

# 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180号 2019年11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)

## 関住協世話人会代表が代わりました

世話人会代表 浅雛 克己はこの一年間体調がすぐれず、特にこの数カ月は入退院を繰り返して参りましたが、薬石効なく、9月27日に死去しました。浅雛存命中は皆さまから色々ご支援賜りましたこと、厚く御礼申し上げます。

なお、後任の世話人会代表には世話人会副代表の高橋 勇を、副代表には世話人の河上 勲を10月12日の世話人会で選任しました。引き続き、よろしくご支援賜りたく存じます。

以上、ご報告かたがたお願い申し上げます。

2019年10月

NPO法人マンション管理支援の関住協  
世話人会

## 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～ ※1月4日はお休みです。

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

## いきいきサロン、「いきいき体操とふれあい喫茶」その後

### 二回目の取材もやはり素晴らしかった

#### 豊中市・豊中北コーラス

2年前の10月号でも取材しているが、「その後は？」との気持ちで出かけた。この日の催しが73回目。月一回としても6年以上続いている。インストラクター（このマンションにお住まいの方ではない）との話で「(取材は)2回目です」と言うと「覚えています」との返事。「今日はどんなに変わったかなと思ってきました」、と言うと「大して変わりません」とのこと。

私が一番に感じたのは普通、この種の催しは女性が圧倒的に多く、男性は隅っこで小さくなっていることが多いが、このマンションは半々。参加者は10人で5対5。参加者はそこその年齢の方から、高齢と思われる方々。

準備体操の段階で「しっかり身体を動かしていなければ、脚がつったりしますよ」、との注意。見ていると日常生活では使うことのない筋肉とか関節を動かす体操がメイン。屋外・室内を問わず、高齢者の間で増えている転倒防止がメインの目的と感じた。ベテランと思われるインストラクターの軽妙な合いの手もこの催しがうまくいっている原因の一つかなと思った。



大半が椅子に座って行なう体操なので、脚などが少々弱っている方も気軽に参加できるのがいいね。前回の取材時には恐らくなかったと思われる体操を一つ発見。スマホの時代、頭を前に下げたまま操作をすることが多いので、それに対処する体操があった。体操は一時間程度で終わり、その後は集会室の畳の間でティータイム。

コーヒーと茶菓子をご馳走になりながら、参加者同士の懇談。「このマンションでは水害被害は大丈夫やろ」、「地盤がしっかりしているからがけ崩れも大丈夫」と時節柄の話題も。

懇談の中で「リフト」の話題が出たので、質問すると「このマンションでは段差は全部スロープ化したが、回り道になるので、車椅子の方も簡単に外出できるように設置した」とお聞きした。帰りにその現場を案内して貰ったのが、2枚目の写真。2.5メートルの高低差をご自分やヘルパーさんの操作で昇降できる」すぐれもの。他にゴミ置き場の屋根の話が出た。このマンションでは長い間、洗車場をゴミ置き場として使っていたが、今年度に新しいゴミ集積庫の導入を決定し、洗車場横に6月に本格的な素晴らしいゴミ集積庫を設置した。その特長は屋根の雨音（騒音）が全く生じない特殊ネットを考案したことだ。居住者からの苦情も全くなく、業者からも注目されているとのこと。

千里ニュータウンの範囲には入っていないが、千里丘陵を切りひらいた隣接した地域の高台にある。周囲もマンションなどが林立。築42年で115戸のマンション。「管理が行き届いている」と理事長さんは仰っていた。

このマンションが関住協だよりに登場するのは3回目。最初は2015年9月号、この時は「ガーデニング」の話。タイトルは「植栽23カ所、役員総出でガーデニング」。この日はあいにくの雨なので、植栽の見学はしなかったが、玄関先の金木犀が満開でいい香りがただよっていた。



## 第121回 マンション管理実践講座

### 「管理会社との付き合い方」

9月28日(土)、「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、アイカビルにて開催されました。

どの管理組合も、今回のテーマである「管理会社との付き合い方」に興味があると見えて、会場一杯の38名が参加されました。

講師の「関住協」木村世話人がパワーポイント34枚を使って、管理組合が理解しておくべきポイントを分かりやすく説明しました。

講師の「関住協」木村世話人がパワーポイント34枚を使って、管理組合が理解しておくべきポイントを分かりやすく説明しました。

現在、マンション管理業界では、①人手不足・人件費の高騰による管理委託費の値上げ、契約更新ストップや、②受託戸数拡大重視から利益確保重視への軌道修正などの動きが見られ、業界全体に変化が起きている。管理組合としては、このような動向や変化に対応し、管理会社としっかり向き合える主体的力量がよりいっそう必要になっている、とのことでした。

その主体的力量を強化するために、まずは管理会社との間で交わした管理委託契約書の内容を十分に理解しておく必要があることから、「標準管理委託契約書」を基にして、ポイントとなる内容とそれらへの管理組合の対応について細かい説明がありました。

その中で、①会計業務では、月次会計報告の収入・支出が正しく行なわれているか？管理費会計・修繕積立金会計の通帳のコピーを添付してもらっている管理組合は多くはないと思われるので、通帳のコピーと一緒に見て確認していただきたい。



②管理員業務については、居住者が管理員の業務を良く理解せず、それ以外の事を要望してトラブルになる事もあるので、管理組合が管理員業務を良く理解する必要がある、とのことでした。

最後の質問コーナーでは多くの質問が寄せられ、中には会計報告に通帳のコピーを添付するとの話は初めて聞いたのでびっくりした、との発言もありました。

なお、最近の「マンション管理新聞」にも、  
管理会社は収益性を前面に出してきているとの記事がありました。

今後、管理会社とうまく付き合っていくには、管理組合も汗を流し、実力を付けておく必要性を強く感じた勉強会でした。

## 第135回 大規模改修工事見学会

# 名谷14団地 管理組合



9月21日に名谷14団地管理組合で「集合住宅維持管理機構」「マンション管理支援の関住協」の共催、後援「神戸すまいとまちの安心支援センター」の工事見学会が開催されました。

名谷14団地は、神戸市須磨区西落合にあり、壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造、地上5階建て9棟、210戸で築後41年になるマンションです。

大規模改修工事内容について、中島主任専門委員（1級建築士）から詳しい報告があり、今回の改修工事は多くの部分でグレードアップした工事となっています。工事現場の見学後、当初からの経過について担当している中島主任専門員が報告されました。管理組合の取り組みについては理事長より報告があり、2016年4月に設計管理者の検討（神戸すまいるネットのリストから選んだ）、3社に見積りを依頼

し検討した結果、12月に集合住宅維持管理機構と設計監理契約を結び、毎月1回～2回検討会（打ち合わせ会）を行い、工事内容としては「①大規模改修工事、②サッシ・玄関ドアの取替、③電気幹線の取替」工事を行うが、サッシ・玄関ドアの取替工事は政府の補助金申請の関係上先行（2018年12月に完了）し、三つの工事をそれぞれ独立した工事として進められています。

現在は、大規模改修工事（外壁の塗装にはフッ素樹脂塗料を使用し、斜壁も塗装から屋根材へ変更するなど、高耐久の材料を使用し、12年周期で実施していた大規模修繕工事を18年～20年先へ想定している。）でこの工事が済めば、電気幹線取替工事を進めること

になっており、工事完了までは約4年の期間を要することになりますが、理事長の報告の中で「当初の修繕委員会のメンバーも代わり少なくなり、何も解らないことだらけだった理事会が負うことになった。」とのこと、「設計監理を依頼した。集合住宅維持管理機構の技術者が管理組合の立場に立って取り組んでくれたおかげ」であり、「コンサルタントの選定は非常に難しいが、よく時間をかけて検討する必要がある」と報告されました。

大規模改修工事期間は数年かかるのが普通であり、工事を最後まで担当できる強固な修繕委員会が必要であることを考えさせられる見学会でした。

## 第122回 マンション管理実践講座

### 「給排水設備改修工事について」

10月26日、アイカビル5階の会議室で行われた集合住宅維持管理機構と関住協共催の標記講座に参加した。水回りの工事については関心があると見え、参加者の数も多かった。



講師が言っていたが、外壁工事などの目に見える部分の工事については

「(工事を)行なうか、否か」の判断はしやすいが、給排水管は目に見えないだけに「工事をする、しない」の判断については国交省のガイドラインなどの一般的な「基準」や管理会社等の報告に左右されやすい。特に漏水等で被害が直接目の前で見えるアクシデントが発生すると「入居者からの声」、さらに管理会社などが調査した給排水管内部の写真を見せられて「判断」を焦りがちになりやすいので、注意が必要であると強調していた。

さし当りの応急措置は必要ではあるが、根本的には何故、「そのことが発生したのか」の原因を究明することが必要であるし、その原因に到る経過をさぐることが大切であると講師は言っていた。一つの例として、雑排水管の清掃が不十分なために漏水等が発生することもあるとも言っていた。講師の言葉を借りると「現象の発生イコール工事」とはならない。「何故、その現象が発生したのか」「どんな材質の管が使われているのか」を調べることによって、行なう工法も変わることで、それを調べる大切な書類が「竣工図書」。竣工図書は必ず保管していることも大切と強調していた。

特に管理会社が前面に出た場合などでは一つの見解だけを鵜呑みすることなく、複数の機関の判断を受けることも大切であることも強調していた。一つの判断を単純に受け入れると余計な費用が発生する可能性もあり、複数の機関のアドバイスを管理組合として冷静に受け止める余裕も必要。

テキストのサブタイトル「一般耐用年数に惑わされず、管種と管内の確認を」がすべてを表していると言える。

## 自然災害に対してマンションはどんな備えをするか

昨年、関西では台風の被害を受けました。今年は関東、東北の台風被害が著しいです。河川が氾濫し、排水管を逆流した水がマンションの地下階にあふれ、電気系統の設備が被害を受け、停電になってエレベーターや自宅トイレが使えるとといったことが起こっています。

地震、津波、そして台風、いろいろな自然災害にマンションはどのような備えをしたら良いのでしょうか。

集合住宅維持管理機構が大阪市立住まい情報センターとタイアップして、今年1月19日に行ったセミナーに続き、来年1月26日に以下のような「自然災害に備える・2」を開催いたします。大阪市立大学の宮野道雄特任教授の講演に続いて、参加者がグループに分かれて作業を行って、マンションで自然災害に対して「いつ」「だれが」「なにをするか」を考え、タイムラインを作成します。ぜひたくさんの方がご参加ください。個別相談も受け付けます。

タイアップセミナー「自然災害に備える・2」  
—みんなでつくるマンションのタイムライン—  
日時：2020年1月26日  
場所：大阪市立住まい情報センター3階ホール  
定員：80名（先着順）  
個別相談会：定員5組（1組30分）  
入場無料

問い合わせ先：大阪市立住まい情報センター

〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20

電話：06-6242-1160 FAX:06-6354-8601

申込先：「住まい・まちづくり・ネット」から

<https://www.sumai-machi-net.com/>

上記電話でも受け付けます。

### 事務局から

12月28日～1月5日までお休みさせていただきます。

今年も色々お世話になりました。

よいお年をお迎えください。