



# 八王子市マンション 管理組合連絡会

# 会 報 (第2号)

発行：八王子市マンション管理組合連絡会

192-0045 八王子市大和田町5-31-20 (財)八王子市住宅・都市整備公社内 TEL042-644-7611

URL <http://www.kanrisi.org/hatiouji/newpage6.html>

協力：(財)八王子市住宅・都市整備公社、八王子市マンション管理士会

発行日：平成22年1月15日 編集責任者：山岸万大

## 2010年新春にあたって

皆様、2010年新春を迎え、八管連会長としてご挨拶申し上げます。  
先の見えぬ厳しい時代の背景に対し、皆さま方の不安も増大してきている事  
と思います。

八管連は設立3年目を迎え、会員数も徐々に増えている状況です。  
年4回開催される研究会・交流会では各講師のポイントを得た講演や参加者  
による活発な意見交流が行われています。

また、参加者に対するアンケート調査も実施し、より皆様方のニーズに沿  
った意義ある場にしたいと思っています。



(都甲会長)

現在のマンションの抱える問題点としては、「少子・高齢化」、「役員になり  
手がいない」、「管理費未納」、「住民間のマナートラブル」、「大規模修繕工事」、「修繕積立金不足」、「耐  
震診断」、「建て替え」等、色々あると思われます。

これらを二つに分類すると、「管理組合で何らかの手を打てるハード的なこと」、「管理組合では手  
を打ち難いソフト的なこと」になります。

前者に対しては国の政策・法改正等を基に解決していく方法が、後者に対しては様々な情報（イン  
ターネット等）を参考にしてく方法が考えられますが、八管連の様なネットワークによる多くの参加  
者相互の情報交換（事例による解決策・工事費の実例等）も、有効な解決策になると思います。

特に、各管理組合での出費の中で大きなウェイトを占める大規模修繕工事の工事費については、工  
事に対する「判断」、「実施方法」ではかなり大きな差が生じる為、いち早く専門家のアドバイスをも  
らいながら、積立金と工事費とのバランスを考え、業者決定・工事範囲（仕様）等、明確にする事が  
ポイントだと思います。工事の実施に当たり、瑕疵（キズ・不具合）の発見及び処理方法と、第2回  
目（24年目前後）の大規模修繕工事の積立金不足への対応が、特に要注意です。

以上のとおり、区分所有者として管理会社任せ（セカンドオピニオンとして活用も歓迎）にせず、  
地元八王子に八管連というネットワークが存在しているので、多くの管理組合にご参加していただき、  
活発な活動が行われていきます様に、お願いいたします。

八管連会長 都甲 栄充

## 1. 広報活動について

### (1) 創刊号の八王子市内のマンションへの配布

創刊号では、八管連の位置付け、加入団体名称、活動状況等を取りまとめた内容とし、印刷部数を 6000 部としました。八王子市のマンション関連データベースに基づき、八王子市内の建築後 10 年以上のマンション(賃貸マンションを除く)を選別し、平成 21 年 1 月から 2 月にかけて、八王子市マンション管理士会の会員により、該当する各管理組合へ、創刊号をポストイング致しました。

結果的に、該当するマンションの住所と名称を頼りに、約 800 の管理組合に、八管連の情報を届けることが出来ました。

創刊号の配布時に各マンション管理士が直面したことは、以下のように様々ありました。

- ・ セキュリティが厳しく、建物の中に入れないマンション
- ・ マンションの管理人経由で管理組合役員へ配布するマンション
- ・ ポスティングしかできないマンション
- ・ 複数の建物が存在する団地型マンションの管理事務所の所在場所の複雑さ
- ・ 広範囲な八王子市内へのポストイング要領の検討 他

八王子市マンション管理士会のマンション管理士が担当し、所定の期間に予定の 6000 部を配布することができました。平均すると、1 管理組合あたり 8 部程度を配布いたしました。

特に苦労したことは、配布エリアと担当区分を決めた後、一人当たり約 80 管理組合の所在場所を、インターネットのグーグルマップ等の地図で拡大し、確認した後、効果的に配布するルートを作成でした。

担当エリア毎に、様々な特徴があり、市内の単棟型マンションが多い地区、多摩ニュータウンエリアの団地型が多い地区、徒歩での配布、マイカーによる広大なエリアの配布、自転車による配布等がありました。

郵便による送付も検討されましたが、あて先作成等の郵送のための手間、郵便代等の費用対効果等を考慮し、最終的に八王子市マンション管理士会により配布を行いました。得られた成果も、以下のとおり大きかったと思います。

- ・ 担当するエリア内の該当するマンションの所在地及び建築物概要が確認できたこと
- ・ 建築後 10 年以上の該当するマンションが多いことを体感できたこと
- ・ 創刊号配布後、当該情報を見て管理組合から、八管連加入希望があったこと

創刊号については、広報を兼ねて、八王子市内の該当するマンションに配布いたしましたが、今後、八管連会報は、八管連加入の管理組合等への配布のみを行う予定です。

## 2. 平成 20 年度八管連第 1 期通常総会（平成 21 年 5 月 9 日 八王子スクエアビル）

平成 20 年 3 月 16 日から平成 21 年 3 月 31 日までの第 1 期の事業成果、平成 20 年度収支決算報告、第 2 期の事業計画、平成 21 年度収支予算等について審議し、承認されました。

### 3. 平成 21 年度活動状況

#### (1) マンション研究会

- 第 1 回（平成 21 年 7 月 12 日 クリエイトホール）

「マンションの外壁等塗装工事」について、研究会前半は、八王子市マンション管理士会の山本英雄マンション管理士がパワーポイントで作成した資料によりマンションの外壁等塗装工事の概要を説明し、後半は、日本ペイント販売(株)山口氏がスライドを使用して、塗料、塗装の基礎知識について、最近の外壁塗料の動向を踏まえ説明しました。その後、質疑応答を実施し、理解を深めました。（参加人数：八管連会員 19 名、事務局 7 名 計 26 名）

- 第 2 回（平成 21 年 9 月 13 日 クリエイトホール）

「マンションの耐震診断」について、(有)市倉一級建築士事務所の市倉祐一氏が、パワーポイントで作成した資料により、地震の被害事例の紹介、耐震規定の変遷、耐震診断、補強設計について、講演を行いました。

その後、質疑応答を実施し、理解を深めました。

（参加人数：八管連会員 22 名、事務局 7 名 計 29 名）



#### (2) マンション管理セミナー・交流会

- 第 1 回（平成 21 年 6 月 7 日 八王子スクエアビル）

セミナーについて今は、初めての試みとして、八王子市マンション管理士会の白川良子、森土佐義、長谷川義一の各マンション管理士が、相互に関連するテーマでセミナーの講師を務め、リレー方式で、以下に示すテーマについて講演を行いました。

- i テーマ 1：「マンションに関する法律」 （白川講師）

マンションに関わる法律の体系、区分所有法の成り立ち、民法との関係、法律概要を説明し、それらをベースに国土交通省が管理規約の規範として作成した「マンション標準管理規約」の位置付けと目的の解説を行いました。

- ii テーマ 2：「総会議案の特別決議と普通決議の区分」 （森講師）

マンションの総会決議における特別決議事項と普通決議事項の区分について、事例をあげながら、説明を行いました。

- iii テーマ 3：「理事会で決定できる事項」 （長谷川講師）

管理組合の理事会はどのようなものなのか、どんなことができるのか、どんな権限を与えることができるのかについて、事例を解説しながら説明を行いました。

一方、交流会においては、前半のセミナーに関する質疑応答が行われましたが、3テーマの講演を行ったこともあり、質問の内容も多岐に渡り、会場の時間の制約もあり、予定していた2時間では、十分な対応が出来ない状況でした。（参加人数：八管連会員 20 名、事務局 10 名 計 30 名）

- 第2回（平成21年10月11日 八王子スクエアビル）  
 テーマ：「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告の概要」  
 （講師：八王子市マンション管理士会小川力マンション管理士）

財団法人マンション管理センターが発行した報告書の概要として、マンション管理の諸問題、マンション管理の新たな管理方式としての管理者管理方式等について、小川講師から説明を行いました。



一方、交流会においては、出席者から、八管連加入の管理組合の増加のための施策検討、交流会での意見交換の重要性等について、積極的な意見が続出し、八管連に対する強い期待を感じることができました。

（参加人数：八管連会員 21名、事務局 9名 計 30名）

なお、講演終了後、出席者にアンケート調査を実施し、その結果は、下表のとおりでした。

a. 講演内容について	
<input type="checkbox"/> 興味があり、適切な内容で役立つ情報だった	(9人)
<input type="checkbox"/> この件について、もっと深い情報が欲しい	(4人)
<input type="checkbox"/> あまり興味がない	(0人)
<input type="checkbox"/> 個別に相談にのって欲しい	(2人)
<input type="checkbox"/> その他	
b. 講演時間について	
<input type="checkbox"/> 講演時間は適切であった	(6人)
<input type="checkbox"/> もっと長い時間をとって欲しい	(3人)
<input type="checkbox"/> もっと短い時間が良い	(0人)
<input type="checkbox"/> 質問の時間が少ない	(1人)
<input type="checkbox"/> その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>開始時間を午後に設定していただけると参加しやすくなる。</li> </ul>	
c. 今後の講演の題材についての希望	
<input type="checkbox"/> 大規模修繕などの工事関連について	(4人)
<input type="checkbox"/> 規約等の問題について	(5人)
<input type="checkbox"/> マンション内のトラブル対応について	(5人)
<input type="checkbox"/> その他	
<ul style="list-style-type: none"> <li>自主管理の問題点・課題を取り上げて欲しい。</li> </ul>	
d. 今後の八王子市マンション管理組合連絡会のあり方についてのご意見	
<input type="checkbox"/> 大変有意義で役に立つ	(4人)
<input type="checkbox"/> あまりメリットを感じない	(0人)
<input type="checkbox"/> もっと活動を活発にし、住みやすい環境を作りたい	(6人)
<input type="checkbox"/> その他	

（表：アンケート調査結果）

#### 4. 今後の予定

第2期の平成21年度もまもなく終了し、新たに第3期が4月から始まります。八管連加入の各管理組合の皆様も、所属されている管理組合で、理事の交代があるかと思いますが、引き続き、八管連へのご理解、ご参加、ご支援をお願いいたします。

—以上—