



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第65号 (2013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23日(木)18時30分より、当会事務所に於いて、平成25年度オリエンテーションが開催されました。新会員等7名の方々が参加され、主催者側からは割田会長始め10名の役員が出席しました。会長挨拶に始まり25年度基本計画、各委員会及び各支部の活動計画や活動状況等の説明が行われ、続いて参加者の自己紹介とともに質疑応答等、忌憚のない意見交換等が行われました。

後半に行われた懇親会では親睦を更に深め、21時に終了となりました。

皆様の今後のご活躍を祈念いたします。

オリエンテーションに参加して

〈会員 酒井 和宏〉

私は、数年前に入会しましたが、これまでオリエンテーションに参加したことがなかったため、今回参加させていただきました。

(新入会員でなくても参加できます。)

まず、割田会長から平成25年度の基本方針のご説明があり、その後各役員より委員会や支部の概要、活動状況、課題等についてご紹介がありました。

1. 「管理士会の全体像」

これまで、何回か各委員会や支部集會に出席しましたが、管理士会全体の動きや各支部の位置付け、諸制度の概要(相談会・会員紹介制度等)が良く分かりませんでした。

今回、まとまった説明を受け、また出席者からの質問・意見に懇切丁寧にご回答いただき、“管理士会とは何か”、全体像が見えてきました。

2. 「委員会・支部が身近な存在に」

各役員から、委員会・支部の概要について率直なご説明をいただき、各役員の人柄や業務に対する熱意も伝わり、委員会や支部が大変身近なものに感じられました。

(従来、新入会員にとっては、何となく敷居が高

い(?)印象がありましたが…)

又、懇親会を通じて、出席者同士お互い顔見知りになり、組織の一員としての一体感も生まれた様な気がします。

3. 「今後の取り組み」

オリエンテーションを通じて、今後の自身の

活動についての方向性が見えてきました。

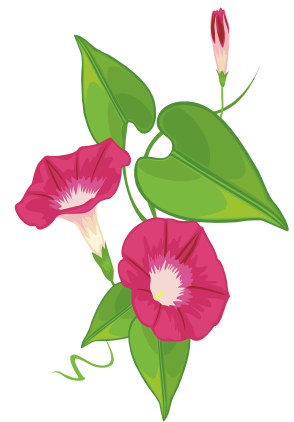
やはり、何よりも、単なる受け身の姿勢ではなく自ら積極的に参画していく姿勢が必要であることを痛感しました。

そして、そのことが、結局は自分自身の成長にも繋がっていくものと思います。

オリエンテーションに参加して、名実ともに“管理士会の一員”になれた気がします。

今後、オリエンテーションで学んだことを忘れずに、日々管理士会の活動に取り組んでいきたいと思ひます。

今後とも、宜しくお願ひいたします。



新会員ご紹介

平成25年5月から6月末日までに入会された2名の新会員の方々をご紹介します。

入会年月	お名前	所属委員会	所属支部
平成25年7月	石川 浩司	技術支援	横浜
平成25年7月	柴田 淳	技術支援	横浜

(敬称略)

理事会だより

組織検討委員会の設置と検討状況

〈総務委員長 横山修三〉

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』の検討を進めています。

理事会の中に特別委員会として『組織検討委員会』を設置し、委員会・支部から横断的に12名の委員を任命し、委員長には委員の互選により割田会長を選出致しました。

4月以降、毎月1回委員会を開催しておりますので、その検討状況をご報告いたします。

(1) 第1回(4月26日)

支部の任務と使命、支部の事業と活動などを議論して、支部は当会での正式な組織としての位置づけにあること、本部からはある程度支部の管理が必要であることを確認致しました。

(2) 第2回(5月24日)

支部の目的、支部の事業、その他支部に関するテーマ等を整理しました。

次回は、「支部標準会則」及び「支部の設置及び運営規程」の検討を行う為、各々案を作成して頂く委員を決めました。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

(1) 平成25年度年会費未納者対応

未納者3名のホームページアクセス権停止、メーリングリスト登録削除、ホームページ会員名簿不記載を実施しました。

(2) 会員名簿配付

平成25年5月19日現在の正会員、賛助会員(個人)の名簿を、該当会員に5月20日Eメールに添付して配布致しました。Eメールアドレスのない1名には、別途郵送しました。

次回は11月に配布予定です。

なお、住所・電話番号、Eメールアドレス、所属委員会、所属支部などの変更がありましたら、その都度、事務局に連絡をお願いいたします。

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 井上朝廣〉

第5回業務支援委員会

2013(平成25)年5月28日(火)委員10名の参加を得て第5回業務支援委員会を開催しました。

1. 会員紹介等制度の現状報告

米久保副委員長より受託状況について現況報告がありました。依頼件数の絶対値が少ないこと、辞退者が多いこと等問題点が認識されました。

2. 業務支援委員会25年度実行計画

理事会で報告された業務支援委員会25年度実行計画について報告がありました。会員紹介等制度の活性化、マンション管理士マニュアルの見直しが中核目標になります。

3. 管理士マニュアル 目次と様式 改定版目次が提示され審議しました。また表の様式について著者名は記載せず、業務支援委員会発行という形式をとることが承認されました。

4. 第1回マニュアル輪読 刀根講師

S-1 管理者受託業務、S-2 顧問受託業務、S-3 管理規約改正業務、S-4 細則等の制定・改定支援業務、S-5 管理組合創設、S-6 管理組合法人化について、刀根講師より内容の説明があり審議しました。

5. その他

- ・初参加の高橋良一さん、櫻井甲二さん、渡邊一也さんから自己紹介がありました。
- ・ブログを使ったホームページの作り方の説明会を小松原宏委員に検討願うこととしました。

第6回業務支援委員会

2013(平成25)年6月25日(火)委員6名の参加を得て第6回業務支援委員会を開催しました。

1. マニュアルS-3規約改正追加説明

研修企画委員長の眞殿知幸さんが、規約改正について区分所有法成立及びその後の改定の歴史から説き起こした詳しい解説を書いて下さいましたので、これをマニュアルS-3Aとして追加することにしました。現行のマニュアルは要点のみを書いた要約版ですが、今後このような詳しい解説を逐次追加して行くよう計画します。

2. 第2回マニュアル輪読

米久保講師によりS-7 管理委託契約見直し S-8 管理費削減 S-9 損害保険 S-10 滞納対策 S-11 積立金運用 S-12 管理費改定 について解説し、内容につき審議しました。

3. ブログによる簡単なHPの作り方

次回第7回は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予定します。そのリハーサルを行いました。

4. 川原一守会員参加

前会長で、数多くの受注実績を持ち、マンション管理士業で自活自立している川原一守さんが飛び入りで参加してくれました。あとの懇親会も含めて大いに盛り上がった委員会になりました。

尚業務支援委員会は8月より第3火曜日18.30からと定例日時を変更する予定です。

研修企画委員会

〈研修企画委員長 眞殿知幸〉



○5月30日(木)18時30分から20時30分まで、川原一守会員を講師にお願いし、「マンション管理士業務基礎講習」と題する本年度第1回の全会員向けセミナーを開催した。

講師は、営業上の実践的な知識や倫理の教示のほか、マンション管理士の資格の社会的意義についてマンション管理組合に対するコンサルティング能力の認定にあるべきことを説いた。

○6月23日(日)10時30分から12時まで、瀬戸章嗣研修企画委員を講師として定例の拡大勉強会を開催した。講師は、テーマ“「コミュニティ」を学ぶ。”において、国交省の「新ルール検討会」での標準管理規約からのコミュニティ条項の排除論並びにこれに対する関係団体の反対論及び専門学者のコミュニティ論についての広範なレビュー結果を解説した。

○同日13時30分から16時まで、日管連が本年2月に行った「実務研修」の録画を士会事務所においてダウンロードして視聴する会を開催し、レビン小林久子九州大学大学院教授の講話などを視聴した。

○8月30日(金)夜、かながわ県民センターで、第2回の全会員向けセミナーを開催する予定。

講師には、神奈川県県土整備局鈴木徹参事を招き、国や神奈川県の関連施策の動向等について講演をお願いする

計画である。

○毎月恒例の拡大勉強会については、7月、8月ともに計画どおり開催する。

7月(28日)は“マンション管理新聞を読む”。8月(25日)“判例紹介”の予定

技術支援委員会

〈技術支援委員長 木島義法〉

■平成25年度第5回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書<CPD対象>

1. 日時等：平成25年5月27日(日)18:30~20:30
当士会事務所 司会 木島義法
2. 出席者：委員(22名) 一般会員(7名) 計29名
3. テーマ：「マンション管理組合に係わるガス器具リニューアルについて」
講師：東京ガスライフバル横浜港北
営業推進部エコリフォーム課 由良課長 久保田係長
内容：1. マンションにおけるガス器具(TES熱源器)の更新について
 - ①TESシステム概要
 - ②TES更新計画例・マンション管理組合関与事例
 - ③某マンション(築12年)の最近5年間の修理実績
 - ④TES熱源器団体更新のメリット(団体割引)
2. 高効率給湯器エコジョーズについて
 - ①エコジョーズのしくみメリット
 - ②設置条件
3. 屋内・屋外設置式ガス機器 適否と注意点
質疑・検討内容
 - ガス容量を大きくする場合の全体への影響についての応答
 - 個人契約と団体割り引きについての応答
 - エコジョーズへの更新適否についての応答
 等について、真摯で活発な意見交換が行われた。

■平成25年度第6回技術支援委員会 月例会(拡大委員会)報告書<CPD対象>

1. 日時等：平成25年6月24日(月)18:30~20:39
当士会事務所 司会 木島義法
2. 出席者：委員(17名) 一般会員(4名) 計21名+法人賛助会員 1社3名
3. テーマ1「法人賛助会員と語ろうの会」
今回お招きした賛助会員「シンヨー株式会社」川崎市川崎区
リニューアル事業部・営業部 田中部長・嘉山主任他1名
昨年、当士会で法人賛助会制度ができ、5社に入会頂きましたが、未だに当士会との交流機会が無かった為、渉外企画委員会と連携して本企画を致しました。
シンヨー様からは、会社概要と共に「大規模修繕—居住者との工事の進め方—」を紹介頂きました。殊に、毎日の作業終了時での協力会社の職長による点検というオリジナルの工事管理には、創業80年の伝統と品質に妥協せずというシンヨーの工事屋魂を感じました。質疑でもマンション管理士の係わり等で活発な意見交換があり、今後共ウィンウィンの関係となり、末永く賛助会員であって頂けるよう確認し、話し合いました。
4. テーマ2「共用部分照明のLED化による節電事例」
講師 堀内敬之委員
堀内委員が理事長をしているマンション：RC14階建・136戸 築23年で約4年間程、共有部分照明のLED化及び節電について研究し、実施し、更にその結果を検証した成果を12ページのレポートにまとめられた。それを参加者に事前に配布したうえで、堀内委員に発表して頂いた。
中でも、LED化にかかった費用が何年で元を取り戻せるかとの検討は参加者の関心をひいた。質疑もその費用対効果について集中した。何年も費やした力作であり、永く理事長を務めておられる堀内委員ならではのレクチャーでありました。

シリーズ「新技術の紹介」第2回

「窓の省エネ(遮熱・断熱)・ガラスの新技術」

我々が子供の頃の50年程前の窓ガラスはよく割れていました。「強化ガラス」や「網ガラス」が出回って以降、いつの間にか割れたガラス窓は見かけなくなり、信頼性の高い建材になりましたが、ここ2~3年の間に、大手ガラスメーカーが新製品を開発し、窓の省エネと快適さは一段と進化してきています。マンションにとりましては、開口部は生活の快適さの確保と同時にエネルギーのロスという二面性を持つ場所であり、ここでのバランスと改善が今後の改修計画の中で求められていくものと思われます。すなわち、窓の遮熱・断熱効果をいかに上げるかが、住宅の省エネルギー対策となります。その手段となりえるガラス大手メーカーの新製品を紹介しますが、その前に「遮熱」「断熱」の違いを簡単に説明します。



■ 「遮熱」と「断熱」の違い

「遮熱」とは輻射熱、すなわち日射しを遮る効果で、具体的には、金属膜等でガラスの外側で太陽エネルギーを反射+再放熱するものです。今迄の単一ガラスでは、10%位の遮熱性能しかありませんでしたが、マンションでも新技術で60%~70%程が可能となっています。「遮熱」性の高いものは、紫外線や遠赤外線も遮り、住環境の快適さにもつながります。

「断熱」

熱の伝わり方には、「伝導」「対流」「放射」の3形態があり、断熱材を挟み入れること等により、この3つを押えて熱貫流率を低くすることを「断熱」といいます。具体的には、2枚の板ガラスとその間の中間膜、空気層、あるいは真空中で構成する複層ガラスで、80~90%程の断熱性が可能となり、結露防止等の効果も生ずることになります。

■ 2大メーカーの新製品

● 真空ガラス「スペース」日本板硝子

“真空は熱を伝えない、そんな科学的原理を活かし、世界初の真空テクノロジーを駆使して生まれたガラスが「真空ガラス」です。

2枚の板ガラスの間に0.2mmの真空層を作ることで、熱の「伝導」と「対流」を防ぎ、「放射」は高い断熱特殊金属膜で抑えています。また、既存の単板ガラス用サッシに装着できる特徴があります。つまり、サッシの交換なしでも可能ですので、マンションでの改修工事として普及するものと思います。

断熱性(大)+遮熱性

● Low-E複層ガラス「サンバランス」旭硝子

2枚ガラスと中空層(真空ではない)で構成される複層ガラスですが、室外側ガラスの中空層面にLow-E金属膜をコーティングしたものが、これが日射熱を遮り、吸収し、吸収した熱の大きさを室外側に再放射します。

LOW-Eとは、lowEmissivity(低放射)という意味です。

遮熱性(大)+断熱性

本ガラスは既存の単板ガラス用サッシに装着はできないので、サッシぐるみの交換(かぶせ工法は可と思われます)となります。

文責 木島義法

- 参考資料 ●日本板硝子商品カタログ
●旭硝子商品カタログ

法務研究委員会

〈法務研究委員長 鷲谷雄作〉

1. 5月～6月の活動テーマと取組内容

1-1 5月実施テーマ：①法務研究委員会、新しく幹事職を選任する事になりました。

②勉強会「高圧一括受電反対者への59条競売」の検証 内容は以下の通り

1) 実施日 : 2013年5月29日(出席者10名)

2) 講師 : 鷲谷雄作会員

3) 「高圧一括受電反対者への59条競売」事件の経緯

このマンションは神奈川県横浜市のS49年に建設された階段室型の団地管理組合(4棟125戸)

①業者から提案された電気料金が8%削減出来る高圧一括受電方式への切り替えを理事会で検討を重ね総会の特別決議(賛成104/議決権125)を経て高圧一括受電方式の導入を決定しました

②一人の区分所有者が事業会社への電力契約申込の提出を拒否した為、このマンションでは、高圧一括受電方式の導入を進められなくなりました。そこでこの区分所有者に対して「区分所有法6条に定めた共同の利益に反する行為」に該当すると称して区分所有法59条に基づく競売と損害賠償を求めました。

③横浜地裁で原告管理組合勝訴、横浜高裁では裁判長の和解案で和解しました。和解内容は

* 被告はH24年4月30日迄に区分所有権を譲渡して退去する

* 被告は電気事業会社に電力契約の為の申請書(エコス加入申込書)を提出する

* 被告区分所有者は和解金として50万円をH24年4月30日迄に管理組合に支払う。

4) 事件の考察

①裁判の争点は原告が主張した次の3点でした

イ. 区分所有法6条1項の共同の利益に反する行為に該当する。

ロ. 共同の利益に反する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しい。

ハ. 他の方法によってその障害を除去する事が困難な場合に該当するであった。

②これに対して被告が主張したポイントは2点で

A 特別決議は無効高圧一括受電方式の導入は区分所有法17条2項の一部区分所有者に特別の影響を与えるに該当するので、その承認のない総会議決は無効である。

B 東京電力以外の会社と契約する事は、電気の品質低下が心配である。

の2点のみで原告が提訴した事項に関しては法律に則った適切な反論はされておられません(争点のすれ違い)。被告は反論が出来なかったと見ました。訴訟代理人に依頼せずに個人で対応した被告の法定闘争には、無理(限界)があったと思われます。更に裁判官の心証を大きく傷つける事になったと思うのは、法定侮辱行為(公判日の無断欠席や裁判中の不熱心な態度等)もあったので、少なからず、判決にも影響があったのではないかと考えられます。当然に争点になるだろうと、一般的想像された重要事項テーマのいずれも、原告—被告間で争う事もなく、従って司法もそれについての判断が全く行われず(触れられず)に一方向的に原告提訴が認められる事になりました。この判例は今後同じような案件の裁判の結果を占う上での参考にはなりえないと思えると、紹介者(鷲谷会員)の意見が添えて述べられました。

5) その他

特定承継人への区分所有権の移転も終了しましたが、訴訟当時の原告役員の皆様(取り分け同居の家族)にとっては今尚精神ストレスが残っており、59条競売は、机上の法律論以上の負担が、長い期間に亘って、のしかかる事を勉強させられました。

1-2 6月実施テーマ ; マンション管理士法制定の提言



1) 実施日 : 2013年6月10日(出席者15名) 拡大法務研究委員会として実施

2) 講師 : 柘宜 秀之 先生

所属 [マンション学会理事、江戸川区マンション管理士会事務局長、マンション管理士、(株)興和ビルメンテ取締役、その他多数]

柘宜 秀之先生の自己紹介: マンション管理士の制度が出来るはるか前からマンション管理に関係する仕事を本業として行ってきました。マンション管理士制度が出来た当初からマンション管理士法の必要性を感じて、関係方面に働き掛けて参りました。現在多数の団体、国でも検討を始めていますが、なかなか具体案が提示されないの、今回一石を投じる為に論文として提言しました。この論文を契機に、沢山のご批判や、対案なり、論議のきっかけになる事を期待致します。尚この論文を掲載するに当たっては、国交省関係部局、(一社)日管連、(一社)マンション管理業協会、等には事前にご確認を頂き、アドバイスも受けて若干の内容

変更を経て発表致しました。管理組合の皆さんからの反響が大きかった事に、驚いております。

- 3) 提言された マンション管理士法の概要
論文の骨子は法律で6つの業務独占を3つの資格条件(実務経験条件、実務研修条件、登録条件)を同時にクリアした上級マンション管理士(仮称)に限り与えるとする内容です。
- 4) 6つの業務独占(但しこの内容に必ずしも固執するものではない)。
- ①業務独占: 新築マンションにおいて、引渡し後3ヵ月以内に売主は、管理規約および管理委託契約書並びに長期修繕計画書に関する重要事項を区分所有者全員に対し、上級マンション管理士をして、説明をさせなければならない。
 - ②業務独占: 管理組合役員や区分所有者からの相談に応じ、マンションにおけるADRについて上級マンション管理士を認証することができる。
 - ③業務独占: 上級マンション管理士は、管理組合理事長の代理権を付与され、義務違反者との交渉、長期滞納者への督促業務を行うことができる。
 - ④業務独占: 外部区分所有者が8割以上かつ普通決議における総会の承認を得た場合、上級マンション管理士を管理者とすることができる。
 - ⑤業務独占: 住民から限界(危険)マンションに関する情報の提供により、特定行政庁の調査の必要が生じた場合、特定行政庁の依頼に基づき、上級マンション管理士は調査を行うことができる。
 - ⑥業務独占: 要件を満たすマンション管理組合は、年1回特定行政庁に、上級マンション管理士をして、マンション管理業者業務執行監査報告書を提出しなければならない。
- 5) 3つの資格条件(3条件は同時にクリアしなければならない)
- ①実務経験の条件、
 - イ. マンション管理業者においてマンション管理の実務に5年以上従事した者
 - ロ. 管理組合団体においてマンション管理の実務に5年以上従事した者
 - ハ. マンション管理士事務所においてマンション管理の実務に5年以上従事した者でかつ管理組合との顧問契約5件以上有する者
 - ②実務研修の条件(以下のそれぞれの研修後の最終審査に合格した者)
 - イ. 民法、区分所有法、マンション管理適正化法など法律的研修
 - ロ. 管理委託契約書、長期修繕計画書、管理会社の業務内容研修
 - ハ. 管理規約、業務監査の手続や内容、合意形成術、総会理事会運営、コミュニケーション能力、心理学、社会学に関すること
 - ③登録条件
 - イ. 倫理規定を含めた誓約書の提出
 - ロ. マンション管理士保険の加入提出
 - ハ. 第三者管理者日管通共同責任保証締結
 - ニ. 日管連審査後、登録(審査の結果、不許可はありうる)
 - ホ. 登録後、名簿はウェブサイト上で顔写真付き公開
 - ヘ. 登録後、懲戒を受けた場合、上級資格を剥奪することがある。
- 6) 討論会の状況
出席者全員から出された意見に対して、それぞれ有意義なコメントを祢宜 秀之先生からお受けする事が出来ました。私達出席者には大きな刺激となりました。

2. 7月～8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 今国会で成立した被災マンション法の内容の勉強
- 2-3 その他

支部だより

相模原市支部

〈支部長 田中利久雄〉

1. 県央支部/相模原市支部: 合同例会及び合同勉強会
オダサガ会場(午後6時開始) = 8月6日・12月3日

厚木労働福祉センター会場（午後6時開始）＝・10月1日

2. マンション管理無料相談会

オダサガ会場（午後1時開始）＝・7月13日・8月11日・9月7日・10月12日・11月16日・
12月8日

湘南支部

〈支部長 廣正晋平〉

5月支部会の開催

(1). 日 時 平成25年5月24日 18:00～20:00

(2). 場 所 藤沢市市民活動推進センター

(3). 参加者 支部員16名中 9名

(4). 勉強会 事例研究「続問題につて」

※次回予定 7月4日（木） 17:00より 同会場

小田原支部

〈支部長 清水憲一〉

1. 5月～6月の活動報告

小田原市無料相談会を6月14日に行いました。

支部例会を6月15日に開催しました。

2. 7月～8月の活動予定

小田原市相談会は、7月12日（金）、8月9日（金）に開催する予定です。

支部例会は、8月17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 鷲谷雄作〉

平成25年度の横浜市のサポートセンター事業は87名の参加者（相談員）で発足しましたが、その後毎月新たな参加申し込みが続いており現在91名で活動致しております。

1 H25年度SC事業計画

平成25年度事業発足に当たり割田本部長から、SC事業計画として次の3つの基本方針が出されました（会報64号でも報告）。

- ① SC事業環境の整備（YSC規約の作成、運営マニュアルの改正、ホームページの大幅な改正等）、
- ② 交流会の活性化対策（管理組合へ「認定証」及び記念品の進呈、相談員のモチベーションアップ対策、交流会の資料・情報の共有化等）、
- ③ マンション管理基礎セミナー（ソフト編、ハード編）、拡大交流会等の開催

2 委員会の設置

H25年度SC事業計画を実現する為に本部事務局に4委員会が設置されて即日活動を開始しました。設置委員会と活動状況は以下の通り。

- ① SCチラシ検討委員会
委員会は4月25日、5月30日に開催して、関係座長へチラシ印刷配布して終了した。
- ② SCマニュアル検討委員会
委員会は5月7日、6月7日、6月27日に開催し継続活動中。
- ③ SC「HP」検討委員会
委員会は4月19日に開催し、集合する委員会は終了、必要によってメールによる検討会を継続する。
- ④ SC基礎セミナーテキスト（ソフト編）検討委員会
ソフト編の為の委員会は4月19日、5月22日、で終了した。

3 今後の主な行事予定

- ① 代表者・本部事務局会議 6月27日
- ② SC各区座長会議 7月4日

- ③ マンション管理基礎セミナー（ソフト編）7月20日
以上の開催内容は次回会報で報告致します。

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〉

- 平成25年度国交省補助事業について
平成25年度の国交省補助事業の募集要項が6月11日に発表になりました。
日管連として、「マンション管理適正化、再生推進事業」と「マンション管理適正化、再生推進に当たっての課題の解決に向けた成功事例の収集、分析等を行う事業」の両方の募集に参加することにしました。
但し、「マンション管理適正化、再生推進事業」の一部「専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化に係わる事業」については、応募締切りの関係で、既に案件募集を開始し、13件の応募が日管連会員からありました。
さらに、日管連の応募する事業が採択されれば、各会員会に協力要請がある予定です。
- 組織体制整備検討委員会の活動について
 - 組織再構築について
会報6月号でお知らせしました組織案に基づいて、各種のシミュレーションを行なっています。
 - 倫理規程改正について
パブリックコメントの結果発表及び修正案作成に時間がかかっていますが、8月の総会前までには会員会へご報告できるよう努力しています。
- ADR 検討委員会の活動について
法務省の認証獲得に時間が掛かっており、認証を受けない方式も検討することにしました。
勿論、引続き認証獲得活動を停止することなく行い、2本立てで検討し、一刻も早く実現に向けて作業を進めることになりました。
- その他
岡山県に新たにマンション管理士会が誕生することになりました。当初の会員数は10名前後になる予定です。

横浜市

横浜市建築局住宅計画課は、6月3日、郊外集合住宅団地の再生に向けた新たな取組を開始すると発表しました。横浜市では、高度成長期に建設された郊外部の集合住宅団地に於いて、建物の老朽化や居住者の高齢化など様々な課題が顕在化していることから、このたび、団地に居住する住民が中心となって、団地の課題や再生に向けた将来像を共有していくことを目的として、『団地のこれからを考えるセミナー』を開催し、『住民発意の団地再生』を支援する取り組みを実施します。

会員コラム

マンションに残るPCB

〈会員 加藤博史〉

古い話ですが、1970年ごろ、PCB（ポリ塩化ビフェニル）の毒性と環境汚染が問題となり、1972年行政指導により製造・輸入・使用を原則中止とし、1973年に「化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律」を制定し法的に使用が禁止されました。

PCBは、その優れた絶縁性能からトランス及びコンデンサーの絶縁油として使用され、高圧受電をしているマンションでは、電気室又はキュービクル内部で高圧トランス及び高圧コンデンサーとして使用され、トランス及びコンデンサーは可動部分がないことから、製品寿命は極めて長く（製品寿命：25年～30年）、場合によっては現在もPCBを含んだ製品が使用されているかもしれません。

PCBを含むトランス及びコンデンサーに関して、使用中の物はPCB廃棄物には該当せず、PCB含有電気機器等となり、電気事業法の定めにより所轄の産業保安監督部に届出をする必要がありますが、使用することは可能となっています。ただし使用していたトランス及びコンデンサーを電気回路から外した場合はPCB廃棄物となり、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下廃棄物処理法）」と「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処

理の推進に関する特別措置法（以下PCB特別措置法）」により厳格な管理義務が科せられます。

PCB特別措置法は2001年7月より施行されましたが、それ以前は廃棄物処理法によりPCBの管理を行う事となり、当時はPCBを安全に処理する技術が無いため、PCB廃棄物は永久保存を義務づけていました。このことにより、古いマンションでは耐用年数を過ぎた使用済トランス及びコンデンサーがPCB廃棄物となり、処分することが出来ず、電気室、倉庫等に長期間に渡って保管されることとなりました。

PCB特別措置法では、PCBに関して処分の期限が定められました。これはPCBの毒性及び環境に与える危険性から、放置しておくこと地球環境への環境汚染が懸念され、国際的に環境汚染を防止するため、残留性有機汚染物質に関するストックホルム条約（POPs条約）が2001年に採択され、我が国も2002年に受諾しました。この条約のためPCB特別措置法は2001年7月に施行され、この法律に基づき2016年7月14日（平成28年）までに保管してあるPCB廃棄物を、自ら処理し、又は処分を他人に委託することで、国内のPCB廃棄物の一掃を図ることとなりました。これにより使用中のPCB含有電気機器等に関しても2016年7月までに使用を中止し処分する必要があります。

PCB廃棄物の処理に関しては、PCB特別措置法の規程により国が定めた「PCB廃棄物処基本計画」に基づき、100%政府出資により設立された「日本環境安全事業株式会社（JESCO）」でPCB廃棄物の処理を行うことになりました。JESCOは全国5ヶ所にPCB廃棄物処理施設を設置し、神奈川県の場合は東京都江東区にあるJESCO東京事業所で廃棄処理を行う必要があります。

PCB廃棄物の処理に関して、実際のところ処理数に対して設備の処理状況が間に合わない状況で、JESCO東京事業所での処理に関しては、東京都だけの処理でパンク状態であり、現在は他県の処理を引き受けることは出来ない状況です。JESCOのPCB廃棄物処理受託事業は2017年3月までとなっていますが、廃棄処理をここまで終わらせることが実現可能かは疑問視されています。

ただし、実際にPCB廃棄物を保管しているマンションの場合は、いつでも処理が可能ないように準備は必要です。PCB廃棄物の処理に関しては、手続だけでも大変で、PCB廃棄物を処理場まで運ぶだけでも「運送許可証」「入門許可証」等々、多大な労力が必要となります。

もし2017年3月までに処理をしなければ、今後永久に処理することが出来なくなりますので、PCB廃棄物はマンションで永久保管する必要があります。

PCBの事は、昔製造されたトランスやコンデンサーのこととされていました。2000年7月に本来はPCBが使用されていないトランス、コンデンサー等の絶縁油に微量のPCBが混入している事が判明し、1973年以後に製造されたトランス、コンデンサー等の廃棄に関してもPCBが含まれているかの検査が必要になりました。

検査によってPCBが検出された場合は「微量PCB汚染廃電気機器等」となり、取り扱いに関してもPCB廃棄物と同じ措置が必要となります。

微量PCBは、トランス、コンデンサー等の型名から含有しているかどうかの判断が出来ないため、トランス、コンデンサー等から実際に油を抜き、検査をしてPCBが含有しているかの判断となります。測定した結果、PCB濃度が0.5mg/Kg以下の場合は「微量PCB汚染廃電気機器等」に該当しない物とされ、通常の産業廃棄物として処分することが出来ます。

PCB濃度が基準値以上である場合は、「微量PCB汚染廃電気機器等」となり、通常のPCB廃棄物と同じ扱いとなるため、保管、廃棄に関しては「PCB特別措置法」にしたがった処置が必要です。「微量PCB汚染廃電気機器等」はJESCOの処理対象となっていないため、JESCOでは廃棄処理は出来ません。廃棄処理を行う場合は、都道府県の許可及び環境省の認定を受けた施設で処理を行う事となり、神奈川県の場合は「東京臨海リサイクルパワー株式会社」で処理をする事が出来ますが、ここは東京都内の廃棄が優先され、他府県の物は処理する事が出来ない状態です。

またこの施設は、絶縁油単体での処理しか出来ないため、装置物の場合は他県の施設での処理となります。

以上のことより、2000年以前に製造されたトランス、コンデンサー等に関しても廃棄する場合は微量PCBの検査が必要であり、使用中の物であっても、微量PCBが検出され「微量PCB汚染廃機器等」となった場合は2017年までに廃棄処理する必要があります。そのため現在使用中のトランス、コンデンサー等の微量PCBの検査を実施する必要があります。

マンションに、そのような疑わしきトランス、コンデンサー等有る場合は、管理組合に対して早急に検査を実施するよう提案する事が必要だと思えます。

微量PCBの検査費用はそれほど高いものではありませんし、微量PCBが含まれていなければ、製品寿命まで安心して使用出来る事となります。もし2017年以後に微量PCBの含有が判明した場合は、廃棄処理する事が出来なくなり、そのマンションはPCB廃棄物を永久に保存する事となるおそれがあります。

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2日、7月9日、7月16日、7月23日、7月30日 8月6日、8月13日、8月20日、8月27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21日(日)、8月18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 http://kmkawasaki.exblog.jp でご確認ください。
相模原市	日時:7月13日(土) 13:00～ 場所:オダサガプラザ 日時:8月11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:7月23日(火)、8月27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:7月17日(水)、8月21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12日(金)、8月9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22日(月)、8月26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:7月24日(水)、8月28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:7月26日(金)、8月23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12日(金)、8月9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4日(木)、8月1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: 7月22日(月)、8月26日(月)13:00~16:00 事前に予約を入れてください。 市民相談課 場所: 平塚市役所 TEL: 0463-23-1111
横須賀市	日時: 7月6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: 7月22日(月)、8月26日(月)14:00~16:00 事前に予約を入れてください。 生活安全課 場所: 逗子市役所5階会議室 TEL: 046-873-1111(内線276)
小田原市	日時: 7月12日(金)、8月9日(金)13:30~16:30 事前に予約を入れてください。 都市政策課土地利用調整係 場所: 小田原市役所市民相談室 TEL: 0465-33-1307

編集後記



雨模様の空に溶け込むかのような紫陽花が彼方此方に咲く季節となりました。6月22日、三保松原を含めて富士山の世界文化遺産としての登録が決定しました。

登録名称は「富士山—信仰の対象と芸術の源泉」、その美しく荘厳な姿は古来日本文化の象徴として愛されてきました。また、6月18日には、仙台藩祖伊達政宗の命を受け慶長遣欧使節としてスペイン・ローマを訪れた支倉常長が持ち帰った資料3点、及

び藤原道長の「御堂関白記」が、これは世界記憶遺産としての登録が決まりました。日本の歴史や文化がまたひとつ世界に広がってゆきます。

さて、当会は今期の実行計画に沿い、各委員会・支部が活発に活動しており、また、セミナー等も開催されています。広報では多くの情報を皆様にお届けしたいと思っております。皆様のご意見・ご要望等をぜひお寄せ下さい。

光り出す雨の滴や梅雨夕焼け (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>