

# 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144号 (2015年4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

大阪市淀川区 グリーンエクセル新大阪

## “井戸端”で広がるふれあい

井戸端会議。辞書によると、江戸時代、長屋の女たちが井戸端などで水くみや洗濯などをしながら、人の噂や世間話をするをからかっていった語。転じて、主婦たちが家事の合間に集まってするおしゃべりですが、それをマンションでもやろうと、2013年3月から毎月一回実践しているのが、淀川区にあるグリーンエクセル新大阪(9階建・98戸)。

理事長などを経験した児島洋司さんらが「せっかくある集会室が理事会と総会にしかな使われていないのはもったいない。もっと気軽に使えるように」と立ち上げました。呼びかけはエレベーター前の掲示板に手書きのチラシを貼るだけ(写真)。事前の予約も確約もなし。出入り自由で、ルールは「人の悪口は言わない」だけです。多い時は10人前後、1、2人という時もありますが、「人数に関係なく、そんなに負担にならずに、こういう場があっておしゃべりできたら、それでいいんです」と児島さん。顔なじみだが名前もわからず、話したいと思ってもわざわざ訪ねてまでは、と思っている人の出会いの場にもなっていて「井戸端に来て良かった」「もっと井戸端に集まったらいいのに」という声も聞かれると言います。

3年目の初回となる4月15日午後、開会10分前にエントランスを仕切った6畳ほど

の集会室に伺いました。出迎えたのは児島さん。

児島さんは毎回“お世話番”として参加しています。

この日の最初の参加者は森壽子さん(83)。プロの能楽師で関西観世流花の会のメンバーとして活躍しています。「以前にうちのマンションにもこんな芸能人がいるのを知って、井戸端会議では異例でしたが、能面や能衣装などを見せてもらいながら能楽のお話を伺った」(児島さん)以来の“常連さん”です。この日も「話題がなかったらお話ししようかと思って」と、4月10日、愛知県の岡崎城で外国人向けに行われた公演のチラシ持参でした。

お二人の話は、先にあった大阪市議選や都構想問題、駐輪場やGWの過ごし方と、まさに井戸端会議。30分近く経ったところで久寄光子さん(75)が「今日は忙しくて、ちょっと挨拶だけでもと思って」と登場。久寄さんも日本舞踊の師範として活躍、森さんとも顔なじみです。「忙しいのは結構なことですよ」「元気の証じゃないですか」と受けるお二人。しばし母親や子どものことなど話に花がさいていました(写真)。



ボランティア「グリーンの会」も発足

この井戸端を続ける中で児島さんらが立ち上げたのがボランティア「グリーンの会」です。「困った時、手助けが必要な時に、手のすいている人がお手伝いする、気軽な仕組みがあったらいいな」の思いで 2013 年 12 月に発足させました。アクシデントがあったとき“応援して”と気軽に言える会を目指しています。

常時掲示板に「困った時には声をかけてください」と、有志 4 人の電話番号だけ書いたポスターを貼っています。「今のところ電話がかかったことがないですが、こういう仕組みがあるということを知ってもらっただけで安心してもらえるのではないかと児島さんは言います。

## 建通新聞が浅籬・佐藤両氏にインタビュー

### 改修工事業界の活性化問題で

建通新聞 3 月 20 日付で「マンションリニューアル特集」を掲載しています。その中で、関住協の浅籬克己代表と佐藤隆夫代表代行が「改修工事業界をどう見ているか」についてインタビューを受けています。



「業界活性化へ/能力ある業者に見積参加の道を」の見出しをつけた記事では、まず大規模修繕工事における課題について、浅籬代表は「施工者には先を見越した提案を求めている。施工者もコンサルタントの言いなりではなく、自分たちで考えてより良い工法を提案してほしい。管理組合との信頼関係がしっかりできていれば提案もしやすくなるはずだ」と答え、信頼関係を構築するためには「コミュニケーションを図る日を作ってもいいのではないかと答えています。(記事全文は関住協ホームページで紹介しています)

マンションの困りごと、とりあえずお電話を  
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。まずは気軽に「お電話ください」  
込み入った内容は電話では無理ですので、面談での相談とな  
ります。あらかじめ日時を予約した上で事務局にお越しくだ  
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 7 つの課題でセミナー

### 5月30日、住まい情報センター

集合住宅管理維持機構（機構）と大阪市立住まい情報センターのタイアップ事業「マンションデモクラシー!!住民の手によるマンション運営のすすめ～7つの課題を巡って」が 5 月 30 日（土）午後 1 時 30 分から、大阪市北区の同センター 3 階ホールで開かれます。

7つの課題とは「大規模改修、長期修繕計画」「理事会や総会の進め方、規約・ルール of 整備」「災害への備え、耐震」「コミュニティ活動」「滞納克服、修繕積立金」「管理組合と管理会社との望ましい関係」「役員のみならず手不足、高齢化」。

セミナーではこの課題ごとに別れてグループ討議するほか、機構理事長の梶浦恒男さんと機構副理事長の松本誠さんの基調報告などが行われます。定員 70 名、参加費無料。問い合わせ 06-6242-1160 同センター。

# 遠いようで近道の対策「コミュニティーの活性化」

## 「役員のなり手不足を考える」で講座開く

2015年度のマンション管理実践講座が3月28日の管理組合運営の基礎講座「役員のなり手不足を考える」から開講しました。

この日の講座（写真）は関住協が担当。浅籬克己代表がなり手不足の主な要因として「住民の高齢化」「賃貸化の進行」「比較的若い層の労働実態」などをあげつつ、「本来管理組合とは区分所有者（賃貸居住者も含め）全員で建物などの財産を維持管理し、良好なコミュニティーを作り、運営する自治組織」「むつかしいが胸を張ってやれる役職」だと強調しました。

また、高橋勇副代表が、規約を改正して組合員の家族（20歳以上）も組合員と同じ扱いにしたり、占有者（賃借者）にも役員になってもらっている事例を報告しました。

奥田勅夫世話人は、規約改正で75歳以上で任に堪えられないと判断したら選任対象から免除する一方、「組合員と同居の配偶者、子、親から抽選方式を原則として選出」したり、ブロックごとの抽選で10年以上も外れた人もいるので、細則で「10期以上役員に選出されなかった役員選任対象者」を盛り込むなど工夫をしていると述べました。

31人の参加者からは「輪番制で選んでいるが理事会や総会に出ない人がいる」「役員選出も管理人任せにしてきたが、管理人が替わってめどが立たなくなった。来年から順番制にしたいが、どうしたらいいか」「当番制だが、占有者もなれるようにしたいが、



資格はどうなっているのか」「賃借者を役員にしたいが法的に問題がないのか」などの質問や意見が相次ぎました。

さらに、「理事会を開いても発言がほとんど出ないので、規約改正で元理事長などにアドバイザーとして出席してもらう制度を作りたいと思っている」「すぐに効果が出るか分からないが、4年前からゴルフクラブをスタートさせたり、ふれあい喫茶、囲碁将棋クラブ、カラオケ同好会などをつくり、顔見知りを広げていけば役員を頼みやすくなるのではないか」などの提案もでました。

「役員不足はこれからの問題かと思いません。将来において勉強になりました」「一步一步の日常性が大切だと感じました。活発な意見ありで、頑張っただけでゆきたいと思いません」「輪番制の運用方法について参考となった」「高齢化マンションの悩みは深刻だ。役員候補者の範囲の拡大と議決権の関係をどう解消するか、先のことを今考える時期だと思う」などの感想も寄せられました。

---

## 玄関前に突然セメント・砂 100 袋が山積みされて…

関住協の協力も得て施工業者と交渉、「嚴重注意書」を出すに至った顛末

ことの発端は1月24日、マンション玄関前に突然、工事資材のセメントや砂の入った袋が約

100袋も積み上げられたことでした。当然居住者から疑問や苦情が相次ぎました。

それから約2ヶ月間、この対応に追われることになるのですが、結論から言えば、「面倒だな」と思ったことや判断に迷ったこともあったものの、理事会や専門委員会の協力、総会での賛同がどれだけ大切だったか。さらには関住協の第三者的な立場での舵取りが大きな力をくれたかを痛感させられた日々でした。

この間の経緯ですが、約1・5トンもの袋が山積みされた当日、理事や専門委員の協力を得て、施工業者にこのような大量のセメントがなぜ必要なのか、その証となる書類の提出を求め、工事により取り返しのつかない事態を起こしかねないので「停止命令書」を出し、説明会の開催を要求することに。

3日後の説明会で施行業者側は「積載荷重で問題とはならない」などと説明しましたが、1月14日に提出された工事申請書は××号室(区分所有者は不動産業者)のリフォーム工事というのが分かるだけのいい加減なもの(手書き3行、訂正1行)だったので、再度申請書を出すよう要求。この時点で関住協に相談することにしました。

翌日出されたのは再申請書ではなく「施工計画書」でしたが、これにはセメントの重量の記載がなく、重量比もないばかりか、新たに「バリアフリー化」が付け加えられていました。

あまりのずさんさに、1月31日、理事会と専門委員会の合同臨時会議を開き対応策を協議した結果、共有部分にも大きく影響する懸念があるものの積載荷重で専門的に追求するには無理があり、また不動産業者や施工業者と論争する時間や繰り返しの会合にも無理があるので、施行業者に「念書」を要求することになりました。

これに対して施行業者側は強く反発、話し合いの窓口を人事部長にし、顧問を通して話をすると通告してきました。そして、2月12日と21日の協議に臨みました。協議には関住協の浅籬代表、佐藤代表代行にも出席してもらいましたが、これは正解でした。

協議で私たちはこれまでの不備を指摘し、この工事が完了するまでに共有部分に対する禁止

事項や規約の違反行為があった場合どう対応するのかなどを問いただきましたが、業者側は的外れな回答をするだけでした。

2月24日、施工業者が最終的な文書だとして「合意書」なるものを提出してきました。その内容は、住民と理事には心労と多大な時間をかけたことを謝罪するとしている一方で、大量の資材を持ち込みながら「バリアフリー工事」の記載漏れを「落ち度」としかとらえず反省がないこと、バリアフリー工事がマンション全体に悪影響を及ぼすと判明した場合、現状復帰するとしながら、誰が公正に判断するのかに言及しないなど、とうてい認められないものでした。

区分所有者が不動産業者であれ改装工事をする場合、通常なら区分所有法や管理規約などを調べて申請するものだと思っておりましたが、今回のように申請書や手続きをごまかしたり、工事を勝手な方向に進めることもあるのだということが分かりました。

業者は工事期限である2月28日までは要求に応じるような対応でしたが、3月に入ってから、責任が施工者に移り権限がなくなったので話し合いには応じられないと通告してきました。

この対応策として関住協とも相談協議の上、やむなく施工業者に「厳重注意書」を出すことにしました。その内容は、この間指摘したことを改めて記述し、「今後再び当マンションへの工事発注者として又は工事請負者として…ずさんな工事申請や工事施工、質問への対応があれば工事をご辞退願う事となりますのでご理解願います」と締めくくっています。

3月14日開いた定期総会でこの文書を採択決議したことを追加記載し、17日特定記録郵便にして送付し、一応終了しました。

合意が得られなかったのは残念でしたが、これまでの関係者の協力やトラブルを解決しようとした努力は無駄ではなく、むしろこの問題が次期理事会に継承されることにより管理組合の財産になると思う次第です。(マンション西宮原管理組合副理事長吉村貞展)