



# CMA だより

**第67号 (2014年7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 (平成 26 年度にあたって)	会 長 赤祖父 克介	1
◇平成 26 年度通常総会報告	広報部会 辻根 健司	3
◇第一回研修会案内	研修部会 大滝 純志	5
◇CMAパンフレットリニューアル	広報部会 辻根 健司	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	6
◆総武支部	支部長 小出 進一	7
◇活動トピックス (今号はお休みします)		
◇賛助会員紹介	(株)LEGEND	8
◇お知らせ		9

## ◇会長挨拶 (平成 26 年度にあたって)

会長 赤祖父 克介

拝啓

すっきりしない雨季の候、少しずつ向夏も感じられる毎日ですが、皆様ご健勝のこととお慶び申し上げます。6月14日(土)開催のCMA通常総会も皆様のご協力・ご審議により滞りなく、終了致しました。今年の総会では特別決議事項で、1. 定款の一部変更、2. 当会倫理規定の一部変更を決議させて頂きました。この二つの上程の主たる目的は昨年8月の日管連総会において採択されております日管連・倫理規定の附則の定め(本年8月27日より発効)に対応したものであります。



今年は当会発足から12年目になります。正会員数の推移は当初の約30名の会員から→直近92名となっております。その間、約80名近い方々がOBになられており歳月の流れを感じざる得ません。賛助会員は11社となっております。賛助会員交流会ではマンションのハード面に係る新情報の提供や、賛助会員を囲んでの技術的勉強会を開催しております。マンション管理士として管理組合と向き合う際、全般に渡るハード面は、必ずしも個別専門性を要求されるものではなく管理士としての必要的知見の範囲内でありますので、不得手な分野であってでも積極的に活用して頂きたいと思っております。

当会の今年の行事計画は、総会議案書 20～21 ページに記載しておりますように、年間約 60 回の日常活動を計画しております。会員の皆様におかれましては、所属支部にこだわることなく、このセミナー・相談会・研修会等に積極的に参加していただき、研鑽と現場力を積み、より一層、マンション管理組合員居住者からの信頼を獲得して頂きたいと思っております。会も出来るだけサポートして参りますので、皆様の御健闘・ご活躍を期待します。

もう一つは、日管連で検討・着手されております全国のマンション管理士会団体の組織体制整備の問題と課題です。これらの諸案件は、本年 8 月 27 日開催予定の日管連総会に上程される運びとなっております。組織再編成の内容は、各都道府県単位による都道府県名を冠した一マンション管理士会（以下「会員会」という）を設置し、会員会を構成員とする連合会方式となります。又、各会員会は早期に一般社団法人格を取得することとなっております。都道府県会員会の再編成に関しては、CMA 便り 5 月号にて紹介しましたように「組織再編成による各会員会の対応（日管連基本方針）について」及び「組織再編成にあたって厳守すべき事項」に基づいて行われ、再編成後の都道府県会員会は、第〇号議案として「日管連会員会標準定款」が採択されるのではないかと予想しております。統合後の組織体制は、この標準定款と冒頭記述の平成 26 年 8 月 27 日をもって施行される「日管連改正倫理規程」に準拠して、定款及び倫理規程等を制定又は改定することになります。

当会は、今年 3 月に首都圏マンション管理士会、千葉県支部と統合に向けての意見交換を図るべく協議会を立ち上げております。組織再編成に当たっては、不公平感や抵抗感に十分配慮しながらも効率性と合理性を加味して融和的に進めたいと考えております。

統合後の管理士会として会員皆様に直接関係する事項として、次の二点を決定されたものではありませんが、一応イメージとして紹介しておきます。

#### （1）日管連と会員会とマンション管理士の関係について

都道府県会員会は日管連に会員会として入会し、マンション管理士は会員会に所属し、日管連登録マンション管理士として登録します。

#### （2）会費等

① 会員会は、日管連に入会承認時の日管連入会金及び各年度の所属マンション管理士の人数に応じた日管連年会費を納入します。但し、新組織移行日における会員会の日管連入会金は免除されます。

② 登録マンション管理士は日管連登録時に、会員会経由で、日管連登録料を納入します。

但し、新組織移行日における会員会所属マンション管理士の日管連登録料は免除します。

③ 前 2 項の、会員会の日管連入会金及び日管連年会費並びに日管連登録料については、新組織移行日までに規程を定めることになっています。年会費等の金額につきましては、現在、日管連にて事業計画及び業務執行に要する経費を算出しており、平成 27 年 1 月開催予定の臨時総会にて決定される予定です。

新体制移行のスケジュールに関しましては、本年 8 月 27 日開催の日管連第 6 回通常総会後は、各会員会は 9 月から～12 月にかけては新しい編成組織設置に向けて、具体的な編成調整作業に迫られるものと思われます。当会課題は、統合に向けて当会及び首都圏士会・千葉県支部所属マンション管理士の扱いから、新組織体制の見直し及び新規定款の作成・見直し、必要に応じた諸規程・規則等の作成又は確認、必要となる標準書式の作成、必要に応じた残余財産の扱い等々、協議・検討すべきものは多々想定されます。

また、協議結果にもよりますが、解散・清算になれば総会承認も必要となって参ります。

何れにしましても、日管連においては来年 1 月には臨時総会、8 月の通常総会で新体制移行との工程表を

描いているともお聞きしますので、少なくとも来年3月頃までには当会、並びに首都圏士会・千葉県支部は、統合に向けた新体制移行の骨格や具体的事項を定めておかねばなりません。

最後に、これらの経過情報は理事会にて検討の上、随時、支部の例会やCMAだより等にてご案内致しますので、何卒、会員皆様の御理解・ご協力のほどお願い申し上げます。敬具

## ◇平成26年度通常総会報告

広報部会 辻根 健司

6月14日（土）に開催されました平成26年度通常総会及び総会終了後の懇親会の概要報告をします。

### 1. 総会開催要領

- (1) 開催日時 平成26年6月14日（土）午後1時30分～午後3時30分
- (2) 開催場所 船橋グランドホテル
- (3) 出席者 会場出席会員32名、委任状提出14名、書面議決権行使者33名、合計79名／92名
- (4) 議事

野間副会長より開会の辞及び総会成立の報告がなされ、赤祖父会長挨拶の後、議長に赤祖父会長が、書記は寺田・辻根会員、議事録署名人には議長の他、吉澤・野間副会長が選ばれ議事に入りました。



### 【赤祖父会長挨拶要旨】

皆様お忙しい中、ご参加いただき有難うございます。

当会は2002年に誕生して12年目になります。その間約80名の方がOBとなり、現在の会員は92名となっておりますが、高齢化が進んでいます。

来年は、役員改選の年でもありますので、若い方に手を挙げていただきたいと願っています。

CMAだよりも記載していますが、今年の8月には、日管連にて一県一管理士会が正式に決定され、8月から来年3月までは、この問題が大きな課題として出てくるものと思われまます。

関連士会との検討状況については随時、例会等を通じて会員の皆様にはお伝えしていきたいと思っています。

### 2. 議事内容

#### 【第1号議案：平成25年度事業報告】

榎本事務局長から理事会での主要な討議内容及び各部会・委員会の報告がされました。採決の結果、原案通り可決承認されました。

#### 【第2号議案：平成25年度決算報告及び監査報告】

平成25年度の決算報告について、五崎会計担当理事から会計帳票に基づく決算報告がされ、続いて渡邊監事より監査の結果が妥当である旨の報告がありました。決算報告及び監査報告について、原案通り可決承認されました。

**【第3号議案：定款一部変更の件】特別決議**

吉澤副会長から定款変更案の説明がされました。逐条解説に関する質疑のあと採決の結果、特別決議として原案通り可決承認されました。

**【第4号議案：倫理規定一部変更の件】特別決議**

古川理事から倫理規定変更案の説明がされました。採決の結果、特別決議として原案通り可決承認されました。

**【第5号議案：平成26年度事業計画】**

川添副会長から基本方針の説明がされました。続いて各部会・支部活動について其々の担当理事から事業計画案の説明がされ、原案通り可決承認されました。

**【第6号議案：平成26年度予算案】**

五崎会計担当理事から収支予算案について説明がなされ、原案通り可決承認されました。

**【第7号議案：役員を選出】**

榎本事務局長から議案の説明がされ、原案通り可決承認されました。

**3、懇親会**

総会終了後、懇親会場にてCMA会員、賛助会員の他、日管連事務局長、東京都管理士会代表、埼玉県管理士会代表、神奈川県管理士会代表、首都圏管理士会代表も参加され懇親会が開催されました。会員同士の情報交換や歓談で楽しいひと時を過ごしました。

**◇新役員紹介**

今回、総会で新たに理事に就任されました寺田さんをご紹介します。CMA活動の核として活躍されますよう期待しています。

**<総武支部 寺田 栄一さん>**

先日の総会にて、ご承認頂き理事となりました。どうぞ宜しくお願い致します。

約二年前にCMAへ入会させて頂き、その後、相談会、勉強会等を通して、経験及び勉強をさせて頂いております。そういった状況の中、お世話になるだけでなく、なにかCMAに寄与できることはないかと考えておりました所、理事のお話があり、先般ご承認をいただきました。

まだまだ一人前とは言えませんが、CMAの発展に少しでも寄与できればと思っていますので、ご指導を宜しくお願い致します。





## ◇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

- ・5月16日(金) 18:30～20:50 アミュゼ柏 出席会員16名
  - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
  - ・日本マンション学会仙台大会の報告会を行いました。
- ・6月20日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員14名
  - ・各市セミナー相談会の講師、テーマと出席者の確認をしました。
  - ・「トグル制震工法」に関する勉強会を実施しました。(株式会社E&CS)

## ■行事活動報告

- ・6月21日(土) 柏市セミナー・相談会開催  
セミナー1「超先進的マンション管理組合の活動事例」大滝会員

## ■今後の活動予定（主なもの）

- ・7月11日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏
- ・8月 8日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏
- ・7月 6日(日) 流山市セミナー相談会
- ・8月31日(土) 我孫子市セミナー交流会

## ◆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

## ○支部例会

6月1日(日) 15:00より船橋中央公民館で開催しました。今回は初参加の木下さん(白井市)と高井さん(船橋市)を含め合計11名の支部会員が参加しました。理事会、日管連の報告及び今年度のセミナーの日程・内容の打ち合わせと確認を行いました。また、勉強会は賛助会員のブライトワークスより給排水管の更新工事の実務については話を聞きました。

次回は8月10日(日)会場は同じ船橋中央公民館にて開催を予定します。

## ○鎌ヶ谷市セミナー・相談会

6月22日(日) 1300より鎌ヶ谷市中央公民館(きらり鎌ヶ谷市民会館内)にて開催しました。

参加管理組合4組4名、セミナーは渡辺さんが新任理事を対象とした管理組合の運営、脇田さんが長期修繕計画について講演しました。なお、管理士は11名が参加しました。

## ■行事予定

## ○支部例会

日時：平成26年 8月10日(日) 15:00～

会場：船橋中央公民館 第5集会室

\*勉強会は㈱ライフコミュニケーションによるマンション設置の太陽光発電について講話を予定しています。

○セミナー・相談会

・佐倉市相談会

日時：平成26年7月6日（日）10:00～15:00

会場：ミレニアムセンター佐倉（京成佐倉駅隣）

・船橋市セミナー・相談会

日時：平成26年7月20日（日）13:00～16:45

会場：船橋市中央公民館 第3・4集会室（JR・京成 船橋駅徒歩5分）

◆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

5月16日(金) 18:30～20:20 出席者12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、小林会員を講師にして「取り残された専有部分」というテーマで勉強会を実施した。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. 5月24日(金) 13:00～16:20 千葉市中央区セミナー・相談会 於：千葉市中央コミュニティセンター

「マンションの防災について」のテーマで片山会員が、そして「役員のなり手不足とその解消法」のテーマで小出会員が講演を行った。この他、辻根会員がみらいネットについて説明を行った。16管理組合19名の参加があった。セミナー後の相談会では大規模修繕工事等4件の相談があった。総武支部からは8名が参加した。

2. 5月31日(土) 10:00～12:00 市原市相談会 於：市原市勤労会館

2件の申し込みがあり、当日は1件の相談(規約改定の進め方)に対応した。総武支部の会員2名が対応した。

3. 6月15日(土) 第17回新任役員研修会 於：千葉市中央コミュニティセンター

千葉市マン管協、NPO 日住協及び CMA の三団体の主催で管理組合の新任役員を対象としたセミナーを実施した。片山会員が「管理組合のトラブル解決策」のテーマで講演した。この他、千葉市マン管協の吉利理事が「新しく役員になられた方の基礎知識」、NPO 日住協千葉県支部の木村理事が「実録:年額3,380万円の経費削減と2億円の資産運用はこうする。」のテーマで講演が行われた。35管理組合、51名が参加した。この他、千葉市マン管協及びNPO 日住協の関係者14名、そしてCMAからは赤祖父会長の他、総武支部7名が出席し対応した。

■今後の活動予定

1. 7月18日(金) 18:30～20:00 総武支部7月例会

2. 7月26日(金) 10:00～15:00 千葉市若葉区相談会

3. 8月23日(土)13:00～16:00 第28回千葉市セミナー

◇賛助会員紹介

(株)LEGEND

給排水設備劣化問題について 提言

「分譲マンション等管理実態調査報告」を、給排水設備の実態と管理組合の認識という視点から捉える時、共通する次の諸点があげられます。（計数は、県と3市各報告書からの抜粋です。）

1. 老朽化マンションとされる築後30年超の比率は千葉県58%、船橋・市川・習志野市で45～38%。
2. 建物設備不具合に係るトラブル発生の項目で、63%が水漏れと給排水設備が原因とされている。
3. 大規模修繕工事が必要な設備として、80%以上が給水管・排水管を挙げている。
4. 給排水設備の大規模修繕実施状況を分析推測する時、築後25年超物件の12%が実施している。  
因みに 弊社施工済物件の施工時平均築後年数は、給水管23年・排水管30年となっている。
5. 大規模修繕実施時課題として、組合員の問題意識共有が60%・専門知識不足が98%とされている。

上記の状況を分析する時、「給排水設備劣化問題が、管理組合そして行政の喫緊の課題として認識されていない」、と思われます。これら事実と解決への方向性を、提言としてまとめました。

1. 急進する老朽化問題の中、給排水管劣化による生活障害や漏水事故が発生し、多発が予想される。
2. 調査報告を分析し集約する時、障害や問題認識がありながら進まない、改修工事の実態がある。
3. 2回目大規模修繕検討時に、給排水設備について、設計図・アンケート・内視鏡調査により各設備の状況を確認し、施工時期・施工費について長期修繕計画の見直しを行う。
4. 25年超マンションの排水管定期洗浄状況の確認を行う。項目は、施工頻度（1～2年）・共用堅管と室内横引管の施工有無・長期未施工室の有無・施工機材の確認等。
5. 日々進捗拡大する設備劣化問題への対応として、的確な現状認識と経験に裏付けられた、専門的な知識提供による、管理組合への啓蒙・支援活動が求められている。

3市の実態調査報告担当課へ上記事項を提言したところ、一様に関心が示されました。

(別紙 マンション給排水設備についての提言)

マンション給排水設備についての 提言		(株)LEGEND
<p><b>急進するマンションの老朽化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体のMS実態調査や不動産鑑定機関の調査に見る、急増する老朽化MS戸数と各種劣化問題</li> <li>・築後30年超の分譲MS棟数は、千葉県 4,390(58%)</li> <li>船橋市514 (45%)市川市253(38%)習志野市173 (44%)首都圏40,863(43%) (括弧内は全棟数比)</li> </ul>	<p><b>大規模修繕による資産の維持保全</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・MS寿命は70年・設備寿命は30年といわれる</li> <li>・進められる、大規模修繕による改修保全(塗装・防水等)</li> <li>・進まない、建替えという選択肢</li> <li>・国土交通省が定めた「改修によるMSの再生手法に関するマニュアル」</li> </ul>	
<p><b>老朽化により発生する、設備の劣化障害</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・慢性的に進行する、流量不足・匂い等の機能障害</li> <li>・突発する、錆等資材特有の劣化原因が引き起こす、穴あき等による漏水事故</li> </ul>	<p><b>給排水設備の改修延命策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備種類・劣化度合により、様々な改修方法がある</li> <li>・適時・適正な工事により、LSC(生涯コスト)が削減される</li> <li>・平均改修時期は、給水23年・排水30年(弊社施工実績)</li> </ul>	
<p><b>給排水設備の特色</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活に直接関わる、生活基本インフラである</li> <li>・見えない設備で、障害発生まで劣化が認識されにくい</li> <li>・共用専用一体の設備であり、障害の影響は近接各室・堅系統全室に及び、賠償責任問題に至る事がある</li> <li>・資材と使用箇所により、耐用年数と修繕周期がある</li> </ul>	<p><b>MSにおける、給排水設備劣化問題と耐震問題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水設備の劣化は加齢による病に例えられ、経年による機能障害は、日常生活に直接影響をもたらす</li> <li>・地震は不慮の事故とも言え、突発性の観点から日常生活への直接的影響は低いといえる。(漏水事故から追及される設備改修の問題、高額な費用の高進まない、耐震対策の実態がある)</li> </ul>	
<p><b>マンション給排水設備についての提言</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・急進するマンション老朽化問題の中、給排水管劣化による生活障害や漏水事故が発生している</li> <li>・自治体のMS実態調査を見る時、障害や問題意識がありながら、進まない改修工事の実態がある</li> <li>・重要なインフラ設備である給排水設備の維持保全には、専門的な知識と経験が求められる</li> <li>・日々進捗拡大する劣化問題発生の中、管理組合への啓蒙・支援活動が求められている</li> </ul>		

### 会社業務案内と特色

1. 給水・排水・給湯各種設備の、改修コンサルタント。
2. 劣化状況調査・改修方法診断・改修設計図書作成・業者選定・施工監理まで、一貫した事業推進。
3. 大規模修繕工事にあたっての上記全行程を、技術面と組合運営面（合意形成）で、提案し支援する。
4. 給水管・排水管・給湯管・給水設備の、改修工事施工。（建設業許可・般-25 第 140478 号管工事業）
5. 30 年来給排水設備改修工事に従事、また管理会社にてマンション管理業務及び大規模修繕工事に携わったスタッフによる、豊富な経験とノウハウに裏付けられた具体的コンサルタントを行う。

### ◇◇ お知らせ ◇◇

#### ■平成 25 年度合格者の入会申込み受付中

マンション管理士試験に合格された方を対象に当会への入会申込みを受付中です。

当管理士会の会員約 100 名の仲間と情報を共有して、マンション管理組合からの相談に乗れる管理士になりませんか！もちろん、過去の試験に合格した方の入会も歓迎いたします。

〔入会申込みまたは資料請求は〕

一般社団法人 千葉県マンション管理士会

住所：〒260-0022 千葉市中央区神明町 1 3 - 2 - 1 0 4

電話：0 4 3 - 2 4 4 - 9 0 9 1 FAX：0 4 3 - 2 4 4 - 9 0 9 4

E-Mail：[info@chiba-mankan.jp](mailto:info@chiba-mankan.jp) URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

#### ■理事会日程

1. 次回理事会：7月 5日（土）14:00～ 松戸市勤労会館
2. 次々回理事会：8月 2日（土）15:00～ 船橋市中央公民館 予定

※理事会議事録はホームページ(会員ページ)に掲載しています。

U R L：<http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」

#### 編集後記

平成 26 年度の通常総会が開催され、審議された 7 議案も全て可決されました。今年度は CMA 設立 12 年目となる年であり役員も増員されました。事業内容は継続が多いものの新たな気持ちで取り組みねばなりませんので、会員各位の一層のご協力をお願いいたします。（広報部会 KT）