

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  
印刷 株式会社 京都こびい

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107号

2016年11月15日発行

### 紙面案内

- 1面: 管対協第37回定期総会報告  
管理改革連続セミナー
- 2面: 耐震改修工事実施の戦略的な意味
- 3面: 民泊問題、六本木の大規模修繕工事  
死亡事故、地区集会報告
- 4面: 八瀬鱒乃坊アーバンコンフォート

### マンション耐震化をいっそう推進し 管理組合モデルポリシーを先行していこう！

#### 6/19 管対協第37回定期総会

日本のマンションの危機的状況が静かにしかし確実に進行している。マスコミは、2020年東京五輪終了後のマンション暴落や、高齢年マンションの限界マンション化などと騒いでいるが、本当に危ない事というのには、「管理組合が機能していない」という事実である。管理の基本は、区分所有者で構成する管理組合が主体であると言いつつ、今年の国交省標準管理規約では、ついに管理組合役員に区分所有者以外の者が就任できるようにした。これで本当に管理組合が機能するようになるか？



管対協第37回定期総会  
これからの管理組合のあり方と、耐震改修への取り組みについて真剣な意見交換が行われた今年度の管対協定期総会。(6月19日、於・京都市国際交流会館)

今年度の管対協定期総会は、6月19日(日)に京都市国際交流会館で開かれた。  
総会では、熱心な討議の後、次の活動方針と事業計画が賛成多数で承認された。

#### 【二〇一六年度活動方針】 管理組合の

**自立から自律へ！**  
管対協はこれまで、管理・運営に関する判断・決定は管理組合自身が行なうという意味で管理組合の「自立」を進めてきたが、一定それが達成されてきたことを受けて、今年度からは、管理・運営に関する判断・決定のみならず、今後の自分た

#### 第35期 管対協役員一覧

第37回定期総会で選出された幹事及び監査役は次のとおり。

- 代表幹事 谷垣千秋 (ユニ宇治マンション)
- 副代表幹事 脇田 肇 (山科羽羽マンション)
- 幹事 大島茂樹 (シャルム大津)
- 幹事 小西利和 (山科ハイツ)
- 幹事 中田敏夫 (日商岩井朱雀マンション)
- 幹事 能登恒彦 (ルミエール西京極)
- 幹事 林 善美 (ユニ宇治川マンション5号館)
- 幹事 福田宏治 (ユニロイヤル四条大宮)
- 監査役 大場伸彦 (山科A棟住宅)
- 監査役 堀内元弘 (ファミリー伏見)

ちのマンションが目指すべき方向性についても、自ら考え決定していくという意味で管理組合の「自律」へと成長していくことを会員管理組合に呼び掛けた。これは、具体的にはマンションの将来ビジョンを作ることを目指している。

#### 【二〇一六年度事業計画】

- 一、管理組合モデルポリシーの実行
- ①常任理事制の導入
- ②管理組合事務局設置
- ③専門委員会設置
- ④理事会、専門委員会を支えるボランティアサークルの推進
- ⑤ボランティア活動としての管理組合活動を支える活動費の確実な支払の励行
- 二、管対協標準管理規約の改正
- 三、旧耐震マンションを対象とした耐震改修の促進
- 四、マンションを長持ちさせるための総合的建物管理への取り組み
- 五、管対協会計ソフトの普及を進め管理組合財務

一、管理組合モデルポリシーの実行  
①常任理事制の導入  
②管理組合事務局設置  
③専門委員会設置  
④理事会、専門委員会を支えるボランティアサークルの推進  
⑤ボランティア活動としての管理組合活動を支える活動費の確実な支払の励行

の確立を図る。  
六、防災・高齢者問題に対応した相互扶助活動の推進  
七、会員間の交流・情報発信・組織活動の推進  
以上のような事業計画の中でも、特に緊急性を要する重要な取り組み、はモデルポリシーを取り入れた会員各管理組合の実践である。そのための取り組みとして、「管理改革連続セミナー」を3回にわたって開催するほか、モデルポリシーを反映した規約として管対協標準管理規約の改正作業を進める。

#### 管対協方式の 耐震改修の推進

更に居住者の安全と国のマンション選別・淘汰の政策に対応するため、今年度も、積立金の範囲内でやれる管対協方式の耐震改修を積極的に推進していく。

#### 森事務局局長退任

##### 第37回定期総会を最後に

管対協の森三代子幹事兼事務局局長は、6月19日の第37回管対協定期総会を最後に退任した。  
森さんは、14年前の2002年6月から幹事を務め、その後2005年から事務局局長も兼務し

て管対協の最も困難な時期を支えた。この間、会計ソフトの開発をはじめ小規模マンションの活動に精力的に取り組んだ大きな成果を残した。その功績は比類なきものであり心よの感謝申し上げたい。

#### 継続性・専門性・責任性を備えた 管理組合になるために

### 管対協 管理改革連続セミナー

〈日時〉  
第2回・・・11月26日(土) 15時  
第3回・・・1月21日(土) 15時  
〈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番地 三洋六角ビル301

〈テーマ〉  
継続的な管理組合運営体制と人材の  
発掘・育成の方法

〈プログラム〉  
講演とパネルディスカッション  
講師：谷垣千秋(管対協代表幹事)

パネリスト  
脇田 肇(管対協副代表幹事)  
能登恒彦(管対協幹事)  
林 善美(管対協幹事)

〈参加費〉 無料

〈参加申込〉

■京滋マンション管理対策協議会へ電話又はFAXでお申込みください。  
TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202

#### 継続性・専門性が身に付いた管理組合に！

##### 管理改革連続セミナーが始まる

管対協の今年度事業計画の中でも特に重要視されているのが管理組合モデルポリシーである。

このモデルポリシーを実際に会員管理組合に活用してもらい実行に移してもらうための取り組みとして管対協は、①管理改革連続セミナーの開催と②モデルポリシーを反映した管対協標準管理規約の作成という二つの事業を展開している。

10月15日(土)に開かれた「管理改革連続セミナー第1回」では、管理組合の継続性・専門性・責任性を管理組合が身に付けていくためにはどうすればよいか、という点を

その上でモデルポリシーを活用して自立した機能する管理組合を作っていくためには、区分所有者自身が管理を習得していくことが重要で、特に管理の基礎となる建物管理、さらにはいうと大規模修繕への取組みが極めて重要であることが説明された。

この後、パネルディスカッションに移ったが、そこでは、管理組合が機能しにくい原因として、



築30年を期して委託管理から自主管理に切り換えたルミエール西京極。ここでは全住民の共通目的である「未来構想」を掲げて住んでよかったと思えるマンションづくりを進めている。右の写真は店舗だった所を管理組合法人が買い取って管理組合事務所として使用しており、ここで管理組合事務局も活動している。

設備診断の設備改修工事は、様々な段階を踏んで進みます。  
**設備診断 計画立案 合意形成 設計 工事実施**  
SUIRIはマンション設備改修工事の専門家集団です。  
ニューライフを創造する  
日本水理株式会社  
www.suiri.co.jp 一級建築士事務所  
● 診断から施工まで一貫して対応いたします。  
本社 〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4丁目4番6号 Tel 06-6222-4481  
京都支店 〒601-8135 京都市南区上鳥羽石橋町31番2 Tel 075-692-1851

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