

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151号 (2015年12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

大阪市住之江区 ファミリートーク新北島

IT委員会ではホームページや安否確認システム

famito.jp と、パソコンに打ち込むだけで、ファミト〜ワ〜ルドが広がります。

ファミリートーク新北島は、1棟205戸の大阪市住之江区にある築後30年のマンションで、管理組合は法人化しています。

この管理組合法人は、IT委員会を組織して、管理業務のIT化、広報や防災活動へのサポート、居住者からの相談等のほか、ホームページの作成更新を行っています。

ホームページは、2003年8月に立ち上げ、その後も頻りに更新を続けています。以下、その内容を少し紹介します。画面は、みなさんのパソコンでご覧ください。

広報紙「だんらん」

広報紙「だんらん」を毎月発行していますが、これを各戸に配布するとともにホームページにも掲載（氏名等の個人情報マスク）しています。最新刊はもちろん、すべてのバックナンバーが揃っているので、いつ頃どんなことがあったかを簡単に調べることが可能です。

暮らしのルール解説した「ファミト〜なび」

「ファミト〜なび」は、管理組合の役割や暮らしのルールを分かりやすく解説したり、規約や諸規則を集めたもので、印刷したものを各戸に配布するとともにホームページに掲載しています。

ごみ出しのルール等、こんな時にはどう

542-0081 大阪市住之江区南船場4-3-56 ファミリートーク新北島 管理組合法人

ファミリートーク 新北島

管理組合 中 町会 月刊だんらん なび 各種申込届出 最新 だんらん

「だんらん」と暮らしの町を目指して

ファミリートーク新北島は思いの空間、静かな空間、私たちに合った生活スタイルを追求して完成しました。大阪府に誇れる環境を提供し、地域と一体となった新しい町づくりを実現しています。大阪府住之江の地味あふ、常に新しく変化する環境を組合と町を目指します。

ファミリートーク新北島のあゆみ

85年 3月	ファミリートーク新北島創立 (管理組合・町会発足)
87年 2月	別敷地に第2駐車場設置
87年 7月	西自転車庫建設
89年 2月	非常防災設備設置

すれば良いのかをスマホからでも確認することができます。また、届出や申請の書式は簡単にダウンロードできますので、管理事務所で書類をもらわなくても、記入した書類を管理事務所へ持っていくことができます。（※インターネットで届出等ができれば、より便利ですが個人認証等の制約もあり、現時点では実現していません。）

災害に強いマンションづくりにも一役

2005年に「災害に強いマンションづくり」宣言を総会で決議し、その後の防災マニュアルの作成、食糧の備蓄、避難訓練その他各種イベント等の様々な記録を掲載して、組合員の防災意識向上のほか、防災の必要性を世間に向かって訴えています。ま

た、ホームページを利用した「安否確認システム」を構築しています。

大規模改修工事の記録

2011年から翌年初頭にかけて施工した第2回大規模改修工事について、その準備段階からコンサルや施工会社の選定の経過、

設計から完成引渡しに至るまでの記録を、大規模改修委員会の報告として開催の都度掲載していますので、次回の大規模改修工事の際には、その経験を十分に活かせるだろうと思います。(関住協世話人横山幸一郎)

朝日新聞が「マンションの民主主義」

朝日新聞 12月10日付の「耕論」で「マンションの民主主義」を取り上げています。その視点は「ライフステージもその住まいに望むことも異なる人々が、納得いく合意をつくっていく道とは」。

「私権」への固執乗り越えよ」の見出しで不動産コンサルタントの牧野知弘さんは、[マンションで問題や課題が生じた際、住民の一人ひとりがコミュニティーの一員として意思決定に参画する仕組みになっています。ただ、この民主主義を成立させることは簡単ではありません]と、コミュニティー活動への無関心や高齢化などの事例を紹介しつつ、その背景にある問題として「私権の強さ」を指摘し、次のように提案します。〈住民が『私』さえよければいい』という意識を改め、『私たち』がよくなるにはどうすればいいのか』と自覚してもらう道筋を作ることが欠かせません。〉

また、「建て替え以外の選択増やせ」の見出しで、神戸大学教授の平山洋介さんは〈そもそも集合住宅とは、私物化になじまない形態の建築物です。それを分譲してしまったので、矛盾が発生する〉と指摘、その代表例である建て替え問題について考察しています。

区分所有法では所有者の5分の4の同意で可能だが、残りの5分の1の人たちの思いも権利も奪われる。築年齢の高いマンションが今後飛躍的に増える中で、日本での発想が建て替えに傾きすぎだとして、次のように主張します。〈建て替えやすいように法律を変えるだけでなく、維持管理しやすくする法律や政策をもっと考え、実施してほしい。〉〈民主主義はもちろん大切な価値ですが、多数決を持ち出す前に、選択肢を増やすことを考えるべきです。〉

2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とマンション計画修繕施工協会共催の「次世代につなぐマンション大規模改善セミナー」が2月6日(土)午後1時から、大阪市北区の梅田スカイビルで

開かれます。講演は「適切な大規模修繕・リフォームとマンションの建物評価」「大規模修繕工事とヴィンテージマンションの考え方」「管理組合の長寿命化取り組み事例」。参加無料。無料相談コーナー設置。問い合わせ 0120-544202 同セミナー事務局。

アベノ、駅名表示を漢字で書くよ…

どうでも良いことだが、先頃行った「アベノ」。地下鉄は「阿倍野」、近鉄は「大阪阿部野橋」、JRは「天王寺」、路面電車の阪堺電車は「天王寺駅前」。隣接した場所にありながらまちまち。神社も「阿部野神社」「安倍晴明神社」「阿倍王子神社」と書き方はまちまち。ちなみに「阿部野橋」とはJR天王寺駅前の線路の掘割にかかる橋の名前。阿倍野区と天王寺区は線路を挟んで隣接しているが、阿倍野区には天王寺北、天王寺南の町名があり、ややこしい。

○

「マンションデモクラシー」実践報告生き生きと

第 14 回マンションライフフェアに 99 人

関住協と集合住宅維持管理機構（機構）共催の第 14 回マンションライフフェア「マンションデモクラシーの実践～住民の手による活きたマンション管理」が 12 月 12 日、大阪市北区の大阪市立住まい情報センターホールで開かれ、マンション管理組合役員ら 99 人が参加しました。

フェアでは関住協世話人会代表浅雛克巳さんが主催者挨拶した後、「機構」理事長で日本マンション学会会長の梶浦恒男さんが「マンションデモクラシーのすすめ」と題して基調講演しました。この中で梶浦さんは、いま一般的になっている「区分所有者が理事会を作り、理事長が管理者になって管理運営を進める」方式そのものが民主主義の内容であり、「住民が住民自治を大切に、しっかり管理したことが大きかった」と強調しました。また、日本のマンションデモクラシーは直接民主主義が特徴であり、そこでは「自由」「平等」「交流・連帯」「共生」の 4 つが大事だと述べました。

関住協世話人ら 5 人が報告

平田陽子摂南大学教授、近野正男「機構」調査研究員をコーディネーターに、安枝英俊兵庫県立大学准教授をコメンテーターにして行われた管理組合からの実践報告では関住協世話人ら 5 人が登壇しました。

プラザ歌島団地管理組合法人（西淀川区）の元理事長で関住協代表代行の佐藤隆夫さんは、「管理会社と管理組合の望ましい関係」について◆関住協会員のファミリーート



ーク新北島管理組合法人（住之江区）副理事長の加治屋直喜さんは、2011 年から始めた防災訓練について◆西神中央ウェステージ管理組合（神戸市西区）元理事長で関住協世話人の塚田雄基さんは、累計 102 万円合った滞納金を 2 年半でゼロにした経験について◆千里北町団地管理組合法人（豊中市）の前理事長で関住協世話人の日高陽子さんは、様々な世代が混住する団地にとって世代間の交流を進めることは団地の良好な維持管理とコミュニティの形成に不可欠だとし、その一環として昨年 12 月初めて行った「お餅つき大会」について◆桜第 2 コーポ管理組合法人（大阪市北区）元理事長で関住協世話人の奥田勲夫さんは、居住者アンケートをもとに玄関扉の自動ドア化、車いす対応などエレベーターの全面リニューアルなどを実現させた大規模改修工事について、それぞれ報告しました。

フェア前後には関住協世話人が個別相談に応じたり、関住協入会案内コーナーで関住協をアピール。会場では各管理組合のコミュニティ活動や大規模改修工事の事例などを紹介するパネルも掲示されました。

「機械式」「駐車場料金」「不足」などで交流

「駐車場の安全・防犯対策を考える」講座に 30 人

関住協が担当するマンション管理実践講座が「駐車場の安全・防災対策を考える」をテーマに11月28日午後開かれ、管理組合の役員ら30人が参加しました。

関住協世話人会代表の浅籾克己さんが主催者挨拶をした後、世話人の奥田勲夫さんが関住協会員を対象にしたアンケート調査の結果（関住協ホームページに掲載）や、国交省の「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」と、ある管理組合の「防犯カメラ運用細則」を説明、「この問題は“これが解決法”といったものはないので、お互いにそれぞれの実状を出し合い交流したい」と述べました。

この日の参加者の半数近くが機械式立体駐車場だったこともあり、「機械式の耐用年数はどこで決めるのか。ルールのようなものがあれば教えてほしい」という発言があり、話題のひとつに。

「機械式を28年半使っている。埋めるのか、止めるのか、入れ替えるのか判断する時期にきている。駐車設備保守会社に聞くと“耐用年数を明確にいえる商品ではない”と言われた」「築15年で230台のうち60台が機械式。管理会社から“15年が耐用年数だ”と言われたが、独自に委員会を立ち上げ、メーカーに1年分の点検項目を見てもらったところ、“意外に新しいがチェーンは全部替えた方がいい”と言われた」などの発言がありました。

また、「機械式は維持費が大変なので、平事務局から12月26日（土）から1月3日（日）まで休みます。ことしもいろいろお世話になりました。どうぞ、よいお年をお迎えください。



地にするにはどうしたらいいのか」の質問に、「地下を埋めて鉄板で覆った」事例などと同時に「各自治体によって住戸数に対する駐車場台数を定めているので、独断でやると“もとに戻せ”ということもあるので、自治体と相談してほしい」とのアドバイスもありました。

駐車場料金の扱いも話題になりました。「管理費に組み入れているが、標準管理規約では修繕積立金に入れるとしている。そうすべきなのか」の発言に、「標準管理規約はあくまで参考なので、総会で決めて管理費に組み入れている」という発言も。

「60台ほどあって十数台が空いている」という一方で、「駐車場が不足している」との発言もあり、「不足分は管理組合の名義で近くの駐車場を借りて一括管理、マンションと同一料金にしている。平等性を保つため2年交代にしている」との事例も報告されました。

参加者からは「当方で問題になっていないような問題があることが分かり、参考になりました」「駐車場のいろんな意見が聞けて良かった」などの感想が寄せられました。