

平成 29 年度事業計画

はじめに

昨年度を振り返りますとやはり標準管理規約の大幅な改定が私たちマンションに住む者やマンションに携わる各業界にとって一番大きなトピックであったことは言うまでもありません。事業のメインテーマとして管理組合運営に大きな影響を与える標準管理規約の改正ポイントを中心としたセミナーを開催し、他にも恒例となった防災について、会員からリクエストの多かった大規模修繕工事についてセミナーも開催して参りました。

今年 2 月に開催した大規模修繕セミナーの流れから、今年度事業の最初に取り上げたのは、今までのセミナー時のアンケートでリクエストの多かった大規模修繕工事の中でもハードルの高い給排水管工事についてのセミナーを既に 4 月に開催致しました。

引き続き、7 月には例年通り横須賀市からの受託事業である新任役員研修会、9 月には今年も防災に関するセミナーを企画しております。さらに 11 月、年明けの 2 月、3 月にも興味深いテーマで分かり易いセミナーも企画しております。また横須賀市からの受託事業である無料相談会の毎月開催や管理組合に出向いての出張相談にも積極的に応じて参ります。

そのほか、最近少しずつ認知されてきたソフト部会による規約改正などのお手伝い、技術者部会による建物・設備の簡易診断などについて、いま一層の認知を図るべく PR 活動にも努めます。

これらよこ管ネット基幹事業の活動は勿論ですが、我々の業界でいろいろと起きるできごとの中で特に法令関係や国を含め各行政機関から発せられる情報についてもいち早く会員の皆様にお伝えして参ります。

その一例として私どもは NPO 事業者であります。活動内容について大きな NPO 法の改正がございました。こちらについては今までの定款を見直し、修正を加えこの総会に議案として上程し、ご審議いただきました。

もう一つはやはり事業運営上大切な部分である個人情報保護法についても従来あった 5,000 件要件の撤廃など、条件が大きく変更、改正され見直しを余儀なくされております。私たちは今までも個人情報は慎重に取り扱って参りましたが、法の見直しに則り適切に個人情報を取り扱って参ります。特に管理組合では個人情報を取り扱う機会が多く、十分な配慮が必要です。このことについてネットワーク通信等を通じて会員管理組合に周知して参ります。

以上が今年度事業の大きなテーマではございますが、他にも例年通りネットワーク通信の発行、また、神管ネットの一員として神奈川県や全国にある他団体と更なる連携を図り常に新しい情報を素早くご提供して参ります。

以下に今年度の事業を記しました。役員一丸となって取り組んで参りますので会員及び横須賀市を含む各行政機関の皆様方のご理解とご協力をいただきまして、議案のご審議を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

マンションは、戸建て住宅と比べ、建物の維持管理や修繕、組合運営さらには居住者等のコミュニティなど、多くの複雑な問題を抱えています。このような問題に対して適切なアドバイスし、かつ円滑な組合運営に資するための相談会を開催します。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（6月は第3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弁護士や建築士等が相談に応じる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。講師はマンション管理士の日下部理絵氏で、管理会社での勤務を経てマンション管理のコンサルタントとして、行政、民間の主催するさまざまなセミナーで活躍しています。

テーマ：マンション理事になった人のための基礎講座（仮題）

日時：7月15日（土）14時～16時

会場：横須賀産業交流プラザ（汐入）

講師：マンション管理士 日下部理絵氏（オフィス・日下部代表）

2. 各種セミナーの開催

（1）マンション給排水設備改修工事の基礎知識（開催済み・第1グループ担当）

このセミナーではマンションでも一番大変な給排水設備改修工事時を行ったマンションの事例を参考に、直結給水、専有部内の給水、給湯、排水管更新工事などについて学びました。また、新旧設備材料の変遷についてはサンプルを見ることにより理解を深めました。

開催日：4月15日（土）

会場：産業交流プラザ

講師：建装工業（株） 新藤 孝氏 佐藤宏二氏、笹木 豊氏

（2）防災セミナー（第2グループ担当）

横須賀三浦地域には、三浦半島断層群と呼ばれる活断層群があり、政府が現在公表している三浦半島断層群の30年以内の地震発生確率は、武山断層帯で6～11%、となっています。

災害は地震だけではなく、最も被害が甚大になるのは地震です。よこ管ネットでは、ここ数年、災害時に住民の安心・安全を守るためには管理組合はどうすればよいか、そして住民個々の自覚の大切さをセミナーを通じて話してまいりました。

今年も9月の防災月間に当たり、内容は未定ですが、横須賀市市民安全部、消防局予防課から2人の講師をお招きし、下記日程で開催いたします。

開催日：9月9日（土）13時30分～16時30分

会場：産業交流プラザ

（3）第3グループ担当セミナー

開催日は11月を予定しています。会場、テーマ等は未定です。

（4）第4グループ担当セミナー

開催日は2月を予定しています。これも会場、テーマは未定です。

(5) 神奈川県マンション管理士会との共催セミナー（逗子市で開催）

開催日は3月を予定 会場、テーマ等は未定です。

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。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。逗子にはマンションも多くあり、よこ管ネットに対する関心も次第に高まり、少しずつではありますが加盟する組合増えつつあり、こうしたセミナーを通じて、この地区での会員拡充に努めてまいります。

3. 次第に活発になってきたソフト部会と技術者部会

規約改正や、建物・設備の簡易診断などを低廉な料金で行なうよこ管ネット独自の管理組合支援業務です。昨年の総会ではまだまだ収益には結びついていないと記しましたが、次第に認知されるようになり、受注も増えつつあります。特に小規模マンションではかなり分譲当初の原始規約のまま、マンションの現状に適合してなく運営上支障をきたしているケースがあります。そのようなケースでは、標準管理規約を参考にはするものの、必ずしもその通りにするのではなく、それぞれのマンションの実情に応じた規約改正に取り組んでいます。

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

上部組織である、神管ネットは全国のマンション管理団体（全管連）の一員ですが、そこから得られる国や県のマンション政策に関する情報などは、逐一よこ管ネットに伝わり、ネットワーク運営には大いに参考になっています。

神奈川県ではマンション支援団体の登録制度を設けており、よこ管ネットもその一員として登録されています。

そのほか、よこ管ネットの相談会で、法律に関する事案や建物/設備の瑕疵問題などについては神管ネットとの共同事業である「弁護士/建築士による無料法律相談会」を年3回横浜市で開催しています。会員管理組合の皆様のご利用お待ちしております。

5. ネットワーク通信等情報誌の発行、ホームページでの広報

県内ネットワークの共同編集、発行の「かながわマンションネットワーク通信」を年間4回発行し、会員管理組合の全戸に配布（10,000部強）いたします。

また、よこ管ネット独自編集の「よこ管ネット通信」は定期発行ではありませんが、タイムリーにマンション管理に関する情報を会員組合あてに発行しています。

ホームページでは国のマンション政策や、セミナー案内など、新しい情報を逐次公開してまいります。