



CMA だより

第31号（2008年8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>

20年度総会及び6・7月理事会報告

会長 磯野重三郎

平成20年度通常総会、6月臨時理事会、及び7月理事会の報告を致します。

7月の臨時理事会は真近に迫った通常総会を考慮し、今後千葉県マンション管理士会が着実な歩みにむかって通常総会以降何をなすべきかを討議し、総会で会員に向かって発信いたしたく6月7日に開催いたしました。残り1年の任期を役員が結束してその任務を果たすべく、会則の全面見直し・理事の担当分担・冊子「マンション管理Q&A」の取扱についての3点を中心に意見交換がなされました。

会則の全面見直しについては、設立6年目を経て、毎年改正をしてきましたが設立時と現在とでは会員数をはじめ業務の増加に伴い、今後の千葉県マンション管理士会の運営に支障をきたさないよう会則を全面的に見直し、改正すべき時期に来たものと考え吉澤副会長を中心に会則委員会を発足することと致しました。

理事の担当分担については、セミナー・相談会の増加に伴い支部長の負担が重く、支部長は他の部会長の兼任は難しく、部会の委員になることは構いませんが、支部長の職に専念して貰うこととし、理事は必ず何処かの部会に属し、部会長は他の部会長の職を兼任しないこととしました。

「マンション管理Q&A」の取扱については、設立以来の相談会での相談事例を管理組合向けに編集した45ページの「マンション管理Q&A」を千葉県マンション管理士会のPRも兼ねて管理組合運営上の何かの時に参考にしてもらおうように、相談会・セミナー・交流会に出席された管理組合に無料で1管理組合1冊進呈することと致しました。今年の2月には「マンション管理の勘どころ」の出版もし、千葉県マンション管理士会も一步一步着実に実績を積み重ねて来ています。待っていても不満が出るばかりです。会員の方の相談会・セミナー・各部会へ積極的に参加し共に行動をして行こうではありませんか。

通常総会では、6月15日14時より開催し議案は全て決議されました。出席者32名で、質問等が少なく何となく活気が乏しかったように思えましたが、懇親会までの1時間程度出席者の皆さんと日頃感じている事についての意見交換会を行い、あっという間の1時間であったような気がします。懇親会では、臼井代議士、臼井県議、(財)マンション管理センターより廣田主席研究員、NPO法人日管協前田支部長、茨城会、埼玉会から来賓を迎え約2時間楽しい歓談となりました。来年はもっと多数の会員が出席され、年に1度の総会ですのでより活発な意見交換がされることを願っています。

7月の理事会では、次の役員担当が承認されました。支部長は総武支部古関氏(7月以降)、北総支部赤祖父氏、東葛支部川添氏、事務局星氏、会計古関氏、広報部会岡本氏、事業部会野間氏、研修部会中村氏、研究部会中西氏、総務部会古川氏、ADR委員会近藤氏、会則細則見直し委員会吉澤氏。尚、会員の方で部会・委員会の委員として活動されたい方を待っています。

例年通り、日本マンション管理士会連合会主催の全国一斉相談会を10月5日に千葉市で開催いたします。総務部会では、来年の事業の柱の一つである通常総会迄に法人化の認証取得を目標に、定款等の関連資料の作成に着手いたしてまいります。

柏市在住会員2名(内1名再入会)、八千代市在住会員1名、総武支部に会員1名が新入会員として入会され、残念ながら東葛支部会員1名が退会され、現在会員数88名(うち休会3名を含む。)となっております。

最後に、これより本格的な夏の到来です。会員の皆様は健康に十分に気をつけて、無理をせず、マンション管理士としての活躍の場が出来つつある千葉県マンション管理士会の活動に参加して、来年の通常総会では充実した1年であったと会員同士が話合える年になるよう理事全員一丸となって努力いたします。

今年度は、相談会90回弱、セミナー・交流会30回ほどの開催を予定され、ほぼ週に2回程度、どこかで開催しています、支部の枠を超えて参加されることも大歓迎です。待っていても何も得るものはありません。経験を積むことはマンション管理士にとっての大切な財産です。会長からのお願いです。会員の方が相談会・セミナー・交流会に参加されることを願います。

部会活動の報告

○ 事業部会

部会長 野間一男

7月理事会にて、今年度の事業部会長として新しく、私、野間が任命されました。皆様のご協力を御願いたします。

事業部会の行事は、各支部長殿の活動計画等に記載されると思いますので、詳細はここには記載致しません。8、9月の行事の中で、特に注目されるのは8月3日の船橋市におけるセミナー相談会です。担当支部だけでは対応が難しい局面が出てくる場合も考えられます。その場合は、他支部の方の応援もよろしく御願いたします。猛暑の中、お体に気をつけて、ご活動ください。

支部活動の報告

◇ 総武支部

- ・6月26日(木) 千葉市稲毛区役所相談会 10:00~15:00

相談員として中村、福元 会員が参加、相談件数は予約の3件でした。相談内容は適正な修繕積立金の目安、高齢化による役員なり手不足対策、騒音トラブル解消法、資金不足の大規模修繕やり方、相続人不明の住戸の滞納金の取り扱い等に関するものでした。

- ・7月14日(金) 支部例会 出席者 12名 18:30~20:15

支部長から、7月理事会の内容の報告と今後の支部行事について担当者等の調整があった後、支部長交代について提案があり了承されました。後任に古関 伸幸 氏、また今後は副支部長を設けて支部長を補佐することになりました。[中村 陸男 氏、毛塚 彊 氏と他1名(検討中)]

また、勉強会は中村陸男会員を講師に「マンション居住者の高齢化対策について」と題して、4月の千葉県マンション管理士会研修会時と同じテーマについて、今回はマンション管理組合の立場からを主体に講義がありました。例会後の懇親会も新入会員の片山 氏を交えて楽しく行いました。

- ・7月24日(木) 千葉市若葉区役所相談会 10:00~15:00

相談員として中村、斎藤 会員が参加、相談件数は予約の1件でした。その内容は役員からの一人からの理事会運営と管理会社の業務遂行に関する相談でした。

千葉市緑区相談会

平成20年8月28日（木） 10：00～15：00

緑区役所 玄関ホール

千葉市美浜区セミナー・相談会

平成20年9月27日（土） 13：00～16：30

千葉市真砂コミュニティセンター4階講習室

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

船橋北総支部活動報告と行事予定

（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）

当支部の例会は4月の支部例会をスタートに原則、隔月（偶数月）の第三土曜日に開催の予定であります。次回は8月23日（土）13：30より船橋中央公民館を予定しております。

その他支部の行事は6月より、ほぼ毎月、県よりの相談会を含めて、セミナー、交流会を各市で計画しておりますので皆様のご協力をお願いします。

○ 行事实施報告

- 1 6月29日（日） 鎌ヶ谷市 7組合12名の参加者がありました。アンケート等による感想の特徴としては、セミナーについては大変有意義で解りやすく勉強になった。また今後も実施をお願いしたい。交流会については、地域でのマンションの状況も把握でき、他の管理組合との交流は初めてでもあり非常に有意義であった、今後もお互いに交流を深めて行きたい。との声が多くありました。

2. 7月13日（日） 白井市 （実施済）

県主催の相談会には3組合からの相談がありました。また、午後からのセミナー、交流会には5組合8名の参加者がありました。

相談会、交流会を含めてその内容は多岐にわたるものが多く、①共有部分対象の損害保険の加入 ②修繕積立金の運用問題、③居住者の高齢化問題、④良好なコミュニティー形成、⑤ペット問題 ⑥植栽管理、⑦理事会運営等 ⑧自治会と管理組合運営との接点、等々のテーマも取り上げられました。

○ 今後の支部活動の行事予定

1. 8月3日（日） 船橋市

船橋市中央公民館にてマンション管理セミナー、交流会の開催を予定しております。現在（7月23日）約15～16組合からの申し込みを頂いておりますので、皆様のご協力をお願いします。

2. 9月14日（日） 八千代市

午前 県主催の相談会、午後 管理組合の為のセミナー、交流会開催

3. 9月28日(日) 印西市
午前 県主催の相談会、午後 管理組合の為のセミナー、交流会開催
4. 10月26日(日) 佐倉市
管理組合のためのセミナー、相談会開催

◇ 東葛支部

1. 6～7月の個別相談会は、5会場で計10回開催され、各相談員の協力により平穩に終了しました。
2. 支部例会（毎月第2金曜日、18:30～20:30）では、情報交換の時間を設けています。7月11日（金）の支部例会では、磯野会長による『住宅の品質確保の促進等に関する法律』についての解説並びに質疑応答がなされました。なお、“品確法”の解説については、継続の要望がありました。
3. 今後の予定の一つとして、9月28日（日）我孫子市けやきプラザにて、管理組合交流会（第3回目）を開催することとしました。
年々、参加管理組合間の情報交流が活発化してきました。

平成20年度 第1回千葉県マンション管理士会研修会のお知らせ

平成20年度第1回千葉県マンション管理士会研修会のお知らせ

日時：8月9日（土）13:30～16:30
場所：千葉市中央コミュニティセンター 6階62講習室
交通：千葉モノレール 市役所前下車（徒歩1分）
研修内容：「マンション内の各種トラブル対応」
講師：(財)マンション管理センター勤務
千葉県マンション管理士会副会長 吉澤邦彦 氏
会費：無料
申込み：千葉県マンション管理士会事務局気付 研修部 中村 宛
e-mail chiba-mankan@nifty.com
TEL 043-244-9091
Fax 043-244-9094
申込み締切り：8月4日（月）16:00

日本マンション管理士会連合会（連合会）の活動報告

副会長 吉澤邦彦

5月22日及び6月26日に第6回及び第7回の日本マンション管理士会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6回理事会

(1) 承認事項

ア マンションみらいネットの訪問説明サービスに関する重複地区の調整で、特に大阪府内の取りまとめを大阪府会が行うことが決まりました。

- イ 新規入会審査の基準について協議され今後検討することが承認されました。
- ウ 大阪府吹田市の要請で、市内のマンション管理士を中心とする吹田マンション管理士会が設立され連合会への入会が承認されました。
- エ 全国一斉マンション管理士相談日を連合会の行事として行うことが承認されました。

（2）検討・報告事項

- ア 新管理者方式について連合会内での検討委員会の設置について報告されました。（5月23日に当方式の検討委員からの報告が、6月27日には本件の事務局であるマンション管理センターからの報告が行われました。）
- イ 来期の予算について事務局での検討結果報告があり、大幅に収入不足が予想され、収支均衡のためには会費を会員一人当たり現行の200円を500円に値上げすることが必要との報告がありました。次回理事会で審議することとなりました。

2. 第7回理事会

（1）承認事項

鹿児島県マンション管理士会及び大阪府茨木マンション管理士会の入会が承認されました。これで連合会の会員数は47団体となりました。

（2）検討報告事項等

- ア 来年2月の連合会の合同研修会は当初在大阪の6つの団体によって行われることとなっていました。大阪府吹田市の吹田マンション管理士会が会員となったため、これを加え実施団体は7つの団体となりました。この7つの団体によって開催内容が検討されています。開催月日は平成21年2月7日（土）で、会場は「天六大阪市住まい情報センター」です。
- イ 連合会の会計年度は7月1日から翌年6月30日までで、今年の定期総会は8月30日（土）14時から、銀座ラフィナート（旧京橋会館）にて開催する予定で、開催準備を始めることとしました。
- ウ 連合会の会費値上げについて、現行の会員当たり200円を500円に値上げすることを総会に諮ることが承認されました。この案では連合会の会費は、
定額 + 500円 × 構成会員数 = 1団体の年会費 となり、この値上げによって議決権の構成が変わるとの見解が示されましたが、今回は構成会員数に係わる500円のみ値上げとなります。
- エ 入会会員の審査基準について協議されました。具体的には、地域内での複数団体の存在やそれら団体間での構成会員の重複の問題が協議されました。

（以上）

～投稿～

中山道を歩いた話 その5

東葛支部 星 攻

次に歩き始めたのは、6月28日からでした。下諏訪に着いたのが、6月2日でしたから約1ヶ月ほど間が空いてしまいました。

一番電車で出かけて、新宿から特急梓で下諏訪に行きました。新宿で弁当を買って、車内で朝食を食べて、9時半ごろ下諏訪の駅に着きました。

○ 下諏訪宿 続き

前回、下諏訪では、駅にまっすぐ行って、宿場を良く見ていなかったもので、少し宿場の写真を撮ろうと甲州街道の終点まで行きました。江戸を出て、甲府を通って来る甲州街道と中山道がここで合流しました。

左の写真の石標に、左中山道・右甲州道、と書いてありました。右の写真は、昔たぶん旅籠だった古い家です。



中山道より甲州街道のほうが距離は短い、中山道に比べて、物価が高いことや、宿場その他の整備がよくないことなどから、参勤交代では沿線の、高遠・高島・飯田の3藩だけが使い、あとは中山道が使われたと物の本に書いてあります。

宿場を出て、しばらく歩くと、伊那道の分れがありました。写真の片側通行の方が、中山道で、下水道工事をやっていました。



○ 塩尻峠

旧道の細い道が少しずつ登りになり、中央道の岡谷インターにぶつかる、インターの進入路に沿って大きく曲がって、塩尻峠の登りにかかりました。小型車が通れる舗装された道です。石船観音と言うお寺があって、12時近かったのでお昼にしました。峠の中ほどに塩尻峠の大石という直径3メートルほどの石があり、お昼の休憩を入れても1時間半ほどで峠の頂上に着きました。

頂上に展望台があり、諏訪湖と諏訪の町が良く見えました。峠を下っていくとしばらくして東山の一里塚跡がありました。

長野自動車道を高架橋で渡ってしばらく行くと声をかけられました。「中山道を歩いているのかね。中山道はそこではなくて、左側の少し細い道だよ。」と教えてくれました。永福寺というお寺を見るつもりでいたので、「有難う御座います。お寺を見に行くので。」と行って別れました。



永福寺には観音堂があって、立派な茅葺のお堂でした。奉納 馬頭観世音菩薩と書かれたのぼりが立っていました。お寺の説明書に、観音堂は塩尻市の文化財に指定されていること、永福寺が木曾義仲ゆかりの地であることなどが書かれています。

○ 塩尻宿

塩尻宿に入ると、重要文化財になっている小野家住宅というのが 있습니다。問屋跡、本陣跡、堀内家住宅などが石の標識ではっきり判るようになっていて写真にとっておきました。写真の左側が小野家住宅、右側が堀内家住宅です。

塩尻でスーパーに行って、少し買い物をしようと思っていたのですが、道筋が町の中心から外れたところを通っていたため、



商店などは何も無くて買い物は出来ず、お昼を早めに食べてお腹が空いてきたので、おやつを食べようと思っても買うところが無いので、そういう時のためにと持っている乾パンを食べました。

町なかを外れ、一里塚がありました。平出の一里塚です。そのちょっと先に縄文時代の竪穴住居が復元されている平出遺跡があります。街道からちょっと外れたところなので、寄り道をして写真を撮りました。



今日の泊まりは、洗馬宿です。前に泊まった宿で、洗馬宿の宿の電話番号を書きとめておいたのですが、その番号に電話をかけてみると、ずっと先の宿場の宿でした。

今夜は野宿かと覚悟しましたが、幸いなことに、塩尻の観光協会に聞いてみたら、近くに民宿があるとのこと、その民宿に電話して泊めてもらうことにしました。中央本線の洗馬駅に着いて、民宿に電話をかけた後、迎えに来てくれ、ちょっと離れたところの民宿に連れて行っていただきました。

○ 洗馬宿

29日は雨でした。朝食の後、また車で洗馬駅まで送ってもらい、カッパのズボンをはいて、傘をさして歩き始めました。洗馬宿は小さな宿場でした。脇本陣跡と、高札場跡が目にとまり、写真に収めました。中仙道の石標と、洗馬宿の石標が、高札場跡の説明板とともに、公園のフェンスの前にありました。



○ 本山宿

洗馬宿から本山宿までは4キロもありません。洗馬宿と同じぐらいの小さな宿場です。古い家並みが道の両側にありました。

雨が降っているため、傘を差しながら写真を撮るのですが、天気のいい日のようにたくさん写真が撮れません。それでもガイドブックにある石碑など、目にとまったものは、写真に収めることにしていたのですが、やはり後から見ると写真が少ない状態です。



本山宿を過ぎ、日出塩の一里塚跡があり、江戸より61里とありました。

さらに1時間ほど歩いて、「是より南、木曾路」の石碑を見つけました。いよいよ中山道のハイライト木曾路に入ります。

贄川宿の手前にJRの贄川駅があり、駅前に蕎麦屋を見つけ、12時ごろだったので、昼食にしました。だんだん雨が本降りになって来ましたが、鳥居峠を越えて、藪原宿まで行けるかと思っていたのですが、雨の中を歩くのはかなりきついため、贄川の先の奈良井宿で止まることにして、塩尻の観光協会に電話をかけて、奈良井宿の宿を教えてください、いかりやという民宿に予約をしました。



○ 贄川(にえかわ)宿

贄川宿には関所が復元されてありました。尾張藩の北の関所として、木曾材の流出を取り締まったということが関所の説明板に書いてありました。

右の写真は関所を出たところの贅川宿の様子です。古い建物が残っていました。



贅川宿の先に押込の一里塚跡があり、平沢集落があります。平沢集落に手前に道の駅があり、雨の中を歩いてちょっとくたびれたので、一休みしました。

平沢は漆器の集落で、漆器問屋が並んでいました。

道の駅で休んでから1時間ほど歩いて、奈良井駅に着きました。駅駐車場のところに奈良井宿の文字が書いてあり、ちょっといくと、写真のような立派な奈良井宿の木の標識が建っています。予約しておいた民宿「いかり屋」に着いたのは、4時少し前になりました。今日はずっと雨の中を歩いて奈良井宿にたどり着きました。



健康アラカルト

東葛支部 山村 晃弘

現在、市が提唱した「高齢者いきいきプラン」という企画に賛同して、私は月1回の例会・レポートの提出や討論会に参加しています。60歳以上の高齢者が、約15名単位で、4グループを作り、グループ毎にそれぞれ「高齢者がどうしたらより健康で、生きがいのある、いきいきとした生活を送ることが出来るか？」ということテーマに、半年間をかけて具体的な提案をまとめ、その後これを実行に移してゆくというものです。あくまでも導入部や切り口を提起するという事に止まりそうですが、少しでも実のある結果を残すことを願って、無い知恵を絞っているところです。以下は、途中で私がまとめた内容の一部です。

1. 生きがいを持って、いつも「いきいき・はつらつと生きて行く為には？」

- ① 自己管理に努め、出来るだけ健全な心身を維持・改善・促進するように心がける。
- ② 自分の可能性を追求し続ける。そして、持っている能力を出来る限り発揮できるように、いつも人や社会との接点を持つように心掛ける。
- ③ こうして、前向きに行動する日々の緊張感の中で「いきいき・はつらつとした老化に負けない身体と精神」を保ち続けることが出来るのだと考えられます。
- ④ ①～③の実践は、正に「生きがい作り」そのものに直結することになると思います
- ⑤ 参加者の中にはかくしゃくとした96歳、93歳という元気印の方もおり、この「高齢者いきいきプラン」に参加すること自体が、「いきいき・はつらつ・・・」の実践者、生きた手本ということになりそうです。

2. 自己管理

- ① **食事：A** 栄養バランスのとれた適量の食事(食べ過ぎない)。

「長寿をめぐる世界の旅」を20年以上続けている、家森幸男京都大学名誉教授が自らの足で調査した「世界長寿国共通の秘訣」として挙げている事項は、

- 大豆、野菜・果物・ヨーグルトを多く食し、肉は湯でこぼして(脂抜き)、食塩の代わりに香辛料を使うところもある(塩分の取りすぎに注意する知恵)。
- 特に大豆食品は良い事づくめで、含まれているイソフラボン等が脳卒中・心臓病・ガンも抑制しコレステロール値も下げるということは、今や定説にさえなっているようです。

- B) 規則的に三度の食事を摂る習慣をつける。毎日、出来るだけ同じ時刻に食事を摂り、間食は避ける。
- ② **運動**：A) 個々人に合った適度な運動を習慣化して生活の中に取り込む。継続することによってのみ効果が現れる。このことは、身体だけでなく脳や精神の活性化にとっても重要な事柄です。
- B) 週2,3回以上(出来れば毎日)、1回30分以上の運動・トレーニングを行う。体力の向上にあわせて、無理なく徐々に運動量や強度を増加させてゆく。筋力・心肺能力の向上、改善に年齢制限はない。
- C) 何をやるかは個々人の選択。 徒歩、ランニング、マシントレーニング・筋力トレーニング、卓球、ゴルフ、テニス等々実際に試してみて「楽しい・面白いと感じるものを選択する」ことが長続きさせるコツ。継続と効果は同義語、習慣化することこそ最大のポイント。始めるのにも年齢制限はない。
- ③ **精神・心の充実、安定**：A) 向上心・前向きな学ぶ姿勢を維持・持続する。学びは何処にでもある。書籍・新聞・雑誌などの活字に親しみ、出来るだけテレビより、ラジオ等能動的対応を必要とする媒体をより多く選択するように心掛ける。
- B) ささやかな事でも目標・目的を持ち、良い習慣を一つでも増やす。
- C) 好奇心の持続。たとえ小さくても新しいことに挑戦する姿勢が大切。
- D) 人との交流、コミュニケーションの場を持ち続ける。
- E) ストレスを上手く受け流す、自分流の解消方法を実行する、等々。

袋田の滝



※ 私達の両親が生き抜いてくれた時代に比べれば、ほとんどの高齢者が、大した贅沢さえ言わなければ普通に暮らして行ける有り難い世の中になった、ということは実感できると思います。

こういう時代に生きる私達が、何をして、如何に生きるかは、言うまでもなく個々人の意識の問題で、本来外部から立ち入ることは出来ない事だと思います。「生老病死」は全ての人間の宿命で、私達はより良く生きようと、手探りで迷いながら加齢を重ねるのでしょう。人知をはるかに越えた大力に対しては、ただあるがままを素直に受け止め、受け入れるしか心の安らぎを得て、真に救われる術はないのかもしれませんが。自分自身、この道理を全身で受け止め、受け入れる為に、卒業の無い歳月を重ねているように思えてなりません。

(事務局だより)

事務局の独り言

この間、会員名簿と入会申込書の照合をやりました。名簿に誤りはありませんでした。休会員も入れて6月末現在で、会員数88名です。申込書と名簿を1枚づつ照合するので、現在の会員の入会年をメモしてみました。

その結果は、平成14年入会というのは設立当初からの会員で、現在21名おります。以下、平成15年10名、平成16年12名、平成17年12名、平成18年12名、平成19年12名、平成20年は6月末時点で9名入会しています。現在までの退会者は38名でした。このうち健康上の理由での退会は、私が知っているのでは2名で、あとは一身上の理由と思われま。

最近では会社などでは、新入社員で辞める人が多いと聞きますが、千葉県マンション管理士会でも、3分の1近い退会者が出たことになります。

○ 編集後記

関係各位の貴重な情報のご提供とご投稿を頂きお蔭をもちまして、担当の任をどうやら果たすことができたのではないかと考えております。有難うございました。なお、次号は10月1日発行予定です。引続いてのご理解ご協力をお願い申し上げます。

担当 古川 彰