

関住協だより

~~~居住者向け~~~

事務局通信 2019. 1

No. 104 2019. 1. 23

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](mailto:jim@kanjyukyo.org)

うちのマンション  
ここが自慢

## 「サンハイツサロン」

### 学園前サンハイツ団地管理組合法人



1月20日に、長一い名前の管理組合を訪問しました。

予備知識として毎月楽しくいろいろなテーマで「サンハイツサロン」という名の集い（自治会が運営）をしているとのことで参加させていただきました。

学園前サンハイツは、築53年で3階建て6棟からなる78戸のマンションです。新入居当時は左右を山や田んぼに囲まれ、樹木が多く時には狸が出たり、キジが飛びかう自然豊かな環境だったとのことです。現在は、まわりの山や田

んぼが開発され戸建て住宅が多くある住宅地となっています。

当団地は棟と棟の間は広く、この間には駐車場とバルコニー側は樹木が多く草花の花壇もあり、気持ちの良い空間もある緑の多い団地です。

入居時から管理組合の運営は自主管理でしたが、管理組合と自治会の役員がそれぞれ13名で26名になり、双方の役員として3~4年で回ってきます。高齢化も進み大変とのことで、2017年に委託管理に代えられて13名が双方の役員を兼ねることになりました。時間的にも余裕ができコミュニティを高めるため、いろいろな催しが行われる中で「サンハイツサロン」も月例会として行われるようになったとのことでした。

時間的な関係で今日の出席者が少ないかもしれないと、前理事長の大形さんは言われていましたが8名の方が来られました。毎月の例会には、奈良市地域包括支援センターの方も出席され、いろいろな助言をされているそうです。当日はセンター長の杉山さんが参加されました。

これまでの例会では、フルート演奏会（在住者による）、究極の省エネ・・・手作りうちわ作り（18名参加）、悪徳商法の被害防止（奈良市出前講座）などが行われていました。それぞれの季節や時期に合った問題なども取り上げられています。

当日は、山上さんの司会で始まり、まずラジオ体操をし、最初に、頭の活性化のための8か所の間違い絵探し（時間は1分30秒と1分の2種類）、わあわあ言いながらの間違い探しでした。次は、支援センター長の、頭の体操と手先の体操（手先の血流をよくする運動でもある）。手先の体操では、手を替えてと言われると一瞬まごついて冷や汗がでる始末でした。

その後は、茶菓が出されての懇談会でした。いろいろな話題が出され楽しい時間でした。

12月の例会の日時と題材の話しになり、12月は2019年度のカレンダー（小型のカレンダー）に四季折々の草花の写真を取り付けることをしようとの話がまとまり、材料の仕入れ等が話し合われました。

最後に、アドバイザー的役割をしておられる中村さんが、どのような催しでもそうなのだが女性の参加者は多いが、男性の参加者が少ないのが気にかかるとの話でした。もっと気軽に老若男女が集まれるような場になればとの話がありました。

「認知症」や「ボケ防止」のためには人と話すことが大切とは多くの識者も述べているところです。

これからも、ますます「サンハイツサロン」が楽しく発展することを願って帰途につきました。



## 高齢者への対応講座を開きました

11月17日、関住協の「高齢者への対応」の講座を開きました。

この講座を開くきっかけになったのは、昨年7月の関住協だよりで「成年後見人制度、任意後見人制度・・・今はまだまだ元気だが」と題する文書が会員の投稿として掲載され、同じく9月の関住協だよりで、あるマンションの取り組み「月2回『うたのつどい』と『いきいきサロン』・・・住民の高齢化にどう備えるかの思いで」と題するルポが掲載されました。その後、10月号でも高齢者向けの取り組みの記事が相次いで掲載されました。

世話人会で高齢者についての講座を開くことを決め、「どのように行なうのか」種々議論しましたが、管理組合が取り上げるには非常に重い課題で、テーマの幅も広く議論の中で認知症を取り上げてはどうか、まず認知症についての勉強会を開こうとの議論が出ました。

**豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！**

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



# 旭技建株式会社

本社/〒566-0054 大阪府摂津市島野八筋1丁目19番4号 TEL.072-650-6020(代) FAX.072-653-6810  
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail [asahigiken@asahi-giken.co.jp](mailto:asahigiken@asahi-giken.co.jp)

その他、「成年後見人」についての勉強会はどうかなど色々な意見が出ましたが、最終的に「高齢者への対応」と題して、管理組合が現に取り組んでおられる活動を紹介しよう、それを参考にして頂ければ他の管理組合でも



も取り組み可能ではないか、管理組合としての取り組みは困難だが、「知っておれば、公的機関への取り次ぎ」なら可能では？との観点で講座を開くことにしました。

世間的に「高齢者問題」をとらえる場合にどうしても「高齢＝マイナス」の報道等が多く出されています。高齢は誰にも区別なくやってきます。避けることのできないものです。それならば、「高齢者が安心して暮らせる」マンションに少しでも近づけるための方法を一緒に考えましょう、との思いで取り組みました。

講座は16名が参加されました。事前に会員組合にアンケートを行い、26組合から回答を頂きました。

ご協力ありがとうございました。

- ・ 備蓄品の保管、各種名簿を備えているのか
- ・ 高齢者に対する見守り活動、コミュニティ活動
- ・ 高齢者・障害のある方等に対して管理組合の役員を免除の制度があるのか
- ・ 地域包括支援センター・民生委員に対する認知度合い
- ・ 気がかりなことなど



アンケートの記載に基づいて具体的に説明しました。

講座後にある管理組合の理事長さんから、「内容が充実していてとても良かった」との感想が寄せられました。参加者からのご意見をお寄せ下さい。また、「うちの組合ではこんなことをしている」とのニュースもお送りください。機関誌を通じてお知らせしたいと思います。今回、アンケートで寄せられた取り組みについては実際にそのマンションを訪問させて頂き、取材もしたいと思います。

講座が終ったの反省としては、参加者の意見交換の時間が少なかったとの思いもあり、講座運営について勉強する必要を感じました。

|                                                                                     |                                                   |                  |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで</b><br><b>株式会社ビデオセンシング</b> |                  | <b>■本社</b> 〒604-0857<br>京都市中京区烏丸通二条上ル蒔絵屋町280<br>ヤサカ烏丸御所南ビル3F<br>TEL075-221-3900 FAX075-221-3980 |
|                                                                                     | <b>トラブルの抑止効果！</b>                                 | <b>犯罪への威嚇効果！</b> | <b>監視記録の保存・検証！</b>                                                                              |
| <b>定額にて機器保証・画像検索等のソフト面をバックアップする安心のフルメンテナンスパックも御座います！</b>                            |                                                   |                  | <b>■神戸営業所</b> 〒650-0022<br>神戸市中央区元町通6-1-8<br>東栄ビル7F<br>TEL078-381-5001 FAX078-381-5002          |
| <b>【防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい】</b>                           |                                                   |                  | <b>■名古屋営業所</b> ■東京出張所                                                                           |

### 結露とは

冬の寒い朝、住戸のサッシ枠やガラスの内側に水滴がつき、下方向に流れ出して、窓枠や周辺の壁面が濡れています。ひどいときには壁面や天井が濡れてクロスがめくれ、カビが生えたりします。また、押入内のベニヤが濡れて湿ったり、カビが生えたりして収納物品に被害が出ることもあります。

#### 1) 住戸内での水蒸気の発生源は、どのようなものがあるか

- ① 炊事（ガスコンロ、炊飯器、台所の湯沸かし器）や食事（鍋料理など）
- ② コーヒーポット、給湯ポット
- ③ 石油ストーブ、ガスストーブ、加湿器
- ④ 浴室（入浴、浴室清掃）、洗面（洗顔、入浴後の湯気）
- ⑤ 洗濯（水の使用）洗濯物の室内干し（洗濯物）
- ⑥ 熱帯魚などの観賞用水槽
- ⑦ 観葉植物などの植木鉢



#### 2) なぜ結露が発生するか

温度の高い方が多くの水蒸気量を空気中に含むことができます。

暖かい水蒸気を含んだ空気が移動して流れ込み、冷たいサッシ枠、ガラス面や冷たい壁面、天井面や押入内の壁面・天井面に触れて、空気が冷やされることにより水滴となって結露が発生します。

#### 3) 結露対策

空気を冷やさないことが重要で、結露しやすい箇所の温度が下がらないようにすることです。できるだけ北側の部屋も暖房をして食堂やリビングなどと温度差が生じないようにします。**但し、暖房器具は燃焼ガスによる水蒸気の発生がないものを選択しましょう。**

その他、住戸壁面の断熱性能を向上させることを、住戸内リフォーム時に検討してみるのも一案ですが、断熱材の選択には注意が必要です。

## マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで

**30年の  
施工実績**

某市 市営住宅      大阪市内 マンション

**株式会社 日装**

東大阪支店: 東大阪市菱江2丁目10番1号      大阪府知事許可(特-25)第81096号  
お気軽にお問合せ下さい      一塗装・防水・建築工事業一  
本社: 大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018      TEL: 06-6796-8457  
TEL: 072-963-1900      ホームページ [日装](#) [検索](#)

住戸全体を暖房して、各部屋間の温度差をできるだけ少なくする。但し、光熱費の負担増大が気になるところです。

水蒸気の発生がない、または少ない暖房機器を使用するのが、結露対策では望ましい。

#### 4) 結露対策の参考事例として

- ① 石油ストーブ、ガスストーブの使用を避けて、電気ストーブ、ハロゲンストーブなどを使用する。
- ② 住戸内の各室（特に北側の部屋と南側の食堂、リビング、居室などの部屋間）は、できるだけ温度差を少なくする。
- ③ 浴槽は、こまめに上蓋をする。入浴後は速やかに濡れている壁面や天井を拭き取り、窓を開け、浴室内の湿気を外部に排気する。
- ④ 洗濯物の部屋干しはできるだけ避けて、可能なら衣類乾燥機を使用する。
- ⑤ 換気扇の運転時間は、できるだけ長くする。この時、換気扇（排気口）の遠い箇所から給気（換気小窓や小窓を開ける）をする。
- ⑥ 加湿器はできるだけ使用を控える。除湿器や湿気取りの使用も考える。
- ⑦ 押入のふすまは、少しだけ開けておき、扇風機等で室内空気を循環させて部屋と押入の室温差を少なくする。（押入の外壁側に面した壁面から約 10 センチ程度のすき間を空けて物品は収納する。できれば、壁スノコ、床スノコを使用する）
- ⑧ 部屋の北側に面した外壁面から約 5～10 センチ程度のすき間を空けて、タンスなどの家具を配置する。
- ⑨ サッシ枠やガラス面の内側に水滴がついて結露している場合は、こまめに拭き取りする。結露の量が多い場合は、サッシの下側にタオル等を敷き込んで結露水を吸収する。
- ⑩ 住戸の玄関扉の内側（枠、扉表面）に水滴がついて結露している場合は、こまめに拭き取りする。

集合住宅維持管理機構

常務理事 小薄和男

下記はあくまでも個人の経験談です。

◆換気扇が洗面所（浴室に隣接）に無い場合、入浴後に浴室の小窓を開け放して、洗面所に扇風機を置いて、できるだけ湿った空気を外部に早く排気することを工夫している。

## リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. Sにおまかせ下さい！！

**リフォーム**  
パイプの取替  
水廻り・外装・内装など

**介護  
リフォーム**  
手すり一本からでも

**修繕 改装  
改修**  
老朽化したお住まいの  
修繕・改装工事





**株式会社 タイヨーP. U. S**  
TEL :072-874-5116  
FAX :072-873-1286

本 社：大阪府大東市深野2丁目6-5  
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23  
<http://www.tpus.co.jp/> mail :reform@tpus.co.jp  
【タイヨーグループ】  
株式会社 タイヨーエコハウス



# 「物言う管理組合」の姿勢を示すことが大切

工事見学会に参加して



タイトルは12月15日に行なわれたサンマンションアトレ尼崎波洲アベニューの工事見学会での修繕委員長さんの言葉です。

JR尼崎駅からも近く、近くに中学校が1校、高校が3校ある2005年2月に竣工した65戸の比較的新しいマンション。はじめての大規模改修工事となる。工事説明会の管理組合あいさつで経過を報告された。

3年前、管理会社から「そろそろ大規模修繕工事の時期」との示唆で、工事のすすめ方についての説明を受け、以降、管理会社の「提案」「助言」「(資料)作成と助言」でコンサルタントの募集を行い、最終的に管理会社の「助言」を受けて最安値のコンサルを決定。

住民アンケート・建物調査等を行い、工事仕様書作成、工事概算費用の確認、見積参加業者の公募ととんとん拍子に進行した。この段階で管理組合として、今後のすすめ方について検討し、現状のまま大規模修繕工事の計画の進行を中止することとし、コンサル会社との契約を解除した。(それまでに行った業務に対しては経費を精算)

主な理由として、

- ① 建物調査・診断で直ちに工事を行なわなければならない状態ではないとの報告を受けている。
- ② 作業のすすめ方や見積に疑問を生じる内容があり、管理組合で慎重に精査する必要があると判断した。具体的にはコンサルが提出した見積とその時点での修繕積立金がほぼイコールであったこと。「コンサル、工事業業者、管理会社」の癒着があるのでは、との疑念。
- ③ 当時、マスコミで分譲マンション大規模修繕工事に関し、「悪質コンサル・管理会社」に関する情報が相次ぎ、さらに国交省から「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」と題する通知が出された等の事情があった。

## 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/>

大規模修繕・設備・内装工事は建装工業へおまかせください

 建装工業



専門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。

建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52  
関西支店 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・九州 営業所:青森・福島・新潟・柏崎・茨城 [www.kenso.co.jp](http://www.kenso.co.jp)

管理組合で今後のすすめ方について検討した結果、素人では難しいので、第三者の専門家の意見を聞くことにした。具体的にはNPO法人集合住宅維持管理機構の「訪問型勉強会」でアドバイスを受け、同時に設計業務・施行者選定補助業務、工事監理業務の見積を依頼した。

「管理会社まかせでは、納得できる工事にはなりにくい（管理組合で計画を進める）」ことなどのアドバイスを受けた。その後、機構のアドバイスのもとに業者選定を行った結果、先のコンサルのもとで行った見積と比べ、「工事内容が充実した」にもかかわらず、金額的に1000万円以上も安くなった。修繕委員長さんは「無知なるが故に発生する損失を未然に防いだ」。

業者選定にいたる様々な段階で「管理組合としての意見を出して来なかったことに気がついた」「素人は素人なりに勉強が必要である」とも。進めて来た工事計画を中止するにはかなりの勇気が必要であったとおっしゃっていた。

このケースは単にこのマンションだけではなく、他のマンションでも思い当たることがあるのでは、と思われる。それだけにこのマンションの経験を生かすことが大切と感じた。

サンマンションアトレ尼崎波洲アベニューの第一回大規模改修工事も今年相次いだ台風の影響もあり、多少の遅れがあるが、最終盤を迎えつつある。



## NPO法人 マンション管理支援の関住協

### 第19回定期総会のご案内

3月2日（土）午後1時30分～

アイカビル 4F 集合住宅維持管理機構セミナールームにて



# 住環境の「維持向上」が私たちの願いです



分譲マンション総合管理

**株式会社 キクタメンテナンス**

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F



06-6315-7322



kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

# ちがいがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは2月15日。正解者の中から抽選で5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。発表は図書カードの発送に替えさせていただきます。

## 編集部から 前回の「ちがいがし」

には12人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「まず「大阪北部地震」へのねぎらいがとてもうれしかったです。今後の対策も含め提案いただき有り難うございます。」(枚方市 49歳)

「「民泊禁止」が9割超の記事が気になりました。オリンピックが近づくと訪日外国人ももっと増えますので違法民泊が増えるのは防犯上心配です。」(大阪市 50歳)

「マンション居住者はこれから益々、老朽化、高齢化、自然災害の大規模化などの対策に迫られます。これからも有益な情報と知識を頂けますようお願いいたします」(堺市 67歳)。



建物の  
価値を、  
つくれ。

KASHIWABARA

## トータルリノベーション マンション大規模修繕 株式会社カシワバラ・コーポレーション

www.kashiwbara.co.jp

|         |                         |                  |
|---------|-------------------------|------------------|
| 東京本社    | 東京都港区港南1-8-27 9F        | TEL:03-5479-1400 |
| 岩国本社    | 山口県岩国市山手町1-5-16         | TEL:0827-22-1255 |
| 統括営業本部  | 東京都港区港南1-8-27 9F        | TEL:03-5479-1402 |
| 東日本グループ | 東京都港区港南1-8-27 9F        | TEL:03-5479-1402 |
| 西日本グループ | 大阪府大阪市福島区大南2-3-5 4F     | TEL:06-6460-1001 |
| 札幌事務所   | 北海道札幌市北区北10条西4-1-19     | TEL:011-214-0250 |
| 宮城営業所   | 宮城県仙台市宮城野区新田東1-3-3      | TEL:022-783-3770 |
| 新潟営業所   | 新潟県新潟市中央区聖君1-6-7 2F     | TEL:025-250-7026 |
| 北関東営業所  | 埼玉県さいたま市南区社7-11-22      | TEL:048-837-2791 |
| 東関東営業所  | 千葉県船橋市前原西3-21-1         | TEL:047-470-1771 |
| 西関東営業所  | 東京都町田市小山ヶ丘1-10-5        | TEL:042-798-0660 |
| 南関東営業所  | 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7      | TEL:044-211-1613 |
| 名古屋営業所  | 愛知県名古屋市中村区岩塚本通6-6 2F    | TEL:052-419-5432 |
| 京都営業所   | 京都府下京区五条通室町西入東船場町186 3F | TEL:075-344-5567 |
| 関西営業所   | 大阪府大阪市福島区大南2-3-5 4F     | TEL:06-6460-5335 |
| 兵庫営業所   | 兵庫県加古川市尾上町安田 275-1      | TEL:079-421-7001 |
| 岡山営業所   | 岡山県倉敷市中央 5-5-7          | TEL:086-455-1558 |
| 広島営業所   | 広島県広島市西区己斐本町2-18-8      | TEL:082-942-5570 |
| 福岡営業所   | 福岡県福岡市中央区院津1-4-2        | TEL:092-714-6011 |
| 大分営業所   | 大分県大分市中輪崎2-4-25         | TEL:097-521-2265 |
| 鹿児島営業所  | 鹿児島県鹿児島市喜入中町1000-39     | TEL:099-345-2132 |
| 沖縄営業所   | 沖縄県那覇市字天久762-14 3F      | TEL:098-869-5123 |