

29-4号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp

URL : <http://www.mansion-kanri.com/nara/>

平成 30 年 1 月発行

明けましておめでとうございます。旧年中は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございました。本年も引き続きよろしくお願い申し上げます。

マンション居住者の高齢化に伴う問題を考える

—認知症、孤独死、相続人不在など—

vol.1

今回からマンションの居住者の高齢化に伴う色々な問題について、「マンション管理センター通信No.384（2017年12月発行）」に掲載されました記事をシリーズでご紹介します。

1 はじめに

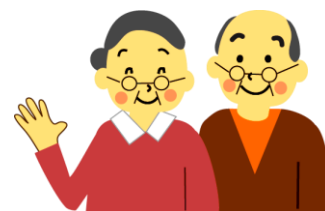
内閣府によれば、平成 28 年（2016 年）10 月 1 日現在の我が国の総人口 1 億 2,693 万人の内、65 歳以上の高齢者人口は 27.3%の 3,459 万人、75 歳以上の人口は、13.3%の 1,693 万人です。ちなみに、政令指定都市で人口 150 万人の神奈川県川崎市でも、概数で高齢者は 30 万人で市の人口の 5 人に 1 人が高齢者、その高齢者の 6 人に 1 人が要介護・要支援認定者です。しかも、市の高齢者の約 5 人に 1 人が 1 人暮らしです。市の一般世帯は、69 万世帯ですが、内高齢者は 5.4 万世帯で、13 世帯の内 1 世帯は高齢者夫婦なのです。そして、市の高齢者の約 7 人に 1 人が認知症です。川崎市の数字は、他の都市においても、それほど大きくパーセンテージに隔たりはないと思います。

ここで、マンションの高齢居住者が引き起こす様々な問題について、管理組合としてどのように対処したら良いかを考えてみます。

2 認知症の方が引き起こす困りごと

(1) 役員の担い手にならないこと

輪番制で役員の番が回ってきても、正常な反応がないあるいは全く出てこない場合があります。そういう事態が予測されるなら、役員交代の 2 ヶ月程前に、次の方に予め通知して面談して普通に話ができるか、役員を引き受ける自覚があるかを、確認しておきましょう。



管理会社でも、「この方が役員順番です」と部屋番号だけを形式的に報告したところ、後日、認知症と分かり大慌てで次の方に当たり、順番制だからと再度総会も開かずに次の方に役員になってもらう無責任なやり方をする場合があります。管理規約に、輪番制ですが、やむを得ない事由がある場合にはさらに次の方が役員となると規定されていれば良いのですが、順番を飛ばして次の方を内々で選任してしまうことは、規約違反のおそれがあります。管理規約または役員選任・解任に関する規定の充実化が必要です。

(2) 役員忌避を回避できる規定の必要性

家族に認知症や重病人を抱えていて介護が必要とか、別世帯の家族の介護にほとんど毎日出かける場合、役員に当たった人が辞退する場合どうするかという問題があります。プ

ライバシーに係わることなので理事が何回か面接して、要介護者がほとんど毎日デイサービスに行くのでしたら昼間だけの会計ならできるか、または電話やインターネットにより理事会参加の規定を設けて、電話等での理事会参加はできるかを打診するとか、夜の理事会は原則開かないとし仮にやっても議事は1時間以内に終わらせるよう議事進行の効率化を図るなどの工夫が必要です。

（3） 認知症から起こる迷惑行為への対処

徘徊、奇声を発する、ごみ屋敷、暴力、放尿・脱糞など、迷惑行為はいずれも認知症が進む過程で現れる症状です。マンションの鍵、カード、暗所番号を忘れたり自室番号を忘れることなどもあります。日勤管理員が退出後、居住者が玄関の外でうろうろしている人を見つけ管理会社に緊急連絡して自宅に連れ戻したり、また、自分の部屋を確かめようと手当たり次第に他の住戸の扉をたたいて回ったりします。交番からお宅の人が家に入れないと言っているのを迎えに来て欲しいとの連絡が来たりします。

また、エレベーター、エントランス、廊下などで放尿・脱糞をしてしまって、本人が呆然としていることもあります。場合によっては、理由もなく暴力を振るったり大声でわめいたり、泥酔して支離滅裂になることもあります。それに、ごみ屋敷化してベランダに荷物等を積み上げ、ついに、自室の入り口の外にまでゴミを置き、ゴミ出しをしなくなります。悪臭だけでなく、虫が発生して近隣の居住者が大変迷惑を被ります。

ゴミ屋敷については、当該自治体に、ゴミ屋敷に関する条例（名前は問いません。）があれば、ゴミ問題は何とか片付きます。後は粘り強い説得です。しかし、認知症の進行は止められません

奇声を発したり、大暴れをする場合は、保健所や警察に相談して、ひどい場合には措置入院してもらい、医療によって見違える程回復される例があります。また自宅に戻られ服薬をきちんとして普通の生活に戻るのを実際に見てきました。その時のために暴れて破壊した共用部分の破壊跡を、きちんと写真などで記録して、修繕費用について領収証を揃えておき、責任論はさておき、後で全額支払っていただいたこともあります。

また、認知症の高齢者がちょっとした事件を起こした場合、管理組合がその対処費用を支出するようになることもあります。

例えば、認知症の方が、自分のマンションを忘れてしまい、かつ、たびたび鍵やカードを紛失するので鍵やカード面にマンション名を張り付けていた場合に、それらを紛失してしまったとします。それらが共用エントランスのオートロックをお解錠でき自宅も解錠できる場合、管理組合として全部の共通キーを取り替えるときには多額の出費が必要になります。

また、共用部分を汚したり壊した場合も、原則として本人の行為能力に問題がありますから、監督者がいれば別ですが、そうでない場合は本人に請求しようがありません。徘徊老人用に様々な器具があり、自治体によっては安く貸し出していて徘徊老人の居場所を監視することができるシステムがありますが、独居老人や、家族がパソコンやケータイを使いこなせないと役に立ちません。

認知症の方は、自宅内に人を入れたがりませんから、法定点検に依らず、危険な状態を放置することになります。また、小火を出すおそれもありますので、古いマンションでは、火災報知器をマンション全体の費用で取り付けることの検討も必要です。

ですから、認知症で独り者、または家族がいても似たりよつたりの場合には、乱暴な話ですが、管理組合は、建物設備等の法定点検を2回拒否、またはパスした場合には、理事と点検員は当該住戸中に入れるような管理規約に変更でもしない限り、高齢者宅の危険性は管理組合には認識できません。（以下次号）

（出典：マンション管理センター通信No.384『マンション居住者の高齢化に伴う問題を考える』[著者]石川恵美子氏 横浜マリン法律事務所 弁護士）

マンション管理ミニセミナーと無料相談会のお知らせ

今年度事業のミニセミナーと無料相談会を下記の要領で実施します。今回からシリーズでマンションの水道設備や水質について水道設備のプロのお話を聞きます。また、今年6月に施行される「住宅宿泊事業法（民泊新法）」について専門職が分かり易く解説します。

- とき 平成30年2月18日（日）
- ところ 奈良県文化会館 第3会議室（近鉄奈良駅下車、東へ徒歩5分）

セミナー 13:30~15:30 参加費:無料

テーマ 「マンションの給排水設備について①」講師：日本水理(株) 設備技術職（予定）
「住宅宿泊事業法（民泊新法）について」講師：当会 矢野理事（マンション管理士）

無料相談 15:30~16:30 予約制(申込先着順受付)

相談をご希望の場合は、連合会事務局へ電話でお申込みください。

平成29年度「マンション管理基礎セミナー」のお知らせ

奈良県マンション管理適正化推進協議会（奈良県・21市町・奈良県マンション管理士会・奈良県マンション管理組合連合会）主催の「マンション管理基礎セミナー」を下記の要領で開催します。詳細は追ってお知らせしますので多数ご参加ください。

- とき 平成30年3月4日（日）13:30~16:00
- ところ 桜井市役所 視聴覚室
- テーマ 「マンション管理の基礎知識」講師：長田康夫氏（マンション管理センター大阪支部長）
「建物の劣化とメンテナンス」講師：野村善彦氏（当会専務理事 一級建築士）

労住まきのハイツ見学会に参加して

昨年11月14日、関屋あしびハイツ管理組合と当連合会の共催事業として大阪府枚方市にある労住まきのハイツ見学会を実施しました。

労住まきのハイツは、1975年に分譲が開始され、4棟380戸、約900名が居住しています。分譲当初は若い入居者が多く、1986年頃までは子供会（小学生）が200名を超えていましたが、その後次第に高齢化が進み、現在の子供会会員数は30名に、65歳以上の住民は47%、75歳以上は21%とまさに超高齢化社会といえます。

高齢化が進んだから沈滞したのかということ、さにあらず、管理組合活動、コミュニティ活動が逆に活発化し、枚方市内でも評判のコミュニティが形成されています。（「労住まきのハイツ40周年記念誌」より）

今回の見学会の目的は、労住まきのハイツ管理組合、自治会、くらしの支援“かけはし”などの団体の活動についてお話を聞き今後の管理組合運営の参考にしたいということで、当日は労住まきのハイツ各団体の代表者の方にお集まりいただき説明を受けました。

築23年目に管理会社にお任せの管理組合から、住民主導の管理組合への改革を行った労住まきのハイツをご紹介します。

管理組合法人 労住まきのハイツ（築32年目の2007年に法人化）の理事会は、理事22名（輪番制任期1年）と監事3名（常任監事2名と理事長退任後1年の監事1名）の計25名で構成



され、月 1 回理事会と幹事会が開催されます。専門委員会として修繕委員会（輪番制で各棟から 1 名とボランティア委員の計 25 名）、植栽委員会（22 名）、運営検討委員会（10 名、理事長、元理事長、元自治会長）、駐輪・駐車委員会（8 名）、ペット委員会（6 名）があり、専門性・継続性を保ちながら 100 年マンションの実現を目指し、理事会の諮問機関として活動しています。修繕委員会では、長期修繕計画の立案・実施、設備保守点検業者の管理、自主点検のほか、大規模修繕等の工事監理・竣工検査も行います。

全戸加入の**自治会**は、役員 29 名（輪番制任期 1 年）で、夏祭り、区民体育祭、どんど焼き等のイベント開催、古紙・アルミ缶回収、消防・防災訓練、敬老の日のお祝い、募金活動、自治会ニュースの発行などコミュニティ活動のかなめとなっています。管理組合との連携強化を図ることに努め、「持ちつ持たれつの関係」にあるそうです。

あすなろクラブ(老人会)は、高齢化で活動が困難となったため、自治会が引継ぎ全戸を対象にみんなで歌おう会、うどんの日、映画会、コンサート、バス旅行など様々なイベントを実施しています。

労住まきのハイツ独特の活動が、**くらしの支援“かけはし”**で 1998 年から管理組合改革の一環として受民有志によるボランティア活動が開始されました。「出来る人が・出来る事を・出来る時に」無理をしないをモットーに「くらしの支援」として、網戸戸車取替え・網戸張替え・水道パッキン取替えなど住民の困りごと解消のお手伝いを行っています。（有償、一律材料費別 300 円）無償にすると住民の方が相談しにくいそうです。火・木曜日午前中の「プチカフェ藤」、「和の輪 食事会」、「歩こう会」「唄の集い（カラオケ）」など多彩な活動をされています。

見学会を終えて参加者から『こんなマンションに住みたいな。』という感想が聞かれました。労住まきのハイツのような理想的なコミュニティは、年月をかけて住民の合意形成ができた結果と考えられます。焦らず出来ることから一つずつやって行きませんか。

『終(つい)の棲家(すみか)』プロジェクト（奈良県管連 継続事業）

国交省の平成 25 年度マンション総合調査では「マンションに永住するつもり」という人が全体の 52.4%と昭和 55 年度の 21.7%から倍以上に増加しています。また、平成 11 年度に逆転した「いずれは住み替えるつもり」という人（17.6%）との差は広がる一方の傾向にあります。

住民が末永く自宅で生活し、お互いが助け合いながら、良好なコミュニケーションを作るため、介護保険制度や介護予防を学び、それらを上手に活用することを学ぶために理学療法士等の専門職を講師に招き、セミナーや懇談会を行う事業です。

■講師は当連合会から派遣させていただきますので、会場のみご提供ください。

■開催ご希望のマンションは、電話、FAX、E-mailにて当連合会へご連絡下さい。

《マンション管理の無料相談》


*お申込みは、**奈良県 住まいまちづくり課（Tel. 0742-27-7540）**まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前 10 時～午後 4 時

N P O 法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakennkanren8@gamma.ocn.ne.jp（24 時間受付）

ホームページ [奈良県マンション管理組合連合会](#) **検索** 

*現在、改訂作業中です。ご不便をおかけし申し訳ありません。