

## 平成 22 年度事業報告

### はじめに

マンションは全国で 560 万戸を超え、居住者も 1,400 万人に達し、都市における重要な居住形態となっております。これを横須賀市で見ますと、ある民間会社の調査では、マンション数は 368、戸数では 29,069 戸となっております(平成 22 年 12 月末現在)。横須賀市の 23 年 4 月現在の世帯数は 164,470 ですので、1 戸 1 世帯と想定すると、全世帯の約 18%がマンションに居住していることとなります。

新たに分譲されるマンションがある一方、築後 30 年以上経過したマンションも数多くあり、建物、設備の高経年化と居住者の高齢化、いわゆる「二つの老い」にどう対処していくか、このことはなにも当地区に限らず、全国の多くのマンションに共通する問題でもあります。ただ、高経年化はともかく、高齢化については決して悲観的に考えることなく、逆に熟成されたコミュニティ形成に結びつく大切な要素でもあると思います。高齢者の方の協力を得て、活動の場を広げるなど、このことについてはマンション内でもっと真剣に取り組むべきことではないでしょうか。このたびの東日本大震災でも被災者の方たちが避難所生活で何よりの心の支えとなっているのは、やはりご近所の方たちとお付き合いです。

コミュニティの輪を自分の住むマンション内だけでなく、私たちよこ管ネットの会員相互の間にも広げ、お互いの情報を共有することにより、より快適なマンション暮らしが送れるようにしたいものと考えます。

当ネットワークの昨年の総会では将来の会員数 100 を目指し、よこ管ネットが会員相互の情報交換の場にふさわしい組織となるべく努力すると表明しましたが、現在の会員数はマンション管理組合だけに限って言えば、50 管理組合とまだまだ道半ばといった状況です。また、会員管理組合の方たちは私たちの組織を有効に活用していただきたく、セミナーや情報交換会に積極的に参加されることを心から望みます。

私たちの上部組織である NPO 全国マンション管理組合連合会(全管連)は高経年化や高齢化に対処すべく「マンション再生法」の制定実現を目指して国及び各政党に要請をしておりますが、今後はさらに全国組織を挙げて運動を強力に推進してまいります。

過去何度も述べてきたことの繰り返しになりますが、「管理組合は孤立してはいけない、いろいろな角度から情報を得て、それを活用し、自立した管理組合運営を目指そう」というのが常に変わらないよこ管ネットのモットーです。

そのような考え方にに基づき、平成 22 年度は、新しく管理組合の役員になった方々を対象とした「新任役員研修セミナー」をはじめ、共用部分の「損害保険セミナー」や「清掃、植栽」に関する情報交換会など、賛助会員の方たちの協力のもとに、事業を行ってまいりましたが、それぞれの詳細については次に記述いたします。

## 1. 横須賀市からの受託事業

### マンション相談会

- ① 定期相談会 計 12 回開催  
    定点 毎月 1 回 第 2 土曜日 会場 ヴェルクよこすか
- ② 出張相談会 計 11 回開催
- ③ 相談件数 : 計 32 件
- ④ その他電話相談やよこ管ネット事務所での相談

## 2. 各種セミナーの開催

### (1) 共用部の損害保険セミナー

平成 22 年 1 月からの管理組合向けの損害保険の料率が改定されたことを受け、自分のマンションに最適の保険とはどのようなものか。専門家に保険の仕組みや保険料の節減方法などを学んだ。

テーマ : 「管理組合保険の上手な節減方法とは？」

講師 : (株)グッド保険サービス (よこ管ネット賛助会員)

日時 : 平成 22 年 6 月 27 日

参加者 : 35 名

場所 : 横須賀市総合福祉会館

### (2) 新任役員管理セミナー

多くの管理組合で役員が交代する時期に行っているセミナーで、今回は経験豊富なマンション管理士による「マンションで快適に生活し続けるための組合運営はどうすればよいか」についての講演。

テーマ : 「マンションの価値は組合運営で決まる」

講師 : マンション管理士 小林秀文氏

日時 : 平成 22 年 7 月 25 日

参加者 : 30 名

場所 : ヴェルクよこすか

### (3) ミニセミナー&情報交換会

共用部分の清掃と植栽管理に要する費用は、管理組合の業務の中でも、以外と見落としがちになる部分であり、管理会社や業者任せになってしまう部分である。委託内容の見直し方等。

テーマ : 知って見直す!お得な管理費節減シリーズ 第 1 回  
「共用部分の清掃と植栽管理」

講師 : (株)シークリスタル管財 (よこ管ネット賛助会員)

(株)牧野造園 (浜管ネット賛助会員)

日 時 : 平成 23 年 1 月 25 日

参加者 : 30 名

場 所 : ヴェルクよこすか

#### (4) マンション管理セミナー (神管ネット CPD 事業の一環として)

最近の裁判例を素材として、身近に起こり得る管理運営を巡るトラブルを中心に専門家である弁護士に話しを聞いた。

テーマ : 「最近の判例から学ぶ管理組合運営」

講 師 : 弁護士 小川敦司氏 (マンション管理士)

日 時 : 平成 23 年 2 月 19 日

参加者 : 60 名

場 所 : 生涯学習センター

### 3. 賛助会員幹事会社会議

管理組合と当ネットワーク賛助会員との接点について協議した。

日 時 : 平成 22 年 8 月・10 月・12 月

参加者 : (株)ヨコソー、(株)荻野化成、(株)東急コミュニティー湘南支店  
齋藤会長、出澤副会長、高尾事務局長、島村理事

### 4. マンション管理運営資料集の発行

昨年発行の細則集を CD 化し、管理組合の使い勝手をよくすると同時に、各種届出様式を収録し、会員組合に配布予定。

### 5. かながわマンションネットワーク通信の発行(年間 4 回発行)

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 6 地域ネットワークの共同編集による情報紙。よこ管ネットでは会員組合の全戸に配布(9,300 部)

### 6. よこ管ネット通信の発行

一時期休止していたが、上記ネットワーク通信が 3 か月に一度の発行なので、その間の情報を会員組合に提供すべく復活した。22 年度は 8 月～3 月までに 5 回発行した。

### 7. 無料法律相談会の開催

規約改正、管理費等の滞納金など、管理組合を悩ませる法律問題は多岐にわたるが、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の協力を得て神管ネッ

ト所属の地域ネットワークの共同事業で2回開催。今年度も継続して行う。

## 8. ホームページの更新 (<http://www.yokokan-net.jp/>)

随時県内各地のセミナー案内やマンションに関する新しいニュース等を掲載し、組合運営に役立つ情報提供に努めた。

## 9. 行政との連携や他団体との交流及び対外活動

### (1) 神奈川県マンション施策検討会に参加(5回開催)

神奈川県では県内のマンション(横浜市、川崎市を除く)の実態調査を2年間にわたり、行ったが、その調査結果に基づき今後のマンション施策についての検討を神管ネット、マンション管理士会を交え行った。当ネットワークは神管ネットの一員として、この検討会に参加した。検討会の報告書は神奈川県のホームページにアップされる予定である。

### (2) マンション再生法制定に向けての議員集会、全国集会

高経年マンションをより長寿命化させ、かつその時代のニーズに応えられるように再生(改善)するための法を整備し、さまざまな施策をすべきとの視点から、国が住宅ストック重視の持続型社会機構の住宅政策を展開するよう働きかけた。

### (3) 全管連再生アンケート調査に協力(平成22年9月~11月)

上記再生法制定に向け、管理組合の実態を調査し、国への資料提供。よこ管ネットでは会員13管理組合の協力を得た。

### (4) 神管ネット管理組合実態調査に協力(平成23年2月~3月)

会員管理組合の情報交換のツールとして活用すべく約100マンションのデータを収集した。よこ管ネットでは会員23管理組合の協力を得た。