

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146号 (2015年6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 [関住協](#) [検索](#)

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

玄関扉の自動化、エレベーターの車いす対応、集合ポストの取替え……

居住者の意見を可能な限り生かした大規模改修工事

大規模改修工事をする際、それまで困っていたり不便だったりする部分を思い切って改修することも大事なことです。居住者にアンケートをとり、可能な限り反映させた大阪市北区の管理組合の経験を紹介します。

2回目の大規模改修工事は平成17年に関住協に入会することからスタートしました。前年度の総会で標準管理規約が改正されたことを受け、「顧問契約を締結することが出来る」という決議がされたことがきっかけでした。

他の団体にも声をかけ、双方の資料（大規模改修工事をまかせる際の体制の問題も含め）を詳しく検討した結果、総会で関住協への加入が承認されました。関住協の紹介で集合住宅維持管理機構を知り、建物保全委員会・理事会での検討を経て、調査・設計から工事監理までを委託しました。調査、設計を含め、工事完了まで約4年をかけました。

大規模改修工事は何をポイントに行なうかですが、築年数、戸数、単棟か否か、入居者の年齢等の構成によって変わると考えられます。このマンションは14階建て各階5戸の計65世帯です。この大規模改修工事の時点では築20数年経過し、入居者の高齢化も次第に進んでいました。

共用部分の維持管理・改善・改良希望項目（抜粋）	回答
玄関のオートロック	14
玄関の自動扉化	10
集合ポストの取替え（移設含む）	21
集会室改修	1
駐輪場増設（機械式設備の導入・増設含む）	8
宅配ボックス設置	3
入居者表示の統一（三箇所あり）……取替も含む。	6
エレベーターの拡張（車椅子への対応）	1
駐輪場の盗難対策	7
遊具の撤去	2
物干しの取替え（位置・金具等）	8
エレベーター内に手すりを	1
玄関の設計を全面的に変更	1
（以下はその他の意見）	
マンションの玄関扉が重い	
郵便受けの扉の開閉がしにくい	
管理事務所の窓を玄関の見える位置に	
ゴミ捨て場階段は高齢者や身体の不自由な方にはきついのでは	

ここの理事会が力を入れたのは、傷んだ部分の改修を行なうことは当然として、永住志向の強い居住者が「これからも住みよいマンションであり続けるために必要な改良を行なう」ことでした。「高齢化」にどのように対処するかも大きな課題でした。

入居者にアンケートした結果、別表の回答

(回収率 95.6%) がありました。理事会等での検討結果をアンケートの数値の大きなものを中心に説明します。

玄関のオートロック化

防犯上からも要望が大きかったが、構造上オートロックは難しいことに加えて、多大な金額が必要となるので、これは実施しませんでした。

玄関扉の自動化



1 階玄関ドアは鋳物製の観音開きでしかも重いので、両手に荷物を持っている場合に開け

づらい。今後高齢化した場合には手ぶらでもシンDOI等の意見を反映して自動ドアに変更。この時、車椅子の方はまだいませんでしたが、現在では数人が車椅子を利用しており、デイサービスなど外出される際には介護のご家族やヘルパーさんの負担が軽減され、大変有効な改善になりました。

エレベータードアなどの改良



エレベーターのリニューアルの際に車椅子用のボタンと鏡を取り付け。また、今までのドアは人や物

にぶつからないと再び開かないものでしたが、高齢者、足腰の弱い人、幼児は転倒する危険性があるのでドアに幅の狭いセンサーを取り付け少しでもセンサーにひっかかるとぶつかる前にドアが開くように改良しました。

集合ポストの取り替え



郵便受けが小さいのでA4サイズの郵便が入り切れま

せんでした。郵便受けが最下段にあり（古い郵便受けは最上段の高さ 167 c m、最下段の高さ 65 c m）、腰を痛めているので取るのに苦勞する等の意見を反映して、A4サイズに変更し、しかも上下の位置の差を少なくしました（最上段 150 c m 最下段 80 c m）。

集塵室投入口に手摺を設置

ゴミは集塵ドラムに投入する形式で、投入口はかなり高い位置にあり、急な階段の上り降りは高齢者にはつらいため、スロープへの変更を検討しましたが、構造上無理と判明。次善の策として、階段に手すりを取り付けると同時に、階段下まで来ると自動的に照明がつくように改善しました。

物干しの取り替え

ベランダの物干しの位置が低いので布団などの大きな物が干しにくいという意見があり、物干しを全面的に取り換え、伸縮性のある物干しにしました。

宅配ボックスの設置

防犯カメラの増設

入居者表示の改善

3カ所とも全面的に取り替えました。それまでは区分所有者のフルネームだったものを防犯上の問題も考慮して、姓だけの表示としました。

玄関ホールの拡張

それまでは管理事務所の入り口が玄関ドアの外にあり、入居者が事務所に行くためにいちいち外に出て行かなければならない不自由な構造だったのですが、玄関ホールを拡張し、不便を解消した結果、以前の玄関ホールより格段に広くなり、見映えが良くなりました。

駐輪場

いろいろと検討しましたが、経費（設置後のメンテナンス費用も含む）の問題やスペースを確保できないなどの理由で見送りとなりました。

関住協世話人も助言者に

「マンションデモクラシー」と銘打ったセミナーが5月31日、大阪市北区の大阪市立住まい情報センターホールで開かれました。集合住宅維持管理機構と同センターのタイアップ企画。約70人のマンション居住者らが管理運営、維持管理、コミュニティ問題でグループ討議し、問題を深めました。

挨拶に立った日本マンション学会会長で「機構」理事長の梶浦恒男さんは「マンションデモクラシー」について、マンション管理適正化法と適正化指針に規定されている運営の形は民主制であり、あえてデモクラシーといっているのはこのような民主的運営が日本のマンションの実際の現場で、広く高いレベルで実現されていくようにという願いを込めているからだとし、それには「自由」「平等」「交流・連帯」「共生」の4つが大事だと述べました。

「マンションの居住者管理と住民自治」と題して基調報告した市民まちづくり研究所所長で「機構」副理事長の松本誠さんはまず「居住者によるマンション管理は自治的コミュニティの先駆者だ」と強調。戦後



の地方自治改革と住民自治などの歴史などに触れながら、「自治的コミュニティの運営やマネジメントは分譲マンションでは必要に迫られて一つひとつ解決し、蓄積し、そのノウハウをたくさん共有している。それらをいかし、いま住民自治に迫られている地域社会に還元していく時代になっていると自負しよう」と結びました。

関住協世話人も助言者となったグループ討議も行われましたが、参加者からは「他のマンションの実例が具体的に聞けてよかった」「みなさん、いろんな問題点、課題を抱えておられることを実感しました」「スキルを上げることが必要である」「マンションの問題は意外と奥が深いと思いました」などの感想が寄せられました。

総会後に認知症サポート講座

枚方・朝日プラザ香里ヶ丘管理組合

枚方市の朝日プラザ香里ヶ丘管理組合は5月31日の定期総会の後、地域包括支援センター「アイリス」から二人の講師を招き「認知症サポーター養成講座」を開きました。関心が高いテーマだけに40戸のマンションで18人が参加しました。

講師からは、認知症患者について「本人には自覚がない」「何も分からない」といわれがちだが、実は認知症の症状に最初に気づくのは本人であり、誰よりも一番心配し、

苦しく悲しいのも本人だとの指摘があり、それを踏まえた対応の基本姿勢として3つの「ない」－①驚かさない②急がせない③自尊心を傷つけない－を挙げました。

また、具体的な対応のポイントとして、①まずは見守る②余裕を持って対応する③声をかけるときは一人で④後ろから声をかけない⑤相手の目線にあわせて、優しい口調で⑥おだやかに、はっきりした話し方で⑦相手の言葉に耳を傾け、ゆっくり対応の7つを挙げました。

講座修了後、認知症サポーター養成講座受講の証「オレンジリング」をもらいました。

「女性による避難訓練」を公開

外部から6団体 13 人が参加

住之江区・ファミリートーク新北島

大阪市住之江区のファミリートーク新北島（管理組合法人）で、「3・11」の2011年以来恒例となっている津波を想定した避難訓練が、今年は6月14日に行われました。

平日の昼間に発生した場合を考えれば、その時に在宅している女性だけでスムーズに避難や安否確認ができるように、昨年からは「女性による」避難訓練を実施しており、今年はその2回目となるため、広く他の管理組合等にも参加を呼びかけ、「公開！女性による避難訓練」と銘打って開催し、外部から6団体13人が見学だけでなく、上



の階への避難や、逃げ遅れた人の搜索訓練などにも参加しました。

午前9時、サイレンとともに大地震による津波を想定して始まりました。1棟205戸のマンションですが、各玄関扉には、在宅している居住者が「無事です」と書かれたマグネット製の安否確認シートを貼り出します。この日は約8割に当たる163戸の扉に黄色いシートが貼られました。

次に、4階のエレベーターホールに災害対策本部が設置され、避難を開始。1階の人は4階へ、2階の人は5階へ、3階の人は6階へ、4階以上の人はそれぞれその階のエレベーターホールに集合します。95戸から112人が集合して点呼を受けました。

その後、参加者は地上に下りて、約40Kgの重さの人形を使って布担架による怪我人搬送訓練、逃げ遅れた人の搜索訓練などを行いました。この搜索訓練には、今年初めてツイッターとメールを組み合わせ、対策本部と各搜索班が相互に情報を共有できる新しいシステムを使って、連絡を取り合いました。



管理組合による訓練の後、消防署の隊員から水消火器による消火訓練等が行われ、訓練終了時には、同マンションで備蓄しているアルファ米2500食のうち、賞味期限が近づいているものを参加者全員（外部の人も）に5食ずつ配られました。

訓練終了後、集会所に場所を移して反省会が行われ、正午頃に散会しました。

7月25日、滞納問題で講座

弁護士が認知症や相続放棄で助言も

今年も「マンション管理実践講座」（「管理組合運営の基礎講座」）の「滞納問題を解消する」が7月25日（土）13時30分から、大阪市中央区南船場のアイカビル（関住協入居ビル）会議室で開講します。

昨年は年度内100%納入を目指す取り組みなどの実践例を報告し、参加者で討論しましたが、今年は新たに、認知症や相続放棄などによる滞納について、どう対処するかなどについての弁護士の助言も予定しています。参加費無料。申し込み06-4708-4461 関住協事務局。