

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 ～～

第213号 2025年5月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

集合住宅維持管理機構創立40周年特別企画

座談会 presented by マンションドクターニュース編集委員会

NPO法人マンション管理支援の関住協世話人との150分

出席者：（関住協）高橋勇、横山幸一郎、奥田勲夫、河上勲、木村智
（集合住宅維持管理機構）平田陽子、小薄和男、大槻博司、宮崎雅司、塩田悦司、
細井健至、梶浦恒男、辻井左恵

（敬称略・順不同）

〈 主旨説明 〉

（機構A）「大規模修繕」という概念がなく、管理組合の依頼に応える組織がない時代に、それに応えるべく集合住宅維持管理機構（以下、機構）が設立され、技術を確立していったフロンティア時代から、コンサルタントの乱立、NPO法人化、不適切コンサルの社会問題化などの時期を経て40年を迎えた。マンション政策を含む管理組合を取り巻く状況が大きく変化してきている中で、機構と関住協にできることは何か。ヒントを得たい。

〈 機構の設立、役割と実績 〉

（関住協A）1981年に関住協が設立された当初から、マンションの修繕について、なんとかならないかという意見が出ていた。当時、公営住宅の修繕は公共工事として建設会社が請け負っていたが、分譲マンションの修繕の経験はなく、いくつかの建設会社に打診したが断られるような状況だった。そんな中、1983年に行われた関住協の第3回総会で専門家の団体をつくることが決議され、1年間の準備を経て、1984年2月の第4回総会の承認を受け、同年6月に機構が設立された。

（関住協B）私の住むマンションの近隣にある、市の供給公社分譲マンション7棟と公団分譲マンション1棟が、定期的に懇談会を開いている。以前は大規模修繕にコンサルタントは無駄だという考えが強かったが、最近ではコンサルタントを入れるべきだと思う人が増えてきた。

（関住協C）私のマンションは2回目の大規模修繕で、日常管理を委託している管理会社にコンサルタントを依頼することになった。費用は安かったが、管理組合の立場に立たないし、理事からの質問にまともに答えられず、能力的に問題があると感じた。

（機構B）私は、機構設立後3年目から参加した。その頃は、修繕は建築士のやる仕事で

※ 本稿は、集合住宅維持管理機構『マンションドクターニュース』No.143に掲載されたものです。

はないと思っていたが、入ってみると、技術者の人が誇りを持っており、新築だけを仕事にしている設計事務所とは違って、管理組合とつながっているという自負と意気込みがあった。昔も今も、机上でできる仕事だけにとどまらず、寒いときも暑い時も足場にあがって、現場主義を貫いていることが評価につながっている。

〈 長期修繕計画 〉

（関住協A）機構以外のコンサルタントでは、どんな長期修繕計画を作っているのか。以前はA4サイズ2ページと聞いたことがあるが、今はどうだろうか。

（機構A）今は国交省のガイドラインがあるから、あまりにもひどいものは少なくなってきた。40年前はそもそも長期修繕計画そのものがなく、国交省が出している「建築物のライフサイクルコスト（LCC）」のマンション版を機構が作った。国交省ガイドラインは、機構の書式に近づいてきたように思える。

（関住協A）修繕積立金の問題は、関住協の取組み課題でもある。積立金が3,000～5,000円でも、一時金で30万円程度集めれば、第1回の大規模修繕はクリアできてしまうことが、早期改善を難しくしている。

（機構B）新築でも30年の修繕計画を作らなければならない。一時金で1回目の大規模修繕は乗り切っても、その後は大きく値上げしないと著しく不足するしくみになっていることを区分所有者が知らなければならない。

（関住協C）積立金を段階的に引き上げる場合の最終額を、均等に割った場合の1.1倍以内に抑えるようにという話が出ているが、現実的には破綻している。

〈 第三者管理 〉

（機構A）第三者管理については、どう思うか。新築時から第三者管理のマンションも出てきている。

（関住協C）管理者は代表者（代理人）だから、外部の人はそとしか話ができないため、新築時から第三者管理のマンションを、支援することができない。関住協にも時々相談があるが、第三者管理になってしまうと、総会で解任決議を出そうと思っても、管理者が総会を招集し、委任状を自分の名前で集めるのだから、法律的にも実態的にも後戻りできない。

（関住協A）管理組合のお金がなくなったら、管理者が逃げるということも起こり得る。

（機構A）第三者管理を前提に売り出しているマンションは、「高級賃貸の住み心地」と宣伝している。自分の住まいを自分たちで管理するという意識がなくなってきた。

（機構B）マンションの維持管理を理解し、区分所有者の立場に立てる専門家が管理者になれないだろうか。

（関住協C）関住協では、世話人が管理者になる可能性も考えている。ただその場合でも、区分所有者による理事会はなくさない。第三者管理方式で、理事会を置かず、1～2名の監事を置くだけでは、監事の負担が大きすぎるので、ある程度の人数の役員からなる理事会において、管理者がやっている仕事を監視監督する団体と位置付ければ、そこに監事は要らない。

管理者になるのは重荷とも感じられるので、理事会方式をとり、その顧問やアドバイザーとしてサポートすることが現実的かと思う。

(機構B) 機構でも、マンションドクター業務の一環で、理事会にアドバイザーとして入るケースがある。

(関住協C) 第三者管理を導入しなければならなくなった時でも、われわれが後からでもサポートできるしくみを作っておいてもらおうと思っている。第三者管理がだめだと言っている、本当に高齢者ばかりになったら、頼まざるを得なくなるかもしれないのだから。

〈 マンションの持続可能性 〉

(関住協B) 中高経年マンションの持続可能性について考えたい。うちは高齢者の独居が多く、孤独死に立ち会った経験もある。孤独死は免れなくとも、発見までに時間がかかるのは避けたい。そのためにも、マンション内でのコミュニケーションをどうとるのが課題だ。

(関住協A) 建替えは難しい。長く使える方策を考えることが大切だ。

(機構A) 「若い人が入ること」と、「お金」が持続可能性の鍵ではないか。

(関住協B) 先行きを読むこと。マネジメントが必要だ。

(関住協A) 以前、ペアガラスに取替ようと提案したら、まだ使える、もったいないと言われ、なかなかうまくいかなかった。区分所有者一人ひとりが、機構や関住協のセミナーに参加して視野を広げ、いろんな意見を聞き、いろんな経験をすることが大事だ。

(機構B) マンションドクター業務でリフォームの相談がくるが、リフォーム業者は共用部分のことなどを深く考えずに工事をする場合があって、それを見逃すと、住戸間のトラブルなどに発展する可能性がある。中高経年のマンションでは、住戸リフォームについて注意が必要で、専門家のアドバイスが必要だ。

(関住協C) マスコミや国交省は、管理組合の仕事をするのは罰ゲームであるかのように言う。マンションは自分の財産なのだから、自分で守らなければならないはずなのに、それが負担とを感じるようにマスコミに仕向けられている。マンションが次世代に住み継がれていくために、われわれは、管理組合の仕事は楽しいものだと伝えていきたい。

〈 41年目の第一歩 〉

(機構C) 私たちには啓発の役割がある。近年は、マンションに住んでいる大人だけでなく、子どもたちに向けても、マンションの維持管理に関する啓発活動を行っているが、これからは、マンションのことを知らずに買おうとしている購入希望者や買ったばかりの人に対しても啓発しなければならない。修繕積立金や長期修繕計画の話は特に大切で、もっと啓発、教育、情報提供をやっていくべきだ。家庭科や学校教育でも必要な分野だろう。

(機構B) 以前、関住協で実施していた「新理事のための交流会」を、「マンション管理実践講座」と組み合わせるのもいいと思う。建物の特徴や修繕積立金のしくみ、集まって住むためのルールなど、話題はたくさんある。

(関住協B) 管理組合への支援について、関住協・機構の枠組みを超えて勉強会から始めてはどうか。

(機構D) 管理組合は、1回目の大規模修繕を迎えてやっと問題意識をもつので、まだそこに至っていない、新しいマンションに働きかけたい。

※本稿は、2024年12月23日に開催した座談会での発言を、抜粋し、まとめたものです。

マンホールトイレ

「マンホールトイレ」という言葉をお聞きになった方もおられると思うが、実際にご覧になった方は意外と少ないと思われる。筆者は、このトイレはマンションの敷地内にあるマンホールの蓋を開けて、その上にトイレを置くだけと思っていたが、実際はこのトイレ専用のマンホールがあるらしい。その目印はマンホールの蓋に「災害用」と表示されているが、自治体によって異なるかもしれないので、各自治体に確認していただきたい。

3月30日に地域の防災訓練に参加した。ここで行われたのが、このトイレの組み立て。専用のマンホールの蓋を開けてその上に組み立てる。内部は2枚目の写真のとおり。災害時にその地域が断水しているかどうかによって使い方が異なるらしい。断水しておれば、このトイレで用を足しても汚物は流れず、下に溜まるだけなので、時折水を出して流し、各マンホールトイレから流れてきた汚物をバキュームカーで吸い取るとのこと。たまたま訓練のあった場所が地域のグラウンドで、その地下に貯水してあるので、その水で汚物を流すとのこと。詳しくはインターネットで、「マンホールトイレ」で検索してください。いろいろな種類があるとのこと。



★ 「代表者等異動通知書」 提出のお願い ★

春は、会員管理組合の定期総会が最も多い時期であり、それに伴い役員の改選もあります。

『関住協だより』の送付や情報の提供、諸連絡等を確実に行うため、会員管理組合で代表者（理事長）が交代の際は、「代表者等異動通知書」の提出をお願いしています。また、代表者に異動がない場合も、年に一度確認のために提出をお願いしています。

各管理組合の定期総会が前後すると思われる時期に「代表者等異動通知書」をお送りしますので、ご記入のうえメール・FAX等でご提出をお願いします。

青空に泳ぐこいのぼり

朝日プラザ香里ヶ丘（枚方市。１９８３年竣工・４０戸）では３０年ほど前から、端午の節句に子供達のすこやかな成長を願って、毎年４月中頃よりゴールデンウィークの終わりまで、中庭に鯉のぼりをあげています。

私の長男がおばあちゃんから「こどもの日」の祝いにもらい、団地の２階の窓から出していた鯉のぼりでしたが、マンションに移り、長男も大きくなって我が家では必要がなくなったので、管理組合に提供して中庭にあげてもらったのが始まりです。

現在、あがっている鯉のぼりは３代目となっています。

当時鯉のぼりをじっと見上げていた男の子のお母さんに、今何歳になられたのかと聞くと、もう３０歳になったとのことでした。

今は作っていませんが、平成４年（３３年前）の組合員名簿では、高校生以下の子供達は５０人いました。現在では１０人足らずとなり、世にならって少子高齢化が確実に進んでいるのが「朝日プラザ香里ヶ丘」の現状です。

（朝日プラザ香里ヶ丘 河上 勲）



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 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

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

○ 電話相談

- ・日 時 平日（水曜日除く）
午前１０時～１２時、午後１時～４時３０分
- ・相談料 無料

新世話人よりひとこと

関住協の意義

「近隣の5つのマンションで、管理組合と一緒に懇談する会を持っている。そういう取り組みを続けているところがあるそうです。」『へーそれはうらやましいなあ。（悩みの問題を相談することができる。）』『「そういう、相談する場をどこの集合住宅にも提供するのが、関住協というところです。」うちのマンションの集会室で話していました。

6年ごとに回ってくる理事。理事会は1カ月ごとにやっているものの、素人同士で話していても「それは、分かるところに相談してから話したらいいのではないか。」と思うことが何度もありました。（わからん者同士で話していても時間がたっただけ。）賃貸から別室の所有者に変わったり、親の部屋もあったりで3年連続理事をしたことがあり、メンバーによってできることには違いがあると感じました。時を経てまた理事になったころ、関住協の建物の講習会に連続して参加しました。建物関係の専門の方から知識を得たので、以後の理事会で私が説明することで話が進む場面がみられるようになりました。

自主管理の時は「分からないことを相談。」でしたが、管理会社が入っている場合には「知らないと困ることもあるので、問題にはまる前に知るために。」その対策の一つに、大事なことは広く知らせようとしている関住協と連携することは意味があると思います。それと最近、区分所有法の改定やマンションにかかわる事案が聴こえてきます。

石丸 新吾

活動に参加します

初めまして。新しく世話人に選出された中條勉（ちゅうじょうつとむ）と申します。既に定年退職していますが、某銀行系の会社でシステムエンジニアをしておりました。趣味はレゴの小物創作・プログラミング（iphone用）・近畿の歴史探訪（鎌倉末期、南北朝、室町初期）を細々とやっておりますが、今は大谷選手のTV観戦に多くの時間を割いています。

現在のマンション（築50年強）住まいは約30年で、理事長も数回経験しましたが、あまり熱心ではありませんでした。しかし、修繕委員的なことをされていた人物が亡くなってしまい、その後を引き継ぐ形で管理組合に参加しています。私と同様に参加した相棒は、2歳年上の優秀な人物（旧帝大系工学部卒、某製鐵会社元役員）です。

関住協の世話人という活動がどれほどのものか、あまり深く考えずに応募しました。ただ、自分のやれる範囲での参加で良いらしいのと、先輩の世話人の方々が皆話しやすい雰囲気、自分の感性にも合っているように思います。

自分の強みは設備（電気系、配管系など）を理事として担当していることですが、これは集合住宅維持管理機構さんの方が本職だと思います。規約・会計・運営などはあまり経験していませんが、これから勉強していきますので、少し長い目で見てやってください。

よろしくお願いします。

中條 勉