



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

◆修繕工事の発注方法は管理会社への発注でよいのか？

新年度がスタートして5ヶ月が経過しました。1年の約半分が経過して、各管理組合の活動も軌道に乗ってきた頃だと思えます。さて、そんな中、各管理組合の活動は、きちんと原則的に行われているのでしょうか？最近、気になるのは、大規模修繕も含めて、様々な修繕工事を工事会社に発注するのではなく、管理会社に発注する管理組合が増えていることです。

しばらく前までは、修繕工事は直接、工事会社に発注する管理組合が多かったのですが、最近、管理会社に発注する管理組合が増えています。発注する工事会社の情報が少ないのか、理由はわかりませんが、なぜか、管理会社に発注する管理組合が増えています。当たり前ですが、管理会社は工事は行いません。実際に工事を行なう業者に投げるだけです。そして工事費の2～3割を口銭として工事費に上乘せするのです。たとえば、1000万円の工事であれば、200万～300万円です。

このように管理会社に依存する管理組合は、無駄な支出がドンドン増えていき、結果的に管理組合財政を苦しめていきます。

管理組合が、発注する事業は、すべて直接業務を行なう業者から相見積をとって、その中から選んだ業者に直接発注するようにしなければなりません。

地区	日時	会場	テーマ
洛南地区集会	9月15日(日) 14:00～16:00	ファミリー伏見	管理会社任せにならないようにするための組合運営について
洛西地区集会	9月15日(日) 14:00～16:00	ハイム長岡団地	① 各管理組合近況報告 ② 管理会社を通さない管理組合事業の発注方法について
合同地区集会	9月21日(土) 10:00～12:00	九条住宅	委託管理について その他
上・北・左京地区集会	9月22日(日) 14:00～16:00	コープ鴨川A棟	① 各管理組合近況報告 ② 管理組合事業の発注方法について
山科・醍醐地区集会	9月22日(日) 10:00～12:00	山科南団地	理事会運営 副題＝新年度理事会運営について
滋賀地区集会	9月28日(土) 14:00～16:00	シャルム大津	〈座談会PART2〉管理組合の近況報告

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!!

洛南地区集会

(京都市伏見区・京田辺市・宇治市・城陽市・枚方市)

と き：9月15日(日) 14:00～16:00

ところ：ファミリー伏見 集会所(2階)

(京都市伏見区深草出羽屋敷町23)

テーマ：管理会社任せにならないようにするための組合運営について

国は管理組合が弱体している管理組合に対し外部管理方式(第三者管理方式)を推し進めています。管理組合の理事長に管理会社の関係者になった場合には組合運営は完全に管理会社任せになります。一般的な修繕工事や大規模修繕工事が管理会社の思うがままになってしまい、管理費や修繕積立金の値上げにつながっていきます。そのような状況にならないためにも管理組合の自立が大切です。

各管理組合の現状と将来についてどのような考えをお持ちか意見の交換をしたいと思います。

多数の参加をお待ちしています。

管対協幹事 木村敏雄(朝日プラザ宇治)
 // 林 善美(ユニ宇治川マンション5号館)

●交通機関

- ・近鉄京都線「伏見駅」下車徒歩4分
- ・京阪本線「墨染駅」下車徒歩9分

前回の地区集会 於：朝日プラザ宇治



朝日プラザ宇治で備えられていた防災機器

発電機(燃料・カセットガス)・発光機



洛西地区集会

(京都市西京区・長岡京市・向日市・乙訓郡)

と き：9月15日(日) 14:00～16:00

ところ：ハイム長岡団地 集会室(A棟106)

(京都府長岡京市開田4-6)

テーマ：①各管理組合近況報告
 ②管理会社を通さない管理組合事業の発注方法について



前回の地区集会 於：タウン花みずき

修繕工事やその他の業務を、管理組合が発注する時、どのように発注先業者を決めているのか?例えば電気設備改修工事などを、管理会社に発注している場合がある。しかし、管理会社は電気設備改修工事を行なう技術や設備を有していないので、電気設備業者に丸投げすることになる。結局、管理会社は工事料をピンハネしているだけである。このような管理会社依存の管理から脱却する方法を議論しましょう。

管対協幹事 谷垣千秋(ユニ宇治マンション)

●交通機関

- 阪急「長岡天神駅」下車、徒歩5分
- JR「長岡京駅」下車、徒歩8分



合同地区集会

(京都市中京区・右京区・下京区・東山区・南区)

と き：9月21日(土) 10:00～12:00

ところ：九条住宅 集会室

(京都市南区西九条南田町4)

テーマ：委託管理、その他

暑い日が続いていますがいかがお過ごしでしょうか。外部委託方式が大きな問題になっていますが、改めて管理会社との関係を考えて行きたいと思います。主体的、自立的な管理をどう確立して行くかを委託管理の側面から議論しましょう。多くの皆さんの参加をお待ちしています。できれば委託管理契約書をご持参下さい。

管対協幹事 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

- ・近鉄京都線「東寺駅」下車、徒歩8分
- ・市バス・「南区総合庁舎前」よりすぐ(16・19・42)
- ・「東寺南門前」下車、徒歩5分(18・19・42・78・202・208系統)



前回の地区集会
於・ルミエール西京極



上京・北・左京地区集会

と き：9月22日(日) 14:00～16:00

ところ：コープ鴨川A棟 集会室

(京都市左京区聖護院蓮華蔵町46)

テーマ：①各管理組合近況報告
②管理組合事業の発注方法について

管理組合が発注する時、どのように発注先業者を決めているのか？例えば電気設備改修工事などを、管理会社に発注している場合がある。しかし、管理会社は電気設備改修工事を行なう技術や設備を有していないので、電気設備業者に丸投げすることになる。結局、管理会社は工事料をピンハネしているだけである。このような管理会社依存の管理から脱却する方法を議論しましょう

管対協幹事 谷垣千秋(ユニ宇治マンション)
// 岩根 浩(京都一乗寺コーポラス)

●交通機関

- ・京阪鴨東線「神宮丸太町駅」下車、徒歩6分
- ・市バス：「丸太町京阪前」下車、徒歩6分(202・204・65・93系統)



前回の地区集会 於・京都一乗寺コーポラス



山科・醍醐地区集会

(京都市山科区・伏見区醍醐)

と き：9月22日(日) 10:00~12:00

ところ：山科南団地 第一集会所

(京都市山科区西野離宮町 2-1)

テーマ：『理事会運営』 副題＝新年度理事会運営について



前回の地区集会 於・山科ハイツ

今回は、新年度始動した理事会活動の途中経過や、マンションと地域支援団体との関わり、高経年マンション問題点、総会申し送り懸案事項、長期展望(未来ビジョン)等々を話し合っ「へえそうだったのか!」の情報交換を予定しています。山科・醍醐地区の会員マンションだけでなく、他地区の会員の方の参加もお待ちしております。

管対協幹事 川内美智夫(山科ハイツ)
// 若林義博(山科南団地)
// 脇田 肇(山科音羽マンション)
管対協監査役 大場伸彦(山科A B棟住宅)

●交通機関

- ・地下鉄東西線「東野駅」下車、③番出口より徒歩9分
- ・京阪バス「西野山階町」(29C)下車、徒歩5分
- ・「JR山科駅」「京阪山科駅」下車、徒歩20分



滋賀地区集会

と き：9月28日(土) 14:00~16:00

ところ：シャルム大津 集会室 (滋賀県大津市蓮池町 14-30)

テーマ：〈座談会〉管理組合の近況報告

管理組合活動、マンション内のことを、お話ししましょう。

管対協幹事 小杉ゆき枝(守山アーバンライフ)
管対協監査役 大島 茂樹(シャルム大津)



前回の地区集会
於・膳所ハイツ



●交通機関

- ・JR湖西線「唐崎駅」下車、徒歩5分、
- ・京阪石山坂本線「滋賀里駅」下車、徒歩12分