

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 2015

第142号 (2015年2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

枚方市 朝日プラザ香里ヶ丘

住民の知恵と力できれいなマンションに

七夕祭りから夏祭りへ

枚方市にある朝日プラザ香里ヶ丘は4階建て40戸の小規模マンションです。竣工から32年、居住者も入れ替わり竣工当時の入居者は半分以上となっています。

そんな中、居住者の親睦を図るとともに子どもたちの夏休みの思い出作りを目的に7月に七夕祭りを行っていました。

七夕祭りに欠かせないささ竹の値段が高騰したとき、役員の主婦目線から見てもったいないとの意見が出るようになり、10数年前に七夕祭りを発展的に解消し「夏祭り」として再出発。地下駐車場や中庭にブルーシートを敷いて、子どもにはお菓子、大人には酒とあてなどを揃え親睦を図ります。多い時で居住者の半分が参加するなど朝日プラザ香里ヶ丘のメインイベントとして継続しています。



5月には中庭いっぱい2階階段からロープを張り、鯉のぼりを揚げて子どもたちの健やかな成長を祝っています。鯉のぼりは居住者から提供してもらい、使えなくなったものは順次自治会費で補充しています。

9月の敬老の日には65歳以上の方々に敬老のお祝い品を送っています。居住者の高齢化は朝日プラザ香里ヶ丘でも確実に進んでおり、敬老の日に祝い品を受ける居住家庭は半数を超えています。

芝刈り機購入し自前で手入れ

マンションの敷地周囲(東西南北)には大小の植栽があります。芝生、低木の手入れは居住者に声をかけて年2回~3回草刈・草取りをしています。これが居住者同士の親睦にもなっています。

西側の緑地については鎌を使って草刈をしていましたが、高齢化も進み鎌を使っての草刈がだんだん難しくなってきたので、3年ほど前からは電気式の草刈機(刈り払機・約2万円)を購入し、楽に草刈りができるようになりました。

この草刈機使用の安全対策については管理人さんに草刈機の使用資格(刈払機特別安全講習)を組合の費用で受講してもらい万全を期しています。管理人さんと組合で年4回~5回草の伸び具合を見ながら草

刈を実施しています。

くすの木の剪定も

西側緑地には3階近くまで伸びた、くすの木が9本ありあります。このくすの木の手入れについては業者に頼んだ時期もありましたが、最近では高枝ばさみを購入して組合で手入れをしています。

3年ほど前からは団塊世代の退職者で趣味のバラ園芸をされている方から中庭に立派な大輪の菊を展示(写真)してもらっています。

居住者のみなさんができる時に、できる人のボランティアできれいなマンション作りに励んでいる—これが朝日プラザ香里ヶ丘の自慢です。(関住協世話人・朝日プ



ラザ香里ヶ丘管理組合理事長河上勲)

3月に大規模修繕セミナー

全国マンション管理組合連合会(全管連)とマンション計画修繕施行協会共催の「マンション大規模修繕セミナー」が2月7日から全国12カ所で行われます。

内容は「マンションの大規模修繕に関連する施策」「既存マンションストックの長寿命化に関する提言解説」「安心できる大規模修繕工事の進め方」「設備改修の考え方・進め方」「住宅金融支援機構の制度に

ついて」です。また「無料相談コーナー」も設置されます。

大阪会場は3月8日(日)12時30分~16時、梅田スカイビルA会議室(JR大阪駅中央北口から徒歩9分)。参加費無料。定員100名。問い合わせ0120-602-523同セミナー事務局。

関住協第15回定期総会

ご案内

2月28日(土)午後1時30分

機構セミナールーム(アイカビル4階)

欠席の場合、委任状・議決権行使書(はがき)は2月23日必着でお願いします。

関住協のホームページ(HP)について

日々更新するよう努力していますので、ぜひご覧ください。インターネットで「関住協」で検索すれば閲覧できます。「マンション管理組合 関西」でもアクセスできます。「マンション管理関西」1月号の浅灘代表と大阪市立住まい情報センター所長村上朋子さんの懇談全文も掲載しています。(事務局)

自主管理交流会に 13 管理組合、28 人が参加

貯水槽の掃除など日常点検についても学習

関住協主催の自主管理交流会が 1 月 24 日午後、中央区南船場の機構セミナールームで開かれ、13 管理組合から 19 人、関住協役員を含め 28 人が参加しました（写真）。

日常点検についての学習会もかねており、前半は関住協世話人の奥田初夫さんがマンションの日常点検業務の種類や貯水槽の掃除などについて報告。とくに遊離残留塩素の検査及び貯水槽の清掃について

建築物衛生法で「それぞれ 7 日以内、1 年以内ごとに 1 回、定期的に行う」、水道法でも「1 年以内ごとに 1 回、定期的に行う」となっていること◇貯水槽清掃業務登録制度があり、出入り業者の登録の有無を確認することも衛生的環境を確保するには重要なこと◇作業従事者の健康診断（検便）は 6 ヶ月ごとに実施することなどを説明、「登録や検便については私も知らなかった。“登録や検便をしているか”と聞くだけでも業者への牽制になる」と述べました。

貯水槽に関連して世話人会代表代行の佐藤隆夫さんが、多元給水では水質の異なる水が個別の配管系統で供給されるためクロスコネクション（上水と上水以外の水などが混ざって給水が汚染されること）や誤飲の防止に対して十分注意が必要だと訴えました。

機構主任専門委員の小薄和男さんが保



守・点検や定期調査・報告について説明点検事例として、普段なかなか行かない屋上では通気金物が外れていたり、排水口や防水層表面に野草が自生していることなどを紹介し、「これらは年 1 回でも掃除をしておけば防げる」とし、自主的なマンションウォッチングを薦めました。

後半の自主管理の交流では、高石市の元理事長が「任期中、管理会社や管理人とトラブルを経験したが、そのとき考えたのは不都合があると管理会社の所為にすることが多いが、管理会社もやるべきことがやれているか反省も必要。また、情報を共有するため理事会には管理人も出席させている」と発言しました。

管理人との関係では「昨年 11 月に 9 人目の管理人を迎えたが、いい人に来てもらった。いい管理人はある程度の知識がある、道理が分かる、人間性・人柄がいいなどの

条件がいるのでは。これまでの反省点としては管理人がどんな仕事をしているか役員が全然知らず、丸投げしていたことだ」「居住者から管理人になってもらっている。毎月の業務報告を出してもらっているので、それが引き継ぎ書にもなっている」などの実例も出ました。さらに参加した管理人からも「マンションが建ったときから住み込みの管理人をしている。役員にあまりうるさい人がいなかったからやってこれた。居住者と話し合うこと、みんなの話をよく聞くよう心がけている。困ったときは理事と

相談しながら解決している」と発言しました。

このほか、「管理会社とトラブルっているが、すぐに管理会社を変更すべきなのか。各種工事や点検業者を選定するとき専門家の意見を聞ける体制が必要ではないか」「管理人がいない。輪番制で役員 4 人だが、認知症の人もいてこれからが大変だ」「理事は自分のファイルは作るが、それが共有されていない。だからマニュアルを作り、パネルにしている」などの悩みや意見も出ました。

資料 マンションの日常点検業務の種類

法定点検

行政の取り決めに従って行う点検のこと。それぞれの法律によって定期的な検査が決められており、検査を省いたり回数を減らしたりすることは出来ません。検査をする人は有資格者に限られ、市区町村や消防署などの各機関に検査結果を報告することになっています。

建築基準法に基づくもの

- エレベータの保守点検一年 1 回。法定点検以外に一般的に通常 1 ヶ月～3 ヶ月に 1 回の割合で行っている。メンテナンスについてはフルメンテナンス（各部品の点検・給油・調整を行い、故障や劣化した部品の交換を行う）と P O G 契約（パーツ・メンテナンス契約—機器装置などの各部品の点検・給油・調整を行う）があり、費用的にはフルメンテナンスの方が割高。

- 建築設備定期点検—原則として年 1 回。換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給排水設備。点検結果は監督官庁に報告する義務がある。

- 特殊建築物定期報告—3 年に 1 回。府県によって時期、対象が違う（「管理関西」1 月号参照）

- 避雷設備—高さ 20 ㍍を超える建物に設置を義務づけ。検査は 1 年に 1 回以上

水道法に基づくもの

- 専用水道—100 人超の居住者に供給、または 1 日最大給水量 20 立方㍍超。水道技術監理者の設置、水質検査月 1 回、消毒検査毎日。

- 簡易専用水道—受水槽の有効容量の合計が 10 立方㍍超。水質検査年 1 回、水槽掃除年 1 回。浄化槽法に基づくもの

- 原則として毎年 1 回の保守点検および清掃の実施（全曝気方式の浄化槽は概ね半年に 1 回）

- 法定点検の受検（設置後の水質検査および定期検査）

- 管理技術者の設置義務（処理対象 501 人以上）

消防法に基づくもの

- 消防設備機器点検一年 2 回

- 総合点検一年 1 回、機器点検—半年に 1 回。その結果を消防署に届け出

電気事業法に基づくもの

- 自家用電気工作物（共用設備で使用される電気設備のうち、高圧 600 ボルト以上）の受電設備と 10 キロワット以上のもの—電気主任技術者を選任し、保安規定を作成し経産省に提出。年 1 回、設備を停電し精密検査・測定、毎月 1 回外観点検。実際には保安管理業務を委託することになる。

法定点検以外の点検

- 排水設備点検—屋内雑配水管掃除—清掃頻度は 1～2 年に 1 回。屋外雑排水・汚水・雨水管掃除—清掃頻度は 3～5 年に 1 回

- 機械式立体駐車場の点検

- その他、ロボットゲート、集塵機、自動ドア、宅配ボックス、植栽など