

私のマンションライフ

決め手は交通の便、よそへは移れまへん

上方落語協会副会長 笑福亭仁智さん

この6月、上方落語協会の副会長に就任した笑福亭仁智さんは40年近いマンション暮らし。「なぜマンションなのか」を聞きました。

—今のマンションは？

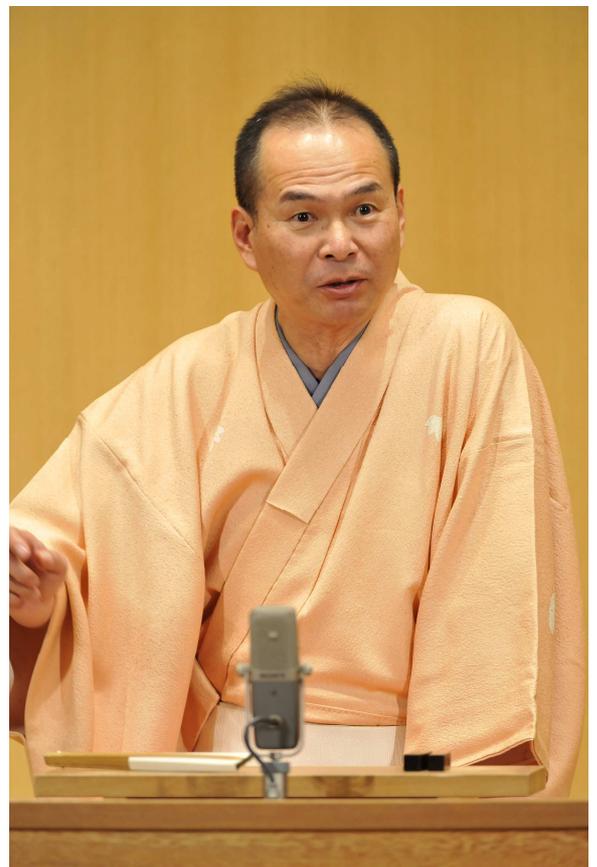
10年ぐらい。それまでは同じ福島区のマンションに二十数年いました。替わった理由は特になかったんですが、いい出物があつたらと、前々から福島で探していたら、たまたま入ったチラシの中によさそうなのがあつて。嫁さんも積極的で、11時頃オープンなのに「9時過ぎに行つていいですか」とせかせて嫁さんと二人で見に行つた。二人とも即決で「いい」となつたんですが、その頃、息子が同居していたんで、一応息子にも意見を聞かんとスルーするのも失礼やと、息子にも見てもらいました。

—決め手は何だつたんですか。

今まで住んでいたところより駅が近くなつたことですかね。それまで住んでいたマンションからも近いんで、嫁さんのテリトリーだつたということもあります。商店街の人とも知り合いが多いですから。

—1戸建てという選択肢はなかつたんですか。

大阪市内で1戸建てというのも考えたし、実際、大淀とかの辺りを探したこともあつたんですけど、どうしても土地が狭くなりますし、いい物件でも突然、周りに高層ビルが建つて日当たりが悪くなり、とかいうことがあるんで、結局踏み切れなかつた。これからもおそらくマンション暮らしやと



思います。

—今はやりの高層マンションはどうですか。

息子がマンションのデベロッパーに勤めていたことがあつて、相談したことがあつたし、実際に見に行つたこともあるんです。景色は確かにいいですが、息子に言わせると、上の方は下の方に挨拶もしないし、エレベーターがまず違う、と。えっ、そんな

あかん、江戸時代やないんやから。それこそ上から目線や。そんなこと言ってましたね。それと、将来的に修繕積立金が今の比じゃないぐらい、もっとかかる、と。

前に住んでたマンションの近くにある大きな製薬会社2つと凸版印刷の跡地に大きな高層マンションができるらしいです。あの辺マンションだらけになり、風景も一変しますよ。散髪屋のおっちゃんは情報が早いから、よう教えてもらいましたわ。

新しいのもいいですが、イギリスなんかのように古いものを大事にする、そういう価値観が広がってきたら、もっといいんでしょうけどね。

——福島はいろんな意味で注目のスポットになっていますね。

環状線の高架下は昔は工具の店が結構多かったんですけど、今は全部居酒屋さんになりましたわ。あんだけあって、はやるのかなと思いますけど。おかげさんで、大和路快速や関空快速が止るようになりました。今までは止ってなかった。むちゃくちゃ、より便利になりました。よけいに、よそへ移れなくなりました。

——マンション暮らしはどうですか。

自宅にいるときは7階なんで、ドアを開けっ放しにして寝てます。風通しもいいし。自分の稽古は自宅ですますが、弟子に稽古する時は上方落語協会会館というのがあって、そこに稽古部屋もあるんで、そこ借りてやっています。

近所付き合いでいうたら、羽曳野の実家では向かいの人とか斜めの人とか、ほんまにようしてくれはるし、親切さってほんとありがたいです。一方、マンションは無理して離れるでもなく、ほどほどに付き合うという感じですかね。

うちはエレベーターが一機しかなくて、乗り合わせても知らん顔してる人もいるし、挨拶する人もいる。あの人はこうや、この人はああやと覚えとかんとあかん。僕はた

いがい挨拶しますが。

ロビーに花飾ってる人がいてはるんです。おそらく個人で花を買ってきてくれはるんやと思いますが、うちのマンションは土地が広くなくて植栽できないだけに、なかなかいいですよ。

——管理組合はご存じですよ。

僕は途中で入ったんで、どういう順番で役員が回ってくるのかわからないですが、何かローテーションが決まっていて、今まで1度回まわってきたかな。嫁さんがたいていやってきた。ほとんど大変なことはなかったようです。

どうしても役をしてない時は役員任せになってしまって。総会にもなかなか出られないですが、議事録はちゃんといただいて読むようにはしてます。3年前に大規模改修やったんです。エレベーターはこんな色で、床はこうなりますと、いろいろ報告はあるんですが、結局は多数決で決まりますんで、それはしゃあないんですけど、思ってるのと違うようになったりってのが当然あるわけで。嫁さんもぶつぶつ言ったりしたこともありましたけど、それはそれでしゃあない。共同生活してるわけやし。

管理組合もさることながら、管理会社との兼ね合いもありますね。今のマンションは当たりが良くなかったみたいで、理事長がよう会社に文句言うてましたわ。議事録みたら、会社の対応が良くなかったみたいで、管理会社を替えましたよ。

替える時、「どっかありませんかね」って聞かれて、前のマンションが良かったんで紹介しようかなと思ったけど、あんまりでしゃばるのもなんやな、と言わなかったんです。ところが、僕が紹介しようとした会社になりました。結局、その会社、評判がよかったですかね。替わってみて、毎日廊下はきれいに掃除されてるし、えらい違いです。

思ってることを直接なかなか言えないで

すが、総会なんかで率直に言えば、意外にみなさんも「そうですね」となるんじゃないですかね。

——西神中央のマンションで年1回、寄席をやっておられますが、ご自分のマンションでやってくれっていう要望なんかないですか。

そういうことはないですね。第一、集会所もないです。1階に6台置ける駐車スペースがあるんですが、車も減ってきているし、そこをつぶして集会場にしようか言うてたんですけど、建築法の関係でできない。理事会なんかはロビーを間仕切りしてやってはります。ただ、歩いて50分の所にコミュニティセンターがあるんで、総会なんかはそこを使っています。

——寄席はともかく、餅つきとかコミュニティ活動はどうですか。

まったくないです。うちのマンションの斜め向かいのマンションは冬になったらイルミネーションにして餅つき大会やってはるし、夏祭りもやってはる。それ見ると「すごいまとまってるな」って思います。それぐらいあってもいいなって気がします。みなさん、挨拶ぐらいはするやろけど、それだけでは味気ないし。

——師匠の新作落語100本の簡単な紹介がホームページに出てたんで、マンションネタがあるんじゃないかと思ったんですが、

ないですね。

言われたら、ほんまおまへんな。昔、東京の落語家で春風亭柳昇師匠という、トロンボーンを吹いてはる人がいはったんですけど、あの方の新作にマンションなんたらというのがありました。マンション暮らしのいいとことか悪いとことかを、管理組合の話し合いを通して面白おかしくしたもので、昭和30年代に聞いたことがありますわ。

——師匠にもぜひ作ってほしいですね。

マンション言うたら隣近所の音がどうか、管理組合がどうか、なんかちょっとしたもめ事っていうイメージありますからね。難しいかな。

しょうふくてい・じんち 1952年、大阪府羽曳野市生まれ。高校卒業後、71年4月1日、笑福亭仁鶴に一番弟子として入門。当初は古典落語に取り組んでいたが、桂三枝（現・6代目文枝）の誘いを受け、第4回創作落語の会で初の新作「スタディベースボール」を口演、ビックリするほどウケる。以降、新作を作り続け、現在、新作の落語は100本を超える。1995年、若手新作派の育成も兼ね、新作落語道場「笑いのタニマチ」をスタート。その会も昨年20周年を迎え、記念講演にて文化庁芸術祭優秀賞を受賞。この6月、上方落語協会副会長に就任し、企画戦略を担う。

8月に夏休みマンション親子教室

「小学生マンションドクター養成塾」が8月6日と20日の2回開かれます。

「マンションの秘密を探ろう」をテーマに、建築士や父母と一緒にマンションの仕組みをクイズ形式で答えたり、「みんなで使う場所」をデザインし、模型を作ります。

神戸教室—8月6日（土）13:30から、神戸市勤労会館。講師は集合住宅維持管理機構の建築士（マンションドクター）、監修

は大阪教育大学の碓田智子教授。小学生とその保護者25組。参加費無料。はさみ、のりなど持参。問い合わせ 078-222-0186 すまいるネット。

大阪教室—8月20日（土）13:30から、大阪市立住まい情報センター3階ホール。講師はマンションドクター、監修は碓田教授。対象は小学3～6年生（保護者同伴）25組50名。資料・材料代300円。使い慣れたはさみ、のり筆記用具持参。問い合わせ 06-6242-1160 大阪市立住まい情報センター。

“水際作戦”で入居面談・誓約書をルール化

警察とも連携、多彩な行事でコミュニティづくり

大阪市北区堂山町にある梅田シティヴィラアクトⅢ（14階・147戸）はキタでも屈指の飲食店街の中にあります。一方で、地下鉄中崎町駅から徒歩3分、梅田からでも徒歩約10分と立地の良さから投資物件による賃貸居住者やオフィス使用する人も少なくないマンションです。

建物に惚れ込んで

のべ十数年、管理組合理事長を務める金原玉枝さんは言います。「入居時はキタの大和屋さんなんかがあったり、すごく落ち着いた街でした。それがキ

タヤード開発でグランフロントなど次々新しいものができ、人の流れも変わってきました。この辺もだんだん寂れ、風俗関係も増えるようになって治安も悪くなりつつありますが、今あるものをダメと言わず、それを活かしたやり方、共生というかお互いのルール作りが必要ではないでしょうか。マンションでは区分所有者、賃貸人ふくめて全員が一つ屋根の下に暮らす家族との思いを共有し、周辺にも広げていきたいですね」

堂山町の隣神山町で洋装デザインの仕事をしていた金原さんはその後アクトⅢを知り、建築中も時たま見学にきていました。垢抜けてリッチなデザインと堅牢さに惚れ込んでしまったのです。建物自体、商業空間デザイン賞を受けたほか、玄関協の庭園（現在は駐輪場）や2階屋上の広い中庭はほとんど緑のない周辺に潤いをもたらしています。ここも緑化貢献者として賞を受けています。



建物の悲鳴は私たちが待っていた証

1980年の新築時になんとか入居。最初は作業場として通っていたので、隣近所がどうのとかにまったく関心がありませんでしたが、実際住んでみると見えてきたものが多かったと言います。「役員さんがやってることに批判的なことを言っても、実際参加しないと分からないことばかりでした」

最初に理事長に就任した頃、水漏れがあったりと建物のあちこちでひずみが出始めました。「この建物はきっと私たち管理組合員を待っていたと思う。ようやく手当てしてくれる人ができたから悲鳴を上げだしたのよ」。理事会での金原さんの、このポジティブな一言が以降の管理組合の方向性を作ったとも言えます。

理事会として、新聞で紹介されたマンションの工事見学に出かけたり、その縁で業者を紹介されたりと、さまざまな交流を広げる中で1回目の大規模改修をやり遂げました。

誓約書に違反すれば退去も

こうした経験を元に作り出されたのが管理組合員(少なくとも理事長と副理事長が対応)による入居時の面談です。出入りが激しく、入居者によってコミュニティが乱されるのを防ぐための面談です。当初は「こんなんやったら貸されへん」といった抵抗もありましたが、粘り強い話し合いで、いまではルールになっています。

面談の後の「面談内容確認及び誓約書」には賃借人(新入居者)、仲介業者、区分所有者が署名捺印することになっていますが、内容はかなり厳しいものです。管理規約や使用細則の厳守はもちろん、社会的に話題になる前から「民泊」「シェアルーム」の使用も「行いません」「違反した場合は即刻退去します」となっています。

また、区分所有者には違反行為が発覚した場合「速やかに賃貸借契約を解除する」、誓約書が厳守されているか確認するため理事が部屋に立ち入ることを「承認する」、仲介業者には違反した賃借人が退去するまで「責任を持って解決する」などを定めています。

カフェ和み茶館は大盛況

いわば「水際作戦」で自らを守ると同時に、警察との連携も強めています。警察自体、堂山一帯のパトロールを強化していますが、パトロール中の警官を見かけたら「ご苦労様」と声をかけたり、挨拶することを奨励。月1回のカフェ「和み茶館」(写真)には警官を招き、防犯セミナーも開いて



います。

この「和み茶館」は居住者のコミュニティを深めようと、集会室を使ってスタートしましたが、居住者だけでなく近隣の人や出入りの業者も交え、毎回70~80人が参加するようになっていす。厚切りトーストと本格的なコーヒーのセット(100円)は評判で、出前もしています。

このほか、年末のリサイクル&リユース活動として「いらない人からいる人へ」バザール、玄関に門松を飾るための募金活動を行い、残ったお金でぜんざいのふるまい、秋の焼き肉パーティーと活発です。

金原さんは言います。「問題があつたらすぐ動く。楽しいことをやる。分からないことはとことん聞く。この3つをモットーにやってきましたが、すべて自分のキャパを広げてくれました。その発見の方が面白いです。また、いい仲間に出会った事にも感謝しています」

あらゆる壁を、塗り越えよう。

Painting Innovation.



KASHIWABARA

(株)カシワバラ・コーポレーション

関西支社 〒553-0007 大阪市福島区大開 2丁目 3-5 カンザキビル 4F
TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021
東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9階 TEL: 03-5479-1400
岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16 TEL: 0827-22-1255

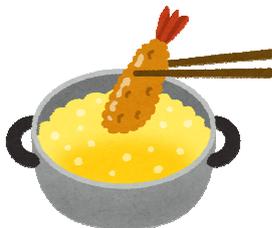
関西営業所 TEL: 06-6460-5335
〒553-0007 大阪市福島区大開 2-3-5 カンザキビル 4F
京都営業所 TEL: 075-344-5567
〒600-8107 京都市下京区五条通室町西入集賢殿町 186 ヤサカ五条ビル 3F
神戸事務所 TEL: 078-882-7327
〒657-0852 神戸市灘区大石南町 3丁目 2-2
名古屋営業所 TEL: 052-419-5432
〒453-0861 名古屋市中村区岩塚本通 6-6 岩田名古屋ビル 2F
広島営業所 TEL: 082-294-9330
〒730-0851 広島市中区榎町 2-16 榎町ビュロー 1F
福岡営業所 TEL: 092-714-6011
〒810-0076 福岡市中央区荒津 1丁目 4-2
北関東営業所 / 仙台事務所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所

—汚れと洗剤—

今回は、お手入れの原点に戻って、汚れとは？洗剤とは？についてお話しします。

暑い季節、揚げ物、炒め物など体力維持のためにスタミナ料理は欠かせませんね。このスタミナ料理に必須のアイテムが油です。この油による汚れがお住まいの掃除で一番やっかいではないでしょうか。

料理のあと飛び散った油を拭き取っても、残った油分に埃がくっつき油汚れになります。この油汚れは酸性で、他にバターなどの油脂、ケチャップやソース、醤油などの汚れも酸性のものです。



また、油汚れと似たようにベタツキ、埃などをくっつける汚れにタバコのヤニがあります。愛煙家のお家では、これもやっかいな汚れの一つだと思いますが、タバコのヤニは酸性ではなくアルカリ性の汚れです。似たような汚れでも性質の違うものがあるんですね。

その他アルカリ性の汚れには、水アカや、石鹸カス、トイレの黄ばみ(尿の汚れ)などがあります。酸性とアルカリ性、汚れにも対極するものがあるようです。

ちなみに、酸性やアルカリ性を測る物差しのようなものが pH(ペーハー) 値です。小学生の頃、理科の実験で赤から青、青から赤に変わるリトマス試験紙を使った覚えがあると思います。0~14 までの目盛りがあり、中間の7の値が中性で7より小さくなるほど酸性が強く、7より大きくなるほどアルカリ性が強くなります。

酸性の汚れにはアルカリ性の洗剤、アルカリ性の汚れには酸性の洗剤を使用し中和させることで、汚れを分解しキレイにする、これが洗剤選びの基本です。

また、洗剤には一般的な食器用洗剤や、お風呂用洗

剤などのように中性の物もあります。ほぼ毎日使用する頻度の高い洗剤です。販売店では台所用、トイレ用、カビ取り用と使う場所や用途によって種類分けされて販売されていますから、注意書きをよく読んで選びましょう。

洗剤の使用で注意が必要なことは、酸性とアルカリ性の洗剤を混用とすると中和してしまい、洗浄効果が減少してしまうということです。

また、漂白剤やカビ取り剤などのアルカリ性の洗剤には、酸性の洗剤と混ぜると人体に有害な塩素ガスが発生し、とても危険な状態になる次亜塩素酸ナトリウムが含まれています。洗剤の成分もよく確認して使いましょう。

洗剤を使う対象物によっても洗剤は選ばなくてはなりません、銅やアルミなどの金属は酸にもアルカリにも弱く、洗剤が腐食や変色原因になる場合もあり、十分に注意が必要です。また、金や銀器、漆器やクリスタルなど高価な食器や什器はそれぞれ手入れの仕方が違います。洗剤を使う前に素材もよく確認しましょう。

洗剤と言えば、最近よく重曹掃除という言葉を目にしますね。重曹(ベーキングソーダ)は弱アルカリ性(pH 程度)で油汚れ落としや消臭効果、研磨効果があり、パンやお菓子作りの材料としても使用される物です。食べ物の材料に使われるということは、体にも、自然にも優しい洗浄剤(?)だということでしょう。ただし、薬用、工業用などもあるので、目的に合った物を選びましょう。

また、重曹と同じように環境に優しい酸性の洗浄剤として使える物にお酢があります。お酢は弱酸性(pH4~5程度)で殺菌効果や繊維を柔らかくする性質があり柔軟剤の代用としても使えるそうです。

ただし、お酢もたくさん種類があり、色の付いたお酢や、果実酢、すし酢などはお掃除には向かないようです。(「マンションドクターニュース」N085号から転載)

サッシの開け閉めが重い... そんな時は!

はめ込戸車

簡単・便利!

サッシの下溝にはめ込むだけ!

詳しくはWEBで



平形専用 設付専用

マツ六株式会社
http://www.mazroc.co.jp/
商品企画部 TEL:06-6774-2255



マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
http://www.kouwa.biz/

余計なことするな！ マンション管理標準規約改定

日本マンション学会理事・マンション管理士 衞 宜 秀之

一つの妖怪が日本のマンションに現れている。標準管理規約改正の妖怪が、その権力を使い、日本のマンションの神聖なコミュニティを脅かしている。

日本の総人口の1割以上、約1,500万人以上がマンションに居住しています。マンションでは、劣化に伴う大規模修繕工事、耐震化、高齢化対応、役員のなり手不足、管理費等の滞納など、様々な問題が内在しています。

マンションに起こる問題は、ハード、ソフト、マネーが絡み合い、複雑で多様化しており、1、2年交代の役員だけで、管理組合運営を継続していくのは、とても困難でしょう。

国土交通省は、本年3月14日、悩める管理組合の「参考」のため、マンション標準管理規約の改正を提出。しかし、その「おかげ」で、混乱する管理組合の姿があります。

標準管理規約からコミュニティ条項が削除されるに伴い、「イベントや納涼祭、サークル活動ができなくなる」と考える区分所有者がいるからです。

あるマンションに、「悠々」という老人サークルがあります。このサークルはマンション内60歳以上の居住者で構成され、市の公認クラブで、老人クラブ連合会の一員でもあります。活動の発端は、マンション内に高齢者が増えたことで、孤立するお年寄りがいる

かもしれない、それをなくそうということです。当初10人程でしたが、今や50人ほどのメンバーになります。

ひとり暮らしの老人の支援、見守り、地震の際の巡回安否確認、年2回のサークル集会（正月と敬老日）などを通して、老人のコミュニティができたこと大変喜ばれています。管理組合ではこうした活動を支援するため、総会で決議し、4年前から3万円をサークル活動助成金として支給しています。

ところが、先の改正が出た途端、理事会でこの助成金が話題になり「サークル活動に支出するのは適切でない」という理由で支給廃止の決議を行い、総会に廃止案を上程しようとした。

「悠々」メンバーは怒り、反対の意見書を理事会に提出。そもそも、この助成金支出の根拠は、資源ゴミの回収により市から支給されるリサイクル活動報奨金が原資です。一部居住者がゴミ出しルールを守らないなか、「悠々」メンバーが汗を流し、積み上げてきた成果なのです。関係者との話し合いを行わず、標準管理規約は「ひな型」として、まるで決定事項の如く押しつける姿勢に、居住者交流を意図してやってきた活動に水をさされたこと怒りをぶつけました。

結果、廃止案は総会上程を見送りに。コミュニティが重視される結論で良かったのですが、それにしても、標準管理規約改正は余計なことをしてくれます。皆様、妖怪には気をつけて下さい。



防犯カメラの開発・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング



- ◆1.3メガAHDカメラ発売開始！既存同軸ケーブルを使用し、低価格でメガピクセルの映像が得られます
- ◆一括フルメンテナンスサービス！積立金会計に余裕がある場合はリース（レンタル）契約ではなく買取でご契約頂くことにより金利分でメンテナンスが可能です
- ◆防犯カメラ短期レンタルプラン『**アイ・レンタル**』スタート！！【月額10,000円～（税別）、工事費別途】

<p>■大阪営業所 〒541-0041 大阪市中央区北浜1-3-14 西川三井ビルディング2F TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390</p>	<p>■京都本社 TEL075-221-3900</p> <p>■名古屋営業所 TEL052-324-8780</p>	<p>■神戸営業所 TEL078-381-5001</p> <p>■東京出張所 TEL03-3355-2302</p>
---	---	---

ちがいがし

上の絵と下の絵で7つのちがいがあります。

出題者なお・まえかわ



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印を付けてください。住所、氏名、年齢、さらに余白に、この号をお読みにになった感想などもお書きください。締め切りは8月26日です。正解者の中から抽選で5名の方に図書カード(500円)をプレゼントします。発表は図書カードの発送にかえま

編集部から 年2回「マンション管理関西」として関住協会管理組合の全居住者に配布してきましたが、今回から「関住協だより～居住者向け」と題字をかえて発行することにしました。「マンション管理関西」ではどこが発行しているのかわからないという意見があり、毎月、役員向けに発行している「関住協だより」と統一性を持たせました。次回は来年1月号になります。▽関住協事務所のお盆休みは8月11日～16日とさせていただきます。17日から通常の業務です。猛暑が続きますが、くれぐれも熱中症などに気をつけて、楽しい夏をお過ごし下さい。

マンション大規模修繕は建装工業へおまかせください。



**マンション大規模修繕、設備改修、内装リフォーム等
総合リニューアルの専門企業です。**

専門のスタッフが
対応させていただきます。
お気軽にご相談ください。

KENSO

建装工業株式会社 関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2-1-52
TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp

本社: 東京
支店: 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部
営業所: 青森・福島・新潟・柏崎・茨木・福岡 www.kenso.co.jp