

八王子市マンション 管理組合連絡会

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3年1月15日 編集責任者：高崎秀久

(第13号)

令和3年新春にあたって

あけましておめでとうございます

新年を迎え、昨年から抱えている大きな問題が早く解消できることを切に願うばかりであります。

さて、昨年はアメリカ大統領選挙も世界中から注目されました。私はあの大統領選挙は、マンションの管理組合の総会議決に似ている所があるなあと、ふと思いました。

というのは、アメリカ大統領選挙で投票権を持つ「選挙人」が多数の有権者の票を背負って選挙します。マンションの総会議決でも、多数の総会欠席者の分まで受任者(主に理事長)が議案に投票しているのが実情でしょう。そんなところが似ていると思ったのです。

皆様のマンションの総会議決で、一部の受任者が投じた賛否で大方の行方が決してしまうようなことはありませんか？

マンションの管理は、基本的に区分所有者全員で行うものです。管理を管理会社に委託している場合でも、主役は管理組合。任せきりにせず、管理会社の提案は総会・理事会で十分に検討しましょう。国土交通省は2018年から2020年8月までの2年半の間に、不法行為で6件の管理会社が業務停止、17件の業務改善指示があったと公表しています。

マンションは、組合員の積極的な総会参加、活発な理事会活動、委託管理の場合は管理会社の評価・見直しなど、十分なコミュニケーションと厳しい目で円滑な管理を進めてまいりましょう。



八管連会長 高崎 秀久

— 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
「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



2021

令和2年度の事業実施状況報告（令和2年12月31日現在）

■実施済み事業報告

(1) 第12期通常総会

新型コロナウイルス感染拡大防止に伴い、議案書を送付し書面決議とし総会は中止となりました。

＜予定していた内容＞ 日 時：令和2年6月6日（土）午前9時30分～10時30分
会 場：クリエイトホール 10F 第2学習室

(2) 分譲マンション管理セミナー

・第1回 以下のとおり予定していましたが、新型コロナウイルス感染拡大防止に伴い中止となりました。

＜予定していた内容＞ 日 時：令和2年8月29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：「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 以下のとおり実施しました

日 時：令和2年10月10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：「大規模修繕工事と管理組合会計」
講 師：佐藤紀英マンション管理士

(3) 交流会

・第1回 以下のとおり日時および会場を変更し実施しました

日 時：令和2年9月26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：ミニセミナー「漏水事故の対応について」と交流会

(4) 研究会

・第1回 以下のとおり予定していましたが、新型コロナウイルス感染拡大防止に伴い中止となりました。
八王子市まちづくり公社ホームページに調査研究報告として掲載。

＜予定していた内容＞ 日 時：令和2年7月11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：「適正な管理運営のためのポイント～管理不全としないために～」
講 師：親泊哲マンション管理士

・第2回 以下のとおり実施しました

日 時：令和2年11月28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：「管理組合の役員・組合員の責任について」～法的な観点から考える～
講 師：内田耕司弁護士（オアシス法律事務所、日本マンション学会会員）

(5) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和2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 4組の相談

(6) 個別無料相談会（八王子市主催）

- ・第1回 日 時：令和2年9月19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2組の相談
- ・第2回 日 時：令和2年11月14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5組の相談

■これから実施する事業

(1) 本紙「会報第13号」の発行

(2) 第2回交流会

日 時：令和3年2月20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「マンション保険の基本知識」と交流会

(3) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和3年1月12日（火）、2月9日（火）、3月9日（火）
会 場：まちづくり公社4階
定 員：各回2組



NEWS 1 新型コロナ感染拡大 未曾有の事態に直面……

新型コロナウイルス対応の特別措置法に基づく緊急事態宣言が4月7日、7都府県を対象に発令された。宣言を受け、マンション管理の現場は、これまでにない事態に陥った。管理人や清掃業務の縮小・一部休止といった宣言下における対応方針を打ち出す管理会社も一定数に上った。都内のマンションでは、大手管理会社から「管理スタッフを配置できない」、ごみ出しについては収集日の運搬作業までを必要最低限のスタッフで行うなどの対応を記した文書が届いた。その後撤回されたが、管理会社も混乱していた。この管理組合の理事長は「ごみ出しだけは絶対にやってもらわないといけない。マンションが崩壊する」と口にした。別のマンションでは、ごみ出し・ごみ置き場の清掃など一部業務だけを実施し、各種点検は一部延期・中止の対応が掲示された。4月16日には緊急事態宣言の対象が全国に拡大。在宅勤務によるスタッフ不足で理事会への「月次報告」を諦めるという会社や、4月開催予定の総会について「全て延期」を管理組合に提案したとするケースもあった。大規模修繕工事は「6割は休工」した改修業者もいた。セミナー・相談会などが宣言発令前の3月ごろから中止や延期が相次いだ。

NEWS 2 改正適正化法・円滑化法が公布……

マンション管理適正化法・建替え円滑化法の改正案が6月16日、衆議院本会議で可決・成立し、24日に公布された。適正化法は同法が制定された2000年以降、初の本格的な改正となった。一部を除き、公布から2年以内に全面施行される。同法では、国が策定する「基本方針」に基づき、地方自治体が策定できる「マンション管理適正化推進計画」と、同計画を策定した区域における管理組合が定めた「管理計画」の認定制度を新たに創設した。自治体が管理組合に対して助言、指導、勧告できる規定も盛り込まれた。マンション管理業関係では、重要事項説明・書面交付について変更した。住説は、自治体から管理計画の認定を受けた管理組合の管理者については、管理者側が希望しない場合、書面の交付だけで済むようにした。重説書や契約時に作成・配布する書面は、管理組合側の承諾があれば、電子ファイルなどに置き換えることもできる。建替え円滑化法では、これまで耐震性不足が要件だった要除却認定の対象を拡大し、外壁の剥落等により危険が生じる恐れが生じることなどを加えた。認定を受けた「特定要除却認定マンション」は、多数決で敷地売却などができる。施行は21年12月の予定。

NEWS 3 東京都 管理状況届け出制度を開始……

東京都も条例に基づく管理状況届け出制度が4月1日、スタートした。9月30日に届け出期限を迎えた。都マンション課によれば、10月12日時点の届け出数は全体の約4割。届け出義務対象の1983年以前に建築された6戸以上の分譲マンションは約1万4000棟としており、約5600棟が届け出を行った計算だ。同課は、同様の制度を先行する豊島区や板橋区で届け出数が5割に達するまで1年を要した点から、半年で4割は「そこそこ順調だ」と評価した。条例で未届けマンションには管理組合・区分所有者への報告を求めたり、職員らによる調査ができるが、まずは督促などで自発的な届け出を促す考え。都内23区26市のうち要届けマンション上位10区・上位3市に届け出を尋ねると9月30日時点で区は世田谷区が届け出率48.5%、市部では多摩市が64.3%で最も高かった。

NEWS 4 適正管理評価制度 22年4月スタートへ……

一般社団法人マンション管理業協会(管理協)が創設を進める「マンション管理適正評価制度」(仮称)の開始予定時期が2022年4月に決まった。管理協によれば、改正マンション適正化法の管理計画認定制度の開始予定時期に合わせた。9月4日にはホームページに制度の概要等をまとめた専用ページを開設。管理組合が自分のマンションの管理状態をチェックできるよう、仮の評価シートも掲載した。同制度は、マンションの管理状況を五つの評価項目で評価する。評価結果は総会決議を得た上で管理協が物件管理情報システムに登録し情報開示する。昨年9～12月に計4回にわたって関係団体による「マンション管理適正評価研究会」で管理の適切性が市場価値に反映される仕組み作りや情報開示などを検討していた。

NEWS 5 敷地斜面崩落 通行人が死亡……

神奈川県逗子市で2月5日、市道沿いの分譲マンション(築16年、38戸)敷地の斜面から土砂が崩落し、通行中の女子高校生が巻き込まれて死亡する事故が起きた。同市は、管理組合の承諾を得て実施した斜面の応急復旧工事に要した費用と、今後実施する本復旧工事の費用について管理組合と協議。市は当初「第一義的には原因者負担」としていたが、市道の早期復旧などを理由に12月の市議会で本復旧工事費は市が合意書案や補正予算案を可決した。事故を巡っては、一部の報道機関が、遺族が管理会社の代表と区分所有者の住民らを刑事告訴したと報道。10月には神奈川県が事故前日に管理員が斜面上部に亀裂を発見し管理会社に連絡していたと明らかにした。

* マンション管理新聞(令和2年12月15・25号合併号)より抜粋

八王子市の住宅政策から

八王子市では、東京都の「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。）に基づき、昭和 58 年 12 月 31 日以前に建築されたマンション（要届出マンション）の管理組合に「管理状況に関する届出書」の提出を依頼しています。

対象となる要届出マンションは 246 棟あり、12 月 23 日現在、211 棟から届出をいただいております。

届出を行った管理組合はその管理状況に応じてマンション管理士などの専門家による相談やアドバイスを無料で受けることができます。まだ届出

書を提出していない管理組合におかれましては、至急提出をお願いします。なお、要届出マンション以外（昭和 59 年 1 月 1 日以降建築）のマンションにつきましても届出をすることができます。

詳しくは八王子市のホームページ

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/005/p028370.html>

をご覧ください。

八王子市では、引き続き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。

マンションの寿命の話

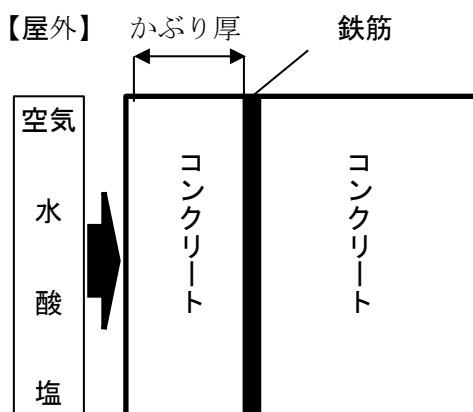
コンクリートは中性化を阻止すべし！

最近では「マンションの 2 つの老い」という言葉をよく聞くようになりました。1 つは居住者の高齢化、もう 1 つは建物の老朽化です。

ところで、マンションという建物はいったいどのくらいの寿命があるのでしょうか。多くのマンションは、鉄筋コンクリート造（RC 造）



（一社）東京都マンション管理士会
八王子支部 提供



で、コンクリートの躯体（基礎・床・柱・梁・壁）、設備、仕上げ材でできています。この中で、設備や仕上げ材は更新することが可能ですが、躯体は更新することが出来ません。したがって、最終的なマンションの寿命は、躯体の耐用年数ということになります。

では、RC 造の躯体の耐用年数は、どのように推測すれば良いのでしょうか。RC 造は鉄筋とコンクリートの互いの強度特性を生かして、強固な建物を維持しています。しかし、鉄筋には酸化による“腐食”という弱点があります。

RC 造の躯体は鉄筋の酸化による腐食を防ぐため、左図のように“かぶり厚”を設けています。しかし、コンクリートは常に外気にさらされ、雨水、酸、塩の影響を受け、表面から時間の経過と共に本来のアルカリ性から中性に変化して

行きます。鉄筋の位置まで中性化が進むと鉄筋の保護ができなくなり急激に腐食が進み、建物の強度が確保できなくなります。この時が躯体の寿命と考えられます。かぶり厚は、柱・はり・壁で 3 cm 以上と建築基準法で定められています。建物の維持管理の状況によりますが、普通の維持管理の状況で 3 cm のかぶり厚が中性化するのに 60～70 年かかると推測されています。良好に維持管理すれば、中性化を 100 年に延ばすことが出来るようです。

マンションは 100 年使えるといわれる根拠は、ここにあるようです。

