

分譲マンションの計画的な維持管理のための計画策定

1. 団地・住宅地の概要

西京極大門ハイツ（京都府京都市）

【種別】：分譲/集合住宅団地

【住戸数】：190戸 【入居開始年度】：1976年～

【交通】：「京都駅」 バス約10分 など

2. 取組の概要

- ・将来を展望した長期的な見通し、建物維持管理やコミュニティ醸成等を、まちづくりの視点を持って、団地（マンション）のマスタープラン「建物・設備・住環境等の保全・整備計画書」を策定するとともに様々な取組を実施している。
- ・マスタープランの下、将来的な建替えの円滑な実施を含め、同じ場所に住まうメリットを享受し合う管理を実施している。

3. 取組の背景

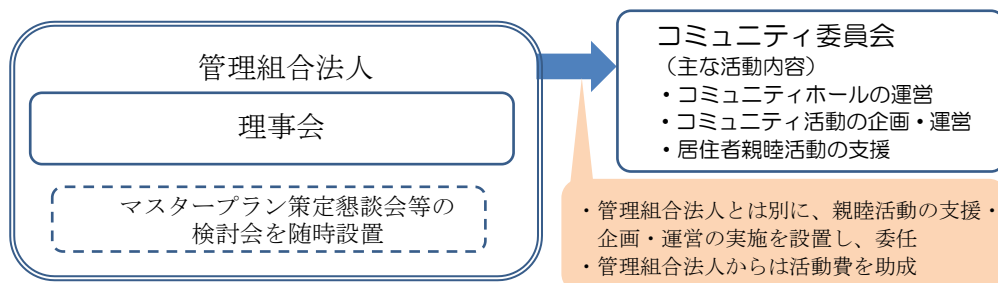
- ・築後13年目の1989年に実施した大規模修繕工事での資金難からの資金計画改善の必要をきっかけに、1991年に第一期計画のマスタープランを策定した。
- ・その後、2003年頃からの建物高さ規制を含めた京都市景観対策がきっかけとなり、将来の建替えを円滑に進めるための仕組み作りを検討した。
- ・将来の建替えも含めた対応に向け、特別会計を設置するなどの経過を踏まえ、マンションを土地と建物をみんなで共有している“まち”として捉え、長期的な将来計画を実現させていくとともに、魅力的なまちづくりを実現していくため、2011年に現在の第二期計画のマスタープランを策定した。

4. 特徴

（1）マスタープランの策定、（2）特別会計の設置、（3）コミュニティ委員会の設置など、経営という視点で管理組合運営を行い、よりよい暮らしの仕組み作り大胆に取り組んでいる。

2011年には京都環境賞特別賞（市民活動賞）を受賞した。

5. 組織体制



6. 取組内容

(1) まちづくりマスタープランの策定

- 現在の第二期計画は、マンションを土地と建物をみんなで共有している“まち”として捉え、建物の長期修繕計画だけでなく、まちづくりの理念のもと、以下の7つの目標を掲げている。
 - ①住み続けたいと感じる次代（時代）に繋ぐマンション
 - ②建物や設備が良好に管理され、グレードアップが行なわれるマンション
 - ③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
 - ④安心・安全に配慮したマンション
 - ⑤集住の利点を実感できるマンション
 - ⑥資産価値が保たれ、住みたくなるマンション
 - ⑦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
- マスタープランの中では、まちづくり実施計画として、「住環境整備計画」を定めた。
- 「防災計画」「長期修繕計画」「資金計画」を定めており、目標実現に向けた実施計画の策定まで具体化している。

(2) 特別会計「環境整備積立金」の設置

- 特別会計を設置した主たる目的は、共用部分（マンション全体としての財産部分）から生じる収益を、建替えなどの将来計画に向けた財源とするため。
- 隣接地や建物を取得するなど将来計画に備えつつ、集合して住むメリットをマンション居住者が享受できるように、現在の居住者に還元する環境を整備する会計として活用した。

- 隣接の土地や建物を買取り、これを活用して、居住者向けの施設（ゲストルーム、カンガルー文庫（子ども用施設）、コミュニティカフェなど）を整備している。

【カンガルー文庫】



- 規約及び細則において、駐車場用地等の買収等に係る諸経費及び取得物件の維持管理に必要な支出を賄うほか、管理組合員に対するリバースモーゲージ、住宅取得貸付、管理組合が区分所有者からの区分所有権の買収事業に必要な費用を賄う会計として
いる。
- 特別会計の収入は、団地内の駐車場使用料や特別会計により取得した用地に存する駐車場使用料、施設の賃貸料等の収入などによる。

(3) コミュニティ委員会の設置

- コミュニティ活動などを支援・実施する組織を、管理組合からは独立した形で、1994年からコミュニティ委員会として設置し、運営している。

(コミュニティ委員会の主な活動内容)

- ① コミュニティホール（集会施設等）の運営
- ② 団地内のお祭りなどコミュニティ活動の企画・運営
- ③ 行事用品等の貸出
- ④ 文化・厚生活動及びサークル等居住者親睦活動の支援

【コミュニティホール】



7. 取組の経緯

【ステップ1】課題の発生と計画の策定（管理意識の醸成）

【課題の発生と対応】

1989年（築後13年目）

- ・第1回大規模改修工事の実施に際し、必要な工事に対する資金難が発生し、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）からの借入により工事实施
- ・借入返済財源捻出のために管理組合運営内容の見直し
- ・計画検討委員会の設置。当初、コンサルタントに計画案の作成を依頼していたが、結果的に管理組合で作成

1991年

- ・第一期計画「建物・設備・住環境等の保全・整備計画書」（1991-2010）の策定
- ・検討委員会では、『将来を展望した長期的な見通しのもと、物心両面にわたる十分な準備をしておくことが何よりも大切なことであり、貴重な資産を次の世代へ良好な姿で引き継ぐことも我々に課せられた責務※』、『マンションを取り巻く住環境の良し悪しは、資産価値を決める大きな要素にもなる※』などの認識の下、『時代の変遷とともに住環境の見直しを行い、居住者の特性や社会変化に鑑みた「まちづくり」に取り組んでいくことも忘れてはいけない※』、として、以下のとおり、まちづくりの基本方向を計画のなかで定めた。（※第一期計画「建物・設備・住環境等の保全・整備計画書」より引用）

○まちづくりの基本方向（概要）

西京極大門ハイツ「建物・設備・住環境等の保全・整備計画」（1991-2010）より

第1節 まちづくりの歩みと展望

1. 社会環境の展望
2. まちづくりの歩み
3. まちづくりの課題

①建物・設備の改修、②安心して暮らせる建物であるために～災害への備え～、③植栽など住環境の向上、④時代に相応した住機能の向上、⑤高齢化社会を見通した豊かなコミュニティの創造、⑥夢のある住環境づくり、⑦暴力団の入居問題への対応、⑧建替え問題の見直し

第2節 まちづくりの目標

- ・定住のまちにふさわしい快適で安全・平和なまちづくり
- ・緑あふれる憩いとやすらぎのある住環境の創造
- ・ふれあいに満ちた心豊かなコミュニティの形成

第3節 計画の実現のために

1. 全員参加のまちづくり
2. 組合財政の計画的、効率的、自律的運営
3. 他組合との連携

【ステップ2】新たな課題への対応検討（随時、検討委員会を設置し対応検

【課題の発生】

- 京都市景観条例等をきっかけとする、将来的な建替えへの不安

【課題検討と対応】

- 将来の建替えを円滑に進める仕組み作りを検討するために検討会を設置
- 検討の結果、特別会計を設置
- 管理規約の中で、環境整備積立金として特別会計を位置付け、2006年に別途細則を定めている。
- 集合して住むメリットをマンション居住者が享受できるよう、現在の居住者に還元する環境を整備する会計として活用

【ステップ3】マスタープランの更新

【検討の体制】

- 第一期計画の計画期間終了時期を見据え、「策定懇談会」を設置
- 策定懇談会は、管理組合の理事全員のほか、理事長経験者により組織
- 案ができた段階で全戸配布し、説明会、意見公募を実施した上で最終案を確定

【検討の視点】

- 第一期計画において、「まちづくり」の視点を盛り込み、その後の経過の中で、団地（マンション）としてのまちづくりを実現していくための仕組み（環境整備特別会計の設置など）を作り上げてきていた。このため、第二期計画の策定においては、これまでの実施に対する評価・反省に重点を置いて検討
- 第二期計画の策定においては、今後、20年間に進む社会状況、その中で団地（マンション）の生活に何を求めていくか、そのために必要なことは何か、などを議論