

# 大規模修繕に加えてグレードアップ改修の計画

事例 ファミールハイツ明石

明石市川崎町 2-11



## 共用施設の変更・検討

駐車場	計372台、立体が90% 1/3をハイルーフに改修 2/3をハイルーフに改修、第2回 大規模改修時(2009年) 駐車場料金13000円(2001年) //値上げ1000円(2013年)
駐輪場	子供用はラックを外した 満杯のものが80台減って適正に
防災備蓄庫	なし。
ペット	禁止。入居条件で、誓約書を交わす。 仲介不動産に責任を取らず。
サッシ	個人で二重サッシにしている
バリアフリー	集会所のスロープとトイレの改修
電力	H等電気需要アップに踏まえ各戸への 電気容量を30Aから60Aにアップする 工事を実施(2005年に実施済)

## サービスの変更・検討

駆けつけ	ボランティア組織によるセーフティ ネットの受け皿をつくった。 電球、クーラーの掃除、お話し相手、 買い物など
防災・防犯	冬6回、12~1月。夏。 自転車の登録確認をかねている 自衛防災団。管理組合と自治会の主催 により防災訓練をしている。 明石市消防本部から救急車、はしご 車。津波対策で、訓練では4階以上 や屋上に逃げる訓練、EVに閉じ込め られたときの訓練をする。AED の講習会は年1回実施している。

## 大規模改修工事委員会の設置

第2回大規模改修(2008年)のために、専門委員会が設置され、アンケート、コンサルタント契約、住民説明会を経て、3年がかかりで進められた。600戸からなる大規模なマンションであるが、改修計画の折々で住民アンケートとその結果発表を行いな  
がら進めている。

管理会社は大規模改修工事委員会に立ち会うとともに、住民窓口を担当し、調整と目配りに務める。

## 管理組合と自治会の関係

管理組合の役員は、専番館(185戸)、式番館(205戸)、参番館(210戸)の3棟それぞれから正・副3名選出。これに、総務、環境、会計、広報、施設設備、防災防犯、計24名から構成される。

自治会が担当するのはサマーフェスティバル等のイベント活動であり、公開空地で祭りをやっている。自治会別によって、管理組合との兼務を禁止し、独立した組織である。

## 活発な広報活動

管理組合は、HPの作成更新を行い、居住者に情報発信するしくみを持ち、管理組合広報誌「Famille600」が掲載されている。そのため、防災避難訓練や市民救命士講習会の実施報告や自治会活動の記事などが、居住者に共有されている。

自治会では、子供会、おまつりクラブ、Famille花壇の会などサークル活動が活発であり、管理会社がイベントや行事の運営も支援し、サマーフェスティバル、西明石まつり、クリスマスツリーイルミネーションが盛大に行われている。

## 中古価格の変化

日経新聞の全国版に掲載され、本マンションがマスコミで紹介され、1割程度上昇した。

## 耐震改修の検討

性能評価は実施済みであり、近畿で1~2番目に受けた。兵庫県フェニックス共済に加入(200円/月で300万円/戸の補償)。兵庫県見舞金3割と助成金で半分をまかなう。100年先まで持たせたいとのことであった。

## 大規模改修工事委員会と管理会社の連携

内部の専門家と外部のコンサルタントを活用

管理会社は住民の窓口として調整に貢献



## 大規模改修工事委員会と管理会社の連携 建築、不動産、マンション管理の内部専門家

理事会に大規模改修工事委員会を立ち上げる。組合員にアンケートをとり、委員会で検討し、基本方針を決定し、説明会を行った。  
マンション管理組合サポートセンターと設計施工のコンサルタント契約を結び、理事会での検討事項はHPで公開しつつ進める。

## 大規模改修 1 内外壁塗装、防水・床仕上工事、鉄部塗装ほか

工事内容：外壁塗装・防水・排水設備改修・玄関扉、面格子更新・インターホン更新

### 問題化の経緯

第2回大規模改修工事として、劣化診断を行い事業を開始する。20年を経過したマンションであり、新しいマンションに比べて劣るので、メンテナンスだけではなく、グレードアップすることを理事会が指摘した。

## 性能向上 2 エントランス改修、駐車場

工事内容：自動扉、玄関扉、面格子更新、インターホン更新、宅配ロッカー、駐車場・駐輪場改良、集会所改修

工事期間：2009年8月～2010年9月

工事費用：総額64,127万円（修繕積立金、明石市補助を一部利用）

### 事業手法

業者選定：改修委員会で検討した案を理事会に諮り、臨時総会にて決議。

参加方式：改修のメニューを決める際に、アンケートを行うだけではなく、フロア等の色やシンボルマークのデザインを決める際に、アンケートを行う等、組合員に改修への参加を促すしくみを用意。

資金計画：修繕積立金によるため、借入金や一時負担金はない。集会所のバリアフリー改修には明石市からの補助金（400万円）を利用。

## 性能向上（複合）

大規模修繕・設備改修

エントランス・駐車場改修

概要	
設立時期	1990
延床面積	54,095m <sup>2</sup>
戸数	600
賃貸	20
空き室	25
階数	20
棟数	3
構造	SRC
用途地域	第1種居住地域
土地権利	所有権
交通	西明石駅より徒歩4分
駐車場	372台
理事構成	正・副3名（3棟から3名選出）、総務、環境、会計、広報、施設設備、防災防犯、計24名
任期 選出方法	半数改選に規約を変更する予定
理事会	月に1回 正副理事長会を月に1回
報酬	なし
規約	2014年改正予定
専門委員会	大規模改修工事委員会
借入金	なし
補助金	明石市（集会所のバリアフリー）400万円
会費	管理費：約113円/m <sup>2</sup> 修繕積立金：約101円/m <sup>2</sup>
広報	広報誌「Family600」
HP	管理組合のHP 2ヶ月に1回収録している。
自治会	あり。1989年に設立 輪番制。兼務はしない。
自治会費	あり。年に1回引き落とし
管理会社	丸紅コミュニティ



パーゴラ、外構の改修



エントランス、ギャラリーの改修



宅配ロッカー設置