

CMA だより

第54号 (2012年5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

◇会長挨拶 (3,4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
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 川添 保利	3
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	4
◆総武支部	支部長 小出 進一	4
◇活動トピックス (今号はお休みします)		
◇賛助会員紹介	ブライトワークス(株)	5
◇お知らせ		6

◇会長挨拶 (3,4月理事会報告他)

会長 磯野 重三郎

4月になったとはいえ、先日は爆弾低気圧による強風に見舞われ、寒暖の差も激しく、皆様体調管理には十分に気をつけて下さい。

平成24年度通常総会前3・4月の理事会報告を致します。24年度通常総会を6月10日(日)に昨年度と同じ船橋グランドホテルで開催することが決まりました。今年はCMA誕生10年目にあたりますので多くの会員の参加を期待しています。

ここ数年を振り返ると、通常のセミナー・相談会・交流会の開催回数は50回強と例年と変わりませんが参加者数、参加組合数とも順調に増え、マンション管理士が管理組合に定着してきているのではないかと考えてきています。

3,4月の理事会で通常総会の準備を手がけています。中期運営計画の3年目の今年は、Q&A第2版の作成、ホームページのバージョンアップ、新入会員加入説明会開催、賛助会員制度の充実等を。また、総務部会では「文書の取り扱いに関する細則」、

「印鑑取り扱い細則」等の制定及び改正の承認を行ってきました。課題としては、4月の理事会で新入会員3名、再入会1名、退会3名が承認され、会員数がここ数年80名台で動かず、何とか早く3桁に届きたいものです。又、今年度より会費を値上げして頂きましたが、財政状況が苦しい状況のままで、活動している会員の方に負担がかかり心苦しく思っています。



CMA誕生10年を記念して12月に「記念セミナー」を計画しています。尚、活動報告等については6月の通常総会で報告致しますので、会員諸氏の前向きな意見をお願い致します。

昨年末より計画していた管理組合役員対象とした【管理組合役員講座】は6月30日より土・日10日間、延べ40時間として講座の企画が出来ました、現在生徒を募集中で多数の応募を期待しています。

日管連関係としては、国交省主催「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」では、高管協と高住協の連名で「管理規約の改正等に当たっての管理組合財産保護に関する意見書」が提出され物議をかもしましたが、審議官等より否定的な見解が示されました、7月頃に標準管理規約改正案の策定を予定しています。第2回組織体制整備検討委員会ではフリートーキングで問題点の洗い出し作業を行っていますので、経過報告に関しては会報にてお知らせします。

4月からの東電の電力料金料の値上げについて、4月10日に民主党・経産省・消費者省に陳情書を提出し、4月2日と10日の2回、NHKよりインタビューを受け放映されました。

以上

◇部会・委員会の活動報告

◆事業部会

部会長 赤祖父 克介

管理組合役員研修講座の開催

管理組合役員を対象にした40単位の研修講座開催に向け、参加者の募集を開始しました。

1. 開催日時：平成24年6月30日～7月29日の（土）（日）10日間
午前10時～午後3時（1日4時間）
2. 会場：（株）ゆうか人材教育訓練センター（JR千葉駅東口 徒歩3分）
千葉市中央区新千葉2-5-1 千葉芳野ビル2F
3. 講座内容：基本コース（4単位）組合運営コース（14単位）維持管理コース（14単位）応用コース（8単位）を効果的に組み合わせた合計4コース40単位の総合実践講座
4. 定員：20名（交代受講可）
5. 受講料：24,000円（教材費込）
6. 講師：千葉県マンション管理士会所属のマンション管理士
7. 申込締切日：6月20日（定員になり次第締切り）

募集案内はCMAホームページに掲載しています。<http://www.chiba-mankan.jp/kensyu>

第四回賛助会員交流会

3月21日（水）、賛助会員3社3名、CMAより磯野会長はじめ6名が参加し、CMA事務所において第4回賛助会員交流会を開催しました。

今回の交流会は、国のマンション政策の動向（特に第三者管理者制度、マンション再生問題等）について、磯野会長より触れて頂き、下記のような話題や問題等の意見交換がなされました。

1. マンション学会は167市町村に対してマンションが抱える問題についてアンケート調査を行なった。
2. 高齢化・経年化等に伴うマンション再生問題、及びマンション改築の問題点等。
3. 高齢化等によるマンション居住者の住環境の維持・サービスの問題。
4. これら問題解決のための、マンション居住者のコミュニケーションについて。

最後に、今後も賛助会員交流会の隔月開催に向けて、参加者の予定を考慮した月曜日又は金曜日で調整す

ることとしました。

また、(株) 東京建物リサーチ仲間先生より弊会に対して、「千葉県マンション管理士会は、マンションの問題について、たえず管理組合及び組合員の視点から、問題を提起、考察していることに敬意をはらい、期待している」とのありがたい所感を頂きました。

4月の理事会で新たに賛助会員として、(株) サニコン社（本社・大阪・東京事業部）の入会が承認されました。水と環境を専門とするエンジニアリング会社であり、特に汚水や経年による給排水管の錆等のメンテナンス・管更生には長年の実績と聞き及んでおります。現在、賛助会員は6社となりました。

次の交流会開催は、6月1日(金) 18時より船橋近辺で開催予定です。

◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 川添 保利

(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

3月9日（金）午後6時30分～8時30分、会場 アミュゼ柏、13名

- 1) 支部「24年度行事計画」の内容について確認をしました。
- 2) 2月～3月の相談会について、相談応答者からの回答報告に続いて、出席者から他の視点からの回答例が出され活発に終始しました。
- 3) 週刊文春の記事「管理士顧問料等」について、関連情報を出しあって管理士の顧問問題を考えるよい機会となりました。

4月13日（金）午後6時30分～8時15分、会場 アミュゼ柏、12名

- 1) 24年度CMA経費予算(案)及び「管理組合役員向け研修」等に関する報告、質疑応答がありました。
- 2) 参加者アンケートの様式を見直し、今後反映していくこととしました。
- 3) 24年度「セミナーテーマ」は、自治体に対するテーマ提案を勘案した内容にしていくこととしました。

■行事活動報告

3月10日（土）市川市セミナー・相談会には、8組合（10名）が参加しました。

セミナーは、①「管理組合運営上の工夫」②「要支援高齢者に対する支援活動」、相談会では、滞納問題、役員のなり手不足、防災問題、給水方式問題等が提起されました。

3月11日（日）柏市セミナー・相談会には、2組合（2名）が参加しました。

セミナーは、①「管理組合向けマンション保険を見直そう」②「理事会の皆様お疲れさまです」、相談会では、滞納問題が提起されました。

3月25日（日）流山市相談会には、相談員2名で対応しました。

4月22日（日）我孫子セミナー・交流会には、4組合（5名）が参加しました。

セミナーは①「これからの管理組合・管理会社・管理員」②「標準管理規約に関する最近の動向」、交流会では、電気料金対応、理事会の活性化、ペット問題、役員の選任、自治会活動、委託契約書等の問題について、相互情報の交換をしました。

4月28日（土）流山市相談会には、相談員2名で対応しました。

■今後の活動予定

5月2日（水）松戸市相談会を開催します。

5月13日（日）柏市セミナー・相談会を開催します。セミナーテーマは①「管理会社の活用法」及び②「第三者管理者方式の導入に向けて」を予定しています。

5月27日（日）流山市相談会を開催します。

6月6日（水）松戸市相談会を開催します。

6月23日（土）流山市相談会を開催します。

6月24日（日）我孫子市相談会を開催します。

◆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

○4月例会：4月15日（日）15:00～ 船橋東部公民館にて 13名参加

今回から4月入会の脇田さんが参加され、また東葛支部の川添さんにお越し戴き、13名の方が参加されました。

例会では理事会報告として、6月30日から開催の管理組合役員研修講座について赤祖父さんから説明を伺いました。また、24年度のセミナーの講演テーマ、講師の確認をおこないました。

16:30からの勉強会では川添さんに「マンションの植栽管理と環境」について講演をお願いしました。植栽に関しては、なかなか聞くチャンスが少ないことから大変参考になりました。

例会終了後、有志で懇親会をおこない楽しい時間を過ごしました。

○次回の開催予定

日 時：24年6月17日（日）15:00 ～ 約2時間

会 場：船橋中央公民館 第9集会室

◆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

3月16日（金） 18:30～20:10 出席者 13名 於：千葉市新宿公民館

理事会報告に加えて、3月10日（土）に実施した千葉市美浜区セミナー・相談会の結果等が報告された。

勉強会は小出会員を講師に 「マンションにおけるトラブルとペット問題」のテーマで実施した。ペット問題はそのマンションに住む住民が、自分達のマンションの実態に合わせ解決策を見出すしかないともいえる問題である。その面でコミュニティの形成が重要であり、それにどうアドバイスするか？ マンション管理士として力量が問われるテーマであると感じた。懇親会は「築地日本海」で12名の参加で実施。

■行事活動報告

1. 3月10日（土） 13:00～16:00 千葉市美浜区セミナー&相談会

於：千葉市美浜区コミュニティセンター

セミナーには9管理組合11名が出席し、辻根会員の「管理規約改正のポイント」と片山会員の「防犯・

防災の観点からのマンション管理」の2テーマで講演を実施。相談会には3管理組合から高層マンションの大規模修繕工事、マンション購入時の留意点、消防計画等のテーマで相談があった。総武支部からは辻根、片山、榎本、小出、高橋、中村、藤田、斉藤会員の8名が参加。

2. 4月26日（木） 10:00～12:00 千葉市花見川区相談会 於：千葉市花見川区役所ロビー
申込みが1件あったが、申込者が時間に来訪されず中止。CMA総武支部からは辻根、小出会員が参加。

■今後の活動予定

- 1. 5月18日（金） 18:30～20:30 総武支部5月例会
- 2. 6月17日（日） 13:00～16:00 千葉市新任役員研修会
- 3. 6月30日（土） 13:00～16:00 千葉市中央区セミナー&相談会

◇賛助会員紹介

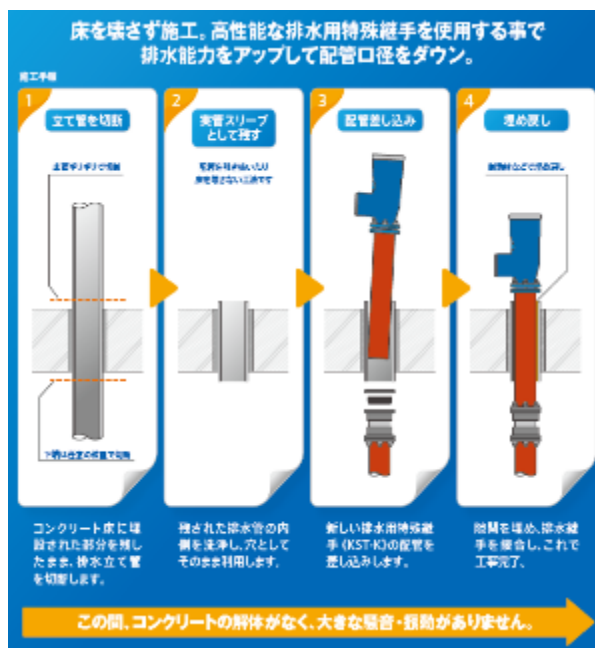
ブライトワークス(株)

当社は集合住宅等の給排水管のリニューアルに特化した企業で、特に合意形成の難しい専有部分の改修を得意としております。

これまでマンションの給排水管リニューアルの現場では、工事会社が工事のやりやすい、合意の形成も容易で、工事中も居住者の皆様があまり関心を示さない、室内に入らないで済む一般的に共用部分と呼ばれる配管ばかり工事されてきました。ところが、漏水事故の実態を見てみると実は太い配管の共用部分よりも細い配管の専有部分のほうが劣化は早く、漏水したときの被害も甚大です。マンション標準管理規約などによって専有部分は個人で、という線引きを専有部の給排水管にあてはめて考えてばかりいると各所で漏水事故が起き、健全で快適なマンションライフが実現できなくなります。

この現実を私どもでは『マンション給排水管改修工事の問題点！取り残された専有部』として真剣に受け止めてマンションにお住まいの皆様が安心してより快適で安全にすごしていただけるようにこれからも全力でサポートしていく所存です。

また、近年では専有部内に設置された共用部排水管の改修で必ず発生する**コンクリート床のはつり工事を無くした排水管更新工法**で特許出願もしております。マンションの給排水管でお困りのことがありましたら何なりとご相談ください。



◇◇ お知らせ ◇◇

■理事会の日程

1. 次回理事会：5月12日（土）15：00～ 船橋中央公民館
2. 次々回理事会：6月 2日（土）13：30～ 千葉中央コミュニティセンター 予定

◇◇ 編集後記 ◇◇

新年度となり、CMA発足10周年の記念すべき年がスタートしました。6月に開催する定期総会でお示ししますが、記念事業も企画されています。翻って管理士制度の在り方も、国交省WGの管理者管理方式の専門家活用や日管連WGのADR認証取得などの動きとともに、大きく変わり始めています。10周年を一つの節目として飛躍の年になればと思います。（広報部会 K.T）