

# C M A だより

第25号（2007年7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  
U R L <http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan>

## ◇ 総会・第7回理事会報告

会長 磯野 重三郎

6月10日19年度定時総会、7月7日(土)理事会についての報告を致します。

総会議事録は既に皆さんの手元に有ることと思いますので、総会での議事の内容については省略致しますが、千葉県マンション管理士会の理事会運営、特に支部編成等の重要事項についてはもっと慎重を期すべき、との会員から貴重な意見が出され反省させられました。

90名を越える会員を抱え、今年中には3桁になろうとしている現在、広く会員に意見を求め、特に声なき声に耳を傾け、発足以来4年半の経験を踏まえて充分なる議論をし、今後、千葉県マンション管理士会が適正化法推進の実務部隊としての地位の確立を目指していかなければならない重要な時期になったものと思われまます。

幸いにして、今年度は総会で新たに意欲的な役員が5名承認され、役員数も20名に増え、社会的信用の確立に必要な法人化に向けての検討、総務部の新設による会則等の整備、管理組合の紛争処理の一助となるADRの認証取得、管理組合相談者に対して的確な回答できるよう研修会の充実、研究チームによるマンション管理問題に対する研究、千葉県マンション管理士会からの出版物の発行、相談事例の整備、千葉県マンション管理士会の外部への活躍状況のPR、会員へのきめ細やかな広報、派遣制度の発足、県をはじめとした地方公共団体とのより一層の協力体制の確立、みらいネットへの管理組合の登録促進、財政基盤の確立、管理組合間の交流を推進し連合会設立への支援等々の活動を千葉県マンション管理士会として推進してまいります。また、平成20年2月2日(土)には全国協恒例の研修会が浦安市にて開催される事が決まっています。

世間的にマンション管理士の存在はほぼ認められてきたものと自負しています。今後は行動でマンション管理士が管理組合にとって頼りになる欠くべからざる支援者としてその存在が認識されるように千葉県マンション管理士会が活動していかなければなりません。それには会員の結束と協力が必要です。時間の許す限り千葉県マンション管理士会の活動に参加して前向きな意見をどしどし出して下さい。

総会には、県住宅課花川室長が出席され、総会後の懇親会には臼井衆議院議員、臼井県会議員両氏から祝辞を頂戴し、日住協の前田支部長、千葉市集住協の前田副会長、浦安市香澤課長、また神奈川、埼玉、茨城の各管理士会の代表、及び個人的に参加されたマン管センターの廣田さん等々の参加を頂き出席会員と歓談し有意義な楽しい懇親会を行う事ができました。

7月の理事会では新事務局長に星理事、会計担当に渡辺副会長再任、広報部長岡本理事、事業部長川添理事、研修部長中村理事、研究部会長中西理事、総務部長古川理事、ADR担当に近藤理事、全国協一斉相談・全国協研修会担当に北村理事がそれぞれ選任され、更に各支部より最低1名の会員を選任願って各部・各担当部会3～4名構成で今年度の活動をしていく事が決議されました。各部とも今年度の活動が期待されます。

今月は新入会員の入会は有りませんが、休会中であった飯田さんが復帰されました。

最後に今年度はセミナー、相談会等が昨年以上に予定されています。全国一斉相談会の開催が10月14日(日)千葉市・柏市の2会場にて、また前述のように、平成20年2月2日(土)には全国協研修会の開催が浦安市にて、行事開催が目白押しです。実践での活躍の場はできています。成功裡で終了するか否かは会員の活動如何にかかっています。是非とも会員の皆様が積極的に参加されることを願っています。

以上

## ◇ 全国都道府県マンション管理士会協議会(全国協)の活動報告

副会長 吉澤 邦彦

平成19年6月26日に、第22回理事会が東京都マンション管理士会事務所で開催され、下記の第1項について審議され承認されました。また第2項について検討・協議されました。それらの内容は次のとおりです。

### 1. 議題:「全国一斉マンション管理士相談日」の運営方針について

- (1) 第2回全国一斉マンション管理士相談日は平成19年10月14日(日)に実施することが確認されました。
- (2) 会員は、7月31日までに会場を決定し、会場場所名、相談時間等を埼玉会の伊藤会長に連絡することとしました。会場は複数でもよく、各会場名を連絡することとなります。
- (3) 非会員の管理士会のある府県についても参加を呼びかけること、管理士会のない県については、近隣の会員が当該県内の居住するマンション管理士に働きかける等して会場を設けることができることとしました。
- (4) チラシの作成、相談者へのアンケート調査、事務局への事後報告は昨年と同じとなりました。実施に関しては、今回も埼玉会が統括することとしました。

### 2. 検討・調整項目について

全国協を法人化することについて検討を続けること、国交省との調整、参議院選挙協力について、等が検討・協議されました。

## ◇ 支部活動の報告

### ◆ 総武支部

#### ■ 6月24日(日) 第10回管理組合新任役員研修会 13:30~16:40

毎年6月に千葉県マンション管理士会、千葉市マンション管理組合協議会、NPO日住協千葉県支部の3団体で実施される「マンション管理組合新任役員研修会」に会員4名が出席、磯野会長の挨拶を始め、中村支部長による「マンション管理標準指針」の講演、松本会員も参加しての質疑応答を担当し、約60名の参加者がありました。

## ■6月28日(木) 千葉市稲毛区役所相談会 10:00~15:00

相談員として中村、斉藤が参加しましたが、残念ながら相談はありませんでした。

## ■7月13日(金)支部例会 出席者 12名 18:30~20:30

7月理事会報告と吉澤邦彦会員を講師に、最近マンション管理センター通信に本人が書かれた「修繕工事に係わる管理組合運営についての相談」と「総会の運営を巡る相談から」の2つのテーマについて勉強会を行いました。久々に出席者も多く、活発な質疑応答もあり意義のある勉強会となりました。また例会後の懇親会も、福元新入会員を迎えて短時間でしたが楽しく過ごしました。

**千葉市緑区相談会**

平成19年8月23日(木) 10:00~15:00

緑区役所 玄関ホール

**千葉市美浜区相談会**

平成19年9月27日(木) 10:00~15:00

美浜区役所 玄関ホール

申込み方法 (原則として要電話予約)

申込み先 千葉県マンション管理士会事務局  
TEL 043-244-9091

お問合せ 千葉市住宅政策課 TEL 043-245-5849

その他 対象地域外の方でもOKです。

## ◆ 東葛飾支部

## ■5月27日(日)流山セミナー開催

今年度からセミナーの主体を管理組合同士の情報交換の場とする「交流会」としました。

4組合7名の参加があり活発な「情報交換」が行われました。

尚、マンション問題に取り組む流山市の森田市議会議員がマンションの実情を勉強したいと個人の立場で参加されました。その後市議会で「相談窓口の設置」、「アドバイザー制度の制定」等の質問を行った、との報告がありました。

## ■6月15日(金)支部例会

6月24日開催予定の「東葛地区管理組合交流会」の打ち合わせを行いました。

## ■6月24日(日)「東葛地区管理組合交流会」開催

6管理組合12名の参加がありました。「大規模修繕の進め方」「管理費滞納の対応」等の事例交換が活発に行われました。

■7月13日(金)支部例会

「我孫子市アドバイザー派遣制度」の定着に管理士会として積極的に取り組むことが確認されました。

■今後の日程

8月3日(金)暑気払いを兼ねて例会(市川市にて開催)

◆ 船橋北総支部

■6月13日(水)支部長交代による各市の挨拶まわり

池田前支部長から赤祖父新支部長へ交代のため、渡辺副会長と3名にて船橋市、八千代市、佐倉市、成田市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市の順で挨拶まわりを行いました。

■6月16日(土)支部の定例会開催。

管理士8名の参加がありました。

■6月24日印西市セミナー、相談会の開催

4管理組合6名の参加がありました。相談件数は3件でしたが相談内容には難しい問題も無くこれも開催の時期が年度初めで新任の役員が比較的多かったせいかもしれません。また、セミナーには熱心に聞き入っていたのが印象的でした。当支部所属の7名の管理士が参加し、セミナー講師及び相談に対応しました。

■7月8日(日) 白井市 セミナーの開催、及び県相談会の開催

4管理組合9名の参加がありました。千葉県相談会への相談は3件でしたが相談内容は結構、難題が多かったように見受けられました。交流会においては管理組会で抱えている諸問題の議論が活発に行われたことが印象的です。

なお、今回の白井市の相談会は、千葉県管理士会が県主催の受託事業を行った今年度最初のスタートでもありました。当支部所属の8名の管理士が参加し、セミナー講師及び相談に対応しました。

◇◇◇ 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。

## ～ 英語雑感 ～

総武支部 萩原 喜一

たしか2ヶ月ほど前の新聞に「日本の学生は、アジアの主な国の中で、英会話力が最下位」という記事があった。また、先日新聞には「ハリウッドではこのところ、東アジアを題材とする映画製作がブームになっているが、英語に堪能な日本人俳優が少ないので、韓国・中国系の俳優が多く起用され日本人を演じている。このことが、映画の場面に微妙な翳を落している」という趣旨の記事が出ていた。

以前より、国連分担金(米国に次ぎ第2位)の割合に比べ、国連で働く日本人職員の数が少ないと、言われている。

子供の頃から父親に英語を勉強しろと言われてきた私は、英語が話せるようにならなければという強迫観念のようなものがあり、英会話教室・教材などを取っ換え引っ換えし断続的に勉強してきたが、60年近く経った今日になっても、あまりものになってない。

というわけで、私にとり英語はある意味天敵ともいべきもので、上述のような報道にはとりわけ目を止めることになる。

今でも覚えているが、私が中学1年になり初めて学校で手にした英語の教科書は、  
‘JACK and BETTY’

最初の頃のセンテンスは‘What is this?’ ‘This is a pen’の類であった。

これは、日常会話には先ず出てこないシチュエーション、ナンセンスなセリフであろう。

日本人の先生による文法が中心の授業であって、会話と聞き取りの時間は殆どなかったように記憶している。

あれから半世紀、グローバルスタンダードの今日、英語は必需となっており、英語教育は昔とは比べものにならないくらいに充実しているのは当然であろう。

ほとんどの学校では、native speaker が生きた英語を教えている。

英語の教材として新聞などで一番多い広告は、毎日少しづつ native speaker の会話を聴いているだけで、英語が話せるようになるというものである。

確かに、会話にはヒアリング力が不可欠である。

現在、英語を使いこなしている日本人は全くめずらしくない。

と、同時に、長い時間英語を勉強したにも拘らず、簡単な英会話すらままならないというのが、今でも平均的日本人といえよう。

「日本人は英会話が下手」というのが世界の定説(?)となっているが、これは、日本の英語教育の在りかたに問題があるというよりも、次のような点に原因があるのではないかと私は思っている。

- i. 家庭での会話不在(昔は、親父が威張っていて会話がなく、今は、子供が威張っていて会話がな  
い。もっといえは会話がないうより、家庭がない=ホームレス)
- ii. ディベートが苦手・訓練されてない(子供の頃から、先ず周りとの協調を教えられ、人と違う意見をはっきり言  
えない。ディベート=議論した場合、気まずくなり、あとあと尾を引き関係が悪化することを怖れる)
- iii. 自国の歴史・文化について勉強不足(日本の歴史・文化に関し、興味をもって質問する外国人にきちんと説  
明できないので、会話が続き、また尊敬されない)
- iv. 英語の文法・発音などを完璧にして話そうと思っているので会話の出足が伴わない(英語が母国語でない  
東南アジアの国、例えばシンガポール人の話す英語は、シングリッシュと言われている。日本人はジャパング  
リッシュで良いではないか)

外国の学校ではディベートの時間があるようである。

ディベート力(自分の意見を持ちはっきり言うこと、そして、相手の意見を聴き話し合うこと)

を持つことが、人と人、国と国との信頼関係を築くことになると思う。

今、日本では、小学校から英語を必須科目にすべきとの意見がある一方で自国の歴史・文化の  
授業をもっと充実したほうが良いとの考えもあるようである。

最後に、蛇足を一つ、

英語で‘Mansion’といえは‘大邸宅’のこと。

我々のいう‘分譲マンション’は、英語で‘**Condominium**’ (略して‘Condo’)

そして、**巨大な分譲マンション**は、英語で‘**Condomaximum**’ (造語?)

この語呂合せの造語、なかなかうまいものだと思いますか?

(‘**minium**’ ⇒ ‘**minimum**’ ⇔ ‘**maximum**’)

お後がよろしいようで。

以上

## ～ 旧 街 道 を 歩 く ～

東葛支部 中西 博

「街道を往く」といえは、その歴史、文化、人間性を紐解いた司馬遼太郎の名著であるが、私の場合は、専ら  
歩くだけ、写真さえ撮らない、無味乾燥である。

昨年4月、NHKのBSハイビジョンで「街道てくてく旅」と称して、東海道を歩くシリーズが毎朝15分間連続  
放映されていたのを見たことが、歩こうと思ったキッカケである。4月10日に日本橋をスタートし、暑い盛りの7、8  
月を除いて、11月15日に京都三条大橋にやっと辿り着いた。箱根の山を越える位までは日帰り、遠い所でも3  
日間程度の不連続、目的地の天気予報を見ながら、家を飛び出した。

京都まで行ったら、帰ってこなければならぬ。ということで中山道を歩いて帰ることにした。これもNHKで、勅

使河原郁恵という元スケーターがウオーカーとして歩いていた。これも追っかけ、5ヶ月(26日間)で完歩した。と思ったら、甲州街道が始まっており、もう歩くしかない。ということで、1.5ヶ月(8日間)で終了した。

### 五街道

No	名称	区間	宿	距離	私の所要日数
1	東海道	日本橋～京都三条大橋	53宿	492km	29日間
2	中山道	日本橋～京都三条大橋	69宿	534km	26日間
3	甲州街道	日本橋～下諏訪	44宿	211km	8日間
4	日光街道	日本橋～日光	21宿	143km	?
5	奥州街道	宇都宮～白河(正式) 宇都宮～仙台(+陸奥街道)	10宿 42宿	87km 255km	?

これら五街道は、1601年から7年間かけて徳川幕府が整備し、街道にはいくつかの宿場が設けられた。大名たちが宿泊する本陣・脇本陣、一般の人が泊まる旅籠などの宿泊施設や人馬の継立を行う問屋場が設置され、旅と物流の利便性が図られた。とりわけ、東海道では、蒲原、由比、赤坂、御油、関など、中山道では、奈良井、妻籠、馬籠などでは、今でも往時の宿場の街並みがよく保存されている。また、街道沿いには、一里ごとに一里塚が置かれ、時計も地図もほとんどなかった時代に、旅の目安となったことでしょう。

温暖な太平洋側に行く東海道に対して、40km以上長く、かつ、中央山岳地帯を進む中山道は、それだけ難所も多く、冬は雪に見舞われる過酷な道なのに、川止めがないのが利点とされ、特に女性は中山道を利用することが多かったといわれている。皇女和宮が降嫁したときも中山道である。木曾川、長良川、揖斐川が集まる名古屋付近は、常に道路がずたずたにされるので、「宮(七里)の渡し」として、熱田・桑名間が唯一海路となっている。

街道としての役割を終えた現在、その多くの部分は国道(バイパスができれば県道として)に姿を変えてしまっているが、今なお旧街道の面影を十分に伝える道も数多く残されている。先人たちの当時の旅を偲びながら歩いてみるわけである。時計を持参しなければ、なおさらその気分になれるかも知れない。東海道の標準の行程は、12泊13日だという。1日40km、足元にも及ばない。

さて、またNHKで9月下旬より、「日光街道・奥州街道」が始まる。また女性ウオーカーの後を追っかけることになる。目標を決めれば、意外とできてしまうかも知れない。

以上

### ◇◇◇ 各部会からの部員募集のお知らせ ◇◇◇

巻頭の磯野会長の報告にもご案内のとおり、今期は法人化の検討、総務部新設による会則等の整備、管理組合の紛争処理の一助となるADRの認証取得、研修会の充実、研究チームによるマンション管理問題に対する研究、千葉県マンション管理士会からの出版物の発行、公報の充実、相談事例の整備等々盛り沢山のテーマを抱えております。

夫々のテーマについて役員が選任されていますが、一緒に汗を流して戴ける方を募集します。

奮ってご参加下さい。

## ◆ ADR 検討委員会の募集

ADR 検討委員会担当理事 近藤 俊一

昨年度よりADR事業の検討を、**千葉県マンション管理士会** 岩田理事を委員長として進めてまいりました。その研究結果は下記の通りです。皆様もご存知の通り**千葉県マンション管理士会**において今年度も引き続き検討を続けることとなりました。そこで、7月の理事会において、ADR委員会の検討の事務方の責任者として近藤が指名されました。重大な検討において近藤では役不足かと思いますが、昨年度委員長だった岩田氏が引き続きお手伝いいただけるとともに、**千葉県マンション管理士会**監事の鈴木氏も積極的に検討委員として参加いただけることになりました。

現段階で検討委員会は、近藤と岩田氏・鈴木氏さらに昨年度もお手伝いいただいている鶴岡氏を予定しております。しかし、以下に記載した今年度の検討内容を考えると委員会の検討を一緒にしていただける方の増員が不可欠ではないかと考えます。

そこで、このたび皆様に ADR 検討委員会で一緒に検討していただける方を募集いたしたいと思っております。ADR そのものは難しいと言うことはありません。重要なのは組合にとって ADR による解決が必要なのかを検討することと考えております。ぜひ参加についてご検討ください。

ご参加いただける方は、直接近藤までご連絡いただければと思います。

### 1 これまでの ADR 検討委員会（以下、「当委員会」といいます。）の歩み

#### (1) ADR 法そのものに対する研究

##### ① ADR 法における認証 ADR 事業とは何か

- ・ マンション管理士の相談業務などが非弁行為とならない。
- ・ 時効中断効になる。
- ・ 専門家でかつ公平な第三者としての位置づけ

##### ② 事業認証を受けるための手続きなどの考察

- ・ 法務省主催による合同説明会への出席
- ・ 説明会を受けて ADR 認証手続きに必要な書類の整備

#### (2) ADR 法の認証事業とマンション紛争の関係の研究

##### ① マンション紛争における認証 ADR の必要性

- ・ 現段階では必ずしも ADR 事業が失敗するとは断定できないと思われる。
- ・ マンション紛争の三大トラブル（ペット、パーキング、マナーなど問題）への一つの解決策
- ・ 区分所有者等の相談へのひとつの可能性

##### ② 千葉県マンション管理士会における認証 ADR 事業の可能性

- ・ 研究は今後も継続しなければならない。

### 2 今年度の当委員会活動の予定

特に当委員会において本年度の活動の中心は、前記(2)の部分です。

具体的には次のとおりです。



(1)従来マンション紛争の相談事例を分析し、ADR 利用可能性のある紛争とそうでないものに類型化し、ADR 利用可能性のある紛争についての解決策の研究。

- \* あくまで ADR の解決は、当事者が導き出すもの。ADR 手続実施者は、その当事者交渉の調停役。
- \* もっとも、一定の交渉の方向性や解決案を提示することもあるので、そのような解決策などの研究。

(2)(1)を踏まえた ADR 事業を開始した場合の事業計画などの研究。

- \* 収支予算のシュミレーションなども含む。
- \* ADR 事業における研修システムの構築と内容の吟味。

(3)(2)と ADR 事業の公平性確保を考慮した**千葉県マンション管理士会**における事業の位置づけの研究。

- \* ADR 事業認証の書類の整備(特に、ADR 事業部門の規約などの整備)
- \* 総務部会をはじめとする関係部会との折衝なども担当。

### 3 本年度の予定の進め方

8月以降に月1回のペースで会合を持ちたい。

- \* なお、適宜毎月の理事会で報告も予定。

9月;本年度の研究担当を決める。

10月;第一回目の研究担当者からの報告と次回の課題の検討。

11月;前回の検討課題を踏まえた報告と次回の課題の検討。

12月;中間報告の取りまとめ。⇒理事会での報告を予定。

以降の活動は、**千葉県マンション管理士会**の理事会の意向を踏まえて検討。

目標;中間報告を理事会で発表すること。

以上

### ◆ 広報部の募集

広報部長 岡本 洋

広報部では現在、隔月刊行の「CMAだより」の編集とホームページの更新をおこなっており、更に内容の充実を目指しています。「CMAだより」の編集に興味をお持ちの方の参加をお願いします。

また、ホームページの編集、更新のご経験ある方は是非ご連絡をお願いします。

「CMAだより」 → 船橋北総支部 岡本 まで

「ホームページ」 → 東葛支部 星 までご連絡下さい。

◆ 総務部の募集

総務部長 古川 彰

去る7日開催の理事会審議結果に基づき、当総務部会の構成を各支部推薦等の委員をもって、これに充てたいと存じます。

つきましては、各支部におかれましては、ご多用中恐縮とは存じますが、下記により、当該委員を取り急ぎご推薦くださるようお願い申し上げます。

記

(1)ご推薦いただく委員の数 各支部とも2人ないし3人

<お願い> ご推薦に当たっては、氏名のほか、住所、電話・FAX番号、Eメールアドレスも合わせてお知らせ下さい。

(2)(1)の委員数ほか、部長が指名する委員 若干人

(3)ご推薦いただく期日 可及的速やかに

※ 当総務部会当面の主な所掌事項は、概して、次の通りです。

- ① 役員選任細則(案)の策定
- ② 賛助会員制度の見直し及びその対応策
- ③ 千葉県マンション管理士会の法人格の取得とその具現化策の検討
- ④ 部会・委員会の設置及び運営に関する細則(案)の策定
- ⑤ 会則・細則の全面的見直し及び要すればその改正案の策定

なお、以上各案件とも年度内処理を目指す。

以上

◇◇◇ 事務局からのお知らせ ◇◇◇

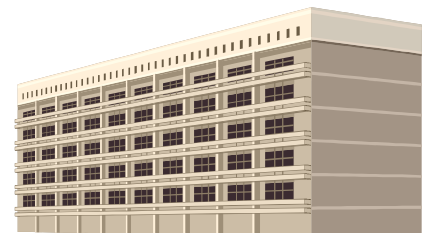
1. 入会者 7月の入会者はありませんでしたが休会中だった  
飯田雄二氏（総武支部）が復帰しました。

2. 退会者 なし

◇6月20日現在 正会員85名

3. 支部の案内

今回、総武支部と船橋北総支部の支部長が交代しました。総武支部が齊藤さんに代わり中村陸男さんが、船橋北総支部が池田さんに代わり赤祖父克介さんとなります。齊藤さん、池田さんには引続き会の運営に協力を戴きます。会員の皆様には新支部長へのご協力、ご支援をお願いいたします。



記

(1) 総武支部

支部長 中村 陸男 TEL/FAX 043-279-9621

担当地域 千葉市、習志野市、市原市、四街道市、勝浦市、鴨川市、南房総市、  
山武郡、安房房総地区及び近隣地域

(2) 東葛支部

支部長 野口 直樹 TEL/FAX 04-7184-7799

担当地域 柏市、我孫子市、流山市、松戸市、野田市、市川市、浦安市、及び近隣地域

(3) 船橋北総支部

支部長 赤祖父 克介 TEL/FAX 043-462-2328

担当地域 船橋市、印西市、鎌ヶ谷市、佐倉市、白井市、成田市、八千代市、及び近隣地域

◇◇ 編集後記 ◇◇

至りませんが今期も引き続き「CMAだより」の編集を担当いたします。  
会員の皆様の声をなるべく多く伝えられればと思っています。  
また、「CMAだより」の編集部員とホームページの担当ができる方を募集  
しています。是非お力をお貸しください。

岡本 洋

