

関住協だより

NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

～～～役員向け～～～
事務局通信 2016

第152号 (2016年 2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

大阪市西淀川区 プラザ歌島

ここが自慢

51 回続く「プラザの明日を考える会」

理事会の枠を超え自由な議論の場に

「管理組合と自治会などとの定期的な議論と交流の場に」と、大阪市西淀川区のプラザ歌島(4棟480戸)に、当時理事長だった門谷充男さんの肝いりで「将来検討委員会」(後に「プラザの明日を考える会」に改名)が発足したのが2007年6月。管理組合総会の「活動計画」に、さまざまな課題に向け「定例の理事会の枠を超え、中長期的な視野に立つて自由な立場で議論していくため」

と、設置目的も明記されました。以降、2ヶ月に1回開き、今年1月で51回目を迎えました。

会議は日曜日午後の2時間ほど。発足以来委員長を務める門谷さんや自治会、むつみ会(老人会)役員ら常連組みに、新しい人も加わり、毎回十数人が参加します。当初は施設設備の改善や長期修繕計画といったハード面が話題の中心でしたが、最近ではコミュニティづくりなどソフト面への関心が強まっています。

例えば、昨年11月の50回目の会合(写真)でも、「高齢者が増え、家で刺激のない状態になると認知症も増える。高齢者が気軽に入れる場があればいい」「全国的に“認知喫茶”が注目されている。プラザでもで



きないか」「子どもの人数が少なくPTAも困っているようだが、子ども会はもっと難しい」「ペットの飼い主の高齢化も問題だ」などの話が相次ぎました。

門谷さんは言います。「目に見える結果を急いで求めるのではなく、管理組合や自治会の枠を超えた住民同士が自由に議論すること自体が貴重なんです」

とは言え、こうした論議から具体化された一つが2008年に発足した防災委員会。管理組合と自治会共同で防災訓練に取り組むことになりました。もう一つは「出産祝い」「入学祝い」。「年中児より下の年齢の子どもは、子ども会でも把握できていない。祝いを出すことによって把握できないか」の声が元になって、昨年からは出すようになり

ました。

このほか、メイン通路・公園の愛称を募集したり、マンション内の暮らしサポートアンケートを実施し、暮らしサポートノート・カードを設置したり、時には西淀川散策ツアーも実施しました。

「考える会」が単なる“井戸端会議”になっていないのは、ほぼ毎回、平安女学院大学の松尾光洋教授が参加していること。古いマンションでの高齢者のコミュニティづくり調査でプラザに関わったのがきっかけでした。

松尾教授はこう評価します。「調査で感じたのはコミュニティの親密さであり、レベルの高さでした。管理組合などの枠に縛られない自由な議論が有効に機能している。例えば、初めての人はまず初めに不満が出がちですが、それを 2 時間の中で、なんとかみんなで解決しようとされる。いい会合です。研究とは関係なく、この活動が参考になります」。そして、「課題を挙げるとすれば、これを継続させ、どう全体に広げるか、でしょうか」とエールを送ります。

「ヴィンテージマンション」テーマに

全管連などが大規模修繕セミナー

次世代につなぐマンション大規模修繕セミナーが 2 月 6 日午後、大阪市内で開かれました（写真）。ヴィンテージマンションプロジェクト実行委員会（全国マンション管理組合連合会とマンション計画修繕施工協会）が主催したもので、大阪を皮切りに 3 月まで、全国 6 カ所で開かれます。

「長寿命化と資産価値向上に向けて」を掲げたセミナーでは、横浜市の霧が丘グリーンタウン第一住宅（築 36 年・18 棟 408 戸）の事例が報告されました。これまで大規模修繕を 2 回行っていますが、近年、共用管の破裂、専有部分の漏水・ガス漏れなどの事故が目立つようになり、2014 年に給水・排水・給湯・追い炊き管・ガス管の専有部分を含めた更新・改修工事を実施。60 歳以上が半数を超えるため、工事中の住民の健康対策として見回り隊の編成、避難場所として休憩室を整備、広報「ライフライ



ンルネッサンス」20 号までの発行などきめ細かな取り組みが紹介されました。

「大規模修繕工事とヴィンテージマンションという考え方」として報告した同協会常務理事の中野谷昌司さんは、「ここで言うヴィンテージとは古くても価値のあるものだ」とし、アメリカ視察の報告も交えながら、100 年住み続けるための課題を上げ、その可能性を示唆しました。

このほか、国交省住宅局住宅政策課から「中古住宅・リフォーム市場の活性化と適切な建物評価」の報告がありました。

マンション管理実践講座

マンション保険を考える

日時 **3 月 26 日（土）13:30～15:30**

会場 **機構セミナールーム**

「継続しているマンション火災保険が 2 倍以上値上がりした」「マンション保険と個人賠償保険の関係を知りたい」などの声が寄せられています。講座ではこういう声に答えるとともに、賢い保険の加入方法なども考えます。どなたでも参加できます。参加費無料

耐震改修と大規模修繕を同時に実施

2月6日の第112回工事見学会（「機構」の工事）をレポートします。

今回は阪急「山田」の千里王子高層住宅B棟（8階建・107戸）の耐震診断から耐震工事・大規模修繕工事です。耐震改修と大規模修繕を同時に行うということで、関心も高く会場は一杯でした。耐震改修では窓側に大きなX点が入るようなことなく、外観はこれまでと大きく変わっていません。そこに設計監理者の知恵と工夫を感じました。

まず耐震診断ですが、どこの管理組合も1度はその必要性を感じたことだろうと思います。しかし、なかなか機運が盛り上がりず判断を迷って、時機を逸するという経験をされたと思います。この管理組合も阪神淡路大震災で話題にはなりましたが見送りになっていました。東日本大震災で耐震診断・改修の機運が盛り上がり、修繕委員会と防災委員会を立ち上げました。

13年11月から翌4月にかけて耐震診断を実施（公的扶助は受けずに積立金で実施）。この間にエレベーター内に長時間停止時の防災椅子箱（簡易便所・水などを収納）・防災倉庫を設置しています。

14年5月の総会で耐震改修と3回目の大規模修繕工事の実施の承認を受け、早速、耐震補強工事の工法等の検討を開始しています。この時の目標は“外観を大きく変えないこと”。

15年初めに両工事の設計が完了、見積もり業者の公募を始めています。注目すべきは、この間に、準備状況の報告会を実施、それに基づくアンケートも実施しています。



両方で47%の方が参加・回答しています。工事にたいする理解・合意を作っていくうえで大事なことだと思います。

耐震改修工事と大規模修繕工事の予算案が総会で承認されましたが、あえて耐震工事への公的補助（吹田市）は受けず、積立金と借入れで行ったとのこと。それは貸出先の住宅金融支援機構が、耐震診断の結果と耐震補強の設計を審査してOKしないと貸し出さないことから。つまり、外部の専門家から見ても設計に問題はないと説明しることができるからだといわれていました。

耐震補強工事では長期間騒音が続いたそうです。それには、主に工法とアンケートで対応。そして、ただただ「すみません」「協力をお願いします」と頭を下げられたそうです。集会室も開放して音から避難できるようにもしたそうです。

耐震補強工事は最終盤に入っていますが、大規模改修工事は4月末まで続くそうです。耐震診断の準備から大規模改修工事の竣工まで約2年間、粘り強く合意を作り出し、設計監理者と知恵を出し合ってきた理事会と修繕委員会に敬意を表し、また先進的な事例を提示していただいた機構にも感謝をしてレポートを終わります。（関住協代表・浅雛克巳）

どうする「民泊」！？

分譲マンションで「民泊」の不安が広がっています

ゴミ出しのルール無視、夜遅くまで騒ぐ、共用部分での喫煙などの宿泊者のマナーをめぐってトラブルになったり、犯罪者やテロリストの潜伏に利用されないか、感染症が広がらないか、などの心配の声もあがっています。

管理組合でできる対策は？

管理規約

「専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」という専有部分の用法についての条文があることがまず基本です。

総会決議

管理規約に、直接的に民泊禁止条項を追加しても間違いではありませんが、民泊以外が容認されていると曲解される恐れがあるため、総会決議で具体的に禁止する方が有効です。

民泊 ≠ 住宅!!

総会決議文例

1. 組合員又は占有者は、自己の所有又は占有する専有部分において、宿泊料その他の対価を受けて人を宿泊させる行為を行ってはならない。
2. 組合員は、自己の所有する専有部分を、宿泊料その他の対価を受けて人を宿泊させる行為を行おうとする者に賃貸してはならない。賃借人が、この行為を行った場合には、組合員は賃貸借契約を解除し、賃借人に対し、明け渡しを求めなければならない。

そもそも

「民泊」ってなに？

「民泊」とは元来、留学生のホームステイを受け入れるような、家主が居住している状態での一時的な宿泊形態を意味していましたが、最近は斡旋業者がインターネットを使って募集した旅行者等を登録された住宅に宿泊させる形態も「民泊」と呼ぶようになりました。外国人旅行者の増加に伴ってこれが急速に広がっていく中で、全国各地の特にマンションでの問題が顕在化してきました。

旅館業法違反ちゃうの？

許可を得ていない「民泊」業は旅館業法違反であり、京都市では業者が書類送検された例もあります。しかし、政府は規制緩和策として、国家戦略特別区域(特区)内においては条件付きで旅館業法の適用を除外し、「民泊」業の合法化をすすめています。大阪府や東京大田区などはすでに「民泊」業を合法化する条例を制定しています。(政令市、中核市は独自の条例によります)