

〔第1号議案〕

平成27年度事業報告

はじめに

昨年度は横須賀市から新任役員研修会と毎月1回ヴェルクよこすかで開催のマンション無料相談会、管理組合に出向いての無料出張相談会、さらに、まちづくりアドバイザー派遣事業として、あるマンションの建替え勉強会を受託いたしました。そして私たちの自主事業としては6回のセミナーの開催及び大規模修繕工事見学会、また、4ヶ月に一度神管ネットとの共催で弁護士の協力を得て横浜で行う無料法律相談会、これらを柱として1年間の事業を行いました。

これもひとえに会員管理組合、賛助会員ならびに横須賀市を始めとする関係各位の皆様方の多大なるご理解とご協力によるものと心より感謝申し上げます。

さて、昨年度よこ管ネットの活動を振り返りますと、会員管理組合の入会増、各セミナーの来場者数の増加が目立った1年ではなかったかと思えます。これは各種事業が定期的に定めたスパンで開催されていること、そして間もなく15年を迎える私たちの活動がマンションに住む方達に浸透しているのではないかと考えております。

その活動のなかで以前より再三お伝えしていた国交省主管の“マンションの新たな管理ルールに関する検討会”が約5年の歳月を経て、去る3月14日に新しい標準管理規約の改正が発表されました。

この改正規約ではマンションに住む者にとってもっとも重要であるコミュニティに関する条項が削除されました。これは管理組合の現場感覚からかけ離れた机上論による議論であり、検討委員たちが懸念する自治会と管理組合の混同は、現実の管理組合現場では自治会との役割分担、あるいは協働してそれぞれが運営されており、懸念されることではないと思っています。私たち管理組合団体や多くの識者からの反対意見にもかかわらずコミュニティ条項が削除されたのは誠に残念なことです。

しかしコミュニティ条項が削除されたからといってそのことに管理組合が左右される心配はありません。自治会費と混同せず、極端な管理費の使い方には留意しなさいとの意味で言っているものと私たちは捉えております。そのことはコメントの中でも、また、同時に改正されたマンション管理適正化指針の中でもはっきり謳われています。改正内容とコメントをよく読めば、コミュニティには配慮すべきであるという内容もしっかり記載されています。

この新しい内容の標準管理規約の分かり易い説明を多くの会員管理組合の皆様方にセミナー形式で広め来期の事業に繋げて参ります。

以上、下記に行われた平成 27 年度事業報告を致します。

1. 横須賀市からの受託事業

(1) マンション無料相談会

- ①定期相談会 12回開催 定例 毎月 1回 第4土曜日 ヴェルクよこすか
- ②出張相談会 6回開催 マンションに出向いての相談
- ③相談件数 24件
- ④主な相談内容
大規模修繕、設備改修、駐車場会計、滞納金問題、組合運営、ペット問題など
- ⑤その他、メールや電話による相談多数

(2) 新任役員研修会

初めて管理組合役員になられた方！そしてベテランの方も！

- ◆ 居住者の関心と信頼を得るためのマインドとコミュニケーション術
- ◆ 最高の自治規範である管理規約の持つ意味を再確認 マンション標準管理規約とは？
- ◆ 管理組合と自治会、管理とコミュニティの関係を改めて整理しましょう
- ◆ 100年マンションのシナリオを持つ
開催日：平成 27 年 7 月 11 日(土)
会 場：産業交流プラザ
講 師：マンション総合コンサルティング（株）代表 廣田信子氏
参加者：44 名

2. 各種セミナーの開催

(1) マンションの太陽光発電について考える（第 1 グループ担当・神管ネットと共催の CPD セミナー）

太陽光発電に関して、その社会的な意義や、新聞やテレビを見ただけではわかりにくい制度の最新の状況、太陽光発電設備導入の際に初期投資のいらぬ「リース方式」、信頼できる太陽光パネルなどについて、わかりやすく解説して頂きました。

- 開催日：平成 27 年 4 月 18 日(土)
- 会 場：産業交流プラザ
- 講 師：神奈川県産業労働局地域エネルギー課長 山田健司氏
三菱電機クレジット(株) 東京支店 営業部長 佐藤永進氏
(株)京セラソーラーコーポレーション 松野義弘氏

参加者：40名

(2) 大規模修繕工事見学会

第1回目の大規模改修工事に当たり、管理組合の基本方針は「マンションの資産価値を落とさない」が大前提で、36年間の長期修繕計画を向こう48年間に改め、大規模災害にも備えた工事を行った管理組合役員、修繕委員会の考え方を聞きました。設計事務所、施工業者選定の過程についてもパワーポイントを中心に詳しく説明を受けました。

開催日：平成27年6月7日(日)

会場：海辺ニュータウン ソフィアステイシア管理組合 ガーデンサロン

講師：ソフィアステイシア管理組合・大規模修繕委員会
(株)英総合企画設計・建装工業(株)

参加者：20名

(3) 巨大災害から生き延びるマンションの危機管理(第2グループ担当)

公共機関による救助は、「一般住宅」が優先され、「マンション」が一番最後になると言われています。従って万一災害が発生した場合には、マンション自体の「日頃からの防災対策」が極めて重要になってきます。マンション住民の安全を守るためにはマンション自体が日ごろからの防災対策をしっかり確立してなければなりません。その観点からの勉強会でたいへん有意義なセミナーになりました。非常用トイレの展示や、給水タンクの耐震性向上の制振装置のミニチュアの実験、水電池の実演なども参加者の関心を引きました。

開催日：平成27年9月26日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：(株)日本 LCM 総合研究所代表取締役 安部俊一氏

協力：(株)木村技研、横須賀管工事協同組合

参加者：49名

(4) 情報交換会 専有部分と共用部分～この悩ましきもの(第3グループ担当)

あいまいになりがちな共用部と専有部分の境界について整理するとともに、管理組合はどこまで専有部分を管理できるのか、最近では給排水管の更新で修繕積立金を使って専有部分、共用部分を一体化して改修工事を行う組合も多くなってきました。その際の注意点や起こりやすい問題や事例を紹介しました。

開催日：平成27年11月14日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：よこ管ネット理事 堀内敬之 ほかマンション管理士3名

参加者：25名

(5) 映像で見る大規模修繕工事（第4グループ担当）

実際に行われている工事の流れや作業内容については以外と知らないことが多々あります。工事現場ではどのような作業が行われているのか、このセミナーでは映像を見ることによって現場で発生する音のレベルや職人さん達の仕事ぶりを身を持って体感することができました。

開催日：平成28年2月20日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：(株)ヨコソー チーフマネージャー 伊藤 正氏

関西ペイント販売(株) 課長 安藤博隆氏、小林茂樹氏

参加者：39名

(6) セミナー&マンションなんでも相談会 電力自由化・騒音問題

(一般社団法人神奈川県マンション管理士会と共催)

逗子、葉山地区の会員拡充を目指し、逗子市の後援を頂き毎年開催しているイベントで今年は間近に迫った小売り電力の自由化とはどういうことなのか、そして上下階でトラブルになりがちな騒音問題について取り上げました。

開催日：平成28年3月19日(土)

会場：逗子文化プラザ市民交流センター

講師：よこ管ネット理事、マンション管理士 堀内敬之

参加者：25名

3. 広報活動

(1) かながわマンションネットワーク通信の発行

NPO かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）所属の県内5地域ネットワークの共同編集による情報紙で各号約22,000部で、33号～36号まで4回発行しました。よこ管ネットでは会員組合の全戸に配布していますが、会員マンションの増加に伴い10,700部を配布しました。

(2) よこ管ネット通信の発行

上記ネットワーク通信が3ヶ月に一度の発行なので、その間の情報を会員管理組合に提供するように努めていますが、残念ながら27年度は1回の発行にとどまりました。

(3) 広報よこすかでのイベント案内

毎月のマンション相談会や横須賀市の後援を得たセミナー等のイベントについては随時「広報よこすか」を通じて広く市民にお知らせしました。

(4) ホームページによる広報活動

セミナーや各種イベント、ネットワーク通信などの情報を随時更新し、会員以外のマンションや関係者にお知らせするように努めています。

4. 無料法律相談会の開催

規約改正、管理費等の滞納問題など、管理組合を悩ませる法律問題は多岐にわたりますが、法的問題や瑕疵に関する複雑な問題などは弁護士や建築士の先生にあらためて相談する制度を設けています。横浜弁護士会に所属するマンション問題に造詣の深い弁護士、また建築設備に関する瑕疵問題等については浜管ネット所属の建築士など技術者の協力を得て神管ネット所属の地域ネットワークの協同事業として横浜市で3回開催しました。

5. 他団体との交流及び対外活動

かながわマンション管理組合ネットワークの一員として、4回のマンションアドバイザー・相談員等のための研修会（CPD）事業に積極的に参加したほか、同ネットワークの毎月の理事会出席、ネットワーク通信の編集会議等に出席しました。

10月には「神奈川・横浜住まいみらい展」によこ管ネットも神管ネットの一員として相談コーナーに相談員を派遣しました。