



CMA だより

第30号（2008年6月号）

発行所 千葉県マンション管理士会（Chiba Mankan Association）
会長 磯野 重三郎 編集：広報部会
事務局 〒260-0022 千葉市中央区神明町 13-2-104
電話/FAX 043-244-9091 E-mail: chiba-mankan@nifty.com
URL <http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan>

2004・5月 理事会報告

会長 磯野重三郎

今年度最初4・5月開催の理事会報告を致します。

新入会員 小林由紀子さん、飯塚利男さん、大滝純志さん、伊藤郁夫さんが仲間入り致しましたが3名の方の退会がありました。

この「CMAだより」が会員の目に触れる頃には、例年通りにホテルグリーンタワー幕張で6月15日（日）開催の通常総会の議案書がお手元に届いていることと思いますが、4・5月の理事会では定例的事項は当然として、会則の見直しを初め、法人化の推進、マンションみらいネット推進の為の管理組合への派遣制度への対応、事業活動計画をホームページへの掲載、事業収入増加策、会員への紹介業務の増進、ADR認証等今後の千葉県マンション管理士会の活動の向かうべき姿に向けての事項について総会議案書の検討に長時間費やし検討致しました。

会則改定には理事の努力に対し時間を掛けましたが、理事会での合意が得られず今年度は部分的な改正となりましたが、設立後五年を経て将来の千葉県マンション管理士会を考慮した会則の見直しが必要になって参りました。来年度は検討委員会を作り全面的に検討したいと考えています。会員の方の参加を熱望します。

6月15日の総会は、懇親会には招待者はいますが、昨年と同様会員のみでの出席です。有意義な活発な議論が出ることと年一度の総会ですので多数の会員の参加を期待しています。

3月12日、松戸市在住の管理士が独立して「松戸市マンション管理士会」を設立、松戸市の月1度の定例相談会、年1回のセミナーを開催します。

2月発売の「マンション管理の勘どころ」は順調な売れ行きようです。又、6月ないし7月頃より

「マンション管理Q&A」を管理組合向けに手摺りで刊行する予定です。

会長として最近感じたこととして、新年の「CMAだより」にも書いたと思いますが、今、CMAは、創世期・育成期から、これからが本当の意味での厳しい世に晒される成長期に入ったものといえます。

最近何となく停滞しているような印象を感じています。設立6年経て、マンション管理士として独立を考えている人、ボランティアとして今までの知識を生かそうと思っている人、今は活動できないが将来の目標の一つと考えている人、入会后年数の経ている人、新しい人、入会前の思いと違うと思う人、いろいろな思いの人の集まりの任意の団体で会員各自の目標は異り、意見の相違がある事は当然ですが千葉県マンション管理士会会則の目的は「マンションの管理を通じて社会に貢献すること」言い換えるとマンションの良好な住環境を支えることと考えます。千葉県マンション管理士会の会としての目的に向けて行うことは、会員各位ができる範囲内で目的に向けて努力するしかありません。

国や地方公共団体の出来る支援はお願いしますが頼っても管理組合のためにはなりません。

逆に管理組合、地方公共団体から頼られる千葉県マンション管理士会になる為の努力が求められています。もう一度初心に帰って心を一して纏ることが大切なことと思われまます！！

◇ 支部活動の報告

◇ 総武支部

4月24日（木） 千葉市中央区役所相談会 10:00～15:00
相談員として斉藤、毛塚 会員が参加、相談件数は予約1件、当日1件の計2件でした。相談内容は大規模修繕委員会の役割等に関する相談と目新しいものとして有料介護施設との複合マンションの経費分担に関する相談等がありました。

5月22日（木） 千葉市花見川区役所相談会 10:00～15:00
相談員として中村、毛塚 会員が参加しましたが、残念ながら相談はありませんでした。

総武支部例会は5月30日（金）に延期したので次回掲載とします。

千葉市稲毛区相談会

平成20年6月26日（木） 10:00～15:00
稲毛区役所 玄関ホール

千葉市若葉区相談会

平成20年7月24日（木） 10:00～15:00
若葉区役所 玄関ホール

申込み方法 （原則として要電話・FX予約）
申込み先 千葉県マンション管理士会事務局
TEL 043-244-9091 Fax 043-244-9094
その他 対象地域外の方でもOKです。

◇ 船橋北総支部

（船橋市、八千代市、佐倉市、成田市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市及び近隣地域）

平成20年度当初の活動にあたり4月19日に支部例会を開催致しました。
例会では今年度の管理士会活動方針の確認と当支部の活動計画について次のような討議が行われました。

◇ 支部例会 開催場所： 船橋市中央公民館 15:00～18:00

出席者は支部長を含め11名で次のような活発な議論が行われました。

1. 支部の定例会は2ヵ月に1回、偶数月、原則第3土曜日に開催。
2. セミナー、相談会の実施は船橋市、年2回、その他の市では1回開催県より受託の相談会は

昨年と同様の方法で実施する。午前中10時より相談会、午後セミナー交流会を抱き合わせて企画する。今年は、白井市、八千代市、印西市で計画。相談員の派遣は各市在住の管理士をベースに検討していく。

3. その他、7月開催予定の白井市、8月開催予定の船橋市のセミナー、相談会の企画について検討、確認を行いました。また、例会を通じて会員の親睦、交流をより積極的に図ることとしました。

◇ 東葛支部

- 1) 4月2日（水）松戸相談会開催：
- 2) 4月6日（日）流山相談会開催：
- 3) 4月20日（日）我孫子セミナー・個別相談会開催：セミナー「管理組合理事会の運営」。
- 4) 5月7日（水）松戸相談会開催：
- 5) 5月11日（日）柏相談会開催：
- 6) 5月24日（土）浦安相談会開催：
- 7) 5月25日（日）流山セミナー・交流会開催：セミナー「管理組合の災害対応」について。

平成19年度 第4回 千葉県マンション管理士会 研修会 報告

開催が遅れていた平成19年度第4回研修会が、去る4月27日（日）午後1時30分から4時15分まで、(財)建築行政情報センター参事 坂田 英督 氏を講師に「マンション居住者の高齢化問題について」をテーマに、千葉市中央コミュニティセンターで参加者18名を得て開催されました。

講話の概要は、「マンションを終の棲家とするために」をポイントとして、最初に講師個人の感想として、高齢になっても今の自宅に住み続けたいが、もし、介護等が必要になった場合、住みたい施設が現在は少ないこと。こういう現状であるため、行政に施設整備等、相談窓口の整備、コミュニティサービスの充実を期待しているとのことでした。

次に、現在の高齢者を取り巻く環境や諸制度、諸施設の説明がありましたが、今後は医療保険より介護保険を有効に使う方法で、しかも介護保険を施設整備の方向から在宅介護へ重点的に使う方向へ移行しているとのこと。そのためにも、今までの補助金を使った施設から、民間参入の施設—高齢者専用賃貸住宅や、高齢者専用分譲マンション等—が今後の動向として注目されるのではないかということです。

これらの内容から、今後の高齢者の住まいのあり方としては、1. 自宅を小規模多機能型居住介護施設として住まう 2. 高齢者専用賃貸住宅への住み替え 3. マンションの場合、バリアフリー化し、管理会社等による介護サービス等の付加により、そのまま住み続けられる 4. 高齢者専用分譲マンションへの住み替え 等が考えられます。

マンション管理士として、この問題について寄与できるとすれば、マンションに住み続けるために既存マンションへの付加価値（バリアフリー等の施設整備や、介護サービスへの管理会社の参入等）を考慮し助言する。高齢者専用マンション建設に当たっての不動産会社及び管理会社への助言、提言等が挙げられるとのことでした。

研修部 野間一男

今回の研修内容については、当初、管理組合として、またマンション管理士として、今後のマンション居住者の高齢化にどう対処するかの方策について話をしてもらったつもりでしたが、事前の調整が悪く、その正面を期待していた人にとっては大変物足りないものになったのは研修担当として深く反省しており、今後のセミナー企画の資とさせていただきます。

研修担当 中村陸男

日本マンション管理士会連合会（連合会）の活動報告

平成20年5月18日 吉澤邦彦

3月28日及び4月25日に第4回、第5回連合会理事会が東京で開催され、その主な内容は次の通りです。

1. 第4回理事会

（1）承認事項

- ア 入会申請のあった沖縄県マンション管理士会の連合会への入会が承認されました。会員は7名で全てマンション管理士です。
- イ 現在、連合会の事務所は首都圏マンション管理士会の事務所を仮事務所としていますが、この事務所が移転したため、連合会の事務所の所在地も変更となります。この変更について承認されました。

（2）検討・報告事項

- ア 公明党よりマンション問題についての意見交換会の開催の承諾があり、連合会の有志が面談することとなりました。
- イ マンションみらいネットの普及のためのマンション管理士による訪問サービスについて、重複地域の調整方法について検討が行われました。
- ウ 新管理者方式検討委員会、マンション管理士報酬問題、連合会の法人化、国交省・マンション管理センター対応、高管協対応、HP運営、等について意見交換や検討が行われました。

2. 第5回理事会

（1）承認事項

- ア マンションみらいネットのマンション管理士による訪問説明について、マンション管理センターから、マンション管理士の派遣の要請があり、連合会としては基本的に協力することとしていますが、連合会内において派遣するマンション管理士の選定については、各マンション管理士会は各地域内については責任をもって対応することとし、重複地域については事務局が公平に割り当てるよう判断することとしました。
- イ マンション管理センターより、「長期修繕計画の作成と修繕積立金の算出サービス」の制度の普及の協力要請があり、連合会として対応することとし、まず連合会会員に周知させることとしました。
- ウ 連合会は各地域の会員への連絡、意見聴取や資料作成等をインターネット・メールによって行っていますが、いままでは事務局長の個人のPCを使用していました。連合会にとって重要なこのような作業を、個人のPCを使用することは問題があるとのことで、連合会専用のPCを購入することが承認されました。またその費用については会費に余裕がないため、会費からではなく連合会の設立総会の収入の余りを充当することが承認されました。

エ 今年の2月に連合会の合同研修会を千葉県マンション管理士会主導で開催しましたが、第2回の合同研修会を大阪で行うことが連合会理事会より会員である大阪の6つのマンション管理士会に打診されました。その結果大阪の6管理士会が実施するとの意向を示したため、次回の第2回合同研修会は大阪で開催することが承認されました。

（2） 検討報告事項等

- ア マンション管理士会より連合会に入会申請があったときの会員となる資格について検討が行われました。特にすでに会員が居る地域では会員が重複することとなり、現状でも会員が重複する地域もあることから、新マンション管理士会の入会申請への対応が問題となります。
- イ 自民党の山本議員から連合会の自浄能力の有無について問い合わせがあり、自浄能力はあるとの趣旨の回答を行った旨の報告が事務局よりありました。
- ウ 新管理者方式検討委員会が14名の応募委員によって実施すること、法人化の検討状況、国交省・マンション管理センターへの対応、高管協への対応等が報告されました。

～～投稿～～ 新米です。よろしく願いいたします。

東葛支部 大滝純志

はじめまして、柏市在住の大滝でございます。

この5月に千葉県マンション管理士会へ仲間入りさせていただきました。ちょうど4年前の今頃、マンションの売買契約の際に管理規約案・管理業務委託契約案・長期修繕計画案等々をまとめた冊子を渡されたことがマンション管理士資格取得にチャレンジするきっかけでした。

以来、平成17・18・19年と3回の受験でようやく合格できた不肖者です。管理組合役員経験があるわけでもなく、まして仕事にかかわる資格でもないものを2度の不合格にめげずによく続けたなど自分でも思います。たぶん、試験勉強をしていたからこそ感じた疑問を総会で発言したり投書する都度、管理組合（実際は管理会社）が緊張感を持って対応してくれたことが励みになっていたのだと思います。

若い頃は買うなら絶対に一戸建てとと思っていましたが、20年近く集合住宅型の社宅に住むうちにマンションのほうが気楽で安全だと考えが変わってきました。

しかし、契約時に渡された冊子をごまんして読んで初めてマンション管理には様々な法律や高度な建築知識が必要で決してお気楽なものではないと目覚めた次第です。

それにしても、法律・建築ともに知識がない単なるマニアにとって、マンション管理士試験に合格することはかなり高いハードルでした。

マンション居住者は増えていながら、管理士試験の受験者数が年々減少しているのは残念なことです。もっと手軽な検定制度もあれば良いのにとか思いつつ、マンション管理に関心を持つ居住者がもっと増えることを願っております。

いずれはマンション管理をライフワークにしようと大きな希望を持って千葉県マンション管理士会に入会いたしました。しかしながら、相談会での先輩管理士の対応ぶりを拝見し、現状は全く勉強不足であることを痛感しております。「いずれは」というフレーズにご不満の先輩もいらっしゃるかと覚悟しつつ、あと14年程本業の会社勤めが残っている年齢であることをご理解いただき、気長にご指導・お付き合いいただけますようお願いいたします。

～～投稿～～ 中山道を歩いた話 その4

東葛支部 星 攻

○ 塩名田宿

岩村田宿と塩名田宿の間は浅間山が北の方角に見えるわけなのですが、黒い雲がかかって見えません。その雲がだんだん近くなり、大粒の雨が降り出しました。近くに木工所がありましたので、人はいなかったけれどそこで合羽を着ようとして行ったら、犬に猛烈にほえられました。幸い鎖がぎりぎり届かなかったので、噛みつかれずに済みました。雨の中を歩いて、塩名田宿に入りました。本陣跡、問屋跡があり、写真に撮りました。

塩名田宿を出ると千曲川を渡ります。雨が小降りになり、橋の上から北の方に長野新幹線が見えました。



○ 八幡宿

塩名田宿から八幡宿まではいくらもありません。3キロほどなので、1時間もかかりませんでした。八幡宿の入口に八幡神社がありました。雨が上がったので、神社の入口の石段で一休みして傘をしまいました。そして宿の手配をしました。望月宿の近くに温泉の民宿があるとのことなので、そこに予約を入れました。八幡宿には本陣跡が門だけ残っていました。

○ 望月宿

望月宿の手前に小さな峠があり、瓜生坂の標識がありました。瓜生坂の一里塚もありました。そこから望月の集落がよく見えました。

坂を下って橋を渡り、望月に入ります。温泉民宿はちょっと望月宿から離れています。時間は4時を少し回っていて、くたび



れていたもので、宿場の中を見るのは明日にして民宿に行きました。今日歩いた距離は約24キロほどでした。翌日は6月1日です。8時前に宿を出て、望月宿の中を歩いて歩き始めます。古い町並みの町で、宿場の風情があります。歴史民俗資料館がありましたが、開館前でした。

○ 茂田井間の宿



望月宿を出ると登り坂になりました。坂の途中に小学校があり、その先は視界が開けました。茂田井間の宿というのがあり、酒蔵があるとガイドブックにあります。

茂田井の集落に入ると、左の写真のような車が1台やっと通れるぐらいの細い道になりました。白壁の建物は酒蔵です。大沢酒造



という酒蔵に資料館の看板が掛けてありました。茂田井の集落を出たところに一里塚がありました。

○ 芦田宿

茂田井の集落から1キロちょっと行った所が芦田宿です。宿場の入口に常夜灯がありました。本陣、脇本陣があり、古い旅館がありました。今も営業しているこのことです。宿場を出てしばらく歩くと、松並木に出会います。笠取峠の松並木と言ひ、石畳の道が復元されていて、休憩所も造られてありました。



○ 長久保宿

長久保宿の集落も古い家が沢山ありました。本陣や造り酒屋などの家が文化財となっていました。一福処浜屋という建物があり、資料館になっていて、ご自由に見学してくださいと書いてあったので、入ってみました。江戸時代の終わりに旅籠として建てたのが、明治になり、宿場が廃止されて、営業しないままになったと説明がありました。

長久保の集落を出たあたりでお昼の時間になりました。地図には役場の記号もあったので、長久保ならば食堂などあるのではないかと考えていましたが、見事に期待が裏切られました。

これまでに昔の街道は、現在の自動車の走る道から外れたところを通っていると、店が無いことが多いと判っていたので、非常食として乾パンと水を持って歩いていました。公園のようなところを見つけて、乾パンでお昼にしました。乾パンを食べてしばらく歩いていたら、500mほど離れた下の方を国道が走っていて、コンビニや食堂が見えました。もう少しお昼を我慢して歩いていたら、そこまで行ったのに・・・。



○ 和田宿

長久保宿から和田宿への道は最近になってバイパスが出来たようで、車はバイパスを通るので、ほとんど通行量の無いいい道でした。和田の集落に入ると、古い家が並んでいます。ガイドブックに時代から取り残されたような集落と書かれています。時間が3時前だったので、役場に行って、旅館を聞いてすぐ近くというので、電話をかけずに行きました。荷物を置いて宿場を見ようと思っていました。

本亭旅館と言うガイドブックに載っている古い旅館です。今夜は一杯です、と断られました。中山道を歩いていて、予約を入れないで来るなんて無謀ですよ、と言われました。でも、親切に近くの民宿に電話をかけてくれて、ここからバスで一つ下った部落に民宿があるからそこで泊まれると伝えてくれました。すぐ前が停留所で、もうすぐバスが来るからとのこと。バスに乗って引き返し、教えてもらった民宿に行きました。2時間かけて歩いたところを10分ぐらいで戻ってしまいました。ゆっくり宿場を見ようと思っていたのが、当てが外れてしまいました。仕方ありません。

民宿で泊まって、翌6月2日の朝バスで和田宿へ引き返しました。民宿で、和田峠を越えるなら、コンビニで昼食を買っていきなさいと教えられて、バス停の近くのコンビニでおにぎりを買いました。本亭旅館の前でバスを降りて、旅館に入って、お礼を言おうと思ったら誰も出てきませんでした。



和田宿にあった本陣は資料館になっていました。高札場跡という説明板もありました。部落の外れに一里塚跡の標石があり、江戸から五十里とあります。ここまで200キロ歩いたこととなります。集落を抜けると、国道を歩きます。通行量はそれほど多くないので、車に悩まされることはありませんでした。

途中に旧道が国道から外れて山道を歩くところがあり、そこに一里塚がありました。唐沢の一里塚とあり、両側に塚が残っています。昔は一里塚は道の両側にあったそうですが、現在塚が両側に残っているのは珍しいので、写真にとっておきました。写真の真ん中を道が通っていて、一里塚の説明板が見えます。両側の斜面が塚の盛り上がったところです。



○ 和田峠

国道から外れて、山道の登りにかかります。石畳が残っているところがあったり、また霧が峰への自動車道路を横切ったりして、頂上へ向かいます。途中に「近藤巡查殉難の碑」と言う小さな碑がありました。割合新しいようだったので、いつのことだろうと帰ってからインターネットで調べてみたら、明治20年ごろの話で、近藤巡查が窃盗犯を下諏訪に護送中に犯人に殺された場所、とのことでした。

峠の手前に、広原の一里塚がありました。説明板があって、「冬には雪が多く、峠越えは難儀だった。この一里塚はさぞかしよい目印だったろう」と書かれていました。

峠の頂上には、明治9年に新道が開通して、通る人がほとんど無くなって、古峠の名を残すのみ、との説明板が立っていました。峠から下諏訪側の下りはかなりきつい下りで、和田の方へ向かって登って行くのは大変だと思いました。



下りの途中に一里塚の跡があり、茶屋跡

がありました。車道へ出るところに、「この先旧道は国道の拡幅などで、確定していないから車道を歩くので、車に注意してください」と言う表示がありました。浪人塚という水戸浪士の墓が道のそばにありました。説明書きなどによると、幕末に水戸藩天狗党が松本藩士と戦ったところと言うことです。写真で見るようになかなか立派な碑が立っていました。



浪人塚のすぐ先を歩いていて、碎石工場の中に入りそうになりました。工場の人があわててやって来て、道はそっちですよと教えてくれました。間違える人が多いので、看板を立てようと思っているところだと話していました。

○ 下諏訪宿

下諏訪宿の入口に木落とし坂がありました。下諏訪にある諏訪大社の御柱祭というのはテレビなどで見て名前だけは知っていました。坂の上に木落とし坂の標石が立っていて、そばに木落としに



使う大きな木が置いてありました。

下諏訪宿に入ると狭い道が旧中山道になっていました。家の軒下に一里塚跡の小さな碑がありました。諏訪大社はあちこちにある諏訪神社の本家で大きな神社ですが、夕方になって6時を過ぎたので駅まで行って、電車の時刻を調べたら、30分ほどで新宿行きの特急がありました。それで温泉に入るのをパスして特急で帰ることにしました。下諏訪駅の構内にも御柱が飾ってありました。 続く

～～投稿～～

東葛支部 山村 晃弘

◎千の風になって

□ 昨年の今頃、秋川雅史の「千の風になって」がオリコンチャート1位、CDの販売が優に100万枚を突破していた。今や名曲と言う定番の座にしっかりと腰を下ろし、葬儀のBGMに使われるようにさえなっているようです。この歌には、喪失感や人の心を浄化するパワーがあるようです。 殺伐とした現代社会の中であって、心なごむ死者からのメッセージは、力強い秋川雅史の歌声に乗って、確たる拠り所を失い、潤いを求める多くの人々の心と共鳴したのでしょうか。

丁度昨年の今頃、儀父を亡くした自分には「あの人は亡くなってしまった、でも自分はここで生かされている、それは自分に果たすべき役割がまだあるからなのではないか？ 亡くなったあの人達の方まで元気に生きてその役割を果たすべきだ・・・」というメッセージが込められているような気がします。又、そう思うことが故人への何よりののはなむけなのかも知れません。 (堂陸の国出雲大社)

□ 核家族化の急速な進展とともに、先祖伝来の既存の宗教がその伝統を伝えきれず「葬式仏教」と揶揄され、人々の心から遊離し、形骸化してしまっているようです。

多くの方が、死者を他界に送るという宗教観に共感できなくなっているのでしょうか。「人に魂があるとすれば、頭上はるか無限に広がる大空で 千の風になり、大自然と一体となって、いつも自分達の周囲を吹き渡り、見守ってくれている」と考える方が、残された者を思う深い愛がリアルに感じられ、生かされてこの世に留まっている者にとって救われる思いがする

のかもしれない。又、そう受け止めることで、暗く忌むべきものという死のイメージが変わり「死とは再生であり、営々と営まれている命の集合体の中へ帰って行くことなんだ」という考え方を実感・得心させてくれるような気がします。 死者が自然へ回帰し、生かされているものを包み込んでいるというモチーフが、死者との距離を縮め、死者との別れを納得させてくれるのだと思います。 そんな理屈より、自分はこの歌が好きでたまにカラオケで歌うこともありますが、歌ったあと何故か心の中に爽やかな風が吹いているように感じられるのは私だけなのでしょうか？それは、この曲が持っている力なのかも知れないと思うのですが。



◎騒音トラブルの根底にあるもの

□ 数ヶ月前、NHKテレビで放映された「難問解決・ご近所の底力(マンションの騒音)」をご覧になった方も多いと思いますが、この番組を見られた方は、以下読み流して下さい。 コメンテーターとして出席された度胸満点の廣田信子さん、流石に少々緊張気味だった様にお見受けした。

床のフローリング材はゴルフボールのような軽いものに対しては、クッションになり音を吸収する。ビー玉を落とした時のような空気音も遮ることが出来る。しかし2.5kg位の重い物を同じ位置から落とすと、フローリング、カーペット、畳さえも押しつぶされて防音効果はほとんど無くなるということです。

60歳以上の年配者には、およそ8000Hz以上の高周波数音は聞こえない。しかし、それより低い周波音は聞きとれる。だから、年配者は音を聞き取るとき低周波音を頼りに聞き分けていることになる。つまり、音のあるなしやその大小は周波数の低い音をもって判別していることとなります。そして、その中の重低音「ドシン音」はマンションでは構造上防ぐことができず、完全に遮断することは困難です。余談ですが、最近携帯電話の着信音に高周波音（通称モスキート着信音）を提供する業者が出てきています。これは、着信音に約17000Hzの高周波音を使い、限られたヤング層にしか聞き取れないサービスを提供するというもので、教室内の生徒には聞こえる着信音が教師には聞こえないという現象が起きることになります。公序良俗に反しない限り？ 需要のある所、何処へでも供給者は進入します。

□ 上階の騒音対策：椅子を引きずる音は直下階で聞くとあたかもほら貝を吹く音のように聞こえる。何の音かわからないと余計に気になり、イライラしたりします。躯体が一体であるマンションにおいては、上下左右からの音を完全に遮断することが出来ず、言うまでもなく直上階の「ドシン音」は特に気になります。平均的な子供2人の跳ねたり走ったりする音は、L-45のフローリング材を使用しても、直下階の居住者の約70%がうるさいと感じるそうです。日常生活上不愉快で気になる、しかし下階の人が直接苦情を言うとショックやわだかまりが残るといった懸念がある。だから辛抱している、と多くの方が答えています。このような生活騒音対策として、「ご近所の提案」のひとつが「音を出している人と顔なじみになる」という事です。つまり、音を出している人(加害者)と、感じる側の人(被害者)が親しくなるほど騒音は気にならなくなり、両者の共同作業によって被害が半減する、というのが参加者の多数賛成意見でした。顔なじみになると許せちゃう(限度はある)、ということになります。特に直下階が高齢者の場合、その住戸を子供と一緒に時々訪問して詫げる、それだけで大きく問題改善に繋がるそうです。又、物理的な対応として、子供の遊具は柱の傍へ、テーブル等は部屋の中央部へ配置することによって、騒音の発生を多少緩和できるということです。

□ 主に直上・下階の生活騒音問題の根底にあるものは、①何の音かわからないと気になる。子供の足音だと判り、親がその事に気を使っていることが判るとイライラや怒りも治まる。②近所づきあいが深まり、コミュニケーションが上手く取れていると気になり難くなる。③コミュニティーの充実を実現させることの重要性(ELVの中での挨拶ひとつで気持ちや和む)。④被害者(感じる側の人)の受け止め方、心の持ち様が、被害認識の大小を決める。という「共同生活の宿命」＝ヒューマン・リレーションズの問題に帰結し、解決のヒントも正にそこにあるということになりそうです。

□ 人間関係円滑化のキッカケ作りの為に、定期的な交流

会を開催して「居住者同士の接点・話し合いの場を設ける」、守るべきルールを具体的に書いた「音の憲法」を作り、入居時に配布する等の方法も参加者の約70%の賛意を得ています。さらに、毎年定期的な話し合いを行い、この「音の憲法」に追加・改正を検討・実施し、更新するという対応の仕方は、①具体的だと守り易い、②注意しやすい、③決まりがあると守れる、④ルールを守れば気楽に暮らせる、⑤常識で暮らしたい、等の理由がその背景にあって多くの賛同を得られているということのようです。

NHK・TV放送、ご近所の底力では、マンション問題を取り上げることが多いようです。先々週も「マンションの役員問題」を取り上げていました。参考になるマンション情報は、多くの皆様からこの場ででも公開して頂けるとありがたいと思います。 よろしくお願ひします。 以上

千葉県マンション管理士会の相談会の相談員として学んだこと

東葛支部 市川市担当
マンション管理士 近藤 俊一

マンション管理士として業務を始めて3年間で少しずつ成長できてきたのではないかと思います。これも千葉県マンション管理士会における研修、会員の皆様や管理組合様からのご指導のおかげだと思います。そこで、今回感謝の意を込めて、マンション管理士として成長する上で非常に効果的かつためになった相談員活動から学んだことを書かせていただきたいと思います。

入会当初「自分に相談員が務まるのか？」不安でいっぱいでした。しかし、多くの諸先輩からのご指導のおかげで何とか回答できる様になってきたところです。特に相談員として注意すべきとして学んだことは、「教科書通りの回答ではなく、出来るだけ個別事情を踏まえた回答になるように」ということです。従って、回答に際しては当該相談管理組合（相談者も含めて）の個別情報は不可欠となります。しかも、そのような情報は出来るだけ事前に与えられていることが事前準備のためには必要です。

具体的には、客観的な建築・設備に関する情報はもちろん、マンション名や所在地、さらには相談者名（連絡先）や役職です。マンション名は、マンション名からどのようなデベロッパーによるのか、どこの販売会社によるのか、どこが管理しているのかなどインターネットで事前にある程度情報収集が出来ます。また、所在地に関しては、周辺状況を地図など利用して調べることで、自転車利用者が多いのか、車は必需かなどや、商店街の状況などの情報も確保できますし、場合によっては近くを通るときにそのマンションを直接見に行く事も出来ます。さらに、相談者名や連絡先が分れば、相談回答に必要なあればヒアリングや持参品の連絡をすることも出来ます。また、役職は当然それぞれの役職ごとに管理組合運営への関わり方が変わるので重要な情報です。以上のような情報を与えられていることで、当日の相談内容や相談の根本原因などを想定し、回答に際した準備が十分出来るわけです。

なお以上のような情報は、当該回答予定者以外にも当日参加予定の会員には同じ情報が与えられている必要があると考えます。それは、そのような会員が横で相談や回答を聞く上で有効ですし、また相談員に事前に打合せするなどして勉強にもなるからです。

ところで、昨今様々な個人を識別しうる情報が「個人情報保護法」との関係で問題にされます。学校では、昔のような連絡網などはないということも珍しくないようです。管理組合でも防災・防犯のために必要と思われる情報ですら出てきません。果たしてこれでいいのでしょうか。この点を、相談員への情報開示との関係で少し検討して、そこから学んだことを最後に付け足しておきたいと思います。

まず、現在千葉県マンション管理士会に個人情報保護法の適用がある状況ではないと思います。しかし、相談業務は非常にセンシティブな情報内容であり、また会の信頼確保の上でも個人情報保護法の適用に準じた、あるいはその趣旨に鑑みた情報の扱いが千葉県マンション管理士会には求められていると思います。従って、管理組合の相談受付（相談・回答）において、収集情報の利用目的、その目的の管理組合に対する説明と組合の承諾、会の内部での情報の取り扱いなどがもう少し議論されてもいいのではないかと思います。その際、私見を述べますと相談会に限って言えばその利用目的は「的確な個別回答のため」ということになるでしょう。そうだとすれば、前述のごとく目的達成に必要な情報は、相談員や相談会参加予定者に開示されている必要があります。その上で、会員は「千葉県マンション管理士会の相談回答のためだけに利用し」、「マンション管理士としての守秘義務に従って」情報を取り扱うようにしなければなりません。特に、現在のような様々なマンション管理士会に所属できるような状況にある場合には、それぞれの会ごとの情報として慎重な

取り扱いが必要であるということです。また、本業としてマンション管理士をしている自分などは、会の相談情報が本業で受けた情報と完全に区別して管理する必要があります。3年ほど相談活動などしていると、千葉県マンション管理士会で相談を受けた管理組合の理事の方が、理事長になり別のマンション管理士会の相談会で改めて出会うこともあり、そこだけでは納得せずたまたま紹介で自分が本業でやっていることを知り後日改めて依頼要請があったということもあります（結果は、別のマンション管理士さんを紹介しました）。そのようなときは、管理組合の方にとってはどうでもいいことかもしれませんが、必ず「個人情報保護法の趣旨」「それぞれのマンション管理士会の意義」「マンション管理士会とマンション管理士の業務の関係」などをご説明することにしております。「管理組合の利益や情報収集の目的をしっかりと理解して、しっかりと目的に沿った情報管理の重要性」を相談員活動から学びました。

情報は上手く活用すれば「管理組合の相談に対して可及的な個別回答を可能にしたり、防災・防犯に効果的な対応が可能となったりします」。しかし、一方で「活用する側の倫理観が欠如していれば、結果として管理組合に迷惑をかける状況を生むことに」なります。自分はこれからも少しでも多くの先輩方のように、「管理組合の相談に対して的確な回答が出来るように日々精進しつつ」「マンション管理士として倫理観も含めさらに成長」していけたらと思います、千葉県マンション管理士会の相談会の相談員活動を行なっていきたいと思います。

以上

◇編集後記◇ 各位より貴重な情報と投稿を頂きまして有り難う御座いました。
次月号は8月1日発行予定です。

川添 保利