



Chiba Mankan Association

CMA だより

第109号 (2021年9月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 榎本 康博 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：<https://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇ 自助・共助・公助	副会長	小出 進一	P.1
◇ 第49回千葉市マンションセミナー開催	研修部会	片山 次朗	P.2
◇ 研究会に参加しませんか	研修部会	阪口 充弘	P.3
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	松田 正	P.4
◆ 北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.5
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.5
◇ お知らせ			P.6

◇自助・共助・公助◇

副会長 小出 進一

自助は自分を自分で守ること、共助は周りの人達と助け合うこと、そして公助は公的な支援をいう。この自助・共助・公助の考え方は1990年代から議会質問などで多く登場するようになり、主に自然災害に関連して使われるようになった。そして、議会質問等のデータをみると2011年、2012年に盛んに議論されていることがわかる。これには勿論、東日本大震災の経験が影響したものと思われる。自然災害のような非常事態の際には、どうしても公的な支援が行き届かない空白期間ができてしまうので住民は自助や共助の備えが欠かせないという考え方は、今では広く国民に共有されているのではないかと思う。

この自助・共助・公助は本来災害用語として使われてきたが、先日辞意を表明した菅首相が昨年秋の臨時国会における所信表明演説で自分が目指す社会像として説明したのを記憶されている方もおられるかと思う。自分でできることは、まず自分でやってみる。そして、家族、地域で助けあう。その上で『政府がセーフティネットでお守りする。』と説明した。

これを一般社団法人千葉県マンション管理士会（以下「CMA」という。）に所属するマンション管理士として考えた場合、独立開業するには、まず自分自身で研鑽を積み経験や実務的

な知識習得に努め、CMAの仲間と連携し助け合い、また他の専門家との人脈を構築する。とそこまでは良いのだが、マンション管理士にとって公助と呼べるようなものはあるのだろうか。勿論、公助等不要と言われる方も多いと思うが、それでも、最近のマンション管理士試験の受験者数の推移をみると気がかりである。第1回の2001年のマンション管理士試験の受験者数は期待もあったのか96,906名と多かったが、その後2002年53,317名、2003年は37,752人と減少し、2020年は12,918名となっている。また、合格者数は2001年で7,213名であったが近年は1,000名前後で推移している。これをみると、マンション管理士を取り巻く環境が厳しいことを物語っているように思われる。我々は、マンション管理の適正化を幅広く実現する担い手として活動しているとの自負があるので、このままで良い筈がない。

そんな時に、マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）が昨年の通常国会で大幅に改正された。これまで、マンションの適正な管理に向けての国及び地方自治体の活動は全般的に受動的で、多くの中小自治体ではあまり関与してこなかったというのが実情ではないかと思う。それが、適正なマンション管理が行われているかをチェックし、必要な助言・指導を行うなど積極的に関与することができる内容に変更されたもので、これを実現するにはマンション管理士及びマンション管理士会の協力が欠かせないと位置づけられた。これを、公助というかどうかは別にして、適正化法改正の国会審議、そして適正化法の公布、国のマンション管理適正化・再生推進事業等を通じてマンション管理士のPRが各方面に行き届いたと最近感じている。今回の適正化法改正に伴い我々マンション管理士の仕事に間違いなく変化が起こればと思われるが、基本は自助、それから共助であることを忘れずに活動を継続していきたいと考える。特にCMAとしてはマンション管理士の自立を支えるための共助の取り組みを更に強化していく必要があるのではないかと考えている。

◇第49回千葉市マンションセミナー開催報告◇

研究部会 片山 次朗

今回で第49回となる千葉市マンションセミナーは、千葉市が主催、(公財)マンション管理センター、当会など5団体が共催するマンション管理講座であり、8月21日(土)千葉市生涯学習センターを会場として開催された。テーマは「コロナ禍の経験を活かす管理組合運営」として、講師にマンションコミュニティ研究会の榎本明弘副会長、大滝純志事務局長(当会理事)を迎え、貴重な講演を行っていただいた。コロナ禍の影響で参加者を絞った開催ではあるが、管理組合の役員の方々を中心に、関係者を含め約30名が参加された。

本講演では、最初にマンションコミュニティ研究会が昨年9月から10月に実施したWebアンケート「Withコロナの管理組合運営とコミュニティに関する実態及び意識調査」の結果報告があり、それに従い同研究会が行ったコロナ禍の経験をプラスに活かすための「今後の管理組合及びコミュニティに関する提言」について解説していただいた。本調査は、全国のマンション管理組合役員とマンション居住者を対象として316名からの回答があった。

意識調査の結果報告としては、様々な規模のマンションからの回答をもとに、「コロナ感染対策」「管理組合運営」「管理会社、清掃会社の対応」「コミュニティ・防災」「今後不安に思うこと」の各テーマに分けた多数の設問回答を、マンションの規模別、立地の地域別、築年別に分類した内容がまとめられていた。

各マンションとも、集会室利用制限や、総会、理事会の開催の中止、延期など対応に苦慮されており、その結果、合意形成やコミュニティ活動に相当の影響があり、多数の回答者が今後不安を感じていることが報告された。その中で、割合としては少ないながらもオンライン会議システムの活用など、この環境の中でも管理組合の活動を円滑に進めていくとするマンションもあったことも示されていた。

この調査の結果をもとに、マンションコミュニティ研究会が行ったコロナ禍の経験を活かすための5つの提言は以下のとおりです。

1. 総会開催方法を見直し、準備を充実させ、より民主的な決議を目指す
2. 理事会にオンライン会議システムを取り入れ、話し合いの場の選択肢を増やす
3. 管理会社とのコミュニケーションを密にして信頼関係でつながる協働を目指す
4. コミュニティ形成は「イベント型」から「多様な小グループの連携型」へ
5. 情報発信、情報交換のレベルを上げ、情報でつながるコミュニティへ

この提言は、単にコロナ禍での対応のみならず、今後の居住者が多様化していくマンションにおいては平時から考えておくべき内容であることも感じた。

※ 調査報告書へのリンク： マンションコミュニティ研究会(<http://www.mckhug.com>)ホームページのインフォメーションにあるリンクから移動しご覧いただけます。

◇研究会に参加しませんか◇

研究部会 阪口 充弘

千葉県マンション管理士会では現在、下記の4研究会を設けています。各研究会は毎月1回開催され、参加者（会員有志）による自由で多様な議論・検討等が行われ、各人の専門的知識や実践的ノウハウの更なる向上に努めています。また、参加者同士の情報交換・親睦にも大いに役立っています。

参加ご希望の方は、各研究会の内容等を含めて、お気軽に世話人の方にご連絡ください。

皆様の積極的な参加をお待ちしています。

開催場所：JR船橋駅前・フェイスビル5F（市民活動サポートセンター）

研究会	主な研究対象等	開催日時	世話人 (問合せ先)
① 法務判例研究会	マンション管理に関連する主要な判例等（地裁・高裁・最高裁の判例）を題材に研究。	第1木曜日 18:00～20:00	村野 武司

② 相談事例研究会	各地の相談会で取り扱った具体的事例を題材に研究。(注)参照CMAのHP掲載の「Q&A」について見直し作業中。	第2木曜日 18:00～20:00	高井 邦雄
③ 技術研究会	マンション管理のハード面全般について（大規模修繕工事の進め方・発注方式・施工方法・使用資材等）を研究。	第3木曜日 18:00～20:00	新田 喜一
④ 防災研究会	首都直下地震に対するマンション災害を念頭に研究。	第4木曜日 18:00～20:00	木村 孝

※

- (1) 現在、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、①②③の研究会はWebにて（ZOOM利用）開催中です。また、開催時間等に変更される場合があります。
- (2) 各研究会では上記テーマの他、その時々の特ピックス・関連事項も適時取り上げ意見交換等を行っています。
- (注) 具体的事例については、情報管理に十分留意しながら（相談日時・会場・相談者・対応者等を伏す他）、活用しています。

◇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

7月16日(金) 18:30～20:30 ZoomによるWeb会議(20名)

- ・6月、7月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・柏市実態調査の調査票回収状況について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

8月20日(金) 18:30～20:30 ZoomによるWeb会議(20名)

- ・7月、8月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・柏市実態調査の調査票回収状況について説明しました。
- ・理事会報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。

■行事活動報告

- ・6月27日(日) 流山市相談会(中止)
- ・6月27日(日) 松戸市セミナー交流会(9組)
- ・7月4日(日) 柏セミナー交流会(中止)
- ・7月7日(水) 松戸市相談会(5組)
- ・7月15日(木) 柏市相談会(中止)
- ・7月17日(土) 浦安市セミナー意見交換会(18名)
- ・8月4日(水) 松戸市相談会(5組)

■今後の活動予定

- ・9月 1日(水) 松戸市相談会(中止)
- ・10月 6日(水) 松戸市相談会
- ・10月16日(土) 我孫子市相談会(中止)
- ・10月24日(日) 柏市セミナー交流会
- ・10月30日(土) 浦安市セミナー意見交換会

◆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

- 7月支部例会:25日(日) 18時よりZoomにて開催、出席者14名
8月支部例会:25日(水) 18時よりZoomにて開催、出席者19名

■行事活動報告

船橋市無料相談会：8月1日(日)相談3組
9月5日(日)相談3組

派遣事業：8月31日現在 市川市6件、印西市3件、白井市1件 計10件

適正化診断：8月31日現在累計 2件

■今後の活動予定

- 支部例会：9月26日(日)、10月27日(水)
セミナー・相談会：9月25日(土)船橋市セミナー・相談会は中止
10月2日(土)成田市セミナー・相談会
10月23日(土)八千代市セミナー・相談会
船橋市無料相談会：10月3日(日)、11月7日(日)

◆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

7月30日(金) 18:00~19:30 出席者19名(於：千葉市新宿公民館、Zoom参加併用)

6月、7月理事会報告、6月開催の総会報告と新役員のメンバー、担当業務等の紹介。

榎本会長に挨拶いただいた後、第49回千葉市マンションセミナー(8月21日開催)、日管連総会などの案内を行なった。

また、千葉市、木更津市のマンション管理実態調査について、現況(途中経過)を説明、特に8月以降各マンションへの訪問を行っての協力依頼を強化し見地調査の完全な実施とアンケートの回収率向上に努めるよう調査員の方への協力依頼を行なった。

8月27日(金) 18:30~19:30 出席者14名(第2部のみを含め19名) Zoomによる開催。

本年度より定例開催とした偶数月のミニ例会として開催。8月理事会報告、日管連総会報告、習志野市について県主催基礎講座の会場開催(9月)が無くなったことによる相談会(10月23日予定)設定の説明を行った。また、千葉市、木更津市実態調査の報告と着地見込確認、その後の報告作業協力の

お願いを行った。

その後 20:00～にて第2部WEB懇親会、フリートーキングにより情報の交換等を行った。本懇親会では、北総葛南支部所属の調査員の皆様も参加いただき、現地調査のノウハウ等の報告をいただいた。

■行事活動報告

7月24日（土） 13:00～16:00 花見川区セミナー・相談会（千葉市幕張コミュニティセンター）

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・相談会を実施した。セミナーでは当会会員の田邊正治氏が「管理組合の仕事と理事の役割」のテーマで、また同、片山次朗氏が「実効性のある長期修繕計画の策定方法」のテーマで2講演を行った。12組合16名の参加をいただき、セミナー後5件の相談対応を行った。

8月21日（土） 13:30～16:00 第49回千葉市マンションセミナー（千葉市生涯教育センター）

千葉市、千葉市分譲マンション相談連絡協議会、千葉市マンション管理組合協議会、（公財）マンション管理センター、住宅金融支援機構、当管理士会の共催によるセミナー（内容は別稿を参照）。

セミナー後、1件の相談を行った。

■今後の活動予定

9月24日（金） 18:00～19:30 支部例会（Zoom参加可）

9月25日（土） 10:00～12:30 千葉市緑区相談会

10月23日（土） 10:00～12:00 千葉市若葉区相談会

10月23日（土） 14:00～16:00 習志野市相談会

10月29日（金） 18:30～19:30 支部WEBミニ例会、WEB懇親会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：121名（2021年9月16日現在）

■理事会日程

・次回理事会：10月21日（木）15:00～ Zoom会議システム利用

・次々回理事会：11月18日（木）15:00～ 未定

※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」

♥CMAだよりの発行に協力をいただく広報部会員を募集しております。ご興味がある方、一緒に参加してCMAを盛り上げていこうと考えておられる方からの連絡をお待ちしております。

以上