



浦安住宅管理組合連合会

since 1982

<http://www.urayasu-kanri.com>

浦安住宅管理組合連合会

(1982年設立)

279-0012 千葉県浦安市入船6丁目

入船東エステート管理事務所内

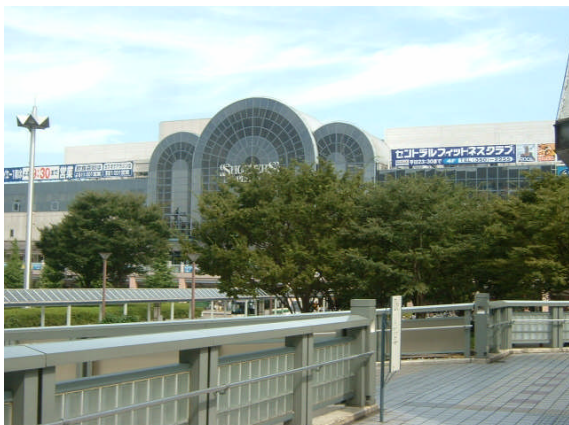
Info@urayasu-kanri.com

連合会のある街

MyTown

海・椰子・太陽の新・生活都市

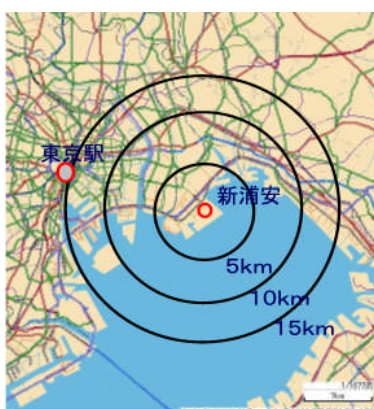
新浦安



玄関口 新浦安駅前



椰子の並ぶシンボルロード



浦安市
■面積
16.98K㎡
■人口
156,765人
■世帯数
68,129世帯
■マンション
149件
19,676戸

H18.8.31



連合会
■組合数
32組合
■住戸数
13,609戸
■住民数
約4万人

H18.9.30

連合会は「マンションの暮らし」の「明日」を目指します



会長 館 幸嗣

開発まもなく、駅も商業施設も、何もない「新浦安」周辺の5組合の理事長があつまりましたのは、1982年でした。

「管理組合の運営」とかが問題ではありませんでした。「不自由」な生活環境を、より良く、より早く改善していくことが最重要課題でした。県市や開発を主導する住宅公団、大手デベロッパーさらには国鉄と掛け合い、計画を確かめ、進捗を促し、要望や提案をあげることでした。目に見える形で、いくつかの施策や土地利用に結びつきました。これらの活動の中で、それぞれの管理組合の意識が高まり、運営力の向上に結びついた効果がより大きかったと考えます。

また、

- 活動の地域を「浦安にこだわる」
- 範囲を「管理運営に限定しない」

という現在の当連合会の活動の考え方はこの経緯の中で創られてきたものなのです。

その後も、地域の環境を守る活動は続いています。2004年には、浦安上空を飛行する羽田空港滑走路拡張計画の変更に取り組み、実現することが出来ました。

管理適正化法の施行、標準管理規約、管理指針の制定など、「管理」に対する関心が高まっています。しかし、すでに連合会加盟組合はこれらの目指す水準に達しており、特に取り立てて行なうことはないと考えております。



羽田空港拡張計画変更要望書を航空局長に提出

また、建替え円滑化法の施行、区分所有法改正で「建替え」が話題になっております。連合会加盟組合の中でも築30年を迎えようとするものがでてきています。しかし、いずれの組合も、早くから長期修繕計画を策定し、確実に「計画修繕」を実施してきています。また、2001年には大部分の組合が「管理コストの3割削減」を達成し、「建物の長寿化資金の確保」にも怠りはありません。「建物の長寿化」には万全を尽くしてきました。当面は「建替え」は念頭にはありません。もっとも、モノに寿命がある限り、いつの日か「建替え」は避けられませんが、

今から、冷静な判断基準・データの研究・準備をおこない、また、必要な備えをしていくつもりです。

これからの加盟組合および連合会の活動の課題は、細部にこだわらず、また誤解を恐れずに言い切ると

- 「ハード」は終わった、これからは「ソフト」に。
- 個別組合でやれることは終わった、次は、**共同で取り組む**ことを。

ということになるでしょう。

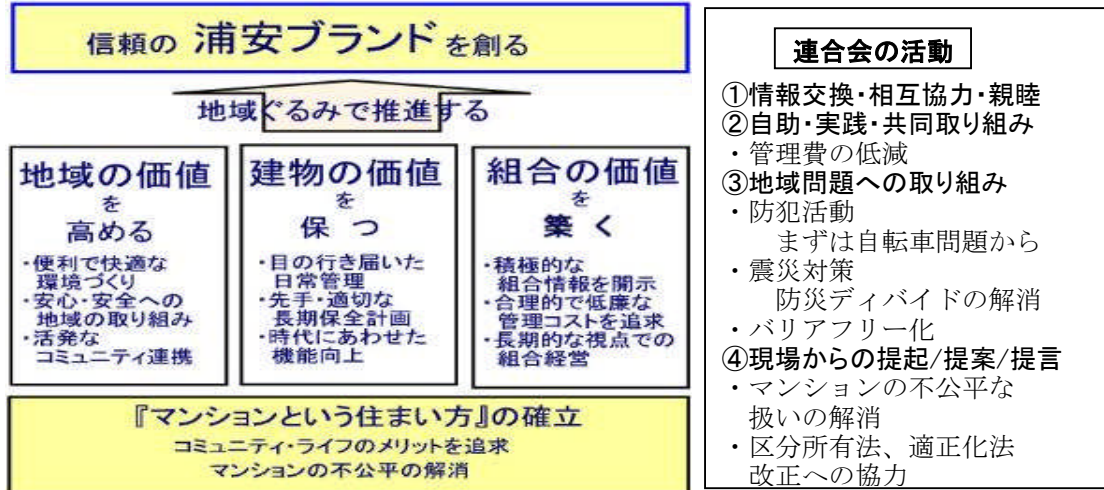
「まずは生活、そして所有、そのための管理」

私たちは、浦安に住み、浦安で生活をしています。そのために住居をもとめました。「生活のための器＝すまい」なのです。「生活の充実」が「住宅の価値」そのものといえます。連合会では「集まり住む」ことで実現できる「生活スタイル」「マンションという住まい方」を追究しています。そして、その集積である「街のスタイル」を作り上げることを目指しています。

一方、「住宅」は私達の大切な「資産」でもあります。「生活」を守り「資産」を維持するために「管理」が必要です。しかし、単に建物を維持管理するだけでは、私たちの資産は守れません。集合住宅をめぐる社会的経済的な諸問題にも関心をもっていく必要があります。私たちの住居が立地する浦安の街のこれからにも気を配る必要があります。区分所有法の範囲を超えて、「生活者」としての活動領域にも積極的に取り組むのも、当連合会の特徴なのです

目指すものは「浦安ブランド」

適切な管理を行っていくには「区分所有者の建物に対する愛着、管理に対する高い意識」が必要であることはもちろんですが、「建物の維持」のために「再投資の意欲」を持てるだけの「中古価格＝市場の支持」が極めて重要です。また、多様な資金調達を可能とするためにも「担保価値の維持」が必要です。すなわち、新中古にかかわらず価格が維持されること、物件人気を持続されることが必要です。「売ってしまう気」はなくとも「住みつづける」ためには、「市場価格＝資産価値」に無関心ではられません。



「都心回帰」が進む中、郊外の集合住宅市場は、都心からの距離だけでは説明できない地域価格差が目立ってきました。「住みたい地域」であることが、人気やひいては価格の決定に大きな比重を占めるようになってきました。「資産価値を維持するため」には、まず「売れる地域」である必要があります。

その上で、「良い管理」が求められます。しかし、個々の集合住宅が、いかに良い管理をおこなっても、その情報は「市場」には届きません。そこで、「地域ぐるみ」で「良い管理」に取り組み、「浦安の集合住宅は、どの物件も安心して購入できる、住むことができる」ことを「市場に伝える」ことを目指すことにしました。

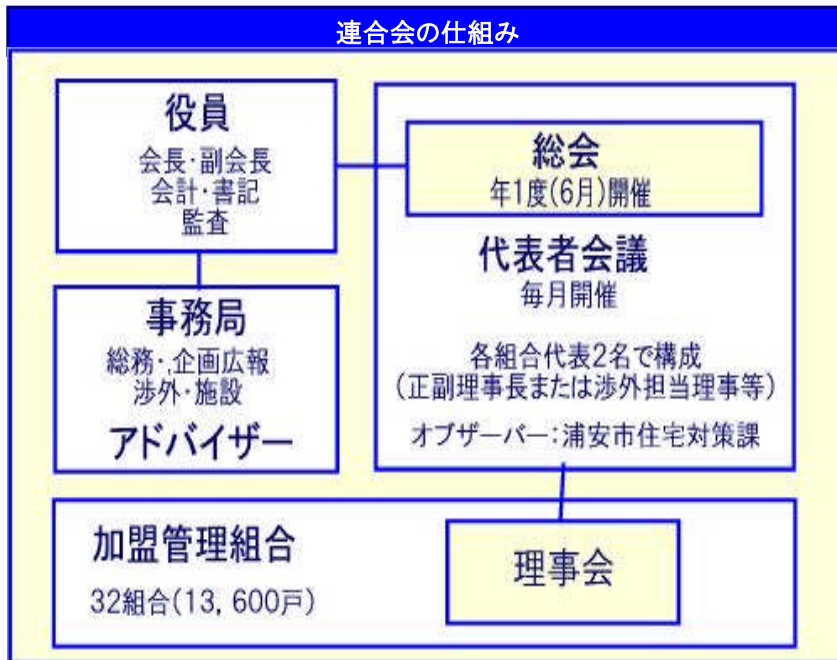
連合会は、浦安の街と集合住宅の「ブランド」の確立を標榜しております。

運営の特徴は「円卓会議」と「連邦型組織」

当会の運営の最大の特徴は、「会議体」であることです。

「指導・啓蒙団体」ではありません。また、「会議」についても「講演会・勉強会形式」はとりません。「**円卓会議**」にこだわった運営を行なっています。全加盟組合の理事長・副理事長が毎月集まり、地域共通の課題、個別組合の課題等について、自由対等の立場で意見の交換、共通解決策の決定等を行なっています。これによって、すべての組合役員が地域の状況を把握し、同時に他の組合の問題も自らの問題として捉え、潜在する課題を発見する等の効果が出ています。また、「**地域全体の意志**」を迅速に形成することによって行政や電力会社等のインフラ企業への発言の重みを強化する効果があります。

会議での合意・決定の実行は個々の加盟組合が行ないます。連合会では議論は尽くしますが、「強制」や「しぼり」は行いません。それぞれの組合の自主性を最大限に尊重しています。それぞれの組合の事情に合わせた「調整」は行なわれますが、「合意・決定」からかけ離れたことは行なわれていません。「**連合**」というよりは「**連邦**」なのです。



円卓方式の代表者会



進行役は副会長



市住宅対策課がオブザーバー出席

行政とのコラボレーションで地域問題に取り組む

マンションの問題を地域の問題として考える。また、地域の問題はマンションの連帯の中で受け止める。これが連合会のモットーです。そのためには行政との密な連携が必要です。浦安市とは常に連絡を取り合っています。代表者会や事務局会議には市の住宅対策課の課長以下3名が出席しています。また市長とも年2回の代表者との懇親会、年2回の事務局との懇談会と直接の対話を図っています。これまでも震災対策としての「受水槽緊急遮断弁助成制度」「共用部バリアフリー助成制度」を提案し実現してきました。また、市のIT化政策に協力しCATVを全マンションに引き込みました。その後CATV会社との関係も密接になり地デジ対策は全面的にCATVにゆだねることになり無料で視聴できることになりました。また、市内の100余の中小規模マンション向けの市主催のマンション管理セミナーにも協力をしています。

しかし、連合会は圧力団体でも、「ねだり・たかり団体」でもありません。また、行政の下請け団体でもありません。行政とは対等に手を取りあって、連合会と加盟管理組合の行動力で地域の課題に取り組み、浦安の地域価値の向上を目指しているのです。

最も大きな力を発揮したのは「羽田空港問題」でした。発表された計画では新設される滑走路に進入する飛行機が浦安直上を低空で飛ぶことになっていました。市長はすばやく反対の動きを起こしました。これに呼応して、連合会も居住環境を守るために立ち上がりました。全組合の連名で計画変更の要望書を取りまとめ、国交大臣と航空局長に直接働きかけました。「すばやい市民の動き」が効を奏したか、例のない「計画変更」が行われました。

最近では震災対策に取り組んでいます。個々のマンションの対策だけでなく、地域全体での対策に拡大しています。マンションを拠点にして地域全体の安全を確保しようというものです。連合会がある新浦安地区が「自助・自立」することを目指しています。それにより市内他地区にある被害甚大が懸念される地域に「救援の手」を集中できると考えています。具体的にはこれからですが行政とのコラボレーションで取り組んでいこうと考えています。



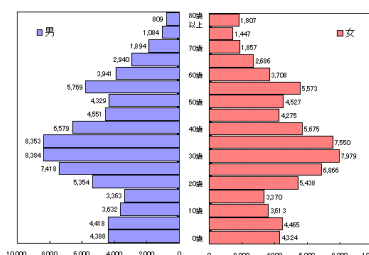
計画案では飛行機が新浦安の上空600mを通過することになっていた。変更案は滑走路を南に9.5度振ることで浦安沖の海上を通過することになった。

いつまでも「住み続けられる街」に

マンションは「仮の棲家」から「終の棲家」として考えられるようになりました。子供たちにとっては「ふるさと」となりました。隣人とのお付き合いも深まってきました。「カギひとつで近所付き合いから逃れらる」のが売りであったはずのマンションで、コミュニティが大切だと言われるようになりました。これを反映してか、浦安ではマンション（自治会）単位のコミュニティ・イベントや市民サークルが根付いています。

これを支えていくベースとなるのが「いつまでも快適な住居」と「いつまでも活気のある街」です。

元気で住みよいコミュニティには「多様な世代が必要」といわれます。しかし、浦安は大型マンションが中心で一斉入居が行われたため世代の偏りが顕著です。さらに高齢化の波が急速に押し寄せています。街の若年化と同時に高齢者がいつまでも安心して住める環境やしきみが求められています。連合会はこれらの問題解決に「集まり住むマンションの力」を活用して生きたいと考えています。



浦安のマンションは建物の維持管理には多大の努力をしています。しかし、モノはいつかは寿命がきます。いつの日か建替えが現実のものとなります。建替えには資金や手続きなど多くの課題があります。そのひとつが建替え期間中の住居です。「ふるさと」を維持していくためには「コミュニティの切れ目ない継続」が大切です。連合会では、建替え期間中もご近所さんと浦安で暮らせるように、マンションがそっくり移れる「建替え用マンション」を提唱しています。市と実現に向けた検討を行う予定です。

「マンションという住まい方」を通して、「安心して住める・誇れる街・浦安」を創り上げていくことが連合会の願いなのです。

グラフ 連合会の活動

■市長懇談会 行政との風通しがいいのが連合会の身上です。



恒例の市長懇談会。この後、和やかな懇親会となります



■羽田空港拡張計画変更要求 街の直上低空を飛行機が飛ぶ危機を回避できました



羽田空港拡張計画の変更要望書を航空局長に手渡す



計画変更実現の報告をする市長



富田衆院議員から経過報告

■温泉施設対策協議会 住宅地の環境を守るために事業者と話し合いました



住宅地の環境を守るため、温泉施設計画の説明を要求



基本協定の調印式



■うらやす マンション。ふおーらむ 2006 地震対策をテーマに市・学会と共催で開催



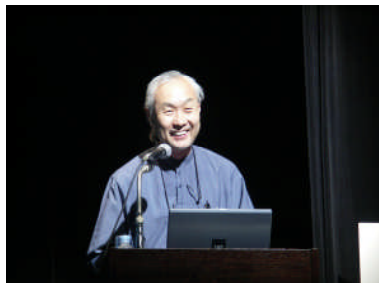
市長あいさつと浦安市の震災対策



松本マンション学会東京支部長



赤羽財務副大臣の特別講演
阪神の体験とその後の政策づくり



神戸大学大西助教授の基調講演
マンションの地震対策



パネルディスカッション 廣田、和泉、大西、館の各氏



国交省和泉審議官からは最新の震災対策と今後の見通し



防災のための展示会を併催



シンポ参加者による交流会

千葉県住生活基本計画策定のための地域懇談会 第1回は連合会代表者会を利用して開催



基本計画を説明する県住宅課主幹



県住宅課の方々



出席の代表者による熱心な討議が続く

代表者会にお招きした方々 代表者会にはさまざまな方においでいただいています

口お役所等の皆様には大変お世話をかけています



市長は毎年4月に予算と政策を説明



民間駐車監視員制度を説明する浦安警察署交通課



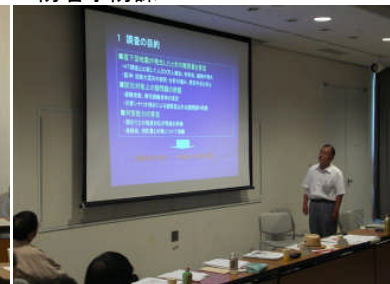
住宅火災警報器を説明する浦安消防署予防課



マン管センター廣田主席研究員からマンションみらいネットの説明



指定ゴミ袋を説明する市ごみゼロ課



地震被害シミュレーションを説明する市防災課



選挙の途中に羽田問題の御礼にこられた堂本千葉県知事



全国自治体初の阿部・市危機管理監

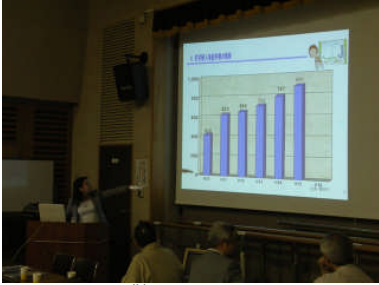
この他市公園緑地課、防犯課、浦安警察署生活安全課、都市再生機構、住宅金融公庫にもおいでいただいています。

□見学にもきていただいています 遠路はるばるおいでいただいています。懇親もしっかりしています。



町田市分譲マンション管理組合ネットワークの島田理事
多摩マンション管理士会の富田会長、坂田氏、野崎氏

□企業の方々にもご協力いただいています



セントラル警備によるマンション防犯セミナー

家具転倒防止粘着マットの紹介

JCOM千葉から地デジ無料化の発表

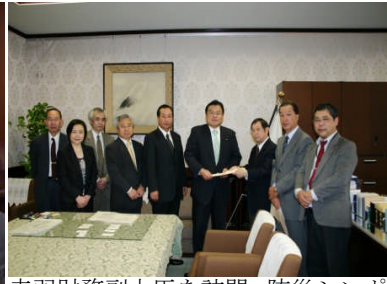


保険代理店からマンション損害保険の低減策の提案

自販機のアペックス社から危機対応自販機の提案

JR情報システムはマンソネットの紹介

■こんな所にも出かけています



北側国交大臣にお会いして市民防災イベントへの協力を要望

富田法務副大臣を訪問。マンション政策について懇談

赤羽財務副大臣を訪問。防災シンポでの講演を依頼



国交省和泉審議官を訪問。防災シンポでのパネリストを依頼

「湯巡り万華郷」の開業式。協定にたち合った富田議員、館会長がテープカット

加盟管理組合(50音順) 32組合 13、609戸



アールフォーラム新浦安
(204)



今川住宅
(230)



入船北エステート
(319)



入船中央エステート
(519)



入船西エステート
(780)



入船東エステート
(807)



エアレジデンス新浦安
(490)



グランファースト新浦安
(258)



京成サンコーポ浦安
(410)



コスモ新浦安東京ベイ
(298)



サンコーポ浦安
(1101)



潮音の街
(293)



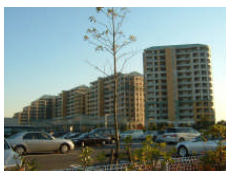
シーガーデン新浦安
(648)



セレナヴィータ新浦安
(600)



富岡エステート
(256)



パークシティ新浦安
(258)



パークシティ
タウンハウス第3(70)



パークシティ
タウンハウス弁天(46)



パークシティ東京ベイ
新浦安 Coco街区(245)



パークシティ東京ベイ
新浦安 Sea 街区(228)



パークシティ東京ベイ
新浦安 Sol 街区(228)



パークシティモアナヴィラ
新浦安(310)



フォーラム海風の街
(563)



ベイシティ浦安
(630)



ベイシティ新浦安
(380)



見明川住宅
(481)



美浜東エステート
(976)



夢海の街
(548)



ライオンズガーデン
新浦安(117)



ラジアンコースト新浦安
(337)



ラ・フィネス新浦安
(165)



レジアスフォート新浦安
(764)