



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報

(第11号)

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 31 年 1 月 15 日 編集責任者：高崎 秀久

平成 31 年新春にあたって

八管連会長 高崎 秀久



みなさま、明けましておめでとうございます。良い正月をお迎えのこととお喜び申し上げます。

おかげ様で、本連絡会も昨年設立10周年の大きな節目を通過し、新たな10年に歩み出すことになりました。これも会員皆様方のご協力あってのことと、厚く御礼申し上げます。

さて、平成30年もあわただしく過ぎ、思えばたくさんの出来事がありました。特に西日本を襲った豪雨や、大阪府・北海道・島根県の大地震、夏の猛暑など「自然災害」が多かった一年だったと思います。被災された方々には、謹んでお見舞い申し上げます。

「災害は忘れたころにやってくる」という諺があります。しかし、政府の地震調査委員会は、高い確率で震度6弱以上の大地震が30年以内に起きるとしており、「災害は忘れる前にやってくる」ということになるかもしれません。

阪神・淡路大震災の時の新聞記事にこんな記述がありました。倒壊家屋の下敷きになった人の多くを救助したのは、家族や近所の人たちだった…と。

地域やマンション内住人どうしの繋がりが最も大事だということでしょう。その繋がりは一朝一夕には築けません。普段からのコミュニケーションが育てていくものだと思うのです。

みなさま、どうかまたこの一年、八管連の各事業にご参加いただき、マンション内のみならず、マンション間の繋がりも広げてまいりましょう。



★会員募集中★

八王子市マンション管理組合連絡会の概要

◆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 30 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、及び同組会員

◆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

平成 30 年度の事業実施状況の報告

■実施済み事業報告（平成 30 年 12 月 31 日時点で下記の事業が終了しています。）

(1) 第 10 期通常総会及び第 1 回交流会

日 時：平成 30 年 6 月 2 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 相談事例の紹介と交流会

(2) 分譲マンション管理セミナー

・第 1 回 日 時：平成 30 年 4 月 21 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 30 年 10 月 13 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 30 年 7 月 14 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：「劣化防止の主役は管理組合」

講 師：小川 力氏

・第 2 回 日 時：平成 30 年 11 月 24 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：「マンションの給排水設備改修工

事」

講 師：NPO 法人リニューアル技術開発協会

鶴田 進・小岩井 康裕 両氏



平成30年度第2回研究会

(4) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：平成 30 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 3 階

定 員：原則毎月 2 組 適宜対応

(5) 個別無料相談会（八王子市主催）

・第 1 回 日 時：平成 30 年 5 月 12 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の相談ブース 定員 6 組に対し 5 組の相談あり

・第 2 回 日 時：平成 30 年 11 月 10 日（土）午前 9 時 30 分～11 時 10 分

会 場：南大沢文化会館 1, 2, 3 会議室 定員 6 組に対し 4 組の相談あり

■これから実施する事業

平成 30 年度の事業は本紙「会報第 11 号」の発行と「第 2 回交流会」の開催

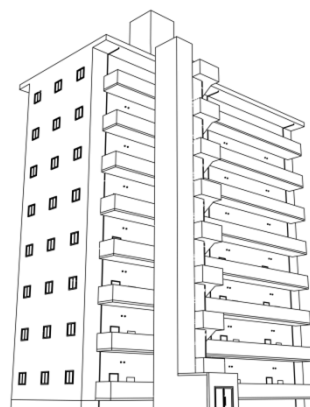
第 2 回交流会

日 時：平成 31 年 2 月 16 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 相談事例の紹介と交流会

マンションに関する ニュースあれこれ



平成 30 年を振り返って

NEWS 1 「民泊」スタート 禁止が大多数

住宅宿泊事業法に基づく「民泊」が 6 月 15 日、始まった。公益財団法人マンション管理センターが 7 月に公表した「民泊対応状況管理組合アンケート調査」の結果では全体の 9 割以上が「民泊は全面的に禁止した」と回答。管理規約で禁止したのが最多で 7 割以上だった。民泊を許容した管理組合はなかった。民泊を禁止の理由のトップ 3 は「騒音・ごみ廃棄など迷惑行為」「防犯・安全面」、「不特定多数の立ち入りによるいざこざ」の懸念だった。

NEWS 2 国交省 大規模修繕で初の実態調査

国土交通省は 5 月 11 日、「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」結果を発表した。管理組合の利益と相反する立場に立つ「不適切コンサルタント」問題を踏まえ、大規模修繕工事の設計・管理業務を受託する設計コンサル業者を対象に、業務の内容や業務量などを尋ねた。調査ではコンサルの業務内容別や工事金額別にみた業務時間などを明らかにしており、同省は「設計コンサルや施工会社から提出される見積もり内容と調査結果とを比較して事前に検討することにより、適正な工事発注などへの活用が期待できる」としている。

NEWS 3 地震・豪雨・台風 各地で被害も

6 月から 9 月にかけて大阪北部地震、西日本豪雨、台風 20・21 号、北海道胆振東部地震と立て続けに自然災害が発生し、マンションでも被害が出た。最大震度 6 弱を記録した大阪北部地震では、外壁のひび割れをはじめ、数棟で「中破」があった。台風 20 号では、兵庫県西宮市の団地型分譲マンションの屋根部分に敷設された防水材が半数以上剥がれ、一部が真下の駐車場に落ちるなどした。



記録的な暴風で近畿地方を横断した台風 21 号では、大阪市港区のマンションで飛来物が窓ガラスを割って侵入し、居住者が亡くなる事故も起きた。最大震度 7 の北海道胆振東部地震では、停電によるエレベータ停止や断水があった。

NEWS 4 各自治体が耐震診断結果を公表

東京都は 3 月 29 日、耐震改修促進法に基づき、都が所管する耐震診断義務化建築物の耐震診断結果などを公表した。2012 年 4 月から条例で特定緊急輸送道路沿道の建築物に耐震診断を義務付けて未実施物件名を公表していたが、耐震診断結果は含まれていないため公表は初めてとなった。都に報告した分譲マンションは 17 区 10 市で概ね 91 件に上り、このうち震度 6 強から 7 程度の大規模地震で倒壊・崩壊する「危険性が高い」とされるのは 6 件、「危険性がある」とされるのは 13 件だった。

NWS 5 管理状況届け出制度 東京都が 2 月にも条例案

東京都は 11 月 26 日、都庁で「マンションの適正管理促進に関する検討会」の最終会合を開いた。管理状況届け出制度の概要などを盛り込んだ「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み」について、最終まとめ案を大筋で承認。30 日に最終まとめ案を公表した。都は来年 2 月の都議会に条例案を上程する方針。

*マンション管理新聞（平成 30 年 12 月 15・25 号付）抜粋

トピック！ 八王子市の住宅政策

マンション適正管理の促進に向けた政策の動向

国の調査では、マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識が年々高まっているという結果が示されていますが、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、管理不全に陥るマンションが増加し、防災や防犯、衛生、景観など地域の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

東京都内のマンションのうち、着工から40年以上が経過したマンション戸数は、平成25年末で約12.6万戸あり、建て替えが進まなければ平成35年には約3.4倍の42.8万戸に急増する見込みです。

このような中、東京都では、マンションの適正な管理の促進に向けて、管理組合に対し、マンションの管理状況の届出の義務化などを規定した条例の制定を検討しています。届出の対象は、管理組合に関する明確な規定がなかった頃に建築されたマンションほど、管理上の問題が多いということを考慮し、まずは、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションの管理組合となる見込みです。この届出に基づき、行政は管理状況に応じた助言・支援、指導・勧告を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進するものとしています。なお、制度開始後、順次、昭和59年以降に建築されたマンションも届出対象にしていく必要があるとしております。

本市では、引き続き、セミナーや相談会等の開催によるマンション管理への支援を行っていくとともに、東京都と連携しマンションの適正な管理の促進を図ってまいります。(八王子市まちなみ整備部住宅政策課寄稿)



マンションの床の騒音の話

マンションでカーペット敷きや畳からフローリングに床を貼りかえる床材の選定を間違えると、階下の専有部分に音が響くことになり、トラブルとなることがあります。

床の騒音（衝撃音）は、スプーンやゴルフボールなどの軽量物を床に落としたときに発する「軽量衝撃音」と人が歩く、走る、跳ねるなどの重量物が発する「重量床衝撃音」があります。

「軽量衝撃音」に対する遮音性を上げるには、床材の表面仕上げ材の衝撃に対する緩衝性能によります。

一方、「重量床衝撃音」は床構造の剛性やコンクリートスラブ厚さによる遮音性能によります。

フローリングの床衝撃音低減性能の表示は、従来の材料単体の性能を表示した「推定L等級」と実際の建物条件下で性能を表示した新しい「△（デルタ）L等級」が混在しています。

※最近の床メーカーのカatalog表示基準は、概ね「△等級」となっていますが、「推定L等級」を併記します



△L 等級		△LL-5	△LL-4	△LL-3	△LL-2	△LL-1
従来の L 等級	LL-35	LL-40	LL-45	LL-50	LL-55	LL-60
椅子の移動音物の落下音	通常ではまず聞こえない	ほとんど聞こえない	小さく聞こえる	聞こえる	発生音が気になる	良く聞こえる
生活実感	上階の気配を感じるがある	上階の音がかすかにする程度	上階の生活が多少意識される	上階の生活状況が意識される	上階の生活行為がある程度わかる	上階の生活行為が分かる