

[第 1 号議案]

平成 24 年度事業報告

はじめに

私たちよこ管ネットは、会員管理組合、賛助会員、横須賀市をはじめとする各行政所管等多くの皆様方の日頃からの大きなご支援とご理解のもと、おかげさまで昨年 11 月に設立 10 周年を迎えることが出来ました。

また、それを記念しささやかではございましたが式典を開催いたしました。当日はご列席頂いた吉田雄人横須賀市長をはじめ多くの皆様方や、残念ながらご列席頂けなかった多くの関係者の方々からも、沢山のお祝いのお言葉を頂きました。この先の 10 年、20 年へと活動を続けて行く上で私たち役員一同にとって大きな励みとなりました。改めまして、ここに厚く御礼申し上げますとともに、これからもよこ管ネットをご支援頂きますようお願い申し上げます。

さて昨年度の事業に目を向けて参りますとやはり大きな事が起きた 1 年ではなかったかと思えます。

それは昨年暮れに政権が交代したことが大きなものとして言えるのではないのでしょうか。

政権が変わる都度起きる前政権とのギャップは市民生活に与える影響は決して少なくはないでしょう。それは私たちの活動にとっても影響が出てくるものでもあります。

昨年度よりご報告申し上げます当よこ管ネットの東監事が専門委員として出席している国交省主宰の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」ですが、私たちも昨年中には検討会も終了し、会員管理組合様を中心にご報告と新たな標準管理規約の勉強会を開催したいと思っておりましたが、昨年 8 月の第 9 回検討会以後は中断された状況で今後どのような予定になっていくのか不透明な状況であります。

そのような中、私たちよこ管ネットを含めたネットワークのメンバーはマンション内の良好なコミュニティーの構築がマンションの価値を高める一番の方策であると常々強く提唱しておりますが、この国交省の検討会では一部の委員から標準管理規約からコミュニティーという文言を削除するというとんでもない意見が出されました。要はコミュニティーに関することは自治会（町内会）の業務であり、管理組合業務にはそぐわないという意見です。そして、管理組合内に外部のマンション管理の専門家を登用するいわゆる第三者管理方式を検討会は強く提案しています。マンションに住む者への理解すらしていない提言に呆れると同時に上部団体の全国マンション管理組合連合会を通じて国交省に意見書を提出しました。

ともすればこのような一方的と思える考え方が、一般の方が日常あまり目に触れない行政主導の提言下で決められてしまいそうなことに私たちネットワークは注意深く見守り、マンションに住む人たちにとって不都合が起こらないように常にアンテナを張っ

ております。それはいつでもよこ管ネットに相談すれば安心して適切なアドバイスが受けられ、いろいろなことがそこで解決（ワンストップサービス）できる組織でありたいと思っております。また、行政等にも提言ができる住人にとって本当にお役にたてる仲間であることをご理解頂きたいと思っております。

昨年度は5管理組合が私たちの仲間として入会されました。10年前に18組合でスタートした組織は現在56組合が加盟する組織となりましたが三浦半島エリアのマンション数からするとまだまだ小さな組織ではあります。今後より多くのマンションが加盟する組織となるべく日頃の活動を積み重ね、皆様方のご理解と共感を得て、もっともっと沢山の皆様と仲間になれることを信じ活動をして参りました。以下に個々の状況を記します。

1. 横須賀市からの受託事業

(1) 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4土曜日 会場 ヴェルクよこすか
- ② 出張相談会：5回開催
- ③ 相談件数：計24件
- ④ 主な相談内容
 - ・大規模修繕に関する相談5件（特に小規模マンションの資金問題）
 - ・規約改正、規約の解釈など規約細則関係 4件
- ⑤ その他電話相談やよこ管ネット事務所での相談に応じました。

(2) 新任役員研修会

・知れば知るほど得するマンション管理

組合運営に必要な基礎的な事柄についてのセミナーを例年この時期に行っていますが、今年から横須賀市からの委託事業となりました。今回は短期的な見通しに基づく組合運営ではなく、長期的視点に立って、マンションの将来を見据えた組合運営に必要なお金のことや修繕(改修)についての講演を行いました。

平成24年7月21日(日)

会場：産業交流プラザ

講師：堀内敬之氏(マンション管理士、よこ管ネット理事)

参加者：46名

2. セミナー及び情報交換会

(1) 自主管理マンション情報交換会

自主管理には多くのメリットがあると同時に、会計処理を始め、滞納金処理、住民間のコミュニティ形成等々、役員の方たちの大きな尽力に支えられていますが、そ

こには様々な悩みがあります。滞納金問題や住民の高齢化に伴う役員のなり手不足等、多くの悩みを抱えながらも自主管理で頑張っている組合が集まり語り合いました。

平成 24 年 8 月 25 日(土)

会場：大津シーハイツ団地管理組合集会所

参加者：7 組合 27 名

(2) 電気料金の仕組みと節電のための具体的事例の勉強会

電気料金の値上げに伴い、共用部分、専有部分ともに昨年は節電対策が大きな関心事となりました。複雑な電気料金の仕組みを理解することが電力費削減につながることから、東京電力から説明を聞くとともに、過去数年にわたって積極的に節電対策に取り組んでいるマンションから講師を招き具体的事例を聞きました。

平成 24 年 9 月 29 日(日)

会場：産業交流プラザ

講師：東京電力藤沢支社

相川洋明氏(川管ネット副会長、セソール川崎京町ハイライズ管理組合
理事長)

参加者：35 名

(3) マンションの電気容量アップ工事見学会

築 36 年を経過した団地で電気容量 30A を 60A にアップし、生活環境の安全性や快適性、利便性、資産価値の向上を目的に工事を行っているマンションの工事現場を見学。また、分電盤に漏電遮断器を取り付けることによる感電事故防止について学びました。

平成 24 年 10 月 20 日(土)

会場：横須賀馬堀台住宅管理組合

講師：株式会社 北斗

参加者：19 名

(4) よこ管ネット設立 10 周年記念講演

「これからのマンションに求められるもの」

設立 10 周年記念講演としてマンションコミュニティ研究会代表の廣田信子氏を招きマンション内のコミュニティの重要性について語っていただきました。

平成 24 年 11 月 10 日(土)

会場：セントラルホテル

講師：廣田信子氏(マンションコミュニティ研究会代表)

参加者：120 名

(5) 海辺ニュータウンコミュニティーフォーラム

平成町の海辺ニュータウン社会福祉協議会と共催で、高齢者の社会的孤立をいかに防ぐか、そのためのコミュニティーの重要性などについて、講演とパネルディスカッションを行いました。

平成 24 年 11 月 24 日(土)

会 場：神奈川県立保健福祉大学

講 師：中村丁次氏(神奈川県立保健福祉大学学長)

パネリスト：中村丁次氏、

内田和美氏（地域包括支援センター主任ケアマネージャー）

安部俊一氏（海辺ニュータウン社会福祉協会理事長）

高尾勝彦氏(よこ管ネット事務局長)

参加者：80 名

(6) マンションなんでも相談会 首都圏マンション管理士会神奈川県支部湘南部会と共催

逗子、葉山地区の会員拡充をめざし、逗子市の後援をいただき毎年行っているイベント。今年度のセミナーテーマは「マンション管理方法への一提言」

平成 25 年 3 月 16 日(土)

会 場：逗子文化プラザ

講 師：東 要氏（よこ管ネット監事）

参加者：35 名

3. 設立 10 周年記念式典

平成 14 年 11 月 23 日に設立した当ネットワークは皆様のご支援のもと 10 周年を迎え、吉田横須賀市長をはじめ会員管理組合、賛助会員の皆様など 120 名の方々にご出席いただき 11 月 10 日セントラルホテルで記念式典を行い、先に述べた廣田信子氏による記念講演のほか 10 周年記念誌を発行しました。

4. ソフト部会の発足

昨年の総会で承認されたソフト部会が正式に発足しました。管理組合の適切な管理・運営等についてソフト面から支援し、適正な組合運営と快適な住環境の確保に寄与することを目的とした有料(2 万円～ 業務内容によって異なる)での支援業務です。規約改正や細則制定、会計監査、管理委託業務等のチェックなどについて低廉な費用で行います。

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)

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 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(9,800 部)

6. よこ管ネット通信の発行

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。24 年度は 4 月～2 月までに 4 回発行しました。

7. 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、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、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共同事業として 3 回開催しました。

8. 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、4 回の相談員のための研修会 (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。また、高尾事務局長は神管ネット役員としての立場で、10 月に仙台で開催した第 64 回全国マンション管理組合連合会 (全管連) の代表者会議に参加し、第三者管理に関する意見書などの検討会に加わりました。