

# 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148号 (2015年9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 豊中北コーポラス

## 植栽 23 カ所、役員総出でガーデニング

緑と花に包まれたマンション、そう呼びたくなるのが豊中市永楽荘にある豊中北コーポラス (7階 115戸・築 38年目)。玄関の階段を上がると正面に見えるのがコニファーガーデン。藤棚があり、緑に包まれた一角です。

それを左に見てさらに階段を上がるとガラス張りの自動ドア、そしてバリアフリー仕様のきれいなエントランス。ポストボックスの上には季節に合わせた花の写真が5、6点展示されています。10年前の第2回大規模改修で新たに加わった部分です。「しょぼいエントランスが見違えるようになった」(理事長の足立勝治さん)

「豊中北コーポラスの植栽分布図」というのがあります。マンション敷地内のどこに何が植えてあるか一目で分かる地図ですが、植栽場所はコニファーガーデンをはじめ 23カ所、種類は 50 を優に超えます。

これだけきめ細かい植栽がどうやってできたのか。足立さんは「20年ほど前から継続して環境担当責任者だった方がとても優秀な方で、植栽をやるために図書館に通ったり独学でここまでにされたんです。その方がデザイン関係のお仕事だったということも大きかったと思います」と語ります。

といっても、自然相手の仕事。これだけの草花を維持するのはそう簡単ではありません。維持できているのは素人でも分かる



マニュアルがあるからです。1年の事業計画には「4月～11月」つるバラ・殺菌・殺虫消毒/施肥/弱剪定/雑草取り◇桜一夜間照明設置・撤去/害虫駆除「5月～10月」サツキ・ツツジ施肥/花柄摘み/葉狩り(業者)…といったことが 39項目にわたって書かれています。「ツツジはタイミング良く花柄摘みをしないと翌年花が咲かないんですよ」と足立さん。

さらに、「冬～春の草花の水遣りと手入れ」「雑草取りの標準動作」「殺虫剤・殺菌剤の散布について」「真夏の水遣り」など作業手順などがきめ細かに書かれています。

現在、役員は 12人。植栽の責任者である環境担当責任者を 3役の次に位置づけ、他の理事もすべて環境担当を兼任しています。月 1回、担当でミニ集を開き、段取りを打ち合わせた後、1時間半ほどの作業です。

年 2回の大々的な植え替えの時は、居住

者にも協力を呼びかけ一斉に取り組みます。夏場の水遣りも平日は管理人ですが、夕方は2人1組の輪番にしています。「一番困るのは虫がつくこと。絶えずみんなで気をつけて、タイミング良く駆除するようにしています」と足立さん。

毎年の新入居者懇談会で足立さんが必ず聞くのは「どうしてうちを選んだんですか」。その答えは「環境もよかったし、草木がき

れいだったから」。「これで築30年以上なんて信じられない」という声を聞いたこともあります。「売り物件になってもすぐに埋まるんです。不動産価値を上げるのにも役立っているようです」と足立さん。

津波被害の大きかった石巻の種を居住者がもらってきて植えたひまわりもことし、10本ほど見事に咲きました。

## 関住協と機構共催で

### 12月にマンションライフフェ

#### ア

関住協と集合住宅維持管理機構（機構）が共催する第14回マンションライフフェアが12月12日（土）午後、大阪市立住まい情報センター3階ホールで開かれます。

今回のテーマは「マンションデモクラシーの実践～住民の手による活きたマンション管理」。「マンションデモクラシー」とは聞き慣れない言葉ですが、主催者は次のように説明しています。

「マンションは本来、管理組合が主体とな

って管理運営を進めていくものである。住民（区分所有者）が管理に関心を持ち、積極的に参加し、民主的に進められることが望ましい。その望ましい形態の豊かで充実した展開を『マンションデモクラシー』と呼ぶ」

フェアではその趣旨に沿って、日本マンション学会会長で機構理事長の梶浦恒男さんが基調講演「マンションデモクラシーのすすめ」をするほか、管理組合の実践報告として「委託管理」「住民のニーズに基づく建物の改善・改造」「滞納」「コミュニティ活動」「防災」など多様な問題で報告します。（詳細は10月号に載せます）

参加費無料、資料代1000円。連絡先06-4708-7790 機構。

「マンションドクターの知恵袋」とても参考になりました

年2回会員居住者全員に配布している「マンション管理関西」7月号の「ちがいがし」に22人の方から回答が寄せられました。その中には以下のようなコメントが記されたものもありました。

「40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と知り合いました。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、ご近所も遠くなった感じで寂しいです」（枚方市・女性・71歳）

「築45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・女性・52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。こういうNPO法人出ると助かりますね」（枚方市・女性・45歳）。

「関住協だより」を読んだ感想もお寄せください。お待ちしております。（編集部）

# 修繕積立金、役員のみ手不足、居住者名簿…

## 理事長懇談会に 8 管理組合から 9 人参加

### 浅灘代表ら関住協役員 5 人と和気あいあいの交流

毎年恒例の理事長懇談会が8月 29 日午後、機構会議室で開かれ、8 管理組合から 9 人が出席。関住協からは世話人会の浅灘克己代表ら役員 5 人も加わり、直面している問題や日頃の悩みなどを交流しました。

話題になった一つが修繕積立金。「5、6 年後に大規模修繕をやることになっているが、費用が足りない。管理会社は“引き上げないといけない”としか言わないのだが」という話に、「販売の段階からからくりがある」と切り出したのは浅灘代表。

「最初設定した積立金が低すぎる。第 1 回の大規模改修はできるが、それで全部なくなってしまう。次の改修はできなくなるので、管理会社は引き上げを言っている。国交省に“こんな売り方おかしい”と申し入れたことがある。これに対して“違法性はないが、積立金はこれだけ必要だというガイドラインは出す”と言っていたが、出したのは消費者向けだけで業者への指導はない」。

もう一つは役員のみ手不足問題。「輪番でやっているが、不在区分所有者がじわじわと増えているし、高齢化で数年後には無理だという人も多くなっている。みなさんはどうされているのか知りたい」という問いかけでした。

これに対して「立候補制と推薦制をとっている。毎回 20~30 人の推薦があり、戸別訪問して打診している。それが貴重な対話の機会にもなり、管理組合への意見も聞ける」「昨年から一等親でもできるようにした。輪番制だが、半年前に通知し、自分がダメなら次の人に声をかけてもらうようにしている」などが紹介されました。



さらに出たのが居住者名簿をどう作るか。「何回か試みているが、どれだけの情報を盛り込むか入り口の段階で前に進んでいない」「昨年名簿を作った。独り暮らしの高齢者が多いので緊急連絡先を書いてもらっているが、2 名の理事で開封することができるようにしている」「管理会社に居住者名簿を見せてほしいと言ったら、プライバシー問題がありダメだと言われた。しかし、理事長が居住者の名前や電話番号すら知らないのはおかしいと思う」「緊急連絡先の名簿を今年から作り始めているが、“漏れたらだれが責任を取るのか”と言う意見も出て、厳重に管理しないとイケないと感じている」などの意見がでました。

浅灘代表は「名簿問題は大事なことなので、できれば来年のマンション管理実践講座のテーマにしたいと思っている」と発言しました。

交流では「独りで頑張ってきたが、理事も無関心でもう疲れてきています」という本音が出たのに対し、「150 戸もあるのだから、理解してくれる人は必ずいますよ」などのエールが送られるなど、和気あいあいの懇談会になりました。

# JR和田岬線って知ってました？

JR西日本に和田岬線と言う路線がある。正式には山陽本線の支線で、兵庫駅から出ている一駅だけの短い路線だ。終点は和田岬駅。若い頃から鉄道が好きでJR全線走破に挑戦したが、数年前に断念。現役の頃にこの路線にひかれ、近くでもあるし「是非乗りに行きたい」と思っていた。

しかし、この路線に乗るためには休暇を取らなければならない。兵庫駅発は午前7時が始発、9時10分発で午前中は終り。夕方は17時15分発で21時55分が最終。一往復半を除いて土曜・休日は運休。

山陽本線で兵庫駅についても和田岬線の乗場は簡単に見つからない。何故なら、高架の山陽本線と違ってこの線のホームは地平にあり、山陽本線のホームからは電車の屋根がかろうじて見えるだけ。

2004年2月14日に乗りに行った。月末が定年だったので、最後の有休を使ったと



思う。どちらの駅にも駅員はいない。だけど編成はけっこう長い。6両編成だったと思う。この路線は和田岬駅周辺の工場で働く人々のためだけの線である。だから、こんなダイヤになっている。

帰りは兵庫駅まで歩いた。JR西日本にもう一カ所山口県小野田線の支線にも短い乗りにくい路線がある。(関住協世話人・奥田毅夫)

マンション管理  
実践講座

10月24日(土)13:  
30~15:30、神戸  
すまいるネット・セ  
ミナールーム(神  
戸市中央区雲井  
通5-3-1、サン  
パル5F)。テーマ  
長期修繕計画の  
基礎講座。参加費  
無料、定員40名。  
申し込み・問い合  
わせ06-4708  
-7790集合住宅  
維持管理機構(機  
構)。

ぜひご参加ください

## 委託管理している管理組合の交流会

日頃から管理会社との関係で悩んでおられることも多いのではないで  
しょうか。マスコミも「マンション管理 任せっきりで大丈夫？」という特集  
を組んでいます。任せっきりでなく、どうしたら“自分たちで管理”できるの  
か、気軽に交流する場です。

日時 10月17日(土)午後2時~4時

会場 機構会議室(大阪市中央区南船場1-13、アイカビル4F)

参加費 500円(資料代含む)

※申し込みは関住協事務局へ。当日参加も可。