

# 関住協だより

NPO法人  
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

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

第193号 2022年1月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>  
メールアドレス [jim@kanjyukyo.org](mailto:jim@kanjyukyo.org)



## 2022年のはじめに

昨年も、コロナ禍で始まりコロナ禍で終わる1年だったと思います。

昨年暮れからは、新たに新型コロナウイルスの変異株「オミクロン株」の市中感染が広がるなど、本年も予断を許さない状況が続くと思われます。

昨年度は、世話人会、集合住宅維持管理機構（以下、機構）との懇談会や、実践講座「自然災害への管理組合の備え」（機構との共催）、オリジナル講座「間違いのない会計処理（分別管理の盲点）」等をオンライン形式で行いました。コロナ禍において活動の困難さがあるなかで、対面・集合形態ではない新たな方式で取り組んできました。

関住協発展のためには、定款第3条の目的（会員相互の協力によってマンションの管理運営上の諸問題に関する経験の交流、情報の交換、学習、教育を通じて、適正な維持・管理の方法を追求することで、管理組合と区分所有者が集団としての管理及び合意形成能力を高めていく。以下略）を着実に進めていく活動が要だと考えます。

本年度の活動について、以下の課題を推進していきたいと考えています。

1. 相談活動の推進と充実・・・昨年は100件の相談があり、対前年比123%で相談内容も多岐にわたりました。本年度も取り組みを強化していきます。
2. 学習・交流会の充実・・・機構との共催の実践講座や諸交流会も取り組みます。
3. 「関住協だより」の充実・・・管理組合活動に役に立ち、読んでおもしろい機関紙をめざしてより一層充実したものにしていきます。
4. 集合住宅維持管理機構との連携を密にし、諸問題への取り組みの強化を図ります。
5. 会員の拡大・・・組織を維持していくためには会員拡大が最も重要であり、取り組みを強めていきます。
6. 支援事業の取り組みを積極的に行います。
7. 全国マンション管理組合連合会（全管連）に参加している組織として、その発展に尽くしていきます。昨年12月、2年ぶりに大阪で西ブロック会議が集合形式で行われました。今後、各参加組織との連携を強めていきます。

以上掲げた多くの課題は、一挙に解決できるものではありません。一つひとつを解決しながら、全体との関連を見ていくことが重要であると考えます。

会員の皆さんと一つになって取り組みを進めていきますので、皆様のご協力をよろしくお願いします。

2022年1月

世話人会代表 高橋 勇

皆さん、  
ご存じですか！

## 関住協に入っていると、 いろいろ有益なことがありますよ。

この「関住協だより」をよんでおられるマンション居住者の方々に、改めて知って頂きたいと思い、関住協会員マンションのメリットを整理して書いてみました。

### 1. 困ったこと、分からないことの相談に応じてくれます。

まず、第一に挙げたいのは相談対応です。マンション管理やマンション居住で出会った困ったことや分からないことを関住協事務局に相談すると、司法書士やマンション管理士の資格を持った人、マンション管理組合の役員などを長く経験して知識の豊富な人が相談に応じて的確に返答してくれます。無料です。非会員ですと有料になります。建物や設備のことになりますと、関住協と協力関係にあるNPO法人集合住宅維持管理機構（以後機構）の一級建築士など専門家が対応してくれます。必要な場合には、機構の理事の大学教授や弁護士による対応も斡旋してくれます。

関住協事務局に寄せられる相談は毎年2～3割ずつ増えていて、大変ありがたいと言われています。相談事項には管理組合運営のこと、管理費などの滞納のこと、管理業務委託のこと、管理会社のこと、長期修繕計画や大規模修繕工事のこと、駐車場のトラブルに関する事など、様々です。管理組合で困ったことがあったら相談してください。

### 2. 管理組合で行うのが難しい実務の支援に応じてくれます。

管理組合でぜひとも実施しないといけない実務作業で、管理会社やコンサルタントなどに簡単に頼むことができない事柄について、管理組合の立場を充分尊重して援助してくれる実務支援があります。

例えば困ったことがあって相談した結果、規約の一部改定をしないといけないといったことがあって、管理会社が関係するといった内容の場合、なんとか組合が自分たちで改定案を作らないといけない。しかし難しく簡単ではないといった場合、関住協以外のコンサルタントに頼むことも出来るが、やはり管理組合の状況など良く知っている人たちに頼みたい。このような場合関住協は頼りになります。最近多いのは規約改定や管理組合運営の支援などです。この実務支援は専門的知識や経験を持った人が多くの時間を割いて対応することになるので、作業量によって有料となります。有料ではありますが、他のコンサルタントなどに依頼するより良い点は管理組合の立場を尊重し、良く状況を理解して処理してくれるところにあります。

### 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**  
talyoPUS  
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

Fun Share リフォーム かし保険 登録事業者



### 3. マンション管理に関するいろいろな情報が得られます。

マンション管理やマンション居住に関して必要な情報を得ておくことは、管理組合にとってまた住み手にとって大事なことです。最近では政府や自治体のマンションに関連する施策が出されることが多くなり、それらに変更されたりすることがあります。関住協では全国の管理組合団体の連絡組織である全管連（全国マンション管理組合連合会）に加盟していますので、そこから国土交通省の動向などを得ることができますし、各自治体の動きも知ることができます。全管連は、関住協のような管理組合の連絡組織が北は北海道から南は沖縄まで19連合会が参加していて、それらの組織が連携していますので、全国各地の情報を入手することができます。また、それらの情報について詳しく知りたいときには、各地の連絡組織に聞いて教えてもらうことができます。例えば福岡や東北の連絡組織では独自の管理評価制度を作っているのですが、それを見せていただいて参考にするといったことなどができます。マンション管理士の全国組織や管理業者の団体のニュースなども全管連を通じて知るといったこともありますので、大変便利です。

また、関住協の世話人は例えば神戸市のマンション関連委員会のメンバーになっていたりして、そこで情報を入手するといったこともあって、関西の自治体の情報を得ることができるので、それらを関住協だよりなどを通じて会員に届けたりすることができます。

### 4. 協力関係にあるNPO法人の集合住宅維持管理機構からの支援もいくつかあります。

NPO法人の集合住宅維持管理機構は、関住協の要請によって1984年に作られた1級建築士など専門家の組織です。管理組合が大規模な修繕などに取り組むときに建築業者をどうやって選べばよいか困っていて、当時の関住協世話人の代表が良心的な建築関係の人に相談して作られた非営利の組織です。この組織では一貫して関住協会員の管理組合などを専門的知識や経験を使って以下のような支援をしています。

#### 4-1 無料の勉強会・相談会の提供など

第一に無料の勉強会、相談会を希望されるマンションに出かけて行って行います。訪問型勉強会・相談会と呼んでいます。日時とテーマを相談して決め、機構の主任専門委員が出かけて行って行います。



#### 4-2 特定建築物定期報告の業務費用の10%減額

特定建築物定期報告というのは、建築基準法12条に定められたもので、多くのマンションが3年に一度自治体に提出を義務づけられている制度です。建物の状態などを建築士が現地で調査して、報告書を仕上げて提出します。この業務費はマンションの規模によって異なりますが、関住協の会員ですと、機構の建築士が調査を行って報告書を提出してく

## マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください



**0120-10-9362**

左記番号につながらない場合は、  
TEL: 06-6843-9362 におかけください



STI 有限会社 エス・ティ・アイ  
〒555-0054 大阪府豊中市従の町1-2-7

れ、業務費の10%を割り引いてくれます。また費用の割引だけではなく、その調査結果に基づいてマンションのメンテナンス（維持管理）のあり方などについてアドバイスをしてくれることもありますので、大いに活用してください。

#### 4-3 講座やセミナーの開催、工事見学会の開催

機構ではマンション管理に関するテーマで講座やセミナーを事務所の会議室などで行うほか、工事見学会と言って、大規模修繕工事などを行ったマンション管理組合の協力を得て現地で工事の内容、状況を説明してもらい、工事を理解してもらう催しを行っています。これから大規模修繕工事などを計画しているマンション管理組合には大いに参考になる催しです。いずれも無料です。

#### 5、楽しく、安心してマンションに住み続けられます。

関住協会員のマンションに住んでいることの一番のメリットは、安心感を持って過ごせることです。例えば順番で管理組合の役員になっても分からないことは気楽に教えてもらえますので、不安はありません。また会員相互の交流や学習を通じて楽しい時間を過ごし、その間にいろいろなマンション管理について学ぶことができます。

マンション管理のあり方についての法律「マンション管理適正化法」とそこで挙げている「適正化指針」では、マンション管理について「管理組合は適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない」と言い、また、「区分所有者はマンション管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない」と述べています。（法4条）そして指針では「管理組合は管理の主体で、区分所有者の意見が充分反映されるように運営されること」、「区分所有者等は役割を充分認識して、運営に関心を持ち積極的に参加するなど、その役割を果たすよう努めること」、「管理組合の自主的運営は全員が参加してその意見を反映することで成り立つもので、そのために組合の運営は情報の開示、運営の明確化等開かれた民主的なものにする必要がある」などとしています。

関住協の会員であると、ここで指摘されているようなマンション管理のあるべき姿をクリアし、より高いレベルに諸活動を通じて近づくことになり、それがとても大切なことだと言えます。



以上に述べてきたように、関住協会員であることには多くのメリットがあります。どうか関住協会員マンションで素敵なマンション生活を送ってください。

（関住協世話人会顧問、NPO法人集合住宅維持管理機構・理事長 梶浦 恒男）

<p><b>マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください</b></p>  <p>お役立ち情報配信中！ マンションと暮らす。 Better Life with Apartment</p> 	 <p><b>Kashiwabara Corporation</b></p> <p>お問い合わせ</p> <p><b>Free Dial: 0120-48-4116（無料）</b></p> <p>第2営業部 西日本グループ 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10 梅田 UN ビル 12F 東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F</p> <p><b>株式会社カシワバラ・コーポレーション</b></p> <p>東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F/ 岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16</p>
--	---



## 「うちのマンション ここが自慢」を復活させたい

世話人 奥田 毅夫

「マンション管理支援の関住協」発行の関住協だよりの特色の一つは、世話人が各地のマンションにお伺いし、取材させていただくことでした。「でした」と過去形になっているのは、新型コロナの影響でお伺いすることができなくなり連載を中断しているからです。連載が終わったわけではありません。

この2年間、関住協の活動は各種講座もオンラインだったし、月1回の世話人会もオンラインでした。一昨年夏の終わりに「マンション訪問を再開しよう」と思っていた矢先に感染者が急増し、訪問は諦めました。

2018年9月号から始まった筆者のマンション訪問は、2ヵ月に1回の割合でお邪魔しています。訪問したマンションの固有名詞は省略させていただきますが、記事のタイトルとマンションの所在地を列記しますと、

- ・毎月1回全員で掃除、一人暮らしの方も話の輪に 奈良県八木市
- ・高齢者担当理事がおられる管理組合だからこそ 大阪市淀川区
- ・〇〇サロン（〇〇はマンションの名前です） 奈良県奈良市
- ・住民間の交流を活発にしたい想い 大阪府吹田市
- ・16種類の手作り料理が並ぶ食事会 大阪府寝屋川市
- ・圧倒的なボリュームの夏祭り 大阪市福島区
- ・いきいきサロン、「いきいき体操とふれあい喫茶」その後 大阪府豊中市
- ・26回の歴史を踏まえた餅つき大会 大阪府河内長野市
- ・「子育てしやすく」を目指すプラザキッズ 大阪市西淀川区

となっています。世話人二人がお邪魔し、取材させていただきました。どの管理組合でも温かく応対して下さいました。その節はありがとうございました。

その中でも特に印象に残っているのが、数年前に大阪を襲った台風で独居高齢者が一人で怖い思いをされ、その教訓から猛烈な台風が接近したら管理事務所を開放し、入居者が集まって「怖い思い」を分かち合うことを始めた管理組合の話です。

それ以外で印象深かったのは「食べ物」がからむこと。16種類の手作り料理のなかか



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

ら好きなものを選ばせてもらったこと。子どもたちがついた餅を頂いたこと。夏祭りのクーポン券を頂き、買い食いをしたこと。これ以外にも子育ての苦労話や、身体の不自由な方が自分で運転できる車イスで外出できるためのバリアフリーの設備。新しく入居された若いご夫婦が「住民間の交流」をはかるために率先して行事に参加する。高齢者が定期的にいきいき体操をし、その後でお茶会でくつろぐ、などなど。

今年コロナが収束し、マンション自慢を復活させる年になることを願っています。再開時にはいつでも訪問できるように、「各マンションの自慢」行事をお寄せ下さい。

## 「あの時」のひとつコマから

みなさん、お元気ですか ——。



マンション大規模修繕は **建装工業** 建装工業へおまかせください。

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。



マンションライフの未来を考える  
**KENSO Magazine**  
QRコードまたは検索から簡単アクセス  
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



**建装工業株式会社**  
関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52  
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東第一・関東第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

**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/>



## マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- 場 所 関住協事務所
- 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です

ご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 (06 - 4708 - 4461) までお電話を

※ 3月5日(土)は都合によりお休みです。



## お知らせ

### NPO法人マンション管理支援の関住協 第22回定期総会

- ・ 3月12日(土) 午後1時30分～
- ・ 集合住宅維持管理機構セミナールーム  
(大阪府中央区南船場1-13-27アイカビル4F) にて

※ 新型コロナウイルスの感染状況により、少人数での開催にご協力いただく場合があります。



### 相続登記・抵当権抹消登記

その他不動産・会社の登記全般

司法書士・土地家屋調査士

**横山 幸一郎**

(関住協世話人)

〒530-0047

大阪市北区西天満4丁目6番29号

TEL 06-6364-7574・FAX 06-6364-7151

E-mail office@yokok.jp

## 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



某市 市営住宅

**30年の  
施工実績**



大阪市内 マンション



**株式会社 日装**

東大阪支店:東大阪市豊江2丁目10番1号 大阪府知事許可(特-25)第81096号

—塗装・防水・建築工事業—

お気軽にお問合せ下さい 本社:大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018

TEL:06-6796-8457

☎ 072-963-1900

ホームページ

日装

🔍 検索

# ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。  
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



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のうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。  
締め切りは2月18日(金)必着です。  
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、図書カードの発送をもって代えさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には15名の方から回答が寄せられました。次のようなコメントも記されていました。

「役職決定の難しさを改めて感じましたが、関住協に入会してから安定している事を読み、マンション管理支援の必要性を感じました。」(神戸市.61歳)

「今、私の住んでいるマンションも大規模修繕工事を控えています。役員をしていますが、コンサルタントの方次第で方向性も大いに影響するのだなあ実感しています。良いコンサルタントを選ぶことが、そのマンションの未来も変えていくのかもしれないですね。」(堺市.39歳)

「管理組合とコンサルタント会社との信頼関係の大切さと言っても、癒着しない関係の距離感。修繕工事の知識と経験がある会社の選定のむずかしさ。高齢者による管理組合の維持や存続が今後の課題。」  
(大阪市.59歳)

## 豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献!

●改修工事のパイオニア ●65年に及ぶ技術とノウハウ ●関西最大級の実績と歴史

### < 事業内容 >

- ・マンション修繕、改修工事
- ・内外壁塗装工事、防水工事
- ・外構、舗装工事、土木工事

ISO 9001  
認証取得

 **旭技建株式会社**

本社/大阪府摂津市烏飼八防1-19-4

TEL/072-650-6020 FAX/072-653-6810

本店/大阪府大阪市中央区谷町5-6-12新野村ビル3F

TEL/06-6191-0077 FAX/06-6191-0088

● <http://www.asahi-giken.co.jp> ● e-mail:asahigiken@asahi-giken.co.jp