

一般社団法人
埼玉県マンション管理士会会報

発行者：一般社団法人埼玉県マンション管理士会

理事長 丸山 順功

住 所：さいたま市浦和区高砂 1-13-5

電 話：048-711-9925 FAX：048-711-9952

E-mail：smk-jimu@saitama-mankan.com

HP：<http://www.saitama-mankan.com>

編 集：広報委員会

会報第 220 号をお届けします。今回は通常総会を控えて開催された 2 回の理事会報告や各ブロックにおけるマンション管理基礎セミナー報告を掲載しています。原稿をお送りいただいた皆さまのご協力に感謝いたします。

1. 第 22 期第 15 回理事会報告

日 時； 令和 6 年 10 月 10 日(木) 18:00～21:10

場 所； 浦和コミュニティセンター 第 9 集会室

出席役員 理事 12 名(欠席 2 名)、監事 1 名

議事概要

1、成立要件と手続きの確認

2 審議・決議事項

(1) 第 14 回理事会議事録(9 月 12 日)の承認の件～承認

(2) 坂和正美氏の個人情報をもれ洩した件について～事実経過・認識等の確認

(3) 総会準備の確認 新執行部方針 綱紀委員選出 予算要求 各担当事業報告提出～承認

(4) 及川氏文書を理事会議案としない件～承認

(5) その他

3、執行部報告事項

(1) 日管連 10/3-4 研修会横浜大会 10 名参加

(2) 埼玉県 10/9 県住宅供給公社訪問

(3) 新執行部自治体挨拶 なし

(4) 議員 10/3 公明党石井啓一氏激励会

(5) 理事長イベント 9/23 会員意見交換会実施参加 21 名

4、事務局・会計報告・各担当報告

(1) 事務局 9/26 法務局相談 10/1 法務局変更登記申請

(2) 会計報告

(3) 各担当理事報告 広報委員会 研修委員会 10/11 スキルアップ講座

(4) 各ブロック報告

(5) その他

以上

2. 第 22 期第 16 回理事会報告

日 時： 令和 6 年 10 月 30 日（水） 18：00～19：00

場 所： 浦和コミュニティセンター 第 9 集会室

出席役員 理事 11 名（欠席 3 名）、監事 1 名

議事概要

1. 成立要件と手続きの確認

2. 審議・決議事項

（1）第 15 回理事会議事録（10 月 10 日）の承認の件⇒継続の総会議案はここで討議
・自治体お詫び文の取扱い

① 自治体へのお詫び ②9 月 19 日・10 月 19 日文書の取消し ③有償化のお願い
を含めて、表現は各ブロック、各自治体向け作成を認める。

（2）総会関係～承認

①総会議案

- ・第 1 号議案 第 22 期事業報告及び監査報告
- ・第 2 号議案 第 23 期事業計画案及び予算案
- ・第 3 号議案 綱紀委員改選承認案

②総会運営担当

（3）小林正孝氏公開質問書への返答案の検討～回答しないことを承認。

3. 執行部・各理事報告

4. 事務局・会計報告・各ブロック報告

次回、会報第 221 号は、第 22 回通常総会報告を中心に 12 月 25 日の発行を予定しています。

3. 今期ご入会者のご紹介

当会へのご入会おめでとうございます。皆さまにとって、有意義な会であり続けることができるよう役員一同努めてまいります。また、ご紹介が遅れましたことをお詫びいたします。

（敬称略）

氏 名	ブロック	市 町
太尾田 玲子	西	所沢市
高橋 享司	中央	さいたま市
楠 茂治	西	所沢市
金澤 幸夫	中央	さいたま市
蔵田 富士夫	中央	さいたま市
手塚 あつ子	中央	さいたま市
砂田 庸宏	中央	蓮田市
加藤 直子	中央	さいたま市
近藤 雅之	中央	上尾市
芝崎 辰郎	中央	さいたま市
仲田 雪	西	志木市

4. 今期退会者のご報告

今期の退会者についてご報告いたします。長年にわたる当会へのご協力、ご指導に心より感謝いたします。

(敬称略)

氏 名	ブロック	市 町	備 考
坂田 佳代子	東	越谷市	
石塚 壽一郎	西	富士見市	
柴田 明	西	狭山市	
後藤 龍	東	草加市	
荒井 勝博	西	飯能市	
押木 稔	西	入間市	
瀬川 清	西	鳩山町	
川崎 真人	西	所沢市	
寺尾 直樹	中央	鴻巣市	
原田 昭武	東	春日部市	
佐藤 正志	中央	桶川市	
福升 和雄	中央	さいたま市	
佐野 清廣	西	鶴ヶ島市	ご逝去

5. マンション管理基礎セミナーの開催報告

○. 蕨市・戸田市共催マンション管理基礎セミナー

令和 5 年度からスタートした「蕨市・戸田市」共同開催によるマンション管理基礎セミナーの第 2 回目が蕨市にて開催されました。

両市からの参加者は、関係者を含めて 50 名を超え、盛況のうちに終了しました。

令和 6 年度マンション管理基礎セミナー

- 主 催：埼玉県居住支援ネットワーク、蕨市、戸田市
- 協 力：一般社団法人埼玉県マンション管理士会、株式会社住宅あんしん保証
- 日 時：2024 年 10 月 26 日（土） 10 時～12 時
- 会 場：蕨市役所 5 階 議員控室

【第 1 部】

講 演：マンション大規模修繕について

講 師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会 新井 斉氏

【第 2 部】

講 演：大規模修繕工事瑕疵保険について

講 師：株式会社住宅あんしん保証 柄澤 航太氏

◎講演終了後、参加者からは「最近の大規模修繕工事の費用の上昇状況」や「保証が効く場合と効かない場合の具体的事例は？」等々、多くの質問が寄せられ各講師から回答が行われた。

また、参加者からは管理組合間の情報交換会のような機会を設定して欲しいとの要望も出され、セミナーの続きとして企画するか等、今後検討していくことにした。

(報告者：南ブロック長 清水 晃)



○熊谷市マンション管理基礎セミナー

熊谷市マンション管理基礎セミナー

日時：2024 年 10 月 26 (土) 13 時 10 分～16 時 00 分

会場：熊谷市緑化センター 2 階研修室

第 1 部 13 時 10 分～14 時 00 分

講 演：「大規模修繕工事の進め方」

講 師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会 佐藤 均 氏

参加者：一般参加者 5 名、県住宅課 1 名、熊谷市都市計画課 1 名、会員 6 名

第 2 部 14 時 10 分～16 時 00 分

マンション管理相談 計 3 管理組合 相談員:会員 6 名

- 内容
- ①外壁塗装工事の発注方法等について
 - ②給排水管計画修繕工事の業者選定方法等について
 - ③管理規約の変更等について

当日お忙しい中ご協力いただきました丸山理事長、熊沢ブロック長、講師を引き受けて頂きました佐藤理事、大変有難うございました。

(報告者：熊谷市担当 長嶋 克公)



▷マンション管理基礎セミナー・相談会（入間市）◁

◎日 時 : 令和 6 年 11 月 2 日（土） 10 時から 15 時 40 分まで

◎場 所 : 入間市産業文化センター 2 階 第 2 集会室

◎無料相談会 : 10 時から 12 時まで

◎セ ミ ナ ー : 13 時 10 分から 15 時 20 分まで

講演 1

「標準管理規約改正のポイント」

一般社団法人埼玉県マンション管理士会 坂和 正美 氏

講演 2

「給水管更新工事の取り組み」

マンション管理士 金子 信次郎 氏

◎質 疑 応 答 : 15 時 20 分から 15 時 40 分まで

◎主 催 : 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・入間市・狭山市・公益財団法人マンション管理センター

◎協 力 : 一般社団法人埼玉県マンション管理士会

◎参 加 者 : 総数 54 人 一般参加者 33 人、県職員 1 人、入間市職員 4 人（課長含む。）、狭山市職員 2 人、マンション管理士 14 人（西ブロック 13 人・中央ブロック 1 人）

【無料相談会】

8 組（10 人）の相談がありました。

- ① 給水管更新工事及び標準管理規約について
- ② 組合員の家族に精神障害の方がいて、近隣居住者に不安の声があり、その対策としての区分所有法上の手続について
- ③ 雨水廃水桝の沈降と法面崩落の危惧への対策について
- ④ 修繕積立金の不足に対して、一時金徴収とするのか或いは金融機関からの借入れとするのか、及びゴミ集積所へのゴミ出しマナー違反への対処について
- ⑤ 管理人への働きかけについて
- ⑥ 管理組合の運営方法について
- ⑦ 猫やハト等による汚染被害に係るご近所トラブルについて
- ⑧ 騒音問題について



【講演】

講演 1 「標準管理規約改正のポイントについて」坂和正美氏から講演いただきました。1 組合員名簿・居住者名簿の作成・更新の仕組み 2 所在等不明区分所有者への対応 3 修繕積立金の変更予定等の見える化 4 管理に関する図書の保管の推進 5 EV(電気自動車)用充電設備の設置の推進 6 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等 の説明がありました。続いて、管理計画認定制度の申請について、本年(令和 6 年)4 月から施行している狭山市を例として、認定のメリット、認定対象マンション、認定の有効期間、認

坂和講師によるセミナー

定基準、申請の流れ及び公益財団法人マンション管理センターによる事前確認について、説明いただきました。

講演 2 「給水方式と給排水管の更新方法について」

金子信次郎氏から講演いただきました。1 給水方式(高置水槽方式、ポンプ圧送方式、増圧直結方式、増圧高置水槽直結方式及び直圧直結方式) 2 給水管・排水管の劣化状況 3 給水継手(管端防食継手・エポキシ樹脂コーティング継手) 4 給水管メーターまわり 5 排水管更新工事 6 給排水設備修繕工事におけるトラブル(計画が不十分、合意形成が不十分、選定業者の問題(経験・質・与信)、施工中のトラブル(漏水他)、第三者災害、アフターメンテナンス)について、多数の実例写真を示して、説明いただきました。

金子講師によるセミナー

給排水管の修繕工事は、外装や防水工事とは異なり、専有部に立ち入り、一部を解体する必要がある、さらに騒音、断水や粉塵の問題があり、立会いも必要になるので、居住者との合意形成が一番の課題になること、猛暑で夏季期間は工事が難しく、工事可能期間が限られてきていて、その結果工事期間が長くなりがちであること、また技術者不足・職人不足の影響で工事着手が遅れる傾向にあるので、管理組合としては、早め早めに準備し対応する必要があると説明がありました。

【質疑応答】

3 件の質疑応答がありました。

- ① 管理計画認定制度の認定基準の一つである組合員名簿・居住者名簿に係る「表明保証書」について、入間市の管理計画認定制度の進捗状況について(令和 7 年度から)及び専有部分内給水管の修繕工事の進め方について
- ② 給水管修繕工事を予定しているが、8 タイプの住戸があるため、どの給水方式がよいのか検討するためのモデルケースとしてのテスト試行の効果について
- ③ 管理に関する図書の保管に関して、管理規約の改正があった場合に、その際に提出された総会資料があれば、規約条文の保管は不要と思うが、標準管理規約改定の意図に

ついて、及びくもりガラスを透明ガラスに変更することを軽微な変更と考え理事会決議としたが、その有効性について

入間市様・狭山市様共催のセミナーですが、昨年は会場を二分して開催したところ、反省すべきことが多々あったため、本年は従来の方法に戻して、入間市様を主会場として開催いたしました。

セミナーのテーマが、管理組合の運営に大きな影響がある標準管理規約の改正と管理組合が必ず直面する課題である給排水管修繕工事であったことで、多数の一般参加者にご出席いただくことができました。

当日は本降りの雨であいにくの天候でしたが、講演内容をしっかり聞いていただいている様子が窺え、有意義で充実したセミナーとなりました。

本セミナーに準備段階からご協力いただきました入間市及び狭山市の職員の皆様、講師のお二人、本セミナーに参加・ご協力をいただきました会員の皆様に、心から感謝を申し上げます。有難うございました。

<記・写真撮影：大野通好（西ブロック）>

「春日部市 マンション管理基礎セミナー」開催報告

○日時：2024 年 11 月 9 日（土）13：00～16：30

○場所：春日部市役所本館 2 階 会議室

○主催：埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、春日部市、公益財団法人マンション管理センター

○協力団体：一般社団法人 埼玉県マンション管理士会

○参加者：38 名

- ・管理組合関係者 24 名
- ・埼玉県都市整備部建築住宅課 1 名
- ・春日部市都市整備部建築住宅課 4 名
- ・埼玉県マンション管理士会 9 名

○講演：

(1) 【マンション管理計画の認定制度について】（松岡謙二会員）

マンション管理認定制度の概要、制度が期待する効果、認定に当たっての検討課題などについて説明しました。

(2) 【最近のマンションの動向について】（高橋洋会員）

令和 5 年度マンション総合調査結果、マンション標準管理規約の改正等について説明しました。

春日部市松本住宅政策課長のご挨拶



講演の様子



○意見交換会

管理組合関係者、当会会員等による情報交換会（コーディネーター：小笠原春仁ブロック長）を開催しました。

当会からマンション管理適正化診断サービス、県東部地区 6 市 1 町で開催する無料相談所「キャラバン隊」の PR を行いました。

出席者からは、組合員名簿・居住者名簿の整備、役員のなり手いなくなってきたことへの対応、管理会社を通さない修繕工事の発注方法などについて質問や情報提供があった。出席者から、マンション管理士の支援の経験についても紹介があり、活発な意見交換が行われました。



意見交換会の様子

○マンション管理無料相談会

7 組の無料相談の申込みがありの個別に相談を行いました。マンション管理組合関係者から立体駐車場の工事、専有部分の給水管の更新、防犯対策等についての相談がありました。

無料相談会の様子

会場



○おわりに

本セミナーの準備段階からご協力いただきました春日部市建築住宅課担当者様、他のブロックから出席協力いただいた会員の皆様、東ブロック会員の皆様に感謝申し上げます。

（写真・報告書作成：東ブロック 松岡謙二）

6. 理事長、役員の自治体訪問（10 月～11 月）

10 月 26 日（土）蕨市都市整備部建築課・戸田市都市整備部建築住宅課（丸山理事長）

10 月 26 日（土）熊谷市都市整備部都市計画課（丸山理事長）

11 月 2 日（土）入間市都市整備部都市計画課（丸山理事長）

11 月 16 日（土）志木市建築開発課（丸山理事長）

11 月 21 日（木）吉川市都市計画部・越谷市都市整備部・春日部市住宅政策課・草加市都市整備部・三郷市まちづくり推進部・八潮市都市整備部・松伏町新市街地整備課

（広域行政会議）（丸山理事長、小松事務局長）

以上