

### 新春てい談 「マンションライフあれやこれや」



世話人 日高陽子さん 代表 浅雛克巳さん 摂南大学教授 平田陽子さん

## 多彩な催しでつながりづくり

新しい年を迎え、マンションライフをより快適にするために何が必要なのか—関住協代表の浅雛克巳さんと世話人の日高陽子さん、さらにマンション事情に詳しい摂南大学教授の平田陽子さんに加わっていただき、話し合ってもらいました。題して「マンションライフあれやこれや」。(司会は編集部)

——話のきっかけとして、なぜマンションを選んだのか、からいきましょうか。

**日高** 千里中央の生まれで、家賃を払い続けるのも大変なので 10 年ぐらい前に買いました。不動産屋さんに希望したのは千里中央駅から徒歩 10 分ぐらいのところ。あとは予算ですね。エレベーターはなく、高台の上の 3 階なので下から上がったら 5 階以上になるけど、静かで緑がたくさんあったり、棟と棟の間隔がすごく空いていたので、

それがよかったのかな。

**平田** 入居されたときは築何年？

**日高** 築 37 年くらいです。ほとんど一からリフォームしました。入った時、建て替えの話が噂としてあって、「10 年で動きがあるかな」と思ったので、10 年住めたらいいかなという感じでリフォームしました。もうすぐ 10 年経つんですけど (笑い)。

——住んでみてどうでしたか。

**日高** 住みやすいです。ただ、緑が多すぎ

るのが怖い事も。日中仕事をしていて夜帰って来るので、怖い目にあったこともあります。私が理事長になった一昨年、階段灯、門灯、防犯灯の電球をLEDに替えました。とにかく、マンションの中と外回りを明るくしたかった。防犯カメラもつけました。それと、築46年だから配水管がすごく古くなって、私が理事長の時、3軒水漏れがありました。さらに、電力容量が小さいので電子レンジとアイロンを同時に使うとブレーカーがパンと落ちる。窓の立て付けも古いので、すきま風は半端じゃないです。なかなか大変です。

## 入居間なしに餅つき大会

**浅雛** 僕は公営住宅を希望してたんだけど、なかなか当たらない。僕はズッと日本の住宅政策はおかしいなと思ってて、労働組合も住宅手当は要求するのに公営住宅建てろと、なぜ要求しないのかと思ってた。当たらないのでしょうがなくマンションを買った。それも積極的に探した訳じゃなく、友達が勧めたんで。子どもが小学生だったんで校区を離れたくないというのもあった。

買った時は区分所有法はなかったし、管理組合もなかった。1年後に管理組合作って、理事に立候補した。2代目理事長の時、管理人室が売りに出された。管理人は家族で住んでたんだけど、管理人が買えなかったら出て行ってもらおうと言うから、「そんなアホなことあるか」と裁判やって、結局、和解で市価の半額以下で管理組合が買い取って、今もそこに管理人が住んでいます。その頃から、餅つき大会を始めた。

**日高** じゃあ、お餅つきは一からの準備ですよ。

**浅雛** 杵なんかは初代理事長が持ってたから。昨年12月23日にも餅つき大会やったんだけど、孫やおじいちゃんおばあちゃん、近所の子どもたちも来て総勢40人ぐらいだったかな。合間にバーベキューもやるん

です。「今年はけちらんと肉をいっぱい買おう」って。

**平田** 贅沢ですねえ（笑い）。

**浅雛** 会場は自転車をどけて、屋根付きの自転車置き場でやりました。お雑煮やぜんざいもふるまって。

**日高** 本格的なアウトドアですね。

**浅雛** その中で、管理組合の新しい戦力も見つけた。

——お二人の事例はむしろ珍しくて、普通は隣近所と関わらなくてもいい、というのがマンションを選ぶ理由になっている。

**平田** 決めては環境と立地と予算だろうと思いますが、一般の方のマンションに対するイメージって、「あまり隣近所と関わらなくていい」、そんな先入観を持ってらっしゃる。共有空間があるという意味をあまり理解されずに、住戸の部分だけを見て購入される。コミュニティというソフトな部分も含めて、みんなでマンションをつくっていくということを、もっとみなさんに知ってもらわないといけません。

## 学校で教えないマンション管理

——モデルルームだけ見てというのも多い。

**平田** モデルルームはきれいだし、素敵なシャンデリアがついていたり（笑い）。こんなのが手に入るんだと買われるけれど、残念ながら価格にはシャンデリアやカーテンは含まれていない（笑い）。

——朝日新聞が「マンションの民主主義」を特集したとき、不動産コンサルタントの牧野知弘という人が〈マンションを買うことの本質は、管理組合に代表されるマンションの「コミュニティ」への参加を条件に、専有部分を自分が所有するということ〉と話していますが、的確な指摘ですね。

**平田** 学校でも教えていないですね。技術・家庭科の中で住宅について多少は扱うけど、集合住宅の話なんてほとんどされていない。マンションには共用・共有部分が

あって、みんなでお金を出し合って管理しないといけない住宅だということを教える場がないですね。

**浅雛** 僕はいつもマンション買うなら中古のほうがいいって言ってる。新築で新しいコミュニティ作るよりも、すでに出来上がってて、うまくいってるコミュニティに溶け込んだほうが早い。

**日高** よくわかります。

**浅雛** マンションだったら必ず工事履歴が残ってるから、それを見たり理事会の資料見たりしたら、どれだけ管理がうまくいってるかがわかる。

**平田** 新築で一からやっていくのもアリだと思いますけど、中古だったらどういう活動しているかがわかりますよね。

——大方の人は入居して初めて管理組合のことや役員が回ってくることを知るんじゃないですか。

**平田** 学生に「マンションをを買うと管理費や修繕積立金とかが必要です」って話すと、「それ何？」っていう感じで、全然知らない。「管理組合があって役員が順番に回ってきますよ」っていう話もするんだけど、「はあ？」っていう感じで聞いてますから。

**浅雛** 僕とこも第1回の大規模修繕やった当時、管理費が数千円で修繕積立金はなかったんで、1軒当たり130万円集めた。

**平田** 初期のころは大規模修繕の計画書もなかったんじゃないですか。

**浅雛** ディベロッパー自身がそういうことを言わないから。それ以降は修繕積立金を集めてますが、高いので「安くしよう」言うたら、みんな反対する。「もう、あんな目（130万円出す）にあいたくない」って。僕は生命保険解約して準備しました。

## 思っても見なかった理事長就任

——日高さんは入居する時、理事長になるって思ってもみなかったんじゃないですか。

**日高** 自主管理だとは聞いてたんですが、

ピントこなくて。私は公社の賃貸で生まれ育って、当時は子どもが多くて、行き来がすごくあったんです。日常にコミュニティがあった。この団地へ引っ越してきて4年目に一度理事をやりました。私は仕事してるので2人ペアの理事をさせてもらいました。正直その一年間はペアのおじいちゃんに任せっぱなしで、私は何もしてなかったような気がします。その4年後に回ってきて、なんと理事長に。かなり強い推薦で、断れない環境になって。コミュニティについては、私が生まれ育った団地スタイルだったので違和感がなかった。

4年前一緒だった理事の方にSOSを出したし、女性が理事長になる事を理由にして、引き受ける時は前の理事長、副理事長に「絶対協力してよ」って約束してもらって。今回の13人の理事さんにも「絶対ですよ」って。引き受けてから衝突した日もありましたけど。重鎮のおじいちゃんに「私のやり方間違ってるかな」「胃が痛くて眠れない」って、しょっちゅう相談に行っていました。

ともかくダメ元でもやっちゃえと、思ってること全部提案してみたら総会で全部通りました。通ったあとがまた大変で、自分の首を絞めちゃったところがあるんですけど。ひとりじゃ動けないし、時間（任期）も限られてるから、他の理事にも「私はこういうことやってるから、貴方もこういうこと協力して」ってお願いする1年でしたね。たくさんの重要書類には全部自分の名前と印鑑押すんで、理事長の責任ってすごく大きいんやなって思いましたね。

**浅雛** 僕んとこは1回目の総会から、終わった後みんなでめしを食うというのがルールとしてあった。当時、集会室がなかったんで自転車置き場に毛布を敷いて。すると、子どもたちも寄ってきて、そこで遊ぶわけ。親同士、子ども同士最初からそんな感じでしたね。だから、あえてコミュニティって

ことを考えたことがなかった。

## まずは行事参加から

**平田** それまで管理組合に関心がない方にとって「役員になってください」って言われてもハードルが高いですね。でも、「マンションの秋祭りやるから来ませんか」「お餅つき大会やるから来ませんか」というように行事ごとだと参加しやすい。先ほど、餅つき大会で新戦力を見つけたという話がありましたが、そういう仕掛けがいるのになって気がしますね。

**日高** 行事だと、みなさん緊張せず、フランクに話ができる。その中で、ちょっと頼れそうとか、つながりが生まれてくると、その方々が理事になって顔を合わせた時にスムーズにいきやすい。

**平田** 男の方は朝仕事に出たら夜遅くにしか帰ってこないという方が多いだろうと思いますので、どうしてもマンション内でのつながりが少なくなります。でも、定年退職された男性が管理人の仕事を引き受けてやっている、という話を聞いたことがあります。そんな方だったらマンションのこともわかるし、居住者の顔も知ってらっしゃるし、いいですね。

## 重鎮や理事長経験者に頼って

**日高** マンションの重鎮の方とか、理事長経験者もたくさんいらっしゃるから、そういう方たちに頼るのってすごく大事なことで、遠慮なく教えてもらおう。そのときは電話じゃなく、直接出かけて行って話す。このつながりで私はずいぶん助けられました。それだけじゃなく、たわいもない話の中から、その方の職種や趣味とか人となりが見えてくると、一気に関係が近くなる。コミュニケーションって意外と単純な事なんです。

**浅雛** うちは餅つき大会の前に消防訓練をやるんです。去年はその間にどうしても理

事会をやらなきゃいけなかったんで、消防訓練と餅つき大会の案内に「この間に理事会やりますので準備はみなさんでやってください」って書いたら、みなさんやってくれました。

**日高** やっぱり広報は大事ですね。理事会が毎月何をやってるか、こんな話し合いをして、今度こんなことがあるよって回覧するだけでも大きい。コミュニティを広げることで言えば、初めてやったお餅つきのような素朴な、みんなが集まって一つのことがやれる、そんな行事の回数を増やすことかな。年に1回だけじゃなく、季節ごとに。高齢の方も敷地内だったら出て来れる。出て来たいという気持ちも持っていらっしゃる。それが一番の近道かな。独り暮らしの方が出て来ると、「あの人は独り暮らしだよ」「じゃあ気をかけるわ」っていう話になる。お餅つきに出て来たおばあちゃんも「顔がわかって安心する」って言われてました。

**平田** マンションでも高齢化が進んできているから、コミュニティの力って余計に重要性が増していると思うんですね。そういう方たちを見守る居住者のみなさんの力が必要になってくると思うんです。何か事が起こってから「さあ」って言っても動けないですから。「いつもここに散歩にくるおじいちゃん、今日は来てはらへんね」「何かあったんと違うかな？」みたいな、日ごろからのお付き合いがあれば異変があった時は早く気づけると思うんです。いろんな行事で居住者のみなさんが顔を合わせる機会が増えれば、不審者かどうかを見分ける力につながっていくように思います。

**浅雛** コミュニティは挨拶からと言うけど、まさにそれやと思う。それがきちんと出来たら防犯や防災の基礎にもなってくる。——今日はありがとうございました。

（割愛した部分も含め全文はホームページ＝関住協で検索＝に掲載しています）



## マンション保険の豆知識

# いざという時助かる個人賠償責任保険

私たちは日常生活上、思わぬ事故に巻き込まれたり、災難が降りかかることがあります。例えば、マンションの専有部給排水設備の不備で、階下へ水漏れ事故を起こした・ベランダからものを落とし、下にあった車を破損させた・洗濯機のホースが外れて、階下に水漏れ損害を与えた・自転車で通行中、人に当たりけがをさせたなどです。

このような時に精神的・経済的負担から身を守るのが個人賠償責任保険です。この保険は単独の保険ではなく、現在では個人所有の自動車の任意保険、自宅の火災保険、傷害保険、自転車保険の特約（オプション）での加入となります。契約は家族単位です。

マンションでは共用部分のマンション保険にほとんどが加入され、特約として個人賠償責任保険に加入されていますが、最近の共用部分のマンション総合保険の実状を紹介します。

マンション総合保険は建物本体の保険は新旧マンションではほぼ同一ですが、建物の管理賠償責任保険特約、個人賠償責任保険特約は築年数、それまでの保険利用の頻度などが更新時の保険料の決定に大きく影響します。とくに古いマンションでは前回は5年前で5年契約だったとして、今回の更新では補償内容は前回とほぼ同一であっても保険料は2倍から2.5倍、それ以上に高くなるマンションもあります。

原因は築後30年以上のマンションの場合、給排水管の経年劣化が起きているマンションが多く、摩耗による水漏れ事故が多く発生し、保険金の支払も多くなるため、保険料の高騰を招いているのです。

賠償責任保険特約の免責金額（自己負担）も1事故5万円から10万円と高額です。

マンション居住者のみなさんは共用部分の保険契約内容を理解して、万一の時はご自分で個人賠償責任保険に加入し、ご自分の保険を利用されることをお勧めします。そのメリットは、①免責金額がゼロ円で自己負担がない②共用部分の次回更新契約に影響しない、などです。

個人賠償責任保険特約の加入は現在加入している保険会社に問い合わせてください。途中からでも加入できます。保険料は1年間、保険金額（支払限度額）は1億円で、保険料は1200円程度です。事故が起きた場合、基本的には保険会社の示談代行で解決されます。（関住協世話人・田代廣成）

## 「マンション保険を考える」

### 3月予定のマンション実践講座

マンション保険について学び、交流する講座を計画しています。詳しくは2月の「関住協だより」で紹介します。



防犯カメラの開発・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング



- ◆1.3メガAHDカメラ発売開始！既存同軸ケーブルを使用し、低価格でメガピクセルの映像が得られます
- ◆一括フルメンテナンスサービス！積立金会計に余裕がある場合はリース（レンタル）契約ではなく買取でご契約頂くことにより金利分でメンテナンスが可能です
- ◆防犯カメラ短期レンタルプラン『アイe-レンタル』スタート！！【月額10,000円～（税別）、工事費別途】

■大阪営業所 〒541-0041  
大阪市中央区北浜1-3-14 西川三井ビルディング2F  
TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

■京都本社  
TEL075-221-3900  
■名古屋営業所  
TEL052-324-8780

■神戸営業所  
TEL078-381-5001  
■東京出張所  
TEL03-3355-2302

# マンションドクターの知恵袋

## バルコニー排水口のお手入れ

バルコニーは共用部分になりますが、各住戸で専有使用しています。従って、通常は排水口の日常の維持管理を各住戸で行っています。

雨水の排水口をドレイン（またはドレン）と言います。通常、マンションに使用されているドレインは鋳鉄製で、樋桶の中に落ち葉や小石等の異物が入らないようにストレーナーと呼ばれる格子状の蓋（ゴミ除け）がついています。

建物診断でバルコニー調査をしている時に、ドレインに土砂や落ち葉が溜まって水が流れにくくなっている状態がよく見られます。特に、ドレインの周りに植木や荷物が置かれ、ドレインが隠れてしまっていることが多いです。

土砂等がストレーナーに詰まると水が流れにくくなり、ドレイン周りの排水溝に水が溜まった状態になります。そうするとドレインは錆が発生しやすくなり、錆が進行し腐食して、ストレーナーの格子が腐り落ちて、土砂やゴミ等は樋内部に混入し樋詰まりの原因となります。ドレインの性能維持と漏水防止のため、清掃することはとても大切です。

バルコニーが連続しているマンションでは、ドレインは各戸に1カ所設置されてい

る場合は少なく、一般的には2戸に1カ所設置されていることが多いようです。ドレイン周りの日常の掃除は、設置されている住戸が行うこととなりますので、お互い気持ちよく利用するためにも植栽・植木の土砂等が排水溝に流れていかないようにしましょう。

エアコンの室外機を設置しているサービスバルコニーは、普段はなかなか目が行き届かないので、ドレインに土砂が溜まっていることがよくあります。十分気をつけてください。

ルーフバルコニーは、ドレイン周りに泥が溜まると雑草が生えてくることがよくあり、そのまま放っておくと雑草の根が防水層に食い込んで、防水層を傷めて下階の住戸に漏水する場合がありますので、ドレインの泥詰まりには十分注意してください。

ルーフバルコニーと屋上がつながっていて手摺りの外側に排水溝等がある場合は、その住戸の居住者しかドレインの状態が確認できないことがあります。管理組合と相談して清掃方法を決めておくことが望ましいでしょう。

### バルコニー排水口の注意点

- ① ドレインがいつでも見られるようにする。
- ② 植栽の土砂やゴミ等を排水溝に流さない。
- ③ ドレインの清掃を定期的に行う。

排水溝の点検・お手入れは漏水を起こさせない重要なポイントです。継続的に注意してください。（「マンションドクターニュース」NO86から転載）

#### 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/>

## 省力化と高齢化対策をポイントに

ポイントは、マンションの大規模改修工事と同じだと考えている。傷んだり汚れた部分をきれいにすることは勿論、私宅のように入居して20数年経過すると家族構成や健康状態、その他が当初より大きく変化する。40歳の時に新築を購入し、夫婦ともに65歳を超え、これからさらに高齢期に向うので、当然のことながら、足腰が弱ってくる。さらに万一の病気等で身体に障害が生じる可能性がある。そのため以下のことを心がけた。

### 省力化を行なう

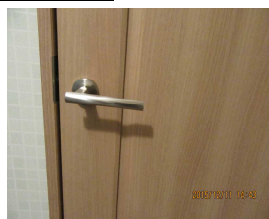


手間を省いた。

- ・花粉症の家族がいるため、洗濯物をベランダに干せないなので、従来は物干しロープで室内に干していたものを室内に物干しを設置することで干すときの手間を省いた。この物干しは使わないときは天井に格納できる。
- ・下駄箱を大きくし、従来あちこちに収納していたものを一カ所にまとめた。

### 体力が弱った場合の対策

- ・すべてのドアノブが丸ハンドルだったものを握力が弱った場合でも開閉を容易



にするために、取っ手ドアノブにした。

- ・各部屋の境目に1センチ程度の段差があったが、すべての段差をなくした。
- ・浴室に手すりを取りつけた。
- ・玄関に腰掛を設置し、靴を履いたり脱いだりが楽になった。
- ・便器は自動で水が流れ、便座の上げ下げもボタン一つでできるものに替えた。



- ・台所の設備を一新し、調理はすべて電気で行い、火災等の危険を防止した。
- ・入浴の不便が出るのを防ぐために浅めバスタブに変更し、さらにバスタブの途中に棚を取りつけば腰湯にできるタイプに変更した。

### さらに使いよく

- ・同居しなかった母親用の和室をフローリングにし、従来のふすまを撤去、リビングと一体にした。用途の変更があった場合に備え、可動式の間仕切りを設置した。
- ・脱衣所にバスタオルや下着などの収納棚を設置。
- ・従来の壁紙をやめ、すべての壁は臭いを吸着すると言われている珪藻土の塗り壁に変更した。



これにかかった費用は約900万円。工事中の2ヶ月間は近くのURに住居を移した。



# ちがいさがし

上の絵と下の絵で9つのちがいがあります。

出題者なお・まえかわ



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、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ください。締め切りは2月28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。

**編集部から** 前回の「ちがいさがし」には二十二人的方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

四十数年前に新築で入居した時は年齢層もよく似ていて階段の人、もう少し広げて棟の人のほとんど知り合いでした。今は老と若に大別され、なかなか交流がむずかしい。古くて狭いので賃貸、一人親家庭も多く、近所も遠くなった感じで寂しいです」 枚方市七十一歳

築四十五年強のマンション暮らしですが、マンションが大好きな一人です」 東大阪市五十二歳、「マンションドクターの知恵袋」とても参考になりました！自分で作業できる事を知り良かったです。うーいっNPO法人出ると助かりますね」 枚方市四十五歳。

あらゆる壁を、塗り越えよう。

Painting Innovation.



KASHIWABARA

(株) カシワバラ・コーポレーション

関西支社 〒553-0007 大阪市福島区大開 2丁目 3-5 カンザキビル 4F  
TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021  
東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9階 TEL: 03-5479-1400  
岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16 TEL: 0827-22-1255

関西営業所 TEL: 06-6460-5335  
〒553-0007 大阪市福島区大開 2-3-5 カンザキビル 4F  
京都営業所 TEL: 075-344-5567  
〒600-8107 京都市下京区五条通室町西入東鰯屋町 186 ヤサカ五条ビル 3F  
神戸事務所 TEL: 078-882-7327  
〒657-0852 神戸市灘区大石南町 3丁目 2-2  
名古屋営業所 TEL: 052-419-5432  
〒453-0861 名古屋市中村区岩塚本通 6-6 岩田名古屋ビル 2F  
広島営業所 TEL: 082-294-9330  
〒730-0851 広島市中区榎町 2-16 榎町ビュロー 1F  
福岡営業所 TEL: 092-714-6011  
〒810-0076 福岡市中央区荒津 1丁目 4-2  
北関東営業所 / 仙台事務所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所