

平成27年度 第1回

「茨木市分譲マンションセミナー」を開催しました

と き：平成27年6月28日（日）10：00～12：00

ところ：茨木市立男女共生センター ローズWAM5階 研修室

テーマ：『管理組合運営の現場から』

～優良管理評価を受けている築40年の管理組合の取り組み～

講 師：西京極大門ハイツ管理組合法人

理事(前理事長) 佐藤 芳雄 氏

主催者を代表して田邊都市政策課長の挨拶のあと、西京極大門ハイツ管理組合法人理事(前理事長)佐藤芳雄氏にご講演いただきました。

佐藤氏は、西京極大門ハイツに建築当初よりお住まいで、管理組合の理事長などを務められ、マンションコミュニティの活性化に努めてこられました。居住者の高齢化や建物・設備の高齢化に伴う様々な課題への取り組みや、コミュニティづくりと組合運営の実情・合意形成の工夫など実践的なお話をしていただきました。

講演概要は次のとおりです。



西京極大門ハイツ管理組合法人
理事 佐藤芳雄氏

西京極大門ハイツの概要

西京極大門ハイツは、京都市右京区西京極大門町（阪急西京極駅から徒歩10分）にある鉄筋コンクリート7階建て、戸数190戸の住戸専用分譲マンションです。1976年3月に建築されていますので、築39年です。

管理組合の運営組織は、現在5名の理事会を中心に、理事の活動を評価し、推薦する権限を持つ評議員会19名、管理組合の業務の執行や財産状況を監査する監事2名、理事会の諮問機関で、将来の建替えを見据えた特別会計の予算執行を審議する用地取得審査会5名で構成され、いずれも



西京極大門ハイツ

任期は1年間です。理事会、監事、用地取得審査会は総会で選出しますが、評議員は住戸番号順に持ち回りで、不在・高齢者を問わず、10年に一度は選任されるようになっています。理事会の賛助組織としてコミュニティ委員会、子ども文庫運営委員会等があり、コミュニティ委員会には日曜喫茶運営グループ、高齢者親睦団体があります。

西京極大門ハイツの取り組み(マンションの価値を維持するために)

1、修繕工事を積極的に実施

マンションは一般的に、建築後 10 年を境に修繕の必要性が出てきます。当マンションでは、これまで 20 回以上の修繕工事を行っています。

共用部の電球をすべて LED に交換した工事で、電力使用量の 40%カットに成功しました。また、電気代削減のため、従来の個別契約から高圧電力一括契約に切替ました。京都府内で初の事例でしたが、電気代の削減を実現することができました。

2011年には、全戸の窓ガラスを断熱性の高い真空ガラスに交換しました。各住戸で、エアコンによる電気代が激減し、初期費用は 16 年で採算が取れる予定です。

外壁外断熱工事は、関西の分譲マンションで初めて行いました。外壁面に断熱材を全面貼付し、マンション全体で冷暖房費を年間 500 万円ほど抑えられる見込みです。

また、高齢者にも住みやすいマンションにするため、共用部の段差解消や、手すりの設置などのバリアフリー化工事も行いました。

このような取り組みが評価され、京都市から省エ

ネ・温暖化対策に貢献しているマンションとして「京都環境賞市民活動特別賞」を受賞しています。

2、将来の建替えを見据えた特別会計の設置・運用

京都市では、景観条例が施行され、高さ規制が強化されました。この条例により、ほとんどのマンションの高さが不適合になり、当マンションも例外ではありません。高さ規制により、建替え後の階数や戸数が減るため、区分所有者全員が移り住むことはできません。建替えの際、全員が移り住むためには、敷地を拡げる必要があります。そこで、駐車場使用料金を財源とした特別会計を設け、隣接地を買い増ししています。建替えまでの間は、コミュニティスペースとして住民が使えるようにしていますが、将来的には、隣接地をすべて購入できればと考えています。建替えの際、仮住まいをするとコミュニティが分断されますので、近隣の物件と等価交換する方法などで建替地を確保し、2年間必要となる仮住まいをしなくて良い方法なども模索しています。

3、売買物件専用の管理運営状況などを示したパンフレットを販売

当マンションでは、所有者が住戸を売却する際に使用するパンフレットとして、売買物件固有の情報と当マンションの管理運営状況などを示した「管理に係る重要事項書」を 1 部 3000 円で販売しています。マンション販売業者にも当マンションの状況を購入希望者に正確に伝えてもらうことと、パンフレットの内容に共感できる人に住戸を購入してもらうことが目的です。マンションの管理状況、今後の方針などを購入前から把握して頂き、それに共感を持ってもらえる人に住んでもらうことが、結果的にマンション価値の向上につながると考えています。これは、住戸を売る住民だけでなく、今後も住み続ける住民にとってもメリットがあると考えています。

修繕工事の実施状況

| | |
|------------------------------------|---|
| 13年目 第1次大規模修繕工事 | 28年目 エレベーター更新工事 防犯カメラ設備工事 |
| 14年目 駐輪場増設工事 | 29年目 給水加圧改修工事 |
| 14年目 電気室低電圧変換工事 | 31年目 連結送水管敷設工事 |
| 15年目 公園整備工事 | 32年目 第3次大規模修繕工事、 エントランス改修工事 |
| 17年目 第3回鉄部塗装工事 | 34年目 屋上換気扇更新工事 バリアフリー化工事 |
| 18年目 集合郵便受交換工事 | 35年目 住戸窓ガラス交換工事 |
| 19年目 公園整備・アスファルト敷設工事 | 36年目 共用部給水管更新工事 電力幹線容量改修工事 |
| 22年目 第2次大規模修繕工事 | EV・P波感知装置設備工事 |
| 23年目 テレビアホン設置工事 | 38年目 第7次鉄部塗装工事、テレビ ドアホ改修工事、太陽光発電 設備工事、外断熱工事 |
| 25年目 管理事務所改修工事 | |
| 26年目 埋設ガス管敷設工事 給排水設備改修工事 | |
| 27年目 第5次鉄部塗装工事、集会所新築、 第2次屋上防水工事 | |

修繕工事の実施状況

環境活動

2012/1/18 第9回 京都環境賞
特別賞(市民活動特別賞) 受賞



京都環境賞
受賞記念セレブション
行政・学識経験者、地域団体
等のご来賓も含め総勢約100
人が参加し受賞記念セレブシ
ョンをマンション内で開催。



選定理由
マンション住民も市民として、「地球温暖化対
策の一環を担ふこと」を理念に、全住民の賛同を
得て、生活のレベルを落とさず、無理なく無駄を
省きながら省エネ・温暖化対策に貢献できる設
備改修に積極的に取り組んでおり、環境保全に
対する意識が非常に高い、合意形成が難しいマ
ンションの課題を克服し、35年にわたる息の長
い取組を実践している。この住民一体となった
取組がモデルとなり他地域への広がり期を期待し、
市民活動賞として選定された。

京都環境賞選考委員会

「京都環境賞市民活動特別賞」を受賞

破綻の瀬戸際から優良管理評価を受ける管理組合へ

当マンションは以前、財政が破綻の瀬戸際になり、大規模修繕に伴う費用が不足したことから、金融機関からの融資を受けるために、管理組合を法人化した経緯があります。その時の反省から、今後必要な改革・改善をするとともに、「どんなマンションに住みたいのか、そのためには何が課題なのか」を検討し、管理組合の運営指針となる20年後を見据えた「まちづくりマスタープラン」を作成しました。この指針を基に自主管理に切り替え、より良いマンションにするため試行錯誤してきました。その結果、管理費は入居当時の金額にまで引き下げることができ、ここ数年は概ね2か月分の管理費に相当する決算配当を実施しています。

重要議案の採決では、反対票の出ないマンションになりました。平成22年に行った管理規約の全面改正も反対なく可決され、現在の管理規約ができています。

このような、マンションの将来を見据えた様々なマネジメントが評価され、NPO法人の京都マンション管理評価機構から、「優良管理評価」を受けています。

まちづくりマスタープランは、2011年から第二期に入りました。第一期計画の実施状況を評価し、長期修繕計画、基本計画、実施計画を新たに策定するなど、「住みたいと感じる次代（時代）に繋ぐマンション」として多くの目標が掲げられています。

管理組合運営のポイント

管理組合を上手く運営するために理解してもらいたいののが、分譲マンションには、区分所有者がいるだけで、真の意味でのオーナーはいないということです。管理会社は日常の管理や清掃は担ってくれますが、マンションの将来を考えてくれるわけではありません。マンションの将来を考え、管理運営するのが管理組合です。総会で合意形成が円滑に行われるためには、コツがあるのです。たとえば、管理費を来月から急に上げるとなれば、必ず反対が出ます。しかし、1年後に上げる場合や10年ごとに上げるとなれば、反対票がほとんど出ません。少しの工夫で、合意形成が容易になる場合もあります。

管理組合の役員になりたくて、マンションを購入した人はいないということを理解しておくことも大切です。役員になりたくない人に、無理に押し付けても、良い管理ができるはずがありません。積極的に課題に取り組める人を見出し、その人が活躍できる場や、ストレスなく活動できる仕組みづくり大切です。

マンションには、たくさんの方が住んでおり、住民の数だけ意見があります。しかし、より良いマンションにしたいという思いは同じですので、信頼関係を築くことが大切です。また、マンションには、合意形成の難しさなどの課題もありますが、知恵を出して協力し合える仲間がたくさんいます。戸建とは違った夢を持つことができるのがマンションの魅力だと思っています。マンションでしかできないことや共同生活のメリットに目を向け、お互いに住み良いマンションにしていきたいと思います。

**京都マンション管理評価機構で
☆☆☆☆☆ 評価**

平成21年11月に学識経験者や不動産仲介業者等により設立された「京都マンション管理評価機構」の管理評価を受ける。

マンション版
ミューシユラン

基礎評価
① 管理規約に関する内容
② 長期修繕及び大規模修繕工事に関する内容
③ 積立金に関する内容

優良管理評価
① 自治による管理・運営 ☆
② 豊かな人材の確保 ☆
③ 災害に備えた管理 ☆
④ 多様な世帯が暮らせる工夫 ☆
⑤ 地域との共存・共栄 ☆

総合所見
非常に優れた管理を實踐。京都のマンション管理組合を代表する先進的な管理を實現している。今まで見た事のない管理内容に驚嘆。マンションの将来を見据えた様々なマネジメントを展開している点が大いに参考にできる。

最優良評価 ☆☆☆
第一次認定マンション
西京極大門ハイム

「優良管理評価」を受ける

まちづくり マスタープラン 2011~2030
第二期 建物・設備・住環境等保全整備計画

基本計画
住み続けたいと感じる次代(時代)に繋ぐマンション
建物や設備が良好に管理され、グレードアップが行われるマンション
地球環境に配慮したエコで花やみどり豊かなマンション
安心・安全に配慮したマンション
集住の利点を実感できるマンション
資産価値が保たれ、住みたくなるマンション
居住者が参加し、効率的で開かれ、経営的視点を持ったマンション

実施計画
環境に配慮したエコなマンションづくり 緑化や植樹、住戸断熱化、LED化、充電設備の設置
集住メリットの積極的な創出 集住メリットの創出への取組み、生活支援機能の充実
誰もが生き生きと生活できるマンションづくり 高齢者・独居者が安心して暮らせる仕組みづくり
子どもが健やかに育っていく環境づくり
環境整備積立金を活用した明日に繋ぐマンションづくり 隣接地の買収、リバースモーゲージや住宅取得貸付住宅買取制度

第二期まちづくりマスタープラン

講演後に質疑応答が行われました。

質問

- ①積立金や管理費の滞納が多いのですが、どのような解決策がありますか。
- ②ペットを飼うのを禁止にしていますが、規約を改正したら可能になるのでしょうか。

答

- ①管理費等の滞納があった場合のペナルティとして、延滞金を定めるだけでなく、必ず費用を徴収する姿勢を持ち、滞納を起させないような工夫をすることが大切です。当マンションでは、延滞金だけでなく督促にかかる費用も徴収し、延滞金の日ごとに増えていくのが分かるような督促状を作成しています。
- ②ペットの飼育に関しては、管理規約ではなく細則で定める場合が多いと思います。当マンションでも当初は禁止していたのですが、ペットも家族の一員であると考える人が多いこと、一戸建では可能でマンションでは不可能なことを減らしたいという思いから、マンション敷地内では抱きかかえることや2匹までにすることなどを条件にペットの飼育を許可しています。

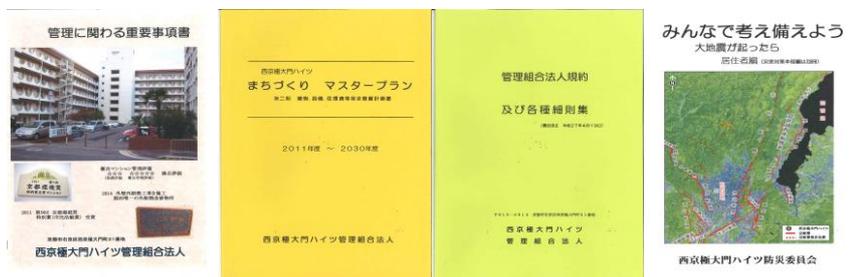
質問

- ①当該マンションは、190戸と伺いましたが、理事は5名で足りるのでしょうか。
- ②評議員会は年に2回の開催だと伺いましたが、機能しているのでしょうか。
- ③役員任期は1年だと伺いましたが、基本的には継続して役員にはなれないのでしょうか。

答

- ①理事会は、以前は最大14名で構成されていたのですが、理事会開催時間になっても来ない人や、欠席する人がいます。人数ではなく、やる気があれば5名でも充分対応できると判断し、現体制で運営しています。理事会だけでは足りない場合は、コミュニティ委員会等の他の組織と連携することで人員を確保します。
- ②評議員会の最大の目的は、理事会に半期ごとに事業報告をさせ、理事会に緊張感を持たせることです。で、充分機能していると思います。
- ③役員任期を1年にしているのは、毎年役員を交代させるためではなく、1年ごとに評価を受ける場を設けるためです。実際は7割近くが数年にわたり役員を務めています。

西京極大門ハイツの「まちづくりマスタープラン」や「管理組合法人規約」を閲覧希望の方は、都市政策課までおこしく下さい。また、佐藤氏に直接お話を聞きたい方は、都市政策課までご連絡ください。



発行：平成27年7月
編集：茨木市 都市整備部 都市政策課(南館5階)
〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号
TEL：072-620-1660
E-mail：jutaku@city.ibaraki.lg.jp