



CMA だより

第36号（2009年6月号）

発行所 一般社団法人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

～ 4・5月理事会報告書 ～

会長 磯野重三郎

一般社団法人千葉県マンション管理士会に移行後第1回（第36号CMAだより）への、平成21年4月・5月開催の理事会報告をいたします。

ここ2ヶ月間は6月14日（日）平成21年度通常総会に向けての議案書の取り纏めに終始いたしました。4月より、新しく衣替えをした「一般社団法人千葉県マンション管理士会」として、地方公共団体・管理組合から今まで以上に信頼される士会として努力していかなければならないと、理事一同身を引き締めて業務に取り掛かっています。この「第36号CMAだより」が手元に届く頃には、通常総会の議案書が配布されていることと思われまます。

今年度は、任意団体から社会的にも独立すべき法人としたことでもあり、マンション管理士及び千葉県マンション管理士会も転機になる記念すべき年になるように思えます。国交省の後押しとは言え、一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」）も法人になり、前回に書いたとは思いますが、社会資本審議会の答申【分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について】を受けての【マンション安心居住の推進事業】の予算を付け、管理組合を支援する法人に日管連を推挙する等国もマンション管理問題に対し、具体的な動きが始まっています。

モデル事業として千葉県マンション管理士会も幾つかの案を提出していますが、事業数に限りがある事で千葉県マンション管理士会が受託できるかは判りませんが、事業が確定するまでは日管連としても幾多の解決すべき問題があり、時間が掛かることですが一歩前進したことは間違いのないことです。

適正化法の制定以降8年、(財)マンション管理センター4月発行「平成20年度マンション総合実態調査」から、当時想定していなかった事態若しくは想定していた事態でも予想以上にマンションに問題が内在している事、マンションの問題は複雑化・多様化してきていることが明らかになってきています。これらの問題に解決の道をつけるために、マンション管理士が重要な存在となってきました。マンション管理士としては日々の努力が問われています。今迄の人生経験を活かしマンション管理に知識ばかりではなく「知恵」を生かすことを心がけて下さい。今後はマンション管理士の自己研鑽と同時に社会的責任を担う士会として会のあり方、会を運営していく理事会組織の再構築する必要に迫られています。

常日頃の活動については、「セミナーのテーマ及びその内容」を管理組合の目線で管理組合の役員が理解できるようにすることや、相談回答についても通り一片の回答ではなく、もう一歩突っ込んだ回答や管理組合の身になってフォローする等の事が必要で、必要に応じマンション管理センターの無料派遣制度や会の無料派遣を活用してください。

その他、管理組合を主体とした交流会の組織づくりの支援を始めているところです。平成21年度は理事会としても、様々な企画を立案していくつもりです。6月14日の総会には出席し、マンション管理士

の地位確立と一般社団法人千葉県マンション管理士会の発展を目指す活発な意見をお願い致します。

| | |
|------|---|
| 新入会員 | 勝間田 普（東葛支部）、水嶋 誠（総武支部）、宗吉 道夫（東葛支部）、芝 静夫（船橋・北総支部）の4氏 |
| 退会会員 | 福井敬介（総武支部）和田 満（総武支部）、高橋昭英（総武支部）、岡田 哲（東葛支部）の4氏 |
| 休会会員 | 松本 武雄氏（総武支部） |

～ 日本マンション管理士会連合会（連合会）の活動報告 ～ 平成21年5月17日現在
副会長 吉澤邦彦

平成21年3月7日の日本マンション管理士会連合会（以下「日管連」）の臨時総会にて法人化が承認されましたが、法人となって最初の理事会が3月16日に、第2回理事会が4月30日に開催され、以下が審議・協議・報告され承認されました。

1. 審議事項

- (1) 滋賀県マンション管理士会から入会の申し込みがあり、会則の一部改定を条件に入会が承認されました。
- (2) 第3回合同研修会の開催について、福岡県マンション管理士会から開催の承諾申請があり、承認されました。吉澤は研修担当理事として、福岡県での開催について助言してゆくこととなりました。
- (3) 以前から国交省より、日管連のADRへの取り組みが打診されていましたが、日管連としてはADR委員会を設置し運営方法を含め検討してゆくことが承認されました。
- (4) 国交省より、マンション管理士の倫理確立の必要性が助言され、日管連としては、倫理規定の制定等を検討するため、倫理委員会を設置することが承認されました。
- (5) モデル事業を審査するために日管連内に審査委員会を設置することが承認されました。千葉県マンション管理士会の磯野会長が委員の一人として承認されました。
- (6) 国交省より、モデル事業を推進してゆくためには、日管連の現状の財務基盤が脆弱であるとの指摘を受けていましたが、日管連としてもモデル事業を引き受けることは、日管連の会員の構成員であるマンション管理士の活動の範囲を大きく広げる機会でもあるので、前向きに対応することとし、そのために財務基盤を確立する必要があることが確認されました。

財務基盤の確立の方法として、①借入れ、②元本を将来返還する基金の創設、③会費の値上げ、を検討審議されました。その結果、①の借入金は現状では融資機関が応じることが難しいこと、②の基金は安定性に問題が残ることにより、会費値上げがいずれは不可避ではないか、との意見が大勢を占めています。引き続き検討が行われますが、千葉県マンション管理士会としても対策を検討しておく必要があります。

2. 協議・報告事項

以下の項目について協議・報告されました

- (1) マンション計画修繕施工協会の保証事業
- (2) 報酬に関するアンケート調査

- (3) 国交省、マンション管理センター、(社) 高層住宅管理行協会対応状況
- (4) ホームページ運営状況
- (5) 高知市マンション管理士会の解散

以上

～ 支部活動の報告 ～

■総武支部（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）

総支部長

・ 【4月1日付新入会員・休会会員】

水嶋 誠さん（大網白里町）が入会されました。

また、松本武雄さん（千葉市）が休会となりました。

これにより、総武支部の現会員は30名（含休会2名）となりました。

- ・ 4月25日（土） 千葉市中央区セミナー・相談会 13:00～16:30

◆ セミナーには、18組合の参加がありました。

セミナーのテーマおよび担当管理士は、つぎのとおりでした。

- ① 「管理組合運営のポイント～その標準的な運営を考える」 古関伸幸 管理士
- ② 「間違いだらけの大規模修繕」 重松秀士 管理士

◆ 相談会は、会員9名の参加を得て、6組合の相談に対応しました。

相談内容は、①大規模修繕に関するものが多く、修繕規模と費用、必要性の判断についてなどに関するもの②管理組合の運営に関するものなどでした。

なお、今後の相談会の予定は、つぎのとおりです。

千葉市花見川区相談会

平成21年6月25日（木） 13:00～15:00

花見川区役所 玄関ホール

申込み方法 事前予約（電話・FAX・E-mail）

申込み先 千葉県マンション管理士会事務局

Tel 043-244-9091 Fax043-244-9094

E-mail chiba-mankan@nifty.com

* 詳細については、当会ホームページをご覧ください。

■東葛飾支部（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）

東葛支部長 川添 保利

・行事実施報告

〔5月度〕

1. 5月8日（金）支部例会（会場：アミュゼ柏）
情報交換の時間には、管理組合連絡協議会の設立について、設立推奨要綱案、並びに会則案が提示され、継続検討していくこととなった。
2. 5月16日（土）柏市相談会（会場：柏市消費生活センター）
3. 5月23日（土）浦安市相談会（会場：浦安市 ）
4. 5月31日（日）流山市セミナー・交流会（会場：流山市東部公民館）
 - ①「管理会社の変更」-----北村会員
 - ②「管理組合のあるべき姿」---大滝会員

・行事実施予定

〔6月度〕

1. 6月3日（水）松戸市相談会（会場：松戸市役所）
2. 6月12日（金）支部例会（会場：アミュゼ柏）
3. 6月21日（日）首都圏 管理士会主催松戸市セミナー（会場：松戸市民劇場）
4. 6月28日（日）柏市セミナー・交流会（会場：柏市消費生活センター）
 - ①「理事会の引継ぎについて」-----星会員
 - ②「快適なマンション生活を実現させる為の8つのポイント」--山村会員

〔7月度〕

1. 7月1日（水）松戸市相談会（会場：松戸市役所）
2. 7月10日（金）支部例会（会場：アミュゼ柏）
3. 7月11日（土）流山市相談会（会場：南流山センター）
4. 7月25日（土）浦安市相談会（会場：浦安市 ）
5. 7月26日（日）我孫子市相談会（会場：我孫子市役所分館）

〔8月度〕

1. 8月5日（水）松戸市相談会（会場：松戸市役所）
2. 8月7日（金）支部例会（会場：松戸市 ）

■船橋北総支部（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）

船橋北総支部長 赤祖父 克介

・支部例会報告

1. 平成21年4月18日（土）船橋市中央公民館にて13：30～17：00の間、支部例会を開催しました。主な議題は理事会報告に続き21年度支部の事業計画の検討、専門家派遣事業を支部活動としてどのように展開していくかとの検討を行いました。
2. また、6月20日（土）には15時より同、第一集会室で定例会を予定しております。皆様のご参加をお願いします。

・ 今年上半期の行事予定

下記のマンション管理セミナー、交流会、相談会を予定しております。

| 開催日時 | 場 所 | セミナー交流会、相談会 | 県相談会 |
|----------------|--------------|-------------|------|
| 5月23日(土) 13:00 | 鎌ヶ谷市東部学習センター | ○ | |
| 6月27日(土) 13:00 | 船橋中央公民館 | ○ | |
| 7月11日(土) 10:00 | 白井市保健福祉センター | ○ | ○ |
| 7月25日(土) 13:00 | 八千代市福祉センター | ○ | |
| 9月12日(土) 10:00 | 成田市中央公民館 | ○ | ○ |
| 9月26日(土) 10:00 | 印西市そうふけ公民館 | ○ | ○ |

船橋市は6月、10月、2月を計画しております。

今後とも支部行事活動全般にわたり皆様のご協力をお願いします。

以上

◇◇◇ 会員の広場 ◇◇◇

マンションのコミュニティと広報誌

東葛支部 山村晃弘

1. マンションの視点で見たコミュニティとは

「マンションに居住・生活し、そのマンションと町内等の近隣地域に所属することによって、生まれる共同体意識・連帯感及び共通意識」ということになろうかと思えます。

そこでは、言うまでもなく共通目標と共通の行動志向を持つ居住者が主体になります。



【笠間のツツジ】

2. 広報活動によるコミュニティ形成

居住者同士のコミュニケーションを深める活動の一つに、マンションに係る情報伝達手段としての広報活動があります。

1) 広報誌

高層住宅管理業協会のH19年度調査発表によると、広報誌を発行している管理組合は調査対象組合の55%を占め、その内コミュニケーションの状況がとても良い・良好と答えた組合は合せて55%となっていることは周知の通りで（統計の取り方もありますが）、その意義の大きさが分かります。

2) 広報誌の内容と役割

□ 一般的には理事会の活動状況お祭りや餅つき・防災訓練の案内、サークル活動の状況、マナー問題等の他、さらに一步踏み込んで直近の大規模修繕の必要箇所や実施計画があればその概要等々、そして共用部分の小規模な工事・補修の内容及び法定点検等の実施概要と結果報告などの保存・管理行為等、特に出費を伴う事項を掲載することは居住者に関心を持ってもらうためにより効果的です。

□ 広報誌を編集作成するのは一般に居住者・広報担当役員等ですが、管理行為や保存行為等に直接タッチする事が多く、最も詳細な現場の状況把握と情報提供ができるのは管理会社のフロント・管理員等です（特に管理会社に全面管理委託の場合）。私も広報誌、会報の立ち上げ・編集に2件ほど係わり、現在も継続して関与していますが、居住者に日頃の組合活動・管理状況等を知ってもらえるように、広報誌による情報提供を行い、内容に工夫を凝らすことによって、より多くの居住者がマンションの管理に関心を持ち、自分に係わりのあることとして受け止め、協力してくれるようになるのを実感します。

□ 仮に隔月発行であっても、編集委員にとってこうした努力は容易ではありません、しかしこのような取り組みを継続することによって、前向きに役員を引き受けてくれる人や、管理組合の運営に積極的な係わりを持つようになってくれる人も増えて来ることは確かです。

3) 掲示・回覧

マンションと居住者に関係のある事項をこまめに掲示・回覧することも大切なことです。特に防犯に係わる事項の掲示は、犯罪予備軍にあたる外部の不審人物の目に触れることもあり予防効果という点からもおろそかに出来ないところです。

3. コミュニティ活動の阻害要因

多くのコミュニティ活動に共通する大きな問題点の一つは、居住者の参加意識の低さです。しかし、「カギひとつで手軽に外出でき、わずらわしい人間関係からも開放されて、自由で平穏な暮らしが出来る」というマンション住まいの長所を選択基準にして入居された人達にとって、コミュニティ活動に参加・協力する事は本来の目的に沿わないことになるのかもしれませんが。このように、煩わしいことにはタッチしたくないという考え方の居住者も相当数おられることでしょう。「安全で快適な生活」と「自由で閑静な生活」という二点を追求して行くと、そこには二律背反的要素が混在するマンションの共同生活ゆえの複雑さが浮き彫りになってきます。このような問題点をどうクリアーして行くか？ということも管理組合が抱えるこれからの課題のひとつだと思います。

先の高層住宅管理業協会の調査によるとコミュニティ活動から得られた成果は、「挨拶しあえる近隣関係」となっています。よく言われるように、正に「挨拶」は暮らし易いマンションであるか否かのバロメーターです。

以上

◇◇ 編集後記 ◇◇

今年度も多くの方々が、これまで千葉県マンション管理士会に入会されました。ところで、「どんな組織なんだろう」「どんな活動をしているんだろう」などまだ不明な点があるかもしれません。

既存の会員の皆様はもちろん、新入会の方々も積極的に支部の例会や研修会、さらには会員同士の懇親会で大いに意見を交換し、マンション管理士としての自己研鑽の場として会を活用されたいかがかと思えます。

様々な情報をこれからもCMAだよりでは発信していきたいと思えます。「こんな情報が欲しい」、「こんな意見についてどう思うのか」などCMAだよりもうまく活用してください。今後よろしく願いたします。



第36号担当 東葛支部 近藤 俊一