

# 関住協だより

~~~~役員向け~~~~

事務局通信 2016

第160号 (2016年12月)

NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

NPO法人マンション管理支援の関住協  
〒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

## 明石市 明石本町ビル住宅 朝食会(サンデーモーニング)などで

### コミュニティ作り

「おはようございます」。日曜日の朝の集会室に挨拶が飛び交います。JR明石駅から徒歩5分、53戸の自主管理の管理組合、明石本町ビル住宅の朝食会です。管理組合



では“サンデーモーニング”と呼んでいます。6年半前から月2～3回開催。メニューはコーヒーとサラダで100円、食パンとセットで150円。サラダは7種の野菜が高齢者向きに細かく刻んであり、配慮を感じます。

食器は居住者からの寄付。毎回20人ほど(居住者の約4割)が参加します。管理組合が主催をするが、お世話係はボランティア。前日の買い物、早朝からの野菜のカット、給仕と配膳、なかなか大変ですが楽しそうにお世話をされています。参加者は机を囲んで政治から野球まで、心行くまで話

が弾みます。

発案者で、前理事長の馬場さんは「居住者の高齢化の中、安否確認を兼ねて、コミュニティの強化を図っている」と言います。以来、総会は委任状なしで成立しているそうです。



朝食会での収益は他の行事の費用に充てています。1月はお正月(ぜんざいでお祝い)、3月はひな祭り(お雛様を飾って)、5月は端午の節句(兜を飾り柏餅で)、7月は七夕(玄関に笹飾り)、9月は敬老のお祝い(赤飯と果物——欠席された75歳以上の方には自宅まで届けている)、12月は自前のツリーでクリスマス。お年寄りだけの行事にはせずに、子どもたちとの交流も重視されています。朝食会の会場にも子ども

さんがたくさん来ていて、お年寄りと遊んでいました。

マンション内の中庭には現在150個のチューリップの球根が植えられています。砂場を畑に作り替え、秋にはサツマイモ掘りをしています。

ひな祭り等の行事の時には、居住者の作品展もやり、行事に合わせた展示にしているそうです。現理事長の長澤さんによると「行事を始める前は、集會室は理事会と総会でしか使っていなかったが、行事を始めから応接セットなどの提供があり、部屋がにぎやかになった」とのこと。

なお、理事の輪番制はやめたそうです。

それは、1～2年では継続した活動ができないからだからです。また、広報紙の復活にも意欲を示されていました。高齢者中心の管理組合運営ですが、後継者は必ずできると確信をされています。朝食会のボランティアの方は、40歳代が中心、確信を理解できます。

帰りがけに、「米寿の記念に私が作詞した演歌のCDを出した」と、CDを頂きました。米寿にして作詞でCDデビューされた松本さん、そして馬場前理事長、長澤理事長の管理組合への愛着と意欲、そのお元気に励まされた1日でした。

## 第99回マンション管理実践講座

# 「駐輪場を考える」

## 30名が参加、活発な討論も

関住協と機構の共催で行っています「マンション管理実践講座」、11月26日は「駐輪場を考える」というテーマで関住協が担当しました。横山世話人が開会のあいさつに立ち、その中で関住協の名称変更の理由とその意義、「民泊」問題での国や自治体の動きについて報告がありました。この後司会者の発案で、ひとつの机に隣り合わせた者同士、自己紹介をしあい、質問、討論がしやすい雰囲気を作っていました。

つづいて浅籬代表が駐輪場問題での事前アンケート（詳報は別項で）を基に、パワーポイントを使って問題提起や事例紹介をしました。

アンケートで多く共通していたのは、①駐輪スペースの不足、②マナー違反、③持ち主不明自転車の取り扱い。①では、駐輪場の増設を多くの管理組合が経験していました。②では、ビラを貼るなど地道な努力が続けられています。③では、警察で「盗難自転車でないこと」を確認してもらってから処分することの大切さが強調されました。①との関連では、駐輪料金の有料化とロードバイクのような高価な自転車は、自

室での管理を認める。バイクシェアリングの導入、一家庭の台数制限、2段式駐輪場の導入など苦労の様子も報告されました。また、役所の関係各課及び消防と協議をしながら、適法に駐輪場を広げていった事例も紹介されました。

これとの関連で、「駐輪場の附置等に関する条例」の説明がありました。この条例は法律の基づくもので、各自治体にあるとのことでしたが、ここでは大阪市の条例を基に解説されました。大阪市では、平成22年10月1日以降の新築ファミリー型マンションで「1戸に1台以上」の駐輪場の設置が義務付けられました。しかし実際には「1戸に1台」では不十分で、実態に見合ったものにするよう声を上げていく必要があると強調されました。

2段式駐輪場は、お年寄りや乳児用座席を付けているお母さんには負担が多く、苦情の多い設備です。しかし最近では油圧式の軽いものも開発され、その様子が動画で紹介されました。しかし長期の需給バランスを考えないと、対費用効果の薄いものにもなりかねないと、報告がありました。

日常管理では、自転車に貼るシールについて「マンション名や部屋番号を記載するのは、ストーカー対策などとの関連で考えたほうが良い。管理の観点からのみ考えてみる必要がある」との問題提起がありました。

防犯対策では、自主管理をしているマンションで、警備会社と契約をして夜間巡回してもらっている事例も報告されましたが、多くは防犯カメラの設置・増設、照明を明るくする、車止めを設置しチェーンで繋げるようにした、などでした。

最後に「自転車保険」について報告と定期がありました。兵庫県や大阪府の「自転車保険＝個人賠償保険」の条例では「強制」となっていますが、『個人賠償保険』は、個人が加入する自動車保険や火災保険、傷害保険などとセットになっているかもしれません。また、管理組合が加入するマンション保険に特約でついている場合もあります。今加入している保険を確認してから。必要な手続きをしてください、との訴えもあり

ました。

のちに寄せられた感想では、「マンション管理の中で陰に隠れやすい問題だが重要。



電動自転車、バイク、自転車の増減と総合的に検討したい」「他のマンションの実例などを聞かせてもらえ、参考になりました」などの意見が寄せられていました。

## マンション管理実践講座「駐輪場を考える」

### 事前アンケートの詳細——困りごととは千差万別

アンケートの回答数は、28管理組合。駐輪場がない組合が1組合ありました。使用料を取っていないところが10件、無回答が1件でした。使用料は、3000円から200円まで様々ですが、月割計算がしやすいためか、1200円が数件ありました。その使用料会計の充当先は無回答の19件を除き、管理費が13件、修繕積立金が6件でした。

1住戸当たりの駐輪スペースが0.5台でも「余っている」ところもあれば（ここは駅まで坂が多く、徒歩30分なので、自転車よりも車を利用されている方が多いかもしれません）、2.2台でも「不足」と回答している管理組合もあります。おおむね、1住戸当たり1台のスペースでも「不足」がほとんどです。大阪市の条例で定められて

いる（平成22年10月1日以降の新築マンションでは）「1台/1戸」では、確実に不足します。自転車シェアリングを実施して全体の台数を減らすことに成功したマン

#### アンケート集計結果

●回答数 28件

|      |      |    |
|------|------|----|
| ●地域別 | 大阪府下 | 13 |
|      | 大阪市  | 7  |
|      | 兵庫県  | 5  |
|      | 奈良県  | 3  |

|      |       |    |
|------|-------|----|
| ●築年数 | 20年未満 | 2  |
|      | 30年未満 | 2  |
|      | 40年未満 | 11 |
|      | 40年以上 | 13 |

|      |        |   |
|------|--------|---|
| ●住戸数 | 30戸以下  | 5 |
|      | 50戸以下  | 5 |
|      | 100戸以下 | 8 |
|      | 200戸以下 | 4 |
|      | 201戸以上 | 6 |

|            |            |   |
|------------|------------|---|
| ●1住戸当たりの台数 | 1.0台未満     | 7 |
|            | 1~1.5台未満   | 7 |
|            | 1.5~2.0台未満 | 4 |
|            | 2.0台以上     | 5 |
|            | 未回答        | 5 |

|                |        |    |
|----------------|--------|----|
| ●駐輪場の過不足と増設の有無 | 不足     | 8  |
|                | (増設あり) | 6) |
|                | (増設なし) | 2) |
|                | 過不足なし  | 11 |
|                | (増設あり) | 5) |
|                | (増設なし) | 6) |
|                | 余っている  | 7  |
|                | (増設あり) | 4) |
|                | (増設なし) | 3) |
|                | 未回答    | 2  |





ションもありましたが、乗り捨て、破損が多く運用上の困難さから自然消滅。2段式の駐輪場を4組合で導入されています。しかし、お年寄りやお母さんには負担が重く、スライド式や、力のかからない油圧式に変えたところもありました。

防犯対策では、防犯カメラの設置・増設が10件と最も多く、次いで照明を明るくしたり、チェーンでつなぐなどの対策が行われています。

マナーの問題では、公報で注意をしたり、チラシを張ったりして、地道に解決へ向け努力を続ける以外特効薬はないようです。中には、駅近くマンションで、部外者が駐輪をしたり、大型バイクを止められたりしているところもありました。

マンションの立地条件より困りごとは千差万別です。他のマンションを参考に、ねばり強く話しあえば解決の糸口が見えてくると思います。行政や警察との連携も必要になるかと思えます。時間が解決してくれることもあるでしょう。



## マンションの困りごと。まずはお電話ください

関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお答えする相談活動を行っています。まずは気軽にお電話ください。込み入った内容などは電話では無理ですので、あらかじめ予約頂いた上で面談での相談も受け付けています。また、世話人が出向く出張相談にも応じています。

**事務局から** 12月29日(木)から1月4日(水)まで休みます。  
ことしもいろいろお世話になりました。どうぞ、よいお年をお迎えください。