

平成 22 年度事業計画

1. はじめに

平成 21 年度に横須賀市から委託を受け小規模マンション及び平成 15 年以降に建築されたマンションの実態調査を行いました。小規模であつても管理に関心が高いマンションもある反面、「管理組合が組織されていない」マンションもあります。本来このようなマンションにこそ情報の提供とさまざまな支援の手が必要です。

これに反して、私たちのネットワークには戸数 20 戸程度の小規模マンションもいくつか加盟していますが、訪問してみるとバリアフリー化工事などもきちんと施されており、管理意識の高さがうかがわれます。

三浦半島唯一のマンション管理組合団体であるよこ管ネットは良好な住環境の確保と快適な生活を送れる環境づくりに貢献するべく今年度も引き続き努力して参ります。そのために必要なことは会員組織の拡充であり、横須賀市内はもとより逗子・三浦・葉山地区へ積極的にアプローチしてまいります。

また、会員管理組合向けに組合活動のフォローに重点を置いて

- ①相談会後の定期的なフォローを実施して問題の早期解決
- ②よこ管事務所の有効活用を図り、事務所の蔵書の貸出と懇談会の開催
- ③管理組合運営細則集の CD-ROM 化し配布。要望の多い細則集の作成
- ④情報交換会をより効果的にするため開催スタイルの変更

居住者の約半数が永住意識を持っている現状の中で住民の高齢化と建物・設備の高経年化、いわゆる「二つの老い」にどう対処するか、高齢化が進んでも可能なマンション管理の在り方を模索し、いつまでも安心・安全・快適に過ごせる住環境の整備に向けてソフト面・ハード面についても、よこ管ネットは神管ネットを中心とする県内のネットワークとの連携を図り、皆様によりよい情報を提供して参ります。

ここ数年の傾向として、よこ管ネットのセミナー等に参加する管理組合の数が減ってきています。マンションに何の問題もなく、管理組合の役員の知識が豊富で特によこ管ネットのサポートを必要としない結果であれば良いのですが、単に役員の忙しさや無関心からであるならば、今後に大きな問題を残すことにならないかと心配しています。

よこ管ネットを運営している理事会は必ずしもその道のベテランというわけではなく、管理組合役員の方と同じようにマンションの 一住人に過ぎません。しかしながら、組合役員を務める中でマンション内の様々な問題の解決に向けて、各地のセミナーに参加したり、専門家に尋ねたりし、目の前の課題に取り組んでいくなかから、マンション管理の難しさをあらためて認識すると同時に、私たちと同じような悩みを抱

えた人たちがほかにも沢山いることを知り、ネットワークとして、少しでも問題解決のお手伝いが出来ればというのが設立以来の変わらぬ気持ちです。

マンションが安全で安心して快適な住まいであり続けるためにも、疑問や問題・悩みに直面した時に、ネットワークを介在して他のマンションの方との話し合いを通じて「問題解決の糸口」をきっと見つけることができるでしょう。そのいちばん先によこ管ネットが存在していけるように、大きな耳と大きなアンテナ張り巡らして活動して参りたいと考えています。

2. 主な事業計画

(1) 組織拡充と会員管理組合向けのより積極的な支援活動

① 会員組織の拡充

昨年度は首都圏マンション管理士会神奈川支部と協同で、逗子、三浦、葉山地区の組織拡充を図ったが、今年度も横須賀市内及び上記3地区に積極的なアプローチと広報活動を行う。

② 会員管理組合向けに管理組合活動等のフォローを行う。

- ・相談会に来た管理組合に定期的にフォローを行い、相談内容の解決に向けた活動に取り組む。
- ・よこ管ネット事務所の有効活用を図る。(より身近なよこ管ネットへ)
事務所には6人程度が入れるスペースがあり、管理組合向けの書籍もたくさん揃っています。是非一度事務所に来て下さい。(よこ管事務所に寄って考)
- ・昨年度発行した管理組合運営のための細則集を、CD-ROM化して会員管理組合に配布するとともに、要望の多い細則については作成に取り組む。
- ・会員向け情報交換会の実施

情報交換会の実施スタイルを変更し、同規模、同建築年代など同じようなマンション同士、同じ悩みを持つ、あるいは解決した管理組合との情報を交換することで、やるべき方策が自分で掴み取れるような情報交換会を開催する。

(2) セミナー・見学会の開催

① 損害保険のセミナー 6月20日(日) 13:30～ 横須賀総合福祉会館

(賢い保険加入、管理組合保険の上手な節減方法について)

② 新任役員研修セミナー 7月24日(土) 13:30～ 横須賀産業交流プラザ

(新任役員をはじめ管理組合役員を対象とした管理組合運営基礎セミナー)

③ ソフト・ハード面のセミナー タイムリーな企画をする

賛助会員の協力を得て、大規模修繕工事現場の見学会などを企画。

(3) マンション相談会(横須賀市からの受託事業・相談料無料・事前予約制)

①定期相談会 毎月第2土曜日 13時30分～16時30分 ヴェルクよこすか

②出張相談会 管理組合からの要請で随時出張 土・日、夜間も可

そのほか電話、メールによる相談も随時受け付けている。

E-mail info@yokokan-net.jp

(4) 地上デジタル放送移行に伴う諸問題についての取り組み

いよいよ来年7月に迫った地上デジタル放送移行に未だ対策、対応されていないマンションについて、総務省のデジサポ神奈川(テレビ受信者支援センター)との連携を取りながら、具体的な提案をするなどの、移行時のトラブル発生を未然になくすための解決に向けた活動をする。

(5) 広報活動の充実

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)の構成団体として他地区ネットワークと共同で会員管理組合に向けて「かながわマンションネットワーク通信」を年間4回発行しており(よこ管ネットは会員管理組合の全戸に配布)、充実した紙面内容と他の団体からも好評を博している。さらに内容のある情報を会員管理組合に届けるべく努力する。

また、インターネットを通じた広報について昨年度、HPをリニューアルをしており、UPデート毎にメール配信して、「よこ管メール通信」を発行すると共に、HP内の掲示板を用いた双方向での意見交換をすることによって、管理組合役員の今の悩みに即応した、よりきめ細かな動きができるような体制の構築に取り組む。

(6) ソフト部会の立ち上げの検討

よこ管ネットは所属の技術者によってマンションの「建物・設備等簡易診断制度(有料)」を設けている。

一方、相談会などを通じて、規約改正や組合運営についてなどソフト面について助言を求められるケースも多くあり、その都度、適切と思われるアドバイスを行っている。ただ、管理組合サイドからはさらに一歩踏み込んだ形での支援、例えば、規約改正案の作成や組合運営の具体的手法など、より実践的な支援を求められるケースも多々ある。こうした要望に応じられるべく、低廉な料金で支援できるシステム作りについてマンション管理士等の協力を得て検討する。

(7) 弁護士グループとの連携

マンションで発生する問題は区分所有法等のマンション関連の法律だけではなく、民法等が絡んだ複雑な場合があり、相談会での対応には自ずと限界がある。そこで、県内他ネットワークと連携し、専門家としての弁護士に協力いただき、身近に法律相談ができる場を作りたいと思う。年度内実現に向けて努力する。

(8) 設立 10 周年記念事業の内容について検討

平成 24 年 11 月の設立 10 周年の設立記念事業の開催に向けて開催準備委員会を設立して、具体的な内容を検討する。開催準備委員会は会員管理組合の役員、賛助会員の中からも選出する。

(9) 県内各地の地域ネットワークや全管連等管理組合諸団体との積極的な交流

県内他地域ネットワークや全国組織である全管連に所属する 19 団体との交流を深め積極的な情報の共有をはかる。そこで得られた情報は的確に会員組合へネットワーク通信やメール通信等で配信する。