



Chiba Mankan Association

# CMA だより

第125号 (2024年5月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 松田 正 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

◇ 近頃思うことーその10	副会長	野間 一男	P.1
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	野崎 利雄	P.2
◆ 北総葛南支部	支部長	福嶋 正美	P.3
◆ 総武支部	支部長	山田 友治	P.4
◇ 「区分所有法改正」セミナー報告	研修部会長	井上 海渡	P.5
◇ お知らせ			P.7

## ◇近頃思うことーその10◇

副会長 野間 一男

今年の春先は天候不順で、桜の開花がずいぶん遅くなり、予定していた花見会がつぼみを見る会になり、氣勢のあがらなかった方々も多かったことだと思われまます。

私も、齢80となり、老い先短い爺となり知力・体力・気力の衰えを感じながら、何とか生きながらえて、未練たらしくこの世を生きているため、今回のこの文章は支離滅裂な結果になるやも知れないことを前もってお断りしておきます。

私も当会に入会後、20年を経過し、当会の発足間もなくからの歴史の一部には参加してきました。その中で、当会には、いろいろな組織が生まれたり消滅したりしましたが、全体的な組織のあり方については、真剣に検討されたことはなかったように思われます。まず、現在の3支部を編成するに当たっては、地域制もありますが、一部、当時の役員による私的な考えによる編成も許されたこともありますし、現在は何となく定着しており特に問題はないと思われていますが、これでよいのかと再検討する必要もあります。また、各部会等の中には、その役割を十分に発揮しているものもあり、部会員の方々の労は多とするところですが、人的要素も含み金属疲労やいろいろな状況で現在の部会の中でまともに機能していると思われない部会もあります。

本来、「部会」等はその組織が何を目的として、何を実行するかの役割を果たすために作られるべきものであって、「部会」が先にある、その「部会」に何をやらせようとの発想は本末転倒であって、

組織の中の「部会」は、必ず、何らかの成果を問われるものでなくてはならないと考えます。

そういう意味で、今後は、「組織検討委員会」等で、積年の組織活動を見直し、会員の活動がより発揮できるような組織を構成する必要があると思われます。

これに絡み、喫緊の課題としては第1に「マンション実態調査対応」が挙げられます。近年、行政等からの発注で、当会が「マンション実態調査業務」に係ることが急激に増加してきました。今までは、受注した支部の会員の主導で、何とか対応してきましたが、今後、多数のマンションを抱える行政からの発注や、実態調査分析内容の深化等に伴い、今までの体制では対応が難しくなることが十分予想されます。これらへの対応については、実務経験の豊富な会員による、実態調査に対応した「専門チーム」を作るか、「実態調査対応部会」を作り、その組織が中核となり、仕様書作成、見積書作成、調査業務、調査報告書作製等の業務の標準化、報酬支払い基準等のマニュアル化を推進する必要があると思われます。

次の課題としては、マンション管理計画認定制度に絡む、「事前チェック」や「事前確認の増加への対応」が可能な組織を早急に立ち上げる必要性があります。これについては、会内部の認定管理士向け研修も含め、一連の業務についても対応可能なものとしての立ち上げが必要だと思われます。

これらの組織についても、前記の「組織検討委員会」で早急に検討すべきものだと思います。多くの会員が活躍の場を広げられるような組織になることを期待しております。現に、新しい部会提案もされている状況です。

なお、参考までに「組織の3要素」として、チェスター・バーナード（アメリカの経営学者）が、1936年に提唱したものをあげますと、

1. 組織の目的（共通の目的があること）
2. 協働の意欲（メンバー同士に協力する意思があること）
3. 情報の共有（問題なくコミュニケーションが取れること）

が挙げられております。いうまでもなく、当会の皆様はとっくにこんなことは知っている。いまさら言われるまでもないと考えていらっしゃる方が多いと思われるのですが、現実、この3要素のどれかが欠落して、現在の状況になっていることを理解してほしいと思います。この3要素は現代のいろんな組織にも通用するものだと改めて感じておりますし、このうちのどれか一つでも欠ければ、組織が機能しなくなることは、現実の、当会組織に表れております。今後組織の在り方を検討するためにも十分留意すべきものだと思います。

マンションも長期修繕計画の5年毎の見直しを推奨されているように、新しい年度を迎え、当会の組織等も見直しされ、より活発な活動が期待されるようになればと念じております。

## ◇支部の活動報告◇

### ◆東葛支部

支部長 野崎 利雄

（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

- ① 支部例会 3月22日(金) パレット柏 <15名>
- ・ 2月～3月の行事实施報告
  - ・ 3月～4月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
  - ・ 蛍光ランプの製造・輸出入廃止について（国土交通省）
  - ・ 認定マンション管理士の普及に係るホームページの公開の案内
  - ・ 千葉県会研修会（3月31日）開催の案内
  - ・ 3月度理事会報告
  - ・ 活動支援金の支給
- ② 支部例会 4月19日(金) 18：30～20：10 Web方式 <14名>
- ・ 3月～4月の行事实施報告
  - ・ 4月～5月のセミナー・相談会、意見交換会等の準備
  - ・ 松戸市と浦安市の実態調査について
  - ・ 認定長期優良住宅に対する固定資産税の特例措置に係る申告手続きの見直しについて
  - ・ 千葉県基礎講座ビデオ（鎌野先生：区分所有法改正）
  - ・ 4月度理事会報告
  - ・ CMA 個人情報保護方針の研修を実施
  - ・ 勉強会 浦安市/我孫子市マンション管理適正化推進計画

#### ■行事活動報告

- ・ 3月20日(水・祝) 浦安市セミナー（管理計画認定制度説明会） <41組、71名>
- ・ 3月23日(土) 入会希望者説明会 <0名>
- ・ 4月3日(水) 松戸市相談会 <1組、1名>
- ・ 4月20日(土) 我孫子市相談会 <中止>
- ・ 5月1日(水) 松戸市相談会 <1組、3名>

#### ■今後の活動予定

- ・ 6月5日(水) 松戸市相談会
- ・ 6月15日(土) 我孫子市セミナー交流会
- ・ 6月21日(金) 支部例会（Web方式）
- ・ 6月23日(土) 松戸市セミナー交流会
- ・ 6月30日(土) 流山市セミナー相談会
- ・ 7月6日(土) 浦安市セミナー相談会
- ・ 7月11日(木) 柏市相談会
- ・ 7月19日(金) 支部例会（パレット柏）
- ・ 7月20日(土) 我孫子市相談会
- ・ 7月21日(日) 柏市セミナー交流会

#### ◆北総葛南支部

支部長 福嶋 正美

（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月支部例会：3月24日（日）開催、17名出席

- ・ CMA総会及び終了後の懇親会開催予定について
- ・ 会計事務所と契約承認について
- ・ 日管連からの要請（相談ダイヤルの対応連絡）について
- ・ 事前確認完了後、自治体から照会があった場合の対応について
- ・ 「2023年度支部事業概要」「2023年度支部活動報告（案）」「2024年度支部活動方針（案）」  
「2024年度管理士派遣、適正化診断、無料相談会、みらいネット順番表」について確認。
- ・ 2024年度支部例会開催方法について協議。
- ・ 交流会の運行についての意見交換

2月支部例会；4月24日（水）ZOOMによるリモート開催、15名出席

- ・ CMA総会及び終了後の懇親会への参加希望者確認。
- ・ 専門分野マップの提出期限（本日まで）について
- ・ CMA内の実態調査見通し
- ・ 日管連情報について
- ・ セミナーのテーマ、および講師の公募について
- ・ 勉強会
  - ① 八千代市アドバイザー派遣制度について（実施要綱等）
  - ② 個人情報の取り扱い等について（支部内）

#### ■行事活動報告

船橋市無料相談会：4月7日（日）申込3件

5月5日（日）申込なし

年度累計：派遣（船橋1、市川4、印西0、白井2）、無料相談（船橋3）、適正化診断 1（うち指名0）

#### ■今後の活動予定

支部例会：5月26日（日）、6月26日（水）Zoom、7月28日（日）

船橋市無料相談会：6月2日（日）、7月7日（日）

鎌ヶ谷市セミナー&交流会：6月8日（土） 於）鎌ヶ谷市中央公民館

印西市講習会：7月6日（土） 於）中央駅前地域交流館

佐倉市セミナー&相談会：7月13日（土） 於）ミレニアムセンター佐倉

#### ◆総武支部

支部長 山田 友治

（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）

#### ■行事活動報告

- ・ 特にありません。

#### ■今後の活動予定

- ・ 5月25日（土）中央区セミナー・相談会
- ・ 5月31日（金）支部例会

- ・ 6月28日（金）支部例会

### ◇「区分所有法改正」セミナー報告◇

研修部会長 井上 海渡

令和5年度第2回目のCMA研修会は令和6年3月31日（日）14時00分から千葉大学西千葉キャンパス工学部工学系総合研究棟2Fコンファレンスホールにて開催されました。

テーマ：マンション管理の適正化に向けた「区分所有法改正（案）」の方向性  
～マンション法制の今後とマンション管理士に期待すること～

講師：早稲田大学大学院 教授 鎌野 邦樹先生

内容：鎌野先生セミナー および 千葉大学小林教授追悼式典

本セミナーはCMA会員のみではなく、日管連のトライアル事業（第2回目）としての各県士会会員へのZOOM配信及び日本マンション学会と連携したZOOM配信を実施致しました。日管連のトライアル事業については、現在多くの県士会では、研修を行いたくても企画が難しいという声も上がっており、各県士会で行っている研修会を共有できないかといった声があったことから試験的に実施致しております。なお、第1回目は3月20日に神奈川県会の「マンションの防災を考える必要性について」をZOOMにて各県士会会員へ配信致しました。

当日の参加者は各団体との連携の効果もあり、現地参加者43名（運営スタッフ：14名含む）、ZOOM申し込み（日管連）：64名、ZOOM申し込み（マンション学会）：31名、日管連運営スタッフ：18名の合計156名と多くのご参加を頂きました。本セミナーのZOOM配信には日管連の内藤様、柴田様に早くよりご準備をいただき、当日も2時間前より配信の準備をいただき、無事配信できたことに感謝申し上げます。

セミナーでは、直近に国土交通省の外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループの座長や標準管理規約見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループに参画されている早稲田大学大学院の鎌野教授に以下の内容について80分の講演をいただきました。

1. 区分所有法改正の背景
2. マンションの現況（国土交通省の資料から）
3. 区分所有建物の建替えの実態
4. 区分所有法改正要綱の内容
5. 区分所有建物の円滑化
6. 小林先生・森永先生との千葉大学での研究会
7. マンション管理士に期待すること

区分所有法改正の背景では、老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、「区分所有建物の管理の円滑化」及び「建て替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに」「今後想定される大規模の災害に備え、大規模な災害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る」等の観点から区分所有法の見直しを行う必要があるため、法務大臣より諮問を受け検討を行ったことが説明されました。

マンションの現況については、老朽建物の増加として、現在のマンションストック状況や世帯主の年代構成や、現在の問題点としての「建物と居住者の2つの老い」「人口減少」「マンションの新規供給」について説明がされました。

区分所有建物の建て替えの実態については、2022年4月までで270件の建て替え実績があり、平均37.7年（団地型：43.5年）で建て替えが行われている状況の報告がされました。しかし、今後の建て替えについては余剰容積が少ない中での対応や費用負担が増えることでの対応を迫られることとなり、実際には建て替えは相当難しくなるとの見解述べられました。また、もし、建て替えられたとしても建て替え後、50～200年後の2回目の建て替えは人口動態や余剰容積から不可能ではとのことでした。

区分所有法改正要綱の内容としては、集会決議の円滑化として「所在不明区分所有者を決議の母数から除外」「集会出席者の多数決議」や、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度等についての説明がなされました。

区分所有建物の再生の円滑化については、建て替え決議要件の在り方や、建物敷地売却等・建物の更新に関する決議要件等について説明がなされました。

小林先生・森永先生との千葉大での研究等については、鎌野先生が千葉大学に在職していた際に小林先生・森永先生と科研の研究会を行っており、小林先生の研究と区分所有法の改正について説明がなされました。

マンション管理士に期待することについては、マンションの今後について、『客観的事由がある場合には建替え要件が引下げられるが、建替えにより根本的解決が図れるか。また、「建物の更新（一棟リノベ）」や「建物敷地売却」等の導入が予定されているが、前者については資金面から、後者については買手の出現可能性や売買価格から相当な困難が伴う。したがって、区分所有者が団体的に建物・敷地を維持管理し、適宜改良をして長寿命化（建物の更新を含む）を図り、最後は共有持ち分を解消することが想定される。そのため、マンション管理士には、建築専門家等と連携をして、適切に状況に応じた選択肢を提示することが求められる』といったことや、今後マンション政策とその課題との関連で、『修繕積立金の安定的な確保、および被災または将来の解体等を見据えた対応、長寿命化工事、性能向上工事（耐震、省エネ、バリアフリー等）の促進への対応や区分所有関係解消・再生円滑化のための事業手続等について適切なアドバイスを行う必要があり、マンション管理士の重要性が今後ますます高まっていくため、それぞれの実情に応じた回答がマンション管理士には求められる。』とのお話をいただきました。

マンション管理士としては、これから、法律の改正や様々な変化が訪れるが、マンションに対して解体までの将来をイメージし、それまでの対応について状況に応じたアドバイスができるよう常に準備をしておくことが重要であると実感致しました。

本セミナーの最後には千葉大学の小林秀樹先生の追悼式典が行われました。

鎌野先生は1988年～2007年に千葉大学に在職しており、その際に小林先生、森永先生と科研の研究会を行っていたことがあり、多くの接点がございました。その後の小林先生の研究成果は、今回の区分所有法改正へもつながっております。今回千葉大学でセミナーを開催した理由には、所縁のある会場での開催という意味も含まれておりました。

今回の公演は、法改正の最前線で活躍されている先生からの貴重な講和をいただき、参加者の皆様には大変有意義な機会であったと思われま

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇

■入退会

会員数 : 129名 (2024年5月1日現在)

■今後の無料セミナー・相談会開催予定

- ・鎌ヶ谷市マンション管理セミナー・交流会

6月8日(土)13:00～16:30 鎌ヶ谷市中央公民館

- ・佐倉市マンション管理セミナー・相談会

7月13日(土) 13:30～16:30 ミレニアムセンター佐倉

申込み方法等の詳細は、千葉県マンション管理士会ホームページ(<https://www.chiba-mankan.jp/>)  
をご参照ください。



■理事会日程

- ・次回理事会 : 6月 20日 (木) 15:00～ Zoom 開催

- ・次々回理事会 : 7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。(会員専用のページです)

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

■第124号(2024年3月号)の記事訂正

2024年3月号の「マンションの年」の中で、国土交通省住宅局の「塩見局長」とありますのは「石坂局長」の誤りでした。おわびして訂正いたします。

以上