

# 地域と共生する、なごやかマンション



「ステイツ香栢園ヴァンサンク」は、25戸の“ちっぽけなマンション”です。  
数字の25をフランス語では「ヴァンサンク」と云うそうです。その名にちなんで命名されました。

## 自治会に進んで参加しています。

- 私たちのマンション住民は全員「地元自治会のメンバー」です。
- そのうち、4人の住民が自治会役員を引受けて活動しています。(理事・会計・監事・防犯)
- 西宮市の恒例行事「わがまちクリーン大作戦」には、いつも1～2割の住民(10人前後)が参加して、ご近所の方々といっしょになって街をきれいにしています。



2回・3回目の大規模修繕も今の積立金額のまゝでいけそうだな

## “主婦の目線”で管理費用を細かくチェックしています。

- 節約したお金を毎年修繕積立金に繰入れて、大規模修繕に備えています。
- 昨年専門家に依頼して、「長期修繕計画」を「国土交通省の標準様式」に基づいて見直しました。修繕積立金額を算出しましたところ、早くから節約分を修繕積立金に繰入れていたので、現在の積立金額のまゝで、将来の大規模修繕が実施できそうです。

## 昨年「大規模修繕工事」を経験して住民の管理意識が高まりました。

- 今年の定期総会は、当マンションに住んでいる区分所有者全員が出席して審議しました。
- 今年2月の消防設備点検・雑排水管清掃及び8月の消防設備点検には、すべてのご家庭が参加されました。

いずれも、私たちのマンションにとっては初めてのことです。



## まとまりの良い、なごやか～なマンションです。

- 元警察官による防犯講習と建物点検を実施。
- 今年6月に「花を咲かせ隊」(花壇同好会)が発足。
- 8月の消防設備点検の初めには毎年「消防・防災訓練」を実施。今年はAEDを学んで体験。
- 懇親会・夙川花見会なども盛んです。昨年の大規模修繕竣工祝いでは、3分の2の住民が集まって「餅つき」をやり、不参加のご家庭にもお餅を配って喜ばれました。

5

# ステイツ香枿園ヴァンサンク

地域と共生する、なごやかマンション

築年数：13年

場所：建石町

総戸数：25戸

5階建

## マンションの特徴

### (地域との共生)

- ・地元自治会には全員加入しています。全戸分の自治会費は総会の承認を得て、管理費会計から自治会へ一括納付しています。
- ・慣例によって、当マンション理事長(1年任期)は自治会理事に就任しています。他の自治会役員についても、マンション住民の中から3人が会計・監事・防犯部長を引受け、地域のために長期間活動しています。
- ・6月・12月の西宮市恒例「わがまちクリーン大作戦」にはいつも10人前後のマンション住民が参加し、幹線道路・学校・店舗周辺などを地域住民と一緒に清掃しています。(マンションの前面道路は平素から管理員が清掃していますので不要です)

## 問題解決できたこと・きっかけ

### (管理費用と長期修繕計画)

- ・小規模マンションは規模の利益に恵まれないため、1戸当たりの費用が高くなります。そこで、築後4年目の総会で各戸の修繕積立金額を順次値上げすることを決議しました。さらに、理事会ではそれまでの管理費用を厳しく、細かくチェックして、早くから節約分を修繕積立金に繰り入れました。
- ・この結果、昨年の大規模修繕後に長期修繕計画を見直したところ、現在の積立金額のまゝで将来の大規模修繕実施に目途を付けることができました。

## うまくいったこと・効果

### (管理意識の高まり)

- ・昨年春、第1回目の大規模修繕工事をしました。修繕委員会では、2年3か月の間に広報紙を18回発行して各戸に配布するとともに、コンサルタント・施工業者の選定については、プレゼンテーションに出席した区分所有者全員の投票で決定し、グレードアップも住民アンケートの意向に沿って実施しました。
- ・このように皆で情報を共有してよく話し合い、全員参加で進めました結果、「このマンションは自分達の財産だ。大切にしよう!」という管理意識が自然に高まり、意外にも、今年の大規模修繕総会にはマンションに住んでいる区分所有者全員が出席し、消防設備点検及び雑排水管清掃では100%の参加を達成しました。

### (コミュニティ)

- ・私たちのマンションは小規模なため、住民の顔と名前はほぼわかります。しかし、いつも気軽に挨拶し、事故や災害では助け合えるように理事会ではイベントを企画して、なごやかで楽しく、安全・安心なマンションライフを実現しています。特に、昨年の大規模修繕竣工餅つき大会では「つくたてのお餅がとてもおいしかった」とか、「仕事の都合で参加できなかったけれど、役員の方にわざわざお餅を持ってきていただき有難うございました」とお礼の言葉もありました。

## 今後は・・・

- ・現状を持続・伸展するとともに、他マンションの好事例も積極的に幅広く取り入れたいと思っています。