

世田谷区マンション交流会通信 第13号

世田谷区マンション交流会

【平成29年度の活動報告】

拝啓、会員の皆さまには常日頃、交流会の運営にご支援ご協力を賜りまして誠に有り難うございます。期初の総会、臨時総会を得て交流会規約の改正が承認され、今年度から「会費を取らずに交流会を運営していく新しい交流会」がスタートしました。多くの皆さまに会費を取らずに交流会の運営が成り立っていくのかとご心配をいただきましたが、お陰様で2月24日の勉強会を終え、今年度のすべてのイベントを計画通りに無事終了することができました。

会員数も前年度93名から154名と大幅に増えました。また、イベント参加人数も延320名とイベント回数が前年度8回から6回と減ったのにもかかわらず、初めて300名の大台をを超えることができました。これも偏に会員および各回のイベントにご出席いただきました皆さまのおかげと深く感謝いたします。新年度も皆さまのご期待に応えるべく内容をより充実させて6回のセミナーを予定しておりますので、是非交流会セミナーにご出席下さるようお願いいたします。

以下、今年度の活動報告をさせていただきます。

1 世田谷区マンション交流会・セミナー

会場：三茶しゃれなどホール（以降も同会場で開催）

1. 第1回セミナー 平成29年9月10日（日）参加者64名（区職員を除、以下同様）

◎交流会創設5周年を記念して、交流会初めてのパネルディスカッションを開催

テーマ：「10年後のマンション管理はどうなっているか」

パネリスト：NPO日本住宅管理組合協議会 会長 川上湛永 氏

マンション管理士 丸山肇 氏

弁護士 桃尾俊明 氏

【セミナーのポイント】マンション業界でご活躍中の著名なお三方をパネリストにお招きしました。

川上会長にはマンション管理組合のお立場から、丸山マンション管理士には管理会社のお立場から、桃尾弁護士には法曹界のお立場から最初に基調講演をいただきました。

基調講演の後、萬崎交流会会長がコーディネーターを務めさせていただきパネルディスカッションに移りました。

マンションを取り巻く二つの老いの問題、「建物の経年劣化と住民の高齢化」にどう対処していけばいいのかを議論いただきました。二つの老いが招くであろう管理費の滞納、修繕積立金不足、役員のなり手不足、管理組合の空洞化、賃貸化、空き室の増加、管理員のなり手不足、管理会社の受託拒否等の問題について、管理組合は今からどのように取り組んでいかねばならないのかご意見を伺いました。

将来の明るいマンションライフの創出には、管理組合がいかにマンション住民とコミュニケーションを構築できるかにかかっており、将来の困難に対してマンション住民が知恵を出し合って立ち向かっていかねばならない、今から動き出して行かなくてはならないという事を学習できました。

2. 第2回セミナー 平成29年12月3日（日）参加者69名

講演：「100年マンションを展望した超長期修繕計画と長期資金計画を作成しよう」

講師： 一級建築士 小野富雄 氏

【講演のポイント】 今や人生100年時代、今お住いのマンションを「終の棲家」にしたい人も年々増えてきております。そこで今私たちが住んでいるマンションの資産価値を落とさずに価値を維持し高めていき長く住み続けるには、今からどのように取り組んでいったらいいのかを小野一級建築士に講演いただきました。100コマを超えるスライドを利用した解りやすいお話しで、建物の維持管理そしてマンションの資産価値向上策を学習しました。
「インスペクションからエヴァリューションへ」の流れを、セミナーに参加された皆さまと共に実践していき「世田谷区ヴィンテージ100年マンション モデル」を築き上げていきましょう。

3. 第3回セミナー 平成30年1月21日(日) 参加者63名

講演：「損せず、お金をかけない大規模修繕工事」

講師： 一級建築士 渡辺一 氏(交流会副会長)

【講演のポイント】 NHKクローズアップ現代で放送された「不適切コンサルタントの存在」の問題を取り上げ、大規模工事を控えた管理組合がどのように対処していけばいいのか、交流会副会長で東京都マンションアドバイザーでもある渡辺一級建築士が、大規模修繕工事のスケジュールと施工業者の選定について、交流会初めての試みであるアクティブラーニング方式を取り入れて講演しました。

従来のセミナーの様に講師の一方的な話で終わるのではなく、出席された皆さまと共に考えて、ご自分のマンションに適した対応策・問題解決方法を見出していただきたいと、大規模修繕工事に関しての個別具体的な問いを出席者に投げかけながらセミナーを進めました。

他人(理事会)任せ、管理会社任せ、コンサルタント任せ、行政任せになることなく、マンション住民一人一人が積み上げた修繕積立金は自分の財産であることを意識し注意を払えば、結果資金を有効かつ適切に使った大規模修繕工事ができることを学びました。

2 世田谷区マンション交流会・勉強会

1. 第1回勉強会 平成29年7月23日(日) 参加者42名

講演：「補助金を活用しないと損ですよ、

エコ補助・耐震補助、今がチャンス！サッシ・玄関ドアを新しくしよう」

講師： 一級建築士 横本吉永 氏

【講演のポイント】 講演をお願いいたしました三協アルミの横本部長からマンションの資産価値の維持・向上のためには、大規模修繕のみならず設備の更新も大切なポイントとなることのお話をいただきました。その為にも公的補助金を上手に活用した取組方法を学習しました。

サッシや玄関ドアの更新が、単に美観の向上のみならず、防音効果、光熱費の削減等の効果が期待できる事も認識できました。

ヴィンテージマンションを目指し建物の経年劣化対策とマンションの資産価値の向上に取り組んでいきましょう。

2. 第2回勉強会 平成29年10月11日(水) 参加者34名

講演：「管理委託と自主管理、より良いマンション管理を共に考えよう」

講師： マンション管理士 川原一守 氏

自主管理組合理事長 阿部滋行 氏

【講演のポイント】交流会初めての夜間開催をしました。自主管理をして26年の阿部理事長から自主管理を行ってきた苦労話やメリットそして知恵を絞られている点をお聞きしました。

また、川原マンション管理士には管理委託の場合は、いかに管理組合が主体性をもって管理会社にいい仕事をしてもらえるようにしていくかをお話しいただきました。

管理委託にせよ自主管理にせよ、大切な事は、管理組合が自分たちのマンションは自分たちで大切に守っていくんだという主体性を持ち維持していくことであると再認識できました。

また、講師との質疑応答では個別具体的なやり取りができ大変参考になりましたとのご意見をいただいております。

なお、今回の交流会の夜間開催勉強会の記事がマンション管理新聞に掲載されました。

3. 第3回勉強会 平成30年2月24日(土) 参加者48名

いつ起こってもおかしくないと言われている「首都圏直下型大地震へのマンション防災を考えよう」をテーマに3部構成で勉強会を開催しました。

(1) 第1部 講演:「耐震の取組・補強工事の実例と世田谷区の補助金について」

講師: 一級建築士 矢ヶ崎誠太郎 氏

(2) 第2部 体験談:①大島三丁目団地管理組合理事長 福居勲 氏

②日商岩井第一玉川台マンション管理組合理事長 山崎泉 氏

(3) 第3部 講演:「女性目線で耐震対策を」

講師: マンション管理士 横倉百合香 氏

【講演のポイント】

第1部では、耐震の取組・補強工事について、株式会社T.D.Sの矢ヶ崎部長に補助金を有効に活用しての耐震工事への取り組みについてハード面からお話しいただきました。

耐震補強工事の必要性・重要性が認識できました。

第2部では、29年に耐震補強工事を実施されたマンション管理組合の福居理事長と山崎理事長をお招きして「いかにしてマンション住民の合意を図り準備し補強工事の資金を確保して実施できたか」について体験談をお聞きしました。

個別具体的な体験談が聞けて大変参考になったと好評でした。

第3部では、大地震が起こるであろうと言われている日中の在宅者は、主婦・子供・お年寄り達です。そこで「地震が起こった時にどのような行動をとったらいいのか」を女性のお立場から横倉マンション管理士にソフト面からお話しいただきました。

今回の勉強会で、東日本大震災から7年『忘災』にはならない事を強く再認識でき、どのように備えていくかを学習できました。

3 HPのリニューアルと保守委託会社の変更

1. 世田谷区マンション交流会のHPを広報媒体として多くのマンションにお住いの皆さまにセミナー参加を呼びかけようと、29年度はHPの充実に取り組みました。

トップページの背景を明るく変更しセミナーの写真や交流会ポスターを掲載する等いたしました。お陰様でHP閲覧者数は、ピーク時の8月には月2534件1日平均81名もの人に閲覧される様になりました。また、HPを通じての入会申込・セミナー参加申込件数も徐々に増えてきております。4月からは一日のHP閲覧者数が画面上で確認できるようになりました。ご参考下さい。

2. HP保守委託契約先を年度末に変更しました。従前の委託先である有限会社オフィス風太のご理解と引継協力をいただき、交流会会員が事業者のガーデンシステム株式会社に変更させていただきました。

オフィス風太様にはこれまでご支援をいただきましたことを深く感謝するとともに、30年度から保守管理をお願いしますガーデンシステム様にはHPの充実のためご支援ご尽力いただきけます様、よろしく願いいたします。

また、HPの作成・運営にご支援をいただいておりますHP協賛会社10社の皆様方には今後とも引き続きましてご支援を賜りますようお願いいたします。

4 賛助会員(団体)都の意見交換会開催

平成29年8月29日火曜日の午後6時から用賀駅前の「ASA用賀」にて、賛助団体会員様との意見交換会を開催しました。賛助団体会員11社12名のご出席をいただきまして、交流会役員と活発な意見交換ができました。

交流会は、賛助団体会員の皆さまとウイン・ウインの関係を構築していきたいと考えております。今後ともご支援を賜ります様よろしく願いいたします。

5 会員の状況

1. 29年度末の会員数： 個人112名、賛助(個人)23名、賛助(団体)19名 =合計154名
(前年度比61名増加)
交流会イベント延参加人数： 320名 (前年度比57名増加) 各回当平均53名(20名増加)
2. 28年度末の会員数： 個人41名、組合24名、賛助(個人)9名、(団体)19名 =合計93名
交流会イベント延参加人数： 263名 各回当平均33名

6 平成29年度世田谷区マンション交流会イベント開催実績表:別添

以上