



外観



宅配ロッカー

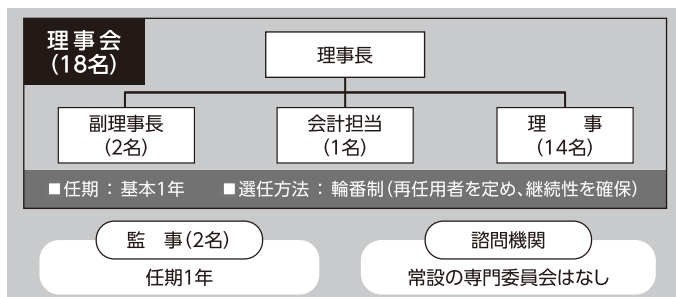


野田副理事長と三好理事長



エントランス

管理組合組織



特徴

当該マンションは、阪急電鉄宝塚線三国駅から徒歩1分と立地に恵まれ、スーパーや医療機関、郵便局、銀行にも近く、大変利便性が高い場所に建っています。

玄関ポーチやアルコーブが設置され、プライバシーを重視した構造にもなっています。

1997年の竣工ですが、エントランスにはオートロックシステムや宅配ボックスが設置された安心で快適なマンションです。駐輪場は前回の大規模修繕工事の際にラックを設置して、整理しやすく使い勝手を良くだけでなく、自転車的大型化にともなって一部に平置きスペースを確保するなど、利便性の向上に積極的に取り組まれています。

好立地だけでなく、マンションの魅力の向上にしっかりと取り組み、[「マンション管理計画認定制度」(以下、「管理計画認定制度」という)]の認定取得と同時に、「マンション管理適正評価制度」(以下、「適正評価制度」という)にも登録されました。

何をきっかけにどの様な取組みが行われたのか理事長と副理事長にお話を伺いました。

管理組合の取組み

各階から輪番で選任された理事と、理事会活動の継続性を確保するために前任の理事から選任された留任理事の合計18名で理事会を構成しています。

理事会での議論では10年先をイメージして意見を出し合うことを心掛けており、管理会社とのパートナーシップも良好で、管理会社の支援によってこれまで管理がしっかりとされてきました。そのため、毎月開催している理事会の議案も定例的な案件が多くなっていることから、働き方改革を考慮して臨機応変に開催することも検討していると話されていました。理事会を補佐する専門委員会(修繕委員会など)でも管理会社の持つ専門知識を上手に利用しているとのことで、機械式駐車場の設備更新工事の計画にあたっては、検討委員会を設置して車離れの生活様式や車両のサイズに合わせた変更の検討に取り組んでいると話されていました。

また、クリスマス時期にツリーを飾っていただけだったことを見直

マンション概要

管理組合名：三国駅前アーバンコンフォート管理組合
建築年：1997年竣工(築27年)
構造・階層：SRC造、地上15階
総戸数：住戸153戸
管理方法：管理会社委託

し、2023年初めて子どもたちを中心に大人も参加して飾りつけを楽しむイベントの開催や、居住者同士の懇親を深める取組を行うなど積極的に変革に取り組んでおられました。

管理計画認定制度の取得

2022年初頭に管理会社から制度の説明を受けた理事会では2023年10月から2024年春まで第2回目の大規模修繕工事を計画していたこともあって、※1「マンション長寿命化促進税制」の申告の可能性が高まることをきっかけとして、管理計画認定制度の関心が高まったそうです。

減税措置対象マンションの条件のうち、管理計画認定基準未満から認定基準以上に引き上げる必要のあった修繕積立金の見直しについて検討をはじめたそうです。



※1. マンション長寿命化促進税制について

修繕積立金の値上げに関しては工事の材料費や労務費が大幅に上昇している状況を住民の多くの方が知っていたため、必要な時期に必要と思われる工事ができなくなることより、十分な資金を確保して安全な住環境を維持したいとの意見も多く、強硬な反対意見はなく総会決議ができたと話されていました。

参考



(一社)マンション管理業協会
ホームページ
マンション管理適正評価サイト



大阪市ホームページ
「分譲マンション管理計画認定制度
認定マンション一覧」



分譲マンション管理計画認定制度

管理運営状況や長期修繕計画など、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく認定が受けられます。

令和6年12月末現在で、全国で約1,640件、うち大阪市では61件(令和5年度25件、令和6年度(12月末現在)36件)が認定を受けています。

今後の活動

振興町会が担っている防災の取組みにおいて、国土交通省が公表しているマンション標準管理規約が2023年6月に改正されたことから、区分所有者名簿以外の名簿や理解しやすく役立つ防災マニュアルの作成にも取り組む必要があると話されていました。

建物や設備に関しては、進む住民の高齢化を背景に、ケガを予防する敷地内の段差解消や手すりの設置など安全面での改修を計画したり、近々にはエレベーターなどの設備の更新工事も計画をしていると話されていました。

さいごに

今回の取材では、管理組合と管理会社が大変良好な関係にあることがわかっただけでなく、振興町会を含めた3者が一体となって住みやすい環境の維持に取り組んでおられることが印象的でした。