



CMA だより

第47号（2011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：info@chiba-mankan.jp

URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

◇平成23年1月・2月理事会報告

会長 磯野重三郎

会員の皆様、早いものでもう2月中旬となり今年度最後の「CMAたより」となりました、昨夜の降雪で外出や出勤にご苦労されたことでしょうか。風邪等に充分気をつけて下さい。

マンション管理士が誕生して10年目、CMA（千葉県マンション管理士会）が設立されて丸8年、地道な努力により収穫まで後一步のところで来たのではないのでしょうか？ここまでの道のりには紆余曲折は有りましたが、トンネルの先にほのかな光がさしてきたように感じています。

会としての永遠のテーマであるかも知れませんが、平成23年度の課題として、一つは如何にしてセミナー・相談会に管理組合が来てくれるか？

マンション管理の実状を知らば知るほど奥が深く問題が多岐にわたる課題が山積していることを肌で感じています、セミナー・相談会が世間に定着してきたことも間違い無いのですが、来てくれる管理組合の数は増えているとも思えません。CMAとしてはセミナー・相談会を開催することでの満足感から脱却し、管理組合から信頼してもらえるCMAとして、対応を真剣に検討しなければ、他人任せの多い管理組合にあってとなり忙しい時間を割いて、管理組合の方々は相談なり、セミナーを聞きに来てくれるとは思えません。

会員方の意見なり提案がありましたら是非理事会にお寄せ下さい。

平成23年1月・2月の理事会の報告を致します。

- 平成22年度も余すところ1ヶ月となり、理事会は通常総会の準備にとりかかる次期になりました。2月の理事会で平成23年度通常総会は6月12日（日）、会場は昨年と同じ船橋グランドホテルと決まりました。役員改選については4月理事会で役員募集の詳細を確定後に御案内します。
- 23年度の活動計画がほぼ固まりました、千葉県や幾つかの市で予算の関係で流動的な面はありますが、全体的にセミナー・相談会等の回数は昨年と同じ程度の計画となっています。千葉県を始め各市とも予算の引き締め傾向にあるように感じられます。
- ホームページの更新がほぼ完了し、年末頃からはコンテンツも充実してきています。有効に利用して下さい。
- 今年のマンション管理士の合格者も発表され、2月から新入会員説明会が各支部で始っています。2月11日柏市で第一回目を開催、3名の方が参加されCMAの内容説明の後に意見交換を行いました。2月20日船橋市で第二回目、3月18日第三回目を千葉市と、5月頃まで継続して開催を予定しています。

関連に活躍する新入会員の入会が促進されるものと期待しています。

○マンション管理士賠償責任保険が1月1日より発効となり、CMAより25名の会員の申込がありました。行政や管理組合に対しての信用を得る為のひとつのツールとなると思えます。また、今後は県及び各市の相談会の相談員資格要因のひとつとしていきます。

○賛助会員は現在5社となりました。2月25日（金）第1回交流会を開催いたします。これからは、研修会での実務研修の講師等をお願いすることも考えています。

○日管連（日本マンション管理士会連合会）関係の報告

①山梨県会入会で合計50の会員数となります。全国的には未だ10数箇所の空白地区があります。全国に空白地区をなくするように国交省からの要望でもあります。

②国交省補助事業

i) 管理組合支援事業：2月7日（月）今年度8案件が完了し国交省に提出

ii) 名古屋での合同研修会：1月22日（土）開催、全国より137名が出席

iii) 管理規約適正化診断：20案件を2月7日（月）に国交省へ提出

iv) 管理組合支援事業の中間ヒヤリングで沖縄に2泊3日で国交省の担当官と行ってきました。昨年話題になったローカの崩落減の現場も見してきました。

昨年暮頃より北海道・仙台・名古屋・沖縄地方の管理士と歓談してきた印象は、首都圏エリアの管理士は地方の管理士に比べ恵まれているといえます。

③21年のモデル事業、22年の管理組合支援事業は終わりましたが、これらの資料を無駄にしないよう、日管連として、モデル事業研究委員会を立上げ、2月25日に第1回の会合を開催し、今年度中に各士会の研修用資料となる冊子の作成及び、事業を3～5年の追跡調査をすることとしています。

④標準管理規約の見直しについては3月末に最終発表となる見通しです。

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21日（金）支部例会 出席者：13名 18：30～20：10

支部長から1月理事会報告、1～2月の行事調整の後、福元会員を講師に「建築物の環境衛生管理について」の勉強会を行ないました。例会後の懇親会は12名が参加し新年会も兼ねて楽しくやりました。

中村支部長

東葛支部北村さん

2. 1月29日（土）習志野市セミナー・相談会

13：00～16：00

平成17年度以来毎年度1回実施し、今回で5回目となる習志野市セミナー・相談会を今年もサンロード津田沼で開催し、セミナーには13管理組合等19名、相談会には5管理組合の参加があり、これに対して会員7名で対応しました。前半のセミナーは「管理委託契約のチェックポイント」につ



いて榎本会員、「大規模修繕工事の進め方と留意点」について中島会員が担当しました。後半の相談会は「大規模修繕の進め方」「管理規約の改正」「専用使用庭の使用法」等に関する相談がありました。

3. 2月20日(日) 第18回千葉県マンションセミナー 13:00～16:00

千葉市、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、(社)千葉県マンション管理士会、首都圏マンション管理士会千葉県支部、千葉市マンション管理組合協議会の5団体共催による千葉県マンションセミナーが千葉市生涯学習センターで開催され、当会の吉澤会員が「総会運営の基礎知識」のテーマで講演を行いました。当日は約50名(当会からは総武支部会員7名)の参加者があり、管理組合向けに豊富な知識と日頃相談会等で受ける相談内容を紹介しながら、わかり易い話で参加者にとって満足のいくものと思っています。

4. 2月24日(木) 千葉市美浜区相談会 10:00～12:00

相談件数は事前申込みの2件でした。具体的な相談内容は築後19年のマンションの「購入後から発生している瑕疵担保責任」、規約改正作業中の管理組合から「総会時の出欠届、委任状、議決権行使書の作成要領」「ペット規定の作り方」等でした。相談員は中村、福元・斉藤会員の3名で対応しました。

■今後の活動予定

1. 平成23年4月28日(木) 10:00～15:00 千葉市中央区相談会

◆ 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)

東葛支部支部長 野口 直樹

■支部例会報告

1. 1月14日(金) アミュゼ柏にて開催しました。参加者14名。
久保、南、吉田各氏が例会初参加され活気のある例会となりました。
新入会員の紹介、理事会報告、日管連の報告や今後の支部活動の確認をしました。
2. 2月11日(金) 参加者14名とCMA入会説明会参加者3名が見学参加しました。
理事会報告のあと23年度支部活動計画案を討議し了承されました。
情報交換では過去の相談会での案件をテーマに議論しました。

■行事活動報告

- | | | |
|-------------|----------|-----------|
| 1. 1月 5日(水) | 松戸市相談会 | 相談数1 理組合 |
| 2. 1月22日(土) | 浦安市相談会 | 相談数1 管理組合 |
| 3. 1月23日(日) | 我孫子市相談会 | 相談数3 管理組合 |
| 4. 2月 2日(水) | 松戸市相談会 | 相談数1 管理組合 |
| 5. 2月 5日(土) | 柏市相談会 | 相談数3 管理組合 |
| 6. 2月 6日(日) | 流山市相談会 | 相談数3 管理組合 |
| 7. 2月11日(金) | CMA入会説明会 | 参加者3名 |

■今後の活動予定

1. 2月19日(土) 浦安市セミナー
2. 2月27日(日) 県セミナー・相談会(松戸市)

3. 3月 2日（水） 松戸市相談会
4. 3月 6日（日） 流山市相談会
5. 3月12日（土） 柏市セミナー・相談会
6. 3月26日（土） 浦安市相談会
7. 4月 6日（水） 松戸市相談会
8. 4月23日（土） 流山市相談会
9. 4月24日（日） 我孫子市セミナー・交流会

◆ 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）

船橋北総支部支部長 赤祖父 克介

■支部例会報告

平成23年2月20日（日） 船橋市中央公民館にて15:00～18:00、新入会員説明会と支部例会を開催致しました。

支部例会に先立って、新入会員の入会説明会を15時より約30分間ほど行いました。

説明会には2名の方がお見えになり熱心に説明をお聞きになっておりました。また、その後の支部例会にもオブザーバーとして参加されましたので、おおよその管理士会の雰囲気も分かって頂いたのではないかと思います。

例会の議題は理事会報告に続き1月、2月実施の支部行事報告、22年度活動の総括、23年度支部行事活動方針計画等々、行事の進め方について意見の集約と検討を行いました。

前回より導入した勉強会も活発に行われました。今回は野間さんにリード役になって頂き管理組合の文書の保管、引継ぎ等の在り方について意見交換をさせて頂きました。大変勉強になりました。

このような勉強会、今後とも継続して参りますので他支部の方々で関心ある方も参加してください。尚この課題は次回にも取り上げさせて頂きたいと思います。

管理士会の入会説明会及び例会には磯野会長もお見えになり、例会終了後、入会説明会にお見えになった方を交えて会員同士の親睦会も行いました。

■行事活動報告

1. 船橋行事：1月22日（土）13:00～17:00

船橋東部公民館においてセミナー・相談会を開催しました。当日は船橋市を中心とした17管理組合、25名の方の参加があり、相談件数も4件と盛況に終わりました。

<セミナー講演内容>

マンションの高経年化・高齢化対策（建物・設備の再生 居住者の高齢化）

講師： 野間一級建築士 中西マンション管理士

2. 白井市行事：2月19日（土）13:00～17:00

白井市保健福祉センターにおいてセミナー・相談会を開催いたしました。参加者は8管理組合、10名、相談件数も3件と予想に反して成功裡に終わりました。

<セミナー講演内容>

マンション管理組合運営の基礎、留意点について

マンション管理士 荒井 秀彦

新しい標準管理委託契約書（改正点について）

マンション管理士 渡辺 啓三

◆研修部会 「平成22年度第3回研修会」報告

研修部会 大滝 純志

平成22年度第3回研修会を1月15日(土)13時30分より千葉市中央コミュニティーセンター6階ホールで開催しました。今回は、関東学院大学名誉教授の山本育三先生をお迎えし、「マンション再生法の提言—その背景と理念、提言の概要」と題して講演していただきました。26名の会員が参加し、16時30分まで熱心に聴講しました。

山本育三先生の講義風景

本提言はNPO法人全国マンション管理組合連合会（以下「全管連」）が専門委員会を設置して作成したものです。NPO法人かながわマンション管理組合ネットワークの会長も勤める山本先生も専門委員として参画しました。全管連は2010年春から、全国19の地域管理組合連合会（全管連構成団体）の連名で、国土交通省や各政党へ本提言を実現する法制定を働きかけると共に、マスコミ他への浸透に取り組んでいます。



多くのマンション管理士は「法」と聞くと民法と区分所有法を思い浮かべると思いますが。「マンション再生法」という名称からは、民法や区分所有法と同様に区分所有者等が負う義務や禁止事項を定める法律を想像するのではないのでしょうか。しかし、本提言でいう再生法は、区分所有者等ではなく行政に対する法律でした。再生重視のマンション政策を国が実行するための基本法という理解が良いと思います。

研修会では、はじめに再生の要点についてお話がありました。再生とは「主要な構造躯体を残しながら、部分的な改善・改良、設備の更新をすること」と定義されています。先生は15年以上前から、「守る管理」から「攻める管理」への移行を提唱しているそうです。「守る管理」とは今一般的に行われている大規模修繕のように老朽箇所の修繕にとどまる管理のことで、「攻める管理」とは時代と共に変遷する居住者ニーズに合わせて共有部分の用法変更や新機能の設備を設置するなど住環境の向上を図る管理とのことです。再生法提言で掲げるスローガンは「①適切な建物維持管理と良好なコミュニティ形成」「②住宅政策の転換と環境保護・省資源化への流れ」「③良好な住環境形成への持続的な取組み」の3点だそうです。

研修会では、はじめに再生の要点についてお話がありました。再生とは「主要な構造躯体を残しながら、部分的な改善・改良、設備の更新をすること」と定義されています。先生は15年以上前から、「守る管理」から「攻める管理」への移行を提唱しているそうです。「守る管理」とは今一般的に行われている大規模修繕のように老朽箇所の修繕にとどまる管理のことで、「攻める管理」とは時代と共に変遷する居住者ニーズに合わせて共有部分の用法変更や新機能の設備を設置するなど住環境の向上を図る管理とのことです。再生法提言で掲げるスローガンは「①適切な建物維持管理と良好なコミュニティ形成」「②住宅政策の転換と環境保護・省資源化への流れ」「③良好な住環境形成への持続的な取組み」の3点だそうです。

②の政策転換は、住宅ストック数が世帯数を上回るに至り、更には地球環境が叫ばれるようになった今、まさに必要なことだと思います。住宅水準の向上という点では、建替えのほうが格段に有効であることは認めますが、経年マンションに居住する全ての人が100㎡超の広さやオール電化等の最新設備まで求めていることも確かです。どこまで水準を向上させるかは、各マンションでそれぞれの事情に応じて決めるべきものであり、その方向性を決める場として①の良好なコミュニティが必要だということは前回研修で廣田先生もおっしゃっていました。そして③の良好な住環境形成を継続的に実施することが理想的なマンション管理だと考えます。①と③の必要性については、私たちも管理組合の方々にセミナーや相談会の都度訴えていますが、多数の管理組合の関心を喚起するまでには至っていない状況に思えます。国がコミュニティ形成や住環境向上を支援する情報提供や補助金・税制優遇の政策を実施することは、現状打開の一策として大いに期待するところです。

続いて、提唱する法の概要について説明をいただきました。まず、100年を超える長寿命化をめざした再生のレベル設定を求めています。ただし、個々のマンションの現状・条件により必要あるいは実施可能な

再生レベルが異なるので、一律のレベル設定にはしないとしています。一律に高いレベルを設定した現在の耐震改修基準をクリアする耐震改修の実施に意欲を示す管理組合はあまり見受けられません。提言では段階的な基準を設定し徐々に上の段階へ向上させる配慮を提唱しています。基準設定の対象としては、耐震化、内装・設備の水準向上、可変性化、バリアフリー化、省エネルギー化、居住環境の改善、居住面積増等を挙げています。次いで、管理組合が再生を円滑に進めるための環境整備を求めています。具体的には、再生手続き条項追加や管理組合の「攻めの管理」を業務として盛り込むなどの標準管理規約改定、再生を盛り込んだ長期修繕計画情報の提供等があります。更に、管理組合財政上の措置（各種補助金、低利融資、利子補給、税制上の優遇等）の実施、再生技術開発・専門家・企業の育成強化を求めています。提言は下記URLに掲載されています。是非、ご一読ください。<http://mansion-kanrikumiai.or.jp/jouhou/others/100727.pdf>

最後に、いくつかの再生事例を紹介していただきました。階段室に設置する椅子式昇降機（案）、段階的に耐震性向上を図るメニュー方式、増築による床面積増事例等です。椅子式昇降機は、みかん畑等に設置されているモノレール型の小型運搬機の技術を応用し、階段室へ設置したレール上を人が腰掛ける椅子型の昇降機が移動するというアイデアです。技術的には十分実現可能でしょうが、人を運ぶとなれば高い安全性を具備しなければなりません。国が安全基準を設定しなければ、製造メーカーはどこまで安全に作ればよいか決断できず、結局は製品化できないでしょう。耐震性向上を図るメニュー方式は、そもそも現在の耐震基準のハードルが高すぎて普及しないがために提唱される現実的な案だと思います。増築による床面積増は既に実施した管理組合があるものの、一般的に普及させるためには区分所有法に増築手続きを明記するなどの法整備が望まれます。マンションの再生には行政や立法を動かすことがやはり必要だと、改めて認識した研修でした。

◆◆ お知らせ ◆◆

1. 入会、退会者、会員数

1) 新入会員：ありませんでした。

退会会員：蓼沼 哲夫さん（船橋北総支部）、宗吉道夫さん（東葛支部）

休会会員：立川一男さん（総武支部）

賛助会員：ブライトワークス（株）入会

2) 2月21日現在 正会員：87名

賛助会員：5社

2. 理事会の日程

1) 次回開催：3月5日（土）13：30～ 千葉中央コミュニティーセンター

2) 次々回開催：4月2日（土）13：30～ 松戸市勤労会館を予定

3. 日関連（日本マンション管理士会連合会）会報について

前月号まで日関連情報として、日関連の会報を本誌に転掲していましたが、日関連1月号会報からは当会ホームページの会員専用ページ「日関連情報」コーナーに転載することとしました。このため、本誌での会報掲載は中止とします。ホームページへ会報掲載の際は随時メールでご案内しますので、今後はホームページにてご確認をお願いします。

ホームページURL <http://www.chiba-mankan.jp/>

◇◇◇ 編集後記 ◇◇◇

広報部 岡本 洋

各地の梅だよりに誘われて、先日、成田山に梅見に行つてまいりました。花より団子で観梅はそこそこにして参道の鰻屋で鰻を堪能してきました。巻頭の磯野会長の理事会報告には「昨夜の降雪で・・・」と、2月14日の大雪のことが書かれていますが、25日には春一番が吹き、月末には氷雨と、目まぐるしく変わる季節に戸惑いを覚えています。体調管理に十分お気をつけて下さい。

1月14日に今年度のマンション管理士の合格発表がありましたが、当会ではそれに伴い2月に入会説明会を開催して5名の方が参加されました。3月に予定している説明会にも既に4名の方が申し込みをされています。新年度に向けて新しい顔ぶれが増えることを期待しています。なお、説明会は4月、5月と引き続きの開催を予定しています。

