

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

# マンションライフ

編集/発行 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

編集人 谷垣千秋 TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202  
E-mail: info@mc-kyoto.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号室

## 第104号

2015年9月10日発行

### 紙面案内

- 1面: 第36回管対協定期総会
- 2面: 国交省標準管理規約パブコメ延期
- 3面: 総務省が管理組合のコミュニティ活動奨励
- 4面: 耐震改修工事3マンション着工
- 5面: 地区集会、小規模マンション懇談会
- 6面: マンションを支える祇園祭

## 国のマンション政策が混迷する中 住民自治に基づく管理組合主体の管理をめざす 活動方針・事業計画を決議

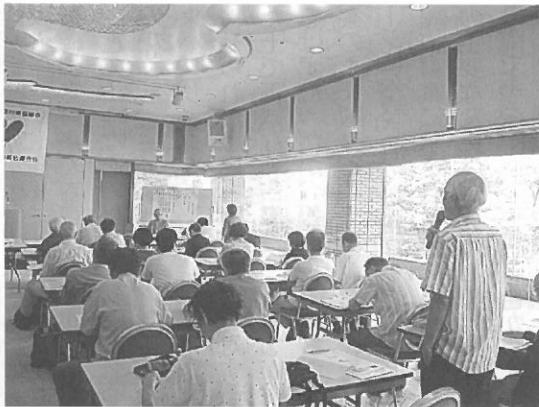
6/28 第36回管対協定期総会

管対協の第36回定期総会は、去る6月28日(日)に左京区蹴上の京都市国際交流会館で開かれた。今、わが国のマンションは大きな岐路に立っている。それは、住まいとしてのマンションを、維持していく方策が揺れているからである。それを象徴しているのが、国のマンション政策の混迷である。そのことは2面に詳しく説明しているが、このような国のマンション政策の迷走の中で開かれたのが今回の定期総会であり、ここで、管対協がこの混迷を乗り越える明確な針路を指し示すことが、何よりも求められたのである。総会でのような議論が展開され、どのような針路が指し示されたのかを見ていくことにする。

わが国のマンションが岐路に立っているというのは、管理組合が機能しているマンションが全体の7%に過ぎないという2011年度京都市高経年マンション実態調査結果に示されているように、法律によってマンションの「管理と運営」を担っているはずの管理組合が、大半のマンションにおいて、その機能を発揮していない現実を指している。

### 第三者管理方式

この管理組合が機能していない現実に対して国は、専門家を管理組合役員に就任させる「第三者管理方式」で解決しようとしているが、これが迷走を続けているのである。この第三者管理方式の問題点は2面に詳述するが、要するに、この方式は管理コスト増という問題の解決にはならず、逆にこの方式自身が、コスト増の原因になることや、さらに第三者が入ることによる責任問題やリスク保



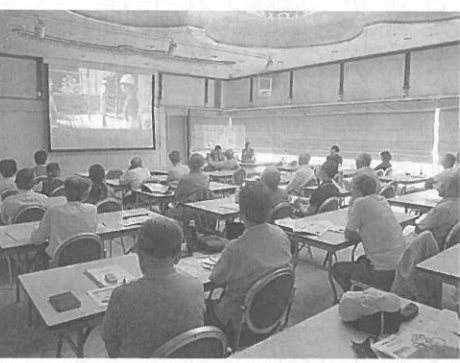
第36回定期総会では活発な意見が交わされた。総会参加者のあいだでは、管理組合活動に対する危機感や第三者管理方式に対する否定的見解は共有されていた。写真は活動方針案及び事業計画案の提案に対し、意見表明する九条住宅管理組合の山本善治理事長

証の問題という致命的な欠陥を抱えていることが明らかになってきたためである。

### 求められる

そうした状況の中で、管対協が今回の総会で提案し決議されたことは、マンション管理の基本に忠実に、区分所有者の団体としての管理組合が管理の主体であり、管理を執行していくことが、もっとも合理的であることを確認して、今年度の活動方針及び事業計画を決定した。

自立できていない多くの管理組合は、これまでの実際の「管理と運営」について、その判断や決定を管理会社や専門家に任せてきたのが実情である。しかし、実際に管理コストを負担している区分所有者とは異なり、身銭を切っていない管理会社や専門家は、区分所有者ほどシビアなコスト意識は持っておらず「必要なのは必要」という割り切った意識である。



記念報告会はパワーポイントを使って行われた。説明は、山科南団地管理組合の文字武前副理事長が行なった。管理組合が工事中に行なった工程点検や発見された不具合の状況が映像で示され、参加者の関心を高めた。

## 「建物管理の改革」実践報告 山科南団地の共同定期点検の経過 第36回定期総会記念報告

スト問題がシビアになってくると、任せっきりにしてはだめになってくる。管理組合が自らコスト管理をしながら管理を担っていくなくてはならない状況になってきた。

### 財務担当理事の必要性和中長期の資金管理の実践

こうした現状認識の下に、管対協は、相互扶助組織という管対協の特長を最大限生かした「区分所有者主権・管理組合主体の管理」という活動方針の下、次のような事業計画を決定した。

1. 管理組合モデルポリシー(基本政策)作成に向けた専門員会の設置
2. 自立する管理組合実現に向けて①建物管理②資金管理③コミュニティ運営に関する管理組合モデルポリシー(基本政策)を作成し、会員管理組合の自立に向けた取り組みを支援していく。

2. 管理組合改革に向けたマンション管理「運営ゼミ」の開催

過去2年の「運営ゼミ」の取組みを踏まえ、管理組合の制度的改革と組合員の意識改革を進めていく取組みを今年度も進める。

3. 建物管理の改革に向けた取組み(特に日常管理・定期点検の改革)

昨年度、山科南団地で実現したように今年度も「建物管理の改革」として定期点検・日常管理の改革を進め、予防的管理の徹底を推進する。

4. 管対協会会計ソフトの普及を進め管理組合財務の確立を図る

管理の人々をなくすため、資金管理とりわけ中長期の資金チェックを徹底することである。



今年2月に行なわれた山科南団地と(株)小野工建の共同定期点検の様子。管理組合側も実際の大規模改修工事を持ってきたメンバーなので、工事の内容を十分把握した上で点検に臨んだ。

総会後の記念報告として行なわれたのが、山科南団地管理組合による「スタートした自前の建物管理」である。

山科南団地では、昨年3月に約1年を要した3回目の大規模改修工事が完了した。しかし、工事期間中に次々と建物の不具合が見つかった。それらは、新築時の工事や前回大規模改修工事の不具合に起因するものであったが、これまで建物の定期点検を行なってきたにもかかわらず、発見が遅れ劣化が進行し高額な修繕費用になった。その反省から管理組合は大規模改修工事後の日常管理を重視し、定期点検・日常管理の体制を管理組合として整備していくことを決め、建物維持管理暫定委員会を立

ることが重要である。そしてそのような目的で開発された「管対協会会計ソフト」の普及を一層進め管理組合財務の確立を目指す。

以上の活動方針及び事業計画は、管理組合が自分たちのマンションの「管理と運営」を担っていくためにもっとも必要なことである。

新しい建物管理の体制は、大規模改修と日常管理を一体的に捉えて準備されていった。すなわち、定期点検は基本的に管理組合の自主点検として毎年実施していくが、1年ごとに大規模改修を施工した(株)小野工建との共同点検という形態をとることとした。この共同定期点検体制には、管対協も関わり、三者で「山科南団地建物定期点検業務台意確認書」を交わした。

このような新しい建物管理体制を担う機関として、建物維持管理委員会が立ち上げられ、予防的日常管理への取り組みを本格的に開始し、今年2月に1回目の共同点検を実施した。

マンション大規模修繕は **建装工業** へお任せください。

マンション大規模修繕、設備改修、内装リフォーム等総合リニューアルの専門企業です。

専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

**建装工業株式会社** 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2-1-52  
関西支店 TEL. 06-6821-3611  
本社: 東京 支店: 東北、関東、千葉、横浜、中部 営業所: 札幌、青森、福島、柏崎、茨城、福岡

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。

**SOKEN**  
株式会社 装研

〒615-0033 京都市右京区西院寿町1番地1  
TEL: 075-311-5075 FAX: 075-311-3936  
URL: http://soken-kyoto.co.jp