

関住協だより

〜〜〜役員向け〜〜〜

事務局通信 2018. 11

第175号 (2018年11月)

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

高齢者担当理事がおられる管理組合だからこそ

コスモハイツ新大阪（大阪市淀川区）

山陽新幹線の列車がひんばんに
出入りするのが見える位置にある
コスモハイツ新大阪の「お茶会」に
お邪魔しました。高齢者の方を含め
て21名が参加された。

理事長さんのお話しによると築
38年で最初の28年間は自主管
理だったそうです。戸数97戸で、
75歳超の高齢者の比率は約2割。
7人の理事の中に「**高齢者担当理
事**」がおられる。年二回「お茶会」
があるが、テーマはその時の担当理事によってさまざまな催しが行なわれている。

今日のテーマは「血流と食について」と題する健康セミナー。講師はこのマンションの
住人でもある若い女性の理学療法士。元々はバレーボールの選手だったとのこと。

講師が作ったチラシによれば、「血液は人間の身体の最大の臓器」と呼ばれるほど大切
なものであるにもかかわらず、「血液が作れない」「血が足りてない」人がたくさんいるので
「血流を増やすために必要な食について」を話しますとの触れ込み。

「女性は元々血が少なく、男性は血が流れない」人が多い。私が「なるほど」と思った
のは「血といえば鉄分！！鉄分といえばほうれん草！！ほうれん草には100g中に13
mgの鉄分が含まれていて、数ある野菜の中でも圧倒的に鉄分が多い」、「だが、それは50
年以上も前の話で2015年の測定によると100g中にわずか2mgに激減している」と
のこと。だから今では「鉄分の補給にほうれん草」とは言い切れないらしい。

「野菜は採れた時期によってまったく栄養価が異なる、野菜には『旬』がある。冬のほ
うれん草は夏のものに比べて4倍以上のビタミンCが含まれているので、『旬』を意識し
て食べることがとても大切です」。



講師の話の後で質問の時間になった。やはり思い当たる方もおられると見え、活発に質問が出た。1時間が経過した時点で休憩に入り、お菓子とお茶、コーヒーの飲み物がでた。休憩の間にも参加者から熱心な質問が出され、講師は「休憩中にたくさん質問が出た」と言っておられた。

再開後はひざや腰などの痛みについての話。講師の話はわかりやすく、参加者の質問にも軽妙なやりとりでなかなか飽きない。

ここで印象に残ったのが、「貧乏ゆすり」。みっともないなどと敬遠されるが高齢になると「貧乏ゆすり」をしたくても出来なくなる人も多く、「貧乏ゆすり」のトレーニングがあるとの話。あれこれと欲張らずに「出来ることから始めては」との締めくくりで2時間が終わった。

理事長さんに「コスモだより」と題する広報紙を頂いたが、その中に「台風21号の猛烈な風が怖かった」と言う一人住まいの高齢者の声を受け、理事会で、「今後は台風等の天災時にマンション独自に避難場所を設け、防災備品の確保をすべき」と決議し、台風24号の時には「集会室を避難場所として開放し、懐中電灯やテレビ・ラジオを集会室に設置した」と書かれている。幸いなことに台風はコースがそれて避難した方はなかったとのこと。

この「コスモだより」は従来、A4サイズで発行していたが、「字が小さく、読みづらい」との声が出て、今はA3サイズに拡大して読みやすい形で発行している、とお聞きした。「高齢者にやさしいマンションのあり方を見た思いで集会室を後にした。

工事見学会に参加させていただきました。

10月20日、近鉄藤井寺の駅から徒歩5分、商店街を抜けると、すぐという立地のローレルコート藤井寺におじゃましました。

2005年6月に竣工した15階建て1棟170戸のマンションです。第1回目の大規模改修工事が進められていました。

管理組合の理事長からは、役員の順番が回ってきて、全く経験はなかったが会議を早く終わってほしいというつもりで理事長を引き受けた。

理事会では、修繕積立金を検討する段階で、一時金による積み立てが大きなウエイトを占めており、みんなが拠出できるのか疑問を感じる出だしだった。



勉強会を重ねるうちに、修繕を具体化する時期になり、抜け出したい気持ちはあったが、また一からのスタートになってはダメという思いで、修繕委員会を立ち上げた。…専門的なことはコンサルタントに任せ、自分たちは考え方、意見の違いで相手を否定せず、時間はかかるけどみんなで取り組むと工事に至るまでの苦労が話されました。

こちらの工事現場では、1階の駐車場などをそのまま使用できるように、工事の足場を地面につけずベランダや廊下から張り出した足場組立とされていたのが珍しく思いました。

大規模修繕工事改修工事を見学

11月3日（土）に堺市金岡町で開催されました「集合住宅維持管理機構」と「マンション管理支援の関住協」共催の大規模修繕工事見学会に参加しました。

エバーグリーン金岡は築41年目・529戸団地型マンションで3回目の大規模修繕工事でした。

竣工から19年間は修繕計画も無く管理会社の提案で局部修繕を繰り返していましたが1996年の屋外階段・廊下防水新設工事を期に長期修繕委員会を設立して「長期修繕計画」の策定・大規模修繕工事の実施・管理会社の変更等に取り組まれて来ました。

長期修繕委員会のメンバーは任期を定めず引き続き担当されています。

2003年には長期修繕計画を見直し 2008年の地デジ対応工事・排水管点検口設置から2017年高置水槽取替工事まで13件の改修工事を長期修繕委員会を中心に組合主導で実地されました。

2018年に大規模改修工事に取り組まれ見学会の開催となりました。



今回の工事概要は

- 1) 躯体修繕工事
- 2) シーリング改修工事
- 3) 外壁等塗装工事
- 4) 付属部材塗装工事
- 5) 防水改修工事

中でも特に①耐震改修工事（L字型の建物にはさまれた屋外階段）・②防犯性向上の改修工事（玄関扉交換・防犯性を高めるプッシュプル2ロック錠・耐震丁番）③高齢化対策工事（歩道橋

と並行にある植え込みの改修・手入れが困難になって来たので植栽にふたをした）はこれから高齢化を迎えるマンションには大変参考になる改修工事と思いました。

「大規模マンション管理組合交流会」

が開催されました

9月15日午後、関住協主催「大規模マンション管理組合交流会」が、集合住宅維持管理機構セミナールームにおいて、6管理組合会員や個人会員一般を含めて合計13名の参加で開かれました。

今回は大規模ということで150戸超えの管理組合を対象に組合運営上の失敗談・成功談を自由にディスカッションする場として、活発な意見交換がありました。



【塚田世話人が自らの管理組合の状況を報告】

* 639戸 築30年 15階建 委託管理

- ・ 8年前、機構の大規模修繕工事見学会に参加し、設備・技術のハード面は集合住宅維持管理機構と、コンサルタント契約し、組合運営のソフト面は関住協に入会し、現在は何か問題が起きても、役員は安心して、管理組合運営に従事できている。
- ・ 従来は、役員は1年交代であったので、半年過ぎれば次年度の役員改選に気持ちが変わっていき、継続性に問題があった。
- ・ 規約改正も関住協に相談し進めた。…規約には細則を順次補充し、細部の事項も入れ、役員の任期を2年とし半数改選、理事長は2年目理事の中から、選定するようにした。

【参加者からのご意見】

* 480戸 築50年 5階建 自主管理

- ・ エレベーターが無いので、高齢者が多く上階に上がることも困難であり空家も60戸ある
- ・ 管理会社に委託することもできない。

- ・ 管理費・積立金は月 8,000 円であり、今後どうすればよいか方向性が出ない。

*** 260 戸（内 50 戸が賃貸） 10 階建 自主管理**

- ・ 30 年前に自主管理にした。
- ・ 管理組合が管理人を雇い、日常の管理は管理人に任せている
- ・ 役員の任期は 2 年で半数交代、また、滞納は現在ほとんどない。
- ・ 自治会との「兼ね合い」を考える必要がある

*** 498 戸 築 38 年 一部委託、**

- ・ 役員は 20 名と多いので専門部会を置いている。
- ・ 役員の任期 3 年で理事長は 2 年としている。
- ・ 管理組合には検討部隊と運営部隊が必要。

*** 177 戸 委託管理**

- ・ 管理会社には介入させず、管理組合が主導権を持ち全て決定している。修繕等の業者選定はコンサルタントを集合住宅維持管理機構へ業務委託し、第三者を入れることで上手くいっている。
- ・ 施工業者には知り合いを入れないことが大切。
- ・ 管理会社をどのようにコントロールするか、1 年交代の役員では足元を見透かされるため、役員は 2 年目と 1 年目を混ぜるなど、役員の継続性が大切ではないか。理事会は「いつでも管理組合を変更できる！」という姿勢を持つ。
- ・ 管理会社の変更の経験あり。

*** 180 戸 築 47 年 委託管理**

- ・ 管理会社は、いろいろしてくれるがすぐ経費が必要という、管理組合運営にも介入され、意見を出すと「嫌がらせ」がある、などが出された。

【管理組合への投書に対する対応について】

- ・ 住戸数が多い大規模マンションほど、管理組合に対する苦情も多くなる。投書主が明記してあれば、関住協に相談の上、法律に沿った回答をしている。
- ・ 投書の内容を理事会で報告し議事録に記載している。などが述べられた。

各管理組合の評価すべき点や問題点が多く出され、質問や回答、また、アドバイスなど積極的な意見が出された交流会となりました。

各管理組合とも管理組合の運営には理事会の確立が重要であり継続性が必要である。そのためには、役員の任期は 2 年で半数交代が最低限必要ではないかとの意見が多くありました。

また、修繕工事にコンサルタントの活用について定着しつつあるがまだの部分もあります。不適切コンサルタントが横行している状況の中でコンサルタント選定について管理組合に対しアドバイス等関住協のはたす役割が重要であることを感じました。

全管連（全国マンション管理組合連合会）が通常総会・・・横浜市内

9月25日、関住協も会員である全管連通常総会に参加。前年度に比べて福岡マンション管理組合連合会（福管連）と北陸マンション管理組合連合会（北陸管連）の二つの連合会が新しく加入、あるいは復帰の明るいニュースがありました。総会は平成29年度事業報告、平成30年度事業計画案を承認し、役員の改選を行いました。
平成30年度活動方針の主な項目を紹介します。詳しくは全管連のホームページをご覧ください。



1. 100年マンションを目指して
2. 居住者の高齢化と認知症に対する対応
3. 「地震対応箱」の普及（詳細は熊本県マンション管理組合連合会のホームページをご覧ください。）
4. 被災マンション復旧技術の伝承
5. 大規模修繕工事の適正化とアスベスト問題
6. マンション内での違法民泊の取り締まり
7. 管理不全マンションの予防と陥った場合の救済策
8. マンションの税制に関する要望
9. 全管連加入団体の拡大 など。

集合住宅維持管理機構の催しもの案内

（ここに紹介するものの詳細については管理組合に送っているチラシを参照してください。または機構事務局に問い合わせてください。 [Tel:06-4708-7790](tel:06-4708-7790) Fax:06-4708-7791）

<工事見学会>

- ・第130回 2018年12月15日（土）「サンマンションアトレ尼崎波洲アベニュー」にて
中島幸博主任専門委員
- ・第131回 2019年2月2日（土）「サンハイツ本山」にて
山口英高主任専門委員

<行政との連携事業>

- ・大阪市立住まい情報センターとの平成30年度タイアッププラス事業
「自然災害に備える—マンションの被害事例とその対策—」
特別講演「災害時の自助・共助と日ごろからの備え」
宮野道雄（大阪市立大学特任教授、学長補佐）
2019年1月19日（土）13時30分～16時30分
大阪市立住まい情報センター 3階ホール

事務局から 12月29日（土）から1月6日（日）まで休ませて頂きます。 今年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。
--