



C M A だより

第56号（2012 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 赤祖父 克介

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（7, 8 月理事会報告他）	会 長 赤祖父 克介	1
◇会長退任挨拶	前会長 磯野 重三郎	2
◇部会・委員会の活動報告		
◆事業部会	部会長 赤祖父 克介	3
◆研修研究部会	研修研究部会 片山 次朗	4
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 川添 保利	4
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	5
◆総武支部	支部長 小出 進一	6
◇活動トピックス（印西市との連携）	船橋北総支部 渡辺 啓三	7
◇賛助会員紹介	東洋建設（株）	8
◇お知らせ		9

◇会長挨拶（7, 8 月理事会報告他）

会長 赤祖父 克介



会員の皆様、今年はCMA設立から 10 年、この間約 7 年間の永きにわたり比類なきリーダーシップで、当会の基盤固めと発展に多大な貢献をされております磯野前会長から、6 月に会長職を引き継ぎました。

「前会長には今後とも大所高所から当会を導いて頂きたい」との約束もさせて頂きました。

不肖私、前会長の人格・識見・行動力とは比べようもなく何かと至らぬ面も多々あるかと思いますが、何卒皆様方のご指導、ご鞭撻を切にお願い申し上げます。

平成 24 年度 7 月、8 月の理事会報告を致します。

7 月の理事会では、冒頭私より会長職就任にあたりその職責の重さについての所感を述べさせて頂きました。それは会の運営につき、財政面からの基盤充実の問題であります。ご存知のようにCMAは、現在約 90 名の正会員（休会除く）と賛助会員（7 社）から構成されております。現在、会費収入に比して当会事務所の維持・管理及び年間の行事活動等の支出は会費収入を超えております。その差額はどうしても事業収入をはじめとする寄付金等で運営していかなければなりません。「マンション管理士制度」が創設されて 10 年を経過、

千葉県下では皆様の定例的な地方公共団体（市）等における地道な活動によるセミナー・相談会を通じて、お陰様で「マンション管理士」がマンション管理の専門家として、地方公共団体の信任はもとより世間一般にも広く認知・普及されて参りました。今後のCMAの「めざす方向」として、事業収入等の拡大と意欲ある会員には、「マンション管理士業」として立ち行くための環境整備であろうと思われまます。今後のCMAには、そのための方策や支援でき得る補完的な組織体制の必要性も感じております。

私の会長就任による副会長の後任に、船橋北総支部の推薦で野間理事が副会長職に就任いたしました。それ以外の理事会運営をはじめとする役員体制は当分いじらないこととしました。当会では磯野前会長におかれまして、「日管連役職」の再推挙と、当会での呼称につき定款「顧問または相談役」の規定を準用し、「名誉会長」として呼称して頂くようお願いしているところです。また新たに廣田信子氏の入会及び飯田雄二氏（行政・学識経験者）の再入会を頂きました。会員全体の質的な向上・寄与はもとより、本人の意向も確かめ「顧問」として迎えたいと思っております。

8月の理事会では12月開催予定のCMA創立10周年記念行事に関し、記念誌の発行、セミナー開催等の企画案の紹介がありました。10周年記念事業が会員の皆様方にとってより一層の絆として結びつくこと念じてやみません。この場を借りまして皆様方のご協力・ご参加をお願いいたしておきます。

事業部会では、管理組合役員向け研修講座を「マンション管理の実践講座」と改編し組合役員のみならず関心のある方々の参加しやすい講座にモデル・チェンジし、少人数でも学べる講座として改編していきます。この講座は年間を通じて、着実に一步一步進めていきたいと考えております。

この誌面の発行日には終了しておりますが、日本マンション管理士会連合会は8月28日(火)13時30分よりホテル銀座ラフィナートにて定時総会を開催します。総会后、同場所で16時から懇親会が行われる予定です。日管連は国の期待と社会的使命による多くの問題・テーマを抱えております。

日管連に関する最近のホットニュースを紹介しておきます。

- ① マンション管理士組織体制整備検討委員会は、総会の提案に向けて検討している。
- ② 総会において、役員増員並びに組織改革（案）に関する議案が付議される予定。
- ③ 倫理規定分科会・ADR委員会は引き続き検討している。
- ④ 東電値上げ問題は、経産省に対し東電を適切に指導するよう申し入れた。
- ⑤ 合同研修会日程は平成25年1月20日8:40～17:00で決定。（会場は大宮ソニック市民ホール）

最後に、9月以降のセミナー・相談会は目白押しです。皆様におかれましては、組合員全体のための公正な管理組合運営目線でセミナー・相談会に取組んでいかれること要望いたします。以上

◇会長退任挨拶(6月10日退任)

前会長 磯野 重三郎



振り返ってみますと、私が平成17年6月総会でCMA会長に就任してから現在までの7年間の長きに渡り会長を務めてまいりました。何かあっという間の7年間のように思えます。2.5期5年間とばかりと思っていました。任期半ばですが、後任の会長に、幸い優秀で思慮深い赤祖父氏に就任していただき心強い限り

です。

私は昨年東日本大震災の日から、7 月初旬までの約 4 ヶ月弱、肺結核で入院し皆様に多大なご迷惑をお掛け致しました、自分で言うのも何ですが、非常に体力・気力・知力が衰え、これ以上皆様にご迷惑をお掛けすることは出来ないと思い赤祖父氏には、本当に申し分けないのですが、後任をお願いした次第です。

平成 14 年 12 月 8 日の設立総会では、会員数は 31 名、平成 17 年通常総会には 71 名（現在も会員で残られている人 25 名程度）現在の会員 88 名とここ 2～3 年殆ど 80 名台で殆ど動きません、何とか 3 桁にと努力してきたのですが、新しい人が入ると、その数と同じだけ退会することの繰り返しです。会員の増加がこれからの 1 つの課題と思われます。

世間的にはマンション管理士の存在の必要性が認められてきたことは間違いありませんが、判っていたはずなのに、人口・世帯数の減少、急速な高齢化社会、空き家、空き室の増加、既存住宅の流通の停滞化、住宅の確保に配慮を要する者への居住の安定確保、住宅に関するミスマッチの解消等々、現実面に直面した現在、その中にあるマンションの存在意義及びマンションの維持管理をどのようにしていくか、経済状況からして公に頼ることの出来ない現在、個々の管理組合・区分所有者で解決していくしかありません、管理組合を支援するマンション管理の専門家であるマンション管理士の責務は重く大切です。

今後は存在を認められた立場から、一步も二歩も踏み込みマンションに関する専門家としてその期待に応えることが求められています。結果としてマンション管理士の業としてのエリアを広げていくと思われます。

設立より 10 年、よくここまで来たものと自負をしていますが、ここまでが初期段階で本格的な活動期に入ったここ 2～3 年が CMA にとっての大切な時期に退任することは心苦しいのですが、ご容赦お願いいたします、CMA の活動には出来る範囲で助力いたします。

長い間御協力有難う御座いました。

追伸

この退任挨拶を書いている途中(6 月)に再度入院し、ご挨拶が遅れたことお詫びいたします。 以上

◇部会・委員会の活動報告

◆事業部会

部会長 赤祖父 克介

マンション管理の実践講座の開催

管理組合役員を対象に新たに 20 単位の実践講座を設け、参加者の募集を開始しました。

1. 開催日時：平成 24 年 11 月 10, 11, 17, 18 日の(土)(日) 4 日間
午前 10 時～午後 4 時 30 分 (1 日 5 時間)
2. 会場：千葉県マンション管理士会事務所(JR 本千葉駅 徒歩 7 分)
千葉市中央区神明町 13-2-104 (電話 043-244-9091)
3. 講座内容：組合運営コース(3 単位)組合会計コース(2 単位)維持管理コース(5 単位)管理委託コース(2 単位)リスク管理コース(4 単位)快適ライフコース(4 単位)を効果的に組み合わせた合計 6 コース 20 単位の実践講座
4. 定員：8～12 名(交代受講可)
5. 受講料：20,000 円
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：10 月末日(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>

第六回賛助会員交流会

この度、新たに東洋建設株式会社関東支店に入会いただき、賛助会員は7社となりました。

下記日程で第六回交流会の開催を予定しています。

日時：平成24年9月14日（金）18:00～20:00

場所：船橋市勤労市民センター3階 第二会議室（千葉市本町 4-19-6 電話：047-425-2551）

◆研修研究部会

片山 次朗

第1回研修会（第三者管理方式の導入に向けて）

7月16日（月）アミュゼ柏にて、本年度の第1回研修会を開催しました。テーマは「第三者管理方式の導入に向けて」で、講師を昨年度から日本マンション管理士会連合会（以下、日管連）のモデル事業研究委員会に参加しこの課題についての取り組みをされてきた古川会員をお願いいたしました。出席会員は、講師の古川会員を除き24名でした。



日管連 親泊会長

日管連で積極的に研究してきた課題である「第三者管理方式」テーマの研修を開催すること、しかもモデル事業研究委員会が作成した冊子「マンション等安心居住推進事業」を教材として使うことを知った日管連の親泊会長に急遽来場いただけることとなり、冒頭にご挨拶をお願いしました。

講演の内容は、「第三者管理方式」の意義、有用性などの解説から、導入に取り組んだマンションの事例をもとに、理事会の有無、管理委託型か自主管理型かで区分した4つのパターンについてのメリットと留意事項に続き、管理組合としての留意事項と受託する場合のマンション管理士のあり方に至るもので、今後マ



古川講師

ンション管理士として活動していく上で非常に有意義なものと感じられました。その後、参加者でこの内容に関連した活発な討議を行い、研修会を終了いたしました。

今後、マンションを取り巻く環境の変化からこの「第三者管理方式」も順次浸透していくものと思われます。会員の皆様が今後この方式のマンション管理に関わるこ

とがあった場合の参考にいただければと思います。



研修風景

◇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

7月13日（金）午後6時30分～8時10分、会場 アミュゼ柏、15名

1）赤祖父会長の出席があり、新任の挨拶に続いて10周年記念事業企画等に関する説明がなされ、相

互に情報交換の場となりました。

2) 7 月～9 月までのセミナー・相談会について、日程及びセミナー講師等について確認をしました。

なお、「4 市管理組合交流会」の今後の進め方については、行動提案がありましたので検討していくこととします。

3) 電力一括受電について情報交換をしました。付随する受電技術等の報告があり、相互に活発な討議ができました。

8 月 10 日（金）午後 6 時 30 分～8 時 15 分、会場 柏市内、13 名

1) 8 月～10 月までのセミナー・相談会の日程及び講師の確認をしました。

2) 例会のあとは、暑気払いに移りました。赤祖父会長の参加もあり、情報交換と相俟って、盛会のうちに終了しました。

■行事活動報告

7 月 4 日（水）松戸市相談会には、6 管理組合が参加しました。

7 月 22 日（日）柏市セミナー・相談会には、3 管理組合が参加しました。

セミナー 1 「管理組合の役割一入門編」大滝会員

セミナー 2 「マンションは自分たちで守ろう！」山村会員

8 月 1 日（水）松戸相談会には、首都圏会会員が対応しました。

8 月 26 日（日）流山市セミナー・相談会には、2 管理組合が参加しました。

セミナー 1 「管理会社任せにしないマンション管理」小田宮会員

セミナー 2 「修繕か建替えか、マンション再生への取組み」長谷川会員

■今後の活動予定

9 月 5 日（水）松戸市相談会 松戸市役所 9:00～

9 月 8 日（土）市川市セミナー・相談会 行徳公民館 13:00～

9 月 9 日（日）4 市管理組合交流会 我孫子けやきプラザ 13:30～

9 月 23 日（日）流山市相談会 南流山センター 9:00～

10 月 3 日（水）松戸市相談会 松戸市役所 9:00～

10 月 13 日（土）柏市相談会 柏市消費生活センター 10:00～

10 月 27 日（土）流山市相談会 東部公民館 9:00～

10 月 28 日（日）我孫子市相談会 我孫子市庁舎 10:00～

◆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）

■支部例会報告 8 月支部例会

8 月 26 日（日）15:00 より船橋市中央公民館 第 1 集会室において支部例会を開催しました。

(1) 7 月、8 月の理事会報告：特に管理組合役員研修会について報告

(2) 7 月 1 日開催の八千代市セミナーの実施報告

(3) 9 月以降のセミナーの打合せ実施

(4) 八千代市相談会の事例勉強会

■行事報告 八千代市セミナー・相談会の報告

7 月 1 日（日）に八千代市福祉センターでセミナー・相談会を開催しました。セミナーには 9 管理組合 16 名が参加、交流会でも活発な意見交換ができました。また 3 管理組合と個別相談会を実施しました。

■行事予定

○8 月支部例会

日 時：24 年 8 月 26 日（日）15:00 ～

会 場：船橋中央公民館 第 1 集会室

○セミナーの予定

開催日	開催地	セミナーのテーマ	セミナーのテーマ
9 月 9 日（日）	印西市セミナー・相談会	新任理事のためのマンション管理の基礎：渡辺啓三	大規模修繕工事の進め方：竹之内光基
9 月 30 日（日）	佐倉市セミナー・相談会	管理費等の滞納対策について：五崎和夫	マンションの建物点検について：野間一男
10 月 14 日（日）	成田市セミナー・相談会	管理組合の運営とコミュニティー：渡辺啓三	
10 月 28 日（日）	白井市セミナー・相談会	マンション居住者の高齢化対策：中西博	マンションの高齢化対策（建物設備の維持修繕について）：野間一男
2 月 10 日（日）	船橋市セミナー・相談会		

◆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

7 月 20 日（金）18:30～20:15 出席者 14 名、於：千葉市新宿公民館

赤祖父会長に参加していただき支部例会を実施。理事会報告に加えて、次月以降の行事についての役割確認等を行った。勉強会は藤田会員を講師に「こんな団地マンションの大規模修繕工事」のテーマで実施した。この団地は 17 棟、146 戸からなり、建物は木造 2 階建ての枠組壁工法連棟式のマンションである。特殊なマンションの大規模修繕工事の事例紹介ということで、活発な質疑応答が行われた。懇親会は“築地日本海”で 13 名の参加で実施。

■行事活動報告

1. 8 月 5 日（日）13:00～15:00 第 22 回千葉市マンションセミナー 於：千葉市生涯学習センター

千葉市、(財)マンション管理センター、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、千葉市マンション管理組合協議会、(一社)首都圏マンション管理士会及びCMAの共催で実施した。講演はマンションリフォーム推進協議会の村越章氏を講師にして「マンションの環境と省エネ」のテーマで行われた。管理組合の役員及び関係団体で合計 28 名の出席があった。総武支部からは 4 名が参加した。

2. 8 月 25 日（土）10:00～14:00 千葉市若葉区相談会 於：千葉市都賀コミュニティセンター

従来、平日の木曜日に相談会を実施していたが、今回、試験的に土曜日とした。その結果、5 管理組合 6 名の参加があった。相談テーマは管理規約改正、管理会社変更、長期修繕計画、損害保険、瑕疵問題等であった。総武支部からは相談者として 5 名が参加。

■今後の活動予定

1. 9 月 21 日（金）18:30～20:30 総武支部 9 月例会

2. 9 月 22 日（土）13:00～16:00 市原市セミナー＆相談会

3. 10 月 19 日（金）18:30～20:00 総武支部勉強会

4. 10 月 27 日（土）10:00～15:00 千葉市緑区相談会

5. 10 月 27 日（土）13:00～16:00 千葉県習志野セミナー＆相談会（県主催）

◇活動トピックス

船橋北総支部 渡辺 啓三

印西市役所との連携等について

印西市役所は、昨年度にマンション管理士派遣とセミナー・相談会などマンション管理支援事業を開始しました。これまでの経過等について以下簡単に紹介します。

印西市の人口は 92 千人で 52 千人が千葉ニュータウン地区の住人です。マンション管理組合は 40 組合、約 10,400 戸、居住者数は概ね 3 万人、その大部分が団地で千葉ニュータウン地区にあります。東京都心から電車で 40 分程度の郊外のベッドタウンとしてはマンション居住率がかなり高いと言えます。

1. 印西市役所へは船橋北総支部（当時は北総支部、支部長は小生）として、当初は既に先行していた東葛支部の活動にならいマンション管理士及びマンション管理における行政の役割等について「適正化法」及び「適正化指針」などをもとに PR をしました。その結果、市の理解と協力により円滑に後援を得て毎年セミナー・相談会を開催してきました。その際、市からは広報紙や HP への掲載、会場の無償提供等の支援を頂いております。

かたわらマンションに関する情報、提案等を行いました。例えば県内主要各市のマンション管理支援策に係る情報、県住生活基本計画におけるマンション管理に係る情報等、提案は毎年のように行ってきました。具体的にはマンション支援策の紹介、HP の整備・充実、管理組合の組織化支援、セミナー・相談会の主催あるいは後援事業の費用一部負担（共催化）、マンション管理士の派遣制度等についてです。提案にあたり特に留意したのは財政負担を出来るだけ軽減し、継続性のある内容となるよう心がけました。

2. 現在までに市が実施した事業等（関連情報を含む）

- ①平成 20 年に管理組合へアンケート調査を実施（内容等につき協力、集計結果の内容は市の HP に掲載）
- ②平成 21 年に隣接の白井市がマンション管理士派遣制度を創設
- ③平成 23 年に印西市は、マンション支援事業を立ち上げ。内容は
 - a マンション管理に関するセミナー・相談会の開催（年 1 回）
 - b マンション管理士派遣制度（年 8 管理組合、1 回 3 時間、相談及びセミナー出前）
 - c マンション管理組合の登録制度（市主催事業の案内）
- ④HP は特にマンション管理に関する情報の集約掲示と見やすさ、リンク先の充実、HP への積極的な誘導等について提案し、一部実施されています。

3. 今後の課題としては、

- ①マンション管理士派遣制度が継続的に管理組合に有効に活用されるよう内容・運営を進化させること
 - ②管理組合の連携化を誘導すること
 - ③登録管理組合の加入率を大幅アップさせること
- 等です。

以上

◇賛助会員紹介

東洋建設(株)

この度、賛助会員となりました東洋建設(株)でございます。今後とも貴会の皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

弊社は 1929 年の創業で、分譲マンションをはじめ、多くの建物を手掛けて参りました。これまで培いました技術と豊富な経験を基に、今後も社会のお役に立つ責任ある企業として精進して参ります。

今回紹介させていただきます、弊社の保有技術である「^{マスター フレーム}MaSTER FRAME 構法」は、特に中低層マンションの耐震補強においてメリットが大きく、自信を持ってお奨めできる工法でございます。

「住みながら」耐震改修を可能にする MaSTER FRAME 構法

【特徴】

① **外部から補強** →基本的に居室内の作業がないので、お住まいの方が住みながらの改修が可能です。

② **専用のディスクアンカーを使用**

→他の工法と比べ、低騒音・低振動・低粉塵での施工が可能となり、お住まいの方の負担を大幅に軽減します。



専用のディスクアンカー

③ **ブレース（斜材）がない**

→改修後も眺望がほとんど変わりません。
→小さいお子様が遊んで登ったりできないので安全です。
→防犯上も安心です。

④ **コンクリート製**

→錆びやすい鉄製に比べてメンテナンスフリーです。

耐震改修イメージ
右：改修前
下：改修後
(バルコニー外付耐震補強の場合)



※鉄骨ブレースによる従来の耐震改修工法では住戸の前にブレースが付くため、耐震改修の実施についてお住まいの方の合意がとれない事例がございます。そのような場合にもおすすめできる構法です。

【実績】

1978 年竣工の鉄筋コンクリート造 5 階建の共同住宅の耐震改修事例です。眺望を遮るブレースもなく入居されたままでの耐震改修を実現致しました。



詳しくは、以下のサイトで MaSTER FRAME 構法を紹介した動画をご覧になれます。

<http://www.youtube.com/watch?v=PRp3KGmfQIc>



東洋建設株式会社
TOYO CONSTRUCTION CO., LTD.

建築事業本部 耐震化推進チーム
〒135-0064 東京都江東区青海二丁目 4 番 24 号

担当：平川、佐藤、竹田
TEL 03-6361-5466

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■理事会日程

1. 次回理事会 : 9 月 1 日（土）13:30～ 千葉市中央コミュニティセンター
2. 次々回理事会 : 10 月 6 日（土）13:30～ 松戸市勤労会館 予定

編集後記

残暑厳しい折ですが、お元気でお過ごしでしょうか。今年は9月も残暑が続くとの予報も出されていますので、油断なくお過ごしください。本号で賛助会員紹介が一旦終了となります。次号以降は新たな企画を盛込みたいと思いますので、皆様からのご意見をお寄せください。（広報部会 KT）