



C M A だより

第29号（2008年4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：043-244-9091 FAX：043-244-9094
E-mail：chiba-mankan@nifty.com
URL http://homepage3.nifty.com/chiba-mankan

◇ 本年度最終理事会等の報告

会長 磯野重三郎

2月9日（土）、3月1日（土）理事会が開催され6月15日予定の20年度総会に向けて、19年度の反省、来年度に向けての事業計画等の検討を行い、平成20年を千葉県マンション管理士会にとりより一層飛躍の年にするべく検討を行っています。

まずは、2月2日（土）浦安市市民プラザWAVE101にて開催の「日本マンション管理士会連合会発足記念合同研修会」には参加者110名ほどの全国のマンション管理士や千葉県内の行政の担当者が参加され、『地方自治体とマンション管理組合』を主たるテーマに10：00から17：00まで（財）マンション管理センター松井専務の挨拶に始まり、午前中は（社）高層住宅管理業協会山口誠氏、NPO法人全国管理組合連合会亀山会長、（財）マンション管理センター中山管理情報部長の講演、午後は開催地松崎浦安市長の挨拶、国土交通省マンション支援室東室長の基調講演、斉藤明海大学教授・館浦安住宅管理組合連合会長・花川千葉県住宅建設支援室長・沓澤浦安市住宅課長と私の5名のパネラーで廣田（財）マンション管理センター主席研究員のコーディネーターによりパネルディスカッションを行い、会員の協力の下、盛況のうち開催県の使命を無事果たす事ができましたことを報告致します。

又、18：00からは1時間30分ほど懇親会を催し全国のマンション管理士の方々と歓談の一時を過ごしました。

会員が力を合わせ千葉県マンション管理士会が日本マンション管理士会連合会発足後最初の記念すべき行事として合同研修会を開催できたことは会長として感無量であり、又千葉県マンション管理士会の成長を実感いたしました。今後もこの研修会が続くことを願っています。協力頂いた会員、参加された会員に心より感謝いたします。都合により参加されなかった会員で当日のレジメ等の資料を希望の方は、有料にはなるでしょうが申し出て頂ければ配布致します。

理事会報告：梅沢由美子さんが会員として入会いたしました、1名空席であった監事に総武支部の福元孝則氏が理事会にて承認されました。

平成20年度の通常総会を6月15日（日）例年通り『ホテル グリーンタワー 幕張』で開催することと致しました。

2月、3月の理事会は通常総会の準備に向けて各部会・各支部・各委員会で行っています。事業部会では平成20年度の行事予定はほぼ固まり、柏市で年3回の定例の相談会、流山市では年10回の会場3ヶ所持ち廻りでの定例相談会が新設され、総武支部千葉市ではセミナー2回の開催、県及びその他の市ではほぼ例年通り、平成19年度はセミナー・相談会合せて66回から平成20年度は86回に増加していますが、

収入の伸びが期待できず、セミナー・相談会の経費が増え、予算の編成に苦勞をしています。

総務部会では、会則の見直し、役員選任の細則、賛助会員対処等、又、平成20年には一歩進んで、社会的信用を確立する為にも法人格の取得を目指しています。

広報部会は「CMAだより」、HPの内容充実、研修部会では会員要望する課題についての研修会を4回を予定、研究部会ではテーマを自由課題から指定課題による研究に、各支部では例会で、相談会でより内容の濃い管理組合への支援についての検討、セミナーの手法・テーマの検討等管理組合より信頼される千葉県マンション管理士会に向けて努力しています。

今年の新年の挨拶にも述べたと思いますが、マンション管理士・千葉県マンション管理士会とも社会的にはある程度認められてきてはいますが、管理組合との距離はまだ密ではありません、今迄の努力を無駄にしないよう、今後の千葉県マンション管理士会の飛躍のため資金・人的にも試練の時期になっています、ここ2、3年次の飛躍に向けて理事会も努力致しますと同時に会員皆さんのより一層の協力を願っています。

最後に、マンション管理士研究会編集、出版民事研究会『マンション管理の勘どころ』一冊会員には2,000円（定価2,100円）2月1日発行されました。是非お買い求め下さい。

以上

◇ 「日本マンション管理士会連合会 発足記念合同研修会」 開催のご報告

千葉県マンション管理士会合同研修会準備委員 北村幸夫

平成20年2月2日、「日本マンション管理士会連合会発足記念合同研修会」が開催されました。合同研修会は旧全国協で東京、神奈川と2回開催され、今年が千葉県の担当となっております。その後の管理士会を取り巻く環境の大きな変化で全国協は解散し、平成19年11月に「日本マンション管理士会連合会」（日管連）が誕生しました。千葉県マンション管理士会は全国協時代から合同研修会の準備に入っていましたが、日管連への移行に伴い研修会の開催が心配されましたが日管連の発足記念行事として行なうことが決定し、開催の運びとなりました。また日管連の行事となったため、首都圏マンション管理士会千葉県支部とも一緒に開催する事となりました。

当日の研修会は、以下のプログラムで行なわれました。（敬称略）

- ・日時、場所：平成20年2月2日（土） 浦安市民プラザ・ウエーブ101
- ・主催者来賓挨拶：日管連 伊藤会長、千葉県マンション管理士会磯野会長、
マンション管理センター 松井専務
- ・第1部講演：（社）高層住宅管理業協会 山口誠「地域×マンション合同消防・防災訓練」
全国マンション管理組合連合会会長 穂山精吾「管理組合と行政のかかわり」
マンション管理センター部長 中山惇「マンション管理センターの事業について」
- ・開催地市長挨拶：浦安市長 松崎秀樹
- ・第2部講演：国土交通省 マンション政策室室長 東 潔「マンション政策について」
- ・第3部フォーラム「地方自治体と管理組合への支援」
パネラー：千葉県県住宅課室長 花川均 浦安市住宅課課長 杏澤一夫
明海大学不動産学部教授 斉藤広子 浦安住宅管理組合連合会会長 舘幸嗣

千葉県マンション管理士会会長 磯野重三郎

コーディネーター： マンション管理センター主席研究員 廣田信子

全てのプログラム終了後、同会場にて懇親会が行なわれ、各地の管理士が旧交を温めました。

今回の研修会には、116名の参加者がありました。参加者の内訳は次のようになっております。

- ・千葉県マンション管理士会……23名
- ・東京都管理士会……18名
- ・首都圏管理士会……29名
- ・埼玉県、神奈川県管理士会、その他北海道から福岡県まで全国各地から管理士101名が参加し、
- 県、市等自治体から10名、一般者2名、マスコミ関係者3名が参加しました。

参加者のアンケートの回答を見ますと、次のようになっております。（回収率58%）

- ・非常に良い……28%
- ・良い……54%
- ・普通……17%
- ・あまり良くない……2%

特に第3部フォーラム「地方自治体と管理組合への支援」は非常に良いとする回答が52%あり、高い評価を得ました。「浦安がマンション管理の先進地域であることを知りました。」との回答も複数ありました。また「今後も日管連としてこのような研修を継続していただきたい。」とする要望も多数ありました。

新たに発足した日管連の記念行事を千葉県マンション管理士会が担当した事は、千葉県マンション管理士会の存在を広くアピールし意義のあったことであったと思います。アンケート回答の中にも、「高層住宅管理業協会、マンション管理センター、国土交通省の3者を同時に講演者とする事ができたことは、マンション管理士の道が真っ直ぐ通ったものです。」との意見もございました。

最後に、ご協力いただいた千葉県マンション管理士会会員の皆様に心より御礼申し上げます。

◇ 支部活動と部会の報告

◆ 総武支部

■ 2月16日（土） 習志野市セミナー・交流会・相談会 13:30～16:30

今回習志野市との共催で総武支部として初めて津田沼サンロードに於いてセミナー・交流会・相談会を開催しました。セミナー・交流会には15管理組合・20名、相談会には8組の相談があり、吉澤、中村陸、重松、古関、毛塚、榎本、中村正 会員の7名で対応しました。

今回主席者が多かった理由としては、①市と共催で市の封筒でDMが出来たこと、②千葉県マンション管理士会HP・マンション管理センター通信・市の広報等多くの手段で広報出来たこと、③申込先を市住宅課と千葉県マンション管理士会事務局の2ヶ所としたこと等が考えられます。ちなみに申込先は市住宅課へ10件、千葉県マンション管理士会事務局へ4件、当日直接会場が1件でした。

■ 3月14日（金） 支部例会 出席者 9名 18:30～20:10

支部長から、支部の19年度活動報告と20年度活動予定の説明があり各行事への参加・協力依頼がありました。また勉強会は吉澤会員を講師に「マンションの植栽について」と題して、マンション管理センター通信に掲載された内容についての説明がありました。これまではあまり取上げられてないテーマでしたが、最近では年数を経て樹木等が育成し過ぎたマンションでは問題になることが多いテーマだけに出席者からの経験話等も出て有意義な勉強会となりました。例会後の懇親会も千葉駅前の初めての居酒屋で楽しく行いました。

■ 3月27日（木） 千葉市美浜区役所相談会 10:00～15:00

相談員として中村、古関、毛塚会員が参加、相談件数は予約3件でした。相談内容は規約改正要領、ペット問題、共用部分の変更（地域熱供給システムからガス給湯器）に伴う議決要件の考え方等でした。

千葉市中央区相談会

平成20年4月24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20年5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

その他 対象地域外の方でもOKです。

◆ 東葛飾支部

■ 2月8日（金） 2月支部例会 アミュゼ柏にて開催

新年度支部活動計画の打ち合わせをしました。次年度はセミナー、相談会が更に増加し、会員の活動量が増えます。特に流山市からの依頼で毎月相談会の開催が決定しました。

■ 2月10日（日） 市川市セミナーに相談員として会員派遣。

■ 2月24日（日） 県主催相談会・セミナー開催

個別相談会に支部会員を相談員として派遣しました。座談会では支部会員3名をコメンテーターとして「マンション居住者の高齢化対策について」を参加者との意見交換をしました。

■ 3月14日（金） 3月支部例会 アミュゼ柏にて開催

会員の活動報告

現在遂行中の依頼業務4件の経過が報告されました。

我孫子市からのアドバイザー派遣要請実績が4件ありました。

「松戸市マンション管理士会」がスタートしました。

支部長交代が了承されました。新支部長は川添さんが就任しました。

◆ 船橋北総支部

平成19年度の支部の行事活動は1月27日開催の成田市での県相談会、セミナーをもちまして終了致しました。

■平成20年2月16日（土）支部例会 船橋市中央公民館 15:00～17:30

出席者は支部長を含め9名で下記の主要なテーマで活発な議論が行われました。

- 1、理事会、連合会設立記念研修会の報告
- 2、成田市相談会、セミナー、交流会の報告
- 3、地区別役割分担の検討、確認
- 4、19年度支部活動の総括
- 5、20年度支部活動計画、予算案の検討
- 6、船橋地区の取り組みについて
- 7、その他、個別行事の準備検討について6月開催予定の鎌ヶ谷市の検討を行いました。

■次回の支部例会は4月19日（土）15:00～17:30 於：船橋市中央公民館にて開催を予定しております。支部会員皆様のご出席をお願いします。

◆ 研修部 千葉県マンション管理士会「19年度第3回研修会」報告

研修部 五崎 和夫

千葉県マンション管理士会主催の今年度第3回研修会が、去る2月10日（日）午後1時30分から4時15分までの間、千葉市中央コミュニティーセンターを会場にして開催されました。当日の天気予報は雪ということで心配していましたが都合よく予報が外れて晴天に恵まれ、30人の受講申し込みのうち、急用等の4人を除く26名の方が出席されました。

今回のテーマは、管理組合の運営にとって非常に重要な「管理組合の会計」を取り上げました。講師は、去る1月に発足したばかりの日本マンション管理士会連合会の会長で埼玉県マンション管理士会会長でもある伊藤茂忠先生にお願いしました。伊藤先生には、連合会会長の職務等で大変ご多忙にもかかわらず千葉県マンション管理士会会員のためならばと講師を快く引き受けて下さいました。

会計について総体的、体系的な話を聞く機会の少ない私たちにとって今回の講義は大変有意義なものであったと思います。

講義は「管理組合会計は誰のためにあるのか」という目的、本質論から展開されました。「管理組合の会計はあくまでも区分所有者のためのものであり、財務諸表は、①予算執行状況の確認が明確に表示されること、②将来の負担リスクが盛り込まれていること、③期間収支について適正な判断が行えること、④財産管理状況が理解しやすいこと、が重要である。幸いにして管理組合会計の財務諸表の作成方法は法令等でなんら拘束されていないので、企業会計と公益法人会計の両方のメリットを取り入れて区分所有者に判りやすいものにすべきである」とのお話には、言われてみればなるほど、「目から鱗」の受講者も多かったのではないのでしょうか。

質問も活発になされ予定の4時を15分オーバーして盛況のうちに第3回の研修会は修了しました。

◆ 広報部の部員募集のお知らせ

広報部 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。

◆ 日本マンション管理士会連合会（連合会）の活動報告

副会長 吉澤 邦彦

1月24日及び2月29日に第2回及び第3回連合会理事会が東京で開催され、その主な内容は次の通りです。

1. 第2回理事会

(1) 承認事項

理事候補であった山梨県会が連合会設立直前に連合会の参加を辞退したため、後任の役員として、東京マンション管理士の小塚会長が理事に選任されました。

(2) 検討・報告事項

ア 連合会のHPの立ち上げや合同研修会の準備状況が報告されました。

イ マンション管理センターから法定講習の勧奨依頼や三者意見交換会への対応方法について意見交換が行われました。

ウ 上記の他、国会議員からの推薦要請への対応、新管理者方式に対する検討のための委員会の設置、連合会設立時の宿題としての会則変更と会費負担問題の検討、会員間ML設置、会員が行うセミナー等への連合会の後援、管理士への報酬の調査、今後の理事会開催日、等について意見交換が行われました。

2. 第3回理事会

(1) 承認事項

ア マンションみらいネットのマンション管理士による訪問説明について、マンション管理センターから、マンション管理士の派遣の要請があり、連合会としては基本的に協力するが、連合会内において派遣するマンション管理士の選定についてどの会員に要請するか、どのように調整するか、今後検討することとしました。

イ 国会議員からの推薦要請に対しては、連合会の活動の趣旨に賛同する議員には基本的に推薦に応じることとし、申請方法を決めました。

ウ 新管理者方式の検討のために委員会を設置することとし、佐々理事を委員長として委員を募集することとしました。

エ 杉並マンション管理士会から連合会入会承認の要請があり、入会書類の提示がありましたが、会則に不備があり、これを訂正することを条件として入会を承認しました。

オ 会員のセミナー等の行事への連合会の後援について、申し込み様式を決めました。

カ 未登録マンション管理会社の撲滅キャンペーンについて、国交省や高層住宅管理業協会から協力要請があり、連合会として協力することでしたが、どのような方法で協力するのか今後の検討課題としました。

キ マンション管理センターの評議員に連合会の伊藤会長が4月から就任することが承認されました。

（2）報告事項等

HP作成状況、合同研修会、国交省・マンション管理センター対応状況、公明党からの意見交換会の提案対策、理事会開催日、等について報告や意見交換が行われました。

以上

◇◇◇ 会員の広場 ◇◇◇

コミュニティ活動から生まれた「賜物」

東葛支部 山村 晃 弘

内に秘めた生命の思いのたけを一気にほとぼしらせるかのように、アッという間の“桜花爛漫”、若い歳月の中に詰まった胸いっぱいの希望や夢を思い出させる。そして「・・下天のうちを比べれば、夢・幻のごとし」と語るがごとく、散り際の見事さを見せつけて無常に散り急ぐソメイヨシノのサクラ花・・・華やかな季節がやってきた。さまざまな思いが去来する春の入り口「桜並木のトンネルに入れば、五人に一人はマスク・マスク、その白さが桜に負けじと眼に入る花粉症」アレルギー源の体内蓄積によって何歳でも誰にでも発症の可能性があると言う花粉症、メタボリック症候群と共に現代の象徴のようだ。

□ 100戸に満たないある単棟型マンション、数年前から長期修繕計画の中で実施予定項目に掲げられていながら、何故か先送りされてきた工事の一つに「開放廊下の防水・防滑工事」があった。居住者から廊下での転倒事故の話や、外観・見ばえが良くないといった指摘もなく、開放廊下天井部の亀裂・漏水等もなかったため工事が後回しにされてきたようだ。しかし、修繕履歴を見ると、どういう訳か一階の共用廊下だけは7年ほど前に超速硬化ウレタン防水(スプレー吹付け)工事を実施している。しかし、2階から上の開放廊下は、20年以上経過しているのに新築当初からのウレタン防水塗装がかろうじて残っているだけで、表面はテカテカ。目立った亀裂もなく浸水の心配は当面なさそうだし、雨や雪が吹き込んだときでも転倒による怪我などの事故情報はなかったとのこと。

□ 7、8年前までは、そこそこ活発だったコミュニティ活動が、防災訓練の他はほとんど行われなくなってしまった、という話が理事長からあった。高齢化もある程度進行しており、3、4名いた世話好きでお祭り好きなコミュニティ活動の牽引役が、転居などで全員居なくなった後、それを引き継ぐ担い手が出てこないからだということでした。そこで、理事会の場で「団塊の世代」で3ヶ月ほど前に定年を迎えた理事の一人に、コミュニティ活動充実のために尽力してくれるようお願いした処、役員全員がサポートしてくれることを条件に快く引き受けてくれた。この方が、総会決議を経て「コミュニティ委員長」として理事に留任してくれる事になったのです。

早速居住者の意向をアンケート調査で把握し、2ヵ月後「ゴルフ・コンペ」を開催することになった。矢継ぎ早にその三ヵ月後、子供達を交えた「ボーリング大会」が、賑やかに楽しく開催された。そして、大会後の「打ち上げ懇親会」をそれぞれ館内の集会室で実施した。この「ゴルフ・コンペの懇親会」で話題



になったのが「開放廊下での転倒経験」だった。4、5名の方から転倒した経験が語られ、その内の一人からは「仰向けに倒れ脳震とうを起こしてしばし意識が朦朧としていたが、携帯電話でご主人に知らせ、救急車で病院に運ばれて大事に至らずに済んだ」という話もあった。ここでの生々しい経験談が、開放廊下の「長尺シート張り・防水防滑工事」実施を強く後押しすることになった。善は急げ、他の案件もあったので、理事会を経て臨時総会を開催、更正予算案を提出して追加予算組みをした。さらに、理事会でシートの種類・色決めをして施行業者を選定し、着工、工事完了、その間およそ3ヵ月。

工事完了後の多くの居住者の声は「ぜんぜん滑らなくて快適、すごく見栄えがするしマンションの価値も上がったような気がする、もっと早くやれば良かったのに等々」であったそうだ。

□ 多くの居住者の本音を汲み取り、その実態や意思を的確に把握できるのは総会等公式の場ではなく、堅苦しい殻を脱いだコミュニティ活動等の中にこそあるという事を役員一同実感した。さらに今年の夏には当マンションの屋上で「懇親ビア・パーティー」を開催する事も決まった。これもボーリング大会後の懇親会の雑談の中から生まれてきた「賜物(たまもの)」だった。

□ 又、館内の広い立派な集会室は理事会・総会と防災訓練の時くらいにしか使わず、他のコミュニティ活動や個人的な行事に活用されることもなく「宝の持ち腐れ」状態だという話も出ていた。そこで、「集会室使用規則案」を私が整備・作成し、臨時総会での決議を経て全員に配布し周知を図った。それでもなかなか利用者は出てこない。ところが、上記のボーリング大会懇親会の席でこの事が話題になってからほどなく「保育園のお別れ会」と、「シニアのお茶飲み会」の会場に使いたいという申し込みが相次いだ。この二つの会の参加者は、共に8割以上が館外の同じ町内会の人達で「近隣の住民との親睦を図る楽しいコミュニケーションの場になった」と大変好評だった。これも、小さなコミュニティ活動から生まれた「賜物」。このように一筋、二筋の小さな流れが、継続することでやがて大きな潮流となり、より一層「明るく、安全・快適で、住みやすいマンション」になって行くのではないかと、理事長と話し合った。

□ コミュニティ活動の中核にあるのは「人の願望と強い意思」、それをベースにして、楽しく喜んで参加できる雰囲気と豊かな実り「賜物」も生まれてくる。防災訓練活動等も「お祭りのように楽しくなければ！」とよく言われる。確かに「参加したら楽しかった！」ということが、どんなコミュニティ活動でも長続きさせる為の最大のキーポイントであり、「継続」という流れを作る要諦でもある。

□ 団地型等大規模なマンションの方が、居住者の絶対数が多い等コミュニティ活動を実施しやすい素地が整っているという側面もあり、活発な活動を展開しているのはこうした大型マンションに多いようだ。今後の課題の一つは、中規模以下のマンションの積極的な取り組みにあるのではないだろうか？そして、「近所付き合い等の煩わしさが面倒(いや)でマンション住まいを選んだんだ！」という相当数の居住者とどう折り合いをつけ、コミュニティ形成活動に協力・参加してもらうかという事も重要な課題の一つだと思う。

◆◆◆ 事務局からのお知らせ ◆◆◆

1. 入会者：小林 由紀子さん、梅沢 由美子さん2名の方が新たに総武支部のメンバーに加わりました。
2. 退会者：総武支部 小嶋 信廣さん
◇3月31日現在 正会員87名
3. 支部の案内
今回、東葛支部の支部長が野口さんに代わり川添さんが就任しました。前支部長の野口さんには副支部長として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。

◆◆◆ 編集後記 ◆◆◆

4月号の編集は船橋北総支部の岡本が担当しました。
次号（第30号 6月1日発行予定）は東葛支部の川添さんが編集担当となりますが、川添さんは今回東葛支部長に就任され、お忙しい中ご無理をお願いしました。
「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

