

# 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141号 (2014年12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

豊中市

千里北町住宅団地

## 実った！理事長の“挑戦”

### 餅つき、防犯カメラ 火災報知器の設置

11月30日午前10時、「まもなく餅つきが始まりま〜す。みなさん、おいでください〜い」。副理事長多賀谷和子さんのハンドマイクによる呼びかけが10090㎡の千里北町住宅団地の敷地内に響き渡りました。千里ニュータウンの豊中市側にあるこの団地は4階建て3棟112戸。向き合った2号棟と3号棟の間にある小さな児童公園が餅つきの会場です。

管理組合として初めての催しなので、下準備と後始末は業者に頼み、ついたり、返したり、丸めたりするのが住民の仕事です。集まった約60人の住民のほとんどが餅つきは初めてのようだったので、この団地の入居者でもある豊中市議のあらい真さんが指導役を買って出ました。あらいさんは新千里東町の福祉委員会が主催する餅つき大会に、この14年間毎年参加している“ベテラン”だからです。

最初は遠巻きにしていた若い父親も2臼め、3臼めになる頃には杵を持ち出し、最後の頃には小さな幼児も母親と一緒に「よ



いしょ、よいしょ」と初体験(写真)。丸めてきなこをまぶしたりするのも体験しました。

2時間で6臼をなんとかつきあげ、つきたてのお餅もいっぱい食べた大人も子どもも大満足の様子でした。後日、役員に「ほんと、楽しかったわ」との声がかかったり、電話もかかってくるなど、大きな話題になりました。

この餅つき大会、実は4月に理事長になった坂根陽子さんの“挑戦”の一つでした。というのも、同じ棟に住む一人住まいのお年寄りから「これまで近所づきあいをしてこなかったことが悔やまれる。将来が不安だ」という話を聞いていて、コミュニケーションをどう広げるかがこの団地の一つの課題だと考えていたからです。公団で理事をしていた友人から「餅つき大会をやったら、すごく良かった」と聞いていたことがヒントになりました。

「団地内ならお年寄りでも気軽に出かけてこれるし、初めて会う人とでも会話が出来るでしょ」と坂根さん。多賀谷さんも「イベントで盛り上がるような団地とは違うと思っていたのですが、理事会でみんなが賛成したのはちょっとびっくりしました」。



「私も丸められたよ」

坂根さんの“挑戦”はこれだけではありません。かなりの費用がかかる防犯カメラの設置を提案したのです。30年余前からの入居者である多賀谷さんは「最初は白っぽい風景でしたが、築45年経って緑いっぱいの理想的な環境になったものの、意外なところに盲点がありました」といいます。それは、ベランダから盗みに入られたり、子

どもが不審者に追いかけることがおきていたのです。坂根さん自身、夜勤めから帰った時に襲われそうになった経験がありました。

といっても、この団地では将来の建て替え問題も話し合われており、「仮に建て替えとなれば無駄な支出になるこんな提案が受け入れられるか、胃が痛くなるほど不安でした」と坂根さん。6月の総会を前に、何回も団地内を回り、どこに設置したらいいかを検討。相見積りして決めた業者と何回も打ち合わせ、総会ではプロジェクターを使って説明しました。

提案はベランダ周りと主要な入り口に13台取り付けるというものでしたが、予想に反して全員が賛成、しかも「車の出入りするところにも設置した方がいい」との意見がでて、結局14台がこの9月に設置されました。同時に、夜は暗すぎるので、光量が少ない外灯や階段の照明をすべてLEDに替えました。「入居者の3割ほどが賃貸で、すぐ近くに小学校があるので、そのほとんどが若い世代なので防犯については関心があったんだろうと思います」とは多賀谷さんの分析です。

三つめの“挑戦”は火災報知器の設置です。管理組合の費用で一戸に一個（それ以上は自己負担）、すでに設置している居住者には一個分の費用を返すというものです。

消防法で義務づけられる何年も前に提案されたものの、そのときは見送られましたが、その後、消防署から防火設備について何度も指摘されてきました。これも、あっさりと受け入れられました。防火管理者の三木誠さんはいいます。「以前、見送られたときは世間でもあまり関心がないときでした。これまで消防点検の時さんざん言われたんですが、今回は“よくやってもらってるんで、何も言うことありませんわ”って」。

坂根さんたち理事会の“挑戦”はまだまだ続きます。

# 20年以上続く北区の8管理組合懇談会

## 多岐にわたるテーマで意見交流

### 懇談会名で申入れ実現した事も

「関住協だより」8月号で少し触れていますが、大阪市北区にある団地内の8つの管理組合が年4回の懇談会を20年以上も続けています。直近の会合は87回目です。ちなみに、「団地型管理組合」ではなく、通常はそれぞれ独自の管理組合活動を行っています。

年4回当番を決め、会場は当番組合の集会所で行っています。議題は特に決めず、各管理組合の懸案事項を発表し、それについて参加者が助言したり、参考にしたりするといった内容です。事前に「どうしても論議して欲しい」議題を出すことも可能です。

### リフォームから防犯まで

ここ数年間の議事録から主なテーマを紹介すると…。

- ・専有部分リフォームの規制をどのようにしているか。各組合からリフォームについての規約等を持ち寄り、意見交換
- ・専有部分からの騒音対策について
- ・大規模改修工事についての経験談を発表
- ・建物の維持管理に関する委員会立ち上げの経験談を交流
- ・各組合の諸データ（管理費や修繕積立金の月々の徴収額・駐車場使用料の額・駐輪場の使用料・委託管理会社名・建物維持等に関する委員会の有無・役員選出の方法など）を公表し、一覧表にしてそれぞれが所持する
- ・資金の運用方法について意見交換
- ・警察による地域防犯講習会開催
- ・空き駐車場対策についての議論



懇談会を続けているマンションがある北区長柄東周辺の風景

- ・機械式駐車場対策について、経験発表
- ・組合内のコミュニケーション対策について。入居者名簿をつくる。餅つき大会やバーベキュー大会の様子の記事
- ・管理会社から「このような工事が必要」と言われたが、本当に必要なのかとの質問に各管理組合から意見を述べ、問題提起組合がそれを参考にする（このようなケースで1000万円単位の不要工事を取り止めて、感謝されたケースがあった）
- ・問題提起で最近増えているのは「高齢化」の悩みとそれに伴う役員選出方法。それについての意見交換
- ・建物老朽化による修繕積立金不足の悩み
- ・高額物品等購入の際に各管理組合出入りの業者を紹介し、相見積もりをとる助けにする
- ・敷地内の樹木を伝って留守家庭のベランダから空き巣侵入したケースが発表され、その対策について話し合う
- ・管理会社に対する不満等を出し合い、その意見にもとづいて、管理会社を変更したケースもある。あるいは管理会社のやり方を変更させたケースも。

## 長続きの理由はよく似た環境

以上はほんの一部です。この議事録を振り返ってみるだけでも実に多岐にわたり話し合いが行われている様子が窺えます。

さらに、団地内の歩道の照明が樹木の葉や枝で暗くなり、防犯上問題なので、大阪市に樹木の剪定を申し入れたり、照明器具の清掃を懇談会名で申し入れ、実現したこともあります。

もちろん、テーマがすべて各組合の活動に役立ったものばかりではなく、言いつ放しに終わったテーマの方が多いと思います。

この懇談会の場合の一つの団地内というよく似た環境が長続きさせている理由の一つであると思います。

しかし、このような定期的な懇談会では

## 固定資産税などの面積要件撤廃

大阪市は平成 27 年度から、居住者のみで一つの振興町会を構成するマンション集会所または倉庫に係わる固定資産税・都市計画税について、これまで設けてきた面積要件（床面積が 100 平方メートル以上であること）を撤廃します。

減免される要件は、当該マンションの居住者のみで構成されている振興町会が専らその本来の用に供すること、地域振興のために使用する場合は無償であること、営利を目的とする活動に供されないことが当該マンションの集会所または倉庫の管理に関する規則その他それに類するものに規定されていることの3点です。申請書の提出は、平成 27 年 2 月 2 日までに当該マンションの所在する区を担当する市税事務所（固定資産税家屋担当）へ申請。減免率 100%。問い合わせ市税事務所。

年末・年始の業務について 12 月 27 日から 1 月 4 日まで事務局はお休みします。会員のみならず、本年もいろいろありがとうございました。よいお年をお迎えください。

なくても、困ったことがあると近隣の管理組合に聞くなどすれば、自分たちの視野が開け、管理組合活動もやりやすくなるのではないのでしょうか。（関住協世話人・奥田毅夫）

ぜひ、ご参加ください

## 自主管理組合の交流会

～建物の日常点検学習会も兼ねて

2015 年 1 月 24 日（土）14 時～

「機構」大会議室（アイカビル 4F）

### 内容

#### ① 建物の日常点検

- ・ 管理会社や業者に対して抑えておきたいこと
- ・ 点検で気をつけたいこと

#### ② 日常点検や管理運営についての交流

参加費無料。もちろん委託管理の組合も参加できます。

申し込みは電話、FAX で関住協まで。会場への地図が必要な方は申し込みの際にお申し出ください。