

管理組合活動を考える

講座4

継続的な組合活動のために②

令和5年度大阪市ハウジングデザイン賞 特別賞受賞管理組合の取組み



〈講師〉
大阪市都市整備局
企画部住宅政策課
民間住宅助成担当課長
牧田 成史
(まきた しげふみ)



ベイシティ大阪
管理組合
第31期理事長
大石 祥司
(おおいし しょうじ)



管理組合事務局
澤井 和美
(さわい かずみ)

■大阪市ハウジングデザイン賞について

大阪市内で魅力ある良質な都市型集合住宅の供給を促進し、市民の方々に住宅に対する関心を高めていただくことを目的とした他都市にない民間集合住宅(マンション等)に特化した表彰制度で、昭和62年度から開催しています。

総合的な観点から特に優れたものを「大賞」、特定の分野において特に優れたものを「特別賞」として、令和5年度までに98件の住宅を表彰しました。

「適切な維持管理」によって表彰されたマンション

- 平成25年度(第27回)「ローレルハイツ北天満」
- 平成26年度(第28回)「ファミリーハイツ北大阪2号棟」特別賞
- 平成28年度(第30回)「メゾンドール帝塚山」
- 令和4年度(第35回)「東急マンション弁天町」特別賞
- 令和5年度(第36回)「ベイシティ大阪」特別賞

■ベイシティ大阪管理組合の事例発表

住民が常駐する事務局が管理組合に設置されており、管理組合・住民・管理会社等の相互のスムーズな情報共有を可能にしています。

また、当該マンション住民だけが組織された町会が夏祭り等のイベントのソフト面を、管理組合が修繕等のハード面を担い、管理組合と町会が両輪で活動している点も評価されました。(大阪市ハウジングデザイン賞講評から一部抜粋)

事務局の運営について

<設置の経緯>

- 24時間有人管理を謳った分譲当初は、管理会社に完全にお任せする状況でしたが、自分たちの財産は管理組合主体で管理すべきと理事の一人が問題提起し、事務局の活動を開始しました。
- 当時は住民の多くが働き盛りで役員を再任されることが少なく、管理組合活動の継続的な運営には管理会社(日勤)や警備会社(夜間常駐)との連携も十分に行うことが必要のため、事務局の活動が継続されてきました。

<事務局のメリット>

- 2年任期で半数が改選される理事会は単年度の活動に関する議論に偏りがちですが、事務局が過去の経緯を全て把握しているので長期的にマンション全体を俯瞰した議論ができ、特に大規模修繕工事のような長い期間継続する事案も円滑に引き継がれています。
- 管理組合が主体的に工事業者の発注などを行うので、工事の納得感が得られやすくなっています。
- 理事会の資料作成や業者との交渉など、マンション運営に関すること全てを事務局で対応しており、管理会社への委託費が大幅に削減できました。
- 管理会社や警備会社とも密に連携ができていますので、トラブルの初動対応が素早く、住民は安心して快適に暮らすことができています(管理会社で対応できない事案は、事務局経由で理事会に報告)。

講座5

マンションの性能向上のために

住宅金融支援機構のマンション維持・ 再生関連制度



〈講師〉
独立行政法人
住宅金融支援機構近畿支店 **上野 恭子**
(うえの きょうこ)

住宅金融支援機構ではマンションのライフサイクルに応じた金融面からの支援を行っています。

【マンションすまい・る債】

大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートするマンション管理組合のための利付き10年債権です。

「詳細はこちら」➡



【マンション共用部分リフォーム融資】

大規模修繕工事や耐震化工事等にご利用いただけるマンション管理組合のためのローンです。

「詳細はこちら」➡



【マンションライフサイクルシミュレーション】

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

「詳細はこちら」➡



【大規模修繕の手引き】

大規模修繕工事を実施するに当たり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめた冊子です。

「詳細はこちら」➡



<NEW>

【(仮称)性能向上工事を進める際の工夫点～先輩管理組合の工夫点をまとめました～】

性能を維持していくことを目的とする「一般的な大規模修繕工事」と「建替え等」との間にある、大規模改修・リノベーション等について調査を実施したところ、管理組合の検討体制に違いがあり、様々な工夫が施されていることがわかりました。

これらの工夫点をまとめて広く周知し、性能向上工事を推進していくために新しい冊子を作成・公開します。

高経年マンションの管理組合が、より快適に・より長く住むための性能向上工事を検討していく際に参考にしていただくための入門書として、性能向上工事を進める際の工夫点を中心に、工事事例や資金計画の例をあわせて紹介する内容を予定しています。→12月6日からHPに掲載しています。

「詳細はこちら」➡

