



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報

(第9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 29 年 1 月 15 日 編集責任者：山本英雄

平成 29 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。去年は11月に雪が降ってびっくりしましたが、年が明けると穏やかなお正月になりました。

さて、マンションに暮らす皆さまは、今お住いのマンションからいずれ引っ越しするとお考えですか？

「住んでいるマンションは仮の住まいで、永住するつもりはない」と考えながら暮らす区分所有者の割合は、昭和55年には57.0%でしたが、平成25年には17.6%と激減しています。言い換えれば、今住んでいるマンションに、永住すると考えている人の割合はますます増加していると言えます。

この傾向は、区分所有者の高齢化が進んでいることもあるでしょうが、マンションの品質の向上もその理由の一つだと思います。快適に暮らせるようになったということでしょうか。

しかし、いくら建物の造りが素晴らしいマンションでも、それだけで快適に暮らせるものなのでしょうか？ 例えば、マンション内でトラブルが発生したらどうしますか？

私は、普段からの「住人どうしの繋がり」が、そうした問題の解決に導いてくれるのだと思います。

区分所有者どうし、住んでいるマンションに対し、共通した意識・認識を持ち、考え、助け合い、そして譲り合う。

真の意味での「快適な住まい」とは、そんなところにあるのではないのでしょうか。

さらに、マンションどうしの輪が広がり、会員の皆さまが得た貴重な経験を、八管連の交流の場でお伝えいただければと願っております。

最後に、今年が皆様にとって明るいう年になりますことを祈りし、新年のご挨拶といたします。



事務局からお知らせ

◆ 28 年 11 月 27 日の

研究会から会員以外の参加者から実費を徴収することになりました。初回の研究会では、4 名の参加があり、300 円ずつ二百円の収入がありました。

◆ お知り合いのマンション住まいの方に、当連絡会へのお誘いをお願いします。

20
17



平成 28 年度の事業実施状況の報告

■実施済み事業報告（平成 28 年 12 月 31 日時点で下記の事業が終了しています。）

(1) 第 8 期通常総会及び第 1 回交流会

日 時：平成 28 年 6 月 5 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 28 年 4 月 16 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 28 年 10 月 16 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 28 年 7 月 10 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：「マンション標準管理規約改正の概要」

講 師：右田順久・青木輝男氏

・第 2 回 日 時：平成 28 年 11 月 27 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：「専用部分等のリフォームの留意

点」

講 師：マンション管理士 山本 英雄氏



▲ 第 1 回研究会 28 年 7 月 10 日

(4) 個別無料相談会（当連絡会主催）

日 時：平成 28 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 5 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 28 年 5 月 14 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 28 年 11 月 13 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 28 年度の事業は本紙「会報第 9 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 29 年 2 月 19 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28年を振り返って

マンションに関するニュースあれこれ



NEWS 1 熊本地震 高経年マンションにダメージ

昨年4月14日から発生した熊本地震。熊本市内西区のマンションでは1階ピロティの柱が座屈する被害が出た。一般社団法人マンション管理業協会が公表したところによれば、熊本県内の調査対象マンション572棟中「小破」348棟、「中破」48棟で、「大破」が1棟だった。

NEWS 2 標準管理規約 5年ぶりに大改正

国土交通省は昨年3月14日、マンション標準管理規約・同コメント、マンション適正化指針を改正し公表した。標準管理規約は平成23年7月以来の5年ぶりの改正で、「外部専門家の役員選任」、「暴力団排除」に関する条項が新設された。一方、争点となっていたいわゆるコミュニティ条項の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の表現は、管理と関係ない自治的な活動と混同させ、管理費からの支出を巡るトラブルが生じ得ることから削除に至った。しかしながら、マンションの資産価値向上のための防犯、防災、清掃活動に関わるコミュニティ活動についてはマンション適正化指針で積極的に取り組むことを推進している。

NEWS 3 個人情報保護法 管理組合も事業者

これまで管理組合は、情報取扱量が5,000人以下の場合、個人情報取扱業者からの適用除外を受けてきた。しかし、平成27年9月に個人情報保護法が改正され、このルールが撤廃されたため、今後は人数に関係なく居住者名簿を扱う管理組合は、全て個人情報取扱業者となる。

今年9月までに改正法が施行されるが、昨年11月30日に発表された同法ガイドラインでは、管理組合の理事等が100人以下で、取扱う個人の人数が過去6ヶ月以内いずれの日でも5,000人を超えない場合、「中小規模事業者」に該当し、安全管理の緩和措置が認められる。

NEWS 4 特区民泊 最低宿泊日数の引き下げ

民泊申請の増加をはかるため、昨年10月30日、国家戦略特区法施行令が改正され、最低宿泊日数が6泊7日から2泊3日に引き下げられた。これを受けて国土交通省は、特区民泊を許可又は禁止する場合の管理規約上の規定例を関係自治体や団体に通知した。

今年の通常国会では、民泊新法の提出が予定されている。管理組合等からは民泊を禁止する際の参考モデルが欲しいとの声が上がっているため、国土交通省は、新法施行に合わせて規定例を示す予定でいる。

NEWS 5 東京都 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

東京都は昨年3月30日に「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定して、公表した。計画は2016年度から2025年度までの10年間における、マンション施策の目標等を定めている。計画では管理状況の把握と管理不全の予防・改善を目指し、マンションの基本情報の登録制度や、管理状況の報告制度の創設を掲げている。



八管連にかかわるトピックス！

マンション高層階は増税となる (階数・金額はイメージ)			
	今の制度	課税 評価額	新しい制度
50階	5000万円	↑	5500万円 増税
25階	5000万円	→	5000万円 変わらず
1階	5000万円	↓	4500万円 減税

(注)2018年以降に引き渡す新築物件が対象

自民・公明の与党から昨年12月8日に2017年度税制改正大綱が発表された。2017年4月以降の20階建てマンションに対し高層階の固定資産税を高くする。既存は対象外。現行の専有面積の基準だけでなく階層による取引価格の差異を考慮に補正率を設定し、中間階を標準に、高層階を高く、低層階を低くなるように補正する。



防火ダンパーって何？

マンションの防火区画を貫通する換気ガラリやダクトについている延焼防止装置のこと。

通常は開いた状態になっているが、火災時には火災の延焼を防ぐため、換気ガラリやダクトについているFD（ヒューズダンパー）の温度ヒューズが溶解して風道を塞ぐ役割をする。火災時に一定温度（一般換気72℃、厨房換気120℃）を超えると温度ヒューズが溶解し、それらについている羽根がバネの力で回転して閉まるようになっている。屋外に面した開口部についている換気ガラリの場合は、一般的には共用部分として扱われているが、ダクトの中間にあるFDは専有部分として扱われている。

定期的な点検が必要で、建築基準法でおおむね6ヶ月～1年までの間に1回行うことが定められている。点検では油などの固着によるダンパーの作動不良や温度ヒューズの劣化や切断が確認される。温度ヒューズの交換時期は、6～7年と言われているが、台所のレンジフードに接続されているFDのヒューズは使用状況によって1～2年になる場合がある。レンジフードの吸い込みが悪くなったときは、温度ヒューズが切断しダンパーが閉まってしまった状態になっていることがあるので、ヒューズの交換は早めにしたほうが良い。

防火ダンパー



温度ヒューズ



排気イメージ

