

CMA だより

第68号 (2014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（半期の振り返り、日管連報告等）	会長 赤祖父 克介	1
◇第一回研修会報告	研修部会長 大滝 純志	2
◇第十三回賛助会員交流会報告	事業部会長 野間 一男	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(代筆) 野間 一男	4
◆総武支部	支部長 小出 進一	5
◇活動トピックス(市川市アドバイザー派遣)	東葛支部 中山 眞一	6
◇マンションみらいネット登録のご案内	普及促進PJ 川添 保利	6
◇お知らせ		7

◇会長挨拶(半期の振り返り、日管連報告等)

会長 赤祖父 克介

拝啓、8月後半の広島における局地的豪雨による土砂崩れをはじめ、最近の異常気象による自然災害が多発しております。災害に遭われた方々に心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も速く復旧・復興が叶うことを願っています。

千葉におきましては、連日の猛暑も一休み、ときおり、秋めいた感じの日々も見受けられますが、皆様ご健勝のこととお慶び申し上げます。



また、歳月の流れははやいもので、今年も上半期が過ぎようとしております。今年の半期を振り返りますと、今年度の活動計画も皆様のご協力ですべて予定通り順調に推移しております。

8月までの管理組合向け行事セミナー・相談会は約20件程の行事を実施して参りましたが、反省点として集客数があまり伸びていないところにあります。

少しマンネリ化しているのではないかと感じています。集客数を伸ばすにはどのような魅力ある行事にしていくのか。企画立案の再レビュー、集客の方法も含めて工夫の余地は、費用対効果を考慮しながらの皆様の英知に期待したいと思います。

8月27日、日管連総会が開催されました。今年の総会は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今後の日管連の役割、方向性を位置付ける重要な総会でもありました。

これらの案件は、結果的には日管連本部の原案がほとんど修正なしに可決承認されました。

組織再編成は、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。

再編成にあたっては、「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、（CMA 便り 5月号参照）当会の定款も「日管連会員会標準定款」に準拠して改訂することとなります。（8月6日発信 日管連会員広報 8月臨時増刊号参照）

統合後は、昨年（平成25年）総会で採択されております「日管連改正倫理規程」並びに、今回採択されました「日管連改正定款」の遵守義務と共にスタートすることとなります。

当会は、今年3月に首都圏マンション管理士会、千葉県支部との統合に向けて意見交換を図るべく協議会を立ち上げております。

これから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、融和的かつ精力的に進めていかねばならぬと考えております。

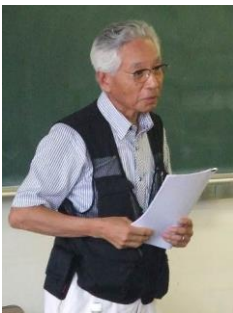
会員の皆様には、来年には事務的手続きとして、日管連登録マンション管理士として登録の他、会費の値上げ等も想定されますのでご理解・ご協力のほど、この場を借りてお願い申し上げます。 敬具

（今後の課題、スケジュールはCMA 便り 7月号参照）

◇第一回研修会報告

研修部会長 大滝 純志

今年度第一回目の研修会を7月26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2にて開催しました。関東学院大学名誉教授でNPO全管連（略称）の会長でもある山本育三先生を迎え、「既存マンションの長寿命化と再生を求めて」と題して講演していただきました。26名の会員が聴講しました。



山本先生

山本先生には4年前にも講演していただき、今回が2回目です。前回は、全管連が提唱したマンション再生法制定についてでしたが、今回はご自身が昨年出版した著書「マンションの動的管理（関東学院大学出版会発行）」をもとにお話ししていただきました。山本先生いわく「30年間に及ぶライフワークの集大成であり、話せば5時間かかる内容」を、正味2時間強に集約してくださいました。

動的管理（ダイナミックマネジメント）とは、目標点を状況に合わせて動かしながら管理することです。たとえば、宇宙船は地球も動いていることを考慮した航路で帰還しています。打ち上げた時の位置に戻っても動いている地球はもうそこにはいません。マンションの管理も新築時点の状況を維持するのみではなく時代に応じてレベルを変えるべきという発想です。動的管理の具体的取組みとして以下のポイントをあげられました。

① 管理規約や規定

昔は外壁への穴あけは厳禁だったが、ベランダ設置の給湯器など外壁取付け型の機器が普及しています。ペット飼育もしかり、時代の変化に沿って流動的に改正すべきものです。

② 長寿命化

管理開始時から60年や100年を目標とした長期修繕計画の策定と大規模修繕計画の実施。建替えに比べCO2や廃棄物の排出量ははるかに少なく地球環境保全に適しています。

③ 施設・設備の向上

管理を持続させるためには、若い世代が入居してくる魅力が必要です。経年劣化の修繕にとどまることなく、出来るだけその時点の新築マンションの水準に近づけることが魅力の一つになります。

④ 修繕積立金

先生の調査によれば、全改修工事額の15%~20%が共用部分の改善（水準アップ）に使われているそうです。経年劣化修繕費用に2割程度の余剰金を積んだ修繕積立金とすることが望まれます。



⑤ 特別修繕積立

耐震改修や外断熱といった高額な工事費を要する改善は、目的を特定した特別修繕積立金を設けて資金を用意する必要があります。

⑥ 専有部分の管理

給排水管が老朽化しているが、専有部分であるために管理費・修繕積立金で更新できないという問題を抱える管理組合があります。ある程度は専有部分に踏み込んだ共同管理も必要です。

以上の取組みができていない管理組合はそんなに多くはないと思います。マンション管理士がやるべきことはまだまだあるのではないのでしょうか。

この後に、山本先生が行った過去の調査や活動から、規約改正、専有部分改善、共用部分改善の各事例を紹介していただきました。盛りだくさんの内容で、質疑応答含め16時30分に終了しました。

◇第十三回賛助会員交流会報告

事業部会長 野間 一男

7月25日(金)18時より船橋市中央公民館において、第13回賛助会員交流会を開催しました。

前回、当会会員の多くの参加を得ましたが、今回は梅雨明けの暑い時期となり、会員の出席を危ぶんでいたところ、予想に反して、当会員16名の出席と賛助会員9社(12名)の多数の方の参加を得て、賛助会員であります(株)LEGENDの辻様より、行政のマンション調査の結果や設備改修コンサルタントとしての実績に基づく「老朽化マンションの急増と給排水設備の劣化問題」についてのお話をいただきました。

内容は主に下記のようなものでした。

1. 会社案内
2. 千葉県主要都市のマンション実態調査における老朽化マンションにおける給排水設備の劣化についての組合の対応の遅れや認識不足について
3. それについての提言
4. 配管材料や具体的な工事方法（更生、更新）についての説明等

このようなお話を約2時間にわたってなされ、質疑応答を行いました。出席者にとって、非常に有意義な時間であったと思われま



なお、この後、懇親会へも6名の参加を得、盛会裡に終わることが出来ました。
次回は10月24日(金)18時～ 船橋中央公民館で開催予定です。

◇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

- ・7月11日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員15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。
 - ・三和アルミ工業(株・非賛助会員)による窓・玄関ドア等開口部工事の勉強会を行いました。
- ・8月8日(金) 18:30～19:20 アミュゼ柏 出席会員12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。
 - ・東葛支部の暑気払いを行いました。(出席12名)

■行事活動報告

- ・7月6日(日) 流山市セミナー相談会
 - セミナー1「マンションにおける大地震の被害実態報告」北村会員
 - セミナー2「大震災に対する管理組合の準備と対応」北村会員
- ・8月31日(土) 我孫子市セミナー交流会
 - セミナー1「大規模修繕工事の流れ」小田宮会員

■今後の活動予定(主なもの)

- ・9月12日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏
- ・10月10日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏

◆船橋北総支部

支部長 岡本 洋

代筆 野間 一男

(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

8月10日(日)15:00より船橋中央公民館で開催しました。今回は事情により、岡本支部長が不参加となり、合計6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㈱ライフコミュニケーションより「マンションにおける太陽光発電システムの設置」について話を聞きました。

○市セミナー・相談会

7月6日（日）13：00より佐倉市相談会をミレニアムセンターで開催する予定でしたが、申込者がありませんでした。

7月20日（日）13：00より船橋市セミナー・相談会が船橋市及びマン管センターの共催で開催されました。参加管理組合16組合20名、セミナーは株式会社建築計画工房の杉山社長により「大規模修繕工事の進め方と要点」、当会吉澤副会長により「コミュニティに関する相談事例」がなされ、参加者は熱心に聞き入っていました。相談は3件、管理士は9名が参加しました。



■行事予定

○支部例会

日時：平成26年10月12日（日） 15:00～

会場：船橋二和公民館 第3集会室

*勉強会は中央電力株より「電気料金の節減」についての講話を予定しています。

○セミナー・相談会

・印西市セミナー・相談会

日時：平成26年9月7日（日）13:00～15:00

会場：印西市そうふけ公民館（北総線印西牧の原駅徒歩7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

7月18日（金）18:30～20:10 出席者18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、寺田会員を講師にして「区分所有法（理事、監事）と会社法（取締役、監査役）の比較」というテーマで実施した。懇親会は、“築地日本海”で17名の参加で実施。なお、赤祖父会長に例会、懇親会ともに出席していただきました。

■行事活動報告

1. 7月26日（土）13:00～16:20 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

大規模修繕工事費の妥当性についての相談の申し込みが1件あり、辻根、小出会員2名で対応した。

2. 8月23日（土）13:00～15:00 第28回千葉市マンションセミナー 於：千葉市生涯学習センター

『今から備えておきたい！超高齢化社会を生き抜くマンションライフと管理組合』のテーマで、NPO法人マンション・コミュニティ・アシストの村瀬康博氏と村瀬勝氏が講演した。

12管理組合29名が参加した。総武支部からは7名が出席し対応した。

■今後の活動予定

1. 9月19日（金）18:30～20:00 支部例会

2. 9月27日（土）13:00～16:00 市原市セミナー・相談会

3. 10月18日（土）10:00～15:00 千葉市緑区相談会

◇活動トピックス

東葛支部 中山 眞一

市川市アドバイザー派遣制度

平成 26 年度 4 月より市川市と（社）千葉県マンション管理士会との間でマンション管理士派遣制度業務受託契約を取り交わしました。

昨年より市川市と本格的に折衝を重ね、従来、首都圏マンション管理士会千葉支部が独占しておりましたが、本年度よりそれぞれが市川市と業務受託契約を結び、その任に当たる事になりました。予算的にも昨年度は 12 回でしたが、今年度は 24 回となり、1 管理組合につき年度内 5 回（1 回あたり 2 時間程度）まで利用できる事になりました。

市川市の場合、築 30 年以上のマンションの比率が多く、旧耐震基準マンションが平成 22 年度の実態調査では約 40%弱と全国平均を大きく上回っております。この現状に対し市川市では、高経年マンション対策に力を入れて行く政策を打ち出しており、今後、マンション管理士無料派遣制度を広報等を通じ周知し、多くの管理組合に利用できるよう推進して行くとの事でした。

今後、原則的には、東葛支部会員で運用していきますが、皆様のご助力が必要となった節は、ご協力のほど宜しくお願い致します。

◇マンションみらいネット登録のご案内

みらいネット普及促進 P J リーダー 川添 保利

管理組合の皆様へ 「マンションみらいネット登録」のご案内

平成 18 年に、国土交通省は、少子高齢化・世帯数の減少化の到来に備え、マンションを含めた住まいについて永年の国内の習慣であった「造って、壊して、また造る」施策から、「良いものを造って、手入れをして、永く維持する」施策に代えることとしました。

この施策を受けて、マンション管理センターは「マンション履歴システム」を立案しました。このシステムは、マンションの履歴情報を、マンション管理センターへ登録・保管するシステムですが、マンションを購入したいと思っていられる方々も、その履歴情報を見ることができますので、マンションの PR にもなります。

登録のためには、多少のコツが要りますので、「マンション管理士訪問説明申込書」にご記載のうえ、マンション管理センター宛に FAX して頂ければ、マンション管理士が訪問して、システムの紹介や登録のご支援をいたします。

登録されますと、例えば「マンションの管理情報比較一覧表」を見ることができますので、他のマンションの管理情報が分かり、その他の特典も数多くあります。

当システムの登録の有無が、マンション評価基準の一つになるのではないかとという情報も聞かれます。

現在、当プロジェクトメンバー（管理士 9 名）が、各セミナー会場で、ご案内をしており、それに対して、熱心なご質疑を頂いております。

この機会に、登録に踏み切ってみられては、どうでしょうか。

◇◇◇ 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へ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 3-2-104

電話：043-244-9091 FAX：043-244-9094

E-Mail：info@chiba-mankan.jp URL：<http://www.chiba-mankan.jp/>

■理事会日程

1. 次回理事会：9月 6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 4日（土）14:00～ 松戸市勤労会館 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。

URL：<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 23 年 9 月の第 50 号より、約 3 年間本誌の編集をさせていただきましたが、次号より編集を寺田栄一理事に引継ぐこととなりました。これまで寄稿いただいた関係者の皆様、そして暖かい支援をいただいた会員の皆様、大変お世話になりありがとうございました。（広報部会 辻根健司）