

一般社団法人
埼玉県マンション管理士会会報

発行者：一般社団法人埼玉県マンション管理士会

理事長 丸山 順功

住 所：さいたま市浦和区高砂 1-13-5

電 話：048-711-9925 FAX：048-711-9952

E-mail：smk-jimu@saitama-mankan.com

HP：<http://www.saitama-mankan.com>

編 集：広報委員会



会報第 222 号(新年号)をお届けします。埼玉県知事大野元裕様からの年頭のご挨拶には、「人口減少・超少子高齢社会の到来」と「激甚化・頻発化する自然災害など、危機への対応」が県の使命であることが記されています。我々マンション管理士の使命も同じです。また、丸山理事長の年頭所感には、未来のマンションの在り方についての夢が語られています。より良い未来を創るために、改革 2 年目のスタートです。

令和 7 年知事年頭挨拶 「持続可能で活力ある埼玉を次世代につなぐ」

埼玉県知事 大野 元裕

明けましておめでとうございます。

一般社団法人埼玉県マンション管理士会会員の皆様には令和 7 年の新春を健やかにお迎えのこととお慶び申し上げます。また、日頃から本県の住宅行政に御協力を賜り、深く感謝申し上げます。

昨年は、渋沢栄一翁が描かれた新一万円札発行を契機と捉え、渋沢翁が埼玉出身であることを大いに PR しました。

また、パリ 2024 オリンピック・パラリンピック競技大会などの大会では、県ゆかりの選手が大活躍しました。

県産農産物においても、いちごの「あまりん」、梨の「彩玉」などの受賞が相次ぐなど、本県に強力な追い風が吹いた年でした。

さて、「人口減少・超少子高齢社会の到来」と「激甚化・頻発化する自然災害など、危機への対応」という時代の転換点における 2 つの歴史的課題に敢然と立ち向かい、中長期的な観点に立った施策を確実に実行していくことが我々の使命です。

人口減少・超少子高齢社会への対応として、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」による持続可能なまちづくり、社会全体の DX 推進による生産性向上、サーキュラーエコノミーの推進、円滑な価格転嫁に向けた支援などを更に推し進めていきます。



また、こどもや子育て当事者の意見を聴き、施策に反映させ、安心してこどもを生み育てられる環境の整備を進めるほか、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会の実現を目指していきます。

さらに、激甚化・頻発化する災害などの危機には、能登半島地震などの検証を踏まえ、入念な備えを進めるとともに、「埼玉版FEMA」の推進により危機管理・災害対応力を強化してまいります。

5か年計画で本県が目指す将来像の実現に向け各取組を更に深化させるとともに、DXの第2段階としてデジタルを前提に従来の仕事のやり方を見直すTXを推進していきます。

今年5月には、本県で全国植樹祭が開催されます。森林・みどりを利用しながら守り育てるとともに、森林資源の循環利用を図る「活樹」に取り組む契機としていきます。

夏には、埼玉初のイノベーション創出拠点「渋沢MIX」を開設します。新たなイノベーションが共創される場となるよう進めてまいります。



今年の干支「巳(み)」のように埼玉県にとって実り多き年となるよう、皆様と共に「ワンチーム埼玉」で県政に取り組み、活力ある埼玉を次世代につないでまいります。

結びに、貴会のますますの御発展と会員の皆様の御健勝、御活躍を祈念申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。

年 頭 所 感

一般社団法人埼玉県マンション管理士会
理事長 丸山 順功^{まるやま ゆきのり}

謹賀新年

本年もよろしくお願いいたします。落語の三題噺(さんだいばなし)ではないがいくつかの話を・・・。



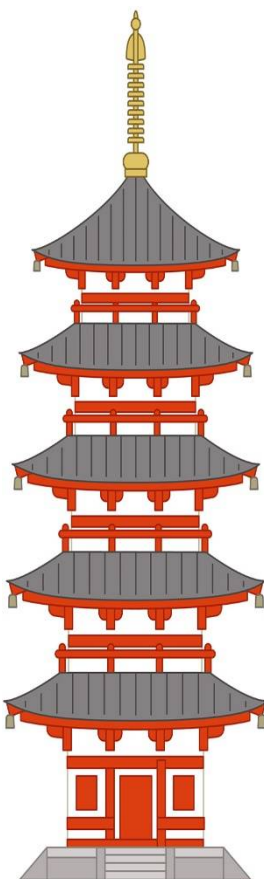
さいたまが明治大正であった頃のはなしである。住民が暮らす町は規模がしだいに拡大し瓦屋根が続く中にポツポツと「洋風建築」が建ち始めた。住居の間取りにも畳のない洋間が取り入れられるようになる。応接間を洋風にするのがオシャレの指標だった。思うに圧倒的な「和」の生活中にあって希少性の「洋」を入れることが他との差別化や舶来志向の優越感となっていたのだろう。

現代の都会の様相はどうだろう。そこは「和」のしつらいはほぼ姿を消し、「洋」というか無国籍風な街区に駆逐されてしまった。それではというのか日本橋では建物の外壁に市松模様(いちまつもよう)を施し下駄をはき浴衣(ゆかた)を着た娘さんを歩かせて「江戸」を作っている。別に曲がった道を「和」というつもりはないが、ゆきすぎた「都市化」に行き詰まりを感じるとするならば日本人が暮らす町とはどのようなものが理想なのだろう。

60 年代の都会とそこに生きる若者群像の夢と悲哀を描いた永島慎二の劇画には生きいきとした都会の風情が漂う。たった 1 杯のコーヒーで何時間もねばる地下のジャズ喫茶。破れかけた映画のポスターが似合う町並み。そこには貧しくとも夢に向かってあきらめない愚直な人々が息づいている。

2008 年日本は人口 1 億 2808 万人でピークに達した。それからわずか数年で地方の県庁所在地都市に相当する人口がたった 1 年で消失した。現在は年間 80 万人減少し出生も 70 万人を切るという。明治 12 年の人口調査で 3800 万人だった日本は外国の資源などを使い 130 年かけて人口を 9000 万増やし国土を強靱化した。これから後 2050 年で 1 億を切る。その頃は年間 150 万人がいなくなる。京大の森知也氏は 2100 年には日本の人口は 3700 万になるという。明治の初めというか江戸末期に戻るらしい。同じく今井良典氏は 10 年ほど前に AI で首都圏の人口を予測させたところ 2025 年を境に東京の人口は減少に転ずると出た。コロナ禍前の話である。千代田港中央は最期まで人が残り近郊衛星都市は人口減が激しいと予測する。我々がこれまで経験したことのない近未来が到来する。

昨今新築マンションの供給は減少しているが都内 23 区内販売価格は 1 億を超えた。タワーマンションの購入スタンスはその目的が居住よりも投資商品に見立てた販売姿勢を感じる。高さ 262.8m の麻布台ヒルズのマンション(レジデンス B 970 戸)はこれからの国際都市にふさわしくインターナショナルスクールも備え 1 戸 20 億円とも喧伝された。価格の面だけ見れば 80 年代バブルと変わりが無い。



遠く奈良時代。当時の洋風建築として寺院建築が仏教とともに入ってきた。塔状建造物として法隆寺五重塔が現存する。当時の人は天をめざすこの構築物をどんな思いで見上げたことか。統計がないから信憑性に欠けるが古来日本で起きた地震でこれら木造の塔は倒壊したことがないそうだ。日本建築の重鎮である上田篤氏が言っている。世界に誇る木造免震技術ではないか。なにも免震構造でスカイツリーの構造理論もこれを応用したと某番組をなぞろうというのではない。いくつかの塔で心柱（しんばしら）が浮いていることは私も知っていた。塔に地震のエネルギーを吸収するしくみがあるのならやはり心柱が不動点になっているのかなどと勝手に想像していた。実は違うのだ。

芯柱はもともと地中の神様に起因するもので日本では掘って立て柱だった。だがこれは根入れ部分が腐るので建物としては好ましくない。663 年白村江（はくすきのえ）の戦い以後大陸の思想と技術が伝播し礎石の上に柱を据える方式が一般化した。

江戸時代の日光東照宮五重塔は心柱が鎖で吊ってある。木の衰えて建物が下がると心柱が塔の頂上を突き破らないための工夫であるという。柱は塔上の大切な相輪（そうりん）を支える役目をする。地震時には塔の揺れと心柱が逆振れしてエネルギーを減殺するという免震説も確かにある。塔の屋根を重ねた笠に見立てて地震時にその笠が不規則にゆれて揺れを減殺し、その時心柱が笠の横ぶれを防ぐ門（かんぬき）の役目をしていると指摘する人もいる。

法隆寺を改修した西岡常一氏は五重塔の屋根に登って下を見るとそれほど高く感じないという。上層階の屋根を小さくするなど見上げで高く見せる工夫がしてあるのだ。そのため上層階ほど柱間隔が狭まり三重は組物の幅を縮め四重は接合し五重は更に縮まり 2 間になっている。こうして均整をとっているのだ。木造建築おそるべしである。

それにしても高い建築物へのあこがれは洋の東西を問わないものだがこれからは急激な人口減少で高層マンションの需要も縮小するだろう。わざわざタワーマンションを作らずとも低層で戸建て感覚にすぐれ、緑豊かな居住環境のマンションが好まれるに違いない。マンション管理のプロたちもその建物の中に事務所を持ち管理を行う。堅牢で何世代にも引き継がれる理想的な住まいはその時代の「和」の思想をしなやかに取り込みながら存続する。その周辺には構築物を自慢し木の文化を大切にする職人たちも。ほど良い規模の町が個性を発揮しながら続いてゆくだらう。

これは年頭に当たり私が見る夢である。皆さんはマンション管理士として未来にどんな夢を見るのだろうか。その夢の実現に向かってこの 1 年も決しておろそかにはできない。皆さん、今年もがんばりましょう。

1. 第 23 期第 1 回理事会報告

日 時； 令和 6 年 12 月 12 日（木） 18：00～21：00

場 所； 浦和コミュニティセンター IT 室

出席役員 理事 11 名（うち 1 名は WEB 参加、欠席 2 名）、監事 1 名

議事概要

日 時： 令和 6 年 12 月 12 日（木） 18：00～20：00

場 所： 浦和コミュニティセンター（JR 浦和駅東口パルコビル 10 階）IT 研修室

議 長： 理事長 書記：同左

形 式： リアル・Web 形式 併用

1. 成立要件と手続きの確認

議 事 次 第

2. 前回理事会（11 月 14 日）議事確認

3. 今回議案～承認

(1) 第 22 期通常総会関係審議事項

- ① 往復はがきの総会後到着分の検分報告
- ② 議事録の署名
- ③ 杉本哲也氏の理事辞任の件
- ④ 副理事長選任の件～新井理事・小松理事が選任された。
- ⑤ 事務局次長職の欠員による事務局業務の引継ぎ
- ⑥ 総会反省事項
- (2) 旧執行部決議が定款違反であることの再確認（総会での杉本氏発言）
- (3) 自治体お詫び文案の確認
- (4) 綱紀委員選出
- (5) 綱紀委員委嘱状
- (6) 新入会員獲得、入会説明会実施
- (7) 小林正孝氏が日管連の綱紀委員会に上申した件
- (8) マーレ相談会について総務省行政評価局と話し合った件（報告）

4. 執行部報告

- (1) 日管連理事会報告 11/28 臨時総会・継続会
- (2) 埼玉県挨拶
- (3) 新執行部自治体挨拶 11/21 東ブロック広域行政会議 6 市 1 町

5. 事務局・会計報告・各担当報告

- (1) 事務局 11 月上旬新役員登記手続き終了
- (2) 会計報告
- (3) 各担当理事報告
- (4) 各ブロック報告
- (5) その他

以上

2. マンション管理基礎セミナー・相談会（三芳町）開催報告

◎日時： 令和 6 年 12 月 7 日（土）13:00～15:40

◎場所： 三芳町藤久保公民館

参加者：総員 23 人 一般参加者：10 人 県職員：3 人

三芳町職員：2 人 マンション管理士：8 人（西ブロック）

無料相談：4 組 6 名の申し込みでしたが、同じマンションの 2 組を合同し 3 組 6 名で対応

埼玉県居住支援ネットワークの発意を受けて、町村部での基礎セミナー・相談会をやろうと、県ネットと県管理士会、三芳町での協議の上、三芳町から会場提供を受け、主催は県ネット、埼玉県、三芳町、（公）マンション管理センター、協力、県管理士会との構成で、初めての町村部でのセミナー・相談会に取り組み、初体験ながらなんとか成功裡に終らせることができました。またマンション関係の町議さんが 3 名参加していただき、無料相談会の実施を議会でも要望していることが相談の中で公開されました。

◎セミナー：13:05～14:05

講演は 1 講師が担当、2 部構成で行われました。

講師：坂和正美氏（一般社団法人埼玉県マンション管理士会）

第 1 部：「標準管理規約改正のポイント」

管理組合の「2 つの老い」による現状と、それに対応する社会情勢の変化を踏まえた改正内容について説明がありました。

第 2 部：「管理計画認定制度の申請について」

埼玉県内で初めて認定を受けた三芳町の事例が県職員からも紹介され、具体的な項目についての解説がありました：

【質疑応答】

5 件の質問が寄せられました：

- ・標準管理規約のマンション管理における位置づけについて
- ・名簿公開と個人情報保護との関係
- ・修繕積立金変更予定の「見える化」の具体的内容
- ・マンション管理認定制度のメリットについて
- ・議事録等の閲覧条件の詳細



三芳町で開催されたマンション管理基礎セミナー・相談会、町部で開催されたことは有意義であり、充実した基礎セミナー・相談会となりました。

最後に、本セミナーを準備していただきました埼玉県、三芳町の職員の皆様、講師、そしてご参加・ご協力をいただいた会員の皆様に心から感謝申し上げます。ありがとうございました

＜記・写真撮影：共同執筆＞

綾 好文・小林正孝（西ブロック）

3. 意見交換会開催のお知らせ

埼玉県マンション管理士会

23 期第 1 回意見交換会開催

会員みなさま、

昨年 9 月 23 日行った理事長主催、県士会会員による意見交換会を本年も実施します。

会場で出た意見は理事会に反映し県士会の今後の活動に反映させてゆきます。

また意見交流を通じ各会員間の貴重な交流の機会ともなります。

今期 4 回の意見交換会を企画し場所も県内各地を巡回する予定です。

ふるってご参加ください。

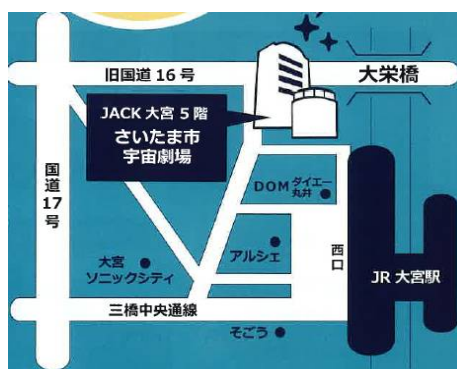
理事長 丸山 順功

記

期 日：令和 7 年 2 月 11 日(火)建国記念の日

時 刻：14:00 から 16:00(開場は 13:00-17:30)

場 所：宇宙劇場 JACK 大宮 5 階 宇宙劇場第 1 集会室 (JR 大宮駅 2 分)
所在地 さいたま市大宮区錦町 682 番地 2



参加申込：丸山まで

参加の連絡はメールアドレスへ⇒ y2-maruyama@hotmail.com

締め切り：2 月 5 日(水)

以上

4. マーレ A 館マンション管理相談 相談員の公募について

当会では、1 月よりマーレ A 館の相談員を公募することにしました。

ご希望の方は会員専用ホームページからお申し込みが可能です。詳しくは会員専用ホームページをご確認ください。

マーレ A 館・総務省マンション管理相談室

- ・ 相談室の開催：毎週日曜日 13 時～16 時(年末・年始を除く以下の日程表にて開催)。
- ・ 相談員資格：当会所属会員でブロックの活動に参加していること。
- ・ 派遣相談員の体制は、原則 2 名の相談員を派遣する。但し 1 名での対応も可とする。
- ・ 相談員は相談者の内容を当会所定の相談記録書に記述し、担当理事と事務局(E-mail : smk-soudan@saitama-mankan.com) へ報告する。
- ・ 相談員希望者は、相談日の 4 日前までに以下の申込フォームからお申し込みください。



→ (申込フォーム)

相談員の申込が 2 名超の場合には先着順となります。

欠員の場合には担当理事等のオブザーバーに参加してもらいます(表の左側の方から参加してもらいます)。

※日程表は基本的に日曜に更新しますので、最新日程は月曜にご確認ください。

(会員専用ホームページより抜粋、日程表は省略)

5. 理事長、役員の自治体訪問(1 月)

1 月 11 日久喜市まちづくり推進部建築審査課(丸山理事長・熊沢中央ブロック長)

1 月 17 日北本市都市整備部建築開発課(丸山理事長)

1 月 17 日鴻巣市都市建設部建築住宅課(丸山理事長)

1 月 18 日さいたま市建設局建築部住宅政策課(丸山理事長)

1 月 20 日公明党埼玉県本部新年賀詞交歓会(丸山理事長)

1 月 21 日上尾市都市整備部建築安全課(丸山理事長・佐藤理事)

1 月 21 日桶川市都市整備部建築課(丸山理事長)

1 月 22 日熊谷市都市整備部都市計画課(丸山理事長)

以上