

マンション管理組合の高齢者対策について

日本の高齢化問題が進む中で、同様の問題がマンションでも発生しています。築30年を超えるような団地などでは、60歳を超える居住者が6割以上を占めるようなマンションもあります。高齢者問題としては、体が動かず一人で物事ができなかつたり、引きこもりになってしまつたり、さらにひどい場合には、孤独死をしてしまうなどがあります。そのような高齢化問題が進む中で、マンションの管理組合ではどのような対策がとれるのでしょうか？あるマンションの事例を参考に、長く住み続けられるコミュニティづくりについて考えてみたいと思います。

1. 高齢者マップの作成

高齢者対策するには、まずマンションに高齢者がどのくらいいるのか把握することが大切です。そのために、このマンションでは居住者から居住者名簿を提出してもらい、65歳以上の居住者数、65歳以上の一人暮らし、夫婦ともに65歳以上等高齢者の住戸がわかるマップを作成。また居住者名簿には緊急時連絡先、鍵の預け先等も記入してもらい緊急時の連絡体制をとっています。この名簿は毎年更新しています。

2. マンション敷地内のバリアフリー化

高齢者や障害者が安全に移動でき、快適な生活ができるように敷地内をバリアフリー化する必要があります。このマンションでは下記のバリアフリー化を実施しました。

- ①マンション敷地内の各所通路のバリアフリー化
- ②エントランスまでの階段にスロープおよび手摺設置
- ③エントランスに自動ドアの設置
- ④エレベーターの車いす対応等
- ⑤玄関ドアの交換（ドアノブ方式から軽く手前に引くだけで簡単に開くドアに取替）

3. 高齢者の見守り・・・高齢者が気楽に集える場作り

高齢者が安心して住むには、引き籠りがちになる高齢者が積極的に参加できるコミュニティの形成が大切です。そのためには、高齢者が気楽に集える場所作りや多様なサークルの形成等により、高齢者の生きがいや相互扶助を増進できるようコミュニティの充実が必要です。このマンションでは管理組合主導で茶話会（月1回）開催、住民自身によるコミュニティ活動としてゲートボール、卓球、ヨガ、書道、麻雀、園芸クラブ、俳句、旅行会、カラオケ等の活動をしています。

※マンションのコミュニティに参加しない高齢者の見守り

- ①管理委託契約を見直し、管理人による見守り（訪問・電話）を実施。
- ②新聞販売店による「見守り」活動協定締結
- ③緊急時通報システム

居住者の安全・安心を保証する仕組みは非常に大切です。そのために、このマンションでは警備会社と契約し、24時間365日遠隔監視システムを採用し、緊急連絡に対応しています。

※緊急時に、意思が伝えられない状態の時のために、名前、電話番号、かかりつけの病院等の情報を第三者に伝えられるように携帯の緊急連絡カードを作成し、全戸に配布しました。

4. その他の生活支援対策

①高齢者にやさしい管理規約の改正

・役員になる資格を緩和し、同居する配偶者や親族、または外部専門家も役員になれるようにしました。

②災害弱者救済

・このマンションでは、災害時に歩行困難者が座ったまま非常階段を降りられるようにイーバックチェア（階段避難車）を購入しました。

以上は、あるマンションでの高齢者対策の一例ですが、各マンションにおかれましては各マンションに合った高齢者対策をする必要があります。

9～10月 研修交流会報告

■2019年度第3回研修交流会(2019年9月26日開催)

テーマ(第1部):「玄関ドアのリニューアルについて」

講師: 株式会社 アイ・エス 専務取締役 神高 良行 氏

参加者: 8名

区分所有法によると各戸の玄関ドアは、外側が共用部分、内側が専有部分と規定されていて、ドアの更新となると原則的に管理組合が主導して工事を行うことになる。

現在、更新工事はドアの性能向上(省エネ化、安全対策:防犯・地震対策)、高齢者対応(バリアフリー化)が仕様条件となる。

ドアのリニューアル工法は既存のドア・枠を全面撤去する方法、既存枠を残してドアだけを更新する方法、または既存枠の上に新しい枠をかぶせるカバー工法など、さまざまな方法がある。

工事の流れとしては、実測調査や枠の錆止め塗装、ドア取り替えなどで各戸1～3時間(工法によって異なる)程度。ただし工事中は在宅が必要となり、管理組合が各戸に理解を求めるよう周知も必要となる。一般的には大規模修繕工事に併せてドア更新を実施する管理組合が多いようである。



株式会社 アイ・エス 専務取締役 神高 良行 氏

■ 2019年度第4回研修交流会(2019年10月26日開催)

テーマ:「簡単&エコノミーな大規模修繕の進め方」

講師: 湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 北村 拓 氏

参加者: 13名

管理組合が大規模修繕工事を発注する際、管理会社が主導となって設計や施工を行う方式、設計事務所に設計・監理を行い、施工は施工会社が行う設計・監理方式などいくつか種類がある。その中でも今回は管理組合が施工会社と直接契約し、施工会社は工事に対してすべての責任を負う責任施工方式について説明を行った。

責任施工方式により施工会社と直接契約すると、①営利目的の管理会社やコンサルタントに依頼しない分、無理・無駄な条件を飲まされる危険性が少なく、工事費用が安く上がる、②談合等の不正を防ぐことができる、③管理組合と契約した施工会社と連携協力しながら工事を進めていくため、管理組合活動の活性化が図れるなどのメリットが考えられる。

問題点をあげれば、パートナーとなる施工会社をどこまで信頼できるかに尽きる。そこでプラスアルファとして行政のアドバイザー派遣制度、マンション管理士など第三者を入れることがポイントといえる。

管理会社や設計事務所が主導する方式でも結局プロに任せることには変わりはない。やることが同じであればより経済的な方式を賢く選択することが肝心である。



湘南マンション管理組合ネットワーク 理事 北村 拓 氏

賛助会員紹介

※ PR 文を依頼し、お送り頂いた企業の原稿を掲載しております

マンション管理		
企業名	所在地	PR
株式会社 大京アステージ 湘南支店	藤沢市鵠沼花沢町1-17 藤沢朝日生命信和美業ビル6階 くらしサポートデスク ☎ 0120-264-406 E-mail:dk-jtksuisin@grp.daikyo.co.jp URL: http://www.daikyo-astage.co.jp	すべてはありがとうのために。大京アステージは家族の幸せを第一に考えるお客さまのために、「居心地のよい住まい」と感じていただけるサービスを追求しています。湘南支店は藤沢に拠点を置き、湘南エリアを中心に、約21,000戸を管理しております。東海地震の被災予想エリアという地域柄、防災備蓄品の整備、防災マニュアルの作成提案等、防災対策の提案に力を入れ、お客さまに安心と笑顔を提供していきます。
コミュニティワン株式会社 藤沢支店	藤沢市藤沢223番地2 藤沢ビル15階 ☎ 0466-24-9960 FAX:0466-24-9961 E-mail:fujisawa@community-one.co.jp URL: http://www.community-one.jp	築きあげてきた技術やノウハウを基盤にサービスの質をさらに高め、お客様の様々なニーズにひとつひとつ丁寧にお応えするとともに、安心と快適のクオリティに、より一層の磨きをかけてまいります。
株式会社 ウィッツコミュニティ	相模原市中央区相模原4-7-10 エス・プラザビル1F ☎ 042-758-9123 FAX:042-758-8123 URL: http://www.wits-com.net E-mail:info-hm@wits-com.net	私たちウィッツコミュニティは、相模原、横浜、東京に拠点を置き活動するマンション管理会社です。『スピード』と、お客様の困ったに駆けつける『面倒見』を通して、地域の「町医者」のようなマンション管理を目指します。お客様のご要望にあわせたオーダーメイドの管理のご提案、『顔の見える管理』をとおした誠実で信頼のある対応を常に心がけています。
保 険		
企業名	所在地	PR
株式会社セゾン保険サービス	東京都豊島区東池袋4-21-1 アウルタワー4階 ☎ 03-3988-1526 FAX: 03-3985-8237 URL: http://www.saison-hoken.co.jp	保険の見直しをお考えの方へ。クレディセゾングループの保険代理店株式会社セゾン保険サービスでは、保険の見直しに際して生命保険・損害保険合わせて20社以上の保険商品を取り扱っています。その他お役立ち情報満載です!!
改 修 一 般		
企業名	所在地	PR
株式会社 大和	横浜市南区高砂町2-19-5 ☎ 045-225-8200 FAX:045-225-8201 E-mail:takamori.s@daiwa-co.com URL: http://www.daiwa-co.com	マンション大規模修繕工事の専門業者として、横浜の地に創業して半世紀。"住み慣れた環境に、時を取りもどす"をスローガンに、いつまでも快適に暮らせるよう、お客様の要望にいち早く対応しながら、高い技術でお答えしてきました。大和はこれからも常にお客様第一の姿勢を貫き、質の高いサービスを提供して参ります。ISO14001/ISO9001 認証取得

改 修 一 般		
企 業 名	所 在 地	P R
シンヨー 株式会社	川崎市川崎区大川町8-6 ☎ 044-366-4840 FAX:044-366-7091 E-mail: re-eigyo@sinyo.com URL: http://www.sinyo.com	創業 89 年を迎え、大規模修繕工事を中心に全国で売り上げ 130 億を超える企業に成長してまいりました。 居住者に笑顔をいただけるような仕事を提供し続けております。
株式会社 櫻井	横浜市港南区野庭町 361-3 (本社) ☎ 045-286-1116 FAX: 045-286-1611 E-mail: sakurai-p@ac.auone-net.jp URL: http://www.sakurai-p.com	創業は、嘉永七年（1854 年）。ペリー率いる黒船が日米和親条約締結の為に来航の際、建設された応接所のペンキ塗装を幕府より命じられたのが当社初代の町田辰五郎です。以来、五代 160 年にわたり、永大橋日本銀行や鹿鳴館などさまざまな歴史的建造物の塗装・改修工事に携わってきました。現在は、マンションやビルなどの改修・リフォーム事業を中心に、今まで培った施工技術と誇りを糧に新しい時代に挑戦し続けております。
有限会社 かもめ電気	横浜市磯子区森 5-9-25 ☎ 045-761-1676 FAX: 045-761-1674 E-mail: kamomedenki_0822@yahoo.co.jp URL:	来年 20 周年を迎えるにあたり、人とのつながりを大切に、お客様の笑顔がみられるよう より一層精進致します。電気器具の LED 化をはじめ、電気設備・空調設備・消防設備・受信設備施工など電気に関わる改修、リフォームでお困りのことがあれば、まずご相談ください。誠心誠意対応させていただきます
株式会社 ライズ湘南	藤沢市善行 3-7-24 ☎ 0466-81-1121 FAX: 0466-81-3323 E-mail: office@rise-shonan.com URL:	中・小規模建物改修工事及び戸建住宅改修工事を湘南地域全般で行っております。特色として、弊社は藤沢・茅ヶ崎・横浜地域に住む社員及び作業員が在籍なので緊急時など迅速に対応しており、お客さまに安心・安全なサービスを提供しております。 又、大手業者さんの敬遠しがちな小規模工事（100万円以下）などでも誠実な施工を心掛けております。
関西ペイント 販売株式会社	本社：東京都大田区南六郷三丁目 12 番 1 号 TEL:03-5711-8901 FAX:03-5711-8935 担当販売部：東京建設塗料販売部 TEL:03-5711-8905 FAX:03-5711-8935 神奈川県内営業所：横浜市磯子区中原 1-2-31-204 TEL:045-761-7390 FAX:045-761-7395 E-mail: vtt74111@als.kansai.co.jp 担当窓口：東京建設塗料販売部 安藤	弊社は大規模修繕工事や鉄部塗装工事に使用される塗料を製造、販売しております塗料メーカーの販売部門でございます。弊社は管理組合様へ耐久性や安全性等の有した最良の塗料をご提案しております。また、塗料の供給だけではなく、マンション全体の色彩計画もご提案させていただきますのでお気軽にご相談下さい。
株式会社 LIXIL リニューアル マン ション西関東支店	神奈川件横浜市都筑区中川中央 2-5-18 3F ☎ 045-522-9517 FAX: 045-522-9620 E-mail: hiroya.isida@lixil.com URL: www.lixil-renewal.co.jp	LIXILリニューアルは(株) LIXILの関連会社です。集合住宅、オフィス、学校、病院、庁舎など、さまざまな建物のリニューアルに携わり46年。豊富な実績で培った窓リフォームのノウハウで、皆様の「明るい暮らし」の実現に貢献します。
株式会社アイ・エス	東京都中央区日本橋大伝馬町 17-4 綱川ビル 3 階 ☎ 03-3249-3531 FAX: 03-3249-3666 E-mail: i-s@is-door.com URL: http://www.is-door.com/	マンションの玄関ドアを中心に鋼製建具の改修を専門とする会社です。今年設立 27 年を迎え、これまでに約 52,000 件の施工実績がございます。培ってきたノウハウと技術力をもとに、調査・診断～設計・施工、アフターフォローまでご提供致します。

◆ 湘管ネット協力建築設計事務所

事 務 所 名	連 絡 先	主 要 業 務
株式会社 神奈川建物リサーチ・センター	横浜市中区山下町 193-1 ☎ 045-227-8471 FAX:045-227-8472 E-mail: info@krcnet.jp URL: http://www.krcnet.jp	神奈川の大规模修繕コンサルタント(株)神奈川建物リサーチ・センターは、業界最大手の(株)東京建物リサーチ・センターの神奈川事業部門を母体として平成 26 年 7 月に誕生いたしました。33 年間にわたる経験、実績を踏まえ、地産地消の理念に基づき、設立を致しました。神奈川に於いて生まれ、神奈川に於いて育てられ、神奈川全域に広がる集合住宅の維持保全に貢献できる設計事務所です。

Q&A コーナー

- Q:管理費等の長期滞納者を相手に、その支払いを求める訴訟を起こす場合、総会で決議しなければなりませんか。
A:訴訟により滞納管理費等を請求するためには、総会決議を行うか否かは規約の定めによりますが、裁判の提起という重要議案は総会決議によると規定されているのが一般的で、滞納を予防周知させるためにも総会で決議した方が望ましい。

マンション管理関連ニュース

意思能力を欠く区分所有者になされた「弁明」の機会、通知を届けるだけでは不十分。管理費等の滞納に起因する区分所有法59条に基づく競売請求訴訟で、札幌地裁が昨年1月22日、こんな判決を下した。裁判の被告は口頭弁論終結時点で90歳。極めて要介護度が高く、会話もできず、事理を判断する能力を欠いた状態で、管理組合が弁明の機会を付与する通知を送付したが無反応だった。判決では、区分所有法の趣旨から「形式的に区分所有者の住宅地に弁明の機会を付与する旨の通知が届けられるだけでは足りず、区分所有者がその内容を了解することができる能力を有していることが必要」とし、訴え提起は「被告に対する弁明の機会を付与うしないままされた瑕疵ある決議に基づくもの」と結論付けた。ただ一方で管理組合側は、訴えに際し裁判所に区分所有者の特別代理人を選任する申し立てを行い、この特別代理人に改めて弁明の機会を付与していた。判決では、この特別代理人に対する弁明の機会の付与と、その後行った再度の総会決議で「瑕疵は治癒された」と判断。最終的に競売を認める判決を言い渡した。判決は確定している。

※上記内容は、マンション管理新聞からの抜粋引用です。

10月～12月

1. 無料相談会

10月 5日(土): 2件

11月23日(土): 0件

12月14日(土): 0件

今後の予定

定期無料相談会のお知らせ

湘管ネットではテーマを定めた定期無料相談会を毎月第4土曜日に実施しています。マンション管理士がわかりやすく説明します。ぜひご参加下さい。

●第156回無料相談会

2020年 6月27日(土)13:00~15:00

●第157回無料相談会

2020年 7月25日(土) 13:00~15:00

●第158回無料相談会

2020年 8月22日(土) 13:00~15:00

場所：藤沢市市民活動推進センター
事前予約をお願いします。予約は湘管ネット事務局(0466-50-4661)まで。

■ 湘管ネット事務局 所在地

〒251-0052 藤沢市藤沢 577 寿ビル 301
☎ 0466-50-4661 FAX : 0466-97-2461



会員募集中!

会員になってNPO法人 湘管ネットを応援して下さい。
正会員(個人) : 10,000 円/年、正会員 (管理組合) : 戸数による
賛助会員 (団体・企業) : 30,000 円/年、賛助会員 (個人) : 5,000 円/年
入会すると無料セミナー、勉強会、無料法律相談、ネット通信など特典色々

編集後記

マンションの住民の高齢者対策が問題となっています。管理組合として早めに高齢者対策をする必要があります。マンション管理のことで、なにか困ったことがありましたら、湘管ネット事務局にご連絡ください。

湘管ネット通信23号を送ります。よりよい「湘管ネット通信」、湘管ネットの活動とするため、皆様のご意見、ご要望をお待ちしています。ご要望にお答えできるよう努力し、今後も皆様にお役立ち情報を発信できるようにしたいと思います。

マンション管理セミナーを開催します。

2020年 7月18日(土) 13:30~16:30 (未定)

場所：藤沢商工会館ミナパーク 会議室 505号室

参加費：1000円(資料代)

2020年度第1回マンション管理セミナー

テーマ「管理規約とマンション専有部リフォームの実例」

講師：株式会社メディック 代表取締役 長谷山 泰三氏

※セミナー終了後マンション管理無料相談会を開催します。

新企画！研修交流会を開催します。

開催時間：毎月第4土曜日 15:00~17:00

開催場所：藤沢市市民活動推進センター A 会議室

参加費：500円(資料代)

●2020年 6月27日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「長期修繕計画の作成について」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 織茂 広 氏

●2020年 7月25日(土) 15:00~17:00 (受付開始：14:50)

テーマ：「管理組合のしくみと役割(初級編)」

講師：湘南マンション管理組合ネットワーク理事 北村 拓 氏

マンション管理に役立つ情報提供・管理組合間の情報交換の場として活用して頂けるよう、研修交流会を企画しました。奮ってご参加下さい。

■出張相談・出張セミナーを致します！

会員管理組合を対象にご依頼のあったマンションに出向き、理事会等へ出席し、出張相談、出張セミナーを致します。

お気軽に事務局までお問い合わせ下さい。

問い合わせ先：☎ 0466-50-4661

湘管ネット通信 2020年 23号

発行月：2020年 4月

発行：特定非営利法人

湘南マンション管理組合ネットワーク

発行者：藤木 賢和

住所：〒251-0052 神奈川県藤沢市

藤沢 577 番地 寿ビル 301

TEL : 0466-50-4661

FAX : 0466-97-2461

E-mail : shokan-net@beetle.ocn.ne.jp

URL : http://syokan-net.jimdo.com/