



# 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 11 月号 第 114 号

## トピックス

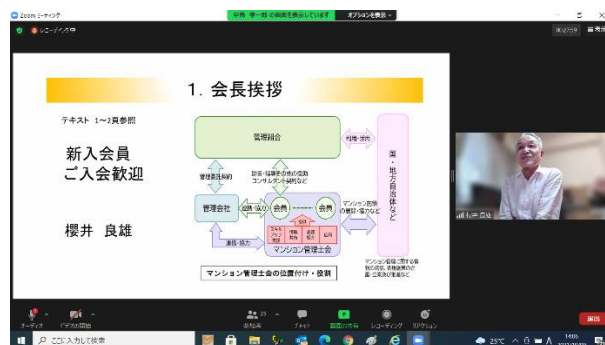
### 新入会員オリエンテーションのオンライン開催

研修企画委員会

今年の「新入会員オリエンテーション」は、昨年に引き続きオンラインで開催いたしました。

日 時	10月9日(土) 14:00~16:00
開催方式	Zoomによるオンライン開催
参加状況	24名 (新入会員 8名 役員 11名 研修企画委員 5名)
プログラム	<p>当会の概要          日管連の解説          総務・広報、業務支援、研修企画、渉外委員会の解説          SC事業紹介          横浜、川崎、県央相模、湘南、横須賀支部紹介          法務、技術、管理運営研究会の説明          交流会</p>

会長挨拶ののち、事前配布のテキストを参考にプログラムの順に委員会、研究会等の紹介を総務委員長を主体に各委員会の委員長が行いました。その後、新入会員や理事の自己紹介を行った後、ブレイクアウトルームによる交流会を実施しました。交流会は4つのルームを設定し、2部構成として第一部・第二部とも各10分程度、新入会員と役員との間で質疑応答を中心に活発な意見交換を行いました。



### 海老名市より感謝状が当会に授与されました

県央相模支部

市制施行50年にあたり市政発展に多大な貢献をされたとして、11月1日、海老名市より感謝状が当会に授与されました。市のマンション相談に無償で協力し、マンション施策に協力してきたことが授与の理由です。今後も地域社会の発展に資する活動を精力的に進めていきます。



## 当会の活動

### 理事会報告

### 総務・広報委員会

#### 第 13 期第 8 回理事会報告

9 月 13 日（月）18 時～20 時 10 分 オンライン（Web）会議

- (1) 当会の組織等のあり方を検討する「これからのマンション管理士会を考える」について今後の進め方やスケジュール等の意見交換と具体案の検討について確認がされました。
- (2) 日管連・適正化診断サービス運営委員の推薦について自薦・他薦により 10 月の理事会で推薦候補者を決定することとしました。
- (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。
- (4) 事務手数料に関する意見交換が行われ、運営上の収支バランスや収益事業との関連性及び対象業務等について確認がされました。当会組織を変革していく第一歩として継続的に協議を進める予定です。

#### 第 13 期第 9 回理事会報告

10 月 11 日（月）18 時～20 時 20 分 オンライン（Web）会議

- (1) 日管連・適正化診断サービス運営委員に倉光会員を推薦することが審議され、承認されました。
- (2) 日管連・適正化法改正対応プロジェクト第 2 弾に前回に引続き、牧理事が参加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。
- (4) 今後の当会の組織の在り方や変革等を検討する初段階として、当会定款と社団法人の取組み方や収益事業等について配布資料に基づいて確認が行われました。
- (5) 当会の現状や課題（財務基盤、業務遂行に関する事項）及び将来展望（明確なビジョン共有、改変の方針等）と今後の段階的な工程等について資料に基づき説明が行われました。今後は、来年度の事業計画案及び予算案の反映について検討していく予定です。

### 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) 入退会、入会説明会の進捗状況確認
  - 2) 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、押印文書管理等）
  - 3) 各会議室予約状況等の確認
  - 4) 会報第 114 号発行準備と掲載内容の確認
  - 5) 事務局業務の確認
  - 6) 日管連年会費及びマンション管理士登録証更新発行手数料の各納入の確認

## 2. 活動予定

- (1) 11月、12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115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、運用の整備及び情報提供、共有ツールの検討
  - 4) 第14回定時総会スケジュール及び議案書等の準備の確認
  - 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 83 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 68 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 件ありました。今年は、コロナ禍にもかかわらず、10 月末現在 18 件を受け付けています。
3. 紹介制度の運営実績はコロナ禍の影響で低迷し、10 月の診断件数は 15 件に留まっています。
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」を勧めています。今までに 14 件の実績があり、現在 9 件ほど進め、検討中の案件が 2 件ございます。
6. 日管連の会員会専用ページに、研修用ビデオが多数アップされていますので是非ご利用ください。  
「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. CPD 制度の関連  
オンライン研修の扱いや他の組織での CPD 制度との関係等の課題があり、点数評価の制度については廃止し、他の方式として実施することを検討している。
2. 新入会員オリエンテーションセミナーについて  
コロナウイルスの感染状況が改善されないため、今年もオンラインで実施した。  
開催概要:

日 時 10月9日(土) 14:00~16:00  
開催方式 Zoomによるオンライン開催  
参加状況 24名 (新入会員 8名 役員 11名 研修企画委員 5名)  
ブレイクアウトルームによる交流会も実施した。

### 3. 秋のセミナーについて

コロナウイルスの感染状況は改善されているが、準備の都合でオンライン方式として実施する予定。

開催時期 11月20日 18時~  
開催方法 Zoomによるオンライン方式  
内 容 最新裁判例紹介(2021)(土屋会員)  
マンション管理適正化法の改正動向(牧会員)

## ■ 渉外委員会 <委員長 牧 博史>

### 1. 現況の報告

- 1) 国交省マンション長寿命化モデル事業(相模原市マンション管理組合実態調査)の実施は、8月末にて終了。今後は、管理表等の整理を行い、日管連事務局に送付予定。また、年内に、集計・データ解析等を行い、集計グラフ・報告書等を作成していく。
- 2) 神奈川県アドバイザー派遣  
本年の実施件数は、昨年同様、15件で受注。本年度は、相模原市の調査・適正化法改正の対応等で、開始時期が昨年より2か月遅れになっているが、昨年度の神奈川県の実態調査の結果、支援が必要と思われる管理組合に対しても専門家を派遣する用意があるということを伝達していただくよう、県担当者に依頼している。
- 3) 第7次横浜市住宅審議会参加  
横浜市においては、「住生活基本計画」で、新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成、また、災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保といった取り組みを行っている。この中で、マンションについては専門部会が設けられ、「マンション管理適正化の推進計画」の検討が行われている。この検討への参加団体は、横浜市建築局以外に、「横浜市住宅供給公社」「住宅支援機構」「マンション管理業界」「マンション管理センター」などだが、当会も参加し、5月・8月・10月と参加し、マンションの実態・現状などについて提言している。
- 4) よこはま団地再生コンソーシアムの協定  
横浜市住宅局住宅再生課の管轄の検討会だが、今までの流れから、団地という名称が使用されているものの、マンション管理適正化の推進という観点から、広くマンションについての検討会になっていて、当会は協定書に基づき参画している。年度は、令和4年3月31日で、本年度内において計画策定を目指している。
- 5) 神奈川県下の自治体(各市町村)の適正化法改正の取り組み  
厚木市・相模原市・神奈川県・川崎市についても、適正化法改正に伴う推進計画や、認定制度についての進捗などについて話し合いを持っている。さらに、他の自治体にも働きかけている。
- 6) 厚木市まちづくり計画部住宅課関連  
昨年度に行われた厚木市のマンション実態調査の結果、支援対象マンションに対し、同市住宅課が中心となり、県央相模支部がこれに協力して、アドバイザー派遣やセミナーの開催を行っている。10月30日(土)10時から「アミューあつぎ」においてセミナー開催予定。
- 7) 横浜市建築局住宅再生課関連  
同課において、「よこはま防災力向上マンション認定制度」を設ける検討をしているが、当会に意見を求められていたため、提言をまとめ提出した。

## 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9月27日(月) 9月度法務研究会 22名参加

1) 2020年(令和2年)6月24日にマンションの管理の適正化の推進に関する法律及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(令和2年法律第62号)が公布され、改正内容が段階的に施行されています。ここでは、この改正のうち、特に団地型マンション管理組合にとって影響のある、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「建替え円滑化法」)の改正について、今回創設された「団地における敷地分割制度」を中心に取り上げることと、マンション建て替え円滑化法改正について、除却の必要性に係る認定対象の拡充・団地における敷地分割制度の創設・容積率の緩和特例の適用対象の拡大について重要なところを、木村誠司会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

2) 判例グループによる判例紹介

管理組合が、先取特権を行使して配当要求を行った判例で管理組合が同様の配当要求を行う場合に、今回の判例で、最高裁が問題にしている、申立てに有効な「法定文書」なるものについて、検討したいと考える。先取特権行使による配当要求、不動産強制執行について発表。先取特権を行使して配当要求したら時効の中断になるのか。民事執行法の申し立てに有効な法定文書についての検討、競売についての流れなど池谷会員より発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

(2) 令和3年10月25日(月) 10月度法務研究会 25名参加

1) 会員が相談を受け知識経験に基づき回答したうえで、ケース3では理事長が総会を急に欠席した場合の理事長あてに届いている委任状の取り扱いについての委任問題。ケース4では総会前に保険更新。保険料が値上がりした場合、保険会社を変える場合、保険内容を変える場合は理事会決議か総会決議か。についてケーススタディとして堀内敬之会員を中心に討議した。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

2) 判例グループによる判例紹介

管理費等請求事件。親が住んでいた専有部分の給排水管工事が無断で行われたと訴える息子。親は亡くなっているため、専有部分の原状回復、損害賠償するまで管理費等は払わないと申す息子。契約書がなくても工事完了書があり管理費等の支払いが命じられ将来請求が認められなかった事例。前区分所有者が滞納していた管理費等を支払わなくては行けないのか。消滅時効は5年。5年を経過しているので元本債権が時効で消滅していれば時効の遡及効により遅延損害金も支払いを要しない事例。将来請求が認められた判例を石川聖治会員により発表していただいた。多数の会員により活発な質疑意見発表および討論が行われました。

#### 2. 活動予定

(1) 11月22日(月) 労働プラザ第1、第2会議室

(2) 12月27日(月) 労働プラザ第1、第2会議室

### ■ 技術研究会 <座長 澤 與志博>

#### 1. 活動報告

(1) 9月度技術研究会

(9月20日(月) 18:15~19:45、場所: Web開催  
(Zoom)、参加者25名)

1) テーマ発表 [会員発表]

①テーマ: 長計・修繕積立金の比較



②発表者：竹内 恒一郎 会員

③事前配布資料

- ・ 01\_長計・修繕積立金の比較
- ・ 資料①-1\_某マンション\_長期修繕計画（グラフ）
- ・ 資料①-2\_某マンション\_長期修繕計画\_総括表
- ・ 資料①-3\_某マンション\_長期修繕計画\_住棟
- ・ 資料①-4\_某マンション\_長期修繕計画\_付属等
- ・ 資料①-5\_某マンション\_長期修繕計画\_設備
- ・ 資料②-1\_某マンション\_マン管センター出力結果
- ・ 資料②-2\_某マンション\_マン管センター\_修繕計画作成・修繕積立金算出サービス\_データ記入票
- ・ 資料③\_実算とマン管センターの工事費比較表
- ・ 資料④\_某マンション\_住宅金融支援機構\_ミュレーション（収支計画グラフ）

④内容

- ・ 01\_長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス（マン管センター）とマンションライフサイクルシミュレーション（住宅金融支援機構）について説明がされた。
- ・ 講師が現に居住するマンション（RC 造 6 階建て、築 27 年、80 戸）の現在の長期修繕計画書（2009 年の第 1 回大規模修繕工事後に、同じコンサルタントに作成依頼）を標記二つの長計作成・積立金算出手法と比較検討した結果、それぞれとの相違点やメリット・デメリット、他の一般的なマンションに適用する場合の注意点等について説明があった。
- ・ 話題の適正化法の改正に関連する事項として、非常に好評な内容であった。
- ・ 講師から、終了後追加資料（210920\_④の支援機構追加資料）が配布された。

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、行政情報、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) 10 月度技術研究会 [業者発表]・・・拡大技術研究会として開催

(10 月 16 日 (月) 18:15~20:00、場所:Web 開催 (Zoom)、参加者 57 名)

1) 講演内容

①テーマ：マンションの自動火災報知設備

②発表者：ホーチキ株式会社 様

③事前資料

- ・ 共同住宅における防災システムリニューアルについて
- ・ 住宅用火災警報器のご案内
- ・ 特定共同住宅等の警報設備
- ・ 補足資料

④内容

- ・ 始めに代表の方から、会社の沿革、総合防災関連用品メーカーとして今日に至った経緯、現在の主力事業などについて紹介があった。
- ・ 事前に配布された資料「特定共同住宅等の警報設備」、「共同住宅における防災システムリニューアルについて」、「住宅用火災警報器のご案内」について各々の担当者からの説明があった。
- ・ 終了後には、会員から多数のお礼メールをいただいた。

⑤質疑：講演終了後、質疑応答をした。



## 2. 活動予定

(1) 11 月度技術研究会 (11 月 15 日 (月) 18:15~19:50)

テーマ発表 [会員発表]: プロパンガス設備 (発表者: 石川 聖治 会員)

(2) 12 月度技術研究会 (12 月 20 日 (月) 18:00~20:00)

テーマ発表 [業者発表]: (仮) マンション建物配管の延命対策 (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9月度管理運営研究会 (出席者数: 26名)

- ・9月15日(水) 18:00~19:45 Web (Zoom) ミーティング

発表者: 堀井満会員

テーマ: 修繕積立金の一部取り崩しによる返金の可否(総会決議無効確認請求事件)

発表内容:

マンション修繕積立金の一部を取り崩し、各区分所有者に居住年数に応じて返金することの可否が争点となった事例です。事案、当事者主張、裁判所判断等の本事例の概要を説明した。更にマンション修繕積立金の性質、利用方法、取り崩しについて、伊藤教授(上智大)の評釈を取り上げて、理解の深掘りをした。

質疑等(主なコメント)

- ・公序良俗違反の範囲は? 決議全体 or 配分方法・基準の2通りの意見があった。
- ・公序良俗で居住年数(賃貸人の区分所有者は居住年数から賃貸期間を除外される)では無効。所有年数でなくてはいけないのではないか。
- ・大規模修繕工事等の各戸間での工事金額の違い or 一斉工事前に個別に実施した費用負担をどうするか(公平性の観点)が想定され、返金が考えられる。
- ・配分(返金)するなら、規約に反映すれば、可能と考えられる。(法に規定がない)
- ・本年6月、標準管理規約のコメントが変更され、(専有配管を共用配管に合わせ一体工事の先行工事を行ったものに対して公平性が保たれるよう留意が必要との記載あり。

#### (2) 令和3年10月度管理運営研究会 (出席者数: 19名)

- ・10月20日(水) 17:00~19:00 (労働プラザ第1&第2会議室)

発表者: 古山光明会員

テーマ: 1 脇役(?)を活用しよう。

2 マンションの固定資産税課税の仕組みを確認しよう。

発表内容:

①専用庭「使用細則」活用は、十分な説明と不適事例の排除(記載)が望ましい。

②応急的な修繕工事の実施等規定活用(改正標準管理規約54条、コメント)により、一定範囲の工事と必要な借入れ、修繕積立金の取り崩しが理事会決議で可能になる。

③身近な「固定資産税」の基礎体系を概観しよう。(一般に周知度が低いため)

質疑等(主なコメント)

- ・安全重視等のルール化一辺倒ではなく、居住者の楽しむ面への配慮も必要ではないか。居住者間でコミュニケーションをとり、居住環境の変化や変遷を考えて決めるのが良い。
- ・専用庭の植木は10年、20年・・・経年で成長や区分所有者の承継など、管理組合から「管理責任はだれ?」の相談にどうこたえるか?
- ・裁判事例(一例)として下記がある。  
平成25年3月5日東京地裁判決 物置の設置が、専用庭使用細則違反と認定された事例  
平成28年11月28日東京地裁判決 支柱やビニールハウスの設置が否認された事例
- ・コロナ渦の理事会運用、議案書回覧で書面決議、次回は集会と交互に実施した例がある。
- ・固定資産課税額に疑問等あれば、縦覧制度を利用して税額を確認、質問等ができる。

### 2. 活動予定

#### 11月度~12月度管理運営研究会開催予定

- ・11月17日(水) 18:00~20:00 (労働プラザ第11会議室)

発表者: 木村誠司会員

テーマ: 長期優良住宅認定制度について

- ・12月15日(水) 18:00~20:00 (労働プラザ第1&第2会議室)

発表者: 堀内敬之会員

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

- ① 開催日 : 9月21日(火) 18:00~ ZOOMにて開催  
議 題 : 10月定例会の実施につき検討
- ② 開催日 : 11月21日(火) 18:00~ 開催予定  
議 題 : 12月16日(木) 総会開催の準備

###### 2) 定例会

- 開催日 : 10月21日(木) 18:00~ ZOOMにて開催
- 講演内容 : ・マンションライフサイクルシュミレーションについて  
・マンション関連情報の案内
- 講 師 : 住宅支援機構 羽田野 憲 様、野口 菜々子 様

※ 本年度は、コロナという異常事態下であったため、リアルの開催を自粛し、もっぱら、ZOOMを活用して、活動を維持することになった。  
顔を合わせて集うことはできない一方、昨今言われるデジタル化・IT推進という流れには、慣れということにおいて、役立ったとも言える。

##### 2. 本年度のスケジュール

【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	Zoom	定例会
7月 20日(火)	18:00~20:00		Zoom
8月 19日(木)	18:00~20:00	Zoom	定例会
9月 21日(火)	18:00~20:00		Zoom
10月 21日(木)	18:00~20:00	Zoom	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》	県民センター

#### ■川崎支部 <支部長 櫻井良雄>

##### 1. 活動報告

- (1) 支部定例会 (9月16日(木) 18:30-19:30 オンライン開催 参加者7名)
  - 1) 本部情報・理事会報告
  - 2) 10月セミナー・無料相談会について
    - ・日時・場所 : 10月24日(日) 13:30~ 市民活動センター会議室A・B
    - ・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)



- 3) 改正マンション管理適正化法への対応 ～横浜市・川崎市の取り組み～ の紹介  
 2021 年 9 月 12 日 朝日新聞(朝刊) 「マンション管理 更新拒まれ」  
 2021 年 9 月 21・28 日 週刊ダイヤモンド 「変わる! マンション管理」

(2) 支部定例会 (10月24日(日) 13:30~16:30)

1) マンション管理セミナー (13:30~14:45)

- ・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)  
 管理コストの低減、会計アプリ、管理組合主導の運営体制の構築等を目指す、管理組合のみなさまに新たな選択肢としての「自主管理」について、正しい知識を身につけていただくことを重点に提案・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 (14:45~15:30)

- ・1件: 大規模修理後の漏水事故について

【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	中止	8	
	参加者		12	11		11	
相談会(相談件数)			3	2		1	
会員参加者(定例会を含む)			12	8		13	

3) 支部定例会 (15:30~16:30 参加者 13名)

- ①理事会報告
- ②支部活動報告
- ③改正マンション法について ～横浜市・川崎市の状況～

2. 活動予定

日時	場所	内容
11/18(木) 18:30~19:30	オンライン (Zoom) 開催	拡大支部役員会
12/5(日) 13:30~17:00	市民活動センター会議室 A・B	セミナー&無料相談会 支部定時総会

■ 県央相模支部 <支部長 岡本恭信>

I. 支部定例会

10月4日 午後6時 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 28名

- ・報告事項 相模原市実態調査の結果報告
- ・情報交換 マンション管理適正化に向けて、地方公共団体の管理計画認定制度案
- ・支部定時総会 12月7日開催

2. 厚木市マンションアドバイザー派遣業務の開始

3. 厚木市主催の「第1回マンション管理セミナー」 10月30日開催

会場 厚木市民交流プラザ 参加管理組合参加 10管理組合 14名

- ・ミニセミナー講座および交流会
- ・次回は今期中に開催予定

4. 海老名市市制施行50周年記念で、市マンション相談会に無償で相談業務に協力したことで、神奈川県マンション管理士会に海老名市から感謝状が授与された。

- ・事前に県士会渉外委員会委員長が海老名市担当課長等に挨拶に伺う。

7. 行政の相談会 9月 秦野市1件 10月 海老名市1件 秦野市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) 11月22日 12月 休止

- ・伊勢原市（原則毎月第 4 水曜日開催） 11 月 24 日 12 月 22 日
- ・厚木市（原則毎月第 3 水曜日開催） 11 月 17 日 12 月 20 日
- ・海老名市（原則毎月第 4 火曜日開催） 11 月 30 日 12 月 休止
- ・座間市（原則毎月第 2 金曜日開催） 11 月 12 日 12 月 10 日
- ・相模原市（原則毎月第 1 月曜日開催） 11 月 1 日 12 月 6 日

（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 11 月 13 日 12 月 11 日
- ・原則第 4 水曜日又は火曜日、大和シリウスで開催 11 月 24 日 12 月 休止

上記（1）（2）の 12 月開催は年末のため、変更・休止の場合がある。

（3） 国県市合同相談会 11 月 相模原市 秦野市 開催

## ■湘南支部 <支部長 大浦 智志>

### 1. 活動報告

#### （1）9 月の活動報告

##### 1）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：1 件、藤沢市：1 件

#### （2）10 月の活動報告

##### 1）支部例会

・10 月 8 日 午後 6 時—7 時 オンライン開催

##### 2）行政市相談会 相談件数

茅ヶ崎市：2 件、小田原市：0 件、平塚市：1 件、藤沢市：0 件

### 2. 活動予定

#### （1）2021 年 11 月の予定

1）行政市相談会（茅ヶ崎市：11/12, 小田原市：11/12, 平塚市：11/22, 藤沢市：11/26）

#### （2）2021 年 12 月の予定

1）行政市相談会（茅ヶ崎市：12/10, 小田原市：12/10, 平塚市：12/27, 藤沢市：12/24）

## ■横須賀支部 <支部長 今井茂雄>

### 1. 2021 年 9 月、10 月の実績

#### （1）横須賀支部例会の開催

1）9 月の例会は、9 月 4 日に ZOOM 会議にて実施（13 名参加者）

・勉強会：テーマ「専有部分と共用部分の範囲」（藤木会員）

2）10 月の例会は、10 月 2 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（9 月）での 1 件の相談事例（杉本・平山会員）

・勉強会：テーマ「マンション管理更新拒まれ（210912 朝日新聞）」を題材にマンション管理士としてどの様に対処すべきかディスカッション（参加会員全員）

#### （2）相談会の開催

1）横須賀市：9 月・10 月に予定したが相談なし

2）鎌倉市：9 月 2 日は、1 件の相談を杉本・平山会員が対応、10 月 7 日は、2 件の相談を堀内・堀米会員が対応

3）逗子市：9 月 27 日、10 月は 25 日を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

・9 月、10 月は、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日程調整

## 2. 2021年11月、12月の予定

- (1) 横須賀支部例会の開催
  - 1) 11月の例会は、11月6日に横須賀市総合福祉会館にて開催予定
  - 2) 12月の例会は、12月4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：11月6日、12月4日に開催する予定。
  - 2) 鎌倉市：11月4日、12月2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：11月22日、12月27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) 11月13日に鎌倉学習センター玉縄分室にて開催予定
  - 2) 12月11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、鎌倉市、逗子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. 横浜市マンション管理組合 基礎セミナー（ハード編）開催案

- ① 開催日時 2022年2月19日(土) 14:00～16:00
- ② 開催方法 Zoom ミーティング+YouTube Live

## 2. 交流会

- ※ 9・10月度会場開催中止  
 11月度は可能な限り会場開催  
 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9月	13区	50組合	3.8組合	54名	4名	60名	1組合
令和3年10月	13区	47組合	3.6組合	55名	4名	53名	1組合

## 日管連情報

＜日管連理事 櫻井良雄＞

1. 合同研修会 in 神戸の開催延期  
 11/26（金）開催予定であったが、コロナ禍の状況に鑑み2022年6月30日（木）に延期（リアル開催）、6月にリアル開催ができない状況であれば、日管連によるリモート開催を検討。
2. 国交省補助事業に関わる提案事業応募の事前周知と申請準備支援
  - ・マンション管理適正化・再生推進事業（「個別管理組合支援」補助事業）
  - ・マンションストック長寿命化等モデル事業
 応募資料作成等で日管連「モデル事業等研究委員会」で、事前相談&随時アドバイスを行う。

3. 適正化診断業務に関わる有効期限内の再診断依頼  
マニュアルでは大規模修繕工事を実施した場合以外は、診断有効期限内の再診断は不可。  
保険契約更新前の予算推定のため、有効期限内の診断依頼があり、今回は特例として認め、今後の対応を委員会で検討する。
4. 国交省補助事業「マンション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委事業」  
12 地域、調査対象管理組合 6,688 件に対し、調査票 3,088 件 (46.2%)、現地調査票 4,279 件 (64.0%) を回収。
5. 適正化法等改正対応プロジェクト (第 2 弾) 情報交換会 (10/19) 開催  
指定認定事務支援法人やマンション実態調査など自治体との提携進捗状況について各会員会から報告  
取り組み事例の紹介 (宮城、岩手、兵庫、神奈川、愛知の各県会)
6. 診断サービスの状況 (9 月 30 日現在)  
受付件数 10,242 件 (前月比 +97) 回復基調?  
完了件数 9,063 件 (同 +71)、完了棟数 13,738 棟 (同 +147)

## スキルアップ情報

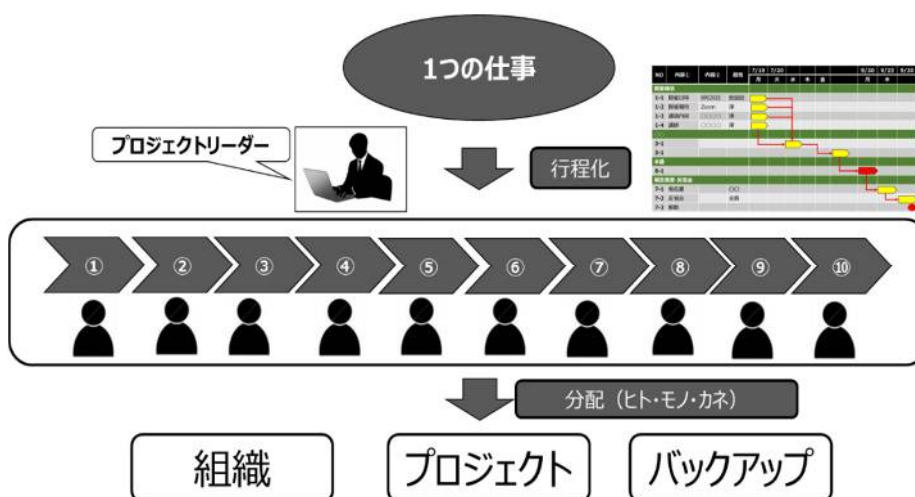
### チームでの仕事

#### 〈技術研究会〉

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業でチームでの仕事をした。恒例の基礎セミナーを動画配信する仕事で、チームメンバーは 16 名 (横浜市の担当者 1 名含む) で、期間は約 5 か月である。ご存じの通り、チームでの仕事には沢山の手法があるが「プロセス管理」を使った。「プロセス管理」はチームで仕事をすることで、その能力を最大化する典型的な手法である。この手法は、結果ではなくプロセス (工程) を管理することに主眼を置く。プロセス (工程) を可視化しチーム内で共有することで仕事を効率化し、結果に結びつける。

今回の場合では、事務局の統括責任者からプロジェクトのリーダー宛に動画配信というミッションが指示される。リーダーは、そのミッションの目的、内容、成果物やリスク等を明確にし、作業工程を作り、それを前提にしてそれぞれの担当工数と全体工数を割り出し数値化する。そして、当初の予算範囲内に収めるなど諸々の調整をし、最終的に人割 (=担当者) を決めてプロジェクトをスタートする。一旦プロジェクトをスタートすると、全員でプロセスの工程表 (いわゆる進捗管理表である) を共有し、それぞれが自分の担当工程を担う。チームでの仕事は、離脱者は付き物ですから、全員でプロセスの工程表を共有することは、誰でもピンチヒッターになれることになるので、離脱で仕事に影響は出ない。仮に責任者であるプロジェクトのリーダーが離脱しても、仕事の成果物を得るための仕組みや手順は出来上がっているもので、誰かが代わりをするだけで何等の支障も起きない。このようなリスク管理ができることも「プロセス管理」のメリットのひとつだ。

今回のプロジェクトの最後に、流石だと思った出来事があった。反省会後に、事務局の統括責任者が全員に対しこのプロジェクトに費やした時間を測定してくれた。結論はプロジェクトリーダーの時間×2が全体の時間である。既にお分かりと思うが、統括責任者は次回の仕事のことを考えていたのである。多分、同じ内容であれば今回より大幅に工数を減らすことが可能になるであろうと。更に回を重ねる度に短縮できるであろうと。全く正しいと思う。これも「プロセス管理」のメリットのひとつである。個人の仕事は文字通り個人の能力次第である。しかし、チームでの仕事はそれほど個人の能力を問わなくてもよい。そして、現代社会は使えるツールが多いので、ミッションに応じて使い分けができる。ただし、どの仕事でも重要になるのは時間軸での仕事の共有 (=プロセスを管理すること) である。



イベント情報

## 無料相談会

### 《 11月～12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。なお相談会は**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:12月5日(日) 13:30~15:30 場所:市民活動センター会議室 A・B 予約先: info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp 又は、TEL:090-7298-6718
県央相模支部	日時:11月13日(土)、12月11日(土) 13:00~16:00 於:相模原市民会館 日時:11月24日(水)、12月 休止 於:大和シリウス TEL:046-256-2683(県央相模支部)
厚木市	日時:11月17日(水)、12月15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:11月1日(月)、12月6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:11月30日(火)、12月 休止 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:11月12日(金)、12月10日(金) 13:30~16:30 於:座間市庁舎1階広聴相談室: TEL:046-252-8218(広報広聴人権課)
秦野市	日時:11月22日(月)、12月 休止 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:11月24日(水)、12月22日(水) 13:00~16:00 於:伊勢原市役所1階相談室 TEL:046-394-4711(建築住宅課)
藤沢市	日時:11月26日(金)、12月24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:11月12日(金)、12月10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:11月4日(木)、12月2日(木)13:00~16:00 於:鎌倉市役所市民相談室 TEL:0467-23-3000(内線2660:地域共生課)
平塚市	日時:11月22日(月)、12月27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:11月6日(土)、12月4日(土) 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:11月22日(月)、12月27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:11月12日(金)、12月10日(金) 13:30~15:30 於:小田原市役所2階市民相談室 TEL:0465-33-1307

## 会員寄稿「千客万来」

### ふるさと「函館」を想う

＜東出龍治＞

函館は18歳まで過ごした私のふるさとです。

明治2年に箱館戦争をもって戊辰戦争が終結し、蝦夷が北海道へ、同時に箱館が函館へ改められました。若松緑地公園に建つ「土方歳三最期の地碑」には、今なお多くのファンが訪れ手向ける花が絶えず、その人気の高さがうかがい知れます。一方、函館山麓に建立された旧幕府軍約800名の戦死者を吊った「碧血碑」には訪れる人は少ないようです。

過ごした18年間のうち、最も思い出深いのが高校時代の3年間です。校舎は標高334mの函館山の麓にあり、窓からは石畳の坂道(八幡坂)から函館港を望めます。また、東へ徒歩1、2分で「函館ハリスト正教会」、西へ徒歩約5分で「旧函館区公会堂」に行けます。函館市西部地区観光地の真っ只中に位置します。部活動はヨット部に在籍していましたが、観光地の一つとして整備されたレンガ造りの倉庫群「金森赤レンガ倉庫」の入江の物揚場は、ヨット2艇の保管・出艇場所であり、また、倉庫の閉ざされた出入口は更衣室として利用していました。

高校の先輩には歌手の北島三郎、作家の佐藤泰志、後輩には辻仁成がいます。あまり知られていませんが、2年先輩の佐藤泰志は5回も芥川賞候補者になりながら受賞は叶うことなく41才の若さで自死しました。近年、その作品が見直され、今年10月には5作目となる「草の響き」が映画化(主演:東出昌大)され、上映されました。

今でも帰省した時は、高校時代の仲間と美味しい海の幸を堪能しながら昔話に花を咲かせています。しかし、このコロナ禍のなか、昨年、今年と母親の法事にも帰省することができず、これも時世時節と諦めざるを得ません。



八幡坂◎函館市

## 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について

当会の活動は、神奈川県の方針に則り、基本的対策徹底期間として貸会議室利用の場合は十分なソーシャルディスタンスの確保等の基本的な感染防止対策の徹底を継続します。(当会事務所利用は上限 9 名)

### ■会員の動静 (10月30日現在)

#### 1) 入会

9月、10月の入会者は2名(今年度計21名)です。(敬称略)

入会月	氏名	所属支部
9月	東嶋 成秋 村上 真康	横浜 川崎
10月	—	—

#### 2) 会員数 (10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	105名	37名	29名	17名	22名	210名

### ■入会説明会

11月以降は参加予定者の都合により開催を予定

### ■第14回(令和3年度)定時総会開催予定

日時: 令和4(2022)年2月23日(水・祝) 15時(予定) ~

場所: かながわ労働プラザ第5・6・7会議室

### ■令和4年度マンション管理士賠償責任保険加入手続き(継続・新規)、年会費納入

- ・11月中旬以降に令和4年度マンション管理士賠償責任保険加入(継続・新規)の案内を予定
- ・11月下旬に令和4年度年会費納入の案内を予定

### 編集後記

ようやく感染が下火となったので、墓詣でをかねて故郷への旅行を決行した。車中から眺める八ヶ岳、甲斐駒の錦秋の姿は青空に映えて目に焼き付く。今号は昔の漢文の教科書には必出といってよい杜牧の山行から

停車坐愛楓林晚  
霜葉紅於二月花

## 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&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>