

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150号 (2015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

神戸市西区 西神中央ウェステージ

笑福亭仁智一門でマンション寄席

ちょっとした小ホール並の集会所に、赤い布で包んだ即席の高座ができあがり、賑やかな出囃子が流れる中、ウェステージ寄席の開幕です。ここは神戸市西区、地下鉄西神中央駅から徒歩で数分の西神中央ウェステージ (15 階建て 3 棟、639 戸)。管理組合の年 1 回の最大のイベントです。

きっかけは、当時の理事会がコミュニティを重視することを決め、これまでやっていたクリスマス会などのほかに、人のつながりや交流を盛んにできる大人向けの企画はないかと知恵を絞っていたとき。

副理事長の三浦博文さんが「笑福亭仁智さんと呼んで寄席をやったらどうか」と提案したのです。というのも、三浦さんが旅行会社に勤めていた 40 年前、仁智さんと一緒にテレビ番組で海外旅行をし、以来旧知の仲だったからです。それもあって話はとんとん拍子に進み、仁智一門を中心にしたウェステージ寄席が 5 年前からスタートし



ました。

裏方は理事会のコミュニティ担当数人が中心になり、費用は管理組合予算のコミュニティ費から出し、入場は無料にしています。

地域寄席は各地の公共施設やお寺、そば屋さんなどいろんな場所で開かれています。が、マンション集会所というのはここぐらいです。

仁智師匠もマンション暮らし

仁智さんは 1971 年、笑福亭仁鶴に一番弟子として入門。最初は古典落語をやっていましたが、桂三枝 (現・6 代目文枝) の勧め

で新作落語路線に転身。2003年、文化庁芸術祭演芸部門優秀賞を受賞するなど上方落語の中堅として活躍しています。

仁智さん自身マンション暮らし。「たった53戸のマンションですが、エレベーターで一緒になったとき、初めての人やから挨拶してみよか、と言ったようにコミュニティづくりにすごく気を遣います。その点で、住民同士がこの寄席で初めて顔を合わせたら、あとで気軽に挨拶できるじゃないですか。それに地域寄席っていったら、わりと夜が多いんですが、昼だと女性の方が出やすいでしょ」。

1回目は「どないなるんやろ」と心配もあったと言いますが、2回目からは「すごく打ち解けた感じ。僕らも営業タッチじゃなく、チャレンジ、勉強もできる」。

爆笑に次ぐ爆笑

10月25日の昼過ぎ、集会所にはお年寄りや子ども連れ、夫婦など70人余が参加。笑福亭大智、月亭天使の落語や松旭齋小天正のマジック、笑福亭智丸の南京玉すだれ(1面写真)と続く出し物に笑いと拍手が絶えません。

そしてトリは仁智さん(2面写真)。ラグビーW杯で日本が南アフリカに勝ったのは

あり得ないこと。それは大阪樟蔭が阪神に勝つようなもの。これはあり得る一と、いった枕を連発しながら創作落語「めざせ甲子園」を披露しましたが、爆笑に次ぐ爆笑でした。



今年理事長になった寺山純子さんは寄席に来るのは初めて。「たくさんの方に来ていただき、笑ってもらえるって、めったにないことで、貴重な機会です。みなさん、楽しみにしている年中行事になっています」。誘われて初めて来たという近所のマンションに住む男性も「生の落語を聞くのは初めて。いいですね」と話していました。

三浦さんは言います。「団地の中でこんな催しができること自体貴重なこと。(仁智一門とは)せっかくのご縁なので絶たないよう、これからも続けていきたい」。

よそ事でない民泊問題、管理規約のチェックを

マンションなどの空き部屋を宿泊施設として活用する「民泊」条例が10月27日の大阪府議会で可決、成立しました。旅館法業はフロントで宿泊者を管理するホテルや旅館に限り宿泊施設の営業を認めています。条例によってフロントがなくても、7日の宿泊、対面や映像での本人確認などの条件を満たせば事業者が営業を認めるもの。治安面の不安を考慮して、府の立ち入り調査も盛り込んでいます。

マンションといっても主に賃貸での動きが報じられていますが、関住協には東大阪市内の分譲マンションから「部屋に2段ベッドがいくつも持ち

込まれている。民泊ではないか」との相談もすでに入っています。このマンションの管理規約には「住居専用」の文言が入っていない盲点を出て、外部区分所有者が「民泊」施設にしようとしているようです。

条例制定を機に広がる恐れもある一方で、東京では管理規則で貸し出しを禁止しているところもあります。また、宿泊させることを賃貸人と見なして、管理組合規約の遵守の誓約書をその都度提出させる方法もあります。民泊問題を機に改めて管理規約の見直しが必要になっています。関住協としても管理規約見直しに積極的に協力していく構えです。(N

国交省は「マンション管理適正化指針」「標準管理規約」の改正案について意見（パブリックコメント）を募集していましたが、以下の文書は関住協世話人会代表の浅籬克己さんが個人名で応募したものです。

「マンション管理適正化指針」「標準管理規約」の改正案

関住協代表浅籬さんが意見提出

今回の改正案の論点は多岐にわたるが、いくつか限定して意見を述べたい。

1. 管理組合の役割について

第6条関係のコメントで、「管理組合は、(中略)マンションの管理をより円滑に実施し」と、これまであった「使用」を削除している。マンションは建物の維持だけでなく、共同生活の秩序の維持—強いて言えば適正に使われることで建物の維持もできる。区分所有者や居住者がどうしたらもっと使いやすく、そして共同生活における秩序が維持できるかを考えて作るべきなのが管理組合規約であり、理事会の役割である。

管理組合を財産管理団体とだけ位置付ける考え方は、非常に矮小化した考え方であり、これでは財産管理もできない。

2. コミュニティ条項について

第27条管理費（の使途）及び第32条管理組合の業務からコミュニティに関する条項が削除された。しかし「適正化指針」改定案では、「管理組合は（中略）良好なコミュニティの形成に積極的に取り込むことが望ましい」としている。「適正化指針」の改定案と「管理規約」改定案は整合性が取れていない。

管理費の支出等について不都合が起こっているのであれば、コメントで注意を喚起するだけ十分である。前回の改定で「コミュニティの形成は（中略）マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」としたコミュニティ条項を削除までする必要はない。

3. 外部専門家の役員就任について

日本のファミリータイプのマンションでは、区分所有者が理事会を構成して運営にあたるのが、広く定着してきた方式である。リゾートマンションなど特殊なマンションでは、販売当初から外部専門家が役員に就くことの了解を得れば、この方式は可能かと思う。それならそれで、別建ての「標準管理規約」をつくるべきである。

しかし、日本のマンションは圧倒的にファミリータイプである。ここで高齢化や空き家の増加などで役員のなり手がいないなどの問題が出た場合でも、安易に外部から専門家と称する人を役員にすべきではないと考える。一旦外部への依存が始まれば、依存の度合いが増えかねない。また、専門家なる人の力量と人格が、そのマンションの将来を左右しかねないことも考えられる。

但し、外部から専門家を理事に選任して管理組合を立てなおすことの必要性を否定するものではない。外部専門家を理事として選任できる要件をもっと厳格に規定すべきである。

4. その他

以上の他に、駐車場の使用方法、専有部分等の修繕等、議決権割合、理事会への代理出席、監事の過剰ともいえる業務など、まだまだ多くの論点がある。

現場で苦勞をしている管理組合の代表者や、管理組合とともに苦勞をしている建築士などの専門家、弁護士などの法律家、学者・研究者など広く意見を聞いて改定すべきで、改定を急ぐべきではないことを最後に述べておきたい。

近所づきあいの強さ実感

盛大にプラザ歌島 40 周年秋祭り

11月1日、秋晴れの下、西淀川区のプラザ歌島管理組合恒例の秋祭りが行われました。今年は特にマンションの竣工から40周年となることから、間口を広げた取り組みをしようと関係会社や近隣のマンション管理組合への案内と合わせて関住協も招待をいただき、私と代表の浅籬克己さん、代表代行の佐藤隆夫さんが参加しました。

あちこちで交流広がれば

管理組合の理事長として3年目を迎える覚野節夫さん(75歳)は、「区内には約90のマンションがあるが、このような取り組みを通じてあちらこちらで、交流が広がるようになってきたらいいですね」と言われていました。

プラザ歌島は7階建て1棟、8階建て3棟の計4棟、480戸の団地マンションです。管理組合は理事18人以上、監事2人の団地管理組合で7年前に法人化されています。



祭り当日、団地内には模擬店や舞台が作られ11時から15時までにぎやかに催しがされ、子どもたちからお年寄りまで大賑わい。最後の大会では、当たりの人を引っ張り出しに行くなど、近所づきあいのうらやましい強さも感じました。(関住協世話人・児島洋司)

12月12日のマンションライフフェア

関住協世話人も報告

関住協と集合住宅維持管理機構(機構)が12月12日(土)共催する第14回マンションライフフェア「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」の詳細が決まりました。

午後1時から開会する同フェアでは、機構理事長で日本マンション学会会長の梶浦恒男さんが「マンションデモクラシーのすすめ」と題して基調講演。管理組合による実践報告として関住協の役員ら5人が「委託管理」「防災」「滞納」「コミュニティ活動」「住民のニーズに基づく改善・改造」のテーマで報告します。コメンテーターは兵庫県立大学准教授の安枝英俊さん。

開会前の10時30分から12時30分と閉会後の17時から18時30分には個別相談にも応じます(事前申し込みが必要)。また、管理組合の多彩なコミュニティ活動を紹介するパネルも展示します。

会場は大阪市立住まい情報センター3階ホール(地下鉄天神橋6丁目駅真上)。定員100名、参加費無料、資料代1,000円。申し込み・問い合わせ06-4708-7790機構。

「駐車場の安全・防犯対策」で講座

11月28日(土)午後、機構セミナールーム

関住協と集合住宅維持管理機構(機構)共催のマンション管理実践講座は「駐車場の安全・防犯対策を考える」をテーマに、11月28日(土)13:30~15:30、大阪市中央区南船場の機構セミナールームで開講します。

関住協が会員管理組合を対象に行ったアンケートをもとに交流します。参加費無料。当日参加も可能です。