

令和4年度-第2号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335
E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和5年2月発行

テレビの天気予報で「南岸低気圧」という耳慣れない言葉を耳にします。盆地の奈良では大雪の心配は少ないですが、寒暖差で体調を崩しがちです。会員の皆様にはお変わりなくお過ごしでしょうか？連合会だより令和4年度第2号をお届けいたします。

「マンション管理計画認定制度」京都市認定の第1号 西京極大門ハイツ(京都市右京区)見学会を実施

日頃からマンション問題について情報交換をしている京都の保険代理店の社長さんから『100年マンションへの道すじ』という本を頂きました。その本の中に京都のマンションが100年マンションを目指して素晴らしい取り組みをしていることが紹介されていました。

そのマンションは、RC造7階建て190戸、築46年の自主管理マンションの西京極大門ハイツです。当会の会員マンションで全く同規模の築45年の自主管理マンションがあり、この本をご紹介したところ、大変興味を持たれ是非お伺いしお話を聞きたいということになり、昨年11月18日に奈良県内の自主管理マンションの管理組合の皆さんをお誘いし見学に行ってきました。

西京極大門ハイツの取り組み

見学会当日は、西京極大門ハイツ管理組合法人理事長の佐藤芳雄様のご案内でマンション内の建物・設備を見学させていただきました。

その後、コミュニティホールで佐藤理事長から管理組合運営、建物・設備等の改修履歴、管理組織・役員選出方法などについて説明を受けました。

1) 特徴的な管理組合運営

- ①多彩なコミュニティ活動を支える仕組み
- ②生活に根差した防災対策、安心・安全を高める運営
- ③集合して住むメリットを模索した運営
- ④まちづくりマスタープランに基づく運営
- ⑤避けられない建替えに繋ぐ運営
- ⑥信頼感を醸成する運営、円滑な合意形成

2) 建物・設備等の改修

- 築33年目：第3次大規模修繕、エントランス改修、全戸玄関扉取替
1回目の隣接地買収
- 築34年目：共用廊下増設、宅内分電盤改修、ホール改修
- 築35年目：屋上換気扇更新、バリアフリー化工事
「まちづくりマスタープラン」第二期計画策定
- 築36年目：住戸窓ガラス交換、共用灯LED化、住戸給水管更新
- 築37年目：共用部給水管更新、電気幹線容量アップ改修
エレベーターP波感知装置改修
- 築38年目：第7回鉄部塗装、テレビドアホン改修、
太陽光発電設備、外断熱工事
- 築40年目：屋上防水トップコート塗替え



- 築 41 年目：集会所解体・コミュニティホール再整備工事、
共用廊下長尺シート張替え
- 築 42 年目：加圧給水設備改修
- 築 43 年目：第 4 次大規模修繕
- 築 44 年目：屋上防水改修
- 築 45 年目：共用排水管更新、
「まちづくりマスタープラン」第三期計画策定
- 築 47 年目：直結増圧給水方式転換工事
- * 37 年目～46 年目までの 10 年間の総工事費 4 億 3,559 千円



3) 管理組織・役員選出方法

築 18 年目の 1993 年に管理会社への総合委託から自主管理へ移行。外部から管理員・清掃員を直接雇用。

築 32 年目の 2007 年に住民雇用の管理体制（職員 7 名）に移行。従来の推薦制の理事・監事選出方法による人材枯渇の問題を解消するため評議員制度を開始。

- ①評議員会 評議員 19 名以内（10 戸ごとの区分から 1 名を割り当て）、任期 1 年。
評議員会の役割：①任期中 2 回、理事長から事業の進捗状況、収支状況、総会提出議案について説明を受ける。②理事長の委嘱により理事・監事候補者の推薦を行う。評議員に決議権は無いが、意見陳述はできる。
- ②理事会 理事（理事長・副理事長・会計担当理事）3～5 名、監事 2 名。任期 1 年。
選任方法：評議員会から推薦された現住組合員の候補者から総会で選出。
- ③用地等取得審査会 理事長推薦 5 名、任期 1 年。
- ④諮問機関 防災委員会（5 名）、コミュニティ委員会（8 名）、子ども文庫運営委員会（3 名）。理事長委嘱で任期 2 年。
- ⑤居住者グループ ペット飼育者会

西京極大門ハイツの取組みから見えてきたこと

西京極大門ハイツを訪問し、取組みについてお話をお聞きし、マンションの長寿命化に欠かせないポイントとして、以下の項目を取り上げたいと思います。

1) 合意形成の方法

過去 10 年間の通常総会の所要時間が平均 1 時間 40 分、平均出席率 88.4%、総会付議 94 議案中 90% が全員賛成という状況から合意形成が円滑に行われていることが伺えます。これは、日曜喫茶、木曜サロン、桜まつりなど四季折々の催し、子ども絵本文庫、各種サークル活動などが良好なコミュニティの形成に繋がっているからと考えられます。

2) 設備改修について

一般的な給排水管、電気幹線などの設備の更新・改修以外に太陽光発電設備、外断熱工事、高齢者対策の共用部の各種バリアフリー化が実施されています。話には聞いていましたが「非常用階段避難車」が実際に設置されているのを初めて目にしました。

3) 資金計画について

①短期修繕積立金と長期修繕積立金

管理費（住戸タイプ別）の 10% の短期修繕積立金と別に 10 年間隔のスライド式の長期修繕積立金を徴収している。現在の長期修繕積立金は戸当たり月額 10,430 円。

②環境整備積立金会計（特別会計）

2006 年に将来の建替えに向け敷地内駐車場の使用料収入を原資とする特別会計を設定。毎年度 3 億 5 千万円を限度に買収予算措置。現在の資産総額は 2 億 7 千万円で、築 80 年段階で 6 億円程度を見込んでいる。管理組合による住戸の買い取りと賃貸、組合員の住戸買収時の融資、一時的に資金が必要な場合のリバースモーゲージにも対応すべく管理組合が全戸の価格査定を行い、不動産仲介業者の査定にも影響を与えている。

マンションは100年もつのか？

見学を終えた帰路の車中で当会の野村専務理事（1級建築士）から参加者の皆様にマンションの長寿命化について説明させていただきました。要旨は、鉄筋コンクリート造のマンションのコンクリートの中性化をどう防ぐかということでした。

令和4年に国の「マンション管理計画認定制度」がスタートし、奈良県でも奈良市、生駒市がマンション管理適正化推進計画の条例化に向け準備中で、管理組合の関心が高まっており、奈良県のマンション管理無料相談でも長期修繕計画の見直しに関連して、鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数や建替えの時期についての質問が増えています。

「100年マンション」は実現できるのか？今回の西京極大門ハイツの先進的な取り組みから、コンクリートの中性化を防ぎつつ、各種設備の耐用年数に応じた更新を繰り返し行えば100年マンション実現も夢ではないのか。コンクリートの中性化対策は次号で説明します。

ちょっと一息 街道の交差点“八木札ノ辻”

大和三道の一つ「下ツ道（平城京～藤原京）」と「横大路（難波京～飛鳥京）」の二つの道の交差点が「八木札の辻（やぎ「ふだのつじ」と呼ばれ、橿原市内にあります。

札の辻の地名の由来は、街道や宿場町など往来の多い場所に高札（法令などを民衆に周知する掲示板）を設置したことから、地名になったとされています。

江戸時代中期以降、この界限は伊勢参りや大峰山への参詣巡礼などで賑わい多くの旅籠（はたご）がありました。旅籠の一つ「東の平田家」が「八木札ノ辻交流館」として一般公開されています。

〈住所〉 橿原市北八木町2丁目1-1

〈見学〉 月曜を除く9時～17時

〈アクセス〉 近鉄大和八木駅南口から徒歩7分



八木札ノ辻交流館

報告 令和4年度 奈良県マンション管理基礎セミナーを開催

昨年11月26日（土）に橿原市の今井まちなみ交流センター・華薈で令和4年度奈良県マンション管理基礎セミナー（県マンション管理適正化推進協議会主催）を開催しました。2年ぶりの開催ということもあって、管理組合役員の皆さんを中心に39名の参加がありました。

〈講義1〉「マンション管理の基礎知識」

公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部長 西田俊一氏

〈講義2〉「奈良県マンション管理計画認定制度」

奈良県 住まいまちづくり課

〈講義3〉「100年マンションを目指して～宝の持ち腐れ 既存資料の活用～」

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

専務理事・1級建築士 野村善彦氏

また、午前中の無料相談会では、橿原市内の2マンションから、長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事について相談がありました。

今回のセミナーの資料をご希望の方は、NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会までメール、FAX、電話でご請求ください。

写真右：今井まちなみ交流センター・華薈



先進的設備導入促進事業とは？～窓の断熱改修補助金情報～

サッシ、玄関扉の取替えや高断熱窓の改修を計画中の管理組合に耳寄りな情報です。

環境省・経済産業省・国土交通省の3省連携で総額2800億円の住宅省エネ化支援事業の実施が決まりました。令和5年度に実施の工事が対象で、最大で工事費の2分の1の補助金が出ます。詳しくは、**先進的窓リノベ事業**で検索してください。

奈良県「マンション管理の無料相談」事例 2022年9月～2023年1月受付13件の概要

- ① 管理会社の契約不履行について
奈良市内マンション 35戸 築31年 管理組合理事長
- ② 防犯カメラの記録の閲覧について
奈良市内マンション 112戸 築22年 区分所有者
- ③ 管理規約の改正について
奈良市内マンション 31戸 築30年 管理組合理事長
- ④ 修繕工事の発注方法について
奈良市内マンション 71戸 築36年 管理組合役員
- ⑤ 大規模修繕の施工不良について
橿原市内マンション 51戸 築20年 管理組合理事長
- ⑥ 自治会の集会所建設について
生駒市内マンション 78戸 築49年 区分所有者
- ⑦ 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の改定について
奈良市内マンション 34戸 築19年 管理組合理事長
- ⑧ EV車の充電設備の設置について
生駒市内マンション 30戸 築16年 管理組合役員
- ⑨ 理事会の招集手続きについて
生駒市内マンション 48戸 築27年 管理組合役員
- ⑩ 管理組合の運営について（複合用途型マンション）
大和高田市内マンション 71戸 築35年 管理組合理事長
- ⑪ 長期修繕計画の見直しについて
橿原市内マンション 53戸 築28年 管理組合役員
- ⑫ 3回目の大規模修繕について
橿原市内マンション 42戸 築32年 区分所有者
- ⑬ 長期修繕計画の見直しについて
奈良市内マンション 13戸 築31年 区分所有者



連合会のWEB情報をご覧ください！

*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp（24時間受付）

ホームページ

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>