

# 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〜〜

〒542-0081 大阪市中央区南船場 1-13-27 アイカビル 4 F  
TEL (06) 4708-4461 FAX (06) 4708-4462

第179号 2019年9月

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

## 圧倒的なボリュームの夏祭り

(大阪・福島区ユニライフ福島)



「一つのマンションが行なう行事の規模を超えてい  
る」、取材をしながら思った。同行した方の表現を借りると「小学校（区単位）の夏祭り」の規模。参加者は子どもが多く、若い親も多い。勿論、高齢の方の参加も多かった。我々は食事をする場所を確保しようとしたが空席なしの状態。

マンション駐車場に用意された円形テーブルの台数55で席数385名分。席を作るために移動してもらった自家用車は30～40台。夏祭りの主催はマンション自治会（町会）だが、周りから支えるのがマンションにある各種の有志の会。例えば、ガーデニング・玉寿会（老人会）・女性会・麻雀・おしゃべりサロン・さくらの会（地

域猫）・100歳体操などの会。それと管理組合の共催。

夜店の手伝いの方が約90名。うち40名程度は自治会や管理組合の役員だが残りは有志の方。8月24日、福島区中心部にあるユニライフ福島の夏祭りにお邪魔した。築40年で3棟、戸数は498戸の大規模マンション。会場に行く為にあらかじめ「最寄り駅はどこですか？」と知り合いの住人に聞くと「最寄り駅は4つほどある」、とのこと。地図で調べるとJR・阪神・大阪メトロで徒歩10分圏内にあった。街中にもかかわらず、一步狭い道に入ると意外と静か。近くには大きな病院、小学校、大きな公園があり、住環境も申し分ない。

自治会長さんにお聞きすると「夏祭り形式のものは入居開始当時からあったが、当時は盆踊りが中心だった。20年ほど前から、前半は子どもカラオケ、後半は大人のカラオケと夜店という今の形式になった。子どもカラオケはお祖父ちゃん、お祖母ちゃんが喜ぶらしい。午後5時の祭りの始まりと同時に



子どもカラオケがスタート。3～4歳の幼児から小学生まで次々に舞台に上がって熱唱。何組登場したのか数えなかったが、舞台に上がった人数は数十人になるだろう。大人カラオケは申し訳ないが、聞かずに会場を後にした。

豊富な夜店に圧倒された。焼きそば、たこ焼き、ユニ焼と称する洋食焼、フランクフルト焼き、コロッケ、枝豆等々の食べ物や輪投げ、スーパーボールすくい、ヨーヨー釣りなどの遊び。ビールも販売。値段は1つ50円と100円が中心で安い。200円あれば、一食をまかなえる。

食べ物の販売が始まるとどの店も長蛇の列。列が伸びて「この列は何を売っているの？」と聞いている人も。売店で50円単位の金券を買う。現金売りはなし。両手に食べ物をぶら下げた高齢の方が建物に次々と入って行く。恐らく自宅で食べるのだろう。

築40年と古いマンションにかかわらず参加者に子どもと若いお父さん、お母さんが多いので聞くと近所の方や友だちなどマンション以外の方も参加しておられる様子。完全に地域に溶けこんだ祭りになっている。金券は誰でも買えるし、余った金券は当日中なら、返金も可能。

午後6時半に子どもカラオケが終ってお楽しみ抽選会。私が見た範囲ではこの抽選会の時間帯が参加者のピークだった。手に、手に番号がついたプログラムを持ち、パソコンで行われる抽選結果を待つ人たち。今年はユニライフ福島入居開始40周年に因んで特別賞が4本。1万円の商品券。これ以外にも特等1万円～三等500円の商品券まで多数。

午後7時になると大人カラオケの時間。私らはここで失礼をしたので、その風景は知らない。午後5時の開始直前に短時間ながら傘が必要な程度の雨が降り、先行きが危ぶまれたが、中止するほどのこともなく、無事に終了した模様。

「食べ物が美味しかった。(催しの)規模が大きかった」と感心しあいながら会場を後にした。

当日の祭りの様子も含めたユニライフ福島のコミュニティ活動全般をお知りになりたい方はインターネット「玉川地域活動協議会」→「構成団体」→「ユニライフ福島」をご覧ください。豊富な活動状況を見ることができます。

## 第 119 回 マンション管理実践講座

### 生命を守る、マンションの補強と改修

7月27日、アイカビルにて、集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関住協の共催によるマンション管理実践講座が開催された。



機構の乾井主任専門委員（一級建築士）により、地震をはじめ災害から生命を守るための補強と改修に

ついて、豊富な事例写真を用いての説明が行われた。

その中で、

- ・ 耐震補強は、ピロティ形式の場合など、耐震診断を行わずに実施するケースもあるが、やはりきちんと診断を行い、危険箇所を正確に把握した上で、状況に合った補強を行うことが望ましい。診断費用はかかるが、トータルコストでは合理的。
- ・ 地震に備えるためには、屋外階段の補強、エキスパンションジョイントの改善、玄関ドアの耐震化などにより避難経路の確保も重要。
- ・ 補強や改修以外にも、玄関扉を開放状態にしない（防火区画機能）、バルコニーの隔て板の前に障害物を置かない（避難経路確保）など、日常生活において注意すべきことがある。

とのこと。

なお、講座の冒頭、関住協奥田世話人があいさつに立ち、来る9月28日の実践講座「管理会社との付き合い方」の案内も行った。

昨年は、関西でも地震・台風の大きな災害が発生し、マンションの耐震化や防災が重要な課題になっている折、大いに参考になる講座となった。

## 電気設備の修繕とグレードアップ



8月30日、マンション管理実践講座「電気設備の修繕とグレードアップ」（共催：集合住宅維持管理機構・マンション管理の関住協）が実施された。

両 NPO 法人は、このマンション管理実践講座を毎年計画的に数件共催しており、マンション管理のハードとソフトの両面から管理組合運営に資するものとして実施している。

当日は両 NPO 法人の事務所を構えるアイカビルにて 40 数名が参加しました。

講座の冒頭あいさつで「マンション管理支援の関住協は『機構』と事務所の住所を同じにする兄弟法人として、マンション管理の管理組合役員に対するソフト面の相談や支合援活動を行っています。マンション内の各種懸案問題に対処するのは管理会社ではなく、管理組合役員にかかっています。役員の良き理解者として豊富な知識と経験・事例を蓄積している『マンション管理支援の関住協』へご相談下さい。一方ハード面の相談や改修工事の設計・監理としては、高い技術レベルと豊富な実績を誇る機構にお任せください。」

とかく電気は建物などとは異なり、姿・形・色彩が目に見えないため、我々もつかみにくい代物で、なじみにくいものですが、今回は電気設備の基礎や予備知識、グレードアップについてわかりやすい内容になっていました。

内容的には竣工当時の電気容量が限界近くになった場合の住戸分電盤や仮室電気室内配電盤・開閉器盤の容量改善やテレビ共聴設備（地上波・BS 分配器・ブースター）、非常用照明の不具合、外灯ポール劣化と対策、高圧一括受電方式等多面的なセミナーで、質問も活発で、実り多いセミナーと感じました。

## あちこちのマンションニュースから

神戸市がマンションの管理状況などの届け出制度を検討する委員会を設置

—関住協からも高橋世話人会副代表が参加—

神戸市はこの程、分譲マンションの長期修繕計画の内容や規約の内容など管理状況を管理組合に届けてもらい、一定の水準に達しているマンションを認証する制度の検討を始めた。認証の水準に達していない管理組合への支援策も検討する。

神戸市は昨年設置した「タワーマンションのあり方に関する研究会」の報告を受けて、タワーマンションだけでなく全てのマンションを対象にして制度を立ち上げる考えで、「マンション管理支援制度検討会」を設置し、7月24日初会合を行った。

この検討会には関住協から高橋世話人会副代表が参加、集合住宅維持管理機構からも小薄常務理事が参加して意見を述べた。検討会は他に大学教授や弁護士、マンション管理センター支部長、不動産協会の関係者など11名で構成、今年中に認証制度の大枠をまとめ、2020年度中に議会で条例を成立させる方向が考えられている。

---

## 住宅用火災警報器のメンテナンスをしっかりと

既存マンションに2011年6月1日から「住宅用火災警報器」の取付が義務づけられたのに伴い、取り付けられた管理組合や居住者も多いのではないのでしょうか。当初に取り付けた場合には既に8年が経過しています。

管理組合が一斉に取付をしたのか、居住者各自が取付をしたのかは別として、いざという時、電池切れや故障していると役立たないこととなります。管理組合によっては消防設備点検時に「住宅用火災警報器」の点検も合わせて管理組合負担で行なうことにしているところもあります。電池切れや故障があれば警報器の取替を検討しましょう。

「警報器」の種類は色々あるので、メンテナンス（作動確認）の方法は、総務省消防庁のホームページ（住宅用火災警報器Q&A）、（一社）日本火災報知機工業会やメーカー等のホームページでご確認ください。

不適切な訪問販売や詐欺行為には、くれぐれもご注意ください。

## 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](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122回 2019年10月26日(土) 13:30 「給排水設備改修工事～一般耐用年数に  
惑わされず、管種と管内の確認を」

大槻 博司 主任専門委員

- ・第123回 2019年11月30日(土) 13:30 「大規模改修工事で行うグレードアップ工事」  
山口 英高 主任専門委員

**マンションの困りごと。お気軽にご相談下さい。**

**定例の相談日**

**毎月第1,3の土曜日 14:00～**

**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