

課題に向き合い 未来の安心を創造する

京都環境賞、優良管理評価
高齢化が進むなかでのコミュニティづくり、合意形成など、
京都のマンション管理組合の取組み。そして、めざすもの

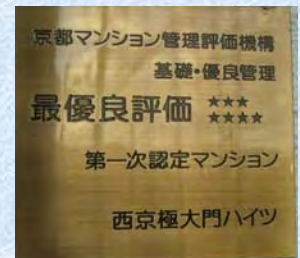


阪急京都線 西京極駅から徒歩8分
北側に保育園とUR賃貸住宅があり、マンションから比叡山と大文字山が望めます。
8月16日の夜には五山送り火のうち3つが見え、屋上を一般開放しています。

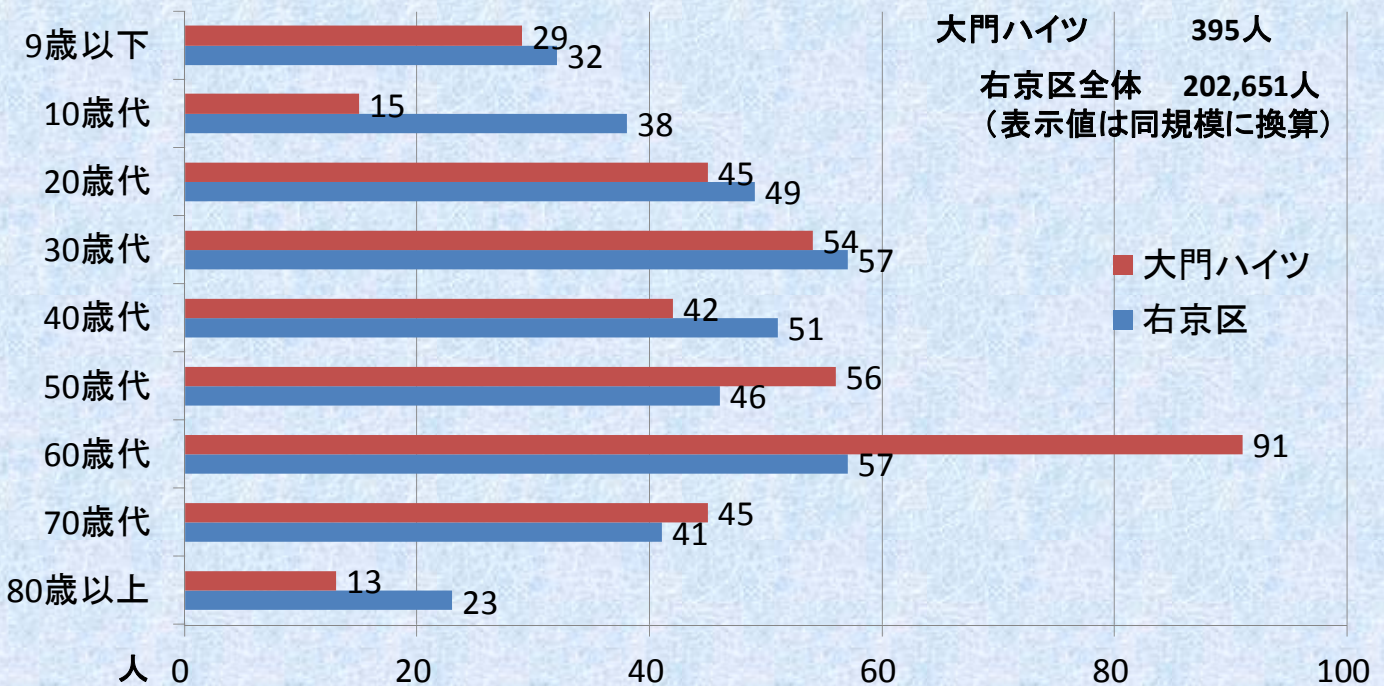




建物概要
 戸数 190戸 住居専用マンション 賃貸率7.9%
 1976年3月建築 現在37年3か月
 鉄筋コンクリート造り 7階建て



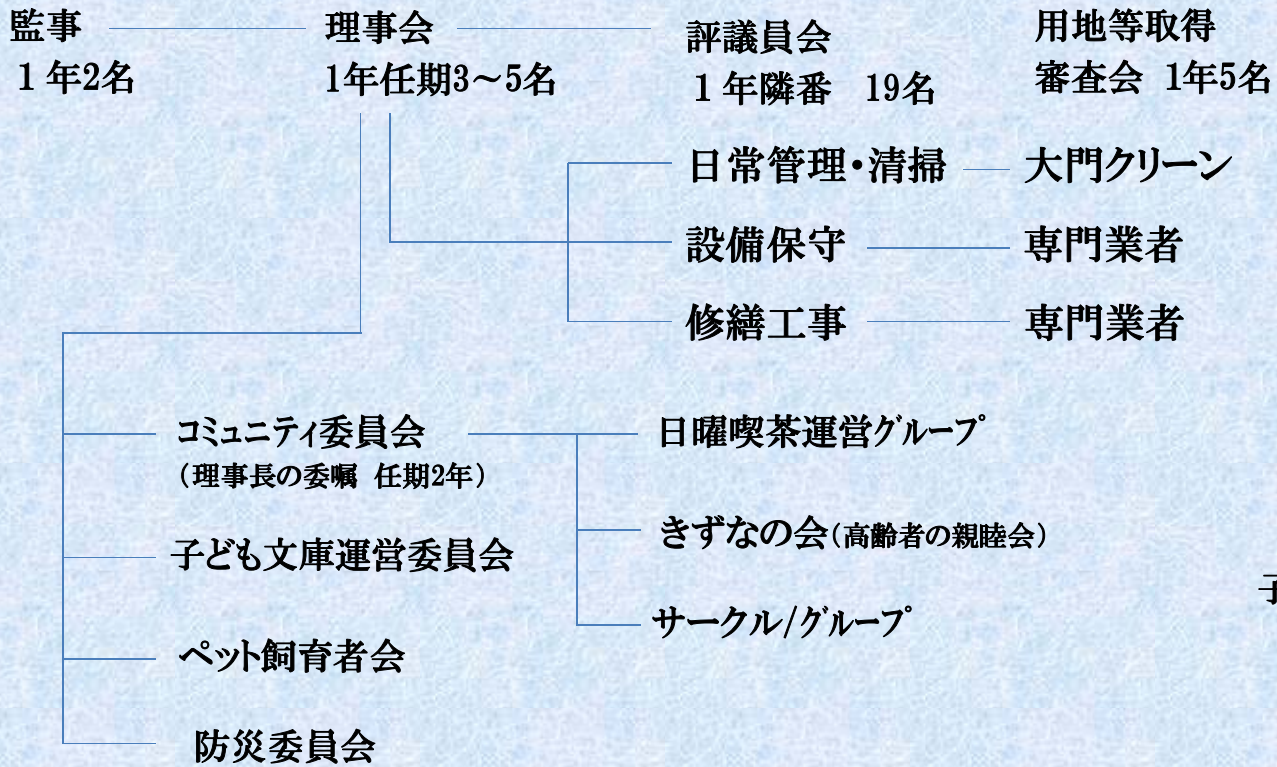
居住者の年代分布



運営組織

管理組合総会

町内会



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 |
| 誰もが生き活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ける環境づくり |
| 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
住宅買取り制度 |

修繕工事の実施状況

12年目 衛星放送設備工事	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
13年目 第1次大規模修繕工事	
14年目 駐輪場増設工事	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 電気室低電圧変換工事	29年目 給水加圧改修工事
15年目 公園整備工事	31年目 連結送水管敷設替工事
17年目 第3回鉄部塗装工事	32年目 第3次大規模修繕工事、 エントランス改修工事
18年目 集合郵便受交換工事	
19年目 公園整備・アスファルト敷設替工事	34年目 屋上換気扇更新工事 バリアフリー化工事
22年目 第2次大規模修繕工事	35年目 住戸窓ガラス交換工事
23年目 テレビドアホン設置工事	36年目 共用部給水管更新工事 電力幹線容量改修工事 EV・P波感知装置設備工事
25年目 管理事務所改修工事	
26年目 埋設ガス管敷設替工事 給排水設備改修工事	

重要議案の採決状況

議案内容	賛成	保留	反対	
24.7.8 給水管敷設替工事	160	0	0	
24.4.22 電力幹線容量拡大工事	157	0	0	
23.4.24 住戸窓ガラス交換工事	162	0	0	
22.4.18 管理規約等の全面改正	163	0	0	
22.4.18 第二期まちづくりマスタープランの採択	162	0	0	
21.4.19 共用廊下新設工事	166	0	0	
20.4.20 第三次 大規模修繕工事	159	0	0	
17.4.24 環境整備積立金制度導入の規約改正	153	0	0	

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
受賞記念レセプション
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レセプションをマンション内で開催。

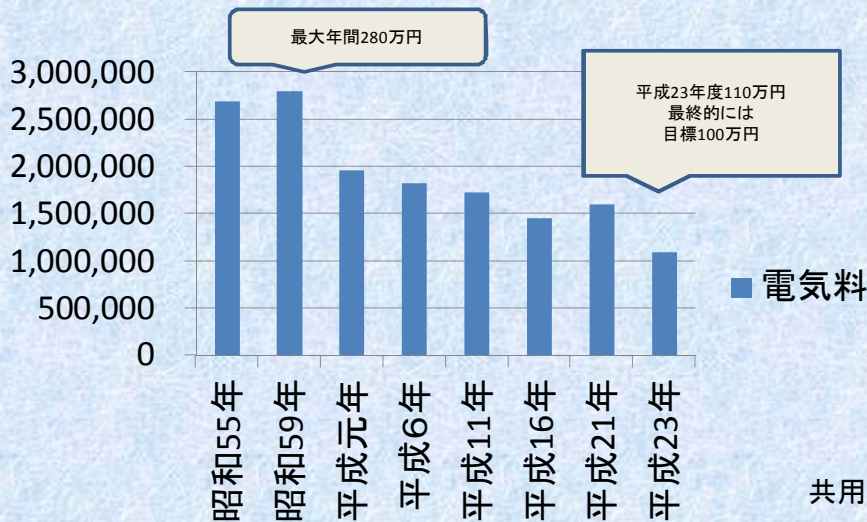


選定理由

マンション住民も市民として、「地球温暖化対策の一端を担うこと」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

共用電気料の推移



共用灯のLED化 工事費 1,668,747円

期間	使用量	電気代
平成21.9-22.8	42,348kWh	827,634円
平成23.9-24.8	25,526kWh	555,643円
差	-16,822kWh	-271,991円
増減率	▲39.7%	▲32.9%

コミュニティ団体として CO2排出権を売却

24世帯で毎月約1トンの排出権を売却
その一部はサッカーチーム「京都サンガ」が買取り、
カーボン・オフセットマッチを開催しました。

DO YOU KYOTO? クレジット制度

温室効果ガスの排出削減に取り組み
コミュニティや中小事業者を募集します!

募集期間
コミュニティ
平成23年8月1日(月)～平成23年9月30日(金)
中小事業者
平成23年8月1日(月)～随時

応募対象者
コミュニティ
※グループ内施設等、20～100程度の設備及び小規模店舗で構成された団地
※ 募集は5団体とし、受けは先着順となります。
※ 中小事業者
※ 京都府地球温暖化対策条例に規定する特定事業者に該当しない事業者

DO YOU KYOTO?クレジット制度の仕組み

手続きの流れ

京都サンガF.C. カーボン・オフセットマッチ

13時キックオフ
西京極スタジアム

5月26日(土) キラヴァンソ北九州戦
このゲームで排出するCO2は、京都市内のエコアクションでオフセットされています。

サッカーのゲームをするにも
地球温暖化の原因となる
CO2が出るんだって!

排出CO2
約2.7トン

地球温暖化が進むと大変!!
だから、京都サンガはいつもCO2を減らす取組をしているんだ。
でも、まだまだ減らせないCO2もあるんだ。

スタジアムで
電気を利用したとき
CO2約0.3トン

チームバスで
選手が移動するとき
CO2約0.04トン

交通機関で
観客の皆さんが
来場するとき
CO2約1.8トン

ゲームで出た
ゴミを処分するとき
CO2約0.5トン

こうしたCO2は、ほかの場所で減らしたCO2で、
オフセット(埋め合わせ)することができるよ!!
このゲームから出るCO2は、次の取組でオフセットするのよ。

1 伏見大手町前商店街
個別商店街のエコアクション
が活躍中のエコアクションで
減らしたCO2のうち
1.4トンを活用
【活動内容】空調の温度変更、
照明のLED化など

2 西京極大門ハイソの
エコアクション
参加住民と共同設置の
エコアクションで減らした
CO2のうち1.3トンを活用
【活動内容】建物・設備の断熱、
照明のLED化など

今回、活用したのは、京都発のカーボン・オフセットのしくみなんだ!!

1 エコアクションを実施して
クレジットを創出!!
コミュニティや中小事業者がエコアクションで減らしたCO2を、京都府が検閲確保
して記録して買い取り(クレジット)!!
クレジットは、京都府が検閲確保して取り
戻すことができます

2 創出したクレジットを
京都市内で活用!!
大規模事業者、スポーツ施設、観光旅行
など、クレジットを譲渡して活用!!

京都らしく
エコアクション!!
DO YOU KYOTO?
クレジット制度

暮らし続けていける住まいづくり

建物・設備の点検 浮び上がってきた 設備課題

段差がある

滑りやすい

勾配がきつい

照明が暗い

扉の開閉が重い

エレベーターを使用できない

年次計画を立て 改修を実施

第1次	エレベーター改修工事(車イス対応に変更)		H16年
第2次	エントランス廻り改修工事	1420万円	H20年
第3次	共用廊下増築工事	231万円	H21年
第4次	段差解消・スロープ勾配調整工事	150万円	H22年

※ バリアフリー対応勾配 1/12

10cmの段差があれば、スロープ底辺の長さは120cm

修繕計画に基づく工事案に「福祉、環境、防災、暮らしやすさ」といった視点も加味して立案。単なる現状維持のための修繕工事に留まらず、+αの効果、意味付けを心がけることが重要。

防犯の充実を図り、高齢者にも容易に

住戸玄関扉ノブは、力のいらぬハンドル形式に変更

Wディンプル錠を付けた結果、防犯性は完璧になりましたが、鍵屋さんでも開けられません。

紛失に備えて鍵を管理事務所で預かる制度を設けました。



共用部のバリアフリー化



郵便物の取出しが容易で明るいエントランスに改修
床は濡れても滑りにくいタイルに変更し、手摺りも取り付け

共用部のバリアフリー化



全ての住戸がエレベーターを利用できるように共用廊下を増築



安心・安全を高め高齢者にも住みやすいように

AEDをエレベータ内に設置

セキュリティー

エレベーターの寝台スペースを常時開放

居住者名簿・緊急連絡先の把握

鍵保管サービス、緊急医療キットの斡旋

地震等災害に備えての取組み

緊急・救急時に備えてAEDを 常置

誰でも、何時でも使えるようにAEDを車イス対応エレベーター内に常置。

いざ、という時は何階であっても「車イス」用呼びボタンを押すとAEDが着床します。

24時間、鍵をかけていませんが、誰もイタズラしないものです。
(取り出す様子はEV内防犯カメラでしっかり録画される仕組み)



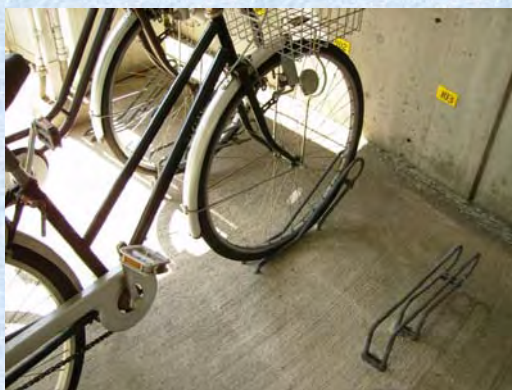
高齢者にも住みやすいように

視覚的に階段が識別できるようにカラーの工夫

シャッターの上げ下げが重いという要望に応じて引き戸に変更



駐輪場ラックの改造

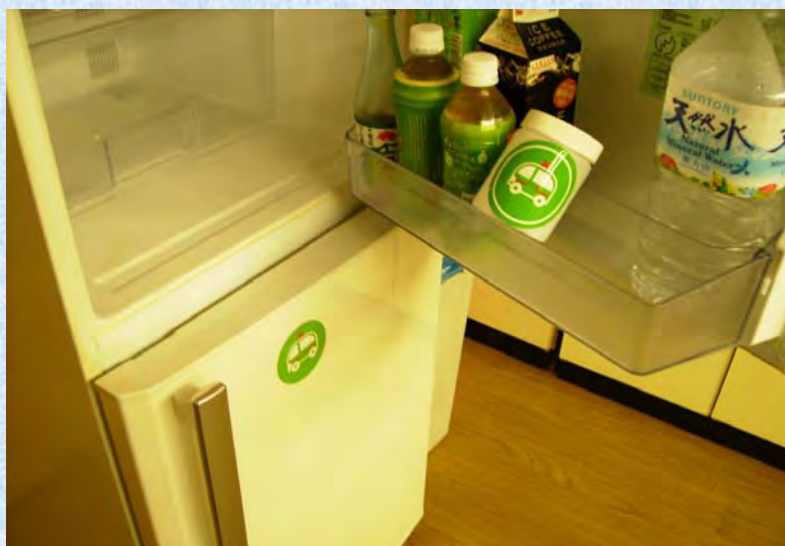


寝台・担架用スペースを常時開放



夜間等でも管理員の立会を求めず担架の使用ができるように扉を外してあります。未使用時はロールスクリーンで閉じられています。

緊急救急キットと安否確認の取組み
中には、通院・服薬履歴、緊急時連絡先等を記載した紙が入っていて、救急隊員の緊急搬送を助けます。



地震への備え

耐震性能の向上を図るため屋上部の荷重軽減の方策として、屋上敷設の砂利や高架水槽を撤去。

防災対策

防災用品の備蓄と防災訓練の意識しない中での恒常化

備蓄された炊き出し用品を使つてのイベントの継続実施(器具の適正管理、燃料等の更新、担い手の経験の継承)



顔の見える関係づくり

桜祭り、夏祭り、オータムフェスタ、大門まつり等のイベント

日曜喫茶

カンガルー文庫

切手のいらない年賀状運動への参加

集合郵便受名前表示



夏まつり風景

老いも若きも参加して楽しみました。

生憎の雨天にも関わらず、大勢が参加しました。食品等の消耗品以外は自前で持っていますのでレンタルは必要ありません。



オータムフェスタ in 大門



12月 餅つき

23年前の第1回大規模修繕の竣工記念パーティから連綿と続けられている12月恒例の行事で、子ども達へのクリスマスプレゼントや夜にはマンションの忘年会も催されています。全て無料です。



※ 日曜喫茶取材後半年経ったマンションの様子を再取材に来られたテレビクルーも写っています。

高齢者が孤立化しないための取組み

木曜サロン

月2回の木曜日サロン 午前11時～午後4時 自由利用



毎週日曜喫茶を運営 午前8時30分～正午 自由利用

マンション外の地域の人も参加しています。

キッズコーナーは子どもの遊び場



日曜喫茶



ヨガサークルの様子



リースづくり



運営は、20人のメンバーがペアで交代で世話役を務めています。男5人、女15人 年齢は28歳から76歳まで

カンガルー文庫 (子ども絵本文庫)



地域の方も、初回100円の登録料のみで子ども文庫の利用と絵本の貸し出しが無料で受けられます。



集合郵便受けの名札は管理組合が管理しており、入居者は全員、苗字のみ表示しています。

マンションコミュニティ研究会から購入した冊子を配布し、全戸に切手のいない年賀状運動への参加を呼び掛けています。



共用できる物は共用して



ATMを誘致

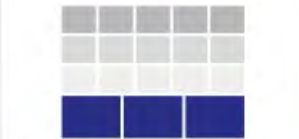


生活に便利なように店舗を誘致



京都マンション管理評価機構による基礎評価・管理評価

(京都の160組合の管理状況を評価し格付け。現在、内、6か所が優良管理評価に選定)



京都マンション管理評価機構
Kyoto Condominium Management Evaluation Organization

京都マンション管理評価機構とは?

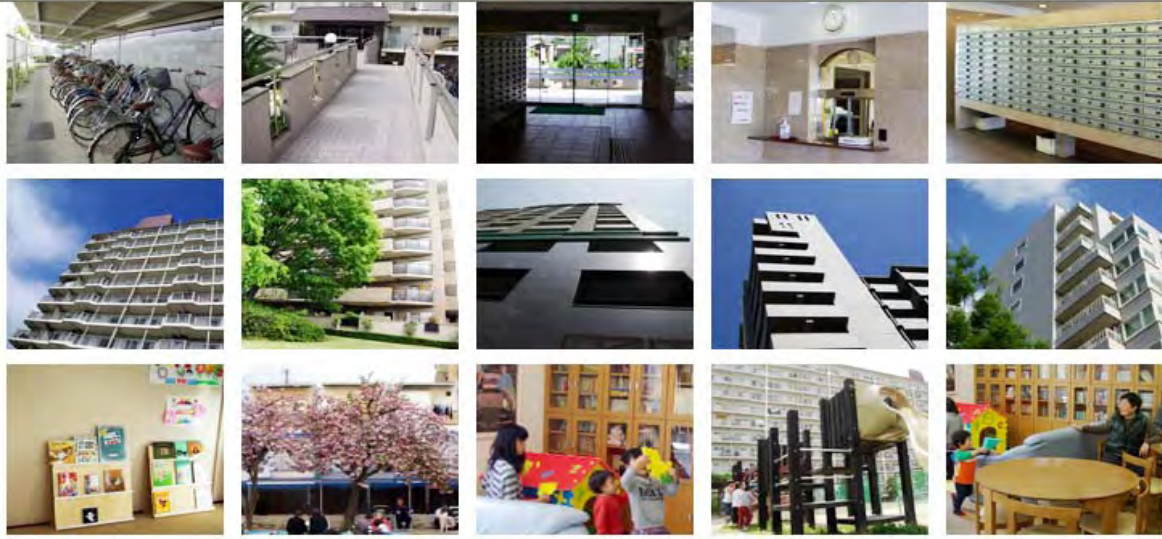
マンション管理評価について

入会案内

マンションのビジョン

Q & A

お問合せ



～ あなたの住まいの価値を向上させ、魅力的なまちづくりにつなげる ～

京都マンション管理評価機構とは

マンションの管理を評価・発信し、マンション管理のマネジメントのヒントを提供します。マンションの価値の向上、魅力的なまちづくりを実現し、組合員の生活の質を向上させます。

本機構が考えるマンション評価とは

良い管理を目指しているマンションを発掘し、評価・発信します。資産価値を直接はかる格付けではありません。

将来を見据えるマンションのビジョン

良い管理は、安心快適な住環境を実現し、個性豊かな成熟したコミュニティのマンションは、まちの魅力に貢献します。

京都マンション管理評価機構で

☆☆☆☆☆ 評価

マンション版
ミュシユラン

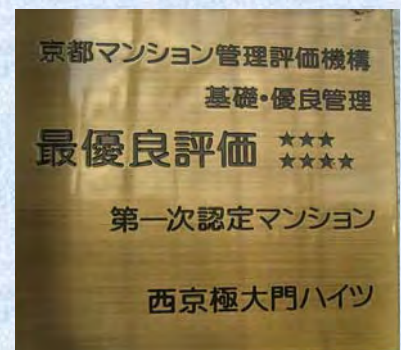
平成21年11月に学識経験者や不動産仲介業者等により設立された「京都マンション管理評価機構」の管理評価を受ける。

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実践。京都のマンション管理組合を代表する先進的な管理を実践している。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。

地域に開かれた、地域とともに歩むマンション

- 近隣マンション管理組合役員との情報交換の場を定期的に設け、本音の部分の話しをしながら、お互いに刺激し合い、切磋琢磨して良い管理、良い地域を協力して作っていく。
こうした取組みの積み重ねを通じ、地域交流室を設けたマンション、見守り活動を始めたマンション、高齢者のディサービスを始めたマンションも出てきており、集会所を利用した喫茶の取組みも増えてきている。
- 行政へのアプローチを通じて、社会福祉協議会の推奨地域活動として取り組まれるようになり、普通の取組みとして浸透。これが昨年度から京都市政でも、これからの地域のあり方の一つとして市広報紙を通じてPRされるようになってきている。
- 規模、建築年次、地域など様々であるが、それぞれのマンションの地域資源を認識し活用しながら、連携し協力し合うならば、新しい形も生み出されてくる。
- 高齢者ばかりになったマンションであれば、閉じこもるのではなく、地域の人々、子ども達を巻き込んでいく活動が活力再生の方法の一つ。マンションは集住していることによって、その潜在力を持っている。



近隣のマンションに呼びかけて定期的に交流。電話一本で本音の部分の話しを聞ける関係づくりを通じて地域全体の管理組合運営の底上げを図る。

この日は、奈良県からの飛び入り参加の方も含めて二次会もしました。



コミュニティ委員会

設置 1994年 委員数 5名以上(現在8名) 委員会には理事長、町内会長が顧問で就任

業務 「集住生活とコミュニティを豊かで実りあるものとし、共同の利益を増進すること」を目的に

- ①集会所の運営、②大門まつり・桜まつり等コミュニティ活動の支援、③行事用品の貸し出し等居住者の共同の利益を増進する活動、④文化、厚生活動及びサークル等居住者親睦活動の支援、⑤その他設置目的の達成に必要な活動

設置の経緯 住民同士の交流が合意形成に不可欠⇒気軽に取り組めるようにイベント用品を自前で購入⇒保守管理を継続的にできる体制づくりが必要⇒企画運営スタッフの継続化⇒任意にお金を使える仕組みづくり

マンションでのコミュニティ活動で起こってくること。

- ・ 気が大きくなって、年々、派手になる。手作りよりもプロを利用した方が楽で出来映えも良い。ただし経費は数倍。
- ・ 「管理費等はそんなことに使うために払っているのではない」という意見が出てくる。
- ・ 無難にしようとする前年と同じになって、マンネリ化し飽きられ盛り上がりの少ない状態になる。
- ・ 雨天中止や人出が少ないなどのリスクを負いたくない。
- ・ そもそもイベント経験がないと小さなことでも苦になる。どうしてよいかわからない。
- ・ 催しが終わった後の後片付け、用品の管理をどうするのか。 等々

この結果、コミュニティ活動が活発になると管理組合運営が低下したり、負担に感じる人が出てくる例がある。

コミュニティ委員会は、管理組合のコミュニティ活動部門を切り離し独立させたもので、予算承認はなく、決算についても理事長への報告で済むようにしており、状況に合わせた運営ができるようにしている。
管理組合では一切、イベント関係予算は計上していない。

管理組合運営に 将来を展望した取組みを

単に現状維持のためだけの修繕工事ではなく、このマンションの将来のあるべき姿を思い描きながら、「安心・安全」、「防災」、「人と人の交流」といった側面も加味しながら企画立案を行う。そのためには、「修繕計画」だけでなく、「まちづくり計画」が必要。

この作業は、外部の専門家に丸投げした修繕計画・工事仕様では、中々できない作業で、そのマンションに住んでいる人達が、それぞれの思いを出し、専門家の協力を得ながら理事会がその思いを織り込んでいくプロセスが必要。

高経年マンション ⇒ 成熟したコミュニティのあるマンション
世代交代が行われるマンション