

2017年度日本マンション学会 マンション管理シンポジウムに参加して



平成29年11月11日(土)「熊本被災マンションの復興を目指して」と題して、以下の通りシンポジウムが開かれた。

- 主 催：一般社団法人日本マンション学会
- 共 催：熊本市
- 会 場：熊本大学 黒髪北キャンパス 全学教育棟

2016年4月14日の前震と16日の本震それぞれ震度7を記録した熊本地震から1年半以上が経過しました。熊本市内の分譲マンション約750棟のうち、被害を受けたマンションは、熊本市が発行した罹災証明書によれば、全壊19棟、大規模半壊158棟、一部損壊429棟にのぼります(2017年10月現在)と、学会理事の小杉学氏から最新の情報が伝えられ本シンポジウムは開会となった。

シンポジウムの進め方として、被災マンションが現在置かれている状況を今一度確認し、阪神や東北の経験から得られている知見も参照しながら、復興に向けての問題点・課題を浮き彫りにすることで、被災マンションの復興の在り方・進め方のヒントを一つでも多く導きだしたいと、①管理組合、②管理会社、③マンション管理士、④弁護士、⑤マンション学会と5つの視点が設定されたが、今回は、管理組合の発表を取り上げることとします。

管理組合の発表は、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会(略称:熊管連)の副会長 稲田雅嘉氏より行われた。稲田氏は、熊管連の正会員マンションの現状について次のような情報を明らかにした。(2017年9月30日現在)

- ① 熊管連会員数 77管理組合
- ② 解体検討中 2件(国支援1含む)
- ③ 解体完了 1件
- ④ 復旧工事完了 16件
- ⑤ 復旧工事中 7件
- ⑥ 復旧検討中 52件(国支援1含む)

稲田氏は、復旧が早く完了しているところは、日常的にマンション内のコミュニティ活動が活発だったことで、復旧工事への合意形成がいち早く整ったことが要因ではないかと語ったことがうなずけた。また、熊管連は市内マンションの支援活動として情報提供のセミナーを頻繁に開催し、行政に対しても、諸手続きの簡素化などを提案するなど、マンション居住者、管理組合の立場に立った活動を積極的に展開していることが伺われた。

マンションの被害評価と補修工事については、被災直後から支援を受けている、福岡大学の古賀一八教授より行うことにしているとして発表を終えた。 報告 石川

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									

マンション保険無料相談会を利用しよう

マンション保険は、毎年掛金が見直され、条件が悪くなるばかりでため息が出ますが、皆様はマンション保険の契約内容を把握していますか、必要ではない補償をつけたり、必要であるものに補償がなかったり保険証券を確認しビックリすることがあります。「マンション保険無料相談会」は、こうした内容の確認やマンションの環境にあった保険契約をアドバイスする相談会です。皆様の利用をお待ちしています。



管理規約無料診断のお知らせ

民泊対応の「管理規約」の準備はできましたか。民泊に反対でも賛成でも「管理規約」の見直しは必須となります。民泊に関する規約の見直しは、来年3月15日から民泊事業者の申請登録が始まりますので、それ以前に規約を改正しておく必要があります。

記

1. 規約診断日 平成29年12月16日(土) 午前10時～12時まで。
2. 会場 県福管連セミナー室(当日参加できることが条件です。)
3. 現在有効な管理規約を、12月11日(月)までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出いただく管理規約は写しをお願いします。返品できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員管理組合限定となります。

役員改選に伴う立候補・推薦の受付



【公募内容】

平成30年度は、県福管連の役員改選の年となります。会員マンションから立候補・推薦の受付をいたしますので、ふるって応募ください。お待ちしております。

1. 立候補は、電話で事務局までお問い合わせください。申請書をお届けいたします。
2. 推薦の場合は、被推薦者の承諾を得て推薦者が電話で事務局までお問い合わせください。申請書をお届けいたします。
3. 立候補及び被推薦者の方は、県福管連セミナー室で面談を行いますので、日程等についてご後日ご案内をさせていただきます。
4. 立候補・推薦の条件はありませんが、NPOの活動に理解を戴ける方を望みます。

「小規模マンション交流会」開催報告

10月21日(土)小規模マンション(30戸以下)交流会が、組合セミナー室で7管理組合8名の役員の方が出席され活発な意見交換を行いました。管理組合の運営はほぼ皆さん自主管理で、共通した悩みは、やはり「役員のなり手不足」「居住者数が少ない為に役員の順番が早く来る」「修繕積立金の蓄えが少ない」「居住者の高齢化」等です。意見交換の中では、管理組合の不正を正した武勇伝や、女性役員が居住マンションの屋上工作物を除去した後、経費削減策として屋上防水のペイント作業を自ら行った、涙ぐましい取組報告がありました。概して、出席された皆さんは管理運営に対しポジティブな姿勢を持ち「自分がやらねば誰がやる」と言う「気概」をお持ちでした。残念ながら今回ご欠席された会員の方は、次回是非ご出席され「管理運営の極意」を吸収されて下さい。(「貴方の一歩で管理組合に変化を」) ご出席された皆様、お忙しい中誠に有難うございました。 報告 山内



「小倉支部セミナー座談会」開催報告

11月12日(日)北九州市立商工貿易会館で「小倉支部セミナー座談会」が開催されました。今回は、マンションに於ける「建物と居住者」の2つの老いの中で「居住者の老い」をテーマとして取り上げました。特に北九州市は現在65歳以上の高齢者割合が政令指定都市の中で1位(3人に1人が65歳以上)で、行政としても高齢者対策は喫緊の課題として位置付けられています。



第1部では「北九州市認知症支援・介護センター」の高橋係長、角田係長による講演で「認知症とは」「認知症を学び地域で支え合う方法」問題が発生した場合の「行政との連携・連絡先」の説明等がありました。またセミナー出席者は講演終了後「認知症サポーター」として認定を受けました。



管理組合は、「建物」の資産価値維持・向上が目標としてありますが、居住者の「老い」対策は今後避けて通れない課題と思われます。例えば認知症等の制限行為能力者、孤独死、相続トラブルの発生による「管理費、修繕積立金」の滞納問題です。

「北九州市認知症支援・介護センター」では、啓蒙活動として管理組合向に出前講演が出来るようになりました。希望の方は直接下記へ連絡し詳細を確認して下さい。

＊「北九州市認知症支援・介護センター」

Tel (093) 522-8765



第2部は管理組合でのお悩み座談会を行いました。

今回は保険についてのお悩みで、賛助会員「㈱保険バスターズ」の西澤氏から、制限行為能力者による「漏水事故」が原因で、近隣トラブルに発展した具体例が紹介されました。本件、管理組合としても悩ましい問題として苦勞している様です。 報告 山内

行事案内

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
11月28日(火) 18時00分～ 20時00分	第6回 理事会	県福管連 セミナー室	役員
12月5日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	小森 瑛博 弁護士
12月5日(火) 18時00分～ 21時00分	忘年会	鳳別館 093-511-0088	関係者
12月12日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	生涯学習総合 センター(小倉)	吉村・山内
12月20日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険ハウス 西澤氏
12月20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	山内
12月19日(火) 18時00分～ 20時00分	第7回 理事会	県福管連 セミナー室	役員
12月29日(金) 御用納め	12月30日(土)～ 1月8日(月)休み		

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、マンションに関する法的相談(管理費の滞納、高齢化による相続対策、管理規約違反等)を、マンション問題に特化した顧問弁護士(マンション問題研究会所属)による無料相談会を開催しています。

(県福管連の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

- ・当日は関係するマンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・相談日時：平成29年12月5日(火)17:00～ 小森 瑛博 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連では、改訂版の「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。

各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。

ご希望の方は事務局までお問い合わせください。