



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報 (創刊号)

発行：八王子市マンション管理組合連絡会（略称：八管連）

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

八管連 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

編集責任者：山岸万大（八王子市マンション管理士会所属管理士） 発行日：平成21年1月15日

会報の創刊にあたって

あけましておめでとうございます。八王子市マンション管理組合連絡会の会員の皆様、この度『八管連会報』創刊号発刊に際し、会長として一言ご挨拶申し上げます。

現在、マンション生活をエンジョイされている皆様も、今後は少子高齢化とマンションの老朽化が、必ず問題になると予想されます。その予防策として、各マンションの様々な問題情報を共有化し、解決へ向け対策を立てることが大切だと思います。

マンションの管理は、「組合員による 組合員のための 組合活動」が基本です。主体は管理組合ですが、多くの知識や経験に基づく判断が必須で、マンション管理士や建築士等の専門家のアドバイスが必要なことがあります。専門家を上手に活用し、管理組合のレベルアップを図ることが大切です。八管連でも、専門家によるセミナーを開催しています。是非、活用していただきたいと思います。ところで組合活動は具体的にどのようにすればよいのか。ソフトとハードの二面から次のとおりご提案いたします。

第一にソフト面では、基本であるマンション関係法令の理解に努め、各マンションの諸条件を踏まえた管理規約・細則・管理委託契約書等を作成し実行することです。規約の作成・見直しに当たっては、国土交通省発刊のマンション標準管理規約を、管理会社との委託契約に当たっては、同省発刊の標準管理委託契約書を参考にすることが望ましいと思います。

第二にハード面では、素人が管理会社や建築会社と交渉するのは無駄が多く、結果的に大きな成果を得ることは難しいと思います。いち早く建物の「かかりつけ医」を見つけ定期的に予防診断を受け、早期発見・早期治療を受けることが大切です。特に、お金にからむ重大問題である「瑕疵（欠陥）」については、販売会社や請負会社に無償で手直しさせることが重要です。世の中往々にして瑕疵なのに、経年劣化として管理組合の費用で工事をしていることが、多いのが実態だと感じます。特に宅建業法や品確法のほか、民法の「不法行為責任」にも関心を持つことも必要だと思います。

最後に、マンションの諸問題は区分所有者（組合員）や管理会社と協議し、解決していくわけですが、あくまでも主導は管理組合です。そのためにも管理組合は、法律を理解することや専門家を活用することをしながら、問題意識を持ち、粘り強く情熱を持って、問題を解決していくことが大切です。八管連は、管理組合相互の交流・情報交換を基に、管理組合の皆様役に役立つ情報を発信していきます。八管連に参加し“理想のマンション管理”への第一歩を踏み出しましょう。

八管連会長 都甲 栄充

八管連とは？

八管連は、適正なマンション管理と地域との良好なコミュニティ形成を促進し、『安全・安心・元気なマンションライフ』達成のために、各マンション管理組合が会員となり諸問題の協議・情報交換などを行う会として、平成20年3月に設立総会を行い、発足しました。八管連に加入しているマンション管理組合会員及び個人会員は、現在30会員です。

【設立趣旨】

現在、八王子市内には約1,100棟、28,000世帯、79,000人の人たちがマンションで暮らしています。そのうち約70棟が築30年を超えました。今後、毎年20～30棟程度築30年を超えたマンションが増えてゆきます。マンションの高経年化に伴い、少子高齢化と建物の老朽化が進み、様々な問題が発生すると予想されます。

このような現状に鑑み、適正なマンション管理と地域との良好なコミュニティ形成を促進し、『安全・安心・元気なマンションライフ』達成のために、各種事業を展開していきます。

【主な事業内容】

- ①マンション管理組合のネットワーク作りに関する事業
 - ・交流会の開催
 - ・研究会の開催
 - ・広報活動（会報の発行等）
- ②適正なマンションの管理の推進に関する事業
 - ・セミナー・講演会の開催
 - ・個別相談会開催
- ③地域との良好なコミュニティ形成に関する事業
 - ・八王子市・警察署・消防署等との連携構築
 - ・近隣町会・自治会との連携構築



(八管連へのアクセス)

【役員】

会長：都甲栄充、副会長：松崎 史、理事：山本 林、監事：佐藤紘 渡辺静枝

【事務局】

(財)八王子市住宅・都市整備公社及び八王子市マンション管理士会が担当します。

【入会】

- ・入会は、随時可能です。
- ・会員には組合会員と個人会員があり、入会金は不要です。
- ・年会費は、組合会員3,000円／年額、個人会員1,000円／年額です。
- ・詳しくは、事務局にお問い合わせください。

【加入会員一覧】（合計会員数30）

I 組合会員（21管理組合）

* 入会申込順に列記

- ・ 高尾パークハイツA棟管理組合
- ・ 藤和八王子コープ管理組合
- ・ ローズハイツ八王子管理組合
- ・ 千代田マンション管理組合
- ・ メイゾン樺管理組合
- ・ グリーンヴィレッジ宇津木台管理組合
- ・ 多摩ニュータウンパークサイド南大沢団地管理組合
- ・ 光ハイム管理組合
- ・ グリーンガウン南大沢3-13住宅管理組合
- ・ ライクスマンション八王子第6管理組合
- ・ 八王子狭間住宅管理組合
- ・ 京王北野マンション管理組合
- ・ 京王めじろ台マンション管理組合
- ・ 蓮生寺公園通り三番街団地管理組合
- ・ 高尾パークハイツB棟管理組合
- ・ 朝日八王子マンション管理組合
- ・ ウィルビラ2管理組合
- ・ 西八王子パークホームズ管理組合
- ・ カサヴェール八王子管理組合
- ・ めじろ台ハイム管理組合
- ・ 鹿島住宅管理組合

II 個人会員（9名）

平成20年度活動状況（4～10月）

【マンション研究会開催】

①第1回（平成20年7月13日 クリエイトホール11F）

「給排水管の取替え工事」について、工事の基本事項説明と木村設備（株）による具体的な給排水改修工事实例研究を行いました。

《協力》 木村設備株式会社

〒193-0801 八王子市市川町1735-2

TEL 042-654-5007, FAX 042-654-6720 （担当講師 木村真悟様）



（第1回研究会風景）

②第2回（平成20年9月14日 クリエイトホール11F）

「マンションの防水改修工事」について、工事の基本事項説明と㈱ビルドックによる具体的な防水改修工事实例研究を行いました。

《協力》 株式会社ビルドック

〒192-0031 八王子市小宮町985-26

TEL 042-648-8676, FAX 042-648-8673 （担当講師 太田裕之様）



（第2回研究会風景）

ご協力いただいた上記二社には、この紙面を借りて御礼申し上げます。有難うございました。

【マンション管理セミナー・交流会開催】

①第1回（平成20年6月8日 八王子スクエアビル12F）

テーマ：「管理費等の滞納の原因と対策」 講師：東山マンション管理士

東山氏は、管理費、修繕積立金に関する基本的事項、滞納が起こる原因、その回収方法について、解説を行いました。

②第2回（平成20年10月26日 八王子スクエアビル12F）

テーマ：「理想のマンション管理とは」 講師：都甲会長

都甲会長は、1級建築士の資格を有し、現在も建築関連の実務についていることから、実際の体験をもとに、マンションの躯体及び設備等について、長期的な管理及びメンテナンスの有り方について、提言しました。



（講演する都甲会長）

■交流会について

交流会は、毎回、管理セミナー終了後、講師、セミナー出席者、八管連事務局が参加し、講演内容についての質疑応答、各マンション管理組合が現在直面している各種懸案事項等について、意見交換を行うものです。毎回、出席者が提供する話題は切実なものが多く、有意義な情報を共有しています。 ▶▶セミナー・交流会はダイジェスト版をホームページに掲載しています。



（交流会風景）

トピックス

八管連の発足については、平成20年1月10日に東京新聞で、1月11日には日本経済新聞社の合計2社で取り上げられました。

今後は、マンション管理組合が互助精神で、各種情報交換を行い、品質とコストを意識した資産保全としてのマンション管理が必要となる時代が来ると考えられます。

これからのマンション管理は、従来のマンション管理会社への丸投げから、マンション管理組合が独自に企画立案し、各種マンション管理事業について、最適な選択を行えるような仕組みが必要です。管理組合の皆様、そのために相互のネットワークを作っていきましょう。

また、多摩ニュータウン地域でも、多摩マンション管理組合連絡会を発足したことが、平成20年9月21日の朝日新聞で報道されました。この団体の設立目的は、八管連と同様であり、新聞記事によると14管理組合会員と、31人の個人会員でスタートしたとのことです。



（日本経済新聞）



（東京新聞）



（朝日新聞）

▶入会申し込み及び問い合わせは◀

192-0045 東京都八王子市大和田町5-31-20 財団法人八王子市住宅・都市整備公社内

八王子市マンション管理組合連絡会（八管連） 事務局

TEL 042-644-7611 FAX 042-644-7614