



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報

(第7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)首都圏マンション管理士会 東京多摩みなみ支部 八王子地区部会

発行日：平成27年1月15日 編集責任者：山本英雄

平成27年新春にあたって

八管連会長 高崎 秀久

昨年は急な総選挙が実施され、大変あわただしいウマ年の年末でした。今年平成27年のヒツジ年はどんな年になるのでしょうか。

私たちが暮らす「マンション」には様々な人が暮らしています。「安住の場所」とする人もあれば、賃貸目的とする方もいらっしゃるでしょう。しかし、所有目的や居住者の年齢が様々であっても、マンションをしっかりと維持・管理していかなければならないということは、全員の共通認識でなければなりません。



さて、「マンションの維持・管理」と一言と言っても、通常の経年劣化の問題の他に、世の中の動きによって発生する問題があります。2020年に開催されることになった東京オリンピック、開催の決定自体は大変うれしいニュースでした。しかし、オリンピック開催準備ための大量需要から建設資材の値段が高騰し、職人さんも不足しているとのことです。大規模修繕を計画しているマンションの管理組合にとっては、まさに青天の霹靂と言うべきニュースになってしまいました。直面する問題は、そのような人為的な要因によるものだけではありません。広島市で大雨による土砂災害が発生したことは記憶に新しい事です。昨年は、他にも数々の自然災害に見舞われた1年でした。豪雨でマンションに雨漏りが発生するかもしれません。地震で建物にダメージが生じるかもしれません。こうした自然要因に基づく問題もいつ発生するかわかりません。

ところで、高齢者のマンション一人暮らしが急増しているそうです。それはそのまま孤独死が増える要素が潜在していくことを意味しています。マンション内にそういう悲しいことが起きる前に、事前に対応策を考えておかなくてはなりません。考えてみると、マンションで安心して暮らしていくため、またマンションの財産価値を維持するためには、様々な問題が待ち受けているとすることが出来るわけです。私たちは、それらを乗り越えなければならないのです。そのためには、マンション住民内の繋がりとか、コミュニケーションとかが大切なのではないのでしょうか？さらに、自分のマンションの枠を超え、マンションどうしの繋がりを持ち、お互いにいろいろな悩みや知識を共有することはとても有意義なことなのではないのでしょうか？新聞の記事ですが、70歳以上の住人全員に管理組合が「緊急用通報機器」を貸し出したそうです。また、管理組合内で「居住者台帳」を作ったという記事もありました。これらは災害時にはもちろん、事故や急病があった時にも、とても役にたつものだと思います。

そうした試みなどが、マンション間でお互いに紹介し合えたら、きっと良い結果が生まれることでしょう。八管連では交流会で管理組合どうしの情報交換の場を、管理セミナーで基礎知識を、研究会で最新の情報を提供しています。できるだけ多くの管理組合に加入して頂き、豊かなマンションライフを築き上げ、同時に大切な財産の価値を維持するために、ますます輪を広げてまいりましょう。

最後になりますが、そうした私たちの活動に、八王子市まちづくり公社さんには事務局として活動支援を、マンション管理士会の先生方には、具体的な専門知識や技術などの提供をいただいております。また、市の住宅政策課にも包括的に支援を頂いております。各団体に感謝申し上げ、新年のあいさつといたします。

平成26年度の事業実施状況の報告

1、実施済み事業報告（平成26年12月31日時点で下記の事業が終了しています。）

（1）第6期通常総会及び第1回交流会

日時：平成26年6月8日（日）午前9時30分～午前11時50分

会場：クリエイトホール10F 第2学習室 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

（第1回）日時：平成26年4月19日（土）午前9時30分～午前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 管理士

（第2回）日時：平成26年10月5日（日）午前9時30分～午前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 管理士

（3）研究会

（第1回）日時：平成26年7月13日（日）午前10時～午前11時50分

会場：クリエイトホール 11F 視聴覚室

テーマ：「細則モデルの紹介」講師：後藤 弘 管理士

（第2回）日時：平成26年11月23日（日）午前10時～午前11時50分

会場：クリエイトホール 11F 視聴覚室

テーマ：「マンションの防災マニュアル作成」講師：マンション防災士 釜石 徹氏

（4）個別無料相談会（八王子市主催）

日時：平成26年11月9日（日）午前9時30分～午前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組の相談あり

2、今後の事業

平成26年度の事業もこの「会報第7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27年2月15日（日）午前9時30分～午前11時50分

会場：クリエイトホール 10F 第2学習室

内容：「相談事例の紹介と交流会」相談事例未定他

ファシリテーター：未定（マンション管理士）

事務局からお知らせ

1、事務局移転のお知らせ

（一財）八王子市まちづくり公社（事務局）が平成26年11月1日より次の住所に移転しました。

移転先：〒192-0083 東京都八王子市旭町13番17号 3階 TEL042-644-7611(代)FAX042-644-7614

※JR八王子駅北口より徒歩2分、京王八王子駅より徒歩3分、京王プラザホテル八王子北東側向い。

（東京都市サービス(株)八王子旭町地区熱供給センターと同ビルの3階です。）

2、マンション管理士による個別無料相談について

公社の移転に伴い、マンション管理士会の事務局が閉鎖となりました。従来実施していました毎週火曜日と木曜日の営業日のマンション管理に関する相談については、平成27年1月より通常相談会として公社の4階にて実施します。公社の窓口（電話 042-644-7611）までご連絡ください。

通常相談会日時：5、11月を除く毎月第2火曜日の午後1時から5時（八管連会員以外は奇数月のみ）

市の相談会は年2回実施します。市の住宅政策課（電話 042-620-7260）までご連絡ください。

市の相談会日時：平成27年5月16日及び11月15日時間未定 場所：南口総合事務所

平成26年を振り返って

今年のトピックス！

NEWS1 改正円滑化法施行

NEWS2 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」の設置

NEWS3 携帯基地局設置で国税局が見解を発表

NEWS4 平成25年マンション総合調査結果を発表

NEWS5 続く管理会社の管理費等の着服事件



未年



未年



未年



NEWS1 改正円滑化法施行

マンション建替え円滑化法の改正案が昨年6月に可決・成立し、12月24日より施行されました。

これは巨大地震に備えるため、耐震不足のマンションの建替えを促進するためのもので、耐震不足と認定されたマンションを、区分所有者等の4/5以上の賛成でマンション及び敷地を売却できるように改正した。特典として買受人はマンション以外の建物も建築でき、特定行政庁の許可を得て容積率の緩和もされる。法律の名称も「マンションの建替えの円滑化等の推進に関する法律」から「マンションの建替え等の円滑化の推進に関する法律」に変更となった。

NEWS2 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」の設置

昨年7月に国土交通省は、老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方について、まちづくりの観点を含め、幅広く検討を行う場として、有識者などからなる検討会を設置しました。検討会では、入院・相続で無投票の区分所有者が増えている現状を鑑み、2/3以上の出席で集会が成立し、尚且つ、出席者の3/4以上で可決できる「特別集会決議」の創設案が出ている。

NEWS3 携帯基地局設置で国税局が見解を発表

昨年7月に国税庁は、マンションの管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業か否かの判定について見解を発表した。見解では、基地局設置は業者と建物賃貸借契約を締結し、使用料を得るもので、収益事業である不動産貸付業に該当する。また、管理組合は、「人格なき社団」であるが、収益事業から得た所得は法人税の対象になるとした。

NEWS4 平成25年マンション総合調査結果を発表

昨年4月に国土交通省は、5年振りとなる「平成25年度マンション総合調査結果」を発表した。マンションの居住状況を見ると、世帯年齢60代以上が前回39.4%から50.1%に増加している。また、「マンションに永住するつもりである」と答えた人は前回49.9%から52.4%に増加している。マンションの居住者の高齢化が顕著である。

NEWS5 続く管理会社の管理費等の着服事件

管理会社の社員による管理費等の着服が多発している中、大阪ガスコミュニティライフは、昨年1月に管理員による120万円の着服、10月に管理員2人が2億9000万円を着服したと発表した。管理員が現金を扱い、会計・督促上の配布まで行っていたことが、不正の温床となっていたようだ。



ちょっと知っておきたいマンションの事！

平成26年は、自然災害の多い年でした。大地震はいつ来てもおかしくありません。平成26年度第2回研究会で取り上げた「マンションの防災マニュアル作成」の中で、知っておきたい基本的な事を纏めてみました。参考にしてください。

1、八王子市における被害想定

八王子市で想定している多摩直下型地震M7.3、震度6強、風速8m/Sの冬18時の被害想定市の概要：人口562,679人 世帯数253,192世帯 木造棟数118,849棟
被害想定：全壊7,006棟 焼失棟数6,599棟 負傷者5,341人（内重傷者763人） 死者443人
倒壊の恐れのあるマンション：約170棟（このうち数棟は倒壊すると予想される。）
被害想定を見ると死者率0.08%で阪神淡路大震災における神戸市の死者率0.3%よりかなり低く、東京都の中でも比較的安全な地域と言われている。

2、八王子市の消防力・救急力

東京消防庁八王子消防署：消防署8カ所 消防隊員435人 消防ポンプ車18台 救急車11台
消防団消防車両：水槽付消防ポンプ33台 小型動力ポンプ車付積載車56台

3、昭和56年6月以降に確認申請を出して建てられたマンションは安全と考えられる

阪神淡路大震災の経験から、新耐震構造（昭和56年6月以降の基準）のマンションはほとんど倒壊しない。したがって、新耐震構造のマンション内が最も安全である。

4、防災の基本的考え方

「自助」・・・自分の生命財産は自分で守る	（マンションの居住者、管理組合）
「共助」・・・自分たちのまちは自分で守る	（町会の地域コミュニティ）
「公助」・・・行政の支援	（消防隊・自衛隊等行政機関）

いざ地震が来た場合の3つの助け合い度合いは、「自助」：「共助」：「公助」＝7：2：1です。

地震が発生して消防隊や自衛隊が救助に来るまで2～3日は、マンションの「自助力」、地域の「共助力」で対応し、その後はマンションの「自助力」で復旧していかなければなりません。地震の被害を最小限にするには、この「自助力」を高めることが重要です。

5、居住者の自助力を高める

（1）自宅で怪我をしないための対策

- ①家具の転倒防止を取り付ける
- ②窓ガラスにフィルムを貼る

（2）怪我の手当と初期消火

- ①応急救護訓練を日頃から行う
- ②宅内簡易消火器の設置

（3）長期の自宅避難生活に耐えるため最低必要な物

- ①食料と水の備蓄（家族3日分）
- ②カセットコンロとボンベ
- ③簡易トイレの準備
- ④ソーラー照明やろうそく
- ⑤ラジオ

6、管理組合の自助力を高める

（1）マンションの耐震化

旧耐震基準で建てられたマンションは耐震化することが必要です。

（2）次の手順でマンション防災マニュアルを作成し、防災組織を設立する。

- ①防災部会を立ち上げる・・・専門部会でマニュアル作成の検討を始める
- ②居住者アンケート実施・・・家族との連絡方法・家具固定状況・備蓄状況・要援護者の把握
- ③防災用居住者名簿の整備・・・アンケート結果を基に名簿を整備する
- ④防災マニュアル作成・防災組織設立・・・マニュアル作成・防災組織設立の総会承認を得る