

賢い区分所有者になろう 楽しい管理組合をつくろう 新しい地域コミュニティをつくろう

# マンションライフ

編集/発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会  
NPO法人マンションセンター京都

編集人 谷垣千秋 TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202  
E-mail: info@mc-kyoto.org  
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下ル柳水町84番地  
三洋六角ビル305号室

## 第103号

2015年4月25日発行

紙面案内

- 1面: 優秀管理組合表彰  
これでいいの? 京都市のマンション支援策
- 2面: 夢と希望を実現する管理組合へ  
計画修繕と日常管理・定期点検を一体化
- 3面: 総会運営を正しくできていますか?  
地区集会、改修工事研究会
- 4面: 変貌するマンションライフ  
タウン花みずき30周年記念パーティー



2015/01/16

創業99年を数え建物が国の登録文化財に指定されているレストラン菊水で、今年初の管理組合・MCK合同新年賀詞会が開かれ、今年も多くの管理組合・MCKの代表者から多数が出席した。レモニーでは、優秀管理組合や多大な貢献のあった人達への表彰も行われ大いに盛り上がった。

## 住民の夢かなえるマンション 自力で築く自分たちの住環境

### 優秀管理組合を表彰 1/16 新年賀詞会

1月16日(金)に行なわれた今年の新年賀詞会は、管対協・MCK(マンションセンター京都)運動の新たな地平を記す日となった。創業99年を誇り、その建物が国の登録文化財に指定されているレストラン菊水で開かれた今年の賀詞会のメイン行事は、二つの管理組合の表彰と三者への感謝状贈呈だった。そして、このレモニーは、管対協・MCKの運動が、次のステージに飛躍する大きなステップとなった。

夢と希望が 住民のやる気引き出す

優秀管理組合として表彰を受けたのは、ルミエール西京極管理組合法人(松原恭正理事長・185戸)と管理組合法人労住まきのハイイツ(乾光男理事長・380戸)である。両管理組合は、管対協が目指す「管理組合の自立」を積極的に進めることによって、組合運営や建物管理の面で大きな成果をあげた。



耐震改修工事を管理組合主体での取組みとして推進した関西大学の西澤英和教授に感謝状が贈られ、西澤教授から御礼のスピーチが行われた。また、「ルミエール西京極未来構想」によって、住民の自発的な活動を引き出しているルミエール西京極管理組合法人には優秀管理組合としての表彰が行われた。

ルミエール西京極では管理組合と自治会が一体となってマンション全体で、住民の夢を実現する取り組みを進めてきた。住民の夢は、「ルミエール西京極未来構想」という形にまとめられ、それを大規模改修工事の時に、具体的な形にしていった。未来構想はコミュニティ構想(人を考える)、ア

蓄積された管理力が 耐震改修に結実

一方の労住まきのハイイツも13年前に実施した2回目の大規模改修工事以降、電気容量アップ、植栽整備、地デジ対応、照明設備リニューアル、給排水設備改修、新集会所の建設、埋設ガス管改修などの計画、施工を管理組合自ら取り組み次々に

メンテナンス構想(建物を考える)、セキュリティ構想(防災を考える)の3構想からなっている。大規模改修工事も建物の維持管理だけではなく、自分たちが目指すマンションを創っていく一種の街づくりとして取り組まれている。新しい交流の場としてのスタディールやコミュニティ広場に生まれ変わった中庭やパティオなど夢が現実になることで住民のマンションへの関心は大きく高まった。

### これでいいの? 京都市マンション支援策への疑問

#### 京都市マンション支援策への疑問

要支援マンションの再生 去る3月21日(土)に京都市主催の「マンション再生シンポジウム」が開催された。これは専門家管理組合役員として派遣するという京都市の今年度事業「要支援マンション再生支援事業」の中間報告として行われたものだ。

管対協会員の関心も高く、当日も幹事会メンバーの半数が参加した。管対協が強い関心を持っているのは、多くの課題を抱える高経年マンションの再生事業であるためだ。京都市が言う「要支援マ

達成してきた。そして、昨年は、耐震改修工事に取り組み、これも予定通りに完成させた。これは、

また、感謝状を贈呈した西澤英和教授(関西大

三者に共通するのは、

入って1年もしないうちに、できてしまうという報告であった。

「要支援マンション」とは、①管理規約がない。②総会又は理事会が開かれていない。③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない。④大規模修繕工事を実施していない。このうち一つでも該当するものがあれば、「要支援マンション」となり、現在、京都市内の47マンションが該当している。

このうち一つでも該当するものがあれば、「要支援マンション」となり、現在、京都市内の47マンションが該当している。

以上の報告が行われたが、問題なのは、本来は区分所有者が当然自ら行うべき管理組合業務を、なぜ、やろうとしないのか? という理由が明らかでない点にある。さらに、区分所有者が自らの義務を放棄しているにもかかわらず、専門家である管理士がそのことを不問にして、自らの業務を代行してしまっている。さらに理事と監事の兼務という本来禁止されていることも堂々と行われている。これはいったい何なのか? ここに今回の京都市の支援事業の大きな問題点がある。

管対協が、この支援事業の中間報告で最も注目したのは、「なぜ、要支援の対象になるようなマンションになったのか?」

管対協が、この支援事業の中間報告で最も注目したのは、「なぜ、要支援の対象になるようなマンションになったのか?」

この続きは管対協H.Dへ! (www.kantai-kyo.org)

### 第36回管対協定期総会

日時:2015年6月28日(日)13:30~17:00  
会場:京都市国際交流会館2階特別会議室  
京都市左京区粟田口鳥居町2番地1  
総会:2015年度事業計画案等の審議  
13:30~15:30

記念報告会:「スタートした自前の建物管理」  
建物管理改革の取組み  
報告・山科南団地管理組合  
15:40~17:00

この総会を通じて「自分たちのマンション」をつくっていくための提案を行います。報告会では、大規模修繕を含めた建物管理の改革に取り組み、成果をあげている山科南団地管理組合から報告していただきます。



<交通機関>  
地下鉄:蹴上駅下車  
北西へ徒歩6分  
市バス:5系統  
美術館前下車南東へ徒歩10分

株式会社 小野工建

# WAKE UP

マンション・集合住宅・オフィスビル リフォームシステム

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号  
TEL:06-6389-2831 FAX:06-6380-6515  
URL:http://www.ono-kohken.co.jp

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。



# SOKEN

株式会社 装研

〒615-0033 京都市右京区西院寿町1番地1  
TEL:075-311-5075 FAX:075-311-3936  
URL:http://soken-kyoto.co.jp