴田宜久・木村誠司委員

今後老朽化するマンション・団地の建替えを推進するため、本年28年9月に都市再開発法が改正されました。市街地再開発事業をマンション建替えに適用することで、3分の2以上の賛成で建替えが可能になると報じられています。この法改正は本年28年6月7日に公布された「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」により行われたものですが、内容が複雑でわかりにくいので、既存制度の再確認と改正のポイントをまとめて解説していただきました。

(2) 判例グループによる裁判例紹介

判例グループ 土屋賢司委員

マンションに関連する訴訟の中で、名誉毀損は比較的多く見られます。ここでは理事長が監事に対して、理事長を批判する文書を区分所有者に配布したことを理由に名誉毀損に基づく損害賠償として300万円を請求した最新の事例について紹介していただきました。また実際の業務の中で出くわすことの多い、名誉毀損事例の対応方法のポイントをまとめていただきました。

3. これからの予定テーマ

1月:「善管注意義務について」

須賀一朗副座長

2月：「個人情報保護法」

日向重友委員

4. 全般状況

一般的に大勢の参加者が積極的に意見を述べ、資料を用意してくれる、望ましい循環が続いています。法務研究会は毎月第4月曜日18:00~20:00定例的に開催しています。

■ 技術研究会

<座長 竹内恒一郎>

技術研究会は、原則毎月第3月曜日18:30から開催し、1時限(60分):テーマ発表・討論、2時限(30分):話題提供(自由討論:持ち寄りテーマのワイガヤ会議)、3時限(30分):ニュース・新情報等、といった枠組みで進めています。

◎第18回技術研究会(11月21日(月)) 参加者:19名

1) 第1時限(テーマ発表):集合住宅の4K・8K放送への対応(櫻井良雄講師)

- (1) 我が国の放送メディアの進展~4K・8Kのロードマップ
- (2) 4K・8K放送の受信周波数
- (3) 4K・8K放送の配信方式と受信に必要な機器
- (4) 4K・8Kを視聴するための改修
- (5) 最後に

- ・BS左旋・110度CSの4K・8K実用放送は、現在発売されている4Kテレビでは視聴できない。
- ・BS左旋・110度CSの4K・8K実用放送視聴のためには専用のチューナーが必要だが、まだ発売されていない。
- ・関連の用語解説を記載。

2) 第2時限:テーマ1のワイガヤ

◎第19回技術研究会(12月19日(月)) 参加者:17名

1) 第1時限(テーマ発表):マンションに残るPCB(加藤博史講師)

- (1) 1973年(昭和48年)毒性が強く、発癌性物質であるため使用が禁止された。
- (2) マンションでのPCBは、変圧器、コンデンサー、開閉器、蛍光灯の安定器、及び建築材料のポリファルサイト系シーリング材で、廃棄物処理法、PCB特別措置法、及び電気事業法に關係する規則、省令によってその廃棄が規制されている。
物性は化学的にきわめて安定しており、処理施設は限られている。何処も満杯状態である。
- (3) PCB廃棄物の処理期限は、ストックホルム条約により2027年3月31日(平成39年)とされているが、達成は疑問視されている。
- (4) 使用が中止された1973年以降、2000年までの間に製造された変圧器、コンデンサーについても微量のPCBが含まれている可能性があり、含まれていた場合は上記と同じ規制がかかるため、検査が必要となる。管理組合として注意が必要なところである。
- (5) 現在、不動産取引における重要事項説明の義務はないが、将来はその可能性がある。

2) 第2時限:テーマ1のワイガヤ



支部だより

■ 横浜支部

＜支部長 古谷忠＞

平成28年度横浜支部定時総会の開催について

日 時：平成28年12月20日 18:15～17:25
場 所：県民センター 304号室
出席者：64名（出席、議決権行使者、委任状提出者）

◇議案審議内容

第1号議案 平成28年度事業報告
第2号議案 平成28年度収支報告及び監査報
第3号議案 横浜支部会則の改正
第4号議案 横浜支部マンション管理相談会運営要領の改正
第5号議案 平成29年度事業計画
第6号議案 平成29年度収支予算
第7号議案 平成29年度・30年度支部役員選任
が多数の賛成で決議・承認された。なお 新任役員4名を含む12名の役員で、臨時役員会を開催して支部長候補を選任して総会に報告された。
※総会終了後に懇親会が「煌蘭」横浜店において会員多数の参加で開催された。

■ 県央相模支部

＜支部長 田中 利久雄＞

第9期（平成29年1月1日～12月31日）活動計画

1. 会合日程

平成 29 年	2月	7日	(火曜日) 18-20時 厚木M11-会場	定例会
	4月	4日		定例会
	6月	6日		定例会
	8月	1日		定例会
	10月	3日		定例会
	12月	5日		定時総会

2. 事業

- (1) 地域自治体施策（マンション管理相談会等）に任用相談員等派遣協力
 - ・ 秦野市（原則毎月第4月曜日開催）
 - ・ 伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催）
 - ・ 厚木市（原則毎月第3水曜日開催）
 - ・ 海老名市（原則毎月第3又は4火曜日開催）
 - ・ 座間市（原則毎月第2金曜日開催）
 - ・ 相模原市（原則毎月第1月曜日開催）（要請受領時アドバイザー派遣）
- (2) 支部マンション管理相談会等に任用相談員等派遣
 - ・ 原則第2土曜日午後、相模原市民会館で開催
- (3) 本部等が地域内で実施するマンション管理各種事業の遂行
 - ・ 国県市合同行政相談会、任用相談員派遣協力
 - ・ 県受託マンション管理セミナー運営協力

■ 横須賀支部**<支部長 米久保 靖二>****<11月の実績>**

- (1) 例会の開催：11月5日(土) 15:00~17:00で実施。
場所は、「ヴェルクよこすか 第3会議室」 出席者は9名でした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は11月5日(土)、鎌倉市はお休み、逗子市は11月28日(月)にそれぞれ定例相談会を実施しましたが相談者はいませんでした。
- (3) マンション管理組合交流会：11月12日(土) 18:30~20:30
 - 1) 「鎌倉市生涯学習センター玉縄分室」で行いました。参加管理組合は3組合4名でした。

<12月の実績>

- (1) 例会の開催：12月3日(土) 16:00~17:00で実施
場所は、「食事処一八」 出席者は8名でした。
- (2) 相談会の開催：
 - 1) 横須賀市は12月3日)、鎌倉市は12月1日(木)、逗子市は12月26日(月)にそれぞれ定例相談会を実施しましたが相談者はいませんでした。

<平成29年1月、2月の予定>

- (1) 1月は総会：1月7日(土) 15:00~17:00
場所は「勤労福祉会館ヴェルクよこすか」第4会議室で行います。
2月の例会：2月4日(土) 15:00~17:00 (予定)
場所は「別途鎌倉地区」の予定で行います。
- (2) 相談会の開催
 - 1) 横須賀市：1月7日(土)及び2月4日(土)の15:00~17:00
なお、マンションにお伺いする出張相談を随時受付けております。
横須賀支部長 米久保(よねくぼ)080-3150-9347までご連絡下さい。
 - 2) 鎌倉市：1月5日(木)、2月4日(木)13:00~16:00 に実施します。
場所は鎌倉市役所内第1相談室です。原則予約が必要です。
ご予約は 細井(ほそい)080-5372-8350までご連絡下さい。
 - 3) 逗子市：1月23日(月)、2月27日(月)それぞれ14:00~16:00 に実施します。
場所は逗子市役所5F会議室です。
原則予約が必要です。逗子市役所 生活安全課 046-873-1111まで
ご連絡下さい。
- (3) 交流会の開催
 - 1) マンション管理組合交流会 1月14日(土)9:30~11:30
場所は「鎌倉生涯学習センター玉縄分室」で行います。

■ 湘南支部**<支部長 青木隆明>****活動概況**

10月・11月・12月の支部定例会では、4市相談会の相談事例をご担当いただいた会員の方からご報告いただき、それに対し活発なディスカッションを行っております。
事例の勉強会は興味深いテーマが多く勉強になると好評です。
また、定例会終了後の親睦会もすっかり定例となり、楽しいひと時になってきております。

1. 定例会(10・11・12月)

- 10月19日(水) 18:30~20:00 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者10名
 11月16日(水) 18:30~20:00 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者9名
 12月21日(水) 18:30~20:00 藤沢市市民活動推進センター会議室で実施 出席者7名

2. 4市相談会(1・2・3月予定)

いずれの相談会も支部会員2名派遣で実施いたします。

- 1月13日(金) 13:00~16:00 茅ヶ崎市
 1月13日(金) 13:30~16:30 小田原市
 1月23日(月) 13:00~16:00 平塚市
 1月27日(金) 13:00~16:00 藤沢市
 2月10日(金) 13:00~16:00 茅ヶ崎市
 2月10日(金) 13:30~16:30 小田原市
 2月27日(月) 13:00~16:00 平塚市
 2月24日(金) 13:00~16:00 藤沢市
 3月10日(金) 13:00~16:00 茅ヶ崎市
 3月10日(金) 13:30~16:30 小田原市
 3月27日(月) 13:00~16:00 平塚市
 3月24日(金) 13:00~16:00 藤沢市

サポートセンターだより

<SC担当 鷺谷雄作>

1 平成28年11月~12月の主な活動状況

1-1 SC横浜市各区での交流会を実施しました。

開催日 : 平成28年11月6日又は13日、平成28年12月4日

開催時間 : 9時30分~11時30分

1-2 平成28年度SC新任役員基礎セミナー(ハード編)を開催しました

開催日時・開催会場 : 12月10日 9時~17時 開港記念会館1号室

セミナーのテーマと講師は以下のとおり(敬称略)

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------|
| ① 計画修繕の計画の立て方と実施段階の留意点 | NPO法人建物ドクターズ横浜 | 遠藤吉博 |
| ② 給排水管の更新・更生は何時どのように進めたらよいか、そのポイントは! | NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク | 伊藤和彦 |
| ③ 計画修繕の工事内容の検討と合意形成 | 当マンション管理士会 | 服部正毅 |
| ④ 計画修繕工事の進め方 (公財) マンション管理センター 技術部長 | | 本庄博之 |
| ⑤ 修繕費用の備えと資金計画 | 住宅金融支援機構 | 野上雅宏 |



参加者は72名と今回も大盛況でした。アンケート結果では参考になったや、勉強になったと回答された割合が今回も多くよせられ好評でした。特に今回のセミナーでは各講師の講演テーマ毎に質問時間を充分に取ったことで、質疑応答が活発に行われたので、受講者に納得の得られたセミナーになったのではないかと思います

2 平成29年1月以降の主な活動実施計画

2-1 SC各区(18区)交流会を9時30分～11時30分に開催

直近の開催日は(平成29年1月8日又は9日又は15日、平成29年2月5日)です

2-2 拡大交流会 平成29年2月18日(土) 12～17時 開港記念会館

2-3 第3回座長会議 平成29年3月6日(月) 18～20時 県民センター301

2-4 平成29年度発足会議 平成29年3月28日(火) 18～20時 労働プラザ5, 6, 7会議室

日管連だより

<日管連理事 割田 浩>

1. 部制移行に伴う部長職の内定について

来年1月からの部制施行にあたり各部長職について以下のとおり内定しました。

総務部	財務部	業務部	渉外部	研修部	広報部
村上民夫	堀内 敬之	佐藤 優	瀬下 義浩	柴原 三朗	北村 幸夫

* 8月の定時総会で承認された定款改正により、役職としての事務局長は廃止となり、事務局には事務長が置かれます。その事務長には加藤事務局員が内定しています。

2. 第10回マンション管理士合同研修会IN広島大会について

日時：平成29年1月18日(水) 9時30分～17時15分

場所：広島国際会議場 地下2階ダリアの間(平和記念公園内)

内容：

- ① 日管連会員会の組織強化と地方公共団体等との連携について 親泊会長
- ② 日管連登録マンション管理士の増加策について 柴原理事
- ③ マンション管理適正化診断サービスの現状と今後の展開及びマンション管理士賠償責任保険等の改善等について 佐藤副会長
- ④ 講演「未払い管理費等の請求に係る裁判(平成28年7月29日和解)事例報告」
・・・・・・・・小西秀宣弁護士(元広島地方裁判所所長)
- ⑤ マンション管理士業務事例発表
 - イ 適正化診断実施組合との契約事例 ・・・・・・・・藤江俊之氏(東京都会)
 - ロ 適正化診断実施組合との契約事例 ・・・・・・・・田原啓次氏(広島県会)
 - ハ 紛争・和解成立後の分譲マンションの管理組合運営正常化業務
・・・・・・・・室田博氏(広島県会)
- ⑥ 日管連が実施した熊本地震の現地調査、相談会の報告 高橋悦子理事
- ⑦ パネルディスカッション「管理組合の防災対策とマンション管理士の役割」

なお、当会から日管連役員4名を含む6名が出席する予定です。

3. 来年度国土交通省補助事業対策

28年度の国土交通省補助事業で採択されたのが、個別管理組合支援事業(モデル事業)であり、全国の会員会から支援事業を公募した結果、5件が採択されました。29年度モデル事業の提案事業は29年3月頃に国土交通省から募集が見込まれますが、その提案事業(候補)の事前募集を行うことが理事会で承認されました。当会では、昨年と同様にモデル事業応募方法に関する説明会を下記要領で開催しますので希望者は参加してください。

【モデル事業応募方法の説明会】

日時：平成29年1月6日(金) 午後3時～(1時間程度)

場所：県士会事務所

講師：堀内副会長(日管連モデル事業審査委員)

申込方法：メールで事務局へ申し込む(info@kanagawa-mankan.or.jp)

4. 委員会等の活動について

1) ADR検討委員会

ADR研修会のカリキュラムや所要時間の確認のためのプレ研修が平成28年12月13日、14

日に開催されました。

2) 研修委員会

日管連会員会及び登録マンション管理士の研修制度充実のため、1都3県会員会共催の研修会が来年1月22日(日)に開催されることになり、その模様は録画され研修資料としてまとめる予定であることが報告されました。

3) 空白県対策検討委員会

群馬県会の入会申請が承認され、また、岐阜県会の入会申請が条件付きながら承認されました。この結果、全国で40の県士会が日管連傘下の会員会となり、空白県は7県となりました。

4) マンション管理適正化診断サービス

平成27年7月にスタートした「マンション管理適正化診断サービス」の状況は、12月21日時点で診断申込管理組合数は1,169管理組合、診断したマンション棟数は1,649棟に達しました。また、診断結果がS評価となった管理組合に対して、日管連よりその評価を示すステッカーを進呈したところ大変ご好評を得ています。さらに、S評価マンションに対して共用部分リニューアルや専有部分リフォームに関する金利優遇サービスを提供する制度が貸金業者との間でまとめられ実施されました。

会員寄稿『千客万来』

コンピューター開発奮戦記

＜堀内敬之＞

プロローグ

小学校から中学校にかけては、文学少年。文学全集とか読書が好きでしたが、高校では続かなくて、ラグビー部に。朝から晩までラグビー一筋。硬派になって、文学も女性も近づけず。大学では、反動で軟派になって遊んでばかり。教授の推薦で某通信会社に就職。生来の怠け者で、現場は避けて研究所を志望。日本で黎明期にあったコンピューターの研究実用化に従事。

さて本論

大手メーカー3社との共同研究で、世界に負けない日の丸コンピューターを開発しようというプロジェクト。延べ数千人(数万人?)の10年以上に渡る巨大プロジェクトで、方式及び制御プログラムの一部を担当。いよいよ出荷(ハードとOS(基本ソフト))。製品試験も入念に済ませて客先に納入。お客様はOSの上で動作するプログラムを開発予定。準備万端のはずが、触ればダウン。一か所直すと次のステップでダウンの繰り返し。10人位のサポート部隊を率いて、2年間客先に常駐していたのですが、「どうしてくれる」ということで、怒られっ放し。振り返ると、ほぼ一生分怒られた感じ。サポート部隊の中には「持たないから帰してくれ」と言って抜けた人も。後半は、プロジェクトの企画部門。午前、午後と会議があって、年間300位、議事録を書いていた。余談ですが、トラブルシューティングは第一人者でした。

エピローグ

開発が終わっても使われ続けているので、一時期、保守責任者に。トラブルがあると、時刻を問わず、チームを招集して客先に。また、その後のシステム開発でも、トラブルのたびに謝りに。「出張」と妻に言う、「また謝りにいくの」と言われていました。ついでに、「どうして謝るようなことをするの」と説教されていました。最後になりますが、自マンションの理事長になったのを機に、マンション管理士の資格をとりました。

1月・2月の相談会のご案内

＜1月～2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:1月21日(土)、2月7日(火)、18日(土)、3月7日(火)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 場所:かながわ県民センター
県央相模支部	日時:1月休会、2月11日(土)13:00~17:00 場所:相模原市民会館 事前に予約を入れてください。 県央相模支部 TEL:046-256-2683
厚木市	日時:1月18日(水)、2月15日(水)13:00~16:00 場所:厚木市役所会議室 事前に予約を入れてください。 住宅課 TEL:046-225-2330
相模原市	日時:1月休会、2月6日(月)13:30~16:30 場所:相模原市役所 事前に予約を入れてください。 建築指導課 TEL:042-769-8253
海老名市	日時:1月24日(火)、2月28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 TEL:046-235-9606
座間市	日時:1月20日(金)、2月10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:1月23日(月)、2月20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。 市民相談人権課 (当日でも受付可) TEL:0463-82-5128
伊勢原市	日時:1月25日(水)、2月22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:046-394-4711
藤沢市	日時:1月27日(金)、2月24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:1月13日(金)、2月10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:1月5日(木)、2月2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。 予約先:細井(ホソイ) TEL:080-5372-8350
平塚市	日時:1月23日(月)、2月27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:1月7日(月)、2月4日(土)15:00~17:00 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。 予約先:米久保(ヨネクボ) TEL:090-3150-9347 ※ 出張相談も随時受け付けます。
逗子市	日時:1月23日(月)、2月27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:1月13日(金)、2月10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

昨今のペットブーム、中でも猫が人気。我が家のトラマル(キジトラ 9歳♀)も今や生活の中心になってしまった。動物を飼うと全ての生き物がいとしく寛容になれる。

毎日のように、自然災害や暴力が横行している。対価を伴わない貢献を考えたい。

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 前田 映子
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>