



# CMA だより

第69号（2014年11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

◇挨拶	副会長 吉澤 邦彦	P.1
◇磯野重三郎氏を偲んで	会 長 赤祖父 克介	P.2
◇支部の活動報告		
◆東葛支部	支部長 北村 幸夫	P.3
◆船橋北総支部	支部長 岡本 洋	P.4
◆総武支部	支部長 小出 進一	P.4
◇活動トピックス(賛助会員交流会)	部会長 野間 一男	P.5
◇お知らせ		P.6

## ◇挨拶

副会長 吉澤 邦彦

今回からCMAだよりの挨拶文を、会長に加えて副会長も順番に掲載することとなりました。これからはこの場を借りて、マンションについて皆さんと共に考えてみたいことをお伝えし、ご挨拶に換えたいと思います。

約10余年前にマンション管理士になったばかりの頃の記憶ですが、ある自治体の住宅担当者と意見交換した際、この担当者は自治体の住宅政策ではマンションだけでなく戸建て住宅等も対象であると発言されました。自治体の住宅政策では住宅全体が対象となり、マンションだけが対象ではないとの意見は当然のことでしょう。その後、マンションとは社会にとってどのような位置付けとなるのか考えるようになり、このことについて次の3つについて考えてみました。

その1つは、マンションを含む集合住宅の建物は、一般的に多層的な構造となっており、そこに複数の住戸が含まれ、そのような建物はその占有する土地を効率的に利用していると言われていいます。

2つ目は、災害です。広島市で豪雨による土砂崩れや土石流によって痛ましい災害がまた発生しました。あのような危険な山に近い、山すその斜面に住まずに、もっと安全な平地に住んではどうか、そのような場所が少ないのならマンションのような多層化した住宅を普及させるべきではないか、マンションは災害の少ない街づくりに貢献できるのではと思います。

3つ目は、マンションの共用部分である配管類、配線類や通路等は各世帯の住戸の専有部分につながっ

ており、言わば各住戸共用の私的なインフラであること、このインフラは管理組合の管理対象であり、自治組織である管理組合によって管理され、当然にその管理に要する費用も管理組合が、即ち組合員が負担しています。これは戸建て住宅のインフラが自治体等の公共団体が管理しているのと異なります。

マンション学会の会長でもある千葉大学の小林教授の論文やご講演によれば、マンションは戸建て住宅と比べて、公共のインフラの使用に関して2倍の税負担をしているとのこと。ということはマンションの居住者は、2倍自治体に貢献しているとも言えます。言い換えればマンション居住は社会的費用の節減に貢献していることにもなります。

以上から言えることは、マンションの普及とその適正な管理を目指すことは、社会的に有意義なことで、我々がマンション管理士として活動することの社会的な意味付けが一つ明確になり心強いものです。皆さんはいかがお考えでしょうか。

### ◇磯野重三郎氏を偲んで

会長 赤祖父 克介

10月1日（水）12時15分、長年にわたり当会の発展に粉骨砕身されておりました磯野前会長がご逝去されました。当会にご家族の方々のお許しを得て、10月5日～6日のお通夜、告別式のお手伝いさせていただきました。台風18号の前後に渡る悪天候にも拘らず、ご協力頂きました会員等有志の方々に改めて謝意を申し上げます。

ご家族・ご親族様方々に謹んで深い哀悼の意を表しますとともに、当会は、先輩・故人の遺志を大切に引き継いで参りたいと思います。振り返れば今は亡き磯野さんには、あの時、我々がもう少し助力しておれば、あの時、我々がもう少し汗をかいておれば、と、忸怩たる思いを絶つことがなかなか出来ません。私、これからは不肖ながらも微力を尽くして、会員と共に一步一步、当会の成長と発展に努力していく所存です。皆様のご協力とご理解、お願い申し上げます。

#### 〈弔辞〉

訃報に接し、千葉県マンション管理士会を代表して、心からの哀悼の意を表します。貴方は、この千葉県マンション管理士会の生みの親でもあり、育ての親でもありました。いや何よりも、私たち会員同士の、心の支柱でもありました。貴方が生み育てた千葉県マンション管理士会。この大事な時の行く末も見ずに、何故、天国へと導かれたのですか？誠に痛恨の極みであります。

貴方はいつも大所・高所の観点から、深い洞察力で我々を導いてきておりました。私たち、凡人の物事を見る目の視野の範囲は、いくら頑張ってもその視角は、ギリギリ180度。見通せる距離は100～200メートル先ですけど、何故、貴方の視角は360度。その距離は、1キロ先まで、見通していたのでしょうか。加えて、どうして鳥のような、俯瞰的な目もお持ちだったのでしょうか。

貴方はいつもお酒の席では、片隅に座っていて、私たちが、喧々がくがく高騰、泡伏かせる様を、じっと見守ってくれておりました。そして、ときおり、それでいいのかと、示唆に富んだ問いかけをしてくれておりました。このような杯を傾けることは、もう、叶わぬものとなりました。誠に、寂寞（せきばく）の感でいっぱいです。



貴方が憂慮していた、これからのマンションをとりまく様々な諸問題。貴方はいつも体力に鞭打ちながらも、正面から向き合ってこられました。そして、私たちは、最後の最後まで甘えてしまいました。天命に逆らっても、もう少し、生きていて欲しかった。もう少し、貴方の意見が聞きたかった。誠に残念でたまりません。

私は貴方ほど、女性から尊敬とともに、敬愛・慕われていた人を知りません。貴方は、古武士の風貌に似ず、貴方がシャイで、まれにみる愛妻家であったことを私は知っております。どうか、これからは、奥様と共に、天空から私たちを見守っていて下さい。そして、時々、下界に降りてきて、私たちを叱咤して頂きたいと願っております。磯野さん、お眠りなさい、とは言いたくありません。思い切って、最後の”さよなら”を言います。どうか、安らかにお休みください。

平成26年10月6日

拝

## ◇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

- ・9月12日(金) 18:30～20:30 アミュゼ柏 出席会員17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。
  - ・日管連の総会報告を行いました。
- ・10月10日(金) 18:30～19:20 アミュゼ柏 出席会員19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。
  - ・「相談会のための公団型管理規約勉強会」を行いました。

#### ■行事活動報告

- ・9月20日(日) 市川市セミナー相談会  
セミナー1「管理組合の業務内容とその実施体制づくりについて」古川会員
- ・9月27日(土) 4市管理組合交流会(我孫子市)
- ・10月1日(水) 松戸市相談会

#### ■今後の活動予定(主なもの)

- ・10月12日(日) 柏市相談会
- ・10月26日(日) 我孫子市相談会
- ・11月29日(日) 柏市セミナー相談会
- ・12月7日(日) 我孫子市セミナー相談会
- ・11月7日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏(第三者管理者方式事例報告)
- ・12月12日(金) 支部例会 18:30～20:50 アミュゼ柏(建替え円滑化法改正)
  - ③「財団法人マンション管理センターの業務案内」マン管センター講師
  - ④「エレベーターの地震対策」金子講師

## ◆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

10月12日（日）15:00より船橋二和公民館 第3集会室で開催しました。

今回は勉強会の段取りを組んで戴いた総武支部の片山さんを含めて11名の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、勉強会は中央電力より電気料金の節減対策についての話を伺いました。

## ○セミナー・相談会

- ・印西市セミナー・相談会：9月7日（日）印西市そうふけ公民館で開催

参加管理組合4組5名、セミナーは野間さんが「マンションの高齢化対策 建物・設備の再生」について講演しました。渡辺さんの司会による参加組合の交流会は少人数でしたが活発な意見交換があり好評でした。また、深澤さんが「みらいネットのミニ解説」を行いました。管理士は10名が参加しました。

- ・八千代市セミナー・相談会：9月28日（日）八千代市役所で開催

参加組合は1組1名でしたが、ご希望で当初の予定どおりセミナー2題「マンション居住者の高齢化対策」、「大規模修繕工事」及び「みらいネットのミニ解説」を岡本、脇田さん、小林さんが担当して実施しました。管理士は6名が参加しました。

- ・成田市セミナー・相談会：10月19日（日）成田市橋賀台公民館で開催

参加組合は1組合5名、一般市民参加1名の計6名の参加でした。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 12月21日（日） 15:00～

会場：船橋中央公民館 第5集会室を予定

\*勉強会は㈱アサップによる機械式駐車場について講話を予定しています。

## ○セミナー・相談会

- ・白井市セミナー・相談会

日時：平成26年11月16日（日）13:00～16:30

会場：白井市保健福祉センター（白井市役所となり）

## ◆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

9月19日(金) 18:30～20:20 出席者19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、泉会員を講師にして「マンションの保険」というテーマで実施した。懇親会は、「築地日本海」で18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. 9月27日(土) 13:00～16:20 市原市セミナー・相談会 於:市原市市民会館

申込者がなく中止となりました。

2. 10月11日(土)13:30～16:00 マンション管理基礎講座(習志野市) 於:サンロード津田沼

千葉県、習志野市、マン管センターの主催で、14管理組合19名が参加して行われた。「マンションの震災対策チェックリスト～マンション防災の重要ポイント～」と「大規模修繕工事の進め方～修繕履歴等の活用～」の2テーマで、(公財)マンション管理センターの山本部長及び菅野参与から講演が行われた。CMA からは赤祖父会長の他8名が参加した。

なお、午前中のCMA主催の相談会では、1件の申し込みがあり対応した。(大規模修繕、管理規約改正等)

3. 10月18日(土) 10:00～12:00 千葉市緑区相談会 於:鎌取コミュニティセンター

2件の申し込みがあり、共用部分の改造等について相談があった。総武支部からは3名が出席し対応した。

## ■今後の活動予定

1. 11月14日(金) 18:30～20:00 支部例会
2. 11月15日(土) 13:00～16:00 第29回千葉市マンションセミナー
3. 12月13日(土) 10:00～15:00 千葉市美浜区相談会

## ◇活動トピックス

事業部会 野間 一男

## 第14回賛助会員交流会実施報告「マンションにおける駐車場設備の問題」

10月24日(金)18時より船橋市中央公民館において、第14回賛助会員交流会を開催しました。当会員12名の出席と賛助会員3社(4名)の方の参加を得て、賛助会員でありますKMPメンテナンス(株)(旧日本昇降機メンテナンス)の山本様、遠藤様より、管理組合としても、大きな問題と考えていると思われる機械駐車場について、駐車場メンテナンス会社の立場から「マンションにおける駐車場設備の問題」と題して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. KMP メンテナンス様の業務内容

独立系の機械駐車場メンテナンス会社の立場からのメーカー系とは異なるメンテナンス業務内容等についての説明

## 2. 立体式駐車場の種類

3. 機械式駐車場の問題点について、①利用者の減少②装置の経年劣化③車の大型化による既存装置の対応の難しさ④維持管理費の増大等、結果的にマンション管理において大きなお荷物となっている状況の説明

## 4. 機械式駐車場の新しい利用方法—上記の問題点の解決策の一つとしての提案

5. 機械式駐車場の安全対策(最近多くなっている機械式駐車場における事故発生の多さが問題となり、国交省が安全対策のガイドラインを本年10月に示した。そのガイドライン説明)

それぞれの項目に対して、活発な質問があり、その後の懇親会に7名の出席を得ました。

◇◇◇ 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13-2-104

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：12月6日（土）14:00～ 千葉中央コミュニティーセンター
2. 次々回理事会：1月10日（土）15:00～ 予定

編集後記

10年一昔という言葉があるが、一般的に言って、諸制度、組織・体制は、10年余りもすれば、取り巻く環境、周囲の期待は当然変化し、諸制度、組織・体制も当然見直されるべき時期となると考えられる。今回の日管連が推進する組織再編も自然の成り行きに合致する。また、こういった変化の時期は、個々がマンション管理士としての自分のアイデンティティーを自問自答するいい機会では、とも考える。

今回より、編集を担当する寺田 栄一です。よろしくお願ひします。（広報部会）