

平成 21 年度事業報告

はじめに

よこ管ネットは平成 14 年の設立以来、会員管理組合はもとより、広く三浦半島地区にあるマンション管理組合の活動を支援することを目的に運営して参りました。その方針に基づき平成 21 年度の事業としては、新しく組合役員になった方達を対象とした新任役員基礎セミナーを始めソフト、ハード両面に亘る各種セミナー、お互いに意見を交換し合う情報交換会などを行いました。また、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。そのほか、管理組合が細則を作成する際の参考として使用細則や防犯カメラ運用細則など主要な 18 の細則を 1 冊の小冊子にまとめ、会員管理組合にお送りしたところです。

マンションの実態調査では 34 の小規模マンションと新しく建てられた 32 のマンション管理組合について組合運営に関する質問や大規模修繕、防災防犯対策等について調査しましたが、この調査を通じて特に小規模マンションの運営の難しさを思い知らされました。なかには「管理組合がない」マンションもあり、建物や設備に適切な修繕が施されてなく、組合組織がないために朽ちるがままといった状況のマンションもありました。本来、よこ管ネットはこのようなマンションに対して適切なアドバイスの手を差し伸べるべき存在であります。先方に管理組合活動についての認識がなければ、その重要性を説く場もなく、私たちの活動の限界を感じざるを得ません。

昨今マンションでも省エネ改修、CO₂削減が盛んに言われています。一昨年のことになりますが、会員組合のマボリシーハイツが環境省からの補助を受け、マンションの省エネ改修工事としては過去最大級といわれるほどの断熱窓サッシの改修等を行い、当時よこ管ネットではこの工事の見学会を開きました。その時の見学会に参加した会員の湘南鷹取台マンションは、昨年 9 月に国土交通省の補助を受けて同様に断熱窓サッシ改修工事を行いました。これは、ネットワークを通じて得た情報を有効に活用した好例でありましょう。

昨年よこ管ネットの上部団体である神管ネットでも相模原のマンションで外断熱改修工事のセミナーと現場見学会を行いました。その見学会にもいくつかの熱心な会員管理組合が横須賀から参加しております。

私たちネットワークが発足した目的は、管理組合は孤立してはいけない、いろいろな角度から情報を得て、それを活用し自立した管理組合運営を目指そうということにあります。そのために、いろいろなジャンルのセミナーや情報交換会などを開催しております。また、できる限り、他組織のセミナーの案内などもお送りするようにしております。是非とも積極的に参加され、情報収集を図るとともに、他の管理組合との交流を深めてもらいたいと思います。

1. 横須賀市からの委託事業及び市民協働推進事業

- ① マンション相談会受託 受託金 389,000 円
- ② 小規模マンション及び平成 15 年以降の新たに建築されたマンションの実態調査
受託金 587,520 円
- ③ 横須賀市市民協働推進補助金「はじめの一步」
対象事業 新任役員研修会・地デジセミナー・マンション細則集の作成
補助金額 100,000 円

2. 各種セミナー・見学会の開催

(1) 新任役員研修会

例年多くの管理組合役員が交代する時期に行っている新任役員を対象としたセミナーであり、マンション管理の基礎的知識を学んだ

開催日：平成 21 年 7 月 25 日(土)

会 場：ヴェルクよこすか

テーマ：管理組合を動かしていくスケジュール

講 師：マンション管理評論家 村井忠夫氏

参加者：36 管理組合 47 人

(2) マンションのための地上デジタル放送セミナー

地デジ移行まで 1 年有余となったいま、管理組合内での受信対策と近隣住民に対する電波障害対策施設を有するマンションの対応について専門家を招き講演を行った。

開催日：平成 22 年 10 月 4 日(日)

会 場：産業交流プラザ

講 師：総務省デジサポ神奈川、J-COM 湘南横須賀局

参加者：18 管理組合 23 人

(3) 省エネに配慮したアルミサッシ窓交換工事現場見学会

(このセミナーは神管ネットが採択された国土交通省「マンション等安心居住推進事業」の一環として開催)

築後 30 年以上経過した 470 戸の団地型マンションで、国土交通省の補助を受け省エネに配慮した窓サッシ交換工事を見学した。

開催日：平成 22 年 10 月 31 日(土)

会 場：湘南鷹取台マンション

協 力：湘南鷹取台マンション管理組合

八生設計事務所・トステム(株)

参加者：16 管理組合+マンション管理士 合計 63 名

(4) マンション管理セミナー

(このセミナーは神管ネットが採択された国土交通省「マンション等安心居住推進事業」の一環として開催)

管理委託契約書や会計報告書のチェック、監事の役割など。また、平成 22 年 5 月から変更になる標準管理委託契約書についての解説

開催日：平成 22 年 11 月 7 日(土)

会 場：産業交流プラザ

テーマ：管理会社との上手な付き合い方

講 師：大田区マンション管理士会会長 大島邦造氏

参加者：25 管理組合+マンション管理士 合計 74 名

(5) 情報交換会

1 月に最高裁判決で示された不在区分所有者の管理協力金徴収についてそれぞれのマンションの事例紹介を行い参加者の意見交換を行った。また、滞納金問題についても取り上げた。

開催日：平成 22 年 2 月 27 日(土)

会 場：ヴェルクよこすか

テーマ 1 管理費滞納問題

テーマ 2 不在区分所有者の管理協力金

参加者：12 管理組合 17 人

(6) 共用部給水・消火設備改修工事現場見学会

直結増圧給水方式(一部直圧方式)による改修と連結送水設備を含む消火設備の更新工事現場を見学

開催日：平成 22 年 3 月 13 日(土)

会 場：コーエイマンション久里浜

協 力：コーエイマンション久里浜管理組合法人

(株)英総合企画設計・総合環境技術(株)・建装工業(株)

参加者：14 管理組合 20 名

(7) 逗子地区会員拡充セミナー&相談会

逗子市、葉山町のマンションを対象に首都圏マンション管理士会神奈川支部との共催で行ったセミナー&マンション相談会

開催日：平成 22 年 3 月 28(日)

会 場：逗子文化プラザ

テーマ：大規模修繕工事の特徴、設計コンサルタント、施工会社の選定

講 師：首都圏マンション管理士会 細井知英氏

参加者：10 組合 20 名

3. 小規模マンション及び平成15年以降の新たに建築されたマンションの実態調査

調査期間 平成21年9月1日～10月31日

調査用紙配布マンション数 87

回収数 66

回収率 75.9%

報告書を作成し横須賀市に提出

4. マンション管理・細則集の発行

編集作業：平成21年9月～3月

収録細則数 18

会員管理組合に配布

5. マンション相談会の開催

毎月第2土曜日にヴェルクよこすかで開催している定期相談会のほかに、管理組合に出向いて行う出張相談、電話相談などを行い組合運営についての各種相談に応じた。

定期相談会 12回開催 相談件数 21件 出張相談 7回

6. 他団体との交流及び対外活動

(1) 神管ネットの理事会(年12回開催)及び「かながわマンションネットワーク通信」編集会議(年12回開催)に出席し、他団体との交流を図った。

(2) 神管ネット「マンション等安心居住推進事業」に積極的に参加

国土交通省から補助金を得て行ったこの事業は9月から1月までの短期間に県内各地で集中的に12回のセミナー等を開催したが、このうち前記2

(3)、(4)に記した見学会とセミナーをよこ管ネットが担当し、参加者から、好評を博した。

主としてマンション管理士など相談業務に携わる人を対象にしたセミナーであるが、よこ管ネット会員管理組合にも案内し、多くの会員が各地のセミナーに参加した。

(3) 全管連代表者会議への参加

奈良と横浜で開催された会議に参加し、地上デジタル放送移行に伴う電波障害対策やマンション再生について討議した。

なお、全管連も「マンション等安心居住推進事業」に採択され、その事業で制作した小冊子「やってみよう！自分たちのマンション管理・相談対応事例集」をよこ管ネット会員管理組合に配布した。