



管対協 地区集会のご案内

主催・NPO法人京滋マンション管理対策協議会

新年度が始まり各管理組合はどのような活動に取り組めますか？

◆国の政策でマンションの差別化・選別化がすすめられる状況が始まった。

マンション管理適正化法に基づいて、昨年4月から始まった管理計画認定制度。管対協管内では、昨年9月から京都市が、同じく11月から滋賀県守山市が受付を開始しました。この施策は、マンションの管理状況を、各地方自治体が判断し、その結果を不動産市場に反映させようとするものです。簡単にいえば、管理の良いマンションは、資産価値が上がり、管理の悪いマンションは資産価値が下がるというマンション差別化の政策です。管対協に加盟しているような管理の良いマンションにとっては、さほど影響はありませんが、高経年で管理組合が機能していないようなマンションでは、大きな影響を受ける可能性があります。

なぜ、国がこのような政策をとってきたかという理由を考えると、最大の問題は、国が定期的実施しているマンション総合調査結果などから、管理の良くない高経年マンションが増えている、というところに原因があります。さらに、我が国の人口が減少して、今後ますます空き家が増える状況となっています。そのような状況にもかかわらず、新築マンションは相変わらずどんどん建設されています。このような状況において、管理の良くない高経年マンションがターゲットにされて資産価値を低下させ、売れなくしたうえで、解体にもっていかうというストーリーのようです。

◆高経年マンションの課題を確実に解決できる管理組合体制の構築を！

このような現状のマンション政策の意図を、しっかり認識し、自分たちのマンションがそうならないように、しっかりと管理を進めていかなければなりません。

4月から新年度がスタートした管理組合が多いと思います。会員各管理組合でも居住者の高齢化で、役員選出も難しい状況を抱えていると思いますが、今後の高経年マンションが抱える問題を考えると、常任理事制など、継続的に難しい課題に対応していける体制の構築が急がれます。早急にそのような管理組合体制を整えないと、時期を失ってしまうと、後からでは手を付けられなくなるおそれがあります。

	日時	会場	テーマ
山科・醍醐地区集会	5月21日(日) 10:00~12:00	山科AB棟住宅	理事会運営 新年度理事会運営Q&A
洛西地区集会	5月21日(日) 10:00~12:00	タウン花みずき	①各管理組合の近況報告 ②新年度の管理組合体制と活動計画について
洛南地区集会	5月21日(日) 14:00~16:00	ユニ宇治川マンション5号館	①各管理組合近況報告 ②総会の報告と今年度の取り組みについて
合同地区集会	5月27日(土) 10:00~12:00	ルミエール西京極	管理会社と委託管理について
上京・北・左京地区集会	5月28日(日) 14:00~16:00	チサンマンションー乗寺	①各管理組合の近況報告 ②新年度の管理組合体制と活動計画について
滋賀地区集会	5月28日(日) 14:00~16:00	守山アーバンライフ	戸車交換による、サッシ交換時期の延長について

申込み・問い合わせ 別紙の「参加申込書」を管対協事務局までFAXをしていただくか、電話でお申し込みください。また、管対協HP (<https://kantaikyo.org>) トップページの右上の青いボタン「お問い合わせは」からのメール申込みも受付けています。



NPO法人 京滋マンション管理対策協議会 (略称・管対協)

〒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

TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202

対象地区
以外から
の参加も
大歓迎!!

山科・醍醐地区集会

と き：5月21日（日）10：00～12：00

ところ：山科AB棟住宅 集会所

（京都市山科区西野阿芸沢町 1-12）

テーマ：『理事会運営』新年度役員理事会運営 Q&A



前回の地区集会 於・山科南団地

新年度役員へのアドバイスと前回未審議事項等の意見交換を予定しています。他地区の管理組合の活動情報もお聞きしたいので、他地区からの参加もお待ちしています。

管対協幹事 川内美智夫（山科ハイツ）
// 脇田 肇（山科音羽マンション）
管対協監査役 大場伸彦（山科AB棟住宅）

●交通機関

- ・地下鉄東西線 / 東野駅 ③番出口より徒歩 12 分
- ・JR 東海道・山陽本線 / 山科駅 徒歩 20 分
- ・京阪京津線 / 京阪山科駅 徒歩 20 分
- ・京阪バス / 西野山階町 29C 徒歩5分



洛西地区集会

（京都市西京区・長岡京市・向日市・大山崎町）

と き：5月21日（日）10：00～12：00

ところ：タウン花みずき 集会所

（京都市西京区大枝北福西町 4-1-4）

テーマ：①各管理組合の近況報告
②新年度の管理組合体制と活動計画について

4月から新年度がスタートし、各管理組合とも新役員が選出されているところが多いと思います。居住者の高齢化が進むマンションが多い中で、高経年マンションでは大規模修繕、設備改修、耐震改修、サッシ改修など同じ程度の資金を要する事業を抱えています。これらを計画的に確実に実施していくためには、十分に計画的な管理を実行していかなくてはなりません。

次回地区集会では、このような課題について、各管理組合がどのように取り組んでいるのかについて、話し合いたいと思います。

管対協幹事 谷垣千秋（ユニ宇治マンション）

●交通機関

- ・市バス/阪急「桂駅」の西口バスターミナル「3番のりば」から西3または、西8に乗車し、「北福西町」（所要時間 13 分）で下車、徒歩5分
「西口バスターミナル」発車時刻 西3 9：18 西8 9：35



前回の地区集会 於：管対協・MCKセミナーム



洛南地区集会

(京都市伏見区・京田辺市・宇治市・城陽市・大阪府)

と き：5月21日(日) 14:00～16:00

ところ：ユニ宇治川マンション5号館 集会室

(京都府宇治市木幡熊小路38-9)

テーマ：①各管理組合近況報告

②総会の報告と今年度の取り組みについて

役員選出方法について常任理事制、輪番理事をどのようにして決めているか？意見交換をしたいと思います。管理会社の管理委託料の値上げが起きているが、どのようにされているのか？公共料金(電気代、水道代等)の値上げ対応や今後どのようにして管理費の増加を抑えていくのか各組合の対応について意見交換をしたいと思います。

管対協幹事 木村敏雄(朝日プラザ宇治)
 // 谷垣千秋(ユニ宇治マンション)
 // 林 善美(ユニ宇治川マンション5号館)
 管対協監査役 堀内元弘(ファミリー伏見)

●交通機関

- ・京阪宇治線／「木幡駅」徒歩5分
- ・JR奈良線／「木幡駅」徒歩8分



前回の地区集会 於・朝日プラザ

ユニ宇治川マンション5号館



合同地区集会

(中京・右京・西京・下京・東山・南区)

と き：5月27日(土) 10:00～12:00 ⚠️今回は、土曜日の開催です

ところ：ルミエール西京極 会議室

(京都市右京区西京極末広町6)

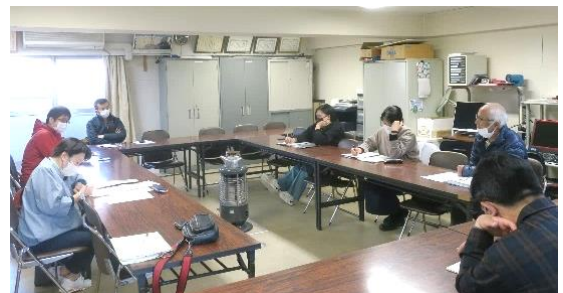
テーマ：管理会社と委託管理について

マンション管理の自立的、主体的管理運営を目指すうえで、管理会社との関係は重要です。依存関係から脱却して新たな委託の姿を考えましょう。多くのマンション管理組合の参加をお待ちしています。新任理事さんもぜひ参加ください。支障がなければ、委託契約書のコピーをご持参ください。

管対協幹事 近藤知男(ネオコーポ太秦)
 // 能登恒彦(ルミエール西京極)
 // 長谷川登美子(ネオハイツ東山)
 地区担当運営委員 山本善治(九条住宅)

●交通機関

- ・阪急京都線／西京極駅徒歩10分
- ・京阪京都交通／東側町 2・14・28A・28 すぐ
- ・市バス／東側町 特33 すぐ



前回の地区集会 於・九条住宅



上京・北・左京地区集会

と き：5月28日（日）14：00～16：00

ところ：チサンマンション一乗寺 集会室

（京都市左京区一乗寺染殿町40）

テーマ：①各管理組合の近況報告

②新年度の管理組合体制と活動計画について



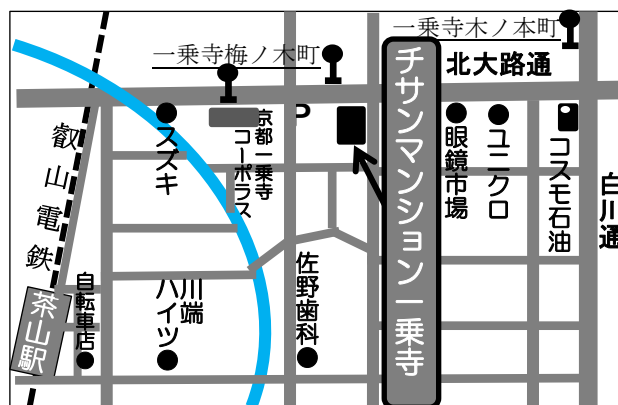
3月の地区集会では、管理組合体制について、各管理組合から報告がありました。その中で、多くの管理組合が何らかの形で、管理組合の体制を改革していることが報告されました。大きな改革は、一挙には難しくても、小さな改革を一歩ずつ進めていくやり方で、管理組合改革を進めているところが多いことがわかりました。

次回地区集会では、実際に役員交代を踏まえて、どのような取り組みが行なわれているのかについて、意見交換をしたいと思います。

管対協幹事 谷垣千秋（ユニ宇治マンション）

●交通機関

- ・叡山電鉄／茶山駅 8分
- ・市バス／一乗寺梅ノ木町 北8 すぐ
一乗寺木ノ本町 5・北8 徒歩5分



滋賀地区集会

と き：5月28日（日）14：00～16：00

ところ：守山アーバンライフ 集会室（2階）

（滋賀県守山市勝部1-16-35）

テーマ：戸車交換による、サッシ交換時期の延長について

（中西金属工業株による説明会&相談会）

1月15日の改修工事研究会では「高経年マンションのサッシ補修」を開催いたしました。戸車交換を築25年程度で行うことでサッシを長持ちさせることができます。よって、長期修繕計画および修繕積立金の支出を見直すことができます。より多くの管理組合に知っていただきたいと思い、再度、戸車交換の説明を行っていただきます。

前回、参加できなかった方、前回、セミナーに参加したが質問、相談しなかったことがある方、ぜひ、ご参加ください。また、守山アーバンライフでは、2月にお試し戸車交換をしていただいたサッシがあります。見学していただけます。どうぞ、違いを体験してください。

管対協幹事 小杉ゆき枝（守山アーバンライフ）
地区担当運営委員 大島 茂樹（シャルム大津）

●交通機関

- ・JR東海道本線／守山駅 西出口 徒歩4分。
「守山駅」には快速や新快速も停車します。



1月15日 改修工事研究会
「高経年マンションのサッシ補修」



前回の地区集会 於・ハイトピア京町

