

関住協だより NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

事務局通信 2014

第140号 (2014年11月)

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
〒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

うちのマンション

ここが自慢

大阪市港区 ベイシティ大阪

町会のイベントで広がる親睦



参加者でいっぱいになった集会所

ベイシティの夕べ

10月25日(土)の午後7時前、小学校の教室ほどの広さがある地下一階の集会所に子育て真っ最中の夫婦や子どもらが集まってきました。その数約220人。ベイシティ大阪町会の3大イベントの一つ「ベイシティの夕べ」です。

ピザ、お寿司、おにぎり、唐揚げ、お菓子などが並べられた長机を囲んでの立食パ

ーティー。会長の関原保雄さんが「夕べは飲

み食いだけが目的ではありません。何よりも居住者の交流を深める手段です」と開会挨拶して「夕べ」が始まりました。

参加者はすべて名前入りのカードをつけての参加。顔と名前を一致させたり、話しかけやすいようにするための工夫です。合間には港区まちづくりセンター支部アドバイザー金子明憲さんの腹話術や漢字あてク

マンションの困りごと、とりあえずお電話ください
関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお応えする相談活動を行っています。最近も建替え問題で相談がありました。まず、気軽に電話(06・4708・4461)ください。込み入った内容などは電話では無理ですので、面談での相談となります。日時を打ち合わせた上で関住協事務所にお越しください。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。

イズもありましたが、あくまで交流を深めるのが目的です。

町会の3大イベント

地下鉄朝潮橋駅から徒歩7分、三十間堀川に面して建つベイシティ大阪は21階建て227戸のセンタープラザと、15階建て158戸のイースト、8階建ての50戸のウエストと3棟からなるマンションです。1992年から94年に建てられたデザイナーズマンションのはしりで、モダンな外観が周辺を圧倒しています。

ここに全住民が参加する独立組織の町会が発足したのは98年。管理組合がハード面を担い、ソフト面＝コミュニティづくりは町会というように、車の両輪のように両者が連携しあって活動してきました。

年々増える参加者



阪南橋に帰る子どもたち

8回目を迎える「夕べ」は、「住民相互の親睦と融和」を目的に10数年前から取り組んでいる8月中旬の夏祭り、年末の餅つき大会とあわせ町会のビックイベントです。会長3年目の関原さんは言います。

「最近でも隣近所挨拶もしないという人が少なくありませんが、いざ災害となったときなど隣近所顔も知らないでは大変なことになりかねません。夏祭りや餅つき大会はどちらかというと子どもたちが中心なの



みんなで食べると楽しくておいしいよ

に対し、夕べは大人たちが主体のイベントです。今年は昨年より参加者が増えましたし、参加者からも『ずいぶん交流できた』『継続してください』といった声も上がっています。これだけ大きな所帯ですから理想像からはほど遠いですが、去年より今年、今年よりも来年と徐々にでも交流が広がっていけば、と思っています。

1回にかかる費用は町会費の約3ヶ月分ですが、対費用効果は十分にあるようです。

管理組合と両輪の車で

イベントには管理組合も全面的にバックアップ、参加を呼びかけました。「町会は班長さんを通じて住民との関係が一番密なんです。だから何かあったときなど情報ももらったりしますし、月1回合同会議を開いて連絡を密にしています」と管理組合理事長の狭山伸一さん。「限界マンションにならないように、ここに集まった若いお父さんやお母さんには大いに期待しています」。

関住協世話人の澤井和美さんは最初からの入居者。「夕べには毎回参加していますが、普段知らない方と交流できたり、人間関係が観察できたり、徐々にですがコミュニケーションは広がっているんじゃないでしょうか」と話していました。

機構 30 周年で記念シンポ

「マネジメントのプロ育てたい」

特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構（略称「機構」）の創立 30 周年を記念するシンポジウム（写真）とレセプションが 11 月 8 日午後、大阪市内のホテルで盛大に行われました。

「機構」は一足先に結成された関住協の要請を受けて、学者・研究者や建築家らが長く快適に住み続けるための技術支援活動集団として 1984 年に発足。「管理組合の立場に立つ」「現場を基本とする」「技術の総合主義」の原則を掲げ、これまで 3000 を超える業務を通じてマンションストックを良好に保持することに寄与。また、「マンション改修・再生技術」の開発に意識的に取り組み、長寿命マンションを生み出す努力も行ってきました。

「マンション半世紀 集合住宅維持管理機構の 30 年～これまでとこれから」と銘打ったシンポジウムには 134 人が参加。初めに梶浦恒男理事長が 30 年を振り返るとともに、これからのマンションについて「大切なのはソフト面、管理組合の運営管理、マネジメントを支援するプロの確立とその支援方法だ」と強調しました。

この後、神戸松蔭女子大学の増永理彦教授と関西大学の江川直樹教授が講演。増永教授は「住み続けのマンション再生」と題して、マンション再生は国民的課題であるが建て替えは急がないことを強調し、現在のさまざまなマンション再生政策が建て替えから抜けきれない問題点を指摘しました。そして、再生を考えるときのポイントとして「居住者みんなが住み続けられる」「リニューアルで使い続ける」「居住者みんなが参加する」の 3 点を上げました。

「世界の団地再生 集まって住むカタチ



のこれから」をテーマに講演した江川教授は、「ストックの活用がテーマとなる時代には、集まって住むカタチも、住み続け、住み継いでいくカタチの視点が重要だ」として、自らが手がけた広島市営庚申南住宅や南芦屋浜団地などの団地再生の事例を紹介。さらに海外の大規模団地の再生について、ストックを活用しつつの再生が半数、建物のリニューアルや一部分を残しながらの減築や増築によって再生している事例を加えると 7 割がストック活用型だと述べました。

「機構」について、増永教授は「再生の方に力を入れてほしい」と期待を語り、江川教授は「第三者の立場にこだわり、率先してやってこられたことに感服している。マンションが地域の人たちと一緒に暮らしていく、“あのマンションがあったから、この地域に住むのが楽しい”という風になってほしい」と述べました。

レセプションに各界から 84 人

シンポのあとのレセプションには各界から 84 人が出席。梶浦理事長が「30 年はまだ若輩者、発展途上にある」と謝辞を述べ、創立メンバーで副理事長の西岡芳樹弁護士が乾杯の音頭を取りました。

関住協から世話人ら 6 人が出席。副代表の高橋勇さんが「3 つの原則を発展させておられることに敬意を表したい。機構とともに関住協も管理組合の運動体としてともに頑張っていきたい」と述べました。

管理組合悩ます認知症トラブル

「週刊朝日」が特集記事



認知症問題が社会問題化している中、「週刊朝日」11月14日号が「管理組合悩ます認知症トラブル/分譲マンションに増える居住者」という特集を組んでいます。

記事は首都圏のあるマンションで「2年ほど前に入居したおひとりさまのカズコさん（仮名・70代半ば）」が「管理人が勝手に家の中に入ってモノを盗む」といいだし、さらにカギを忘れて自宅内に入れず一晩中大騒ぎ……といったトラブルを紹介。

トラブル6つの例

認知症の人が住むマンションのトラブル例として、・ゴミの分別ができない・自分の部屋がわからない・突然大声を出して叫ぶ・管理人に電話をして買い物を頼む・漏水、火災の要因の発生・遠方にいる身内の連絡先がわからない、を上げています。

その上で、2013年度の「マンション総合調査」で世帯主が60歳以上の割合が全体の半数を超えたことも紹介し、「こうした結果を踏まえ、建て替えや大規模修繕などのハード面だけでなく、高齢で独居の“おひとりさま”たちをどう支えていくのかが喫緊の課題になっている」と指摘しています。

記事は管理組合とは別に自治会を結成し、高齢者のひきこもりや孤独死を防ぐための見守りや安否確認をしている横須賀のマンションの取り組みや、「一般社団法人マンション管理業協会」が厚労省の老人保健健康

増進等事業の認定を受け「マンション居住高齢者への支援マニュアル」を作成、管理人を対象にした講座を実施していることなども取り上げています。

マンションの問題に詳しい加藤貴士弁護士

関住協世話人会

関住協・学習交流会延期のお知らせ
12月6日開催予定の学習交流会「マンションの日常点検、大丈夫」は諸般の事情で延期することになりました。参加を希望されていた方には誠に申し訳ありません。後日改めて開催したいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

の次のコメントも紹介しています。「子育てが終わるとともに、一戸建てから駅近マンションに引っ越す人もいますが、10年経てば老老介護が始まるでしょう。住民同士で問題を解決できるように、『認知症』について理解を深める機会を、管理組合の中に設ける必要があります」

あなたのマンションにもありませんか

認知症だけでなく、「90歳を超えた夫が足の悪い妻の代わりに買い物に行っているが、途中でしょっちゅうこけている」といった話も聞きます。「高齢化で役員のなり手がいない」といった問題とともに、こうした生活面での支援をどうしたらいいのかも、今後大きな問題になりそうです。関住協としても今後の課題の一つとして検討していきたいと思ひます。(N)