

CMA かきより 第5 1号 (2011年 11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:広報部会

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 磯野 重三郎	1
部会長 大滝 純志	3
部会長 辻根 健司	3
支部長 野口 直樹	4
支部長 岡本 洋	5
支部長 小出 進一	5
東葛支部 中西 博	6
(株)エステック建築計画工房	7
	8
	部会長 大滝 純志 部会長 辻根 健司 支部長 野口 直樹 支部長 岡本 洋 支部長 小出 進一 東葛支部 中西 博

◇会長挨拶(9,10月理事会報告他)

会長 磯野 重三郎

9月3日(土)・10月1日(土)開催の理事会報告を致します。

新入会員; 竹之内光基氏 (印西市)、退会会員 5 名、芝 静雄氏 (八千代市) がお亡くなりなりました、心よりご冥福をお祈りいたします。



*この2~3ヶ月総務部会より弔意、公印、旅費支給に関する細則類の提案がありましたがもう少し時間をかけて検討することといたしました。

*管理組合の意識向上の新しい試みとして、管理組合役員を対象に有償のセミナーを 開催してはとの提案がなされ、議論の結果、①定款には抵触しない、②営業活動では ない (特定の管理組合が対象ではない)、③単年度の計画ではなく継続的なセミナーと すべき、との結論に達し、3ヶ月後を目途に事業部会で具体的な基本計画の作成をす ることと致しました。できるだけ早い時期に具体化を目指していきたいと考えていま す。

- *10月の理事会の最後に30分ほど「住宅金融支援機構」より講師を招き今年度より一部変更となった「すまい・る債」の説明会を行った。今年度の申し込みは10月13日迄ですが、管理組合の積立金の有効な資金運用のひとつとして、セミナー等で管理組合の要望に応えられるようにと思っています、尚、資料は事務所にあります。
- *重松事務所のスタッフが増え、現在の事務所が手狭となり、事務所で打合せができるように隣の貸室を借りることを検討しています。
- *第2回研修会 10月19日(月) 長谷エライフ研修センター見学会
- *10月4日(火)賛助会員との交流会開催、今後は月1度の定例会にしていくつもりです。
- *日管連関係として、8月30日(火)定時総会を開催、「被災マンションの復旧・復興に対する提言」8項目を決議し、国交省他各所に発信いたしました。総会で決議した「今後の日管連のあり方についてどうあるべきか」の検討委員会を立ち上げ、検討を始めました。
 - 9月20日国交省より、今年度の補助事業33団体35案件の応募に対し、日管連を含む6団体の採用が発表され現在交付申請中です。日管連としての今年度の補助事業の業務は、
 - ①マンション再生相談対応ネットワーク構築 主要6都市にて電話相談10月17日~2月末
 - ②専門家派遣出前相談体制整備事業 相談会での再生相談に対し総会等に管理士の派遣
 - ③被災マンションを含むマンション再生に向けた長期修繕計画、積立金の説明事業
 - ④専門家育成事業 実務研修会 10 月 30 日東京、以後全国で、合同研修会 11 月 10 日仙台 発表が遅れ日程的に相当タイトですが、会員の支援と協力をお願い致します。
 - このたよりが手元に届く頃には「実務研修会」が終わっている頃ですが、震災の現地見学会も予定している仙台での「合同研修会」とともに、他の会の管理士との貴重な意見交換の場でもありますので、多数の CMA会員の出席を期待しています。

マンション管理士賠償責任保険に第三者管理者管理も対象にすることを検討しています。

その他として、明治学院大学において、11月4(金)「市民公開シンポ」、5(土)・6(日)「日本マンション学会第20大会」が開催されます。私は日本マンション学会に管理士制度ができる前の平成13年青山学院での東京大会以後、毎年大会には出席しマンション管理士実務委員会、マンション行政取組委員会の2つの分科会で4~5の論文を寄稿致しました。いろいろな人と知り合うことができ、現在の私があるのはマンション学会の影響が多分にあると思っています。年会費1万円ですが、年に1度の大会及び年2冊の学会誌【マンション学】が発行、マンションに関して法律から管理運営まで幅広く論文が掲載せれ、学会誌だけでも年会費の価値があります。10名ほどのCMAの会員も入会しています、私見として、マンション学会に参加されるのも自己研鑽のひとつではないかと思われます。

以上

◇部会・委員会の活動報告

◆研修研究部会

部会長 大滝 純志

『平成23年度第2回研修会報告』

10月19日水曜日に平成23年度第二回研修会を開催し(株)長谷エライフの研修センターを見学しました。

ここでは管理会社長谷エコミュニティの管理員(長谷工では LM:ライフマネージャーと呼ぶ)や清掃員(同じく CS:クリー ンスタッフ)の方々を中心に、年間約4千人が研修を受けている そうです。そのうち約1千人は長谷エグループ従業員以外の人を 対象とした外部研修の受講生とのことで、私たち部外者の見学に も積極的に応じていただけました。研修センターは週末は休日の ため、今回の研修は平日開催となり、研修センターの場所も都内



大田区と遠方だったこともあったせいか、参加者は9名にとどまりました。

研修センターに滞在した時間は、15 時から 17 時までの 2 時間程です。始めの 40 分間で研修センターの概要と同センター内にある「アウル 24 センター」の説明を受けました。その後、まるでマンション設備の展示場のような管内を見学させてもらいました。

「アウル 24」とは、マンション(賃貸共同住宅を含む)の専有部で発報された火災・ガス漏れ・非常押しボタン等の警報や、受水槽・エレベータ等の共用施設警報を 24 時間 365 日監視するサービスです。東京と大阪の 2 拠点で全国約 19 万戸の監視を請負っているとのことでした。緊急警報を受信した場合は、提携する警備会社に駆けつけを依頼する体制になっています。

研修センターには、実物のマンションと同じように造られた管理人室や住戸がありました。ただし、管理 人室にはたくさんの警報表示盤が取り付けてあります。複数メーカの新旧両タイプの機種を設置して、どこ



のマンションの警報表示盤にも対応できる管理人を育成するためだそうです。住戸部分は、床下や天井裏など日頃見る事ができない所が見えるようにしてありました。火災警報ボタンを押して鳴ったベルの止め方を教えてもらったり、スプリンクラーの放水を見せてもらったりと人が住んでいるマンションではできないことをたくさん体験でき、ここで研修を受けることで非常時の対応力が上がることを実感しました。最近は、居住者の高齢化に対応して、AED をはじめとした救命や認知症の方との接し方なども研修カリキュラムに取り入れているそうです。

会議室での座学研修は聞くことが主になりますが、見たり触ったりが主だった今回の研修は、いつも以上に記憶に残る研修でした。参加しやすくするための工夫を考えたうえで現場見学型の研修会をまた企画したいと思います。

◆広報部会・HP委員会

部会長 辻根 健司

CMA だよりや CMA レポートは予定通り発行しています、内容についてご意見がありましたらお寄せください。これらは会員の皆様の情報ツールとして活用いただくようお願いします。

ここ3ケ月で HP 委員会を2回開催しました、主にCMA ホームページの情報内容や情報鮮度について精査し、改善すべき項目が明らかになってきましたので順次改訂をしていきます。

◇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

9月9日 (金) 17名が出席し、理事会の報告と 9,10 月の支部活動の打合せをしました。 9,10,11 月は各地の相談会、セミナーが目白押しで各会員の協力を要請しました。

10月14日(金) 14名および賛助会員1社の出席がありました。理事会報告のあと、10月、11月の各地のセミナー、相談会の打合せをしました。また、10月19日(水)研修部会主催の研修会および10月30日(日)開催の日管連マンション管理士実務研修への参加を呼びかけました。後半は大規模修繕工事を専門とする賛助会員(株ラクシー)の会社PRと活発な質疑応答があり、相互理解を深めました。

■ 行事活動報告

8月28日(日) 流山市相談会に相談員派遣。2組合2件の相談がありました。

9月10日(土) 市川市セミナー 南行徳市民センターで午後1時30分から開催しました。 12組合16名の参加と10名の支部会員が出席しました。 コミ研代表 廣田信子氏の「震災体験から学ぶ防災とコミュニティ」の講演には参加 者が真剣な眼差しで聞き入っていました。

9月10日(土) 東葛地区管理組合交流会 千葉県福祉ふれあいプラザ(けやきプラザ 我孫子市)で午後1時30分から開催しました。10組合10名の参加と11名の支部会員が出席しました。高見会員による「管理規約はこう変わった」のセミナーのあと、各組合で抱える問題を発表いただき、共通の問題である「役員のなり手がいない」「震災対応」について意見交換をしました。

9月25日(日) 流山市セミナー・相談会 3組合5名の参加。9名の管理士が個別相談に対応し、市 側からも担当者が3名出席しました。

■ 今後の活動予定

10月22日(土) 流山市相談会に相談員を派遣します。

10月23日(日) 我孫子市相談会に相談員を派遣します。

10月23日(日) CMA主催 松戸市相談会、セミナー、交流会を開催します。

10月30日(日) 柏市相談会に相談員を派遣します。

11月18日(金) 11月支部例会を開催します。

11月19日(土) CMA 主催 浦安市セミナー・相談会を開催します。 「震災活動マニュアル・マンションの防災を考える」講師は千葉商科大学客員研究員 の仲間妙子氏です。

11月27日(日) CMA・我孫子市共催のセミナー・交流会を開催します。 セミナー講師は「マンションの電気料金削減を考えよう」山田会員、「大震災と管 理組合の対応」北村会員が担当します。

12月 9日(金) 12月支部例会を開催します。

◆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)

■ 支部例会

10月16日(日) 東部公民館にて開催を予定していましたが、白井相談会等の行事と重なり、11月開催に延期しました。支部例会の予定を記します。

11 月例会: 日時: 23 年 11 月 20 日(日) 15:00~約 2 時間半、場所:船橋中央公民館 12 月例会: 日時: 23 年 12 月 18 日(日) 15:00~約 2 時間半、場所:船橋中央公民館

■ 千葉県主催:船橋セミナーの報告

9月11日(日)に千葉県主催:相談会及びセミナーを開催しました。午前中の相談会は参加組合5件11名、セミナー参加は16組合24名(相談会参加者を含む)、また管理士会からは総武、東葛のメンバーの応援を得て18名が参加しました。

今回はセミナーのテーマを震災にしぼって様々な観点から講演を願いましたが、アンケート等を確認 しますとテーマ、講師、内容共に大変好評でした。

<講師及び演題>

○廣田信子:震災体験から学ぶ防災コミュニティー

〇仲間妙子: 震災時活動マニュアル作成の手引き

○吉澤邦彦:管理組合と防災の在り方

■ 23年度の行事予定

開催日	名称	講師	講師
10月23日(日)	印西市主催	廣田信子: 震災体験から学ぶ防災コミュニティー	
	セミナー・相談会	(註)表題は船橋セミナーと同じですが内容はバージョン	
		アップするとのことです。	
11月6日(日)	鎌ケ谷市セミナー・	野間:建築士から見た「災害	五崎:標準管理規約改定他
	相談会	に強いマンション」	
11月26日(土)	白井市セミナー・相	吉澤邦彦:管理組合と防災の	岡本:定期総会開催時のチエッ
	談会	在り方	クポイント
平成 24 年	船橋セミナー・相談	未定	
2月12日(日)	슾		

◆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)

■支部例会報告

9月16日(金) 18:30~20:30 出席者 13名 於:千葉市新宿公民館

理事会報告に加えて 8 月 25 日に実施した千葉市稲毛区相談会の結果等が報告された。また、討議事項では "総武支部の活動エリア拡大"や "受託業務の獲得"などが話し合われた。

勉強会は片山会員の"今、なぜ「コミュニティ」か"のテーマで実施。片山会員の説明の後、この問題に 対応するためマンション管理士としては、どのようなスキルを磨いていけば良いのか等について議論が交わ された。懇親会はいつもの"さくら水産"で11名の参加で実施。

■行事活動報告

1.9月17日(土) 13:00~16:00 市原市セミナー&相談会 於:市原市民会館

セミナーは6管理組合と市原市住宅課スタッフ合わせて11名の出席で、"管理会社の見直しがなぜ必要か" のテーマで小出管理士が講師となって実施。

その後の相談会では4管理組合からの相談に対応。"長期滞納問題"が2件、"長期修繕計画及び大規模修繕工事の進め方"1件、そして"自主管理への変更について"が1件でした。

相談員は榎本、辻根、片山、藤田、中村、小出会員の6名で対応。

2. 10月27日(木) 10:00~15:00 千葉市若葉区相談会 於:若葉区役所ロビー

4 管理組合からの相談に対応。"管理費の滞納問題"が 2 件 "ペット飼育の問題"が 1 件 "大規模修繕の取組み"が 1 件、の計 4 件。この他、違法駐車の問題については滞納問題と合わせて相談があった。市原市相談会でもそうであったが、相談会では滞納に関する難しい相談が増加している。マンション管理士として、それに対応できる知識や実務経験が必要になっている。

相談員は藤田、榎本、辻根、小出会員の4名で対応。

■今後の活動予定

1. 11月18日(金) 18:30~20:30 11月支部例会

2. 11月19日(土) 13:00~16:00 第20回千葉市マンションセミナー

3. 12月22日(火) 10:00~15:00 千葉市緑区相談会

◇活動トピックス(浦安市管理士派遣制度)

東葛支部 中西 博

平成 23 年度より浦安市において、定例相談会が形を変えマンション管理アドバイザー派遣事業がスタートし、この事業を千葉県マンション管理士会が業務受託することになりました。

震災の影響でスタートが遅れていましたが、8月から申込みの受付を開始、管理組合にとっては、派遣された管理士と無料で、色々な相談を行うことができます。

1回の派遣時間は2時間以内、管理組合にとっては同一年度1回まで、予算的には今年度12件を見込んでいます。

従来の定例相談に比べ、倍の時間を取り、具体的な相談に現れる事象以外にも、管理組合が内在している 課題を見つけ出し、より相談効果を高めようとするものです。

原則的には、東葛支部会員で運用していきますが、皆様のご助力が必要となったときには、ご協力のほど 宜しくお願い致します。

◇賛助会員紹介

(株)エステック建築計画工房

大規模修繕工事のコンサルタントをしており建築設計監理の仕事は35年になります。

建物修繕のコンサルタントの仕事で心がけていることは、この工事はなぜ必要で、誰のために行うのか、 そして公平に行われているか、という事です。

私の経験した中でお話いたしますと、あるマンションの専用部に設置されている分電盤がショートし、その住居内の家電製品がすべて壊れる事故が起き、その事が修理修繕部会に報告があり、委員の方々と事故の起きた理由と改善方法を検討することになりました。

その結果、分電盤の劣化が進んでいるだけでなく、現在の分電盤に義務づけられている保護装置が設置されていないことが分りましたので、今後も他の住居でも同じ事故が起きる可能性があると判断し、修繕積立金ですべての分電盤の更新を提案しました。

その後、理事会で承認され工事を行なう事が決定しましたので、同じ条件で見積のできる資料を作成し、 3 社に見積依頼を致しました。また、同時に理事の方からは管理会社を通して、他の会社に見積依頼をしていました。

修理修繕部会より依頼した 3 社はそれぞれ、A 社 9, 194, 220 円 、B 社 10, 185, 000 円 、C 社 17, 535, 000 円で工事見積が提出され、管理会社より推薦された D 社は 52, 340, 000 円で提出してきました。D 社は管理会社より特命で工事が受けられると判断したようです。ちなみに、総合的な判断の結果 B 社に決まりました。このような事もまれに起こり得ます。コンサルタントの仕事に意義を感じた経験でした。

私にとって一番は、管理組合の皆さんに信頼されて良い仕事が出来たと感じた時です。

受託実績例1

マンション (板橋区) 3 7 2 戸

平成16年 修繕工事

設計監理業務

平成19年 第2回大規模修繕工事

設計監理業務

平成20年 エントランス廻り改修工事

設計監理業務

| | 平成22年より 修理修繕専門部会1回/月コンサルタント業務契約

平成22年 住居分電盤更新工事

設計監理業務

平成 23 年 受水槽更新工事

設計監理業務



受託実績例2



マンション (浦安市) 2 2 7 戸

平成19年 機械駐車場改修工事

工事監理業務

平成21年 緊急修繕工事

設計監理業務

平成22年 第2回大規模修繕工事

設計監理業務

平成 23 年 設備改修工事

設計監理業務

平成 23 年 自転車置場・他外構整備工事

勃卦卧抽茶数

平成 23 年

長期修繕計画作成業務

∞ お知らせ ∞

■訃報通知

去る9月14日に船橋北総支部会員 芝静男様が逝去されました。 謹んでお悔やみ申し上げますとともに、故人のご冥福をお祈りいたします。

■マンション管理士法定講習の日程

- ◎マンション管理士は、5年ごとに登録講習機関が行う講習を受けることが義務付けられています。 以下に該当する方は、必ず受講されるよう手続きしてください!!
 - すでに登録後5年を経過したにもかかわらず受講されてない方
 - H18 年度に登録された方で、受講期限を迎える方
 - H18 年度に法定講習を受講された方で、再び受講期限を迎える方
- ◎講習開催日と申込受付期間

(開 催 日)

(申込受付期間)

- · 第1回: 平成24年1月12日(木)…平成23年12月1日(木)~平成23年12月15日(木)
- ·第2回:平成24年2月10日(金)···平成24年1月6日(金)~平成24年1月20日(金)
- · 第 3 回: 平成 24 年 3 月 3 日(土)···平成 24 年 1 月 30 日(月)~平成 24 年 2 月 13 日(月)
- ◎詳細はホームページを参照ください。URL:http://www.mankan.org/kosyu.html

■理事会の日程

1. 次回理事会 : 11月12日(土) 15:00~ 船橋中央公民館

2. 次々回理事会:12月 3日(土)13:30~ 千葉中央コミュニティセンター 予定

⋘ 編集後記 ⋘

記録的な猛暑の続いた夏も過ぎ、立秋を迎え一転して寒さが厳しくなってきました。各地から聞かれる初雪の便りも例年より20日ほど早いとのことです。皆さん寒暖の差に負けず健康でお過ごしでしょうか。

各部会の課題対応や支部のセミナー・相談会対応も多忙な日々が続いていますが、1件々を着実に取り組むことで実りある1年になると思います。

今号も前号に続いて、CMA の成果として活動トピックスが掲載されています、次号以降もこのような先例・好例となるような成果が掲載されることを心待ちしています。(広報部会 K.T)