

いたかんネット

板橋マンション管理組合ネットワーク

2017年
12月号
No.52

「民泊新法」(住宅宿泊事業法) 成立

民泊とは…
個人が所有する住宅の一部やマンションの空き室を利用して、有料で旅行者を宿泊させること。

訪日外国人の増加により、宿泊施設が不足し、国としてもオリンピック開催を控えて民泊サービスの活用を図りたいところです。

そんな中、旅館業の許可を得ていない違法民泊が増加し、その対応が急務となってきました。

そこで、旅館業法の適用範囲外として民泊新法が施行されることになりました。

「民泊新法」成立

「民泊新法」(住宅宿泊事業法)が2017年6月9日、衆議院で成立しました。

「民泊新法」は「既存の住宅を1日単位で利用者に貸し出すもので、1年間で180日を超えない範囲内で、有償かつ反復継続するもの」となります。

したがって180日を超える施設は民泊新法ではなく、従来の「旅館業法に基づく営業許可」が必要になります。

又、民泊新法の対象となる民泊施設はホテルや旅



館などの宿泊施設ではなく、あくまで「住宅」という位置付けです。

民泊反対か賛成かを規約に明記

民泊の問題点として、夜間の騒音やゴミの分別・搬出、(外国人の宿泊時の)マナー違反等があります。多くのマンションでは民泊は禁止したいのではないのでしょうか。

民泊事業者が登録に必要な書類の中に「管理規約違反不存在の確認等」という項目があり、国交省がマンション管理組合に勧めているのは、民泊賛成か反対かを規約に明記してください、ということです。

標準管理規約が改正され、民泊を可能とする場合と、禁止する場合の二つの記載例が示されています。無用な解釈論争を避けるためにも、早急な規約改正が望まれます。

規約改正が間に合わなかったら？

規約改正が間に合わない場合、理事会・総会で決議し、理事会・総会議事録に記載しておくことが必要です。その場合は、都道府県知事は登録を認めない、との発表がありました。 F K

大規模修繕工事に時期はない
マンションの大規模修繕工事は、長期修繕計画を基にしてはいるが、実際の工事の時期と決められたものではない。一般的な工事時期(12年程度)が到来しても、改めてマンション全体の不具合や居住者のアンケートや専門家の意見を聞いて決めるのが基本の方法である。現実的には漏水・雨漏りの発生件数や鉄部の錆、外壁塗装・タイルの亀裂や剥離力所等を考慮して、大規模修繕で対応するものと、小修繕で実施できるものを区別する。

管理会社の計画どおりではなく、修繕委員会や管理組合主導で進めたいものだ。管理組合は専門的知識が乏しいため、管理会社目線ではなく、専門家や外部アドバイザーを活用して、現に居住する区分所有者として大規模修繕を成功させなければならない。

そこで、専門家としてマンション管理士を活用することがポイントになる。

外部アドバイザーとしてマンション管理士に求めるものは、①住民アンケートの内容を協議する②設計コンサルの選定に関わる③修繕委員会・理事会に意見を具申する 等々だ。

マンション管理、居住者の合意形成に精通した、何でも言える、何でも聞ける身近なマンション管理士が最適任者であり、その出会いのためには、勉強会、交流会に参加しての情報収集が必要となる。



マンションライフ

「いたかんネット」ってなぁ～に？

いたかんネットは、マンション問題に関心のある方々の学習やマンション管理に関する情報交換を行う場です。一級建築士や、マンション管理士などの専門家、管理組合理事長経験者やマンション

購入予定者などが参加しています。また、会報の発行や他団体とのネットワークによる情報交換、講師を招いての学習会、大規模修繕工事に関する相談、コンサルタントの紹介などの活動を行っています。

特集

うちのマンションのこと、聞いてほしい！ 「マンション管理の基礎勉強会」開催

マンションの管理組合運営には基礎知識の習得が重要と、3年前にいたかんネットの提唱により、3回連続の勉強会はスタートしました。

今回は34名が参加されましたが、「私の話を聞いてほしい！」と毎回質問時間が足りなくなるほどで、参加者の切実な思いが伝わってきました。

マンションは今や欠かすことのできない居住形態となっており、新規購入者や理事予定者にとって、このような勉強会の必要性は益々高まっています。



住宅政策課長
千葉亨二氏



いたかんネット講師陣

質問やアンケートより

高齢化で先行き不安



- ◇規約から大規模修繕委員の選び方、コンサルの選出の仕方、そして問題のあるコンサル、問題のある管理会社を発表してほしい。
- ◇マンションは老朽化、区分所有者は高齢化で先行き不安が多い。
管理会社にずっと不信感があり、気に入らなかったが、もっと早く積極的に替えるべきだと思った。
- ◇来年総会で大々的に規約改正をするが、3/4に届くかどうかすごく心配。

参加者の話を聞くのが一番

- ◇他のマンションの方の問題が聴けるのもすごく勉強になります。
- ◇民泊について対応を知ることができてよかった。
- ◇管理会社任せでなく、入居者が主体とならなければならないことがよくわかりました。
- ◇マンションに住み続けるためには、住民の意識改革が大切だということを痛感しました。
- ◇勉強会の前とは意識が180度変わりました。
マンション内で意識を高めて、皆で納得のできるマンションにしていこうと思います。
- ◇いろいろ聞いて良かった。
参加者の話を聞くのが一番。自分で勉強といっても具体的にどうしていいのかわからないこともあ

るので、こういう場で情報を得るのは大事。

修繕計画の精査

- ◇役員になるからには学んだことをフルに発揮したい。役員になる前に勉強会に出られて本当によかったです。
知らないことだらけで、奥が深いので、継続的に学んでいける機会があるとうれしいです。
- ◇新築マンションに入居しましたが、今から①修繕計画の精査と②均等積立方式※への変更に取り組んでいこうと思います。

〔 ※修繕積立金の積立方式
他に段階増額積立方式がある 〕

多くの発言・質問を受ける

座談会の講師を務めるに当たり、一方的に講義をするのではなく、できるだけ多くの発言・質問を受けるようにしたいと思いました。

それでも、アンケートを読んでも、「質問時間が足りない」、「一人の人に時間をかけ過ぎないように」といった意見が多数あり、参加者の「うちのマンションのことを聞いてほしい」という思いが伝わってきました。

自分のマンションはこのままでいいの？

はたして、自分のマンションはこのままでいいのだろうか？ 他のマンションの話も聞いてみたい、そして、他の人の話を聞いて…

- 1 自分は間違っていない (安心する)
間違っている？ (不安になる)
- 2 他の方法もある (発想の転換)
- 3 もっと知りたい (期待する)

⇒知識を得ると、もっと知りたくなります。

この基礎勉強会に参加したことによって、さらに学習意欲が深まることを期待いたします。



勉強会風景

☆アンケート質問事項に 30 名が回答

管理会社に業務委託していますか？

- 1 全面委託…21名
- 2 部分委託…3名
- 3 自主管理…6名

⇒⇒自主管理が案外多い。



広報紙は発行していますか？

- 1 発行している…13名
- 2 発行していない…17名

⇒⇒広報紙はこれから発行予定という方が1名。

長期修繕計画はありますか？

- 1 ある…24名
- 2 ない…6名

⇒⇒修繕計画のないマンションが6あり。

意外と知らない

マンション知識



どうしてる？ 役員選出！！

管理組合の役員には、理事と監事が置かれ、総会で選任されます。「理事の員数」については、概ね10戸～15戸につき1名選出が適当とされています。

マンション管理組合が抱える最大の課題は、高齢化、賃貸化の進行、そして組合員の無関心によって生じる役員のなり手不足です。

役員の選出方法には主に次の3種があります。

1. **輪番制** ⇨各フロアをグループ別にして、その中から輪番で役員を選出する
2. **立候補制** ⇨役員を公募して立候補者の中から選任する
3. **推薦制** ⇨現役員、一般の組合員からの推薦によって役員候補者を選出する

それぞれの方法には長所・短所がありますが、1の輪番制が一番一般的なやり方です。

全員が順番に理事になるため公平と言えます



われらマンション仲間 みんなの声

10月某日、所有するマンションの定期総会があり、外部オーナーとして出席した。

議題の主だったものは、

管理費等未収納金

滞納期間12ヶ月以内2件…全額収納済み

〃 13ヶ月以上1件…現在督促中

いつもながら殆ど未収納金がないことに安堵。

修繕積立金改定

現行㎡単価160円→201円に改定。国交省の「積立金に関するガイドライン」では、1㎡あたりの平均値は200円前後が妥当、とあるので納得。

管理規約の変更

昨年3月の標準管理規約改正項目のほとんどを網羅している。管理会社のアドバイスにより、理事会で検討したと思われる。(規約委員会はない) いままでも標準管理規約が改正される度に規約を見直して、常に最新のものになっている。

民泊禁止

「民泊」も第12条『区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。』この次項として

『区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。』

の文言が加筆されている。

女性のフロントマンは、豊富な知識ありと見受けしたが、控えめな態度で好感が持てた。 NK

が、小規模なマンションの場合、グループ分けされた中で賃貸化が進むと順番が早く回ってくるという不公平な状況になることもあります。

日頃の居住者同士の交流が大事ですが、住民の意識の低さも起因しています。その中で役員のなり手不足を解消し、気持ちよく役員を引き受けてもらうためにはどうしたらよいのでしょうか？

以下のような方法が考えられます。

- ☞ 個々のマンションの実状にあわせて管理会社の能力をうまく活用 (マンション管理士等専門家の力も借りる)
- ☞ 規約を改正して、役員資格者の範囲を組合員配偶者又は一親等内の親族まで広げる
- ☞ 外部専門家の起用も考える (あくまでも自力管理が主)
- ☞ 合理的に少数精鋭で運営していく (ただし、長期政権は×)

通常総会において「次期役員候補者承認の件」の議案が提出されますが、その際の議案書や広報紙等に、翌年の役員予定者の告知をすることも組合員の関心を喚起するために有効な方法です。 IH



いたかんネット情報掲示板

連続座談会・相談会・勉強会

日 時 第64回 平成30年1月4日(木)

テーマ 法律を学ぼう その1
マンション管理適正化法

日 時 第65回 平成30年2月1日(木)

テーマ 法律を学ぼう その2
耐震改修促進法

講 師 成島圭子(マンション管理士)

場 所 いずれもボランティアセンター

交 通 都営三田線板橋本町駅A1出口徒歩6分

第31回いたかんネット交流会

日 時 平成30年1月14日(日)

第1部講演会

《板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例について》

講 師 板橋区住宅政策課長 千葉亨二氏

第2部セミナー

《管理組合理事長の法的責任どこまで?》(仮題)

講 師 弁護士 井上宙史氏

場 所 志村坂上地域センター

交 通 都営三田線志村坂上徒歩1分

いたかんトピックス

7/6~9/7、ボランティアセンターに於いて、渡邊真弘一級建築士と(株)元設計社長・鈴木貞文氏が連続座談会の講師を務めました。



鈴木氏・渡邊氏



松田氏・柴崎氏

9月28日(木)都庁に松田元都議、柴崎幹男都議を豊田副会長他3名で訪問。マンション問題への協力を依頼しました。

10月5日(木)板橋警察署(ふれあいポリス担当)の岸高博氏にマンションの防犯問題について話を聞きました。於：ボランティアC



岸氏

発行責任者 成島圭子(いたかんネット会長)

スタッフ 市川仁子 藤木勝憲 井野裕美
細谷光子

連絡先 ☎ & FAX 03-3958-2808

E-mail hwwmp424@ybb.ne.jp

ホームページ <http://itakan.jimdo.com/>

井上宙史弁護士の

マンション トラブル



《No.4》

委任状と議決権行使書



井上宙史弁護士

Q 総会開催時、総会案内書と共に、「出席票・委任状・議決権行使書」を1枚で印刷して配布したが、一組合員より委任状と議決権行使書の両方に記入したものが提出されました。この場合、どちらを採るべきでしょうか?

A 提出者本人にどちらを採るか直接確認を取るのが最優先であるが、確認することができないのであれば、本人自らの賛否の意思表示である議決権行使書を優先させれば良いと考えられます。組合員の意思を総会に直接反映させる観点から、また総会における議決権の取り扱いを適正に行うためにも、委任状よりも議決権行使書が優先されることが望ましいでしょう。

この一冊



マンションは日本人を幸せにするか

著者： 榊 淳司さかき あつし

「管理会社、管理規約、管理費・修繕積立金、長期修繕計画」。新築マンションの購入者が無条件で押し付けられるこの『お仕着せ四点セット』(著者)を「仮のもの」としておいて、入居後1年間で様々に議論したあと、第1回の総会で「本決定」とする、というユニークな考えには大いに賛同する。(管理組合の民主主義が機能していれば可能はず)

管理組合の活動に参加せず、一切関心を示さず、総会に出席せず、委任状も出さないでいたら、ある日、修繕積立金が何億円も横領されて消えていたとしても、それは結局のところ一人ひとりの区分所有者の責任。損害を被るのも区分所有者である。

マンションの区分所有者になるということは、そのマンションのお客さんになることではない。共同体の責任ある構成員になることである。

「マンションは日本人を幸せにする」が、その幸せはじっとしていても得られない。相応に労力と財力を負担しなければならないのだ。

入会御案内

・入会金 2,000円

・年会費 3,000円(個人会員)

※管理組合で入会される場合は左記にお問い合わせください。