

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156号 (2016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 4 F

・ (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

交野市 交野ユーロハイツ桜ヶ丘団地

総会出席者は総数の 6 割超

総会の出席者は「多くて2割」と言われる中、6割超を維持している管理組合があります。ことし4月の総会では43人が出席（あとは委任状など24、欠席3）し、審議も無事に終わっています。そうなるにはいろいろな工夫があるだろうと訪ねてみると……。

この管理組合は、京阪交野市駅から徒歩約10分のところにある交野ユーロハイツ桜ヶ丘団地(70戸、築38年)。

普通マンションと言えば縦型の箱物を想像しがちですが、ここは3階戸建てを長屋風に8〜13戸繋げた棟が7棟、緑豊かな中央庭園を囲むように配置された造りの壁式RC造の集合住宅になっています。しかも、ガーデニングに最適な専用庭付きです。

傍目から見ればうらやましい環境ですが、管理人室はなく、定例の理事会や総会は徒歩10分ほどの天野が原会館を借りて開くなど、管理組合の活動には“不便”なぐらい。その一方で生活音などによるトラブルは起きないし、漏水で他人に迷惑をかけることもない造りなので、自主管理の管理組合がそうしたトラブルにふりまわせること



はほとんどありません。

月2回の掃除はシルバー人材センターに、植栽の剪定、薬剤散布などは専門業者に委託していますが、戸建て住宅のように自宅玄関前の共有地の歩道を毎日掃除する居住者も少なくないようです。

昨年、3回目の役員で理事長になった島川繁美さんは「居住者の多くは“管理組合はあってもなくてもいい。むしろ役がまわってくるのがうっとおしい”と思っているんじゃないですか」と、意外な発言。

では、なぜ総会出席率が6割超なのか。「“総会に必ず出席してください”などと言われないので、逆にいつものように“出席

せなあかん”となるんじゃないですか。今まで誘い合って行くということもなかったし、6割の出席がすごいと言われても毎年そうだから不思議に思わないです」（島川さん）。

3週間前に総会の案内状を出し、2週間前に議案書を配布、というのはどの管理組合でもやっていることですが、違いがあるとすれば総会日時が日曜日の夜7時から、か。

理事会の大きな仕事は大規模修繕に向けた検討だという島川さん。それも二年前に、屋根の取替えと壁の塗り替えを終えているので「理事長といっても、そんなに負担を感じなかった」と言います。

30 年余の“一緒に考える”素地が

これまで3回の修繕委員長を務め、この4月、3回目の理事長になった山口博之さんはこう振り返ります。

「入居したときは、修繕積立金の制度もない中で、大規模修繕をどうしようかという頃でした。戸別床面積とバルコニー面積を併せて修繕積立て金の比率を算定し、大規模修繕までに積立てたのですが、それで

も不足し一戸当たり 100 万円の一時金を集めることになって、住民のみなさんと相当議論し、この団地を離れる方もいました。

また、当初から専有地での改築の禁止と専用庭の緑化推進と利用規制の建築協定もあり、管理費の大半が、共有地の植栽の維持管理に費やされるのもこの団地の特徴です。以前は設立時からの管理会社に管理を委託していたのですが、機械設備がありませんので、その仕事量と委託費の C/P が悪いため、自主管理に切り替えた際も、住民負担が増えるということで非難されたこともありました。そういう経緯も考えると、居住者のみなさんが一緒に考えるという素地が 30 年以上続いているのが、特徴かもしれません。

これから高齢化社会になり、できる限り住民の労力の負担を軽減する方向で考えないといけません、逆に金銭負担があがるというジレンマもありますので、なかなかうまくいかないのが現状です」

シャトー西梅田で工事見学会

集合住宅維持管理機構と関住協共催の工事見学会が7月23日(土)、大阪市福島区・シャトー西梅田で行われます。シャトー西梅田はグランフロント大阪にほど近い都心のマンション(築38年・11階建て1棟210戸)。今でも区内の新築

マンションの8割以上の価格を維持しており、3回目の大規模改修でさらに魅力がアップしています。

23日13:30~16:30、シャトー西梅田1階集会室(環状線福島駅下車徒歩約10分)。定員30名、参加費無料。問い合わせ 06-4708-7790

大阪市マン管支援機構がセミナー

大阪市マンション管理支援機構は7月、3回にわたって分譲マンション管理組合向けセミナーを開きます。7月3日(日)―分譲マンションにおける高齢者問題と相続について(大阪司法書士会)、民泊やシェアハウス等について(大阪弁護士会)▽7月17日(日)―改正後のマン

ション標準管理規約について(マンション管理センター)、管理組合会計の基礎と駐車場等の外部貸しについて(近畿税理士会)▽7月24日(日)―大規模修繕の進め方について(大阪府建築士会)、管理組合交流サロン。いずれも13:30~16:30、大阪市立住まい情報センタ3階ホール。参加費無料。問い合わせ 06-4801-8232

乗り鉄コラム 片道切符旅行の楽しみ

長距離になるほど料金安くなる魅力も

鉄道ファンの楽しみの一つに片道切符旅行というのがある。同じ駅を2回以上通ることなく、一枚の切符で乗ること、要するに一筆書き切符のことだ。JRの乗車券は距離通減で長距離になればなるほど1キロ当たりの料金が安くなる。

これを見事に実践、『最長片道切符の旅』（新潮社刊・写真）にまとめたのが宮脇俊三、鉄道紀行を文学の一ジャンルにまでした作家だ。

宮脇は北海道・広尾駅から1枚の切符で鹿児島県の枕崎駅まで乗車している。距離数は当時の連絡船も含めて1万3319.4キロ、通過した駅の数3186駅、旅行日数は1988年10月13日から12月20日、実日数で34日になる。これだけの距離になると1枚の切符の通用日数は68日なので、途中で何回か帰宅し再び乗り継いでいる。

宮脇にはとうてい及ばないが、私も1987年9月12日から片道切符に挑戦している。最初は千歳空港→石勝、釧網、石北、函館

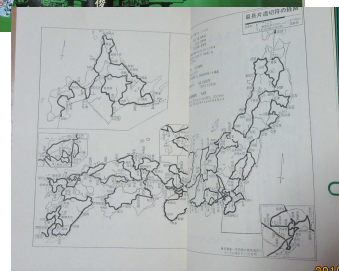
線、青森、羽越、白新、北陸経由で大阪市内まで。次は1990年8月17日から大阪～山科～近江塩津～直江津～新津～秋田～青森～木古内～五稜郭～札幌～千歳空港～長万部。

3回目は1997年8月22日から新大阪～新下関～長門市～益田～浜田～江津～出雲市～松江～米子～鳥取～豊岡～福知山。

最後は2010年3月10日から桜ノ宮～草津～近江塩津～敦賀～福井～富山～泊～直江津～長岡～新潟～新津～新発田～村上～酒田～秋田～大鰐温泉～弘前～青森。（地名は主な通過駅名）

今はこの旅の面白さがなくなった。新幹線が開通すると在来線が別会社に分離され、JRではなくなるから費用も高くなる。

（関住協世話人・奥田勲夫）



ぜひご参加ください

マンション管理実践講座・管理組合運営の基礎講座

居住者(災害)名簿を考える

7月30日(土) 13:30~15:30

機構セミナールーム

(大阪府中央区南船場1-13-27、アイカビル4F)

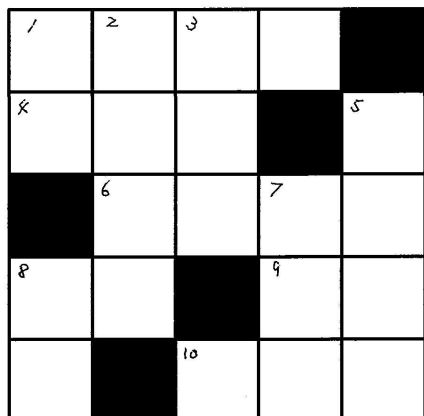
参加費無料

申込みは 06-4708-4461 関住協へ。

マンションでも一人暮らし、空き家や相続人不存在のケースが増えています。また、震災など緊急時において区分所有者や居住者の安否確認や、総会開催のための区分所有者への連絡が困難になるなどの問題も大きくなっています。これらの問題に対処するためには必要な範囲での区分所有者や居住者、その家族の情報を管理組合が把握しておくことが必要不可欠です。では、どうしたら情報を把握できるのか、プライバシーとの関係は…などを学び、交流します。

講座に向けてアンケートをお送りしています。締め切りは6月末です。ご協力をお願いします。

クロスワードパズル



タテのカギ

- 1 欠陥を意味する法律上の用語。
- 2 サンバを踊った時代劇俳優の愛称。
- 3 これがさまざま出ると会議も活発になる。
- 5 数学者のデカルトによって提唱された。帰納法の対義語。
- 7 落語家の名前にもなっている大阪の歴史的な魚市場。
- 8 単に強いだけでなく荒々しさも持った人。

1	カ	イ	コ	ア	ナ
2	フ	ト		イ	シ
3	ト	ウ	カ	イ	
4	ヤ		サ	シ	カ
5	マ	ロ	シ		ジ

ヨコのカギ

- 1 震災前は世界3大漁港の1つだった。
- 4 このためだといってわが子を虐待する事件も。
- 6 華道には欠かせない道具。
- 8 この構えで城の格式が分かる。
- 9 マスコミはこれを気にする。
- 10 大岡越前は見事だった。

前回の回答

はがきに、マス目に回答を記入したものを貼り、7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。はがきの余白に「関住協だより」の感想や関住協への意見などもお書き下さい。

住宅金融支援機構

「すまい・る債」を募集

住宅金融支援機構が平成28年度の「マンションすまい・る債」を募集しています。

「マンションすまい・る債」は管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券で、国の許可を受けて平成12年から発行しているもの。これまでに約17,000のマンション管理組合が応募しています。

この債券の特長として、①利付10年債で、毎年1回定期的に利息が支払われる②一口

50万円から購入可能で、最大10回継続して積立て可能③初回債券発行日から1年以上経過すれば換金可能—を上げています。

また、積立てした管理組合の特権として、マンション管理・再生に関するセミナーへの招待、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の金利を0.2%引き下げなどとしています。応募受付は9月21日まで。

問い合わせ0120-0860-23(専用ダイヤル)、インターネットでは「すまい・る債」で検索。

【編集部から】4月から始めたクロスワードパズル、楽しんでいただいているでしょうか。5月の回答には「住み込みで勤めている賀儀山さん、毎日のお仕事お疲れ様です。信頼関係とか助け合いの大切さを築き上げられるまではご苦労がたいへんだったと思います。今後も頑張ってください」(神戸市・男性)という書き込みもありました。みなさんも大いに応募してください。