



CMA だより

第26号（2007年10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>

8、9月理事会報告

会長 磯野重三郎

8月4日、9月1日開催の定例理事会について報告致します。

*承認・確認事項として

9月の理事会にて新入会員 河井茂樹氏（船橋市）の入会が承認されました。

各部会・事務局・会計・広報部会・事業部会・研修部会・総務部会・研究部会・ADR委員会・全国協一斉相談会・合同研修会のリーダー及び担当者を確認いたしました。

本年度の後半には、数多くのセミナー・相談会、千葉県主催の相談会、全国協一斉相談会・合同研修会等の行事が毎週どこかで予定されている状態です。千葉県マンション管理士会が千葉県をはじめとして各市及び管理組合からの会員の努力により信頼を得つつある現在、その期待にこたえられるよう各部会・委員会の活動を推進していく事が重要と考えています。

会員の皆様のより一層の協力と時間の許す限りの各行事への参加を願っています。

国交省より全国協と連合会を一本化しようとするとの提案があり、管理士の連合組織を一本化することには異存はないが、各組織の設立からの種々な問題があり、全国協としては「時間をかけて一本化に向けて検討していく事が、基本方針であると」の報告がなされました。国交省の補助事業である「専門家派遣事業」が千葉県で試験的にスタートした中、全国協が「連絡会」よりの脱退により千葉県マンション管理士会はその事業に参画していない事に対して独自の行動を起こしてはとの意見が出されましたが、現在国交省より全国協にも協力要請が出ていること、県内の行政間での対応にも温度差があり、早急な結論を出すべきでないとの意見に収束しました。全国協と連合会との一本化に向けては、問題が多く早急の結論はできませんが前向きな話し合いを今後とも行っていく事にしています。

10月20日（土）千葉市コミュニティセンターにて「団地型マンションの再生について」の千葉大工学部教授小林秀樹氏を講師に招き研修会を開催致します。

*報告事項として

広報部会より全国協の活動状況の報告等会員にひろくお知らせするようホームページ充実のアイデアの提供をもとめています。

研究部会においては、今年度の研究課題として「長期運営計画の策定」「相談事例の分析と標準回答集の作成」について研究致します。又、会員でその他の課題提案や参加者を募集致します。

10月14日（日）千葉中央コミュニティセンター・柏市消費生活センターの2会場での全国協主催「全国一斉相談会」の開催にあたり、千葉県・千葉市・柏市・流山市・我孫子市・船橋市の後援を得ました。理事会では、9月より最後の1時間程度今後の会のあり方等についての意見交換・討議を行うこととしています。当会設立より5年経過の現在、いろいろな面で曲がり角に来ています。首都圏千葉支部との関係はこ

のままで良いのか？現実の問題として、2つの会の取り扱いに戸惑っている市もあります。松戸市、千葉市の個別相談会は両会共同作業で行っています。市川市、船橋市についてはどのように協調していくのか、管理組合の目線で検討する必要があるでしょうし、千葉県マンション管理士会としては会員への情報の提供、相談事例の分析の結果に基づく回答の均一化、内容の向上、資金的基盤の整備等解決して行かなければならない問題は山積みです。会員の意見に基づき一つ一つ着実に解決して行かなければなりません。出来る範囲で広報していきたいと考えていますので会員の忌憚のない意見をお寄せ下さい。今後千葉県マンション管理士会が管理組合にとって信頼される会になるかどうかの岐路にあることを報告して今回理事会報告と致します。

◇ 支部活動の報告 ◇

■ 総武支部

1. 9月7日（金）支部例会：出席者 7名 18：30～20：00

9月理事会報告と辻根 健司 会員を講師に「多数決議と対外交渉の実施例」と題した話を伺いました。内容は自らの体験を教材に開発途上におけるデベロッパーの倒産に伴う用地問題解決への取り組みについてと、この他平成19年7月6日の損害賠償請求についての最高裁判決で、建物の設計者・施工者等が、建築された建物の瑕疵により生命・身体または財産を侵害された者に対し不法行為責任を負うこともあるとの話は我々にも関心のある話でした。

2. 9月27日（木）千葉市美浜区役所相談会： 10：00～15：00

当日は事前申込が6件あり、時間内に対応するためには同時に2件を平行して進行せざるを得ず相談員も中村・古関・毛塚・福元・斉藤 会員の5名に増員して対応しました。また飛込みが2件あり総武支部としては計8件と盛況な相談会となりました。多くの管理組合から折角の機会と複数の相談がありましたが「ペット問題」「駐車場問題」「管理費の滞納」など一般的な相談の他、「管理費等の使い込み」「特定住民の管理組合業務へのいやがらせ」など他機関等への相談を薦める内容がありました。

千葉市中央区相談会

平成19年10月25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

平成19年11月22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。

■船橋北総支部**1. 9月～11月にかけての行事（セミナー、相談会開催）予定の準備**

- 1) 9月30日 船橋市との共催によるセミナー、相談会
- 2) 10月28日 佐倉市後援によるセミナー、相談会
- 3) 11月18日 鎌ケ谷市後援によるセミナー、相談会
- 4) 11月25日 八千代市後援によるセミナー、相談会

上記、行事開催のため各地区担当者と共に市への訪問、折衝を行い後援承認を得ることが出来ました。

2. 8月25日（土）支部の定例会開催／鎌ケ谷コミュニティセンター 13:00～17:00

7名が出席し主な議題は下記のとおり活発な議論が行われました。

1) 区別担当者の導入とその役割分担の検討

地区別担当者を決定し、その役割分担の詳細な範囲については再度検討することとしました。

2) 県主催、相談会の取り組みについて

県の相談会を10時～12時に実施、午後より同会場にて市の後援によるセミナー、相談会を定例化して行うこととしました。

3) セミナー、相談会の開催について、セミナーのテーマと担当者を決定し実施の細部については支部長が詰めることとしました。

また、今後のセミナーの取り組みについても検討することとしました。

① 個人情報保護法**② 千葉県による住生活基本法 等****4) 無料相談会（10月14日）の実施について**

特に、千葉市での実施については全面的に協力していく。

3. 首都圏マンション管理士会千葉支部との協調体制の構築について

8月31日に初の会合を船橋で、同地区の活動について忌憚のない話しを行いました。また、その状況と趣旨については9月1日の理事会で説明させて頂きました。

■東葛支部**1. 8月3日（金）8月支部例会兼暑気払い**

新たに東葛支部のエリアになった市川市での例会でした。参加者10名と少なめでしたが、有意義な例会となりました。

2. 9月8日（土）市川市主催 マンションセミナー・管理組合交流会

近藤会員が市川市と折衝して開催にこぎつけました。総武支部会員及び船橋北総支部会員の参加を得て、盛会裏に終了しました。

3. 9月14日（金）9月支部例会

アミュゼ柏にて、9月24日開催の県相談会及び支部主催の柏セミナーの打ち合わせ、及び相談案件をテーマに回答勉強会を行いました。

4. 9月24日（日）会場 柏消費生活センター

午前 千葉県主催マンション個別相談会

会員10名が相談員として対応しました。

5管理組合の相談に応じました。

午後 支部主催 セミナーおよび交流

北村会員のセミナーと4管理組合参加で交流会を行いました。

森田流山市議会議員も参加され、活発な情報交換会となりました。

◇ 千葉県マンション管理士会「19年度第1回研修会」報告 ◇

千葉県マンション管理士会主催の第1回研修会が、7月18日（土）13時半から16時半までの間、千葉市中央コミュニティセンターで20名の参加を得て開催されました。

テーマは「具体的事例に基づく滞納問題処理について」、31項目の具体例と回答例を基に、吉澤講師にお話をお願いしました。まず、滞納問題の処理はボリュームがある重いテーマであり、簡単に処理できない問題を含んでいるとのお話があった後、項目毎にお話を伺い、会員から活発な質疑が寄せられました。お話の内容の主なものは下記の通りでした。

- ・ 遅延損害金は利息制限法や消費者契約法の制約を受けない。
- ・ 管理組合が親メーターにより区分所有者から徴収していた場合の水道料金は、管理規約に管理費等に該当すると規定したとき特定承継されるとの判例があるが、規約にこのような規定がないときは判らない。駐車場料金は一般的には特定承継されないと解釈されている。
- ・ 競売の場合、先取特権の行使による配当が期待出来なくても、遅延損害金を含め請求すべきである。
- ・ 滞納者が民事再生法適用となった場合の手続きは難しいので、弁護士等に相談すべきである。
- ・ 管理費等の滞納による区分所有法59条による競売請求は、最近の判例でも他に解決の方法がないときのみ可能となるようである。
- ・ 専有部分の「信託管理」方式は新しい方式であり、管理費等の滞納については委託者に対しての訴訟となるが、注意が必要である。
- ・ 中間取得者に滞納管理費の支払い義務はあるのかについては、判例が分かっているが、最新の判例では、中間所得者にも請求できるとしている。
- ・ 組合が債権放棄する場合、組合員全員の合意が必要かどうかについて、専門家でも意見が分かれており、結論は出ていない。法的にも回収できない債権を除いて管理者は回収に努めるべきで、管理費等の滞納については、少なくとも時効の中断が管理者の仕事となろう。

また、管理組合の心得るべきこととして、

- ・ 滞納に関する責任は、管理組合にあり、管理会社の役割は委託契約に規定された管理会社の業務範囲内に限定されることを承知しておくこと。
- ・ 滞納に関する時効中断の手続きを怠らないこと。管理者が滞納管理費等を督促したり法的措置をとるときは、時効が発生した場合は管理者の責任となることを滞納組合員等に説明しておくことよい。
- ・ 滞納者へは、滞納額を明示して毎月支払い督促するとともに、支払いがあったときは民法に従って弁済充当の明細及び順位を決めることとなる。等々、会員の非常に興味のある案件でしたので、熱心な意見も交わされ、有意義な研修会であったと思われまます。

平成19年度第2回研修会のお知らせ

1. 日 時： 平成19年10月20日（土） 13:30～16:00
2. 場 所： 千葉市中央コミュニティセンター 6階ホール
千葉市中央区千葉港2-1（千葉市役所前）
 - ・JR京葉線「千葉みなと駅」より徒歩7分
 - ・千葉都市モノレール「千葉市役所前駅」より徒歩2分
3. 研修内容： 「団地型マンションの再生について」
（質疑応答を含む）
4. 講 師： 千葉大学工学部教授 小林 秀樹 氏
5. 会 費： 1,000円
6. 申 込 み： 千葉県マンション管理士会事務局気付 研修部 中村宛
TEL/FAX 043-244-9091
E-mail chiba-mankan@nifty.com
7. 締 切： 10月15日（月） 16:00
資料の印刷部数の件もありますので出席の方は必ず通知下さい。

以上

平成19年度「研究会チーム」発足

2007.9.15

研究会会

平成19年度研究チームとして下記2チームが発足しました。来年3月末に向けて進めることとなりますが、参加したい会員はこれからでも結構です。各チームリーダーに申し出下さい。

1. テーマ：長期運営計画の策定提言の検討

メンバー：近藤俊一（リーダー）、野間一男、磯野重三郎、中西博

趣 旨：一般の企業など組織活動を行う場合に重要なのは、明確なビジョンの下の事業計画です。これは管理組合でも同じです。にもかかわらず、管理組合には長期的な事業計画が備わっていないことは皆様もご承知のとおりです。そこで、当研究チームでは管理組合の事業計画である「長期運営計画」の内容などを研究しようと思います。

2. テーマ：相談事例の分析と標準回答集の作成

メンバー：中西博（リーダー）、渡辺啓三、五崎一男、近藤俊一

趣旨：平成18年度以降、対面相談・電話相談合わせて200件程度の相談事例を分析し、結果を「CMAだより」に投稿するとともに、代表的相談をQ&Aとしてホームページに掲載あるいは冊子を作ることを考えています。その他、各種事業計画を検討する場合のユーザーニーズとして、活用することが期待されます。

◇ 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 ◇

平成19年9月14日 吉澤

平成19年8月3日に、第23回理事会が東京都で開催され、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項について確認されました。それらの内容は次のとおりです。

1. 議題：「マンション管理士の団体の全国組織統一」について

国土交通省からのマンション管理士団体の全国組織統一の要請について紹介され、全国協としてこの要請にどのように対応するか、検討・協議されました。

この協議の中では、組織の全国統一については、異論は少ないのですが、具体的にはどのような組織とすべきかを検討委員会を組織して検討することを提案することとしました。この検討委員会へは全国協からも委員を参加させて検討を進めることとなりました。

全国協の会員からは、現状や今までの行政の動きから、行政への対応としては都道府県単位で組織を纏めるのが最も合理的であるとの意見が多数ありましたが、他の組織では異なった意見もあるようです。全国協としては、会員の意見を基に慎重に検討を進めるべきとの意見が多数ありました。

2. その他

全国協は、今年10月14日（日）に全国一斉マンション管理士相談日を、また来年2月2日（土）に全国協合同研修会を予定していますが、前項の組織の統一に関係なく、これらの計画は実施するとの確認が為されました。

★ 寄 稿 ★

千葉県マンション管理士会の更なる発展のために 会員の「全員野球」を合言葉にして

会員 古川 彰

私どもの千葉県マンション管理士会が発足して5年が経つ。会員数も100人に達しようとしています。いうなれば、会員お一人お一人が会務の運営・執行に100分の1に相当する責任を有していることとなります。お互い自覚すべきことのように思います。

本会の会則には、第3条に目的が、次いで第4条に9項目にわたる事業がそれぞれ列挙されています。その目的として、「マンション管理士の専門的知識及び能力の向上と社会的評価の確立」、その業務を通じての社会的貢献が、また、その目的達成のための事業として、「マンションの管理に関する相談会」等の開催、「マンション管理運営に関する調査、研究」、「関係行政機関及び関係諸機関との連携及び協力」、「会員の研

修」、「マンション管理組合への会員の紹介」などが掲げられております。そのどれひとつをとってみても必要不可欠にして進取的なものばかりであります。

ご案内の通り、会則は、私どもの拠って立つ憲法であり、基本原則であります。丁度、私どもがマンションの管理組合の役員、居住者の方々に強調している管理規約と同じ性格のものであると存じます。

したがって、私どもの総意で成っている会則の定めとりわけ事業内容を具現化してこそ、その実が挙がり、結果、本会の繁栄、発展が図られるというものであります。

ところで、私は、目下、理事の一人として、本会の会務の運営と執行の責任の一端を担当させていただいて、その対応に腐心しているところであります。特に、事業内容の具現化のための受け皿（組織）作りないしその実践といった一連の作業の流れ中で、実感することのひとつに、会員皆様方の会務の運営・執行に一人でも多くの方が参画していただければという願いがあります。

会員の皆様方におかれましては、マンション管理士その他の資格をお持ちになられ、その業務に精励されている方々、傍ら自営業に勤しむ方々、現職のサラリーマンとしてご活躍中の方々などいろいろ事情がおありかと存じます。そんな関係もあって、とてもではないが、会務の運営、執行に時間などを割くゆとりがないといった声が少なからず聞かされております

しかし、会員数の多少に係らず、ひとつの団体を構えている以上、その団体のやるべき事業の内容、範囲、機能において、程度の差こそあれ、質的には同じであると存じます。

老若男女を問わず、一人でも多くの方の参加を期待する者の一人であります。

役員改選のない期中途においても、部会、委員会の委員の増員、新設も間々あることでもあります。本紙（CMA便り）を通じて、その参加を呼びかける場合も少なくありません。その節は、奮ってご参加いただければと願っております。また、この参加によって、貴方の社会の輪がより広がることもありましょう。本会には、多士済々すばらしい方々が大勢おられます。今までにない貴重な体験、出会いの場を持つことにもなるものと存じます。

会員皆様方のそれぞれの事情を超えて枉げて参加してみたいかでしょうか。貴方の豊富な識見、経験を更なる会務の合理化ないし活性化につなげてみたいかでしょうか。地元の支部例会、その他支部独自の行事もあります。

進んで問題意識を共有し合ひましょう。「全員野球」を合言葉にして。

★ 寄 稿 ★

中山道を歩いた話

東葛支部 星 攻

今年の5月から7月にかけて中山道を歩いてきました。中西会員が前号に「旧街道を歩く」という文を寄稿されておりました。その中で中西会員はテレビ番組に触発されて歩いたこと、5街道を踏破することが書かれておりました。わたしの場合は5街道を全部歩こうという大きな目的はなく、昨年長野県の中山道の一部、木曾を車で走って、この道を歩いたら面白そうだなあと感じたことと、中西会員が東海道を歩いて京都まで行って、中山道を歩いて戻る予定だと話してくれたことが、私も歩いてみようかなと思ったのが動機でした。

中山道がどこを通っているかを調べることから始めました。関東では中山道はだいたい国道17号線に沿って高崎まで行って碓氷峠を越えて長野県に入るところまでは常識みたいに知って



いましたが、その先がどこを通過して木曾路に入るか、木曾路を抜けた後、その先はどこを通過して京都に通じているのかについてはまったく知りませんでした。

現代は江戸時代と違い、インターネットや書籍などで情報が手に入るので、調べることについては特に困難は無く、中山道に関する本を1冊買いました。そして地図に道筋と宿場の名前、位置を書き込んで中山道がどこを通過しているかが分りました。

○ 江戸の日本橋がスタート

昔の日本橋は木で出来ていて、江戸東京博物館に行ってみることがあります。今は高速道路の笠がかぶさっています。

5月8日に電車で東京駅まで来て日本橋まで歩いて来ました。火曜日の9時前で出勤のサラリーマンがたくさん歩いていました。東海道は南に向かいますが、中山道は写真の方向の北に向かっています。

神田明神や東京大学の赤門の前、私は始めて来た巣鴨のとげ抜き地蔵などを通過していきます

○ 板橋宿

日本橋を出て最初の宿場が板橋で、木で出来た橋がかかっていた事から板橋の名前が出たそうです。宿場の入口の宿場を示す標識が立っていました。



町おこし運動のためか、板橋宿の文字が商店街のいたるところに見られました。

板橋宿を過ぎて、志村の一里塚を見て、荒川を渡る戸田の渡しにかかります。今は橋がかかっています、車はたくさん通りますが、歩いて橋を渡っている人はほとんど居ません。橋を渡って1時間ほどで蕨宿につきました。

○ 蕨宿

蕨宿の歩道に中山道の宿場の絵が描かれていました。本陣の建物が復元されていて、歴史・民俗資料館として蕨宿の昔の状況などを展示していました。

○ 浦和宿



蕨宿を出てから、中山道は国道17号線を横切って、狭い道がくねくねと曲がって続いています。辻の一里塚跡の碑があったのは、外環道路の高架橋の近くでした。坂を登って浦和宿になりますが、その坂には中山道の案内書にもあった、焼米坂という標識がついていました。

宿場に入る手前に、調宮神社があって、その昔浦和に住んでいたときに遊びに来た記憶があります。浦和宿の表示があって、ここから浦和宿ということがわかります。街並みはまったく宿場の名残が無く、この標識が無ければ、昔宿場だったということには気が付かないだろうとい

った感じで、その昔浦和に住んでいたときには、中山道の宿場だったという記憶が全くありません。

第1日は浦和宿までで夕方になりました。昔は歌にもあるように、日本橋を七つ立ちで今の時刻で言うと、だいたい朝の4時から5時ごろになります。昔は朝が早く、歩く以外に選択肢が無いので、1日10里(40キロ)歩くのが標準で、そうすると、大宮を越えて上尾か桶川まで歩いたようですが、私は浦和から電車で帰りました。今日歩いた距離は約26キロですがくたびれました。

○ 大宮宿



第2日は、5月13日に電車で浦和駅に来て歩き始めました。大宮は最近発展が目覚しい街ですが、戦災の影響もあり、宿場の跡が殆どありませんでした。氷川神社が大きな有名な神社で、参道の榎並木が有名です。こちらの方に寄道をしました。



○ 上尾宿

上尾宿は歩いているうちに宿場を通り過ぎてしまったと言う印象しかありません。ガイドブックにもこれというところが書いてありません。上尾宿までの途中で神社がいくつかあり、写真にも撮りまして、途中の印象の方が強く残りました。

○ 桶川宿

桶川宿の入口に、南の木戸跡という標識が立っていました。桶川宿の始まりです。宿場の中に資料館がありました。中に入って聞いてみると、本陣の建物が残っているが、非公開になっているということでした。



ガイドブックに、大雲寺には立ち寄ってみたいものとして書いてあったので行って見ました。お地蔵さんが3体立っていました。ガイドブックにあるとおり、向かって右の地蔵さんの背中にカスガイが打ち付けてありました。今日はここまででお終いにしました。

続く

☆ CMA事務局からのお知らせ ☆

○入退会

入会： 河井茂樹さん（船橋市）、 退会： なし

○電話機購入

新設の電話番号に、吉沢さんから電話機を寄付していただきましたが、Faxのプリントが出来ないという問題があったので、電話機を購入することを理事会で認めてもらい、9月末に購入しました。古い電話機の入替えということで、千円安く購入できました。粗大ごみにも出さなくて済みました。

◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

会員各位に於かれましては、いろいろな分野で其々にご活躍のことと察して居ります。これからも「CMAだより」へのご投稿をお待ち致します。

第26号編集員 川添 保利