



CMA だより

第41号（2010年3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

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/

◇1月・2月理事会報告

会長 磯野重三郎

平成22年1月・2月理事会報告を致します。早いものでもう2月の半ば過ぎになりそろそろ春の便りが聞こえてまいります。今年に入り福岡での合同研修会・マンション学会、相談会・セミナーと目白押し、その上、国交省のモデル事業の締切と追いかけれ、セミナーに顔を出せなかった支部には申し訳御座いませんでした。1・2月の理事会では、6月の法人格取得第2回目の総会に向けて、社団法人千葉県マンション管理士会の体質強化に向けて昨年7月より検討してきた課題「中期運営計画の具体化」について平成22年度の具体的計画の纏めに取り掛かっています。

*5ヵ年の中期運営計画策定および具体的活動

「管理士会の体質改善・強化、行政・管理組合から信頼される組織」を目的に、「マンション管理士の専門的知識・技能及び社会的地位の向上を図り、管理組合の運営・管理に関する助言、指導・援助を通じ社会に貢献する」を再確認し、「管理組合の自立的運営をより積極的に支援し、管理士が独立営業の出来る環境作りを推進し、千葉県内唯一の信頼される管理士会」のビジョンを立案し、「専門的知識・技術の向上、助言・指導その他援助業務の拡大、行政・管理組合団体等関係者との連携、情報の収集・伝達機能の充実、陣容・組織の維持発展及び財政基盤の健全化等」の具体的施策について5ヵ年間の中期運営計画を立て、担当部会を定め各部会での活動の中間報告を致します。

1. 定款等委員会では毎月理事会前に委員会を開き事務局・支部・部会・委員会運営及び会計担当理事に関する細則を11月の理事会にて承認された。会計細則の見直しが必要と思われ新たに会計細則委員会を設置し1月より検討を行なっています。
2. ホームページ委員会を設立し、ホームページの全面改訂に向けて取り組み出来るだけ早い時期に全面改訂し公開出来るよう検討中です、尚、詳細はホームページ委員会よりの報告を参照願います。
3. 業務部会の担当事項は、相談員資格認定制度の検討・相談票のデータベース化、新規事業の企画・実施、会員サービスの向上、管理組合サービスの向上、賛助会員の拡大等多岐にわたっていますが、部会にて各項目毎に検討中です。
4. ADR委員会では認証にむけて弁護士との交渉中です。
5. 研修部会では、6月頃を目途に第1回新人研修の開催を目指しています。

6. その他の部会においても、担当課題について検討中です

以上大まかな中間報告ですが、法人としての基盤の確立には1～2年係るとは思いますが理事会として会員の皆さんの期待に答える事が出来る千葉県マンション管理士会に向けて努力しています。

* 活動を活発に行っていく為に財政基盤の確立をしなければなりません。22年度の予算編成をおこなっていますが、誠に申し難いことですが平成22年度は行わないにしても、値上げの巾をどの程度にするか検討し、会員の皆さんのご理解を得た上で、23年度より会費の値上げが避けられないのではと考えています。

* 日管連関連では「マンション等安心居住推進事業」のモデル事業15案件（内3件辞退）2月10日に国交省に提出致しました。審査員として携わった私としては、全国のマンション事情を垣間見た思いで、マンション自体が多様化し、それにつれて管理手法も多様化し、現在の経済事情を考えると今後はマンションの格差が拡大し、多数の見捨てられマンションも出てくること事が想像され、管理の大切さ、マンション管理士の存在が日の目を見る時が来たように思えますが、それに比べられるようなマンション管理士自体の研鑽の必要性を肌で感じた思いです。21年度は当会からの採用案件はありませんでしたが、今年度も予算として2.2億が計上されています。今年度は時間がなく、いろいろと戸惑いましたが、予算執行も早まることと思いますので、是非千葉県マンション管理士会より多数の案件の応募を期待致します。

相談事業・研修事業の全国一斉相談会・事務局での相談員派遣・地域別研修会・合同研修会に多数の会員の参加に感謝致します。

以上

◇ 支部活動と部会の報告

◆ 総武支部

（千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市他）

総武支部支部長 中村陸男

■ 行事活動報告：

1. 1月15日（金） 支部例会 出席者 11名 18：30～20：15

支部長から理事会報告と2月予定の支部行事への支援調整後、予定を変更して辻根会員が1月の習志野市セミナーで予定しているテーマ「正しい規約・契約によるトラブル予防」について、リハーサルを兼ねた勉強会を行ない意見交換を行いました。例会後の懇親会も新年会を兼ね9名参加、いつもの居酒屋で短く・安く・楽しくやりました。

2. 1月23日（土） 習志野市セミナー・相談会 13：00～16：00

習志野市において毎年1回、市と共催で開催しているセミナー・相談会でしたがセミナーは15管理組合・22名が参加、そのうち相談会参加は6管理組合でした。やはり市の封筒を使用し、申込先も市住宅課ということでそれなりの広報効果はありましたが、参加者にどの広報媒体によって申込んだかをアンケートで回答してもらったところ、市政だよりとDMによるものがそれぞれ5管理組合、マンション管理士

会ホームページ3組合、記入なしが2組合でした。

3. 2月27日(土) 千葉県美浜セミナー・相談会 13:00～16:00

総武支部開催のセミナー・相談会でしたがセミナーは7管理組合・7名が参加、そのうち相談会参加は1管理組合でした。これまでで相談会参加が少ない行事となりましたが、相談内容は現在あちこちで問題にされている「役員になりたくない人から協力金を取ることの問題点」についてでした。マンション管理士は6名が支援で参加、他に研修者が2名でした。

■今後の活動予定：

1. 平成22年4月24日(土) 13:00～16:30 千葉市中央区セミナー・相談会

◆ 東葛支部

(野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、市川市、浦安市、及び近隣地区)

東葛支部 川添保利

■支部例会報告：

1. 1月8日(金)、午後6時30分～、柏市内、15名出席

- 1) 理事会情報として、中期運営計画に基づき各部会において具体的活動を開始しました。
- 2) 22年度支部活動計画については、①年間行事の日程及び相談員・講師の確認、②支部運営組織の見直し、③予算案等についての確認をしました。
- 3) 2月～3月行事日程については、流山市、柏市、松戸市、市川市等での開催に当たり、出席相談員及びセミナー講師の確認をしました。
- 4) 情報交換の時間では、個別相談会からの事例報告として、「マンション保険問題」が提起され、時間一杯まで活発な質疑応答が行われました。

2. 2月12日(金)、午後6時30～、柏市内、16名出席

- 1) 理事会情報として、定期総会(6月12日[土]又は13日[日])準備日程等の確認をしました。
- 2) 3月～4月行事日程については、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、市川市等での開催に当たり、出席相談員及びセミナー講師の確認をしました。
- 3) 情報交換の時間では、今後のセミナーの進め方について討議した結果、多くの提案がなされたので、今後のセミナーへ反映することとしました。

■セミナー開催：

1. 2月28日(日)、松戸市民劇場、13:00～

テーマ1「マンションの建物設備の高齢化対策」山田講師

テーマ2「マンション居住者の高齢化対策」中西講師

2. 3月6日(土)、メディアパーク市川、13:30～

テーマ1「マンションにおける消防・防災対策」鶴岡講師

テーマ2「楽しいマンション暮らしのために」近藤講師

3. 3月13日(土) 柏市消費生活センター、13:00～

テーマ1「管理規約・細則の改正の進め方」北村講師

テーマ2「マンション管理におけるコミュニティの必要性」大滝講師

4. 4月11日（日）、我孫子市役所分館、13:00～

テーマ1「管理組合と自治会をめぐる問題点と対応策」古川講師

テーマ2「理事の仕事」星講師

◆ 船橋北総支部

（船橋市、八千代市、佐倉市、成田市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市及び近隣地区）

船橋北総支部長 赤祖父

■支部例会報告：

1. 2月20日（土）第3土曜日、13:30時より船橋中央公民館で今年度の最後の例会を開催致しました。議題は理事会の報告に続き来年度の支部行事活動の確認、管理士会中期運営計画の取り組み状況、検討項目等々でありました。

22年度4月からスタート予定の白井市での専門家派遣事業は皆様のご協力を得ながら是非とも良い形でスタートさせたいと考えております。例会には8名の支部会員が集まり活発な意見交換を行いました。

■ 行事活動報告：

1. 2月13日（土）船橋中央公民館 セミナー交流会・相談会 参加者：3組合5名。

申し込み状況は2月の冬場でもあり7組合10名程とあまり多くはありませんでしたが、加えて当日は生憎のみぞれ交じりの天候、及び冬季オリンピックの開催もあり参加者は半減となりました。それでもセミナー、交流会にはお見えになった方々全員が熱心に参加されました。尚、個別相談会はありませんでした。

セミナーのテーマ

① 役員の為の管理組合運営のアイデア 吉澤 邦彦

② 大規模修繕工事の進め方 野間 一男

■今後の活動予定：

1. 4月17日（土）支部例会を開催予定 船橋中央公民館にて13:30より

2. 5月22日（土）支部研修会を企画しております

◆ 千葉県マンション管理士会「平成21年度第3回研修会」報告

研修部会 五崎 和夫

CMA今年度最後の研修会が2月27日（土）13時30分より、柏市の中央近隣センター（アミュゼ柏）において、「相談実務の注意点」を中心テーマとして開催しました。当日の天候はあいにくの雨でしたが26名の方が参加し会場はほぼ満席となりました。今回は近隣管理士会へも開催を案内し、茨城県と東京都から3名の管理士が出席されました。

講師は、マンション管理士業界の開拓者のお一人である三井一征先生です。マンション管理士という国家



資格制度ができるはるか以前の平成7年に新宿区が管理組合向けの相談会を始めましたが、三井先生はその開設に関わり、以来今日まで相談員を続けていらっしゃいます。また、東京都が行政施策として始めたマンション管理アドバイザー派遣事業でも一時期アドバイザーとして活躍され、現在東京都小平市に有限会社三井一征事務所を構え、多くのマンション管理組合のよき相談者・アドバイザーとして幅広く事業を展開されています。

講義は、大項目として、「相談実務の注意点」、「マンションをめぐる紛争の分類」、「規約・細則の整え方」の3つのテーマについて展開されました。これらの内容について詳細に記すのは紙面の関係で困難なので一部を紹介します。「相談実務の注意点」の中項目「相談員の心がけ」の項では、相談員に求められる資質等についてのお話をいただきました。先生自身もそのレベルまで熟達していないと謙遜されながら、「良き聞き役、良き理解者、良き説明者」になることが大切であること、特に「良き聞き役」になることが最重要であるとおっしゃっていました。

豊富な知識と幅広い経験に裏付けされた貴重なお話を、先生のお人柄をしのばせる優しい語り口でお話される様は、まさに「良き説明者」の見本だと感心しつつ、あっという間に予定の3時間が過ぎたと感じたのは私だけではなかったと思います。



◆ ホームページ改定に向けて

ホームページ検討委員会 岡本 洋

ホームページ検討委員会ではここ数年来懸案となっています当会のホームページの改定を具体的に進めるため検討を行ってきました。先月の理事会において改定骨子の承認を得ましたので検討するに至る経緯やどのような機能を持たせるのか、また運用方法等につきまして以下ご報告致します。

ホームページは千葉県マンション管理士会の顔であると共に会員相互の情報交換の大事なツールでもあります。皆様からのご意見、ご提案をお寄せ下さい。

1. 改定に至る経緯

現ホームページは平成15年千葉県マンション管理士会設立時に会員有志が手作りで立ち上げ、その後当会の活動に伴い事業活動内容や相談会情報、更にCMAだよりやCMAレポートの掲載等、順次情報量を増やして現在に至っています。

しかしながら、今後千葉県マンション管理士会が指向する事業活動の展開、すなわち国・地方公共団体の相談業務の他、各市よりの実態調査、管理組合役員の教育、管理員・マンション管理士希望者等の育成、管理組合イベントの企画、管理組合への有料派遣等々をホームページ上でサポートする為には容量も内容も強化する必要があると考えられました。このため「ホームページ検討委員会」を立ち上げ、今後のホームページの方向性、機能、運用及び費用等について検討を行い、新ホームページ（案）を作成いたしました。

2・新ホームページ（案）のポイント

新ホームページでは①管理組合向、②管理士会のPR、③会員向、④その他と向先を設けて設計しますが、①管理組合向では例えば、無料出張相談や出張講座等の管理組合向けの提案コーナーや管理組合からの意見を掲載するコーナーを設けて千葉県マンション管理士会と管理組合との双方向の意見交換が図れるように致します。また、お役立ち情報ツールとして「CMAレポート」や「マンション管理Q&A」の部分掲載を致します。②管理士会のPRでは管理士の紹介ツールとして希望者は会員名簿にA4版1ページ程度の自己紹介ページをリンクできるようにします。③会員向けでは会員専用ページを設けて会員向けの行事の案内、理事会や部会等の報告、マニュアル・基準書・書式例の掲載、セミナーのレジユメの掲載、更には各支部のページを設けます。

以上が新ホームページの新たな取り組みの概要ですが、その運用としては掲載内容が多岐に渡りますので、迅速に内容の濃い追加、更新をおこなうため事務局、広報部、業務部、総務部、経理部等の夫々の担当部署が最新の情報に基づき更新を行うこととします。

新ホームページ（案）は6月の総会の審議を経て速やかにリリースできるように現在準備を進めています。が、会員の皆様からのご提案、ご意見を出来るだけ取り入れたいと考えています。ご提案、ご意見をお待ちしています。

◇ 日本マンション管理士会連合会(日管連)の活動報告

日管連担当 吉澤邦彦

平成21年12月26日と平成22年1月28日に第6回及び第7回日管連理事会が東京で開催され、以下が審議・協議・報告されました。

1. 国交省の要請により、会長、副会長及び事務局長等5名が国交省に赴き、超高層マンションとワンルームマンションの管理についてヒアリングに応じました。国交省はこれらのマンション実情を調査する予定です
2. マンション管理センターは、マンションみらいネット事業を進めてきましたが、この事業にマンションの重要書類等の電子化と蓄積に重点を置いた新たなコースを設定することとなり、日管連に説明がなされました。
3. 国交省の補助事業である、研修事業の単位会研修会、スキルアップ研修会、及び第3回合同研修会、並びに相談事業の東西サポートセンター、及び全国一斉相談月間の結果や進展現況について報告がありました。
4. 第3回合同研修会は予定通り1月23日に福岡市にて開催され、144名の参加がありました。次回第4回は名古屋市にて開催されます。また第5回は仙台市の開催が計画されています。
5. 日管連内のADR検討委員会より、ADR窓口の常設、この業務に携わるマンション管理士の研修の必要性の報告がありました。
6. 会員への広報について、理事会活動を含む日管連の活動を、毎月HPに掲載することを検討することとしました。
7. 理事の中には遠隔地から東京での理事会に出席する者もあり、理事会の電子的方法による出席を検討す

ることとなりました。

8. 日管連のマークを決めることとし、デザインを会員から募集することとなりました。
9. モデル事業に関してのクレーム案件について日管連としての対処について引き続き協議されました。当事者の2名のマンション管理士は所属するマンション管理士会から退会しました。
10. 上記9項のような事故が今後起きないように会員や会員の構成員を対象とした倫理規定を制定することとなり、日管連内に検討委員会を設置し「案」の検討が行われました。これは国交省の指導によります。この「案」は会員に配信され意見を求めています。
11. この倫理規定においては、マンション管理士の信頼性の維持の他、国交省の補助事業を受託する観点からの会員の公益性や共益性も求められています。なお、この倫理規定の遵守に関連し、構成員が事故を起こした構成員の所属する会員に対する勧告等の規定を定款に置くことも検討されています。これに関しては複数の会に所属する構成員の責任の所在について明確にすべきとの意見があります。

◇◇ 編集後記 ◇◇

広報部 岡本 洋

本号ではホームページの改定についてその経緯や新ホームページの機能について概略をご案内しました。予め実施した新会員へのアンケート調査やセミナー等での管理組合役員の方々からの聞き取り調査によりホームページによる情報収集が主流となっていることが確認されていますし、参考までに他の管理士会のホームページを見てみますと其々「我が管理士会のPR」に力を入れている様子がわかります。

改定作業は手を付けたばかりですが、検討委員会のメンバーの方々に精々知恵を絞って、汗をかいて、ピッチを上げてもらって6月の総会時には概略でも披露できるようにしたいと頑張っています。

ご期待下さい！

