



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報

(第14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3年1月15日 編集責任者：高崎秀久

令和4年新春にあたって

あけましておめでとうございます

すがすがしい心持で新年を迎えたかったところではありますが、まだまだ新型コロナウイルスの収束が見えてこないのが現実です。早く安心して毎日がおくれる日の到来を切に願うばかりであります。

さて、安心して毎日をマンションでおくれるようにと、我が八管連が平成20年に設立されました。八管連が今日まで存続できたのは、100%東京都マンション管理士会八王子支部様(以下「マンション管理士会」と呼ぶ)と八王子市まちづくり公社様のおかげであります。

マンション管理士会様は、当会の設立準備段階から奔走いただき、運営においては無料相談で相談役を担っていただいたり、研究会で講演いただいたり、外部専門家の講演交渉もしていただきました。

一方、八王子市まちづくり公社様は当会の事務局として、会費徴収、無料相談会の場所提供や受付・手配、総会の議案作成や本会報の発行に関する様々な事務などをしていただきました。

両者様には誠に感謝に堪えません。

そうした両者の援助のおかげで八管連は今日を迎えました。しかし、会員数は残念ながら減少の一途で、現在では組合会員11・個人会員10(2021.11月末現在)になってしまいました。また、役員3名の高齢化も進み、このままでは令和4年度以降の八管連の継続は事実上不可能な状態となっています。

---新理事募集---

そこで、2月19日(土)開催の交流会では、開会前の9時30分から30分の予定で、今後の八管連の進路を会の解散も視野に入れながら、話し合いたいと存じます。

つきましては、理事として八管連を継続していただける方、あるいは進路に対し御意見をお持ちの方は、当日9:30に御集会いただきますようお願い申し上げます。



八管連会長
高崎 秀久

八王子市マンション管理組合連絡会 「交流会」のご案内

開催日：令和4年2月19日(土)

開催時間：

■(事前話し合い)午前9:30~

テーマ：八管連の進路について

対象：会員/一般(八管連継続に関心のある方)

■(交流会)午前10:00~

テーマ：マンションに起きた事例の研究

対象：会員/一般

会費：300円(資料代)

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



2022

令和3年度の事業実施状況報告（令和3年12月31日現在）

■実施済み事業報告

(1) 第13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3年6月5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（八王子市）

・第1回 以下のとおり実施しました。

日 時：令和3年4月17日（土）午前9時30分～11時30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：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3年10月16日（土）午前9時30分～11時30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：親泊 哲マンション管理士

(3) 交流会

・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防止のため中止しました

<予定していた内容> 日 時：令和3年6月5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：服部正明マンション管理士によるミニセミナーと交流会

(4) 研究会

・第1回 以下のとおり実施しました。

日 時：令和3年7月31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：「マンション保険の基本知識」
講 師：藤元一臣マンション管理士

・第2回 以下のとおり実施しました

日 時：令和3年11月27日（土）午前10時～11時30分
会 場：クリエイトホール 11F 視聴覚室
テーマ：「マンションと二つの老い」
講 師：山本英雄マンション管理士



研究会 R3.11.27

(5) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和3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 / 相談実績2組

(6) 個別無料相談会（八王子市）

- ・第1回 日 時：令和3年5月8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 / 相談実績6組
- ・第2回 日 時：令和3年11月13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 会議室1, 2, 3
定員6組 / 相談実績5組

■これから実施する事業

(1) 本紙「会報第14号」の発行

(2) 第2回交流会

日 時：令和4年2月19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
交流会：テーマ①「八管連（当連絡会）の今後」
" ② 事例について意見交換

(3) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：令和4年1月18日（火）、2月8日（火）、3月15日（火）
会 場：まちづくり公社4階
定 員：各回2組



NEWS 1 コロナ禍続く混乱徐々に落ち着きも

新型コロナウイルス感染者の急増で、新型インフルエンザ等特別措置法に基づく緊急事態宣言が1月7日、東京、神奈川、埼玉、千葉の4件に発令された。

昨年3月末時点の総合管理受託戸数上位20社における、今回の緊急事態宣言に伴う対応をヒアリング等で確認すると、管理業務は管理員・清掃業務を含めほぼすべての会社が行うとしていた。ただ、排水管清掃や消防設備点検など専有部への立ち入りが生じた業務は「管理組合の要望があれば、個別に対応する」とする会社が多かった。

今回の宣言では「出勤者の7割程度削減」を目指すとし、テレワーク等、また午後8時以降の外出自粛による勤務体制の抑制が要請された。テレワークに関しては大手20社は、ほぼ全社が前回の宣以降継続して実施。要請を受け、出勤率を3割に引き下げる対応をとる会社もあった。

9月以降、新規感染者数の増加に歯止めがかかり、また宣言解除を受け、実参集するイベントを再開する動きも見られるなど、少しずつだが、落ち着き取り戻す局面も出てきた。

NEWS 2 改正適正化法 4月全面施行へ準備着々

国土交通省は9月28日、改正マンション管理適正化法で国交相が定めると規定した「基本方針」を策定しと発表した。基本方針は国交省告示として発令され、マンション管理適正化指針に関する事項など7項目を提示。別紙では管理計画認定制度の認定基準や自治体による助言等の判断の目安も示された。6月に公表した基本方針案で追加された新築を対象にした管理計画の「予備認定」についても記載された。

同日の発表資料では管理計画を認定したマンションを公

益財団法人マンション管理センターの閲覧サイトで公表する方針を明らかにした。認定に関してはマンション管理士の「事前確認」を導入する考えも示した。

11月1日には管理計画の認定を申請する際の添付図書などを定めた改正法施工規則を公布、申請書では認定を受けた際の公表の可否を記入してもらうチェック欄を設けた。

自治体が管理計画認定制度に係る手続き事務を円滑に行えるよう11月30日に認定基準の確認方法・留意事項等をまとめた事務ガイドラインを策定した。

NEWS 3 重説・総会・理事会・・・IT化一気に加速

ITを活用した重要事項説明書等の交付を認めた改正マンション管理適正化法・同政令・同施行規則が3月1日、施行された。同日付で出された国土交通省の通達で従来対面が原則とされた重要事項説明・管理事務報告についても一定の条件を満たしていればITを活用した重説等を対面と同様に扱う解釈も示された。

一般社団法人マンション管理業協会は同日付でITを活用した重説書交付・重説会説明等の方法などを示した国交省監修のガイドラインを策定・公表。コロナ禍も影響し、各方面でIT化が急速に進む契機となった。

NEWS 4 標準管理規約4年ぶりに改正

国土交通省は6月22日、マンション標準管理規約を改正し公表した。

ITを活用した総会・理事会開催や「置き配」を認める際の留意事項などデジタル化やコロナ禍を踏まえた条文・コメントを整備した。デジタル化やコロナ禍対応以外では、専有部分の配管を共用部分の配管と一体的に改修する際、工事費に修繕積立金を拠出するときの留意点

をコメントに記載した。マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正を踏まえ、総会決議事項に管理計画認定制度の認定申請・更新・変更や要除却認定の申請を追加した。

また、団地型における敷地分割制度に関する規定を設けた。

NEWS 5 長期修繕契約・積立金ガイドライン初改訂

国土交通省は9月28日、修繕積立金に関するガイドラインと長期修繕計画標準様式、作成ガイドライン・同コメントを改訂し公表した。改訂はいずれも策定されて以来、初めて。来年4月1日にスタートする管理計画認定制度における認定基準の一に位置付けることを目的にしたものだ。修繕積立金に関するガイドラインは、対

象に既存マンションの管理組合らを追加。平均額の目安が更新され「事例の3分の2が包含される幅」の下限値を上回っていることが認定基準となっている。長計ガイドラインは既存25年以上・新築30年以上だった計画期間を認定基準同様「30年以上かつ大規模修繕工事が2日含まれる期間以上」に変更するなどの改訂が施された。

トピック!

八王子市住宅政策課から

八王子市のマンション適正管理や
再生への支援について

八王子市では、令和3年(2021年)3月に「第4次八王子市住宅マスタープラン」を策定しました。本プランにおいては、「第3次八王子市住宅マスタープラン」から、基本理念である「誰もが誇りと愛着を持って地域で住み続けることができる、住まいづくり・まちづくり」と、5つの「目指すべき将来像」を引き継ぎ、その実現に向けて8つの基本方針を掲げています。

マンションに関しては、「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」が令和2年4月から完全施行されたことなどを背景に、「良質なマンションストックを形成し長く住み続けられる住宅・住環境の整備を図る」ことを基本方針の一つとして定めています。この基本方針のもと、マンション管理組合によ

る自主的な適正管理の促進や、管理不全の予防・改善に向けた支援を実施していきます。

本年は、改正マンション管理適正化法に基づき、一定の基準を満たす管理計画を認定する「マンション管理計画認定制度」(令和4年(2022年)4月から開始)についても導入準備を進めるなど、マンションの適正な管理や再生への支援を行っていきます。

なお、「マンション管理計画認定制度」については、詳細が決定次第、本市ホームページ等に掲載します。

(参考)

「第4次八王子市住宅マスタープラン」

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/001/p029097.html>

“電子ブレーカー”とは?

東京電力など電力会社は、エレベーター、給排水ポンプ、機械式駐車場の巻き上げモーターなどの200V動力設備について「負荷設備契約」と「主開閉器契約」の2つの料金プランを用意しています。

負荷設備契約は、すべての動力設備が同時に稼働することを前提に、各設備の容量を合計した契約電力になります。一方、主開閉器契約は動力設備の使用状況を考慮して契約電力を決めて行きます。

マンションの場合、各動力設備を同時に長い時間使用することはありませんので、現在、負荷設備契約を結んでいるとすれば、電気料金を減額することができる場合があります。

一般のブレーカーは熱感式を使用していて、短時間でも各動力設備を同時に使用し、契約容量を超えると、ブレーカーが落ちてしまいます。そこでコンピューター制御機能の付いた電子ブレーカーに取り換えることで、ブレーカーの落ちる心配をせずに契約容量を下げることができます。

例えば、次のようなマンションの場合を考えてみましょう。

エレベーター2台(15kW)、給排水ポンプ(4kW)、機械式駐車場(12kW)の合計31kWで現在、東京電力と31kWの負荷設備契約を結んでいます。

◆基本料金は、 $31\text{kw} \times 1,122\text{円/kw} \times 0.95$ (力率割引) で月額33,042円です。

電子ブレーカーを専門業者に依頼して50万円で導入し、18kWの主開閉器契約に変更したとすると、

◆基本料金は、 $18\text{kw} \times 1,122\text{円} \times 0.95$ (力率割引) で月額19,186円です。

差額は、月額13,856円で、約3年で電子ブレーカーの50万円の投資は回収します。

ただし、あまり減額効果がない場合がありますので、費用対効果を勘案のうえ、導入の検討をして下さい。



(一社)東京都マンション管理士会八王子支部
提供