

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〜〜役員向け〜〜

事務局通信 2018.9

〒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

第174号 (2018年9月)

うちのマンション
ここが自慢

毎月一回全員で掃除、一人暮らしの方も話の輪に

ハイツ八木（奈良県橿原市）



大阪上本町からの近鉄急行が大和八木駅に近づくと車窓右手に「ハイツ八木」の文字が。駅から歩いて10分程度、春ならさぞかしきれいだろうと思える桜並木の飛鳥川を渡ると「ハイツ八木」がある。戸数28戸、築45年のマンション。副会長（副理事長）さんが出迎えて下さった。

10時の定刻が近づくと手に、手に箒や塵取りを持った住民が出て来て、思い思いに掃除をする。号令をかける人はいないが、自然な形で掃除が進行する。廊下を掃除する人、建物外の敷地を掃除する人、隣の公園から伸びた木の枝を剪定する人。バラバラのようではあるが、見る間にきれいになって行く。掃除をしている人に「関住協です」と声をかけるとほとんどの方が「来られることは聞いています」との返事。

小さな世帯だからと言え、それまでだが、管理組合の風通しの良さを物語っている。

住戸の水道メーターBOXを入念に掃除していた女性の話では「近々、水道メーターは（橿原）市が計測してくれる事になったから、綺麗にね。」と。「市が計測・・・？」首をかしげると、その女性は手書きの水道料金請求書を見せて下った。なんと、これまでは各戸の水道メーター計測と請求書の作成は、水道担当理事の仕事だったそうで、とても驚いた。（今後、この仕事は橿原市へ引継がれる）

「組合の役員は何人ですか」とお聞きすると「全員が役員です」とのこと。清掃活動の後、正副会長さんを含め、住人の方と懇談をしたが、その時に「先日の役員会には14人

中13人が参加した」と発言があったので、不思議に思ったが、14人ずつで二年に一回役員があたる様子。住人の年齢層は高齢者が多いとのこと。「いつから全員で掃除をしているのか」とお聞きすると、「入居開始以来」らしい。道理で誰が指示するでもなく、自然に分担が出来ている訳だ。エレベーター保守など一部業務を除き、自主管理。

大掃除は6月と12月の年二回。この時は掃除が終わってから集会室で食事をしながら懇親会をしている。毎月第1日曜の通常清掃は終わり次第、三三五五に自室に引き上げる。

このマンションの特徴は定例の清掃日に参加出来ない場合は後日に自分で決めた場所を掃除し、「〇〇を掃除しました」と自主申告制度があること。「全員参加」を徹底的につらぬく優れた制度だと思った。

注目すべきは「車イス用段差解消機」

清掃中に会長さんが「これっ」と教えてくれたのが、「車イス用段差解消機」と名付けられたリフト。このマンションのエレベーターフロアは1mほど階段を上ったり、下りたりしなければならない。敷地の関係でスロープは設置できない。車イスの方は外出出来ない、この段差を解消するために10年ほど前に設置したとのこと。操作を実演してくださったが、これは「すぐれもの」。



大阪北部地震で感じたこと

大阪市北区 奥田 勲夫

今年の夏は短期間のうちに、猛暑、豪雨、台風、地震と今までになく自然災害が相次ぎました。大きな被害が各地で発生し、被災地では前の被害が復旧しないまま、次の災害が遭われた地域もあります。被災された方にはお見舞い申し上げます。

最近のニュースでは南海トラフでの巨大地震発生の確率が高まったと報道されています。

6月18日に発生した大阪北部地震では私の住む大阪・北区では震度6弱と発表されましたが、幸いなことに私のマンションでの被害は軽微でした。エレベーターが停止し、復旧したのは翌日の午後4時頃となったこと以外は。

多くの管理組合では南海トラフ地震などに備えて「非常時」の準備をされ、あるいは準備しようとしているところもおありと思います。この対策を考えると問題がありすぎて、「何から手をつけたら」と二の足を踏むことも多いのも事実です。しかし、自然災害が発生するのもこれまた事実です。

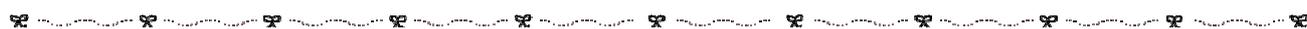
大阪北部地震では東日本や阪神淡路大震災に比べて規模はそれほどではないが、多くのマンションでエレベーターが停止しました。幸い、私のマンションでは断水や停電もなかったため飲み水に困ることはありませんでしたが。もし、断水でもしたら市水直結なので屋上にタンクがなく、すぐに飲み水に困ります。給水車が近くまで来てくれても高層階に

お住いの高齢者などが水を入れた容器を持って歩いて自室に戻るのには並大抵ではありません。

そこで提案ですが、南海トラフの巨大地震の対策も考える必要はありますが、断水、停電程度の被害を想定した対策からスタートしてみるのも一つの方法ではないかと思えます。いきなり巨大規模の災害を念頭に考えるとなかなか先にすすまないと思えますので。

管理組合によっては非常時の飲料水、食べ物を確保しているところもあると思えます。保管場所は一階などが多いのではないのでしょうか？ その場合に「誰が各住戸に水などを届けるのか？」が課題となります。特に高齢者の多いマンションでは深刻です。そこで、管理組合が準備するのとは別に「各住戸でも2～3日程度の飲み水と万一の停電やガスの停止などに備えて、そのままでも食べられる非常食を準備しておく」ということを徹底するのも有効な方法ではないかと思えます。既に準備されているお宅も多いと思えますが、私のマンションではエレベーターが復旧した直後にペットボトルの水を大量に買って来られた方がいます。「たくさん買って来たなあ」と言うのと「もしもの時に備えて」との返事。

今、私のマンションでは大規模改修工事の準備に入っていますが、計画の中に「非常時用の飲み水など」を可能な限り、各住戸に近い場所に保管する方法を検討しています。実際に可能か否かはさらに検討の余地はありますが、各管理組合などでも検討されてはどうでしょう。



あちこちのマンションニュースから

6月18日に起こった大阪北部地震の被害状況について、マンション管理業協会が会員の管理受託しているマンションについて調査した結果を公表した。

近畿6府県で大破や中破は報告されていないとのことで、小破と軽微被害が334棟（回答を得たマンションの3.56%）と703棟（同7.48%）見られたという。そして被害なしが8356棟（88.96%）、約9割。被害の多くは、エキスパンションジョイントの破損、外壁のひび割れなどで、他に給水管破損による水漏れなどが見られたという。

2. 近畿2府4県におけるおもな被災状況（平成30年6月29日現在）（単位：棟）

	建物の被害状況					回答 県別小計	動向調査* による 管理棟数	不明・ 未回答
	大破	中破	小破	軽微	被害無			
滋賀県	0	0	0	3	198	201	432	231
京都府	0	0	10	55	851	916	2,090	1,174
大阪府	0 (0.00%)	0 (0.00%)	287 (6.24%)	432 (9.39%)	3,884 (84.38%)	4,603 (100.00%)	10,019	5,416
兵庫県	0	0	36	194	3,030	3,260	7,802	4,542
奈良県	0	0	1	19	324	344	1,007	663
和歌山県	0	0	0	0	69	69	143	74
合計	0 (0.00%)	0 (0.00%)	334 (3.56%)	703 (7.48%)	8,356 (88.96%)	9,393 (100.00%)	21,493	12,100

あちこちのマンションニュースから

公益財団法人マンション管理センターが2017年度に寄せられた相談内容を公表した。最も多い事柄は区分所有法、標準管理規約の解釈についてで、この点は例年と変わらない。標準管理規約に関しては、専有部分の用途規定について「『専ら住宅として使用』の規定でシェアハウスや民泊を禁止できるか」といった民泊と関連した相談が見られたという。

二番目に多かったのが「管理規約の作成・改正」についての相談で、件数は前回の倍以上と増えている。

民泊に関して「民泊禁止の規定を設けたい」とか「事業届出受付開始までに規約改正できないのだが、どうしたら民泊禁止できるか」「定期総会は住宅宿泊事業法施行後だが、禁止するにはそれまでに何をしたら良いか」といった相談があったという。また、それら以外で注目されたのは個人情報保護法に関する問い合わせで「個人情報保護法に関し、管理組合として注意すべき点は何か」とか「管理組合に提出した届出書の情報はどのように守られるのか」といったものが多く寄せられたと述べている。

【表4：平成29年度相談内容別の件数】

順位	相談内容	件数	前年度件数 (順位)
1	区分所有法・(標準)管理規約の解釈	1,110	1,129 (1)
2	管理規約の作成・改正	585	253 (3)
3	役員資格、選任・解任、任期	360	411 (2)
4	管理組合の役割・業務	333	177 (8)
5	管理会社の選定・変更(管理会社の紹介依頼等)	269	230 (6)
6	総会の決議事項	243	249 (4)
7	理事長・理事会への不満	181	240 (5)
8	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	178	176 (10)
9	理事会運営(招集、議長、決議要件、議事録等)	177	100 (—)
10	水漏れ事故(排水、給水管、外壁等)	165	177 (8)
11	管理委託契約書の内容(標準管理委託契約書)	157	164 (11)
12	共用部分の使用、管理、変更(決議要件を除く)	151	209 (7)
13	委任状・議決権行使書	119	121 (14)
14	議決権、決議要件	117	134 (12)
15	総会の開催準備(招集、議案書の作成等)	113	127 (13)

あちこちのマンションニュースから

—北陸管連が全管連に加盟—

関住協も参加している全国的なマンション管理組合の連絡組織（全管連）に北陸のマンション管理組合連合会（NPO 北陸管連）が正会員として加盟することとなった。北陸管連は北陸3県のマンション管理組合によって今年2月に設立されたもので、事務所は石川県金沢市に置かれている。全管連には2003年に宮崎県マンション管理組合連合会が加盟しているが、その後15年振りの新規加盟で、その結果、全国に正会員11団体、準会員8団体となった。

マンション本の紹介

大震災に備える！！ マンションの防災マニュアル
住宅新報社 千代崎一夫、山下千佳著

9月は防災の日のある月なので、防災関連の本を紹介してみたい。本書の著者は阪神・淡路大震災や東日本大震災、新潟地震そして最近の熊本地震など、多くの地震災害の現場に足を運び、丁寧にマンションの被害状況を観察するとともに、ボランティアとして復興支援に力をかしてきた経験を持っている。それらの経験をもとに、防災のための計画とそれにもとづく防災マニュアルについて述べたのが本書である。東日本大震災のあった年、2011年9月に初版が発行されてが、好評で、5年後の一昨年改訂版が出された。東日本大震災や阪神・淡路大震災の被害状況と復興のためになる事柄を具体的に指摘し、地震被害から建物や暮らし、命を守るために必要な事柄を述べている。自治体の防災計画やマンション団地の防災マニュアルの紹介もしていて、読者のマンションでの防災、減災の計画やマニュアル作りに参考になることと思う。



台風21号の被害状況はいかがでしたか。

被災されたマンション、住民のみなさんにお見舞い申し上げます。

今年は7月末の台風12号、8月中旬の台風20号、そして9月早々の台風21号と近畿地方に連続して台風が襲来しました。6月の大阪府北部地震の被害がまだ残っている中での台風でした。

3つの台風の被害については関住協としては把握しておりませんが、特に第2室戸台風以来という強力な台風21号で被害を受けられた管理組合もあると思います。

差し支えのない範囲で被害状況や対応等をお知らせ頂ければ、今後の教訓として、皆さま方にお知らせすることも可能と考えますので、FAX等でけっこうですので、関住協宛にご一報下さい。

なお、今回の台風で被害に遭われた管理組合や入居者が加入されている損害保険でカバーされるケースがあります。被害の大小にかかわらず、損害保険会社にお問い合わせされることをお勧めします。

関住協の講座のご案内

講座名	「高齢者への対応」 ～高齢者が安心して暮らしていけるマンションであるために～
日時	2018年11月17日(土) 13:30～
場所	大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
定員	30名(先着順)
最寄駅	地下鉄 長堀橋駅(1番出口から徒歩5分)
参加費	無料 ※資料代【会員】1名につき200円 【非会員】1名につき500円

申込み・お問い合わせ 関住協事務局 06-4708-4461