

平成 23 年度事業計画

はじめに

平成 14 年によこ管ネットが設立され、既に 9 年が経過しました。来年は 10 年という節目の年になります。この地区にこのような組織があつて良かったという皆様の声が聞かれるよう、名実ともにその名に恥じない組織としてマンション管理組合の支援活動ができる存在になるべく今年は活動して参ります。

事業報告で記しましたように管理組合の相互交流、情報交換のためには会員組織の拡充は欠かせません。しかし、そのためには私たちの活動が管理組合運営にとって役立つ存在でなければなりません。あらゆる事業活動を通じて、未加入の管理組合に対して当ネットワークの活動を PR し、加入活動を積極的に推進するつもりです。

一方、既に参加している管理組合からよくある相談としては、大規模修繕工事の進め方、さらには施工会社の紹介依頼などがあります。NPO 法人としては、特定の会社を紹介することはできませんが、複数社の賛助会員リストを示し、管理組合で判断するようにお願いしております。しかし、管理組合がその判断基準をしっかりと持つためには、日頃からセミナーや情報交換会に参加し、沢山の経験を積んでいくことが大切ではないでしょうか。よこ管ネットはそのような管理組合の要望に応えるべく有意義な会合を開催して参ります。また、当ネットワークに加盟している賛助会員の方にも協力していただき、管理組合にとって役立つ情報を提供していただくよう努めます。

今年度は国の施策として、先頃、「修繕積立金に関するガイドライン」が発表されました。また、「マンション標準管理規約」の改正も近々発表されることとあります。このような新しい情報については適時ネット通信等を通じて皆様に提供してまいります。

以下、本年度の基本的な事業を次の通り計画いたしました。各会員の皆様のご支援、ご協力をお願いいたします。

1. 横須賀市からの受託事業

(1) マンション相談会の開催

マンションは、戸建て住宅と比べ、建物の維持管理や修繕、組合運営さらには居住者等のコミュニティなど、多くの複雑な問題を抱えています。このような問題に対して適切なアドバイスを与え、かつ円滑な組合運営に資するための相談会を開催します。相談員としては、マンション管理士、一級建築士、管理組合役員として経験豊富なよこ管ネットの役員等が、相談内容により 2 人 1 組あたります。

① 定期相談会 (12 回) ※事前申込が必要です

日 時 : 毎月 1 回 第 2 土曜日 13 時 30 分～16 時 30 分

会 場 : ヴェルクよこすか

② 出張相談会

管理組合等からの要請により現地に出張し相談に応じます。

日 時 : 管理組合等からの要請による日時

※ そのほか、電話相談、メール相談にも随時応じます。

(2) 小規模マンション(2階建て19戸以下)を対象とした情報交換会の開催

平成21年度に、横須賀市からの受託事業として実施した「小規模マンション等実態調査」の結果にいろいろな問題点が浮き彫りになっています。

その問題とは、管理規約がない又は改正が行われていない、あるいは管理組合が実質的に機能していないなど、小規模なるがゆえに大きな問題を抱えています。そこで、小規模マンション管理組合の方々に直接参加を呼びかけて、管理組合の運営方法や建物・設備等の維持保全について参加者全員が意見交換できるように開催します。

日 時 : 年度前半・後半の2回程度実施予定

2. マンション(3階建て20戸以上)情報交換会の開催

会員マンションの共通した課題等を中心にした情報交換会を開催します。

日 時 : 年度前半・後半の2回程度実施予定

3. セミナー・工事現場見学会の開催

(1) 新任役員研修セミナー

新任役員はもとより、留任役員を対象にした管理組合運営基礎セミナー

日 時 : 平成23年7月10日(日)13時30分

会 場 : 産業交流プラザ(汐入)

(2) 知って見直す!お得な管理費節減シリーズ

3回程度の開催を予定しています。

- ・第1回目は、合理的な委託管理方法と、自主管理組合の会計業務の支援システムについて話を聞き、意見交換を行います。

テーマ : 標準管理委託契約書に見る「管理会社と上手につき合う方法」

A) 委託契約書に基づく管理会社のチェック方法

B) 皆さんの組合の管理費等の収納方法は?

C) 自主管理組合会計の支援システム

日 時 : 平成23年6月25日(土)13時30分～

会 場 : ヴェルクよこすか

- ・第2回目は、省エネ改修を目指し、共用部分の街灯や照明にLED電球の採用や、専有部分については窓サッシの内側にもう1枚窓を設置する方法などについて。

日 時：平成 23 年 7 月 23 日(土)13 時 30 分～

会 場：ヴェルクよこすか

(3) 大規模修繕工事の現場見学会の開催

省エネやバリアフリー又は小規模マンションの資金不足を解消し実施した工事現場の見学会を予定しています。

(4) 逗子市(または三浦市)でのマンション管理セミナーの開催

首都圏マンション管理士会湘南支部と協同で、セミナーを開催し、会員拡充を目指します。

4. 神管ネットと連携して弁護士グループによる無料相談会の開催

昨年に引き続き、よこ管ネットの相談会で、法律に関連する事案等については、神管ネットとの共同事業である「弁護士による無料相談会」を年 4 回開催します。

5. 国土交通省「マンション環境再生整備事業」に神管ネットの一員として応募申請

国交省の今年度の事業として、管理組合を支援する団体や法人に対する助成金制度がありますが、上部団体神管ネットの一員として応募し、採択されれば、管理組合交流相談会や C P D(相談員等の継続的能力開発制度)事業を展開します。

6. 技術者部会の発展とソフト部会の実現を目指す

(1) 技術者部会

現在よこ管ネットでは、管理組合に対し、低廉な費用で建物の維持・保全及び大規模修繕や設備改修等の時期の判断や方針等について適切なアドバイスをすることによって、居住者及び管理組合の良好な住環境を確保することを目的に簡易診断を行っていますが、PR 不足もあり、この制度が余り浸透していません。今期は積極的な PR を行います。

(2) ソフト部会

22 年度に検討しましたが、結論を見るに至りませんでした。引き続き今年度も当ネットワーク所属のマンション管理士等の協力を得て、実現を目指し、管理組合支援活動の一環といたします。

ソフト部会は、管理組合の適切な管理、運営等について、主としてソフト面から支援し、円満にして快適な住環境の確保に寄与することを目的とした有料での支援業務です。規約改正や、細則制定、あるいは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うものです。

7. その他、定例理事会・賛助会員幹事会社会議並びに、神管ネットの諸会合等への参加については、前年度に準じます。

8. 10周年記念行事の準備

会員の皆様のご協力によって、来年はいよいよ創立10周年（平成24年11月）を迎えることとなりますが、その記念行事の開催に向けて「設立記念準備委員会」を編成して、具体的な内容について検討・準備を開始します。

できれば、会員管理組合の役員の方並びに賛助会員の方にも準備委員として参加していただければと考えています。