

平成25年12月(第32号)

NPO日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永

横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

NPO日住協、来年、設立45周年

記念イベントなど多彩な計画を検討

NPO日住協は来年、平成26年に設立45周年を迎える。当時の公団分譲住宅の管理組合が集まってスタートしたが、住民の高齢化、建物の高経年化、近年の超高層マンションの登場など、集合住宅を取り巻く環境は激変した。150余の会員の半数は、旧公団分譲団地が占めるが、45周年を機に民間分譲マンションへの参加呼びかけ、アドバイスを積極的に展開するチャンスにしたい。更に年間を通して、記念イベント、セミナーなどを開催してゆく計画で、日住協の飛躍、改革の節目の年にしたい。

12月、本部に45周年プロジェクト委員会が発足、45周年を機に、これまでの活動の反省、見直しを徹底し、次に何が求められているかを検証しながら、将来をみすえた新たな活動を展開する計画だ。

日住協の発足が、旧公団分譲管理組合が主体だったことから、団地からの視点に傾きがちだったが、改めて民間マンションへの積極的なサポートの展開、何が求められているかを分析、公団住宅の管理運営で培ったノウハウなどを基本に、きめ細かい施策を組みたててゆく。

10月には、東京で記念イベントを開催する予定で、マンションのこれからを展望するシンポジウムなどを企画する。また、セミナー、相談会など従来から続けている催しも、45周年記念事業と位置付け、通年で展開する。

45周年事業のキャッチコピーとしては、「設立45周年、ともに歩み続けます」とした。日住協と会員管理組合がともに歩む、日住協とマンション関連団体が連携して、ともに歩む、という意味合いを込めた。

NPO日住協 会長 川上 湛永

理事長 29年

小澤 忠二 回想録連載 - 32

ペット盛衰記 その1

旧住宅公団や地方公共団体の分譲集合住宅では、犬猫のペット飼育を禁止しているが、管理組合役員は運営上大変苦慮し、大きな負担となっているのが実際であり、これに振り回された体験を述べてみましょう。

猫大暴発

「おお、可愛ね！ だけど団地では飼えないから返しておいで」、「どうして?」、そんな会話を小学生と何度やりあったことか。子どもにとっては、戸建ても集合住宅もその区分はないので、友達から貰ってしまう。また、団地の敷地は通り抜けが自由、車で走り抜け、ゴミばかりか猫も

捨てて走り去る。殊に、避妊手術の普及していなかった 30 年前頃は、誰かが拾ってくれることを期待して捨てるのが一般的で、団地はその格好の場にすらなっていました。

従って入居時には、ほとんど見かけなかった猫が 10 年後には 1 階段(10 戸)に必ず 1~2 匹いることになり、全体となれば 780 戸なので 100 匹はいたと思われまます。そのうち 30 匹位は、部屋内の飼育のため他人に迷惑はかからないが、残りは放し飼いで、尻の始末の仕付けが出来ていないものが大部分で、芝生の上は糞だらけ。5 箇所あった幼児用砂場は、5 年位で使用禁止にせざるを得なくなり、紛争になりました。

また、芝刈りは役員やボランティアでやっていたが、この時も不愉快千万、芝刈り機の回転する刃が糞を霧散させて、衣類に臭気が付き、糞がなければ芝刈りを行うと青畳のような香りになるのに、糞臭となって数日間ただよっている。そんなことから、その棟に住む人達のモラルの差を歴然と知ることも出来ました。

更に困るのは年 3 回やってくる恋の季節で、猫嫌いの人からは「何とかしてくれ」との苦情電話がかかってくる。しかし、対応する窓口職員も含め、不足する駐車場と建物補修などの仕事に追われ、とても対応してられない。せいぜい公報でペットは禁止ですから飼わないようにと呼びかける程度で、相手が違反していることが分かっているにもかかわらず、顔見知りの仲ではなかなか言い出せない。結局は、窓口管理主任を通して忠告する程度で効き目はなく、中には「自治会長は三匹も飼っているぞ」、「役員の中にもいるではないか」とやり返す人もいて、飼育者からすると一度飼えば家族の一員となってしまう、離れることが出来ないものであることを思い知らされました。

猫版“一人っ子政策”

丁度その頃、中国は人口増から将来は国が破綻することを危惧して一人っ子政策を始めた頃で、猫にも同様な考え方をしてみようと考え、役員会で決めたのが「現在飼っている猫は、その猫一代限りで、今後新たに飼育しない。二匹以上の場合は一匹限りで、その他は早く他人に呉れるなどして早く処理する。猫には“飼育戸番号”を付けること」を努力目標とすることを決め、公報活動をしました。その結果、名札は可成り徹底され、猫嫌いの人の気持ちを鎮める効果は続いたが、次に述べる新たな手には驚きました。

猫の“マリア様”事件

「団地内で何人かが、真夜中に餌を撒き猫を集めて飼育している。この猫がボンネットに乗って暖を取るため、車が泥足だらけで困る。残飯もあって汚い、直ぐに止めさせろ、付近の人も薄気味悪く思っている」との苦情で、早速役員会で「野良猫は管理組合で掴まえる。野良猫に餌を与えないこと」を決め公示する。すると直ぐに理事長宅への電話が鳴りっぱなしの攻勢が始まった。「捕獲した猫の檻を見せろ」、「動物愛護法違反だ」などの威嚇、翌日は愛護団体を名乗る者数人が面会を求めて勤務先にやって来る。

そこで今度は、この事件附近の人からの話を聴くことになった。附近の人達は、このうちの一人を猫のマリア様と云っていて、家庭事情やパートで餌代を稼いでいることなどを述べたので、次に本人を呼んで聴いたところ、動物愛護団体の一員として活動しており、避妊手術を行って猫の減少化に協力しており、これらの費用も自費で、社会事業活動との云い分。長い目で見て欲しい旨の趣旨であった。尚、場所が悪ければ移動もするし、清掃もするとの意向であり、理事会としては容認は出来ないが、近所の迷惑にならぬよう早く止め、威嚇行為をすれば法的に対処する旨を告げて一件落着としました。

あれから 20 年

住民の平均年齢が 70 歳へと高齢化し、僅かばかりの年金収入だけの生活者ばかりになると、

昔のように鮎やそばの出前の車は滅多に見かけない。まして、ペットなどを飼う余裕は無いし、子猫を貰って来る年齢の幼児は極端に少なくなっている。加えて、通り抜けの車も原宿交差点の交通難が解消されて無くなり、野良猫の巣でもあった汚水処理場跡の収納庫化、国立病院の看護婦寮跡の取り壊しなどの環境の変化から、ほとんどいなくなっていました。

道を歩くと、放し飼いの猫が3匹位集まっているのが珍しく感じられる位で、全体とすれば30匹位かで、人に迷惑になっているということは聴いていません。住民の高齢化がペットの生活にも影響しているところですよ。

次回に続く

主な支部活動報告、今後の予定

12月24日、支部会議を開催。川上、佐藤、飯田、永田理事が参加し来年度の活動計画を話し合った。

- * 来年は、日住協設立45周年に当たるため、支部活動も、これを意識して活動することとする。
- * これまで、参加してきた横浜市マンション管理組合サポートセンター事業、神管ネットの活動などには、前向きに参加してゆく。
- * 厚木地区交流会に、元会員の東高森住宅管理組合が1月11日の交流会にオブザーバーとして参加の意向。輪を広げるという意味で、歓迎したい。11日は、鳶尾第2住宅管理組合で開く。論議のテーマは、団地と高齢化とする。
- * 来年は、支部役員の研修会を開き、これに一般の参加者にも広く門戸を開くような活動を展開したい。

次回の支部会議

1月15日（水）18時、かながわ県民センター9階

クリック(編集長から)

給排水設備改修工事を終えて、

今年も、押し詰まってきました。私の住むすすき野第三住宅（横浜市青葉区、築30年、7棟、136戸、旧公団分譲）では、3回目の大規模修繕工事で、給排水管、給湯管、ガス管の更新工事が、6月から始まり12月末で、ほぼ終わりました。

連日、団地の通路には、市外ナンバーの車両があふれ、施工会社名の入ったビブレをつけた職人さんの立ち働く姿が絶えませんでした。

修繕委員会の一員として、定例会議に出ていましたが、管理組合として一番気がかりだったのは、専有部分、つまり住戸内に初めて入る工事でした。工事説明会では、1週間も部屋に職人さんが出入りし、水もトイレも使えない、という説明に、住民らは、温泉に逃げようとか、主人は海外旅行に行かせます、など戦々恐々でした。

工事は、5階建て7棟のうち、6月から順番に始まりました。住民から、団地内の立ち話で、食事もとれないし、大変よ、騒音とほこりで、マスクをかけないと部屋にいられないわよ、などという話が伝わってきます。中には、リフォームで入れたユットバスの解体ができないお宅もある、とかの情報が漏れてきます。不安に輪をかけます。

洗面所、台所、ふろ場など給排水管工事のために、天井や床をはがすため、事前の片付けや掃除、



荷物の移動など準備が一番、大変でした。実際、工事が始まると、一番広いリビングに取り外したシステムキッチンが置かれたり、外したドアを置いたり、がらりと様相が変わります。

11月25日から、いよいよ我が家の工事が始まりました。午前9時、きっかりに職人さんが、5、6人、ピンポンの音と同時に入ってきました。いきなり、壁やドア、家具の養生をはじめ、一方でカーペットをはがしはじめます。便器を専用庭に運びだし、洗濯機も庭です。トイレは午後5時すぎまで使用不可、水道も止まります。

やっかいなのは、工事中、家人が必ず、家にいること、という条件です。盗難など事故があったときに、責任が取れないという理由です。我が家では、奥さんが覚悟を決めて、荷物の山のリビングに座り込み、覚悟をきめていましたが、ほとんどの家で、この家人がいることの制約がきつかったようです。これは、なんとか、工事業者団体が、協議して、緩和ルールを、打ち出してもらいたいものです。



システムキッチンの取り付け作業

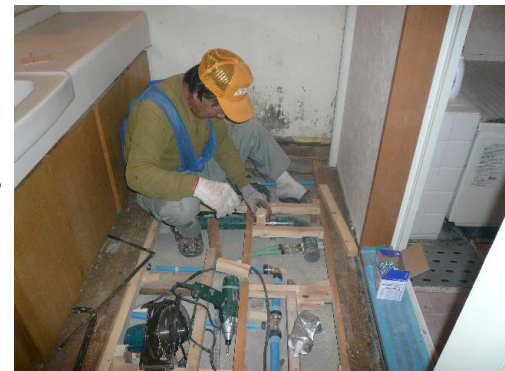
2日目、配管類を取り外す作業が本格化します。一段と、騒音とほこりが増します。しかし、工事騒音にも慣れてきます。

3日目、配管類の取り付け作業。今回、給排水管、給湯管は、ポリエチレン管に交換しました。さびや劣化に強く、耐久性もある材質です。

4日目、作業はやや、停滞気味。資材の搬入などの遅れの関係で、作業のスピードがにぶるようになります。家人は一息つけます。

5日目、天井、床の復旧。6日目、土曜日だが、工事は休まない。システムキッチンの組み立て工事。2人の職人さんが丁寧に、汚れなどを落としながら、作業します。ささっと終わるのかと思いきや、ほぼ一日がかりで、作業します。奥さんの一番大事な聖地ですからね、と職人さん。どんな機種でも、こなせますと自信たっぷりです。

7日目は、日曜日。作業も休み、静かさが戻ります。水もトイレもほぼ正常に使えます。やっと我が家に戻ったね、と奥さんとしみじみと。



洗面所の床の復旧工事

8日目、廊下のじゅうたんの張り替え。新品と交換です。洗面所の水道栓の手直しと取り付け、洗濯機がやっと庭から戻ります。ここで、戻った洗濯機のふたと新しい給水栓の蛇口がぶつかるトラブルが発生しました。洗濯機と給水栓の蛇口の位置を計測しないまま、取り付けたようです。小さなトラブルですが、毎日使うものだけに、後日、手直ししていただきました。

工事中、現場代理人が、一日に2度ほど、工事の点検、指示で現場に来てくれたことは、細かい相談ができ、助かりました。家人にとっては、8日間、長いようで短い期間でした。夜、お風呂にも毎日入れました。食事の支度ができないのは、つらかったですが、恐れずに向かえ、というのが教訓です。

工事を通じて感じたことは、住宅設備を見直す、あるいは問題点を点検する貴重な時間でした。なるべく職人さんの作業ぶりを見て、現場を見て確認しました。我が家だけでなく、同じ住棟の友人宅なども見せていただき、こんな住まい方の工夫もあるのか、と勉強になりました。

管理組合としては、3年前から、準備を始めてきました。2度の臨時総会と通常総会を開き、専有部分の工事に修繕積立金を使えるように管理規約の改正を決議しました。工事金額も2億円弱で、管理組合としては過去最大の出費でした。屋根や外壁の改修工事と違い、排水管設備改修は、外観はほとんど変わらない工事ですが、住宅を長く使うという意味では、むしろ将来に向かっての工事という位置づけでしょうか。

(川上 湛永)



団地内に置かれた
廃棄物を収めるコンテナ