

関住協だより

～～～役員向け～～～

事務局通信 2017

第163号 (2017年4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

うちのマンション

ここが自慢

「フラザええとこ」

管理組合結成40周年記念史刊行ーフラザ歌島



西淀川区のプラザ歌島団地管理組合法人は、管理組合結成40周年記念史を刊行しました。これは40周年記念事業の一環で、題して「プラザええとこ」。柔らかい感じがします。しかし編集長で前理事長の覚野さんは、「まだプラザは『ええとこ』になっていない。これからの課題としてタイトルにした」そして、「40周年の節目で、次世代への繋ぎ目にしたいと考えた」とも言います。初めて提案したときは、「お金がかかる」「読まない」などの反対意見も多かったが、出来上がってみると「いいものができた」と喜ぶ声も寄せられていると、田井中理事長。

25周年でも、30周年でも発想はあったようですが、思い切って力を集中できなかつ

たようです。特に資料集めが大変でとん挫をしたようです。今回は理事長経験者を中心に編集委員会を立ち上げて、2014年8月に第1回編集委員会を9人で開催。しかし200万とか300万とかの費用が掛かる予想の中で、企画提案が先か、総会で同意を取ることが先かの議論で、なかなか編集委員

会にならなかったそうです。合意を作るためにも年史発行の意義をまとめていくことが重要だと覚野さん。そのための編集委員会は12、3回やって、編集委員会の合意形成に1年ほどかかったそうです。全体の合意作りは走りながらでないと、前へは進まない。ここに苦労したと振り返ります。

40周年史は「40周年事業」の一環で、事業は7項目計画されていたそうです。他に、年齢階層別座談会（これは年史に収録）、梶浦大阪市立大学名誉教授（現・住宅維持管理機構理事長）・平田洋子摂南大学教授・松尾光洋平安女学院大学教授など外部関係者も含めたパネルディスカッション（これも年史に収録）、図書コーナーを集会室に設置などを計画し、

中には実現できなかったものもあったと話されました。40周年史誌は100ページに及ぶもので、内容は、先に紹介したものも含め、節目節目での当時の関係者の談話（早くから広報紙が発行されていたのでそれを基に構成）、プラザ歌島での出来事と社会の動きをまとめた年表などで構成されています。問題はこの年史を今後どう活用するか、100年目に向けて資料をどう集め、保管していくかだとも言います。それは次世代に管理組合活動

をうまく引き継いでいく課題でもあると思います。

お話を伺っていて大事だと感じたのは、単に冊子を作ることが目的ではなく、40年の歴史を振り返り、これを次の世代に引き継いでいくものとして事業委員会をつくり多くの人を巻き込んで事業を成功させたことだと思います。数年の時間をかけて、事業を成功させてきた皆さんに敬意を払いつつ、プラザ歌島を後にしました。

関住協の実践講座を活用し

こうしてマンション管理士になりました。

1. ご挨拶

堺市東区にあるグリーンヒルズ初芝南管理組合 理事長の古家でございます。私どものマンションは、築23年、15戸の小規模なものです。理事長になって3年になります。2016年11月実施のマンション管理士の試験に合格し、2017年の2月にマンション管理士として国交省に登録しました。

2016年9月3日の小規模管理組合の交流会に参加した際に、関住協の個人会員となりました。2017年3月11日の定期総会に、初めて出席させていただきました。定期総会の活動報告において「マンション管理士合格支援の活動」の報告内容が「できませんでした。何ができるか検討します。」という実績ゼロの報告でしたので、少なくとも私がマンション管理士に合格するにあたり、関住協の実践講座、工事見学会が大きな支援となっており、実績ゼロではない旨を発言させていただきました。そのことがきっかけで「関住協だより」に、今回投稿させていただきましたことになりました。

2. マンション管理士になる動機

15年前に当時住んでいた公団住宅の取り壊しが決定し、子供たちが通う小学校の校区内の現在のマンションを中古で購入しました。購入時、マンション管理のことは何も知らず、関心もありませんでした。

その後、輪番制により管理組合の理事になりましたが、当時は、最初の大規模修繕工事を計画するにあたり、修繕積立金の不足が問題となっていました。当時の修繕積立金は、約3千円でマンションの販売時に安く設定されたままの状況でした。修繕積立金の値上げ（約3千円から約1万円）を行い、築18年目でようやく大規模修繕工事を実施することができました。

これらのことで、マンション管理の知識の必要性、無知であることの怖さを痛感しました。マンション管理士という存在を知ったのは、大型書店のマンション管理の棚でマンション管理の入門書を購入し読んだのが最初です。当初は、資格に合格することが目的ではありませんでした。マンション管理の知識が体系的に得られると思い、勉強を始めました。

3. マンション管理士への挑戦

いざ勉強を開始すると法律を勉強した経験もなく、建築業の経験もないので内容を理解することが難しく、いきなり頓挫しました。参考書のみでの独学では難しいと思い、色々な通信教育の中から DVD 等の映像教材が豊富な通信教育を選び、受講しました。

挑戦1年目(2014年)は、5月から勉強を始めて11月のマンション管理士試験は、28点(50点中)、12月の管理業務主任者試験は、32点(50点中)でいずれも不合格でした。建築材料と建築設備の分野で点が取れていないことが一番の敗因でした。この問題を解決してくれたのが、関住協の実践講座と工事見学会への参加でした。

挑戦2年目(2015年)は、各実践講座に参加し、朝日プラザ千船(5月16日)の工事見学会に初めて参加しました。その後の工事見学会にも参加しました。実践講座で具体的な事例を知ることができ、工事見学会では、建築材料と建築設備の実物を見ることができました。これらにより、テキストの内容が良く理解できるようになりました。この年のマンション管理士試験は、32点で不合格、管理業務主任者試験は、36点で合格しました。2016年3月の登録実務講習を受講し、管理業務主任者として国交省に登録しました。

挑戦3年目(2016年)も各実践講座に参加し、シャトー西梅田(7月23日)などの工事見学会に参加しました。工事見学会では専門家が質問に対し、実物を使い丁寧に説明してくれるので、分かり易く大変助かりました。この年のマンション管理士試験は、37点で3回目の挑戦でようやく合格することができました。2017年の2月に国交省に登録し、晴れてマンション管理士を名乗れるようになりました。

このように関住協の実践講座と工事見学会を活用して、不動産や建築に関する仕事の経験のないただの50代前半のオヤジが、マンション管理士になることができました。

4. マンション管理士として

マンション管理士に登録はしたものの、まだペーパードライバーのようなものです。実践的に通用するレベルではありません。文書管理(管理規約、議事録、設計図書、工事履歴など)と課題管理(諸問題の情報共有と進捗管理など)の情報基盤を管理組合の役員、マンション住民、管理会社のスタッフが自宅や会社のパソコン、スマートフォンから簡単に利用できるようにします。まずは、自マンションで実践し、将来的には他のマンションにも拡大できればと思っています。

2016年10月21日施行の「サイバーセキュリティ基本法及び情報処理の促進に関する法律の一部を改正する法律」で新設された情報処理安全確保支援士(旧名:情報セキュリティスペシャリスト)として、2017年4月に経産省に登録しました。建築や法律関連を専門とするマンション管理士は、多くいますが、IT関連の知識に明るいマンション管理士は、多くいないと思っています。マンションの情報基盤の構築及び整備、セキュリティ、個人情報保護の分野で貢献できるマンション管理士になることができれば、幸いと考えています。

グリーンヒルズ初芝南管理組合 理事長

古家良男(マンション管理士/管理業務主任者/情報処理安全確保支援士)

関住協では5月27日に「民泊」をテーマとしたマンション管理実践講座を行います。参加費は無料です。皆様のご参加をお待ちしております。

酉年に因んで④

奈良公園の鳥たち

奈良公園は針葉樹、常緑樹、落葉樹の林や広々とした芝生が無理なく組み合わせられており、池も点在して変化に富んだ緑豊かな自然環境が残されていて、野鳥の種類も豊富です。特に4月上旬は鳥だけでなく桜の花も楽しめて、私の好きな探鳥場所の一つです。

探鳥コースは、近鉄奈良駅→興福寺→荒池→鷺池→飛火野→春日大社→二月堂→大仏池→戒壇院ですが、まず興福寺境内では桜の花に群がるニューナイスズメ、松ノ木の下の芝生にビンズイを探します。荒池・鷺池の手前の林ではツグミ、シロハラの他、今年は久方振りにトラツグミを観察出来ました。

鷺池では桜の花に囲まれた浮見堂の姿が素晴らしいのですが、この池にはカワセミが常駐していて、この時期は足が婚姻色で真っ赤になっています。



ヒレンジャク



キレンジャク

○ヒレンジャク・キレンジャク・・・日本には冬鳥として渡来する。スズメより少し大きくて太り、顕著な冠羽があり尾は短い。体はぶどう色で、尾や翼の先に赤や黄の斑がある。繁殖期以外は群れていることが多い。尾の先が赤いのがヒレンジャク、黄色いのがキレンジャクである。

飛火野では、この時期奈良公園を訪れるバーダーさんが最も見たいと期待しているヒレンジャク・キレンジャクがよく観察されましたが、最近戒壇院近くのヤドリギの多いところへ出没の場所を変えたようです。残念ながら昨年、今年と姿を見せませんでした。

大仏池手前の枝垂れ桜は開花が遅く、4月中旬に訪れてもまだ咲いていて歓迎してくれます。大仏池は現在護岸工事中で、毎年観察しているコガモ、コチドリに出会えませんでした。大仏池から戒壇院へ向かう途中の左側高木にアオバトの群れがいることがあります。また、戒壇院前の桜の花にニューナイスズメがいることがあります。



○ニューナイスズメ（入内雀）・・・ L 14 cm
雄の頭は赤栗色でスズメのような頬の黒斑はない。背も赤栗色で黒い縦斑があり、翼は黒褐色で2本の細い白帯がある。下面は汚白色。冬羽では目の上から後頭に淡い線がある。東北地方で稲の乱熟期に、大挙して飛来し大害をもたらすとされている。

*入内の名は、みちのくに流されて死んだ藤原実方の霊が化して雀となり、禁裏に飛来して内裏に入って食物を荒らした。内裏に入るから入内雀といわれる・・・という伝説がある。

日本野鳥の会 大阪支部副支部長 松岡三紀夫