

〔第3号議案〕

平成28年度事業計画（案）

はじめに

事業報告の最後に申し上げた様に、昨年度末に長きに渡って続いていた国交省主催“マンションの新たな管理ルールに関する検討会”がようやく終了し新たな標準管理規約が発表されました。

多くのマンションの管理規約の雛形でもある標準管理規約の改定ですので、今年度よこ管ネットは大幅な変更点や注意すべき点にフォーカスし、会員管理組合の皆様にも広く伝わる様、分かり易く参考になるセミナーを開催して参ります。

また、早いもので5年経過した3.11東日本大震災以降日本各地で話題に上っております大地震災害に対するマンションに於ける対応方法をこれまで以上にクローズアップしたセミナーも企画して参ります。その背景には先般の熊本大震災の際に観測史上今迄になかった新たな地震の揺れを観測し、マンションという堅牢な建物にも大きな被害があり、建物の強度や補強方法など最善の対策法を現時点で分かり得る範囲で会員の皆様にご提示し情報提供をして行こうと考えております。

特に三浦半島には衣笠・北武断層、武山断層、そして南部には南下浦断層、引橋断層があり、このうち、武山断層はM6.7以上の地震が30年以内に発生する確率は6%～11%と予想され、全国の断層帯の中でも地震の発生確率が高いグループに属すると言われております。今回の熊本地震では旧耐震設計基準の戸建住宅に大きな被害が出ました。

戸建て住宅に比べ堅牢とはいえ、横須賀のマンションにも旧耐震基準で建てられたものがたくさんあり、耐震化工事が急がれますが、これには多額の費用を要し、修繕積立金だけでは賄いきれません。ぜひとも横須賀市の支援が必要です。よこ管ネットはこのことを横須賀市に強く要望して参ります。

この様にめまぐるしく変動する私たちマンションの生活環境に対し、年々定着して参りましたよこ管ネット役員による1年間を4グループに分けて開催するセミナーを常にホットな情報を織り交ぜて提供出来ますよう心掛けて開催実施して参ります。

そして、新会員管理組合と賛助会員の更なる当ネットへの加入加盟の促進は勿論のこと、横須賀市から業務委託された無料相談会、新任役員研修会、そのほか私たちの活動として、マンション管理士会と共催のセミナー、そして年4回発行されるマンション通信を含め中身の濃い新鮮な情報提供も例年と変ることなく行って参ります。

現在、私たちよこ管ネットは県下、そして全国に広がる地域ネットワークと連携と交流をし、多くの情報を共有しております。全国的に何が起こっていて、何をどの様に解決をして来たのかと言った貴重な情報も多く提供して参ります。

最後に永年よこ管ネットの理事を務めて頂いた岸本氏の退任という残念なお知らせもございますが、新たに2名の新理事も迎えることが出来ました事も議案の中でご報告させていただきます。

ここに28年度事業を記しました。内容にご賛同を賜り、会の源でもある会員管理組合そして毎年多大なサポートを頂いております賛助会員、横須賀市を含めた各行政機関の皆様方のご協力とご理解のもと、よこ管ネット役員一同一丸となって会員管理組合はもとよりマンション住民のより良いマンションライフを送るお手伝いが出来ますよう活動して参りますのでどうぞ宜しくお願いいたします。

1. 横須賀市からの受託事業

(1) マンション相談会の開催

横須賀市をはじめ三浦半島には築後30年以上経過した高経年マンションが数多くあり、住民の高齢化も次第に進みつつあります。それに伴い最近の相談内容で目立つのは役員のみならず手不足、欠席者が多く理事会が成立しない、あるいは理事会の代理出席は可か否かなど理事会運営に関する相談が増えてきました。また、マンションに出向いての出張相談では規約改正についての相談などがあります。

このような問題に対して適切なアドバイスを与え、かつ円滑な組合運営に資するための相談会を開催いたします。

相談員としては、マンション管理士、一級建築士、管理組合役員として経験豊富なよこ管ネットの役員等が、2人1組にあたります。

① 定期相談会（12回）※事前申込が必要です

相談会開催日：毎月1回 第4土曜日 13時30分～16時30分

会場：ヴェルクよこすか

② 出張相談会

管理組合等からの要請により現地に出張し相談に応じます。

日時：管理組合等からの要請による日時（夜間でも対応可）

※そのほか、電話相談、メール相談にも随時応じます。また、法的問題、建物・設備の瑕疵に関する相談等については神管ネットの無料法律相談会を利用することもできます。

(2) 新任役員研修会

多くの管理組合の役員が5月、6月に交代しますので、例年7月に新しく役員になった方はもちろん、留任役員、あるいは役員でなくてもマンション管理に関心の深い区分所有者の方々を対象にした管理組合運営についてのセミナーです。講師は昨年引き続き、一級建築士でマンション管理士でもあるマンション総合コンサルティング(株)の廣田信子氏をお招きします。

テーマ：初めて管理組合の役員になられた皆さんへ

日時：7月16日(土) 13時30分～16時

会場：横須賀産業交流プラザ(汐入)

講師：マンション総合コンサルティング(株)代表取締役 廣田信子氏

2. 各種セミナーの開催

(1) 滞納管理費等の問題解決・事例紹介(第1グループ担当 開催済)

管理費等の滞納問題は、管理組合の健全な財政運営面で見逃すことのできない問題です。このセミナーでは管理費等の回収問題を含め、マンションの法的な問題に精通している濱田 卓弁護士に滞納の本質(滞納者の心理面、内情)を紹介しながらスムーズな滞納金解決の方法をお聞きしました。

開催日：4月17日(日)

会場：産業交流プラザ

講師：濱田 卓弁護士(濱田・岡本法律事務所)

なお、このセミナーは神管ネットと共催し、CPDセミナーとしてマンション管理士等にも案内し沢山の参加者がありました。

(2) マンションの防災対策(第2グループ担当)

4月には熊本で震度7の大地震が発生しました。これは活断層が引き起こした直下型地震でした。多くの住宅や公的建物も倒壊、あるいは使用できない状況になりました。全管連の仲間である熊本マンション管理組合連合会からの情報ではマンションもかなりの被害を被っています。横須賀市には3つの断層があり、その近辺には多くのマンションがあります。私たちは例年防災月間には災害時の防災対策についてのセミナーを行っていますが、今年も下記日程で開催いたします。

※ 防災対策グッズなどの展示も行います。

開催日：9月10日13時30分～16時

会場：産業交流プラザ

講師：(株)日本 LCM 総合研究所 安部俊一氏

(3) 第3グループ担当によるセミナー

開催日：11月19日(土)を予定

会場、テーマ等未定

(4) 第4グループ担当によるセミナー

開催日：平成29年2月を予定

会場、テーマ等未定

(5) 逗子市での神奈川県マンション管理士会との共催セミナー

毎年逗子市で、逗子、葉山地区のマンションを対象に、一般社団法人神奈川県マンション管理士会と共催で「セミナー&マンションなんでも相談会」を開催していますが、この地域でのセミナーも定着し、多くの管理組合の方が参加するようになりました。特に逗子にはマンションも多くあり、この地区での会員拡充に努めます。

開催日：平成29年3月を予定

会場、テーマ等未定

3. ソフト部会、技術者部会の活性化

規約改正支援や、建物・設備の簡易診断などを低廉な料金で行うよこ管ネット独自の管理組合支援業務です。昨年度は残念ながら収益には結びつきませんでした(ただし現在1マンションで規約改正進行中)、財政基盤の確立のためには会費収入だけに依存するのではなく、NPOとして認められる範囲内での事業展開ができるよう今後とも両部会の活性化を図ってまいります。

4. かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)との連携

(1) 弁護士、建築士による無料法律相談会の開催

よこ管ネットの相談会で、法律に関連する事案や建物設備の瑕疵問題等については、神管ネットとの共同事業である「弁護士・建築士による無料相談会」を年3回横浜市で開催します。会員管理組合の皆様は遠慮なくご利用下さい。

(2) ネットワーク通信等情報紙の発行及びホームページの有効活用

県内地域ネットワーク共同発行の「かながわマンションネットワーク通信」を年4回発行し、会員管理組合の全戸に配布します。また、よこ管ネット独自で「よこ管ネット通信」を随時発行し、タイムリーにマンション管理に関するさまざまな情報を発信します。

ホームページに関しては、新しい情報を逐次開示・更新し、親しみやすい内容を盛り込んで参ります。

その他、定例理事会・神管ネットの諸会合等への参加および他団体との積極的な交流を行い、会員への情報発信に努めて参ります。