【第1号議案】

平成29年度事業報告

はじめに

　昨年度もよこ管ネットの活動が１年間大きな問題も無く無事に運営出来ましたのは、なによりも会員管理組合、賛助会員、横須賀市を始めとする各行政機関、そして関係諸団体のご理解とご協力の賜物であると思っております。ここに厚く御礼申し上げます。

　29年度事業計画では、組合運営の重要な変更点を分かり易く解説をして会員マンションの管理規約の変更や見直しにお役立て頂くことを中心として1年間のセミナーを企画して参りました。

　その結果7月の新任役員研修会の中での解説、そして11月には個人情報保護法と民泊問題にフォーカスしたセミナーを開催することができました。

　また、例年行っている防災に関するセミナーやご要望の多かったコミュニケーション問題、管理費滞納問題や大規模修繕工事についても各業界より素晴らしい講師をお招きして、多くのご来場者を迎え盛況に活発な意見交換が行われた情報交換会やセミナーを開催することができました。

　その他には毎月開催しております横須賀市からの受託事業である無料相談会と新任役員研修会、恒例となった逗子市の後援を得て神奈川県管理士会と共催のセミナーも開催することが出来ました。

　ほかにもよこ管ネット所属の上部団体でもある、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年3回の無料法律相談会や国土交通省から委託を受け全管連が行ったマンションの管理状態や民泊に関するアンケート調査に神管ネットの一員として参加しました。

　この調査は後に全国のマンション政策に重要な調査となることでしょう。引き続き今年度も各種の依頼があろうかと思っておりますので更なる協力と活動をして参ります。

　このように横須賀市に留まらず県や全国のネットワーク活動にも積極的に参加し実績も上げてきております。

　最後によこ管ネットの活動の中心でもあります会員管理組合、賛助会員の拡充も少しずつではありますが数を伸ばすことができました。勿論まだまだ多い数ではありませんがこつこつと地道に私たち理事が内容の濃い活動を目指して続けてきた結果だと思います。

　以下、ここに29年度の活動を記しましたのでご報告させて頂きます。

１．横須賀市からの受託事業

（１）マンション無料相談会

よこ管ネットに所属するマンション管理士が対応

　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　3回開催　マンションに出向いての相談

　③相談件数　22件

　④主な相談内容

　　大規模修繕、長期修繕計画、共用部分と専有部分、管理会社変更、滞納金問題．組合運営、規約改正、ペット問題

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！

◆ 区分所有法等マンション管理に関わる法令

◆ 管理会社と管理委託契約書

◆ 長期修繕計画と修繕積立金の関係、大規模修繕

◆ よくあるトラブル事例

開催日：平成29年7月15日(土)

会　場：産業交流プラザ

　　　講　師：オフィス日下部　代表 日下部理絵氏（マンション管理士）

　　　参加者：57名

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（第1グループ担当）

マンションの設備は公共と共用と専有が一体となっている。設備配管は屋外においては土の中、建物内においては内装で隠されている。

このセミナーでは　①共用部分と専有部分の区分について　②新旧設備材料の変遷について　③給排水設備改修工事の事例について　④在来浴室改修工事について　などを分かりやすく説明して頂いた。

開催日：平成29年4月15日（土）

会　場：産業交流プラザ

講　師：建装工業株式会社　佐藤宏二氏、笹木　豊氏､　新藤　孝氏

参加者：34名

（２）マンションの危機管理対策(第2グループ担当)

三浦半島には5つの活断層があり、政府の発表によると三浦半島で今後30年以内の地震発生確率は6～11％となっている。こうしたことを踏まえ、今回は横須賀市から専門家を招き、行政の立場から「マンションの防災はどうあるべきか」を中心にお話し頂いた。また。津浪ハザードマップの配布と、災害資機材の購入に対する補助金制度などについても説明した。

会場には減災のための各種防災機材を展示し、高置水槽の揺れを押さえる「タンクセイバー・波平くん」や下水排水管チェッカー「トオルくん」などのサンプル実験を行い、多くの参加者の興味を引いた。

開催日：平成29年9月9日(土)

会　場：産業交流プラザ

　　　講　師：横須賀市市民安全部 危機管理課　鈴木宏史氏

　　　　　　　横須賀市消防局予防課　友松　豊氏

　　　協　力：横須賀管工事協同組合

　　　参加者：52名

　（３）マンションこれからの課題・今の話題（第3グループ担当）

マンションの居住者意識調査では永住志向の人が50%を超えている。これからのマンションは快適・安心といった居住性を大切にすると共にその価値を高めていくことが大切である。その観点からマンションの10年後の課題として｢次世代につなげられる価値｣をいかに高めていくか、その方策について説明した。

また、今の話題としては管理組合も対象になった個人情報保護法、来年6月から実施される｢民泊｣に関して、管理組合はどのように対処すべきかについて話した。

開催日：平成29年11月18日(土)

会　場：産業交流プラザ

　　　講　師：大和ライフネクスト株式会社　丸山　肇氏（マンション管理士）

　　　　　　　神奈川県マンション管理士会会長　堀内敬之氏（よこ管ネット理事）

　　　参加者：34名

（４）あなたのマンションのコミュニティは大丈夫ですか？(第4グループ担当)

少子、高齢化とマンションの高経年化に対し、管理方針には高度な決断が迫られる。建替え、空室問題、年金など将来に対する不安感、これらの問題に管理組合はどう向き合うか。

マンションに必要なのは合意形成力である。集まって暮らすことの意味を認識し、それぞれの相手の立場を思いやる風土を育てることが必要である。

第2部の情報交換会では、参加者を10人ずつの3グループに分け、それぞれが抱える問題について、他のマンションの考え方や対処方法について意見交換を行った。

開催日：平成30年3月10日(土)

会　場：産業交流プラザ

講　師：マンションコミュニティ研究会代表 廣田信子氏（マンション管理士）

　　　 参加者：34名

（５）セミナー＆マンションなんでも相談会　管理組合の総会運営について

（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､｢管理会社と上手に付き合うポイント｣と題し、主として区分経理について解説をした。セミナー後は希望者のマンション管理士が相談に応じた。

開催日：平成30年3月17日(土)

会　場：逗子文化プラザ市民交流センター

講 師：杉本久美子氏(マンション管理士)

参加者：26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部を発行。41号～44号まで4回発行した。よこ管ネットでは会員組合の全戸に配布しているが、会員マンションの増加に伴い約10,400部を配布した。

記事の主な内容は、個人情報保護法、民泊問題、４Ｋ８Ｋ衛星放送の受信方法など。

（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る。横須賀市の電気自動車充電器設置に対する補助金制度や災害対応自販機の無料設置、民泊に関して標準管理規約の改正などの記事を載せ会員組合に配布した。

またマンション相談会や、規約改正などのお手伝いをするソフト部会、建物設備の簡易診断制度などについても案内した。

（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る。

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るが、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・設備士にあらためて相談する制度を設けている。神奈川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・設備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、3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た。

そのほか全国マンション連合会の東日本ロック会議には事務局長が参加。