

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149号 (2015年10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

神戸市兵庫区 夢野ハイタウン

友愛訪問グループのふれあい喫茶

「ほっと、ひと息つきませんか？」—毎月第2火曜日の午後、神戸市兵庫区の夢野ハイタウン（14階建437戸）の集会所でオープンするのが「ふれあい喫茶」。ビニールクロスを敷き、可愛い花を飾ったテーブルが4つと、小さな“喫茶店”ですが、三々五々おばあちゃんたちが訪れ、顔見知り同士がテーブルを囲むなど、さながら女子会のようなようです。

きっかけは放課後の子どもたちの見守りでした。毎週水曜日、「子どもの広場」として集会所を使って活動していましたが、市の助成金が出なくなったため、やむなく中止しました。ところが、子どもたちから「せめて喫茶だけでもやってほしい」という声ので、「ふれあい・子ども喫茶」が誕生しました。今から8年前頃のことです。

子ども店長も決め、主に子どもたちを対象に毎月1回開いてきましたが、小学校の統廃合があり、それまで5分だった通学時間が20分近くになり、2時から4時までの開店時間に子どもたちが間に合わなくなってしまいました。ちょうどその頃、マンション内で独居老人の孤独死が相次ぎ、「なんとかしなければ」の声が上がり、お年寄り



が少しでも顔を合わせる機会になればと、今のような「ふれあい喫茶」に変わっていききました。

「子どもの広場」以来ズッと関わってきたのが、33年間民生委員を務め、このマンション周辺の夢野北地区民生委員児童委員協議会会長の黒瀬晴世さんです。黒瀬さんは毎週1回、独居老人の安否確認をしたり、時には本人に変わって病院に薬を取りに行ったりする友愛訪問グループの1つ、ゆうかりグループのリーダーでもあります。

「この地域の高齢者は38.5%と神戸市でも特に高いのです。月1回でもお年寄り同士が顔を合わせる機会になればと思っています。子どもたちがたくさん来ていたときは、ここで見知ったお年寄りについて“あのおばあちゃん、最近おかしいで”と教え

てくれたり、買い物袋を持ってくれたりもしました。今はこの日を楽しみにしているお年寄りも少なくないんです」と黒瀬さん。

喫茶の運営はゆうかりグループの5人。中には89歳の女性も。「家にじっとしているのが嫌いなので、ここで洗い物をしたりコーヒーを入れるのが嬉しいし、いろんな人と顔見知りになれるから」と話します。

夢野の丘あんしんすこやかセンター地域支え合い推進委員の能村千鶴恵さんは“助っ人”。センターは介護や見守りなど高齢者に関する総合相談窓口ですが、「私は広報を兼ねて毎回参加しています。ここに来ると高齢者の状況もよく分かるし、どこに相談していいかわからない人にも直接お話しできるので一石二鳥なんです」。

毎回、7、8人の常連さんを含め20～30人が参加します。正月だけのぜんざいは超人気メニュー。年3回、子ども音楽教室の生徒の発表会も行われ、七夕には竹の七夕飾りも用意されます。

10月のこの日は14人。3時半過ぎには学校帰りの子どもたちも顔を覗かせました。中には「このパンケーキがすごくおいしい」といって持ち帰る子どもも。

黒瀬さんは言います。「めんどくさいと言えばめんどくさいけど、誰かに頼まれてやっている訳じゃないから、楽しくやっています」

コーヒー・紅茶 100円、手作りパンケーキ 50円と超格安の秘密は「最初のころの助成金なんか貯まっているのでうちの会計は豊かなんですよ」（黒瀬さん）。

全管連が大阪で初の総会

「マンション再生法」実現目指す

NPO法人全国マンション管理組合連合会（全管連）の総会が9月28日、大阪市内

で開かれました。大阪開催は初めて。北海道から鹿児島まで16のマンション管理組合連合組織が出席。関住協からも浅籬克己代表はじめ役員3人が出席しました。



総会では全管連の山本育三会長が、全管連の活動の原点は構成する各地の団体が主体的に活動し、その上で全国的な課題を事務局が中心になって課題解決に向けて取り組むことだとし、今年度は「マンション再生法（マンションの改良による再生等を円滑にするための法律）」の法制化に向けた運動を中心に進めたいとあいさつしました。

「マンション再生法」案は既存マンションの建て替えが合意形成の難しさなどで実現が極めて難しい中で、「既存マンションをより長寿命化させることに寄与できる」「その間の全工事額による経済的効果は、数少ない立替えによる経済的効果より期待できる」「既存マンションの空き家化や老朽化を防ぎ、既存住宅水準の向上に寄与できる」などとして、全管連が専門家の協力も含めて作成したもの。活動方針では、国交省、マンション関連団体、各政党へ訴え、制定運動を展開するとしています。

このほかの活動では、東日本、西日本、九州の3ブロックに別れたブロック会議を継続する▽会員増対策▽マンション固定資産税軽減の国への要請▽賛助会員制度の創設（継続審議）▽耐震改修セミナーの東西での開催などをあげています。

総会前日には専門委員会と懇親会も行われました。

関住協、「委託管理」で交流会開く

「みんなでこのマンションを守ろう」が基本

関住協主催の「委託管理をしている管理組合の交流会」が10月17日午後、開かれました。「自主管理で今のところ問題ないが、委託管理の状況を知るために参加した」という管理組合理事長など関住協役員も含め19人が参加しました。

交流会では参加者全員が自己紹介した後、関住協世話人の田代廣成さんが委託管理についてのアンケートの集計（別項）を報告。同世話人の佐藤隆夫さんが「委託管理のポイント」について、「契約の有効期限はどうか」「必要な資料が提供されているか」「規約で定めた“守備範囲”と整合性がとれているか」など、まず契約そのものを点検する必要があるとのべ、具体的には「清掃」と「法定点検」の現場を見ることが大事だと強調しました。

自由発言では、「管理人が権力を振り回している」「“安かろう悪かろう”がうちの実態。独立系の管理会社の場合、委託費の安さで仕事を取ろうとしている。だから管理人に次の仕事のネタを探させ、総会で通るよう画策している」などの実態が出されました。

これに対して、「自分たち（管理組合）が



しっかりしない限り良くならない」「管理会社を選ぶとき、表向きの実績だけでなく風評や業界での評判なども考慮する必要がある」「しかたなくやっている理事長もいるかもしれないが、それでも善管義務があるので、“しょうがない”では済まされない」「逆に言えば発注者の問題でもある」などのアドバイスや助言が相次ぎました。

築35年で2回の大規模改修をしたマンション理事長は「2回とも1社に任せましたが、次のために見積もりをとったところ前回より2000万円も安くなった。修繕積立金はみんなの財産。今期の理事会で“みんなでこのマンションを守っていこう”と決めた。これは自己防衛でもある。次にそんなことがないようにするシステム作りが大事だ」との意見も出ました。

業務遂行に「満足している」10、「不満」11

管理会社との関係「良好」12、「替えたい」4

「委託管理」でアンケート、30件の回答集約

「委託管理をしている管理組合の交流会」を前に管理組合会員と個人会員にアンケートをお願いし、30の会員から回答が寄せられました。ご協力ありがとうございました。

この中で、「管理会社の業務について」の設問に「業務遂行には満足している」は10、「不満がある」は11でした（この設問に回答していないものもあった）。

「不満がある」の理由について、次のような記入がありました。

- ・フロントや管理員が交代したとき、引き継ぎがしっかりされず不具合がある。
- ・管理委託費が安いという理由で現在の委託先に発注したが、「安かろう悪かろう」で管理はすべての面において、かえってお粗末なものになった。管理会社や管理員の管理能力が低く、かえって住環境が悪くなった。理事会運営が管理会社主導になるように、役員人選に策を弄している。管理とは名ばかりで、手抜きや不作為によるサボタージュなど多々、多岐にわたる。
- ・管理費等の滞納者に対する対策が画一的で、きめ細かな対策に改善の余地がある。現在この件で打ち合わせ中です。
- ・フロントマンや管理員の能力・資質に問題がある。
- ・フロントとスタッフの連携不足、要望に対する回答内容。

「良好」でも「満足ではない」

さらに、「管理会社との関係について」の設問では、「良好」12、「替えようと思っ

ている」4、「替えたことがある」3でした(同上)。

「良好」との回答でも、「満足しているわ

けではない。ただ替えるとなるといささか面倒かなという感じでちゅうちょしている」「マンション管理士のアドバイスにより変更したが経理面等で問題が生じ、元に戻した。委託管理費等も安くなった」との書き込みがありました。

緊張感を持った信頼関係

また、「どれにも該当しない。問題がある場合、不満な場合もあるが、要求すべきところは要求して、やらせる。やれない場合には当方が納得するまで説明させる。緊張感を保った信頼関係を維持している」というのもありました。

「委託管理費について」の設問では、「納得出来る」12、「納得できない」3、「分からない」3でした(同上)。

「委託管理について」の自由記入欄には、「マンション管理の良否は主に会社にあると言うよりはフロントマンと管理員の良否であると考えている。彼らをどれだけ上手に使いこなすかが理事会に求められる。不満があれば契約書に基づいてやるべきことをやらせるのであり、不満があるからと言って管理会社を替えても本質的な問題の解決にはならないと考えている」というのがありました。

ぜひご参加ください

マンション管理実践講座・管理組合運営の基礎講座

「駐車場の安全・防犯対策を考える」

11月28日(土) 13:30~15:30

機構セミナールーム (アイカビル4F)

独自に実施したアンケートをもとに現状を明らかにし、安全・防犯対策について交流します。参加費無料。申し込みは関住協(当日参加も可)。

第6回新時代のマンションセミナー&相談会「マンションの修繕か建替えかを考える」11月1日(日)午後1時半~4時、大阪市立住まい情報センター3階ホール。相談は予約制。参加無料、定員150名。主催はNPO法人集合住宅センター06-6943-8383