



八王子市マンション 管理組合連絡会

会 報 (第4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 (財)八王子市住宅・都市整備公社内 TEL042-644-7611

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

発行日：平成24年1月15日 編集責任者：山本英雄

2012年新春にあたって

新年を迎え会報4号発行につき会長として一言ご挨拶申し上げます。
八管連も発足以来4年目を迎える事となり、活発な意見交流の場となって参りました。さらに沢山の皆様に会員になっていただき、更なる発展を期待しております。皆様方のご協力をお願いしたいと思います。



昨年は3月11日に東日本大震災が発生し、日本国内外に混乱が生じ、今なお大変な環境の中で頑張っておられる方が沢山いらっしゃる事を考えると胸が痛みます。私も建設会社員として鹿児島で原子力発電所建設にたずさわりましたが、普通の建築物に比べ数段頑丈に作られたものが壊れる事は、想像を絶する自然の力に驚いています。

5月には損害保険会社への地震保険の鑑定人として現地にまいりました。新幹線も仙台まで開通しておらず何度も高速道で往復し、途中のパーキングでは多くのボランティア・警察・自衛隊・建築業者に出会いましたが、仙台市内はなんとなく暗く感じました。その後、私も仙台のマンションの復興に縁があり、複数の管理組合の地震保険の再鑑定や震災復旧工事のコンサルを依頼され、今でも毎週仙台に出張して頑張っています。今回の震災の総被害額は22兆円前後だと言われており、そのうち地震保険の総支払額は1.3兆円位です。地震保険の加入状況は全国平均23.7%で、宮城33.6%、岩手13.2%、福島14.6%です。

地震保険に未加入だと、復旧工事費を各区分所有者が現金を出すか、管理組合が借入をするかです。私が現地仙台でのマンション復旧で感じた事は、地震保険に未加入の場合、修繕積立金の増額となり、工事どころか合意形成すら困難であるということです。復旧工事着工も未定で、壊れたまま不安な気持ちで生活されているのが現実です。一方、幸い地震保険に加入しているマンションで保険金が入っても、住民の方はみな口をそろえて「何をどうして良いかわからない」とおっしゃいます。大事なことは、地震の復旧工事は通常の大規模修繕工事と大きく異なり、目に見えない躯体部分(人間で言うとボディー部)にダメージを受けているため、その手当をしなければならぬということです。その処理をせずに単に表面的な工事を実施すると表向きには完了した様に見えますが、今後の地震によりさらに大きな被害を生むことになる恐れがあるということです。

最後に、平日頃の無駄な出費は抑えて、地震保険に加入し、万が一に備える事が大事だと思います。ギックリ腰の痛さはなった人でないとわからないと言われてますが、もしも自分が地震災害に遭ったらということを平日頃から考えると、コミュニティも大切ですが、お金は更に大切と言えると思います。多くの管理組合が保険に加入してお互いを助け合えたらと思います。

八管連会長 都甲 栄充

平成 2 3 年度の事業実施状況の報告

1、実施済み事業報告（平成 2 3 年 1 2 月 3 1 日時点で下記の事業が終了しています。）

（1）第 3 期通常総会及び第 1 回交流会

日時：平成 2 3 年 6 月 5 日（日）午後 1 時 3 0 分～ 4 時 3 0 分

会場：スクエアビル 12F 第 1 セミナー室

高齢化によるタワー型機械式駐車場に空きができたマンションの今後の対応について、解体、外部への貸出等の視点から意見交換を行った。

（2）第 1 回 研究会

日時：平成 2 3 年 7 月 1 0 日（日）午前 1 0 時～正午 会場：スクエアビル 12F 第 5 セミナー室

東京電力からのマンション共用部分の節電のお願いがあった。

「管理費の内訳」・・・“管理費がどのように使われているのか”実務に沿って解説した。

（講師：小川 力 管理士）

（3）分譲マンション管理セミナー・無料相談会

日時：平成 2 3 年 1 0 月 1 6 日（日）午後 1 時 3 0 分～午後 4 時

会場：クリエイトホール 10F 第 2 学習室 無料相談会：相談者なし

東日本大震災の特徴と建物被害の状況・首都圏における地震発生時の対応・地震保険の概要についてスライドを使用し説明した。

（講師：（株）損保ジャパン 八王子支社 藤田雄介氏）

（4）第 2 回 研究会

日時：平成 2 3 年 1 1 月 2 7 日（日）午前 1 0 時～正午

会場：スクエアビル 12F 第 1 セミナー室

平成 2 3 年 7 月に改正されたマンション標準管理規約の改正ポイントを解説した。

（講師：森 土佐義・青木 輝男管理士）



《第 1 回研究会》



《分譲マンション管理セミナー》

2、今後の事業

平成 2 3 年度の事業も次の事業で終了となります。

「会報第 4 号」の発行・「第 2 回交流会」の開催

3、各催しの共催について

八王子市主催の分譲マンション管理セミナーは、東日本大震災の影響で、例年、年 2 回の開催でしたが、2 3 年度は八管連及び管理士会との共催で 1 回開催しました。

2017年を振り返って

昨年の5大ニュースはこれだ！

NEWS1 東日本大震災のマンション被害は、東北6県のだけでなく、首都圏にも及んだ。

NEWS2 国交省は平成23年7月に「マンション標準管理規約の改正」を公表した。

NEWS3 東京都は平成23年4月1日より「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」の施行に入った。

NEWS4 管理会社社員による「横領事件」が最高額（5億8千万円）を更新。

NEWS5 「第3者管理」の実現が現実味を帯びてきた。

東日本大震災・・・3・11の大震災は特に三陸沿岸の宮城・福島・岩手県に壊滅的な被害を与えた。津波と放射線汚染がクローズアップされているが、首都圏での液状化被害や中破したマンションの今後の行方も危惧するところである。



《陸前高田》



《釜石市内》



《大槌町》



「マンション標準管理規約」7年ぶりに改正されました！

マンション標準管理規約改正の概要

今回の改正は、7年ぶり第4回目でした。改正内容は、近年の管理組合の役員のなり手不足等への対応を主眼として、あくまでも区分所有者が主体となる管理組合による管理（理事会方式）を前提とした最小限の見直しにとどまった。規約改正部分は、次の5箇所である。

第32条（管理組合の業務）第1項第三号 改正 第35条（役員）第2項 改正

第46条（議決権）第5・6項 改正 第54条（議決権）第六・七号 新設

第58条（収支予算の作成及び変更）第3・4項 新設

また、コメントの改正・新設が13箇所あった。全般コメントで、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正することを示唆している。

特定緊急輸送道路の指定

東京都は、平成23年6月28日に条例に基づき、「特定緊急輸送道路」を指定しました。八王子市に関わる道路は、高速道路として中央道、圏央道、八王子バイパス、一般道として甲州街道（20号）、東京環状（16号）、町田街道、北野街道、滝山街道が指定された。これらの道路沿いのマンションの管理組合は本年4月1日以降、耐震診断の実施が義務付けられる。耐震診断の猶予期間も定められ、診断を実施しない場合、正当な理由がなければ、都がマンション名や所在地を公表する。

管理組合資金の横領事件が相次ぐ

太平洋興発は、平成23年3月3日に、元フロント担当者による5億8千万円の受託管理組合資産を着服したことを発表した。首都圏の複数の管理組合が被害に遭い、被害総額は過去最高額だった。その他にも次の様な横領事件があった。

- ・グローバルコミュニティー・・・元管理員による小口現金の着服
- ・興和ビルメンテ・・・元社員による管理組合財産の不正引き出し
- ・友愛ビルサービス・・・元管理員が長年にわたり修繕積立金を着服
- ・サンキュービルコンサルタンツ・・・元社員による管理組合財産の着服
- ・スペース・・・複数の管理組合で、元社員が管理組合財産を着服
- ・丸紅コミュニティ・・・複数の管理組合で、元社員が管理組合財産を着服及び管理員による窃盗行為

「第三者管理」の実現が現実味

高齢化等による役員不足、機能不全の管理組合等で生じている問題に対し、国土交通省マンション政策室はその解決策の一つとして第三者管理方式を、年明けから検討に入る。今年の春を目途に具体的な制度改正など対応策を提示する考えで、専門家に対する監視・監督制度、営業保証の供託、管理者に対する規制など検討する予定である。



ちょっと知っておきたいマンションの事！

現在、多摩ニュータウンの永山駅近くの諏訪町2丁目団地の建て替えが始まっています。年明けの1月14日から建て替えマンションのモデルルームがオープンになるそうです。

ところで、この団地マンションの建て替えは、**ゾーニング方式**という方法で建て替えを進めていて、従来の等価交換方式とは異なる方法をとっています。**等価交換方式**は、1棟を単位に余裕のある建ぺい率、容積率を活用して戸数を増やし、余剰部分を売却して利益を上げ、従来の居住者の負担をカバーするものです。一方、**ゾーニング方式**は、1団地（1敷地に数棟ある）をまとめて建て替えるもので、敷地内を「建て替えゾーン」、「土地売却ゾーン」、「建て替え見送りゾーン」にわけて多様化する住民の意思に対応して建て替える方法です。諏訪町2丁目団地の建て替えは全国でも稀な例です。

現在、多摩ニュータウン地区では、築30年を超えるマンションが約280棟4500戸（その約3割が八王子市）あります。今後、建て替えも含め諸問題を解決してゆかなければならない時期に入ります。この団地の建て替えが、問題解決の糸口になれば良いのですが。

以上