

京都府マンション管理士会 会報

2022年 4月号

編集者：一般社団法人 京都府マンション管理士会 広報委員会

事務局：〒600-8325 京都市下京区西洞院花屋町上ル西側町 483 六条荘1C

TEL/FAX：075-708-2887

E-mail：kyo-mankanijimukyoku@lemon.plala.or.jp

URL：<https://kyo-mankan.net/>

2021年度定時社員総会のお知らせ

2021年度の定時社員総会を次のとおり開催いたします。

日時：2022年5月12日（木）午後6時30分～

場所：本会事務所

本年も、会員の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染予防のためオンライン（ZOOM）での参加をお願いいたします。

詳細は、今後会員メールでお知らせいたしますので、よろしくをお願いいたします。

「マンション管理計画認定制度」がスタートしました。

令和4年4月1日から、改正適正化法に定められた「マンション管理計画認定制度」における「事前確認」業務をマンション管理士が担うことになり、法定の独占業務に近づく我々マンション管理士にとって重要なターニングポイントとなりました。

また、新築マンションの予備認定については日管連所属マンション管理士が事前確認の業務を担うことになりました。

京都市が「マンション管理適正化推進計画」を施行しました。

令和4年4月1日から京都市が「**京都市分譲マンション管理適正化推進計画**」を施行します。

推進計画でうたわれている「助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安」には、国の目安に加え、下記の京都市独自基準が盛り込まれています。

- ・長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない
- ・大規模修繕工事の実施時期に到達しているにも関わらず、工事がおこなわれていない

管理計画の認定基準については、国の基準と同様となっており、京都市の上乗せ基準はありません。

「**京都市分譲マンション管理適正化推進計画**」は、京都市のHPから、「暮らしの情報」→「住まい」→「分譲マンション管理支援」と進んでいくと掲載されていますので、ご覧ください。

なお、管理計画の認定申請受付は、9月ごろに予定されています。

また、マンション管理適正化の推進のため、「京安心すまいセンター」において、マンション管理・運営に関する相談やマンション管理の維持向上のために必要な情報発信がされるとともに、従来の「建て替え・大規模修繕工事アドバイザー派遣制度」に代わり「マンション管理アドバイザー派遣制度」による管理組合向けに助言が行われます。

さらに、管理計画認定基準に適合するマンションのうち、修繕積立金の状況や建物の状態が分かる詳細な報告書など、金融機関が長期ローンの適用のために求める情報の開示に同意したマンションを、京都市が「長期優良マンション」として位置付けをします。

*京都市以外の市区町村の推進計画の施行時期は未定です。

マンション管理センターの「指定講習」がスタートしています。

3月28日（月）から5月9日（月）にかけて講習が行われています。受付期間は、4月8日（金）までですので、まだ申込みをされていない会員はお急ぎください。

なお、次回の「指定講習」は8月ごろに予定されています。

詳細は、マンション管理センターのHPをご覧ください。

https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/pretraining.html

日管連ニュース

「令和3年度 全国マンション管理士合同研修会 in 神戸大会」の開催

次のとおり、全国マンション管理士合同研修会が開催されます。

- *開始日 令和4年 6月30日（木）
- *開催場所 楠公会館（神戸市中央区多聞通3-1-1）
- *開催方法 リアルでの開催を原則とし、オンラインのみとなる場合は延期する。

研修会の詳細は、今後会員メールでお知らせします。

「認定マンション管理士研修」が7月に実施されます。

令和4年7月13日（水）に「認定マンション管理士研修」がeラーニング形式により開催されます。

詳細は、今後会員メールでお知らせします。

トピックス

マンション管理センターから

次の資料が、マンション管理センターのHPに公開されていますので、ご利用ください。

「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催等に関するQ&A（改訂版）
令和4年3月7日」

「ITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A（改訂版）令和4年3月7日」

「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル令和4年2月」

住宅金融支援機構から

次の資料が、住宅金融支援機構のHPに公開されています。

マンション管理組合の資金面での不安を和らげ、修繕工事に関する情報を提供することで、管理会社や施工会社などのパートナーと協同して大規模修繕工事を円滑に進めるための一助となる一冊です。ぜひご活用ください。

「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」

また、マンション関連制度についてわかりやすく解説した動画もホームページ上で公開されていますので、ご活用ください。

<住宅金融支援機構マンション関連制度の説明動画URL>

<https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/download/kumiai.html>

住宅金融支援機構のHPの「マンション共用部分リフォーム融資」からも入れます。

マンション建替円滑化法の改正

改正円滑化法により、令和4年4月1日から「団地における敷地分割制度の創設」が施行されました。これにより、従来、全員合意が必要であった敷地の分割が、特定要除却認定マンションを含む団地においては、団地建物所有者集会における5分の4以上の賛成で敷地の分割を行うことができるようになりました。

なお、改正円滑化法では、令和3年12月20日に「要除却認定の対象の拡大」も施行されています。

詳細は、「[マンション管理・再生ポータルサイト](#)」に解説動画等が公開されていますので、ご活用ください。

会員紹介

枘谷 雄三（ますや ゆうぞう）

2022年1月に入会させていただきました。超新人ですが、年は74才です。

2009年に、新築の伏見区の高齢者向け分譲マンションに入居しました。それまでは、奈良県の1戸建てに住んでいました。マンション住まいは初めてで、マンションについて何も知りませんでした。高齢者向けのマンションなので、建物内にレストランや大浴場があります。風呂で、「マンションに入ったら、管理組合に入らなければならないのですか？」と言っていた状態でした。

5年目に輪番で役員が回ってきて理事長になりました。引き継ぎ事項は、「理事長印の受け渡し」と「レストラン業者を替えてくれ」の2つでした。それで、開設時からの理事会議案書・議事録その他の記録を全部詳細に読み、パソコンにも入力しました。しかし、小学校の教員後、出版社に勤めていたので、レストラン業界のことは何も知りませんでした。それでも、組合員や管理会社の手を借りて、3業者を見つけることができました。業者と話し合い・試食などを繰り返し、組合員には10回の説明会で100人の人に説明をしました。業者を替えた後、支払いがずいぶん安くなりましたし、アンケートで「前よりおいしくなった」が93パーセントと上々でした。



管理組合の運営で分からないことだらけなので、京都や大阪・神戸の勉強会にしばしば出かけました。その中で、マンション管理士という資格があることを知りました。いろいろ意見を言ってくる組合員もいるので、マンション管理士の資格を取って、広い知識・高い見識を得て、より住みやすいマンションにしようと思い勉強を始めました。何しろ今までの仕事とは畑違いなので、合格するまでに5年もかかりました。

8年目には、理事会をみんなの声が通るものにしようと思定数いっぱいの8人で立候補をしました。その後も役員に立候補し、6年目の理事長をしています。

これから始まる「管理計画認定制度」について知るには、京都府管理士会に入れていただくのが一番いいだろうと思、今回の入会になりました。何も知らない状況ですのでよろしくお願ひします。

牧 泰治（まき やすじ）



2014年度のマンション管理士試験に合格し、登録完了と同時に2015年度から京都府会に入会させていただきました。

前職は建築・不動産業界とは全く無縁の職種ですが、1982年竣工のマンションを購入し、3年目に理事に就任したのをきっかけに、二度の理事長や自治会長、2回実施した大規模修繕工事等の都度に修繕委員を体験しましたが、これらの工事の実施に際して毎回コンサルタントを依頼しておりました。

このコンサルタントとのご縁で、2010年度の「京都市マンションフォーラム」に管理組合からのパネリストとして参加させていただき、このことをきっかけに、その後の京都市主催のマンション管理セミナーにも管理組合員として参加しておりました。

それらの経験もあり、家庭の事情その他で離職して方向転換するにあたって、マンション管理士の道を目指すこととしました。

自身のマンションでは、大規模修繕工事に始まり、大規模なバリアフリー改修、エレベータ改修、給水・給湯管更新工事、給水方式変更工事他、様々な工事を体験することができ、またマンション管理士としては、他都市ではありますが、行政主催のマンション交流

会での年2回のセミナー講師や毎月の相談会を4年間担当させていただくとともに、幸いなことにご縁があって、複数のマンションに顧問業務等に関わらせていただいております。

それらのマンションの規模や築年数、管理形態も様々ですが、それぞれ多様な問題を抱えておられ、その対策に向けてのお手伝いをさせていただいておりますが、やはり分譲マンションは多くの人が暮らす場で、その対応は一つではないと実感させられます。

職務に取り組むうえで必要なものは、ひとえに知識と経験と考えておりますので、これからも研修会等を通じてそれらが得られればと願っております。今後ともよろしく願います。

五十嵐 政文（いがらし まさふみ）

平成20年に入会しました五十嵐政文です。

私の記憶にあるマンション事情を述べたいと思います。

昭和49年社会人1年生としてここ京都で、建設会社の社員としての生活をスタートしました。この年は第1次オイルショックが発生し、市販のトイレットペーパーが無くなったことが印象的でした。



京都は『学生さん』の街です、当時は下宿となるマンションの需要が多く学生マンションやレディーズマンションがたくさん建てられていました。間取りは1LDKが多く、ワンルームのオーナーズマンションとして販売され、利殖用としても人気があったようです。また、京都の住居はセカンドハウスとしての人気も高く、関東方面の方々がよく買われたようです。今から考えると、その結果として不在区分所有者が多くおられることになったと思います。

また当時は共同住宅の設計をする場合、住戸内で生活用水を使用するための給排水配管に対する設計思想は、区分所有建物に対応していたかはまだまだ疑問が残るものでした。上の階の住戸の台所や浴室の排水管が、住戸のスラブ下に設計され下階住戸の天井部分に配管される設計でした。区分所有共同住宅の給排水設備管への設計経験不足も有り、築40年超の建物には考えさせられます。

時代が下がり和装業界の不況が始まると、京都の中心地域でマンションの建設ブームが到来しました。室町界隈を中心に『鉾まちにマンションはいらない』と謳ったマンション建設反対運動が激化したものです。結果京都市の指導で、建築許可の条件として地元町内会と合意文章

締結が条件となり、マンションとして町内会に加入するケースが多く見受けられることになりました。今は、管理組合運営と町内会活動の重要性は増すばかりです。

景観条例制定時の大騒ぎは印象的です。『京都ではお盆の送り火が見える』のが当たり前として、建物の最高高さ（31m）で建設された建物が既存不適格建物となり、容積率オーバーとなりました。御池通や堀川通沿いの高層マンションが軒並み容積率オーバーの共同住宅になってしまいました。京都の高度地区の制限に不適格建物が約850棟あるとの広報もあります。建物は人工の構築物なのでいつの時か建替えが必要で、マンションの場合の建替えは手続きが非常に大変です。マンション建替円滑化法の改正概要を読んでも理解できます。

コロナ禍により自宅ステイで過ごすことが多くなりました。築35年超の自宅マンションで、今年4月からスタートするマンション管理計画認定制度について思いを巡らし、京都でのマンション生活経験を踏まえた私的な記憶を述べてみました。

編集後記

桜の開花とともに、我々マンション管理士の新たな業務に管理計画認定制度における確認作業が加わりました。確認作業に携わる会員はもとより、すべての会員の皆さまが今以上に管理士としての資質向上に努めていく必要があると感じています。日管連と連携して本会もいろいろな研修会を開催していきたいと思っていますので、よろしくお願いいたします。次号は7月にお送りする予定です。（中井）

