



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報

www.kanagawa-mankan.or.jp

第43号 (2009年11月号)

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

論壇

神奈川県マンション管理士会副会長 江藤 忠徳

釈迦に説法Ⅳ

士会が目指すもの それは信頼！

先般の釈迦に説法3においてもチョット触れたところであるが、士会がどのような法人を目指すのか一断面についての私見を述べてみたい。

「マンション管理士」という資格は、平成12年マンション管理適正化法が成立して誕生したものである。そして各地各所に名称や性格はかならずしも同一ではないが「マンション管理士会」が結成され、色々の活動を展開している。神奈川県マンション管理士会もその一つである。マンション管理士や管理士会が発展的進路を辿っているとの見解もあるが自己満足することなく、現状を適確に認識し、更なる発展を期待したいところである。

マンション管理に係る団体は、マンション管理業や建築業等数多く存在している。業務独占資格でないマンション管理士が活路を求めていくことには、色々の障害が立ちほだかる。

現状を如何に認識するかが第一の段階である。色々の角度で見ることができが、マンション管理士の「信頼性」について考えてみる。

平成20年度国土交通省のマンション総合調査によれば、約8割が何らかのトラブルを抱えており、専門家の関与の必要性を示している。また、専門家の活用状況を見ると49.7%即ち約半数が専門家を活用していない。そして活用した専門家は建築士が22.7% 弁護士18.6%であり、マンション管理士がその主役に成りえていないのが現状であろう(マンション管理士は13.1%)。その原因は正にマンション管理士や、団体に対する「信頼性」である。管理組合や行政からの真に信頼されるには、特定の領域において高度な知識・技能をマンション管理組合に提供することである。特定領域とは何か 解説するまでもなく適正化法第2条(定義)1項五号(マンション管理士)に基づく「マンション管理士の業務」である。老婆心ながら条文を振り返ってみる。

適正化法第2条第1項第五号(抜粋)

マンション管理士 ……専門的知識をもって、管理組合の運営その他**マンションの管理**に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを**業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)**とする者をいう。

対象はマンションの管理に関する事項に限定している。当然ながら管理以外事項について法律はマンション管理士に要請していない。「他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く」ことも明記されている。マンションに係る事項はすべてマンション管理士の業務のごとき認識は論外であろう。

高度な知識・技能とはマンション管理組合が十分に満足するに必要なレベルが要求される。「相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う」には援助を求めている側との相当の落差が要求される。マンション管理士の資格を有することに漫然と満足することなく、絶えまぬ研鑽努力こそが信頼を得る唯一の道である。

現士会は昨年12月に任意団体から脱却して一般社団法人の道を選択した。その最大の理由は団体としての信頼性を法律上からも裏付けることであった。任意団体たる士会が一般社団法人たる士会に変貌したが実質的に何が変わったか何を変えなければならないか会員一丸となって考察しなければならない重要な課題であろう。

他力本願から脱却し、管理組合が求めそして満足する高度のサービスの提供こそが信頼性に繋がるための「必要条件」(充分条件ではない)である。



以上

委員会だより

広報委員会

＜広報委員長 本告保彦＞

広報委員会がスタートしました

新ホームページの立上に対処するプロジェクトチームとして、**広報検討委員会**がありましたが、所期の目標が達成されたとして、7月14日の第6回委員会をもって解散しました。その後のフォローは各委員会、各支部の広報委員と、広報・IT担当の本部で対応することになっていましたが、この度広報活動重要性に鑑み、常設の委員会として9月10日の理事会に提案をし、その承認を得て「**広報委員会**」をスタートさせることにしました。

【広報委員】

なお、10月29日に**第1回委員会を開催**、9名の委員の出席を得、(総括:委員長)に本告保彦(広報)、(システム:副委員)駒井登(IT)、(運用管理:副委員長)横山修三(法務)を選任しました。

氏名	所属	氏名	所属
佐々 俊郎	本部	平野 節子	川崎支部
割田 浩	総務委員会	川島 邦男	県央支部
松本 浩明	技術支援委員会 (公募)	田中 利久雄	相模原支部
塩畑 安久	研修企画委員会	鮫島 政實	湘南支部
江藤 忠徳	業務支援委員会	駒井 登	IT担当 ※副委員長
横山 修三	法務研究委員会 ※副委員長	本告 保彦	広報担当 ※委員長
遠藤 勲雄	渉外企画委員会・横浜支部		

【要旨】

1. 委員会の位置

総務委員会の下部組織として、小委員会とし管理グループに属す。

2. 担当業務

HP並びにIT関連の業務の運営と遂行、会報の編集と発行に関する事項。

3. 委員

各委員会・支部より1名以上の委員を選出し、公募参加者を加える。

4. 委員会の課題

原則月1回開始、当面の課題として、各委員よりの情報、意見の交換により、HPの内容と機能の高度化を図り、士会の中核情報ツールとして充実を図る。そのための方策検討、ルールの策定を行う。

5. 業務の担当

総括 (委員長) 全般的管理、会報の編集、発行。

運営 (副委員長) ハード担当、データのアップロード、機能の改善。

管理 (副委員長) ソフト担当、各委員との情報の交換・収集並びに管理。

委員 (委員会・支部) 担当部署を中心にした情報の収集、提供。HPの利用向上、新会員の勧誘活動。

※委員会は公開します。HPに予告しますので、ご参加をお待ちします。

業務支援委員会

＜業務支援委員会委員長 江藤 忠徳＞

業務委員会の本年度の主要な活動はHPに掲載されているところですが、重複を厭わず、簡単にご案内します。士会が一般社団法人化して約1年を迎えようとしています。法人としての体制の整備が業務委員会の主要な事業内容です。主要項目について述べます。

1. 諸規定の整備

(1) 2月第1回定時総会時点における整備状況

平成21年2月22日時点において整備されていた規定は定款及び定款に基づく会員規則・役員報酬等規則でした。

いずれも総会決議に基づく制定です。定款により総会決議による制定すると定めた規定制定は現在のところ終了しています。

(2) 支部及び従たる事務所設置規程・倫理規定の制定

平成21年7月22日の理事会で採択されました。

(3) 理事会規程・社員総会規程・委員会設置規程・事務局規程等の整備

これらの規定はいずれも会を運営する上において骨幹をなす重要な規定です。11月理事会の理事会に上程を予定しています。

(4) 資産運用規程・会計規程・情報公開規程・個人情報保護規程

定款において定めることとしている規定ですが、準備作業が遅延している現状です。早急な整備に努めます。

(5) 既定の定款等の見直し

定款など既定の諸規定について不十分な点等を見直し実体に適合する内容に改正することにします。22年2月開催予定の定時総会に吻合して業務を進める予定です。

(6) その他

7月理事会において渉外企画委員会提案の「賛助会員規程」について業務支援委員会における再検討を諮問されました。9月18日の委員会において、賛助会員募集資料としての位置づけを踏まえて慎重審議の結果、規程としての条文化は必ずしも目的趣旨に合致しない面があることから廃案が適当であるとの結論を得ました。

2. 業務紹介・業務受託に関わるマニュアルの作成

士会の一般社団法人化に伴い、士会としての「業務紹介・業務受託」の門戸を開きました。士会の位置づけに係る重要な内容となっています。士会としては既に一部、業務紹介・業務受託に係る業務を始めている現状に鑑み、早急な作成・制定が望まれているところです。

業務支援委員会活動についてその議事録を比較的詳しくHPにアップロードしていますので是非ご覧いただきたく存じます。また、皆さまの建設的ご意見をお待ちいたします。

法務研究委員会

＜法務研究委員庁＞ 松本洋司

1. 法務研究委員会会員名簿確認

平成21年8月31日現在事務局名簿の状況は次の方が会員となっています。(敬称略)

生亀正男 岩橋和美 遠藤和夫 遠藤勲雄 金子慶一 川島邦彦 小林俊雄 小林秀文
佐々俊郎 佐藤育志 眞田幹雄 重森一郎 立澤保光 田中稔 中村公一 半田理
平井龍彦 平野孝一 堀部透 牧之瀬昌雄 間嶋芙美雄 松藤喬章 松本洋司
眞殿智幸 三浦太郎 三島哲郎 * 山本成一

* メールアドレスが登録されていません。

先般確認の結果、次の方が加入を事務局に申し出されました。

井上光明 矢内高士 横山修三

この結果、現在合計30名の方の入会が確認されています。

士会会員の方で、加入している筈の方、これから加入したい方は事務局に登録されますようお願いいたします。

2. 横浜市版小規模マンション対応型モデル管理規約勉強会実施

「小規模マンション対応型モデル管理規約」及び「理事長を管理者としないことが可能なモデル」を併せて対象とし、法務研究委員会以外の方にも参加を呼びかけることにしています。開催については別途ご案内いたします。

3. JS規約見直し補助業務の受託

今般、JS(日本綜合住生活株式会社)から「公団団地型」規約見直し補助業務の第1号を受託いたしました。

横浜市南部に所在する管理組合の規約見直しで、第1回目の打合せを10月17日に実施、来年1月中旬に原案提示の計画になっております。

引き続き第2号の受注が確定しております。

今後も規約見直し業務と共に、マンション管理士派遣業務についても取り組むことになっております。

渉外企画委員会

<委員長 遠藤勲雄>

- ・総務省主催による国・県・市の合同相談所に相談員派遣
9月、10月は県内5市（小田原、海老名、伊勢原、横浜、川崎）で相談会が開催され、当士会所属の5氏が相談員として参加されました。
11月7日には、相模原市で本年度最後の相談会が開催されます。
日 時：11月7日（金）13：00～16：00
場 所：JR橋本駅北口再開発ビル6階（ｼﾞﾌﾟﾗﾞ ｼﾞﾌﾞﾗﾞ はしもと）
問合せ先：042-769-8230（相模原市市民相談課）
- ・日本マンション管理士会連合会（日管連）の事業に参加
国土交通省の本年度補助事業「マンション等安心居住推進事業」の「相談体制の整備に係る事業（以下 相談事業）」に日管連の「管理組合サポートセンターの創設」と「全国一斉無料相談月間の開催」が、「人材育成に係る事業（以下 研修事業）」に「研修会事業」が採択されました。
当士会も、これら事業に積極的に参加することとし、以下の活動をしております。
 - －「管理組合サポートセンター」に電話相談員を派遣
「管理組合サポートセンター」事業が採択されたことから、日管連では、この9月に「東日本サポートセンター」を開設しました。当士会もこのセンターの運営に協力することとし、開設と同時に4名の会員を電話相談員として派遣しております。
このセンターは、本年9月から来年1月末まで、日管連事務所において月曜日から金曜日まで開設されます。
東日本サポートセンター
所 在：日管連事務所
相談電話：03-5297-1670
期 間：平成21年9月10日（木）～平成21年1月29日（金）の平日10時～16時
対象地域：中部・北陸地方以東（含岐阜県・福井県・三重県）
 - －「全国一斉無料相談月間」事業に参加
日管連では、「全国一斉無料相談月間」事業として、この10月に全国で一斉無料相談会を開催しました。当士会も日管連会員としてこの事業に参加し、10月の毎土曜日午後15時に士会事務所で無料のマンション相談会を開催しました。
この相談会では、相談員募集に応じられた9名の会員に交代で相談員を務めていただきました。
 - －「スキルアップ研修会」の開催
日管連では、「研修会事業」の第一弾として、この11月3日にスキルアップ研修会を東京で開催いたします。会員には既にメールでご案内されておりますが、詳細については、日管連のホームページをご参照下さい。



研修企画委員会

マンション管理研修セミナーのご案内

<研修企画委員長 塩畑 安久>

今回のテーマは、管理組合の皆様にとりまして適切な管理運営に欠かせない内容であります。また、本管理士会会員のマンション管理士各位にとりましても専門的知識・技能などの向上に役立つ内容であります。皆様 両団体共催のマンション管理研修セミナーへご参加いただきますようご案内申し上げます。

共 催：一般社団法人神奈川県マンション管理士会
：NPO 法人横浜マンション管理組合ネットワーク

日時：平成21年11月14日(土)午後1時30分～4時40分

会場：かながわ県民センター301号室(JR横浜駅西口徒歩5分)

〒221-0835横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2 TEL045-312-1121

受講料：2,000円(資料代込)

受講者：先着順 90名

第一部 講演：「高経年マンションにおける耐震問題について」

—効率的な耐震補強の診断の結果 耐震補強の必要性を指摘された場合
どのように補強すべきかという点にも言及します。また、耐震補強にトグル制震
構法をご提案いたします。—

講師 本管理士会会員マンション管理士 一級建築士 構造設計一級建築士

日熊 憲嗣氏(経計建築事務所代表)

昨年6月の岩手・宮城内陸地震、本年8月には静岡で震度6弱を観測するなど
大きな地震が多発しています。地震の発生を防ぐことは出来ませんが、種々の
対策を講じることで、地震の被害を減らすことが出来ます。この道に実績のある
講師が講義します。

第二部 講演：「マンションの長寿命化」—再生管理概念の確立を目指して—

講師 山森 芳郎氏 たまプラーザ住宅管理組合前理事長

40年経過した団地型マンションの理事長の経験を基に、長寿命化を目指した
方向性について講義いたします。大規模修繕工事、グレードアップ、耐震化を
進めて長くマンションを使っていくのか、建替えを進めるのか。居住者の高齢
化、地球環境も考えると、どう考えたらいいのでしょうか。

申込方法：fax または e-mail でお申し込みください。

申込先：一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務局

fax：045-662-5471

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

技術支援委員会

＜技術支援委員長 井上朝廣＞

本年度後半の委員会担当は次のようになりました。これはH21年8月の技術委員会で奥田前委員長より辞任の申し出があり、委員会で協議の結果、井上副委員長が本年度後半以降、委員長を務めることが決まったものです。

委員長 井上 朝廣
事務局 日熊 憲嗣
IT担当 駒 井 登
広報委員 松本 浩明

9月度委員会は重森一郎担当講師による「長期修繕計画作成ガイド」の輪講、地階室洪水事故報告など、10月度委員会は引き続いて、渡辺洋一担当講師による長期修繕計画作成ガイドの輪講、管理組合向けに作成された長期修繕計画の説明書などの紹介があり、活発な情報及び意見の交換が行われました。結論を急がず、相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会にしたいと考えています。

34名の登録者は技術支援委員会メールアドレスに登録され、随時相互に意見交換、情報の提供や質問などが出来る環境が整っています。毎月第4月曜日18.30～20.30、士会事務所で定例的に委員会を開催しています。

支部だより

横浜支部

<支部長 遠藤勲雄>

・マンション管理相談会の状況

7月14日より毎火曜日の午後に当士会事務所において無料のマンション管理相談会を開催しております。この相談会は、面談と電話で相談に応じており、現在16名の横浜支部会員が交代で相談員を務めております。

相談員の広報活動によりこの相談会も管理組合の皆さんに知られるようになり、相談者も少しずつ増えてきております。

開催日時 毎週火曜日 午後1時～午後4時

会場 当士会事務所

相談内容 管理組合運営、維持管理等に関する相談

相談時間 1相談あたり30～40分程度(面談、電話)

相談料 無料

相談受付 電話/FAXまたはメール

・マンション管理士派遣依頼の状況

この2ヶ月で派遣依頼は、2件(管理者補助業務、大規模修繕コンサル業務)で、その都度、支部会員から受託希望者を募って派遣者を決めております。マンション管理相談に来られ、その場で派遣依頼をされるケースもありました。

・交流会・懇親会の開催

10月1日に横浜支部の第2回交流会・懇親会を開催しました。交流会には、14名の会員が参加され、相談会の運営・広報活動やマンション管理士派遣依頼に対する派遣者選定方法などについて意見交換を行いました。その後、近くの居酒屋で懇親会を開催し、11名の会員が参加されました。

・支部役員会の開催

9月7日に支部役員会を開催し、相談会の運営・広報活動やマンション管理士派遣依頼に対する派遣者選定方法等についての考えをまとめるとともに、横浜市の「小規模マンション対応型モデル管理規約(理事長を管理者としないことが可能なモデル)」の見直しに取り組むことにしました。

(実際には、法務研究委員会の研究テーマとして取上げてもらい、そこで改正案を作成する)

川崎支部

<支部長 平野 節子>

川崎市マンション管理士連合会 第2回セミナー&無料相談会を開催しました

川崎市マンション管理士会連合会は、マンションで起きているいろいろな問題に対して多方面からのセミナーや無料相談会を2ヶ月に一回の割合で、川崎市の間地点JR武蔵小杉駅前、中原市民館を中心に活動を始めております。

第2回 セミナー&無料相談会を下記のように行いました。

- 1)「川崎市マンション管理組合登録制度等」について 川崎市まちづくり局
- 2) 管理会社変更の成功事例 川崎市マンション管理士会連合会 副会長平野節子
- 3) 無料談会 川崎市マンション管理士連合会 会員

お天気に恵まれ、3連休の中日でしたのも影響したのか参加はマンション管理士を含めて25名と少なめでしたが、参加された方はいずれも熱心で充実したイベントとなりました。

川崎市マンション管理組合登録制度やマンションへの助成制度につき、川崎市まちづくり局より説明があり、活発な質疑応答がありました。

管理会社変更の成功事例については、理事長として自宅マンションの新管理会社選考方法(管理パートナーの見直しの仕方)について講演させていただきました。

多くの管理組合が管理会社に総合管理を委託していますが、管理会社を変更するにあたり、見積もりをとって金額で比較するというような選び方ではなく、今後長い間に渡り管理組合の良きパートナーとして信頼関係を築くことができる管理会社、支払う委託管理費に見合ったサービスを受けられる会社を選びたいと考えました。

この選考作業には、高い専門性が必要であり、マンション管理士であればだれにでもできるというものではないので、



外部コンサルタントと契約し、見積もり比較及び、候補会社の管理力評価を行い、ヒアリングを経て自管理組合にベストマッチの管理会社を選考することができました。また、組合員の参加と広報にも気を配りました。

管理組合役員様からは貴重な良い話を聞いたとの感謝のお言葉をいただきましたが、管理士の方々からもコンサルタントの有用性について、改めて考える機会となった、今後我々もスキルを高めて専門性をもったコンサルタントとして成長してゆきたいとの前向きな意見が多くでした。

続いて、行った無料相談会では、無料相談の域をはるかに超えた相談もあり、その場での回答では納得されず、後追いでメールにて回答を要求されるなど、考えさせられる相談もありました。

次回 相談会は12月13日(日)川崎ミュージアを予定しています。

相模原支部

<支部長 田中 利久雄>

- 第4回「マンション管理セミナー&相談会」は10月24日(土)1時-5時、相模原市市民会館で開催。演題は、①滞納管理費等の回収実務 ②マンション耐震問題と対策。
特に耐震問題への関心が高く、活発な質疑応答がなされた。
- 全4回、3月5月7月10月の「本年度マンション管理セミナー&相談会開催」計画は、10月24日をもって全て終了した。
 - 本会の当該事業に対し、地元管理組合及び行政当局などから、一定の評価を得た。
 - 本会及びマンション管理士に対する認知が徐々に進み、今後の士業への寄与を期待。
 - 本会は、当該事業などの支部活動実績を根拠に、行政へ「市民相談会」新設その他を要請してきている。行政によれば、マンション・戸建等を含めた今後の総合的な住宅施策方針を当年度内に策定したき由である。今後は、行政の次年度以降の施策の開示及び遂行状況を注視、随時適切な対応を進めることが相当。
- 11月20日(金)6時半～7時半 おださが4F 本年度最終の総会・役員会を開催。

県央支部

<支部長 川島 邦彦>

10月6日に厚木市勤労福祉センターの会議室で支部例会を行いました。

次回の予定は12月1日おださがプラザで行います。

9月の行政の無料相談会：相談件数は、座間市(9月11日)1件・厚木市(9月16日)無し・秦野市(9月28日)1件・海老名市(9月29日)2件でした。

無料相談会の開催日については、それぞれの市の広報をご覧ください。

湘南支部

<支部長 鮫島政實>

湘南4市(藤沢・茅ヶ崎・鎌倉・平塚)の市民相談室での無料相談会は、それぞれ予定日どおり開催し、2名体制で対応しています。来場者も暫次増えてきています。今後の予定として、藤沢 11/27・/12/25、茅ヶ崎 11/13・12/11、鎌倉 11/5・12/3、平塚 11月休 12/28 を予定しています。いずれも時間 13:00～16:00 ですので、どうぞご利用下さい。

なお、PRの方法として一部地区から、マンション相談会の統一ちらしの裏面に、その地区の相談会についてむこうか6ヶ月間の案内を掲載し、管理組合郵便受けにポスティングを開始しました。

サポートセンター事業報告

<渉外企画委員長 遠藤 勲雄>

マンション管理基礎セミナーNo. 2 (マンションの維持保全研修会)のご案内

主催：横浜市まちづくり調整局、(独)住宅金融支援機構、(財)マンション管理センター
横浜市マンション管理組合サポートセンター

日時：平成21年12月12日(土)午前9時30分～午後5時00分

会場：横浜市開港記念会館(県庁前)

定員：100名 参加費・資料代無料

申込：11月11日から、事務局受付順

マンションの維持修繕研修会 プログラム

- | | | |
|------------------|---------------|-----------------|
| ・開会・サポートセンター | 09時30分～09時35分 | 本部長 佐々 俊郎 |
| ・国交省・長期修繕計画標準様式 | 09時35分～11時05分 | マン管センター奥西 幸夫 |
| ・大規模修繕と設計・業者の選定 | 11時15分～12時30分 | マンション管理士 割田 浩 |
| ・大規模修繕の建築工事仕様書 | 13時30分～14時50分 | 建物ドクターズ横浜 根岸光司 |
| ・給水・排水管の改修工事仕様書 | 15時00分～16時20分 | 浜管ネット技術者部会 町田信男 |
| ・住宅金融支援機構の融資について | 16時20分～16時50分 | 住宅金融支援機構 市川真一 |
- 問合せ先：横浜市マンション管理組合サポートセンター TEL/FAX 045-663-5459
E-Mail: support@yokohama-ysc.jp HP: <http://www.yokohama-ysc.jp>

横浜ライフデザインフェア2009のご案内

ア、横浜デザインフェア2009の概要

- ・名称：横浜ライフデザインフェア2009
「地域への扉をみつけよう～会社から社会へ～」
- ・日時：平成21年10月24日（土）～11月1日（日）
- ・会場：みらい地区5会場で開催 SCは市民活動支援センターを使用
(入場無料)
- ・主な対象：団塊の世代、その前後の世代の市民



イ、サポートセンター事業から出展

- ・サポートセンター事業のPRのため、パネル展示とセミナー開催に参加。
 - ①パネル展示・・・サポートセンターパネル2枚を展示し、チラシやセミナー案内等配布。
 - ②セミナー開催・・・「マンションライフとペット」を佐々俊郎本部長が講演
- ・マンション管理の無料相談会を開催
フリースペース内において、来場者に対してマンションに関する無料相談会を開催。

編集後記



桐一葉落ちて天下の秋を知ると云いますが、久々の政権交代を初め、なにかと変化の激しい秋とはなりました。こうしている間にも、週末の投票日を控えて、参議院の補選と市会議員の運動員の連呼が続きます。

秋はまた、灯火親しむ候でもあり、読書の秋、勉学の秋でもあります。国のマンション等安心居住推進事業の開始により、新たにCPDを踏まえたセミナー並びに見学会も加わり、週末はほとんど空きがないくらいに勉強会で埋め尽くされた感があります。どうか見落としのないよう、スケジュール表に気を配って下さい。

平日はまた平日で、息つく暇もない毎日でしょうが、なんとなく仕事の継ぎ目に一息い時間ができたりで、眼をパソコンの画面から、窓の外に眼をやるとうららかな秋の陽がまばゆいばかり、と云う日も・・・

午後二時の半端な時間秋の蝉 保彦

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：広報委員会 本告保彦

設立：2002年12月1日

会長：佐々 俊郎

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>