

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
(06)4708-4461 FAX(06)4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

〜〜〜役員向け〜〜〜

事務局通信 2017

第161号 (2017年2月)

うちのマンション

ここが自慢

「リーベストの植木屋さん」

植栽クラブを立ち上げて1年——リーベスト福島鷺洲

玄関横に花壇があり、パンジーが満開です。

出迎えてくれた玉本理事長は、花壇を指して「ここにブルーヘブンが2本あったが枯れてしまった。そこで交流を目的に花壇をつくらうと呼び掛け、植栽クラブを立ち上げました。」マンションは築15年で33戸、集会室もなく比較的若い居住者が多く、挨拶をする程度の付き合いしかなかったそうです。何とかもっと交流を深めたいと考えていた玉本さんは、これをチャンスにと声をかけました。そのために玉本さんは大阪市の「グリーンコーディネーター養成講座」を受講しました。

呼びかけに答え3人が参加しました。草花に詳しい80歳を超えた方がリーダーに、元保育園の園長さんが花壇の設計を担当、3人が曜日を決めて水やりや、枯れた花を摘み、清掃を行います。犬猫対策も怠りません。このクラブ、住民の方からは「リーベストの植木屋さん」と呼ばれているそうです。

費用は共用部の手入れなので管理費から支出。年3回、1回3~4000円。今は



パンジーの間にチューリップの球根を埋めているそうです。

垣根の樹木は植木屋さんに剪定をお願いしているだけで土の手入れをしていない、出来れば年1回住民総出で草木の手入れをしたい、そして交流会をしたい。地域のマンションとのつながりにも生かしたい。というのが玉本さんの夢です。大阪市の条例で、敷地面積に対する花壇等の面積割合が決まっているので、花壇を守るのは住民の責任とも言います。

大阪市内の比較的古いマンションは敷地いっぱい建っており、花壇もない、集会室もないなどコミュニティーづくりに苦労していますが、遠大な夢をもって工夫をすれば、知恵が生まれてくると思われた今回の取材でした。

酉年に因んで②

前号の「酉年に因んで…」の記事が好評でしたので、年間の連載とします。

筆者は引き続き、関住協元世話人で日本野鳥の会大阪支部副支部長の松岡三紀夫さんです。

湖北のオオワシ

毎冬湖北を訪れオオワシに会うのを楽しみにしています。越冬のため毎年11月20日過ぎにやって来て3月上旬に帰っていきませんが、現在のオオワシは2代目で、山本山に住みついて19年目を迎えたおばあちゃんワシです。山本山の初代のオオワシが落鳥して、大浦湖岸にいたオオワシが初代のあとを次いで山本山に住みついたようです。



*オオワシ・・・日本最大のワシで、鮮黄色の大きな嘴と長めでくさび形の尾を持つ。翼は長く幅広く、飛翔時は後縁がふくらんで見える。額・小雨覆・下雨覆の一部・足の付け根・尾は白く、体の他の部分は黒色。足は黄色。L雄88cm・雌102cm W220～245cm（L：全長。嘴の先から尾の先までの長さ。W：翼開長。両翼を開いた先から先までの長さ。）

私が最初に湖北を訪れたのは、1999年12月で日本野鳥の会大阪支部のバスツアーでした。1999年は2代目のオオワシが山本山に移ってきて2年目で、その時は大浦湖岸の方に行ったのか不在で見られませんでした。その代わりに、野鳥センターでオオワシがアオサギを捕まえて湖面スレスレに飛んでいる映像を見たのが刺激的でした。

その後、2007年1月に2回訪れて以来、毎年12月に湖北を訪れ昨年暮れで14回目になり、親近感を覚えます。

最初は湖北野鳥センターからスコープで観察し、山本山に近づきながらスコープを覗く訳ですが、近くで見るほど迫力が増します。北海道まで行かなくてもオオワシが見られるということで人気があり、山本山

の麓には何時行ってもバーダーやカメラマンが待機しています。

吹雪の中、山本山まで行ったこともあります。野鳥センターから山本山まで約700～800mあり、途中の畑でタゲリ、キジ、アカゲラ、コハクチョウなどに出会えるのがまた楽しみです。積雪があると野鳥センター近くの畑に採餌のために集まってくる傾向があるようです。

また、野鳥センター展望棟からは湖畔の雁の仲間のオオヒシクイ（ヒシクイの亜種で、琵琶湖が南限越冬地）やマガン、コハクチョウ、年によってはオオハクチョウ、カモ類も観察出来ます。尾上漁港ではミコアイサ、カワアイサ、ウミアイサ、カンムリカイツブリ等が間近に観察出来るのが魅力です。

民泊禁止の歯止めにならない国交省の規約例

11月11日、国土交通省住宅局は、円滑な普及を図るため、都道府県の民泊を管轄する部局に対して、「特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について」と題した文書を通知しました。

これによると、管理規約における明示の方法としては、例えば、下記の下線部のように改正しておくことが提示されています。<特区法第13条第1項の政令で定める要件に該当する「外国人滞在施設経営事業」に限り許容することを明示する場合の管理規約の一例特区法第13条第1項の政令で定める要件に該当する「外国人滞在施設経営事業」に限り許容することを明示する場合の管理規約の一例>

第〇条 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。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

<禁止を明示する場合の管理規約の一例>

第〇条 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。

2 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

禁止する方の文例が驚きですね。許容する場合の条文の語尾を反対にただけの稚拙極まりないものです。今存在している多くの民泊は、旅館業の許可も特区の特定認定も受けていないものであり、この記載では、逆にそれらを奨励してしまっています。

規約に盛り込む場合、下手な変更をすると上の例のような失敗をする恐れが大きいので、関住協では、以下のような総会決議をお勧めしています。

【〇〇〇〇〇管理組合は、〇〇〇〇〇マンション内において、マンションの専有部分を宿泊施設に利用するいわゆる「民泊」を禁止するため、旅館業の許可の有無、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する〇〇市条例による特定認定の有無その他いかなる法令の適用の有無にかかわらず、以下のとおり決議する。

1. 組合員又は占有者は、自己の所有又は占有する専有部分において、宿泊者又はその他の者から宿泊料その他の対価を受けて人を宿泊させる行為を行ってはならない。

2. 組合員は、自己の所有する専有部分を、宿泊者又はその他の者から宿泊料その他の対価を受けて人を宿泊させる行為を行おうとする者に賃貸してはならない。賃借人が、この行為を行った場合には、組合員は賃貸借契約を解除し、賃借人に対し、明け渡しを求めなければならない。】

関住協では5月27日に「民泊」をテーマとしたマンション管理実践講座を行います。参加費は無料です。皆様のご参加をお待ちしております。

借室電気室問題について

弁護士 西岡芳樹

関住協だより～居住者向け～No.100 で私の受章を取り上げていただきました。有難うございました。そのインタビュー記事の中で、「借室電気室」に触れた部分があり、間違いではありませんが誤解を招く恐れがあるので、この場をお借りしてきちんと説明させていただきます。マリンハイツ管理組合と関電の間で大阪簡易裁判所での調停を経て、関電が使用料を支払う高圧電気室の使用契約を結んでいるのは事実です。マリンハイツでは、当該マンション供給用の高圧電気室とは別に同じ建物内に高圧電気室があり、その電気室を使って近隣のマンションに電気を供給していることが判明しました。分譲時には各区分所有者にそのことは説明されず、後になって判明しました。それのみならず、マリンハイツの敷地の地中には高圧電気室から他のマンションに電気を供給するため埋設線が埋まっています。そこで、管理組合から、撤去若しくは使用料の支払いを求めて、調停申立をし、難航の末使用契約の締結に至ったものです。同じようにセンチュリーさくら16においても、マンションの敷地内に当該マンション用とは別に独立した高圧電気室があり、そこから近隣の他のマンションに電気が供給されていましたが、同室は規約共用部分として区分所有者全員で維持管理をし、固定資産税等も負担していました。このことは、分譲前に関電と住宅供給公社、大阪市の3者で覚書が作成され、敷地及び電気室の建物を無償提供する約束がされており、個々の分譲契約書にもそのことは触れられていました。関電に費用の負担を求め調停申立をしましたが、解決せず、訴訟になりました。大阪高等裁判所は、使用貸借の目的物の公租公課は借主が負担すべき通常の経費に含まれるから、固定資産税・都市計画税は関電が支払うべきだと判断し、その範囲で関電に対する請求を認め、最高裁でも支持され確定しました。

以上、何れも高圧電気室ですが、上記の結論は当該マンションへの供給用電気室ではなく、近隣の他の建物への供給用電気室の維持管理費が特定のマンションの負担とされている場合に限定して妥当するものです。

NPO法人 マンション管理支援の関住協

第17回定期総会のご案内

3月11日（土）午後1時30分

集合住宅維持管理機構セミナールーム

欠席の場合、委任状・議決権行使書(はがき)は3月4日必着でお願いします。