



Chiba Mankan Association

CMA だより

第131号 (2025年5月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 松田 正 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： <https://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇ 街とマンションの長期間の変貌	副会長	土佐林 亨	P.1
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	P.2
◆ 北総葛南支部	支部長	福島 正美	P.3
◆ 総武支部	支部長	山田 友治	P.3
◇ 各支部イベント報告・お知らせ			P.4

◇ 街とマンションの長期間の変貌 ◇

副会長 土佐林 亨

昨年6月から副会長を務めています土佐林でございます。

平素より、当会の活動にご支援いただき有難うございます。

さて私事ではありますが、子供の頃に住んでいた札幌のマンションの現状をみる目的で札幌を訪れました。まずは、札幌の街を一望できる藻岩山ロープウェイに乗りました。藻岩山は、札幌の小学校では登山遠足の場となっているところですが、昔の眺望とは一遍し、街がマンションで埋め尽くされていることに驚きました。これは、昭和45年約100万人であった札幌市の人口が、55年間で195万人と、ほぼ倍増した点に加え、降雪地域における利便性・快適性によりマンション需要が高く、昭和40年代中期頃からマンションの建築が続いたことが考えられます。

令和2年度の実態調査によると、調査対象の1995年以前に建築された管理組合だけでも2045組合に上るそうです。



藻岩山ロープウェイより

滞在中、築年数の古いマンションを見てまわりましたが、築50年を超えても、きちんと管理されているマンションがある一方、管理不全に陥っていると見られるマンションもありました。

ちなみに、私が住んでいた昭和52年竣工のマンションは、建築当時よりグレードアップされた印象を受けました。

当会では、昨年度、県内3市の実態調査に携わりましたが、5年毎の調査では前回調査時との変化は僅かです。長いスパンでの街やマンションの変化を目の当たりすることで、今後30～40年間を見据えた管理組合運営や長期修繕計画をイメージできると思います。

皆さまも、昔住んで街を訪れては、いかがでしょうか。

◇支部の活動報告◇

◆東葛支部

支部長 野崎 利雄

（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市、及び近隣地区）

■支部例会報告

- ① 支部例会 3月21日（金） パレット柏 18：30～19：55 （14名）
- ・2月～3月の行事实施報告
 - ・3月～4月のセミナー・相談会・意見交換会等の準備
 - ・日管連管理組合サポートセンター（NKS）会員募集の案内
 - ・国交省「マンション解体費事例、取組例」の情報提供依頼について
 - ・2025年度 国交省モデル事業「応募の奨め」・「事前準備サポートの案内」
 - ・2025年度マンションタイムズ掲載執筆再募集の件
 - ・活動支援金の支払い
 - ・3月度理事会報告

■行事活動報告

- ・入会希望者説明会 3月29日（土） <0名>
- ・松戸市相談会 4月2日（水） <4組、5名>
- ・松戸市相談会 5月7日（水） <3組、8名>
- ・各市担当者進捗情報交換会 5月11日（日）

■今後の活動予定

- ・支部例会（Web方式） 5月16日（金）
- ・松戸市相談会 6月4日（水）
- ・支部例会（Web方式） 6月20日（金）
- ・松戸市セミナー交流会 6月22日（日）
- ・流山市セミナー相談会 6月22日（日）
- ・我孫子市セミナー交流会 6月28日（土）
- ・松戸市相談会 7月2日（水）

- ・浦安市セミナー相談会 7月5日(土)
- ・柏市相談会 7月10日(木)

◆北総葛南支部

支部長 福嶋 正美

(船橋市、市川市、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

3月支部例会:3月23日(日)開催、19名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・管理計画認定制度連絡会議について
- ・年間セミナー交流会等計画について
- ・自治体対応状況について
- ・意見交換会「セミナーの有償化に伴う報酬支払等について」

4月支部例会;4月23日(水) ZOOMによるリモート開催、20名出席

- ・理事会関連情報について
- ・日管連関係について
- ・管理計画認定制度連絡会議について
- ・年間セミナー交流会等計画について
- ・2024年度事業報告、2025年度活動方針について(総会資料)
- ・2025年度支部事業一覧について
- ・セミナー有償化に伴う報酬支払等に関する検討状況について
- ・勉強会「個人情報管理」について

■行事活動報告

船橋市無料相談会：4月6日(日) 申込なし

5月4日(日) 申込3件(うち1件キャンセル)

船橋市セミナー&交流会：3月15日(土) 13時30分 27組合30名(交流会16組18名)、18管理士

入会希望者説明会：3/23(日) 15時～ 於) 船橋市中央公民館 参加者1名

2025年度実績累計：派遣合計3(船橋0、市川1、印西1、白井0、八千代1、成田0)

無料相談：船橋2、適正化診断：3、みらいネット：0、(5/9現在)

■今後の活動予定

支部例会：5/25(日)、6/25(水) Zoom、7/27(日)

船橋市無料相談会：6/1(日)、7/6(日)

鎌ヶ谷市セミナー&交流会：6月14日(土) 13時～ 於) 鎌ヶ谷市中央公民館

印西市講習会：7月5日(土) 13時～ 於) 中央駅前地域交流館(コスモスパレット I 講座室3)

佐倉市セミナー&相談会：7月12日(土) 13時30分～ 於) ミレニアムセンター佐倉

総武支部

支部長 山田 友治

(千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市及び近隣地区)

■理事会関連

- ① 支部経理担当者の交代
- ② 四街道市住生活基本計画策定委員の推薦

■活動報告

- ① 千葉市
 - ・本年度プッシュ型アドバイザー派遣業務に関し市と協議中。
- ② 市原市
 - ・本年度アドバイザー派遣事業の進め方（対象組合への通知等）について市と協議中。

■今後の活動予定

- 5月24日（土） 千葉市花見川区セミナー・交流会
- 6月15日（土） 新任役員研修会
- 6月22日（日） 支部例会

◇各支部イベント報告・お知らせ◇

◇◇ 各支部イベント報告 ◇◇

◆北総葛南支部セミナー報告

広報部会・北総葛南支部 藤田薫

➤3月15日（土）マンション管理セミナー（船橋市）

「長期修繕計画見直しのポイント」～マンションの良好な維持保全と将来を見据えて～

講師：野間一男マンション管理士

積立金が現実的な設定ではないケースがあること、物価の変動や施工方法の進化などの背景を踏まえ、今回のセミナーは「なぜ見直しが必要なのか？」という根本的な問いかけからスタートしました。修繕工事に必要な費用を正確に算出し、適切に積み立てるべき金額を把握することはもちろん重要です。しかしそれにとどまらず、マンションに住んでいる住民として、自分たちのマンションの将来をどう捉え、どのように計画するか（＝自分たちのマンションのビジョン）を長期修繕計画に反映させることの重要性にも触れました。

見直しの具体的な手順については、5W1Hを基にわかりやすく案内し、修繕工事の計画に加えて、改修工事やグレードアップ工事といった改良工事の個別内容にも詳しく触れました。さらに、近年の工事費の高騰問題についても触れ、管理費収入を増やすための方法や、公的機関からの支援をどのように活用できるかについても情報提供を行い、資金面での解決策を解説しました。



セミナー風景



野間管理士

◇◇◇ セミナー・交流会の開催予定（6月～7月） ◇◇◇

イベント名	開催日	時 間	会 場
鎌ヶ谷市セミナー・交流会	6月14日(土)	13:00- 16:30	鎌ヶ谷市中央公民館
浦安市マンションライフセミナー	7月5日(土)	13:30- 16:30	市民プラザ Wave101
佐倉市セミナー・相談会	7月12日(土)	13:30- 16:30	ミレニアムセンター佐倉

※ 上記イベントは、千葉県マンション管理士会のホームページに現在掲載されているもののみ記載しております。未記載のイベントも開催時間・場所などが確定次第、ホームページに追加掲載しますので、最新の情報はホームページにてご確認ください。

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数 :127名（2025年5月1日現在）

■第23回定時総会

2025年6月21日(土)13時より、船橋勤労市民センターにて開催します。

5月27日に会員各位あてに議案書を送付しました。議案書が届いたら、総会出欠票（委任状・議決権行使書）の速やかな提出をお願いします。6月3日まで届かない場合は事務局までご一報ください。総会終了後、会場近隣の飲食店にて懇親会を開催する予定です。詳細は議案書に同封してお知らせします。

■理事会日程

- ・次回理事会 : 5月28日(水) 19:00～ Zoom会議（臨時開催）
- ・次々回理事会 : 6月19日(木) 15:00～

※理事会、総会の議事メモをホームページに掲載しています。

URL : <http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」 → 「理事会・総会情報」

以上