



# C M A だより

第102号 (2020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 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

◇「勝負の2年」のスタートにあたって	会長	森 健一	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
◇マンション管理適正化診断ニュース	適正化診断部会	土佐林 亨	P.5
◇お知らせ			P.5

## ◇「勝負の2年」のスタートにあたって◇

会長 森 健一

千葉県マンション管理士会の第18回定時総会は6月20日（土）、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、会場参加者をできるだけ抑えて開かれました。会場での「3密」を避けるため、会員の皆さんには極力、議決権行使書や委任状の提出をお願いし、体調が少しでもよくない方には欠席を呼びかけるという異例の対応となりました。この日は晴れて、総会に適した天候でしたので、人数を抑えて開かざるを得なかったことは大変残念でした。今期の船出はこのような形になりましたが、これから1年間、千葉県士会として悔いのない活動をし、来年の総会には多くの参加者が集い、活発な意見交換ができることを心より願っています。

当会の定時総会の4日前、6月16日にマンション管理適正化法・建替え円滑化法の改正案が衆院本会議において全会一致で可決され、成立しました。公布は6月24日。適正化法の本格的な改正は、2004年の制定以来、初めてです。改正法は一部を除いて、公布から2年以内に全面施行されます。

改正法では、多くの規定が新設されました。注目されるのは、マンション管理の適正化推進について、国と自治体の責任が重くなり、とくに自治体の役割が大きくなったことです。改正前の適正化法では「管理組合の努力」が前面に出され、「国及び地方公共団体の措置」がその後に置かれていました。しかし、

改正法では「国及び地方公共団体の責務」という条項が「管理組合の努力」の前に設けられ、順序が逆転しました。さらに、国及び地方公共団体の「措置」は「責務」に格上げされ、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない」という規定が追加されました。従来は、「マンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講じなければならない」という受け身の立場でしたが、今後は積極的な役割を求められると言えそうです。

とくに、自治体は「マンション管理適正化推進計画」を策定できるほか、管理組合が定める「管理計画」が適切かどうかを判定して認定したり、管理適正化のための指導・助言をしたりすることができることになりました。「マンション管理適正化推進計画」は、千葉県をはじめ全国28都道府県内の各自治体と、富山、長野など7市が策定する予定です。こうした自治体の業務には、マンション管理の専門家団体の協力が不可欠と見られ、国会の委員会審議でもマンション管理士を想定していると思われる答弁がありました。適正化法の改正を受けて、日管連の理事会や部会などでは、「これからの2年がマンション管理士会の将来を左右する勝負の時期」という声が何度も聞かれました。私も、改正案に関する国土交通委員会の審議を3時間以上聞きながら、マンション管理士や管理士会を取り巻く状況に大きな変化が起こる可能性を感じました。千葉県士会も、自治体から信頼され、十分な支援ができる存在となるよう、一層の努力をしていかなければなりません。今期は、その「勝負の2年」の最初の年となり、身が引き締まる思いです。

コロナウイルスの感染拡大とともに、九州を中心とする豪雨被害も深刻です。千葉県は昨秋、台風15号、19号、それに続く豪雨によって大きな被害を受けました。マンションにおける被害は、停電による日常生活の破壊が中心でした。停電によりトイレやふろなどが使えなくなったのです。当会では、マンション防災研究会を中心にアンケートや訪問による実態調査を行い、33管理組合から回答を得ました。中には、13日間にわたって停電したマンションもありました。調査結果は約30ページの報告書にまとめ、協力いただいた管理組合や、行政、マンション管理関係団体などに配布する予定です。今後の停電など、マンション防災対策の参考になることを期待しています。



(会長挨拶)



(総会風景)

## ◇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

5月22日(金) 18:30～20:30 パレット柏

新型コロナウイルス感染防止のため中止。

6月19日(金) 18:15～19:45 パレット柏(15名)

- ・テレワーク活用について説明しました。
- ・マンション管理適正化法、円滑化法改正の成立について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・「新マンションみらいネット」ビデオの視聴を行いました。

## ■行事活動報告

- ・6月 3日(水)松戸市相談会(中止)
- ・6月13日(土)我孫子市セミナー・交流会(中止)

## ■今後の活動予定

- ・6月27日(土)流山市セミナー相談会(中止)
- ・6月28日(日)松戸市セミナー交流会(中止)
- ・7月 1日(水)松戸市相談会
- ・7月 5日(日)柏市セミナー交流会(中止)
- ・7月16日(木)柏市相談会(中止)
- ・7月18日(土)浦安市セミナー意見交換会(延期)
- ・8月 5日(水)松戸市相談会
- ・9月 2日(水)松戸市相談会

## ◆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

今年度の支部例会は、4～6月については中止した。6月例会予定時には、例会に代わり、今年度の支部活動方針や行事についての案内を支部会員に対して行った。

## ■行事活動報告

1. セミナー・相談会：7月4日(土)佐倉市セミナー・相談会開催  
出席者 5組合 9名 相談会 2組合2名 出席管理士 8名
2. 船橋市無料相談会：4～6月中止、7月5日(日)開催 1組合1名
3. 派遣事業  
①市川市 6月 2件 ②船橋市 6月 1件
4. 新入会員説明会：6月24日 船橋市中央公民館にて開催 2名参加
5. 適正化診断：6月末現在 8件(全て指名)

## ■今後の活動予定（9月まで）

1. セミナー・交流会：9月26日（土） 船橋市セミナー・交流会
2. 支部例会：7月26日（日）15時～ 船橋市中央公民館 第2集会室  
8月26日（水）18時～ 同上 第2集会室  
9月27日（日）15時～ 同上 第6+7集会室

## ◆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

5月22日（金） 18:00～19:40 出席者21名（うち東葛支部から3名）、ZOOMによるWEB形式で開催。理事会報告として、令和2年度のCMAの事業計画、予算案。通常総会議案として総武支部の令和元年度の活動報告、令和2年度の活動計画等の確認、令和2年度の総会開催等の連絡・確認を行った。また、コロナ対策としての総武支部の行事の検討（日程や内容の変更等）を行った。勉強会では、1月から3月の相談事例を基にマンション管理組合が持つ課題と解決方法の考え方についての情報共有を行った。

6月26日（金） 19:00～19:40 出席者10、ZOOMによるWEB形式で開催。

本年度のCMA定例総会がコロナ感染防止のため実質的には役員のみで開催されたこともあり、総会報告を目的に臨時の例会を開催した。

### ■行事活動報告

5月 23日（土） 13:00～14:00 千葉市中央区WEB相談会、ZOOMによる対応。

当初は、千葉市および（公財）マンション管理センターの後援を得て、セミナー相談会を開催する予定であったが、当日の会場施設閉鎖のためセミナーは中止とし、後援の千葉市の要望もありZOOMを活用した相談会を開催した。1件の相談があり、当会の管理士2名で対応した。

6月 21日（日） 13:30～16:00 千葉市新任役員研修会 於：千葉市中央コミュニティセンター

千葉市から後援をいただき、千葉市内の管理組合の新任役員を対象とした研修会を千葉市マンション管理組合協議会、（NPO）日本住宅管理組合協議会千葉県支部と当会の3団体の主催で実施した。当会からは片山会員が「新任役員の心得」、深尾会員が「管理組合の役員として知ってほしいこと」のテーマで講演を行った。

当日は、18組合 41名の参加があり、当会からも6名が参加した。

### ■今後の活動予定

- 7月 25日（土） 千葉市花見川区相談会
- 7月 31日（金） 18:00～20:00 支部例会（Zoom参加可）
- 8月 22日（日） 第46回千葉市マンションセミナー
- 9月 12日（土） 県主催管理基礎講座（習志野市）



## ◇マンション管理適正化診断ニュース◇

適正化診断部会 土佐林 亨

【事後点検開始より、8ヵ月経過して】

適正化診断部会の土佐林でございます。

マンション管理適正化診断サービスは、日本マンション管理士会連合会（日管連）が提供するサービスで、日管連では診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士を管理組合に派遣し、「マンション共用部分診断レポート」を作成・提供いたします。また本制度は、損害保険会社との提携業務であり、診断評価点数を管理組合の保険料に反映させる重要な機能をもっております。

そこで、CMAでは適正化診断部会を設け、昨年11月からメンバーによる事後点検を実施しております。そこでの気づきを本人にフィードバックしてスキルアップに貢献したこともあります。

判断に迷ったときは、支部の診断部会メンバーご相談ください。支部内で検討しても判断が難しければ、日管連に問合せで照会します。

サービスの内容はCMAのホームページからリンクしております。  
お知り合いの管理組合等へもご紹介ください。



## ◇◇ お知らせ ◇◇

## ■入退会

会員数：110名（2020年7月16日現在）

## ■理事会日程

- ・次回理事会：8月20日（木）15:00～ 船橋市中央公民館
- ・次々回理事会：9月17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」

以上