



マンション南は御前浜

# 築40年！100年目指して マンション大改革！！

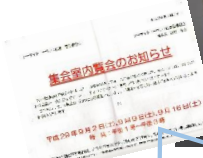
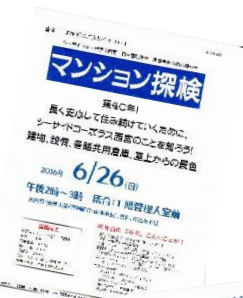


コミュニティ！！

コミュニティ！！

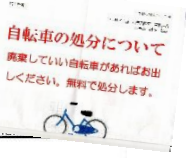
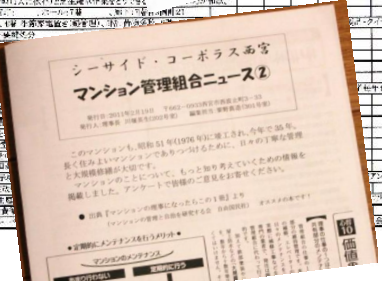
課題チェックリスト(案) シーサイドコーポラス西宮 管理組合

項目	状況
建物躯体	1976年築、耐震補強、外壁塗装、防水工事、換気設備、エレベーター更新済み
共用部分	廊下、階段、エレベーター、共用廊下、共用設備
専有部分	居室、キッチン、バス、トイレ、バルコニー
設備	給排水設備、電気設備、ガス設備、冷暖房設備
その他	防犯カメラ、防災設備、ゴミ捨て場



住込み管理入事が、集会室に变身！！  
交流会・学習室・会議に(^\_^)  
和室は緊急一時利用も（どこかのお家で漏水！避難場所に）

築40年にして初めての  
屋上見学。その他様々  
取り組んでまだまだ課題  
は満載也



NMねっと 2017年11月18日 マンションの事例紹介

## シーサイドコーポラス西宮

南に御前浜が望める心宽く海が見える潮風を感じるマンション

築年数： 41年

場所： 西波止町

総戸数： 41戸

7階建

### マンションの特徴

- 竣工以来、ずっと自主管理で頑張ってきたマンション。
- 築40年を過ぎ、二重の高齢化（ハード=建物設備の高齢化&ソフト=住民の高齢化）がやってきている。
- 理事選出は、マンションを3つに分け、その3つが輪番制となっている。実質3年に1回理事が回ってくるようなしくみ。
- 自主管理で長年頑張ったことで、その良いところも課題も混在しているマンション。

### うまくいったこと・発見したこと

- 全戸に重要テーマ（大規模修繕、管理の在り方）のアンケートしたところ 60~70%の高い回答率。まとめをニュースにして全戸配布。マンション運営には反映できた。
- 「ガーデンパーティー」や「マンション探検」「年末大掃除大会」を開催。大掃除には年代問わず多くの方が参加してくれた。
- 住込みの管理入事が不要となったのでリフォームして集会室に。内覧会を催したところ、見学者が続々と。
- 自主管理の良さが残っており皆さんマンションには興味がある。

### きっかけは？

- 住込み管理入りが75歳を超え仕事の継続が困難になってきたところ、申し込んだ市営住宅が当たったのでやめることになった。
- ある住民が西宮市のマンションセミナーで学んだことで、自主管理の良い面や課題が見えてきた。管理人さんの退職を機に管理の見直しをと考え行動に移すことに。
- 管理会社導入には賛否両論あった。重責の立場にある会計さんと、女性陣の役員さんたちの後押しで、長年自主管理で頑張られてきた方々がお元気づちうちに管理のやり方を見なおす方向へ。

### 今後は・・・

- 自主管理から、管理会社を入れた半自主管理になったが、管理員の人材不足か、清掃面などで問題が出てきた。大きな課題となっている。
- 規約改正や書面の整備、修繕履歴や計画、マナー問題（放置自転車や放置のゴミ等）、漏水問題、消防訓練、御前浜公園計画への対応等、課題は満載！
- ベテラン理事の知恵を新米理事たちに伝授してもらいながら、100年マンションを目標にしたマンション管理を実行すること。集会室をコミュニティづくりのスペースにすること等、今後の課題は山積み。コツコツと取り組んでいきたいと思っている。