

発行：八王子市マンション管理組合連絡会

〒192-0083 八王子市旭町 13-17 3階 (一財)八王子市まちづくり公社内

TEL042-644-7611

協力：(一財)八王子市まちづくり公社 / (一社)東京都マンション管理士会 八王子支部

発行日：平成30年1月15日 編集責任者：山本英雄

会員の皆さま、そしてマンションにお住いの皆さま、明けましておめでとうございます。

八管連会長

高崎 秀久

昨年は八王子市が市制100周年の記念の年でした。年が明け、今年平成30年は八管連が発足10周年を迎える記念すべき年であります。

今年の会報は、発足平成19年当時の思い出や現在までの活動を集録し、そして、まだ八管連に加入されていない管理組合の方々に、加入のお誘いを掲載します。



八管連でマンション管理がわかります

マンションに暮らす管理組合の皆さん、マンションに暮らし始めて、お困りのこと、心配な事ってありませんか？ 管理組合の理事になって、直面している問題などありませんか？

たぶん、どのマンションでも、抱えている悩みは1つや2つあるでしょう。その一方で、住まわれている区分所有者が誰も気付いていない、しかも早めに手を打たなければいけない問題が発生しているかもしれません。

八管連は、八王子市のマンションどうしを横につなぎ、「聞ける場所」、「アドバイスできる場所」を作るため、平成20年3月に発足しました。

現在、八管連に加入しているマンションは12管理組合。他に個人で加入しているメンバーが9人です。会員の皆さんは、「交流会」では例えば大規模修繕の経験談や、管理会社との付き合い方などを他のマンションの方から聞き、ご自分のマンションの管理に役立てています。また、「研究会」ではマンション管理士をはじめ、1級建築士、弁護士など、多方面の専門家から、マンション管理の貴重な知識を習得しています。

事務局は(一財)八王子市まちづくり公社におき、同公社及び東京都マンション管理士会八王子支部の先生方の後押しをいただきながら運営しております。

活動は、主に前述の交流会、研究会の他、毎月実施する個別無料相談会(内2回は八王子市主催)。

目標は「市内のマンションどうしを繋ぎ、お互いの情報を共有し、全マンションが安心して維持管理にあたるような環境を作る

こと。」です。

さあ、八管連に加盟してください。そして、一緒にマンションのこと考えましょう。



2018

★ 会員募集中 ★

八王子市マンション管理組合連絡会《概要》

◆目的

八王子市内のマンション管理組合の円滑で適正なマンション管理運営を推進するために、管理組合相互の連携を構築し、マンションに関する諸問題の対応策の検討等ができる環境整備を図ることによって、マンションにおける良好な住環境を確保する

◆活動内容(平成29年度)

「交流会」年2回実施 於クリエイトホールで
「研究会」年2回実施 〃
「個別相談会」年12回実施(うち2回は市主催)

◆会員となる条件

市内の分譲マンションの管理組合、及び同組合員

◆会費

管理組合会員：年3,000円／個人会員：年1,000円

問い合わせ：(一財)八王子市まちづくり公社

〒192-0083 八王子市旭町13番17号 3階
TEL 042-644-7611(代)／FAX 042-644-7614

特集 八管連10年のあゆみ

連絡会の設立を振り返って

東京都マンション管理士会
八王子支部長 山本 英雄



八王子市マンション管理組合連絡会（以下、連絡会という。）設立10周年おめでとうございます。謹んでお慶び申し上げます。

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が制定され、平成14年に国家資格のマンション管理士が世の中に誕生しました。ほどなくして全国のマンション管理士が区・市の単位で行政に働きかけ、マンションの管理組合や区分所有者へ情報や資料の提供という事業を始めました。

本市においても平成15年10月に開催した分譲マンション管理セミナーを皮切りにセミナー、研究会、交流会、相談会（以下、セミナー等という。）といった管理組合や区分所有者向けの啓発事業が始まりました。セミナー等は1回、2回と回を重ねることに、熱心に参加される管理組合の方が増えて行きました。それぞれのマンションで抱える問題を発表する情報交換の機会もあり、参加される方に問題意識が芽生えてきたもの

と思われまふ。折しも、「マンションの建替えの円滑化等の推進に関する法律」が平成14年12月に制定され、「建物の区分所有等に関する法律」も平成15年6月に改正されました。それを受け「マンション標準管理規約」も平成16年1月に大改正されました。マンションの管理に注目が集まり始めた時期だったと私は記憶しています。

セミナー等の開催が定着した平成19年に入り、本市のマンション施策に係る住宅政策課や八王子市まちづくり公社（旧八王子市住宅・都市整備公社）の担当者や一部の管理組合の理事さんから、連絡会を作ったかどうかという意見が出てきました。そこで、その年の9月からマンション管理士1名を含む管理組合の有志7名、公社の担当者3名の合計10名で、連絡会設立準備会を設置し、設立に関する検討を始めました。会則案が出来上がり、概ね設立準備が整ったのが翌年1月でした。設立総会及び加入の案内は、マンション管理士による市内管理組合へのPRチラシの配布、広報「はちおうじ」、日経新聞及び東京新聞への掲載で行い、平成20年3月16日に設立総会を開催し、めでたく連絡会が設立されました。初代会長は都甲栄充氏で、管理組合会員21、個人会員9で始まりました。

設立趣旨は、マンションの高齢化と居住者の高齢化という二つの老いが進み、様々な問題が発生すると予想される中、適正なマンション管理と地域とのコミュニケーション形成を促進し、『安全・安心・元氣なマンションライフ』の達成のために必要な事業を展開して行くことでした。この10年間でセミナー等の啓発事業は順調に推移してきましたが、新たな事業展開には至りませんでした。また、会員数も減少傾向です。一方、市内のマンションで築40年を過ぎたマンションが50棟を超えました。二つの老いは確実に進んでいます。本市においても管理不全マンションが出現する可能性が高くなってきました。

連絡会がマンションの二つの老いに、歯止めをかける団体へと発展して行くことを、心よりご祈念申し上げます。結びとさせていただきます。

活動の記録

八管連発足
啓発ビラをマンションに配布
研究会開始
交流会開始

研究会	開催回数:20回 出席者数:延べ389人
交流会	開催回数:20回 出席者数:延べ360人
相談会	開催回数:27回 相談件数:延べ19件



八管連設立準備会の思い出

高尾パークハイツA棟管理組合元理事長
松崎 史



八管連設立10周年、誠にありがとうございます。

10年前、設立準備会は八王子市住宅・都市整備公社の会議室で開かれていました。市内のマンションから集まった7名の準備委員がマンション管理士の皆さんや公社の方と会則案や事業計画の一言一句まで真剣に議論したことを懐かしく思い出します。

私どものマンションは今年築40年を迎えますが、10年前にもすでに建物の老朽化や居住者の高齢化に伴う多くの課題に直面していました。八王子市の主催するマンション管理セミナーなどに出席しながら、それらの解決策を模索していましたので、平成19年7月に、八王子市マンション管理士会から「八王子市マンション管理組合連合会」設立の提案があった時には、双手を挙げて賛成し、設立準備会に参加

させていただきましたことにしました。

準備会の活動を通じて、私たちの悩みが他のマンションでも抱えている共通の課題であることを知りました。また、市内には優れた活動を続けている管理組合があることも知りました。準備会の雑談の中で伺った標準管理規約に基づく規約改正をやりとげた管理組合の経験談は、後日、私たちが規約改正をする際に大いに役立ちました。

八王子市内のマンションが集まり、お互いの経験を交流して、それぞれのマンションで生かしていく、そのような交流会の開催は八管連の事業の重要な柱の一つになりました。

ら、大規模修繕工事、耐震診断、防水工事、給排水管の取り替えなど多岐にわたりました。

会則や事業計画が整い、八管連の設立総会が開かれたのは平成20年3月16日です。当日はテレビや新聞でも報道され、大きな期待が寄せられる中で八管連は無事スタートすることができたのです。

しかし、準備会の過程で唯一心残りだったことは名称の問題です。当初予定していた「八王子市マンション管理組合連合会」が「連絡会」に変更されたことです。略称は同じ「八管連」ですが、「連合会」と呼ぶには参加する組合数が少なすぎるというのがその理由でした。参加する管理組合がさらに増えて、堂々「連合会」と名乗る日が1日も早く来るように、八管連のいつそうのご発展を心から願っています。



八王子市マンション管理組合連絡会（八管連）が設立10周年を迎えられたことを心からお祝い申し上げます。歴代の会長をはじめ、役員、会員の皆様の適正なマンション管理と良好な地域コミュニティの形成促進への御尽力

に敬意を表しますとともに、市の住宅行政への多大な御協力に厚くお礼申し上げます。

マンションの管理組合は、「マンション」を住居として、資産として、適切に管理・維持する役割を担っています。本市には約1,000棟の分譲マンションがありますが、大規模修繕や耐震改修等の重要な計画の策定、居住者の生活環境に関するトラブル、マナー違反者や管理費滞納者の増加、管理への無関心化など様々な課題を抱えているところが見受けられます。各マンションの管理組合では、かつては他のマンションの情報を得ることが難しく、課題の解決方法をそれぞれ単独で模索せざるを得ない状況でした。

このようななか、平成20年3月に八管連が設立され、各マンションの管理組合が課題を持ち寄り、情報を交換し合うことができるようになったことは画期的なことでありました。また、八管連では、マンション管理に関する研究を継続して行っており、その成果が共有されていることは大変意義深いことでもあります。

市も「第3次八王子市住宅マスタープラン」において、八管連の活動を支援することとしており、「マンション管理組合なんでも相談室」や、研究会及び交流会等を共催しているところです。これらの活動によって、管理組合間の情報共有や経験交流が進展することが、市民の安全で良好な住環境の維持に繋がるものと確信しております。

結びに、八王子市マンション管理組合連絡会の活動がさらに充実・拡大し、市内の各マンションが適切に管理され、永く安心して住める住宅であり続けていくことを祈念し、お祝いの言葉といたします。

平成30年1月15日

八王子市長 石森孝志

八管連発足10周年に当たり初代会長より



八王子市マンション管理組合連絡会
初代会長 都甲 栄 充

「八王子市マンション管理組合」の誕生10周年、おめでとうございます。

初代会長として、ひとことご挨拶申し上げます。10年前の「八管連」設立総会にて、私は立候補して会長に就任し、山本マンション管理士会会長と共に、総会・交流会・セミナー・研究会・個別相談会など年間予定を計画しました。そして、その計画を八王子市まちづくり公社様のご指導の下、沢山の講師による貴重な講話を拝聴し、学び、日々の管理にも大いに役立たせていただいたものです。

10年前と比べ、近年はマンションの数も増え、タワーマンションのような大規模なマンションも増えており、ますますハード・ソフトを含めた管理や課題も複雑になっています。

居住者の高齢化・交流不足等による合意形成が難しくなり、管理会社に依頼しすぎること、いろいろな問題も表面化してきています。その中でも特に多いのは、大規模修繕工事での、コンサルと施工会社による、住民にとっては不利益につながるような問題も、昨今は多くみられるようになりました。

つまるところ、管理組合は管理会社等に全面的にお任せするのではなく、自らが主体性を持って『賢い消費者』として学び、専門家を有効に活用することで、コンサルや関係する事業会社と適切で良好な関係を築き、本来あるべき姿の『快適で楽しいマンションライフ』を実現されることを願っています。

今後ますます、「八管連」が管理組合にとってなくてはならない、お役に立つ組織として、発展していくことを、心よりお祈り申し上げます。

平成 29 年度の事業実施状況の報告

■実施済み事業報告（平成 29 年 12 月 31 日時点で下記の事業が終了しています。）

(1) 第 9 期通常総会及び第 1 回交流会

日 時：平成 29 年 6 月 3 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 10F 第 2 学習室
第 1 回交流会 「法定点検について」

(2) 分譲マンション管理セミナー

- ・第 1 回 日 時：平成 29 年 4 月 15 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 11F 視聴覚室
テーマ：基礎講座Ⅰ「マンションの理事になった人のための基礎講座」
講 師：日下部理絵 管理士
- ・第 2 回 日 時：平成 29 年 10 月 14 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 11F 視聴覚室
テーマ：基礎講座Ⅱ「大規模修繕工事と管理組合会計」
講 師：日下部理絵 管理士

(3) 研究会

- ・第 1 回 日 時：平成 29 年 7 月 15 日（土）午前 10 時～
11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 11F 視聴覚室
テーマ：「管理費等の滞納の解決」
講 師：弁護士 柳楽晃秀氏
- ・第 2 回 日 時：平成 29 年 11 月 25 日（土）午前
10 時～11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 11F 視聴覚室
テーマ：「管理運営のセルフチェック」
講 師：マンション管理士 右田順久氏



▲ 第 2 回研究会 29 年 11 月 25 日

(4) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：平成 29 年 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12 月の第 2 火曜日午後 1 時～4 時
会 場：まちづくり公社 4 階
定 員：毎月 2 組

(5) 個別無料相談会（八王子市主催）

- ・第 1 回 日 時：平成 29 年 5 月 13 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 10 分
会 場：八王子駅南口総合事務所 6 組の相談あり
- ・第 2 回 日 時：平成 29 年 11 月 11 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 10 分
会 場：南大沢文化会館 4 組の相談あり

■これから実施する事業

平成 29 年度の事業は本紙「会報第 10 号」の発行と「第 2 回交流会」の開催で終了です。

第 2 回交流会

日 時：平成 30 年 2 月 17 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 50 分
会 場：クリエイトホール 10F 第 2 学習室
第 2 回交流会 「外部専門家による第三者管理とは」