



CMA だより

第50号 (2011年9月号)

発行：一般社団法人 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

事務局：〒260-0022 千葉市中央区神明町 13-2-104

電話：043-244-9091 FAX：043-244-9094

E-mail：info@chiba-mankan.jp

 URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇会長挨拶(7,8月理事会報告他)	会長 磯野 重三郎	1
◇部会・委員会の活動報告		
◆事業部会	部会長 赤祖父 克介	2
◆研修研究部会	部会長 大滝 純志	2
	片山 次朗	4
◆広報部会・HP委員会	部会長 辻根 健司	5
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 野口 直樹	5
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	6
◆総武支部	支部長 小出 進一	7
◇活動トピックス(印西市管理士派遣制度)	船橋北総支部長 岡本 洋	8
◇賛助会員紹介	(株)ラクシー	8
◇お知らせ		9

◇会長挨拶(7,8月理事会報告他)

会長 磯野 重三郎

会員の皆様7月2日に退院いたしました、長い間ご迷惑をおかけしたことをお詫びいたします。未だ体調が万全とはいかないまでも、徐々に体調を整えているところです。



平成23年度第1回の理事会報告を致します。尚、7月の理事会はちょうど退院の日にあたり欠席でした。前回のCMAだよりに書いたと思いますが、今後のCMAの「めざす方向」として、マンション管理士が業として立ち行くために、CMAが会員に対して支援ができる組織体制を見直していくことを検討していきたいと思っています。

7月、8月の理事会で今年度の役員体制が決まりました、会長磯野(再任)、副会長吉澤(再任)・川添(再任)・赤祖父(新任)、支部長野口(東葛支部(再任))・岡本(船橋北総支部(新任))・小出(総武支部(新任))、事務局長榎本、総務部会長古川、会計担当理事五崎・渡辺、事業部会長(旧業務部会)赤祖父、広報部会長辻根の各氏が就任いたしました。

理事全員が何らかの部会に所属することとなり、今後の目標に向かって、新しい体制で今後のCMAの組織を構築していくため、多様化しているマンション管理の状況を基に議論を重ね、今年度中には方向性を確立できるよう努力したいと考えています。

9月以降、セミナー・相談会が目白押しです、今まで以上にもう一步踏み込んで、管理組合の目線でセミナー・相談会に取り組むことを望みます。

日管連関係として、8月30日(火)にホテル銀座ラフィナートにて定時総会を開催します、被災マンションの復旧・復興に対する提言や日本マンション管理士会構想の提言等がなされます。国交省関連では補助事業が未だ決定されてなく、マンション管理士研究会、合同研修会（仙台会場）、全国での電話相談等が始められず、今年度の行事予定が思うに任せない状況にあります。

◇部会の活動報告

◆事業部会

部会長 赤祖父 克介

8月の理事会にて、業務部会の名称を改め事業部会と改編し、併せて部会長を不肖、小生がその任に当ることとなりました。

未熟者ではありますが、皆様のご指導で努力して参る所存です。つきましては、事業の推進担当者を下記のように決めましたのでお知らせ致します。何卒宜しくお願い致します。

事業部会所掌事項		備考
項目	推進担当者(敬称略)	
1. マンション管理組合の役員又は区分所有者等に対し行う助言、指導そのたの支援に関する事項	1. 全員	各支部長は全項目に亘り必要に応じて、援助・協力する。
2. マンション管理に関する相談会及び講習会等の実施に関する事項	2. 各支部長	
3. 新規事業計画の策定及び取纏めに関する事項	3. 部会長 中西	
4. 官公庁、(財)マンション管理センターその他関係諸団体との業務に関する事項	4. 部会長、中西	
5. 会員の業務の改善及び拡充強化に関する事項	5. 川添	
6. 支部との連携調整及び支部相互間の情報交換・援助に関する事項	6. 部会長 川添	
7. 行事实施の管理に関する事項	7. 野間	
8. 事業部会、収益金、支払に関する事項	8. 中西	
9. Q/A のフォローアップ	9. 川添	

◆研修研究部会

部会長 大滝 純志

会員から研究テーマを募集して活動してきた研究部会ですが、昨今、研究テーマの応募がなく活動が停滞する状況になってきました。

しかしながら、「マンションの管理運営に関する調査研究」は定款に定める事業であり今後も継続すべき

ものであり、また、「会員の専門性の向上に関する研修及び情報交換」事業のテーマとして研究成果を活用して効率的な事業運営を見込めることから、研修部会と研究部会を統合し研修・研究部会として従前の業務を遂行することとしました。6月総会で報告した研修部会と研究部会の活動を実施します。

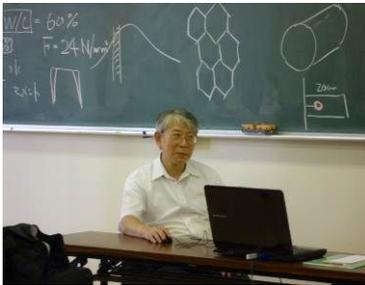
1. 研修会開催（今年度内に4回の開催を目指す）
2. 新入会員研修会の開催
3. 研究テーマの募集、研究活動

研修テーマに関するご意見・ご要望並びに取り組みたい研究テーマをお持ちの方は、随時、事務所宛てにご連絡ください。（一旦事務所当番が預かり、研修・研究部会へ取り次ぎます。）

『平成23年度第1回研修会報告』

部会長 大滝 純志

平成23年度第1回研修会を7月17日(日)13時30分より16時まで千葉市中央コミュニティセンター6階 講習室4で開催しました。今回は、千葉工業大学教授の池永博威先生をお迎えし、「マンション建物外壁の劣化防止のためメンテナンスの考え方」と題して講演していただきました。当日は3連休の中間日でした



たが、25名の会員が参加しました。

池永先生は昭和41年に千葉工業大学の大学院に進学されて以来千葉工業大学でコンクリートを中心とした研究に携わってこられたそうです。建築材料としての見地からのコンクリート研究がご専門とのことで、コンクリートは原材料（セメント、水、骨材）の組み合わせにより多様なものをつくるのが出来るので研究の余地が尽きないとおっしゃっていました。

たとえば、コンクリート建物は取り壊しが大変ですが、30年後に脆くなるコンクリートを作ることも可能だそうです。

はじめに、鉄筋コンクリート（建物躯体）の劣化要因についてのお話がありました。主な劣化要因は、①中性化、②鉄筋の腐食、③ひび割れ、④強度劣化です。

① 中性化

コンクリートは元来アルカリ性ですが、大気中の二酸化炭素と反応して中性化が進行します。表面から内部へ向かい中性化が進行しますが、内部への進行速度は時間の経過とともに遅くなる（最初の1年で1mmの深さまで中性化が進行したとしても、2年は進行速度が落ちるので2年後に2mmまで進むことは無い）。また、中性化したからといって、コンクリート自体の強度は低下しない。しかし、内部の鉄筋に接する部分まで及ぶと鉄筋がさび易い（②の劣化要因を招く）環境になる。調合時の水・セメント比が小さい（水の混合量が少ない）コンクリートほど中性化しにくく、表面をタイルや塗膜で覆うことで中性化の進行が遅くなる。

② 鉄筋の腐食

アルカリ性のコンクリートの中で鉄筋は不動態被膜に守れている。コンクリートの中性化によりこの被膜が破れ鉄筋が酸素や水分と反応して腐食する。塩分も不動態被膜が破壊するので、長期間潮風にさらされる海岸近辺では鉄筋腐食に注意が必要。鉄筋腐食の対策としては、水・セメント比の小さいコンクリートを使用すること、表面をタイルや塗膜で覆うほか、電気処理により腐食とは逆の化学反応を起こす方法がある。ただし、電気処理はコスト高のため一般の建物に用いられることはない。

③ ひび割れ

水・セメント比が大きいかほど乾燥時のちぢみが大きくひび割れが出来やすい。0.3ミリ以上のひび割れには注意が必要。ひび割れ部からの酸素・水分・塩類の浸入が鉄筋の腐食の進行を早める。

④ 強度劣化

一般的にコンクリートは経年するほど強度が高まる。しかし、アルカリ骨材反応、凍害、火災はコンクリート強度を弱める。

水・セメント比が小さいセメントが中性化、鉄筋の腐食、ひび割れに対する劣化は少ないが、これらは建設時に使用するコンクリートの品質で決まるので、残念ながら建築後の購入者がなんとかできることではありません。適正な水・コンクリート比の材料を使用することや鉄筋へのかぶり厚を確保するなど、建設時にしっかりと造ることが建物外壁の劣化を防止対策として重要で、業者のモラルに負うところが大きいそうです。



劣化要因のお話が続いて、劣化状況の調査に関するお話をしていただきました。過去に先生が過去に実施した調査では以下の傾向がみられるそうです。

- ① コンクリート表面のトラブルは築後6年経過したところから増えてくる。
- ② タイル張りの外壁内部のコンクリートの中性化は45年経過しても40mm（かぶり厚）まで進行しない。

③ 海岸付近（海岸から2km程度内陸まで）の建物で潮風の影響が出てくるのは30年後くらいから。

④ 東北・北海道地方の塗膜の劣化進度は、関東・東海・中国地方の三倍（寒暖差が大きいため）。

先生のお話から感じることは、コンクリートは思った以上に丈夫だということでした。表面的なトラブルが生じても致命的な劣化に至るまでには長い時間がかかります。建設時にしっかりと造られていれば、コンクリートの性能を回復するための外壁改修工事は、異常を発見してから実施検討を開始しても大丈夫そうです。外壁改修の周期は、コンクリート劣化状況より、外観の汚れ具合で検討するのが現実的なようです。結局は、どのくらい綺麗に保つかという居住者の意識（合意形成）が大切なのだと思います。

『23年度新入会員研修会』

研修研究部会 片山 次朗

7月31日（日）船橋市東部公民館にて、本年度のCMA新入会員研修会を開催しました。この研修会は、平成22年7月以降にCMAに入会された会員を対象にしたもので、7名の新入会員の方が受講されました。



研修会では、ひさしぶりにCMAの行事に出席された磯野会長のあいさつの後、吉澤副会長より「新マンション管理士の心得」について解説がありました。内容は、CMAの概況、マンション管理士の義務等、業務を行う上で参考となる資料、無料相談会などを開催した場合の相談業務にあたる際の留意事項、マンション管理士保険や、国土交通省やマンション管理センターのサポートなど、幅広いもので、最後に「恥ずかしいマンション管理士」として、こうはならないようにと

いう注意事項が添えられました。

休憩の後、グループに分かれて、ペット問題の相談事例を扱った模擬相談会を行い、その講評を行って研修会を終了しました。

今回参加された会員の皆さんが、マンション管理士として第一線で活躍され、また、CMAの活動を支えていただくことを祈念いたしております。

◆広報部会・HP委員会

部会長 辻根 健司

先般の理事会報告のとおり、広報部会とHP委員会は一体となって活動しますので宜しくお願いします。
今年度の活動は、6月の総会で報告しました以下の4つの課題について、会員各位のご理解とご協力を得ながら取り組んでいきたいと考えています。

1. CMAだよりの隔月発行

CMAだよりは、早や50号を発刊する歴史となりますので、これまで同様に士会内外に向けた情報発信ツールとして継続していきます。本50号より、少し内容をリニューアルしましたが、皆様のご意見や情報提供を頂きながら、より充実したものにしていきます。

2. CMAレポートの毎月発行

CMAレポートは、会員向け限定の技術情報提供ツールとして、継続して発行していきますので、皆様のご意見や情報提供を歓迎いたします。

3. ホームページの随時更新

ホームページは昨年のリニューアル後、広く内外に向けた総合情報の発信ツールとして大いに機能していますので、引き続き有効に機能させるため常に最新情報となるよう努めます。

今回、HP委員会のメンバーが新たになったことで、きめ細かな情報更新が出来るよう掲載項目ごとの担当制としましたので、その変化にはお気づき頂いていると思います。

4. 新入会員へのPR強化

ホームページを通じて未加入者へのPRを行っています。本年はこれを強化し実施していきます。

◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 野口 直樹

(野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、市川市、浦安市、及び近隣地区)

■ 支部例会報告

7月8日(金) 退院直後の磯野会長の出席と総武支部副支部長の辻根会員の特別参加を含め17名出席の例会でした。

6月26日(日)には流山市相談会、我孫子市相談会、松戸市セミナーの行事が重なりましたが、総武支部会員の応援を得て無事終了したことが報告されました。総武支部のみなさま、ありがとうございました。

8月12日(水) 猛暑の中、12名出席の例会でした。

支部年間行事の中でもメイン行事でもある9月18日開催される「東葛地区管理組合交流会」について、内容の検討や開催に向けた準備の打ち合わせをしました。

■ 行事活動報告

6月26日(日) 流山市相談会 1組合1件の相談がありました。

我孫子市相談会 2組合2件の相談がありました。

松戸市セミナー・相談会 14組合21名のセミナー出席と6件の相談がありました。

7月24日(日) 流山市相談会 1組合1件の相談がありました。

7月24日(日) 柏市セミナー・相談会 4組合5名のセミナー出席と2件の相談がありました。

■ 今後の活動予定

- 8月28日(日) 流山市相談会に相談員派遣
 9月7日(水) 松戸市相談会に相談員派遣
 9月10日(土) 市川市セミナー 南行徳市民センター 午後1時30分より
 講師 マンションコミュニティ研究会代表 廣田信子氏
 9月18日(日) 東葛地区管理組合交流会 千葉県福祉ふれあいプラザ 午後1時30分より
 9月25日(日) 流山市セミナー・相談会
 10月5日(水) 松戸市相談会に相談員派遣

◆ 船橋北総支部

支部長 岡本 洋

(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区)

紙面をお借りして支部長就任のご挨拶をいたします。

7月理事会で前任の赤祖父さんに代わり船橋北総支部の支部長を拝命することになりました。

当支部も初代支部長の渡辺さんから池田さん、赤祖父さんと私で4代目となります。先輩諸氏が築かれた支部担当地区の7市に対するセミナー・相談会等のアプローチや支部会員対象の勉強会等の取り組みを引き続き行くとともに、これらの行事が管理組合から信頼され、業として結びつくように会員の皆様と知恵を出し合いと考えています。

至りませんが一生懸命努めます。ご支援ご指導の程宜しくお願い致します。

■ 支部例会報告

8月21日(日) 船橋市東部公民館 15:00～17:45に開催し、以下のテーマについて
 活発な意見の交換をしました。

- (1) 7月、8月の理事会報告
- (2) 23年行事について
- (3) 印西市マンション管理士派遣事業の報告
- (4) マンション問題勉強会

テーマ： 標準管理規約の改正について 五崎 和夫さん
 : 組合運営の疑問点等について（事例研究） 赤祖父 克介さん

- (5) 次回の支部例会開催予定

日時：23年10月16日(日) 15:00～約2時間半

会場：東部公民館 第一集会室 支部会員のご参加をお願いいたします。

■ 23年度の行事予定の報告及び確認

開催日	名称	参加者	講師	講師
6月5日(日)	成田市セミナー・相談会	5管理組合 11名	五崎:標準管理規約改定他	岡本:損害保険について
6月26日(日)	佐倉市セミナー・相談会	2管理組合 3名	五崎:標準管理規約改定他	損保ジャパン:地震保険他
7月3日(日)	八千代市セミナー・相談会	3管理組合	五崎:標準管理規約改定他	損保ジャパン:地震保険他

	談会	8名		
9月11日(日)	県主催 船橋セナ ー・相談会		廣田信子：震災体験から学 ぶ防災コミュニティ 吉澤邦彦：管理組合と防災の在り方	仲間妙子：震災時活動マニ ュアル作成の手引き
10月23日 (日)	印西市主催 セナ ー・相談会		廣田信子：震災体験から学ぶ防災コミュニティ（註）表題は 船橋セナーと同じですが内容は異なるということです。	
11月6日(日)	鎌ヶ谷市セナー・相 談会		野間：建築士から見た「災 害に強いマンション」	五崎：標準管理規約改定他
11月26日 (土)	白井市セナー・相談 会		吉澤邦彦：管理組合と防災 の在り方	岡本：定期総会開催時のフェ ックポイント
平成24年 2月12日(日)	船橋セナー・相談会		未定	

◆総武支部

支部長 小出 進一

(千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市他)

■行事活動報告

1. 7月15日(金) 支部例会 出席者 17名 18:30~20:00

通常連絡・調整と7~8月行事と役割分担を確認した後、今月は辻根副支部長から他支部の活動状況について紹介があり、今後も積極的に他支部の活動に参加して、参考になる点を総武支部の活動に反映していく事にしました。勉強会は小出支部長を講師にして、「管理会社の見直しは何故必要か」のテーマで実施しました。恒例の懇親会は中村前支部長の慰労会をかねて、大勢で楽しくやりました。

2. 8月7日(日) 第19回千葉市マンションセミナー・交流会 13:00~16:00

CMAの他、4団体との共催で「マンションの再生」のテーマで千葉大学大学院の小林秀樹教授に講演をお願いしました。建て替えを検討している管理組合にとっては大変興味深かったようで、講演後に多くの質問がありました。また、セミナーの後の管理組合交流会では「役員のなり手不足」「役員報酬」「管理委託費」等をテーマに活発な情報交換が行われました。



3. 8月25日(木) 千葉市稲毛区相談会 10:00~14:00

今回は3件3名から相談を受けました。1件目は「エレベーター改修計画の合意形成について」、2件目は「管理会社の変更、長期滞納、大規模改修」と盛りだくさんの内容であり、理事長が一人で頑張っておられるので、他の理事を巻き込みながら進めたいと思いました。最後の3件目は「管理会社の変更」でした。既に複数の管理会社から見積りも取得して、管理会社を絞り込む段階に来ている様子で、色々なところから情報収集する一環として相談に見えたようです。相談員は中村、藤田、辻根、小出会員の4名で対応しました。

■今後の活動予定

1. 9月16日(金) 18:30～20:00 総武支部9月例会
2. 9月17日(土) 13:00～16:00 市原市セミナー&交流会
3. 10月27日(木) 10:00～15:00 千葉市若葉区相談会

◇活動トピックス(印西市マンション管理士派遣制度)

船橋北総支部長 岡本 洋

平成23年度より印西市でのマンション管理士派遣制度がスタートしました。

この派遣制度は、印西市からの要請により(社)千葉県マンション管理士会が有料で業務受託として契約を結んでおります。

特徴は、印西市が年度始めに市内の全マンション管理組合宛にセミナー・相談業務の申し込みアンケート募集を行い、それに基づき年度計画を立てて実施するというものであります。年総枠は、相談会8回、セミナー行事1回であります。状況によっては再募集も行われますが、今年度はもうすでに相談会1回しか空きがありません。その様な意味で、年度を通して管理組合からのリクエストベースで管理士を派遣する。との実施の形態は取っておりません。取纏めと印西市との折衝窓口役として、聞き慣れない言葉ではありますが、会より主任技術者を指名し、その任に渡辺理事がっております。

印西市は市内の約3割の所帯数がマンション居住者でもあるとの事情もあり、日頃からマンション管理士の行事活動に深い理解と支援も頂いて参りました。管理士会も、数年にわたる提案や働きかけをやってきまして、やっとこのような制度が実を結びました。

船橋・北総支部は七つの市を担当しておりますが、今回、有料のマンション管理士派遣制度は白井市に続き印西市と二市になりました。

これらの派遣制度は当面、船橋・北総支部メンバーを主体に運用して参りますが、いずれは管理士会全会員皆様のご助力も必要になるかと思っております。

その節は何かとご協力のほど、宜しくお願い致します。

◇賛助会員紹介

株式会社ラクシー

弊社は大規模修繕工事を専業とする施工会社です。千葉県松戸市の本社を中心に関東一円で、多くの建物に関わらせて頂いております。

弊社のポリシーは修繕工事先にあるお客様の満足です。例えば、お子様や女性の居住者様も親しみやすい「柔らかく気の利いた現場づくり」で工事中もなるべく普段通り過ごして頂く工夫、「検査専門部署の設置」や「役員巡回検査」によって品質及び顧客満足に対して現場によってムラが出ない指導の徹底、そしてアフターメンテナンスまで一貫してお客様の満足を大事にしております。その他「工事の見える化」として、工事状況写真や工事のお知らせ等を日々更新する専用WEBサイト『工事進捗情報サービス』等、ハード面である技術・品質はもちろんのこと、ソフト面も自信を持ってご提供しております。

また、新サービスとして『修繕工事 de お得計画』を開始致しました。よく管理組合の皆様から、「ランニングコスト削減や省エネ化等、より資産価値の高いマンションにしたい」という想いはあるがコンサル費用の



捻出が難しい」とお話を伺うことがあります。

そこで大規模修繕工事のタイミングに合わせ、建物のトータル的な見直しもご提案させて頂くことに致しました。修繕工事の調査もかねて行うため、一次診断は無償となり、気軽に診断を依頼して頂けます。改善工事も修繕工事と同時に行い、費用を抑えつつもマンションに合わせオリジナルで最適なリニューアルが実現出来ます。



【連絡先】株式会社ラクシー

住所：千葉県松戸市紙敷 1009

TEL：0120-55-2028、URL：<http://www.ruxy.co.jp/>

◆◆ お知らせ ◆◆

■ Q & A 第二版の発行



マンション管理に関するQ&A第二版を発行しました。第一版に続いてマンション管理の様々な問題について分かり易く解説していますので活用ください。

■ 理事会の日程

- 1. 次回理事会開催：9月 3日（土）13：30～ 千葉中央コミュニティーセンター
- 2. 次々回理事会開催：10月 1日（土）13：30～ 松戸勤労会館 予定

◆◆ 編集後記 ◆◆

広報部会 辻根 健司

本号より編集担当することとなりましたので宜しくお願いします。

23年度も新たな体制で理事会がスタートし、また多くの新入会員の方々をお迎えしていますので、活力のあるCMA活動が期待されていると思います。

本号では、皆様にごできるだけ多くの情報をお伝えたく、各部会の取組み、活動トピックス、賛助会員紹介などを盛り込んでみました、当面は試行錯誤になると思いますが、誌面の充実に向け皆様からのご意見もお寄せください。

