

21

ページ

マンション総合保険

23

ページ

管理費・修繕積立金の滞納



27

ページ

給水設備と
水道料金

29

ページ

長期修繕計画

マンションで暮らしていくためのポイント

この事例集では、
マンション特有のトラブルに
対する解決への道筋を
まとめていますので、
是非ともお読みください。

1

ページ

役員の
なり手不足

5

ページ

民泊への対応

9

ページ

合意形成

13

ページ

迷惑行為者への対応

17

ページ

防災対策

管理組合の役員を募っても,なってくれる方がいません。
解決策はありますか？



原因分析・解説

役員のなり手不足が生じる原因として,①高齢化,②仕事が忙しい,③病気や介護,④無関心などが考えられます。

国土交通省がマンション管理に関する基礎的な資料を得ることを目的に,5年度に1度,管理状況,居住者の意識等を調査している「マンション総合調査」の平成25年度調査結果では次のようになっています。

<管理組合の役員就任を引き受けない理由>

- ①高齢のため...30.4%
- ②仕事が忙しい...23.2%
- ③本人,家族に病人がいる等の事情...10.7%
- ④何をしたらよいかわからない...8.9%
- ⑤関心が無い...7.1%

役員となる方が不足すると,理事会機能が低下するだけでなく,一部の役員に負担がかかり,不公平感が生まれます。また,一部の役員や管理会社に任せきりになると,組合員としての意識がよりいっそう薄くなってしまいます。

用語の説明

○総会

マンションにおける意思決定の最高機関

○理事会

管理組合の業務を執行する機関

○理事長

理事会を主宰するとともに,管理組合を代表し,その業務を統括する。

○副理事長

理事長を補佐する。

○会計担当理事

管理費等の会計事務を担当する。

○理事※1

理事会を構成し、管理組合の業務を担当する。

○監事※2

管理組合の業務の執行や財産の状況について不正がないよう監査する。

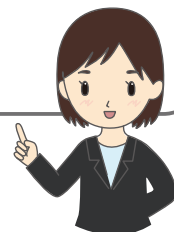
※1 理事は,総会で決まった予算や事業計画などを基に,「理事会」を開いて,理事の皆さんが相談しながら管理組合の業務を具体的に進めていきます。

※2 監事は業務の性質上,理事会の構成員ではありませんが,不正があったときは,理事会へ出席し意見陳述することができます。

💡トラブル解決の処方箋 その1

役員対象の拡大

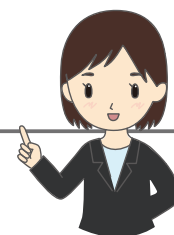
区分所有者の高齢化や居住しない区分所有者が多いマンションでは、標準管理規約のように“役員は組合員の中から選ぶ”という決まりでは、理事会機能が低下するおそれがありますので、区分所有者の親族や外部専門家を役員の対象とする方法があります。



💡トラブル解決の処方箋 その2

外部役員として専門家を活用

管理組合は区分所有者で組織された団体ですが、マンション管理組合の運営には、専門的な知識を必要とする場合がありますので、マンション管理士などの資格を持った専門家を管理組合の外部役員として選任する方法があります。



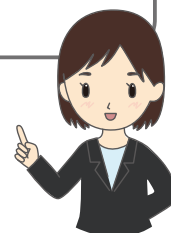
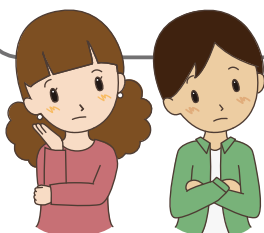
💡トラブル解決の処方箋 その3

役員への報酬

役員は管理組合の執行機関として、権限と責任を負わなければならないとともに、時間を割いてその任に当たることになります。

そういった負担を少しでも軽減するために、役員に相当額の報酬を支払う方法も選択肢の一つとして考えられます。

ただし、報酬を支払う側の管理組合員にとっては「報酬を払っているから、マンション管理は役員がすべき」と考えて、マンション管理に無関心になってしまうおそれがありますので、報酬制度を導入するに当たっては、理事会等で十分に協議するようにしましょう。



■ 管理規約の改正例

【解決策1～2】 役員の対象の拡大・外部役員として専門家を活用

標準管理規約	管理規約(改正例)
(役員)	(役員)
第35条管理組合に次の役員を置く。	第35条管理組合に次の役員を置く。
一 理事長	一 理事長
二 理事〇名	二 理事〇名
三 会計担当理事〇名	三 会計担当理事〇名
四 理事(理事長,副理事長,会計担当理事を含む。以下同じ)〇名	四 理事(理事長,副理事長,会計担当理事を含む。以下同じ)〇名
五 監事〇名	五 監事〇名
2 理事及び監事は,組合員のうちから,総会で選任する。	2 理事及び監事は,組合員及びその配偶者・三親等内の親族の内から総会で選任する。 ただし,同一住戸から複数名を選任することはできない。
	3 理事及び監事の選任について,必要に応じて外部専門家(マンション管理士等)を総会の承認により選任する。

【解決策3】 役員への報酬

標準管理規約	管理規約(改正例)
(役員の誠実義務等)	(役員の誠実義務等)
第37条 役員は,法令,規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い,組合員のため,誠実にその職務を遂行するものとする。	第37条 役員は,法令,規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い,組合員のため,誠実にその職務を遂行するものとする。
2 役員は,別に定めるところにより,役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。	2 役員は,別に定めるところにより,役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。
	(役員の報酬)
	第38条 役員は、役員としての活動に応ずる以下の報酬の支払いを受けることができる。 (ただし、自治会役員が役員を兼任する場合は報酬の重複は無い)
	役員報酬(年額) 理事長 〇〇〇〇円 副理事長 〇〇〇〇円 会計 〇〇〇〇円 理事 〇〇〇〇円 監事 〇〇〇〇円



役員になってマンションのことを知ってみませんか？



ご自身のマンションの仕組みがわかる

役員になると、自ずとマンション居住のルールやマナーを再認識し、毎月支払っている管理費や修繕積立金等がどのように使われているかが分かり、マンション全体の建物や設備等が自分たちのものと思えるようになり、マンションの日常の維持管理等への興味や住まいへの愛着がより一層湧いてきます。

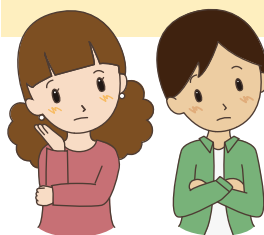
お住まいの方々とのコミュニティを形成することができる

マンションのコミュニティは、日常の挨拶から始まり、顔見知りになった人と会話を交わし、色々なイベント等に出席することによって、交流の輪が広がっていきます。

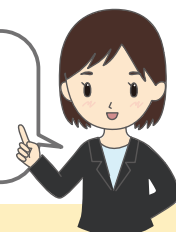
また、管理組合の役員を経験することで、他の役員とも顔見知りになれるし、災害時や急用の場合などにも、みんなで助け合えるような関係性を築くことができます。

役員の仕事は色々ありますが、役員同士でお互い助け合えば、特に心配することはありません。

役員になって、より住みやすい「マンションづくり」に頑張ってみてはいかがでしょうか。



マンションと地域のつながりについて



マンションの自治会活動は、マンションの中のコミュニティだけでなく、マンションを含むその周辺地域のコミュニティとの関係でも大きな意味があります。

詳細は、京都市ホームページに「管理組合と自治会活動」というテーマで記載しておりますので御参照ください。

また、京都市では「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」を定めており、地域活動については、「京都市地域活動ハンドブック」を区役所等で配付しております。

①管理組合と自治会活動

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000003017.html>



②京都市地域活動ハンドブック

<http://www5.city.kyoto.jp/chiiki-npo/jichikai/tebiki.php>

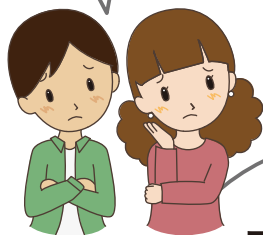


③京都市地域コミュニティ活性化推進条例

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000114198.html>



最近、私の住むマンションで大きな荷物を持った旅行者をよく見かけます。



エレベーターで一緒になると少し怖いなと思うことがありました。
「民泊」ではないかと思うのですが、やめてもらうことはできないのですか？

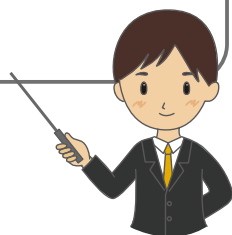
■ 原因分析・解説

マンションでの「民泊」は、一般に、区分所有者が所有する住戸で、賃貸ではなく、不特定多数の者を有料で宿泊させることをいいます。

現在、民泊を行うには、旅館業法に基づく許可が必要で、許可を得ていない場合は法律違反となります。また、旅館業法に基づく許可を得てマンションで民泊を行うことは、マンション標準管理規約第12条に「区分所有者は、その専有部分を専ら住戸として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と規定されており、この規定に違反すると考えられます。

平成29年6月に成立した「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が施行されると（平成30年6月15日施行）、マンションを含めた一般住宅において、届出制により有料で旅行者等を宿泊させることが可能となりますが、マンションにおける民泊は、居住者の居住環境に与える影響が非常に大きく、マンションの適正な維持管理や安心安全・快適な居住環境の確保の観点から望ましくないと考えられます。

民泊を禁止するのか可能とするのか、管理組合が中心となり、適切に対応しましょう。

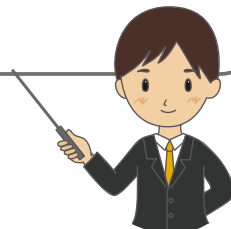


トラブル解決の処方箋 その1

管理規約の改正

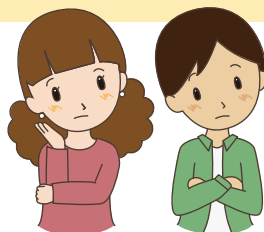
民泊を禁止しようとする場合は、管理規約を「民泊禁止」に改正することが最も確実です。

民泊によるトラブルを防止するため、住宅宿泊事業法が施行となる平成30年6月15日までに管理規約を改正してください。



管理規約の改正例

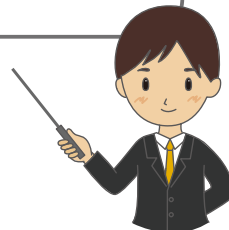
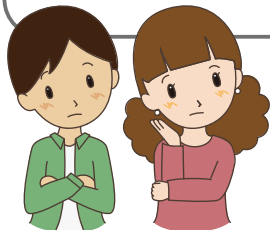
標準管理規約	管理規約(改正例)
【※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定】 <(ア)住宅宿泊事業を可能とする場合> (専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。 <(イ)住宅宿泊事業を禁止する場合> (専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。	(専有部分の用途) 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業法に使用してはならない。



💡トラブル解決の処方箋 その2

京都市の民泊通報・相談窓口相談

京都市では、民泊に関することについて、通報・苦情・相談・問合せ・意見等を受け付ける「民泊通報・相談窓口」を設けています。無許可営業が疑われる場合など不安なことがあれば連絡してください。



京都市民泊通報・相談窓口

通報・相談の方法(お問い合わせ先)(年中無休。ただし、年末年始を除く。)

電話：075-223-0700 (午前10時～午後5時) FAX：075-223-0701 (24時間受付)

※相談は主に電話で御連絡ください。

メール：minpakusoudan@city.kyoto.lg.jp (24時間受付)

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000201777.html>

※通報は、主にメールで御連絡ください。



関連する法律

住宅宿泊事業法

住宅宿泊事業法とは、訪日外国人旅行者が急増する中、多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めたるために平成29年6月に成立し、平成30年6月15日に施行されます。

旅館業法

旅館業法とは、ホテル・旅館・簡易宿所・下宿などを営業する旅館業の適正な運営を確保するために昭和23年に制定された法律です。旅館業は「人を宿泊させ」「宿泊料を受ける」ことが要件となっており、生活の本拠を置くようなアパートや宿泊料を徴収しない宿泊施設は旅館業法の適用は受けません。旅館業を経営するのは、都道府県知事の許可を受ける必要があります。

参考

住宅宿泊事業法に関する届出やお問い合わせについては、以下に御連絡ください。

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター 届出受付窓口

(開庁日の午前9時00分～午前12時00分、午後1時00分～午後5時)

電話：**075-748-1313**

FAX：**075-748-1717**

<http://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000234789.html>



旅館業法に関する許可申請やお問い合わせについては、以下に御連絡ください。

京都市保健福祉局医療衛生推進室医療衛生センター 宿泊施設審査指導担当

(開庁日の午前8時30分～午後5時00分)

電話：**075-746-7209**

FAX：**075-251-7235**

<http://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000177773.html>



理事長として総会を開催したのですが、提案した議案に対して複数の区分所有者から、賛成や反対の異なる意見が多くでて、それらの意見をまとめて決議するのに苦労しました。



このような場合、どのように総会を運営すればよかったのでしょうか。



■ 原因分析・解説

多くの管理組合では、総会の内容（議題）を総会開催前の定められた期日に事前配布することが、管理規約に規定されていることが一般的です。一般の区分所有者（組合員）はその議案が配布された時点で初めて総会の内容を知ることになるので、突然の提案と感ずることがあるのかもしれません。

しかし提案側（理事会）の理事長をはじめとする理事は、時間をかけて検討した議案なので、突然の総会開催とは感じていないため組合員との間に認識のズレが生じているのではないのでしょうか。

そのため、組合員の議案に対する理解度が低く多くの質疑があったと思われます。

■ 対策の例

総会の議案が組合員にとって重要度の高い内容である場合や、管理規約で定められた最短期間で議案書を事前配布した場合は、総会での合意形成が難しくなることが予想されます。

総会での決議をスムーズに行うためには、一般の組合員に理事会が今どのような課題に取り組んでいるのか、その課題に対してどのような検討がなされ、総会で提案される議案に至ったのかというプロセスを課題の検討当初から一般組合員に説明会や広報で情報を公開し、理解と協力を得ながら合意形成を進めていくことが重要です。

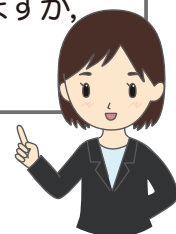
特に、共用部分の大幅な変更、管理規約の改正、管理費・修繕積立金の値上げ等の重要な事項については、総会に提案する議案内容の精査も大切ですが、総会に至る合意形成のプロセスを事前に組合全体で共有し、その経過も含めて情報公開し、一般組合員から理解を得られるような組合運営が必要です。

例えば、議案書を管理規約で定められた期間より前に配布するとか、議案書を配布する前に、提出予定議案についての詳細な説明会を開催するというような運営が考えられます。

トラブル解決の処方箋 その1**管理組合への意見投稿ポストの設置**

管理組合理事会への意見投稿ポストを設置することにより、一般組合員からの意見が日常的に理事会に伝わるようにします。

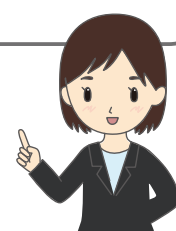
管理組合としての回答を提出者に行うのが原則ですので、提出者には意見書に署名を求めます。匿名の意見書も理事会で審議するときの大切な情報となりますが、採用については理事会で慎重に検討してください。

トラブル解決の処方箋 その2**理事会の議事録内容の広報**

理事会で審議し決定した内容については、議事録として記録することが管理規約によって定められています。組合員であれば議事録の閲覧はできますので、議事録を公開することで、理事会で検討している課題や決めたことについて理解を深めてもらえる可能性が高くなります。

広報の方法ですが、議事録そのものは、個人の情報等が含まれている場合がありますので、そのまま配布することを避けるのが一般的です。議事録の要旨、概要をまとめた「理事会だより」というような形で定期的に広報するのもよいでしょう。

管理組合の合意形成をスムーズに進めるためにも、このように理事会の情報を組合員が共有し、管理組合の課題について組合員が理解を深めることができるような環境をつくることが理事会には求められます。

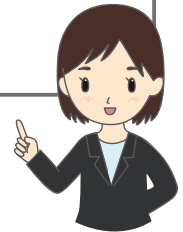


💡トラブル解決の処方箋 その3

理事以外の区分所有者(組合員)の参加

理事会で総会議案を提案する場合は、理事だけでなく、管理組合の運営について経験や意見のある他の区分所有者(組合員)にも参加していただくことで、多くの組合員の意見が反映された提案内容とすることができ、合意形成がスムーズに進みます。

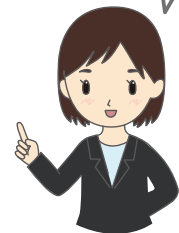
理事会だけでは、検討が難しい課題等について、専門委員会を設置する等、他の組合員に協力を求めてみましょう。



💡トラブル解決の処方箋 その4

説明会及び意見交換会の開催

総会で審議する議案は専門委員会等の答申を理事会が受けて、審議を経た内容になっていますが、議案書を配布する前に区分所有者(組合員)向けの説明会や意見交換会など、組合員の意見を反映できる機会を設けることも、合意形成を行うプロセスの中で重要なポイントの一つです。



関係する仕組みや制度

専門委員会（諮問委員会）の設置

総会に提出する議案は理事会が検討し作成するのですが、提案する内容が専門的なものや、作成に時間がかかるものは、専門委員会を設置し理事会へ答申案を提出するという方法で行う場合があります。これは、理事会で検討するには手間がかかるということもありますが、専門委員会の委員を一般の組合員から公募することによって、より多くの意見を集約して答申案を作成できるという意味もあります。

合意形成が答申案を作成する間に十分に行われていれば、理事会が議案書を配布する時には、管理組合の合意形成がほぼできているという状況が期待できます。

外部専門家の活用

理事会や専門委員会などの会議を円滑に進めるためには、多くの情報を共有すること、またその情報がどれくらい客観的であるかが重要です。

いくら正しくて優れた情報であっても、一人の組合員の主観に基づく情報では、他の組合員にとっては、判断が難しくなる場合があります。

組合員が共有する情報ができるだけ客観的であるためには、組合員でない外部の第三者からの情報が貴重な判断材料となります。

特にマンション管理士等の専門家の意見を参考にすることも手法の一つです。



私のマンションでは、管理規約でペット飼育を禁止しています。

それにも関わらず、隣の住戸から犬や猫の鳴き声がうるさくて非常に迷惑です。やめてもらいたいのですが、どうしたらいいのでしょうか？

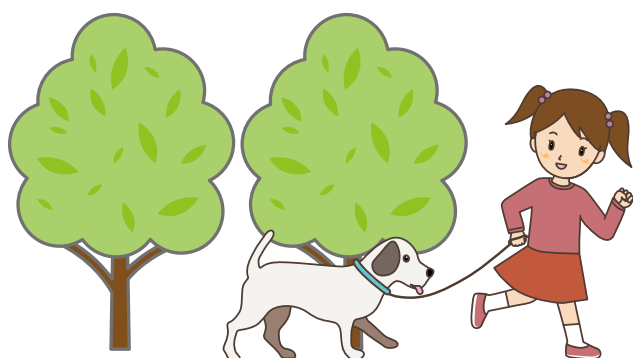


■原因分析・解説

マンションは、一つの建物を複数で区分所有しており、そこに住む人は、それぞれの価値観を持って生活しています。

住む人皆さんが気持ちよく生活していくために、一定のルール(=管理規約)を設け、それを遵守することが必要です。

今回の事例では、ペットの飼育を禁止した管理規約が定められておりますので、隣の住戸の区分所有者は、管理規約を守らなければなりません。



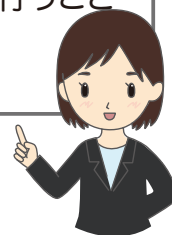
💡 トラブル解決の処方箋

理事会が対応

管理規約を守らない区分所有者(以下「迷惑行為者」)に困ったら、まずは、理事会に相談してください。理事会を通じて、迷惑行為者に対して、迷惑行為の中止を申し入れることになります。

それでも改善されない場合は、法律に基づき、迷惑行為の是正のための必要な勧告、指示、警告をすることができます。

これらの手続を経ても改善されない場合は、総会の決議を経て、訴訟を行うことができます。



■ 参考

管理規約で細かく規定

マンションの実情に応じて、管理規約に規定することも方法の1つです。規定する場合、大きく分けて2つのパターンが考えられます。

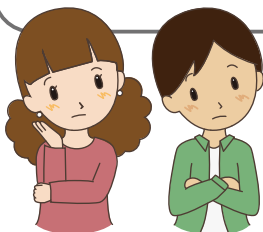
- ① ペット飼育を完全に禁止する場合
- ② ペット飼育を制限する場合

特に、② ペット飼育を制限する場合、

- ・種類を小鳥、魚、猫のほか小型犬に限定する
- ・エレベーターに連れ込まない
- ・留守をするときには必ず一緒に連れて行く
- ・廊下に放置しない
- ・首輪を義務づける

といった、細かい規定を設けているマンションもあります。

なお、管理規約を改正するためには、総会において区分所有者数及び議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。



管理規約の規定例

■ペットの飼育を禁止する場合

＜国土交通省「標準管理規約第18条関係コメント」より抜粋＞

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する。
身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

■ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

ワンポイント

ペット禁止の通知文書(例)

〇〇マンション〇〇号室
〇〇〇〇様

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合
理事長△△△△

通知書

拝啓〇〇の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、このマンションですが、管理規約第〇条により、ペットの飼育を禁止しております。しかしながら、貴殿は犬又は猫の飼育をしております。これは管理規約違反であり、他の住民からも管理組合に再三苦情が寄せられており、苦慮しております。つきましては、早急に犬又は猫の飼育を中止するよう、お願い申し上げます。



関連する規定

マンション標準管理規約

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は専有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれのある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置を取ることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること第二号敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者の為に、訴訟において原告又は被告になること、その他法的措置を取ること。
4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第2条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

私のマンションでは、災害が発生した場合の
防災対策などがルール化されておらず不安です。



■ 原因分析・解説

日本においては、これまでから大規模な災害が発生しています。

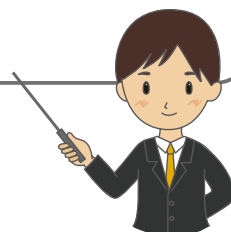
平成7年1月17日に発生した「阪神淡路大震災」、平成23年3月11日に発生した「東日本大震災」、最近では、平成28年4月14日に発生した「熊本地震」が記憶にあるかと思います。

そして今、「東日本大震災」と同等の規模の地震が、この関西でも発生することが予測されています。

東海から九州に至る広範囲を震源域とする「南海トラフ巨大地震」です。この地震が起これば、京都市では阪神淡路大震災の震度5を超え、震度6となる予測をされています。

そういった中、複数の人が住むマンションにおいては、あらかじめ管理組合の中で防災対策のルールを決めていれば、災害発生時にみんなで協力し合うことが可能となります。

今後、こういった災害が起きることを想定し、あなた自身又は管理組合として事前に準備しておいていただきたいことをいくつか御紹介します。



💡トラブル解決の処方箋 その1

自分で行う防災対策【自助】

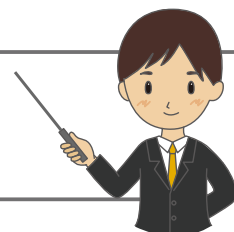
お住まいを安全な空間にすることは自分にしかできません。
災害時には誰もが自分の身を守ることによって精一杯になります。
また災害がおさまった後、万が一、家族がケガなどをした時に最も早く対応できるのも自分です。こうした自分の手で家族や財産を助ける備えと行動を「自助」と呼びます。

自分でできる防災対策としては、

- 1.水や食料の備蓄※
- 2.家具の転倒防止対策
- 3.家族間での連絡方法や災害時の待ち合わせの場所を決めておく

などがあります。

※水や食料の備蓄は、家族全員が7日間以上自立して生活するための飲料水や生活用水、食料、排便対策の備品を各自で備えておくことをお勧めします。



💡トラブル解決の処方箋 その2

管理組合で行う防災対策

■防災行動マニュアル

大規模な災害に対する、行政による救助や支援には限界があります。
そのため、住人自身による「自助」、地域コミュニティによる「共助」が必要不可欠です。

管理組合において防災、減災、災害時の行動について具体化・明確化し、マンションに住むみなさんが共有することでマンションの防災力を高めることを目的に作成するものです。

■自主防災組織

自主防災組織とは、「自分達の地域は自分達で守る」という自覚、連帯感に基づき、住民によって結成する組織であり、災害による被害を予防し、軽減するための活動を行う組織です。

自主防災組織は、おおむね小学校区を単位とした「自主防災会」、町内会(自治会)を単位とした「自主防災部」があります。

マンション単位でも自主防災部を結成することができますが、地域の自主防災会や自主防災部との関わりについて、あらかじめ自主防災部を組織している町内会(自治会)と協議するようにしましょう。

まずは、お住まいの地域を管轄とする消防署に相談してください。



P19へ続く

■居住者名簿・要援護者名簿の作成

居住者名簿を作成しておくことは、災害時に居住者の安否確認や救出活動等を速やかに行う上で大切です。また、高齢者や障害のある方、小さなお子さんなどの避難時に支援を要する方の名簿も合わせて作成しておきましょう。

ただし、個人情報に関わることで、その収集と保管や管理については、十分な説明と明確な取扱いルール（規約や細則など）をあらかじめ決めておきましょう。

■備蓄関連

管理組合として備えておく必要があるものは次のものが考えられます。

- ①停電対策・・・ヘッドライト、大型懐中電灯、投光機、暖房器具
- ②救助活動・・・バール、ジャッキ、革手袋、担架、救急セット
- ③情報伝達・・・トランシーバー、電池式メガホン
- ④その他・・・簡易トイレ、テント、毛布、炊き出しセット、ビニールシート

■防災訓練

東日本大震災や熊本地震において多くのマンションが被災をしました。

災害は、いつどのように発生するか分かりません。

万一に備えて訓練をしておくことで、被災時の迅速な対応や復旧に寄与するとともに、居住者の防災意識向上につながります。

訓練の種類には、次のことがあります。

①避難訓練・・・

火災や地震発生時にはエレベーターが使用できなくなる場合がありますので、階段を使って避難します。

その他、負傷者が発生したことを想定した119番通報訓練を行うなど、より実践的な訓練を行う方法があります。

②消火訓練・・・

消火器の使用方法や防火水槽・河川などを水源として行うバケツリレーを行う方法があります。

③救護訓練・・・

心肺蘇生法やAED（自動体外式除細動器）の使用方法などの応急手当を学びます。

■その他

上記の取組のほか、防災活動に関する詳細は、京都市消防局ホームページを参照してください。

京都市消防局ホームページ

<http://www.city.kyoto.lg.jp/shobo/page/0000224543.html>



☀️ トラブル解決の処方箋 その3

管理組合や地域の町内会(自治会)が連携して行う防災対策【共助】

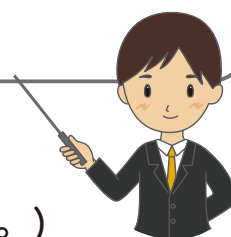
災害の規模にもよりますが、広域災害では警察や消防などは、同時に全ての現場に向かうことはできません。かと言って自衛隊など被災地の外からの応援到着には時間がかかります。

一方、マンションでは住人同士が協力することができるはずです。災害時に一人でも多くの人が協力し合うことで被害を小さく抑えられます。

また、マンションの住人とその地域の住人との連携も大切です。

地域によってはマンションが災害時の一時避難場所(共用スペースや屋上など)となったり、マンションの住人が地域での救援・救出活動、収容避難場所運営活動等に参加する場合があります。

そのためには普段からの交流が大切であり、こうした住人同士が協力し合うことを「共助」と呼びます。



■ 防災行動ポスター (市内の各消防署で配布しています。)

の防災行動

大規模な自然災害が起きたとき、起きそうなとき、命を守ってもらうため各階にお住まいのみなさんが災害ごとにとる行動を記載しています

地震のとき

震度 以上のとき
または 町内に被害があるとき

地域の集合場所へ避難する
在宅避難できるなら 自宅に戻る

地域が集まる場所へ避難する
119 171

水災害のとき

避難準備・高齢者等避難開始
避難勧告

この地域の想定浸水深は 0.5m未満 0.5m～3m未満 3m～5m未満 5m以上

避難行動開始
気象情報に注意し 避難に備えて準備する

【想定浸水深】と【お住まいの階数】に応じた避難行動開始

自宅にとどまる
（身の危険を感じたら、さらに上階へ避難してください）
または
安全な場所（指定緊急避難場所など）へ立退き避難する

土砂災害のとき

避難準備・高齢者等避難開始
避難勧告

この地域は 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 対象地域外

避難行動開始
気象情報に注意し 避難に備えて準備する

【想定される被害】と【お住まいの階数】に応じた避難行動開始

自宅にとどまる
（身の危険を感じたら、さらに上階で山の反対側へ避難してください）
または
安全な場所（指定緊急避難場所など）へ立退き避難する

水災害

避難準備・高齢者等避難開始
避難勧告

土砂災害

避難準備・高齢者等避難開始
避難勧告

【参考】

「浸水深」「警戒区域」「避難所」
「緊急避難場所」などの情報は
以下のページで確認できます。

QRコード

発行 京都市消防局市民安全課 京都市印刷 第290043号

大規模な自然災害から大切な命を守るには、まず一人一人の適切な避難行動が必要不可欠です。

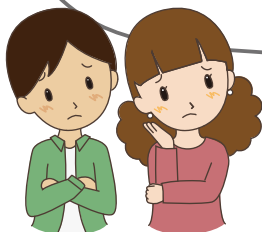
しかしながら、災害時、急に考えたり行動したりすることは難しく、普段から備えておくことが重要です。

いざというときの行動について、災害ごとに避難行動や避難場所を記入し、マンションのエントランスなどの共有部分に掲出して、入居されている皆さんで情報を共有しましょう。



私のマンションでは、マンション総合保険に加入していません。

将来的に、災害や事故に備えてマンション総合保険に加入したいと思い、保険会社に見積りを依頼したところ、断られました。



■原因分析・解説

見積もりの提出を断った保険会社には、なぜ、見積もりが出せないのか確認する必要があります。

マンションの築年数等によって、マンション総合保険の新規加入を受付けていない保険会社もあるようです。

また、専有部分と共用部分の範囲の区分が管理規約で、具体的に明記されていないことが原因の場合もあります。



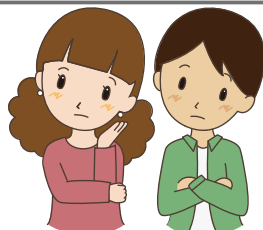
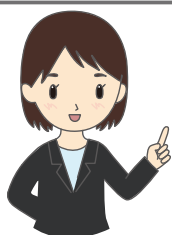
トラブル解決の処方箋

複数の保険会社へ見積り依頼

マンション総合保険を取り扱っている保険会社は1社ではありません。出来るだけ多くの保険会社に見積もりの提示を求めましょう。マンション総合保険について、複数の保険会社から同時に見積もりを取得できる保険代理店もあります。

見積もりの提出があった保険会社からは、保険の範囲や保険金額、免責金額の有無、保険で対応できる場合とできない場合等の細かな条件や特約、保険金の請求時の方法等をしっかり確認し、区分所有者間で共有し、議論しましょう。

保険の加入について、事前に区分所有者にアンケートを取るなど、区分所有者の多数から合意が得られそうな場合には、総会における議案としてまとめ、総会で決議を行いましょう。



ワンポイント

マンション総合保険の必要性

分譲マンションのような集合住宅において、多くの人達が快適な共同生活を営むには、日常生活でのあらゆるリスクへの備えが大切です。マンション管理組合向けのマンション総合保険への加入も検討したい選択肢の一つです。

「マンション総合保険」は、主に、火災、落雷、水漏れ等の事故によって共用部分に損害が生じた場合に補償する保険です。

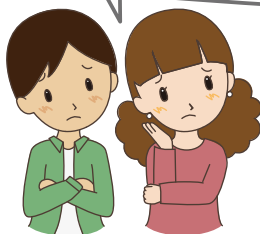
あわせて、管理組合が責任を負う第三者に対する賠償（施設賠償責任担保特約）や、専有部分からの水漏れなどの賠償（個人賠償責任特約）等についても、特約で附帯することができます。

管理組合・区分所有者・居住者が加害者として賠償責任を問われても、きちんと速やかに対応できる備えをしておくことがマンション生活での安全・安心につながります。

関係する仕組みや制度

	補償内容
共用部分の建物損害	火災・落雷・破裂・爆発・建物外部からの物体の落下・飛来・衝突・騒じょう・集団行為による損害・風災・ひょう災・雪災 (事例) 火災により共用部分に損害が発生。
施設所有者賠償責任保険	外壁の落下による賠償事故、給排水本管からの漏水による個室への賠償事故など、建物共用部分に起因する賠償事故 (事例) PSより漏水し、区分所有者の専有部分に被害があった。
個人賠償責任保険	専有部分からの漏水による賠償事故（居住者・所有者）、その他、居住者が日本国内において起こした第三者への賠償事故 (業務上の賠償は除く) (事例) 専有部分の給排水管から漏水し、階下に被害があった。
破損・汚損損害特約	共用部分のガラス、エントランスの郵便ポスト、外壁などの破損・汚損による損害 (事例) エントランスのガラスが破損した。原因は不明。
水濡れ損害担保特約	共用部分から発生した漏水による、共用部分の水濡れ損害 (事例) PSより漏水が発生、エントランスが被害を被った。
水漏れ原因調査費用	原因不明の漏水事故が発生した場合、その水漏れの原因を調査する費用（1年度内100万円限度） ※ 水漏れ被害が発生した場合に限ります。 (事例) 原因不明の漏水事故が発生、管理組合が原因を調査した。
災害緊急修理付帯費用	火災・破裂爆発などの事故が発生した場合、その応急処置や仮設物などに費やした費用 (事例) 火災により共用部分が罹災、緊急仮修理が必要となった。
残存物取片付け費用	火災・破裂爆発などの事故が発生した場合、その残存物を取り片付ける費用 (事例) 火災により共用部分が罹災、燃えたガスを処分した。

私のマンションでは、管理費や修繕積立金を滞納する人がいて、大変困っています。
理事会は、どのような対応をすればよいのでしょうか？



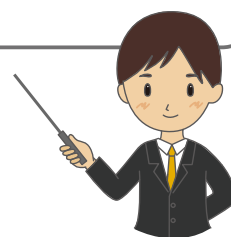
■ 原因分析・解説

管理費・修繕積立金を管理組合に毎月納めることは、多くの管理組合では管理規約により定められているのが一般的です。

管理費は、日常の維持管理の費用として、また修繕積立金は長期修繕計画に基づく修繕工事の資金として管理組合にとって重要です。管理費の滞納が増えると、その影響は管理組合運営に及びます。理事会としては、管理費がどのように使われているか、修繕積立金の重要性等を組合員に広報等によって組合員に知ってもらい、認識不足による滞納を防ぐことも必要です。

また、管理費の滞納については、管理組合が適時適切に督促を行い、回収できるようにすることが求められます。

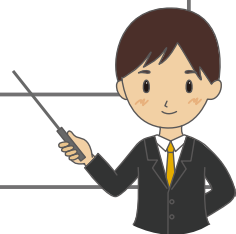
滞納の原因としては、多額の債務を抱えている場合や収入が減少し、管理費を支払う余裕がない場合等が考えられます。



💡トラブル解決の処方箋 その1

管理費等に滞納が生じた場合は、マンション管理の主体である管理組合が督促を行うことになります。

なお、管理費・修繕積立金の請求権の消滅時効は5年となっていますので、速やかな対応が必要です。管理業務をマンション管理会社に委託している場合は、管理会社が一定期間（6～12ヶ月が一般的）督促業務を行います。



💡トラブル解決の処方箋 その2

督促は滞納期間によって以下のように進めていく方法が一般的です。

滞納1ヶ月：引き落とし口座の残高不足の場合もあるので通常の金額に1ヶ月分を足した額で請求し、口座の残高不足に対する注意喚起を行います。

滞納2ヶ月：督促を正式な書面（督促状）にて行います。

滞納3ヶ月：督促を書面（督促状）にて行い、かつ滞納者に直接電話や訪問で滞納していることを伝えます。

滞納4ヶ月～5ヶ月

督促を書面（督促状）にて行い、滞納者と面談し、滞納額、滞納の理由等を聴き、返済計画書等返済を約束する書面の提出を求めます。

滞納6ヶ月～7ヶ月

督促を書面（督促状）にて行い、返済計画が提出されている場合、それが不履行になったときは法的手続きに移行することを滞納者に伝えます。

滞納7ヶ月以上

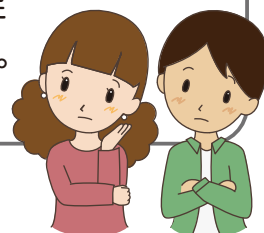
少額訴訟、支払督促等の法的手続きの実行を理事会で検討し実行します。

※上記、滞納期間はおおよその目安です。

💡トラブル解決の処方箋 その3

理事会の理事就任を輪番制にして多くの組合員に理事を経験する機会をつくり、月毎の収支報告書を毎月配布するなどして、管理費や修繕積立金がなぜ管理組合運営にとって重要かを管理組合全体で認識できるようにすることも大切です。

また、トラブル解決の処方箋その2のように、滞納者に対する督促手順を事前に明確にし、管理組合として共有しておくことも必要です。



法律上の解説

少額訴訟

少額訴訟とは、管理費や修繕積立金の滞納金などにおいて、請求する金額が60万円以下の場合に利用できる訴訟制度です。

相手方の住所地を管轄する簡易裁判所に訴状を提出します。

原則、1回の期日で審理を終了し、口頭弁論終了後、直ちに判決が言い渡されるため、迅速かつ効率的に紛争を解決することを目的としています。

通常訴訟

請求金額が140万円までの場合は簡易裁判所に訴訟提起し、140万円を超える場合には地方裁判所に訴訟提起することになります。

滞納発生時に滞納者の専有部分が売りに出されたときの対応

○当専有部分が競売にかけられた場合

裁判所に対する配当要求により回収することができます。または、買受人(競落者)に対して、特定承継人として滞納金を請求します。

○当専有部分の購入者がある場合

通常は、不動産事業者が取引を仲介しています。宅地建物取引業法の中で滞納金については説明することになっており、売買時に売却代金から滞納金を差し引き、滞納金を管理組合に支払ってもらうことができます。

不動産事業者が仲介していないときは、滞納した本人である売主だけでなく、買主に対しても、特定承継人として請求できます。

○オーバーローンの状態で通常の競売手続きができない場合

管理費等の滞納行為が、滞納期間や金額、滞納者の対応などから、区分所有者の共同の利益に反する行為と判断され、他の方法によっては解決することが困難であるときは、総会の特別決議により滞納者の区分所有権等の競売を請求することができます。

関係する仕組みや制度

管理会社による督促業務

管理会社に管理を委託している場合、管理会社が滞納者に対して督促業務を行うことになるため、契約に記された内容が確実に実行されているか管理会社に確認しましょう。

また、管理会社は滞納者の滞納状況について、管理組合に報告書を提出することが一般的です。

管理会社による督促業務は、管理費や修繕積立金の支払期限を経過してから一定期間、電話・自宅訪問・督促状の送付などの方法により行います。

しかし、上記督促業務を行ってもなお、支払いがない場合、管理会社はその業務を終了する場合があります。

口座の残高不足に対する注意喚起文書(文例)

平成 年 月 日

〇〇マンション〇〇号室
〇〇〇〇様

〇〇マンション管理組合
理事長△△△△

管理費等のお支払についてのお願い

拝啓〇〇の候,ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて,貴殿の〇月分の管理費及び修繕積立金につきましては,まだ入金が確認できておりません。つきましては,△月△日までに,金〇〇円を下記口座にお振り込みくださるようお願い申し上げます。

なお,本文書と行き違いにご入金されていた場合は,何卒ご容赦くださいますようお願い申し上げます。

記

〇〇銀行△△支店
普通預金口座番号 ××××××××
口座名義〇〇マンション管理組合

敬具

内容証明郵便による督促状(文例)

平成 年 月 日

〇〇マンション〇〇号室
〇〇〇〇様

〇〇マンション管理組合
理事長△△△△

管理費等のお支払についてのお願い

前略私は〇〇管理組合理事長であります,貴殿は当マンション〇〇号室の管理費,修繕積立金(以下「管理費等」いう。)を下記のとおり滞納しています。

管理費等の負担はマンション建物の区分所有者としての義務であり,建物の区分所有等に関する法律及び当マンション管理組合規則〇〇条に規定されています。

つきましては,本書面到着後14日以内に下記管理組合の銀行口座に送金ください。

なお,本書面に対して貴殿より何らの回答なき場合は法的手段に訴えざるを得ないこと,その場合当マンション管理組合規約〇〇条により年〇〇%の遅延損害金を付加して支払わなければならないこと,また,同規約〇〇条により法的手段に要する費用は貴殿の負担となることを予め申し添えます。

記

1.管理費合計〇〇円(月額〇〇円)
平成〇〇年〇〇月分から平成〇〇年〇〇月分まで〇箇月分

2.修繕積立金合計〇〇円(月額〇〇円)
平成〇〇年〇〇月分から平成〇〇年〇〇月分まで〇箇月分

(次ページ)

管理組合の銀行口座
〇〇銀行〇〇支店
口座名義人〇〇管理組合
口座の種類普通預金
口座番号〇〇〇〇〇〇〇〇
平成〇〇年〇〇月〇〇日
京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇マンション管理組合
理事長〇〇〇〇

敬具

※内容証明郵便の場合,横書きは1行26字以内・1枚20行以内又は1行13字以内・1枚40行で作成する必要があります。

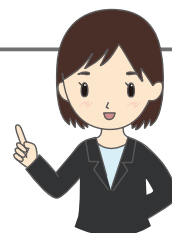
私のマンションでは、水道料金を京都市上下水道局に管理組合が一括して支払っています。
しかし、各戸に水道メーターが設置されていないことから、水道料金を各戸で均等に負担しており、不公平です。



■ 原因分析・解説

水道料金及び下水道使用料は、各戸によって料金が異なるので、多くのマンションでは、各戸用の水道メーターが設置されています。

事例のマンションでは、水道メーターを設置するために必要な予算が管理組合にない等により、苦肉の策として均等払いにしていることが考えられます。



💡 トラブル解決の処方箋 その1

まずはじめに、各戸用の水道メーターを設置し、マンション管理者が水道メーターを使って料金計算を行えるよう、設置等の予算について、管理組合で話し合いましょう。

設置する予算については、管理費や一時金等から支出することが一般的です。

京都市では上下水道局が有償で貸与する水道メーターを分譲マンションの各戸に設置し、一戸建て住宅と同様に上下水道局が水道メーターの検針を行い、使用した水量に基づく水道料金等を直接、各戸から徴収する「各戸検針・各戸徴収サービス」サービスを行っています。



法律上の解説

水道メーターの有効期限

水道メーターの有効期限は計量法により「8年」と規定されています。
管理組合の計画的な取組として各戸水道メーターの更新をしなければなりません。
8年の使用期限を超えたメーターは検針の数値に信頼性が無くなります。

関係する仕組みや制度

京都市上下水道局による各戸検針・各戸徴収サービス

京都市では、上下水道局がお貸しする水道メーター(※)を分譲マンションの各戸に設置して、一戸建て住宅と同様に上下水道局が水道メーターの検針を行い、使用した水量に基づく水道料金及び下水道使用料を、直接、各戸の居住者から徴収するサービスがあります。

※貸付メーターといい、貸付料が必要となります。

<メリット>

- (1)このサービスを利用することで、管理組合などでの水道メーターの検針や集金などの手間がなくなる。
- (2)居住者には検針時に「水道使用水量のお知らせ」票を渡すので、使用水量や請求予定額、口座振替日などが分かる。
- (3)計量法の定めに基づく水道メーターの定期交換を上下水道局が行う。

<主な適用条件>

- (1)区分所有者等で構成される管理組合等により適正な運営管理が行われていること。
- (2)当サービス実施について、全戸の同意があること。
- (3)給水装置等の構造、材質及び維持管理方法が、上下水道局の指導要領等の基準に適合していること。
- (4)各戸及び共用部分にある散水栓等に上下水道局がお貸しする水道メーターを設置できること。

お問い合わせ先

上下水道局総務部お客さまサービス推進室

(営業時間：平日の午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分)

電話：075-672-7733

FAX：075-671-4165

<http://www.city.kyoto.lg.jp/suido/page/0000103280.html>



私のマンションには長期修繕計画がありません。

今回、長期修繕計画を作成することが総会で決まったのですが、具体的にどのようにすればいいかわかりません。



■ 原因分析・解説

「長期修繕計画」がない場合は、できるだけ早く作成する必要があります。

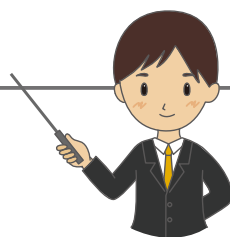
「長期修繕計画」がないと、適切な修繕工事の実施時期を判断できません。

「長期修繕計画」とは、建物や設備の劣化や耐用年数等をもとに、重大な不具合が発生する前に計画的に修繕を行うため、どんな修繕をいつ頃するのか、費用はいくらかかるのかといったことを想定した計画のことをいいます。

一般的に「長期修繕計画」には、新築時から25年先、30年先までにどのような修繕工事が必要なのかを1年毎に金額とともに記載されていますが、あくまで長期的な修繕工事の内容と実施時期及び必要な工事費用の目安を示したものであるため、実際に修繕工事を行う場合は、劣化診断を実施し、具体的な修繕実施計画を作成することが重要です。

「長期修繕計画」は、管理組合が毎月積み立てている「修繕積立金」の根拠にもなっているため、精度の低い「長期修繕計画」であれば、修繕工事に必要な額の修繕積立金が確保できない事態が発生すること考えられます。

管理会社から提供された「長期修繕計画」が、均等積立方式ではなく、段階的に増額が予定されていたり、大きな工事の際に一時金の徴収が見込まれている場合があります。



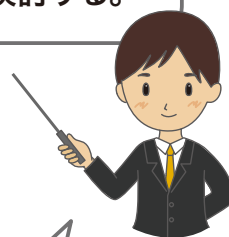
☀️ トラブル解決の処方箋 その1

「長期修繕計画」は、マンションの築年数や使用されている建材、設備の種類や機能、劣化状況、管理組合の要望等に基づいて、マンションごとにオーダーメイドで作成されているため、同じものはありません。

「長期修繕計画」を作成する場合、多大な労力と専門的な知識を要するために、作成実務は管理会社、施工会社、建築設計事務所、その他の公的団体等へ外部委託するケースが多いようです。

管理組合で作成する場合は、主に次の点に注意して作成を依頼しましょう。

- ① 今後20～25年、場合によっては30年先まで計画する。
(築60年までの期間を設定することが望ましい)
- ② 将来に必要な工事項目が漏れなく計画され、仕上げや施工方法等に応じた修繕仕様とする。
- ③ 現在の劣化状況に基づいて工事の時期や周期を設定する。
- ④ 工事費用は、経済的な変動を考慮した概算の工事費として算定する。
- ⑤ 建物・設備の改良や機能の向上について、修繕計画に盛り込むことを検討する。



☀️ トラブル解決の処方箋 その2

大規模修繕工事の実施時期(通常築後10年から15年)の場合)

長期修繕計画を作成してから工事を実施とすると、その作成のために修繕工事の実施が少なくとも2年程度は先延ばしになり、適切な実施のタイミングを失う恐れもあります。

その場合は、修繕工事の実施後にその結果を反映した長期修繕計画を作成することも考えられます。

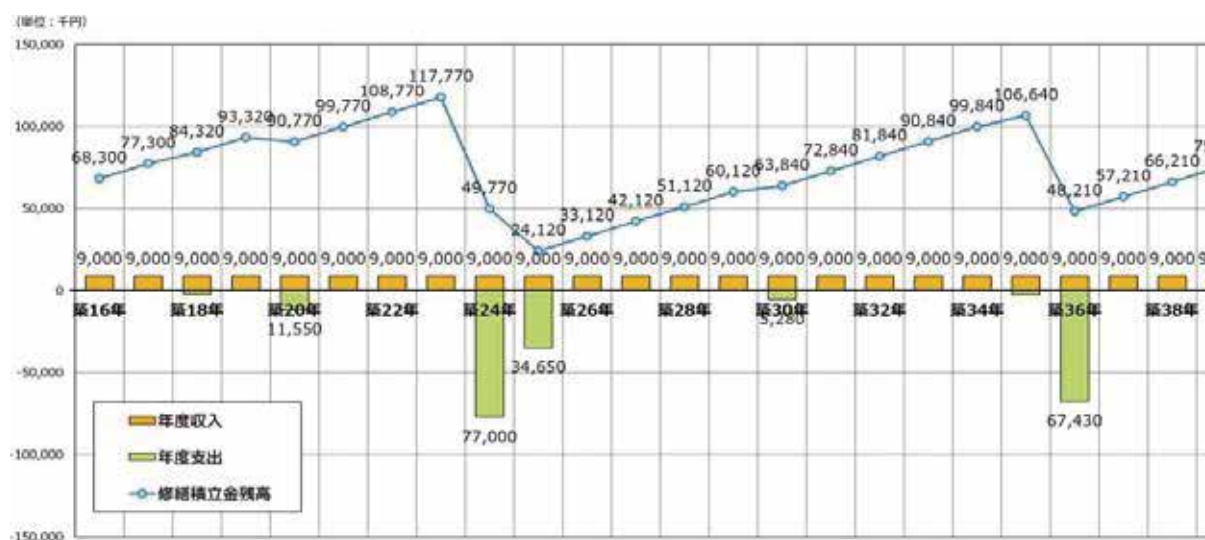


 ワンポイント

長期修繕計画の役割 <国土交通省「標準管理規約コメント」より抜粋>

建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕実施のために重要である。

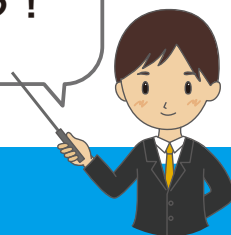
長期修繕計画グラフ (参考例)



長期修繕計画をチェックしましょう！

 長期修繕計画のチェックポイント

- Check1** 今後20～25年先まで計画されていますか？
- Check2** 将来に必要な工事が漏れなく計画されていますか？
- Check3** 現在の傷み具合に基づいた工事時期が設定されていますか？
- Check4** 将来に修繕積立金が不足する恐れはありませんか？
- Check5** 修繕積立金の極端な増額や一時金徴収は予定されていませんか？



関係する仕組みや制度

- 国土交通省のホームページにおいて、長期修繕計画の標準様式と作成ガイドラインが掲載されています。
- 公益財団法人マンション管理センターで長期修繕計画作成・積立金算出サービスがあります。
- 積立金が不足する場合は、徴収月額を増額や一時金徴収をする以外に独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関から融資を受けるという方法もあります。
- 積立金を計画的に積み立てながら安全に保管するために、独立行政法人住宅金融支援機構のマンションすまいる債を活用するという方法もあります。



コラム

長期修繕計画（事例紹介）

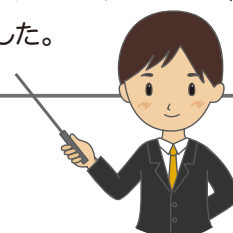
京都市にある築44年、鉄筋コンクリート3階建13戸のマンションで2011年、管理規約を改正し、それまで不明確だった管理組合運営の方式を理事会による運営に切り替え、事業計画により長期修繕計画を作成して計画的な修繕に向けて積立金を徴収し管理組合を運営することになりました。

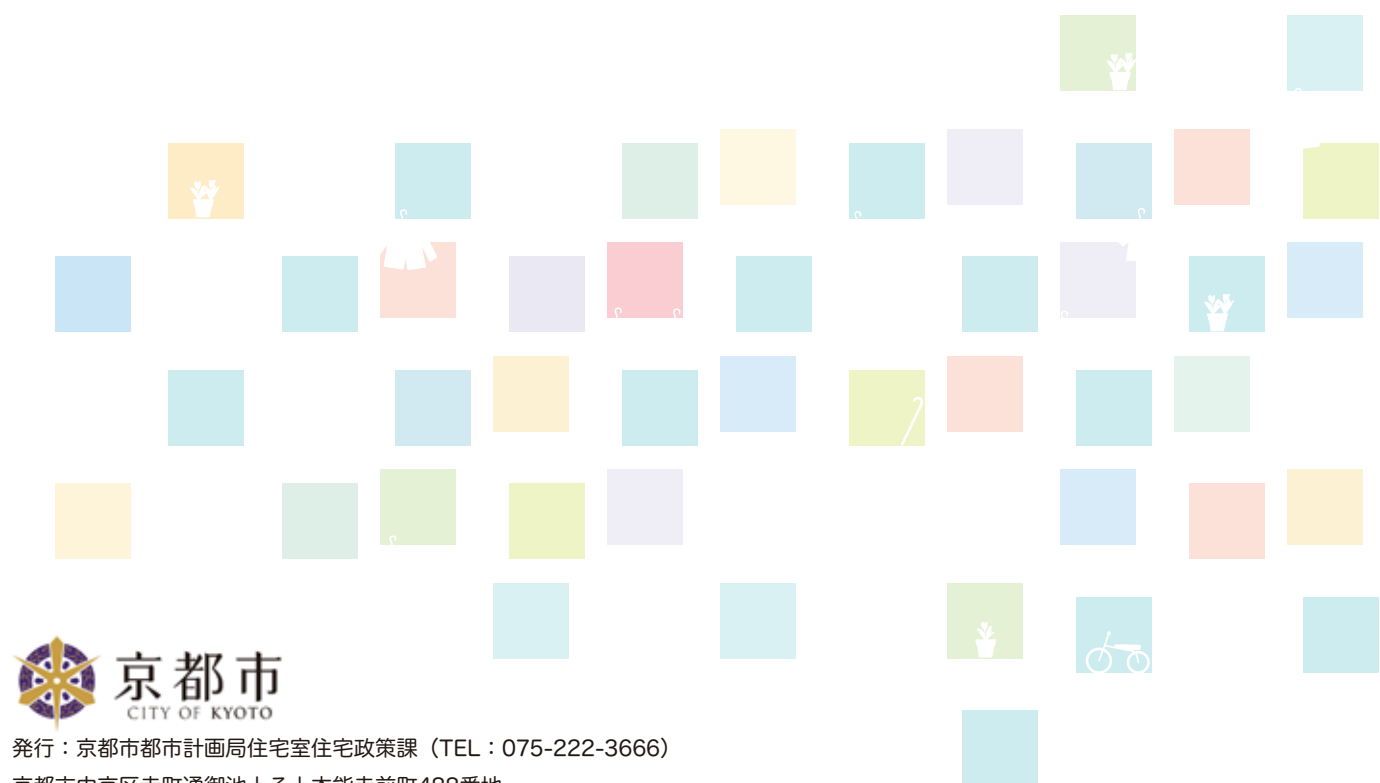
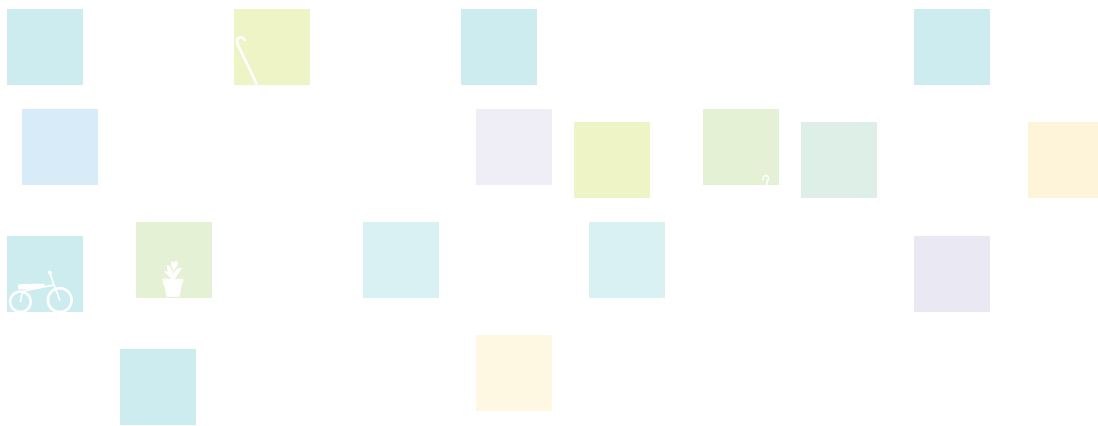
その際、理事会で当時築年数が38年であったマンションの寿命を60年と定め、残りの22年間に必要な建物の維持修繕に限定し、最後に解体費用を300万円残す修繕計画の作成を建築士に依頼しました。

計画の検討を進める中で、受水槽から給水ポンプで加圧給水を行っていた給水設備について、受水槽を用いず、京都市の水道本管から直接引き込んで直圧で3階まで給水する直圧・直結方式への変更する案の検討が行われました。受水槽や給水ポンプのメンテナンス費用や更新費用が相当かかること、また、敷地の接道部分からマンション入り口にかけてのスペースが狭く、道路からのマンションの眺望が受水槽を格納した小屋によってさえぎられている点などを考慮して、給水方式を直結・直圧方式へと変換し、不要となった受水槽と格納小屋を撤去し、跡地に駐輪場を増設して居住者の利便性を図ることにしました。

また、残り寿命と定めた22年間のどこかで老朽化し、みすばらしさを増す玄関ドアに代わり、防犯性、断熱性、防音性などの機能に優れ、また見た目の良さにより資産価値の向上につながるドアに交換する計画も加える必要がありました。

このマンションでは区分所有者の居住者はごく少数で、賃貸率にすると77%という高い割合でした。そんな中、30年以上、管理を支えてきた高齢の区分所有者の方に、少しでも長く、きれいで便利になったマンションに住んでもらいたいという理事長の配慮から、翌年に計画されていた大規模修繕工事に、給水方式の変換工事と玄関ドアの交換工事も長期修繕計画の前倒しで含めることにしました。そうすると積立金残高は不足しますが、不足分は住宅金融支援機構で融資をうけることとして総会承認を得て着工し、2012年の秋にキレイで流通に乗ることができるマンションとして生まれ変わりました。





発行：京都市都市計画局住宅室住宅政策課（TEL：075-222-3666）

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地