



八王子市マンション 管理組合連絡会

会報

(第8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：平成28年1月15日 編集責任者：山本英雄

平成28年新春にあたって

八管連会長 高崎 秀久

新年あけましておめでとうございます。会員のみな様には、普段から本連絡会にご協力いただき心より感謝いたします。また、住まわれているマンションの管理組合運営にご尽力されていることに敬意を表します。

新年を迎え、マンションに住まわれる皆様の中には理事にあたる年なので、やや心配気味な心持ちの方も、いらっしゃるでしょう。

さて、マンションで暮らす私たちには、マンションだからこそ実感する快適性がありますね。しかしその反面、住んでみて初めて気づいたマンションの課題などに気づくことはありませんでしょうか？

しかもそうした課題の中には、個別の管理組合では解決できないような、大きな課題もあるかと思えます。例えば、災害が生じた時などです。管理組合全員の「安全」を確保するためには、やはり多かれ少なかれ行政の力に頼らざるを得ません。

そのため、普段から市との連携、行政とのパイプをしっかりと繋ぎ、マンション住民全体としての意見を市に伝えるなど、情報のやり取りを密にする必要があると思います。

昨年末に八王子市から第3次住宅マスタープラン(案)が提示されましたが、分譲マンションの管理組合を支援するという姿勢が明確に示されました。

本会でもこの機をとらえ、マンション住人の確固たる組織として、市と協議を進め、意見を上げていきたいと考えています。

本会の会員のみな様には、是非、お近くのマンションの管理組合の方々に、本会主催の交流会・研究会にお誘いいただくなど、本会の輪をさらに大きく育てていただきたくお願い申し上げます。

最後になりましたが、会員のみな様にとって、本年が素晴らしい一年であるようお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



事務局からお知らせ

- 理事会では、会員以外の研究会・交流会参加者から実費を徴収することを検討しています。
- 市から第3次住宅マスタープラン案が発表されたのを受け、連絡会では市と積極的に協議をしてみたいです。
- 当連絡会のリーフレットを更新する予定です。



平成 27 年度の事業実施状況の報告

■実施済み事業報告（平成 27 年 12 月 31 日時点で下記の事業が終了しています。）

(1) 第 7 期通常総会及び

第 1 回交流会

日 時：平成 27 年 6 月 7 日（日）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

第 1 回交流会 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 27 年 4 月 12 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：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 27 年 10 月 18 日（日）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：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 27 年 7 月 12 日（日）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：「管理規約見直しの重要ポイント」

講 師：右田順久・青木輝男氏

・第 2 回 日 時：平成 27 年 11 月 22 日（日）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：「省エネ対策による経費削減方法」

講 師：マンション管理士 山本 英雄氏



▲ 第 2 回研究会 27 年 11 月 22 日

(4) 個別無料相談会（当連絡会主催）

・第 1 回 日 時：平成 27 年 7 月 14 日（火）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 2 組に対し 2 組の相談あり

・第 2 回 日 時：平成 27 年 9 月 8 日（火）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 2 組に対し 2 組の相談あり

(5) 個別無料相談会（八王子市主催）

・第 1 回 日 時：平成 27 年 5 月 16 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 6 組の相談あり

・第 2 回 日 時：平成 27 年 11 月 8 日（日）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 6 組の相談あり

■これから実施する事業

平成 27 年度の事業は本紙「会報第 8 号」の発行と「第 2 回交流会」の開催で終了です。

第 2 回交流会

日 時：平成 28 年 2 月 14 日（日）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

第 2 回交流会 相談事例の紹介と交流会

平成27年を振り返って

2015



マンションに関するニュースあれこれ

NEWS 1 標準管理規約改正案を公表

国土交通省マンション政策室は、昨年10月に「マンション管理適正化指針」及び「マンション標準管理規約」の改正案を発表した。「マンションの新たな管理ルール検討会」が検討を開始してから3年9カ月を経ての公開となった。改正のポイントは、管理組合役員の責務の強化、現行規約第27条、32条のいわゆる「コミュニティ条項」の削除、組合員要件を外した外部専門家による役員選任規程の併記、暴力団員排除条項の追加である。パブリックコメントの意見の検討を経て、公表されるのは今年春以降になるようだ。

NEWS 2 「管理不全」予防・改善 都が条例制定へ

東京都は、昨年7月に管理不全マンションの予防・改善を目的としたマンション管理条例を一定の試行期間後制定することや、改修や耐震化、建替え等のマンション再生支援の充実についてマンション施策の検討を行っている住宅政策審議会から答申案を受けたことを公表した。

答申では、行政の助言等を受け入れない劣悪な管理状態、耐震化性能不足であるマンションに対し、条例化により行政の調査・指導権限付与等ができるよう定める検討を求めている。また、マンション再生では、改修によるマンション再生支援策が不十分として「都市居住再生促進事業」に追加するよう求めている。

NEWS 3 「コミュニティ条項」削除で騒然

「マンション標準管理規約」の改正案発表で、いわゆる「コミュニティ条項」の削除が、「外す必要性はない」という意見や「コミュニティ条項がもめ事の種」などの意見が相次ぎ、騒然となっている。

一般社団法人日本マンション学会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、一般社団法人マンション管理業協会、一般社団法人日本マンション管理士会連合会の4会は、昨年11月にコミュニティ条項の存続が望ましいと共同提言を発表した。

NEWS 4 杭偽装 横浜のマンション傾く

昨年10月横浜市都筑区のマンション（築8年、4棟705戸）で、西棟の建物が傾き、杭の施工をした旭化成建材の杭データの改ざんや転用が発覚した。販売元の三井不動産レジデンシャルは昨年11月に住民説明会を開き、全棟建替えを基本に一部建替えや補修も提示した。

NEWS 5 過去最大の管理組合資金横領が発覚

新潟県南魚沼市のリゾートマンション（築25年、2棟549戸）前理事長の公認会計士の男性（68）が巨額の管理費等を着服していたことが明るみに出た。その総額は約11億7800万円で、管理組合の資産着服では過去最高額。

男性は1999年から昨年11月まで理事長を務めていた。この16年間に管理組合資金を自身の証券口座や銀行口座に送金したり、現金を引き出したりしていたとされている。

📎 八管連にかかわるトピックス！

市では平成 23 年から平成 32 年に係る「八王子市住宅マスタープラン」の後期計画（平成 28 年から平成 32 年）の改定案を策定している。マンションの適正な管理や再生支援策として次のような個別施策が計画されている。

- ①分譲マンション台帳を整備し、実態把握を行う。
- ②分譲マンション管理セミナーや相談会を行う。
- ③管理組合相互の情報共有・経験交流のため「八王子市マンション管理組合連絡会」の支援を行う。
- ④大規模修繕、建替え等の合意形成のため、専門家のアドバイザー派遣制度の導入を行う。
- ⑤マンション管理ガイドライン等を普及啓発し、管理組合の自主的取組を促進する。
- ⑥一般的なマンションの建替えのほか、マンションを取り込んだ都市開発や共同建替えなど、状況に応じた適切なマンション再生を促進する。

シングルレバー式の水栓を閉じた時や全自動洗濯機の給水が停止した時に、「ドン!」、「ガン!」、「ズシーン!」という原因不明の音が生じる場合がある。これは、ハンマーで叩いた音のように聞こえる

ため、「ウォーターハンマー」と呼ばれている。マンションでこれを放置しておくと騒音や振動のトラブルになってしまう。

ウォーターハンマーは、配管内を流れている水をシングルレバー式の水栓などで急閉すると、水の流速が瞬時にゼロになり、流体の運動エネルギーが逃げ場を失い圧力エネルギーに変換し、その結果、急激に圧力が上昇することで水撃波が発生し、この水撃波が配管内を進み、管末端やバルブなどに衝突して音が発生する現象である。

対策としては、次のような方法がある。

- ①シングルレバー水栓をゆっくり閉める
- ②ハンマーセーフ機構（閉栓時に吐水量が緩やかに減少する仕組み）のある製品に交換する
- ③水撃防止器を取り付ける

(キッチン)



(洗濯機)



水撃防止器