



# CMA だより

**第57号 (2012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 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 (9,10月理事会報告他)	会 長 赤祖父 克介	1
◇10周年記念事業概要	実行委員長 川添 保利	2
◇部会・委員会の活動報告		
◆事業部会	部会長 野間 一男	3
◇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(リゾートマンション)	総武支部長 小出 進一	7
◇お知らせ		8

### ◇会長挨拶(9,10月理事会報告他)

会長 赤祖父 克介

皆様、秋も深まり益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。時の流れは早いもので会長に就任して、はや4ヶ月が過ぎてしまいました。この間、会長の責任の重さを痛感する毎日です。何卒今後とも、会員皆様のご指導ご鞭撻をお願いします。9月・10月の理事会では、新入会員が1名ありました。



現在、正会員92名、賛助会員7社となっております。来年には三桁の大台に乗せることできれば、と期待もしております。

平成24年度9月、10月の理事会報告の概略はCMAのホームページに掲載されておりますので、現況の行事や各部会の報告等はホームページをご一読して頂くとして、今回はこの誌面をお借りして特に今後のマンション管理士会組織のありようの問題について触れてみたいと思います。

現在、管理士会が抱えている主要なテーマに、全国の管理士会の組織体制の課題があります。

日本マンション管理士会連合会は、これから数年かけて慎重に検討していくものと思われま

す。会員の皆様にとっても大変関心ある重要な問題ですので改めて紹介しておきます。ご存知のように、現在、**<組織基盤の考え方には4つのパターン(案)が示されております>**

1. 日本マンション管理士団体連合会（管理士会が加盟）→都道府県に1団体を設置
2. 日本マンション管理士団体連合会（同上）→広域単位のブロック
3. 日本マンション管理士会（管理士個人が直接加盟する）→都道府県に1支部を設置
4. 日本マンション管理士会（同上）→広域単位のブロック

現在の組織体制は管理士会(単位会)が連合会に加盟することによって、各管理士会を構成する会員個人は自動的に連合会の会員資格も取得しております。しかし現状の都道府県下において管理士会の存在は必ずしも一つの管理士会とはなっておりません。(複数の管理士会が存在する都府県もあります)

そのことが、管理士会は行政単位の都道府県や市町村において、その行政施策の協力・推進者となるべきところ、その地位の獲得をねらって管理士会が競合うことで、行政に対しての手間や困惑を生じさせ弊害が生じているのも事実です。また、会員が団体単位の加盟方式であるため、団体単位の加盟、脱退が容易にでき、管理士会団体として、社会的役割や信頼構築の形成に難しさも生じさせております。

一方、複数の団体に加入しているマンション管理士に対する倫理規定の指導や、場合によっては懲戒処分が一律に行われないことも懸念されます。これらの問題等を解決するために、日管連ではマンション管理士及び所属団体の信用力の更なる向上を目指す新たな組織体制づくりが急務となっております。

これらの問題の克服なくして、「今後のマンション管理士及びその所属団体の発展は見込めない」との基本的な立場で、日管連では「組織体制整備検討委員会」の諮問機関を設けて検討される。と聞いております。

今年千葉県マンション管理士会発足から10年になります。理事会では10周年記念事業を計画しております。現在、ほぼ固まった案は、1. 記念誌の発行 2. 記念行事の開催であります。

記念行事の開催は12月8日(土)13:30より船橋グランドホテルを予定しております。

行事では、今後のマンション管理士活動として有意義なセミナーを約3時間、その後、会員の懇親会を予定しています。会員を辞められた方々にも声をかけ、是非とも意義ある記念行事になればと念じております。OBを含めた先輩諸氏の苦労話を聞けるのも楽しみです。多くの会員の方々の参加を期待し皆様方の親睦・交流の場として頂ければ大変有り難く思います。

以上

## ◇10周年記念事業概要

記念事業実行委員長 川添 保利

同 事務局 辻根 健司

来る12月8日にCMA設立10周年の記念すべき日を迎えます。これまでの10年を振り返り、今後の発展への道標となるよう記念事業を企画しましたので、皆様のご協力とご参加を期待いたします。

記念事業	実施時期	事業概要
記念誌の発行	12月1日	10年間の歩みを全40ページに纏め記念冊子を発行します。設立時の先達のお話や10年間の活動など盛り沢山の内容を予定していますのでご期待ください。 12月8日の記念講演会にてお披露目する予定です。
記念講演会・懇親会の開催	12月8日(土) 13:30～	記念講演会は千葉大の小林教授、コミュニティ研究会の廣田代表を講師に迎え、これからのマンション管理のあり方など聞き逃すことのできないテーマで講演いただく予定です。

		懇親会も含め、船橋グランドホテルで開催しますので奮ってご参加ください。
CMAだより記念 特集号の発行	1月1日	記念誌に掲載できない記念講演会の内容を網羅し、2013年1月1日に記念特集号を発行します。

## ◇部会・委員会の活動報告

### ◆事業部会

部会長 野間 一男

#### 【賛助会員交流会報告】

日時：平成24年9月14日（金曜日） 18時00分～20時00分

場所：船橋市勤労市民センター 第二会議室

出席者：賛助会員：(株) エステック建築工房 杉山社長

東洋建設株式会社 黒川部長、庭月野課長

東建サービス株式会社 山田取締役

CMA：赤祖父会長、磯野前会長、吉澤副会長 川添副会長 榎本事務局長 岡本船橋北総支部長、中西理事 山田監事 大滝理事 片山理事 野間事業部会長（11名）

今回の交流会は、7社中5社の方々に参加できず（3社は急遽の用事）残念であった。

交流会の話題の中心は東京都の「地域防災計画」（朝日新聞掲載9月12日夕刊掲載）についての記事内容、「首都圏での大震災による被害、特に震災死者6割減の目標」について参加者の所感を交えながら議論がなされました。

「東京都は今年から、住民の防災意識を高めることによる防災対策や、緊急輸送道路沿いの古い建物約5千棟について、全国で初めて耐震診断を義務付けた」

賛助会員の専門的知見、→建物の診断から→建築時の図面保管の重要性、→設計図書のない場合の対応、→備蓄倉庫、建築基準法の問題等々と話が弾み、賛助会員のこの分野の関心の深さの一端が披露された有意義な交流会でもありました。

#### 【マンション管理運営・実践講座】

事業部会では当会の事業として、今年より管理組合役員及びマンション居住者向けを主とした、「マンション管理運営・実践講座」を開設【有料】、募集を始めております。

この案内は日常の行事活動（セミナー・相談会）とHPを通じてPRをしておりますが、行政からの委託事業（管理組合への管理士派遣制度）と相まって、なかなか集客は思わしくありません。講座内容については実践を重視し、充実した内容となっております。

尚、この企画は年間を通してのシリーズで、今回は来年1～2月頃を予定しております。

実践力を少し身につけたいと希望される会員の皆様にも、参加を開放しておりますので、興味のある方は事務所にお問合せ下さい。

## ◇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

9月 7日（金）17名の会員が出席しました。理事会の報告と、9月～10月の支部活動の打ち合わせをしました。情報交換の時間には、初めて野田市役所を訪問した会員から、CMAを紹介し、野田市のマンション情報を聴取した旨の報告がありました。

10月12日（金）15名の会員が出席しました。理事会報告と、11月～12月の支部活動（相談会3回、セミナー・交流会2回）の打ち合わせをしました。情報交換の時間では、これからの相談会について意見を交換しました。

#### ■行事活動報告

9月 8日（土）市川市セミナー・相談会は、行徳公民館で9組合（14名）、市担当者の参加を得て、13名の会員で個別相談に対応しました。

セミナー1「修繕か建替えかマンション再生への取り組み」

セミナー2「マンショントラブル解決の極意」

9月 9日（日）第7回「4市管理組合交流会」は、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。

13組合（17名）の参加があり、12名の会員で対応しました。

交流会に先立ち「マンション居住者の高齢化対応」についての講演のあと、各管理組合の自己紹介があり、現在抱えている問題を発表していただき、共通の問題として「高齢化問題」、「防災関係」、「長期修繕計画」、「居住者マナー」など、相互に意見交換をしました。

10月3日（日）松戸市相談会に相談員派遣。3組合3件の相談がありました。

10月13日（土）柏市相談会に相談員派遣。3組合3件の相談がありました。

10月27日（土）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。

10月28日（日）我孫子市相談会に相談員派遣。2組合2件の相談がありました。

#### ■今後の活動予定

11月17日（土）浦安市セミナー・相談会 浦安文化会館 13:30～

11月25日（日）流山市相談会 初石公民館 9:00～

11月25日（日）我孫子市セミナー・交流会 我孫子市庁舎分館 13:00～

12月5日（水）松戸市相談会 松戸市役所 9:00～

12月15日（土）流山市相談会 中央公民館 9:00～

## ◆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)

## ■行事報告

## ○セミナー・相談会の報告

下表のとおり9月、10月にセミナー・相談会を開催しました。印西市セミナーは参加者も9管理組合組16名が参加し交流会でも活発な意見交換ができましたが、佐倉市及び成田市では参加者が少なく、セミナーの内容や市への協力要請など検討課題を残しました。

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

## ○10月支部例会

10月21日（日）15:00より船橋市中央公民館 第1集会室にて10月支部例会を開催しました。

理事会・日管連の報告として10周年記念行事についてとマンション管理士会（日管連）の組織再編について詳細な説明がされました。

また、終わりました印西市、佐倉市、成田市セミナーの実施報告と印西市及び白井市の派遣事業の状況報告がされました。

勉強会では荒井さんが修繕委員長として自分のマンションで体験した震災時のタイル剥離の対処の事例報告がありました。予定していた相談会での事例に基づいた検討会は時間がなくなった為、参加者に後日資料をお送りすることとしました。

## ■行事予定

## ○次回の支部例会開催予定

日時：24年12月2日（日）15:00～

会場：船橋中央公民館 第5集会室

## ○セミナーの予定

船橋市セミナー・相談会 平成25年2月17日（日）船橋中央公民館にて予定

## ◆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)

## ■支部例会報告

9月21日(金) 18:30～20:30 出席者 12名、 於:千葉市新宿公民館

千葉市若葉区相談会やリゾートマンションの出張相談結果等について支部会員に報告。また、今月は日管理連組織改正案について会員に紹介し、会員の意見を聴取した。さらに、CMA10周年記念事業について準備委員の一人から説明があった。勉強会は翌日に予定されている市原市セミナーの2テーマ、①長期修繕計画の見直しが必要か(講師:小出会員) ②理事会で対応できる大規模修繕工事の進め方(講師:辻根会員)で実施した。懇親会は“築地日本海”で10名の参加で実施。

## ■支部勉強会

10月19日(金) 18:30～19:30

賛助会員である(株)ラクシーの実川氏を講師にして、設計施工方式による大規模修繕工事の実例について説明を受けた。また、ラクシーが住民への広報やその後のアフターサービスに注力していることを確認することができた。今後も賛助会員の協力をいただき、同種の勉強会を継続していく予定。

## ■行事活動報告

1. 9月22日(土)13:00～16:00 第3回市原市セミナー&amp;相談会 於:市原市市民会館

セミナーは5管理組合6名が出席して行われた。市原市住宅課からは小倉課長を含め3名が出席。テーマは小出会員が「長期修繕計画の見直しがなぜ必要か」、辻根会員が「理事会で対応できる大規模修繕工事の進め方」の2テーマで実施した。相談会は2管理組合で、管理組合運営全般にわたる内容と既存マンション購入についての相談があった。総武支部からは6名が参加した。この他、赤祖父会長が参加された。

2. 10月27日(土)10:00～16:00 マンション管理基礎講座及び個別相談会 於:津田沼サンロード

(1) 個別相談会(10:00～12:00):マンション管理基礎講座のセミナーの前に、CMA主催で実施した。4管理組合からの相談に対応。相談テーマは耐震診断、大規模修繕工事、コミュニティ形成、ペット問題等であった。総武支部からは相談者として5名が参加し対応。

(2) マンション管理基礎講座(13:00～16:00):千葉県及び(財)マンション管理センターの主催で実施した。(財)マンション管理センターの菅沼康雄技術部長が「計画修繕工事の実務について」、そしてCMAの重松秀士会員が「管理組合運営の秘訣」のテーマで講演した。出席者は15管理組合、計18名の参加があった。CMAからは赤祖父会長、磯野前会長の他、総武支部8名が参加。

3. 10月27日(土)10:00～12:00 千葉市緑区相談会 於:千葉市鎌取コミュニティセンター

2管理組合の相談に対応。相談テーマは管理組合の法人化、大規模修繕工事の業者選定等であった。総武支部からは3名が参加し対応。

**■今後の活動予定**

1. 11月16日(金) 18:30～20:30 総武支部 11月例会
2. 11月17日(土) 10:00～15:00 市原市ちはら台相談会
3. 11月17日(土) 13:00～16:00 千葉市セミナー
4. 12月6日(木) 10:00～15:00 千葉市稲毛区相談会

**◇活動トピックス**

総武支部長 小出 進一

**リゾートマンションへのアプローチ**

千葉県は、千葉市の他、北部は首都圏のベットタウンとして、南部はリゾートタウンとして、それぞれ多くのマンションがあります。

千葉県マンション管理士会では、自治体との連携によりこれらマンションに対する管理運営上の問題解消のための啓発セミナーや相談会の開催を行ってきました。

しかしながら、これまでは南部リゾート地区への対応は皆無に等しく、問題の存在すら把握できない状況でしたので、今回、初期のアプローチとしてリゾートマンションの抱える問題の発掘を試みました。

その結果、データから見ますと

- ・リゾート地に存在するマンションは、5市・町にまたがって分布しており、約40件ある。
- ・平均的なデータは、120戸、12階、築年数23年である。

また、内在する問題としては

- ・外部居住の理事が多く、総会や理事会運営がスムーズに行われていない。このため、理事会が機能不全に陥っている管理組合も存在する。
- ・管理会社への不満があり、管理会社変更に至った事例が多くみられる。
- ・管理規約が形骸化しており、規約違反が多くみられる。
- ・規約違反の一つに長期滞納者があり、特に不在区分所有者への滞納督促が進んでいない。
- ・居住者と非居住者間の意思疎通が少なく、コミュニティ形成がうまくいっていない。

など、リゾートマンション固有と思われる多くの問題が浮かんできました。

今回のアプローチ結果をもとに、今後は

- ・リゾートマンション固有の問題をテーマとした啓発セミナーや相談会の開催を個別的なアプローチと合せ実施していきたいと考えています。

## ◆◆ お知らせ ◆◆

## ■平成24年度法定講習

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なければならない」とされています。次の方は、必ず受講されるよう手続きをお忘れなく！！

- 登録後すでに5年を経過したにもかかわらず受講されていない方
- H19年度に登録された方で、受講期限を迎える方
- H19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

平成24年度のマンション管理士法定講習の日程等は次のとおり。

開催日	申込受付期間
・第1日程 H25年1月8日(火)	H24年11月30日(金)～12月14日(金)
・第2日程 H25年2月8日(金)	H25年 1月7日(月)～1月21日(月)
・第3日程 H25年3月2日(土)	H25年 1月28日(月)～2月12日(火)

※ 講習会場は、札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及びその他の地域で、詳細が決定次第ホームページ等に掲載されます。

詳しくは、こちらから [http://www.mankan.org/kosyu\\_annai.html](http://www.mankan.org/kosyu_annai.html)

## ■理事会日程

1. 次回理事会 : 11月 3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 : 12月 1日(土) 15:00～ 船橋中央公民館 予定

## 編集後記

あと1ヶ月余りでCMA設立10周年を迎えます。概要にも紹介されていますとおり、記念誌の発行、記念講演会・懇親会の開催、CMAだより記念特集号の発行など盛り沢山の記念事業が企画されています。記念講演会は多数の参加によって盛会となりますよう期待しています。(広報部会 KT)