

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年3月30日	行政区	青葉区	会場名	山内地区センター	報告者名	川上湛永					
参加状況	管理組合				SC相談員出席状況(氏名)							
	組合	リピ	新規	人数	田中	阿部	中舗	川合	長岡	岡本	川上	合計
4月	5	4	1	5	○	○	○	○	×	○	○	6
5月	7	6	1	7	○	○	○	×	×	○	○	5
6月	8	7	1	8	○	○	○	×	○	×	○	5
7月	8	8	0	10	○	×	○	○	奥田	×	○	5
8月	6	6	0	6	○	○	○	×	奥田	○	○	6
9月	6	6	0	6	○	○	○	○	○	奥田	○	7
10月	8	7	1	8	○	○	○	○	○	奥田	○	7
11月	6	4	2	9	○	○	○	×	×	奥田	○	5
12月	8	7	1	8	○	○	○	×	○	奥田	○	6
1月	6	6	0	10	○	○	○	○	×	奥田	○	6
2月	7	6	1	8	○	○	○	○	○	×	○	6
3月	7	5	2	8	○	×	○	○	○	×	○	5
合計	82	73	10	93	12	10	12	7	6	奥⑦	12	57
交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)												
<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理委託契約の見直し 2. 委託契約の解除 3. 新管理者管理方式 4. 大規模修繕の進め方 5. 防火対策 6. 管理組合の法人化 7. 管理費等の滞納問題 8. 専有部分と共用部分の区別 9. 機械式駐車場の維持管理 10. 駐車場の余剰 11. 損害保険のかけかた 12. 総会対策 13. 理事会の運営 14. ペット飼育問題 15. 専門家(コンサルタント)の選び方 16. 防火管理者の役割 												
参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)												
<p>A. 青葉台 4棟 220戸 築20—管理規約の是正</p> <p>B. すずき野 21棟 490戸 築30年—管理費の滞納、長期修繕のありかた</p> <p>C. 藤が丘 1棟 27戸 築14年—管理組合の運営</p> <p>D. 美しが丘 1棟 130戸 築35年—耐震補強問題</p> <p>E. 市が尾 I 棟 82戸 築35年—駐車場の維持管理</p> <p>F. 市が尾 1棟 88戸 築32年—管理規約改正、管理会社の変更</p> <p>G. あざみ野 2棟 129戸 築23年—管理組合の運営</p>												
当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)												
<p>チラシの投函、DMを併用してPR。労力の割に、反応が鈍く、新規管理組合の拡大がむずかしい。交流会のテーマが4年目になると、繰り返しになる。切り口を変えて、説明する工夫が必要だ。21年度は、場合によっては、外部講師を招くとか、参加組合の課題で、現場を視察した方がいいテーマであれば、参加者で見学会を実施することも検討したい。</p>												
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項												
<p>各交流会がSCの原点で、前線だ。ここが沈滞すれば、大がかりなイベントを打っても意味がない。相談員への奉仕精神に依存すぎる現状は、問題である。各交流会への資金手当てなども見直さないと、やがて尻すぼみにならないかと懸念する。今や、横浜はマンション居住率26%と東京23区を抜く勢いで、全国一のマンション都市になる。市も、交流会は、マンション管理のノウハウを管理組合役員に伝えるかけがえのない場と捉え、援助を厚くすべきだ。</p>												

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成20年3月31日	行政区	都筑区	会場名	仲町台地区センター	報告者名	半田 理
-----	------------	-----	-----	-----	-----------	------	------

参加状況	管理組合				SC相談員出席状況(氏名)								
	組合	リピ	新規	人数	半田	吉村	福市	平野					合計
4月	1	1	0	2	○	○	○	○					4
5月	1	1	0	1	○	○							2
6月	0	0	0	0	○	○							2
7月	4	3	1	5	○	○							2
8月	3	3	0	4	○	○							2
9月	3	3	0	4	○	○							2
10月	4	3	1	6	○	○	○						3
11月	3	3	0	7	○	○	○						3
12月	3	3	0	8	○	○							2
1月	4	3	1	8	○	○	○						3
2月	4	4	0	9	○	○							2
3月	5	3	2	8	○	○	○						3
合計	35	30	5	62	12	12	5	1					28

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

1. 横浜市のマンション支援策
2. ペット飼育を巡るトラブル
3. 理事の任期、継続性の問題
4. 大規模修繕工事の進め方
5. 規約の見直し(団地型へ移行、ペットに関する記述等)
6. 管理組合と自治会の関係
7. 長期修繕計画の見直し(機械式駐車場の問題)
8. 管理組合の仕事
9. 防犯カメラの運用について
10. 災害時の居住者名簿の作成
11. 修繕積立金の運用
12. 防災について

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

- A. 高山、9棟、678戸、管理組合法人、築5年(運営全般)
- B. 茅ヶ崎東、1棟、36戸、(大規模修繕工事、コスト削減)
- C. 茅ヶ崎南、10棟、438戸(規約の改正、大規模修繕工事、自治会との役割分担)
- D. 茅ヶ崎南、1棟、144戸(大規模修繕工事)
- E. 北山田、2棟、214戸(専門委員会、大規模修繕工事のアフター)
- F. 北山田、6棟、320戸(管理会社の変更、ホームページの開設)
- G. 南山田、2棟、280戸(居住マナー)
- H. 勝田南、1棟、89戸(理事会の運営)
- I. 新栄町、2棟、450戸(高齢化による理事のなり手不足)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

新規開拓はリストに基づいたポスティングやDMを中心とした。すでに参加している組合へはDMとEメールでの案内が中心。役員改選の際の引継ぎを依頼しているが、交流会の意義を認めてくれる組合は自主的に引継ぎをしてくれている。
 新築マンションも多くインターネット環境は整備されているため、21年度はホームページを活用して新規組合を取り込みたい。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

行政:協働事業として横浜市が一員であるとのスタンスが明確に表示されていないと感じる。横浜市のホームページで交流会の開催は案内されているが、それ以上の広報意欲が感じられない。管理組合同士の交流会を実施していることのPRを望む。
 本部:各区の独自性の尊重は維持しつつ、経費支援の原則論や参加団体間の意見調整など、サポートセンター全体の機能強化を望む。また、新規参加の相談員が事業の全体像や課題を把握し、その課題解決に参加するための意見交換会などの開催や情報提供を望む。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成 21 年 4 月 5 日	行政区	緑区	会場名	白山地区センター	報告者名	牧之瀬 昌雄
------------	-----------------	------------	----	------------	----------	-------------	--------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リピー	新規	人数	井上	飯田	名取	牧之瀬				合計
4月	5	4	1	7	○	○		○				3
5月	3	3	0	10		○		○				2
6月	5	5	0	7		○		○				2
7月	5	4	1	7		○	○	○				3
8月	5	3	2	7		○		○				2
9月	9	7	2	11	○	○		○				3
10月	8	6	2	9	○	○		○				3
11月	7	7	0	11	○	○	○					3
12月	6	6	0	8	○	○	○	○				4
1月	9	9	0	10	○	○	○	○				4
2月	8	8	0	11	○			○				2
3月	5	5	0	6	○	○		○				3
合計	75	67	8	104	8	11	4	11				34

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

- H20/4 1)総会議案書作成について、2)総務省:地上デジタルセミナー報告、3)横浜市のマンション支援策について、
4)参加者の自由望意見交流(ペット問題、建物診断の不安、外灯改修など)。
- H20/5 1)参加組合報告/直結給水改修事例紹介、2)建替えに伴う野毛山住宅解体前調査報告、
3)建物総合診断実施計画の作り方・進め方
- H20/6 1)参加組合報告/規約改正事例紹介、2)参加組合課題の意見交流
- H20/7 1)結露と漏水について、2)騒音問題について、
- H20/8 1)地震と耐震、防災について、2)管理組合の課題について
- H20/9 1)マンション管理の現状と課題及び住計画基本法について、2)組合員名簿、居住者名簿作成について。
- H20/10 1)開口部改修の細則モデルを考える、2)管理組合の課題(無関心)について事例で意見交流。
- H20/11 1)長期修繕標準様式及び作成ガイドラインの活用について、2)技術的視点から、開口部のひび割れ、耐震改修について
- H20/12 1)高経年マンションの老朽化・高齢化への対応について、
2)技術的視点から、新しい騒音対策フローリング材と新しい屋上防水塗膜について
- H21/1 1)新管理方式について、2)国交省 H21 年度マンション関係予算の紹介、3)(新年の夢を語る)全員発表と意見交流。
- H21/2 1)最近の(滞納問題)裁判事例から、管理組合の対応を考える
- H21/3 1)判例から、専有部分及び共用部分規約規定を再考する

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

20年度交流会総括報告書（年間）

LN 築29年 52戸 1棟 住宅 全部委託	K1 築30年 488戸 27棟 住宅 全部委託
KE 築39年 40戸 2棟 住宅 全部委託	K2 築29年 504戸 22棟 住宅 全部委託(H20/8)
MD 築39年 232戸 10棟 住宅 全部委託(H20/4)	K4 築26年 427戸 18棟 住宅 全部委託
T22 築39年 40戸 4棟 住宅 全部委託	H2 築35年 125戸 4棟 住宅 全部委託(H20/8)
T29 築38年 20戸 2棟 住宅 全部委託(H20/9)	R6 築11年 104戸 1棟 住宅 全部委託(H20/6)
T38 築38年 128戸 5棟 住宅 全部委託(H20/7)	HH 築29年 12戸 1棟 住宅 全部委託
KD 築20年 72戸 2棟 住宅 全部委託	P十 築29年 12戸 1棟 住宅 全部委託(H20/9)
ND 築42年 416戸 17棟 住宅 全部委託(H20/10)	(H20年度実績;新規参加8組合+継続7組合=計15組合)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

1. 新規参加者が少ないし増加しない。広報は、毎月のハガキPRを中心に常連組へ7枚+不定期参加組15枚+新規30枚の計52枚程度を毎月案内PRする。
2. 広報について4月より、緑区の区政推進課(広報相談係、企画調整係、まちづくり調整担当)及び地域振興課(地域活動係、区民施設担当係)へ接触し、区広報紙掲載要請、適時見学、コメンテーター参加等を要請する。郵送料低減のメーリングリスト参加の要請推進、緑区HPの充実と活用。
3. 交流会の勉強会的運営の流れを変えたい。管理組合Q&Aテーマ+要望テーマを事前に集め、参加組合が経験テーマを発表&意見交換する運営を探る。
4. 「相談員は身近な問題テーマを扱う」、「参加組合の投げかける問題やテーマを他の参加組合が実績を述べてもらう、あるいは意見交換する」ような進め方を模索する。毎回の評価や次回要望テーマ・参加組同士が意見交流したいテーマや問題を集めるアンケートを毎月実施してみる等々やってみる。

行政・サポートセオター本部への提案・要望事項

1. 広報活動予算の確保;上記のハガキ代で最低でも年31.2千円要する。現予算年19.4千円は少ない。18年度並みの34千円程度へ組み替えてほしい(18年度34千円、19年度43.2千円、20年度31千円の実績)。
2. 市の広報活動への支援を期待(市区広報紙への掲載側面支援)。
3. 参加組合を増やす手立てをこの交流会の本旨に立ち返って再検討してほしい(ポスティング頼りは労が多過ぎる世代もある)。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年4月6日	行政区	神奈川県	会場名	神奈川地区センター	報告者名	溝口泰宏
-----	-----------	-----	------	-----	-----------	------	------

参加状況	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							合計
	組合	リピ	新規	人数								
4月	4	4	0	5	○	○	○		○			4
5月	1		1	1	○		○		○			3
6月	2	2	0	2	○	○	○		○			4
7月	3	3		3	○	○	○	○	○			5
8月	2		2	4	○	○	○		○			4
9月	2		4	4	○	○	○		○			4
10月	4	3	1	4	○	○	○		○			4
11月	1	1		1	○	○	○		○			4
12月	1			1	○	○	○		○			4
1月	1	1		1	○				○			2
2月	1	1		1	○		○		○			3
3月	1	1		1	○	○	○		○			4
合計	23	17	6	28								53

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

防犯
 防火
 給排設備
 高齢化問題
 新理事長の無関心
 管理費削減問題
 管理会社のマンネリ化

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

A (10 棟 272 戸、築 30 年、全部委託)
 B (1 棟 43 戸、築 7 年、全部委託)
 C (1 棟 40 戸、築 28 年、全部委託)
 D (1 棟 21 戸、築 12 年、全部委託)
 E (1 棟 31 戸、築 9 年、全部委託)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

20年度は70戸以上の管理組合宛にご案内を6回郵送、参加実績あり管理組合(19組合)へメール、手紙等及び地区会館等(18施設)にチラシの設置お願い等、相談員の歩きによって誘致活動を行ったが後半は息切れ状態となった。21年の誘致活動の方法は4月の交流会後、新相談員も含め本年の誘致活動の方法を含め検討する予定、21年は足で歩く方法が主となると思うが、相談員全員が職を持っているため、どれほど足を使えるかははなはだ難しいところである。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

公流会チラシの作成を早めて頂きたい。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年3月30日	行政区	西 区	会場名	西地区センター	報告者名	中島 悦朗
------------	------------	------------	-----	------------	---------	-------------	-------

参加状況	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リピ	新規	人数	佐々	星川	松藤	森山	小林	中島		合計
4月	2	2	0	2	○	○	○	○		○		5
5月	3	3	0	3	○	○	○			○		4
6月	4	3	1	5		○	○					2
7月	4	4	0	4	○		○			○		3
8月	7	4	3	11	○	○	○		○	○		5
9月	7	6	1	11	○	○	○		○			4
10月	8	7	1	10	○	○	○		○	○		5
11月	8	7	1	9	○		○		○	○		4
12月	7	6	1	8	○		○		○			3
1月	7	5	2	8	○	○	○		○	○		5
2月	10	10	0	12			○		○	○		3
3月	11	11	0	11	○	○		○	○	○		5
合計	78	68	10	94	10	8	11	2	8	9		48

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

- ・管理組合総会とは
- ・総会役員選出と理事会活動について
- ・専有部分の貸与に伴うトラブル防止について
- ・マンション管理組合会計Q&A
- ・マンションの高齢者問題について
- ・管理規約の改正手続きについて
- ・大規模修繕工事の進め方について
- ・マンションの防犯について
- ・管理委託契約について
- ・役員のなり手不足への対応について
- ・長期修繕計画と修繕積立金について
- ・大規模修繕に向けての施工業者選定と見積書の読み方について

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

- A. 築28年 1棟 165戸 1部委託 (2回の大規模修繕終了、次回は専有部分の修繕も視野に入れる)
- B. 築24年 1棟 150戸 全部委託 (水廻り関係の修繕に伴い、受水槽を増圧直結方式に変更したい)
- C. 築34年 1棟 77戸 1部委託 (3回目の大規模修繕予定だが区分所有者が無関心)
- D. 築24年 1棟 33戸 全部委託 (大規模修繕と修繕積立金の改定について)
- E. 築9年 1棟 34戸 全部委託 (大規模修繕の進め方)
- F. 築10年 1棟 70戸 全部委託 (大規模修繕の時期だが区分所有者が無関心)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

平成19年度と比較して20年度は、飛躍的に管理組合の参加者を伸ばすことができた。
 21年度は、20年度の実績を踏まえ、重点推進地域の明確化を行い、訪問活動を進めていきたい。及び、既来場管理組合に対しては、電子メール・DMIにてご案内を行う。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

市は、今後更に増加し、老朽化していくマンションに対して、管理面について積極的にサポートしていただきたい。
 各マンション管理組合理事会メンバーと直接会うと、サポートした方が良いマンションがいくつもあります。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年4月4日	行政区	保土ヶ谷区	会場名	保土ヶ谷地区センター	報告者名	荒川正廣
------------	-----------	------------	-------	------------	------------	-------------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)								
	組合	リピ	新規	人数									合計
4月	8	8	0	8	荒川	野田	石黒	尾崎	伊藤				5
5月	9	9	0	10	荒川	野田	石黒	尾崎	伊藤				5
6月	10	10	0	12	荒川	野田	石黒	尾崎	伊藤				4
7月	10	8	2	12	荒川	野田		尾崎	伊藤				5
8月	8	8	0	12	荒川	野田	石黒	尾崎	伊藤				5
9月	7	7	0	8	荒川	野田	石黒	尾崎					4
10月	8	8	0	10	荒川	野田		尾崎					3
11月	7	6	1	9	荒川	野田		尾崎	伊藤				4
12月	10	10	0	11	荒川	野田		尾崎	伊藤				4
1月	6	6	0	6	荒川	野田	石黒	尾崎	伊藤				5
2月	8	8	0	9	荒川	野田			伊藤				3
3月	6	6	0	6	荒川	野田							2
合計	97	94	3	113									49

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

交流会テーマを年度初めに意見交換した結果、従来比較的的好评であったテーマの「シリーズ形式」を採り上げて行くこととした。

1) 大規模修繕への取組（6回）

尾崎相談員（一級建築士）の新参加を得たこともあり、大規模修繕のステップ（住宅金融支援機構マニュアル）に基づくシリーズ講座を行い、基本の考え方以外にホットな長期修繕計画のガイドラインの詳説や、行政（横浜市）の対応（補助金等）、豊富な現場体験からの業者選定よもやま話、等好評を博し6ヶ月を要す結果となった。

2) マンションの再生（4回）

マンション再生協議会によるテキストを使用し、マンションに住むことの意味から、建替えに至る

マンションのライフ・サイクルを通して、再生の課題にどう向き合っ取組むか、個々の問題を離れて、長期的・総合的・俯瞰的に眺め考える良い機会となった。

3) ペットの飼育問題。

規約にペットの飼育可否の規定はあるものの、現状は隠れ飼育等規約が守られず、野放しに近い状況が浮き彫りとなった。

4) 管理委託契約の見直し方・管理費等の妥当性について

出席者自身がそれぞれ管理委託契約を精査して、その妥当性を検証することで進めたが、実際には管理会社まかせの実態を抜け出していない。管理費の滞納問題にしても同様である。

5) 「高齢化」・「単身化」・「賃貸化」に対する備え

これからの課題として認識しており、今後の対応をどのように考えたらよいか、一石を投じた状況である。出席者の現状は、比較的築浅の組合が多いことから深刻さを感じ取れない様子であった。

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

既存の組合がほとんどで、新規3件にとどまった。(既存分は省略)

20年度交流会総括報告書（年間）

1	築8年	38戸	住宅専用	前理事長の引継ぎとDMによって
1	築10年	102戸	住宅専用	前理事長の引継ぎ
1			複合型	前理事長の引継ぎ
当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)				
1. 過去の出席組合を中心にDMと電話による勧誘活動のほかは、特筆すべき活動をしなかった。				
2. 新規を含めた参加者を増やすためには、管理組合理事長の名前確認などの地道な足を使う勧誘活動が大切で、交流会発足当初の原点に帰った活動が不可欠であるが、現体制の中でどう実行できるのかは課題である。				
3. 交流会の進め方もメンバーが固定化した弊害か？・・・もうひとつ工夫が必要と思うが、大きな悩みでもある。				
名実ともに交流会となるべく、出席者同士で情報の交換ができるように気を配ってはいるのだが、和気藹々の雰囲気が出つつあるものの、未だ・・・というところであり、何より参加者の増加と企画力向上が求められる。				
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項				
1. 行政へー基本となる勧誘活動を現場に依存するのであれば、活動促進のための資金面のバックアップを、無理であるのなら、参加促進を促す広報や、参加組合に対する何らかの優遇策をとっていただきたい。				
2. 本部へー各区で有効であったテーマや資料等で、他で利用できるもの等は、より活発に流していただきたい。				

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年3月30日	行政区	瀬谷区	会場名	瀬谷センター	報告者名	前田 映子
------------	------------	------------	-----	------------	--------	-------------	-------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)								
	組合	リピ	新規	人数	加藤	峰平	平山	小澤	前田				合計
4月	2	2		2	○	○	○	○	○				5
5月	1	1		1	○	○	○	○	○				5
6月	3	3		4	○	○	○	○	○				5
7月	4	4		6	○	○	○	—	○				4
8月	4	3	1	5	—	○	○	○	○				4
9月	4	4		6	○	○	○	○	○				5
10月	5	5		8	○	○	○	○	○				5
11月	7	7		8	—	○	○	○	○				4
12月	4	4		5	○	○	○	○	○				5
1月	6	5	1	8	○	○	○	○	○				5
2月	8	8		8	○	○	○	○	○				5
3月	6	6		8	○	○	○	○	○				5
合計	54	52	2	69	10	12	12	11	12				57

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

- ・ 役員の決め方(輪番制の限界)
- ・ 居住者名簿と個人情報保護の関係
- ・ 機械式駐車場の問題点(不人気・収入減・高額維持費)
- ・ コミュニケーションの大切さ(居住者の意識・理事会の活性化・管理会社との関係)
- ・ ペット問題(規約にて禁止の場合・グレーゾーンの場合・飼育細則の制定他)
- ・ 管理委託契約関係(督促業務・出納方式・契約更新と重要事項説明他)
- ・ マンション・アドバイザー派遣事業の活用
- ・ 管理組合のお金の管理(管理費と修繕積立金の区分け管理・通帳と印鑑の扱い他)
- ・ 管理組合の危機管理と保険(施設賠償責任保険・個人賠償責任保険・地震保険等)
- ・ 専有部分と共用部分(専用使用部分の管理)
- ・ 計画修繕工事の進め方(専門家の活用・情報開示と透明性の確保)
- ・ 委託契約の見直し(マンション管理士等による適切な助言も必要)
- ・ 合意形成と継続性(参加意識と関心・広報の活用・引継マニュアルの明文化等)
- ・ 独り暮らし・高齢化問題(区分所有者が死亡した場合の考え方と議決権行使者)・ シリーズ「マンション標準管理指針」⇒順次取り上げる

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

A.	築14年	1棟	34戸	全部委託	(大規模修繕工事 前年度終了)
B.	築10年	〃	63戸	〃	(今期組合にてペット細則制定)
C.	築32年	2棟	198戸	〃	(外付けエレベーター設置)
D.	築7年	1棟	82戸	〃	
E.	築28年	18棟	100戸	自主管理	
F.	築18年	1棟	72戸	全部委託	(広報・コミュニケーションによる組合運営)
G.	築27年	8棟	34戸	自主管理	(高齢化による、組合運営・役員問題)
H.	築10年	1棟	59戸	全部委託	(理事会と専門委員会の関係)
I.	築9年	1棟	64戸	〃	(理事会運営)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

- ・ チラシの効果は見られなかった。(DM2回、地区センター等への配架)
- ・ 主に毎月40件程度の葉書による案内を実施した。(理事長交代時に効果)
- ・ 定期的な現地調査を実施して最新の理事長名および過去参加組合の追跡調査も必要か?
- ・ 活動・運営費の捻出方法(任意にて資料代をいただく⇒趣旨説明と賛同)

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

- ・ 広報よこはま(全市版または各区版)へ定期的にSCについて掲載・紹介を願いたい。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年3月29日	行政区	南区	会場名	浦舟コミュニティセンター	報告者名	大熊康平
------------	------------	------------	----	------------	--------------	-------------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リピ	新規	人数	井上	岡本	上野	根岸	大澤	町田	大熊	合計
4月	8	8	0	15	○	○		○	—		○	4
5月	10	10	0	17	○	○	○	○	—		○	5
6月	8	8	0	12	○		○	○	—		○	4
7月	9	8	1	14	○	○	○	○	—		○	5
8月	10	9	1	13	○	○	○	○	—		○	5
9月	10	9	1	14	○	○	○	○	○		○	6
10月	8	8	0	11	○	○	○	○	○		○	6
11月	11	10	1	13	○	○	○	○	○		○	6
12月	11	11	0	14	○	○	○	○	○		○	6
1月	12	12	0	14	○	○	○	○	○		○	6
2月	12	12	0	20	○	○	○	○	○		○	6
3月	8	8	0	14	○	○	○	○	○		○	6
合計	117	113	4	171	12	11	11	12	7		12	65

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

4月 総会の開き方	10月 音の問題、マンションの劣化
5月 マンションの防水	11月 漏水の問題、マンションの防災
6月 ベランダでの喫煙、マンションの耐震	12月 大規模修繕の進め方
7月 管理会社の変更、マンションの仕上	1月 管理費滞納
8月 防災・危機管理	2月 規約改定
9月 駐車場・駐輪場の問題、マンションの環境	3月 自主管理

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

Aマンション 全部委託	1棟	60戸	築11年
Bマンション 一部委託	1棟	54戸	築5年
Cマンション 全部委託	1棟	26戸	築22年
Dマンション 一部委託	1棟	105戸	築19年
Eマンション 自主管理	1棟	119戸	築29年
Fマンション 自主管理	1棟	20戸	築37年
Gマンション 一部委託	1棟	52戸	築12年 (参加管理組合の一部を掲載)

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

- 活動報告
- ・当区の特徴として、一管理組合からの役員等の出席が多い。多くの役員・区分所有者に参加してもらい交流会に
 - よって自分のマンションを活性化しようとする理事長の姿勢の反映と思われる。
 - ・相談員側も、話しやすい雰囲気作りが求められると感じている。
- 新年度方針
- 昨年度に引き続き、新規の管理組合を増やすことを目標としたい。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

- 行政への要請
- ①市区広報紙等で交流会活動への勧誘を積極的に行っていただきたい。
 - ②相談員が安定して交流会へ参加するには、実費を賄える程度の行政支出が欠かせません。交流会の存続を懸念する参加者がいることから、横浜市は来年度に向けて予算額の検討をしていただきたい。

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年3月31日	行政区	磯子区	会場名	横浜市社会教育コーナー	報告者名	鈴木基之
------------	------------	------------	-----	------------	-------------	-------------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)								
	組合	リビ	新規	人数	小澤	松本	加藤	鈴木					合計
4月	5	5	0	7	○	○	—	○					3
5月	4	3	1	4	○	○	—	○					3
6月	7	7	0	7	○	○	—	○					3
7月	7	7	0	7	○	X	—	○					2
8月	4	3	1	4	○	○	—	○					3
9月	3	3	0	3	○	○	—	○					3
10月	3	3	0	4	○	○	—	○					3
11月	6	6	0	6	○	X	○	○					3
12月	5	5	0	5	○	○	○	○					4
1月	5	4	1	6	○	○	○	○					4
2月	9	8	1	10	○	○	○	X					3
3月	6	5	1	6	○	○	○	○					4
合計	64	59	5	69	12	10	5	11					38

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)	
4月：① 光ファイバーについて ② 防犯対策(空き巣中心) 5月：① 改修か建替えかの悩み ② 団地型管理規約の作成について 6月：管理委託契約関係について 7月：管理費等滞納対策 8月：マンション居住高齢者関連の問題点と対応方法について 9月：ペット飼育について(その1) 3月：専門家の活用について(管理委託編)	10月：横浜市のマンションに関する施策 11月：管理組合と自治会の関係 12月：ペット飼育について(その2) 1月：① 地デジ対応 ② 高経年マンション対策 2月：参加マンションの実践の紹介
参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)	
1、上中里地区：850戸 43棟 築33年 大団地だが自主管理。 2、汐見台地区：35" 2" "42年 県公社長期分譲型 管理会社との関係に問題抱える。 3、" : 24" 1" "42年 " 小規模で管理レベル低い。 4、" : 80" 4" "47年 " 耐震本診断を受け結果検討中 5、森地区 : 188" 1" "37年 積極的なリーダーがいて自主管理。 6、" : 370" 1" "32年 優れたリーダーがいて管理レベル高い。 7、" : 42" 2" "35年以上 管理会社(保全協会)の変更問題あり。 8、丸山地区 : 223" 7" "22年 管理会社JS、ペット、植栽等に課題抱える。	
当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)	
1、最大の課題は、新規参加者の開拓。 広報の方法(チラシ配布、DM発送、メーリングリストの検討等)につき再検討を図りたい。 2、運営方法についても、より魅力あるものにして(単なるレクチャー型だけでなく)継続性を確保したい。 また、今年度からは、技術系の相談員が増強されたので、ハード面のテーマ等範囲の拡大を図りたい。 3、当該区の各地区現地調査をより徹底し、上記方針に反映させたい。	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	
1、広報活動等発生費用に関する補填を明確にしたい。 2、同時に、広報・運営方法等に関する市のより積極的な支援を期待したい。 3、出前相談・業務受託に関する相談員の人選・対応等についての方針を明確にしたい。 4、上記に関連して、組織のあり方(法人化等)を再検討したい。	

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成21年4月3日	行政区	戸塚区	会場名	男女共同参画センター 一横浜	報告者名	江藤 忠徳
-----	-----------	-----	-----	-----	-------------------	------	-------

参加状況	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リビ	新規	人数	江藤	駒井	割田	古谷	柳田	小沢	高木	合計
4月	5	4	1	6	○	○	○	○	○			5
5月	9	7	2	1	○	○	○	○	○	○	○	7
6月	5	3	2	7	○	○	○	○		○		5
7月	4	4	0	5		○	○		○	○	○	5
8月	4	4	0	4	○	○	○	○		○		5
9月	7	6	1	7	○	○	○	○	○	○	○	7
10月	4	3	1	4	○	○		○		○	○	5
11月	6	6	0	4	○	○	○	○				4
12月	4	4	0	4		○	○	○		○	○	5
1月	6	6	0	10	○	○	○	○		○		5
2月	5	5	0	5	○		○	○		○	○	5
3月	7	7	0	7	○	○	○	○		○		5
合計	66	59	7	75	10	11	11	11	4	10	7	63

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

管理組合トラブルの状況統計 総会手続き
 理事会運営 管理委託総論
 出納業務 大規模修繕
 瑕疵・不具合 管理委託
 建替えの状況とポイント
 区分所有権の相続
 管理組合の管理対象

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

項目	参加者の役職	住所	築年数	戸数	管理形態
A マンション	理事長	汲沢町	35	387	自主管理
B マンション	理事	前田町	30	440	自主管理
C マンション	理事長	板橋区大和町	20	39	全部委託
D マンション	理事長	川上町	13	89	全部委託
E マンション	理事長	上矢部町	20	196	全部委託
F マンション	理事長	名瀬町	25	14	全部委託
G マンション	役職なし	上倉田町	30	400	一部委託
H マンション	役職なし	上倉田町	3	68	全部委託
I マンション	理事長	上矢部町	20	127	全部委託
J マンション	役職なし	戸塚町	35	60	全部委託
K マンション	役職なし	下倉田町	20	194	全部委託

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

相談者が低調であることに加えて新規参加者が僅少である。広報活動・勧誘活動の効果的実施と相談員の一層の努力に期待する。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

特記事項なし

20年度交流会総括報告書（年間）

報告日	平成 年 月 日	行政区	金沢区	会場名	金沢地区センター	報告者名	川井 征
------------	----------	------------	-----	------------	----------	-------------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							合計
	組合	リビ ^o	新規	人数	三島	川井	須賀	臼井	佐藤	島村		
4月	11	9	2	12	○	○	○	○	○	○		6
5月	9	9	0	11	○	○	○					3
6月	12	11	1	13	○	○			○			3
7月	12	11	1	12	○		○	○		○		4
8月	12	12	0	14	○	○	○					3
9月	11	11	0	14	○	○	○	○	○			5
10月	11	10	1	11	○	○	○					3
11月	10	10	0	11	○	○	○	○	○	○		6
12月	7	7	0	7	○	○		○	○			4
1月	9	9	0	10	○	○	○	○	○	○		6
2月	12	11	1	15	○	○	○		○			4
3月	9	9	0	11	○	○	○	○	○			5
合計	113	107	6	141	12	11	10	7	8	4		52

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

- ・ エレベーター改修
- ・ 管理費滞納に係る回収の実務
- ・ 高圧電力一括購入による電気料金値下げ
- ・ 大規模修繕工事 金属建具等改修編
- ・ 新たな管理方式に関する報告書
- ・ 放置自転車対策
- ・ 共有自転車システム
- ・ 理事会運営
- ・ マンション管理基礎セミナー 区分所有法（団地関係）
- ・ 団地内の児童公園の管理
- ・ マンション（団地）の植栽管理
- ・ 区分所有法の管理者と理事長
- ・ 設備修繕計画
- ・ マンションの高齢化問題
- ・ 長期修繕計画標準様式ガイドライン

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

A(1棟24戸、築10年、全部委託) B(1棟26戸、築11年、全部委託) C(1棟77戸、築9年、全部委託) D(24棟432戸、築30年、一部委託) E(7棟290戸、築29年、一部委託) F(3棟114戸、築、築6年、全部委託) G(1棟58戸、築27年、全部委託) H(5棟140戸、築35年、一部委託) I(8棟270戸、築38年、一部委託)	J(6棟757戸、築24年、全部委託) K(2棟140戸、築28年、一部委託) L(1棟128戸、築19年、一部委託) M(1棟59戸、築39年、自主管理) N(1棟75戸、築19年、全部委託) O(1棟14戸、築不明、自主管理) P(26棟498戸、築29年、一部委託) Q(14棟278戸、築27年、一部委託) R(13棟362戸、築29年、一部委託)
--	--

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

- 1、新規参加者が6組合と少ない。広報について再考したい(市の市区広報紙への掲載要請支援、メーリングリストの充実と活用、管理組合理事長宛のDM 発送・支部での組合調査と調査費用の補填問題有り)
- 2、相談員による勉強会的運営となりつつある。21年度は本来の管理組合同士の交流会運営に戻す。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

- 参加管理組合の固定化(マンネリ化)対策として
- 1、広報活動予算の確保
 - 2、市の広報活動への支援を期待(市区広報紙への掲載側面支援)

20年度交流会総括報告書(年間)

報告日	平成21年3月31日	行政区	栄区	会場名	横浜本郷地区センター	報告者名	星野知孝
-----	------------	-----	----	-----	------------	------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合数	リピー	新規	人数	本告	星野	伊藤	山越え				合計
4月	6	5	1	7	○	○	○	○				4
5月	5	5	0	6	○	○	○	×				3
6月	4	4	0	4	○	○	○	○				4
7月	5	4	1	6	○	○	○	○				4
8月	6	6	0	7	○	○	○	○				4
9月	6	5	1	6	○	○	○	○				4
10月	5	4	1	5	○	○	○	○				4
11月	4	4	0	5	○	○	○	○				4
12月	5	5	0	5	○	○	○	○				4
1月	4	4	0	5	○	○	○	○				4
2月	6	6	0	6	○	○	○	○				4
3月	5	5	0	7	○	○	○	○				4
合計	61	57	4	69	12	12	12	11				47

交流会での主なテーマ(管理組合の抱えている課題・問題点)

1. マンション標準管理規約
2. 理事会の役割と運営
3. マンションライフにおける高齢者問題と支援
4. 大規模修繕と改修
5. 建替え
6. 瑕疵担保責任, アフターサービス特約, 品確法, 瑕疵担保履行法
7. 相談事例から見た管理組合の運営(区分所有法に係わる対応例)
8. 大規模修繕工事対策
9. 規約の実践検討
10. 横浜市の支援策
11. 損害保険
12. 損害保険
13. 管理費の削減
14. 耐震診断
15. 役員の決め方
16. 役員の決め方
17. マンションアドバイザー派遣事業
18. 管理委託契約の見なおし
19. 居住者のコミュニティ形成

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

1. 築22年, 14棟, 150戸, テラスタイプ, 民間分譲, 直結給水終了
2. 築36年, 10棟, 286戸, 公水分譲, 35年償還終了, 団地規約作成終了, 管理会社決定
3. 築40年, 5棟, 120戸, 公水分譲, 自主管理
4. 築35年, 7棟, 260戸, 公水分譲, 自主管理
5. 築25年, 3棟, 141戸, 民間分譲, 法人化, アスベスト
6. 築32年, 21棟, 391戸, 民間分譲, 直結給水検討
7. 築35年, 23棟, 348戸, 公水分譲, 管理費の滞納, 自主管理
8. 築32年, 4棟, 160戸, 民間分譲
9. 築14年, 4棟, 150戸, 民間分譲
10. 築5年, 13棟, 1502戸, 民間分譲, 機械式駐車場管理費高い

その他

当該区の勧誘活動報告及び課題(21年度への取組み方針)

毎月交流会の進め方, テーマ検討, 参加勧誘など打ち合わせをした。自家用車で毎月ほぼ全マンション(30戸以上)にチラシ配布。理事長名の聞きこみを実施, 栄区の大型団地はほとんど参加されることとなった。

しかし, 役員も交代するので勧誘の手を緩めることができないし, マンネリ化している。

21年度も原則, 今までと勧誘方法は変わらないと思うが, 試行錯誤することとなる。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

SCも早4年, 今までのボランティア活動から管理組合へ期待している実態調査報告書出前相談など提案されているが, 今後もこの方向で具体策を出していただきたい。

20年度交流会総括報告書（年間）