



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報 (第5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 (一財)八王子市住宅・都市整備公社内 TEL042-644-7611

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

協力：(一財)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25年1月15日 編集責任者：山本英雄

平成25年新春にあたって

皆様新年を迎えまして会長としてご挨拶申し上げます。

八王子市マンション管理組合連絡会（通称：八管連）も早いもので設立後5年目を迎える事となりました。会員数は年々増加傾向にあります。まだまだ皆様方のご理解のもと参加をお願いする所です。

近頃のマンション管理組合の問題点は、高齢化に伴う役員のなり手不足、コミュニケーション不足等があります。更に2年前の東日本大震災による震災復興復旧問題に端を発した防災・減災問題に対してどう対策するかという問題も出てきました。私自身も大震災発生後2か月から現在まで仙台に出張して、地震保険の査定、震災復旧工事の監理、震災により発覚した瑕疵工事の対応等、貴重な経験をしています。

2年弱の現地での業務で実感したことは、まず、第一に「地震保険への加入」です。現実に宮城県でも約3割の管理組合しか保険に加入していませんでした。当然7割は保険金がないため、資金計画の合意形成がなかなか進まず、多少の応急処置をした状態で2年目を迎えている状態です。仮に資金計画のメドが立ち合意形成して、いざ建築業者に発注しようとしても、着工順番待ちで長期間待たされた上、工事費が資材や人件費の高騰でかなりの高額になっているのが現実です。本当に職人不足が著しく、工期どおりに竣工するのは難しく、数か月遅れで完成しています。

第二に大地震により建物の不具合（瑕疵）が発覚することです。現実に今、仙台で「不同沈下」や「構造スリット」（皆様方にはあまり耳にしない建築構造の専門用語ですが、本当に危険性を多く含んだ、まさしく『隠れた重大瑕疵』です。）による建築紛争が発生し、すでに裁判になっているものもあります。何も震災によらず常日頃の点検により不具合をチェックしていれば発見も可能ですから、もっと建物の点検を重視しましょう。

先日、今後30年以内に震度6弱の地震が発生される予測が発表されましたが、決して他人事でないことを再認識し、何をしなければならないのかを真剣に考えましょう。そのためには当然、常日頃のネットワーク作りを大切にしないといけない事になると思います。高齢者、一人暮らし、体の不自由な方々には特に具体的な対応が必要だと思います。

多少恐怖を含む暗い話になりましたが、逆転の発想をすれば「備えあれば憂えなし」ではありませんか。上記諸問題を住民皆様方で話し合い、考える事により相互理解ができ、適度な緊張と安心が生まれます。明るく楽しい集団生活ができることを信じて、前向きにネットワーク作りの第一歩を踏み出しましょう。

八管連会長 都甲 栄充



平成24年度の事業実施状況の報告

1、実施済み事業報告（平成24年12月31日時点で下記の事業が終了しています。）

（1）第4期通常総会及び第1回交流会

日時：平成24年6月10日（日）午後1時30分～4時30分

会場：八王子スクエアビル12F 第5セミナー室

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・無料相談会

（第1回）日時：平成24年4月22日（日）午前9時30分～11時55分

会場：クリエイトホール10F 第2学習室 無料相談会：相談4件

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24年10月14日（日）午前9時30分～11時55分

会場：クリエイトホール11F 視聴覚室 無料相談会：相談4件

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24年7月15日（日）午前10時～正午

会場：八王子スクエアビル12F 第5セミナー室

テーマ：「管理会社との上手な付き合い方」講師：小川 力 管理士

（第2回）日時：平成24年11月18日（日）午前10時～11時50分

会場：八王子スクエアビル12F 第5セミナー室

テーマ：「マンションの建替え」講師：山本英雄 管理士



《第2回分譲マンション管理セミナー》



《第2回研究会》

各会及びセミナーとも参加者が多く盛況でした。なお、今年度も八王子市及び八王子市マンション管理士会との共催で開催しました。

2、今後の事業

平成24年度の事業もこの「会報第5号」の発行、「第2回交流会」の開催で終了となります。

第2回交流会

日時：平成25年2月17日（日）午前9時30分～11時50分

会場：八王子スクエアビル 12F 第5セミナー室

内容：「相談事例の紹介と交流会」 相談事例「滞納管理費等の法的措置」他

ファシリテーター：長谷川義一（八管連副会長）及び佐藤 紘（八管連理事）

平成24年を振り返って

昨年の5大ニュースはこれだ！

NEWS1 震災被害を巡り相次ぐ訴訟が発生

NEWS2 国土交通省が新管理ルール構築へ向け検討会を開催

NEWS3 国税局がマンションの「駐車場の外部貸し」について見解を発表

NEWS4 豊島区が「マンション適正管理推進条例」制定へ向け審議中

NEWS5 法務省が今年度中に共用部分変更のガイドラインを作成予定



巳年

NEWS 1 震災被害を巡り相次ぐ訴訟

- ①仙台市青葉区のマンション・・・建物の傾斜等の被害は、適切な地盤調査や基礎選択が行われなかったからとして、売主らに建替え相当費用等12億5100万の損害賠償を求め提訴。(8月23日)
- ②郡山市内のマンション・・・耐震性能に瑕疵があったとして、売主に対し12億4960万円の損害賠償を求め提訴。(9月19日)
- ③仙台市宮城野のマンション・・・施工に瑕疵があったとして、施工業者らに補修費用総額約13億55万円の損害賠償を求め提訴。(10月5日)

NEWS 2 新管理ルール構築への検討会

国土交通省が「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を9回開催した。第8回会合で暴力団の住居使用禁止について、新入居者に社会的勢力でない事を示す誓約書の義務付けで対応する方針が示された。また、第9回会合で専門家活用類型として①役員外の顧問等に就任②役員として監事・理事・理事長に就任③特定問題担当等の管理に就任④理事会廃止で管理者に就任が提示された。

NEWS 3 「外部貸し」で国税庁が見解

国税庁が昨年2月13日付でマンションの付属施設の駐車場を外部の者に使用を認める、いわゆる「外部貸し」を行った場合の収益事業の判定について回答した。

区分所有者の使用希望がない場合に限って、外部で使用を募り、申込みがあれば許可する一方、区分所有者を優先する条件を設定しているケースでは、駐車場全体が収益事業に該当するのではなく、外部への貸し出し分だけが収益事業に当てはまる、との見解を示した。

NEWS 4 豊島区が管理条例制定へ

「豊島区マンション適正管理推進会議」で「マンション管理推進化条例」が審議され、昨年9月1日から10月1日まで素案の意見募集を行った。

素案には、区長、管理組合、区分所有者、管理業者、専門家らの責務を示し、適正管理等を規定した。管理規約や総会・理事会議事録の作成と保管・閲覧、設計図書・修繕履歴や居住者名簿の整備・保管、長期修繕計画の作成、連絡先の明確化を目的に組合ポストの設置、町会への加入協議などを義務化した。管理組合に管理状況の届け出も義務づけ、未提出や条例の規定に適合しない組合には、指導、要請、勧告の上、マンション名を公表する罰則規定も設けた。

NEWS 5 共用部分変更のガイドライン作成

区分所有法では、形状または効用の著しい変更は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議であるが、それ以外は管理行為として各過半数の普通決議としている。しかし、どのような改修が共用部分の変更又は管理行為に該当するのか不明確である。

そのため、「老朽化マンションの改修に係る決議要件の整理」について、法務省と国土交通省が協議を進めている。今年度中には、判断目安となるようなガイドラインが作成できるそうである。

東京都「緊急輸送道路沿道建物耐震化を推進する条例」について

八王子市では、特定緊急輸送道路として圏央道、中央道、甲州街道、東京環状、八王子バイパス、町田街道、滝山街道、北野街道、多摩ニュータウン通りが指定されています。これらの道路の沿道マンションで耐震診断実施義務のあるところで実施されていないところは平成25年度中に実施してください。区分所有者の耐震診断に要する費用負担はありません。全額、国と都が負担します。

また、耐震診断の結果、耐震性が不十分と診断されたマンションについては、耐震補強設計費用及び耐震改修費用の5/6を国、都、市が負担し、1/6を区分所有者が負担します。こちらは努力義務となりますが、助成金制度の適用期限は平成27年中です。お早目に手続きをしてください。

なお、お問い合わせは、八王子市まちなみ整備部住宅対策課（042-620-7260）にご連絡下さい。

「シェイクアウト」(登録型防災訓練)に参加しましょう！

平成25年3月10日(日)10:00 「震度7」の首都直下型地震が発生しました！

1分間の防災訓練に参加するマンションの登録受付中

詳しくは、<http://www.kanrisi.org>



2008年にアメリカの南カリフォルニア地方で地震の防災訓練の一環として始まったものです。

机に潜って ①姿勢を低くし ②体や頭を守って ③揺れが収まるまでじっとする

というシンプルな防災訓練です。訓練は、3月10日の午前10時に、その場で1分間、頭を押さえてしゃがむか机に潜ってください。「シェイクアウト」とは地震を吹き飛ばすという意味の造語です。



ちょっと知っておきたいマンションの事！

最近、「高圧一括受電システム」という言葉をよく耳にします。これはマンションにおいて、各世帯が電力会社と個別に受電する電灯契約をやめ、マンション全体で高圧の電力を一括して受電するシステムのことです。高圧の電力を一括受電して各世帯に分配することで、個別契約の電気料金と大口需要家向け高圧契約の電気料金差を利用して、電気料金を引き下げる手法です。現在、一括受電の設備工事から料金徴収などの運用まで請負う業者が各地にあります。既存マンションが業者と契約する例が増えている一方、新築でも導入が進んでいます。

導入の結果、個別の電灯契約に比べ5～10%程度電気料金を削減できます。削減対象を共用部分だけとした場合では、削減率が20～40%にもなります。また、太陽光発電と組み合わせたシステムも登場し、さらに負担額を下げているところもあります。

以上