

関住協だより NPO法人関住協 (かみじゅうきょう)

〜〜役員向け〜〜
事務局通信 2016

第159号 (2016年11月)

NPO法人マンション管理支援の関住協
〒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

資金不足で苦勞した1回目の工事が原点

財形第3新大阪ハイツの工事見学会

11月19日、機構と関住協主催の工事見学会がありました。会場は新大阪駅近くの財形第3新大阪ハイツ、以前「関住協だより」で管理人さんが紹介された、38戸・自主管理のマンションです。

ここは、築15年目に1回目の工事をしたのですが、その時には修繕費用がほとんどありませんでした。この時は1戸当たり130万円の臨時徴収をされました。裁判をしたり、やくざのような人に会いに行ったりと大変苦勞をされたそうです。今は長期修繕計画に基づき資金計画を立てているので、少し余裕ができています。そこで修繕積立金の値下げを提案しても、1回目の苦勞を知っている人たちは、反対をされるそうです。

今回は3回目で長期修繕計画に沿った工事です。設計監理を担当した宮崎氏によると、過去の工事がしっかりしているのでコンクリートの中性化も進んでおらず、塗料の付着も変わらない強度を保っているそうです。だからここであまりお金を使わずに、10数項目の改善工事をして当初の見込みより安い予算で工事ができているそうです。

理事長は、「工事の実施は2年前から広報し



てきた。理事以外の人にも、オブザーバーとして理事会に参加してもらった」といいます。また、コミュニティーを重視し、総会の後の食事会、年末の餅つきは管理組合結成以来の行事として大切にされているようです。また、前回の工事の前から「ニュース」を発行し続けています。総会や行事への参加者も増えてきているそうです。

新しい試みとして、施工業者の提案もあり、「子ども工事説明会」を行い、小学生までの子どもが全員来たそうです。

工事の現場見学では、外壁にアクセントラインが入って斬新なこと、一部外から見通せる場所では、居住者の希望により透明ガラスをすりガラスに変えたことなどに関心が集まっていました。

また、過去の工事で屋上防水での工夫にも話が及んでいました。

このマンションでは1回目の工事の教訓を単にお金だけのものとせず、「自分たちのマンションは自分たちで守る、住民自治の管理運営を貫く」ということを学び、生かしてきました。関住協や機構の支援があつてこの教訓にた

どり着いたと理事長は言います。

工事は最終段階に入っています。事故などないようと思ひながら、帰路につきました。

全国マンション管理組合連合会(全管連)総会

新会長・事務局長を選出

9月26日に関住協も参加する全国マンション管理組合連合会の平成28年度通常総会が東京・墨田区で開催されました。

関住協からは世話人の奥田勲夫さんが参加しました。

総会は27年度の活動報告、決算報告などを承認し、28年度活動方針、予算などを承認しました。活動方針では、賛助会員制度の創設をめぐって賛否入り混じって活発に議論されました。結局、“直ちに募集活動には入らず、募集を始めるには各団体の意向を確認してから行う”との付帯決議を付けて、全会一致で承認されました。

この総会で会長・事務局長交代の人事も承認しました。

本年4月に発生した熊本地震では現地マンションの被害も大きくて、地元の熊本管理組合連合会と協力し、現地に会長・事務局長を派遣し、被害状況の調査、被災マンションの相談会にも参加し、支援募金の呼びかけをしたことが報告されました。



理事長さんの「孤独」をなくす

長柄・国分寺地区管理組合懇談会の経験

定年後管理組合理事長を務め、二回の中絶はあったが、9期目も終わりに近づいた。この間痛感したのは周りにマンションが林立し、分譲なら必ず管理組合が存在するのに「理事長は“孤独”である」ということ。

幸い、私の周囲には「長柄・国分寺地区管理組合懇談会」という緩い組織が存在する。大阪府北区天六に近い「淀川リバーサイドタウン」、タクシーの運転手には「さざなみ団地」という方が判りやすい。UR 賃貸住宅、大阪市営住宅などに混じって分譲マンションが8つあり、計3000戸の団地。そのなかの分譲マンションで構成しているのがこの懇談会。

年4回開催し、直近に96回目の会合があった。24年続いている。

毎回当番を回り持ちで運営。特にテーマを設けず、「各管理組合の懸案事項」を事前に聞き、当日のテーマとしている。

直近では

- ① 給水システムの現状と展望について
 - ② 共用部照明 LED 化についての報告
 - ③ 第3回大規模修繕工事について
 - ④ 配電盤・分電盤の更新工事について
 - ⑤ 公道に駐停車している車両について
- などが懸案事項として出された。

これらの懸案事項について、各管理組合が今までの経験などを出し合い参考にするというもの。「懸案事項」は毎回同じようなものが出てくる。それはそれで構わない。理事長さんは1年あるいは2年で交代するので、参加する毎に初めて知る他所のマンションの懸案事項だから。

しかし、今回提起のあった「公道の駐停車」は全部の管理組合に共通した問題であり、それぞれが「被害」の状態を出し合い、懇談会名と

各管理組合連名で大淀警察署に要望を出すことになった。

その理由は、

- ① 各種の車が日中、運転手の休憩や食事のために駐停車している。
- ② 駐停車中の車から排出される排気ガス、エンジン音で住民が迷惑している。特に低層階の住民は健康上の心配もある。
- ③ 道路の角に貨物自動車が停車すると通行する車、自転車、歩行者の死角になり、子どもが走行中の車に接触し、大けがを負う事故が発生している。
- ④ 各管理組合は「駐車禁止」の掲示板などを立ててはいるが効き目がない。

ので、警察の力で長時間駐停車をしないように指導頂きたいとの要望。(後日談ですが、11月半ば頃から大淀警察の警察官が、停車中の運転手に注意をしている様子が見られているようです——編集部。)

過去には団地内の街灯が樹木の枝葉で暗くなり、防犯上問題があるので、剪定の要望書を大阪市公園局に提出し、すぐに剪定して貰い、明るくなったこともあった。

また、街灯のケースの汚れを掃除して貰ったなどの効果もあった。

他所のマンションのことを知ることは自分のマンションの管理に大きな参考となることが多いと思う。

関住協の勉強会に一度顔を出して貰えば、参考になることが多々あるし、そうすれば「孤独」になることもないと思う。

「関住協だより」10月号の休刊のお詫び

関住協世話人会

「関住協だより」10月号を発行できずに、ご迷惑をお掛けしましたこととお詫びします。

これは、「関住協だより」を編集長として担当しておりました西田事務局長が10月半ば急逝し取材する予定の記事ができず、また世話人会も事後処理に追われ、カバーできなかったことによるものです。

世話人会としては、編集委員会をより強固なものにし、安定的に機関紙を発行できるよう力を注ぐ決意です。

皆さん方に置かれましては、今回の事態にご容赦を頂き一層のご協力をお願いするものです。

17年度も3月から開催

マンション管理実践講座——テーマ募集します

機構と関住協が共催している「マンション管理実践講座」。来年度も3月から開催することになりました。

関住協は2～3テーマを担当することになっています。これまでは世話人会だけでテーマを考えてきましたが、来年度は広く皆さんからもテーマを募集することにしました。

希望するテーマとその理由をメールかFAXで、12月5日までに関住協まで送ってください。その際、マンション名とお名前、連絡先をご記入下さい。

マンションの困りごと。まずはお電話ください

関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお答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。込み入った内容などは電話では無理ですので、あらかじめ予約頂いた上で面談での相談も受け付けています。また、世話人が出向く出張相談にも応じています。