



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第59号 (2012年7月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

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

<オリエンテーション開催報告>

総務委員会担当



5月24日(木) 18時30分より、当会事務所にて、平成24年度オリエンテーションが開催されました。新入会員13名及び入会検討中1名の方々が参加され、主催者側からは割田会長始め9名の役員が出席しました。当会の24年度基本計画、各委員会及び各支部の活動状況や活動計画等配布資料に沿って説明が行われた後、参加者の自己紹介に移りました。所属委員会や支部活動等について、活発に質疑応答・意見交換等が行われ、事務所内は熱気に包まれました。後半は懇親会が行われ、お互いにコミュニケーションを深め、話は尽きない中、21時15分に終了しました。皆様の今後のご活躍を祈念しております。

門を叩け、さらば開かれん

<新入会員 飯田 修>

平成24年度オリエンテーションの開催通知を受け、士会事務所へは2度目の顔出し。用意された会議テーブル・椅子はすべて満席。要綱を各自プリントアウトして来るようにとの事務局指示があり、会議に臨む周到な段取りに先ず脱帽。割田会長以下、役員の方々から要領を得た的確な解説を賜りました。

業界団体・関連団体と言っても色々な組織が存在しますが、かつて私が所属していた印刷工業組合(関連に印刷工業厚生年金基金)の地方支部組織に限って比較すれば、管理士会は予算規模は小さくても格段のハイレベルとお見受けしました。社会問題となった年金基金消失は業界団体だけの問題でないことは当然ですが、運用を委託する側に緩みはなかったのでしょうか。隣がやっているからという安易なレベルで、運用をプロ?に任せ、親睦の名の下に飲みニケーションに流れ、自浄なきまま自分もそれに安住していたことを改めて恥じました。集団の力で自分たちを厳しくチェックする努力を怠った組織体質の甘さが、これを見逃した感もあります。結果として業界全体が資産状況の悪化・崩壊解散に陥ったとは言えないでしょうか。

一方このたび入会を承認していただいたマンション管理士会は社会規範・内部統制ともに素晴らしい組織です。管理士がその社会的役割を果たし、しかるべき地位を確立していくために、年毎にステップアップを重ね、これまで先人が踏み固めてきた努力に尊敬の念を抱かざるを得ません。年会費18,000円でこれだけ多くの事業をまかない、資質研鑽の機会があるとは予想を遥かに超えるものでした。

私自身、入会申込みの際に所属委員会や所属支部に幾つもの〇印をつけてしまい、オリエンテーションの席で思わず「これは、しまった」「消化不良になりかねない」とためらいました。しかし経験豊かな諸先輩や同期会員の人柄に触れるにつけ、この恵まれた環境で出来るだけ多く関わり、多くを学ぼうという気持ちに変わりました。「求めよ、さらば与えられん。尋ねよ、さらば見出さん。門を叩け、さらば開かれん」です。足手まといに成らぬよう心掛けて参りますので、ご指導ご交誼の程よろしくお願い致します。

Dear

「マンション計画修繕サポートシステムモデル事業」受託業務完了報告

〈元プロジェクトリーダー 木島 義法〉

昨年、10月初旬に神奈川県より当士会が受注しました題記モデル事業の受託業務は、約6ヶ月の業務遂行を経て、本年3月末の指定期日までに、報告書の提出を果たし、業務を完了しました。また、平成24年6月度の当士会理事会にて完了審議が通りましたので、プロジェクトチーム・支援チームは解散致しました。

当士会では、本件業務受託後、先ず技術支援委員会の中心的メンバーで構成するプロジェクトチームと会長・副会長等で構成する支援チームを発足させ、その後にサポート対象のマンションにピンポイントで派遣する計画修繕に係わる専門家を県士会内で募り、派遣可能アドバイザーとして登録し、サポートモデル事業の推進体制を確立致しました。当士会内より約10名程が登録して頂きましたが、対象マンション内の諸事情が急変し、各分野のスペシャリストの派遣を求められますより、事情を知ったアドバイザーとコーディネーターが繰り返して対応しなければならなくなりました。結果として、アドバイザーとして派遣出来たのは、コーディネーターとの兼務者を入れ5名でした。折角ご登録下さいました会員諸氏には、深く感謝致しますと共に、ご期待に応えられませんでしたことをお詫び致します。

しかし、プロジェクトチームとしましては、対象マンションの様々な諸問題を乗り越えて、当該管理組合をフォローアップし、モデル事業を何とかゴールに導き得たことは、当士会の総力を結集出来た結果と思っております。本件に係わって下さいました方々・関心を持って見守って下さいました皆様に深く感謝致しまして完了報告と致します。

＜ 日経新聞社記者の取材を受けて＞

〈副会長 松本 洋司〉

5月22日午後当会事務所に於いて日経新聞社編集部生活情報部A記者の取材を受けました。

取材の目的は、「マンションの防災」について積極的に取り組んでいる管理組合の情報を教えて欲しいということでした。この話は5月に開催された理事会の席上、割田会長からそのことについて具体的な管理組合があるかを当日の出席者に問われ、咄嗟にある管理組合名が頭の中をよぎり、小生がその旨申し出、担当することになったものです。

その後、具体的に話が進み冒頭記載の取材受けになり、2～3の管理組合の例を話しました。取材は30分程で終り、「6月の新聞記事（全国版）になります」と伝えられました。

暫くは同紙の夕刊記事に注目していましたが、6月18日付夕刊記事「らいふプラス」に特集記事として掲載されました。記事の見出しを並べてみますと、**マンションの防災 対策広がる**、**装備と組織 両面で備え**、**震災の経験踏まえ／合意形成、難航も**、**マンションの主な防災対策** **ハード面** **ソフト面**とあります。管理組合の具体例として、「横浜市の磯子センチュリーマンションの管理組合」が記されています。この管理組合を小生が紹介しました。

同管理組合は、横浜市マンション管理組合サポートセンターの磯子区交流会に出席されており、小生が磯子区の相談員を担当したときに知遇を得たものです。同管理組合は1棟11階建て、370戸が入居、建築後30年以上のマンションですが、従来から纏まりよくかつ先進的な管理組合運営を行っているところで、最近も「電力費削減」の取組みで、NHK・朝日新聞社の取材を受けています。

今回の特集記事の中に、「ただ「防災対策はマンションによってまだ温度差が大きい。住民の合意を得にくく、何も決めないところが多いのが現実」。神奈川県マンション管理士の松本洋司副会長はこう話す。」と記載されています。この様に要領よく話したかは定かではありませんが、取材源をうまく織り込むものだと感心しました。

特集記事の中には、先に挙げたマンション以外にも具体例が幾つか記載されています。当日付の夕刊紙が入手出来ずに、「記事を見たい」という方にはコピーを電子メールで送ります。申し込み先は次のとおりです。

matu-ay@knh.biglobe.ne.jp

新会員ご紹介

平成24年5月以降に入会された新会員3名の方々をご紹介します。

入会年月	お名前（敬称略）	所属委員会	所属支部
平成24年5月	齋藤 正	研修企画・技術支援・法務研究	横浜
同上	小松原 宏	業務支援・研修企画	湘南
平成24年6月	井田 健	法務研究	横浜

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4回定時総会について
第4回定時総会が8月28日（火）午後、ホテル銀座ラフィナートで開催することになりました。今回は特に組織体制整備検討委員会提案の「組織再編の検討方針を第5期事業計画に明記」すること、及びADR事業開始のための予算措置等が審議される予定です。
- モデル事業等研究委員会の活動について
6月25日付けのニュースメールでお知らせしてありますように、当委員会の成果物を1部¥1,000-で頒布しておりますので、購入ご希望の方は同メールに基づいて申し込みをお願いいたします。当冊子の作成には、当士会の堀内敬之会員が参加しています。
- ADR検討委員会の活動について
6月28日、第3回目のヒアリングを法務省と行ない、ADRの対象範囲について、意見交換を行いました。今後、ADRの法務省認定のための事業計画の立案およびADR手続き上必要が生じる弁護士の選任等を随時行なっていく予定です。
- みらいネット推進のための意見交換会について
6月21日付けのニュースメールでお知らせしております通り、(財)マンション管理センターとの「みらいネット推進のための意見交換会」の参加者を募集しておりましたが、当士会の鷺谷雄作会員が参加することになりました。参加者は鷺谷会員の他、首都圏マンション管理士会2名、千葉マンション管理士会1名、東京都マンション管理士会1名の計5人で(財)マンション管理センターと意見交換会を7月5日に行なう予定です。

7月・8月の相談会のご案内

《7月～8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(7月3日、7月10日、7月17日、7月24日、7月31日、 8月7日、8月14日、8月21日、8月28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:7月15日(日)、8月19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 http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。
相模原市	日時:7月8日(日)、8月12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:7月24日(火)、8月28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:7月18日(水)、8月15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:7月13日(金)、8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:7月23日(月)、8月27日(月) 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:7月27日(金)、8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:7月13日(金)、8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:7月5日(木)、8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。TEL:0467-23-3000
平塚市	日時:7月23日(月)、8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:7月7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:7月23日(月)、8月27日 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

〈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(略称SC)主催のマンション管理基礎セミナー(新任役員研修会)は、平成24年7月21日(土)横浜市開港記念会館1号室で開催します。

定員は、90名(先着順)で管理組合対象ですが誰でも参加できます。

セミナーは、9時30分に開会し16時25分を終了予定としています。

第1講座 (9時40分) 区分所有法と標準管理規約 (マンション管理士) 井上光明

第2講座(11時10分) 管理組合の運営 (マンション管理士) 鈴木基之

- 第3講座(13時30分)マンショントラブル (マンション管理士) 蝶野伸一
 第4講座(15時00分)外部使用による駐車料金の課税問題 (税理士) 三浦利彦
 第6講座(15時35分)マンション管理センターの業務について(財)マンション管理センター
 第7講座(15時55分)横浜市マンション支援施策 横浜市建築局住宅計画課
 参加申し込みは、SC事務局へ TEL/FAX045-663-545

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 24年度会員名簿送付

平成24年5月14日現在の会員名簿を作成し、メール添付で会員に送付いたしました。

住所、Eメールアドレス、所属委員会・支部などに訂正や変更がありましたら、事務局に連絡をお願いいたします。

今回は11月に作成いたします。

(2) 24年度上期の入会人数推移

入会月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合計
入会者数	1名	2名	6名	5名	2名	1名	17名

23年度は、年間で16名の新入会員をお迎えしています。

新入会員の皆様は、委員会や支部等の活動に積極的に参加されています。

ご活躍をお祈りいたします。

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 松本洋司〉

1. 研修制度枠組みの総合的構築

「研修制度の枠組み(案)」と「研修制度枠組みの総合的構築(案)」について、6月14日理事会に「中間報告」として提案を行い方向性について了承を得ました。次に委員会・支部と調整を行うことにしています。

2. 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ました。このマニュアルについては電子データ化されておらず、会員の皆様の認知度が十分ではありません。

今後、このマニュアルを電子データ化の上、会員の皆様にニュースメール等を利用して紹介を行い、利用の有効性、内容の見直しの必要性等の確認を行うことにします。

3. 当会組織体制の見直し

本件については、昨年度、特別委員会を設置して検討が行われ、次年度への継続審議となっております。

6月26日に開催された業務支援委員会(6月度)でその内容についての報告が行われ、以降継続して検討することになりました。

4. 会員紹介制度等の軌道乗せ

(1) 業務受託希望会員の未提出書類等の整備(5月号会報で依頼、該当者に個別に通知済み)

経歴書・誓約書については、3名の方から提出があり、1名の方が業務受託を辞退されました。(3名未提出)

(2) マンション管理士賠償責任保険付保

加入の申請手続きが進んでいません。(4名未加入)

(1)、(2)の手続きが終っていない方は、ご自身の順番に当たった場合でも先送りになります。

5. 「会員紹介」

現在、当会会員で業務受託を希望する会員は、当会HP上の「会員紹介」にその旨を掲載することでその意思が表明されます。その仕組みは、当会HP会員紹介欄の氏名がオレンジ表示になり、業務受託を希望しない方は氏名が黒表示になります。

この表示の現状を確認したところ、4項会員紹介制度等の業務受託を希望する内の17名の方が、黒表示のままです。(会員紹介カードが未提出のままになっています。)

4. (1)の経歴書を提出された方の「会員紹介」カードとの一本化を業務支援委員会の中で検討します。

6. 現在の業務支援委員会員数：14名

研修企画委員会

〈研修企画委員長 松本浩明〉

1. 5～6月活動報告

(1) 勉強会

■5/27(日)：テーマは「判例調査報告」。(参加者：19名)。

◇東京高等裁判所「名誉毀損文書頒布等停止請求事件」判決(平成24年3月29日)の概要の紹介を、参加者に事前配布の「名誉毀損文書頒布等の行為と区分所有法57条との関係」、「別紙(5月27日判例調査報告附属資料)」に基づき研修企画委員会の眞殿 知幸副委員長に報告していただいた。なお、参加者に事前配布した資料は開催報告書に添付した。

■6/24(日)：テーマは「神奈川県及び建築基準法の特定行政庁である12市の調査報告」。

(参加者：19名)

◇12市…①横浜市 ②川崎市 ③相模原市 ④藤沢市 ⑤鎌倉市 ⑥横須賀市 ⑦厚木市
⑧大和市 ⑨秦野市 ⑩平塚市 ⑪茅ヶ崎市 ⑫小田原市

◇調査事項…

- ①「エネルギーの使用の合理化に関する法律(「省エネ法」)」に基づく届出の要否
- ②大規模修繕工事に対する建築基準法第6条第1項の「大規模な修繕」該当の有無
- ③「定期点検対象の指定」の有無(建築基準法第12条第1項及び第3項：建築物及び建築設備(エレベータを除く)の指定)
- ④昇降機(エレベータ)について「定期点検対象の指定」の有無(建築基準法第12条第3項)
- ⑤駐車場附置義務関連

(2) 月例会

■5/27(日)：研修企画委員会の運営について下記につき報告及び決定。(参加者：13名)

◇5/17(木)第1回研修セミナー『CPD制度の試行運用についての解説』の報告。

◇9月度の月例会、勉強会の日程を、都合により9/23(日)から9/30(日)に変更することを決定。

■6/24(日)：平成24年度研修企画委員会の運営について検討。(参加者：15名)

◇11月度第3回研修セミナーの開催日時を決定。

①日 時：11/29(木) 18:30～20:30

②場 所：かながわ県民センター 304会議室(定員60名)

なお、テーマについては7月、8月の月例会で検討し決定する。

2. 7～8月活動予定

(1) 勉強会

■7/22(日)：マン管新聞を読む ■8/26(日)：判例研究

(2) 月例会

■7/22(日)、8/26(日)：理事会報告、研修企画委員会の運営他

(3) 第2回研修セミナー

■8/29(水)18:30～20:30 (於)かながわ県民センター305会議室 テーマは選定中

3. CPD 関連

(1) 第1回研修セミナーの開催報告

1) 日 時：平成24年5月17日(木) 18:30～20:30

2) テーマ：『「CPD制度の試行運用について」解説』

◇解説：松本 浩明 研修企画委員会担当理事

◇解説の要旨：



- ①CPD 制度の検討経緯
- ②神奈川県マンション管理士会の継続研鑽制度（CPD）の概要（従来の CPD 制度）
- ③現行（従来の）CPD 制度の検証
- ④神奈川県マンション管理士会新 CPD（継続的能力開発）制度枠組
- ⑤継続的能力開発（CPD）制度に関する規程
- ⑥CPD 試行運用マニュアル
- ⑦総覧表〔プログラム種別単位取得状況〕
- ⑧CPD 試行運用のポイント

3) 会 場：かながわ県民センター 会議室 403

4) 参加者：25名（申込者：26名）

- (2) 5/12（土）：会員用 HP →会員用資料集 →「業務マニュアル」と「CPD」フォルダに、『継続的能力開発（CPD）制度に関する規程』と『CPD 試行運用マニュアル』を掲載。
- (3) 5/29（火）：newsメールで全会員に6月からCPD制度の試行運用を開始することを案内。
- (4) 5/30（水）：会員用 HP →会員用資料集 →「CPD」フォルダに、『現行（従来）CPD 制度の検証』『CPD 制度の検討経緯』『CPD 制度試行運用のポイント』『会員個人管理用 CPD 記録表』を掲載。

技術支援委員会

〈技術支援副委員長 木島義法〉

1. 平成24年度 第5回 技術支援委員会

- 5月28日(月)18:00~20:00 士会事務所で拡大委員会として開催。
- 出席者 会員22名(委員 18名・一般 4名)
- テーマ：「まちがいだらけの大規模修繕—著者：伊藤洋ノ輔」
に指摘されている問題点について—前半—
- 発表：金井孝允 技術支援委員会委員 技術士
- 今回(前半)の検討内容
 - 第1章 大規模修繕は本当に大規模なのか
 - 第2章 ここが違う「外装専科」の大規模修繕
- 著者伊藤氏の経験に基づく、修繕工事概念でありますので、当然同氏の着眼点や成果が強調や誇張されている部分もあります。出席者間において賛否両論の活発な意見交換が行われました。
- 後日の議事録を見て、欠席者の一人より、著者内容や意見交換の内容についての意見書が提出されました。一石を投じたテーマでありました。意見書を提出された方には、次回の出席を要請しました。

2. 平成24年度第6回 技術支援委員会

- 6月25日(月)18:00~20:00 士会事務所で拡大委員会として開催
- 出席者 会員22名(委員 17名・一般5名)
- テーマ：「まちがいだらけの大規模修繕—著者：伊藤洋ノ輔」
に指摘されている問題点について—後半—
- 発表：金井孝允 技術支援委員会委員 技術士
- 今回(後半)の検討内容
 - 第3章 修繕積立金の予算内でマンションはここまで蘇る
 - 第4章 45年以上見続けてきた業界
 - 第5章 教えます！マンション大規模修繕成功のポイント
- 修繕工事コンサルタントの猪狩委員（一級建築士）が塗料等の見本カタログや現場から回収したシーリングやタイルのサンプル及び、保証書の見本等を持参し、検討会において適宜修繕工事の内容について、具体的な説明を加え乍ら、自身の見解を示されました。参加者に好評でした。
- 同テーマを2回続けて行うことは稀なケースですが、「大規模修繕工事」は本委員会の本丸のテーマであり、会員の皆様の関心の高いテーマで、2回で延べ44名の参加がありました。
- 前回に増して活発な意見交換がありました。最後、発表者である金井委員が「記述について70%は受け入れられるが、30%は異論がある。」との感想でまとめて頂きました。

3. 7月8月の活動方針

- 7月・8月の委員会テーマはまだ確定していませんが、「節電」が呼びかけられていますので、「LED」や「開口部の改良」等、省エネのテーマで検討しています。

新シリーズ「技術用語解説」第七回

遮音性能「D値」と「L値」

マンションを建てる場合、立地条件によっては、外部(交通量の多い道路等)からの騒音や、また室内から外部に漏れる騒音等を遮断することが求められる場合があります。それが不十分であったり、不注意で物音等が隣戸や上下階に伝わりますと、場合によっては住民間トラブルにもなりかねません。また、専有部分のリフォーム等でも騒音対策として、遮音性能を考慮しなければなりません。遮音の観点から見た音の種類は大きく2種類に分けられます。

1つは壁や開口部の遮音性能(空気伝搬音)であり、透過損失(db)の値が遮音性能を表わすD値であります。もう1つは床の遮音性能で、上の階の床を叩いた時生じた音がどれだけ伝わるかを示すもので、L値で表します。L値はさらに、足音音の重量床衝撃音(足音等) LHと、スプーンのような固くて軽いものを落とした時の軽量床衝撃音 LLに分かれます。以下にD値とL値を対比して、簡単に説明します。

1. D値

●D値は値の大きい方が高性能となる。

- 一般に界壁の遮音性能とは、空気伝搬音に対する壁等の遮音性能を示す。
- 例えば、隣家でピアノを弾いていた場合の音のレベルが70dbとした場合、こちらで聞こえる音のレベルが30dbとすると、界壁の透過損失は40dbとなり、この透過損失が遮音性能を表わすD値となり、この場合D-40と表現される。

適用等級	部位	特級 (特別仕様)	1級 (標準)	2級 (許容)	3級 (最低)
集合住宅	隣戸間界壁 (コンクリート厚)	D-55 (20cm)	D-50 (15cm)	D-45 (12cm)	D-40

日本建築学会の適用等級

2. L値

●床の遮音性能はL値で表す。

音の種類	音源	建物の感じ方
LH-重量衝撃音	足音・飛び跳ねる音	「ドーン」「ドスン」 比較的低い音源。低音域で発生。
LL-軽量衝撃音	物を落とした音 イスの移動音	「カチツ」「コーン」 比較的高い音。中高音域で発生。

●数字(L値)が小さいほど遮音性能は高い。

●性能表示(音環境)と等級

等級	等級5	等級4	等級3	等級2
LH-重量衝撃音	LH-50	LH-55	LH-60	LH-65
LL-軽量衝撃音	LL-45	LL-50	LL-55	LL-60
住宅金融支援機構 融資基準		高規格分譲 マンション基準	分譲マンション 基準	

品確法の性能表示

- 最近では、日本防音床材工業会JAFMAがΔL(デルタエル)等級という基準を用いるようです。
ΔLL-3等級とかΔLL-4等級とか表記し(ΔLL等級数値が大きい程、遮音性能は高くなります)
ΔLL-4等級は従来のLL-45に相当するようです。

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷 雄作〉

1. 6月~7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

横浜市版「マンション管理規約の手引き」は、当初作成が平成14年と古いですが、国交省標準管理規約のように平均的なマンションを想定した規約とは異なり、横浜市等都市型マンションが多く抱える中小規模に特徴的なマンションに焦点を当てて、管理組合がよりよく運営できるように、規約上から対応できるギリ

ガリのヒントを与えております。即ちこれから管理規約を作ったり改定する時に国交省標準管理規約とは違った観点から、主に都市型マンションに適した大胆なヒントを管理組合に与える手引書となっていると考えております。その特徴のある横浜市版「マンション管理規約の手引き」の勉強と見直しを通してその内容をマスターする事に最大の目的があります。今回の見直しの範囲は、法律、規約の改正に伴う不整合部分を小修整する事であり、大幅な変更はもともと考えておりません。その成果物は、一般社団法人神奈川県マンション管理士会の皆様を通じて、広く管理組合の皆様へ紹介される事を期待しております。更に又初版を作った横浜市にも今後認められ採用され、広くマンション管理組合の役にたてれば、法務研究委員会の付随的な喜びと考えております。

1-2 過去のみなおし経緯

- * 横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究見直しは、H22年度に既に法務研究委員会勉強会のテーマとして取り上げて、見直し作業が行われました。H22年度版としての見直し作業は、終了しました。
- * 完成版の取り扱いが定まらない中で、国交省の標準管理規約改正の動きがあり、その内容を確認し、更に見直しの完成度を上げてから、正式発表する事として、保留されておりました。
- * H23年7月に改正標準管理規約が公表されました。
- * 関連前後してマンション管理適正化法施行規則の改正がH22年5月に施行され
- * 標準管理委託契約書の改定がH22年5月に行われました。
- * 今回の横浜市版「マンション管理規約の手引き」の見直し作業はH22年度に見直した結果を再検証し、更に改正された標準管理規約やマンション管理適正化法施行規則、標準管理委託契約書の改定内容との整合性を再検討した見直しを行う作業となります。
- * 今年度はこの見直し作業を3回行い完成させたいと考えております。
- * 第1回目はH22年度に行った見直し内容のおさらい
- * 第2回目は改正された規約、施行規則、委託契約書の内容をおさらい勉強し加えてその内容を考慮して「マンション管理規約の手引き」の見直しを行います。
- * 第3回目は、横浜市版マンション管理規約の全体の整合、文脈の修正を行い完成させます。

1-3 第1回目 横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究見直し

日時 : 2012年6月12日(火) 18:30~20:30

場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所

出席者 : 14名

内容 : 今回(第1回目)はH22年度に行った見直し内容のおさらいが課題だった。しかしながらH22年度に見直し検討を行った出席会員の皆様が少なく、新メンバーが多数を占めた為に過去の見直し内容のおさらいは重要だったのですが、限られた時間では、個々の条文に迄入り込んだ論議には、残念ながらなりません。これについては、次回以降の見直しの中で、検討を加える事とした。又前回(H22年)に見直しを行った結果の保留についても、様々なご意見が、会員から出された。

1-4 第2回目 横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究見直し

日時 : 2012年6月29日(金) 18:30~20:30

場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所

出席者 : 11名

1-5 第3回目 横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究見直し

日時 : 2012年7月17日(火) 18:30~20:30

場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所

2. 7月~8月の活動テーマと取組内容計画

2-1 7月の予定

- 1) 1-5で記述した第3回目 横浜市版「マンション管理規約の手引き」の研究見直し
- 2) 管理者管理方式管理者の必要要件検討

日時 : 2012年7月31日(金) 18:30~20:30

場所 : 神奈川県マンション管理士会事務所

2-2 8月の予定 国交省管理者管理方式管理規約の勉強会

近々に発表されると思われる国交省管理者管理方式管理規約が予定通り発表された場合に行う。仮に発表が遅れた場合には、開催日を遅らせて実施します。

渉外企画委員会

〈渉外企画委員長 佐々俊郎〉

1. 賛助会員募集

「賛助会員」の募集案内を、HPに掲載しました。

年々多様化する管理組合の諸課題を支援し強化するために賛助会員の協力をえて

- ①会員の業務能力アップ
- ②管理組合に対して最新の情報の提供
- ③管理組合からの業務受託に共同して対応

等が可能になり、当会の財務基盤の確立を図ることにも繋がります。

当面は、HPに掲載での対応になりますが、会員皆さまにおかれましても当会の方針や事業にご協力をいただける「県内に営業拠点のある法人・団体」がありましたら、ご加入の検討がなされるよう、またはお勧めくださるようお願いいたします。

詳細については、HPを参照ください。

2、小田原支部発足

湘南支部から分離した小田原支部が、平成24年6月14日の理事会で承認され発足しました。発足当初の会員は、清水憲一、内村久夫、小谷博美、松原 寛さんの4名で、初代の支部長は清水憲一さんです。小田原市を中心に、箱根・湯河原方面の管理組合への影響力拡大が期待されます。

小田原支部の発足で、川崎支部発足に始まった支部体制は、横浜支部、県央支部、湘南支部、相模原市支部、横須賀支部の7支部体制が整いました。

支部だより

川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

1. 6/24(日) 溝ノ口のとくのかわさきにて川崎市マンション管理士会連合会主催の無料相談会とセミナーが開催されました。管理組合の関係者2名と神奈川県マンション管理士会と首都圏マンション管理士会から併せて18名の参加がありました。
2. 次回の神奈川県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す。
3. 本年度は首都圏マンション管理士会の合同の相談会が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。
4. みらいネットより神奈川県マンション管理士会に依頼があり、川崎支部所属のマンション管理士2名が管理組合に説明に伺いました。

相模原市支部

〈支部長 田中利久雄〉

1. 無料相談会(相模原市後援)
 - ①定例開催: 第2日曜日(午後1時~5時) ②会場: 市民会館(市役所隣)2階会議室
 - ③開催日: 7月8日・8月12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詳細を掲載
 - ⑤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) 市民相談制度

①定例開催：第1月曜日（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：7月2日・8月6日・9月3日・10月1日・11月5日・12月3日

④申請窓口：市役所建築指導課 042(754)1111(代表)

(2) 管理組合へ分譲マンションアドバイザーを派遣する制度

①分譲マンション管理組合（理事会/役員）から、派遣要請を受付～協議審査～派遣実施

②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：8月7日・10月2日・12月4日

会員コラム

『笑いのある街に』

〈会員 小宮 重雄〉



高齢化社会の傾向を実感としてひしひしと身近に感じるこの頃、特にバスに乗っている時に、手を差し出す機会が一段と増してきた。それでも外出できる人たちは、そんな引け目の心にややもすると負けそうな気持ちを自ら打ち破って生きている。その姿に昔人の秘めた体験が滾々と流れていることを感じています。

その一方、引きこもりがち人間が急速に増加していることを、いろいろな統計がその現状と共に伝えています。

3年前のリタイヤを機に、今まで目もくれずに住んできた地域、生かしてくれた地域にはっと気づかされたのは、上記事実にあることを目にする機会が増したからです。

- ◇ 引きこもりがちな人に、少しでも足を運んでくれそうな企画はないものか？
- ◇ 時に様子を見に来てくれる人たちに、笑いのあるイベントは？
- ◇ 「思いつき合唱」で口腔筋肉を鍛えて健康をお持ち帰りいただく催しは？
- ◇ 脳に新鮮な血液をどンドン送るパソコンの入門教室は？

等々、笑いのある街を、道々で会話がある街を、健康で街を歩き回るといふ情景を心に描きつつ、少しでも、少ししかできないかもしれないが増やしたい、その為のお手伝いをしてゆきつつあります。

企画運営を進めている仲間は8人で、金沢区柳町地域ケアプラザを拠点に活動しています。今まで蓄積してきた知識で十分間に合うと思ってきましたが、とても、とてもそれでは足りず、ネットやテキストを求め、研究を重ね、日々 脳に血液を懸命に送り続けている現状です。

いま、地域のニーズは私自身の活性化推進にも絶大の力を発揮しており、感謝、感激しているところです。

本年度体験した管理組合相談事例 2 件ご紹介いたします。

〈会員 猪狩一成〉

事例1 ワンマン理事長解任になった案件

1 例目は私が一昨年まで相談役として就任していた横浜市中区にある世帯数 58 戸、竣工後約 40 年経過した高齢者が多く住んでいるマンションです。竣工当初から管理員の宿泊施設が設けられ住込みの常駐管理方式を採っていました。昨年 1 月の定期総会に於いて不動産・マンション管理に詳しい高齢の女性が理事長に就任しました。この女性理事長は非常にワンマンな性格の持主で自身が気に入らない理事には発言さえさせません。

管理員が日常の指示・命令に多少反発するのが気に入らず、労働基準法違反云々を持ち出し、常駐管理を日勤管理に変更することや理事長の再任、修繕工事等、自分に都合の良い議案を今年 1 月の定期総会に上程し可決させてしまった。多くの組合員は管理方式の変更を理解していなかったため、元の常駐管理に戻して欲しいとの要望がでしたが、理事長は頑として聞き入れませんでした。

そこで、理事長経験者である組合員が相談にこられ、対策を検討した結果、管理方式を以前に戻すことや理事長の退任等についての臨時総会開催を要求する旨の要望書を理事長に提示することにしました。

1か月位かけて5分の1以上の組合員の賛同を得ることができ、14名の署名により理事長に要望書を提出した結果、理事長は総会で解任されるより理事を退任することを選択し決着がつかしました。臨時総会は「体調不良による理事長辞任」を理由に副理事長が招集し開催しました。管理方式を元に戻したことにより、夜間も安心できると組合員の皆さんに喜んで戴き、私自身も相談役として再就任し、継続してそのマンションのお手伝いをする事になりました。

事例2 大規模修繕工事計画を中断、最初からやり直となった案件

2例目は中区にある竣工11年目、世帯数73戸のマンションの事例です。

管理組合監事の方が、本年1月中頃相談に見えました。高齢の女性監事です。相談内容は

- ① 管理会社、設計事務所、工業者が組合員に限られたデータしか出さず大規模修繕計画を進め、臨時総会を開催し、2月中には工事着工するといっている。この件に関して修繕委員会の承諾も得ている。
- ② 定期総会で決まった予算をオーバーしているにもかかわらず検討もしていない。
- ③ 理事会を開催しても理事が出席しない。

何とか工事着工を止めることが出来ないかとの相談でした。

持参された資料を検討した結果、

- ① 臨時総会を開催する為の理事会決議がなされていない。
- ② 工事見積もり書には竣工10年程度では必要ない工事が含まれている。
- ③ この工事を部分補修にすることにより、工事費を20%程度減額することが出来る。

と判断しました。相談者に

- ① 工事費は工事内容変更により20%程度減額できる。
- ② 理事長にその旨伝えて理事会を開催し工事内容見直しの検討を設計事務所に指示してください。
- ③ 理事会から大規模修繕工事について組合員向け説明会開催の承諾を取ってください。

と私の考えを伝えました。

相談者が素早く動いたことで、2月5日に当該マンションエントランスにおいて大規模修繕工事の進め方について説明会を開催することができました。

当日は約35名が参加され、盛り上がった説明会になりました。

工業者の選定は公募入札により、工事金額とプレゼンテーションにより、理事会・組合員により決めるのが最良であることの説明に対し、組合員も納得できたようです。

説明会の後、理事会は設計事務所に対し工事内容の変更、公募による業者選定、総会で承認された予算を超えない等の申し合わせをしました。

その後、理事会から設計事務所の業務進行状況に合わせ今後の進め方について相談したいとの申し出があり相談を受けることにしました。そこでは、設計事務所に依頼した検討結果が提示されましたが、理事会の要求内容とは異なっており、又公募による業者選定業務も進んでおりませんでした。

その後色々な経緯があり、設計事務所は業務放棄、定期総会において私が相談役として就任し大規模修繕工事の設計監理者選定からお手伝いをする事になりました。

編集後記



いよいよ、今月27日より、イギリスのロンドンでオリンピックが開催されます。夏季としては30回目の記念すべき大会だそうです。また、歴史を遡れば、ギリシアのオリンピックで紀元前776年7月1日より開催されたオリンピックが古代オリンピックの発祥である、との説があります。ともあれ、スポーツの祭典オリン

ピックでは、今回も様々なドラマが生まれ、私達に感動を与えてくれることでしょう。

さて、当会には本年度既に17名の新会員の方々が入会されました。そして、多くの方がオリエンテーションに出席し、会の活動に積極的に参加されています。相互に専門知識・技能の向上を目指して、進取の気風を共有できることは、嬉しいことです。

そま入れに 山彦応え 夏兆す (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>