

## 私のマンションライフ

### “一番大事なのはご近所づきあいかな”

ラジオ・パーソナリティ 小山乃里子さん

関西の各放送局で活躍してきたラジオ・パーソナリティ小山乃里子さんは永年マンションに住んでいます。六甲アイランドに愛犬さくらちゃんと暮らす小山さんに「私のマンションライフ」を聞きました。

マンション暮らしが長いですね。

アパートから始まって神戸で6回引っ越してるけど、5回目で初めて分譲マンションに住みました。決め手は環境かな。御影駅まで歩いて7～8分だし。その前に、アーバンライフの社長と対談した時、「建てる時いろいろ苦労したので、すごく思い入れのあるマンションだ」と聞いたんで、見に行ったの。3階なんだけど石垣が3階分ぐらいあるから海が一面に見える。海が好きだから「よっしゃー」。

今の所に替わったのは、やっぱり海の上がいいかなと思って(笑い)、じゃなく前のマンションの方が好きだったけど、今で言うストーカー被害にあって。最初は毎日サテスタの一番前に来てたし、どこへ行っても来てるわけ。でも、それだけでおかしい人かどうかわからへんやん。ある日、住所を公開してないのに家を突き止められて、玄関の前にいるわけ。警察に何回も来てもらってもダメ。だいたいストーカーという言葉さえなかったんだから。だからオート



ロックのマンションに替りたかった。たまたま親友が六甲アイランドに住んでて、遊びに行ってたから「いいとこやな」って思ってた、やむを得ず替っちゃった。それが決まった直後に、そのストーカーがやっとなつかまった。「もう遅いわい、もう引っ越したわい」(笑い)

六甲アイランドはどうですか。

町づくりもなかなかだし、前のマンションにいたらできないような住民とのいろんなつきあいがズーッと続けられる。満足してるよ。まず自分の部屋で言えば神戸港と大阪湾、それに六甲の山並みが一望できるのが気に入ってるのと、ご近所かな。

最初はもう「やっとなんか」と思ってたけどね、挨拶もしないし。だから私、ほんとしつこく挨拶しまくって。エレベーターの中でも知らん顔してるおっさんにはしつこく言う。2、3ヶ月もしたら「しゃあないか」という感じになって。

### 2年も経たない時にあの大震災ですね。

マンションがつぶれる、倒れると思ったし、うちのマンションが倒れたら周りみんなつぶれると思ったし、それぐらいの揺れだったから。だから「本土がいい」(笑い)といって(六甲アイランドから)出た人もだいたいいてたけどね。私は出ようとは思わなかった。2日目に知り合いだった神戸大学工学部の大西先生から「六甲アイランドは大丈夫です。ここに居た方が安全です」って工法の話なんか詳しく聞く機会があったから。そう言われると安心じゃない。

そのとき「安否確認みたいなことしよう」「幸福の黄色いリボン作戦しよう」って話になったんだけど、「震災に乗じて空き巣が入るから、そんなんあかんのとちがう」。「じゃあ手分けして声かけて廻ろうか」って。フェニックス委員会ってのをやって、そこに大西先生や公認会計士やいろんな職業の人7、8人に入ってもらって。私の住んでる30階はそんなに被害はなかったけど、タイルは落ちてるし、玄関がおかしくなってるし、直さないかん。竹中(工務店)と修繕交渉もフェニックス委員会がやった。

### 管理組合はどうしてたんですか。

あまり機能してなかったね。私らが一番頑張ったくらいかな。それがマンション全体には広がらなかった。修繕で終わっちゃったから。

笑うかもしれないけど、震災1年後ぐらいかな、ちょっと落ち着いた頃ゴルフ同好会みたいなの作って。最初は1人でも2人でもやってて口コミで増やしていこう。ゴルフバック持ってる人に片っ端から声かけて。今だに続いている。今や名前を「リックゴルフでわいわい会」にして、周辺のマンションにも広げて。年に2回、春と秋。いつも40人ぐらいかな、バスを借り切って。私、ズーッと会長やってます(笑い)。終わった後の表彰式や打ち上げ会では司会(笑い)。何回目かから掲示板2カ所に張り紙も出したけど、張り紙しても来ないよ。見えないのよ、おっさん連中は。それでも、ことし5月、なんと電話がかかってきた、「張り紙みました」って。

### 管理組合役員になったことは。

1回やった。ついに来たかって思って。3年前かな。うちは輪番制で階に1人というわけじゃないの。役員は十何人だから、まだきいひんなんて思ってたの。その前はペット委員とか、要するにそんなんばかり押しつけられて。

### やってみてどうでしたか。

面白い。知らないことだらけだったから。地下に電源から何から全部あるやん。そんなところ一般住民は入れへん。「えーこんな部屋ある」って、まずそこの見学会から始まった。知らない若い奥さんたちと祭りの準備をしたり、ペットの話なんかするやん。

ペット飼ってない人との軋轢はあったな。「そう言わんと、可愛いんだから。あんたこの子どもと一緒にやないの」。「うちの子は外でウンチなんかしませんよ」。「ちゃんと拾ってますやん」。みんなでワーッと言い合って。そういうのは非常によかったですね。へんなおっさんもおったけど(笑い)。

役員会は月1回。日曜日の朝なんかやりよる。「おい、その日はゴルフや」と思うねんけど、1年のこっちゃから出たし。

六甲アイランドの夏祭り、街区のマンシ

ョンごとに独自の子ども御輿を作ったり、いろいろな買い出ししたり。私が理事の時、割り当てられたのがヨーヨー釣り、やらないかんです。今は外から焼きそばの屋台なんかが来てるけど、最初はほんと手作り。最初のうちは私が司会して（笑い）。

祭りで思い出すのは震災の年。広場に2008 戸かな仮設住宅があって。「祭りどうする」。震災が1月で祭りは8月でしょ。「でも、やろ」って、（河内家）菊水丸に「菊ちゃん来て」って声かけて。櫓のうえで河内音頭やると、仮設のおじちゃんらが喜んで喜んで、「生きててよかったな」って言うてくれて。あれが忘れられないわ。

### 友達を作るのも大事ですね。

仲良しいっぱいいるよ。昨年、新しい人が隣に引っ越してきた。お正月、私がまだ生放送やっている時、スーツ着たお隣さんとエレベーターで一緒になった。「お仕事ですか、お正月に大変ですね。どちらの方へおいでになるんですか」。「ベイシエラトンの支配人をしております」って言うわけよ。「えーそうなん」って名刺を渡したら「存じております」。なんで「存じております」かって言うと、後で聞いたんだけど、クリスマスのパーティーがあったので毛皮のコート着てでかけるのを隣の奥さんが見てて、「どうも隣の人、どっかでバーのママやってるみたい」（笑い）。それを彼が職場で話したら、「30 階やったら小山乃里子はんちがいまっか」って言われたって。それで「存じております」。そのうち仲良くなって。

昨年の暮れにも、また新しい人が引っ越してきた。うちのフロアはわりところころ替るの。3 日ほど経って近所の人と「最近さ、引っ越し挨拶もきいひんのか。普通はさ、洗剤ぐらい持って挨拶に来るわ」。言ったその夕方に来た（笑い）。しかも洗剤持って（笑い）。「お仕事何してんの」。「兵庫県警です」。「わー頼もしい人が隣ね、よろしくね」。名

前を聞いたけど、うろ覚えだったので表札見たら出てない。1 階のポストにも名前がない。10 日ぐらい後にばったり会ったから、「つかぬことを聞くようだけど、お宅賃貸」って聞いたら「買いました」。「あ、そう。じゃあ表札出さなさい。何かあった時、誰かなって思うじゃない」。偉そうに言ったの。さすが警察。「市議員はなんで1 期で辞めたんですか」（笑い）。身上調査しやがった（笑い）。3 日ぐらい後に表札出た。ほんとと名前わからないと困るからね。だから、30 階についてはつかんでるんだけどね。こんなことはマンションに暮らしてるからでしょうね。

六甲アイランドって西と東に戸建てがたくさんあるの。そこにも結構友達がいるよ。まずは犬の散歩。朝晩やってるの。最初は海までだったけど、そのうち家々をぬうようにして歩くようになった。花を手入れしてる人には「わーきれいな花ですね」って声をかけて、しゃべるようになって。「お茶飲んでかない」。入り込んでお茶飲んで。

### マンションライフで心がけてることは。

自分ちから最低限、火を出さないとか水を漏らさないとか。2 回ほどあったからね。上から水が漏れたの。上の方はゴルフ仲間によく知ってるから、電話で「ちょっと水漏れてんだけど」。「漏れてましたか」。「漏れてる」（笑い）。そういうの言えないとね。最低限それぐらいかな。

やっぱり一番大事なんはご近所づきあいかな。絶対に独りでは生きられないと思ってるから。

こやま・のりこ 1965 年ラジオ関西にアナウンサーとして入社。1971 年にフリーとなり、「ごめんやす馬場章夫です」（毎日放送）「おはよう朝日です」（朝日放送）など関西のテレビ、ラジオ各局で活躍。現在「ビバ！タカラジェンヌ」（ラジオ関西）を担当。1995 年～1999 年には神戸市議会議員（無所属）を1 期務め、震災復興に努力した。

## ご存じでしたか？ 分譲マンション基礎の基礎

分譲マンションは共同で「住む」、共同で「管理する」ことが前提の建物です。ですから、区分所有者が結成する意思の有無にかかわらず、法律（区分所有法）の規定に基づいて管理組合が成立します。

＊

＊

管理組合は、建物が汚れたり傷んだり、設備が古くなったり時代にそぐわなくなったとき、これを改修し、よりよい住環境を維持し、マンションの資産価値を落とさないようにするために、建物の維持管理を中心に活動します。

「そんなの面倒だから、自分が入りたくない」と思っても、そのマンションを区分所有したというだけで（強制的に）管理組合の組合員になり、“みんなで管理”することになります。

たとえて見れば、日本に生まれたら否が応でも日本国民になり、嫌だと言っても日本国憲法や法律が適用されるのとよく似ています。マンションは世の中の縮図であり、管理組合はミニ政府だと言えます。

管理組合がミニ政府なら、居住者が支払う管理費や修繕積立金は税金のようなものです。マンション駐車場を使用すれば駐車場使用料を支払いますが、これは公共料金と言えるでしょう。

時節柄、管理費を滞納する人が増えていますが、憲法が納税の義務を定めているように、管理費も「あったら払う」ではなく、必ず支払うべき“税金”です。

＊

＊

さまざまな考え方の人をまとめて、合意を作って実行するのですから、どうしてもルールが必要です。そのルールが管理規約です。ご自分のマンションの管理規約をご覧になったことがありますか？

1982年、国が規約の見本的考え方（標準管理規約）を示しましたが、これはあくまで“見本”であって、各マンションによってさまざまです。

例えばペットについて、それを認める、認めないなどは規約で定めるべき事項になります。さらに、飼育の手続きなど細部については使用細則で定めることになります。

マンションライフでよく使われる言葉に「共用部分」と「専有部分」があります。簡単に言うと「みんなが使う場所・もの」と「私だけが使う場所・もの」です。

廊下や階段、エレベーターなどは共用部分としてわかりやすいのですが、わかりにくいのは共用部分と専有部分の境界付近や設備配管などの部分です。例えば、玄関ドアは共用部分ですが、鍵と内側表面のみ専有部分となります。

＊

＊

窓サッシはガラスを含めて共用部分になりますが、ガラスを割った場合、自分で入れ替えなければなりません。区分所有者が専用使用しているために管理責任を負っているからです。バルコニーも日常の清掃や破損した場合の修理などは専用使用者が行わなければなりません、多くの場合緊急時の避難経路になるので共用部分になります。こういうのを「専用使用権を有する共用部分」と言います。

パイプスペース（主に排水立て管が通っている）は、マンションによってはトイレの後ろや台所の横など室内に設置されている場合があります。排水立て管は同じ列の各階の住居の排水を集めているパイプなので共用部分になり、それが納められているパイプスペースは室内であっても共用部分になります。

＊

＊

共同生活は窮屈さを伴いますが、同時に集まって住む楽しさもあります。居住者が管理組合総会に参加し、しっかり議論し、普段の活動にも積極的に参加することで自分たちのマンションをよくしていけるし、自分たちの“ミニ政府”も進化していくのです。（N）

1969（昭和44）年、政府の国民生活審議会のコミュニティ問題小委員会が「コミュニティ生活の場における人間性の回復」と題する報告書を出してから、コミュニティという言葉が広く使われるようになったとされている。そこではまさに表題のごとく、「生活の場である地域社会で、人間性の回復」が期待され、願望されていた。

というのも、地域には町内会などの全住民が参加する（最近では任意加入になっている場合が多いが）組織もあるが、古い体質や、過疎・過密など地域社会の激しい変貌で旧来の考えでは地域住民のニーズに答えられなくなってきた。一方で住民もサラリーマンが中心になり、企業への帰属意識は高いが地域には寝に帰るだけという定時制市民が増えた。

こういう歪みを正し、民主的な地域社会の構築という試みを持った「コミュニティづくり」は、現在もその途上にあると言えよう。

マンションもコミュニティを抜きには、その建物の管理も管理組合の運営も考えられない。防犯、防災、住民間のトラブル防止にもコミュニティは大きな役割を果たす。そのことは国土交通省もよくご存じで、2004年改定の「マンション標準管理規約」で「管理組合の業務」に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を書き加えた。その理由として「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」としている。

しかし、今年3月に出された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の報告書では、コミュニティの必要性を認めながら、これを管理組合の業務から外そうとしている。なぜか？さきの報告書によれば、「管理費からの支出をめぐり、マンション内の内紛、訴訟リスク等の発生を出来るだけ回避することが望ましい」ので、コミュニティ条項を削除する、としている。たしかに、自治会費を管理費から支出するといった不適切なやり方は改めなければならない。そのうえで、コミュニティの醸成に役立つことはやればよい。

標準管理規約が改正されても国交省は、コミュニティ活動を禁止しているわけではない。政策論としてコミュニティ活動の重要性は認めている。関住協も「関住協だより」の「うちのマンションここが自慢」などでコミュニティ活動を紹介し続け、住民自治の管理組合活動がすすむように役に立ちたい。（関住協世話人会代表・浅灘克己）

### マンション大規模改修工事实践講座

8月1日（土）13時30分～16時30分、ローレルハイツ神戸1号棟集会所。阪神淡路大震災より、建替えを行ったマンションの第1回目の大規模修繕工事です。超高層（24階）改修部分と一般的な中層（9階）改修部分を合わせた工事が見学できます。主催一集合住宅維持管理機構（機構）、関住協。参加費無料。問い合わせ・申し込み 06-4708-7790 機構。

### 第87回マンション管理実践講座

8月22日（土）13時30分～15時30分、機構

セミナールーム（大阪府中央区南船場1丁目 アイカビル内）。テーマは「大規模改修工事の基礎講座」。参加費無料。定員40名。問い合わせ 06-4708-7790 機構。

### マンション管理交流セミナー in 西宮

9月5日（土）13時30分～16時、西宮市プレラホール練習室。13時40分～15時、2時間で分かる「マンション修繕計画から工事の実施まで」（機構主任専門委員後藤昌久）。15時10分～16時、相談会&情報交換会。参加費無料。問い合わせ 06-4708-7790 機構。

# マンションドクターの知恵袋

## 壁紙のお手入れ

壁紙の種類は大きく分けると塩ビ系壁紙と非塩ビ系壁紙の2種類になります。

非塩ビ系壁紙にはオレフィン壁紙、紙壁紙、布(織物)壁紙、木質系壁紙、無機質壁紙、珪素土壁紙 etcと素材の違いからいろいろな種類のものが製造されています。

塩ビ系壁紙はその中でもっとも普及したもので、文字通りビニールを主原料としたもので、ポリ塩化ビニールを主原料にし、可塑性などを混ぜシート状にしたものに紙を裏打ちして模様をつけたものです。

今回は、その中で塩ビ系壁紙(ビニールクロス)の手入れについてレポートします。

まずは壁紙の種類を確認してください。非塩ビ系の壁紙には水分を嫌うものや、洗剤を使うとシミを作ってしまうものもあり、注意が必要です(クロスの見分け方は難しいので、販売時のパンフレットや図面などで確認してください)。

塩ビ系の壁紙であれば以下の手順で、お手入れしてください。

まずは埃や汚れを取りましょう

ビニールだからと言って、いきなり水拭きでは埃が汚れに変身します。埃は掃除機やポリはたきを使うと、舞い散らずに落とすことができます。ポリはたきは静電気を起こして埃を吸着させるので、良く振ってから使ってください。

残った手垢などの汚れは、柔らかい布をぬるま湯で薄めた中性洗剤(10~20倍が目安です)に浸し、固く絞って軽くたたくように拭き取ると落ちるようです。ビニールだからと言って強くこすると、汚れがひどくなったり、傷がつくことがあります。

ひどい汚れはクリームクレンザーを薄めて使ったり、湿らせてメラミンスポンジで軽くこすると落ちる場合もあります。また、少しの汚

れなら消しゴムで軽くこすれば落ちます。

最後は水道水で固く絞った柔らかい布で拭き取って完了です。

注意点は、油汚れがひどかったり、マジックで書かれた落書きがあるからと言って、シンナー類を使わないことです。有機溶剤はビニールを溶かす性質があるため、壁紙の模様や柄が消えてしまいます。石油や灯油も同じです。

次は壁紙の繕いです

ビニールクロスは伸縮することや、貼り替えを考慮して接着力の強いもので貼られています。

壁紙は約90センチの巻物をカットして貼り合わせてありますから、その間隔で継ぎ目がありますから、そこからはがれたり隙間ができていきます。

一度縮まった壁紙は元には戻りませんが、はがれた部分は放っておくとますますひどくなっていきます。

ホームセンターなどでも補修用セットは販売されていますが、接着剤は酢酸ビニル系接着剤(木工用接着剤など)を水で薄めたもので大丈夫です。

壁に接着剤を塗り、少し乾かしてから壁紙を押さえるとききれいに貼れます。市販のローラーがあれば完璧ですが、食品用ラップフィルムの芯を使うのも良い方法です。はみ出した接着剤は乾く前に水道水で固く絞った柔らかい布で拭き取ってください。

簡単な壁紙の手入れを紹介しましたが、まずは目立たないところで試してください。汚れ方は普段の手入れでずいぶん違いが出ます。ポリはたきでこまめにお掃除してください。(「マンションドクターニュース」NO.82から転載)

## 撮り鉄は撮り鉄でも駅名表示板

“京都駅の隣は新大阪駅だった！”

70歳前後から夫婦でローカル線をのんびりと各駅停車で旅することを楽しんでいる。また、乗車した線の駅舎や駅名表示板の写真を撮影して楽しんでいる。

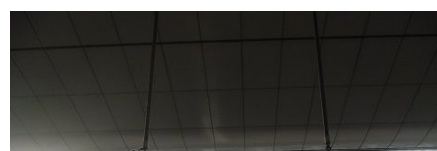
デジカメに写っているのは駅舎と駅名表示板だけ。それ以外は撮らない。駅名表示板はほとんどの駅は一種類だが、線路が集まる駅などはホームによって何種類もある。例えば、大阪駅は塚本←大阪→新大阪と福島←大阪→天満である。

あるとき、京都駅で途中下車して各ホームの駅名表示板を撮影してまわったときにこんなものを見つけた。詳細は写真を見て下さい。これをきっかけに近隣の路線を各駅停車に乗り、途中下車をくり返して駅名表示板の撮影をしている。

JR西日本だけで140種類。大阪地下鉄は64種類。近畿の5大私鉄は121種類撮影した。こんなものを撮影する趣味を持っている人はけっこう多く、カメラを持って移動していると同じよう行動している人に出会う。

若い人のなかには途中下車せずに、電車の中から撮影している人も見かけた。駅名表示板は車両の一定の場所にあるとは限らない。その人は次の駅に到着する前に車両を移動していたので、恐らくどの駅の表示板は何両目にあるのかを調べているのだと思う。

(関住協世話人・奥田初夫)



写真上から 31 番線ホーム、山陰線ホーム、東海道線ホーム、奈良線ホーム

### 2015年度は特殊建築物定期報告の年です！

※NPO法人関住協管理組合団体会員のマンションは見積金額から10%減額します。



見積無料！関住協  
会員割引特典あり

マンションドクター●  
特定非営利活動法人  
集合住宅維持管理機構

TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791

ホームページ <http://www.kikou.gr.jp> Eメール [info@kikou.gr.jp](mailto:info@kikou.gr.jp)

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4階

# ちがいがし

上の絵と下の絵で7つのちがいがあります。

出題者なお・まえかわ



回答ははがきに上の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢もお書きください。締め切りは8月29日。正解者の中から抽選で5名の方に図書券(500円)をプレゼントします。発表は図書券の発送にかえます。

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。何かあれば、まず、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がありますので、面談での相談となります。あらかじめ訪問日を予約したうえ関住協事務局にお越し下さい。  
 また、世話人が出向く出張相談(実費が必要)も行っています。

お知らせ 関住協事務所は8月12日(水)から16日(日)までお盆休みです

## こんなことでお困りではありませんか？

<p>西日 紫外線 冬場の冷氣</p> <p><b>ガラス窓</b></p> <hr/> <p>濡あか・カビ サビ・ひび割れ</p> <p><b>浴室</b></p>	<p>ベット</p> <p>下駄箱</p> <p><b>ニオイ</b></p> <p>たばこ</p> <p>生ゴミ</p>	<p>インフルエンザ</p> <p><b>感染症</b></p> <p>風邪・食中毒</p>
---	---	--

ご自宅を快適空間に  
 ~お気軽にご相談ください~  
 住まいの環境を考える  
**ecoサポート**  
**K株式会社 建友社**  
 吹田市南吹田5丁目11-A-205  
<http://www.kenyusya.com>

お問い合わせは **TEL.06-6338-8541**