

# 関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〜〜役員向け〜〜

事務局通信 2017

〒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](mailto:jim@kanjyukyo.org)

第170号 (2017年12月)

## コミュニティを育む「交流イベントの事例報告会」

NPO 法人マンション管理支援の関住協では11月25日大阪のアイカビルにおいて、  
〜コミュニティを育む〜「交流イベントの事例報告会」を開催しました。

当日の内容は1-1. コミュニティの重要性、1-2. コミュニティ条項の削除について

2. 事例紹介①お餅つき大会（千里北町住宅団地112世帯）②サンデーモーニング（明石本町ビル住宅53世帯）③ビアパーティ（ファミリートーク新北島205世帯）でした。



コミュニティの重要性の項目では、おりしも平成28年3月標準管理規約27条から、コミュニティ条項が削除されましたが、この問題に対する管理組合としての実務的対応について、同関住協から詳しく説明されました。町内会、自治会は自由参加型の任意団体に対して、管理組合は区分所有法に基づく強制加入的に組織された団体です。

良好なコミュニティの形成は管理組合活動の円滑な運営に不可欠であり、今回の標準管理規約改定によって、管理組合の管理規約から改めてコミュニティ条項を削除することはお勧めできません。

むしろ真のコミュニティを活用してこそ、管理組合運営の円滑材になると思われます。

当日の事例紹介ではスライドを併用して、それぞれ特色ある事例を紹介されました。この3管理組合はいずれもコミュニティ活動が、管理組合運営に、見事に調和されている事例であり、いろいろと参考になりました。

事例紹介の後、質問及び懇談会では、予定をオーバーするほど活発な議論のうちに幕となりました。2, 3あげると

「住民の意識レベルが低いので、コミュニティ活動まではとてもたどり付けない。」

「管理組合にコミュニティを根づかせるには管理組合役員自身がコミュニティに切り込む勇気の第一歩が必要である。」

「マンションと地域の自治連加入？との関係（行政の情報は⇒自治連ルートとなっている）」などがありました。

# 長く住み続けられる、住み継がれていくために

管理組合が主体に

第11回集合住宅セミナー



12月2日、第11回集合住宅セミナーが開かれました。

「マンション再考——あなたのマンションの今とこれからを考える——」と題し、「住みたくなるマンション、住み続けられるマンション」への課題を毎日新聞の記者は取材を通じて、4つのマンションからは日常の管理組合活動を交流

し、今後を考えました。

先ずオープニングスピーチとして、集合住宅維持管理機構の梶浦理事長が問題を提起しました。①住民の管理への関心をどう高めるか、②役員のみならず手不足をどう克服するか、③管理会社を含めて、管理組合を支援する専門家の選び方、見極め方、④暮らしやすさなどの使用価値を高め、「住み続けていく」「住みつないでいく」マンションにするにはどうするか、⑤以上の共通の土台として、良好なコミュニティをどう作るか、の5つです。

毎日新聞の安高晋記者は、2016年11月から「管理不全マンション」とその周辺を連載してきました。パワーポイントを使って、管理が不十分なためゴミ屋敷化したマンションや荒れ放題で崩落したマンション、理事長に7億円も着服されたマンションなどの深刻な実態が報告されました。豊富な実例写真とともに報告されたので、深刻さが実感されました。また、最近の問題として「不適格コンサルタント」の問題にも触れました。

安高記者は最後に、マンション管理を支援する自治体や管理組合団体、自力でマンションの価値を高めようと奮闘する管理組合の活動を紹介すると同時に、「古いマンションこそ住民間の繋がり、しっかりした管理が必要だ」と訴え、講演を終えました。

続いて4つの管理組合が登壇しました。築53年のメゾン西宮、42年のプラザ歌島、30年のファミリー東灘壱番館、26年のコスモ千代田です。

メゾン西宮は、区分所有法が制定されてから2年後の竣工ということもあり、分譲会社の子会社に管理業務を委託しており、管理組合や理事会はほとんど機能していませんでした。修繕費が高くついていることが目につき、2000年ころから立て直しを図り総会の出席は委任状を含めほぼ全員になりました。組合主催のコミュニティ行事はありませんが、居住者間で、趣味、買い物、食事などの交流はあるようです。理事長は、「容積率の関係で建て替えはできない。上手に使いえば100年はもつと思う。資産価値としてきちっと保全していくためには、横着してはダメ」と話していました。

プラザ歌島は他の3組合と違って、480戸の大規模マンション。この規模で空き家が少くないのは不動産屋も含め、「ここは管理がうまくいっている」という評判が立っていることです。その要因の第1は広報活動です。広報紙「ふれあいだより」は今年の1月で407号

を数えました。この他にも「管理組合ニュース（167号）」など様々な広報を発行しています。昨年発行した40周年誌は、新しい入居者にも歴史を知ってもらって管理組合の権威を高めています。第2に大規模な秋祭りと餅つきを始めとした様々なコミュニティを醸成するイベントとサークル活動。第3に管理会社との関係です。全面委託ですが、工事関係には管理会社は関与しないことになっています。管理組合と管理会社との役割分担を明確にし、相互に連携しながら運営をしています。

ファミリー東灘壱番館は、築8年目に阪神淡路大震災を経験しています。合意形成の意味や必要性を、各区分所有者が知りました。それを軸に震災後の困難を乗り越えてきたのがここの原点で、長期修繕計画、資金計画、工事の実施に活かされています。

ここも管理会社は工事に直接関与しないことで、お互いの役割をはっきりさせています。これといったコミュニティ活動はしていませんが、例えばエレベーターリニューアル工事の際に、高齢者のサポート要員をスムーズに確保できるなど、助け合いは自然にできています。震災から20年経った昨年4月に、震災当時の文書を編集して「阪神淡路大震災復旧工事 史料集」を発行、同年11月には分譲後30年にあたり「ファミリー東灘壱番館～過去・現在・未来」を発行し、震災後に入居した人たちとも認識を共有しようとしています。

コスモ千代田は、当初は全面委託でしたが1996年に部分委託に移行、委託管理費を半分以下にすることができました。現在は居住者2人が交代で管理人を務めています。毎年もちつきをしています。今年からは専門家の援助も受けて、「楽しい歌の会」などを隔週で開いています。自治会費は集めておらず、古紙回収の収益と市からの助成金で運営しています。クリスマスに1000円分の商品券で各戸に還元もしているようです。「顔の見える長屋風マンション」がここの良いところと、アピール。これからの課題に高齢者など、配慮の必要な方への対応を上げ、相談を始めています。

最後のプログラムは、摂南大学の平田陽子教授、安高記者と4人の演者によるパネルディスカッション。

テーマ第1、役員のみならず手不足をどう克服するか。広報紙や行事を通じて居住者の意識を高めてもらうことと上げていました。そして何よりも普段の付き合い。挨拶、立ち話が大事と。プラザ歌島では、総会前に40軒ほど要請して回るそうです。これでその人の管理組合への評価が分かるし、職業や趣味が分かり、それに見合った役職をお願いできると思います。若い人にどう参加してもらうかは、やはり頭の痛い課題。40周年記念で「子育て懇談会」を開いたところ、若いお母さんがたくさん集まり、役員にもなってくれたし、サークルのリーダーも役員候補として重要だそうです。

第2に管理会社との関係、管理会社に文句を言うだけでなく、うちのマンションと付き合い合うことで成長できると管理会社にも感じて貰うこと、やってほしいことを具体的に示し、対等平等の関係で話し合うことが重要との指摘もありました。

そのほか、空き家をつくらない人気のマンションにする工夫、地域も含め情報の共有化、長期修繕計画などハード面の計画づくりと推進などが議論をされました。

民泊問題等で管理規約の改定をご検討されている組合の方  
ご相談を承りますので関住協までご連絡ください。



## 酉年に因んで⑩

### 平城宮跡と水上池周辺の鳥たち

広大な草地を持った平城宮跡とその北側の水上池周辺は、変化に富んだ環境で生息する

野鳥の種類数も多く、草地の鳥や森林の鳥、水辺の鳥を楽しめ私の好きな探鳥地の一つです。特に冬場がお勧めです。

近鉄大和西大寺駅北改札口から約10分で平城宮跡資料館前に着きます。資料館前の梅園には毎年冬になると爬虫類を思わせるようなアリスイが来てくれ、カメラマンが集まっています。



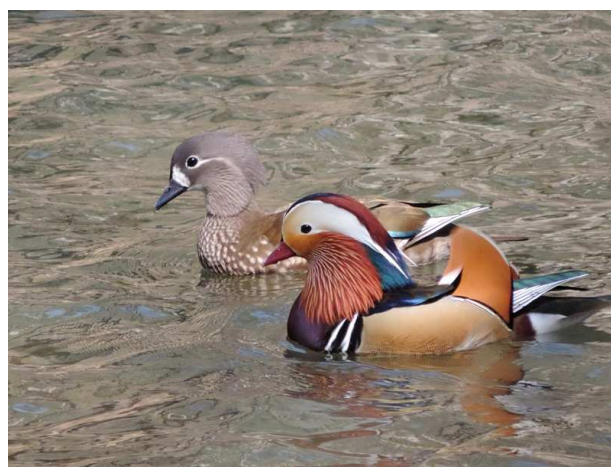
平城宮跡の夏場のヨシ原はツバメの”ねぐら入り”観察のお客さんで賑わいます。こんなに近くでねぐら入りを見られるところは殆どなく、ねぐら入りのツバメ数も4万5千羽と多くその迫力に圧倒されます。そして、冬場は刈られたヨシ原の湿地にホオアカ、アオジ、メジロ、シジュウカラ、エナガ、オオジュリン、ヒクイナやクイナ等も姿を見せます。

水上池ではマガモ等の他、オシドリやみが白黒の模様からパンダガモとのニックネームのあるミコアイサ等も来てくれます。

また、水上池の周辺ではケリやカシラダカ、ベニマシコ、アカゲラ等も見かけます。

ウワナベ古墳のJR関西本線側のお堀の奥ではオシドリの群れにトモエガモが混じっています。コナベ古墳にはアオバトの群れやアトリの群れが翼を休めていることもあります。

このように多くの野鳥に出会える場所です。



一年に亘り”関住協だより”に鳥の話を掲載させて頂きましたが、バードウォッチングは適度に歩き、良い空気を吸い、森林浴で良い気を浴びて、野鳥の美しさに感動して、健康長寿を保つには最適の行為です。皆さんもバードウォッチングを始めませんか！

ご自宅の周りにもこんなに野鳥がいるのかと驚かれると思いますし、新しい発見で毎日が楽しくなりますよ。

日本野鳥の会 大阪支部 支部長

松岡三紀夫

**事務局から** 12月29日（金）から1月4日（木）まで休ませて頂きます。  
今年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。