

関住協だより NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

事務局通信 2014

第136号 (2014年6月)

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F

□ (06)4708-4461 FAX(06)4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

うちのマンション
ここが自慢③

大阪市住之江区 ファミリートーク新北島

防災・防火避難訓練

「いつか来る」「必ず来る」に後悔しないために
命が一番の財産



女性が中心になって布担架の扱いを訓練



訓練前、玄関ホールで打ち合わせ。右手前が加治屋さん

6月8日午前9時、住之江区の大和川河口付近にあるファミリートーク(ファミトー)新北島(14

階建て1棟、205戸)に、「本日は管理組合と町会合同の津波を想定した避難訓練を行います」との非常放送が流れました。「串本で8メートルを超える津波」の想定です。その5分後、全館に非常ベルが響き渡り防災避難訓練のスタートです。

非常放送で訓練を徹底

「各家庭では家族の安全を確認した上で、安否確認シートを玄関ドア表側に張りだしてください」

「大和川から離れてください」といった放送が繰

り返し行われ、

9時10分には4

階エレベーター

ホールに防災

本部を設置。

各階の防災リ

ーダーが黄色

地に「無事で

す」と書かれた



安否確認シートとサルベージ付箋

安否確認
シートの

張り出し状況を調べ、本部に報告。

前日の午後、関係者を集めて綿密な打ち合わせをしていることもあって、スムーズに進みます。

9時半、地震の心配がないということで、火災による避難訓練に切り替え。ここで住民がプレイロットに集まりだしました。その数約100人、住民の2割近くが参加したことになります。この間も理事が2人一組で1～3階に別れサルベージ(救助)訓練、各玄関ドアに確認の付箋を貼っていきます。

この後、大阪市の消防士から布担架や水消火器

を使っての消防訓練を受け、終了です。

今年のテーマは「女性による避難訓練」。昼間、マンションにいるのは女性が多いことから、女性の力を大いに発揮してもらおうのが狙いです。隊長も女性。町会（ファミトーだけで1町会を構成）長でもある大林美帆さんは「参加しないと危機感がわからない。参加するたびに、このマンションはほんとに安心して暮らせるところと実感しています」と言います。

総会で災害に強いマンションづくりを宣言



消防士の指導で水消火器の訓練

ファミトーの防災訓練は2005年から始まりました。「阪神淡路大震災からちょうど10年目ののに、何もしなくていいのか。うちのマンションからも神戸で煙が上がっているのがはっきり見えたのに、その怖さをみんな忘れてるのと違うやらか」との思いから、防災管理者の加治屋直喜さん（現副理事長）が中心になって、その年の1月、第1回防災対策委員会を開き、防災に関する指針を作成。5月の管理組合総会では「いつか来る、必ず来るその日に、『遅すぎた』と後悔しないために『災害に強いマンションづくり』を目指します」「管理組合の本分はマンションという財産の維持と保全です。しかし、命こそ一番大切な財産なのです」との宣言を採択。6月12日、災害避難

訓練を実施しました。ここで目標に上げたのが「防災リーダーの組織化、避難時にお隣同士でドアをノックして安否確認をしよう」ことでした。

以後、毎年6月の日曜日が訓練の日になりました。

大和川遡上の津波を警戒

これまでの訓練でも、想定すべき災害のなかに津波は入っていましたが、それが現実化したのが2011年3月11日の東日本大震災の津波でした。

その日大阪湾でも60センチの津波が観測されていますが、それが大和川を大変な速さ、勢いで遡上しているのを住民が目撃、「水辺に人がいたら相当危険だった」という証言もありました。「大和川は真西に向いているから津波は必ず来る」と加治屋さん。今年の「串本8メートル」の想定も、そんな思いからです。

早速、津波災害に対応する「災害時対策本部初動マニュアル」を作成。この年、全国に先駆けて津波を想定した避難訓練を実施しましたが、外部の見学者も含め約160人が参加。NHK、関西テレビ、朝日放送が取材し、ニュース番組で放映しました。

アルファ米や水など備蓄

こうした訓練だけでなく、防災用具や食料の備蓄も怠りません。2007年から本格的な備蓄予算を計上。アルファ米（五目飯、赤飯）2500食、乾パン648食、ER-9162食、水1520本を備蓄しています。管理組合の防災備品としてヘルメット、スコップ、懐中電灯、無線機、発電機大小各1台、灯油・ガソリン、ハンドマイク、ブルーシート（駐車場で利用すると避難所が作れる）、折りたたみ式リアカー、一輪車、布担架、携帯トイレ、ジャッキ、救急箱などを揃えています。

なお、ファミトーの防災の取り組みはfamito.jpで検索すればホームページで詳しく紹介されています。

大阪市がマンション管理基礎セミナー連続講座を開講

大阪市マンション管理支援機構は6月28日、7月21日、27日の3回、適正な管理組合運営を行うために必要な基礎知識を学ぶ連続講座を開講します。

6月28日は「マンションの防災力向上について」「管理組合のための法律知識」、7月21日は「子どもを育むマンションコミュニティ」「管理組合会計の基礎と税務」、7月27日は「わかる！大規模修繕の進め方～管理組合の心構え」です。

いずれも午後1時半から、北区天神橋6丁目の大阪市立住まい情報センター3階ホール。定員は各日100名。問い合わせ06-4801-8232 大阪市マンション管理支援機構。

お知らせ 7月は「マンション管理関西」を発行しますので、「関住協だより」は休刊にします。

関住協が駐車場問題アンケート 「不足」「余ってる」が半々

関住協が5月に行った駐車場に関するアンケートに、管理組合・個人会員併せて36通の回答がありました。ご協力ありがとうございました。

まず「駐車場の有無」については、「有」が32、「無」が3（このうち、所有者から管理組合が一括して借り上げ、再賃貸している管理組合も）でした。

「有」では、「平地」24（このうち自走式2段構造も）、「機械式（2段式）」6（このうち3段式も）、「平地と機械式」2（このうち3段式も）となっています。

「不足」は民間でカバー

駐車場の利用状況では、「不足している」14、「余っている」13、「特に過不足はない」5でした。「不足している」の回答では、「空きが出た場合、抽選で決めている」「マンション前の民間駐車場を使用」「近隣には駐車場が多くあり、情報提供に心掛けています」「近所の有料月極駐車場を紹介している」「申し込み待ちの登録をしている」「付近の民間駐車場を利用している。使用料はマンションと同一とし、ローテーションで入れ替えている」「近所の駐車場と契約。順番制で輪番なし、交代なし。周辺の駐車場はマンションより3000～5000円割高」など、さまざま工夫している様子がうかがえます。

なかには「駐車場は余っているが、過去に不足していた時には管理組合が民間駐車場を借り上げ、管理費から支出し、使用者から全員同額を徴収し、差額は管理組合が負担していた。駐車場の台数過不足にかかわらず、毎年定期総会時に区画を抽選で変更している」や、「敷地内駐車場は自治会カークラブへ貸付。使用料は組合へ一括納付。不足分はカークラブが民間駐車場を借り上げる。毎年、敷地内外の車を輪番制で入れ替える。駐車料は同額」といった声も。

余った分は来客用に

余った駐車場の対策では、「平地13台のうち、4台は来客用としている。空きの区画は盆・暮れなど来客用スペースが不足のときに使用。来客用は福祉目的の駐車やリフォームのための駐車は無料。その他の場合には3時間以上から有料」というのをはじめ、「来客用として利用。一部を固定し、平面化して車高の高い車用としている」「現時点では対策をしていないが、空き状況を掲示して募集している」「来客用としている（1日500円）」「1戸に1台から2台目以降も利用できるように次期総会議題に上げる。それ以降の対策とし



大型駐車場を設置するマンションも（大阪市内）

て、賃貸者にも枠を広げる」「無料の来客用としている。事前申込制で申し込みは組合員・居住者」「来客用、リフォーム工事用車両等。有料1時間当たり50円」など来客用や2台目用を考えているところが多いようです。

駐車場使用料の会計処理については、「特別会計に計上」3、「修繕積立金に計上」10、「管理費に計上」15でしたが、「特別会計」では「修繕積立金会計に必要に応じて振り替え」や「一般会計に計上した上で、毎月定額を駐車場建替準備金特別会計に繰り入れ」というところも。また「管理費」でも「修繕積立金と半々に」や「管理費が不足するので一部を管理費、一部を修繕積立金に計上」というところもあります。

ワゴン車が多くなり

駐車場問題で特に困っていること、知りたいことでは下記のようにさまざまな意見が寄せられています。

「2年位止めっぱなしの車が1台あり、その移動方法が分からない。出入り口の際なので他の車の出入りの邪魔になっている。使用料の滞納はない」「順番待ちが10年ほどかかっている」「ワゴン車が多くなり、機械式は台数が限定され、外部で契約している居住者がある（3台分）」「空き駐車場に来客者が無断で駐車する。契約者とトラブルになることがある」「駐車場の解約が続き、一般会計の財源であった使用料の減収が顕著。空き駐車場の増収策を紹介して欲しい」「機械式のため、正しい位置に車が収まらないで、間違っで駐車されると入庫できない。メンテ費用が高い。古い機械なので現在の車の規格に対応できない」

田舎では一家に2台が標準に

その他の意見は次の通りです。

「都会は立地条件が便利なので車もあまり必要ないと思うが、田舎は買い物・通院等車がないと生活できない。一家に1台ではとても間に合

わず、一家で2台が標準です。3台・4台の家庭もあり、いくら駐車場があっても足りない。新築時、平面駐車場を2～3階建ての立体駐車場にするのが将来的にもいい結果になると思う（機械式よりもメンテ料がかからない）」

今後はシェアも考えたら

「駐車場に長期間駐車したままの車が増えている。今後は車のシェアを考えてもいいのではと思う」「大修理時に立体駐車場を一時使用とする方法があれば知りたい」

「築30年以上経過したが、この間に駐車場はほぼ満車→不足がち→2回にわたる増設→過剰という経緯をたどっている。空いた区画を「来

客用」としたら、組合員本人、その2台目の車、来客などが長期に使用すると思われる場合の対応は何ら決まりがないので問題になる」

「当マンションは駐車場付住居で売り出されていたので、初めから共有の駐車場はありません。転出先不明の一カ所は法的手続きをすませ、管理組合が賃貸借する駐車場ができました。今後は一部の住民の住居付庭（専用庭）、トランクルーム、駐車場の使用権を管理組合が買いとる方法はあるのか考えていきたいです」

実践講座「駐車場問題」に55人が参加 民間との差額負担、機械式などで交流



集合住宅維持管理機構（機構）と関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）共催の第77回マンション管理実践講座「管理組合運営の基礎知識」その二「駐車場問題」が6月21日行われ、55人が参加。駐車場不足で民間駐車場を借り、その差額を管理組合が負担することを巡って参加者同士が意

見交換するなど活発に交流しました。

講座では関住協世話人の奥田勅夫さんが、関住協がこの5月会員に実施したアンケートをもとに、都心部にあるか郊外にあるか、築年数が古いか比較的新しいか、機械式か平面か、周囲に月極駐車場がたくさんあるかなど、一口に駐車場問題といっても条件や環境によって多様な問題が生じていると報告（3ページの記事参照）。また、余っている駐車場を外部に貸し出す場合、国税庁が収益事業として判定するケースも紹介しました。

交流では、駐車場が不足していたとき管理組合が管理費から支出して民間駐車場を借り上げ、使用者から全員同額を徴収し、差額は管理組合が負担しているというケースについて、「管理組合が差額を出す何の根拠もない」「公平を保つには仕方がない」などといった意見がでました。さらに、外部貸出分を納税申告しているケースも報告されました。

機械式のところからは、「駐車料金が極端に安く、しかも一般会計に入れているが補修に400万円、さらに全面改修に1億円かかる。その費用をどうするか、長期計画を立てないと大変なことになる」「機械式の地下の部分は車高が高い車は使えないので半分空いている。地下なので排水設備もいるので、地下を埋めることも考えている」など深刻な問題も出ました。

「初めて理事になったので、もっと勉強したい」と、関住協個人会員への申し込みもありました。

大阪市がマンション集会所などの減免を継続
大阪市は市税の減免措置について平成24年度に見直しを実施しましたが、マンション集会所とマンション児童の遊び場については左記のようになりまし
た。
マンション集会所は継続とし、面積要件（100㎡）を27年度分から撤廃します。
マンション児童の遊び場については廃止しますが、現在、減免措置を適用している固定資産については用途が変わらない限り3年間減免措置を継続します。