

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 FAX075-231-8202
E-mail: info@kantaikyoo.org
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

印刷 株式会社 京都こびい

第115号

2023年5月31日発行

紙面の案内

- 1面:京都市長に申入書提出—利害関係者が関わる京都市のマンション調査
- 2面:優秀管理組合表彰
日商岩井朱雀マンション 耐震改修工事
- 3面:管理組合の運営能力問われる 再び管理委託料値上げの波
タウン花みずきで賃貸禁止を決定
- 4面:地区集会・・・常任理事制への取り組み
活活化 相次ぐ管理委託料値上げ通告
新しい会員マンション

京都市長に申入書提出

利害関係者が関わる京都市のマンション調査



京都市長への申入書を市長秘書に手渡す谷垣千秋代表幹事 (於・京都市役所 本庁舎3階)

高経年マンションの増加が続いている。国交省の統計によると、築40年超のマンションは現在138.1万戸となっており、5年後には197.8万戸に達するとされている。更にマンション総合調査結果などから、この増加する高経年マンションの多くが管理に問題のあることもわかっている。以下に指摘する今回の問題はその過程で発生した。この問題の危険性は、この調査が今後の京都市のマンション政策の重要な判断材料になるにもかかわらず、それが利害関係者の手によって行われたという点にある。

去る2月10日、管対協の代表幹事と役員7名が京都市役所を訪れ、門川大作市長あての申入書を提出した。

利害関係者の不動産業者を含む団体が行う調査に疑問

この申入書は、京都市が昨年9月から行なっている「管理計画認定制度」の実施に伴い「マンション管理適正化・再生推進事業」の重要な取り組みとして適切な管理が行なわれているとされる管理組合に対して意見交換も含めて調査を行なおうとするものである。管対協会員マンションの中にもその対象となったマンションがあり、意見交換会や調査実施の協力依頼がきたが、京都市と連携して実際に調査を実施する団体が、「一般社団法人京都市マンション管理評価機構」という団体であることについて、問題の経過をみていくことにする。まず最初に、この事業は国交省予算に盛り込まれた「管理適正化推進計画作成のための地方自治体が行うマンション管理の実態調査を支援」するためのものとなっている。これに基づき、

この調査は、京都市が、その半数の4名は、不動産会社の役員であった。マンションの売買を主とする明らかな利害関係者が運営する団体なのである。

このような事実が判明したので、管対協では京都市の担当課である住宅政策課に対して、直ちにこの団体を調査から外すよう要請した。しかし、京都市は、何らの対応も行わず、その間にも、調査は進行していった。

京都市だけが公的でもなく専門家団体でもない事業者団体に調査依頼

なぜこのようなことになったのか?について、問題の経過をみていくことにする。まず最初に、この事業は国交省予算に盛り込まれた「管理適正化推進計画作成のための地方自治体が行うマンション管理の実態調査を支援」するためのものとなっている。これに基づき、

国交省は、この事業を実施する者を公募する。その結果、全国で24の事業者が決定する。

この24事業者のうち21つが群馬県住宅供給公社で、連携する地方自治体は群馬県、前橋市、高崎市、伊勢崎市、二つ目は兵庫県マンション管理士会、連携する地方自治体は尼崎市、最後の一つは京都マンション管理評価機構で、連携自治体が京都市となっている。

これをみると大半の都市は当該自治体が事業者となっており、それ以外にも群馬県住宅供給公社という公的団体であったり、兵庫県マンション管理士会のように国家資格者の専門家団体という十分な適格性が認められる。しかし、京都市だけが、不動産業者という明らかな利害関係者が役員を務める団体となっているのである。

管対協の疑問にまともに応えようとしない京都市

管理適正化推進事業は、わが国で今後ますます高経年マンションが増加し

**新年度スタートにあたって
計画的管理体制の確立を!**

多くの管理組合が、4月から新年度に入り、役員改選も行われ新しい理事会がスタートしている。管対協の多くの会員マンションが築40年を超えていることを考えると、これからの管理組合運営は、計画的な管理を確立していくことが迫られている。

いく状況があるなかで、マンション管理を適切に実施していくことを支援していかうというものであり、これからその重要性がますます増してくる施策である。今回の調査は、こうした重要な施策を決定していくためのものである。今回の調査は、この重要な重要施策の内容を左右する調査が、利害関係者によって行われ、公正さを担保されない事態となっている深刻な問題なのである。

京都市は、この問題への対応で、住宅政策課長や住宅室長が二度にわたって管対協と話し合いを行ない、当該評価機構の日付も押印もない誓約書を提出してきたが、「不動産業者が関わる団体が、公正な調査ができるのか?」という管対協の疑問に対する明確な説明は一切ないまま今日に至っている。

四大事業を確実に実施していく管理組合の体制は、4つを超えたマンションでは、4つの大きな事業が控えている。それは、大規模改修、設備改修、耐震改修、サッシ改修である。いずれも同じ程度大きな資金を必要とする。これを棚上げすることなく、確実に実施していくためには、周到な計画が求められる。そして、この周到な計画を作成していくためには、理事会を先頭に修繕委員会や資金管理委員会などの専門委員会が連携し、長期にわたる取り組みを実行していかなければならない。

これらのことから、管理組合の体制は、当然ながら、計画的な段階へ発展するなかで、専門委員会の活動が不可欠だ。

〈 第4 1期管対協役員一覧 〉

第4 3回定期総会で新たに選任された役員も含めた第4 1期役員は次の通りです。

- 代表幹事 谷垣千秋(ユニ宇治マンション)
- 副代表幹事 能登恒彦(ルミエール西京極)
- 幹事 川内美智夫(山科ハイツ)
- 幹事 木村敏雄(朝日プラザ宇治)
- 幹事 小杉ゆき枝(守山アーバンライフ)
- 幹事 近藤知男(ネオコーポ太秦)
- 幹事 角 裕介(シャルム大津)
- 幹事 長谷川登美子(ネオハイツ東山)
- 幹事(会計) 林 善美(ユニ宇治川マンション5号館)
- 幹事 脇田 肇(山科音羽マンション)
- 監査役 大場伸彦(山科A B棟住宅)
- 監査役 堀内元弘(ファミリー伏見)

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: https://soken-kyoto.co.jp

サッシ・玄関ドアなどの建具改修

LIXIL
リニューアル
株式会社 LIXILリニューアル 関西支店
支店長 山下 智久
〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11
LIXIL新大阪ビル8階
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206
http://www.lixil-renewal.co.jp/

管理計画認定制度

人口減少と高経年マンション増加への対応政策

マンション管理計画認定制度の申請受付が始まって、一年が経過した。管対協エリアでは、現在までのところ京都市が昨年9月1日から、滋賀県守山市が11月1日から申請受付を始めている。しかし、全国では、開始から一年以上経過しているにもかかわらず、認可マンションは、まだ50弱しかない。この制度の狙いと申請が進まない理由を考えてみた。



増え続ける高経年マンションの増加が、管理不全マンションの多いことが特に問題。

「二つの老い」への対応

管理計画認定制度は、3年前の2020年に改正されたマンション管理適正化法に基づいて制定されており、国土交通省が立案・法制化し、地方自治体が実施している。

このような制度が実施された理由は、マンションの「二つの老い」への対応にある。すなわち、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行する問題への対応である。

高経年マンションの問題

国交省の調査によると、築30年を超えるマンションは、全国で250万戸となっており、既存マンション全体の38%を占めている。この高経年マンションにおいて管理に問題のあるマンションとして、大規模修繕の実施が、過去に1回以下というマンションが22%にも達している。また、住戸数に占める借家や空家の割合も古くなるにしたがって増加しており、借家率が20~50%となるマンションが全体の15~19%を占

めている。この高経年マンションにおいて管理に問題のあるマンションとして、大規模修繕の実施が、過去に1回以下というマンションが22%にも達している。また、住戸数に占める借家や空家の割合も古くなるにしたがって増加しており、借家率が20~50%となるマンションが全体の15~19%を占

管理状況の評価に基づく差別化・商売化

このような大規模修繕未実施をはじめとする管理不全や借家率として空家率の増加などの問題が、今回の管理計画認定制度の実施へとつながった。法律に基づいて、行政が各マンションの管理状況を評価し、それを公表することによって、マンションの差別化を進め、管理の良好なマンションは、補助金の交付をはじめとする行政の支援を受けられるようになるほか、不動産市場において、高い評価が得られ高価格で売却されるようになる。逆に評価の低いマンションは、行政の支援もな

く、また空家率が20~50%となるマンションが9~17%を占めるといいう結果が出ている。管理計画認定を取得し長期寿命化工事をクリアすれば固定資産税減免 今回の管理計画認定制度は、建物管理に関して高いハードルが設けられているが、中でも長期修繕計画のハードルは高い。しかし、この高いハードルを越え、さらに長寿命化工事と称する屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事を過去に一度以上実施している、2023年4月1日~2025年3月の間に2回目以降の長寿命化工事を完了しておれば、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2~6の範囲内で減額される。

管理不全マンションの選別・淘汰が始まる

このように、国が定めた一定の条件をクリアしたマンションは特典が得られるが、クリアできないマンションは、差別化

優秀管理組合表彰

シャルム大津、山科南団地

コロナ感染のため、2年間開催できなかった新年賀詞会が1月20日、3年ぶりに開催された。まだコロナ感染が終息していないこともあって、約60名ほどの参加者ではあったが、久しぶりに顔を合わせたこともあって、会場はぎやかに盛り上がった。

新年賀詞会を盛り上げたのは、優秀管理組合の表彰だった。今年、山科南団地管理組合(築48年・四六五戸)とシャルム大津管理組合(築42年・二二九戸)の2管理組合が受賞した。

この専門委員会の奮闘もあって大規模修繕工事は成功をおさめた。この専門委員会は工事終了後も解散せず、その後の定期点検を含めて、工事後の建物管理に取り組みでいった。その過程で、耐震改修工事への取り組みが決まり、これも専門委員会が中心になって進められ、一昨年、無事竣工した。

山科南団地は、大規模修繕の前に、設備改修もすでに実施していたので、高経年マンションの最大の課題といわれる設備改修、大規模修繕、耐震改修をすべてクリアした。こうしたことによって南団地は管理の良

いマンションとして高い評価を得ることとなった。 三大改修の実施により 若い入居者が増加 このような建物管理面での成果を維持・発展させるために、管理組合は更に管理組合の改革を進めた。それは管理規約を改正し、常任理事制などを新しく導入して管理組合活動を更に充実させた。



山科南団地管理組合とシャルム大津管理組合が優秀管理組合として表彰された。

このように、若い入居者が増加している。山科南団地は、今年で築48年を迎える高経年の大規模修繕工事である。3回目の大規模修繕を控えた時期には、居住者の高齢化、建物高経年化という「二つの老い」という問題に直面していた。しかし、管理組合は1年任期の輪番制のままで、こうした難しい問題に立ち向かっていたが、組合員の間では、意見の対立もあり、大規模修繕の実施をめぐって総会が混乱し、工事の実施を延期する事態となった。

関係者の努力により、1年後の総会で、無事大規模修繕の実施が採択され、工事が行なわれた。この大規模修繕は、専門委員会が設立され理事会で

このように、若い入居者が増加している。山科南団地は、今年で築48年を迎える高経年の大規模修繕工事である。3回目の大規模修繕を控えた時期には、居住者の高齢化、建物高経年化という「二つの老い」という問題に直面していた。しかし、管理組合は1年任期の輪番制のままで、こうした難しい問題に立ち向かっていたが、組合員の間では、意見の対立もあり、大規模修繕の実施をめぐって総会が混乱し、工事の実施を延期する事態となった。

日商岩井朱雀マンション 耐震改修工事(第3期)

2014年から始まった管対協会員マンションの耐震改修工事は、現在までに14マンションを数える。それらをまとめた報告は次号で詳しく行こうが、今号では、現在、工事中の日商岩井朱雀マンション(築46年・164戸)の耐震改修工事の報告をしていく。

同マンションの耐震改修は、すでに1期工事、2期工事を終えており、今回が3期工事になる。今回の診断・設計費は1639万円(税込)、工事費は3520万円(税

人たちにも人気のあるマンションとなって、若い入居者の増加にもつながっている。 長年にわたる管理組合 活動の大きな成果 いっぽうシャルム大津も今年で築42年となる高経年マンションである。長年にわたって、管対協の幹事を輩出し、特に大島茂樹氏は多年にわたり管対協の副代表を務め、滋賀の会員マンションに貢献してきた。シャルム大津も優れた管理組合活

マンションリフォーム 塗装工事・防水工事
リフォーム・各種工事のプロ集団
SANKI 山樹建装 (株)
SANKI KENSO
〒612-0815 京都市伏見区深草飯山町 21-16
TEL 072-647-0589・FAX 075-647-0579
http://www.sankikenso.co.jp/index.html
E-mail.info@sankikenso.co.jp

集合住宅、マンションの玄関ドア、アルミサッシ、アルミ手すりを修繕する専門会社です。
三協リフォームメイト関西
Sankyo Reform Mate Kansai inc.
〒650-0022 神戸市中央区元町通 6 丁目 1-8 東栄ビルディング 3F
TEL:078-371-4820 FAX:078-371-4822
URL:https://srm-k.jp/
建設業許可 兵庫県知事(般-27)第 114722 号

管理組合の運営能力問われる 再び管理委託料値上げの波

新年度を迎えて、管対協の管理組合で、管理委託料の値上げを通告される所が増えている。4〜5年前にも多くの管理組合が一斉に委託料値上げを通告してきたことがあったが、今回も似たような状況になっている。値上げの大きな理由は、人件費の高騰だ。そのほかにも、資材高騰による修繕費の値上げなども影響している。

**世界的な物価上昇
ウクライナ危機に伴う**

この20年間、我が国は、他の先進国とは異なり、ほとんど物価が上がらず安定していた。しかし、昨年からのウクライナ危機で、世界の経済状況が大きく変動する中で、この安定が崩れ物価値上げを招いた。

管対協会員には、築40年をこえる高経年マンションも多いが、それらのマンションでは居住者の高齢化も進んでいる。リタイヤして年金ぐらいしか収入のない人も多く、管理費の値上げは厳しい。そのような中で対応を各管理組合は求められている。対策としては、安い管理会社を見つければ、委託項目を減らすなどが考えられるが、安くても良い管理会社は、すでに多くの委託先を抱えて

10年前に委託管理から自主管理に切り替えたルミエール西京極のケース

管対協の会員管理組合の中には、ルミエール西京極のように委託管理から自主管理に切り替えたルミエール西京極（築39年・185戸）自主管理に切り替えたことにより管理運営能力の向上だけでなく、管理委託料の値上げ問題からも解放された。



10年前に委託管理から自主管理に切り替え、管理運営能力の向上を進めるルミエール西京極（築39年・185戸）自主管理に切り替えたことにより管理運営能力の向上だけでなく、管理委託料の値上げ問題からも解放された。

「タウン花みずき」で

賃貸禁止を決定

洛西ニュータウンにあるタウンハウス形式の集合住宅であるタウン花みずき（22戸）が、賃貸を禁止することを決め、管理規約をそのように改正した。

**コーポラティブ方式
という特徴**

管対協の会員管理組合の中で、賃貸を禁止しているところは、ほかにない。タウン花みずき管理組合がこのような決定をした理由は、現在の良好な住環境を守る、という点にある。タウン花みずきは、1985年に通常の分譲方式ではなくコーポラティブ方式で建てられた集合住宅である。コ

ーポラティブ方式というのは、家を建てたい人が集まって建設組合をつくり、その建設組合が建設をするという方式で、個々の住宅の設計は、建設組合のメンバーであるそれぞれ、全員がその活動に熱心に取り組むという大

方式である。そのため、自分たちが創った住まいという意識が強く、建設されてから以降の住まい手になってからも、管理組合活動を、分譲方式のマンションなどとは違って、全員がその活動に熱心に取り組むという大

きな特長を持つている。それを象徴するのが、毎年の管理組合総会、組合員はほぼ全員が出席するという光景である。

良好な住環境を守るための賃貸禁止
今回、賃貸禁止を決めるきっかけになったのは、22戸の中の1戸が、居住者が亡くなり、売りに出されたことだった。もし、新たに購入した人が、自ら居住せず、賃貸に出すようなことになれば、せっかくこれまで築いてきた良好な住環境が崩れるおそれがある。それを防ぐために賃貸禁止の管理規約に改正して、現在の良好な住環境を守ろうとした。

借家・空家の増加が
管理悪化を招く事例も
集合住宅は、経年数が増すにしたがって、借家

る補助制度の説明があり、環境員が全戸のサッシ更新を前提として、複層ガラスLOWE仕様を条件に工事金額の10%を補助する制度があることが説明された。

環境省の補助制度
小野コンサルからは、具体的なサッシの不具合について、その現象と原因について解説があった。不具合の内容としては、戸車の損耗、形状不揃い、サッシの歪み、クレセントの不調などの事例報告があった。

次にサッシ更新に関する重要な改修工法の選択
次に中西金属工業の村野氏と吉沢氏からサッシの改修方法について、それぞれ説明が行われた。

①カバー工法 ②スペーシア ③内窓設置 ④戸車交換、以上の4つの工法が紹介された。カバー工法は、古いサッシのガラ

ス戸だけを外し、新しいサッシを古いサッシにかぶせ、それに新しいガラ

ス戸を入れる。これにより、すき間風対策や水密性の向上につながる。スペーシアは、既存のサッシ枠を利用して真空の二重ガラスに換装するもの。断熱性能が向上し結露対策にも有効。

**高額で難しい
専有部分設備改修**
続いて3月16日（木）に第145回改修工事研究会が開かれた。この回は、設備改修セミナーとして行われ、排水管の改修が取り上げられた。講師は、管対協副代表の

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

①設備配管の耐用年数は40〜50年、設備配管の改修が建物寿命のカギを握る

②専有部分内の工事は高額

③工事計画には時間がかかる

④アスベスト対応と建設資材高騰で工事費大幅アップ

⑤長期修繕計画、資金計画の大幅見直しが必要

以上の指摘に基づいて、具体的な排水設備のトラブル事例が説明された。次に排水設備の改修工事につき、専有部分と共用部のそれぞれについて具体的な工法が説明された。設備改修工事は、トラブルがおこってから、慌てて着手する例が多い。このような状況は今後改めていくことを痛感させられたセミナーであった。

サッシ更新は補修でコスト削減を 難しい専有部分の設備改修 改修工事研究会

共催：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

去る1月15日（日）に第144回改修工事研究会が2020年1月以来3年ぶりに管対協・MCKセミナールームで開催された。

今回は「高経年マンションのサッシ改修」をテーマに、管対協建物コンサルタントの小野五郎一級建築士とサッシ戸車などを製造している中西金属工業（株）が行なった。

**サッシ更新に
環境省の補助制度**
小野コンサルからは、具体的なサッシの不具合について、その現象と原因について解説があった。不具合の内容としては、戸車の損耗、形状不揃い、サッシの歪み、クレセントの不調などの事例報告があった。

次にサッシ更新に関する

る補助制度の説明があり、環境員が全戸のサッシ更新を前提として、複層ガラスLOWE仕様を条件に工事金額の10%を補助する制度があることが説明された。

環境省の補助制度
小野コンサルからは、具体的なサッシの不具合について、その現象と原因について解説があった。不具合の内容としては、戸車の損耗、形状不揃い、サッシの歪み、クレセントの不調などの事例報告があった。

次にサッシ更新に関する

重要な改修工法の選択
次に中西金属工業の村野氏と吉沢氏からサッシの改修方法について、それぞれ説明が行われた。

①カバー工法 ②スペーシア ③内窓設置 ④戸車交換、以上の4つの工法が紹介された。カバー工法は、古いサッシのガラス戸だけを外し、新しいサッシを古いサッシにかぶせ、それに新しいガラス戸を入れる。これにより、すき間風対策や水密性の向上につながる。スペーシアは、既存のサッシ枠を利用して真空の二重ガラスに換装するもの。断熱性能が向上し結露対策にも有効。

**高額で難しい
専有部分設備改修**
続いて3月16日（木）に第145回改修工事研究会が開かれた。この回は、設備改修セミナーとして行われ、排水管の改修が取り上げられた。講師は、管対協副代表の

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

①設備配管の耐用年数は40〜50年、設備配管の改修が建物寿命のカギを握る

②専有部分内の工事は高額

③工事計画には時間がかかる

④アスベスト対応と建設資材高騰で工事費大幅アップ

⑤長期修繕計画、資金計画の大幅見直しが必要

以上の指摘に基づいて、具体的な排水設備のトラブル事例が説明された。次に排水設備の改修工事につき、専有部分と共用部のそれぞれについて具体的な工法が説明された。設備改修工事は、トラブルがおこってから、慌てて着手する例が多い。このような状況は今後改めていくことを痛感させられたセミナーであった。

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。



春と秋の年2回行われるタウン花みずきのほかに、建物定期点検の様子、管理組合役員企業の大規模修繕を担当したパートナー建築も共に点検している。

きな特長を持つている。それを象徴するのが、毎年の管理組合総会、組合員はほぼ全員が出席するという光景である。

良好な住環境を守るための賃貸禁止
今回、賃貸禁止を決めるきっかけになったのは、22戸の中の1戸が、居住者が亡くなり、売りに出されたことだった。もし、新たに購入した人が、自ら居住せず、賃貸に出すようなことになれば、せっかくこれまで築いてきた良好な住環境が崩れるおそれがある。それを防ぐために賃貸禁止の管理規約に改正して、現在の良好な住環境を守ろうとした。

借家・空家の増加が
管理悪化を招く事例も
集合住宅は、経年数が増すにしたがって、借家

る補助制度の説明があり、環境員が全戸のサッシ更新を前提として、複層ガラスLOWE仕様を条件に工事金額の10%を補助する制度があることが説明された。

環境省の補助制度
小野コンサルからは、具体的なサッシの不具合について、その現象と原因について解説があった。不具合の内容としては、戸車の損耗、形状不揃い、サッシの歪み、クレセントの不調などの事例報告があった。

次にサッシ更新に関する

重要な改修工法の選択
次に中西金属工業の村野氏と吉沢氏からサッシの改修方法について、それぞれ説明が行われた。

①カバー工法 ②スペーシア ③内窓設置 ④戸車交換、以上の4つの工法が紹介された。カバー工法は、古いサッシのガラス戸だけを外し、新しいサッシを古いサッシにかぶせ、それに新しいガラス戸を入れる。これにより、すき間風対策や水密性の向上につながる。スペーシアは、既存のサッシ枠を利用して真空の二重ガラスに換装するもの。断熱性能が向上し結露対策にも有効。

**高額で難しい
専有部分設備改修**
続いて3月16日（木）に第145回改修工事研究会が開かれた。この回は、設備改修セミナーとして行われ、排水管の改修が取り上げられた。講師は、管対協副代表の

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

①設備配管の耐用年数は40〜50年、設備配管の改修が建物寿命のカギを握る

②専有部分内の工事は高額

③工事計画には時間がかかる

④アスベスト対応と建設資材高騰で工事費大幅アップ

⑤長期修繕計画、資金計画の大幅見直しが必要

以上の指摘に基づいて、具体的な排水設備のトラブル事例が説明された。次に排水設備の改修工事につき、専有部分と共用部のそれぞれについて具体的な工法が説明された。設備改修工事は、トラブルがおこってから、慌てて着手する例が多い。このような状況は今後改めていくことを痛感させられたセミナーであった。

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

能登恒彦氏が、パートナー企業の設備工事業者であるNSリノベーションのメンバーと共に務めた。セミナーでは、まず近年の工事状況について触れられ、次の4点が指摘された。

ISO9001 / ISO14001
電機・換気・空調・防災・省エネ・映像音響
認証取得企業

地域に根ざした、
確かな技術、確かなサービス

岡崎電工株式会社
TEL 075-314-1158
〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7 FAX 075-314-1382
www.okaden.kyoto.jp

建築防水・塗装・土木材料総合商社

すべての声にスピーディーに反応し、
すべての声を受け止める。
※細やかなサービスで、お客様の要望にお応えします。

ジャパンマテリア株式会社
JAPAN MATERIAL

大阪本社・大阪支店 大阪府吹田市江坂町1-23-5 大同生命江坂第2ビル3F
TEL: 06-6192-9101 FAX: 06-6192-9102 honsha@japanmaterial.co.jp
営業所(物流倉庫) 札幌・仙台・新潟・長野・埼玉・東京・横浜・名古屋・南大阪・神戸・岡山・福岡・熊本

常任理事制への取り組み活発化 相次ぐ管理委託料値上げ通告

管対協地区集会

コロナ禍により開催できなかつた地区集会は、昨年7月から再開され、それ以降隔月に開催されている。実は、地区集会という活動は41年前に管対協がスタートした時から続く最も歴史的な活動であり、現在もその有益性は変わっていない。



山科・醍醐地区集会
3月12日 山科南団地集会所
10マンション・19名参加

会計ソフトを導入して対応している。自主管理に切り替えた理由は、お金の節約が目的ではなく、管理組合の運営強化のためだったとのこと。

継続する常任理事制の課題を議論
洛西地区集会
同じく3月19日に洛西地区集会（西京区、長岡京市、向日市、大山崎町）が管対協・MCKセミナールームで行われ、5マンション及びパートナ企業2社から合計7名が参加して開かれた。参加した2マンションが同じ管理会社に委託していたことから、その管理会社の問題点が報告された。両マンションに共通しているのは、管理会社主導の管理が行われ、管理組合の主体性が損なわれている点であった。そこでは、管理組合のあり方も問題視された。西竹の里タウンスハウスでは、築40年以上になるのに、理事はいまだに輪番制で毎年交代して継続性に欠ける。しかし、修繕委員会が継続性をもって運営されているので、大規模修繕など建物管理は問題なく進んでいるとの報告があった。



洛南地区集会
3月19日 朝日プラザ宇治集会所
5マンション・9名が参加

規約改正し

常任理事制を導入

洛南地区集会

同じく3月19日には、洛南地区集会（伏見区、宇治市、城陽市、大阪府）が朝日プラザ宇治集会所で開かれ、5マンション・9名が参加した。まず、エイジングコート淀城公園からは、電気料金の値上げに対して、関西電力以外の業者と契約して対応したとの報告があった。また、ファミリー伏見からは、管理会社が委託料の値上げを言ってきたが、清掃員の削減や清掃時間の短縮などの提案をして対応しているとの報告があった。

同細則の改正、長期修繕計画の見直しも承認されたとの報告があった。

非居住区分所有者の多い管理組合の問題

上京・北・左京地区集会

3月26日には、上京・北・左京地区集会が、シャトー銀閣で開かれ、6マンション・1パートナ企業から12名が参加した。最近、管対協に入会した小山マンションからは、全戸27戸のうち、居住している区分所有者は5名しかない。それで、規約改正を行ない、非居住の区分所有者であっても役員になれるようにした。そして、理事会が機能するようにするため、副理事長は非居住の区分所有者から選ぶようにした、この報告があった。

次にシャトー銀閣では、

自治会という名称であるが、それが区分所有法3条に定める区分所有者の団体となっている。総戸数45戸、区分所有者数は39人、このうち居住する区分所有者20名、近隣に居住する区分所有者が6名程度、他の区分所有者は東京など遠方に居住する。現在、理事会とは別に長寿命化委員会という専門委員会を設けて、現状維持、ヴィンテージ化（古くても価値あるマンション）、建替えの3つについて検討している。シャルム大津では、推薦制と輪番制を併用。高齢化が進行しているが、ヴィンテージ化をすすめている。山



滋賀地区集会
3月26日 ハイピア京町集会所
11マンション・16名が参加

最後に滋賀地区集会も3月26日に大津市のハイピア京町で開かれ、11マンション・16名が参加した。テーマは年度代わりあたり、新任役員の出選についてであった。膳所ハイイツは、築44年・340戸のマンションだが、高齢化が進んでいる。いつぼう、若い人は、なかなか役員を引き受けてくれないし、高齢者は体調を理由に断る人が多い。非居住の区分所有者は2割、空室は20戸ほどある。

将来計画の検討

滋賀地区集会

現在の体制では理事長に負担が集中している。できるだけ、多くの人が分担して自治会の仕事を担うようにしたいとのこと。そのため、非居住の区分所有者でも役員になれるよう規約の改正を考えている。京都一乗寺コーポラスからは、管理会社が委託料の大幅値上げを通告してきたことが報告された。

高齢化の進行と

新しい会員マンション

科南団地からは、自主管理ですべてやってきたが、2020年度から規約改正して常任理事制に。最近、自主管理で行なっている管理組合業務内容の一覧表が配布されて説明された。以上が3月に実施された各地区集会の様子だ。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

第44回 管対協定期総会

■日時：2023年6月18日（日）
・総会・・・13:30～15:30
・記念講演・・・15:40～17:00
講師：西澤 英和 氏（関西大学名誉教授）
テーマ：管対協の耐震改修工事

■会場：京都市国際交流会館 特別会議室（2階）
京都市左京区栗田口鳥居町2-1
☎ 075-752-3010

【アクセス】
◎地下鉄東西線「蹴上駅」下車徒歩6分
◎市バス5系統・100系統
「岡崎公園 美術館・平安神宮前」下車徒歩10分

新しい会員マンション

- コテイ横木
戸数：48戸
竣工年：1987年
所在地：滋賀県大津市横木1丁目11-3
- クオレ桂川
戸数：19戸
竣工年：1996年
所在地：京都市西京区桂上野東町80番地
- イニシア京都一乗寺
戸数：77戸
竣工年：2009年
所在地：京都市左京区一乗寺37-1
- リバー又桂
戸数：18戸
竣工年：1995年
所在地：京都市西京区桂徳大寺北町47
- ヴァイラ岡崎
戸数：63戸
竣工年：1970年
所在地：京都市左京区岡崎天王町61-1

崎天王町61-1



■リバー又桂
戸数：18戸
竣工年：1995年
所在地：京都市西京区桂徳大寺北町47



■イニシア京都一乗寺
戸数：77戸
竣工年：2009年
所在地：京都市左京区一乗寺37-1



■クオレ桂川
戸数：19戸
竣工年：1996年
所在地：京都市西京区桂上野東町80番地

科南団地からは、自主管理ですべてやってきたが、2020年度から規約改正して常任理事制に。最近、自主管理で行なっている管理組合業務内容の一覧表が配布されて説明された。以上が3月に実施された各地区集会の様子だ。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会
第44回 管対協定期総会
■日時：2023年6月18日（日）
・総会・・・13:30～15:30
・記念講演・・・15:40～17:00
講師：西澤 英和 氏（関西大学名誉教授）
テーマ：管対協の耐震改修工事
■会場：京都市国際交流会館 特別会議室（2階）
京都市左京区栗田口鳥居町2-1
☎ 075-752-3010
【アクセス】
◎地下鉄東西線「蹴上駅」下車徒歩6分
◎市バス5系統・100系統
「岡崎公園 美術館・平安神宮前」下車徒歩10分

マンションライフ115号をお届けします。編集を担当する谷垣の長期療養やコロナ禍もあり、前号から2年半の間、発行できなかったことを深くお詫び申し上げます。まことに申し訳ございませんでした。コロナ禍が下火になると共に、管対協の活動も徐々に、元に戻りつつありますが、活動が再開されるにつれ、この間の、管対協会員マンションの「二つの老い」の進行ぶりに驚きを禁じ得ません。しかし、一方でそれに対して着実に対応を進める管理組合も確実に増えています。その様子を含号でどうぞ！

編集後記

マンション大規模修繕は、**建装工業**へおまかせください。

建装工業株式会社 関西支店
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52 TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp
●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東第一・関東第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田