



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第110号 (2021年11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

◇ オンライン会議について	副会長	松田 正	P.1
◇ 第1回目CMA研修会報	研修部会	栗原 典子	P.3
◇ ご挨拶	総務部会	大井 清孝	P.4
◇ 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.5
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.6
◇ お知らせ			P.7

## ◇オンライン会議について◇

副会長 松田 正

コロナの影響でここ約2年でオンライン会議が社会で一般化してきたように思えます。

東葛支部の例会は、2020年6月より毎月オンライン会議を行い、またCMA理事会でも同時期からオンライン理事会を行っています。

当初オンライン会議にあたり事務局より指導をいただいたのですが、生来の機械音痴のこともありいざ会議をはじめと、悪戦苦闘の連続でした。

また支部会員の皆様にZOOMの解説、操作の仕方等について事前説明をしたものの、PC自体の問題、操作間違い等によって、映像、音声に問題が発生し支部例会の開始時間が遅れたこともありましたが、数回継続して行うことにより参加者も増加し現在まで大きな問題は発生していません。

オンライン会議はホスト側にとっても、ゲスト側にとっても大変便利なツールだと思いますが、運営をうまくするためには一定の条件があるようです。

1. PC、スマホ等機器（カメラ、スピーカー、マイク付き）を所有していること。
2. 多少PC操作の経験があること。（メール等）
3. 会議出席に意欲的であること。

以上の条件からするとマンション管理士会は比較的この条件にあてはまり、スムーズに導入できたと思われます。

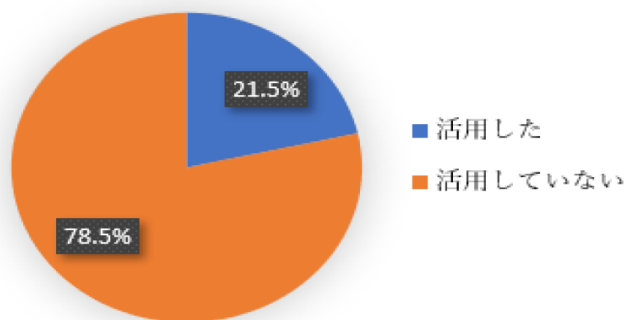
但し、このオンライン会議はコロナ感染防止の意味から有効であり確かに会場に出向く必要もないことから、時間の節約が可能です。そしてこれらのメリットがオンライン会議を広める大きなポイントになっていますが、人と人の接点が少なくなっているということも事実です。オンラインでは会話は話し手と聞き手だけがクローズアップされ他の人の反応が見えません。

会議とは1対1の会話でなく全体の打合せです。どうしても司会者と発言者だけの会話と感じられます。またコロナ禍での管理組合の運営についてお付き合いのあるいくつかの管理組合にオンライン理事会を提案しましたが、実現できなかったのが現実です。

その理由は、上記に記載した1. 2. 3の条件に適合していないことが原因だと思われます。

(3). コロナ禍以降にオンライン会議システムを管理組合のどこかで活用しましたか (n=316)

回答数は「わからない」を除く 261 (n=261)



<地域別>

首都圏の「活用した」は30.5%と他の地域より極端に多い(近畿圏9.1%、その他2.0%)

<築年数別>

築年数が浅いほど「活用した」が多い(10年未満33.3%、40年以上13.0%)  
⇒ 住民が若くオンラインが活用し易いためか

<規模別>

規模が大きいほど「活用した」が多い(50戸未満9.1%、300戸以上49.0%)

⇒ 規模が大きいと理事会の検討事項が多く理事会を中止できない、理事が多いとオンライン開催等を仕切れる人材がいるから?

「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」2020.12

(出典マンションコミュニティ研究会)

上記調査では約80%の管理組合がオンライン会議を利用していないとの結果が出ています。

管理組合の役員の方は比較的高齢者が多く、なかなかオンライン会議になじめないようですし、PCを所有していても、日常使っていないのが現実です。ただ築年数、規模によって活用の度合いの違いがあるようですが、社会の流れはオンラインの方向に進んでいますので、この制度は取り入れるべきだと思います。

管理組合に関して云えば一度そのような環境をつくれれば役員のなり手不足対策にもつながる可能性があります。

現在、コロナ感染者は激減し緊急事態宣言も解除になり、皆さんはコロナ以前の生活に戻りつつありますが会議については完全には元に戻れなくなっています。なぜかというオンラインはホスト、ゲストのにとって会場への移動がないという、非常に大きなメリットがあるからです。

ではリアル、オンラインの会議としての効果はどうでしょうか。

東葛支部は10月の支部例会をパレット柏で行いましたが、正直参加者の意見が活発に行われ久しぶりに有意義な会議であったと思います。リアルだから出席したという会員もおられました。

今後、コロナも第6波を迎えるかもしれない状況からするとオンライン会議の継続は必要だと考えますが、会員間のちょっとした打合せはオンラインで行い、より重要な会議は何回かリアルを入れて会議を開催していくのが現在のところ最も良い方法でないでしょうか。

緊急事態宣言が解除になったこの時点で今後の方向性を考えるべきだと思います。

## ◇第1回目CMA研修会報告◇

研修部会 栗原典子

今年度第1回目のCMA研修会が9月20日（月・秋分の日）13時30分からZoomにより開催され、多くの会員の皆様にご参加いただきました。Zoomによる研修会は、CMA研修部主催としては3回目となりました。研修部会では、これまでのZoom研修会の問題点を踏まえて、円滑に進められるよう準備してまいりました。

今回の研修会では、「管理不全マンションに対する行政の取り組み」～東京都の政策に対する東京都管理士会の貢献～として、管理不全に多数の対応経験をお持ちの中山孝仁氏（東京都マンション管理士会理事）にお話しいただきました。

講師は、日管連モデル事業等研究委員会の委員でいらっしゃることから、まず、国土交通省の「マンション管理適正化・再生推進事業」及び「マンションストック長寿命化等モデル事業」を中心にモデル事業の概要や申請方法、採択案件例について説明いただきました。次に、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（東京都マンション条例）の説明とそれに基づく、「分譲マンションの管理組合適正化支援モデル委託事業」について、東京都マンション管理士会の取り組みの概要について説明いただきました。派遣や相談対応時のマンション管理士への報酬については、具体的な金額が示されておりましたので、受講者の皆様も千葉県と東京都の違いにびっくりされたのではないのでしょうか。とはいえ、いずれの事業についても、講師ご自身の管理不全マンションへの対応のご経験を踏まえた説明でしたので、マンションの現場でのマンション管理士の支援の必要性を充分感じる事ができました。

講演後、講師より受講者の皆様から事前に募った質問のすべてに丁寧にご回答いただき、当日受講者から出された具体的なモデル事業への対応や管理不全の実例などへの質問にもお応えいただきました。講師の中山様には厚く御礼申し上げます。

また、今回の研修会の受講者アンケートは初めてWeb入力方式で実施しました。とても参考になったとのご意見が多く寄せられましたが、もう少し管理不全マンションへの対応の話が聞きたかったとのご意見もありました。

十分な準備をしてきたにもかかわらず、今回の研修会でも一部トラブルが発生しご迷惑をお掛けいたしましたこと深くお詫び申し上げます。研修部会では、今後も会員の皆様の有益となる研修を開催できるよう努めてまいります。



(講師 中山孝仁氏)



(研修部会スタッフ)

## ◇ご挨拶◇

総務部会 大井 清孝

北総葛南支部（八千代市）に所属しております。7月から総務部会長として務めることになりましたので、よろしくお願いいたします。

2014年1月マンション管理士試験に合格、2015年9月には43年間の会社勤務に別れを告げました。職場では、販売促進課・営業本部・営業事業部・商品部・商品開発部などに配属され、常に営業の最前線でしたので「総務部」には縁がなく職務を担えるのか不安でした。さっそく総務部会の所掌事項は？、ということで規程を調べ五つの所掌事項が規定されていました。よく理解しないまま、8月の総務部会のZoom会議に臨むことになり、人事異動で味わうドキドキ感がよみがえりました。

総務部会では1月から定款の見直しを行っています。初参加した8月には第39条まで検討が進められていました。部会メンバーの方々に決めた定款見直しの検討方法「結論を急がず、他の法令との整合性を図りつつ改正案を作成する」及び完成目標「本年末から翌年春ごろまでに定款及び規程案を提出できるようにする」の二つに則り、メンバーの協力を得ながら職務を遂行していきます。

この2年間、コロナ感染拡大の異常事態に対応する政府の体制不備と能力が、大きく欠如していたことが確認されたと思います。体制と能力も無いなか、いくら指示・命令しても意図したとおりのことが実現しないなど、物事が進みませんでした。異常事態時に社会に対して、「何をどういう仕組みで指示できるのか」がはっきりしていなかったのが原因であると言われました。米国政府は大統領権限で民間企業に協力を求める『国防生産法』を発動し、ファイザーなど薬品会社によるワクチンの開発・生産を促進させました。日本では遅きに失しましたが、コロナ対応の『改正新型インフルエンザ対策措置法』を成立させましたが、第1波直後の昨年夏くらいには成立させておいてしかるべきであったとの意見もありました。法の整備の必要性が、これほど感じられたことはありませんでした。

CMAの定款及び規程等の見直しにおいても、法制度・社会情勢等の変化、経年に伴う組織運営が実態と異なっていないかを精査し、見直し作業を進めていく必要があるものと思います。

会社組織の中でへこたれず43年間働いた経験を、サポーターとして総務部会長の職務に反映できれば良いかなと思います。70歳代は、最後の青春であると語った友人がいました。私の大好きなサミュエル・ウルマン作/岡田義夫訳「青春」の抜粋をご紹介させていただき、ご挨拶いたします。

青春とは人生の或る期間を言うのではなく心の様相を言うのだ。  
 年を重ねただけで人は老いない。理想を失う時初めて老いがくる。  
 歳月は皮膚のしわを増すが情熱を失う時に精神はしぼむ。  
 年は七十であろうと、十六であろうと、その胸中に抱き得るものは何か。  
 小児の如く求めて止まぬ探求心、人生への歓喜と興味。人は信念と共に  
 若く、疑惑と共に老いゆる。人は自信と共に若く、恐怖と共に老いゆる。  
 希望ある限り若く、失望と共に老い朽ちる。（以下省略）



**◇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

**9月17日(金)** 18:30~20:30 ZoomによるWeb会議(20名)

- ・9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 最終結果について報告しました。
- ・改正適正化法施行に伴う各行政の動き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。

**10月22日(金)** 18:30~20:30 パレット柏 (15名)

- ・10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。
- ・野田市実態調査、柏市マンション管理士派遣制度について報告しました。
- ・改正適正化法(基本方針、認定制度)について報告しました。
- ・理事会報告を行いました。

■行事活動報告

- ・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)

■今後の活動予定

- ・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
- ・11月18日(木) 柏市相談会 中止
- ・11月21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

9月支部例会:9月26日(日)18時~ Zoomにて開催、参加者17名



10月支部例会：10月27日（水）18時～ Z o o mにて開催、参加者14名

#### ■行事活動報告

##### ・セミナー・相談会

10月2日（土）成田市セミナー・相談会 セミナー出席者1組合1名、相談会0名 参加管理士7名

10月23日（土）八千代市セミナー・相談会 セミナー出席者90組合11名、相談会2組合3名

参加管理士8名

##### ・船橋市無料相談会

10月3日（日）相談 3組

##### ・派遣事業

10月31日現在 市川市11件、船橋市2件、印西市4件、白井市1件 計18件

#### ■今後の活動予定

・支部例会：11月28日（日）18時～ Z o o mにて開催予定

12月22日（水）18時～ Z o o mまたは対面

##### ・セミナー・相談会

11月13日（土）白井市セミナー

12月4日（土）印西市講習会

##### ・船橋市無料相談会

11月7日（日）13時～

12月5日（日）13時～

#### ◆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

9月 24日（金） 18:00～19:45 出席者20名（於：千葉市新宿公民館、Z o o m参加併用、会場は6名）。

8月、9月理事会報告、新入会員の紹介、10月以降の行事予定についての検討を行なった。

榎本会員にご挨拶いただいた後、8月末で終了となった千葉市、木更津市のマンション管理実態調査について、調査票回収実績等を説明、9月末に該当の自治体へのデータ提供が予定通り行える見込みの旨を報告を行なった。

10月 29日（金） 18:30～19:30 出席者12名（第2部のみを含め13名） Z o o mによるWEB開催した。

本年度より定例開催とした偶数月のミニ例会としてWEBにて開催。10月理事会報告、日管連関係報告、10月行事として本年度県基礎講座時に実施していた習志野市相談会の単独実施を行なったことを報告した。千葉市、木更津市実態調査について、今後の各市へのデータ、分析結果の報告等の予定を説明した。

その後20:00～にて第2部WEB懇親会、フリートーキングを行い情報の交換等を行った。懇親会では、北総葛南支部所属の調査員のみなさんにも参加いただき、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

9月 25日（土） 10:00～12:00 千葉市緑区相談会 於：千葉市鎌取コミュニティセンター  
相談2組の対応を行なった。

当日午前に同会場にて相談会を実施し、2組の対応を行った。

10月 23日（土） 14:00～16:00 習志野市相談会 於：サンロード津田沼  
相談6組の対応を行った

■今後の活動予定

11月 20日（土） 13:00～16:30 第50回千葉市マンションセミナー

11月 26日（金） 18:30～12:30 支部例会（Z o o m参加可）

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数：120名（2021年11月18日現在）

■理事会日程

- ・次回理事会：12月 16日（木）15:00～ Z o o m会議システム利用
- ・次々回理事会：1月 20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。

U R L：<http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」

以上