

管対協入会のご案内

楽しい管理組合をつくろう

賢い区分所有者になろう

新しい地域コミュニティーをつくろう



NPO法人(特定非営利活動法人)

京滋マンション管理対策協議会(略称・管対協)

もくじ

発 足	2P
目 的	2P
運 営	2P

管対協に加盟すれば、こんなメリットが

① 情報紙 の発行	3P
② 相談「マンション管理相談など」	3P
③ 地区集会	3P
④ 工事見学会	3P
⑤ セミナー・懇親会・研究会・シンポジウム	4P
⑥ 行政・業者への要望など	5P
⑦ ネットワーク	5P
専門家・企業・行政との連携	5P
NPO法人マンションセンター京都との連携	5P
全国組織との連携	6P

管対協コンサルタント制度のごあんない

管対協建物コンサルタント制度	7P
◆建物コンサルタント	8P
① コンサルタント契約について	8P
② コンサルタント料の内訳と算出方法	8P
③ 業務の種別	8P
◆法律コンサルタント	9P

建物1日診断	9P
1. 建物1日診断とは	9P
2. 建物1日診断ではどんな調査をするのか?	9P
3. 診断に当たって用意していただきたい資料	10P
4. 建物1日診断制度の内容	10P
5. 建物1日診断の費用	11P
6. 診断を担当するコンサルタント	11P

管対協へのご入会について

会費	12P
管対協事務局 案内図	13P

2023年11月1日現在

1960年代より建て始められたマンションも、今や都市の中心的居住形態になりました。しかし、専有部分を除く建物と敷地は共有財産であり、その維持管理は法律で、区分所有者が共同で管理していくことを原則としています。また、そこにおける生活も一定の範囲での共同生活という側面があり、共有財産、共同管理、共同生活を円滑に進めていくことが快適なマンションライフの必須条件であることがわかります。この必須条件を整えていくために、京滋地区の各マンション管理組合が連合してできた組織が「京滋マンション管理対策協議会」です。

発 足

「わずらわされることのない快適なマンション生活を」と思って入居したマンションなのに「管理組合の役員になったら、こんなにたいへんなことが多いなんて、こんなはずでは……」と、あちこちから声が上がっていました。

そんななか、その解決にはどうしても連合組織が必要となり、1981年12月、京滋マンション管理対策協議会(以下、管対協とする)は、京都・滋賀の分譲マンション管理組合の連合会として20マンションでスタートして、今年で42年になります。

管対協と一緒にマンション生活を快適なものにしていきませんか

目 的

① 楽しい管理組合を作ろう

管理組合同士の経験と知恵を交流して、民主的な運営を促進し、各管理組合の資質の向上とマンション内のコミュニケーションの増進をめざします。

② 賢い区分所有者になろう

管理組合同士の自主的努力によって視野を広め、知識を吸収し、これからの区分所有者に要求される解決能力を、各管理組合が身につけることをめざします。

③ 新しい地域コミュニティを作ろう

必要な情報提供によって、各管理組合の活動が活発化し、居住技術が向上し、地域に貢献した良好な街づくりをめざします。

管対協は、参加組合の皆さんが担い手の団体です

運 営

管対協は、主に会費収入によって運営されています。

活動は、幹事(会員から選出)が中心となって行っています。

【2023年11月1日現在 加盟マンション110管理組合、12,132戸】



管対協に加盟すればこんなメリットが・・・



① 情報紙の発行

「マンションライフ」

会員マンションに全戸数分の部数を送付。マンション全般に係わる必要知識や会員マンションの活動紹介、国の施策などを掲載。4回/年の発行予定。

② 相談「マンション管理相談など」

事務局では常時、問合わせや相談に対応しています。情報の提供や、各方面からの情報収集をしています。また、長年にわたってマンション問題に取り組んできた「NPO法人マンションセンター京都」に所属する建築士や弁護士も、管理組合とともにそのマンションに最も適した方法を探り出し解決します。

- ① 電話相談（無料）
 - ② 来所相談（管対協事務所での相談対応・無料）
 - ③ 派遣相談（団体会員の場合のみ・無料）
 - ④ 継続相談（団体会員・契約をして長期にわたって行う相談・有料）
- 専門家の事務局派遣は 1 時間 8,000 円

③ 地区集会（隔月開催）

管対協の幹事や居住者とともにマンションの共通の問題を考え、解決するための地区集会に参加できます。6つの地区の会員マンションの集会室で、隔月に開催しています。対象地区以外からの参加も大歓迎です。



④ 工事見学会

大規模改修工事・耐震改修工事・長期修繕計画に関する知識を得るため、実際に工事を行っているマンションの見学会に参加できます。



2019年・大規模修繕工事見学会 於・エメラルドマンション膳所

2019年・耐震改修工事見学会 於・山科南団地

⑤ セミナー・懇談会・研究会・シンポジウム

マンション管理に必要な知識・技術を得るため、テーマ別に開催されるセミナー・懇親会・研修会・シンポジウムに参加できます。



2023年8月7日
「どうする？管理計画認定制度」



2023年10月7日
「第1回 管理・運営セミナー」



2023年9月21日 改修工事研究会
「高経年マンションの設備改修」



2023年1月20日「合同新年賀詞会」 共催：管対協・マンションセンター京都 於・レストラン菊水



優秀管理組合表彰

2018年より毎年開催されています「関西マンション大規模修繕シンポジウム

主催・日本経済新聞社主」に管対協が協力。

昨年、5回目の開催となる「関西マンション大規模修繕シンポジウム 2022年11月20日」では「マンション管理の一環としての大規模修繕」について管対協代表幹事・谷垣千秋が講演しています。今年は11月23日の開催。

「日経チャンネル 関西マンション大規模修繕シンポジウム」と入力して検索すると、2022年11月20日の講演動画が視聴できます。

<https://channel.nikkei.co.jp/kansaimansion2022/>

2022年11月20日(日)

■【オンラインLIVE配信】関西マンション大規模修繕シンポジウム

～住民（管理組合）主導の賢い大規模修繕を考える～
プログラム

- ・マンション管理の一環としての大規模修繕
NPO法人京滋マンション管理対策協議会 代表幹事 谷垣千秋
- ・高経年マンションは設備改修工事から～100年マンションを目指してNSリノベーション
- ・2022年 大規模修繕の最新情報
カシワバラ・コーポレーション
- ・大規模修繕工事～近年の施工事例・取り組み～
建装工業
- ・サーモコントロール断熱の特徴とメリット
関西防水管理事業協同組合

主催：日本経済新聞 大阪本社 広告コミュニケーションユニット

協賛：NSリノベーション、カシワバラ・コーポレーション、建装工業、関西防水管理事業協同組合、小野工建

協力：NPO法人京滋マンション管理対策協議会

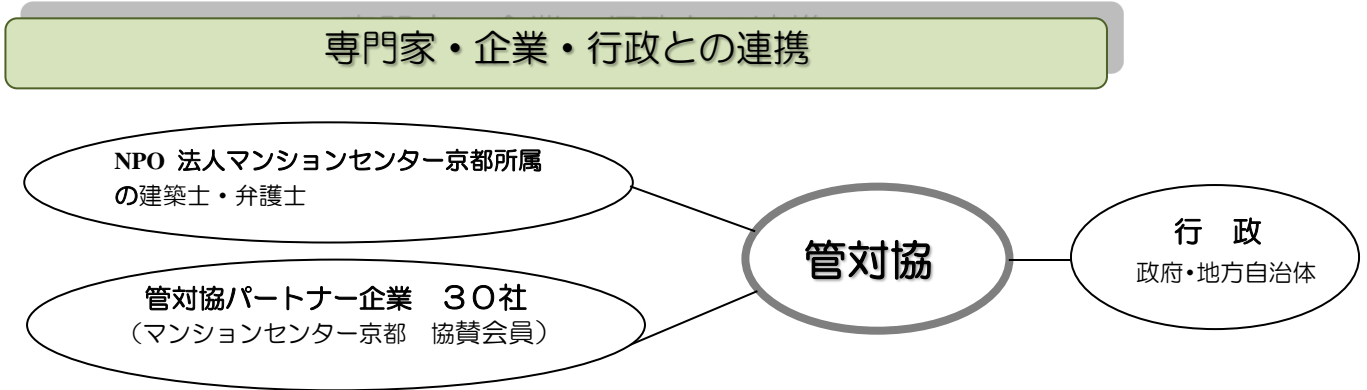


⑥ 行政・業者への要望など

管対協が入会しているNPO法人全国マンション管理組合連合会(略称・全管連)を通じて政府や管理業者、宅建業者などに要望を出すことができます。

⑦ ネットワーク

ネットワークを生かした管理組合支援活動



NPO法人マンションセンター京都との連携

管理組合・企業・行政をつなぐマンション専門の住情報センター

NPO法人マンションセンター京都

管対協は、管理組合の連合組織としての運動体であり、マンションセンター京都は、管理組合が「適正な管理」を行えるよう、様々な事業を展開していく事業体です。それぞれが京滋地区のマンション管理の両輪として活動していく組織です。

管対協の事務局業務は、NPO法人マンションセンター京都に委託しています。アマチュアである管対協と共同でマンション管理の実務にあたり、互いの特性を理想的に融合させることによって、管理組合が主人公となったマンション管理を実現しています。

■活動

- ◇管理組合サポート事業 (相談対応)
- ◇セミナー・研修会の開催 (専門家や管対協パートナー企業、管理組合を対象とした研究会など)
- ◇情報紙「マンションライフ」などを管対協とマンションセンター京都と共同で発行
- ◇建物コンサルタント ◇法律コンサルタント
- ◇その他：講師の派遣などの受託事業

京都市住宅供給公社が運営している京 ^{みやこ}安心住まいセンター開催の「すまい相談／日曜相談」「住まいスクール出張版」「京都市分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣」への講師などの派遣。

現在マンションセンター京都には、30社のパートナー企業が協賛会員として活動に協力するとともに、建築士・弁護士などの専門家をはじめマンションの居住者を含めた個人会員がマンションセンター京都を支えています。
NPO法人マンションセンター京都 事務局
〒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301号室
TEL:075-231-8233 FAX:075-231-8202
・URL <http://www.mc-kyoto.org> ・E-mail info@mc-kyoto.org

全国組織との連携

NPO法人全国マンション管理組合連合会(略称:全管連、<http://www.zenkanren.org/>)のネットワークを通して、各団体との交流・情報交換や、政府や地方自治体に対する政策提言、意見表明、要望提出等を行っています。マンションに係わる全国レベルの最新情報も入手できます。2023年9月現在の会員数は、19団体2,713管理組合・24,967戸。

NPO法人 全国マンション管理組合連合会 (19団体)

・東京都千代田区神田須田町 1-26-2 松浦ビル6階



主な活動

- ① 阪神・淡路大震災・東日本大震災・熊本地震被災マンション復興支援活動
現地調査、義捐金の募金活動
- ② 2002年の「建替え円滑化法」及び「区分所有法改正」に際しては、衆参両院の国会審議に参考人として出席し、管理組合の立場で意見を述べました。
- ③ 国交省へ「マンション標準管理規約改正案に関する意見書」提出
- ④ 国及び国の関連機関、地方自治体との連携・協力
- ⑤ 「区分所有法」や「マンション管理適正化法」に関する意見書案の作成や『全管連標準管理規約』の作成。



2023年9月19日 全管連通常総会
於・亀戸文化センター(東京都江東区)

管対協コンサルタント制度

ごあんない

管対協コンサルタント制度は団体会員のための制度です。
個人会員・賛助会員には利用できません。



管対協コンサルタント制度

管対協建物コンサルタントによる「建物コンサルタント制度」について

管対協の建物コンサルタント制度は、管理組合が管理組合自身で、建物の維持管理の主導権を取れるようになってもらうための制度です。健康な人でも、自分の体を大事にせず不摂生な生活を送っていると、治る体も治らなくなります。

どんな名医でも、自分の体を自分で治そうと思わない患者では治せません。しかし、常日頃から健康に留意し、健康的な生活を心がけている人は、薬や手術を用いず医者アドバイスの元気に過ごせ、無駄な費用も出さなくて済みます。これは、人間の体だけでなく建物も同じです。

「管対協の建物コンサルタント制度」とは、建物コンサルタントが適切なアドバイスを行い、管理組合自身で、自分のマンションを維持管理できるようにするためのシステムを培っていただく制度です。この制度の主なものは「建物1日診断」・「長期修繕計画」・「大規模改修工事」の3つです。

◆建物コンサルタント

① コンサルタント契約について

- ・コンサルタント契約は、当該管理組合とNPO法人マンションセンター京都に所属する建築士が締結します。
- ・コンサルタント料は、契約締結時と業務完了時の2回に分けて支払うものとします。

② コンサルタント料の内訳と算出方法

ア) 人件費：30,000円/人・日

イ) 経費：10,000円/人・日（直接経費＋間接経費＋技術料）

※【人・日】とは、コンサルタント1人が1日につき7時間業務をおこなったことを示します。従って、1人・日あたりのコンサルタント料は、ア)の人件費とイ)の経費を合算した額＝40,000円になります。

ウ) 人工数（にんくすう）：委託された業務に要した人員数を指します。

エ) コンサルタント料：人工数に人件費と経費を加えたものを乗じた数字になります。

（例）人工数が10人・日の場合

10人・日×40,000円＝400,000円

③ 業務の種別

建物コンサルタントには、次のような業務があります。

- | | | |
|-----------|-------|--------------------------|
| ア) 建物診断 | ----- | • 長期修繕計画を作成するために行います。 |
| | ----- | • 大規模修繕工事の準備のために行います。 |
| | ----- | • 建物の劣化度を調査するために行います。 |
| イ) 建物1日診断 | ----- | • 大規模修繕工事の前や、建物の劣化状況の概要を |

知りたいときなどに行われます。1日の現地調査と、それに基づく調査報告の作成及び劣化状況のスライド上映などが含まれます。ただしこの1日診断には設備（給排水・電気・ガス）は含まれておりません。

※「建物1日診断」8P参照

- ウ) 長期修繕計画の作成 ----- ・計画的な建物管理を実施するために必ず必要なものです。建物だけでなく設備も含めた計画が作成され、30年サイクルの修繕計画及び資金計画が提示されます。管理組合は、これによって管理費や修繕積立金の額を決めていきます。
- エ) 改修工事コンサルタント ----- ・計画修繕工事に含まれる鉄部の塗り替えや、廊下や階段室の床の改修などの準備から竣工までの調査、情報提供、助言などを行います。外壁改修や屋上防水などを、「大規模改修工事」と呼びます。これらの準備から竣工、さらに定期検査まで含めた助言などを行います。

◆法律コンサルタント

相談内容に合わせて、随時、弁護士を紹介します。

建物1日診断

1. 建物1日診断とは

「建物1日診断」は管対協の建物コンサルタント制度の一つで、皆様がお住みのマンションの状況を簡易に調査するシステムです。

建物は建設された直後から劣化しています。特に10年以上経つと色々な不具合が目だってきます。多くのマンションでは、長期修繕計画を作り、大規模改修に向けて検討される時期を迎えます。そのような時に、比較的簡単にまず建物の状況を把握し、今後の建物維持管理の方向性を見出す指針になるのが、この「建物1日診断」です。この時期には、緊急に対処すべき事柄や計画的に対処すべき事柄などを大まかに検討することが必要となります。10年目と言わず、建物の状況を出来るだけ早期からチェックしておけば、長期修繕計画を作成するときの参考としても役に立ち、後々の適切な管理につながりますのでお奨めします。この調査を踏まえて次のステップにお進みください。



新築のマンションにおいては、アフターサービス期間中の点検時に、建物1日診断を行い、不具合箇所の適切な補修を実施されるとよいでしょう。

2. 建物1日診断ではどんな調査をするの？

1日診断と言っても、1日中建物を見て歩くだけではありません。次のような順序で調査をします。

- ①調査依頼書を管対協事務局にお出し頂きましたら、管理組合のご要望日時と担当コンサルタントとの予定を打ち合わせて調査実施日時の回答をいたします。
調査時間は、おおむね半日です。
※別紙「建物1日診断申込書」にご記入のうえ、お申込み込みください。
- ②ご用意いただく資料については、調査当日にコンサルタントが必要な資料の閲覧をお願いいたしますが、事前に分譲時のパンフレットのコピーをご用意ください。
調査時にそのコピーを持って建物を回ります。
- ③調査日時が決まりましたら、多くの住民の皆さんが参加されるように呼びかけをお願いします。
- ④当日は、コンサルタントが管理組合の皆様と一緒に建物を見て回ります。これを「目視調査」と言います。コンサルタントは、建物の説明をしながら、劣化箇所の原因説明や写真撮影等を行います。管理組合の皆様は、説明を聞いて頂くのと同時に、見ただけではわからない建物の不具合箇所や日頃不安に思っていることなどをコンサルタントにお知らせください。
- ⑤建物、外構を一巡し、資料を閲覧、意見交換後、簡単な講評をコンサルタントからお話します。コンサルタントが借りてかえる資料の借用書を提示し終了します。
- ⑥「目視調査」以外に、コンクリートの中性化試験、塗膜付着強度試験を依頼される場合は、コンサルタントからメーカーへお願いをしますので、別途料金を頂くこととなります。
- ⑦目視調査を報告書にまとめます。報告会はおおむね1ヶ月以内に行います。報告会には、出来るだけ多くの方が参加できるようにお計らいください。
- ⑧報告の結果は、今後の管理組合の指針としてご活用ください。

3. 診断に当たって用意していただきたい資料

- 分譲時のパンフレットのコピー
全体の配置図・各階平面図・立面図・断面図・各住戸平面図、建築概要が書かれているパンフレット
- 管理組合同規約・使用細則
- 設計図書（意匠・構造・設備）
- 建築確認申請書（副）
- 修繕記録（なければ総会議案書）
- 大規模改修工事などの大きな工事を施工した場合は、工事仕様書

4. 建物1日診断制度の内容

- ◆調査対象
 - ①建物共用部分全般 ⇒ 屋外、外壁、バルコニー、エレベーターホール、エントランスホール、集会室、電気室、ポンプ室、機械室
 - ②外構まわり ⇒ 植栽、遊戯施設、駐車場、駐輪場、ゴミ置場
 - * 電気、ガス、給排水などの設備機器類は調査対象外です。
 - * 調査を希望される場合は、専門の建築設備士が調査にはいりますが、調査費用は別途料金になります。

- ◆調査内容
 - ①目視による調査 ⇒ 目視の結果、詳細調査の必要がある場合には説明します。
 - ＜要望を受けてメーカーに依頼する調査・・・費用は追加負担＞
 - ①塗膜付着強度試験 ⇒ 外壁塗装の既存塗膜の付着強度を引っ張り試験によって調べます。
 - ②中性化深度測定試験 ⇒ コンクリート躯体の中性化の深さを測定します。コンクリートは、本来アルカリ性を有していますが、雨や空気中の二酸化炭素などによって、アルカリ性を奪われ中性化していきます。それを防ぐために塗装や防水を行います。
- ◆調査期間
 - ①現地調査は基本的に1日で行います。
 - ②調査報告書の作成日は、調査後コンサルタントよりお知らせします。
- ◆調査報告
 - ①A4版の調査報告書を作成します。
 - ②住民説明会の開催
 - 住民の皆様を対象に説明会を開催します。この説明会では調査時に撮影したビデオや写真を使って、住民の皆様建物に現状、劣化の原因、補修の可否等についてわかりやすく説明します。

5. 建物1日診断の費用

50戸以下・・・・・・・・・・10万円

200戸未満・・・・・・・・・・15万円

200戸以上・・・・・・・・・・20万円

* 図面が保管されていない場合は、図面作成費用を別途請求します。

* 中性化深度測定試験・・・メーカー・5万円

6. 診断を担当するコンサルタント

建物診断は、管対協建物コンサルタントが担当します。

管対協建物コンサルタントは、NPO法人マンションセンター京都に登録しています。



■交通機関

地下鉄	「烏丸御池駅」下車（南改札口6番出口）、徒歩7分
市バス	<ul style="list-style-type: none"> ・「烏丸三条」下車、徒歩6分（65系統） ・「烏丸御池」下車、徒歩9分（15、51、65系統） ・「堀川三条」下車、徒歩5分（9・12・50・67・101系統） ・「新町御池」下車、徒歩5分（15系統） ・「四条西洞院」下車、徒歩9分（3・11・12・13・特13・臨13・26・32・46・50・55・101・8・11・29・91・201・203・207系統）
阪急	「烏丸駅」下車（22番出口）、徒歩10分
京阪	「三条駅」下車、地下鉄（東西線）乗換え、 「烏丸御池駅」下車（6番出口）、徒歩7分
JR	「京都駅」下車、地下鉄（烏丸線）乗換え、 地下鉄「烏丸御池駅」下車（6番出口）、徒歩7分

管対協事務局

NPO 法人(特定非営利活動法人)京滋マンション管理対策協議会

〒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

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

・URL <http://www.kantaikyo.org> ・E-mail info@kantaikyo.org