

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第199号 2023年1月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org



2023年のはじめに

昨秋にはコロナ感染も少し落ちついたと思われましたが、年末にはまた激増しています。本年もコロナ禍との戦いをしながらの活動が続くと思われています。

昨年度は、世話人会や集合住宅維持管理機構（以下、機構）との連携会議、機構と共催の実践講座はすべてオンラインで行いました。事務局会議は少人数につき、感染対策を取りながら毎月対面で行いました。また、11月の学習会「管理組合の運営を考える」は、コロナ感染状況の推移をにらみながら、3年ぶりに対面方式により取り組みました。

今日、管理組合を取り巻く状況は、建物（区分所有建物）の高経年化、住民の高齢化、およびそれに伴う管理組合の弱体化（役員のなり手不足）等が深刻化しています。

そのような中、「マンション管理適正化法」が一部改正され、昨年4月1日から施行されました。地方自治体が管理不全なマンションに助言・指導・勧告するとともに、管理のレベルアップをはかるため、個々のマンションの「管理計画認定制度」が創設されました。今のところ、認定されたマンションは少ない状況ですが、今後制度の認知度が高まるにつれ、それに関する相談等も増えてくるものと思われています。

また、区分所有法の見直し（関住協だより第198号参照）の検討が行われており、それが改正・施行されれば、管理組合も規約の見直しが必要になり、その支援活動も重要になってきます。

本年度の活動については、以下の課題に取り組んでいきたいと考えています。

1. 相談活動について…多岐にわたる相談内容に的確に対応できるようにしていきます。
2. 学習・交流会の充実…機構との共催の実践講座の開催。また、関住協独自の交流会も肩肘張らずに、意見交換のできる場として取り組んでいきます。
3. 「関住協だより」の充実…より一層組合活動に役立ち充実したものにしていきます。
4. 会員拡大…組織を維持していくためには会員拡大が最も重要であり、会員とのつながりを強めていくとともに、拡大に取り組んでいきます。
5. 機構との連携を密にし、諸問題への取り組みの強化をはかります。
6. 実務支援事業の取り組みを積極的に行います。
7. 全国マンション管理組合連合会（全管連）に参加している組織として、全管連および各参加組織との連携を強めていきます。

以上の7つの課題は、簡単にクリアできるものではありませんが、一つひとつ解決し前に進めていきたいと考えています。

関住協発展のために、皆様のご協力をよろしくお願いします。

2023年1月

世話人会代表 高橋 勇



高齢者の骨折は介護の始まり

11月27日に、健康関係の大学教授の講演を聴きに行った。テーマは「あなたの介護は誰がする?」。サブタイトルが「超高齢社会の再認識」。

最近、マンション内だけでなく、私の周辺では転倒による骨折者が続出している。私自身が高齢者なので、「周辺」の人もそのほとんどが高齢者。

しばらく顔を見なかった方に「久しぶりやね。元気にしていた?」と聞くと、骨折で入院していたとの回答がなんと多いことか。転倒の場所で一番多いのは道路を歩いているの転倒。意外に多いのが家の中での転倒。高齢者が転倒、骨折すると「入院」「リハビリ」と進んで、うまく行くと「退院」「社会復帰」となるがそう簡単には復帰できない。

まず、入院・治療中はほとんどが寝たきりになり、歩くことがまずない。2週間も入院すればリハビリなしには退院できない。最近は病院も昔のように長期の入院をさせてくれないので、リハビリが難しい。介護施設も介護認定がなければ介護保険を利用できない。自分でリハビリ施設を捜すにもどこで調べたらいいのかわからない。

私自身の体験だが、自宅のマンションの階段を歩いて降りている最中に、階段のタイルと靴底の摩擦が大きかったのか、脚が前に進まず上半身だけが前に出て、階段を転げ落ちるところだった。私は地下鉄なども含め、階段を降りるときには必ず手すりに手を滑らせながら降りることにしている。この習慣が役に立って手すりを握りしめることが出来たので、転落はまぬがれた。

先日、私のグループの高齢者と「階段を降りるときにはどうしている?」ということで雑談した。ある人から「普通は手すりの近くを降りるが、夫婦連れの時には並んで階段を降りて、イザと言う時にはお互いの手を握る」と言うのがあった。一見正解のようだが、下手すると二人とも転げ落ちる危険性がある。もう一人は「大丈夫」との回答だったが、これが一番危ない。過信することなかれ。

階段だけではない。横断歩道も危ない。何年か前の私の目撃



リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S.におまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

**修繕 改装
改修**
老朽化したお住まいの
修繕・改装工事

株式会社 タイヨーP. U. S

TEL: 072-874-5116
FAX: 072-873-1286

本社：大阪府大阪市深野2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
http://www.tpus.co.jp/ mail: reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス

Sun Share

LIXIL
リフォーム
ネット

セiyun
リビングローン

JTB
リフォーム
かし保険

登録実務者

2

談だが、片側3車線のけっこう広い車道の横断歩道脇に高齢の女性が寝転がり、そばでご主人と思われる男性が心配そうに見ておられた。近寄ってお聞きすると「横断歩道で転倒し、骨折した」とのこと。「救急車を呼びましたか？」と聞くと携帯で呼んだらしい。なぜ歩道で転倒したかを聞くと、赤信号に変わりかけたので走ったのが原因とのこと。「私も救急車が来るまでここにいます」と言って、色々のご主人と会話をした。こうしている間にも徒歩や自転車での通行人が「チラッ」と見るだけで通り過ぎる。唯一、声をかけて来たのが外国人の男性。日本語が出来ないのか「大丈夫？」との意味らしい声をかけて通り過ぎた。この時に思ったのは、この夫婦が携帯電話を持っていなかったら救急車をどのように呼んだのか？近くに店もない。通りすがりの人が親切に電話をかけてくれることは先ず期待できない。結論は、特に高齢者は外出時には携帯電話を持ち歩くこと。「イザ」という時には最低、救急車を呼んだり、家族と連絡をとったりすることはできる。

マンションも次第に高齢化し、しかも配偶者を亡くして一人住まいが増えている。家族に介護を求めても遠方に住んでおれば、頻繁には介護にくることが出来ない。となると、マンション内だけでも「お隣」「顔見知り」などが気軽に集まって孤立を防ぐ手だてを考える必要があるのではないか。管理組合としては、特に高齢の一人住まいの方の緊急連絡先を把握しておくことが大切ではないか。勿論、「プライバシーの保護」には十分な配慮が必要なことは言うまでもない。

(付録)

1	一日一善
10	一日十人と会話
100	一日百文字を書く
1000	一日千字を読む
10000	一日に一万歩歩く

なるほどと思わせる。出典は不明だが、ある人から聞いた高齢者の健康の秘訣らしい。

(世話人 奥田 勲夫)



豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

●改修工事のパイオニア ●専門職種による総合改修工事 ●関西最大級の実績と歴史

< 事業内容 >

- ・マンション修繕、改修工事
- ・内外壁塗装工事、防水工事
- ・外構、舗装工事、土木工事

ISO 9001
認証取得



旭技建株式会社

本社/大阪府摂津市鳥飼八防1-19-4

TEL/072-650-6020 FAX/072-653-6810

本店/大阪府大阪市中央区谷町5-6-12新野村ビル3F

TEL/06-6191-0077 FAX/06-6191-0088

● <http://www.asahi-giken.co.jp> ● e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

☆☆☆ 相談室から ☆☆☆

～ 相談室員のつぶやき ～

【確か1998年の春頃】 『パパ なんかマンションの「管理組合」の「理事」って言うのが回ってきたみたいよ。』 『えっ それ何』 『輪番制とかで、うちに回ってきてやらんといかんみたいよ』 『ええっ～、オレ会社の仕事で精いっぱい忙しいやん。もお～』 その後、5月の「定期総会」とかいうのに出席して、それが終わったとき、新任理事達に集合してくれとのことで10人ぐらいが残って集まった。

「管理会社」の社員からなんだか説明があって、この新任理事の中から理事長や副理事長、会計担当理事などを互選するという。それぞれ顔を知っている程度でなかなかスムーズに決まらない中、つい『そしたらボク、理事長やりましょか』と言った。

【そこから始まった】 第2回「理事会」が始まります。前の総会後に新しい理事達が集まって、理事長などを互選したのが第1回理事会だそうです。管理会社から資料が配付されて、「フロントマン」という管理会社担当者から資料の説明を受けて、そのフロントマンのリードで『ふんふん』という感じで進んで行きました。『〇〇修繕工事は、△△予算に計上されていて、この資料に××工務店の見積書があります。皆さん、これでよろしいでしょうか。はい、ではこれで進めさせていただきます。』 特段の問題もなくスムーズに議事が進行して終了しました。何か違和感を持ちながらも、理事会も何回か行い半年近く経ちました。やっぱり何かが違う。

【だんだん分かって来た】 理事は、区分所有者（住戸の所有者）の中から総会で選ばれて（委任を受けて）、理事会を作ります。理事会は、管理組合（区分所有者全員の集まり）の執行機関（実務・業務を行う組織）として働きます。つまり、理事会は管理組合を代表して、管理組合が行うべき様々な仕事を行います。

【そしたら、管理会社 とは】 管理会社は（本来）理事会の指示を受けて、管理組合がやらなければならない実務（業務）の一部を有償で行います。例えば管理会社は、だいたいな会計（出納・管理・保管）、建物や設備の点検・保守、管理員業務、清掃業務、専門業者（エレベーター・機械式駐車場・貯水槽・雑排水管・植栽他）による点検などを管理組合から業務として（有償で）請け負っています。

【そしたら、理事会 とは】 管理組合がやらなければならない仕事のうち、実務的な業務（会計や点検・



マンション大規模修繕は
建装工業へおまかせください。
専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

マンションライフの未来を考える
KENSO Magazine
QRコードまたは検索から簡単アクセス
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>

建装工業株式会社
関西支店
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東第一・関東第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

マンション改修・修繕工事
超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事

 株式会社 幸和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

清掃など)を管理会社にやってもらっているの、残る仕事は?

それは、「総会」(年1回に区分所有者全員が集まってものごとを決める、最高意思決定機関)で決めた自分達の「事業計画」や「予算」に含まれる仕事を実施に移して行くに当たって、具体的な詳細の検討をしてもものごとを決めて進めていく、或いはマンションに起こる様々な案件に対して判断をして対応していく仕事です。このため理事会を構成する理事は、様々議論し検討し、冷静・的確な判断をしていくことが与えられた役割です。理事会は、人間の身体で言うとおアタマの部分の役割を持つと言えるでしょう。

わあ、こりゃあなかなか大変。

【そうしたら、理事はどんなふうになればいいのだろう】

- ・まずは、今期の事業計画や「管理費会計」予算・「積立金会計」予算の内容を理解して、**管理組合の活動の大筋を理解**しましょう。今期はどんなことをしていくのだろうか。
- ・管理会社には理事会資料を**事前に配付**してもらおうようにして、**事前に資料を熟読**するようにしましょう。
- ・理事会には出来る限り**出席して意見**を言うようにしましょう。
- ・あとは、理事会その場での **熟議 じゅくぎ ジュクギ**。
- ・**理事会の役割は意思決定**。管理会社の役割はその理事会決定に従ってものごとを実施すること。

【みんなから集めたお金を、みんなの役に立つように使って、みんなに喜んでもらう】

マンション管理組合は行政(地方自治体など)といっしょ。

公平: 然るべき適正な負担でお金を集める。ルールに従いみんなに公平な対応をする。

公正: 客観的に正しい判断でものごとを行う。みんなに納得いく判断とお金の使い方。ルールに従った判断をする。

公明: 情報をオープンにする。説明責任を果たす。

【こんなことを考えながら、1年後の春】

4月下旬に「決算理事会」ということで、「今期決算案」「今期事業報告案」「次期予算案」「次期事業計画案」が管理会社主導で作成・提示され、特段の修正もなく理事会決議された。

あ〜、結局、ボク 理事長は、理事会は、管理組合は、何が出来たのだろうか。

こうして1年が経って総会があり、またボク達と違う新しい理事・監事が選ばれた。

それでも、自分達が住んでいるマンションは、いろいろ工夫して、負担も大きくなく、きれいで長持ちして、自分達で住みやすい所にしなきゃあならないと気づいて来た。

けど、ボクは理事ではなくなって一般の区分所有者にもどった。

う〜ん なんか複雑な気持ちだなあ。

(きの)

マンション保険 またまた値上げ

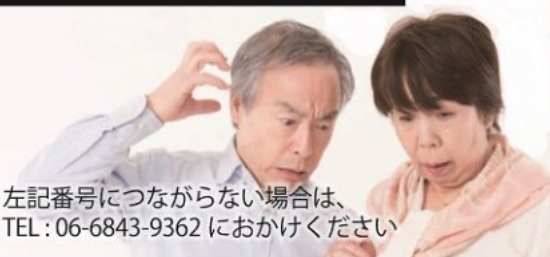
見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください



0120-10-9362

左記番号につながらない場合は、
TEL: 06-6843-9362 におかけください



STI 有限会社 エス・ティ・アイ
TEL 055-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7



御堂筋が変わる。散歩を楽しみたい。

今回はマンションのニュースではなくて申し訳ないが、大阪一の幹線道路御堂筋が変わりつつあって、その改まる方向について考えてみたいと思った。

御堂筋ができて100年目という2037年に、御堂筋のすべての車線を歩道にするという「御堂筋将来ビジョン」が官民で作られた委員会で決められ、進めようというのである。

とりあえず第一段階は、難波駅から道頓堀川までの東西の側道2車線を自転車道と歩道にし、第二段階として2025年までに道頓堀川から淀屋橋までの側道2車線を同じく自転車道と歩道にするというものである。

年の暮れに歩いてみると、難波から北方向へ道頓堀川あたりまで側道が自転車道と歩道に改修されていて、さらに工事が進められつつある。若者が自転車で元気に走っていて、拡張された歩道には小さい花壇とベンチが置かれている。このような側道の改修が淀屋橋まで続き、歩道が広くなり、ところどころに花壇やベンチが置かれるとなると、随分御堂筋の印象が変わってくる。



ところで淀屋橋から本町にかけての歩道には15の彫刻が置かれていて、彫刻ストリートと呼ばれている。この彫刻が歩道の拡張などによってどのように処理されていくのか少々気になる。というのは私は彫刻が好きで、あちこちの公園などにある彫刻を見にいったりするのだが、この御堂筋の彫刻ストリートは数が多くとても気に入っている。しかしこれだけの素晴らしい彫刻が置かれているのだが、どれも淋しげだ。もっとドーンと大きく通る人々に話しかけるようになって欲しい。例えば一つか二つで良いから、拡張される歩道の中に、小さいもので良いから緑地をもうけ、その中に彫刻を置いて、ベンチを置いて、人々を迎え入れて欲しい。私は朝倉響子の作品“ジル”が好きなので、緑地の中に“ジル”が置かれ、そこにあるベンチに腰かけて時を過ごすことが出来たら最高だ。



ところでこの御堂筋改修のプランは最終的にすべての車線をなくして歩道にするというのだが、そこまでする必要があるだろうか。そのように車線をすべてなくすとすると、両側のホテルや店舗などの商業施設への物品の搬出入などはどのようなになるのだろうか。御堂筋の両側にある堺筋や四ツ橋筋から東西の道路を使ってアプロー

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！



お問い合わせ

フリーダイヤル **0120-48-4116**

<https://www.kashiwabara.co.jp>



統括営業本部 第2営業部

西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満5-14-10
梅田UNビル12F

東日本セクション 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

チするのが考えられるが、うまくいくのだろうか。側道2車線を歩道化し、中央4車線は歩道にせず残しても充分魅力的な御堂筋になるのではないかと思います。

御堂筋の車の交通量はこの40年で半分ほどになり、逆に歩行者通行量は2～3倍に増えているという。そのような中での車優先からの方向転換はとても嬉しいし、散歩を楽しめる緑の多い御堂筋は大歓迎だ。

(顧問 梶浦 恒男)

お知らせ

NPO法人マンション管理支援の関住協 第23回定期総会

- ・日 時 3月11日(土) 午後1時30分～
- ・場 所 集合住宅維持管理機構セミナールーム
(大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F)

※ 総会招集通知書・議案書は2月中旬にお送りする予定です。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談(面談・予約制)

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円
ご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(06-4708-4461)までお電話を。
※ 3月4日(土)はお休みさせていただきます。

○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料



マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



施工例(公共工事)

35年の
施工実績



施工例(民間)



株式会社 日装

東大阪本店：東大阪市黄江2丁目10番1号 大阪府知事許可(特-25)第81096号
～塗装・防水・建築工事業～
お気軽にお問合せください 本社：大阪市旭区清水5丁目6番15号-202
TEL：06-6796-8457

☎ 072-963-1900

URL: <http://www.nissou-osaka.com>

日装



ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう箇所に○印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きのうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは2月15日(水)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもって代えさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、いくつかこの紙面でご紹介させていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には17名の方から回答が寄せられました。次のようなコメントも記されていました。

「女子中学生が自治会役員に、の記事を読んで感動しました。大人は逃げる事しか考えない人が多いのに。楽しんで活動する事大切ですね。」(大阪市.65歳)

「間違いさがしが好きで読むようになり、3回目の投稿です。18通が「多い」と言われ、このクイズだけでも楽しいので、参加者が増えるといいなあ!!と思います。マンション自慢ですが、清掃員の方々が元気に挨拶して下さり、テキパキときれいに掃除される姿にいつも感謝の思いです!!」(神戸市.62歳)



住環境の「維持向上」が私たちの願いです



分譲マンション総合管理

株式会社 キクタメンテナンス

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F



06-6315-7322



kikuta01@sirius.ocn.ne.jp