

平成 28 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 年間大きな問題もなく無事に運営できましたのも、何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。

よこ管ネットは 28 年度事業計画でも申しあげました様に新たに大きく改定された標準管理規約にフォーカスし、会員管理組合に向け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基本として 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 月には標準管理規約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 9 月に開催している防災に関するセミナーやご要望の多かった管理費滞納問題、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セミナーを開催することができました。まだ解説しきれない部分もありますのでよこ管ネットにお問い合わせを頂きたいと思えます。

そのほか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、恒例となった逗子市の協力を得て一般社団法人神奈川県マンション管理士会と共催のセミナーも開催することができました。

また、市内には旧耐震基準で建てられた高経年マンションが多数存在します。横須賀市にはマンションについての耐震診断に関する助成制度はありますが、耐震改修に関する助成制度は戸建て住宅のみで、マンションにはありません。よこ管ネットは 11 月に横須賀市へ「マンション耐震化改修工事に対する補助金創設についての要望書」を提出しました。市議会でもある党が要望しましたが、市としては多額の費用が掛かることから、現時点での助成は困難との回答でした。三浦半島には活断層が幾つもあり、いつ大地震が発生するかも知れません。今後もよこ管ネットは粘り強く市に対して要望して参ります。

なお、4 月に発生した熊本地震の義援金募集を総会時に行い、出席された皆様のご協力で 15,946 円が集まり、全国マンション管理組合連合会を通じて熊本マンション管理組合連合会にお送りいたしました。

他にもよこ管ネット所属の上部団体である、かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）の一員として年 3 回の無料法律相談会や神奈川県より受託した「県内の町、村に存する旧耐震マンションの実態調査」を行い、よこ管ネットから調査員等を派遣し、連携を図り協力をして参りました。この調査は後に県議会でも報告され今後の県のマンション政策の為の貴重な資料となりました。引き続き今年度も神管ネットを

通じてマンション政策推進のための協力依頼があろうかと思いますが、積極的に参加して参ります。

この様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事ができました。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えます。

以下、ここに 28 年度の活動を記しましたのでご報告させていただきます。

1. 横須賀市からの受託事業

(1) マンション無料相談会

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 4 回開催 マンションに出向いての相談

③相談件数 21 件

④主な相談内容

大規模修繕、設備改修、駐車場会計、滞納金問題、組合運営、規約改正、高齢者問題
税務対策、役員のみ手不足 等々

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！

- ◆ 標準管理規約改正について、コミュニティ条項の廃止、一方総務省の通知
- ◆ 高経年マンションの未来戦略
- ◆ 住み繋ぐマンションに必要な野は合意形成力
- ◆ 民泊問題、民泊を禁止する場合の対処法

開催日：平成 28 年 7 月 16 日(土)

会 場：産業交流プラザ

講 師：マンション総合コンサルティング（株）代表 廣田信子氏

参加者：38 名

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・神管ネットと共催のCPDセミナー）

管理費等の滞納は、管理組合にとっては見逃すことができない問題である。早い段階での解決が重要である。管理会社に任せているだけでは解決しない。マンション問題に精通している弁護士を招き、滞納者の心理面や内情を紹介しながら滞納金解決の方法を示して頂いた。

開催日：平成28年4月17日(日)

会場：産業交流プラザ

講師：弁護士 濱田 卓氏(濱田・岡本法律事務所)

参加者：38名

(2) 三浦半島で起こり得る災害リスクと被害想定(第2グループ担当)

活断層の多い三浦半島でその断層群が動いた時、横須賀市内にどのような被害が生じるか、公助の限界を住民共助で補うにはどうすればよいか。4月に発生した熊本地震から学ぶ地震の発生メカニズムとA級活断層が三つもある横須賀市の被害想定と対処方法について学んだ。

会場には非常用簡易トイレの展示や、高置水槽の揺れを押さえるタンクセイバー・波平さ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28年9月10日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：(株)日本 LCM 総合研究所代表取締役 安部俊一氏

協力：(株)木村技研、横須賀管工事協同組合

参加者：63名

(3) 管理規約・管理委託契約を学ぶ(第3グループ担当)

3月に標準管理規約の改正、7月には標準管理委託契約書が改正されたのを機会に、改正の内容を確認。コミュニティ条項の削除など今回の改正はマンション関連団体からの強い懸念が示された。ただ、あくまで標準であり、当然のことながらそれぞれの管理組合がこの通りに改正する必要はない。横須賀には自主管理の組合も多いが、この改正委託契約を参考によりよい管理を目指していただきたい。

開催日：平成28年11月19日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：よこ管ネット理事 堀内敬之 ほかマンション管理士3名

参加者：31名

(4) 長期修繕計画と大規模修繕の基礎知識(第4グループ担当)

どんなに新しいマンションでも時間の経過とともに劣化が進み、メンテナンスが必要となる。しかし、そのメンテナンスの時にフタを開けてみると予想外の不具合箇所が見つかることが多い。長期修繕計画の見方、後悔しない大規模修繕工事をスムーズに行うにはどうすればよいか、初めての経験者にもわかりやすく解説した。

開催日：平成29年2月18日(土)

会場：産業交流プラザ

講師：黒川浩道氏(CF ネットグループ (株)銀座トレーディング代表)

参加者：38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、多くの組合で総会を間近に控えていることに鑑みスムーズな総会運営の進め方のポイントについて解説した。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29年3月18日(土)

会場：逗子文化プラザ市民交流センター

講師：須賀一朗氏(マンション管理士、よこ管ネット個人賛助会員)

参加者：28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。37号~40号まで4回発行しました。よこ管ネットでは会員組合の全戸に配布していますが、会員マンションの増加に伴い約10,400部を配布しました。

そのほか、マンション相談会、規約改正などのお手伝いをするソフト部会、技術者部会による「建物・設備の簡易診断制度」について周知しました。

(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ます。標準管理規約改正特集号、熊本地震、不適切コンサルタントに対する注意喚起などの記事を記し、会員組合に配布しました。

(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ました。

(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ます。

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りますが、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ます。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回開催しました。

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、2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ました。

9月に東京で開催された全国マンション管理組合連合会の総会には出澤会長が神管ネット副会長として出席しました。

そのほか、神管ネットが神奈川県から委託を受け県内町・村の旧耐震マンションの実態調査にはよこ管ネットから3名の理事が協力し調査事業に当たりました。