

# CMA だより

**第64号 (2014年1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

|                  |              |   |
|------------------|--------------|---|
| ◇年頭挨拶            | 会長 赤祖父 克介    | 1 |
| ◇部会・委員会の活動報告     |              |   |
| ◆研修部会(第二回研修会報告)  | 部会長 大滝 純志    | 3 |
| ◇支部の活動報告         |              |   |
| ◆東葛支部            | 支部長 北村 幸夫    | 4 |
| ◆船橋北総支部          | 支部長 岡本 洋     | 5 |
| ◆総武支部            | 支部長 小出 進一    | 5 |
| ◇活動トピックス(お休みします) |              |   |
| ◇みらいネット普及活動報告    | 普及促進PJ 辻根 健司 | 6 |
| ◇お知らせ            |              | 7 |

## ◇年頭挨拶

会長 赤祖父 克介

明けましておめでとうございます。会員の皆様におかれましては、さわやかな新春を迎えられたこととお慶び申し上げます。今年は、千葉県マンション管理士会（CMA）設立から12年目になります。

振り返ればこの十年余、千葉県下では、先輩諸兄の皆様や現会員各位の弛まぬご尽力・献身によりマンション管理士活動も周知・認知されてきました。そのため県下の自治体からは一定の信認と協力を得て、マンション管理に関してCMAはなくてはならない存在となってきております。



マンション管理士の誕生後、数年間はマンション管理士の存在と認知を得るための種まきの時期でもありました。先輩諸兄のご努力により根や芽が張り、茎や葉も生育、やっとなんとも、実も育ってきております。このことは、地方自治体に挨拶に行きますと、明らかに数年前と比べ管理士会に対しての信用と期待度の違いを役員の方々も感じていると思われまふ。また、セミナー・相談会の自治体による管理組合への管理士派遣制度等は、県をはじめ、千葉、習志野、浦安、松戸、我孫子、白井、印西等の市で実施され、今後は船橋、流山でも検討中と聞いております。

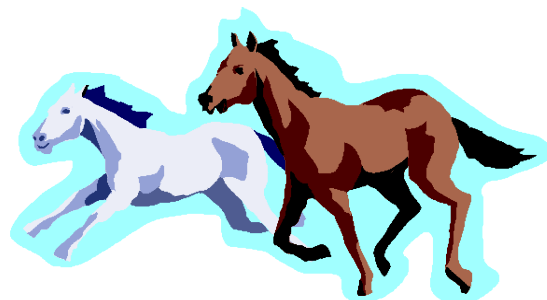
管理士会の主要な役割の一つとも言える「相談業務」におきましては、事務所における電話での無料相談は

もとより、行事の場での相談内容についても、組合役員からの相談のみならず居住者からの相談もあります。ときたま個人的な思いこみの相談もありますが、最近では、即時に解決できる相談ばかりではなく、継続性が必要な相談も増えております。高齢化対策・滞納問題・大規模修繕の進め方・賃貸化・空室化・組合運営等々その内容は多種多様であります。マンションの永住思考の高まりとともに最終的には、「良好な住環境をどのようにすれば維持し、永く住み続けられるのか？」という管理組合運営の本来目的に向かっての意識の高まりも感じております。また、マンション形態の多様化に伴いその内容も複雑化しており、マンション管理士の必要性が益々求められてくる時代だと感じます。

相談実務に携わる者として、マンション管理士試験で学んだ知識だけでは適切な対応は難しく、これからの管理士として大切なことは、机上で学んだ知識だけでなく経済・社会・文化・政治情勢等の動向にもアンテナを張り、マンション管理の知見・経験等の引出しを増やし、数多くの回答が出せる知恵と説得力が求められております。特に「業」を目指す管理士にとって最も大切なことは、専門性を持った知識のみならず信頼たる魅力的な人間力を醸成、如何に発揮していくのかも、重要なポイントになってくるように思われます。

また一方で、無関心で眠ったままの管理組合も依然として多いのも現実であります。これらの掘り起しもマンション管理士の大切な業務の一つと考えております。CMAは千葉県・各市の相談会等を通して汲み取った管理組合に内在する問題解決をいかにして行政等に反映・発信していくのか、CMAの命題でもあります。

マンション管理士の全国組織のあり方につき日本マンション管理士会連合会（日管連）が平成24年5月に提起しました組織体制整備の基本方針があります。この問題には、全国の会員会へのアンケート等も行われ、当会も意見具申・参与してまいりました。現在、行政単位に沿って一都道府県、一管理士会の方向性が確認されております。今年はその移行のための具体的な試案（方針）も提示されるのではないかと考えられます。この方向性を受けCMAも具体的な検討の協議をしていかなければならないと考えております。ご存知のように、千葉県在住のマンション管理士は、本会のCMAと首都圏マンション管理士会・千葉支部が共存して活動しております。如何にしてこの二つの機関をスムーズに合流・統合し、県下の自治体や管理組合へのサービス向上を図るのか、との大きな課題を抱えております。後年、振り返った時に、平成26年がマンション管理士の飛躍の年であったと思える年になることを願ってやみません。今後とも皆様のご協力と精進により管理士会の一層の飛躍を念じて新年の挨拶といたします。



## ◇部会・委員会の活動報告

## ◆研修部会

部会長 大滝純志

## 第二回研修会実施報告



10月6日(水)に第二回研修会を開催しました。今回は独立行政法人都市再生機構（以下、UR都市再生機構）の技術研究所を見学しました。参加者は10名でした。技術研究所は、八王子市にあり、13時半現地集合で、皆さん、千葉県内からの長旅を経ての参加です。

本館の会議室で、まず、研究所の概要紹介をするビデオを見た後に、研究所敷地内に点在する施設を見学しました。

最初は、「K S I住宅実験棟」です。K S I住宅(機構型スケルトン・インフィル住宅)とは、躯体(スケルトン)を百年以上の使用に耐えるようしっかりと作り、内装等(インフィル)を数十年毎に改装して長期間利用していくことを目指す住宅です。1階の展示室で躯体や内装に関する研究・実験成果の説明を受け、2階の実験住宅2戸を見学しました。



次に、「環境共生実験ヤード」を見学しました。ここは屋外で、水が浸透するアスファルト舗装やビオトープ等が設置されていました。UR都市再生機構では建物にとどまらず敷地内の緑化や雨水被害の防止など環境に関することも研究していました。



続いて「すまいと環境館」の見学です。1階の展示室で雨水浸透アスファルトに水をかけるデモンストレーション等を見てから、屋上に上り、屋上緑化を見学しました。茄子の野菜を栽培していた痕跡がありましたが、この季節の草花は寂しくて残念でした。

続いて、「地震防災館」を見学しました。建物内は、阪神淡路大震災被害写真等のパネルや防災用品等が展示してありました。この建物の自慢は、展示以上に「偏心ローラー支承」方式という独特の免除更新構造となっていることでした。展示室を見た後に床下に入って免震装置も見せてくれました。



次の見学施設は「集合住宅歴史館」です。関東大震災の復興義捐金を元に設立された同潤会の代官山アパートの復元部屋をはじめに、日本住宅公団発足同時の代表的な団地として昭和30年代に建設された中層集合住宅の蓮根団地、高層集合住宅の晴海高層アパート、低層集合住宅の多摩平団地テラスハウスの復元部屋が展示されていました。今回の見学で一番見ごたえのある施設でした。

最後に「居住性能館」を見学しました。ここでは、床材の説明を聞いた後、上階からの物の落下音を体験しました。説明員の方が上の階に行ってゴムボールやスプーンを床に落として下の階で落下音を聞くという趣向でした。上階で物を落とす様子をテレビモニターで見ながら、思ったより大きな音が聞こえ、案外下の階に音が響いていることがわかりました。集合住宅に住んでいる人にはぜひ体験してほしいと思う施設でした。



16時10分に再び会議室に戻りました。見学途中に10分程度の休憩がありましたが、それ以外は歩きっぱなしのハードな研修となりましたが、見学中は夢中で疲れを感じる間もありませんでした。見学全般をとおしての質疑応答の後、16時30分に研修会は終了しました。研究所での研究成果は高経年団地の再生にも利用されており、今後もこの研究所の動向には注目していきたいと思えます。

## ◇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

- ・ **11月8日(金)** 18:30～20:50 アミュゼ柏 出席会員16名  
11月浦安市、柏市セミナー・相談会について、講師、テーマと出席者の確認をしました。  
賛助会員勉強会（第4回）：東洋建設（株）による「耐震改修技術と最近の動向」について、約1時間20分勉強会をしました。
- ・ **12月13日(金)** 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員15名
  - ・ 3月柏市、市川市セミナー・相談会について、講師、テーマを検討しました。
  - ・ 来年度セミナー相談会の各市の予定（案）をまとめました。
  - ・ 2月に支部例会で倫理規定勉強会を実施することとしました。
  - ・ 3月以降の支部活動のテーマについて話し合いました。

### ■行事活動報告

- ・ 11月16日(土) 浦安市セミナー・相談会 開催。  
セミナー1 「マンション電気設備の省エネと管理費削減」 山田会員。  
セミナー2 「エレベーターの地震対策」 金子会員
- ・ 11月23日(土) 松戸市セミナー・相談会 開催。  
セミナー1 「共用部分に係る経費節減対策」 山村会員。  
セミナー2 「大震災と管理組合の対応」 北村会員
- ・ 11月24日(日) 我孫子市セミナー・相談会 開催。  
セミナー1 「滞納問題 早期解決に向けて」 高見会員。  
セミナー2 「理事会の運営について」 小田宮会員

### ■今後の活動予定

- ・ 1月17日(金) 支部例会 18:30～20:30 アミュゼ柏
- ・ 2月11日(火) 支部例会 16:00～18:00 アミュゼ柏

- ・1月25日（土） 浦安市セミナー相談会
- ・1月26日（日） 流山市セミナー相談会
- ・2月23日（日） 松戸市セミナー交流会（県主催）

**◆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**

## ○セミナー・相談会

白井市セミナー・相談会を11月17日（日）13:00～より白井市白井駅前センターで開催しました。5管理組合14名、そのうち相談会に2組合8名が参加されました。また、応援の管理士も11名の方が参加し、対応にあたりました。

## ○白井市派遣事業

12月22日（日）白井市派遣事業が実施され、野間、脇田両管理士が応募管理組合の理事会で大規模修繕工事の進め方について講演と相談にあたりました。

## ○支部例会

12月1日（日）15:00より船橋市東部公民館において12月支部例会を開催しました。

11月の理事会活動報告として日管連の倫理規定に沿ってのCMAの倫理規定の改定検討をおこなうことの報告がされました。また、25年度の支部行事のまとめが報告されました。

勉強会は白井市の相談会の事例研究2件とNPO法人情報ステーションの岡代表より「民間図書館」の説明を受けました。現在展開している「民間図書館」は船橋市を中心に16件あり、そのうちマンションに設置したケースではコミュニケーションの場となっているとのことでした。コミュニティー形成について、具体的な切り口の一つと考えられ大変参考になりました。

**■行事予定**

今後のセミナー・相談会及び支部例会等の予定を報告します。

## ○佐倉市 相談会

日時：平成26年1月26日（日） 13:00～ 会場：ミレニアムセンター佐倉

## ○成田市セミナー相談会

日時：平成26年2月16日（日） 13:00～ 会場：成田市中央公民館

## ○新入会員のための説明会開催

①平成26年2月1日（土）10:00～ 船橋中央公民館

②平成26年2月9日（日）13:00～ 船橋中央公民館

## ○支部例会

日時：平成26年2月9日（日） 15:00～ 会場：船橋中央公民館

**◆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**

11月15日（金）18:30～20:20 出席者 16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、相談会



等によく直面するテーマを質問としてとりあげ、それに吉澤副会長から回答していただく形で実施した。「Q&A」の形での勉強会は次回も実施する予定。懇親会は“築地日本海”で13名の参加で実施。今月は、前回に引き続き赤祖父会長が例会、懇親会に参加されました。

## ■行事活動報告

- 11月16日(土)13:00～15:00 第26回千葉市セミナー 於:千葉市中央コミュニティセンター  
14管理組合16名が出席して行われた。セミナーはNPO法人リニューアル技術開発協会の望月会長を講師に「マンション大規模修繕工事を成功させるポイントについて」のテーマで実施された。総武支部からは6名が参加した。
- 11月16日(土)10:00～12:00 市原市ちはら台相談会 於:ちはら台コミュニティセンター  
市原市で初めて企画した相談会であったが、9月にセミナー・相談会を実施していた関係からか申し込みがなかった。次年度は開催時期等を再検討する予定。
- 12月14日(土)13:00～16:00 千葉市美浜区セミナー・相談会 於 高洲コミュニティセンター  
8管理組合9名、その他1名計10名の参加で実施した。セミナーは渡邊会員が「管理会社と賢く付き合う方法」そして辻根会員が「30年安心！修繕積立金適正化のノウハウ」の二テーマで行った。また、相談会は1件で「駐車場の使用細則等」について対応。総武支部からは9名が参加した。

## ■今後の活動予定

- 1月17日(金) 18:30～20:30 総武支部1月例会
- 1月25日(土) 13:00～15:00 千葉市緑区相談会
- 2月14日(金) 18:30～20:00 総武支部勉強会
- 2月15日(土) 13:00～16:30 千葉市セミナー

## ◇みらいネット普及活動報告

普及促進PJ 辻根 健司

3月にご報告のとおり、7名のプロジェクトメンバーでみらいネットの普及促進活動を実施しました。

その内容は、

- ①みらいネットのAコース、Bコースのメニューのうち、比較的ニーズが多いと考えられるBコース(図書電子蓄積型)を普及活動の対象としました。
- ②各種媒体を活用したPR活動に努めた結果、HPへ掲載の他、PRチラシのDMを990件送付、各支部のセミナー開催時にミニ解説を15回82管理組合に実施しました。
- ③これらのPR活動により、管理組合からの説明要請があればプロジェクトメンバーが訪問し説明します。約1年間の活動を通じ、これまでに新規導入に至る事例はありませんでしたが、多くの方にみらいネットの仕組みをご理解いただけたのではと感じています。

本活動は12月で終了し、従前の活動に移行しますが、今後とも会員各位のご協力を宜しくお願い致します。

## ◆◆ お知らせ ◆◆

## ■日管連 実務研修会の案内

1. 日 時：1月16日（木）13：20～16：45
2. 会 場：住宅金融支援機構 すまい・るホール（東京都文京区後楽1-4-10）
3. 内 容：所属会会員による事例報告
  - 1) 「マンション管理適正化・規約会計正常化及び設備建物診断の実施等」
  - 2) 「専門家活用・第三者管理者事例」
  - 3) 「マンション管理適正化・大規模改修工事 運営支援」
  - 4) 「専門家活用・第三者管理者事例」
  - 5) 過年度国交省モデル事業の総括報告

## ■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) 終了しました
- 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・申込書は11月に配布済み。

※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で計 30 会場。 [http://www.mankan.org/kosyu\\_annai.html](http://www.mankan.org/kosyu_annai.html)

## ■理事会日程

1. 次回理事会 : 1月 11日（土）14:00～ 松戸市勤労会館
2. 次々回理事会 : 2月 1日（土）14:00～ 船橋市中央公民館 予定

## 編集後記

新年明けましておめでとうございます。去年は皆様にとってどのような1年だったのでしょうか？1年の速さも歳を重ねますと益々早くなるような気がします。今年は午年、十二支の中でも「進む道筋に迷いがなく、スピード感溢れる1年になる」との例えもありますので、一日一日の充実度をさらに高めて過ごしていきたいと思っています。（広報部会 KT）