



管対協通信

No. 195号

2026/8/16

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！

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

http : //www.kantaikyo.org mail : info@kantaikyo.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

TEL:075-231-8182

FAX:075-231-8202

..... 第47回管対協定期総会

区分所有者主体の管理を！

～ 今年度活動方針決まる ～

2026年6月21日(日)京都市際国際交流会館に於て、第47回管対協定期総会が開催された。出席者数は41名(31マンション)。まず、川内代表幹事の挨拶では、今年の総会は、1981年12月に管対協が創設されて、45周年となる記念すべき総会です。昨年の区分所有法改正などへの対応や、NPO法の改正に伴う定款の再申請など管対協、管理組合を取り巻く環境整備が重要な節目を迎えている。建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」



＜第45期幹事会メンバー＞

代表幹事 川内美智夫（山科ハイツ）

副代表幹事 長谷川登美子（ネオハイツ東山）

11 若林義博（山科南団地）

幹事兼事務局長 谷垣千秋（ユニ宇治マンション）

幹 事 飯田 昭（イトーピア向日マンション）

11 大島茂樹（シャルム大津）

11 大場伸彦（山科AB棟住宅）

11 長田正敏（四条グランドハイツ）

11 松井京子（八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート）

11 粂井幸歳（グラン・フェルティくずはサンクコート）

監査役 脇田 肇（山科音羽マンション）



管理組合役員回覧用押印欄

[illegible]

に伴う建築資材の高騰など厳しさが増す中、区分所有者主体の管理を守り、透明性と専門性を高める取り組みを本年度も進めてまいります。外部管理者方式には反対の姿勢を貫きます。

第1号議案 2025年度事業報告

第2号議案 2025年度会計収支報告

第3号議案 2025年度監査報告

第4号議案 定款変更案

定款変更案については、質疑応答から、今回の改定案には「正会員の定義」「複数人会員の表決権の扱い(表決権の整理)」「収益・収入の用語定義」などいくつかの課題も確認されましたが、現行の古い定款のままでは今後の活動に支障が出るため、今回の総会では一旦この定款改定案を承認していただき、残された課題については、今期中に幹事会で再度詳細を詰め、来年度に改めて定款の見直しを行う方針とするとして承認されました。

第5号議案 2026年度役員選任

第6号議案 2026年度活動方針案及び事業計画案

- 1.引き続き、管理組合運営において、常任理事制の推進を重点的に進める。
- 2.旧耐震基準のマンションの耐震改修工事の推進。
- 3.防災活動や高齢者問題を中心としたコミュニティサークル活動への取り組み
- 4.「管対協マンション会計ソフト」や「居住者管理台帳ソフト」活用促進
- 5.会員間の交流・情報発言・組織活動の推進
- 6.管理組合財政改善への取り組み
- 7.管対協創立 45 周年記念事業として記念講演会や式典・パーティーの開催。「45 周年記念誌」の発行、また行政との意見交換会の継続・関連団体とのネットワーク強化。
- 8、2号議案会計報告にありました仮払金の原因と損金処理については、損金で処理をすることで解決を図りたいと思います。

第7号議案 2026年度会計収支予算案

第1～7号議案は拍手多数をもって承認されました。

出席者の皆様からは、多くのご質問や貴重なご意見等をいただきましてありがとうございました。

新しい会員マンション

■ クレステージ桃山

戸 数・106戸

竣工年・2003年

所在地・京都市伏見区桃山町山ノ下 62 番地 2



■ ライオンズマンション北山通

戸 数・37戸

竣工年・1995年

所在地・京都市北区紫竹西南町 70



第152回改修工事研究会の報告

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

設備の改修工事がメインの会社である。設備の診断や室内のリフォーム工事も受けている。給水管や排水管の種類や特徴、対応年数について説明。水道管の老朽化の事例紹介。露出配管の事例紹介。排水管の鉄管のサビ。鋳鉄管、漏水すると修理は非常に困難。塩ビの排水管は30～40年長持ちするが、排水管が伸縮することによって亀裂が起きる。熱湯も流すからだ。改善には伸縮継ぎ手の取付けをする。排水管の全更新に比べて、費用は3分の1に費用は抑えて工期も短縮。排水桝・排水管の劣化は、汚物等により閉塞状態に。受水槽と高架水槽の劣化について、地震による損壊、受水槽のさびや接合部の劣化。貯水槽水道方式と直結給水方式のメリットとデメリットは次の通り。



	貯水槽水道方式	直結給水方式
メリット	- 災害時に断水になっても、しばらくは受水槽や高架水槽の水が使える - 初期設備費用が比較的安価	- 常に安全で衛生的な水が使用できる - 維持管理の省力化 敷地を有効利用できる - ポンプの消費電力を節減できる
デメリット	- 受水槽設置の場所が必要 - 停電時には、給水できない場合がある - 水槽や水質、ポンプの維持管理が必要	- 断水時には、給水できない - 貯水槽水道方式に比べ、初期設備費用が高額になる場合が多い

講 師：② 岩田憲幸氏（株）西日本洗管サービス

給水管・排水管・給湯管の更生工事をやっている会社である。マンション管理組合が対象。更生工事では、給水管・給湯管ではライニング工法。排水管ではブラボライナー工法がある。高経年マンションの給水管と排水管、給湯管の劣化の現状を紹介。更新と更生のメリットとデメリットは次の通り。

	更 新 工 事	更 生 工 事
品質	新築マンションでも採用されている配管（樹脂管やポリブデン管など）に入れ替えるので安心。耐用年数：40年以上	配管の内面が被覆されるので、新品の配管と同等。外面は既存が経年劣化している場合はそのまま劣化が進行。耐用年数：約40年
金額		更新工事の2/3～1/2といわれている。総戸数が多いほど、差額が大きい
工期	既存の配管を入れ替える際に床・天井のハツリが発生。また専有部分内に配管がある場合には壁の解体復旧、それに伴う内装工事が発生するので、工期は長くなる	建物全体としては更新工事の半分程度とされています。お住いの方にとっては、最小で2日間の使用制限で工事が完了



7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：7月25日（土）10～12時
 - ・会場：鳥羽街道団地 ・参加者：計20名
（13マンション19名、パートナー企業2名 計21名）
 - ・テーマ：マンションの保険・講師：鮫島一久（有エス・ティ・アイ）
- 各保険会社の保険の特徴について説明。保険が高くなっているのに、個人賠償保険を外すマンションが増えているが、伴うリスクもある。保険会社がやたら保険を使えと言ってくる。保険を請求しすぎると、次の更新時に保険料が高くなる恐れがある。



2. 滋賀地区集会（大津市・栗東市）

- ・日時：7月18日（土）14～16時
- ・会場：グランドメゾン仰木の里・参加者：8マンション10名
- ・テーマ：来期の事業計画と進め方について

●築51年、1年輪番理事と常任理事の併用で、今年度は全戸の玄関ドアとサッシ交換（カバー工法）に取り組んでいる。約3割の補助金があり、組合負担は1戸100万円。●築31年、大規模修繕工事実施予定。途中でコンサルタントを変更したが、工事業者も決まり10月着工する予定。●築37年、機械式駐車場撤去も検討●第3回目の大規模修繕の委員会を立ち上げた。効率のよい工事にしたいので、どんな形で進めていくか他のマンションの意見を聞きたい。



3. 山科・醍醐地区集会（山科区・伏見区醍醐）

- ・日時：7月26日（日）10～12時
- ・会場：山科ハイツ
- ・9マンション16名、パートナー企業2名 計18名
- ・テーマ：団塊の世代が高齢化した今、考えられる問題

団塊の世代が多く住むマンションはこれから10年経つと、かなりの空き家が増えると思われる。それを予想したうえで各管理組合は対応する必要がある。管理組合と自治会が協力しながら住みやすいマンションを目指す。管理会社任せにすると知識が伸びない。専門性を養うためには経験が必要。山科ハイツからは7名もの若い理事さんが参加して、他の参加者からは、羨ましいとの声も。



9月の地区集会の予定

地 区	日 時	会 場	テーマ
滋賀地区集会	9月6日（日） 10：00～12：00	ロータリーマンション 西大津Ⅱ番館	①各マンションの自己紹介 ②高齢化の進んだマンション内のコミュニティ活動について
合同地区集会	9月12日（土） 10：00～12：00	四条グランドハイツ	①高齢者との向き合い方や対応など ②管理費
上・北・左京地区集会	9月13日（日） 14：00～16：00	京都一乗寺コーポラス	規約改正、どう進めていますか？
洛西地区集会	9月13日（日） 14：00～16：00	西竹の里タウンハウス	管理組合の困りごと相談
洛南地区集会	9月13日（日） 14：00～16：00	エイジングコート淀城公園	①管理費・修繕積立金について ②マンション保険について
山科・醍醐地区集会	9月20日（日） 10：00～12：00	山科AB棟住宅	管理組合の困りごと相談