



CMA だより

第101号 (2020年5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 森 健一 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

◇近況について	副会長	榎本 康博	P.1
◇支部の活動報告			
◆東葛支部	支部長	松田 正	P.3
◆北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.3
◆総武支部	支部長	片山 次朗	P.4
◇新入会員の自己紹介			P.4
◇お知らせ			P.5

◇近況について◇

副会長 榎本 康博

令和2年4月7日に緊急事態宣言が発出され不要不急の外出自粛を求められ、ほとんど外出することもなく、メールのチェック、読書とテレビの視聴で毎日過ごしています。テレビでは毎日新型コロナウイルスによる感染拡大防止のニュースに多くの時間を費やし取り上げています。緊急事態宣言は5月6日まで不要不急の外出を自粛、三密を避ける、一部の事業について営業の自粛する等の対応がとられていましたが、5月5日には5月末まで緊急事態宣言が延長されました。毎日、感染者の数が発表され不安をあおり、市民に外出自粛、三密を避ける、営業の自粛等へ方向を向けているように思われます。

最近、新規の感染者数も少なくなってきた先が見えてきている様にも見えています。しかし他国と比べるとPCR検査数が少なく感染者数を疑問視する向きもあります。私たちはPCR検査を受ける基準が風邪症状や37.5度以上の発熱が4日以上続く、強いだるさや息苦しさがある場合に保健所等に相談するものだと思っていました。この基準を満たした場合に保健所等にPCR検査を相談して検査場所等を指示されPCR検査を受けるものと認識しており、相談しても断られた方が大勢いたとの報道にも接してきました。また検査を受けられず亡くなった方がおり、後にPCR検査をしたら陽性だったとの報道もありました。

最近になって厚労省は風邪症状がや37.5度以上の発熱が4日以上続くというのは基準では無く目安だったと発表しました。今頃になって基準では無く目安だったと言われても納得がいきません。この度の目安を変更し37.5度の発熱という数値を無くしたとの事ですので多くの方がPCR検査を受けられる

様になればと思います。

マンション管理士の皆様の中には管理組合の顧問をしている方がおられ、理事会開催の可否や、総会開催の対応について相談が数多くあったと聞いています。マンション管理士会においても、日管連では外出自粛、三密を避けるため、理事会や委員会を Zoom を利用した Web 会議を何度も行っています。CMA では会場として予定していた船橋中央公民館が使用出来ず、4月の理事会は中止となりました。5月の理事会も同じ会場を予約しておりますが使用出来ないと思われるため、日管連と同様に Zoom 利用の Web 理事会を予定して準備をしています。管理組合でも Web 会議を検討しているところもあると聞いています。小規模でマンションに集会室が無いマンションでは Web 会議は良いと思います。

新型コロナウイルス感染症のニュースに隠れ、あまり取り上げられませんでした。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンション建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が2月28日に閣議決定され、4月中旬に参議院を通過したとのことです、衆議院を通過するのはこれからですが、内容について国交省のHPに掲載されており、既にご存じだと思いますが簡単に記載します。

◇背景について

築40年超のマンションは現在の約81万戸から10年後には約2.4倍の約198万戸、20年後には約4.5倍の約367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な、高経年マンションが急増する見込みである。

老朽化を抑制し、周辺への危害を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生に向けた取組みの強化が喫緊の課題である。



◇法案の概要

(1) マンション管理適正化法の改正

- ① 国による基本方針の策定
 - ・国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進のための基本的な計画を策定
- ② 地方公共団体によるマンション管理の適正化の推進
 - ・基本方針に基づき、マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な計画(マンション管理適正化推進計画)を策定(任意)
 - ・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
 - ・マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンション管理計画の認定

(2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

- ① 除去の必要制に関わる認定対象の拡充
 - ・除去の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずる恐れのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加
- ② 団地における敷地分割制度の創設
 - ・要除去認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

この度の改正の内（1）マンション管理適正化法の改正は②で地方公共団体、市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進が求められております。背景に記載されている様に、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みです。この機会にCMAとしても各市のマンション管理適正化の推進に協力できるよう積極的な働きかけが必要かと思っております。各市毎に違いがあるかと思っておりますが会員同士お互いに情報交換し有意義な活動を心がけたいと思っております。

◇支部の活動報告◇

◆東葛支部

支部長 松田 正

（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市、及び近隣地区）

■支部例会報告

3月20日(金・祝) 18:30～20:30 パレット柏
新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。

4月17日(金) 18:30～20:30 パレット柏
新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止。

■行事活動報告

2月24日(月・祝)新会員説明会(2名参加)
3月 4日(水)松戸市相談会(中止)
3月20日(金・祝)新会員説明会(4月11日に延期)
4月1日(水)松戸市相談会(中止)
4月11日(土)我孫子市相談会(中止)
4月11日(土)新会員説明会(中止)

■今後の活動予定

5月活動予定なし
6月 3日(水)松戸市相談会
6月13日(土)我孫子市セミナー・交流会
6月27日(土)流山市セミナー・相談会
6月28日(日)松戸市セミナー・交流会

◆北総葛南支部

支部長 野間 一男

（船橋市、市川市、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）

■支部例会報告

3月29日、4月22日の例会は中止。

■行事活動報告

各市派遣事業については、しばらく休止する。
新入会員説明会(4月22日予定)中止

■今後の活動予定

支部例会：5月24日中止

- セミナー・相談会：6月13日鎌ヶ谷セミナー中止、6月27日印西市講習会・交流会中止
7月4日佐倉市セミナー・相談会開催予定
- 県主催管理基礎講座：7月18日市川市 中止
- 船橋市無料相談会：5月3日中止、6月7日開催予定
- 新入会員説明会：5月24日中止、申し込みのあった斎藤昭弘氏には資料郵送済み
6月24日開催予定（すでに申し込みあり）

◆総武支部

支部長 片山 次朗

（千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市及び近隣地区）

■支部例会報告

3月22日開催予定の支部例会は、コロナ問題の影響により中止とした。
（4月に延期予定しましたが会場施設閉鎖により開催できませんでした。）

■行事活動報告

3月23日（土） 10:00～12:00 千葉市稲毛区相談会（千葉市穴川コミュニティセンター）
相談2組の対応を行った。

■今後の活動予定

5月22日（金） 18:00～20:00 支部例会（会場が使用できない場合はWEB開催を予定）
5月23日（土） 13:00～16:00 千葉市中央区セミナー・相談会

◇新入会員の自己紹介◇

○北総葛南支部 一森 秀樹

長年、建築設計事務所に勤務してきましたので、その経験を活かしながら地域貢献できるものはないかと考えて、マンション管理士に登録しました。白井市は千葉ニュータウンとして40年が経過し、多くの地域コミュニティが育まれてはいますが、マンションの老朽化と居住者の高齢化によって、今後は様々な課題に直面していくと思われます。そのような中、地域をサポートできるマンション管理士になる為、研鑽を積んでいきたいと思えます。



総武支部 山中 尚広

独自の経営ビジョンと存在意義とは何か、そう自分に問いかけながら約12年間、会社の代表取締役として給水ポンプの販売をしながらマンションと関わってきました。水のトラブルを通じて様々な組合員様と会話する中で、同じ事象であっても色々なご希望やご意見がある事を改めて思い、問題解決能力の必要性を強く感じました。私はマンション管理士として得意分野を生かした異端的な存在でありたいと考えています。しかし、私はマンション管理業務の経験も無ければ、他の分野の事は知りません。これから管理士会の会員として皆様と交流しながら経験を積み、一步一步、成長しながら、いつの日か仕事でお役に立てる日が来るよう精進したいと存じます。



◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：112名（2020年5月21日現在）

■総会日程

6月20日（土） 船橋グランドホテル 13:30～

■理事会日程

- ・次回理事会：6月18日（木）15:00～ 船橋市中央公民館
- ・次々回理事会：7月16日（木）15:00～ 船橋市中央公民館

※総会議事録、理事会議事録はホーム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」

■新型コロナウイルス対策による理事会対応

- ・前回理事会：4月16日（木）15:00～ 定款44条による書面合意
- ・今回理事会：5月21日（木）15:00～ Web会議

※新型コロナウイルス感染防止のため会議形式での理事会は中止となりました。

以上