

「日本マンション学会・2017年名古屋大会」 が開催されました。



平成29年4月22日・23日の2日間、名古屋市の椋山女学園大学星ヶ丘キャンパスを会場に、県福管連から石川会長他理事1名の2名が参加しました。

本会は1992年に任意団体として設立された「日本マンション学会」を前身として、2010年2月22日に設立された一般社団法人です。全国に7支部を擁し、会員はここ数年増加傾向で実務家の方々の参加が増えています。学会誌の「マンション学」は57号まで発行され、全国大会は毎年開催されています。



さて、今回の名古屋大会では、「マンション居住者の高齢化」を重要テーマとしています。メインシンポジウムでは「認知症の問題」を取り上げ、1日目午前にはマンション居住者の高齢化をテーマにした分科会から、午後のメインシンポジウムのテーマへと連動しました。

1日目の午前には各発表者による「マンションにおける人の高齢化による問題と対処法と課題」が実例を踏まえ報告されました。

少子高齢化の日本では、65歳以上の人口が既に26.7%（2015年）となり、マンションにおける高齢化を調査すると、居住者世帯主のうち60歳以上が50.1%、つまり、2戸に1戸は高齢化世帯が占めるというショッキングなデータ結果が提示されました。（2013年マンション総合調査）



今後、分譲マンションでは“二つの老い”つまり「建物の高経年化と区分所有者・居住者の高年齢化」が顕著に表れ、管理組合を運営していく上で大きな問題になることが予想されます。

2ページに続く

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

尚、分科会の中で名古屋市千種区の社会福祉協議会の取組事例を興味深く拝聴しました。これは管理組合や自治会が関与した住民視点による「地域包括ケア」の中で、住民が支え合い、情報の共有化を図り、見守り、早期発見等の「地域包括ケアシステム」を構築した上に「誰もが安心して生活できるまち」の実現を目指すものです。多くの住民が「お互いさま」の精神で日常生活上の困りごとを解決していく活動を実践しています。

午後からのメインシンポジウムでは、午前の分科会からの流れで「マンションにおいて認知症とどう付き合うか」について活発な討議がおこなわれました。高齢化社会で避けては通れない悩ましい問題の「認知症」は、2012年約462万人、予備軍400万人となり、団塊世代が一斉に75歳になる2025年には、なんと全国で700万人を超え、65歳以上の5人に1人が認知症になるという厚生労働省の恐ろしい予測が報告されました。

今回「日本マンション学会」に参加し、今後の管理組合運営の難しさを考えさせられました。

「運営管理面」では運営を担う人材不足、「維持管理面」では建物の高経年化に対する維持管理、「生活管理面」では高齢者の事故、認知症者の徘徊、孤独死と、管理組合運営の中で避けて通れない悩ましい問題が否応無しに発生し、この解決能力が管理組合に求められ、その対応の良否が居住マンションの資産価値に連動するのではないのでしょうか？

管理組合の役割はマンションの「資産管理・維持」が基本ベースとなりますが、今後は「地域の見守り」等「人」に対する積極的な関わりも必要と思われます。国、行政、各種団体（民生委員、社会福祉協議会、社会福祉士会等）、管理会社との連携を図り対処していくことが今後益々大切と考察します。

この様な状況下、県福管連も会員の皆様、国、行政、各種団体、専門職（弁護士、マンション管理士等）、賛助会員企業、管理会社企業と連携を密にし、マンション管理・運営に対するサポートを今後も注力していく必要を感じました。

理事 山内
以上

（参考資料）

・日本マンション学会誌「マンション学」第57号



県福管連モデル規約（単棟型）改正版 販売開始のお知らせ

昨年3月に改正されました、「マンション管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正に伴い、県福管連ではモデル規約の改正に取り組んでまいりました。

平成28年度の改正の要点は

- ① 外部専門家の活用
理事長を含む理事及び監事について、外部の専門家も就任可とし、利益相反の防止、監事の権限の明確化等の規定を追加
- ② 専用部分等の修繕等
専用使用部分の修繕は、理事会の承認で実施可能となる
- ③ 暴力団排除規定
暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員に就任できないとする条項を整備すると共に、暴力団の構成員を退去させるため管理組合が区分所有者に代わって対応することが可能な条文を整備。
- ④ 災害発生時における管理組合の意思決定
緊急時における保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時における応急修繕は理事会で決定することができる条項の整備
- ⑤ 緊急時における理事長の立入り
火災や事故が発生した場合の緊急避難処置として、理事長が専有部分に立ち入ることができる。
- ⑥ コミュニティ条項
マンション標準管理規約では削除されましたが、法務委員会で検討した結果、今後もコミュニティの形成は重要であるとの認識から削除せず現行通りとしています。
- ⑦ 議決権割合
新築物件における議決権の割合について、価値割合（高層階と低層階）に連動した設定を可能とした「マンション標準管理規約コメント」もありましたが、県福管連としては、時期尚早として今回の改正には盛り込みませんでした。
- ⑧ 管理費等の滞納に関する処置
管理組合が滞納者に対して取り得る各種の処置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示し、整理した。
- ⑨ マンションの管理状況などの情報開示
大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する条項を整備

以上7項目の改正を実施し、さらに民泊禁止に対応した条文も追加しております。民泊を防ぐためにも、この機会に規約を改正されることをお勧めします。新モデル規約は6月からの販売を予定しております。

詳しくは県福管連事務局までお問い合わせください。

又、県福管連では管理規約改正のお手伝いをしております。管理規約の勉強をしながら、あなたのマンションの実情に合わせた管理規約に改正されてはいかがでしょうか？

お問い合わせは県福管連事務局まで ☎ 093-922-4877

5月末～6月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
5月28日(日) 13時30分～ 17時20分	第19回定期総会	ホテルニュータガワ 新館3F(月華の間)	
6月6日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	中藤 弁護士
6月13日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(予約要)	生涯学習センター	吉村、梅崎
6月21日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	門司 生涯学習センター	梅崎

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士(マンション問題研究会所属)が対応させていただきます。

事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何でしょうか?(連合会の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。) 当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

平成29年6月6日(火)17:00～ 中藤 弁護士

申込電話番号 093-922-4877

無料管理規約診断を実施します。

未だに、分譲当初の管理規約のままで、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

(県福管連モデル管理規約を基準にして、診断いたします。)

- 診断実施日時:平成29年6月24日(土)10:00～
- 申込み要領 :事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。(4件まで)
- 申込み条件 :6月24日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付:診断の対象となる管理規約は、6月16日(金)18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。
- 申込先 : ☎ 093-922-4877 Fax 093-922-4750

