

支援メンバー瓦版

(一社)マンションリフォーム推進協議会
～良質で長持ちマンションをリフォームしながら～

皆様、ご承知の通りマンションストックは今や633万戸を超え、その内築30年以上のマンションは172万戸と年々増え続けております。

少子高齢化社会の到来のもと、安全・安心、省エネ、バリアフリー対応など様々なニーズに応えて、「健康で快適な、良質で長持ちマンション」をリフォームしながら、品質・性能を維持・向上し、資産価値を高めることが求められております。

当協議会はリフォーム業界に先駆けて平成4年に設立、「マンション住戸内をリフォームしたい」とか、「管理組合による大規模修繕はどうするの」とか、専有部分・共用部分に亘って活動している唯一の団体として、一般消費者、管理組合への支援活動も推進しております。

今後も良質なマンションストック形成の一助となるべく、継続的に有益な情報をホームページ等で提供発信して参ります。

マンションリフォームマネージャー (MRM) 資格の役割

各条件下で限られた専有空間を活かした住まい作りについて専門知識を発揮し、また管理組合ほか工事業者等の調整をはかり、お客様のご要望をスムーズに実現する役割。

インターネットホームページ <http://www.repco.gr.jp/>
本部:東京都千代田区 近畿支部:大阪市

●会員募集中:来るべき本格的なストック時代に経営戦略を合わせている企業の新規加入を募っています!!

多様なコンテンツ

マンションリフォーム実例集(部位別…)

リフォーム基礎知識(不安・疑問の解決)

リフォーム関連会社を探す

マンション管理組合等の皆様へ

イベント&ニュース(セミナー…)



管理規約の見直しを!(民泊関連)

住宅宿泊事業法(民泊新法)が、平成30年6月15日に施行されるのに先立ち、3月15日から住宅宿泊事業(民泊)の届出等の受付が開始される予定です。

届出に際しては、管理組合に民泊を禁止する意思がないことを管理規約等で確認することとされています。そのため、民泊について管理組合で十分議論し、「認める」か「認めない」かを管理規約に明記しておくことが重要です。

管理規約の見直しに際しては、「らいふあつぷ50号」の特集記事や、平成29年8月29日に改正された国の「マンション標準管理規約」等をご参照いただくとともに、大阪市立住まい情報センターや弁護士などの専門家にご相談ください。



登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

マンション管理に役立つ
情報をお届けします!

登録料・年会費
などすべて **無料**



登録マンション
ステッカー

ホームページからも登録できます。
大阪市マンション管理

お問い合わせ

大阪市マンション管理
支援機構事務局

☎ 06-4801-8232

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガス(株)

マンション管理
フェスタ2017開催……①②

基礎講座報告……③④⑤⑥

支援メンバー瓦版……⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らいふあつぷ
VOL. 53
2018.2.1

管理組合
登録募集中
無料!



大阪市マンション管理
支援機構通信

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

〈平日・土曜〉9:00~19:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンション管理フェスタ2017

日時 平成29年9月10日(日) **場所** 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

マンションの枠を超え地域で支え合い、安心して豊かな暮らしのために取り組む。

講演 超高齢社会におけるマンション居住者の支え合いの必要性と課題

日本福祉大学 学長 児玉 善郎 氏
(こだま よしろう)



私は工学部建築系の大学を出て、今は福祉の大学で学長をさせていただいています。住まいや地域での生活、環境をどのように整えていくのかという研究に取り組んできました。高齢化が進む中、人びとの暮らしを支える上では、福祉と住環境の問題を結びつけて考えていくことが重要になってきていると思います。1970年代以降都市部を中心にたくさんの分譲マンションが供給され、時が経ち、入居者の高齢化への対応が大きな課題となっています。私自身も分譲マンションに住まい、管理組合の副理事長や、自治会の副会長を務めた経験があることから、自分自身の問題としてもとらえ、お話をさせていただきます。

■認知症の高齢者が増える

世界に類を見ない超高齢社会が進展しています。2025年には、約680万人の団塊の世代の方々が、すべて75歳以上の後期高齢者になり、認知症高齢者の数が700万人位になるとされています。高齢者のひとり暮らしや、老夫婦で住まわれていても「老老介護」や、軽度認知症の方が認知症の配偶者や親を介護をする「認認介護」が増えていくと考えられています。

認知症はアルツハイマー型が一番多く、基本的には脳の収縮でさまざまな障害が引き起こされます。時間や人、場所のことがわからなくなる、あるいは判断する力がなくなったり、出来ていたことが出来なくなります。マンションの共同生活では、ごみをいつ出しているのかわからなくなる、あるいはごみを出すという「行為自体」がわからなくなることも起こります。また、マンションでは、居住者の高齢化率は一般的な高齢化率より高くなる傾向が全国で多く見受けられます。2025年に75歳以上の方の3人に1人が認知症になると推定すれば、自分の住んでいる上や下、隣の住戸に認知症の方がいてもおかしくないし、自分や自分の配偶者がいつ発症してもおかしくないのです。

これからの時代は、自分や身近な人がいつ認知症になってもおかしくないと考え、みんなが安心して気持ちよく暮らしていくための居住者同士の関係作りがより重要になっていくと思います。国も地域包括ケア体制を自治体ごとに整備していくことを、今後の大方針として取り組んでいます。住民同士の支え合いが、マンションに限らず地域の中でますます重要になると思います。

そうは言っても、住民同士の支え合いを何から取り組めばよいのかとお思いでしょうから、そのヒントとなる取り組み事例をご紹介します。

■住民同士の支え合いについて

【マンション管理組合の組織的な取り組み事例】

宮城県仙台市の404戸32階建てタワーマンションでは、東日本大震災時に1階の共用スペースをマンション内の避難場所にして、炊き出しを行うなど助け合った経験から、建物を共有しながら住んでいる者同士が何かあった時は協力し合うことや、住民同士のつな

がりの大切さを認識し、コミュニティ活動を積極的に取り組むようになりしました。日常的にはマンション内で介護予防教室や、看護師さんなどの専門の方による健康教室を月3回程度開催しています。防災マニュアルも作成し全戸配布して、住民の意識を高めておられます。2階の共用一時保育のスペースは、住民の高齢化が進みお子さんを預ける人が減ってきたことから、居宅介護を行うスペースに変更することを考えられています。具体的には、配食サービスや、介護予防の教室の開催、あるいは、昼食を一緒に食べるといった「小規模多機能型居宅介護」の可能性を、検討されています。

【気になる人を身近な居住者が集まって支える取り組み事例】

神奈川県川崎市野川地区は、2万8千人位の方が住まわれている大きな地区で支えが必要な人に対し、ボランティアグループがさまざまな活動を行っています。長く続けておられる活動は、公共施設「いこいの家」を借りた月2回のミニデイです。お昼の時間帯に、高齢者の方に限らず、区内にお住まいの方なら誰でも参加でき、子育て中のお母さん方も混ざって昼食作りをし、みんなで一緒にわいわい言いながら悩み事や困り事を相談し合う場を提供しています。また、ひとり暮らしの人や、自立した生活をする上で不安のある人がどこにいるのか、それを支えることができるボランティアがどこにいるのかという情報を寄せ合って地図に落とし込む、支え合いマップを活用した取り組みを行っています。この取り組みで興味深いのは、70代、80代のひとり暮らしで「見守りが必要」という赤色のシールを貼っている人に、「料理を作るのが好き」、「自宅を開放してもよい」という支える側のシールも合わせて貼られている人がいることです。見守られる側の人も、支え合いの役割を担ってもらうようにしているのです。この支え合いマップの情報を活用して、ミニデイ以外に、自宅を開放しても良いという人の家で、気になる人を囲んで気軽に話せる場、介護をしている人同士悩みを打ち明けることができる集まりの場等を開催する取り組みにつながっています。これは、この地区には坂が多く、「月2回のミニデイに行くのが大変、もっと身近な場所で集まることができる場が欲しい」という参加者の声から始まったのだそうです。

高齢化が進むマンションにおいても、管理組合のイベントや集会所での集まる場だけでなく、身近な家に集まって気の合う人同士がお茶を飲みながら話ができる場をつくる必要があるのではないのでしょうか。

【食べることを通じた支え合いの取り組み事例】

神奈川県横浜市の公田町団地という、昭和30年代に開発された集合住宅団地では、空き店舗になった商業施設に、団地の自治会と区役所、地域包括支援センターが連携して、住民同士が支え合う組織「NPO法人お互いさまねっと公田町団地」を立ち上げました。そのメインの活動が、食堂設備を整えたコミュニティ食堂です。お昼のみ週5日も営業しています。

近所でひとり暮らしの人がいた場合、みんなで安否確認をしましょうとよく言われますが、ずっと見張っている訳にはいけませんから、こちらの団地では、気になる方が最近見えないよねとなって自宅に電話し、応答がなければ安否を確認、あるいはこのようなメニューだから食べにいらしゃいよと、声かけすることで、何げない安否確認・支え合いにつながっています。洗剤やトイレトーパーなども食堂の一角で販売して、気軽に買いに来てもらえるようになっています。また、そこでは、脳トレマージャンや、健康体操なども行っています。マージャンだとひとり暮らしの男性も参加してくれるそうです。

NPO法人で中心になって活動している70代の女性は、ほぼ毎日、食堂の準備、青空市の準備に来られています。「なぜそんなに毎日頑張れるんですか?」と聞くと、「私は頑張っているのではありません。ここに来るのが楽しくてしょうがない。ここに来て、毎日のように顔を合わせる人、何げない話をする事自体が自分の生きがい・張り合いになっているし、楽しくなかったらこんなの続けられないですよ。」とおっしゃっていたのが印象的でした。

【複数のマンションが協力した取り組み事例】

宝塚市白瀬川両岸地区に立ち並ぶ民間マンション群では、共通する課題である孤立化・孤立死、支援が必要な居住者への対応について、地域の社会福祉協議会の呼びかけからつながりを作り、近所の8つの分譲マンションが協力して取り組みを始めました。

最初は、終活ノートを共通の様式で作成し、各分譲マンションに配布し、記入してもらい取り組みから始めました。もしもの際の連絡先として、かかりつけの病院や親族の連絡先などを記入しておいてもらい、迅速に対応できるようにするというものです。8つの分譲マンションの居住者を対象とした合同説明会を集会施設で何回か開催するうちに、異なる分譲マンションの住民同士がつながる場を作ろうという取り組みへと発展しました。もともと分譲マンション毎には、サロン活動や趣味の活動が行われていました。しかし、大規模なマンションでは、活動の種類や頻度が多くなるのに対して、小規模なマンションでは活動の種類も頻度も限定されていました。そこで、8つの分譲マンションの居住者は、どこのマンションのサロンや趣味活動に参加しても良いということにしました。それにより、自分の好きな催しを選んで参加できるようになるとともに、活動を企画運営している人にとっても、活動が活発になり喜ばれるというように、住民同士の良いつながり作りになっているとのことでした。

マンションでは、とかく共有財産を管理するとなると、外部から人が入らないようにすることを考えがちですが、高齢化の対応となると、外部から人が入ること自体が自分たちの財産をよりうまく活用して、生活を豊かにするメリットもあり、これからは発想を変えて取り組んで行く必要もあるのではないかと思います。



■居住者への認知症への理解・啓発の取り組み

認知症への理解については、住民一人ひとりの意識を啓発することが重要です。みんなが、他人事じゃなくて自分のこととして考え、場当たりの対処ではなく、一緒に考えましようという働きかけがこれから必要になってきます。ただ、マンションの居住者だけの取り組みでは十分ではなく、町内会や区という単位での地域ぐるみの取り組みにも働きかけていくことが必要で、その取り組み事例を紹介いたします。

【福岡県大牟田市、認知症SOSネットワーク模擬訓練の事例】

大牟田市では、この訓練を2004年頃から実施しているそうです。決められた訓練日に認知症役の人に、小学校区内を朝10時頃から午後3時頃まで歩き回ってもらい、この人は認知症の方だと思えば参加している市民が「大丈夫ですか?」「どちらに行かれるのですか?」と声をかける訓練です。この訓練を始めた最初の年は、参加した市民は9人で、実際に声掛けが出来た人は1人だけでした。それが2010年には、市内全小学校区で実施されるようになり、参加した市民は3000人、声掛けが出来た人はその半分の1500人にもなったそうです。こうした大規模な地域ぐるみの活動に発展すると、自ずと認知症の人に対する理解や認識が高まってきます。マンションの単位であつたり、いくつかのマンションで、あるいは地域の戸建ての人も含めた地区単位などの取り組みの広がりが、これからは必要になってくると思います。

■終わりに

マンションの共有財産を管理することは管理組合の大事な役割ですが、それだけでは済まなくなってきました。

究極的には、共有財産を持った共同体として、コミュニティを活かして、いかに居住者が安心して暮らすことができるようになるのか。これまでにはない、自分たちのマンションの特性や住んでいる人の特性を活かしながら、新たな管理組合の取り組みが求められて来ると思います。

管理組合の役員は、苦情が持ち込まれたりして大変な仕事であることは間違いありません。しかし、大変なことの中でも楽しみを見つけること、単にやり甲斐ということだけでなく、自分が関わることで少しでも住んでいる人たちの笑顔が見れる、あるいは住んでいる人同士の何か助け合いが生まれるという経験を多くの人が共有しながら取り組むことは、マンションという人と人とのつながりの中で暮らしている良さではないかと思っています。

超高齢化が進むこれからの時代は、大変な時代だと思っただけでなく、私たちがなりの知恵で生き抜いて行く必要があります。まさに、世界のどこの国も経験をしたことがないことです。この時代をどう工夫して、取り組んでいくかが、全世界から注目されていると思います。

以上

基礎講座 報 第1日目 告

11/12(日)

講座1

マンションの管理と 不動産価値について

見た目《美観》が価値に 直結するマンションだから こそ、管理組合の努力と 意識が大切です。



〈講師〉
(公社)大阪府不動産鑑定士協会
飛鳥 由美子
(あすか ゆみこ)

今や日本人の10人に1人がマンションに住んでいる時代です。私自身もマンションに住まい、管理組合の理事長を10年間務めています。今日は、私自身の経験談も交えながらお話しさせていただきます。

1 マンションの価値

マンションは居住者の共同財産ですから、自分たちで守る必要があります。建築年数が同じ物件であっても、その資産価値は「管理」によって変わります。管理会社任せにするのではなく、管理組合や区分所有者の意識が高いかどうか、私たちの努力が必要になってきます。

2 マンション管理と不動産価値

マンションは見た目《美観》が、価値に直結します。共用部分の清掃の状態や、駐輪場が整頓されているか、集合郵便受けの状態はどうか、ごみ置き場の整理整頓や清掃がしっかりと行なわれているかです。エントランス周りの植栽管理などの手入れも最初に目につくところです。私のマンションでは場所柄、近隣の方々の違法駐輪に大変困っていました。美観も損なわれますし、居住者の出入りに支障を来します。そこで、違法駐輪自転車に貼紙をしたり、チェーンロックをかけて、管理員が対応しています。居住者も違法駐輪をする人を見かければ「駄目ですよ」と声掛けし、居住者・管理会社が「丸」となって、5年でほぼ解消しました。植栽管理でも枯れた状態を放置せず、良心的な植木屋さんを探し、常緑樹に植え替えると、清掃の手間も省けますしマンションの見た目《美観》は格段に上がります。

3 日常管理の良し悪しと不動産価値

分譲マンションの価値を維持するのに、以下のような具体的な問題が挙げられます。
管理費・修繕積立金の滞納や不足問題・居住者の高齢化問題・理事や役員のみなり手不足の問題・賃貸化や空き家の増加問題・違法民泊の問題・ルール違反居住者の問題(違法駐輪／ペット／騒音／ベランダ喫煙など)
例えばペット禁止でも、へびや魚等の鳴かないペットの対処には、管理会社との連絡を密にすることが有効です。亡くなった親が飼っていた犬を飼わせて欲しいと言われ、「一代限りの特例」で許可したため、ペット禁止のルールがなしくずしになった事例もあります。騒音も、必ずしも上下とは限らず、斜め上下や水道管のウォーターハンマー現象の場合もあります。またベランダ喫煙では、実際に裁判で訴えられた喫煙者が敗訴しています。(平成24年名古屋地裁)。役員のみなり手不足の解決のため、若い人に役員になってもらうように個別折衝する、輪番制を採用している場合で役員就任を拒否する人には、共益費を多めに支払ってもらうという方法もあります。
これらを解決することは各所有者の責任と考え、マンションの管理・運営に積極的に参加して、マンションの価値を高めて頂きたいと思えます。

4 違法民泊問題

民泊事業者が多くなりましたが、私は反対を唱えています。夜遅くにエントランスで騒いだり、とにかくうるさい。共有廊下に放置されたごみの撤去など、管理員の作業が増え、管理費が増えることにもなりかねません。私の住むマンションの事務所フロアでも、怪しいと思われるリフォームの申請がありました。管理規約には、民泊は禁止すると書いていなかったため、それをきっかけに、規約条文に漏れないよう弁護士先生の先生に監修いただき、変更しました。

居住用のマンションに民泊が混在すると、資産価値の低下に直結します。裁判になっているケースもあり、こうなると解決までに長期化し、資金も気力も消耗しますので、その前に芽を摘んでおくことの方が大事です。国土交通省も標準管理規約の改正をしました。もう喫緊の問題です。

《参考までに》私の住むマンションでは、管理規約第12条に2項を下記のように付け加え、売却時には、重要事項説明にも必ず入れるよう不動産業者をお願いしています。
「営利・非営利を問わず、外国人旅行者ならびに不特定、または多数の区分所有者以外の者を専有部分に宿泊させ、またはこれらの者に貸し出してはならない。事務所等については、理由のいかんを問わず、専有部分に浴室・シャワールームなどの設備を設置してはならない。」

5 大規模修繕工事が不動産価値に及ぼす影響

12～20年に1度必要なのが大規模修繕工事で、皆さんがコツコツ貯めた修繕積立金を一度に使う大変重要な大工事です。具体的には、防水工事、外観の変更、ドアの取替え、オートロックなどの防犯対策などですが、これを成功させると、マンションの価値が上がります。
そのための修繕積立金は、新築分譲時に安く設定されている場合も多いと聞きます。入居してから何度か大規模修繕工事を繰り返すと、将来全然足りなくなるのがわかってきます。国土交通省が管理費・修繕積立金の目安を公表しています(平成25年調査-マンション修繕積立金ガイドライン)。例えば51戸～75戸で、管理費は1戸当たり1万727円。修繕積立金は、建築延床面積5000㎡以上～10000㎡未満で、平均202円/㎡。これが低く抑えられていて、いざ大規模修繕工事をしようとしても、9割のマンションで積立金が足らなくなっていると聞きます。修繕積立金が確保されていないと、必要な時期に必要な工事ができない事態になり、専有部分の資産価値が目減りにつながります。
実は、私の住むマンションでは大規模修繕工事中で理事長が物件を売却し、突然不在になりました。そんな中、管理組合が悪質な工事を行なった施工会社と裁判で争う事態になってしまいました。建築の専門家だから大丈夫、大手の工事会社だから大丈夫と信じすぎて、管理組合は任せっきりにしていました。もし、理事だけでなく区分所有者がみんなでもっと積極的に工事に関心を持っていれば、こんなことにはならなかったかもしれません。
計画的な修繕工事を実現するために、必要な金額を一時徴収することなく、適正に積み上げられるよう修繕積立金の金額を見直すことは、コンサルタント会社や施工会社の選び方と同様に重要なことです。

6 マンションは管理を買え

いい管理会社を選ぶのは非常に大事です。しかし、手抜き管理をされないように、管理組合が高い意識を持つことも必要です。管理会社は管理組合のいいパートナーですが、報酬が介在する契約関係なので、そこは割り切って考えなければいけません。マンションの資産価値は、ひとえに私たち管理組合員の努力、意識にかかっています。それを肝に銘じて欲しいと思います。

基礎講座 報 第1日目 告

11/12(日)

講座2

民泊やシェアハウス等について (標準管理規約の改正を受けて)

民泊新法の施行に備えて 民泊を禁止するか認める かを管理規約に明記して おきましょう。



〈講師〉
大阪弁護士会
山本 浩貴
(やまもと ひろき)

民泊もシェアハウスも法令上の定義はありません。民泊とほぼ同義の言葉として、住宅宿泊事業法(いわゆる「民泊新法」。平成30年6月施行)上、「住宅宿泊事業」とは「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義されています。本講座では主に民泊についてお話しします。

1 民泊・シェアハウスとは

民泊もシェアハウスも法令上の定義はありません。民泊とほぼ同義の言葉として、住宅宿泊事業法(いわゆる「民泊新法」。平成30年6月施行)上、「住宅宿泊事業」とは「宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業」と定義されています。本講座では主に民泊についてお話しします。

■民泊のプラス面とマイナス面

《プラス面》
空き家の所有者からすれば、民泊を経営することで空き家を有効活用できる可能性があります。また、国・地方自治体では、外国人観光客の宿泊施設不足の対策になります。
《マイナス面》
近隣のトラブルが起きやすいという点が最も強く指摘されています。外国人観光客との生活習慣の違いによるものや、騒音、ごみのポイ捨て問題のほか、オートロックが無意味になってしまっているマンションもあります。

■民泊の現状

国内民泊サイト最大手の「Airbnb」では、平成29年11月現在の国内登録数は約56000件とのことです。大阪市内では、中央区と浪速区の割合が大半で、民泊を行っている区分所有者のうち相当数は外国人です。

民泊関連のトラブルは各地で起き、大阪市違法民泊通報窓口によれば、通報件数は急激に増加しており、ごみ、騒音の問題、火災を心配している近隣住民が多いようです。また、民泊と関連する犯罪のニュース報道や、違法民泊で逮捕されるケースも増えました。

現状では、ほとんどの民泊施設が違法ですが、平成30年6月15日から施行される住宅宿泊事業法上の届出を行えば、法令上は適法な民泊が増加することになります。法令上適法な民泊をマンション内で禁止したい場合は、管理規約で定めておく必要があります。住宅宿泊事業法の施行よりも前に、民泊を禁止するか認めるかをマンション内できちんと議論し、規約で明示しておくべきでしょう。

2 民泊に関する法令

■旅館業法

「宿泊料を受けて人を宿泊させる営業」は、旅館業法上の許可が必要です。違反した場合には刑事罰もあります。

民泊は、旅館業法上の「簡易宿所」に該当します。

■国家戦略特別区域法

国家戦略特別区域法13条1項で、旅館業法の特例が定められています。特区内で条例(いわゆる「民泊条例」)を定め、自治体が認定した事業者は、所定の条件内で旅館業法の許可なく民泊営業を行うことができるとされており、大阪市でも平成28年10月に民泊条例が施行されています。

■住宅宿泊事業法

平成30年6月15日から施行されます。民泊(正確には「住宅宿泊

事業)を「住宅」のままで営める宿泊事業と位置付け、住宅地でも民泊ができる制度と考えられているようです。住宅宿泊事業法上の届出を行なうことで、所定の条件内で旅館業法の許可なく民泊を行うことができるようになります。

民泊ホスト(家主)に対しては、宿泊者名簿の作成や、配慮すべき事項の宿泊者への説明、標識を掲げること等を義務付けています。

また、民泊プラットフォーム運営事業者(民泊サイト)に対しては、観光庁長官への登録を義務付けました。

3 標準管理規約の改正

住宅宿泊事業法の成立に伴い、平成29年8月29日に標準管理規約が改正されました。改正標準管理規約についての国土交通省のコメントに「住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましい」と書かれています。

改正標準管理規約12条では、1項を従前のままとし、新たに2項が記載されました。

標準管理規約は、国土交通省のホームページ等で入手できます。

4 管理規約の定め方

■民泊を禁止する場合

管理規約に明示する必要があります。私見ですが、改正標準管理規約のままでは、実効性の点で不十分と考えます。

禁止したい民泊行為の態様の明示や、民泊の対処や調査のための権限を付与するような条項を入れると民泊禁止の実効性を上げることができるでしょう。

■民泊を認める場合

違法民泊や近隣のトラブルを防止するために、民泊開始の届出・苦情窓口連絡先の提出・管理業者の届出等を民泊事業者に義務付けておくといでしょう。

ごみの廃棄方法・標識の取扱い・エントランス鍵の管理方法等も定めておけば、トラブルの予防に繋がります。

5 民泊への対策

■大阪市違法民泊通報窓口への相談・通報

■証拠の収集

宿泊者の証言、映像、写真、入館者記録など証拠を集める必要がありますが、プライバシーや肖像権については注意してください。

また、近隣の方から管理組合宛に苦情があった場合は、いつどのような苦情があったか等を管理組合で記録しておいてください。

■訴訟手続きによる差止め

民泊の差止めを求める訴訟が必要となるケースもあります。ただし、海外在住の区分所有者が相手の場合には、訴状送達するだけで時間も費用も相当かかってしまいます。

訴訟手続を用いるといった事後の対応より、規約で明示的に民泊を禁止し、未然にその実効性を確保することが重要です。

講座1

大阪市におけるマンション支援の取組みについて

管理組合の皆さんを専門家と連携しながら、支援します。

1 大阪市の分譲マンションの状況

大阪市の分譲マンション戸数は平成29年1月末約32万戸で、市民の5人に1人がお住まいの主要な居住形態の一つです。

・高経年マンションの推移

築30年以上のマンションは、15年後には20万戸を超えると推定されており、改修や建替えが必要と見込まれるマンションの増加が大きな課題の1つです。

・マンション管理支援の基本的な考え方

マンションは区分所有のため、権利関係が複雑で、合意形成では戸建て住宅にない難しさがあります。また、建築・法律・税金や資金計画・コミュニティ関連等の知識が必要となります。こうしたマンション管理の主体は管理組合であり、行政や専門家は管理組合を支援するという関係にあります。

2 大阪市の分譲マンション施策

(1) 大阪市マンション管理支援機構

公共団体、専門家団体、民間事業者団体が連携して平成12年に設立し、管理組合への情報提供、普及啓発や相談支援をしており、現在の登録管理組合数は約1300です。

マンション管理関連セミナーやマンション管理フェスタ(2年に1度)の開催・情報誌「らいふあっぷ」(年3回)や「マンション管理サポートブック」の発行・大規模修繕工事見学会の開催などを行っています。

(2) 大阪市立住まい情報センターでの相談事業

住まいの一般相談や、住まいの専門家相談を実施しています。

(3) 分譲マンションアドバイザー派遣制度

無料で一級建築士等を管理組合の勉強会に講師役として派遣します。



〈講師〉
大阪市都市整備局
下中 裕史
(したなか ひろふみ)

(4) 分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度

長期修繕計画の作成や見直しにかかる費用の一部を補助します。国では5年ごとの見直しを勧めています。

(5) 分譲マンション再生(耐震・建替えなど)に関する支援制度

- ・分譲マンション再生検討費助成制度
- ・建替えに必要な合意形成のための、初期段階の経費支援制度です。
- ・マンション耐震化緊急支援事業
- ・一定の要件を満たす民間マンション(分譲・賃貸)の耐震診断・耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用の一部を補助する支援事業です。
- ・マンション建替え型総合設計制度
- ・一般よりも少ない公開空地で割り増し容積率がもられる制度です。

大阪市では、いろいろなメニューを用意していますのでご利用ください。

3 最近の話題

- 民泊について
- 適法な民泊は下記のいずれかに該当するものだけです。
 - ・旅館業法に基づく許可
 - ・国家戦略特別区域法に基づく認定(いわゆる特区民泊)
 - ・住宅宿泊事業法に基づく届け出(いわゆる民泊新法)【平成30年6月施行予定】
- 大阪市では違法民泊通報窓口を設けており、受付先は保健所です。(電話06-6647-0835 / 平日9:00~17:30)
- 管理規約の改正……民泊に対するメリット・デメリットを十分に論議した上で、民泊の可否を管理規約に明記することが非常に重要です。



〈講師〉
独立行政法人 住宅金融
支援機構近畿支店
野上 雅浩
(のがみ もとひろ)

スケジュールは事前相談→総会の決議→融資申込み→資金受け取りとなります。工事途中で予算以上の工事が必要となった場合でも、工事完了までに総会・申込み融資は可能です。

3 まちづくり融資

住宅金融支援機構は、マンション建替え組合等に対する事業資金の融資の他、戻り入居される区分所有者が床を購入する資金等の融資でマンション建替え事業を支援しています。マンション建替えの合意形成に必要な資金計画でお手伝いさせていただいております。

《マンション建替え／機構融資のポイント》

- (1) 高齢者の資金計画支援
 - (2) 景気変動があっても、安定的に融資
 - (3) 初期期融資
 - (4) 制度を公開して、検討材料を提供
 - (5) 専門スタッフが対応
- このうち、(1) 高齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の方が建替え後のマンションを購入する際にご利用いただける融資です。毎月の返済は利息のみ行い、亡くなられたときにマンションを処分するか預貯金で一括返済いただく、住宅購入資金に限定したリバースモーゲージのような融資です。もし建替え等される場合は、ご相談ください。

講座2

マンションの建替え・改修等に関する公的融資制度の活用について

民間とは違う公的金融機関として、3つの制度でマンションを支援します。

住宅金融支援機構とは

昭和25年に設立された住宅金融公庫が、独立行政法人として平成19年に組織変更され設立されました。民間金融機関による融資を補完する業務を行ない「住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図る」こと等が目的です。具体的には証券化支援業務(フラット35)、融資業務(災害融資等)、銀行融資の保険業務です。機構が行っているマンションの支援策3つをご説明します。

1 マンションすまい・る債

修繕積立金の運用商品で、機構が国の認可を受けて発行する債権です。購入すると10年間積立が可能で、毎年定期的に利息を支払い、満期の10年目に元金をお返しします。初回積立から1年以上経過していれば、中途換金も可能です。平成25年度国土交通省の調査では、修繕積立金の運用先として銀行の普通預金、定期預金、決済性預金に次ぐ4番目で、約2割の管理組合が利用されています。

2 マンション共用部分リフォーム融資

平成25年度国土交通省の調査では、マンションの大規模修繕工事を修繕積立金のみで行った組合は66.9%。残りは一時金の徴収、もしくは借入等を行っています。マンション共用部分リフォーム融資は、共用部分の工事で管理組合としてお金を借り入れする制度です。

基礎講座
報 第2日目 **告**

11/25(土)

マンション暮らしに関わる管理組合や管理会社の悩みについて、11月12日にいただいたアンケートから紹介。それぞれの立場から専門家に答えていただきました。

※文中ではそれぞれ各氏の姓の頭1文字に省略しています。

1 大規模修繕工事について

Q 施工会社と設計監理会社間の高額な金銭のやりとりが、工事代金を引上げている問題について、管理組合はどう対応したら良いか。

沖 国から設計コンサルタントを活用した大規模修繕工事の発注等の相談窓口についての通知が出されましたね。

桑 「私たちは素人だから、専門家の言うことは聞かない」と組合が受け身になると、悪意のある人にはチャンスになります。管理組合がちゃんと考え、いろいろと質問することは、入口での防止効果を発揮します。理事長1人で考えず、可能な限り多くの区分所有者に知恵を貸してもらうことが大事です。

辻 最近、理事長が業者からキックバックを受け、不急の工事を発注しているとの相談も増えています。理事長は疑いを掛けられないように、3社くらいの工事業者から見積もりをとり、一番合理的な値段の業者に依頼することを理事会で決議し、議事録に記すことが自己防衛になります。理事長は決して1人で判断せず、決議は文章に残してください。

沖 大阪市マンション管理支援機構が行なう「大規模修繕工事見学会」では、工事の計画段階からの苦労話を管理組合の方々から直接お聞きすることが出来ます。参考にしてみてください。

2 民泊問題と管理規約改正

沖 らいふあっぷ50号に規約改正の参考例を載せています。参考にしてください。最近、様々な共用施設を備えたマンションが増えました。専有部分と共有部分で使途を変更したいという質問です。

Q タワーマンションの各居室の民泊は禁止しているが、使用頻度の少ないゲストルームは民泊活用できないか？

辻 マンション内の環境を悪化させず、有効活用の方法を考えるとすれば、ゲストルームが一般の居住者と違うフロアにあるなら、そのフロアのみ民泊可能とする考え方はあるかもしれません。その場合、メリット・デメリットを総会で十分説明し、管理規約を改正する必要があります。規約変更が面倒なので、細則で対応できないかという相談もありますが、管理規約の変更は必要です。細則で、住宅には住宅宿泊事業法による住宅を含まないと規定して、民泊を間接的に禁止するなど、規約で定まっている文言を明確にするくらいは可能だと思います。

3 管理組合の問題と役員以外の無関心

Q 総会への出席者が少なく、白紙委任状が多い。出席者を多くするには？

沖 そもそも、総会出席者が少ないと良く聞きますが、出席者を増やす努力も必要ではないかと思えます。参考になる話をご披露ください。

桑 世代や住み方に差異があります。大規模修繕では、最初は総会や、理事会で理事長に一任しますが、いよいよ自分自身に関わる工事説明

講座3

パネルディスカッション マンションでのよりよい暮らしのために

常に話し合い、専門家に問いかける、区分所有者に理解を求める努力をすることが、良好な管理組合の運営につながります。



〈司 会〉
大阪司法書士会
沖 健補
(おき けんすけ)



〈パネラー〉
大阪弁護士会
辻岡 信也
(つじおか しんや)



〈パネラー〉
(公社)大阪府建築士会
桑原 宏明
(くわはら ひろあき)

会や工事が始まる段になって初めて、異義を唱える人が多いです。面白いチラシを作るなどして、最初からみんなの気持ちを向けてもらうよう努力することで、円滑に工事も進みます。同じ区分所有者である組合役員が、工事見学会や探検の企画などして、良い工事の完了を迎える仕組みを作ることが必要です。それも、1人だけで頑張らず、関わる人は多い方がいいです。いろんな人に話が通じるとすると、通常総会でも関心を持ってもらえるきっかけになると思えます。委任状を集める方法としては、自治会・子ども会の協力をもらったり、回覧板を利用した経験があります。ただ、管理組合は区分所有者の集まり、自治会・子ども会は住んでいる人の集まりと特性が違いますので注意は必要ですが、良好な近隣関係を作る意味では、一手法だと思えます。

4 今後の課題について

沖 セミナーのテーマとして希望が多い、高齢化に関する提言をお願いします。

辻 マンションの管理不全は、必ずしも高齢化だけの問題ではありませんが、管理費・修繕積立金の滞納や、亡くなられた後に相続人が現れないとか、孤独死されて部屋をどう処置するかという問題があります。駅から離れているマンションで、管理組合でコミュニティバスを運営しようかと検討するものの、バスを使わない人からは、管理組合での費用負担に反対の人も出てきます。別会計を組んだり、自治会で運営するなど、マンションの中での高齢者がより過ごしやすい環境を作るための費用負担をどうするかなどは、増えてくると思えます。

沖 あるマンションで、孤独死が2ヶ月くらい発見されなかった。その方には、相続人がおらず、クロス替えや消毒費用を管理組合が理事会決議して仮負担しました。物件を処分して、理事会が立て替えたお金は優先的に弁済を受けることとなりますが、様々なことを想定して、管理規約や細則を整備しておく必要があると考えます。

桑 高齢化というより多様化の問題でもあると思えます。マンションの大規模修繕工事では、改良工事のメニューを選ぶのに、おかれている立場で選びたいものが異なります。本当の意味で付加価値を高めるには、自分の思いを主張することも大事ですが、違う意見を持った方がなぜそう思うのかを理解しながら選ぶことで、より良いマンションになると考えます。

5 最後に

沖 マンション管理について、一人でも多くの方に関心を持ってもらうには、努力しかありません。皆さん方で一人でも多く、区分所有者の方に声かけていただければと思います。

他にも、大規模修繕工事で欠陥があった場合や工事会社の選び方、長期修繕計画の見直し方法や総会での白紙委任状の取扱い、管理会社を変更したい相談に対して討論頂きました。