

# 関住協だより NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

〜〜役員向け〜〜

事務局通信 2016

第155号 (2016年5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

おじゃまします

## なによりも信頼関係築くこと

### 財形第3 新大阪ハイツ管理人 賀儀山静枝さん

マンション管理に欠かせない存在と言えれば管理組合の役員さんですが、その“下支え”をするのが管理人。今は管理会社からの派遣も多く、居住者と管理人がもめるというケースも少なくないようですが、今回紹介する管理人は大阪市淀川区にある財形第3 新大阪ハイツ(7階建て、38戸)ができた1987年当初から住み込みで勤めている賀儀山(かぎやま)静枝さんです。

どうして管理人になられたんですか。

主人が知り合いから「管理人の仕事をやってみないか」と紹介されたのがきっかけでした。主人が勤めていたので、私だけがここと、近くにある同系列の財形第1を担当することになりました。どんな仕事かも分からなかったのですが、若かったからとにかく会社から言われた講習会に参加したり、防火管理者の資格を取ったり、「こんな仕事だ」と言われた仕事を毎日こなしてました。

今は管理組合と直接の雇用契約のようですね。

最初は給与から分譲代金を払うという契約で住み込んだんですが、経営が悪化して会社がそれを売りに出すと言い出したんです。ちょうどその前に、自主管理をしようと財形第3に管理組合ができていて、販売に反対して裁判に持ち込んだりした結果、部屋は管理組合の所有になりました。私も財形第1は止め、財形第3管理組合の直雇用になり、引き続き住み込みの管理人になっています。

同じマンションで管理人歴38年、心がけてきたことは。

財形第1(現在は名前が変わっている)は同じ規模でも住まわれる人の気持が違うし、文句を言う人が多かったですけど、ここは類は類を呼ぶという感じ。私と同年代の方



管理人の仕事について語る賀儀山さん

も多いし、おだやかな方ばかりです。人と人との付き合いですから、とげとげしてたら争いも多いやろけど、ここは違います。あまり力にはなれないやろけど、ちょっとした支えにはなれるかなと思っています。

住み込みのよさだったり、嫌だなんて思うことはありますか。

それぞれの居住者の生活形態が分かるから、いろんな面でフォローもできます。ち

よつとした大家族みたいな感じですね。普通の管理人は9時から5時と聞いてますから、その意識は持っているつもりなんですが、時々「ちょっと出ます」と断わって外出すると、後で「行ったけど留守やった」と言われて反省することもあります。「ええかげんやな」と言われたらそれまでやけど、あまりくよくよしないようにしてます。気持ちが暗くなるといけないですから。

なにしろ、ここの方はみなさん仲良しだし、理事長さんを筆頭にきちっとやっています。私も理事会に出席してますし、何かあればオープンに言ってもらえるし、ついつい居住者と同じような感覚、居心地がいいもんだから。みなさんは不満やらがあると思いますが。

1日の主な日課というのは？

午前中は掃除をしたり、マンション内の点検をしたり。午後は帳簿づけや銀行へ行ったりですが、それは毎日ではないです。夜は特にないですが、時々寝るとき玄関回りのゴミを拾ったりはします。日曜と祝祭日はお休みなので、月2回絵画教室に通って、小学生と一緒に水彩画を描いていま

## 管理人はマンション管理の戦力

管理人と理事会・居住者との関係はどうあるべきか。関住協代表の淺籬克巳さんに聞きました。

肝心なのは管理人さんをマンション管理の戦力になってもらうか、だと思います。住民との日常的な関わり、建物の清掃・点検など、その仕事は理事長の比ではありません。「戦力」にしないわけにはいきません。

自主管理と委託管理とではマンションに対する愛着度に差があって当然です。自主管理の管理組合では管理人さんを採用するのも管理組合（＝理事会）の責任です。管理人さん選びにエネルギーを使って当然です。ここでしっかり見極めることが、後々

す。もう10年ぐらいになりますが、私のちょっとした生き甲斐になってます。

お話を聞いていると、トラブルらしいトラブルはないですね。

若い時は「こんなに汚して」なんて思っていました。今は「私が掃除すればいいんや」という風になってきました。気力がなくなっただのかもしれないね。

ここは上階の音が下階に結構響きます。上に住んでた若い人のテレビの音がうるさいと、下のお年寄りが文句を言ってこられました。上の方には事情を話し、下の方には「音がうるさいときはいつでも呼んで下さい。私も確認しますから」と言ったら、あまり後を引かなくなりました。子どもが騒ぐ音が大きかったら、下の方が「子ども、元気やな」とやんわり言うてはるから、トラブルにならないんです。

やっぱり結局は人と人との付き合いですから、信頼関係とか助け合いが一番やと思います。

（今号からマンション管理に関わっている人物を訪問する新企画「おじゃまします」を随時掲載します）

「戦力」になってもらえるかどうかの一つの分岐点だと思います。あるマンションでは、仕事をリタイアした居住者に管理人さんになってもらいうまくいった例もあり、知恵とつながりの出しどころだと思います。委託管理のところでは業務範囲がどうなっているのかを「委託管理契約書」で十分に確認することがスタートです。契約以上の仕事を要求していないか、契約通りの仕事をしているのか確認してから管理人さんに要望を伝えましょう。管理会社を通じて不要な工事や改善を提案させてくることも多いと聞きました。そんな時のために関住協や集合住宅維持管理機構（機構）と結びついて、いざという時に気軽に相談できるようにしておくことも大事だと思います。

# 管理組合は改めて防災対策を熊本地震で思うこと

ファミリートーク新北島副理事長 加治屋直喜

熊本地震の発生で、改めて防災対策について検討された管理組合も少なくないのではないのでしょうか。そこで、早くから防災対策に取り組んでいる大阪市住之江区のファミリートーク新北島管理組合法人の副理事長加治屋直喜さんに寄稿してもらいました。

4月14日からの熊本県の震災は、個人的にも従姉妹が嫁に行ってるので、彼女の子供たちのことが心配な所なのです。

直下型の場合はマンションに留まる判断を捨てる事がある(1)ので、管理組合としては、住民の安全な避難誘導と裏腹に安否確認の難しさに直面します。家族単位の安否確認は各種伝言板などSNSの方が有利でしょう。しかし、我々管理組合は、そこにとどまる訳には行きません。全居住戸に誰もいない事を確認しなければなりません。安否確認と、サルベージ(搜索)を同時進行でやるわけです。

被災直後の素人に出来る事は最初2時間(下敷からの救出してよいタイムリミット120分)と切迫しています。公的な救助が来るまで、安全性も分からずやってしまう

わけです。数時間してからは、全居住者の居所を把握する作業が待っています。日常からの防災名簿の作成に加え、一斉メール(2)ができるようにしたいものです。

防災名簿、防災用品、備蓄、ホームページなど、被災した後の時系列で何時、何がいるものなのか確認しながら、整備しましょう。

防災避難訓練は、どれだけの居住者を動員できるかが勝負です。また何がどこにあるかを確認します。無駄を恐れず次に来る『その日』に備えましょう。

1 ファミリートーク新北島では、南海トラフ津波地震に対して、震度6以下の場合、避難せず津波対策を基本にしている。

2 当マンションでもホームページに一斉メール登録のページを設けているが、正直これからである。

## 熊管連から支援の訴え

熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)から関住協に、被害状況について次のような報告とともに「支援・義援金のお願い」が届いています。

「倒壊したマンションが数棟、傾いたりしたマンションも相当数あるようですが、余震が続く混乱の中で当連合会も行政当局もマンションの全体的な被害状況の把握はできていないのが現状です。当連合会会員53管理組合に対する緊急聞き取り調査による半分強の回答の中では、現在の時点では倒壊・半倒壊といった致命的損傷を受けたマンションはないようですが、ほとんどの

マンションが何らかの損傷を受け、またマンション居住者で避難している者も多く、各管理組合はその対応の困難に直面しています」

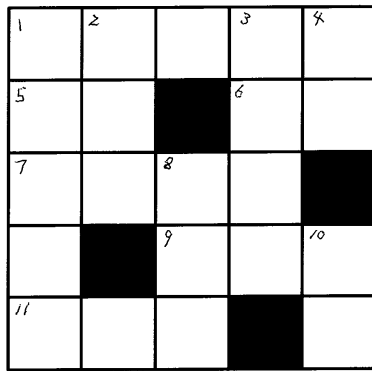
関住協では5月14日の世話人会で、会員管理組合で義援金に取り組んでいただき、それを関住協で集約し、熊管連に送付することを決めました。管理組合役員のみなさんのご協力をお願いします。集め方については各理事会で工夫をしていただき、6月末までに関住協のゆうちょ銀行口座にお振り込み下さい。備考欄に必ず「熊本地震義援金」とお書き下さい。

口座記号番号 00940 - 6 - 316293

加入者名 関西分譲共同住宅管理組合協議会

# クロスワードパズル

## タテのカギ



六甲山系の東端にあり、コブのような恰好をしている。

サケ科の魚。北海道にだけ生息し、1.5mを超す大物も。

ベトナム反戦運動でよく行われた。地面に横たわり死んだふりをする。

秋の果物。二十世紀 。

日本は 国。おかげで温泉が湧く。

「地震、カミナリ、 、親父」は死語か。

## ヨコのカギ

山小屋の寝床はこれが多い。

刺されると痒い昆虫。正式名はブユ、西日本

では が一般的。

これがごろごろしている山道は歩きにくい。

箕面の明治の森公園からスタート。 自然歩道。

火の片づけに注意。残り火。

栗の実。

はがきにマス目に回答を記入したものを貼り、6月15日までに関住協宛にお送り下さい。正解者の中から抽選で3名の方に図書カード(500円分)をお送りします。はがきの余白に「関住協だより」の感想や関住協への意見などお書き下さい。

## マンション標準管理規約の改定

### 朝日新聞が特集記事

5月18日付朝日新聞は「マンション管理 どう変わる/標準管理規約が改定、ポイントは？」の見出しで、3月に大きく改定されたマンション標準管理規約のポイントについて解説しています。

記事は、標準管理規約はあくまで参考という位置づけで、管理組合が規約を作る際に同じにしなくても問題はないが、多くのマンションでひな形になっている、と前置きした上で、「コミュニティ形成」条項削除/管理費使途に厳しい目/「催し×」誤解の懸念も」と外部の専門家も組合役員に/高齢化、なり手不足に対応の2つ見出しで実態を紹介。

前者では、「コミュニティ形成」条項削除に反対した弁護士の「『コミュニティ活動が一切できなくなった』と管理組合や住民が誤解しかねない」とのコメントを紹介。また、標準管理規約と同時に改定された「マンションの管理の適正化に関する指針」では、「良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」と明記されたことに触れ、「専門家ら

は「規約と矛盾している」と指摘している」とも。

記事は改定の背景に、理事会の飲食に管理費が使われるなど、その使い道にあることを指摘しつつ国交省の「見解」を次のように紹介しています。〈同省もコミュニティ活動が一切できないとはしておらず、「親睦目的の飲み会や一部の人のサークル活動などに管理費を出すのは適切でないが、居住環境の維持や向上に役立つ活動には支出可能。支出するかどうかは管理組合の合意形成による〉

後者では、これまで区分所有者に限っていた管理組合の役員に外部の専門家を活用することが盛り込まれた点を解説しています。

この特集では日本マンション学会の梶浦恒男会長のコメント「マンションのよさは住民自ら考え、規約などを決めること。標準管理規約は参考であり、その通りにしなくてもよく、住民が主体的に決めればよい。行政は、全国一律に規約や運営を指導するような施策は避けるべきだ」(部分)も紹介。

