



# 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 7 月号 第 112 号

## 巻 頭 言

### マンション管理適正化法・円滑化法の改正

副会長 渉外委員長 牧 博史



皆様におかれましては、当会の活動にご理解・ご協力をいただいておりますこと、誠にありがとうございます。

日頃、マンション管理士の活動をされておられますと、マンションの建物老朽化とか居住者の高齢化に関する問題に直面されることが多くなってきているのではないかと思います。建替えどころか、長期修繕計画が適切でなく、十分な修繕積立金が徴収できていないため、必要な修繕が行えないといったケースに遭遇することもあります。足場費用やアスベスト対応費用など、従来にも増して工事に対する費用が嵩むのが現状ですので、状況はさらに厳しいのかと思います。

皆様、既にご承知かとは思いますが、このような状況下、来年にはマンション法の改正が施行されます。適正化法については、修繕や維持が適切に行われていくよう行政の役割を強化し、管理の適切な推進を図り、また、建替え円滑化法においては、敷地売却の除去要件や、容積率の緩和特例の適用対象の拡大・緩和といった策が講じられていきます。

このような状況に先駆け、意識の高い行政主体では、すでに実態調査などを行いマンション施策に反映されているところもあります。今後、幅広く管理適正化推進計画の作成や、管理計画認定制度の運用・相談体制の充実が図られていくものと思われます。

さらに、コロナという異常な事態が長引いており、通常管理組合運営にも少なからず、影響を及ぼしていることから、ITを活用した総会や理事会の開催や、共用部分への置き配、災害時でのマンションの地域的な役割とか、管理計画認定基準における、計画見直し期間を7年とするとか、長期修繕計画の期間を30年以上とするというような標準管理規約の改正も検討会において検討・審議されています。

我々の立ち位置ですが、行政からの指導に当たって、お話を伺っている中でも、現場の状況を一番よく把握しているマンション管理士への期待感が高まってきていることが感じられます。建物への対策もさることながら、今後、相続に関することとか、独居の方への対策とか必要なことは山積みです。マンション管理士としての役割が評価され、士業としての役割が実現できつつあることに感謝し、皆様とともに創意工夫をしていきたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。



## トピックス

### 国交省補助事業（マンション実態調査）の取り組みについて 渉外委員会

マンションストック数は、660万戸にのぼりますが、築40年以上のマンションは約92万戸、10年後には約214万戸、20年後は約385万戸と、今後急速に増加していくことになります。そのような想定の中、現状において、すでに建物や設備の老朽化が生じてきており、維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取り組みの促進が必要になっています。マンションストック長寿命化モデル事業についても、新たな工夫が以前にも増して求められています。国交省からも、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律およびマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が、閣議決定されて、昨年交付されました。老朽化、さらに管理組合の担い手不足も顕著なため維持管理の適正化や再生を図ることが必要なため、「管理の適正化、並びに建替え等の一層の促進を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、除却の必要性に係る認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度の創設等内容とする前記二法を閣議決定した。」というアナウンスがされました。

その概要は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」においては、まず、国が基本方針を策定し、市区・都道府県は、基本方針に基づき、適正化の推進を図るための計画を策定し、必要に応じて管理組合に対して指導・助言をするというものです。そして、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンションや火災に対する安全性が不足しているマンションについても、4/5以上の同意により敷地売却が可能とし、バリアフリー性能が確保されていないマンション、給排水管の腐食等により衛生上著しく有害となるおそれのあるマンションは、容積率の緩和特例の対象とすることされました。

このような背景で、市区・都道府県の各行政においても温度差はあるものの、横浜市など積極的な動きを見せているところも出てきています。日管連も各行政の取り組みに対し協力をすべく、「マンションの長寿命化等に向けた高経年マンションの実態に関する調査事業」をモデル事業として申請し全国12の市ならびに北海道全域についてのマンション実態調査を行うことになりました。神奈川県では既に前年度に町村部の調査を行い62.7%という回答の回収を得て、国交省に報告書を提出していますが、今回は相模原市がその対象となり、7月中頃から8月末の間に調査を実施します。県会員に広く募集を行い、43名の方々に本調査に携わっていただくことになり、1,160管理組合について調査を行うことにいたしました。

## 当会の活動

### 理事会報告

総務・広報委員会

#### 第13期第4回理事会報告

5月10日（月）18時～20時25分 かながわ県民センター604会議室

- (1) 組織再編後6年が経過し、現状の当会組織体制(3委員会、3研究会、5支部等)等を見直すための意見交換会を5月31日に開催することが確認されました。
- (2) 国交省補助事業(マンション実態調査)の取組みや進め方について櫻井会長から、事業概要・調査対象・実施体制・実施スケジュール等について概要説明が行われました。相模原市に実態調査は、渉外委員会(統括窓口)、県央相模支部(実行部門)として準備を進めることが確認されました。
- (3) 委員会、研究会、支部、SC等の各報告、活動予定が確認されました。

### 第 13 期第 5 回理事会報告

6 月 14 日（月） 18 時～20 時 かながわ労働プラザ第 1・2 会議室

- (1) 5 月 31 日に行われた組織体制を見直すための意見交換会（ブレインストーミング）の各意見を取りまとめ、方針を定め、実現の工夫をした体制づくりを目指すことが確認されました。今後は会長を中心にプロジェクトチーム等による協議を進める予定です。
- (2) 日管連理事改選に伴い、第 14・15 期の理事立候補者がいない場合は、推薦者を選定することが確認されました。
- (3) 委員会、研究会、支部、SC 等の各報告、活動予定が確認されました。

### 組織体制を見直すための意見交換会

5 月 31 日（月）18 時～20 時 かながわ県民センター 611 会議室

役員、支部長による組織体制の見直し、環境変化による対応、組織としての対応力の強化等について意見の交換が積極的に行われました。今後は、目指す組織実現に向けた体制づくりの検討を推進していく予定です。

## 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) 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、更新登録証料手数料、押印文書管理等）
- 4) 各会議室予約状況等の確認
- 5) 会報第 112 号発行準備と掲載内容の確認
- 6) 事務局業務の確認
- 7) 6 月 1 日現在の当会所属会員名簿を日管連へ提出

#### 2. 活動予定

(1) 7 月、8 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 112 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) その他事務局業務の状況確認
- 5) 上期立替精算の取り纏め
- 6) 上期会計監査の実施

### ■ 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 81 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。

なお、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 66 名が申請され、当会 HP にアップされています。

2. 当会事務所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利用ください。  
「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、当会事務所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」を現在 9 件ほど進め、検討中の案件が 5 件ございます。今年度の「横浜市マンション専門家派遣事業」に関わるアドバイザーの新規登録者は十数名おられますので、皆様の積極的なご参加を期待しています。
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 当会事務所へお問い合わせください。(日管連事務所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. 春研修の Video 配信について  
士会の会員専用ページで閲覧できるように準備中。
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り、これまでの課題も整理し、廃止を含めて検討中。
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、現状のコロナウィルスの感染状況では集合型で開催することは難しく、オンライン方式での開催として準備することになった。
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引き続き検討中。

## ■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

1. 現況の報告  
マンション管理適正化法改正を見越して、神奈川の各市町村に対して入札申請を行っていたが、川崎市の入札参加につき、承認の連絡があったことによって、ほぼ全域において申請が受けつけられることになった。  
厚木市マンション調査&アドバイザー派遣  
入札見積もりを厚木市に提示した。
  - 1) 神奈川県アドバイザー派遣  
本年も実施予定。県の実態調査を踏まえ新たな展開となると思われ、件数がさらに増えることも予想されるが、一方で、厚木市は別途、市において派遣を行うことになるので、こ

の辺りの調整が必要となる。ちなみに、昨年度はコロナという事態下であったため、当初見込みの15件を消化できなかった。

- 2) 国交省のマンション長寿命化モデル事業の、「相模原市マンション管理組合実態調査」について、対応中。
  - ・相模原市のマンション管理組合総数は、1,160管理組合で、3地区（中央区・南区・緑区）の地域に分けられる。
  - ・県央支部メンバー10名のほか、公募により調査員を募集したところ、締め切り前の7日段階で30名を超える方々からの応募があったため、事前に案内通り、予定数を超える場合は応募を締め切るといことにしていたので、募集終了案内を出した。
  - ・今後は、3地区に、それぞれの交通の便を考慮し、人員を分け、それぞれの地区責任者を置き、新人のフォロー等をしながら、説明会を何度か行って調査業務の意味合いを十分理解していただき進めていく。

## 2. その他関連報告

### 1) 管理組合損害補償金給付制度運営状況報告

- ・2021年の認定マンション管理士研修・効果測定は、10月13日に、昨年同様にオンラインにて行う。

### 2) 団体保険契約

- ・募集開始し、各員に対し案内が出された。実態調査の際の不測の事故の(コロナ感染含む)カバーもできるため付保を推奨する。

## 3. 今後の予定

- 1) 適正化法改正に伴って、神奈川県下の各市町村においても、独自の展開がされていく可能性があり、当会においても円滑に消化できるような体制を構築していきたい。
- 2) 各支部との連携を密にし、協力体制を作っていく。

※7月の渉外委員会開催 7月5日(月) ZOOMにて開催予定。

## 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5月24日(月) 5月度法務研究会 19名参加

- 1) マンション標準管理規約(単棟型・団地型)及び不動産登記法改正案について発表があり、単棟型では新型コロナウイルスに対する組合の対応等、団地型ではマンション建て替え円滑化法改正によるマンション標準管理規約団地型の改正部分について自分の意見を織り込みながら発表し不動産登記法改正案については相続登記について改正部分を石川聖治会員より発表していただき、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) 判例グループによる判例紹介

貸室明渡請求事件・被告は転貸可能で住居使用目的に用法が限定されている借家を賃貸人の承諾も得ずに民泊使用することが用法遵守義務違反として賃貸借契約の解除が認められた事例を堀井満会員より発表していただき、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) 令和3年6月28日(月) 6月度法務研究会 21名参加

- 1) 2002年5月マンション管理適正化法全面施行から、神奈川県マンション管理士会ができて2016年3月マンション標準管理規約改正などをえて現在に至るまでの神奈川県マンション管理士会の歴史、今のマンションの問題、課題について前田映子会員より発表していただき、多数の会員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) 判例グループによる判例紹介

管理組合総会決議無効確認請求事件で、規約改正（理事の数を 3 人から、3 人以上に変更）の特別決議で頭数要件を欠いた特別決議の効力、理事の資格に関する決議が無効の場合のその後の管理行為（理事会決議・総会決議）の効力について土屋賢司会員により発表していただき、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) 7 月 26 日 (月) 労働プラザ第 1、2 会議室
- (2) 8 月 23 日 (月) 労働プラザ第 1、2 会議室
- (3) 9 月 27 日 (月) 労働プラザ第 1、2 会議室

## ■技術研究会 &lt;座長 澤與志博&gt;

## 1. 活動報告

## (1) 5 月度技術研究会

(5 月 17 日 (月) 18:15~19:45、場所: 県民センター、参加者: 16 名)

## 1) テーマ発表

①テーマ: アラカルト (音、エレベーター)

②発表者: 堀内 敬之 会員

③事前配布資料

- ・技術研究会・アラカルト
- ・技術研究会・おまけ

④内容: 自身が居住するマンションで長年理事長を務められており、そこで発行してい

る広報誌に掲載した過去の記事 (事前配布資料) を基に、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。

また、研修会後にも補足資料を会員に提供するという念の入れようであった。

⑤質疑: テーマ発表終了後、質疑応答をした。

## 2) 理事会報告、日管連報告、技術研究会報告

座長より報告があり、会員との情報共有がされた。

## (2) 6 月度技術研究会・・・拡大技術研究会として開催

(6 月 21 日 (月) 18:15~20:00、場所: Web 開催 (Zoom)、参加者 50 名)

## 1) 講演内容

①テーマ: マンションの鍵と錠の基礎知識

②発表者: 美和ロック株式会社 横浜支店 様

③事前資料

- ・シリンダー・キープラン
- ・共用部エントランスシステム化
- ・専有部 PICK II スマート・DTRS II スマート

④内容: 事前配布資料に基づき、既存マンションの建具 (オートロック設備含む) に関連して、鍵と錠の知識習得を目的に開催した。

参加会員からは、専門知識として学ぶべきことが多く内容もわかりやすく有意義であったので、続編を期待したいという意見があった。

⑤質疑: 講演終了後、質疑応答をした。

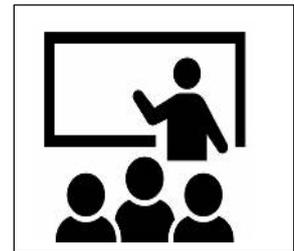
## 2. 活動予定

## (1) 7 月度技術研究会 (7 月 19 日 (月) 18:00~20:00)

テーマ発表: 「マンション敷地内の、石積、法面対策について」 (発表者: 渡邊 一也 会員)

## (2) 8 月度技術研究会 (8 月 16 日 (月) 18:00~20:00)

テーマ発表: 「(仮) マンションの機械式駐車場解体」 (発表者: 調整中)



## ■管理運営研究会 <座長 堀井 満>

### 1. 活動報告

#### (1) 令和3年5月度管理運営研究会(出席者数:21名)

- ・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:規約共用部の賃借物件について

発表内容:

管理員として勤務するマンションで10年前、管理会社の変更で住み込みから通勤管理員に変更された。管理員室(110号室)の有効活用(リフォーム・賃貸計画)が承認された。概要について、当時の総会資料と賃貸利用計画により、判る範囲で発表があった。

質疑等(主なコメント)

- ・リフォーム費用 修繕積立金から充当(原状回復費用は管理費で充当)
- ・家賃収入に関する確定申告 現在も継続して税理士に委託(費用5万)
- ・近隣の不動産会社に賃貸物件の管理を委託
- ・110号室は規約共用部分の用途変更、管理員室 → 賃貸物件(住居)としたことに伴い所得税は管理組合が負担。
- ・区分法11条(共用部分の共有関係)3項の民法177の規定(不動産に関する物件の変動の対抗要件)は共用部分に適用しない → 所有権登記しなくてよいと解釈できる

#### (2) 令和3年6月度管理運営研究会(出席者数:18名)

- ・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:役員のなり手不足について(考える)

発表内容:

役員のなり手不足の背景、対策、選任方法等および試行案の検討について発表があった。引き続き、ケーススタデーにより、管理規約改正、理事会運営協力金徴収等の具体的内容により、深掘りが図られた。終わりに居住者の高齢化は必ず訪れる。(世代が循環するために)理事の仕事はできるだけ若い世代に任せ、高齢者はそれを後押しする役割を担い、世代が循環する管理組合運営の必要性を訴えられた。

質疑等(主なコメント)

- ・マンション供給開始(1960)頃から約60年経過、管理組合を担う「環境」「人材」などの背景が激変しつつあると言わざるを得ない状況である。
- ・対策は一律に議論(考える)することは出来ないと考える(規模、築年数、建物形態などの居住者状況に違いがあるため)。
- ・協力金支払いは規約で定めることが前提。金額等についての規定を細則とする。
- ・役員就任困難と認められる事由で、特殊事情を一つ一つ挙げることは難しいと考える。
- ・ケーススタデーの理事会協力金は、管理費の10%程度(1500円/月)、1年分の一括徴収として、管理組合の管理費に充当する。
- ・最高裁平成22年1月25日判決(1審:大阪地裁、2審:大阪高裁)の非居住者(不在組合員)に対する住民活動協力金は、2500円/月を認めている。  
組合費17500円/月(管理費8500+修繕費9000)の約15%

### 2. 活動予定

#### 7月度~8月度管理運営研究会開催予定

- ・7月21日(水)18:00~20:00(労働プラザ)

発表者:松井清章会員

テーマ:マンション駐車場『空き問題』についての考察

- ・8月18日(水)18:00~20:00(労働プラザ)

発表者:堀井満会員

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5月18日（火）18:00～20:00 by ZOOM

議 題：6月定例会の開催について検討した。

###### 2) 定例会（勉強会）

開催日：令和3年6月17日（木）18:00～20:00 ZOOMにて開催。

(1) 勉強会テーマ：管理組合支援事業の制度&事例紹介

(2) 講師：横浜市住宅供給公社 田口 弘健 様、佐々木 聖仁 様

(3) 講演内容は以下

- ・横浜市活性化事業の取り組みについて
- ・同、アドバイザー派遣事業等の説明

##### 2. 今後の活動予定

①支部役員会 7月20日（火） 18:00～20:00 ZOOM予定

②支部定例会 6月17日（木） 18:00～20:00 ZOOM

##### 【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		Z oom
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	Zoom	定例会
7月 20日 (火)	18:00～20:00		Zoom
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) 拡大支部役員会 (5月20日(木) 18:30-19:30 参加者5名)

- 1) 本部情報・理事会報告
- 2) 6月セミナー・無料相談会について
  - ・詳細(2)項のとおり
- 3) 8月セミナー・無料相談会について
  - ・日時・場所: 8月22日(日) 市民活動センターA・B会議室
  - ・セミナーテーマ: 「マンションの自主管理について」 (講師: 岡野大輔会員)

(2) 支部定例会 (6月27日(日) 13:30~16:30)

- 1) マンション管理セミナー (13:30~14:50)
  - ・セミナー「大地震からマンションを守るー耐震診断から耐震改修工事までー」  
(講師: 内海康行会員)
  - 大団地の1棟だけを耐震改修したマンションについて、阪神淡路大震災後に検討を開始し、耐震診断から耐震改修工事完了までの25年間の管理組合の活動記録(住民の合意は? 耐震評価の基準、想定外の出来事など) など、その要点を分かり易く解説し、参加者から多くの質問が寄せられた。

2) 無料相談会 (15:00~15:45)

【マンション管理セミナー・無料相談会実績】

		2021/2	2021/4	2021/6	2021/8	2021/10	2021/12
セミナー	管理組合	中止	9	9			
	参加者		12	11			
相談会(相談件数)			3	2			
会員参加者(定例会を含む)			12	8			

3) 支部定例会 (15:45~16:30)

- ①理事会報告
- ②支部活動報告

### 2. 活動予定

日時	場所	内容
7/15(木) 18:30~19:30	オンライン (Zoom) 開催	拡大支部役員会
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
9/16(木) 18:30~19:30	オンライン (Zoom) 開催	拡大支部役員会
10/24(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. 6月1日支部定例会開催 会場 あつぎ市民交流プラザ

出席者 10名 委任状 7名 計17名 会員数26名

報告事項・相模原市マンション実態調査の中間報告、・新年度の厚木市マンションアドバイザー派遣業務について情報交換 ・ミニ講座「エレベータ閉じ込め救出訓練」

2. 相模原市マンション実態調査説明会を5月25日 あつぎ市民交流プラザで開催。  
相模原市マンション実態調査についてのオンライン会議を開催参加 6月13日
3. 厚木市マンションアドバイザー派遣業務の見積入札、神奈川県マンション管理士会受託。
4. 厚木市主催の「第3回マンション管理セミナー6月26日」について、まん延防止重点措置により、7月31日に延期となる。
5. 5・6月の行政の相談会 厚木市 1件 大和市1件 相模原市 1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） 7月26日 8月23日
  - ・伊勢原市（原則毎月第4水曜日開催） 7月28日 8月25日
  - ・厚木市（原則毎月第3水曜日開催） 7月21日 8月18日
  - ・海老名市（原則毎月第4火曜日開催） 7月27日 8月24日
  - ・座間市（原則毎月第2金曜日開催） 7月9日 8月13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 7月10日 8月14日
  - ・原則第4水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 7月28日 8月25日

## ■湘南支部 <支部長 大浦智志>

### 1. 活動報告

- (1) 5月の活動報告
  - 1) 行政市相談会 相談件数  
茅ヶ崎市：2件、小田原市：中止、平塚市：1件、藤沢市：2件
- (2) 6月の活動報告
  - 1) 支部例会
    - ・6月11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：中止、小田原市：中止、平塚市：中止、藤沢市：0件
  - 3) 国県市合同行政相談会  
平塚市（6/16）：中止

### 2. 活動予定

- (1) 2021年7月の予定
  - 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：7/9, 小田原市：7/9, 平塚市：7/26, 藤沢市：7/26）
- (2) 2021年8月の予定
  - 1) 行政市相談会（茅ヶ崎市：8/13, 小田原市：8/13, 平塚市：8/23, 藤沢市：8/27）

## ■横須賀支部 <支部長 今井重雄>

### 1. 2021年5月、6月の実績

- (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(11名参加)
    - ・相談会の事例紹介：鎌倉市相談会(4月)での1件の相談事例(米久保・井上会員)
    - ・勉強会：テーマ「マンション管理会社とは」(中島会員)
  - 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(12名参加)
    - ・相談会の事例紹介：鎌倉市相談会(5月)での3件の相談事例(北村会員・代読今井会員)
    - ・勉強会：テーマ「理事長が体験した大規模修工事」(堀内会員)
- (2) 相談会の開催
  - 1) 横須賀市：5月・6月に予定したが相談なし
  - 2) 鎌倉市：5月1日は、3件(うち1件電話相談)の相談があり北村会員が対応、6月3日は、市

役所に黒岩・宮崎会員が待機したが相談なし

- 3) 逗子市：5月24日、6月28日に予定したが相談なし
- (3) マンション管理組合交流会の開催
  - ・5月8日、6月12日を予定していたが、コロナ感染防止から開催を中止
- (4) 行政への対応
  - ・横須賀市への訪問については、コロナ禍の状況を勘案し当面見合わせ

## 2. 2021年7月、8月の予定

- (1) 横須賀支部例会の開催
  - 1) 7月の例会は、7月3日に横須賀市総合福祉会館にて開催予定
  - 2) 8月の例会は、8月7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：7月3日、8月7日に開催する予定。
  - 2) 鎌倉市：7月1日、8月5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：7月26日、8月23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) 7月10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) 8月14日に鎌倉学習センター玉縄分室にて開催予定
- (4) 行政への対応
  - ・横須賀市への訪問について、コロナ禍の状況を勘案し日程調整

## サポートセンター事業

<SC担当 山崎康幸>

### 1. 基礎セミナー（ソフト編）

- ① 開催日時 2021年8月28日(土) 14:00~16:00
- ② 開催方法 Zoom ミーティング+YouTube Live
- ③ ライブ配信 URL : <https://youtu.be/KPJEQKRzI9g> (短縮 URL : <https://ysc.geo.jp/tv>)
- ④ 講演次第
  - 1) 「なぜマンションの管理組合が存在するのか～区分所有法と管理規約について～」  
講師：汐崎 恭介 (当会)
  - 2) 「管理組合運営のコツ～管理会社との上手な付き合い方～」  
講師：宮崎 栄治 (当会)
  - 3) 「マンションではどのようなトラブルが起こるのか？～管理組合役員としての対処法を考える～」  
講師：古関 亮 (当会)
  - 4) 「横浜市のマンション施策」 講師：横浜市建築局

### 2. 2021年度（令和3年度）第1回座長会議

- ① 開催日時 2021年6月29日(火) 18:00~19:30 … 9区ずつ2回に分けて会議進行
- ② 開催場所 かながわ労働プラザ 第1・2会議室

## 3. 交流会

※ 7 月度会場開催中止

令和 3 年度 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
令和 3 年 5 月	9 区	33 組合	3.7 組合	40 名	4 名	33 名	2 組合
令和 3 年 6 月	11 区	46 組合	4.2 組合	51 名	5 名	41 名	2 組合

## 日管連情報

&lt;日管連理事 櫻井良雄&gt;

1. 認定マンション管理者研修（新規）について  
プレ研修：9/27(月)、28(火)、本研修：10/13(水) 13:00-17:40 いずれもオンラインで実施されます。
2. マンション総合 EXP02021～設計・施工から販売管理まで～  
10/7～8 に東京ビッグサイト、10/18～22 にオンラインで開催される展示会に昨年と同様、後援することになりました。
3. 関東・甲信越ブロック研修会  
5月8日(土) 13:00～15:15 YouTube ライブ配信で実施され、参加聴視者数は、リアル視聴 164 名、YouTube (翌朝 8 時までの) 視聴 295 名の合計 459 名でした。
4. 国交省補助事業「高経年マンションの実態に関する調査事業」  
全国 12 地域での実態調査で、神奈川県では相模原市が対象となっています。市内 1,160 管理組合にアンケート調査票を 7/21 に発送し、高経年マンションの現地調査票を含め、8/末回収完了で進めています。最大規模地域での経費が 1,000 万円を超えない試算をもとに、現地調査報酬(マンション管理士報酬)と事務局報酬について理事会承認されました。
5. 国交省補助事業「マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進事業」  
5 案件を国交省に応募しましたが、採択は 2 件でした。不採択理由は不明ですが、類似案件もしくは新規性に課題等が考えられます。
6. 診断サービスの状況 (5月31日現在)  
受付件数 9,887 件(前月比 +80)  
完了件数 8,755 件(同 +71)、完了棟数 13,209 棟(同 +90)
7. 委員会委員選任について (神奈川県士会関連)  
管理組合損害補償金給付制度運営委員会委員：倉光恭三会員、副委員長：牧博史理事  
モデル事業等研究委員会委員：眞野修司会員
8. その他  
第 13 回定時総会 8/25(水) 14:00～ 場所：TKP 品川カンファレンスセンター ANNEX  
合同研修会 in 神戸 11/26(金)

## 行政・関連団体情報

### 行政関連情報

#### ■ マンション標準管理規約の改正について

マンション標準管理規約の改正が 6 月 22 日に国土交通省から公表されました。

##### 【改正の概要】

- ・ IT を活用した総会・理事会について
- ・ マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合の対応
- ・ 置き配を認める際の留意事項について
- ・ 専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出について等
- ・ 管理計画認定及び要除却認定の申請
- ・ その他所要の改正

※上記の改正に加えて、マンション標準管理規約（団地型）については、今般のマンション建替円滑化法の改正により創設された敷地分割制度に関する所要の規定の整備を行っています。

#### ■ マンション管理について(改正後の標準管理規約の掲載)

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



## スキルアップ情報

### 伝えるということ

＜管理運営研究会＞

（注）ひとりの研究会員の私見に基づく投稿であり、決して当研究会の見解によるものでないことをご了解ください。

今から約 18 年前、「超」文章法（野口悠紀雄著、中公新書、2002 年 10 月 25 日初版）を読む機会があった。今、久しぶりに読み返してみたが、ちっとも内容が陳腐化されてなく、むしろ新鮮味があった。この本のサブタイトルは「伝えたいことをどう書くか」である。表紙カバーの裏面に次の記載がある。「企画書、評論、論文など論述文の目的は、伝えたいメッセージを確実に伝え、読み手を説得することだ。論述文の成功は、メッセージが「ためになり、面白い」かどうかで決まる。それをどう見つけるか。論点をどう提示するか。説得力を強めるために比喩や引用をどう用いるか。わかりやすい文章にするためのコツは。そして、読み手に興味を持ってもらうには。これまでの文章読本が扱ってこなかった問題への答えがここにある。」

本書は、文章を書く際にすぐに使えるマニュアルになることを目指している。目的は、「ためになり、面白く、わかりやすい」文章だ。最も重要なこととして、メッセージの明確化について述べている（第 1 章）。「メッセージ」とは、どうしても読者に伝えたい内容である。それは、「ひとことと言えるもの」でなければならない。文章が成功するかどうかは、八割方この段階で決まる。「読者に伝えたいメッセージを明確化せよ」ということである。適切な「メッセージ」を捉えたかどうかで決まる。適切なメッセージは、ひとことと言える「ためになるものか？」「面白いものか？」読者が誰かを意識すべきだ。まさに同感である。

書評（MM 総合研究所）に次の記載がある。「本書の中で、野口氏は文章の書き方を教授しておられる。現在、報告書や Web ページなど文章を書く機会が非常に多くなっている。名文でなくてもよいから、相手に意図が伝わる文章を書く技術は、これからますます必要となる技術に違いない。多くの文章教授本では、分かりやすい文章の書き方に重点が置かれる。しかし、本書では（伝えたいことをどう書くかという副題にも関わらず）文章そのものよりも、文章の構成や意図の方に重点が置かれている。文章構成もまた、そのことを意識して、前半部で意図の重要性に関する指摘を、後半で言葉そのものに関する教授を行なっている。本書でもっとも重要であると考えられていること。それは「要するに何を言いたいのか」を明確にすることである。文章を書くことは、結局、相手に何かを伝えることだ。だから、どんなに文章がうまくても、何を伝えたいのか自分で分かっている話にならない。文章を書く目的は、その「言いたいこと」をできるだけ相手に正確に伝えることにあるのだから。究極的には、その目的と論理構成が明確であれば、意図する文章は書けるものだ。という気概が、本書のメッセージとして強く感じられた。本書で述べられていることは、文章だけでなく、話をするときにも応用できるだろう。

ひとつの事例で、メッセージについて考察してみたい。2021 年 4 月の当研究会の発表における相談事例である。「総会議長（理事長）宛ての委任状において、理事長が反対した議案の採択時、反対票にできるか」である。通常は議案に理事長が賛成しているはずであるが、本事例では理事長が反対している場合である。この委任状の扱いに焦点を当てれば、「賛成票とするか、あるいは反対票とするか」となる。理事長あて委任状を提出した組合員に焦点を当てると、自身の意思を明確に発信し、適正に処理されることが重要である。そして明確な発信のために、総会議案の内容に理事長は反対していることを明確に記載し、総会当日に出席できない場合でも、議決権行使を呼びかけ、委任状の採択時の議論を回避すべきである。その意味において、この事例のメッセージは、私見としては、『総会欠席時は、委任状を極力回避して、意思を明確に反映した議決権行使をしよう』と考えたい。改めて、議決権行使の有効性を再認識した次第である。マンション管理士として、本質を忘れることのないよう、心がけたいものである。

## イベント情報

### 無料相談会

#### ≪ 7 月～8 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:8月22日(日) 於:市民活動センターA・B 会議室 TEL:090-7298-6718(川崎支部)
県央相模支部	日時:7月10日(土)、8月14日(土)13:00～16:00 於:相模原市民会館 日時:7月28日(水)、8月25日(水) 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:7月21日(水)、8月18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	日時:7月5日(月)、8月2日(月)13:30～16:30 於:相模原市役所 TEL:042-769-8253(建築指導課)
海老名市	日時:7月27日(火)、8月24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:7月9日(金)、8月10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:7月26日(月)、8月23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:7月28日(水)、8月25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:7月26日(金)、8月27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:7月9日(金)、8月13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:7月1日(木)、8月5日(木)13:00～16:00 於:鎌倉市役所1F会議室 TEL:080-5372-8350(細井)
平塚市	日時:7月26日(月)、8月23日(月)13:00～16:00 於:平塚市役所 TEL:0463-21-8764(市民情報・相談課)
横須賀支部	日時:7月3日(土)、8月7日(土) 於:横須賀市総合福祉会館 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:7月26日(月)、8月23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:7月9日(金)、8月13日(金) 時間、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」

### 伝えよう

＜石川聖治＞

伝えることが大事な出来事がありました。

とある日、近くのスーパーに行きレジ待ちをしている時の出来事です。自分の前には、5歳位の幼稚園児と思しき子供とお母さんが一緒に並んでいてレジには別のお客さんと女性の店員さんがやり取りしていました。距離も離れているうえマスクもしているのでハッキリとは聞こえないのですが、何かもめている様子でした。コロナウイルスによる不安やストレスが溜まっているからか、店員さんに非があったのか分からないが、そんなに怒らなくてもいいのではないかと思います。

お客さんとのやり取りも終わり子供連れのお母さんたちの番になり前に進んで行きレジのところで、店員さんが一言「いらっしゃいませ」どこか元気もなく落ち込んでいるような感じがします。買い物かごの商品のバーコードを読み取っていく中で、店員さんがお菓子を持った瞬間に「お菓子！」子供がガラガラと目を丸く開き両腕を上にあげていました。店員さんはバーコードを読み取り直接子供にお菓子を手渡すと「ありがとう」と大きな声で言い、マスクをしているにもかかわらず目から嬉しさが溢れ出していました。

店員さんも「どういたしまして」と言っていたと思います。店員さんの目元も少し和らいだ感じがしていました。商品の読み取りも終わりお会計も済ませ、お母さんがカゴを持つとしたときに店員さんに一言「ありがとうございます」と優しい穏やかな口調で伝えていました。その言葉はソーシャルディスタンスで少し距離を保っていましたがハッキリと自分の耳でも聞くことができ、店員さんの目元を見ると最初の固まった目元と違い目元は緩み少し笑顔になっている様な気がします。

自分の順番が来てお会計を済ませカゴを持つときに「ありがとうございます」と言ってみると、店員さんも「ありがとうございました」と目元は笑顔で声には生き生きとした感じが感じ感謝を伝えることは大事なことだと思った日でした。

伝えることが大事と思った日から数日経ち、伝えることを忘れていた時にスーパーで見たそっくりな子供を見かけたときにふとあの時の気持ち、伝える気持ちを思い出した。まずは自分の奥さんに言おうと思うと恥ずかしくてなかなか口に出して言うことができずでしたが、いざ勇気を出して「いつも炊事洗濯をしてくれてありがとう、助かるよ」と伝えました。そうすると奥さんからは「はあ？どうしたの？大丈夫？」って返事が返ってきましたが、照れくさそうにしていたが笑顔になったのでたぶん嬉しかったのだと思います。

昨今は自粛疲れやコミュニケーションをとる機会が少なくなりストレスも溜まってきている人が多くなっていると思います。相手を笑顔にすると自分も笑顔になり心が落ちくと思しますので身近な人から感謝の気持ちを伝えてみてはいかがでしょうか。

## 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まん延防止措置方針に則り、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（6月30日現在）

#### 1) 入会

- ・5月、6月の入会者は4名です。（敬称略）

入会月	氏 名	所属支部
5 月	浅尾英晴 相田裕二	湘 南 県央相模
6 月	渡邊 元 日野 徹	横 浜 横 浜

## 2) 会員数 (6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	104名	36名	27名	17名	22名	206名

## ■入会説明会

7月 6日(火) 18時～、7月19日(土) 11時～

8月10日(火) 18時～、8月21日(土) 11時～

## ■書庫の設置

スチール書庫を入口正面に設置しました。

## 編集後記

ワクチン接種にまつわる悲憤慷慨はさておき、今もって事態の開かず悲しの方途は見えない。これから灼熱の盛夏、緑陰で蝉時雨と夾竹桃を愛でながら独酌と  
いきたいところだが、コロナと夏バテにめげることなく諸士にご健勝あらんこと  
を。今号は高駢の山亭夏日の起結から

緑樹陰濃夏日長 一架薔薇滿院香



## 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>