

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 2019. 3

〒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

第176号 (2019年3月)

うちのマンション
ここが自慢

「住民間の交流を活発にしたい願い」

大阪府吹田市 山田西第一次住宅団地



2月8日(金)に開催された「喫茶サロン」取材させて頂きました。

タイトルの言葉は「喫茶サロン」(茶話会)会場入り口に掲げられたお誘いのポスターの言葉です。

千里ニュータウンの東隣、太陽の塔でおなじみの万博記念公園の南隣の丘陵地に建つ吹田市山田西にある山田西第一次住宅団地の「喫茶サロン」にお邪魔をしました。

築39年の5階建て、5棟150戸のマンションです。付近にはまだ竹藪がそこ、ここに散在している住宅地の一角です。

40歳とおっしゃる若いご夫婦が最初に出迎えて下さったので早速、「喫茶サロン」のことをお聞きすると以前に副理事長を務めたときに、「集会所の有効利用を計る」との思いから始められたとの事です。

「サロン」の歴史はまだ2年程度。コミュニティ活動が活発で「サロン」以外にも毎週行っている「百歳体操」、納涼大会やバーベキュー大会には100人以上の参加者があるそうです。

さらに「花の会」は10年以上の歴史があり、今日の「サロン」の席上にはメンバーが咲かせたスイセンが、これまたマンション住人製作の花びんに生けてありました。他に男性が中心の「助け合い隊」と言う組織があります。これは催しがあれば、手伝いなどをする役割だそうです。

管理等は自主管理で以前は毎月一回、清掃の日としていたが、最近は年4回の大掃除に変わっているとお聞きしました。

「サロン」には通常20~30人参加されるとのことですが、当日は寒さもあって20人程度の参加でした。

会場にはコーヒーやお茶、お菓子が用意され、コーヒーを沸かす係が配置されている。私たち(取材班)も100円のコーヒーをご馳走になったが、なかなか味でした。

「サロン」は「始めます」のあいさつがあったのか？なかったのか？気がつかないうちに参加者は思い思いのテーブルに陣取り、「サロン」が始まっていました。テーマも何もない。思いつくままに気兼ねなく、話をしておられます。「井戸端会議」の現代版か？話題が次々に変わるのも「井戸端会議」らしい。

私たちが途中から参加者のテーブルに割り込ませて貰って話の仲間入り。お話をお聞きしたり、合いの手を入れているうちに気がついたのは、本当に気兼ねのない形の「サロン」でした。

一人格別に高齢とお見受けする女性が参加しておられました。この方とお話しはしませんでした。様子を拝見していると隣りや向かいに座っている方と何の違和感もない形で話をしておられました。聞けばエレベーターのない住宅の4階にお住いとか。高齢者も自然と参加できる「サロン」だと感じました。

「あっ」と言う間に2時間が経過。終わり方も「あいさつがあったのか、なかったのか」。片付けが始まりました。

昼の「喫茶サロン」は以上ですが、別に「夜の茶話会」というものがあり、主に男性陣が思い思いに一升瓶をもって、あるいはお燗の器具、つまみ持参で参加されるとか。こちらの参加者はだいたい15人程度ようです。

このマンションのいいところはどこですか？とお聞きすると、「ここ2～3年、若い世代の入居が増えて来た。子ども会も中断していたが、再開した」とか、「住人同士のコミュニティが活発である」とか、「近所に幼稚園、小学校、中学校、高校がある」とか、「すぐ近くの小川では姫ボタルが夏場に見られる」とか。

阪急電車や大阪モノレールの山田駅から2キロのところにあるにもかかわらず、静かな環境。

因みにここに紹介した催しは管理組合が主催しているのではありません。理事長さんも副理事長さんもこの「サロン」に参加しておられましたが、一参加者の立場でした。



マンションの困りごと。お気軽にお電話下さい。

関住協では定例の相談日を再開しました。(要予約)
込み入った内容などは電話では無理ですので
下記の要領で予約を受け付けます。

毎月第1,3の土曜日 14:00～
相談料:会員は無料。会員以外は1件 3,000円です。

予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから
または関住協事務局 TEL 06-4708-4461 まで

<相談事例より>

相談内容・・・修繕積立金について

[300戸 築4年の管理組合]

* 管理会社より修繕積立金の改定案が出てきました。

妥当か? どうか? 相談したい。

現状の積立金	4, 200円/月・戸	
* 提案内容	6年～20年目	7, 710円/月・戸
	21年～30年目	16, 110円/月・戸

* 修繕積立金の根拠となる「長期修繕計画書」で大規模修繕工事1回目(約10年目)・2回目(約20年)・3回目(約30年)の概算工事費が判らないと判断が出来ません。

[計算事例]・・・1回目(約10年目)の概算費用を20,000万円とすれば?

①現状の修繕積立金額で5年間、積立したときの合計金額

$300戸 \times 4,200円 \times 12月 \times 5年 = 7,560万円$

②6年目から7,710円に値上げた時、5年間の積立金合計

$300戸 \times 7,710円 \times 12月 \times 5年 = 13,878万円$

20,000万円

* 概算費用を20,000万円とすれば管理会社の値上げ提案は妥当と思います。

③11年目から20年目の積立金合計

$300戸 \times 7,710円 \times 12月 \times 10年 = 27,756万円$

④20年目から30年目の積立金

$300戸 \times 16,110円 \times 12月 \times 10年 = 57,996万円$

* 修繕積立金の計算根拠は管理会社が作成している「長期修繕計画書」の概算費用をもとにして修繕積立金を考え目標金額に合わせて見直しを行なうのが基本です。

* ただし、大切なことはこの修繕積立金の根拠となっている管理会社作成の「長期修繕計画書」を検討してみることだと思います。

集合住宅維持管理機構の催しもの案内

(ここに紹介するものの詳細については管理組合に送っているチラシを参照してください。

また機構事務局にお問い合わせください。Tel:06-4708-7790 Fax:06-4708-7791)

<マンション管理実践講座> 場所は、アイカビル5階会議室

・第116回 2019年4月20日(土)13:30「大規模改修工事で行うグレードアップ工事」

※神戸会場(神戸市すまいとまちの安心支援センター)

山口英高主任専門委員

・第117回 2019年5月25日(土)13:30「失敗しない!長期修繕計画の策定と活用」

後藤昌久主任専門委員

<工事見学会>

・第132回 2019年4月13日(土)「シーアイハイツ南千里」にて

災害に強く、長く住み続けられるマンションを

講座「自然災害に備える・・・マンションの被害事例とその対策」に参加しました。

大阪の取柄は「大きな台風や地震が来ないこと」、このように勝手に思っていたのが、昨年は見事に裏切られた。もちろん、阪神淡路大震災による大きな被害があったし、大雨による被害があったことも承知しているが、心情的にこのように大阪を見ていた。



1月19日、大阪・天神橋6丁目の大阪市立住まい情報センターホールで行われた集合住宅維持管理機構+大阪市立住まい情報センター主催の「自然災害に備える・・・マンションの被害事例とその対策」と題する講座に参加。

この講座は、チラシでは先着70名の定員となっていたが、受付でお聞きすると参加予定は100名超となっているとのこと。やはり昨年のおお阪北部地震や台風21号の想像以上に大きな被害があっただけに、関心の高さがうかがわれた。

開会のあいさつで、機構の梶浦理事長は「日本列島そのものは地震、台風が多い地理的位置にある。近畿地方は今まで自然災害が少なすぎた。そのために（災害に対する）色々な準備をおこたって来たのではないか。個々人の日常生活のあり方も含めた国づくりを考える必要はないか」との問題提起的なことを述べておられた。梶浦理事長は、小学生のときに経験した福井地震の話もされているから、単に「自然災害が少なすぎた」と思っておられる訳ではないことは当然だが、やはり昨年の地震や台風は気持ちの上で「唐突に」と思われたのではないかと推測した次第。

又、大阪市立大学宮野道雄教授による「災害時の自助・共助と日ごろからの備え」と題する特別講演、集合住宅維持管理機構の技術者の「被害事例から考える、自然災害への備え」「災害に備えたマンションの長期修繕計画と資金計画」という二つの講座は、梶浦理事長の開会あいさつとマッチしてわかりやすいものだった。聴衆席後方には、「近時の自然災害被害の実例とそれに対する対策の実例」をパネルにして貼り出してあった。

冒頭講演をされた宮野教授は、「（マンションに代表される）鉄筋住宅の場合、建物は大丈夫でもライフラインの復旧に時間がかかる」と述べておられたが、教授の「マンション管理組合は『共助組織』である」というこの言葉が印象に残った。

いくら準備をしても、被害が発生することがある。それでも必要な準備は個人としても（自助）、管理組合としても（共助）しておくことの大切さを教えてもらった講座だった。

管理組合が災害に強いマンションづくりを考える際のヒントとして、「住民や管理組合からの自然災害に対する自分のマンションにおける不安の現状報告」→「住民の意見を含めた改善要望」→「専門家を交えた改善対策」、最後に「効果の確認」の流れが大切ということも学んだが、自然災害の後の「効果の確認」をする必要のないことを願うばかり。

「機構に依頼して成功」

サンライフ本山



2月2日(土)、JR神戸線の甲南山手駅から5分という立地条件にある、サンライフ本山で工事見学会が行われました。

当マンションは11階建1棟92戸で、1980年に竣工、築39年目を迎えています。

見学会は、最初に工事見学会後援の神戸市すまいとまちの安心支援センター(神戸すまいるネット)の森氏から挨拶があり、工事見学会を共催した関住協の

塚田世話人が、集合住宅維持管理機構(以下、機構)と関住協の理念・活動内容を説明し、両組織の活用と関住協への加入を訴えました。

今回の大規模改修工事について、機構の山口主任専門員から工事内容について詳しく説明がありました。工事内容としては、(1)躯体修繕工事、(2)シーリング打替工事、(3)外壁等及び鉄部等の塗装替工事、(4)防水工事、(5)その他工事として①バルコニー手摺の取替(鋼製手摺をアルミ製手摺に取替)②エントランスの改修と集合郵便受の取替等が行われたことが報告されました。

工事現場を見学したのち、前理事長(組合から他3名出席)から、今回が3回目の大規模改修工事であるが、阪神淡路大震災の復旧工事を含めて4回目であるとの報告があり、今回の大規模改修工事への取組みについて報告がありました。

前回までの大規模修繕工事では、コンサルタント選定等に非常に困難が伴い苦労したとの報告があり、今回の取組みは、2016年6月に修繕委員会を立ち上げ、コンサルタントとしての依頼先はどこにするかが問題になり、神戸すまいるネット等の講演会やセミナーに参加し勉強したとのことでした。講演会等で提示された数社からヒアリングで絞り込んだ結果、機構に決定、機構は組合からの質問にも丁寧に説明され工事もトラブルもなく進んでいることが報告されました。質疑では、「コンサルタント選定について」「機構に依頼しているがメリットは」等の質問がありました。「機構」に依頼したことにより、施工業者の選定や、改修工事設計のメリットとコスト比較、技術面の確定等について具体的に回答がありました。

特に「コンサルタント選定には過去いろいろ苦慮したが、今回機構に依頼したことが正解だった。」また、資金面等の充実をさせるためにも「長期修繕計画の必要性と充実化」が強調されました。

“頼りになる組織に”

NPO関住協が19回目（通算39回）の総会

3月2日、関住協はNPOになって19回目の総会を開きました。

当日は、定足数120名のところを71名（委任状等を含む、実出席17名）が参加しました。総会は、今井氏を議長に選出して始まりました。

活動報告で浅籬代表は相談が増えてきたこと、なかでも管理会社との関係での相談が多いことが特徴で、今年計画している実践講座（9月28日・



「管理会社との付き合い方」はタイムリーな企画だと述べました。また、台風の被害では、総会議案を読んだ管理組合の理事長から、被害の実態報告のメールが届いたことも明らかにしました。

退会の理由を問う質問があったが、代表は理由も明らかにせず、管理会社が電話やメールで連絡してくるものが多く、理由をつかめないものが多いことも明らかにしました。

また、「事務局長不在でかろうじて黒字になっている、事態の厳しさをしっかり見るべきだ」などの意見が出されました。

採決の結果、活動報告、収支報告とも賛成多数で承認されました。

今年度の活動計画では、「管理会社が会計業務や理事長まで代行する動きがあるが、関住協が正しい委託業務について知らせ、管理会社が悪さをでぬよう手伝うべきだ」「ホームページを見ての相談が増えているとのことだが、更新が止まっている。もっと魅力的なものにする努力が必要だ」など、厳しいが期待する意見が多く出されました。

活動計画は、全員一致で採択されました。

予算案では、「専従人件費が計上されていないのはなぜか」と質問がありました。世話人会から「昨年度は事務局長不在のため、人件費を計上していなかった。ミスです。事務局長が見つかり次第、補正予算を編成する」と回答がありました。

これも全員一致で採択されました。

次期の世話人・監事は、世話人会の提案通り承認されました。

このあと直ちに世話人会が開かれ、浅籬氏を代表に選出したことが報告されました。

前途は厳しいが、関住協に期待する声も広まっており、その期待に応え、頼りになる組織になろうと決意を固めた総会でもありました。

お詫びと訂正

関住協だより1月号におきまして、学園前サンハイツ団地管理組合法人様の記事を掲載いたしました。

その記事中、「築53年」とあるのは「**築40年**」の誤りでした。

又、記事中に個人名を掲載いたしましたことについて不愉快の思いをされた方がいらっしゃることで、ここに訂正し深くお詫びするとともに今後このようなことのないようチェックを厳しく致します。