

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154号 (2016年4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

大阪市北区

桜第2コーポ

自前の桜で親睦さらに深め

絶好の花見日和となった4月2日、大阪市北区の桜第2コーポで入居者有志のお花見会が開かれました。この一帯はマンションが建ち並んでいますが、緑にあふれ、歩道はほとんどが桜並木。それだけでなく、隣接する毛馬桜ノ宮公園、さらに対岸の都島区側を含めて大川沿いは大阪市でも有名な桜の名所で、下って



行くと、全国ニュースにもなる造幣局の通り抜けもあります。

それ故か、「桜コーポ」「さくら13番館」「エルベノームさくら15」など、マンションの名前にもなっているほどです。

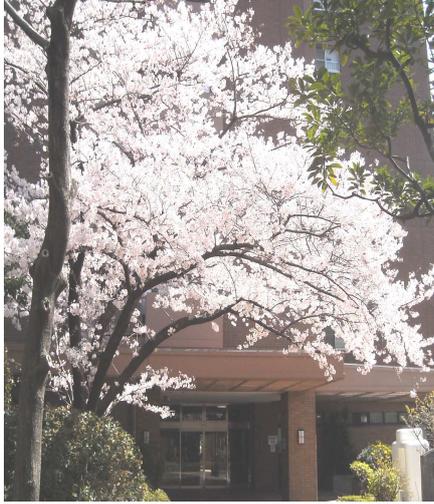
築35年、14階建て65戸の桜第2コーポも正面玄関横には、マンション名に恥じない見事な桜の木が植わっていて(2面写真)、敷地内の広場にも“ここで花見をして下

さい”と言わんばかりに横に長く伸びた枝振りの桜があります。お花見会会場はもちろんこの場所です。

呼びかけたのは入居10年目の岸田さんご夫妻。通勤の便利さと緑の多さが気に入って千里ニュータウンから引っ越してきましたが、快適なマンション暮らしをするにはコミュニティが大事だと感じていました。「まず顔を合わせたら挨拶する。エレベー

ターの中で挨拶もしないでいるなんて気まずいじゃないですか」。

それをさらに深められないか、と思いついたのがお花見会でした。今回が3回目。この日参加したのは17人。参加費は老舗の花見弁当とおつまみで2000円。ビールは自腹でジュースは無料です。



参加者がより知り合えるため通り一遍の自己紹介でなく、事前に「なれそめは」「好きな番組、俳優は」「お国なまりを聞か

せて」といったお題を書いた紙を引いてもらい、それに答える形で全員が発言するという工夫も。「ここに住まわせて頂き、みなさんにも恵まれ最高です」という人や「関東の人かと思ってたけど九州ですか」といった合いの手も入り、和気藹々の数時間があったという間に過ぎていきました。

このマンションも高齢化が進み、この日も車いすの人が2人。自然と介護の話にもなり、岸田さんから「何かあったら連絡ください。“遠くの親戚より近くの他人”って言いますから」の言葉も。

有志の花見会について、理事長の奥田勲夫さんは「特にこのマンションは高齢化が進行し、お一人住まいの方が多いので、コミュニティを大切にし、いざと言う時には助け合えたら良いと思います」と話しています。

「標準管理規約」を改正 国交省

国交省は3月14日、「マンション標準管理規約」と「マンション管理の適正化に関する指針」を改正しました（改正文は国交省ホームページからアクセスして下さい）。

改正「標準管理規約」については、「管理組合を財産管理団体だけに矮小化している」「コミュニティ条項を削除している」「外部から専門家と称する人を役員にすることになっている」と指摘し、反対する声が高まっていました。昨秋のパブリックコメントでも「標準管理規約におい

て管理組合の業務からコミュニティ活動を削除しながら、適正化指針で良好なコミュニティ形成を積極的に展開すべきとするのは、一貫性を欠いている」との指摘が多くを占めていました。

なお、国交省は「この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい」としています。

この改正を機に規約の手直しを検討されている管理組合は関住協にご相談下さい。有料で支援事業をしています。

「民泊」問題で新たな動きがでています。ひとつは1月の大阪市会でも「民泊条例」が可決されたこと。施行日は平成28年10月以降となっていますが、付帯決議では「なお市民の安全・安心が十分確保できないと認められた場合には、条例の施行をさらに延期する」としています。

もうひとつは大阪府の「民泊条例」に基づいて、大東市の賃貸マンション一室（1Kタイプ）が初めて認定されたこと。4月中旬から運営を始めています。松井知事は条例が滞在期間7日以上になっていることについて、滞在3日でもできるよう、国に求めていきたいとしています。

なお、「民泊」問題への対応は「関住協だより～役員向け」2月号を参考にしてください。手持ちがない場合は事務局にご連絡ください。

「マンション保険を考える」講座に 40 人

値上げは水漏れ事故多発も大きな要因

集合住宅維持管理機構（機構）と関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）共催のマンション管理実践講座が3月26日開講。管理組合役員ら26人、関住協と機構から14人が受講しました。



通算 91 回目で、ことし最初の関住協担当となる講座のテーマは「マンション保険を考える」。関住協世話人で、30 年間マンション保険業務に関わってきた田代廣成さんがT社のパンフレット「新マンション総合保険」などを参考にしながら、マンション保険の特徴、仕組み、各種の特約（オプション）などについて詳しく説明しました。

地震保険はセットで

この中で、田代さんは関心の高い地震保険について、「地震による損害はマンション保険の補償対象となっておらず、単独の保険もないので、マンション保険とセットで入る必要がある」と説明。ただ、損害区分など細かい損害認定基準が決められているので、なんでもかんでも補償されるわけではないとも指摘しました。

また、ここ1、2年で現在の保険料が軒並み上がっていることに触れ、その要因として建築資材の価格上昇とともに、高経年（築

25年以上）の場合、水漏れ事故の割合が大きくなっていることを上げました。T社のモデルケース（70戸）では保険料は新築マンションであれば216,320円だが、築35年だと685,340円にもなること、契約を拒否されるケースもでていることを紹介しつつ、保険料を値上げさせないためにはまず給排水管の更新、甍生が先決問題だと強調しました。

“もっと早くだとなお良かったのに”

「総会を控え、保険金額の契約を控えて具体的な説明があつて勉強になった」「古いマンションなので値上がるのは仕方がないのかなと思います。倍にも上がるのを何とかできないものかと、今後の参考の為に参加させて頂きました」などとともに、「4月1日より値上げの為、もう少し早くだともっと良かったが」という感想もありました。

【編集部から】4月号はどうでしたでしょうか。新しい企画として初めて「クロスワードパズル」を載せました。好評であれば続けていきたいと思っています。回答をどしどしお寄せください。余白には紙面感想や関住協への要望、注文などもお書きください。なお、4月29日～5月8日はゴールデンウィークとして休業させていただきます。

クロスワードパズル

タテのかぎ

1		■	2	3
	■	4		
5	6		■	
7			8	■
	■	9		

- 1 現実にはほど遠いけど英語では「大邸宅」。
- 2 よく見たら0（ゼロ）が一つ違っていました。
- 3 これを言うと議論もなかなかまとまらない？
- 4 今度の理事長はすごいと評判です。
- 6 これが万全でないと言ったら建物は危ない。
- 8 ドアの〇〇が壊れた！

ヨコのかぎ

- 1 〇〇枠、〇〇ガラスは共用部分です。
- 2 問題に決着をつけました。
- 4 うちでは自主管理ではありません。
- 5 これも共用部分です。
- 7 賃貸居住者も管理の仲間。〇〇扱いせずに。
- 9 管理組合は〇〇〇所有者で構成されています。

はがきにマス目に回答を記入しものを貼り、5月15日までに関住協宛にお送り下さい。正解者の中から抽選で3名の方に図書カード（500円）をお送りします。発表は図書券の発送にかえます。また、はがきの余白に「関住協だより」の感想や関住協への意見をお書き下さい。

関住協周辺ぶらり散歩

モットーは「一番安く」、バラ 10本で 550円

関住協のある大阪府中央区南船場はオフィス街ですが、意外と面白いお店やスペースもあります。今号から随時紹介して行きたいと思います。1回目は**大阪総合園芸センター**。



関住協から歩いて1分ほどの4階建てビルですが、1階は切花、鉢花、2階胡蝶蘭、カトレアなど、3階観葉植物、デンドロビューム、資材など、4階観葉植物、多肉植物など、ビル丸ごとが園芸売り場です。

このセンターのモットーは「一番安く」。例えばバラ、カーネーション 10本 550円、ポピー20本 440円といった具合です。すべての商品が卸価格（表示価格の半額）で買えるとあって、わざわざ電車を乗り継いだり、車で来る人も少なくありません。花屋さんが近くになかったり、高いイメージもあって、これまで花と縁がなかった筆者ですが、月に2、3回は覗いて、季節の切花や鉢花を買い求めています。花のある生活って悪くありません。切花の買い時は入荷日の月・水・金曜日。問い合わせ 06-6266-9000、午前10時～午後7時、年中無休。(N)