

大阪市立住まい情報センター 浅雛代表が村上所長らと懇談

平成 11 (1999) 年に設立された大阪市立住まい情報センター。住宅に関する各種情報を一元化した「住情報プラザ」と、「住まいと暮らし」をテーマにしたミュージアム「大阪くらしの今昔館」を併せ持つ、全国でも珍しいセンターとあって連日多くの市民が訪れています。マンションに関する相談も多いということで、世話人会の浅雛克己代表が同センターを訪問し、所長の村上朋子さん、相談担当係長の朝田佐代子さんと懇談しました。



懇談する浅雛さん（左）、村上さん（右手前）、朝田さん

大阪に住んでもらいたい 思いで……村上さん

村上 私も不勉強で、こんな歴史のある組織（関住協）があることを知りませんでした。代表はこちらには。

浅雛 しょっちゅう来ています。

村上 そういえば、機構（集合住宅維持管理機構）とタイアップでよくイベントなどをやっていただいていますね。

浅雛 その時、司会や講師をやったりしました。僕は中学生まで長柄（大阪市北区）に住んでたんで、昔の市民館（センターの前に建っていた）も知っています。

村上 「ここは北市民館のあったところですね」と来館者の方によく言われます。

浅雛 「くらしの今昔館」にも、よく孫を連れて来てます。

村上 ありがとうございます。改めて、センターを説明しますと、平成 11 年この建物が出来たのと同時に 4 階の住情報プラザが開館しました。住まいに関する総合情報発信拠点と位置づけ、大阪市の施設としてスタートしています。続いて平成 13 年の 4 月に住まいのミュージアムとして「大阪くらしの今昔館」(8 階) がスタートしました。

この施設の企画はバブル華やかかなりし頃から開始されました。その頃は大阪市からの人口の転出が著しかったのです。地価が高くなり、持ち家を持つなんてとんでもな

い。賃貸マンションも地価が高いからそれほど供給されない。そんな中、中間層向けの賃貸住宅を供給するような法律ができ、大阪市で言えば民間の土地所有者の方に建設補助を出して賃貸住宅を建てていただき、入居された方に家賃補助を出すという民間すまいりんぐという住宅を供給したり、新婚家賃補助の制度ができたりした時代でした。

一方で、公的住宅に入りたいという問い合わせやご相談があったとき、市営だったらどこ、公団だったらどこ、民間すまいりんぐだったらどこといったように問い合わせ先がばらばらだったのです。それをワンストップ化すればすごく便利ですし、情報が入りやすい。それが大阪市に住んでいた魅力の一つとなると考えたのです。

もう一つは、大阪市は働く場所だけど住むような所ではない、というイメージが全国的にあり、でも代表のように元から住んでおられる方は大阪市に住んでいる良さをよくご存じだと思のですが、それが発信できていないと思いますし、それを分かり易く知ってもらおうと思って、大阪が都市として隆盛していた江戸後期の船場の町家を実物大で再現したり、明治以降の代表的な住宅地を模型で見せたりしているのが、「大阪くらしの今昔館」です。

要は大阪に住みたい、住んでもらいたい、誇りを持ってほしいという思いで、いろんな情報を集めたのがセンターで、これほどの規模でミュージアムと一体になっているのは全国でも珍しいと思います。

管理運営に困った住民が集まって……浅灘さん

浅灘 関住協ができたのは30年以上前なんですけど、その頃はバブルでマンション

が建ち始めた。でも、区分所有法はありましたが、どう住まうかということはまったく整理されていなかった。

村上 そのときは所有できるということでマンションが建ち始めたんですか。

浅灘 ドアを閉めたら隣近所と付き合えないでいいという風潮が広がっていて、マンションの建設とか管理とかについてはほとんど経験蓄積がなかったもので、いろいろトラブルのあった建築会社や管理会社との間で困っていた人たちが集まって交流を始め、恒常的な組織を作ろうと関住協ができたんです。

そういうソフトの部分は僕らがやるけど、建物そのものは分からないということで建築士さんをお願いしてハード面から僕らを支援してくれる組織として機構が生まれたんです。

村上 大阪からスタートしたんですか。

浅灘 そうです。

村上 住民から声が上がったっていうのがすごいなって思います。当時だと、住んでいる人は素人、建設会社はノウハウを持ってますよね。建築業界というのは一番消費者と供給者の情報ギャップが大きい分野じゃないかと思います。毎日の食べ物だったら、お母さんたちがよく調べて、高い安いは分かるし、新鮮かどうか分かるんだけど、住宅だけは専門家に言われたら「そうですか」となる。

浅灘 モデルルームだけあって、外壁はどうなっているとか、さっぱり分からないまま契約する。

村上 システムキッチンも吟味するけれど、見えない設備など重要な所はお任せするしかない。今もそうなのかもしれませんが、その当時はもっとギャップもあるし、言葉は悪いですけど言われるがままというのもあったかもしれませんね。

浅灘 今でもあるんですけど、建築会社の系列の管理会社が最初から決まっている。

そうすると、住人が管理会社にいろいろ言っても正確には伝わらないということがあってトラブルになる。

村上 関住協さんは1980年代、第1次マンション建設ブームのときから活動されていますが、大阪市では分譲マンションに住む人も多いので、管理組合を対象に平成12年に大阪市を中心に支援機構を作りました。中立でニュートラルな情報を発信しておけば、管理会社がこんなことを言っているといっても「あれ、おかしいんじゃないの」と言える。

浅灘 マンション管理センターはありましたが、マンション管理適正化法ができて各都道府県にも同じような組織ができたんですよね。

村上 マンション管理の相談の様子から、住んでいる人たちが大規模改修とかに取り組もうというのが昔から比べると増えている感じがします。大規模改修が2回目とかのサイクルになると、最終的には管理会社に任せるかもしれませんが、一言言っておく、油断しないようにという意識の管理組合が増えてきているのではないですか。

住民サイドに立った専門家が 必要……浅灘、村上さん

浅灘 ただ、住民が高齢化する中で、もう自主管理ができなくなったから管理会社に任そうかというのが増えてきています。僕とも自主管理なんですけど、建てて十数年になって壁が汚れてきたから塗り直さんといかんという話が出た。そのとき僕は理事やったんですが、理事長は「塗り屋さんに任せたらええやん」という発想だった。僕は「それでええんか」という思いがあって、あちこち情報を聞いていたら機構にぶつかって、関住協という組織があるとい

うことも聞いてた。住民サイドに立った設計監理、工事監理をやってくれるところが必要だと。少しお金はかかるけど、その方が安心だということで、だいぶ時間がかかりましたけど理事会でも総会でも承認された。

村上 住民サイドに立った専門家を引き込むというのは大切です。大阪市もマンション管理のアドバイザーとして、第三者的な建築士を、管理組合に派遣する制度を持っていますのですが、アドバイザーの先生は「最終的に管理組合さんから『私ら誰に頼んだらいいのか』と言われるが、そう言われても僕ら営業するわけにもいかんし（笑）」と。確かに、いい建築士さんを頼むと、その部分でお金はかかるけどメリットはありますよね。管理会社の言い値で通らないよってことにもなると思います。

朝田 相談でも大規模改修が件数的に一番多いです。その次が総会関係、さらに管理会社関係、これがトップ3になってきます。

村上 センターの相談は昨年全体で約6700件で、マンション管理に分類されるものは633件、1割ほどです。この中で組織運営とか建物の修繕とかいうのは180件です。

浅灘 毎年、機構と一緒に「マンション管理実践講座」で滞納問題と駐車場問題やってるんだけど、最初一応のアドバイスはしますが、後はどんどん意見が出てくる。

朝田 そうそう。うちでも「1回休憩とりましょ」と言っても、休憩とらずに熱心に話しておられる。

ほんまに困れば役員のなら 手は出てくる……浅灘さん

浅灘 今年度は「役員のなり手不足を解消する」というのもやります。

村上 また難しい話ですね。みんな迷い込んでしまうところですよ。

浅灘 僕はわりと楽観視してるんですよ。もしほんまに困れば役員のなり手は出てくると。

朝田 みなさん、総会でもしっかり考えておられる。発言しちゃうとまずいと思っても、いざとなったら「やってやろう」と思っではる。

浅灘 なり手不足では働き方の問題もある。区分所有者自身が長時間労働で早く家へ帰れない。規約を見直して役員になれる範囲を広げるとかの工夫が要る。例えば賃貸の人も役員になれるようにしているところもあります。

村上 資産運用以外、日々のことであれば賃貸の人もできることはありますよね。

役員になるのは区分所有者の義務……朝田さん

浅灘 最近の住み方としては資産というよりも終の棲家として考えている人が増えているので、賃貸の人の方が外に住んでいる区分所有者よりもマンションのことがよく分かっているわけですから。

朝田 役員というのは区分所有者としての義務なんですね。ただ役員は限られた数だから全員がそのときに当たるわけじゃないんだけど、本当は一人ひとりがオーナーなんです。マンションを買うか賃貸に入るか、持ち家対借家というのが永遠のテーマなんですけど、分譲マンションを選ぶということは賃貸料を払うぐらいでローンが払えるからです。でも、「賃貸に入る意識で入ったらあかんよ、お金は一緒かもしれないけれどオーナーとしての責任があるんです

よ」とセミナーで言ってるんです。

ドア一つ閉めたら周りど遮断されるというメンタリティーでマンションに入るって、ある意味では正しいかもしれないけど、そうじゃないところが知らされないまま分譲マンションを選択されたら、その人にとっても「あれ、話が違つやんか」って。そんなことデベロッパーは絶対に言わない(笑い)。

集会室や空間スペースがなければ……浅灘さん

浅灘 だから、僕は中古を薦めます。管理組合がどうなっているか分かるから。

朝田 新築はある意味ギャンブルです。トラブルなく過ごせるのがラッキーって感じ。

村上 みなさん新築が好きですし、自分の空間としては新築はすごくいいんですが、これからコミュニティを構築していかなあかんというのもあるって、うまくいかないときの危機管理が必要なんですね。

浅灘 管理がうまくいくためにはコミュニティが非常に大事やと思うんです。国交省も標準管理規約の改正でコミュニティのためにお金を使ってもよろしい、というのを入れましたよね。ただ、最小限のコミュニティって理事会が開けるか、その場所があるかどうかやと思うんです。ところが大阪市内は特に集会室がないマンションが多いんです。集会室(所)を作りなさいという規定がないんで、15分も20分もかかる公共施設を借りないと総会も開けない。

村上 公共施設を借りるという面倒くささという「そんな小さなこと」から崩れていったりしますもんね。

朝田 駐車場の義務があるんであれば集会室も義務化しないとあかんかもしれませ

んね。

浅灘 それから、市内だったらデベロッパの要求で敷地いっぱいを作るから空間空地がない。だから集まらない。僕んところはかろうじて餅つき大会がやれるぐらいのスペースがあるから毎年やってますが、そういうスペースもない。

朝田 トラブルがあつての相談ですけど、たまにはコミュニティが大事だから定期的にお茶を飲んだり、健康づくりのことをしたりとか、写真を見せながら話して下さると嬉しいですね。

浅灘 集会室があると、そういうふれあい喫茶みたいなことがやれるんですが、ないから仕方なく空き室を管理組合が買って、

そこを集会室に改装するということもありません。

僕のところも建築会社がつぶれて管理人室を売りに出した。売られたら困るので裁判をやって、結局和解で安く管理組合が買い取ったんですけどね。

朝田 繁華街の中にあるマンションで、ビジネスがされようとしていて、それを防止するために、センターや弁護士に相談されるなど管理組合の取り組みで住居専用を守ることができたマンションがありました。うちのセミナーでも成功例として発表していただいたんですが、そのトラブルを解決した後、いろいろとコミュニティの活性化につながっていったみたいです。

懇談して改めて感じたのは、マンション住まいはいろいろ問題もあるがそれだけに楽しいということです。大規模改修もそうだし、コミュニティづくりもそう。苦勞する分だけマンションがいとおしくなります。まだまだ模索が続きます。みなさんと一緒に解決していけたらと思っています。(浅灘記)

マンション管理実践講座、3月からスタート

関住協は「役員のなり手」「滞納」「駐車場」の3講座担当

2015年のマンション管理実践講座が3月から始まります。集合住宅維持管理機構(機構)と関住協の共催ですが、関住協が担当する講座は次の通りですので、今から予定しておいてください。

3月28日、管理組合運営の基礎講座「役員のなり手不足を解消する」◇7月25日、同「滞納問題を解消する」◇11月28日、同「駐車場問題を考える」。

その他の講座は次の通りです。

4月25日、建物メンテナンス◇5月23日、マンションの構造と耐震のための基礎講座◇6月13日27日、給排水設備の基礎

講座◇8月22日、大規模改修工事の基礎講座◇9月26日、マンションのグレードアップを実現!改善・改造の基礎講座◇10月24日、すまいるネット協賛セミナー「長期修繕計画の基礎講座」。

いずれも午後1時30分~3時30分、機構セミナールーム(大阪市中央区南船場1-13-27、アイカビル4F)、ただし10月24日のみ、神戸市すまいるネットセミナールーム。

定員各回40名、参加費無料。問い合わせ・申し込み-関住協担当講座は関住協事務局、その他は機構06-4708-7790。

大阪、兵庫は特殊建築物定期報告の年です

建築基準法で3年に

1回義務づけています

建築基準法では特殊建築物の定期報告を義務づけていますが、大阪府、兵庫県は今年度（2015年度）がその年に当たります。

特殊建築物とはマンションなど共同住宅や劇場、ホテルなど大勢の人が利用する一定規模以上の建築物。その所有者は建築基準法第12条の規定に基づき、専門知識を有する資格者（一級建築士など）に定期的に調査・点検させ、その結果を特定行政庁に報告（定期報告）する義務があります。報告を怠ると法違反になり罰則規定（100万円以下の罰金）の対象となります。

定期報告は3年毎に1回となっていますが、報告年度や規模は都道府県・市町村によって異なります。

大阪府は地上3階以上かつ1000㎡を超えるもの、地上5階以上でかつ500㎡を超えるもの。

神戸市は6階以上の部分で100㎡を超え、かつ建物全体で500㎡を超えるもの。兵庫県は6階以上で床面積の合計が100㎡をこえるもの。京都府の八幡市、城陽市、京田辺市、木

関住協会員に割引制度

関住協会員管理組合が専門技術者として集合住宅維持管理機構（機構）に依頼した場合、費用が割引になる制度があります。

津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、与謝野町、伊根町は3階以上かつ床面積の合計が1000㎡を超えるもの。

管理組合に通知がきます

流れとしては、特定行政庁から通知が来ますので、それを受けて管理組合は専門技術者に調（検）査を依頼します。調（検）査者は終わったら報告書を作成し、府が委託している大阪建築防災センターへ報告書・概要書を提出（提出期間は原則4月1日から12月25日頃まで）。特定行政庁がその報告を審査し、その結果を管理組合に知らせます。管理組合はその内容を見て、専門技術者と相談し、建築物の改善に努める、ということになります。

この他にも建築基準法や消防法、水道法、電気事業法などで点検・報告が義務づけられている点検があります。

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S におまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

**修繕 改装
改修**
劣化したお住まいの
修繕・改装工事

株式会社 タイヨーP. U. S
talyopus TEL:072-874-5116
FAX:072-873-1286

本社：大阪府大阪市東淀川区2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区高砂通4丁目1-23
http://www.tpus.co.jp/ mail: info@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨー-エコーハウス

Blue Share LIXIL リノベルティ リノベーション リフォーム びしほろ

家庭でできる結露の防止策

この時期一番気になる結露の家庭で出来る対策についてのお話です。冬のこの寒い時期、朝起きてカーテンを開けると窓ガラスがびっしょり濡れて、サッシのレール部分にあふれんばかりに水が溜まっていることがあります。

最近のマンションは、昔に比べて外壁内側のコンクリート面にきっちりと断熱材を施し、断熱・結露対策がされています。それでも建物調査の居住者へのヒヤリングでは「室内の天井や壁に結露が発生して困る」という話を聞きます。

結露対策として壁の断熱や二重サッシ改修などがありますが、暮らし方を工夫して家庭で出来る結露対策を説明しましょう。

1) 部屋の温度差を大きくしない

通常、暖房をつけるのは人がいる部屋だけです。暖房をしていない部屋へ湿気を含んだ暖かい空気が流れることとなります。また、北側にある部屋は家具置き場や納戸になっている場合が比較的多く、部屋の温度差が大きくなります。

さらに、暖かい部屋の空気が暖房していない部屋に流れると、暖かい空気が室温の低い部屋で水蒸気になります。住戸全体で空気の流れを作り温度差が少なくなるようにしましょう。

2) 換気をしっかり行う

結露を減らすためには、室内の水蒸気の量を減らすことです。そのためには換気をしっかり行うことが大切です。

台所で火を使って調理しているときは換気扇を回しますが、その時、注意しなければならぬのが「給気」です。いくら換気扇を回して排気しても給気がなければ、換気扇からスムーズな排気は出来ません。調理時の水蒸気や二酸化炭素、匂いを外に出すためには、換気扇からなるべく離れた窓を少し開けて換気しましょう。

お風呂も使い終わってからの換気が大切です。浴室内の湿気がなくなるまで十分に換気扇を回

しましょう。

一般的にマンションは昔の住宅と比べて気密性が高く、自然換気がしにくい構造になっています。台所や風呂を使っていない時も窓を開けたり、換気扇を回して普段使用しない部屋や収納、モノ入れなどの扉を意識的に開けて、住戸全体の空気を入れ換えることを心がけましょう。

この時、室温の低い部屋から換気すると、暖かい部屋の湿気が進入することになるので、暖かい部屋から換気するようにしましょう。

3) 家具を壁にぴったり置かない

タンスなどの家具を壁にぴったりつけたり、わずかな隙間で置いていると、家具と壁の間を空気が流れにくくなり、壁面に結露が生じやすくなります。

壁と家具は5センチ程度の隙間を確保して、空気の流れが良くなるようにしましょう。

4) 押し入れに布団などを詰め込まない

押し入れに布団や物をいっぱい詰め込んで、壁にぴったりくっつけたりして収納すると、結露が生じダニ、カビが発生しやすくなります。特に、外壁に面している場合は必ずといっていいほど結露が発生しやすくなります。

床にすのこを敷き、壁・天井も隙間を取り、ふすまを少し開けておくと空気の循環が良くなり、結露の発生が少なくなります。また、押し入れの中も整理して、物をあまり詰め込まないようにしましょう。

5) 暖房機器の機種に注意する

燃焼式暖房器具の石油・ガスストーブはすぐ暖かくなるので便利ですが、ガスを燃焼させると大量に水蒸気が発生します。

エアコンや床暖房、パネルヒーターなどの水蒸気が発生させないタイプの暖房機器を使うと結露防止に効果的です。

(集合住宅維持管理機構機関誌「マンションドクターニュース」95号から転載)

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいが
あります。

出題者なお・まえかわ

はがきに回答と住所、氏名、年齢をお書きの上、関住協事務局にお送りください。締め切り2月28日。正解者の中から抽選で5名の方に図書券(500円分)をプレゼントします。発表は図書券の発送にかえます。なお、正解は次の「管理関西」に掲載します。



マンションの困りごと、まずはお電話ください。
関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお応えする相談活動を行っています。何かあれば、まず、気軽にお電話ください。込み入った内容などは電話では無理ですので面談での相談となります。あらかじめ訪問日を予約した上で関住協事務所にお越しください。また、世話人が出向く出張相談(実費が必要)も行っています。

機構が第106回工事見学会

1月31日(土)午後1時30分から、堺市西区の国土コーポ諏訪森(南海本線諏訪ノ森駅徒歩約5分)で実施します。5階建て4棟、72戸の諏訪森は築40年が過ぎ、3回目の大規模改

修工事を実施してい

ますが、今回見学するのは外壁塗装や屋上防水などの改修、ベランダ手摺りや雑排水管の取り替えです。参加費無料。問い合わせ・申し込み06-4708-7790 機構。

今号はいかがでしたでしょうか。大阪市住まい情報センター所長の村上朋子さんとの懇談はマンション暮らしについて、いろいろ考えさせられる内容でしたが、誌面の関係で少なからず割愛しました。掲載できなかった部分を含めてHPでアップしますので、そちらもお読みください。どうぞ今年もよろしくお願いいたします。(編集後記)