

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 2015

第143号 (2015年3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

茨木市 茨木グランドハイツ

鷹を使ってハトの防除対策



ニュースきっかけに

茨木市にある茨木グランドハイツ(11階建て 264戸)もその例外ではありません。「上の階が留守がちなので、自由自在に飛んできて洗濯物が干せなかったし、布団を干すと必ず糞が付いた」というのは管理組合理事の河津孝二郎さん。これまでは個々の取り組みで、1~2ヶ月に1回業者に頼んで糞の掃

いろんな所でハトの糞害

古来から人間と共生し、親しまれてきたハトですが、糞害に悩まされているマンションは少なくありません。ベランダや室外機の下、換気扇フード内はハトがよく巣を作る場所だとも言われています。

悪臭を放つ、糞の汚れで美観が損なわれる、干している布団や洗濯物に糞が付く、糞に含まれる酸成分が金属を腐食させるなど“たかが糞、されど”というわけです。対策としてはテグス張り、防鳥ワイヤーの設置、忌避材の塗布などさまざま工夫されていますが、“いたちごっこ”というのが実状です。

除をしてもらっていましたが、「ハトがぎょうさん飛んで来るようになったし、管理組合として何とかしないと」と思っていたとき、たまたま聞いたのがハトの天敵である鷹を飛ばしての防除対策でした。

「いっぺんやってみようか」と思っていた管理組合の背中を押したのがこれまた、偶然見たテレビニュース。神戸のマンションで実際にやっているのを紹介していたのです。そのときの管理組合のコメントは「これまで対策に 400 万円ほど使った。やった当座はよかったが、しばらくしたらハトも慣れてきてまた元に戻ったので、これならと思って頼んだ」というものでした。

早速インターネットで業者(※)を探し、

2013年7月8日、屋上から小鷹を飛ばしました。業者によると、「“近寄ってはいけない場所”という認識をつけるため継続して行う」ということで8月14日まで10回、1回2時間ほどマンション屋上から小鷹を飛ばしました。「マンションでは大鷹は無理なのでクラスほどの小鷹。珍しかったので、子どもたちが喜んで見に来ました」と河津さん。

以後、9月23日、10月14日、10月30日、11月13日、2014年6月12、23、30日と実施、計17回に及びました。その費用はしめて52万8千円余。

河津さんは言います。「完璧に来なくなるなんてあり得ないので、その辺は割り切って

考えていますが最近ほとんど見なくなりました。経費はかかりますが、それも必要経費ですから」

管理組合理事長の中條和臣さんも「理事会に提案されたときは、みんなニュースで知ってましたから“そりゃ、やってみたらいい”ということになりました。業者さんによると、マンションからも注文が増えているそうですし、うちも実際に十分効果がありました。何事も地道にやっていかないといけないんでしょうね」と語っています。

※ (株) グ リ ン フィ ールド

<http://www.gfhawk.com>

マンションの困りごと、とりあえずお電話を
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。まず、気軽に事務局にお電話く
ださい。込み入った内容は電話では無理ですので、面談での相
談となります。あらかじめ日時を予約した上で事務局にお越
しくください。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。

昨年度の相談件数124件

4割が「管理運営」問題

昨年1年間の相談件数はのべで124件でした。

一番多かったのは「管理運営」で40%。「委託管理の契約をしているのに守られていない」「新しい区分所有者のガイダンスをどうしたらいいか」などが目立ちました。

次は「維持管理(メンテナンス)」の30%。「管理会社が大规模修繕計画を出してきて、責任施工にしてくれたら割引する」と言っているが、どうしたらいいか」などは新しい問題でした。

三番目はピアノや生活音を巡るトラブルや水漏れの補償など「共同生活」をめぐる問題が10%ありました。

相談する方へのお願いです。管理会社と管理・工事契約を結んでからの相談は解決までに時間もかかり難くなります。なるべく契約を結ぶ前に相談できるとお互い良い方向へ向かうと思います。(関住協世話人会代表代行・佐藤隆夫)

ぜひご参加ください

マンション管理実践講座・管理組合運営の基礎講座

「役員のなり手不足を解消する」

3月28日(土) 午後1時30分、機構セミナールーム

関住協世話人が規約改正で役員のなり手の範囲を広げた事例などを報告します。参加費無料。

「管理組合の自主性育てる」を基本に

相談活動などで認知度アップに努力

関住協が第15回定期総会開く

関住協の第15回定期総会が2月28日に開かれ、管理組合理事長9人、個人会員14人の計23人が出席しました(写真)。総会当日までに委任状 40、議決権行使書 40(全員が1~5号議案に賛成)が届いており、出席者とあわせ議決権総数の過半数を大きく超えているので総会は成立しました。

総会では、世話人の奥田勲夫さんを議長に選び、浅難克己代表が1号議案 2014 年度事業活動報告、3号議案 2015 年度の事業活動計画(案)について報告しました。

活動報告では、この1年間目指したのは集団の力で課題をやり遂げ、問題を解決することであり、機構との連携強化も重視したとし、まだ会員拡大の前進には至っていないが、萌芽は生まれてきていると総括し、個々の取り組みについて説明しました。

活動計画(案)では、機構との共同企画(マンション管理実践講座)で昨年の2枠から3枠増えたこと、関住協の独自学習会として昨年やれなかった「委託管理の現状と問題点の解決を考える」はチームを作って準備すること、理事長懇談会は総会に準じるものと位置づけ、運営も改善すること、機関誌は定期発行を続けながらメリット感のある内容になるよう編集体制を強化し、「管理関西」は年2回発行すること、HPは「マンション」と検索しても出てこないのを名所変更も考えていること、変更という点でいえば定款にも曖昧な点があり見直しを考えていること、財政問題では来年から会費を値上げする(個人・賛助会費は据え置く)ことや入会金を管理組合1万円、個人千円に引き下げることなどを提案。

会費値上げにかかわって浅難代表は、メリットをもっと打ち出せと言われているが、各



管理組合が自己解決能力を身につけることを援助するのが関住協であり、目に見えるメリットだけ追いかけると、そのメリットを得たとき関住協のメリットは消失する。情報を交流し、共有することが団体のメリットだと強調。

世話人の澤井和美さんが2号議案 2014 年度決算について、世話人の横山幸一郎さんが4号議案 2015 年度予算(案)について報告しました。澤井さんは「会費収入は思ったほど伸びなかったが、支援事業とカンパが増え、多少補填できた」などと説明。横山さんは、会費収入で5管理組合、7個人会員の拡大を盛り込んでいることや50万円のカンパを雑収入に加えたことなどを説明しました。

採決の結果、1号・第3議案は反対1、2号議案は反対1、保留1、4号議案は保留1で承認されました。5号議案次期役員は全員の拍手で承認されました。

浅難代表が続投、新世話人決める

閉会後開いた世話人会で次のように任務分担を決めました。

世話人会代表—浅難克己、代表代行—佐藤隆夫、副代表—高橋勇、事務局長—西田和憲、会計責任者—横山幸一郎

世話人—奥田勲夫、児島洋司、河上勲、田代廣成、塚田雄基(新)、坂根陽子(新)

監事—井口万紀雄、澤井和美(新)

「日本のマンションの今と将来のあり方作る」

機構理事長梶浦さんが記念講演で「関住協の役割」強調

総会後、集合住宅維持管理機構理事長の梶浦恒男さんが「マンション管理組合連絡組織の果たした役割～関住協、元気出して行こう」と題して記念講演しました(写真)。



梶浦さんは、民間マンションの組合が入ったものとして全国で初めて生まれたのが関住協であり、現在、全管連に入っていないところを含めると 25 カ所ぐらいあり、このような連絡組織とその連合体がまとまって運動しているのは世界でも珍しく、例を知らないと前置きし、その役割と特徴点を述べました。

梶浦さんは、区分所有者が総会で理事を選び、理事会を作り、管理会社に業務を委託する。理事長が管理者となり、理事会を月1回程度開いて管理を進めるとというのが日本のマンションの一般的な管理形態になるまでの戦後の歩みを紹介しつつ、「この過程で一番大事なことは、管理組合の自主性、住民の自主性が育っていったことだ」と強調しました。管理の定式化は連絡組織の功績

さらに、管理適正化法と適正化指針でマンション管理の定式化(※)を行ったことは理事会方式で管理運営をしっかりと行ってきた実績であり、マンション住民の努力が生み出したものであり、それをリードした管理組合連絡組織の功績だと、再度強調しました。

現状の問題として梶浦さんは、管理会社主導、デベロッパーのイニシアチブが少しづつ進んでおり、デベロッパーとその系列管理会社が管理をリードしているところが増えてきたことだと指摘。「それで良い管理がなされ、良いマンションライフが作られたらいいが、住民の主体性がなくなるのはまずい」とし、「関住協の活動は、住民の主体性を育てていくという意義、役割があり、これは素晴らしいことだ」と述べました。

今後について梶浦さんは、北欧、とくにデンマークでは「住宅や住宅地は住んでいる人がその管理・運営に関わって、良い住空間を作っていくのが良い」とするユーザーデモクラシーが盛んだが、それを応用したマンションデモクラシーを日本で発展させたいとし、「関住協への参加の意義は具体的なメリットもあるけれど、大きく日本のマンションの今と将来のあり方を自分たちで育てていくことになる」と締めくくりました。

(※) マンション管理の定式化 ①管理の主体は管理組合である②区分所有者は管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加し、役割を果たす③管理組合の運営は開かれた民主的なこと④規約は標準管理規約を参考に作り、共用部分と管理費用を明確にしておく⑤費用の経理は適切に行い、長期修繕計画を策定し、修繕積立金を積立てる⑥管理業務委託については基幹事務の再委託禁止、財産の分別管理、管理事務の報告、重要事項説明など法で定めている

欠陥住宅関西ネット第18回シンポジウム「欠陥住宅問題のプロが教える中古住宅の選び方」 4月4日【土】午後1時～4時30分、大阪市北区・大阪市立住まい情報センター3階。テーマは「中古マンション選びはここに注意」「中古住宅取引の現状、中古住宅の安全性」「中古物件のリフォームで押さえるべきポイント」など。参加自由。問い合わせ 06-6222-9186 太平洋法律事務所。