



東京都全域をカバーする唯一の管理士団体

一般社団法人 **東京都マンション管理士会**

会報

自主管理マンション支援の誇り

副理事長 若林 雪雄



本年5月29日の新発総会から7か月、慌ただしく年の瀬を迎え、幾多の反省を噛みしめながら、当士会の初年度の事業を閉じようとしている。来年度には、待ったなしで、より一層の発展を図らなければならないと言いつ聞かせる。役員の一員として、大いに身が引き締まる一方、一条でも希望の光を見出せればと思ひ、多少なりとも会員諸兄の参考になればと願ひながら、記念すべき最初の年の締めくくりに本稿を送ることとする。

築40年の自主管理マンションの支援を長く行っている。当然高齢化が進み、26人いる役員のおほとんどが高齢者である。過去には委託管理への切り替えを検討したのだが、組合内部では反対意見が噴出し、今でも敢然と自主管理を継続している。その結果、管理組合は割安な管理費で凌ぐ一方、計画修繕工事をできるだけ伸ばし、貴重な駐車場収入をほぼ全額財源に組み入れて修繕積立金の蓄財に励んだ。

役員は、外部居住や健康上の理由がある組合員を除き、完全輪番制で2年任期の半数交代である。現住する約450戸の組合員は、輪番ではほぼ例外なく役員を引き受けるし、理事会の出席率も高い。完全部会制(書記広報、会計、設備、業務、監事)を敷いているので、正副理事長以外の役員でも理事会外で多くの仕事をこなしている。その献身的な活動ぶりには、頭が下がるほどである。

数年前に、行政よりの助成を得た耐震補強工事と3回目の大規模修繕工事という巨額な事業を、借入金なしに一時金の徴収も行わずに施工して、生命財産の安全と良好な居住環境を確保した。今年度は、電力幹線の全面改修工事を実施してバリューアップ中である。

上記の大規模修繕工事において行った玄関ドアとアルミサッシの更新時には、全住戸内に入って工事を行わなければならなかった。心身を病んだ高齢者の独り住まいばかりでなく、空き住戸も多く、たいへんな苦勞を伴った。連絡先の不確かな組合員もいたが、理事長以下役員のお粉骨砕身の努力により、全戸の工事を終了した際には、関係者は快哉を叫んだものだ。今年度の電力幹線更新工事においても、住戸内の漏電ブレーカー付分電盤の全交換を共用部分と同時に施工する議案として、安全優先の理由から総会で承認した。先の大型工事と同様に、宅内での作業は不可避である。一斉停電も数回あり、生活上の支障も調整しなければならないが、大きな問題は起こっていない。

自主管理の高経年マンションで、このような大工事を成功に導いたのは、成熟したコミュニティの結束力も大きい。しかし、何と云っても、管理組合のマネジメントにおける合理性の追求とリーダーシップの存在を強調し過ぎることはないであろう。ここでは、管理組合と自治会の役割分担は明確であり、組合員は理事会に対して率直な意見を発し議論になっても、最終的には相互信頼の上で解決策をまとめている。このようなマンションのために多少なりとも役に立っていると思えることが、マンション管理士として誇りであり、支えでもある。理事会や委員会に出席するたびに、マンション管理士は人を扱うサービス業だと実感させられる。

適正化指針と標準管理規約の改正

～特別寄稿～

理事長 親泊 哲

高齢化等を背景とした管理組合役員の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題に対応した新たなマンション管理上のルール整備が求められていることを受け、国土交通省から「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の各改正（案）が去る 10 月 21 日に公表され、その後 11 月 20 日までパブリックコメント（意見公募）が実施されました。

1. 「新たな管理ルールに関する検討会」に参加して

国土交通省では、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として、平成 24 年 1 月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置しました。

すでにご承知のとおり、今回の各改正案は、この検討会の議論の集大成である「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書（平成 27 年 3 月）」に基づいて立案されています。

そして、個人的にこの検討会の専門委員を拝命し、全期間にわたってその議論に参加する貴重な経験をさせていただきました。

この検討会については、2 年数ヶ月にわたる中断期間を生じたことを含めて、何かと話題を提供することにもなりましたが、非公開で実施された関係者に対するヒアリングなどを含めて、日常的にマンションの管理・運営に対する助言指導を行っている立場から、改めてマンション管理上の問題を認識させられる非常に有意義な会でした。

また、現在も国土交通省のホームページに議事録がアップロードされていますが、検討会の会議は自由闊達な議論の場とされる一方、その議事録には、常に発言者の氏名が付され、すなわち誰がどんな内容の発言をしているのかが一目瞭然という点で、発言に細心の注意を払わなければならないと思わされたものです。

今は、無事に任を終えることができホッとしています。

2. 標準管理規約の改正の概要など

以下にいくつかを取り上げます。

① 外部の専門家の活用に関する選択肢の提供（全般関係コメント／別添 1）

検討会が設置された背景のひとつに、前回（平成 23 年）の改正に際して実施されたパブリックコメントにおいて、いわゆる第三者管理者方式などの専門家を活用した管理方式に係る規定を早急に整備すべきであるといった意見が多数にのぼった事情がありました。

これを受け、検討会において、管理組合または区分所有者が個々のマンションの実情に応じつつ居住資産価値の最大化が図れるよう、多様なマンション管理方式を適時かつ安心して選択できる仕組みを提供するという観点から検討が重ねられた結果、改正案のコメント部分に「外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターン」が選択肢として示されることになりました。

② 専用使用部分の管理責任の明確化（第 21 条第 1 項ただし書き）

共用部分等の管理のうち、専用使用部分の管理責任の例外を規定している第 21 条第 1 項ただし書きについて、現行は「…管理のうち、通常の使用に伴うもの」という記述がされ、そのコメントでも「管理組合がその責任と負担に応じて行わなければならないのは、計画修繕等である。」ということだけが漠然と記述されるに止まっていました。

その結果、経年劣化や第三者に壊された等の事情に起因した専用使用部分の管理（すなわち計画修繕以外の管理）に関する責任の主体を巡る相談が管理士会にも多く寄せられることになってきたほか、こうしたケースの管理責任がすべて専用使用権者に帰属すると解釈されてしまいかねないおそれもありました。

これに対し、改正案では、「…保存行為のうち、通常の使用に伴うもの」と改定されるとともに、コメントにおいては、一部の例外も指摘しつつ、「(当該箇所)の経年劣化への対応については、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである」ことが明確にされました。

また、同じくコメントを通じて、バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うことも明らかにされました。

③ 災害時の緊急対応などに関する規定の整備

平成 23 年 3 月の東日本大震災以降、下記 1. 2. のような規定を定め得る可能性などに関する相談が急増していたことから、時代の要請に対応した改正と言えます。

1. 理事長の立入り権限（第 23 条第 3 項）

災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的にまたは機能上も重大な影響を与えるおそれがある場合に限定して、そうした災害や事故等が発生した場合における理事長の専有部分または専用使用部分への立入り権限（委任した者に立ち入らせることができること共）に関する規定が新設されました。

2. 理事会決議で実施し得る応急的な修繕の明確化（第 54 条第 1 項第十号／同第 2 項）

地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などの災害等により、総会の開催が困難である場合において、理事会の決議に基づいて応急的な修繕工事を実施し得ることを明らかにする改正です。

ここにいう「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な共用部分の軽微な変更や狭義の管理行為などが含まれることも、コメントで明らかにされました。

また、この理事会の決議があったときは、本来は総会の決議が必要であることにかかわらず、決議の対象となる応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについても、決議することができることとされます。

④ 承継人に対する債権行使の範囲（第 26 条）

現行では、第 26 条の規定に基づく債権行使の範囲が管理費と修繕積立金にしか及ばないと読み取れます。

しかし、区分所有法第 7 条において、先取特権の範囲のひとつとして「規約または集会の決議に基づく債権」が規定され、さらに第 8 条においてその債権行使の範囲が特定承継人に及ぶ関係を考慮した場合、規約の定めや総会の決議に基づいて設定されていることが多い使用料に関する債権も、特定承継人に対する行使の対象となり得ることになります。

地味な改正ですが、法律の規定の確認を手厚くした改正と位置付けられるでしょう。なお、包括承継人という用語は、削除されています。

⑤ 管理費等の滞納対策として督促等に対する努力義務（第 60 条第 3 項／別添 3）

管理費等の滞納によって管理・運営に及ぼされる影響を最小のものとするため、「管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」との規定が新設されました。

管理費等の滞納が管理・運営に及ぼす悪影響に鑑み、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることが管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つである旨がコメントされているほか、管理組合が滞納者に対して取り得る各種の措置を段階的にまとめたフローチャート及びその解説が別添 3 として掲げられます。

3. いわゆる「コミュニティ条項」の削除について

検討会の議事に端を発し、今回の改正において最も関心を集めたテーマと言えることでしょう。

これに対し、反対意見を述べたり、ケシカラン！と考えることは、簡単です。

それより、本当にこのとおりに改正された場合、私達マンション管理士は、専門家として本件とどのように向かい合うことが適切かということを考えていたいものです。

言い換えれば、すでに 12 年にわたって標準管理規約中に存在し、多くのマンションの規約中に現に定められているコミュニティ条項をどのように取り扱うべきことを助言またはコンサルティングすることが望ましいかということになります。

まず、適正化指針（改正案）の内容からも、マンションの管理・運営上、コミュニティの必要性は明らかです。

一方、現行の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」との表現が規約に存在することで、拡大解釈（誤解）を生じやすいことが懸念された経過があったり、管理組合と自治会、町内会等との混同に起因した「自治会費と管理費との一体経理」「自治会的な活動への管理費の支出」をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった経緯から改正されています。

そのうえで考えるべきことは、従前において、標準管理規約に準拠したコミュニティ条項を規約に定めていたマンション（管理組合）の管理・運営において、同じような問題を生じる可能性の有無を考えてもらうスケジュールになると思われます。

そして、管理組合運営は、すべて説明責任の世界ですから、得られた結論に応じて理事会が組合員に対して説明を尽くすことになり、要点は以下のとおりです。

- 現行規約を改正する！と判断した理事会には、組合員との関係において、改正標準管理規約に準拠した内容に改正（部分的な改正を含む）する必要がある、かつ、それを合理的と判断した理由に関する説明が求められます。
- 現行規約を改正しない！と判断した理事会には、次の諸点に関する説明が求められます。
 - ・ 改正標準管理規約に準拠した内容に改正しないことを、全般関係コメント④にいう「合理的な修正」の一環と判断した理由
 - ・ 特に、標準管理規約が改正された背景や経緯にかかわらず、現行規約を改正しなくてもよい、または改正しなくても問題が発生する可能性はない（きわめて低い）と判断した理由

以上

委員会活動

企画委員会

◎活動報告

- (1)入会および退会に関する規則の改定(6月度理事会承認)
- (2)標準支部会則案の作成(11月度理事会承認)
- (3)日管連との事務所使用に関する協定書案の作成(7月27日締結)
- (4)定款改定案の作成(11月度理事会承認)
- (5)行政との業務委託契約に関するプロジェクトチームへの参加
 - ①行政との業務委託契約に関する当法人のあり方について
 - ②定款改定案(追加)の原案作成
 - ③行政の業務委託契約に関わる会計処理について

◎活動計画

- (1)行政との業務委託契約に関するプロジェクトチームへの参加
 - ①定款改定案(追加)の作成
 - ②行政との業務委託契約に関する細則案の作成等
- (2)理事会の諮問事項

総務委員会

◎活動実績

- ① 総務委員会開催 2回 開催日:8月27日(木)、10月7日(水)
- ② 新発総会(5月28日開催)後、支部設立承認申請のあった下記11支部の設立総会成立要件、支部会則、議決要件等の精査をし、理事会へ報告。
都心区支部、世田谷支部、墨田支部、大田支部、八王子支部、新宿支部、町田・たま支部、城東支部、たま・むさしの支部、城北支部、杉並支部
- ③ 第1回支部長会議開催・運営支援
開催日時:10月28日(水)午後6時～7時50分 出席者:32名

◎活動予定

- ① 総務委員会 開催日:平成28年1月12日(火)午後6時30分～
- ② 第2回支部長会議開催・運営支援 開催日:平成28年2月5日(金)

広報委員会

◎活動実績

- ・会報(創刊号)の発行 ー10月16日会員へ配信、10月20日行政へ郵送
- ① 第1回広報委員会開催 8月26日 会報創刊号発行に当たっての企画会議
- ② 第2回広報委員会開催 10月7日 会報創刊号の編集会議
- ③ 第3回広報委員会開催 11月5日 会報第2号掲載内容検討会議
- ④ 第4回広報委員会開催 12月11日 会報第2号企画会議

◎活動予定

- ・会報発行(隔月予定ー2月、4月、6月、8月、10月、12月)
- ・パンフレットの作成
- ・ホームページの充実

研修委員会

◎実施済(一般研修会)

第 1 回:9月25日 セミナー「専有部分の用途問題と賃貸化」

第 2 回:11月4日 見学会「長谷工コミュニティ技術研修センター」

第 3 回:11月29日 見学及びセミナー、東京都防災公園「そなエリア」とセミナー「マンション管理士として防災業務にいかに取り組むか？」

◎予定

(平成 28 年度)第 1 回一般研修会:1月19日 セミナー「電力小売全面自由化への対応は？」
(18時30分～ 千代田パークサイドプラザ)

(平成 28 年度)第 1 回特別研修会:2月11日(祝)業務支援委員会・研修委員会 共催「マンション管理士業務開発シンポジウム」です。当士会の総力を挙げて行いますのでご期待ください。
(9時～17時、日本教育会館【予定】)

業務支援委員会

委員会メンバーを 3 グループに分けて、次のテーマについて取り組んでいる。

- ① 業務事例を収集し、蓄積した情報を会員へ提供／会にある専門的知見の可視化に取り組む
- ② 実務経験を積む制度を作り、その機会を会員へ提供／行政及び個別相談会、理事会同行等、実務経験の機会を制度化
- ③ 相談に対する総合診断方式を導入し、適切な会員へ引き継ぐ／多くの会員が総合診断できることを目指すが、必要な課題に関して、知見豊かな会員へのつながり、引き継ぎ等

◎予定

テーマ取組みの参考や充実を期す観点から、会員からの業務事例及び情報提供を求めるアンケート調査を、平成 28 年 1 月に実施

業務支援委員会・研修委員会 共催

マンション管理士会業務開発のための一大シンポジウムを開催

業務支援委員会と研修委員会は、強力なタッグを組んで会を挙げてのイベント「マンション管理士業務開発シンポジウム」を平成 28 年 2 月 11 日(祝日)に開催します。

内外より選りすぐった有識者の基調講演に引き続いて、当士会(参加人数不足のときは近県にも声をかけます)のマンション管理士を多数集結させて、マンション管理士が直面する幾多の課題について、ワークショップ形式にて自由闊達な議論を展開します。

シンポジウムの締めくくりには、グループ別に議論内容の総括や管理士会に対する諸提案を発表していただき、業務経験豊富な当士会及び両委員会の幹部が講評を行うなど、盛り沢山の内容です。参加希望者には、事前にワークショップのテーマや内容に関連する資料もお渡ししますので、事前の検討も十分可能です。

両委員会の委員一同、皆様の積極的なご参加を熱望していますので、奮ってご応募ください。なお、詳細は後日一斉メールにて配信します。

支部会活動

都心区支部

1. 受託業務

- (1)まちみらい千代田—マンション管理士が常駐し管理相談などの日常業務に加えマンション生活支援ハンドブックを作成。マンション防災計画の策定においては職員に同行し区内分譲マンション約430戸の全戸訪問を終了。本業務は12月以降も継続。
- (2)中央区都市整備公社—①「素敵にマンションライフ」;年3回発行で特集記事を執筆監修(2回済で次回は、来年1月に発行予定)。②中央区新築マンション(分譲・賃貸)実態調査;約60件の新築マンションについて、11月から調査員を選定中で3月末までに報告書を作成予定。
- (3)港区街づくり支援部都市計画課・環境リサイクル部環境課—①分譲マンション実態調査;約1900棟の分譲マンションに対し、アンケートの回収作業を12月まで実施し、その後、回収分につき来年3月までに分析等まとめの作業に入る予定。②省エネ対策業務;省エネコンサルタント派遣・省エネ提案及び省エネセミナーを3月末までに企画運営する。
- (4)北区環境課—省エネコンサルタント派遣・省エネ提案及び省エネセミナーを3月末まで企画運営する。
- (5)その他(台東区・豊島区など)—①省エネハンドブック;台東区版は完成、豊島区版は12月下旬納品予定②省エネコンサル及び提案;台東区で試験的に実施

2. 相談員の派遣

- (1)まちみらい千代田—①まちづくりアドバイザー;5件延べ8名を派遣、以後継続②防災アドバイザー;14件延べ25名を派遣、以後継続
- (2)中央区都市整備公社—①管理相談会;4件延べ8名を派遣、以後継続②マンション管理士派遣;9件延べ18名を派遣、以後継続
- (3)港区街づくり支援部都市計画課・環境課①分譲マンション管理運営相談;5件延べ5名を派遣、以後継続②アドバイザー;4件延べ8名を派遣、以後継続③省エネコンサル;5件延べ10名を派遣、以後継続④省エネ提案;4件延べ4名を派遣、以後継続
- (4)北区—①省エネコンサル;8件延べ14名を派遣、以後継続②省エネ提案;4件延べ6名を派遣、以後継続
- (5)その他相談員等の派遣(完了)①マンション管理適正化診断サービス;4件4名を派遣②マンション管理フェア2015;相談員として5名派遣③東京都再生セミナー2015;相談員として1名派遣④台東区省エネコンサル;2件延べ4名派遣

3. 講師の紹介・派遣

- (1)千代田区マンション管理講座(まちみらい千代田主催)11/25、12/2、12/9に開催する管理講座に講師を派遣(2)中央区分譲マンション管理セミナー(中央区都市整備公社主催)6/7、8/29に開催された管理セミナーに講師を派遣(3)港区分譲マンションセミナー(都市計画課主催)11/7に開催されたセミナーに講師を紹介(4)省エネセミナー(港区環境課主催及び北区環境課主催)両区とも年2回のセミナー実施し講師を派遣(5)11/29東京都マンション管理士会主催の防災セミナーに講師を派遣(6)千葉県マンション管理士会主催セミナー「マンションの会計」に講師を派遣

4. その他

- 防災アドバイザー研修会(まちみらい千代田後援)①7/29「模擬講演」②9/28「防災アドバイザーマニュアル解説」「アドバイザー業務経験者からの報告」

新宿支部

◎活動実績

- ・設立総会及び総会后懇親会(6/29)
- ・定例会開催—(第1回7/21、第2回8/24、第3回9/18、第4回10/26、第5回11/24)
- ・暑気払い—なんでも相談会(旧新宿区会)合同により、移管に向けた顔合わせ実施(8/5)
- ・意見交換会—新宿区公明党議員団依頼により区議会議員と(8/26)
新宿区公明党議員団依頼により参議院議員と(10/29)
- ・総務省合同行政相談会(10/27)相談員として2名参加
- ・東京都マンション再生セミナー(10/31)講師1名を派遣、相談員2名参加

◎活動予定(12月～1月まで)

- ・第6回定例会(終了後忘年会)開催(12/21)
- ・新宿区なんでも相談員登録を行ない(1月中旬)、新宿区役所1Fでの「マンション問題無料なんでも相談」(毎月第1・3水曜、午後1時～4時)開催

城北支部

[荒川区]

荒川区分譲マンションセミナー(10/17)／総務省相談会(10/24)
総務省相談会(2016/1/23)

[板橋区]

総務省相談会(8/22、11/28)／板橋G相談会(9/6)／板橋区相談会・交流会(11/29)
基礎勉強会(板橋区との共催—管理組合の新役員対象)(10/4、11/1、11/22)
板橋区相談会(2016/1/17)

[北区]

総務省相談会(9/8、12/8)／交流会(11/29)

[豊島区]

豊島区マンション管理セミナー(10/17)／豊島区住まいの無料相談(10/6)
総務省相談会(10/13)／総務省相談会(2016/1/12)

[文京区]

総務省相談会(9/26、12/26)／文京区分譲マンションセミナーと交流会(10/4)

[練馬区]

第2回練馬区分譲マンションセミナーと交流会(10/3)／総務省相談会(10/8)
ねりまマンション“未来塾”(2016/1/30)

城東支部

1. 行政が開催する相談会、セミナー、交流会などへの支部会員の派遣に関する事業

- (1)江東区分譲マンション相談会(8月、9月、11月、12月、2016年1月)
- (2)江東区よろず相談会(10/24)相談員11名(マンション管理士、弁護士、一級建築士)
- (3)葛飾区分譲マンション維持管理セミナー(11/14)模擬修繕委員会、交流会管理士19名参加
- (4)台東区マンションセミナー(12/5)模擬修繕委員会、理事長連絡会 管理士12名参加
- (5)江戸川区分譲マンション相談会(毎月実施、2016/1/23 予定)
- (6)江東区マンション管理セミナー(2016/1/30 予定)

2. 支部会員相互の情報交換会、定例会、研究会等の開催

- (1)定例会(8/26、9/30、10/29、11/25、12/16、2016/1/27)毎月各区持ち回りで開催
- (2)10月の定例会より研修会実施
 - ・10/29「杭の設計と監理(横浜の杭不良問題から)」
 - ・11/25「電力小売全面自由化(管理組合での対応)」

- (3)副支部長会(幹部会)7/22、10/14 開催。支部の運営等重要事項協議
3.行政等の相談対応者について、オリエンテーション実施(8/22、9/30、11/25)
4.行政からの要請に対し、派遣材料として、略歴書を任意提出

墨田支部

◎活動報告—2015年11月

- ・月例相談会の開催(墨田区役所にて)相談件数3件
- ・定例役員会の開催(墨田区役所にて)
- ①マンション管理フェアの中止 ②支部会費未払者への対応と措置
- ③支部会則の変更案に関する意見交換④今期及び来期におけるセミナー等のイベントについて
- ⑤すみネットとの今後の関係性について⑥相談会における守秘義務の徹底について

◎活動予定

- 2015年12月・月例相談会の開催(墨田区役所にて) ・定例役員会の開催(墨田区役所にて)
2016年1月 ・月例相談会の開催(墨田区役所にて) ・定例役員会の開催(墨田区役所にて)

大田支部

◎事業報告

1. 行政との連携及び協力に関する事業
(1)大田区名義(後援)にて大田区役所本庁舎1階ロビーを会場に支部無料相談会(5月、9月)
大田区名義(後援)にて区立消費者生活センターを会場に支部無料セミナー(10月)
(2)大田区主催セミナーへの講師推薦(9月)
2. 大田区主催無料相談会への相談員4名を派遣(9月)
3. 支部会員相互の情報交換会開催(11月)※支部役員会へのオブザーバー出席を兼ねて
4. 支部役員会の開催 (6月、9月、11月)

◎支部事業計画(12月以降)

1. 大田区名義(後援)にて大田区役所本庁舎1階ロビーを会場に支部無料相談会 (1月)
2. 支部役員会の開催 (1月)
3. 支部ホームページ作成・公開 (12月)※URL;<http://www.kanrisi.org/ota/>

世田谷支部

◎活動実績

- ☆マンション管理講座・相談会(区との共催)
「大規模修繕工事及び委託管理業者選定のつば」(7/26)、
「管理組合会計の見方・勘所」(10/4)、「重要判例にみる管理規約」(12/6)
- ☆世田谷区住宅相談(無料相談会)(7/27、9/28、11/16)

◎活動予定

- ☆マンション管理講座・相談会(区との共催)
「実演 模擬理事会～管理会社変更について～」(1/24)
- ☆世田谷区住宅相談(無料相談会)(1/25)

町田・たま支部

◎活動実績

- (1)第1回定期総会(設立総会)開催(6/21)
- (2)定例会開催—(第1回7/25、第2回8/30、第3回9/27、第4回11/22)
第5回定例会(終了後忘年会)開催(12/20)

(3)セミナー・相談会

町田市分譲マンション管理セミナー・個別相談会(第 38 回 7/5、第 39 回 10/25)

◎平成 28年度活動予定

- (1)第1回定例会開催(1/24) (2)第40回町田市分譲マンション管理セミナー・個別相談会(2/8)
 (3)第2回定期総会開催(3月)

八王子支部

◎活動実績(平成 27 年 7 月～11 月)

(1)行政との連携及び協力に関する事業

- ①無料相談会(11/8)
 ②分譲マンション管理セミナー(10/18)
 ③マンション研究会(7/12 及び 11/22)

(2)行政が開催する相談会、セミナー、交流会などへの支部会員の派遣に関する事

- ①無料相談会に相談員を6名派遣
 ②マンション研究会に講師として3名派遣

(3)支部会員相互の情報交換会、定例会、研究会等の開催

- ①7、9、10、11月の第1土曜日に定例会を開催
 ②勉強会を定例会時に適宜開催

(4)支部主催相談会

・支部主催の相談会を、11月を除き毎月第2火曜日の午後開催(2名体制)

◎活動予定(平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月)

- (1)支部幹事会(1/16)開催

たまむさしの支部

1. 行政との連携及び協力に関する事業

- (1)武蔵野市、調布市、西東京市 27 年度新協定調印(本部)
 (2)国分寺市/府中市変更協定・契約調印(支部) (3)調布市/小金井市宛組織改編挨拶
 (4)青梅市住宅推進協議会へ会員2名参加(テーマ 空き家対策について)

2. 行政開催の協力事業への支部会員派遣

- (1)西東京市耐震化相談会3名派遣(10/17) (2)三鷹市維持管理セミナー講演講師・相談員4名派遣(11/29) (3)調布市月例相談会8名派遣(10/19、11/12、12/10、以降毎月派遣)
 (4)府中市11月相談会開催(11/29) (5)国分寺市活動取組テーマ「マンション防災現況と地域防災の実態調査」(6)武蔵野市よろず相談会、会員派遣(10月11月12月以降毎月派遣)

3. たま北部部会月例会・勉強会(9月～毎月)

4. その他一支部設立(8/1)、部会設立 たま北部(8/23)／むさしの部会(9/20)、多摩西部部会設立 12月総会開催予定

杉並支部 ※11月10日開催の理事会で承認されました。

支部名称 (人数)	対象地域	支部長名 (事務責任者)	連絡先
杉並支部 (9)	杉並区	松崎 敏光 (金子 英明)	電話:03-5305-2495 FAX:03-5305-2495

◎活動実績

臨時総会(新発総会)開催(9/24)、杉並区役所訪問(9/30)、幹事会開催(11/9)

◎活動予定

区役所新年挨拶のため訪問(1/8)、幹事会開催(1/18)

東京都・当士会共催

「東京都再生セミナー2015」報告

東京都と組織再編後の(一社)東京都マンション管理士会との共催で、平成27年10月31日(土)13時30分より東京都議会議事堂1階「都民ホール」で「東京都再生セミナー2015」が開催されました。

近隣県士会の所属マンション管理士を含めて、申込者は200名を超えました。

講演1「合意形成力が再生のカギをにぎる」 講師:廣田信子氏

講演2「大規模修繕による資産価値の維持・向上」 講師:花牟禮幸隆氏

講演3「マンションにおける長期修繕計画の役割」 講師:田村日出男氏

(当士会監事)



また、13時から16時30分の間、当士会の会員12名が二人1組となり6組で管理組合関係者の相談に対応しました(計14組)。

相談内容は、管理規約等の変更、管理業者の変更、大規模修繕工事、役員のみ手不足、エレベーターの更新、建替え、再開発、用地買収などでした。

なお、平成28年1月22日(金)開催される東京都の耐震フォーラム「地震に強い首都東京を目指して」と同時開催される、耐震化個別相談会の新たな「分譲マンションの耐震化に関する相談窓口」に当士会のマンション管理士が担当することになりました。

日管連からのお知らせ

★第9回全国マンション管理士合同研修会(京都大会)のご案内

日管連では今年度国土交通省補助事業の一環として、来年1月19日(火)に京都市において標記の研修会を開催致します。

今回は、メインテーマを「二つの老いが進んだマンションの活性化」、またサブテーマを「管理不全に陥らないための予防策」とし、京都市の施策説明、京都府会会員による事例報告のほか、外部講師として弁護士折田泰宏氏の講演などが予定されています。

★マンション管理適正化診断サービスについて

マンション管理適正化診断サービスにご協力をいただき、ありがとうございます。

お蔭さまで、12月15日現在、全国では304件(管理組合ベース)、東京都マンション管理士会では、77件(管理組合ベース)の受注がありました。

今後も診断依頼は、増えてくると思われれます。

引き続き皆さまのご協力を、お願いいたします。

事務局からのお知らせ

☆マンション管理士賠償責任保険中途加入手続について

「マンション管理士賠償責任保険」の1月1日付での保険開始分につきましては、12月14日までに加入依頼書の提出と保険料の振込みがお済になった会員をもって、受付を終了しました。

今後の加入につきましては、中途加入での受付となります。

中途加入につきましては、毎月 15 日(休日の場合、翌営業日)迄に事務局へ依頼書(原本)の提出と、中途加入保険料表に表示された中途加入保険料の振込みをいただいた方について、翌月 1 日からの保険開始となります。

中途加入依頼書と保険料表等の詳しい情報は、当士会ホームページ会員専用の「マンション管理士賠償責任保険」-「中途加入手続き」をご確認ください。

2 月 1 日から保険開始をご希望の場合、上記依頼書の提出と指定口座への振込みを 1 月 15 日(金)までをお願いします。

☆年会費等納入のお願い

平成 28 年度年会費の納入について、請求書・払込取扱票を送付しています。

平成 28 年度年会費 18,000 円のほか、日管連登録マンション管理士登録証(有効期限 5 年)の発行事務手数料 2,500 円を合わせた合計 20,500 円となります。

まだお振込みがお済みでない会員は、払込取扱票を使用し、郵便局窓口または ATM にて 1 月 29 日(金)までに納入をお願いします。

☆第 2 回定時総会のお知らせ

当士会「第 2 回定時総会」の開催日程が下記のとおり決まりました。会員の皆様には万障お繰り合わせの上、総会へご出席下さいますようお願いいたします。

なお、総会議案書等は、来年 2 月 12 日(金)に会員各位へ発送します。

日時：平成 28 年 2 月 26 日(金) 午後 1 時 30 分～

会場：主婦会館プラザエフ(千代田区六番町 15)

☆年末年始休室のお知らせ

当士会本部事務所は、年末年始の期間、下記のとおり休室します。新年は、1 月 5 日(火)午前 10 時より通常業務を開始します。

休室期間 平成 27 年 12 月 26 日(土)～平成 28 年 1 月 4 日(月)

☆☆広報委員募集☆☆

現在、広報委員会では、会報の作成等を委員長他 2 名で行っております。

パンフレットの作成等々、課題は山積しております。対外的にも重要なこの委員会に是非お力をお貸しく下さい！！

PC 操作が得意な方、文章作成・校正に堪能な方は是非ご応募いただきたく、お待ちしております。

東京都マンション管理士会会報
2015(平成 27)年 12 月 第 2 号(通巻第 2 号)

一般社団法人 東京都マンション管理士会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル5階
TEL:03-5829-9130 FAX:03-5825-4085
e-mail : jimukyoku@kanrisi.org
URL : <http://www.kanrisi.org/>