

5月21日(木) 第152回改修工事研究会



日時：5月21日(木) 18:30~20:30

会場：管対協・MCK セミナールーム(京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84三洋六角ビル3階)

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

テーマ：マンションの給排水設備改修工事

講師：①吉岡純平氏((株)影近メンテ)

②岩田憲幸氏((株)西日本洗管サービス)

給排水設備の改修時期に入った

多くの管対協会員マンション

100マンションあまりある管対協の会員マンションは、築30年超が全体の80%、築40年超が60%、築50年超が34%となっています。多くの会員マンションが、2回目の大規模修繕を終了させているのが現状です。それらは、また給排水設備改修の適齢期を迎えています。給排水設備工事は住戸内への立ち入り作業なども必要となり、住民への周知徹底や協力が求められ、管理組合の力量が大きく問われる工事です。

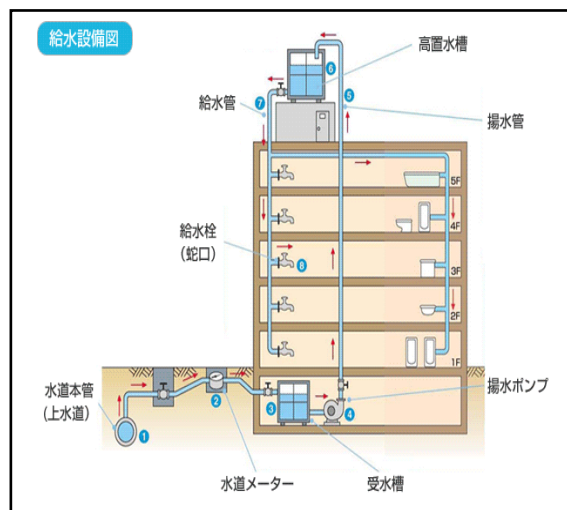
石油危機がもたらす修繕工事費用や建物管理費用の高騰

いっぽう、アメリカのイラン侵攻によってもたらされた石油危機は、石油の多様な用途も相まってガソリンばかりではなく、多くの日用品にも影響を与えています。また、我々マンション管理組合にとっては、修繕工事を始めとして建物管理に関連して多くの値上げが伝えられています。

今回の石油危機は、過去の経験したことないような問題をはらんでいます。これまでなら、米ソというような形で東西に分かれていた世界の国々も、今回ばかりはアメリカと行動を共にする国は、イスラエル以外どこもありません。やはり世界中の国が、このような理不尽な戦争に反対していることを示しています。

石油危機終了後安定期を選んで改修工事を!

いずれにしても、今回のアメリカのような理不尽な戦争に対して、世界の国々は、強くNOを突きつけているといえます。当面このような不安定な情勢が続くことになるとは思いますが、管理組合としては、このような時期にはできるだけ出費を抑えて経済が沈静化するのを待つのが賢明だと思われます。したがって、今回の改修研も、今すぐ設備改修工事を検討するというのではなく、しばらく時期を待って適当な時期に備えるという目的で聴取していただきたいと思ひます。



管対協三役が京都市住宅政策課に対し京都マンション管理評価機構の問題で抗議

去る1月16日、管対協三役(代表、副代表)事務局の合計5名が、マンション政策を担当する住宅政策課を訪れ、質問状を提出し、住宅政策課長と協議を行いました。これは、不動産業者等で構成する「京都マンション管理評価機構」が、昨年、市内の分譲マンション管理組合に対して、管理情報に関する調査協力の要請文を送付しており、京都市住宅政策課から京都マンション管理評価機構が管対協に挨拶に行きたいと言っているの、同行したい旨の連絡がありました。管対協では、マンションの売買で利益を得ている者が行なう調査を行政が支援するのはおかしいということで、訪問を断りました。しかし、京都市は、評価機構への協力を止めなかったため、三役が市役所に質問状を持参し、抗議に出向くことになったのです。

4月18日(土) 2026年度第1回 管対協 管理・運営セミナー ～ マンション関係法の改正について ～

日 時：4月18日(土) 14:00～16:00
 会 場：管対協・MCK セミナールーム
 主 催：NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
 講 師：谷垣千秋事務局長
 参加者：48名



管理組合活動活性化が目的・・・区分所有法などの改正

今回の改正は、管理と建替えを円滑に行うために決議要件を緩和し、更に所在不明者への対応、大規模修繕の定足数変更など約20年ぶりと言われる大幅な変更となっている。

各管理組合においても早急に管理規約の変更を行う必要がある。

最大の特徴は特別決議要件の緩和

国交省は、当初、標準管理規約を作成した時期には、盛んにマンション管理は、管理組合が主体となって住民自治を実践することを協調していた。しかし、管理組合による住民自治はひろがらず、実態は、管理業者管理者方式が横行する現状となっている。このような管理会社による管理者方式の横行により、管理不良マンションの増加も指摘されるようになっていった。こうした管理組合による管理が進展しないことと、高経年化に伴う建物劣化の進行が相まって、管理の危機が進行する事態となっていた。今回の改正は、このような背景を踏まえて実施された。その主なものは次のような内容である。

決議内容	決議要件	定足数
①普通決議	出席者の過半数	なし
②共用部分の変更	出席者の4分の3以上	過半数
③規約の設定・変更・廃止	出席者の4分の3以上	過半数
④管理組合法人の設立・解散	出席者の4分の3以上	過半数
⑤義務違反者に対する専有部分の使用禁止	出席者の4分の3以上	過半数
⑥管理組合法人による区分所有権取得の決議 専有部分の競売請求	出席者の4分の3以上	過半数



50名近くが参加し、熱心に聴講した



参加者からは活発な質問が飛び交った

3 月 地 区 集 会 の 報 告

1. 合同地区集会（中京・右京・下京・東山・南） ・日時：3月14日（土）10～12時半

- ・会場：四条グランドハイツ ・参加者：9マンション14名・非会員1名 計15名
- ・テーマ：①重要事項の見直し検討 ②各マンションが抱える課題
- ・内容：エレベータの点検をメーカー系から独立系の会社に変え、点検費用がかなり安くなった。EV 保守契約の内容も確認する必要がある。今年、大規模修繕を前に修繕積立金の値上げも予定している。管理会社が委託費の値上げを提案してきたので、年2回の定期清掃を1回に減らし見直した。管理会社への不信任の問題等々の幅広い話題となった。

2. 滋賀地区集会（大津市・栗東市） ・日時：3月15日（日）10～12時

- ・会場：ロータリーマンション西大津Ⅱ番館 ・参加者：6マンション7名・パートナー企業1名 計8名
- ・テーマ：管理会社との付き合い方
- ・内容：来年、大規模修繕を予定しており、修繕積立金、駐車場代の値上げが承認された。今年、大規模修繕工事を予定、5社の工事業者に見積依頼した。委託管理だが、会計業務は管理組合で担当している。最近、管理会社の関与が顕著になってきており、このままでは、管理会社が主導してしまう懸念がある

3. 上京・北・左京地区集会（上京区・北区・左京区） ・日時：3月15日（日）14～16時

- ・会場：シャトー銀閣 ・参加者：10マンション・16名 ・テーマ：大規模改修工事について
- ・内容：シャトー銀閣からは、先月、大規模修繕（外壁・バルコニーの防水・鉄部）が竣工した。他のマンションでは、現在、長期修繕計画を作成していて、4年後に大規模を予定。理事会と修繕委員会ともめていて、話が進んでいないので、うまくいっているマンションを参考にさせていただきたいので参加した。今年、サッシと玄関ドアの更新工事を予定。

4. 洛西地区集会（西京区・長岡京市・向日市・乙訓郡） ・日時：3月22日（日）10～12時

- ・会場：ハイム長岡団地 ・参加者：6マンション6名・パートナー企業3名 計9名
- ・テーマ：役員の成りて不足
- ・内容：自主管理で輪番理事（高齢者の免除規程あり）、会計は1回/月専門家にみてもらっている。常任理事と輪番理事で、自治会との合同会議も開催して情報交換できている。理事の半数以上は80歳越えているが、なんとかまわっている。

5. 洛南地区集会（伏見区・京田辺市・宇治市・城陽市・大阪府） ・日時3月29日（日）14～16時

- ・会場：朝日プラザ宇治 ・参加者：11マンション・15名・パートナー企業2名 計17名
- ・テーマ：管理組合の運営と大規模修繕工事
- ・内容：朝日プラザ宇治からは、管理組合で作成した「長期修繕計画」がスライドで説明され配布された。今回は他地区からの参加がたいへん多く、管理組合の運営も多岐に渡り、活発な意見交換がなされた。管理会社任せになっているので、何とか管理組合が力を付けていきたい等の意見も。

6. 山科・醍醐地区集会（山科区・伏見区醍醐） ・日時：3月29日（日）10～12時

- ・会場：山科 AB 棟住宅 ・参加者：7マンション9名・パートナー企業1名 計10名
- ・テーマ：役員の成りて不足
- ・内容：3マンションが常任理事制を採用。一つは任期最長5年、2年を経ると再任も可。常任理事のなり手が少なく苦勞しているというマンションも。輪番制だが、再任をさまたげないので、継続性は担保できている。

5 月 の 各 地 区 集 会 の 案 内 （4月に案内送付済）

地 区	日 時	会 場	テ ー マ
合同地区集会	5月16日（土） 10：00～12：00	四条グランドハイツ	①各マンションの法改正への取り組み ② シャルム大津より報告
洛西地区集会	5月23日（土） 10：00～12：00	イトーピア向日マンション	マンション関係法改正と管理規約の見直し
上・北・左京地区集会	5月24日（日） 14：00～16：00	シャトー銀閣	①各マンションの近況 ②総会の報告と新年度の取り組み ③各管理組合の課題について
洛南地区集会	5月24日（日） 14：00～16：00	ユニライフ宇治	マンション関係法改正と管理規約の見直しについて
山科・醍醐地区集会 + 滋賀地区集会	5月31日（日） 10：00～12：00	山科南団地	マンション関係法改正と管理規約の見直し