



C M A だより

第17号 (2006年3月号)

発行所 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/FAX 043-244-9091 E-mail: chiba-mankan@nifty.com
 URL http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan

◇ 第9回・第10回理事会 ◇

早いもので、今年度も残り少なくなってまいりました。第9回理事会2月4日・第10回理事会3月4日開催の理事会にて、提案・討議・決議事項についてご報告いたします。

1. 昨年暮から世間を騒がしている「耐震偽装」問題をはじめ、秋には東京都から「マンション管理ガイドブック」、(財)マンション管理センターの「みらいネット」の管理組合モニター募集に始まり本年4月よりの正式登録の募集、4月から大規模修繕工事に義務付けられる「省エネ対策」の届出、昨年12月には「マンション管理標準指針」、品確法の性能評価項目に「防犯」の追加等法の制定・出版物の発行、昭和41年より続いてきた5ヵ年計画が終了し、今国会に提出されている今後の日本の住宅政策の方向性が示されている「住生活基本法案」等マンションを含めて日本の住環境が大きく方向転換が進んでいる状況にあり、マンション管理士としての研鑽の必要性が問われていると考えます。

そこで千葉県マンション管理士会としてはこれを機に、3～4名をグループとする、自主的な「研修会」を同時進行で5～6グループを発足し、千葉県マンション管理士会としては会場費を支援し、6ヶ月くらいを目途に一応の結論付けをした成果物を論文形式・テキスト形式に整理し、各所開催のセミナー、研修会等のテーマに活用、将来は書籍にすることを念頭に置いて2月の理事会で提案され3月の理事会にて決議されました。

既に会員にはその募集内容がメール等で送付され

ていることと思います。会員には、是非積極的な参加を望んでいます。

2. 現住所に事務所を移転して早5ヶ月が経過し、それなりの体制は整いつつあります、上記の自己研鑽のためにも、必要な図書購入の費用を来年度予算に計上することも決議しました、又現在のところ事務所の当番は会員にお願いいたしましたのが1名の会員以外理事に割り当てております、是非、会員の協力をお願い致します。
3. 18年度の定時総会を6月4日(日)昨年と同じ「ホテルグリーンタワー幕張」で開催することを決めました。現在は具体的に、役員の補充、事業計画、予算計画等の検討を行っているところです。
4. 研修部会では(財)マンション管理センターの廣田さんの紹介により、小西保三氏を講師に2月12日「マンションの電気設備」の研修、3月12日には会員が管理員をしているマンションの「大規模修繕工事」中の現場見学会を行い4月末頃に再度行う事を予定しています。
5. 各支部活動18年度予定は、総武支部例会を毎月第2水曜、区相談会毎月第4木曜。北総支部偶数月の第2土曜日が例会、6市で相談会・セミナー。東葛支部セミナー・相談会各市で2回ずつ計8回。個別相談会2市で計12回例会第3月曜日。浦安市、個別相談8回、セミナー・交流会計3回等の行事計画の開催を予定しています。
6. 管理士会の全国組織である全国協が3月4日(日)第1回全国協合同研修会を学士会館において全国の管理士140名ほどの参加により、全国の各マンション管理士会の活動状況報告に続き、衆議院議員 菅 義偉、国交省住宅局審議官 和泉氏、マンション管理センター 松井専務理事、

マン管連 穂山氏、マンション学会 山本会長 全国協 諏訪部会長によるパネルディスカッション、懇親会が開催され千葉県マンション管理士会から会員14名が参加しました。

7. 現会員数は81名（3/11日現在）です3月の入会者5名の多きを数え、会員の期待に応えるべき千葉県マンション管理士会の活動を活発にする為に会員の忌憚のない意見をどしどし寄せられることを望みます。

◇ 支部の活動報告 ◇

◆ 総武支部

2月8日（水）午後6時30分より支部例会が行われました。勉強会では「自主管理組合の事務局長業務について」と題して中村陸男会員が自分の実務経験から業務の内容からマンションの管理業務と広い分野まで話をしました。さらに「自主管理の事務局長の業務内容」「主要業務実施内容のポイント」と話が続き今後の管理のあり方は全てを自主管理するより一部委託管理の方が良いとの話をされた。

2月18日（土）「第6回千葉県マンションセミナー」が千葉市国際交流プラザ、会議室で開催されました。「実践に役立つ大規模修繕工事のポイント その2」と題して「着工～主要工事のポイント」講師＝琢磨雅文・「排水システムの変更と改修事例」講師＝藤川隆司の両名が務めました。管理組合32名、千葉市6名、マン管協役員8名、相談協2名、日住協2名、千葉県マンション管理士会2名（齊藤、松本）の54名が参加しました。

2月23日（木）午前10:00～PM3:00 千葉市緑区役所で無料相談会があり牧野璋真会員と齊藤尚会員が務めました。管理組合は1名（四街道市）が「駐車場の使用契約について」の相談がありました。

3月8日（水）浦安市の「マンション管理個別相談会」が文化会館第2会議室であり、管理組合3組が相談にこられ、磯野会長と齊藤会員が相談に応じました。

3月15日（水）午後6時30分より支部例会が行なわれました。まず新会員塚谷文子会員の出席があり、各自が自己紹介をしました。その後齊藤支部長より各書類のコピーを配布のうえ「理事会（3/11開催）」の

報告がありました。すでに会員へはメールで配布されてはいますが「研究会制度の研究テーマ募集」の件で事務局へテーマを出すよう再度依頼されました。勉強会として「相談事例集」を教材として出席者7名により討論形式で意見交換をしました。

マンション管理士のあり方について「ビジネスモデル」をテーマとして辻根健司会員が4月の例会で講師を務めます。

無料相談会のご案内

千葉市中央区相談会

日時／会場

平成18年4月27日（木）10:00～15:00

中央区役所 玄関ホール

千葉市花見川区相談会

日時／会場

平成18年5月25日（木）10:00～15:00

花見川区役所 玄関ホール

申込み方法 （原則として要電話予約）

申し込み先 千葉県マンション管理士 会総武支部
電話 043-222-3691

お問合わせ 千葉市住宅政策課
電話 043-245-5849

その他 対象地域以外の方もOKです

◆ 北総支部

2月11日（土）支部例会 出席者5名。

鎌ヶ谷コミュニティセンター14:00～17:00

- ① 1月、2月の理事会の報告。
- ② 1月29日（日）成田市セミナー・相談会の結果報告。
- ③ 今後開催予定のセミナー・相談会 準備確認。
2月29日（日）印西市セミナー・相談会を開催する。
- ④ マンション履歴システム（みらいネット）の展開について管理組合では4、5月に総会があるので、今の時期に働きかけを行なうよう努力します。

- ⑤ 平成18年度活動計画について。
北総地区6市において、セミナー・相談会を開催します。また、「マンションみらいネット」の積極的な推進を行ないます。
- ⑥（その他）
- ・ 渡辺副会長より、来期は船橋市、市川市、習志野市について相談会を開催できるよう、北総および総武各支部長と同行して、市役所に要請に行く予定との報告がありました。
 - ・ 次回の支部例会は4月8日（土）13:30～16:30、場所は鎌ヶ谷コミュニティセンターにて開催します。
- ⑦（支部勉強会）
- 午後4:20～5:00まで勉強会を実施しました。テキストは東京都発行の「マンション管理ガイドライン」を使用、講師担当は渡辺啓三氏で、「マンションの耐震診断・耐震補強対応」について、出席者で討議し、勉強会を行ないました。

◆ 東葛支部

1月29日（日）我孫子市マンション問題個別相談会
主に我孫子市の会員が4管理組合の個別相談に対応しました。

2月8日（水） 浦安市相談会
磯野、君波、野口各会員が対応しました。

2月13日（月） 2月例会 18名出席

- ・ 理事会会議の報告がありました。
- ・ 18年度支部主催セミナーの講師およびテーマを決定しました。
- ・ 山村会員から提供された「建替え」についての資料の勉強をしました。
- ・ 流山セミナーの準備

2月26日（日） 流山セミナー・相談会

- ・ 4管理組合が参加しました。
- ・ 鈴木会員による「管理規約と改正作業の実体験」と北村会員による「マンション未来ネットと標準管理指針」の講演を行いました。

東葛地区無料セミナー・相談会のご案内

我孫子市 セミナー/相談会

日時/会場

平成18年4月22日（土）13:00～16:30
我孫子市民会館（我孫子市我孫子1855）
TEL 04-7184-3311

申し込み先

千葉県マンション管理士会（東葛支部）
TEL/FAX 043-244-9091
千葉県マンション管理士会 主催
我孫子市 共催

◇ 研修会報告 ◇

2月12日（日）に研修会を開催しました。

第一部は設備のプロである小西氏から「マンション



の電気設備について」と題して講演をしていただきました。手作りの本（155ページ）を教材に、又模型を使いながら丁寧な説明がありました。出席者からも積極的な質問もあり、有意義な2時間でした。

第二部はマン管センターのおなじみの廣田先生から



未来ネットについて、PCを用いて、具体的に説明があり、又、一部と同様に、活発な意見の交換も行われ、会員にとって印象深い一日でした。

研修会終了後、廣田先生を囲んで恒例の反省会も、盛り上がりました。出席者は会員19名、ゆうかの受講生15名、合計34名と盛況となりました。

□ 研究会制度創設と研究テーマ募集の件 □

研究部会：磯野重三郎、渡辺啓三、斉藤尚、中西博

1. 制度創設の目的

日頃の勉強会から、時代の流れの一步先を行くテーマを選定し、会員相互のより一層のスキル向上を目指すことを目的とし、会員の自発的・積極的な向上意欲に対し、その機会の提供と推進のために研究部会を設置する。なお、成果物としては、研究型は学会論文の形態とし、講義型はテキスト風に整理する。また、セミナーなどで発表頂く予定である。

2. 研究テーマ募集

会員の皆様からテーマを募集します。200字程度の趣旨も添付して下さい。4項にテーマ例を示しますが、自由に提案して下さい。

3. スケジュール

No	日付	項目	内容
1	18年 4月 10日	研究テーマ募集締切	千葉県マンション管理士会事務局までメール又はFAX
2	18年 4月 25日	参加会員の募集締切	応募テーマの中から、研究部会にて5件程度のテーマを選定、テーマ毎に参加会員を募集します。支部・地域を問いません。複数応募も可能とします。個人的紹介により他管理士会からの参加も認めます。（他支部会員、他管理士会会員との交流も期待します。）
3	18年 4月 30日	研究チームの確定	3名以上集まったテーマにつき、研究チームを発足させます。
4	18年 5月 20日	活動計画書の提出	各研究チーム第1回会合後、活動計画書を提出して頂きます。
5	18年 9月	中間報告書の提出	（含費用精算）
6	18年 12月 31日	最終成果物の提出	電子データで。（含費用精算）

4. その他

(1) 研究テーマ例

- ① 耐震問題、② アスベスト問題、③ シックハウス問題、④ 省エネ問題、⑤ 建替え問題
- ⑥ 高齢化対策、⑦ 規約改正の課題、⑧ マンション標準管理指針の重要ポイント
- ⑨ 東京都マンション管理ガイドラインの重要ポイントなど

(2) 活動計画書の内容

- ① 研究テーマ、② リーダー、③ メンバー、④ スケジュール、⑤ 予算、
- ⑥ 研究の視点・概要など

(3) 費用補助

- ・会合に使用する会場費のみ士会が負担します。交通通信費、飲食費、資料作成費などは、参加者負担とします。

(4) 成果物の活用

- ・論文集、テキスト集として、会員に配布します。

◇全国都道府県マンション管理士会協議会関連◇

全国都道府県マンション管理士会協議会（以下「全国協」）は、平成18年3月4日（土）、東京都千代田区一ツ橋の学士会館にて、全国協の会員による第1回合同研修会を開催しました。



当日は、約140名の出席により、10時から、埼玉県マンション管理士会の伊藤会長の司会により開会宣言され研修会が進行されました。午前中は、各

マンション管理士会の活動報告が行われ、午後からは、

- ①「マンション管理適正化とマンション管理士」、
- ②「地震対策その現状と対策」の2つのテーマでパネルディスカッションが行われました。
- ①においては、立法から総務副大臣・自民党マンション問題ワーキングチーム座長の菅義偉衆議院議員、行政から国土交通省住宅局の和泉洋人審議官、また財団法人マンション管理センターの松井邦彦専務理事、NPO全国マンション管理組合連合会の穂山精吾会長、日本マンション学会の山本育三会長、全国協の諏訪部一徳会長がパネラーとして参加し、神奈川県マンション管理士会の川原会長のコーディネートによって熱心な論議が展開されました。

②においては、実際に地震を経験した地域や地震対策に注力している地域の会員代表によって経験や実情の説明が行われ、意見の交換、質疑応答が為されました。

10時から16時30分の長い研修時間があったという間に過ぎ、充実した研修となりました。

その後17時から、千葉県マンション管理士会の吉澤副会長（全国協担当）の司会によって懇親会が開催され、広島県マンション管理士会の田中会長の乾杯に始まり、北海道マンション管理士会の滝川氏と福岡県マンション管理士会の西野氏による実務発表、懇親会出席者の各会毎の全員の紹介、千葉県マンション管理士会磯野会長の挨拶、最後に茨城県マンション管理士会の相馬会長による仲締めで懇親会の幕引きとなりました。全国からの出席者が集まった又とない交流

の機会に別れを惜しみ散会となりました。

千葉県マンション管理士会からは14名の会員が出席し、他の会の会員と研修会と懇親会を通じて交流を深めることができ有意義な合同研修会となりました。

◇ 相談事例集が出来ました ◇

相談記録編集グループ 星 攻

千葉県マンション管理士会も平成14年12月に設立以来満3年を経過し、その間相談会などの活動を通して、社会貢献を行なってきました。相談会での相談の内容は、相談記録として後援の自治体に報告を行っております。平成16年に会員の中から、相談会で寄せられた相談の内容を勉強出来ないだろうか、と言う声が上がりました。自治体に提出された相談記録には、具体的にマンション名や住所、管理費の額、相談者の名前などが記入されていますので、そのまま公開することはプライバシーの侵害になるのではという意見が出されました。そのころ制定されたばかりの「個人情報保護に関する法律」が認識され始めたときでもあり、マンション管理士には秘密保持の義務があるとはいえ問題があるのではないかと言うことです。

それでは、相談記録から固有名詞を外したものを作りましょうと、私が手を上げてぼちぼち作業にかかりました。相談記録がパソコンに入る形になっていれば、固有名詞を消せば終わりですが、手書きのものもあるので、あとのことを考えて、パソコンに打ち込む作業もありました。そんな作業が終わってから、Q&Aのようにしたらという意見が出て、そうすれば、会員に配ることも出来るだろうと、相談記録編集グループが出来ました。その結果、昨年暮れに「相談事例集」初版が出来上がりました。事例集ということで、相談記録の内容は出来るだけ手を加えないように、現場の生の相談の雰囲気伝えようという方針で編集しました。回答については、千葉県マンション管理士会の公式見解というわけではなく、相談員の見解ですので、回答が複数あるもののうちのひとつというものもあります。

ともかく、こういう相談が寄せられたということに主眼を置いて編集したと考えて事例集を読むのが適当

だと思っています。勉強会の教材としての利用が出来る事を願います。

「相談事例集」をご希望の会員には、実費でお分けしますので、事務局までご連絡ください。

プリント代300円プラス送料実費です。

☆☆ 平成18年度 会費納入のお願い ☆☆

平素は当会活動にご理解・ご協力いただき有難うございます。おかげをもちまして当会の活発な活動の結果、行政を含め関係者から高いご評価を頂いております。来るべきH18年度は会員各位の更なるご活躍を願っております。

さて、早速ですが、H18年度年会費を納入いただきたく下記にご案内いたします。

ご高承のとおり会員各位の納入いただく年会費は当会の主要且つ貴重な活動原資でありますのでよろしくお願いいたします。

1. 納入いただく時期

平成18年4月1日～平成18年5月31日の期間に、ご納入ください。

2. 振込み先

お手数ですが下記口座にお振込み願います。なお、振込み手数料は会員負担とさせていただきます（なお、現金による納入は受けておりませんのでご協力ください）

■ 千葉銀行 稲毛支店

普通預金 口座番号4030067

■ 日本郵政公社

普通預金

記号10590 番号80859291

口座名義はいずれも

千葉県マンション管理士会 会長 磯野重三郎

今後の行事予定（～平成18年5月）

- ・ 03/20（月） 東葛支部例会
- ・ 03/25（土） 浦安市相談会
- ・ 03/26（日） マンション管理セミナー（柏市）

・ 04/01（土） CMAだより第17号
（2006年3月号）発行

・ 04/01（土） 理事会

・ 04/05（水） 松戸市相談会

・ 04/08（土） 北総支部例会

・ 04/12（水） 総武支部例会

・ 04/22（土） マンション管理セミナー（我孫子市）

・ 04/27（木） 千葉市中央区相談会

・ 05/06（土） 理事会

・ 05/27（木） 千葉市花見川区相談会

◇◇◇ 会員の広場 ◇◇◇

会員のみなさんからの寄稿・投稿をご紹介します。「会員の広場」です。内容は問いませんのでお気軽に事務局宛にお送りください。お待ちしております。

～ 管理組合と“正義” ～

会員 迷える子羊

世の中、正義が勝つと誰が決めたのか。誰も決めてはいない。ただ“悪”は、多くの場合自らほころびを出し、時間とともに自滅していくことがあるようだ。そもそも“正義”とは何だろう。何が正しいか、何が“悪”なのか、誰がそれを判断するのだろうか？

企業では“正義”とは「利益を上げて健全な成長をすることであり、それをもって社会に貢献する事」とお題目が並びやすい。管理組合にその理屈を当てはめても通用しない。ご存知の様に管理組合の目的は、利益でも成長でも社会への貢献でもない。適正化法では「マンションを適正に管理するよう努めなければならない」（第四条）となっている。利益も成長も不要であり、適正な管理を目指し、保持し続ける。

企業内で意見の対立や見解の相違が起きても解決は比較的早い。その上位にあるポジションの人が善し悪しを判断したり、喧嘩両成敗で強制的に引き離したり、トップ同士のトラブルでは、株主の判断や社会的な評価ができる。一方管理組合で意見の対立や見解の相違があってもなかなか解決しない。

企業と違って上位にある人が存在しなかったり、役員の持ち回りの例のように、1年後には理事長も普通の組合員に戻ってしまう。でも最大の理由は、価値判断基準が統一されていないことではないだろうか。

私は役員数16人の理事会を4年間経験した。役員が活発に前向きに活動すると、良い意味で理事会の議論が活性化される。みなが真剣に理事会で議論すればするほど、なかなか答えがすぐに出なく



なり理事会の時間がかかる。見ていると当然のことだが、皆自分の感覚で発言している。その人がサラリーマンか、自営業者かで発想がかなり違う。同じサラリーマンでも営業系、技術（開発）系、事務系でまた違う。リスクをとっても目標を達成しようとするか、リスクを避けることを優先するか。これはその人の勤めている企業風土や業界によりまた違って来る。会社で上位の役職についている人は、組合内で問題が起きても「組合員に〇〇させればいい」と、やらせる発想をする。（管理組合内では雇用も報酬の契約もないので命令を聞く必要もない。単純なことだが分からない）

皆の目的は一緒なのだが、手段・方法の違いで意見が分かれる。それでも理事会が健全なうちは、議論を尽くして多数決で決議すれば答えは出る。しかしそれも度重なると、だんだん感情のもつれに入ってくる。深刻な意見の対立になると理性をなくした対応になってくる。ある所で「敷地内の駐車場が入居以来固定化されていることは不公平であるとして、入替え制を求めた数人が、当時の理事会執行部から議事録等で個人攻撃をされた」と聞いたことがある。またあるマンションでは「管理規約の改定で方針が対立した」と聞いた例もある。

私が別のマンションで管理規約の改正のアドバイスに携わっていたとき、ある条文の変更をめぐって臨時委員会に急に呼び出され出席した。約1時間で委員会が終わり帰ろうとすると、委員長より「今日は突然なのに来ていただいて大変助かりました」とかなり感謝された。「大した問題ではないようです」と暗に私がいなくても支障がなかったと発言したら、委員長いわく「マンション管理士さんがいてくれたから1時間

で話がついたが、自分たちだけで話し合いをしていたら、おそらく3時間かかっても答えが出るかどうか分からない」と言われた。（あ！そうか。それなりの知識、資格を持った第三者が発言して、初めて皆が自分の意見に固執しなくなるのか。）組合員同士の議論では、自分の意見へのこだわりが寛容性を失っている。マンション管理士でも自分のマンションでは、第三者になりえない。管理規約改正のいくつかの事例を見ると、マンション管理士が介在しない場合は、途中で立ち往生することもあるようだ。

多少我田引水になってしまったが、マンションの管理をめぐり意見の対立や見解の相違は、どうやら日本の国会や政治と似ている。第三者（例えばアメリカの外圧）が出てはじめて物事が動き出す。そういえば以前、国内第二の自動車メーカーが自社の凋落を自らくい止めることが出来なくて、進んで外資の傘下に入り、外国人の社長を招いた結果見事に復活した事例もあった。どうやら人間の社会はこの様なものらしい。

事務局からのお知らせ

1. 新入会員の紹介

総武支部	鬼山 功氏	（船橋市）
	柚木正三氏	（船橋市）
八千代支部	大西喜代治氏	（八千代市）
北総支部	赤祖父克介氏	（佐倉市）
	五碕和夫氏	（佐倉市）

◇ 平成18年3月11日現在

正会員81名 賛助会員7社

2. 当会のホームページは現在中尾会員が中心になり北村会員と私（山田）が携わってきましたが、内容をより良く充実させたいと思いますので、ホームページに興味のある方はご連絡ください。

なお、ホームページ作成の技術の有無は問いませんが、メールアドレスをお持ちの方に限らせていただきます。

「連絡先」 山田 明

〒270-0021 千葉県松戸市小金原 6-7-6-502

TEL 047-342-7129 FAX 047-349-5445