



# 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 会報

事務局 TEL/FAX 045-662-5471 e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp

2021 年 5 月号 第 111 号

## 巻 頭 言

### コロナ禍でのマンション管理士研修

副会長 研修企画委員長 日向重友



会員の皆様におかれましては、日頃より当会の活動にご理解・ご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

令和 3 年も早いところ 4 ヶ月を経過しました。昨年来よりコロナウイルスの感染拡大による活動制限が続いています。高齢者へのワクチン接種も始まりましたが、一方では優先接種されるはずの医療従事者の希望者でも接種できていない状況があります。首都圏でも「緊急事態宣言の発出」や「まん延防止等重点措置」が適用されるなど、非常に厳しい状況が続いています。

マンション管理組合の総会・理事会ではオンライン開催に踏み切ったところもあります。マンション管理組合が総会等をオンライン開催する場合はいろいろな課題があるため、オンライン開催の実施できる管理組合は少数派ではないでしょうか。

神奈川県マンション管理士会でもオンライン研修を行いました。課題があることが判明し、今後のオンライン研修のあり方を検討しています。オンライン研修・総会・理事会等では公平性と安全性とが重要です。

マンションの管理組合等がオンラインで総会等を実施する場合の公平性として、高齢者などオンラインに不慣れな方への配慮、ネットワーク環境への配慮、アクセス機材等への配慮も検討する必要があります。

また、安全性としては管理組合集会室・事務所からや組合員等の個人宅等からのアクセスに関してセキュリティ対策を期待することは厳しい状況です。ネットワークセキュリティ以外にも、注意すべきことがあります。例えば、マンションの自宅居室からアクセスしていた場合に、その場所が共用廊下等の近くにあり、たまたま通りかかったマンションへの訪問者が個人情報等を入手し、マンションの居住者に情報漏洩するケースも考えられます。このように管理者や主催者は参加方法へも配慮する必要があります。

マンション管理組合が実施するオンライン総会等にはこれら多くの課題もあります。一方、疾病や高齢などの社会的弱者や遠隔地のマンション所有者など従来会場に来られない区分所有者、仕事の関係などで総会等に参加することが困難であった区分所有者にも参加の機会ができるというメリットもあります。

最近ではマンション管理適正化法の改正やマンション標準管理規約にオンライン開催の記述が追加されるなどマンション管理に関わる急激な変化が起っています。我々マンション管理士もこれらの情報を最前線にとらえて、積極的に対応し管理組合への適切なアドバイスを行っていく必要があります。このような急激な変化をとらえて迅速な研修を企画する場合、会議室等の日程調整に時間がかかる会場での研修に比べて、オンラインの場合は短期間で企画できる利点もあります。

神奈川県マンション管理士会は 6 年前に大きな変革があり、そのための体制作りも一段落したとこ

ろで、時代の新たな変化の中での改革が必要な時期にきています。研修企画委員会としてもこの点を踏まえて、従来の研修制度やCPD制度を含めての変革を求められているものと感じています。

以上の点を踏まえたうえで、今後の研修企画委員会も運営していく所存ですので、今後とも会員各位からの忌憚のない意見を賜れば幸いです。

## トピックス

### 神奈川県マンション管理士会春季会員向け研修会

研修企画委員会

コロナ禍の中、「春季会員向け研修会」をオンライン形式で実施しました。

1. 日時:令和3年3月28日(日) 14時10分~16時40分

2. 開催方式:オンライン研修

3. 参加者:Zoomによる参加 52名、You Tubeによる参加 43回

※今回は、事務局側のトラブルで大変ご迷惑をお掛けしました。その為、ZoomとYou Tubeの両方で参加された方もおられました。

4. プログラム

(1)【演題1】大規模修繕工事のコンサルティング業務 (講師:平野公平氏)

(2)【演題2】事故事例から見たマンション保険の考え方 (講師:額田雅之氏)

5. 講義内容

今回はオンライン研修の為、各講師が事前ビデオ撮影をしたコンテンツをZoomとYou Tubeで同時配信し、質疑応答等はZoomで行っております。

(1) 大規模修繕工事におけるマンション管理士の役割、具体的業務の他、事例紹介をまじえて解説していただきました。講師の都合により、Zoomによる質疑応答は実施いたしませんでした。

#### 2. マンション管理士の具体的業務

(1) 理事会・修繕委員会運営支援

①管理組合の体制により、かかわり方が異なる。  
・理事会、修繕委員会、劣化度合い、内在問題

②理事会・修繕委員会支援

・大規模修繕工事についての、基本的知識習得のための勉強会(資料提供)  
・理事会資料、修繕委員会資料の作成・補助  
・議事録等作成  
・長期修繕計画、資金計画の判断  
・工事手法の選定支援(設計監理、責任施工 他)  
・コンサルタント、施工会社選定支援

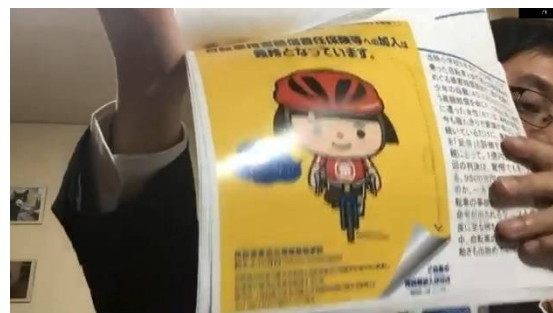


(2) 事故事例から見たマ

ンション保険について解説をしていただきました。事故事例に続き、個人賠償責任保障特約、地震保険、再取得価格などについて解説があり、マンション保険の今後についても考察されました。Zoomでも活発な質疑応答がありました。

6. アンケート

今回は Web 上でアンケートを実施したアンケートではオンライン研修への期待が多く寄せられました。コロナ禍の中での研修方式としては大変有意義な方式であることが判明しました。今後の研修のあり方として参考にさせていただきます。



## 当会の活動

### 理事会報告

総務・広報委員会

#### 第 13 期第 2 回理事会報告

3 月 8 日（月） 18 時～20 時 かながわ労働プラザ第 3 会議室

- (1) 櫻井会長の資料に基づき、役員担務と職務を確認し、承認されました。
- (2) 改正適正化法に向けて、今後の支部の役割が重要であるため支部連絡会等を設置し、渉外委員長が担当することになりました。
- (3) 当会組織の見直し等について説明があり、今後の組織体制の検討、意見交換等を改めて開催することとしました。

#### 第 13 期第 3 回理事会報告

4 月 12 日（月） 18 時～20 時 かながわ県民センター 1501 会議室

- (1) 櫻井会長が提案されている組織の見直し等について、組織再編後 6 年が経過し、現状の当会組織体制（委員会、研究会、支部等）を見直すための意見交換会開催日程を調整して推進することが確認され、検討予定です。
- (2) 日管連部員及び委員会の退任や研究会候補者の推薦について確認されました。
- (3) 日本総合住生活（株）との事業提携契約更新と推進スキムの提案について概要説明あり、新たな体制と方針について確認がされました。

### 委員会報告

#### ■ 総務・広報委員会 <委員長 岡村淳次>

##### 1. 活動報告

- (1) 4 月 7 日に Web 会議にて開催しました。

以下の報告、検討の各事項について確認がされました。

- 1) 本年度の活動予定、計画の確認
- 2) 入退会、入会説明会の進捗状況確認
- 3) 各担当業務状況の確認（入会登録事務、賠償責任保険中途加入、年会費、登録講習修了証（写し）、更新登録証料手数料、認定マンション管理士研修事前参加者等）
- 4) 各会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 111 号発行準備と掲載内容の確認
- 6) 事務局業務の確認

##### 2. 活動予定

- (1) 5 月、6 月の委員会を必要に応じて Web 会議等で開催予定
  - 1) 会報第 111 号の発行
  - 2) 入退会の受理及び登録申請等、入会説明会の状況確認
  - 3) ホームページの管理、運用の整備
  - 4) 事務所内整備（書庫増設、電話回線の改善）の確認
  - 5) その他事務局業務の状況確認

#### ■ 業務支援委員会 <委員長 竹内恒一郎>

##### 1. 活動報告

- (1) 「業務紹介制度運営規程」を以下の通り当会 HP にアップしていますので、業務を行う場合は必ずご確認ください。

「会員専用ページ」→「書式・資料集」→規程集の「業務紹介制度運営規程」

以下のとおり、いつでも受付いたしますので、当会事務局へお申し込みください。

- ① 「業務紹介制度登録申請」(第 2 号様式)  
現在 84 名が登録され、その申請内容は業務支援委員会で所定の書式に纏め、各支部長が管理しています。  
尚、本申請を行うには、マンション管理士賠償責任保険に加入することが必要となります。
- ② 「マンション管理士プロフィール」(第 3 号様式) 申請  
現在 64 名が申請され、当会 HP にアップされています。
2. 当会事務局で毎週木曜日に行う無料相談会は、昨年はコロナ禍の中でも 28 件あり、今年に入り 7 件程度受け付けています。
3. 紹介制度の運営実績は、コロナ禍の影響で診断サービスは前年実績に対し約 3 割減の 220 件となり、今年度も低迷しています。
4. 会員の業務活動のための参考情報の整備
  - (1) 過去の相談事例集を HP にアップしていますのでご利用ください。  
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→その他の「相談事例集」  
今後も、引き続き事例集をアップしていく予定です。
  - (2) 日管連の支援ツール(大規模修繕工事見積書・同内訳書、大規模修繕工事業務委託契約書、第三者管理、外部専門家監事版)も当会の HP にアップしていますのでご活用ください。  
「会員専用ページ」→「書式・資料集」→「業務関連集」
  - (3) 当会として管理組合との接触機会増大を目的として、毎週木曜日の 13:30~16:30 に、当会事務局で無料相談会を開催しています。  
相談員の募集は終わっていますが、相談員を希望される方は業務支援委員長までご相談ください。
5. 横浜市管理組合活動活性化事業  
横浜市住宅再生課と「横浜市管理組合活動活性化事業」として昨年は 8 件ほど進めていましたが、今年度もさらなる事業展開を目指しますので、横浜市マンション・アドバイザー制度への登録をお願い致します(募集は 2 年に 1 回で、今年は 6 月下旬を予定しています)。
6. 日管連の会員会専用ページに、研修用ビデオとして「フェーズ 2」、「フェーズ 3」及び「複合用途型マンション管理規約の留意点」がアップされていますのでご利用ください。  
「専用ページ」→「ログイン」→「会員会専用ページ」→「研修ビデオ(登録マンション管理士専用)」  
【注意】ログインする場合、各個人に割り当てられたパスワードが必要となりますが、不明の場合は当会事務局へお問い合わせください。(日管連事務局へは問い合わせないでください。)

## ■ 研修企画委員会 <委員長 日向重友>

1. 「適正化法改正における研修スライド」の研修について  
業務支援委員会より 5 月開催の提案があったが、研修企画委員会としては開催のための諸条件を満たすことが困難であることを業務支援委員会に伝えることとなった。
2. CPD 制度の見直し検討  
オンラインセミナーなど新しいセミナー方式への対応を検討する必要がある、これまでの課題も整理して、廃止を含めて検討することになった。
3. オリエンテーションセミナーについて  
集合型が望ましいが、コロナウイルスの感染状況によって開催方式と時期を検討することになった。
4. 冬のセミナーについて  
開催時期、開催方式、セミナー内容等について来月以降決定する。

## ■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

- ①「マンションストック長寿命化等モデル事業」提案の募集（4月12日配信済み参照）  
令和3年度も公募が開始された。老朽化マンションの長寿命化の改修工事や建替えなどの課題に具体的に取り組む事業で、先導性が高く創意工夫を含むものが対象となる。  
近年、神奈川県会での応募がない状況なので、積極的な参加をお願いしたい。
- ②神奈川県町村部のマンション実態調査が3月に完了した。この結果を基に、要支援マンションについて、今後、アドバイザー派遣対象としていく予定。
- ③厚木市の実態調査は、2月末に手完了したが、この結果を反映し、本年度のアドバイザー派遣（10件程度）を実施予定。
- ④相模原市が国交省の補助事業対象となったことから、折衝を重ねた後、マンションの実態調査について進めていく予定。
- ⑤横浜市についても、マンション管理適正化推進計画策定に向け、横浜市住宅政策審議会及び専門部会において審議しながら検討を進める。県士会は第1回審議会を受け、専門部会にアドバイザーとして参加する。
- ⑥4月15日に開催された横浜支部定例会(Web開催)において、住宅金融支援機構まちづくり支援企画グループより講師を呼び高齢化に伴う金融について講演(専有部のリフォーム融資・リバースモーゲージ等)していただいた。今後も、相互に連携していく。
- ⑦本年度は、適正化法の改正の動向に応じ、各地方行政においても展開が想定されることから、契約委託における入札について、神奈川県・横浜市以外の各市町村にも申請を行った。

## 研究会報告

---

### ■ 法務研究会 <座長 石川聖治>

#### 1. 活動報告

- (1) 令和3年3月22日(月) 3月度法務研究会  
緊急事態宣言の再発令及び開催施設の利用休止の為、中止しました。
- (2) 令和3年4月26日(月) 4月度法務研究会 24名参加

##### 1) 判例グループによる判例紹介

通常の標準管理規約を基に理事会の開催決議要件が争われた裁判で、理事会の理事長が総会で解任されたことによる理事会(理事長を含む5人の理事)の定足数について、元の人  
数による定足数か(5人の半分3人か)、それとも減ってしまった人数による定足数か(4  
人の半分2人か)が争われた判例で、東京地方裁判所の判決について平塚良夫会員より発  
表いただき、多数の会員により活発な質疑、意見発表及び討論が行われました。

#### 2. 活動予定

- (1) 5月24日(月) 18:00~20:00 県民センター1501号室
- (2) 6月28日(月) 18:00~20:00 労働プラザ第1, 2会議室
- (3) 7月26日(月) 18:00~20:00 労働プラザ第1, 2会議

### ■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

#### 1. 活動報告

- (1) 3月度技術研究会(3月15日(月) 18:15~19:45 (Zoom) 参加者: 18名)

##### 1) テーマ発表

- ①テーマ: 音と騒音の基礎知識
- ②発表者: 島本 栄介 会員
- ③内容: 事前配布資料に基づき、音の基礎知識、騒音、環境基準の3つのパーツで説明がさ  
れた。特に音の基礎知識については、会員にわかりやすく説明がなされたのでお徳感があ

ったと好評であった。

④質疑：終了後、発表者と会員間での質疑をした。

2) 理事会報告、日管連報告

座長より報告があり、会員との情報共有がされた。

(2) 4月度技術研究会（4月19日（月）18：15～19：45、県民センター、参加者20名）

1) テーマ発表

①テーマ：給排水管の改修に向けて

②発表者：古川 克実 会員

③内容：現在進行中の71戸マンションの事例紹介。

共用部給水管更新及び専有部給水給湯更生工事について、問題の発生から、実施組織の立ち上げ、具体的な検討内容、業者とのヒヤリング、工事監理の把握、住人の意見の反映、関連問題等々、総合的見地から発表がされ、理解を深められる事例紹介であった。

④質疑：終了後、発表者と会員間での質疑をした。

2) 理事会報告、日管連報告

座長より報告があり、会員との情報共有がされた。

2. 活動予定

(1) 5月度技術研究会（5月17日（月）18：00～20：00）

テーマ発表：「アラカルト（エレベーター、音）」（堀内 敬之 会員）

(2) 6月度技術研究会（6月21日（月）18：00～20：00）

テーマ発表：未定

## ■管理運営研究会 <座長 堀井満>

1. 活動報告

(1) 令和3年3月度管理運営研究会（中止）

・3月17日（水）17：00～19：00（県民センター 1501号室）  
で開催予定であったが、コロナ感染拡大（会場使用不可）のため中止にした。

(2) 令和3年4月度管理運営研究会（出席者数：19名）

・4月14日（水）17：00～19：00（県民センター 1501号室）

発表者：赤崎修会員

テーマ：平成30年度苦情解決事例について（マンション管理業協会資料より）

発表内容：一般相談5事例

1「総会議長（理事長）宛て、委任状提出分を含む議決権行使について」

理事長は理事会で反対した議案について、総会の委任状を反対票とできるか

2「海外在住区分所有者（長期不在住戸も含む）に対する対応について」

実住の区分所有者がいない・・・未然予防対策について

3「災害時における重要事項説明会、通常総会の開催について」

管理業者としての管理組合への対応・助言について

4「孤独死と思われる状況の際のマンション管理業者の対応について」

管理業者の対応（専有部分内での緊急対応の活動範囲、責任）

5「行方・生死不明の管理費等長期滞納者への対応方法について」

管理業者としての管理組合への対応・助言（所在不明者の調査方法）

2. 活動予定

5月度～6月度管理運営研究会開催予定

・5月19日（水）18：00～20：00（県民センター 1501号室）

発表者：古川克実会員

テーマ：未定

・6月23日（水）18：00～20：00（労働プラザ 第1、第2会議室）

発表者：古谷忠会員

テーマ：未定

## 支部の活動

### 支部報告

#### ■横浜支部 <支部長 牧 博史> ↓

##### 1. 活動報告

###### 1) 支部役員会

開催日：令和3年3月16日（火）18:00～20:00 於）県士会事務所

議 題：①4月定例会の開催について場所開催内容について検討した。

②本年度の活動日程の調整。

###### 2) 定例会（勉強会）

開催日：令和3年4月15日（火）18:00～20:00 ZOOMにて開催。

(1) 勉強会テーマ：知っておくと得になるマンションの金融施策

(2) 講師：住宅金融支援機構 水野 里子 様

まちづくり支援部 マンション・まちづくり支援企画グループ

(3) 講演内容は以下

- ・住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度概要
- ・マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～説明・利用活用方法
- ・マンションすまいる債

将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援する制度

- ・マンション共用部分リフォーム融資

現実的となった大規模修繕工事や耐震化工事等の費用を融資する制度

※40名の申し込み中、36名が参加。活発な質疑応答があり有意義な勉強会となった。

##### 2. 今後の活動予定

①支部役員会 5月18日（火） 18:00～20:00 ZOOM予定

②支部定例会 6月17日（木） 18:00～20:00 労働プラザ予定

#### 【令和3年度\_横浜支部行事日程表】

月 日	役員会	定例会	備考
1月 19日（火）	18:00～20:00		Zoom
2月			拡大交流会
3月 16日（火）	18:00～20:00		当会事務所
4月 15日（木）	18:00～20:00	Zoom	定例会
5月 18日（火）	18:00～20:00		Zoom
6月 17日（木）	18:00～20:00	労働プラザ	定例会
7月 20日（火）	18:00～20:00		未定
8月 19日（木）	18:00～20:00	未定	定例会
9月 21日（火）	18:00～20:00		未定
10月 21日（木）	18:00～20:00	未定	定例会
11月 16日（火）	18:00～20:00		未定
12月 16日（木）	17:00～18:00	《支部総会》	県民C

## ■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

### 1. 活動報告

(1) 支部役員会 3月18日(木) 18:30-19:30 参加者5名)

1) 本部情報・理事会報告

2) 4月25日(日) セミナー・無料相談会の件

・セミナー「長期修繕計画見直し・運用のポイント」(講師:長谷川充明会員)

・川崎市から後援承諾済み、案内チラシを各区役所・図書館に配架依頼済み

3) 6月セミナー・無料相談会について

・日時・場所:6月27日(日) 中原市民館第2会議室

・セミナーテーマ:「耐震診断から耐震改修工事まで」(講師:内海康行会員)

(2) 支部定例会(4月25日(日) 13:30~16:30)

1) マンション管理セミナー(13:30~14:35 参加者:9管理組合・12名)

・セミナー「長期修繕計画見直し・運用のポイント」(講師:長谷川充明会員)

長期修繕計画の見直し・運用のポイントについて、事例紹介を加え、その要点を分かり易く解説、参加者から多くの質問が寄せられた。

2) 無料相談会(14:50~15:45 相談件数3件)

3) 支部定例会(15:30~16:30 参加者12名)

①理事会報告

②支部活動報告

### 2. 活動予定

日 時	場 所	内 容
5/20(木) 18:30-19:30	市民活動センターA 会議室	支部役員会
6/27(日) 13:30~17:00	中原市民館第2 会議室	セミナー&無料相談会 支部定例会
7/15(木) 18:30~19:30	未定	支部役員会
8/22(日) 13:30~17:00	市民活動センターA・B 会議室	セミナー&無料相談会 支部定例会

## ■県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

### I. 支部定例会

1. 4月6日支部定例会開催 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 12名 委任状 3名 計15名 会員数25名

・神奈川県町村マンション実態調査・厚木市マンションアドバイザー派遣業務完了報告

・情報交換 民法改正と管理組合運営、アスベスト飛散防止指針、マンション管理計画認定制度等

2. 厚木市住宅課と市の新年度事業計画についての事前打ち合わせを行う。

3. 相模原市建築・住まい政策課に挨拶に伺う。

4. 厚木市主催の「第3回マンション管理セミナー」の協力要請を受ける。

5. 3・4月の行政の相談会 厚木市 3件 秦野市 2件 伊勢原市 1件 大和市 2件

### II. 事業

(1) 自治体等施策(マンション管理相談会等)に対する相談員等派遣協力

・秦野市(原則毎月第4月曜日開催) 5月24日 6月28日

・伊勢原市(原則毎月第4水曜日開催) 5月26日 6月23日

・厚木市(原則毎月第3水曜日開催) 5月19日 6月16日

・海老名市(原則毎月第4火曜日開催) 5月25日 6月22日

・座間市(原則毎月第2金曜日開催) 5月14日 6月11日

・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開催

- ・原則第2土曜日午後、相模原市民会館で開催 5月8日 6月12日
- ・原則第4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 5月26日 6月23日

## ■湘南支部 &lt;支部長 大浦智志&gt;

## 1. 活動報告

## (1) 3月の活動報告

## 1) 支部例会

- ・4月9日 午後6時—7時 藤沢市市民活動推進センターにて

## 2) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：1件、小田原市：中止、平塚市：中止、藤沢市：2件

## (2) 4月の活動報告

## 1) 行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：0件、小田原市：0件、平塚市：0件、藤沢市：2件

## 2. 活動予定

## (1) 2021年5月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：5/14, 小田原市：5/14, 平塚市：5/24, 藤沢市：5/28)

## (2) 2021年6月の予定

- 1) 行政市相談会 (茅ヶ崎市：6/11, 小田原市：6/11, 平塚市：6/28, 藤沢市：6/25)

## ■横須賀支部 &lt;支部長 今井茂雄&gt;

## 1. 2021年3月、4月の実績

## (1) 横須賀支部例会の開催

- 1) 3月の例会は、3月6日に、コロナ感染防止の観点から、ZOOMを活用したWEB会議を開催(7名参加)
- 2) 4月の例会は、緊急事態宣言が解除されたこともあり、5か月振りに集合して4月3日に横須賀市総合福祉会館で開催(13名参加)

## (2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：3月・4月ともに中止
- 2) 鎌倉市：3月4日は、電話相談で市役所に1名が待機したが相談なし、4月1日は、1組の相談者が来場し2名で対応
- 3) 逗子市：3月22日はコロナ禍で中止、4月26日は相談なし

## (3) マンション管理組合交流会の開催

- ・3月13日、4月10日を予定していたが、コロナ感染防止から開催を中止

## (4) 役員会等の開催

- ・3月30日に櫻井会長、牧渉外委員長をお招きして臨時の役員等会を開催し、今後の行政への対応について意識合わせ

## 2. 2021年5月、6月の予定

## (1) 横須賀支部例会の開催

- 1) 5月の例会は、5月1日に横須賀市総合福祉会館にて開催予定
- 2) 6月の例会は、6月5日に横須賀市総合福祉会館にて開催予定

## (2) 相談会の開催

- 1) 横須賀市：5月・6月相談予定。
- 2) 鎌倉市：5月6日、6月3日に開催する予定。場所は鎌倉市役所内第1相談室。原則予約が必要
- 3) 逗子市：5月17日、6月21日に開催する予定。場所は逗子市役所5F会議室。原則予約が必要

## (3) マンション管理組合交流会の開催

- 1) 5 月 8 日に講師として堀内会員をお招きし鎌倉学習センター玉縄分室にて開催予定  
 2) 6 月 12 日に鎌倉学習センター玉縄分室にて開催予定

## サポートセンター事業

< S C 担当 山崎康幸 >

### 1. 基礎セミナー（ハード編）ズームウェビナー開催 アンケート集計結果

#### ① マンションにおける現在の立場（複数回答あり）

	回答数	割合
理事長	19	23.2%
副理事長	7	8.5%
理事	6	7.3%
専門委員	25	30.5%
区分所有者	25	30.5%
合計	82	100.0%

#### ② セミナーの情報源（複数回答あり）

	回答数	割合
サポートセンター交流会	19	24.1%
広報よこはま	12	15.2%
横浜市のホームページ	10	12.7%
サポートセンターのホームページ	1	1.3%
マンション管理関連団体のホームページ	5	6.3%
マンション管理センターのホームページ	5	6.3%
区役所等でチラシを見て	1	1.3%
その他	26	32.9%
合計	79	100.0%

#### ③ 今後取り上げてほしいテーマ（複数回答あり）

	回答数	割合
長期修繕計画の策定や大規模修繕等	36	20.1%
コミュニティ形成、活性化	31	17.3%
維持管理費、修繕積立金等財務	24	13.4%
管理委託契約等	22	12.3%
改修や耐震性の向上	17	9.5%
将来検討	17	9.5%
建替えに関する検討	13	7.3%
管理組合の設立、運営、管理規約等	10	5.6%
駐車場	9	5.0%
合計	179	100.0%

#### ④ 本日のセミナーが今後の管理組合運営や仕事の参考になったか

	回答数	割合
とても参考になった	37	52.1%
まあまあ参考になった	33	46.5%

あまり参考にならなかった	1	1.4%
合 計	71	100.0%

## 2. 2021年度（令和3年度）SC発足会議

- ① 開催日時 2021年3月29日（月）18:00～18:50
- ② 場 所 かながわ労働プラザ 第5・6・7会議室
- ③ 事務局出席者  
 当会：12名（オブザーバー3名含む）／浜管ネット：1名  
 建物ドクターズ：2名／日住協：1名
- ④ 相談員（89名）  
 当会：55名／浜管ネット：16名／建物ドクターズ：14名／日住協：4名

## 3. 交流会

オンライン（Zoom）開催報告

	開催区数	参加組合数	平均参加組合数	参加人数	平均人数	参加相談員	新規参加組合数
令和3年 4月	9区	32組合	3.5組合	34名	4名	37名	1組合

## 日管連情報

＜日管連理事 櫻井良雄＞

## 1. 臨時総会の開催

4月22日（木）午前に開催、以下の2議案が審議され承認されました。

- ①第1号議案 日管連西日本分室設営に関する件
  - ・指定法人化へ向けた事業展開実施を視野に入れた、国・行政信頼度の向上
  - ・有事におけるリスク分散（情報資源および業務継続のためのバックアップ）
- ②第2号議案 日管連年会費等の賦課徴収方法変更に関する件
  - ・会員会・日管連事務局の業務効率化

## 2. 島根県マンション管理士会の入会承認

空白県対策として取り組んでいた、島根県マンション管理士会の入会が承認され、日管連所属会員会は42管理士会となりました。

## 3. 国交省補助事業への応募状況

- ①「高経年マンションの実態に関する調査事業」に応募し、採択されました。  
 全国約20の市区町村での実態調査であり、対象は国交省との協議で決定されます。神奈川県でも対象となる市がある見込みです。日管連にとっての一大事業であり、プロジェクトチームを編成し取り組むことになりました。
- ②前号で報告の「マンション管理適正化・再生推進事業（制度や取組の普及・周知等）」は不採択でした。  
 本事業の採択事業者は、マンション管理センター、日建学院。

## 4. 関東・甲信越ブロック研修会

5月8日（土）13:00～15:15 オンライン開催、詳細はnewsメールを参照ください。

## 5. 団体保険契約の締結

損保ジャパンと「団体傷害保険」「新・団地医療保険」「所得補償保険」の団体契約を締結しました。

た。

5 月下旬チラシ等配布、6 月募集、7 月保険開始のスケジュールとなります。

#### 6. 診断サービスの状況（3 月 31 日現在）

受付件数 9,697 件(前月比 +99)、完了件数 8,599 件(同 +104)

完了棟数 12,979 棟(同 +140)

## 行政・関連団体情報

### 行政関連情報

#### ■国、県、市町村の動向について

##### ① 「マンションストック長寿命化等モデル事業」提案の募集（4月12日配信済み参照）

令和 2 年度に国土交通省が新たに創設した補助事業だが、令和 3 年度も公募が開始された。この補助事業は、老朽化マンションの長寿命化の改修工事や建替えなどの課題に具体的に取り組む事業で、先導性が高く創意工夫を含むものが対象。計画支援型と工事支援型がある。（専門的な部分は設計事務所など建築・設備専門家に委託してもよい）。工事支援型でも、提案者の一員になることができる。補助率は、計画支援型が 1 案件につき上限 500 万円、工事支援型が費用の 3 分の 1（ただし、先導性・創意工夫を評価される部分が対象）。令和 3 年度中に事業に着手することが要件。提出期限は、第 1 回目は 5 月 31 日(月)、第 2 回目は 8 月 16 日(月) 13 時必着。

提案事業の応募申請をするには、会員会の承認が必要で、会員会からメールにて日管連事務局 (info@nikkanren.org) 宛に提出する。

##### ②神奈川県町村部のマンション実態調査が 3 月に完了した。この結果を基に、要支援マンションについて、今後、アドバイザー派遣対象としていく予定。

##### ③厚木市の実態調査は、2 月末に手完了したが、この結果を反映し本年度のアドバイザー派遣（10 件程度）を実施予定。

##### ④相模原市が国交省の補助事業対象となったことから、折衝を重ねた後、マンションの実態調査について進めていく予定。

##### ⑤横浜市についても、マンション管理適正化推進計画策定に向け、横浜市住宅政策審議会及び専門部会において審議しながら検討を進める。県士会は第 1 回審議会を受け、専門部会にアドバイザーとして参加する。

##### ⑥4 月 15 日に開催された横浜支部定例会(Web 開催)において、住宅金融支援機構まちづくり支援企画グループより講師を呼び高齢化に伴う金融について講演(専有部のリフォーム融資・リバースモーゲージ等)していただいた。今後も、相互に連携していく。

#### ■横浜市マンション専門家の令和 3 年度登録申請（募集）について

- ・マンション専門家（マンション・アドバイザー派遣支援、管理組合活動活性化支援）の登録申請が例年 6 月初旬頃に行われる予定です。（任期：令和 3 年 7 月 1 日から 2 年間）

登録申請方法及び日程については横浜市ホームページに掲載予定ですのでご確認ください。

なお現在登録しているマンション・アドバイザーの会員の方で、登録更新を希望される場合も申請が必要です。

- ・本年 4 月より「横浜市マンション・アドバイザー派遣事業制度要綱」から「横浜市マンション専門家派遣事業要綱」に改正されましたので登録申請等の書式が一部変更になる場合がありますのでご注意ください。

## スキルアップ情報

### 情報をシェアする

#### <技術研究会>

「共有」は現代の仕事のスキルアップには欠かせない概念である。その「共有」の概念は、時代と共に大きく変化している。そのことに筆者自身が気づいたのは、アテネオリンピック後に、日本水連の U さんからお話をいただいたときである。

日本水泳界は、2000 年頃はある意味でどん底の状況であった。その水泳界にすい星のごとく登場したのが北島康介である。しかし、彼一人が世界に通用したとしても、彼がいなくなればまたどん底になることは誰にでも推測できた。その時に、どうすればその強さを継続できるかを考えたのが U さんである。

テーマは「チーム日本」。誰でも、思いつきそうなテーマであるが、ポイントはその中身である。結論は、強さを「共有」したことである。北島康介が何故強いのか？ということ、北島康介自身からチームのメンバーに話し、各コーチは北島康介の泳ぎを科学的に証明し、その他のチームのメンバーもさらに強くなる練習法を提案し、それらすべてを「共有」して実践する。北島康介だけではなく、A 選手も B 選手も C 選手も同じことをする。すべてをこと左様に「共有」して実践したのである。そうすると、結果としてチーム全体が底上げされ個々の選手も成長する。その成長が継続されると、チームの強さも継続される。それが「チーム日本」の中身である。結果、アテネ、北京、ロンドン、リオデジャネイロと輝かしい歴史を脈々と継続しているのである。

私達は、成長過程で偏差値教育を受けてきた。残念なことに「共有」とは真逆の概念かもしれない。何故なら、知識は自分の脳の中に入れ、人よりも優れていることが良いことだとされるのが偏差値教育であり、みんなが成長し全体がレベルアップすることで結果として自分もレベルアップするという「共有」とは異なるからである。「チーム日本」の「共有」考え方は、仕事の世界では、いわば「グループウェア」である。「グループウェア」にはいろんな機能がある。スケジュール管理、ワークフロー、メッセージ、会議、ドキュメント、タスク、等々。全てに共通しているのは、①コミュニケーションを促進すること、②業務を効率化すること、③ノウハウを蓄積すること、の 3 点である。具体的ツールとしては、Microsoft office365 やサイボウズ office などが代表例であろう。もう少し範囲を広げれば、LINE や Facebook 等の SNS、最近流行りの Zoom もそうである。

筆者は「チーム日本」を知って以降、「共有」という言葉ではなく「シェア」という言葉に置き換えるようにしている。「共有」は上から目線に近く、「シェア」は同レベルの目線だからである。時代の変化は早く、今持っている情報は明日には陳腐化される。陳腐化されるということは、価値がないということだ。まして DX が加速している今日は推して知るべし。過去の情報に価値がないとは言わないが、やはり「今の情報」と「未来のための情報」をどれだけ早く「シェア」出せるかが、プロセス管理が進んだ現代社会のスキルアップの大切な要因の一つだと思う。



## イベント情報

### 無料相談会

#### 〈5月～6月のマンション管理無料相談会のご案内〉

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をご利用下さい。尚相談会は原則予約制となっておりますので、前日までに予約の上お出かけ下さい。

管理士会	日時:毎週木曜日 13:30~16:30 於:中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 TEL:045-662-5471(当会事務所)
川崎支部	日時:6月27日(日) 13:30~15:30 場所:中原市民館第2会議室 予約先:info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718
県央相模支部	日時:5月8日(土)、6月12日(土)13:00~16:00 於:相模原市民会館 日時:5月26日(水)、6月23日(水) 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:5月19日(水)、6月16日(水) 13:00~16:00 於:厚木市役所会議室 TEL:046-225-2330(住宅課)
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) 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課)
海老名市	日時:5月25日(火)、6月22日(水) 13:00~16:00 ・当日受付可 於:海老名市役所会議室 TEL:046-235-9606(住宅公園課)
座間市	日時:5月14日(金)、6月11日(金) 13:30~16:30 於:座間市庁舎1F広聴相談室: TEL:046-252-8218(広報広聴人権課)
秦野市	日時:5月24日(月)、6月28日(月)13:00~16:00 ・当日受付可 於:秦野市東海大学前連絡所相談室 TEL:0463-82-5128(市民相談人権課)
伊勢原市	日時:5月26日(水)、6月23日(水) 13:00~16:00 於:伊勢原市役所1F相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:5月28日(金)、6月25日(金) 13:00~16:00 於:藤沢市役所 TEL:0466-50-3568(市民相談センター)
茅ヶ崎市	日時:5月14日(金)、6月11日(金) 13:00~16:00 於:茅ヶ崎市役所 TEL:0466-82-1111(市民相談課)
鎌倉市	日時:5月6日(木)、6月3日(木)13:00~16:00 於:鎌倉市役所内第1相談室 TEL:080-5372-8350(細井)
平塚市	日時:5月24日(月)、6月28日(月)13:00~16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀市	出張相談を随時受け付けます。 TEL:090-3150-9347(ヨネクボ)
逗子市	日時:5月17日(月)、6月21日(月) 14:00~16:00 於:逗子市役所5階会議室 市民協働課 TEL:046-873-1111(内線269)
小田原市	日時:5月14日(金)、6月11日(金) 時刻、場所は小田原市にご確認下さい。 TEL:0465-33-1300

## 会員寄稿「千客万来」

### 郷里の偉人

＜今井茂雄＞

私の出身地は、埼玉県深谷市で農家の次男坊として生を受け大学を卒業するまで暮らしておりました。埼玉県深谷市といえば「深谷葱」で名前が知られていると思います。そして、今年のNHKの大河ドラマ「晴天を衝け」で俳優の吉沢亮さんが扮する「渋沢栄一」の出身地でもあります。ドラマでは、渋沢栄一の血洗島（ちあらいじま）、栄一の妻となる尾高千代の手計（でばか）など郷里の地名が出てきて大変懐かしく、毎週、録画して欠かさず視聴しております。

渋沢栄一の生家「渋沢家中の家（なかんち）」から直線にして 1.2 km 程南西方面に進むと、私の実家があります。また、「渋沢家中の家」から 0.8 km 程東方面（尾高家との中間点位）に進むと、私が通った小学校があります。現在の校舎は RC 造り 4 階建ですが、私が通っていた頃の校舎は木造 2 階建でした。同級生には、血洗島の渋沢姓、手計の尾高姓が数多くおりましたし、中学校 2 年の担任の先生は手計の尾高先生でした。

郷里では、「渋沢栄一」のことを「渋沢子爵」、単に「子爵」と呼び、小学校の始業式等での校長先生の訓話は、必ずと言って「渋沢子爵」の有難いお話でした。また、祖父母からは、事あるごとに渋沢子爵の話が聞かされるなど、郷里の偉人として渋沢栄一を知らない人はいませんでした。小学校の帰り道に、友達とちょっと遠まわりして「中の家」を覗いた時のこと、当時は栄一の甥の渋沢元治氏が家族と暮らしていましたが、家の中まで上がらせてもらい、広い屋敷を見学させてもらった記憶があります。また、大河ドラマに映し出される血洗島のお寺、獅子舞を行った神社、手計の鹿島神社等は、実際とは異なる造形なので若干違和感があるものの、子供の頃、幾度となく友達と遊んだ記憶が蘇ってきました。

現在は、小学校の東側（下手計）に「渋沢栄一記念館」が設けられております。そこで展示されている渋沢栄一の肖像画が新一万円札の肖像に採用されたと報道されました。子供のころ、渋沢栄一が紙幣の肖像の候補に挙げられながら髭が無かったことから採用されなかった折り、村中で残念がったものでした。最近の印刷技術の進化により髭が無くても、採用されたことは大変喜ばしいことと思います。

渋沢栄一記念館の直ぐ近くには、私の亡き母の実家があり、母方の祖父母の墓があります。あの世で祖父母が「最近、なんだか騒がしくなったなー」と言っているのが目に浮かびます。

## 事務局からのお知らせ

### ■新型コロナウイルス感染防止対策等について

- ・当会の活動は神奈川県の方針に則り、これまでの新型コロナウイルス感染対策を当面続けることとしますので引き続き、ご協力を頂きますようお願いいたします。

### ■会員の動静（4月30日現在）

#### 1) 入会

- ・3月～4月の入会者は7名です。（敬称略）

入会月	氏名	所属支部
3月	添田恵太	湘南

4 月	古山光明 大滝貴幸 山崎清博 古関 亮 森口一好 宮崎栄治	横須賀 湘南 横浜 横浜 横浜 県央相模
-----	--	-------------------------------------

## 2) 会員数 (4月30日現在)

支部名	横浜	川崎	県央相模	湘南	横須賀	計
会員数	103名	36名	27名	15名	22名	203名

## ■入会説明会

5月11日(火) 18時～、5月22日(火) 18時～

6月 8日(火) 18時～、6月19日(土) 11時～

## 編集後記

新緑薫風が心地よい季節を迎えたが、世情はコロナ禍で暗く依然出口は見えない。しかし鬱屈、自閉していても心身に益するものはない。今まさに心機一転、己の来し方行く末を見つめ直して、新しい風に立ち向かっていく術を体得していくことが必要ではないか。白居易も次のように詠んでいる。

素華朱實今雖盡 碧葉風來別有情

## 一般社団法人神奈川県マンション管理士会 会報



発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会

事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 電話&amp;FAX：045-662-5471

編集者：総務・広報委員会

設立：2002年12月1日 会長：櫻井良雄

e-mail: [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)<http://kanagawa-mankan.or.jp>