

CMA だより

第62号 (2013年9月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会 (Chiba Mankan Association)

会長 赤祖父 克介 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：info@chiba-mankan.jp

 URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇会長挨拶 (7,8月理事会報告他)	会長 赤祖父 克介	1
◇部会・委員会の活動報告		
◆事業部会(ふなばし市民活動まつり他)	部会長 野間 一男	4
◆研修部会(第一回研修会実施報告)	部会長 大滝 純志	5
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 北村 幸夫	6
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	7
◆総武支部	支部長 小出 進一	8
◇活動トピックス(習志野市アドバタイザ-派遣制度)	総武支部 福元 孝則	8
◇お知らせ		9

◇会長挨拶(7,8月理事会報告、日管連総会他)

会長 赤祖父 克介

拝啓

今年の夏は稀にみる猛暑や熱帯夜の日々の連続で、小生、体力の消耗による思考停止の状態です。やっとここ数日前から朝、夕刻には秋色の匂いも感じられる凌ぎ易さから少し元気になってきたようです。皆様は如何お過ごしのことでありましたか。

7月、8月の理事会の内容は、当会ホームページ会員専用窓口で議事録を掲載しておりますので是非、参考にして頂ければ有り難く存じます。



8月27日(火)日管連の第5回総会が開催されました。

その中でも会員会の皆様に関係する第3号議案 倫理規定改正、及び第4号議案 今年度の事業計画、について、少し紹介させていただきます。

倫理規定改正案については、すでに7月29日に日管連事務局よりの受信メールを皆様に転送しております。日管連会報7月臨時増刊号を参照して下さい。

総会においては、3号議案の倫理規定に関し、当該倫理規定はその対象を会員会及びマンション管理士個人を縛るもので、一部会員会から会員会は対象から外すべきとの基本的な反対意見もありましたが慎重審議の結果、原案通り修正なく採択されました。

事業計画につきましては、異論なく原案通り採択されましたので皆様の今後の活動の参考としてください。
以下、紹介

【抜粋】 （第4号議案） 第6期事業計画（案）

（平成25年7月1日から平成26年6月30日まで）

1. 事業実施方針

法人設立後、6期目を迎え、マンション管理士団体の全国組織としてのさらなる発展と、会員会及びその所属マンション管理士の社会的認知度の向上のため、前期以前から実施している各種の事業を継続するほか、国及び関係団体等との連携を一層強化し、日管連の存在及び活動状況の周知に努めます。事業のいくつかは、平成25年度国土交通省補助事業を通じて実施するべく、7月1日付で提案事業の応募を申請し、8月9日現在、審査（採択）結果を待つ状況にあり、採択された節にはこれを完遂し、国のマンション管理施策の推進協力者としての地位の確立を目指します。

また、前期来、検討を進めている組織体制整備の検討に関する事業については、これを最重要課題と位置付けて、推進します。

2. 事業予定

一 全国のマンション管理士団体の連絡調整に関すること

- ・ 事務局によって機動的に情報の収集を行い、会員会及び所属マンション管理士に対する迅速な伝達・提供に努める。
- ・ マンション管理士賠償責任保険や各種研修会の開催に関する情報の発信を通じて、会員会が存在しない都道府県のマンション管理士団体の設立及び日管連への加入のほか、会員会に加入していないマンション管理士の会員会への加入を促進する。

二 国及び関係団体との連携、協力に関すること

- ・ 国土交通省の各種検討会、マンション行政担当者会議、関係団体の各種検討会等の会議または活動への積極的な参加により、マンション管理士団体の全国組織である日管連の存在を周知させる。
- ・ 特に、地方公共団体に対して、その施策の推進協力者としての会員会及び所属マンション管理士の活用を推進する。
- ・ （公財）マンション管理センターの「マンションみらいネット」の促進事業に対する協力や、訪問説明その他の事業への協力を通じて、所属マンション管理士の業務活動の機会の拡大を図る。
- ・ 関係団体との協議、連携、協力に基づき、マンション管理を取り巻く環境において日管連、会員会及び所属マンション管理士が担うべき役割の明確化に努める。

三 マンション管理士制度の普及、周知に関すること

※平成25年度国土交通省補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」を通じた下記事業の実施を予定

1) 専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化に係る事業

- ①管理に問題が生じているマンションにおける管理組合の管理適正化に係る合意形成支援。
- ②管理組合に専門家を役員等として派遣することによる管理組合運營業務等の実施。

四 国、関係団体等に対する要望活動に関すること

- ・ 国、関係団体等に対して、会員会の事業活動及び所属マンション管理士の業務活動の実績と成果を示し、マンション管理適正化法の趣旨に沿ったマンション管理士の活用の有用性の啓発に努める。
- ・ 組織体制整備に関する検討と並行して、「(仮称)マンション管理法」の制定を目指した検討や活動を行う。

五 マンション管理に関する調査研究及びマンション管理士の研修に関すること

＜調査研究＞

※平成 25 年度国土交通省補助事業「マンション管理適正化・再生推進に当たっての課題の解決に向けた成功事例の収集・分析等を行う事業」のうち、①「マンション維持管理の適正化に係る成功事例の収集・分析の事業」を通じて、マンション管理士の活用による成功事例の収集・分析の事業の実施を予定

＜研修＞

※平成 25 年度国土交通省補助事業「マンション管理適正化・再生推進事業」のうち、「③管理組合に専門家を派遣するための人材確保に係る体制整備に関する事業」を通じて、管理組合への派遣に対応可能なマンション管理士の育成などを目的とした下記の研修の実施を予定

- ・マンション管理士合同研修会（平成 25 年 11 月／札幌市）
- ・マンション管理士実務研修会（平成 26 年 1 月～2 月／東京及び地方都市）

六 裁判外紛争解決手続の実施に関すること

- ・ 法務省との間で進めている ADR の認証申請の事前協議を継続するほか、研修実施体制の確立や事務所の確保などの課題の克服に努め、早期の本申請を目指す。

七 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業に関すること

1. マンション管理士の組織体制の整備の検討に関する事業

第 5 期の検討を通じて、マンション管理士の団体の在るべき姿として、組織体制整備検討委員会より、現時点で考えられる最良の案として答申された「日本マンション管理士会連合会・都道府県単位 1 委員会」(連合会方式)について、組織運営に関する具体的な検討及び移行計画案の作成を行う。

検討の要点などは下記のとおり。

これは、時代の変化と共に管理士会を取巻く諸情勢（日管連でも課題となっております組織体制の見直し及び倫理規定の改正等）にあわせての改正でもありました。皆様のご理解に感謝しております。

先の理事会で検討課題となっておりました会員名簿は整理し、現在、当会のホーム・ページ（会員専用）から、会員相互間の連絡がスムーズとなるよう閲覧開示しました。会員皆様の交流ツールとして、お役にたてればと考えております。

最後に、理事会は今後も生ずる課題に積極的に取組んでまいります。皆様方の暖かいご支援ご協力のほど、この場を借りて私の挨拶と致します。

敬具

◇部会・委員会の活動報告

◆事業部会

部会長 野間 一男

「ふなばし市民活動まつり」への出展について

「ふなばし市民活動まつり」は、平成15年に開設した市民活動サポートセンターの10周年事業として、過去5回開催した市民活動体験イベントの内容を拡充して実施するもので、市内で市民活動を行っているグループ活動の紹介をしてもらう事を目的として、船橋市の主催により実施されるものです。当会にも呼びかけがあり、理事会の承認を得て出展することになりました。出展等の行事については下記の通りです。

1. 「ふなばし市民活動まつり」

実施日時：平成25年9月21日（土）9:30～17:00

開催場所：市民活動サポートセンター（船橋フェイスビル5階）

当会の実施内容：ブース出展およびグループ紹介および案内—当日は当会理事2名の常駐体制で当会の紹介および説明に当たります。

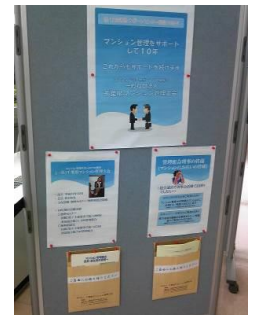
2. 事前展示及び事後展示

場所：船橋フェイスビル5階エスカレーターホール

事前展示：8月6日～9月20日の間の2週間

事後展示：9月22日～10月31日の間の2週間

今回出展グループ（当会含み66グループ）を各期間22グループずつ紹介したパネルを展示します。このパネルは9月21日にもブース部分で展示します。



3. 「市民活動ガイドブック【初版】」作成および配布について

この冊子は市が作成し、（当会原稿は送付済み）、「ふなばし市民活動まつり」当日に来場者へ配布される予定です。イベント終了後は市民活動サポートセンターでの配布も考えているとのことでした。

第9回賛助会員交流会実施報告

去る7月19日（金）18時より船橋市中央公民館において、第9回賛助会員交流会を開催しました。今回は総武支部の例会とも重なり、当会会員の集まりの少なさを危惧しておりましたが、何とか当会員8名の出席と賛助会員4社（5名）の参加を得て、賛助会員であります㈱サニコン様により、下記のテーマで勉強会を実施いたしました。

1. 給水管の劣化対策について

配管の電気防食法について㈱サニコン独自の線状防食法についての説明

2. 雑排水管のライニング工法についての説明

3. 非常用浄水器の紹介

給排水管の更生、更新工法については、さまざまな工法があり、㈱サニコンの工法についても興味ある工法として、会員の役に立つ勉強会であったと考えております

なお、次回は10月25日（金）18時～ 船橋中央公民館で開催予定です。

◆研修部会

部会長 大滝 純志

第一回研修会実施報告

今年度第一回目の研修会を7月13日(土)13時30分から千葉中央コミュニティセンター講習室4にて開催しました。

一般社団法人マンションライフ継続支援協会専務理事の飯田太郎さんを迎え、「大地震への備えとマンション管理士の役割」と題して講演していただきました。21名の会員が来場し、聴講しました。

飯田氏は、株式会社TALO都市企画という会社を経営し、長年、管理組合のコミュニティ支援に取り組んできました。東日本大震災の後、災害に挫けないマンションをめざす思いを強くし、各界の有識者によるマンション防災検討会を立ち上げました。その検討会が法人化され「一般社団法人マンションライフ継続支援協会」となりました。

講義は2部構成で、第1部は「地震について、知っておきたいこと」についてのお話でした。日本の国土面積は地球上の陸地面積の0.25%に過ぎません。しかし、世界で発生する震度4以上の地震の10%が日本で発生しており、震度6以上の地震に絞るとその数値は20%になるそうです。阪神・淡路大震災の発生前に言われていた当該地域の大地震発生確率は0.02～8%と言われていました。また、幕末の安政年間の5年間（1854年～1858年）には、マグニチュード7～8クラスの地震が12回も起こっています。大地震の後には、しばらく来ないと考えるべきではなく、むしろ連鎖を心配されるとのことでした。日本は、国内どこでも大災害への備えを怠れない地勢にあることがよくわかりました。



飯田講師

第2部は「マンション管理と防災対策」として、「マンション生活継続計画（MLCP）」についてのお話でした。南海トラフ巨大地震対策の最終報告では「避難所トリアージ」という考え方が打ち出されました。トリアージとは、大事故等で多数の負傷者が発生した際に、負傷状況で救護する優先順位付けする手法です。大災害の際には避難所が不足するため、収容する人の優先順位付けをすることを意味します。鉄筋コンクリート造りのマンションは耐震性が高いため、マンション住民は避難所滞在の優先順位が下げられると考えられます。避難所のみならず、火災が多発した場合の消火活動においても不燃構造の（延焼しにくい）マンションは後回しに（場合によ



ては放置）されることも覚悟しておかなければなりません。大災害発生直後の公共の対応能力を考えると、マンションは否応なしに居住者が助け合って生活を維持せざるを得ず、そのための計画を作成する必要がある・・・というのがMLCPの考えの基本です。しかしながら、現状のマンション管理の仕組みは、防災の組織づくり、緊急時の対応ルール（役員不在時の意思決定含む）、管理会社との役割分担（委託業務として位置付け）等々確立すべき事項が山積みです。これら課題の解消さらには定着させるには、専門的な知識が必要であり、マンション管理士の活躍が期待される分野であるとのことには将来の希望が湧くとともに責任の重大さを感じました。

◇支部の活動報告

◆東葛支部

支部長 北村 幸夫

(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)

■支部例会報告

- ・7月12日(金) 18:30～20:50 アミュゼ柏 出席会員18名
8月流山セミナー・9月市川セミナー・相談会について、講師とテーマの確認をしました。
賛助会員勉強会（第1回）：サニコンさんによる「給水管の劣化対策」について、約1時間20分勉強会をしました。大変参考になりました。
- ・8月9日(金) 18:30～20:50 アミュゼ柏 出席会員20名
9月～10月のセミナー・相談会と個別相談会について、講師・相談員の出席等を確認しました。
賛助会員勉強会（第2回）：日本昇降機メンテナンスさんによる「機械式駐車場の保守管理」について、約1時間20分勉強会をしました。大変参考になりました。

■行事活動報告

- ・8月25日(日) 流山市セミナー・相談会 南流山センターで午後1時半から開催。
セミナー1「大規模修繕工事の流れ」小田宮会員
セミナー2「給水管のサビ、劣化対策」サニコン協賛会員

■今後の活動予定

- ・9月13日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏
- ・10月11日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏
- ・9月4日(水) 松戸市相談会
- ・9月8日(日) 4市管理組合交流会（松戸・柏・我孫子・流山） 我孫子けやきプラザ
- ・9月14日(日) 市川市セミナー相談会
- ・9月28日(土) 流山市相談会
- ・10月2日(水) 松戸市相談会
- ・10月13日(日) 松戸市セミナー相談会
- ・10月20日(日) 柏市相談会
- ・10月26日(土) 流山市相談会
- ・10月27日(日) 我孫子市相談会



◆船橋北総支部

支部長 岡本 洋

(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)

■行事報告

○8月支部例会

8月3日(日)15:00より船橋市中央公民館において8月支部例会を開催しました。

7月、8月の理事会活動報告として、9月21日開催の船橋市民活動祭りの案内、7月11日に行われた船橋市マンション実態調査入札の結果、過去のCMAセミナーで使われたビルの収集、賛助会員交流会での勉強会等の報告を致しました。また、日管連関係では倫理規定が8月総会で上程されることを報告しました。

勉強会は鎌ヶ谷市での相談事例を基に活発な意見交換を行いました。

○八千代市セミナー・相談会

7月7日(日)13:00～八千代市役所で開催しました。参加者は2組4名と一寸寂しい状況でしたが渡辺さん、野間さんによる講話、及び相談会を実施しました。

■行事予定

9月から11月のセミナー・相談会及び例会の予定を報告します。

○印西市主催セミナー・相談会

日時：平成25年9月8日(日)13:00～

会場：印西市そうふけ公民館

○千葉県主催 マンション管理基礎講座と相談会

日時：平成25年10月6日(日)10:00～相談会 13:00～セミナー

会場：船橋市中央公民館

○10月支部例会

日時：平成25年10月20日(日)15:00～

会場：船橋中央公民館

○白井市セミナー・相談会

日時：平成25年11月17日(日) 13:00～

会場：白井市白井駅前センター



◆総武支部

支部長 小出 進一

(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)

■支部例会報告

7月19日(金) 18:30~20:20 出席者13名、 於：千葉市新宿公民館

総武支部の行事の活動状況や理事会での討議事項等について支部会員に報告。例会での勉強会は、小出会員を講師にして「高齢者の見守り支援」というテーマで実施。懇親会は“築地日本海”で10名の参加で実施。

■行事活動報告

1. 7月20日(土) 10:00~14:00 千葉市若葉区相談会 於：千葉市都賀コミュニティセンター

2 管理組合より、相続人のいない滞納住戸の取扱いや隣地マンションとの共用棟費用負担問題など多岐に亘る相談があり、総武支部からは相談者として、4名が対応した。

2. 8月3日(日) 13:00~16:00 千葉市セミナー 於：千葉市中央コミュニティセンター

20 管理組合 23 名が出席して行われた。”マンションの再生に向けた検討の初期段階の進め方“のテーマで「NPO法人マンション再生ナビ」の関根定利氏及び牧ノ瀬理恵氏による講演が行われた。総武支部からは7名が参加した。

■今後の活動予定

1. 9月20日(金) 18:30~20:30 総武支部9月例会

2. 9月21日(土) 13:00~16:00 市原市セミナー・相談会

3. 10月11日(金) 18:30~19:30 総武支部勉強会

◇活動トピックス

総武支部 福元 孝則

平成25年4月より、習志野市でのマンション管理士派遣制度が始まりました。現在、千葉県マンション管理士会(以下「CMA」とする。)と首都圏マンション管理士会千葉支部がそれぞれ、習志野市との業務受託契約を結び、その任に当たっております。具体的には、4月~6月、10月~12月はCMA。7月~9月、1月~3月は首都圏が担当しています。

習志野市においては、セミナーや相談会で日頃から、CMAによる行事に理解と支援をいただいております。また、習志野市は、平成23年2月のマンション管理新聞によると、マンション化率は23.99%にもなっていて、4.2所帯に1所帯はマンションに居住とのことでしたが、2本のJR線、2本の私鉄線が通っていて通勤・通学に便利なことから、今後さらに、マンション建設が進むことと思われます。

この4月~6月の派遣実績は1件のみでしたが、制度が始まったばかりなので、今後、広報等により周知され、増加するものと期待しております。習志野市のマンション管理士派遣制度では、1回の派遣は2時間程度、派遣する管理士2名で対応しています。今のところ、支部所属の会員が協力して運用しておりますが、みなさまの助力が必要となりました節は、よろしくお願い致します。

◆◆ お知らせ ◆◆

■平成25年度マンション管理士法定講習

☆マンション管理士は、「5年ごとに登録講習機関が行う講習を受けなければならない」とされています。次の方は、必ず受講されるよう手続きをお忘れなく！！

- H20年度に登録された方で、受講期限を迎える方
- H20年度に受講された方で、再び受講期限を迎える方
- 登録後すでに5年を経過したにもかかわらず受講されていない方
- H18年度またはH19年度に受講された方で、その後受講されていない方

開 催 日

申込受付期間

- 第1日程 H26年1月17日(金) H25年12月 5日(木)～H25年12月19日(木)
- 第2日程 H26年2月 3日(月) H25年12月24日(火)～H26年 1月16日(木)
- 第3日程 H26年3月 1日(土) H26年 1月27日(月)～H26年 2月10日(月)

※受講案内・申込書の配布は11月頃の予定。

※講習会場は、札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及びその他の地域(計20～25会場)を予定。講習会場は、決定次第ホームページ等に掲載されます。

http://www.mankan.org/kosyu_annai.html

■理事会日程

1. 次回理事会 : 9月 7日(土) 14:00～ 千葉市中央コミュニティセンター
2. 次々回理事会 : 10月 5日(土) 14:00～ 松戸市勤労会館 予定

編集後記

今年の夏は記録的な猛暑と経験したことのないゲリラ豪雨に見舞われ、各地で大変な被害となりました。市街地では記録上の気温より数℃上回ることもあるため、冷房の効いた公共施設が混雑したり、著名な花火大会でも事故や中止が相次ぎました。9月もこの余韻が残りそうですので、危険予知や体調管理には万全を期したいものです。(広報部会 KT)