

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月19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 月	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	田中	阿部	中舗	長岡	川上	川合	名取	計
4月	5	5		6	○	○	○		○	○	○	6
5月	7	6	1	10	○	○		○	○			4
6月	8	7	1	14	○				○	○		3
7月	9	9		11	○	○	○	○	○	○		6
8月	7	7		9	○	○	○	○	○	○		6
9月	9	9		10	○	○	○		○	○		5
10月	8	8		10	○	○	○	○	○	○		6
11月	8	8		8		○			○	○		3
12月	8	8		11	○	○	○	○	○	○		6
1月	6	6		8	○	○	○		○			4
2月	7	7		7	○	○		○	○			4
3月	9	8	1	10	○	○	○		○			4
合計	91	88	3	114	11	11	8	6	12	8	1	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)	
<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕計画の準備 ・大規模修繕計画のコンサルタントの選択 ・管理会社との付き合い方 ・管理組合、理事会の運営、 ・地デジ問題の対応 ・管理費等の滞納問題 	<p>・10年超の組合が多く、大規模修繕計画をどう進めるに悩む組合が多い。とくに小規模マンションの場合、コンサルタントの採用で理事会で結論が出ない。これに、どうアドバイスするか。紋切り型にコンサルタントを必ず使え、でいいのか。 管理費の削減で、管理会社を変えたいということでの相談が多かった。これも、単純に変えてしまえ、でいいのか。</p>
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27年 470戸 12棟 全部委託 B. 築11年 52戸 1棟 全部委託 C. 築15年 27戸 1棟 全部委託	D. 築26年 126戸 1棟 全部委託 E. 築13年 110戸 1棟 全部委託 F. 築30年 88戸 1棟 一部委託
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
新規管有活動 DMIによる勧誘が主だが、新規はどう勧誘するか課題。戸別に歩いて、オートロックで入れない。今年は、共通チラシを、相談員全員で、配布するなどの手を探りたい。 毎月のテーマは、出つくした感じで、変化をつけるのがひと工夫だ。阿部建築士のハード面を解説するミニマンション講座は、ことしも継続したい。	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	
再度、サポートセンター事業のPR活動について、本部に要望したい。区単位でも、区広報に紹介記事が掲載できるといいのだが。本部のHPに18区、順次、活動を紹介するコラムを企画したらいいが。	

報告日	平成22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	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リビ ^o	新規	人数	半田	吉村	福市	眞殿	奥田	横倉		合計
4月	5	5	0	9	○	○		○	○			4
5月	7	6	1	7	○	○		○	○			4
6月	8	6	2	9	○	○		○	○	○		5
7月	7	5	2	10	○	○		○	○			4
8月	6	6	0	7	○	○	○	○	○			5
9月	7	7	0	10	○	○	○	○	○			5
10月	7	7	0	8	○	○		○	○			4
11月	5	5	0	9	○	○	○	○	○			5
12月	5	5	0	8	○	○		○	○			4
1月	6	6	0	9	○	○	○	○				4
2月	6	6	0	9	○	○	○	○	○			5
3月	9	8	1	12	○	○	○	○	○			5
合計	78	72	6	107	12	12	6	12	11	1		54

<p>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)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専有部のリフォーム 2. 管理委託契約の見直し 3. 理事の引き継ぎ、継続性の問題 4. 大規模修繕工事の進め方 5. 防犯・防災活動に係る管理組合と自治会の関係 6. 建物の瑕疵 7. 長期修繕計画の見直し 8. 管理会社の変更 9. 高齢者への対応 10. 災害時の居住者名簿の作成 11. 駐車場の使用料と管理費 12. ゴミだしや駐車違反等のルール違反
<p>参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)</p> <ol style="list-style-type: none"> ①高山、9棟、678戸、管理組合法人、築5年(運営全般) ②茅ヶ崎東、1棟、36戸、(大規模修繕工事の準備、コスト削減) ③茅ヶ崎南、10棟、438戸(大規模修繕工事の準備、運営全般) ④茅ヶ崎南、1棟、144戸(大規模修繕工事の準備) ⑤北山田、1棟、64戸(機械式駐車場) ⑥北山田、6棟、320戸(管理会社の変更、自治会活動) ⑦南山田、2棟、280戸(防犯活動、居住マナー、設備の故障) ⑧勝田南、1棟、89戸(運営全般) ⑨あゆみが丘1棟、35戸(管理会社との関係) ⑩茅ヶ崎南、6棟、170戸(運営全般)
<p>当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)</p> <p>近隣マンション同士の情報交換、交流を促している。 交流会では要望がなければ特にテーマは設けていない。 新規参加管理組合を増やすために広報活動を活発に。</p>
<p>行政・サポートセンター本部への提案・要望事項</p> <p>交流会のあり方について、各区での取り組みを尊重しつつ、管理組合から求められているものはなにか、自己評価として研究検討をしたい。</p>

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月14日	行政区	鶴見区	会場名	鶴見公会堂	報告者名	木島義法
-----	-------	-----	-----	-----	-------	------	------

参加 月	管理組合				SC相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピーター	新規	人数	立澤	金子	平野	小林	内田	永田		計
4月	3	3	0	3	○	○	○	○	○	○		6
5月	2	2	0	2	○	○	○			○		4
6月	4	3	1	4	○			○	○	○		4
7月	5	3	2	5	○	○			○			3
8月	4	3	1	5		○		○	○	○		4
9月	3	3	0	3	○	○			○	○		4
10月	3	3	0	3	○	○			○			3
11月	3	3	0	3	○	○	○	○		○		5
12月	7	6	1	7	○	○			○	○		4
1月	5	5	0	5	○				○	○		3
2月	5	5	0	5	○	○		○				3
3月	3	3	0	5	○	○		○		○		4
合計	47	42	5	50	11	10	3	6	8	9		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)	
※ 駐車場問題について ※ 建物の劣化について ※ 管理費・管理委託費の妥当性の判断と削減について ※ 規約の変更と細則の設定について	※ 共用部分と専用部分について ※ 修繕積立金について ※ 長期修繕計画について ※ 管理会社との付き合い方について
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39年 283戸 1棟 自主管理 B. _____ 16戸 1棟 全部委託 C. 築14年 37戸 1棟 全部委託 D. 築46年 24戸 1棟 _____ E. 築37年 74戸 3棟 _____	F. 築12年 42戸 1棟 全部委託 G. 築13年 83戸 1棟 全部委託 H. 築19年 24戸 1棟 全部委託
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
以前の出席者(リピーター)に対しては事前にメーリングリストより交流会開催案内を発信した。新規参加者の勧誘についてはチラシ配布とDMを行った。チラシ配布はほとんど効果はなかったが、DMは多少の手応えがあったようである。今年度(22年度)は新規参加者の獲得がなんとしても大きな課題である。新会場を含めた区内の集会施設へチラシの配架を依頼することと、チラシ配布やDMを範囲を広げ継続的に行う。	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	
市や区の広報に「YSC交流会の案内」が掲載できるよう、その斡旋をお願いしたい。 年間予約(12回分)を一括でできる会場(公共施設)の斡旋をお願いしたい。	

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月12日	行政区	神奈川区	会場名	神奈川地区センター	報告者名	溝口 泰宏
------------	-------	------------	------	------------	-----------	-------------	-------

参加 月	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	吉岡克 孝	小宮重 雄	今福義 孝	小島孝 雄	岩崎 隆	溝口a	計	
4月	2	2		3	○	○				○		3
5月	2	2		2		○	○		○	○		4
6月	1	1		1	○	○				○		3
7月	3	3		3	○	○				○		3
8月	2	2		2		○				○		2
9月	2	2		2	○					○		2
10月	1	1		1	○	○				○		3
11月	1	1		1						○		1
12月	1	1		1	○	○				○		3
1月	1	1		1		○				○		2
2月	1	1		1	○	○				○		3
3月	1	1		1	○	○						2
合計	18	18		20	8	10				11		29

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)	
<p>マンション標準管理委託契約内容の変更等に対する問題</p> <p>法人化のメリット</p> <p>長期修繕計画と修繕積立金の適正価格のバランス</p> <p>大規模修繕への取り組み</p>	
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 築30年 66戸 1棟 完全委託</p> <p>B 築30年 102戸 8棟 一部委託</p> <p>C 築10年 86戸 1棟 完全委託</p> <p>D 築12年 87戸 1棟 完全委託</p>	
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
<p>各地区センター及び各会館へのチラシ配布</p> <p>70戸以上の地区内マンション(約8戸)本年は相談員会議で1回のみとなった(昨年は少し目が見えていたので残念な決定であった)</p> <p>相談員各位にチラシの分配をし配布を依頼</p>	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月14日	行政区	中区	会場名	不老町地域ケアプラザ					報告者名	猪狩 一成		
参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる								
状況	組合数	リピート	新規	人数	遠藤	祝	遠藤(勲雄)	小林	鈴木	三浦	猪狩	計	
4月	7	7	0	7		○	○	○	○		○	5	
5月	8	8	0	8				○	○			2	
6月	5	5	0	5		○	○	○	○		○	5	
7月	8	8	0	8			○	○	○		○	4	
8月	9	7	2	10			○	○	○		○	4	
9月	8	8	0	8			○		○		○	3	
10月	9	8	1	9			○	○	○		○	4	
11月	6	6	0	6	○	○	○	○	○		○	6	
12月	8	6	2	8	○			○	○		○	4	
1月	6	6	0	6	○	○		○	○			4	
2月	6	6	0	7	○			○	○		○	4	
3月	7	4	3	7		○		○	○		○	4	
合計	87	79	8	89	4	5	7	11	12	0	10	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)

- * 賃貸人が多く特に外国人のためのルール作成
- * 役員のなり手がいない
- * 管理会社の対応が悪い
- * 大規模修繕と長期修繕計画書作成
- * 管理費等のお金の流れ(管理委託契約)
- * 自主管理の問題点
- * 等価交換マンションの問題点
- * 自治会・町内会との関係

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 36年 53戸 1棟 全部委託	H. 築 42年 84戸 1棟 全部委託
B. 築 4年 226戸 1棟 全部委託	I. 築 37年 33戸 1棟 自主管理
C. 築 22年 43戸 1棟 全部委託	
D. 築 22年 75戸 1棟 全部委託	
E. 築 5年 160戸 1棟 全部委託	
F. 築 13年 63戸 1棟 全部委託	
G. 築 5年 31戸 1棟 全部委託	

当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)

勧誘活動報告 ①市街地マンションは自動扉の為個別勧誘が出来にくいので郵送を主体に行なった。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

広報を積極的に行なっていただきたい。
郵送費等通信費を増額

報告日	平成22年4月14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	伊藤晴康
-----	------------	-----	-------	-----	------------	------	------

平成21年度活動報告

参加	管理組合				SC相談員出席状況							合計
	組合	リピ	新規	人数	(記名の所が出席者)							
4月	7	6	1	7	荒川	野田	八木		伊藤			4
5月	7	7	0	7	荒川	野田	八木	尾崎	伊藤			5
6月	8	8	0	8	荒川	野田	八木		伊藤	石黒		5
7月	6	6	0	7	荒川	野田		尾崎	伊藤			4
8月	6	6	0	7	荒川	野田	八木		伊藤			4
9月	6	6	0	7	荒川	野田			伊藤			3
10月	6	6	0	8	荒川	野田	八木					3
11月	6	6	0	7	荒川	野田			伊藤			3
12月	5	5	0	6	荒川	野田	八木		伊藤			4
1月	3	3	0	3	荒川	野田		尾崎	伊藤			4
2月	6	5	1	6	荒川	野田	八木		伊藤			4
3月	6	6	0	7	荒川				伊藤			2
合計	72	70	2	80	(12)	(11)	(7)	(3)	(11)	(1)		45

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)

今年度の交流会テーマとして、従来からの「シリーズ形式」で情報の提供を進めると共に、テーマを決めて、参加者全員でディスカッションをし、お互いの管理組合の運営に活用して貰うことに重点を置いて取組んできた。(主な活動テーマは下記の通り)また、今年度は八木相談員(一級建築士)の新参加を得てハード対応の一層の充実が計られた。

- ムダをなくす点検・実践シリーズ
管理費用の削減(電気料金、修繕費用の適正化、駐車場使用料の取扱、委託契約の内容、管理費の予算立ての見直し)等について説明および意見交換を実施した。
- マンション総合調査の概要説明
全体の概要説明とともに、特に関心の高い事項および今後問題となるであろう事項(区分所有者の高齢化・理事の選任が困難・大規模修繕工事の実施・組合管理活動の無関心)等の問題を自分達のマンションに置き換えた。
- 時事テーマ
「修繕積立金持ち逃げ」の新聞記事:記事内容を見て自分達のマンション管理運営上同様な要因が潜んでいないかの注意を促した。「マンション管理費の増額」適法の最高裁判断について:役員のみ手不足の一つの方策が、認定された意義は大きいことと、運用については乱用せず、充分話し合いコンセンサスを得て行う。
- 現実の管理費用の点検
出席管理組合の管理費等の収支について、実際の資料を提出してもらい、その内容の妥当性やムダな部分が無いか検討の仕方・問題点の抽出・改善策等を進めた。
- 参加者の要望によるテーマについての実践
「マンションのトラブル問題について」・「緊急時の対応事例について」等々、個別テーマについても取り上げて、ディスカッションを進めてきた。

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

既存の管理組合がほとんどで、新規2件にとどまった。(既存分は割愛)

- 2009年4月に1組合:チラシを見て、どのようなものか試験的に参加をした。築18年・25戸・住居専用
- 2010年2月に1組合:交流会参加組合の誘いを受けて参加した。築15年・74戸・住居専用

当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)

- 今年度は、交流会案内をDMからメールに切替えたが、アドレス情報の収集が思うように出来ず、9件に留まり多くは今まで通り過去の出席組合を中心にDMによる勧誘活動のようになってしまった。
- 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あるが、来年度の相談員の活躍に期待したい。
- 交流会の進め方もメンバーが固定化しており、交流会の活性化が課題となる。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

- 行政へ: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。
- 本部へ:各区で有効であったテーマや資料等を、活用の横展開しお互い利用できるようにするとの話しが以前にはあったが、その運用に力を入れて頂きたい。

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月12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) 出席した月に○印を入れる							
状況	組合数	リピーター	新規	人数	平山	峰平	平野	山本	田中	祝	前田	計
4月	6	5	1	9	○	○	○	○	○	—	○	6
5月	5	5	—	7	○	○	○	○	—	—	○	5
6月	7	7	—	11	○	○	○	○	—	—	○	5
7月	10	8	2	17	○	○	○	—	—	—	○	4
8月	8	7	1	15	○	○	○	○	—	—	○	5
9月	10	9	1	14	○	○	○	—	—	—	○	4
10月	8	8	—	13	○	○	○	○	○	○	○	7
11月	5	5	—	8	○	○	○	○	—	○	○	6
12月	6	6	—	7	—	—	○	○	—	○	○	4
1月	6	6	—	9	○	—	○	○	—	○	○	5
2月	5	5	—	7	○	—	○	○	—	○	○	5
3月	4	4	—	4	○	○	○	—	—	○	○	5
合計	80	75	5	121	11	9	12	9	2	6	12	61

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)

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> * 年間の教材として「マンション管理標準指針」を取り上げた。同時に、解説担当者が関連する資料を独自に作成し、内容のあるものとした。 * マンション保険の付保ポイント * 専門委員会設置と位置付け * 管理組合と自治会の共存 * 個人情報の管理と緊急時の対応 * 大規模修繕とコンサルタントの有用性 | <ul style="list-style-type: none"> * 携帯基地局設置の是非 * 理事会運営のポイントと役員の心得 * 大規模修繕工事「ワンポイントアドバイス」のシリーズ化 * マンション総合調査より「マンショントラブルランキング」 * 機械式駐車場の管理 * 役員のなりて不足⇒輪番制の限界 * 広報の必要性和日頃からのコミュニケーション * 管理費等のお金の流れ(管理委託契約) |
|---|--|

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30年 34戸 8棟 自主管理	G. 築12年 59戸 1棟 全部委託
B. 築20年 72戸 1棟 全部委託	H. 築9年 82戸 1棟 全部委託
C. 築35年 199戸 1棟 全部委託	I. 築30年 100戸 18棟 自主管理
D. 築16年 30戸 1棟 全部委託	J. 築8年 64戸 1棟 全部委託
E. 築35年 230戸 9棟 一部委託	K. 築12年 37戸 1棟 全部委託
F. 築13年 63戸 1棟 全部委託	L. 築27年 138戸 1棟 全部委託
M. 築11年 64戸 1棟 全部委託	N. 築12年 69戸 1棟 全部委託

当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)

勧誘活動報告 ①会場へのチラシの配架 ②共通チラシの全戸配布と理事長名の調査 ③毎月の案内ハガキとメールの配信
 課題と取組み ①再度チラシの全戸配布と理事長名の調査(過去DM拒否の組合も対象) ②テーマは一巡したので資料をアレンジして再度取り上げ ③個別の案件にも適宜対応 ④広報せやへの掲載依頼とHPの充実 ⑤現在使用のオリジナルチラシのデザイン変更

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

横浜市アドバイザー派遣制度 : 事前相談で各区相談員からのアドバイザーを指名希望する場合は、電話等での聞き取り確認で派遣できるよう検討願います。

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	22. 4. 12	行政区	南区	会場名	浦舟 コミュニティセンター	報告者名	座長 井上朝廣
------------	-----------	------------	----	------------	------------------	-------------	---------

参加 月	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	井上	上野	大熊	岡本	町田	川戸	大澤	計
4月	7	7	0	12	○	○	○			○	○	5
5月	8	8	0	10	○		○	○	○	○		5
6月	10	9	1	12	○	○	○	○		○		5
7月	8	8	0	15	○	○	○	○	○	○		6
8月	11	8	3	13	○		○		○			3
9月	14	11	3	25	○	○	○	○		○		5
10月	14	13	1	19	○	○	○	○	○	○		6
11月	9	9	0	13	○	○	○		○	○		5
12月	12	11	1	16	○	○	○	○	○	○		6
1月	13	12	1	15	○	○	○	○	○			5
2月	11	11	0	13	○	○	○	○				4
3月	11	10	1	12	○	○	○	○	○	○		6
合計	128	117	11	175	12	10	12	9	8	9	1	61

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 役員の選び方と理事会運営 5月 管理会社の評価基準 6月 管理組合の会計 7月 マンションの清掃 8月 マンションの保険 9月 大規模修繕の進め方	10月 長期修繕計画 11月 設計事務所をどのように選ぶか 12月 給水管更新更生工事 1月 適正化法省令改正・非居住者負担最高裁判例 2月 総会に向けて(1) 総会の開き方と役員選出方法 3月 総会に向けて(2) 総会運営Q&A
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11年 60戸 1棟 一部委託 B 築19年 104戸 1棟 一部委託 C 築12年 12戸 1棟 全部委託	D 築29年 住宅119店舗37 1棟 自主管理 E 築40年 104戸 1棟 全部委託 その他合計25組合
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
勧誘活動 ：メールおよび葉書による毎月の案内及び特定の管理組合への戸別勧誘。チラシ配布は効果薄であることが分かってきた。 22年度活動方針 ：年間共通テーマとして参加管理組合の関心が高い「マンションを100年使おう」を選定。毎月このテーマのもとでの各論を展開する。 「出席してよかった。」と参加者に思ってもらうことが最大の広報。この点に注力していきたい。	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	
1 サポートセンターの団体としての意思決定の仕組みを早急に構築してほしい。①総会が意思決定機関？②座長会議は意思決定機関？位置づけは？③SC代表者を選ぶ仕組みはどうなっているのか？④代表者事務局会議が意思決定機関？誰がどれだけの議決権を持っているのか誰も知らないのでは？現在の仕組みは不明朗。各支部の意見を全体に反映する仕組みがない。 2 会費4000円を払っている相談員による選挙で理事を選び、理事会または総会を決定機関として位置付ける仕組みの構築が必要と思います。	

報告日	平成22年3月19日	行政区	港南区	会場名	港南区地区センター	報告者名	山越 繁
-----	------------	-----	-----	-----	-----------	------	------

参加	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名)							
	組合	リビ ^o	新規	人数	眞田	渡辺	佐藤	山越	細井	廿日出		合計
4月	5	5		5	○		○	○				3
5月	2	2		2	○	○	○	○				4
6月	4	4		5	○	○	○	○	○			5
7月	4	4		5	○	○	○	○	○			5
8月	3	3		4	○	○	○	○	○			5
9月	2	2		3	○	○	○	○	○	○		6
10月	4	3	1	5	○	○	○	○	○	○		6
11月	2	2		3	○	○	○	○	○	○		6
12月	2	2		2	○	○	○	○	○	○		6
1月	4	4		4	○	○	○	○	○	○		6
2月	3	3		4	○	○	○	○	○	○		6
3月	3	3		4	○	○	○	○	○	○		6
合計	38	37	1	46	12	11	12	12	10	7		64

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. 大規模修繕についての専門委員会の設置について
2. 外部塗装業者との交渉ポイント
3. 防犯カメラの設置にかかる使用細則について
4. 管理規約の改定について＝厳しい改定は可能か
5. 修繕積立金の保証制度・保全方法について
6. 不動産仲介業者からの管理費滞納等に対する問い合わせに対する対応
7. 管理会社に印鑑・通帳を預けたままにした金銭管理について
8. 管理組合と町内会の係わりについて
9. マンション管理は理事長の働きがポイント
10. 電波障害について
11. 管理費滞納者に対する対応について
12. 賃貸オーナーが多いマンションの管理について
13. ソーラーシステム導入の問題点
14. マンション内におけるAEDの設置について
15. 管理費の値上げについて効果的な提案について
16. マンション住民の高齢化、賃貸化、空き家化が進行する中でのマンション管理について

参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)

1. 野庭団地5
2. めじろ団地
3. 笹下台団地
4. NICアーバンハイム下永
5. ハイラーク上大岡
6. NICESTAGE洋光台

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. 参加する管理組合は殆ど偏ってしまっており、テーマも新鮮味が無くなってきている。
2. 新規組合を如何に開拓するかが大きな課題である。
3. 自主企画のチラシ等を作成し、定期的に配布する等地道な活動を継続することが大切。
外から講師を招いての講演会等を開催するなど従来にない企画を検討する。

行政・サポートセンター本部への提案・要望事項

交流会とマンション管理士の活用についてもっと地区情報等でPRが必要と思います。

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	2010/04/1 2	行政区	戸塚区	会場名	フォーラム横浜	報告者名	駒井 登
-----	----------------	-----	-----	-----	---------	------	------

参加 月	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	割田	小澤	古谷	長友	中村	駒井	江藤	計
4月	4	4		4	○	○	○	○	○	○	○	7
5月	6	5	1	7	○	○	○	○		○	○	6
6月	3	3		4	○	○	○	○		○	○	6
7月	5	3	2	6	○	○	○	○		○		5
8月	5	5	1	7	○	○	○	○		○		5
9月	6	6		8	○	○	○	○		○		5
10月	4	4		4	○	○	○	○		○		5
11月	5	5		5	○	○	○	○				4
12月	3	3		4	○	○	○	○		○		5
1月	4	4		5	○	○	○	○		○		5
2月	3	3		3	○	○	○	○		○		5
3月	4	4		4	○	○	○	○		○		5
合計	52	49	4	61	12	12	12	12		11	3	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)	
<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場のメンテナンスについて ・総会と理事会の招集手続きの比較 ・総会と理事会の議事運営の比較 ・マンションの適正な維持管理 ・マンション総合調査結果について ・100年マンションを目指せ! 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションのグレードアップと大規模修繕工事 ・合意形成とは ・規約を考える ・マンションの造園土木 ・マンションの管理と不動産価格 ・管理組合会計について
参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)	
<ul style="list-style-type: none"> ・築36年 400戸 5棟 自主管理 ・築15年 130戸 2棟 分譲会社系管理会社 ・築21年 12戸 1棟 管理会社委託 ・築14年 200戸 1棟 分譲会社系管理会社 他に自主管理団地など 	
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
<ul style="list-style-type: none"> ・戸別勧誘 ・22年度方針: 以前の様に、チラシの配布及び各理事へ直接の勧誘 	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4. 20	行政区	旭	会場名	白根地区センター	報告者名	小林秀文
-----	-------	-----	---	-----	----------	------	------

参加 状況	管理組合				SC 相談員出席状況(氏名) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	重森一 郎	蝶野伸 一	小林秀 文	横山修 三	片瀬 清治	田辺 邦男		計
4月	3	2	1	8	○	○	○	○				4
5月	6	6	—	11		○	○	○		○		4
6月	6	6	—	9	○	○	○	○	○			5
7月	6	6	—	7	○	○	○	○	○			5
8月	6	5	1	8	○		○	○	○	○		5
9月	6	6	—	8	○	○	○	○		○		5
10月	4	4	—	5	○	○	○	○				4
11月	5	5	—	6	○	○	○	○				4
12月	7	7	—	7	○	○	○	○	○	○		6
1月	4	4	—	5	○	○		○				3
2月	4	4	—	6	○	○	○	○	○			5
3月	6	6	—	8	○	○	○	○	○	○		6
合計	63	61	2	88	11	11	11	12	6	5		56

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)	
<p>1、修繕積立金の各棟別分離について 経年化が進み共用部分に大規模な修理工事が必要になる棟も出てきた。修繕積立金が全棟一括であると負担が不公平と感じる住民が多くなった。規約改正が必要だが、不利になる棟は絶対に賛成しない。規約改正は難しい。</p> <p>2、不在区分所有者からの管理費協力金徴収 最高裁の判例とすでに実際に実施している組合からの報告</p> <p>3、携帯基地局設置について 全員同意か、特別決議か、普通決議か。電話会社から申し込みのあった組合あり。札幌高裁判例も研究し、議論</p> <p>4、排水管の大規模修繕工事は普通決議でできるか。共用部分の重要変更か否か。</p> <p>5、管理委託契約改正と財産の分別管理について</p>	<p>6、・地デジの際の、近隣住民に対する電波障害防止装置の処理について</p> <p>7、監事と理事を、役員として一括選挙することができるか。そもそも監事は理事の執行を監査する立場。従って、理事・監事が互選で役割を決めるといのはふさわしくないか。</p> <p>8、総会招集の際の、出席票・委任状・議決権行使書 の様式について 委任・代理の意味をよく考えて、様式を定めないとトラブルになりやすい。</p> <p>9、・長期修繕計画における工事実施の際の調査・診断業務の見積徴収について</p>
参加管理組合のプロフィール(築年数・規模・棟数・種別等)	
当該区の勧誘活動報告及び課題(22年度への取組み方針)	
行政・サポートセンター本部への提案・要望事項	

21年度交流会総括報告書(年間)

報告日	4月19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) 出席した月に○印を入れる							
	組合数	リピート	新規	人数	本告	星野	伊藤	米久保	柳田			計
4月	5	5	0	7	○	○	○					3
5月	6	5	1	8	○	○	○	○	○			5
6月	10	10	0	25	○	○	○					3
7月	4	4	0	4	○	○	○	○	○			5
8月	5	5	0	6	○	○	○	○				4
9月	5	5	0	5	○	○	○	○	○			5
10月	5	5	0	5		○	○					2
11月	4	4	0	4	○	○	○	○	○			5
12月	6	5	1	7	○	○	○		○			4
1月	4	4	0	9	○	○	○					3
2月	4	4	0	4	○	○		○				3
3月	2	2	0	2	○	○	○		○			4
合計	60	58	2	86	11	12	11	6	6			46

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)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・高経年マンションの修繕対策 ・改修設計監理者の選定 ・マンションによくあるトラブルの解消策 ・管理規約改定 ・マンション総合調査 ・耐震診断及び耐震改修設計 ・管理費の滞納 | <ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事見学会 ・マンション標準管理規約 ・管理組合役員のやるべきこと ・管理組合総会 ・管理会社変更 ・高齢化、役員のなり手不足 ・横浜市マンション支援事業、マンションみらいネット |
|---|---|

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, 公社分譲, 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, 公社分譲, 自主管理
4. 築35年, 7棟, 260戸, 公社分譲, 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, 公社分譲, 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

当該区の勧誘活動報告及び課題(22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(48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。

22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

(本部) ハードの専門家が相談員にいません。年数回テーマによりハード系相談員の派遣をお願い致します。

