

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

# アメニティ

集合住宅管理新聞

年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

## 高齢者の悩みを地域全体で共有 見守り活動続ける団地



ムクゲ(木槿)

アオイ科



ハイビスカスの花に似ており、枝先にピンク、白色などの花をつける。日花だが7月頃から9月頃まで次々と花が咲き続ける。



写真1 移動販売の様子



写真2 買い物後の懇談

日本国内では、2022年の認知症の高齢者数は約443万人、軽度認知障害(軽度の認知機能障害があるが、認知症とは診断されない状態)の高齢者数は約559万人と、合計約1000万人を超え、高齢者の約3・6人に1人が認知症又はその予備軍とされている。高齢化が進む団地・マンションにおいても、認知症高齢者数の増加は不可避と思われるが、現在、認知症になっても、住み慣れた地域で安心して暮らせる社会の構築が目指されている。どうすればそのような社会が可能なのか。ある団地の事例から考える。

9月は「世界アルツハイマー月間」と定め、アルツハイマー病等に関する認識を高め、世界の患者と家族に援助と希望をもたらす事を目的としている。国内では「認知症基本法」が今年1月から施行されている。同法では、誰もが認知症にならざることを認識のもと、認知症の役割を果たし、自分らしい人が尊厳を保持しつ

「世界アルツハイマー月間」の認識が強いが、「世界アルツハイマー月間」でもある。これは、1994年「国際アルツハイマー病協会」が、毎年9月21日を「世界アルツハイマーデー」、9月を「世界アルツハイマー月間」と定め、アルツハイマー病等に関する認識を高め、世界の患者と家族に援助と希望をもたらす事を目的としている。

「助け」と言っても「助ける」を指すのではなく、霧が丘グリーンタウン第一住宅(神奈川県横浜)市・1978年築・408戸)では、2022年10月から高齢者対策懇談会を設けている。

同懇談会は管理組合、自治会、民生委員の計18名により構成され、地域の社会福祉協議会や地域ケアプラザ(高齢者、子ども、障害者等が地域で安心して暮らせるよう、福祉・保健の拠点となる横浜市独自の施設)とも連携し、高齢者の悩みを地域全体で共有し、対応している。

同懇談会設立のきっかけは、2年前に同団地内で発生した孤独死。それ以来、高齢者の見守りを課題に活動を続けていく。活動の一環として、昨年11月から始めたのが移動販売(写真1)。毎週金曜日の午前11時から40分までの間、集会所近くのスペースに出店された地域での生活を継続させることに繋がる。

「助け」と言っても「助ける」を指すのではなく、霧が丘グリーンタウン第一住宅(神奈川県横浜)市・1978年築・408戸)では、2022年10月から高齢者対策懇談会を設けている。

同懇談会は管理組合、自治会、民生委員の計18名により構成され、地域の社会福祉協議会や地域ケアプラザ(高齢者、子ども、障害者等が地域で安心して暮らせるよう、福祉・保健の拠点となる横浜市独自の施設)とも連携し、高齢者の悩みを地域全体で共有し、対応している。

同懇談会設立のきっかけは、2年前に同団地内で発生した孤独死。それ以来、高齢者の見守りを課題に活動を続けていく。活動の一環として、昨年11月から始めたのが移動販売(写真1)。毎週金曜日の午前11時から40分までの間、集会所近くのスペースに出店された地域での生活を継続させることに繋がる。

このように、移動販売が住民同士の繋がりを醸成しているのは間違いないが、男性利用者が少ないのが気になる。買い物後、男性の姿はなからず、女性のみが多かった。このような、あまり交流をとりたくない人のサポートが課題というところだ。そのため、同懇談会では、警備保障会社の見守りシステムの導入を検討するなど、次なる対策を考えている。

同懇談会では、警備保障会社の見守りシステムの導入を検討するなど、次なる対策を考えている。その他にも、同懇談会では地域ケアプラザと連携した介護保険の説明会や健康講座、移動販売のダイエー所属の管理栄養士・薬剤師による健康相談を開催するなどの活動を行っている。

これらの活動を通じて、何か困ったことがあったときには、「助けて」と言ってもらい、すぐに駆け付けられる団地を目指したいというところだ。

### 硯 滴

理事・監事の役員就任について年齢制限を決めている管理組合がある★最近では高齢者でも元気な人もおられるので線引きがむずかしいが75歳とか80歳を越えたら役員就任義務はなくなるというあたりが多い★賛否両論あるようだが、一つの試みであり、今後の推移を見守りたい★話は変わるが、政治の世界も高齢者就任の可否論が盛んである★バイデン米大統領は81歳だが立候補を断念した★相手のトランプ氏も78歳というわけで今度自分が高齢立候補者として問われる立場になった★政治の世界では世論の風当たりが強いから定年制がなくとも妥当なところで再選断念に追い込まれる★マンションに戻って考えると、大方は辞退しないことが出来る決まりのようだから、若いでも実働可能な方はお願いしてもいいのかもしれない。

### マンション関連の動き

- 認知症対応や防災力向上に取り組む管理組合支援のためマンション管理士の派遣事業開始/東京都
- パンフレット「管理組合で取り組むマンションの省エネ改修」を作成(公財)マンション管理センター
- 「ごみ屋敷」対策に関する調査結果報告書を公表/総務省

P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!

マンション管理組合様必見!!

## P・C・Gの排水管更生は耐震性を高め配管を強靱にするライニング技術です。



1 給水管・冷温水管ライニング

16年保証

審査証明技術

蘇るパイプの生命

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術 P-C-G VaCL工法

赤い水や流量不足を、手永久的に解消!!

2 立管から分岐部までFRP一体化

20年保証

審査証明技術

シームレスライニングに改修

分岐管はロボット施工

審査証明第1502-A号排水管更生技術 P-C-G FRPサポーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

3 本管からソケットまでFRP施工

10年保証

審査証明技術

パイプの中に、パイプを作る反転テクノロジー

審査証明第0402-D号排水管更生技術 FRPソケットと耐震ライニング P-C-G マルチライナー工法 (FRPライニング)

4 マンション専有部排水管更生

10年保証

審査証明技術

パラシュートとパラボールで

本管、枝管問わず更生

審査証明第0403-D号排水管更生技術 P-C-G マルチライナー工法

特許・パラシュートライニング

9月18日(水)~20日(金)

東京会場

### 洗浄総合展

東京ビッグサイト東ホール

ぜひご来場ください。

# フランスのマニシヨンの日本のマニシヨンの

## 新潟大学 人文社会科学系フェロー 寺尾 仁

### その6 管理者の独立性

#### 一 はじめに

四月に始めたこの連載も今回が最終回となった。日本では管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

#### 二 手続

フランスでは、管理組合の正式の管理者は管理組合第1回総会で選任されるが、総会前に管理組合が起すことができる。この場合、管理組合は、公証人が作成することが多い。任期は最初の管理組合総会までで、管理組合は総会を少なくとも毎年一回開催しなければならない。

#### 四 まとめ

実体規制と手続を合わせてフランスでは管理者は次のように選任される。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

フランスでは、管理業者が管理者となる第三者管理方式を普及させる動きが大きくなる中、管理者の利益相反防止を筆頭に消費者としての管理組合保護の必要もまた大きくなっている。そこで最終回はフランスの管理者の独立性を取り上げる。

## 2023年度マニシヨンの総合調査より 外部役員を検討する管理組合約35%

2

先月に引き続き、「2023年度マニシヨンの総合調査」から、今回は「管理組合運営等の状況」についての調査結果を見ていく。

**管理組合中心の管理が主流**

管理者の選任状況は、92・1%が管理組合代表者で、区分所有者以外の第三者が管理者のマニシヨンは3・7%と、前回調査より減少しており、管理組合中心の管理が主流となっている。

次に、総会の開催状況は、「年に1回開催している」が89・9%で最も多く、「年に2回以上開催している」が6・4%と概ね総会が定期的に行われている。

一方で、総会への出席状況は、直近の通常総会に「月に1回程度開催している」が27・3%となっており、「月に1回程度開催している」が89・9%で最も多く、「年に2回以上開催している」が6・4%と概ね総会が定期的に行われている。

### 高まりつつある外部役員を選任意向

検討理由は、区分所有者の高齢化が42・7%と最も多く、次いで役員の高齢化が42・3%と高まりつつある。また、役員不足が33・8%と、必要ないで検討しない意向が33・8%と拮抗している。

一方で、外部役員を選任意向は、「検討している」又は「将来必要となれば検討したい」意向を持つマニシヨンの割合が34・6%と、「必要ないで検討しない」の33・8%と拮抗している。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理組合主体の管理」が65・2%と最も多く、次いで「顧問契約」が22・2%と、活用が今は主流だが、区分所有者の高齢化が、外部役員を選任を後押しする状況が今回の調査から見られる。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

「管理業務主任者」が13・8%と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が46・1%であった。

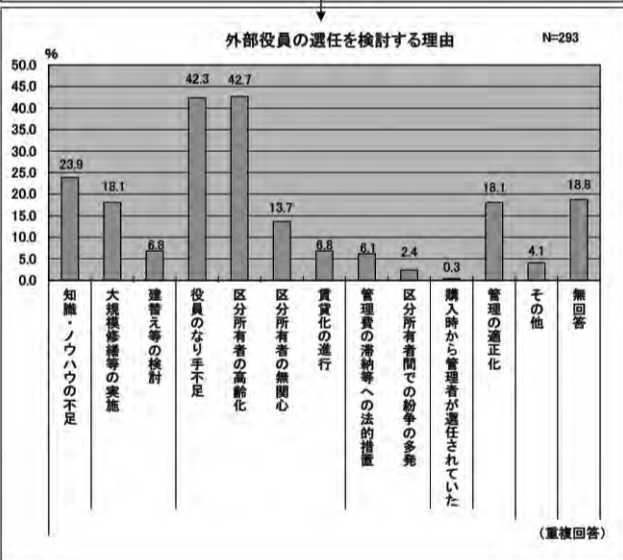
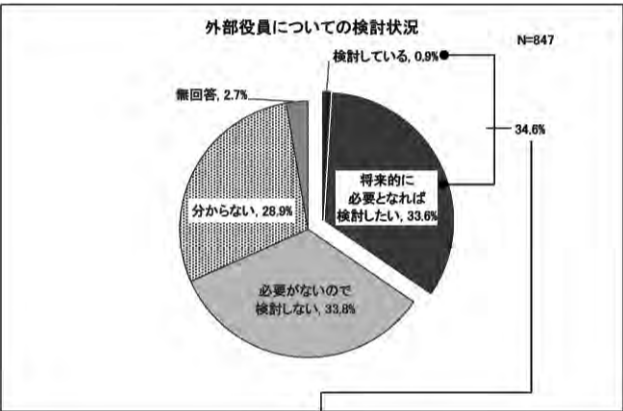


図 国土交通省2023年度マニシヨンの総合調査より

**確かな技術と安価な工事費**

排水管再生工事の **パイオニア** マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管立って管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

排水管再生工事のパイオニア

**株式会社 マルナカ**

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27  
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160  
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp  
URL http://www.maruliner-honbu.co.jp

**建物診断から設計・監理まで**

豊富な実績を誇るグループです

**マンション・ユニオン 保全設計協同組合**

(本部)

〒130-0002 東京都墨田区業平 3-8-12-201

電話 03-5819-2266  
f a x 03-5819-2267

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

**管理組合の法律顧問、承ります**

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

**やまとばし法律事務所**

千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502

電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471

弁護士・マンション管理士 内藤 太郎

(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)

# 情報INDEX

- ★タワマン住民「インフレ備え」修繕積立金運用中 「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー」(59階796戸)は修繕積立金などを積極的に運用し収益を得ている。(7/22朝日)
- ★都心中古マンション初の1億2000万円台 17カ月連続上昇。(7/24日本経済)
- ★マンションにEV急速充電器 蓄電池事業を手掛けるパワーエックスは大規模集合住宅に電気自動車(EV)向けの急速充電器を設置する事業を始めた。(7/24日本経済)
- ★老いる団地、幻聴が聞こえる 多摩ニュータウン・都営愛宕団地の65歳以上の高齢化率は6割超。高齢者が幻視や幻聴とみられる症状を訴える例は15年ほど前から目立ち始めた。「状況はどんどんひどくなっている」と自治会長。(8/5朝日)
- ★タワマンやめた、神戸の選択 自治体間で人口を奪い合うタワマンはふさわしくない。(8/5朝日)
- ★マンション修繕、使われぬ税優遇 大規模修繕したマンションの固定資産税を優遇する制度の利用が進んでいない。老朽マンションの修繕を促す政策として期待が高かったものの要件の厳しさがハードルになっている。(8/6日本経済)
- ★子ども転落、15センチの危険 すき間すり抜け、絶えぬ死亡事故。踊り場から外階段の「すき間」から転落したとみられる子どもの事故が絶えない。(8/14朝日)
- ★マンション、薄れる新築志向 2024年度経済財政白書から。(8/16日本経済)
- ★第三者管理のマンション修繕、「割高な身内発注」防止 マンションの修繕や清掃で割高な契約を結ばないよう新築時から規制する仕組みを国が今秋にも設ける。管理組合の運営を外部に委ねる第三者管理を巡り、委託先の管理会社が関連会社に決め打ちして修繕を発注する事を防ぐ。(8/17日本経済)
- ★団地に「隠れ家」絵本サロン 名古屋市の築30年団地の空き家を改修、昼でリラックス。管理人は学生、世代間交流育む。(8/20日本経済)

朝9時30分からの講演でしたが、200席満員。



これは、中国の物業管理業協会という団体による「物業管理業博覧会2024」という大きなイベントに招待され、日本のマンション管理の実情について講演してほしいとの依頼を受けて実現しました。

7月25日(木)、NPO日住協の柿沼英雄会長が中国・北京で講演!

## 関連業界



熱心な参加者の視線を受けました。講演後は、関係者との意見交換で盛り上がりました。



# 在宅避難1週間以上を可能に

## 大規模災害への備えを確認する

9月は防災月間。年初の能登半島地震の復旧は道半ばで、最近では8月8日に日向灘で起きたマグニチュード7.1の地震を機に、南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)が出されたことも記憶に新しい。その後も神奈川県や茨城県で震度5の地震が続くなど、日本は地震から逃れられない国であることを実感させられる。そこで、7月に開催されたNPO日住協主催の防災セミナーや先月開催のNPO日住協マンション管理大学の内容等から、大地震への備えを再確認したい。

### 在宅避難を前提に

首都圏で大地震が発生した時は、在宅避難が前提となる。膨大な世帯を抱える首都圏で大地震が発生し、その多くが地域の避難所に詰めかけても、すべてを受け入れる余地がないからである。そのため、建物が倒壊・消失した場合は別だが、在宅が可能な場合は、プライベートも守られる在宅避難が前提となる。

### 建物の耐震性を確認

在宅避難を可能にするには、建物が地震で倒壊しないことが前提となる。NPO日住協マンション管理大学で講師を務めた、(株)耐震設計の岡田和広氏によれば、同社の過去の実績を見ると、旧あるいは旧耐震基準(1

### 971(昭和46年)以前

の建物でも、耐震診断で補強不要と診断される場合や、軽微な補強で済む場合が70%もあるとのこと。旧耐震あるいは旧耐震基準の建物において耐震診断を受け、建物の安全性が確保されているか、確認したい。

### 自宅内を安全な環境に

建物の安全性を確認した後は、自宅内が、在宅避難可能な条件が確保されているのか、あらためて確認したい。7月のNPO日住協主催の防災セミナー講師の

な環境を確保しようとするものであり、例として照明器具のLED化が挙げられていた。

- ①家具転倒防止
- ②ガラス飛散防止
- ③非ガラス化対策
- ④火災の初期消火
- ⑤停電時自動点灯ライトを挙げた。

### 備蓄品は最低1週間分を目安に

次は備蓄である。食料等の備蓄は最低1週間分を備えたい。なぜ1週間か。首都圏で大地震が発生した時、ライフラインの復旧には時間がかかる。東京電力によれば、地震後、電気が5割程度復旧するには最低でも1週間、9割程度の復旧には一か月かかるの見解が示されている。

セミナーでは、食料品の備蓄には、災害時にしか食べないような非常食を用意するより、日頃から食料品を買いだめておき、それが無くなったら補充していく「ローリングストック」が推奨されていた。



ローリングストックで備蓄品の準備を

## ぶっくがいと

「必携! 認知症の人にやさしいマンションガイド」  
多職種連携からみる高齢者の理解とコミュニケーション

監修/一般社団法人日本意思決定支援推進協会  
発行所/株式会社クリエイツかもがわ

マンションでも認知症は身近な問題。しかし多くの人が、住むマンションこそ、住民が変化に気づくことで医療や福祉にアクセスし、安心して住み続けられる環境が可能となる。本書では各種事例から、認知症の進行に応じ、どの様な対応が適切かまとめている。1760円(税込)



KENSO Magazine  
マンションライフの未来を考える

マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。

建装工業株式会社  
首都圏マンションリニューアル事業部  
〒105-0003  
東京都港区西新橋3-11-1  
TEL. 03-3433-0503 FAX. 03-3433-0535

## 管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正  
迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。  
管理組合からの初回相談(30分程度)は無料  
管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

### コンパサーレ法律事務所

千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階  
電話 043-202-2336  
FAX 043-202-2337  
弁護士 石川貴康

★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include companies like 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/

＜お知らせ＞

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

(相談業務の種類)

- 電話相談：一回あたり10分です。電話内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

＜各種専門相談会＞

\*相談会お申し込みにあたっての共通のお願い

- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料、一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制です。お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会

弁護士が対応します。管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会

建物・設備の専門家が対応します。長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会

NPO日住協の理事が対応します。理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日本住宅管理組合協議会  
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来55年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp  
e-mail info@mansion-kanrikumiai.or.jp

(※本件管理組合人の規約では管理組合は総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(屋外駐車場及び専用使用部分を除く)の一部について、特定の区分所有者又は第三者に有償で特定の用途に使用させる事ができる」と定められていました。

大阪高裁で審理されていたマンション内のグループホーム(GH)の立退き請求事件は、GHの利用継続を認める内容でこのほど裁判上の和解にいたった。

△重要な大阪高裁の見解  
和解内容については、大阪高裁が和解の前提となる裁判所の所見を表明したことが重要である。そこではマンションのGHとしての利用が、居住者の生活の本拠として使用

断すべきで、当該規約にいう住宅以外の利用にはあたらな

意義ある和解解決—グループホーム事件—

第17回NPO日住協マンション管理大学開講のNPO日住協は、8月10、17日、都立産業貿易センター浜松町館で第17回NPO日住協マンション管理大学を開講した。管理組合や施工会社、自治体関係者等、多くの受講生を集め、マンション内のトラブルや大規模修繕、専有部分リフォー



ム等、マンションに関する幅広い分野の講座が、2日間で、計8講座開講された。

●大規模地震時の管理組合に必要な防災対策を考える

神奈川県支部会員管理組合交流会

日時 11月17日(日) 13:00~16:00  
会場 アミューあつぎ604会議室 厚木市中町2-12-15 あつぎ市民交流プラザ 小田急線本厚木駅東口徒歩5分  
問合せ TEL0463-94-9122、080-4402-3084

●「マンション管理フェア2024<秋>」

~日本能率協会「第8回団地・マンションリノベーション総展」とのコラボレーション~

日時 11月20日(水)~22日(金) 10:00~17:00  
会場 東京ビッグサイト 東展示場  
※詳細は追ってお知らせします。

問合せ  
NPO日住協  
TEL03-5256-1241



△今回の和解を歓迎する  
「論談」では、GHの利用を可能にする立場から、和解による解決を期待する見解を表明していた。その点が今回の和解を歓迎し、ここに至った両当事者と裁判所の

△今後の和解を歓迎する  
今回の和解条項のなかには、法にもとづく必要な消防設備費用の負担はGHが持つことと今後の費用負担の必要性が生じたりGH拡張・新設の可能性があることについて、

今後に向けての布石も

Q 私たちのマンションには、建物内の共用部分として、倉庫、大小の会議室、コ

Q 私たちのマンションには、建物内の共用部分として、倉庫、大小の会議室、コ

マンションの法律



「法律相談会」から



共用部分の利用について理事会に付託する議案  
どのように考えたらいでしょうか？

判決はこの規定は、共用部分の管理に関する事項の重要性に鑑みて、法律が個人的に集会所の決議事項にしているという指摘をした上で、本件管理組合が共用部分の使用については例外的に認められていないという理由で、規約に規定がないのであるから、総会の決議が必要となるのではないか、との意見が出た。

第三者に対する関係においても影響を及ぼす事となるから、決議の瑕疵が重大でなく、かつその瑕疵がなかったことが決議の結果に影響を及ぼさないことが明らかである場合には、当該瑕疵によって決議は無効とならないと解すべきである。としつつも、本件決議は、その内容が法や規約に違反するものであるから、この一事をもってその瑕疵が重大といえるとして、総会決議を無効としました。標準管理規約では理事会の決議事項として「総会から付託された事項」を挙げられており、本件管理組合が理事会規約にも同様の規定があり、被告の管理組合法人はこの規定を根拠に理事会への付託が許されると反論しましたが、判決では規約によって別段の定めを置くのではなく、原則として無効と示しています。本件でも規約に規定が無い限りは、規約を改正して規定を置くか、総会の個別の決議が必要となるので、理事会への付託はできないと考えられます。

# 知っておきたい「事後」に使用するさまざまな制度

4

本記事では、高齢組合員の「相続」を考へる上分「に從い当然に分割を委任してもらい、清算を依頼する」が、頭数ではなす。申立てには時間や費用がかかる、その負担は「遺言」が存在しない場合は、相続人間の「遺産分割」、つまり、話し合いで、財産の分配を決めることとなります。しかし、一度採り出すと、数年又問題と対応策を、紹介しはそれ以上の期間、遺産なく、入居者が抱える問題を解決するのに最も相応しい制度は何か、という観点から、この問題について改めて検討したいです。

●マンション窓改修大相談会2024  
自宅やマンション全体での窓改修の相談に応じます。  
日時/9月14日(土) 10時30分~15時30分(入替制)  
会場/横浜市市民協働センター スペースA・B(横浜市役所1階) 参加無料  
主催/横浜市建築局住宅政策課  
運営/マテックス(株) 申込み・問合せ/マンション窓改修大相談会事務局 詳細等はQRコードからアクセスしてください。  
事務局電話 0120-9511898(平日9~17時)

●東京都市・認知症対応や防災力向上に取り組む管理組合を支援するマンション管理士の派遣  
都内に所在するマンション管理組合。1管理組合につき、認知症対応と防災力向上それぞれ1回まで(無料)  
申込受付窓口/一社 東京都マンション管理士会  
<https://www.kanrisio.org/page-1086/>  
問合せ先/東京都住宅政策本部民間住宅部 マンション課マンション管理担当  
電話03-53320-5004

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコ'sライフ

今年の夏の暑さは、桁外れでした。9月を迎えてほんの僅かでも、和らいでくれたらと思います。が、昨日、バルコニーの掃除をしようとして外に出た時、排水口の側にアブラゼミの亡骸を発見し、夏が終わったなと少し寂しい気持ちになりました。



今年この暑さの中、介護福祉士という仕事柄、連日の肉体労働で施設内はクーラーは効いていますが、流れる様な汗で動いています。水分を摂っても摂っても足りません。

くても、書店、文具店、洋服屋等へ足を運ぶのは、今の休みの日の朝、今日は何の様な物が流行しているのだなと新しい発見をしては、知識として蓄えるという行動をしていました。が、今

くても、書店、文具店、洋服屋等へ足を運ぶのは、今の休みの日の朝、今日は何の様な物が流行しているのだなと新しい発見をしては、知識として蓄えるという行動をしていました。が、今

年この暑さの中、介護福祉士という仕事柄、連日の肉体労働で施設内はクーラーは効いていますが、流れる様な汗で動いています。水分を摂っても摂っても足りません。

今夏の暑さにはまいりました休日だけ何かする気力がネットでわくわくした気持ちに

くても、書店、文具店、洋服屋等へ足を運ぶのは、今の休みの日の朝、今日は何の様な物が流行しているのだなと新しい発見をしては、知識として蓄えるという行動をしていました。が、今

秋は、来ますね、夏の終わりを告げるセミ達の鳴き声、降るような鳴き声は嫌いでありませんが、夜更けに聞こえるコオロギやキリギリスの鳴き声が、やっぱり好きです。

秋は、来ますね、夏の終わりを告げるセミ達の鳴き声、降るような鳴き声は嫌いでありませんが、夜更けに聞こえるコオロギやキリギリスの鳴き声が、やっぱり好きです。

くても、書店、文具店、洋服屋等へ足を運ぶのは、今の休みの日の朝、今日は何の様な物が流行しているのだなと新しい発見をしては、知識として蓄えるという行動をしていました。が、今

積水化学工業 **SEKISUI** との共同開発

# 地面を掘り返さないから

High quality **高品質・高耐久**

1day **工期短縮 & 円コスト削減**

**リノベライナー工法**

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアにより拡張  
予備加熱により円形に復元(70%)  
楕円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

作業車  
形状記憶型硬質塩化ビニル管  
埋設横主管  
既設管密着後切断

共用排水立管  
専有部枝管  
2F  
1F  
巻上げ機

人・街・未来へ  
**いずみテクノ株式会社**  
住宅設備機器総合商社 (株)小泉 グループ

本 社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17  
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1  
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1  
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

お気軽にご相談ください

## 03-5335-7601

(FAX: 03-5335-7611)

URL: <https://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノ 検索

# 老後の新生活

## 情報

### 老後のお金を考える②

「老後」が語られるとき、その多くは「不安」という言葉が一緒のことが多いと思われまふ。確かに、年金や公的保険、健康保険・介護保険制度が今後とも維持されるのか、最近の物価高がこの先どうなるのか等々、不安材料は次々と出てきます。

こんな時こそ、具体的に何歳くらいまでにどのような生活を送るか、お金の収支を考え、仮に収支がマイナスになるなら、どうやってマイナスを回避するのか、現在わが家からライフプランを考えることです。

人生100年を自安に

では、ライフプランは何歳くらいを目安に考えればいいのか。最近、厚生労働省は2023年の「簡易生命表」で、日本人の平均寿命が男は81・09年、女は87・14年であると発表しました。別のデータ(別表参照)では、90歳まで生存する割合が、男は26・0%、女は50・1%と、男性の4人に1人、女性の2人に1人は、90歳まで生存することが示されています。

最近「人生100年」などと言われます

### 健康寿命を延ばす

次に、100歳までをどの様に過ごしたいか考えます。

ここで参考にしたいデータとして、「健康寿命」というデータがあります。2019年時点の健康寿命は、男72・68年、女75・38年となっています。先ほどの平均寿命との差は、男性で約9年、女性で約12年です。

この差のある期間が、医療・介護費用が最も掛かる期間であることも、自分だけでは思っていない生活を送れない期間になります。

そのため、健康で自分

が、先のデータを見ると、100歳を自安にライフプランを考えるのは、決して長過ぎない目安と言えるでしょう。

老後も仕事を続ける、ボランティア活動や趣味に動きたい等々、人により様々な思いがあるでしょう。

その活動を可能にするために、事前に、老後の収支計画を立てて行きます。

単に、予想される収入から支出を差し引いて、毎日の生活の収支がマイナスにならないようにするだけでは、何の張り合いも生まれません。仕事や子育てをしてきた時期にはできなかったことを、する時間がせつかくてきたのです。活き活きと生活するイメージを持ち、それがどつすれば実現するか、を前提に収支計画を立てていきます。

表3 生命表上の特定年齢まで生存者の割合の年次推移 (単位: %)

和暦	男				女			
	40歳	65歳	75歳	90歳	40歳	65歳	75歳	90歳
昭和22年	68.0	39.8	18.5	0.9	70.9	49.1	29.0	2.0
25-27	81.8	55.1	29.4	2.0	83.2	62.8	40.5	4.0
30	87.0	61.8	34.6	2.7	89.0	70.6	47.6	6.2
35	89.7	64.8	36.1	2.3	92.2	75.2	51.5	6.0
40	92.6	69.1	39.9	2.3	95.0	80.0	57.1	6.5
45	93.7	72.1	43.5	3.5	96.1	82.6	61.2	8.6
50	95.1	76.8	51.0	5.4	96.9	86.1	67.8	12.0
55	96.1	79.4	55.7	7.1	97.6	88.5	72.7	16.0
60	96.7	81.1	60.2	9.4	98.0	90.1	76.9	21.2
平成2	97.1	82.6	63.0	11.6	98.3	91.3	79.8	26.3
7	97.2	83.3	63.8	12.8	98.4	91.6	81.2	30.9
12	97.5	84.7	66.7	17.3	98.6	92.6	83.7	38.8
17	97.7	85.7	69.3	19.3	98.7	93.1	85.1	42.7
22	97.9	87.0	72.2	21.5	98.8	93.6	86.5	46.2
27	98.2	88.8	74.6	24.9	99.0	94.2	87.7	49.1
令和2	98.4	89.7	76.0	28.1	99.0	94.6	88.4	52.6
3	98.4	89.8	76.0	27.5	99.0	94.6	88.3	52.0
4	98.4	89.6	75.3	25.5	98.9	94.4	87.9	49.8
5	98.3	89.5	75.3	26.0	98.9	94.4	87.9	50.1

注: 1) 令和2年以前は完全生命表による。  
2) 昭和45年以前は、沖縄県を除く値である。

### 2023年厚生労働省「簡易生命表」より

# 集合郵便箱

## 「おにぎり」

今、日本のソウルフード、おにぎり人気が国内外で高まっているという。

新聞でもNHKの朝の情報番組でも紹介されたくらいだ。

コメの消費量は減りつつある現代に、私が子供だった昭和30年代のおにぎりの具は

いぜい梅干しと、昆布・オカラで海苔なしの白にぎり。もちろんコンビニも無い時代、それでも腹ペコ子供にはうまかった。

今はコンビニでも専門店でも売られ具も富み、シャケ、イクラ、明太子、チーズ入りも有るとい

日本の食文化の進化はそれだけでも楽しい。(彦太郎)

残して欲しいサービス

最近の報道でNTTの天気予報サービス(177)を2025年3月末、紙タウンページや番号案内サービス(104)を2026年3月末で廃止することを聞いた。通信

の柱が固定電話からスマホに移り利益が出ないのだらう。事実、これらのサービスは知らない若い人も多い。

ただ、誰もがスマホを使えるわけではなく、さまざまな事情を抱える全ての人の生活に不自由が起きない対策を望んでい

る。更に「電報サービス(115)も終了を考えた意向。電報の利用も減少しているが、コロナ禍となってからは遠方の知人の葬儀の弔電がとて助かったのだ

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に

# オリーブオイルを旅する

このころ、わが国で生産されたオリーブオイルの評価が上がってきているようだ。

世界で最も権威のあるオリーブオイルのコンテストのひとつと言われるNYIOOC(New York International Olive Oil Competition)の受賞歴が目立つ。今年エントリーした8品目のうち金賞が6品目、銀賞が1品目、なんと受賞率88%という結果(オリーブオイルタイムズ発表)であった。これも今年だけに限ったことではなく、ここ10年という水準を維持し続けているという。なんとも頼もしいデータである。

◆広がりを見せる日本の

オリーブ栽培◆

とはいえ、おもに地中海沿岸諸国が圧倒的な生産シェアを占めるなか、そのほとんどを輸入に頼るわが国のオリーブ生産量はまだまだ比べようもないが、そんな中での世界のコンテストなどの評価の高まり(オリーブ栽培)は、わが国において比較的

季節のある自然や地形、緯度など地勢がわが国と極めて類似している。着目すべきはイタリア20州のうち、なんと1州を除く全ての州でオリーブが栽培されているという事実である。そして、栽培されるオリーブ品種も

地域によりさまざま。つまり、これらの条件に照らしてみれば、極端な寒冷地は除くとしても、理論的にはわが国のあらゆる地域でオリーブ栽培が可能になる。しかし、ことはそう簡単ではないことも念頭に入れなければならぬ。

現在、わが国のおよそ90%の生産量を誇る香川県・小豆島がその地位を築くために、どれほどの苦勞があったのかも想像する必要がある。でも、近い将来、国産のオリーブオイルが主要生産地の製品と肩を並べることが想像してみたい。次号では、日本で栽培されているオリーブについて触れてみたい。

# 健闘する日本のオリーブオイル

125

SM

どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

https://www.mansion.co.jp

(問い合わせ先)

集合住宅管理新聞

「アメニティ」編集室

TEL 03-3526-2847

FAX 03-3526-2848

## 東洋大山グリーンハイツ2025年度中規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 東京都板橋区  
設計監理 宮城設計一級建築士事務所  
建物概要 R C造地下1階地上7階、42戸、1979年竣工  
工事種目 仮設工事、防水改修、鉄部塗装、金物改修、外構改修、オプション工事他  
工期 2025年3月～6月  
参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②同等規模分譲集合住宅の大規模修繕工事の実績③東京に本店、支店または営業所  
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年分⑤経営事項審査 通知書の写し⑥その他上記書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出。なお、全てのデータをCDに入れて添付  
提出場所 (郵送のみ) 宮城設計一級建築士事務所 〒150-0001東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201 TEL03-5413-4366  
提出期限 10月31日(木)必着  
詳細 https://www.mansion.co.jp

## 落合ハイム2024年度屋上防水改修工事見積参加会社募集

所在地 東京都新宿区  
建物概要 R C造地下1階地上14階、200戸、2002年竣工  
設計監理 宮城設計一級建築士事務所  
工事種目 仮設工事、防水改修工事  
工期 2025年2月～5月予定  
参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②同等規模分譲集合住宅の屋上防水修繕の実績③東京に本店、支店又は営業所がある  
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年分⑤経営事項審査通知書写し⑥その他上記書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出。なお、全てのデータをCDに入れて添付  
提出場所 (郵送のみ) 以下の2カ所に1部ずつ ①落合ハイム管理組合 〒161-0034 東京都新宿区上落合1-30-15 TEL03-3367-6070 ②宮城設計一級建築士事務所 〒150-0001東京都渋谷区神宮前4-17-8-201、TEL03-5413-4366  
提出期限 9月18日(水)必着  
詳細 https://www.mansion.co.jp

急増する老朽化マンションの再生にはあなたの力が必要です。

第7回  
2024年  
11月17日  
(日)

詳しくはこちらをご覧ください

一般社団法人 マンション建替推進協会(MARK)  
横浜市西区浅間町1-2-6-302  
TEL: 045-594-6100(代表)  
MAIL: info@tatekaeshi.jp  
HP: https://tatekaeshi.jp/

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。  
 ☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



# アメニティ

今月の紙面

1面	見守り活動続ける団地
2面	フランス・日本のマンション他
3面	大規模災害備え、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、日住協案内
6面	老後に使える制度、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

## マンションのリフォームをスムーズに行う「マンションリフォームマネジャー」

「マンションリフォームマネジャー」とは、マンションの専有部分のリフォームにおいて、居住者の要望を実現するために、専門知識をもって、管理組合や、施工者などと協力・調整しながら、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための業務推進能力が認定された資格者のことです。



平成4年に、国土交通省の指導のもと、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが認定する資格としてスタートし、すでに約1万人

### この資格制度が生まれた背景

弱の有資格者が活躍していません。ちなみに令和5(2023)年度の試験合格者は70名。合格率は29.4%。

「マンションの専有部分をリフォームする場合、区分所有法及び管理規約」第34条(専門的知識

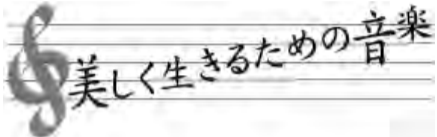
約の制約)「構造上の問題」といった、マンション特有の問題がたくさんあります。こうした問題に管理組合ほか関係者の調整を促すために、マンション居住者の要望をスムーズに実現する役割が、マンションの増加とともに社会的に重要になってきました。

### 試験は毎年10月

169

### 一日の始まりのルーティーン

子どもの頃の夏休み、子ども頃の楽しみの一つが長い夏休みでした。夏休みに入るとすぐには長い夏休みだと思っても、9月が近づくと頃になるとやり残した宿題がたまり、あせるものの残りの日にちでは足りるはずがない。さて、どうしようかと思案に暮れる。そのような夏休みを過ごしたものでした。もちろん、そうだったのはプールや川で泳ぎ、トンボにセミミ



バッタを追いかけたり、存分に遊んだかなのです。自業自得、天国と地獄のような夏休みだったとも言えます。シャキッとしたラジオ体操、そのような夏休みでしたが、規則正しい生活の元となったのは、早朝のラジオ体操でした。NHKのラジオから流れるイチ、ニ、サン、シ、と強弱があり元気のよいかげ声、そしてピアノの伴奏。それに合わせて手や脚からだを屈伸させ、からだを大きくねじったり後ろに反っ

たると、からだを動かして呼吸を整えること、気持ちよさが忘れられません。ラジオ体操の会場が我が家のすぐ近くだったというところもあり、6年間皆勤。そこに集まった人たちと同じ体操を揃って行うことで、なんとなく一体感のよさなものが生まれた気がします。何よりも、朝の空気を感ぜながらからだを動かすことで、気持ちも体もシャキッと、一日の始まりのルーティーンの大切さを身に付けました。

「マンションリフォームマネジャー」の試験は毎年10月に全国5都市(札幌、東京、名古屋、大阪、福岡)で行われ、学科試験と設計製図試験があり、両方に合格した人が資格を得ることが出来ます。また1部のみ合格の場合は、次年度以降4年間再受験の際、申請により1部合格した試験について免除されます。

## じしんご しんごと地震後、考えよう。



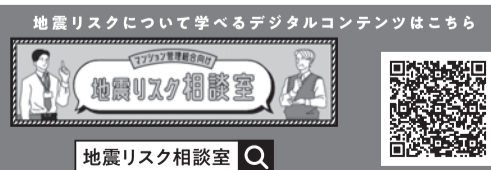
### “マンション共用部分”の「じしんご」も、考えよう。

阪神淡路大震災から30年。昨今の相次ぐ被害から、戸建だけでなく、マンションに住む人たちも地震への危機感を強めています。しかし、マンションの部屋など、個人で管理する「専有部分」に比べエレベーターや階段、ホールなど共同で管理する「共用部分」はまだ地震保険の付帯率が低い、という事実があります。震災によるマンション全体の修繕費は、積立金だけでは賅えないケースもあり、スムーズな再建・修繕のためには、事前に「保険」という備えをすることが大切です。今こそ、共用部分の「地震後」について、考えてみませんか？

## 地震後の暮らしのチカラになる 地震保険

地震保険は、火災保険とセットで加入する必要があります。

日本損害保険協会 ☎0570-022808 地震保険 🔍  
 外国損害保険協会 ☎03-5425-7850 www.jishin-hoken.jp



地震保険のお申し込み・お問い合わせは、損害保険代理店または損害保険会社までご連絡ください。

あいおいニッセイ同和損保/AIG損保/SBI損保/キャピタル損保/共栄火災/ジェイアイ/セコム損保/セゾン自動車火災/ソニー損保/損保ジャパン/大同火災/東京海上日動/トア再保険/日新火災/日本地震再保険/三井住友海上/明治安田損保/楽天損保/レスキュー損保/チャブ保険/現代海上/ニューインディア保険/チューリッヒ 後援:財務省