



八王子市マンション 管理組合連絡会

会報

(第12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：令和2年1月15日 編集責任者：高崎秀久

令和2年新春にあたって

八管連会長 高崎 秀久



明けましておめでとうございます。

本年令和2年は、オリンピック・パラリンピックが開催されますが、様々な競技で各国選手の活躍に期待に胸が膨らみますね。

さて、平成30年度の国土交通省による「マンション総合調査結果」(5年ごとに実施)が同省のホームページに掲載されています。

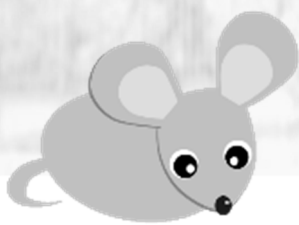
一つ紹介しますと、修繕積立金の積み立て方式は全体で、均等積立方式が41.4%、段階増額積立方式が43.4%と、ほぼ半々に分かれていました。ところが、平成22年築以後の新しいマンションでは後者が67.8%と急増しています。

また、世帯主の調査では、昭和54年以前築のマンションの半数近く47.2%が、世帯主は70歳以上であるということもわかります。

他にも様々な調査結果が掲載されていますので、ご自分のマンションの管理運営に参考にされてはいかがでしょうか。

八管連でも、これらの情報や他のデータを元に、研究会で勉強したり、交流会で意見を交換し合ったりし、マンションライフ向上の場となるよう図ってまいります。

みなさま、是非今年も、八管連の事業に活発に参加していただき、会の発展にご協力をお願い申し上げます。



－ 事務局からお知らせ －

八王子市マンション管理組合連絡会は会員募集中です。

◆連絡会の目的

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(令和元年度)

「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(年度)

管理組合会員：年3,000円/個人会員：年1,000円

問い合わせ：八管連事務局 (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

令和元年度の事業実施状況報告

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

(1) 第11期通常総会及び第1回交流会

日 時：令和元年6月1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

テーマ：ミニセミナー「自主管理マンションの課題と問題点」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31年4月20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：日下部理絵マンション管理士

- ・第2回 台風19号の影響配慮のため延期（→令和2年1月18日開催予定）

＜予定していた内容＞

日 時：令和元年10月12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：日下部理絵マンション管理士

(3) 研究会

- ・第1回 日 時：令和元年7月13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：分譲マンションにおける防災力アップ

講 師：災害対策研究会 釜石 徹氏

- ・第2回 日 時：令和元年11月23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：「長期修繕計画の活用のポイント」

講 師：NPO 法人リニューアル技術開発協会 高 治弘氏



▲ 第2回研究会 2019.11.23

(4) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和元年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：各回2組

(5) 個別無料相談会（八王子市主催）

- ・第1回 日 時：令和元年5月11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6組の相談

- ・第2回 日 時：令和元年11月9日（土）午前9時30分～11時10分

会 場：生涯学習センター南大沢分館学習室1, 2, 3 定員6組に対し4組の相談

■これから実施する事業

(1) 本紙「会報第12号」の発行

(2) 第2回交流会開催

日 時：令和2年2月15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

テーマ：ミニセミナー「相談事例の紹介」と交流会

講 師：白川良子氏（東京都マンション管理士会八王子支部）

(3) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和2年1月14日（火）、2月12日（水）、3月10日（火）

会 場：まちづくり公社3階

定 員：各回2組

マンションに関する ニュースあれこれ



平成31年～令和元年を振り返って

ニュース1 相次ぐ豪雨被害 浸水対策でガイドライン策定へ

今年も自然災害が発生した。8月の九州北部の豪雨のほか、関東などを襲った9月の台風15号や10月の台風19号でマンションにも被害が出た。台風15号では、強風によるガラスやバルコニー隔壁板などの破損、豪雨による機械式駐車場冠水などの被害があった。停電に伴う断水やエレベーター・排水ポンプの停止も発生した。10月の台風19号でタワーマンションなどの浸水被害に伴う電気設備故障事故が発生したことを受けて、国土交通省と経済産業省は「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」を設置。11月27日に都内で第1回会合を開いた。国交省によれば、来年3月中に高圧受電設備を持つマンションやオフィスビルなどを対象にしたガイドラインを策定する見込み。

ニュース2 大規模修繕工事の不確定要素を調査

公益財団法人マンション管理センターは8月26日、追加工事や実数精算といった大規模修繕工事の不確定要素に係る取扱いの実態を調べるため、設計・管理コンサルタント業者を対象にアンケートを調査した結果を公表した。205社中、有効回答は55。回答したコンサルの81.1%が、最終的な補修箇所を着工後実際の劣化状況に応じて決め、終了時に精算する「実数精算方式」を採用していた。工事業者が事前に自ら数量を確定し値段を入れる「責任数量方式」は11.9%。精算は契約金額から「追加精算になることが多い」、つまり増額になるケースが43.8%。予備費は工事費の「10%程度」が最も多かった。

ニュース3 適正管理 中古市場評価へ仕組みづくり

一般社団法人マンション管理業協会（管理協）9月12日、マンション管理関係11団体による「マンション管理適正評価研究会」が発足した、と発表した。マンション管理の適正性が市場評価を受ける仕組みづくりを検討する。会合では、管理情報の開示方法や管理状況の評価項目案などが示された。管理情報の開示は、管理組合にデータベースに登録してもらう方式を提示した。登録する管理情報は、戸数など一般情報、評価する人で判断が分かれる客観情報、等級評価項目の三つを挙げた。

等級評価項目は、管理体制・組合収支・建築と設備・耐震診断関係・生活関連の五つの大項目の下にそれぞれの項目を設定した案を提示。11月の第3回会合では、マンション標準管理規への準拠状況が追加されている。等級評価は、評価項目の合計ポイントに基づき評価し、S・A・B・C・Dの5段階評価を想定。満点は100ポイントで、90ポイント以上が最高評価のSとする案を示した。

*マンション管理新聞（令和元年12月15・25号付）より抜粋

八王子市の住宅政策から

東京都は平成 31 年 3 月 29 日「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（以下「条例」という。）を公布しました。この条例は、「マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することにより、良質なマンションストックの形成を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与すること」を目的としています。

条例では、管理組合の責務として、マンションを適正に管理するとともにマンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう規定し、居住部分が 6 以上あり、かつ昭和 58 年 12 月 31 日以前に建築されたマンションについては、管理組合に管理状況に関する届出を義務付けています。また、令和元年 12 月 25 日には「市町村における東京都の事務処理特例に関する条例」が改正され、届出を行っ

た管理組合等に対して必要な助言、指導又は勧告を実施する権限が、令和 2 年度から八王子市に移譲されることとなりました。これにより今後は、東京都と八王子市が連携してマンションの適正な管理の促進に向けて取り組んでいくこととなります。本年 3 月末には、東京都から対象マンション宛に管理状況に関する届出書の案内が送付される予定ですので、速やかな届出についてご協力をお願いします。

八王子市では、引き続き八王子市マンション管理組合連絡会様と連携し、セミナーや相談会を開催し、届出対象のマンションであるか否かに関わらず、マンション管理組合への支援を行ってまいります。

八王子市住宅政策課

“ディスポーザ” って何なの？

ディスポーザは、流し台のシンクに取り付ける生ごみ粉碎装置のことで、粉碎した生ごみを含む排水を排水処理装置で処理してから、公共下水道に流すので、生ごみをキッチンにごみ収集日まで置いておく必要がありません。

近年の新築マンションでは、食洗器と共にディスポーザ付きマンションが増えていますが、本市では「ディスポーザ排水処理システム」の設置及び維持管理について要綱を定めています。排水処理システムには、専用配管で配管し排水処理槽で生物処理して、公共下水道に流す「生物処理タイプ」とシンク内等に排水処理装置を設置し、乾燥ごみと液体に分離し、公共下水道に流す「機械処理タイプ」があります。マンションでは、生物処理タイプを使用しているところが多く、維持管理は管理組合が責務を負います。

「ディスポーザ排水処理システム」の設置取扱要綱は、本市のホームページで確認できます。



▲シンク内に設置した生物処理タイプ