

西京極大門ハイツの

省エネ対策、コミュニティ対策、高齢者対策

管理組合理事会役員・組合員の皆様へ

これからのマンション管理と年金・介護・相続相談センター  
マンション管理士・社会保険労務士 : 竹ヶ鼻則彦

E-mail: [inq@nextmankan.com](mailto:inq@nextmankan.com)

URL: [www.nextmankan.com](http://www.nextmankan.com)

# 共用部電気代ピーク時280万円を7万7千円(2018年)に 各住戸電気代も大幅低下(京都市内一般家庭に比較して4割低い)

- 2004年: 屋上全面に断熱材を
- 2004年: エレベーターをインバータ制御に
- 2005年: 揚水ポンプを加圧式に
- 2006年: 高圧電力一括受電に
- 2009年: 住戸分電盤交換
- 2010年: 屋上換気扇をインバータ制御に
- 2011年: 真空ガラス導入
  - 省エネ、結露防止、遮音
- 2011年: 共用灯をLED化
- 2012年: 電気容量UP
  - IHクッキングヒーター導入のため
- 2013年: 太陽光発電装置導入
- 2014年: 外壁に断熱材

# 資産価値は上げるけど、新たな費用負担は求めない

(管理費・修繕積立金は値上げしない、一時金は徴収しない)

- 工事費用を安く抑えるために、全てインターネットで公募
  - 普通のマンションは工事の際に、管理会社やコンサルタントに丸投げ。その手数料等の分が結構高くつく。
  - 西京極大門ハイツでは、自ら工事仕様を作成し、工事会社に見積取得と発注を行っている(3割以上安くなる)
- 国土交通省補助金活用(外断熱工事)



## コミュニティ対策：集住のメリットをとことん追及

- マンションだから出来ない(×)⇒マンションだから出来る(○)を増やしていこう。共用施設の充実
  - ゲストルームの設置
  - 日曜喫茶：入居者、近隣住民にも開放、憩い語らいの場
  - カンガルー文庫(ミニ図書館)：子育てママさんの語らいの場
  - ATM設置
- しかも、周辺住民にも開放している？
  - 資産価値アップに貢献している？
  - 転入者の8割は、半径5<sup>キ</sup>□圏内の周辺住民



# コミュニティ委員会

(管理組合から独立した組織として継続的に活動)

## ● 年間予算100万円で各種イベント実施

- 4月の桜まつりでバーベキュー
- 8月の夏祭りでビアガーデン
- 10月のオータムフェアで消火訓練
- 12月の餅つき&クリスマス会

## ● 防災対策

- 独自の防災パンフレット作成
- 自家発電機、プロパンガス、一人190リットルの飲料水などを備蓄
- イベントで備品の使い方を勉強したり、顔見知りになったり



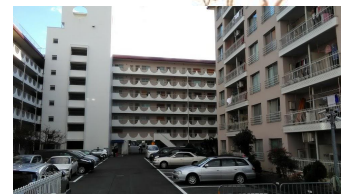
# 住民の利便性・要望をとことん追及

(マンションから出ていく理由を削減する)

- 修繕でお金を配る(給水・給湯管(専有部内)の更新工事)
  - 建物全体での一斉更新工事を実施しない
  - 5年間の内に、各住戸の事情に応じて工事を個別に実施
  - 1戸当たり38万円の工事費用を支給
- 管理費の還付金制度
  - 余剰が出た場合、管理費2ヶ月分の還付制度
- リバースモゲージ制度
  - 管理組合による貸付制度(高齢者対策の一つとして)
- 規約変更
  - ペット飼育不可→飼育可へ

# 最大の高齢者対策 (若い人も、お年寄りも、みんなで住めるマンションへ)

- 子育て世代が住みたくなるマンション＝最大の高齢者対策
  - 子育て世代が多く住めば子供も増え賑わう
  - イベントの実施で外孫を招く、近隣の子供も遊びにくる
  - 賑わいに誘われて、こもりがちな高齢者も外に出てくる
- 子育て世代が住みたくなる付加価値アップ対策
  - 保育園、学童保育、光熱費が安いなど
  - 7年間で33軒中32軒は60歳以下の入居者
  - 築40年超えでも、住民の平均年齢は49歳
- 高齢者も住みやすい付加価値アップ対策
  - バリアフリー化、IH、テレビドアホン、AED設置



# 異変をキャッチできる仕組み

- 入居者名簿等の確実な更新
  - 転入者には、名簿更新への協力を義務付けている
- イベントでは、子供向けの無料プレゼント券配布
  - 誰が無料プレゼント券を必要とするか、しないかを把握する
  - 必要とする人は、孫・子など親類との「繋がり」がある
  - 必要としない人は、「繋がり」が薄く、重点的に目配りする
- お知らせは集合ポストでなく、各住戸のポストに
  - しかも、半分外に出して投函する
  - 朝夕管理員が巡回時に取り込まれているか確認する
- きずなの会（高齢者同士の親睦会）
  - 2ヶ月に1回のカレー昼食会の実施（毎回40人参加）