

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 2019. 5

第177号 (2019年5月)

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル 4 F
(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

1 6 種類の手作り料理が並ぶ食事会

寝屋川梅ヶ丘南住宅管理組合

風薫る5月、と言いたところだが、天気良すぎて暑いくらいだった。

5月12日、寝屋川市にある寝屋川梅ヶ丘南住宅の食事会にお邪魔した。食事会の主催者は管理組合とは別に組織されている自治会の下部組織である「シルバー会」。名前の通り、高齢者の会。取材にお邪魔した私たちが定刻の11時よりやや早めに会場に到着するとマンション敷地内の緑地で既に手作り料理の盛り付けが始まっていた。



JR学研都市線寝屋川公園駅から徒歩8分のところ。丘陵地に建つ築41年、3棟110戸からなるマンション。周囲は集合住宅が立ち並ぶ住宅街の一角。駅から遠くないのに静か。参加された方にこのマンションに住んでよかった点をお聞きすると「緑が多く、環境がよいこと」と返事が返って来た。

本日の集りの名称は「薫風の会」、まさに5月に開かれる集りに相応しい名前。今年で9回目とのこと。「薫風の会」はマンションの全住民を対象にした三つの行事（5月の「薫風の会」、7月の「自治会夏祭り」、12月の「餅つき大会」）の一つ。

ケヤキが立ち並び、会場にほどよい日影を提供していた。手作りのテーブルが並び、テーブルの上にはマンション住人が世話してきれいに咲かせた季節の花も飾られていた。会の責任者に椅子をすすめられ、料理を目の前に運んで頂き、ビールもグラスに注いで頂いた。「取材に来たはずなのに」と思いながら、遠慮せずに箸をつける。驚いたのは作られた料理の種類の多さ。数えたら16種類もあった。鳥の唐揚げ、コロッケ、二種類の味のカレー、煮物、昆布の佃煮、桜餅など。極めつけは猪汁もあった。参加者は最終的に50人ほどか。バイキング形式なので、自分の好きな食べ物を選ぶ。二人で取材に来たので、



「終わったら、どこかで食事をしよう」と約束していたが、腹いっぱい食べさせて貰い、さらに手作りの桜餅までお土産に頂いた。

16種類もの料理を手作りするエネルギー、ここまで組織出来る「シルバー会」や自治会、それをバックアップする管理組合の組織力に圧倒された。

約10年前「コミュニティ活動がほとんどなかった状態から始まった」とおっしゃっていた。マンションの住人の高齢化が進んでいることもお聞きした。

マンションの管理は自主管理で今日も食事会の前にみんなで草むしりをしたとのこと。

他のマンションでも参考になると思ったのは、『安心システム』と称する一人住まいの方に緊急事態が発生した際、シルバー会として対応できるように該当者から希望があれば、住戸のカギを預かるシステムを作っておられる。詳細なマニュアルがつくられているが、詳細は省略する。「カギを預ける」ことは入居者同士の信頼関係がなければ、ためらいがあると思うが、無理をせず、納得を通じてこのシステムの輪を広げたいと考えておられる。

管理組合の運営も工夫をされており、役員の定年制も規約化されている。また大規模改修工事が終わってまだ期間が経過していないが、環境省の補助金を活用し、「結露」防止を主な目的として、窓を二重サッシへの取替えも2020年には予定しておられる。さらに5階建てエレベーターなしの建物なので、住みやすいマンションにするためにエレベーターの取り付けも視野に入れておられる様子。建物の維持管理に大きな役割を果たしているのが、「建物諮問委員会」。11人で構成され、任期はないが、80歳定年。一年任期の理事会では継続した活動が難しい大規模改修工事などの計画立案などを行っている。

7月20日に夏祭りを、12月には餅つき大会も予定されている。個人的には「餅つき大会に参加して、搗き立ての餅を食べたいなあ」と思いながら会場を後にした。

個人会員のつどいを催します

皆様が日常感じておられる関住協への思いや管理組合活動等について交流したいと思います。

個人会員でない方も是非、ご参加ください。

- ・日時 2019年7月6日(土) 午後1時半～3時半まで
- ・会場 集合住宅維持管理機構セミナールーム
- ・住所 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
大阪メトロ堺筋線または長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅
1号出口北東徒歩約5分
- ・参加費 無料

「大規模改修工事で行う

グレードアップ工事」

4月20日（土）神戸すまいるネットセミナールームにおいて、共催：集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関住協、協賛：神戸市すまいとまちの安心支援センターの第116回マンション実践講座が行われました。

最初に、小薄機構常務理事より挨拶と進行の趣旨説明があり、神戸すまいるネットからの挨拶、続いて、高橋関住協世話人より、機構と関住協との関係や関住協の活動の内容と役割、第1・3の土曜午後に相談会（要予約）をしていること等の説明があり関住協の活用と入会を訴えました。



実践講座に入り、山口主任専門委員（1級建築士）から、パワーポイントを使って説明されました。

まず最初に、大規模修繕工事と大規模改修工事との違いを説明された。修繕工事は原状回復：元の状態（新築時）に戻すことであり、・建物の修繕、保守、・安全性の確保、・機能の回復、・資産価値の保全などあります。

講座のテーマである、「大規模改修工事におけるグレードアップ」としては、

- ①グレードアップを行う際のポイントは…・管理組合が設計に基づいて計画を作ることの重要性について。
- ②グレードアップとは…・等級、品質を上げる、格上げ、・進化、向上、・高性能、高機能、・優れた状態に変える、・見栄え等良くする、・磨きをかける等々について。
- ③グレードアップの動機としては…・大規模改修工事に合わせて行うのが良い、内容として、・新築時の設計や施工の不具合箇所の改善、・生活スタイルの変化による機能改善の要望、・法律改正などの社会的変化に対応、・建物維持管理の合理化の要望や経済性の追求、・建物や設備の老朽化を解消するための改善等について説明がありました。

その後、各部位について具体的なグレードアップの事例をあげての詳しい説明がありました。

大規模改修工事を行うにあたって、コンサルタントにすべてを任せるという管理組合が多いと言われてきました。いろいろな講座等に参加して知識を吸収することにより、組合員のニーズや社会的状況に応じた大規模改修工事のグレードアップもでき住みよいマンションができるのではないかと思います。

規約を見直す必要ありませんか —管理組合理約の点検を—

梶浦恒男（NPO 法人集合住宅維持管理機構・理事長）

（大阪市立大学名誉教授）

先日、関住協会員のマンションではありませんでしたが、あるマンションの人から規約改正のことで相談を受けました。そのマンションは築 25 年で、分譲会社が作成した管理規約のままで、民泊のことが心配でそれに関して規約の改正をしようと考えたのですが、全体を見直す必要を感じ、どうしたものでしょうかとのことでした。このように分譲時のままの規約のところでは区分所有法と矛盾する条項や現在のマンションの環境に適合しない条項があるかも知れず、それが原因でトラブルが発生する可能性があります。皆さんのマンションの管理規約は大丈夫でしょうか、一度点検してみることをお勧めします。

特に年数の経ったマンションではデベロッパーが作成した原始規約（分譲時の最初の規約）は規約の章構成や文言が独特なものになっている場合があります、標準管理規約の形式と異なっている場合があります。マンションの管理規約は必ずしも標準管理規約の形式に沿っている必要はありませんが、章構成や用語など標準管理規約を参考にしていると、法改正やマンションを巡る諸事情の変化に対応して規約を改めるのに便利です。ただし、標準管理規約はあくまでも参考にするものであって、規約はそれぞれのマンションに合わせて作成すべきです。標準管理規約について注意すべき点は後述します。

さて、皆さんのマンションで規約に少し気になるところがあって、変更が必要かどうか判断に迷うようでしたら、一度関住協に相談してみてもはどうでしょうか。まず、規約全体を大まかに検討してもらい、簡単な一部の条項の見直しで済むものか、それともかなり組合としての検討が必要とするものなのかを判断してもらい、後者の場合には組合として体制を準備する必要があります。

まず現在の規約を検討してどんなところが問題かを洗い出します。その作業に専門家の協力を得るのが良策で、関住協の専門家スタッフに援助してもらうことが出来ます。もちろん関住協以外の専門家に支援を頼むことも一向に構いません。その際管理組合から規約改正作業を担当する役員の方に加わってもらって進めますが、出来るなら理事会の諮問機関として「管理規約改正検討委員会」といった委員会を設置すると良いと思います。

ついでマンションの管理運営の実態に見合った管理規約変更案を作成します。その作業過程でも専門家の方と組合関係者（諮問機関の委員会メンバーなど）と協議して進め、改正案を作ります。改正案が出来上がれば理事会に報告をして意見をもらい総会に提案する規約案を決定します。以下、次のような手順で作業を進めることになります。

- ① 管理規約の変更は総会での特別決議が必要ですから、区分所有者に対して広報や説明会などを行って、理解を深めてもらう必要があります。
- ② 一部の区分所有者に特別の影響を及ぼす場合は、その区分所有者の承認を得ます。
- ③ そして総会で特別決議（区分所有者の 4 分の 3 以上、議決権の 4 分の 3 以上）によっ

て規約変更を行います。

- ④ 決議のあと、保管場所を掲示して各区分所有者に写しを配布します。

以上が規約変更の手順ですが、規約変更は1年から2年といった時間をかけて慎重に進められることをお勧めします。

標準管理規約について触れますが、あくまでもマンション管理規約のモデルであって、その通りにするものではありません。先に標準管理規約でコミュニティ条項が削除されましたが、それによってマンションの管理組合がコミュニティ活動を行ってはいけないものだ理解した管理組合がありましたが、これは大変な誤解です。あの改正の時に問題になったのは、管理費から自治会費を全戸分支出しているとか、自治会・町内会費の徴収・支出の適切でないことなどの問題であって、コミュニティ活動を管理組合が行ってはいけないなどとは決して言っていないのです。それどころか、改正されたマンション管理適正化指針では、管理組合が留意すべき基本的事項の中に、「管理組合はマンションの管理の目的を達成するために、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」と述べています。管理組合はコミュニティ活動を積極的に行って、住民の連帯意識を育てて住民間の相互理解を進め、合意形成などが良好になされるようにすべきなのです。このような標準管理規約についての誤解を生まないようにして欲しいと思います。

あちこちのマンションニュースから

50周年をむかえる日住協

マンションの管理組合の連絡組織として日本で最初に誕生した「日住協」(NPO 法人日本住宅管理組合協議会)が今年秋に創立50周年をむかえるという。関住協の大先輩であって、50周年誠にありがとうございますと申し上げたい。50年前に日本住宅公団の分譲した14の集合住宅管理組合が協議会を作ったのが始まりで、当初は分住協(分譲住宅管理組合協議会)と言っていた。中層の団地型の住宅タイプで、雨漏りやベランダの落下といった欠陥に対して、住宅公団に交渉したのが当初の活動だったといわれている。日住協が目指しているのは区分所有者が管理運営をリードする「自立管理」であって、管理業務を委託していても管理会社任せにすることなく、管理会社に意見を述べ、注文を付ける事として理事会が民主的な討論をして運営の方針を決めていくのだとしている。このような方向は関住協も目指しているところだ。日住協は今後の活動を展望して、現在マンションは建物の経年化と住民の高齢化という「2つの老い」やあるいは瑕疵や嘘の性能表示などに加えて超高層マンションを巡る諸問題など、将来に向けて課題が多いが、これまでの経験を生かして管理組合内の徹底した民主的討論によって、諸問題を克服して前進したいと述べている。50年から100年に向けてさらに素晴らしい活動の展開を期待したいところだ。

(「Amenity アメニティ」 第440号、2019年5月5日より)

集合住宅維持管理機構との共催の催しもの案内

(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。)

また機構事務局にお問い合わせください。Tel:06-4708-7790 Fax:06-4708-7791)

<マンション管理実践講座> 場所は、アイカビル5階会議室

- ・第118回 2019年6月22日(土) 13:30「事例に学ぶ大規模改修工事」
宮崎 雅司 主任専門委員
- ・第119回 2019年7月27日(土) 13:30「生命を守る、マンションの補強と改修」
乾井 哲 主任専門委員

<工事見学会>

- ・第133回 2019年6月15日(土) 10:00～「サンクタス南千里」にて

マンション管理実践講座開催予告

タイトル 管理会社との付き合い方

日 時 2019年9月28日(土) 午後1時半～3時半まで
場 所 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル5階会議室
(関住協が入っているビルです)
大阪メトロ堺筋線または長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅
1号出口北東徒歩約5分

主な内容 管理会社との契約を理解するためにマンション標準管理委託契約書を中心に勉強します。

マンションの困りごと。お気軽にお電話下さい。

定例の相談日

毎月第1,3の土曜日 14:00～ ※7月6日はお休みします。

相談料:会員は無料。会員以外は1件 3,000円です。

予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから
または関住協事務局 TEL 06-4708-4461 まで