

私とバードウォッチング

連載(酉年に因んで)を終えて——鳥も自然の一部

松岡三紀夫氏（日本野鳥の会大阪支部支部長）に聞く

——1年間連載、ありがとうございました。
野鳥との出会いは何時から？

松岡) 門司の山の中腹に住んでいて、幼いころから野鳥とは親しんできました。鉾山機械・鉾山工具のセールスエンジニアとして、アフリカに4年駐在しましたが、その間にケニアのナイロビ郊外のナクル湖というところで数十万羽のフラミンゴに圧倒された記憶があります。

ところが日本人駐在員の間では、専らライオン、チーター、ゾウなどの動物ばかりが話題になります。サハラ砂漠以南では約2100種の野鳥が生息しており、いろんな野鳥を見たはずだが記憶にない。今から思えばもったいない話です。

1990年頃、埼玉県の所沢に住んでいたころ、家の庭に尾の長いきれいな水色の鳥が来ました。気になって図鑑を購入して調べると、オナガ（尾長）という鳥であることが分かりました。この時に、バードウォッチングの楽しさに目覚めたといえると思います。

——それで日本野鳥の会に…。

松岡) 鳥を見るだけなら日本野鳥の会には入っていません。サラリーマン時代に仕事としてアルミ缶のリサイクルに係わったことから、自然環境保護の必要性を痛切に感じていました。鳥も自然の一部であり、鳥も住めないようでは人間は住めないと思います。日本野鳥の会は鳥を見て楽しむだけでなく、自然環境の保全にも尽力している団体だと知り、入会しました。

鳥と環境保護との関係でいえば、ゴルフ場の開発、田んぼに農薬を使うことで鳥のエサがなくなる等の問題があります。皮肉なことに、自然エネルギーを利用するため、大規模なソーラーパネルの設置に池を埋め立てたり、山が開かれたりしています。渡りの季節に



なると風力発電の風車で鳥が傷ついたりしています。やはり自然エネルギーの利用といえども、もうけを優先させると自然破壊につながります。

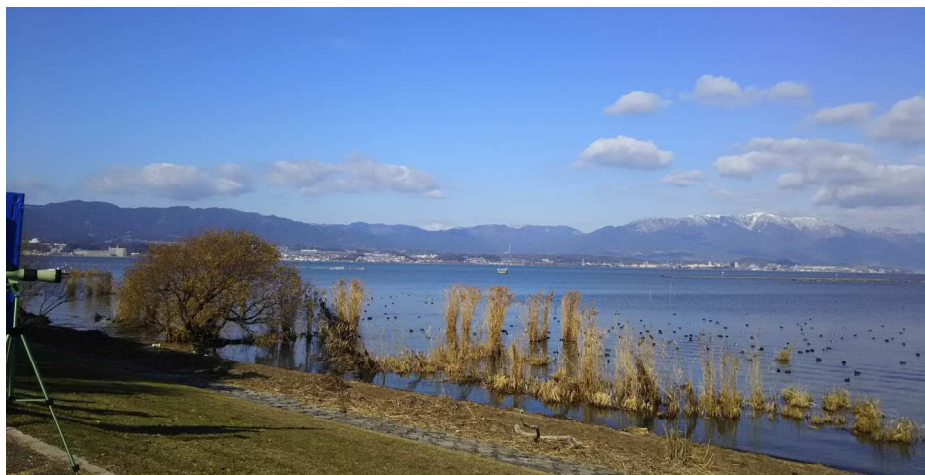
——マンション建設も考えなければ。

松岡) 郊外でのマンション建設は、そろそろ考え時ではないかと思います。

——ところで、毎回の原稿に写真が添付されてくるのですが、写真を撮るコツのようなものはありますか。

松岡) 事前に止まるであろう枝などを予測しておき、ピントを合わせ、シャッターチャンスを待つことです。いつ頃どこに、どういう鳥が来るか、どの枝にとまるかは、一人ではなかなかつかめません。やはり「先達はあらまほしけれ」です。日本野鳥の会などに所属し、講座に出席したり、一緒に歩いたりすることです。マンション管理でいえば、関住協はまさに「先達」です。

バードウォッチングは、木が葉を落とし、見通しが良い冬に始めるのがおすすめです。ほどほどに歩いて、いい空気を吸って、鳥を見て感動する。この生き方がいいんです。



↑ 湖北にて

——先ほど関住協の話が出ましたが、関住協との出会いは…。

松岡) 私が理事長をしていた平成11年に関住協に入会しました。

それまでも管理会社とは一線を引いて運営をしてきたのですが、管理会社からは自社に都合の良い情報しか提供されないの、私の前も理事長がそういったところに不信を持っていたところ、知り合いから関住協のことを聞き、2回目の大規模改修を控えていたこともあり、理事会で入会を決議しました。翌年、私が理事長になり、総会で入会の承認を得ました。

大規模改修セミナー（現・集合住宅セミナー）に理事有志が参加し、集合住宅維持管理機構（以下「機構」）との繋がりもできました。大規模改修工事の準備を進めている中、1回目の資料が全くないことが判明、いよいよ管理会社への不信感が募っていき、関住協と機構への信頼が増していきました。

その後、私も関住協の世話人になり、行事や学習会のお世話もしました。

何かというと、利益ばかりをいう世間一般の風潮に対し、我々管理組合の味方になってくれる関住協や機構は、貴重な存在です。

——興味深い野鳥の話、また我々関住協にも励ましを頂き、勇気が出てきました。長時間のお話、有難うございました。

豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



旭 技 建 株 式 会 社

本 社 / 〒566-0054 大阪府摂津市島飼八防1丁目19番4号 TEL.072-650-6020 (代) FAX.072-653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

住宅宿泊事業法（民泊新法）への対応について

いよいよ本年3月15日から、住宅宿泊事業を行おうとする者からの都道府県知事（保健所設置市では、その長）への住宅宿泊事業法に基づく届出の受付が開始されます。

住宅宿泊事業法に基づく民泊（以下、「新法民泊」といいます。）の特徴は、従来からの旅館業法や戦略特区による民泊と異なり、住宅を対象とした制度であることから、管理規約に「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。」の規定を置いているだけでは、禁止することは出来ないことになります。

2016年、民泊の合法的な普及を目指した「特区民泊」は、滞在日数の下限が長く（原則7日、大阪府条例では3日）使い勝手が悪いのと、マンションの場合には、規約上、「住宅専用」が規定されていることが多いことの2つの大きな制約から、政府や民泊業者が期待したほど普及しておらず、今なお、非合法のいわゆる「ヤミ民泊」が大多数を占めています。

新法民泊は、この2つの制約をなくすべく、以下のような条件を設定しています。

滞在日数については、宿泊者の滞在日数ではなく（1泊から可）、1年間のうちの実際の稼働日数で180日以内（条例で引き下げることが可）という上限を設けています。

これは、あくまでも建物（専有部分）の主たる使用は宿泊施設でなく住宅であることを前提としているからです。この180日の計算方法ですが、特区民泊の場合には「7日」は「6泊7日」とであるとされていましたが、新法民泊の場合は、ある日の正午から翌日の正午までを1日とカウントします。このため実際には180日よりもっと多くの日数、宿泊する人達の出入りが行われることになります。さらに、年間の稼働日数は、事業者から行政へ毎年報告する義務はあり、また、行政からの立入検査が可能であるとの規定はありますが、全ての民泊に対して行われるとは考えられず、実際には181日以上であることが事実上起こりうるようになります。

そして、もう一つの制約であった、「住宅専用」の規約があるマンションでも、あくまでも住宅を宿泊施設として利用するものであるとして、規約に「住宅専用」の規定があっても新法民泊は可能であることです。このため、新法民泊を認めない場合には、規約に新法民泊を認めない旨の規定を設定すること。仮に、本年3月15日までに規約改正ができない場合には、理事会で以下のような決議を行うこととされています。



住環境の“維持向上”が私たちの願いです

分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

『当〇〇〇〇マンション管理組合理事会は、以下のとおり決議する。

1. 〇〇〇〇マンションでは、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することを禁止する。
2. 2018年〇月に開催予定の当管理組合〇〇総会において、住宅宿泊事業法に基づく民泊を禁止する旨の規定を管理規約に盛り込む規約変更の決議を行う。』

併せて、関住協が最も適切であろうと考えている規約に規定すべき具体的な文言例は、以下のとおりです。（下線部分が追加する文言。）

（専有部分の用途）

第〇〇条 住宅部分の区分所有者は、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。

3 区分所有者は、前項の届出の有無、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、不特定又は多数の者を宿泊させる行為を行ってはならない。

（専有部分の貸与）

第△△条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 区分所有者は、自己の所有する専有部分を第〇〇条第2項及び第3項に反する行為を行おうとする者に貸与してはならない。

4 貸与を受けた者が、第〇〇条第2項及び第3項に反する行為を行った場合には、区分所有者は、その貸与に係る契約を解除し、明け渡しを求めなければならない。

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S.におまかせ下さい！！

リフォーム

パイプの取替
水廻り・外装・内装など

介護 リフォーム

手すり一本からでも

修繕 改修 改修

老朽化したお住まいの
修繕・改修工事



株式会社 タイヨーP. U. S

TEL:072-874-5116
FAX:072-873-1286

本社：大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23

http://www.tpus.co.jp/ mail:reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】

株式会社 タイヨーエコハウス



従来、関住協は、民泊禁止の規定を規約に置く場合、下手な表現を使用すると、かえってヤミ民泊を容認しかねない等の理由で、規約ではなく区分所有法によって規約と同等の効力を有する「総会決議」によることをお勧めしてきました。

しかし、上記第〇〇条第2項は、第1項の直後に記載することが最も適切であり、仮に、他の種類の民泊やヤミ民泊の禁止を総会決議で行っていても、規約だけを読んだ人が特区民泊等は容認されているとの誤解が生ずる恐れがありますので、第3項を設けています。

しかも、さらに重要なことは、新法民泊の届出の添付書類には、管理組合の承認の判などは要求されておらず、新法民泊を禁止していない旨を記載した届出人が作成する誓約書でも良いということです。

従って、上記の様な理事会決議や規約変更を行えば安心というのではなく、新法民泊が禁止されていることを知らなかったと誰にも言わせないようにするために、可能な限りのありとあらゆる方法で周知徹底が必要です。

最低限、以下のことは行って下さい。

- ① 各戸（賃貸等の場合、賃借人と不在組合員の両者）にビラ等を配布発送する。
- ② 管理組合ニュース等広報紙に掲載する。
- ③ 掲示板に掲示する。

取り急ぎ必要な対応について記載しました。分かりにくい部分があったと思います。次号以下でも、引き続きこの問題については、取り上げていく予定です。

民泊問題等で管理規約の改定をご検討されている組合の方
ご相談を承りますので関住協までご連絡ください。

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



某市 市営住宅

**30年の
施工実績**



大阪市内 マンション

株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市菱江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-25）第81096号
お気軽にお問合せ下さい 一塗装・防水・建築工事業一
本社：大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018
TEL：06-6796-8457
☎ 072-963-1900

ホームページ

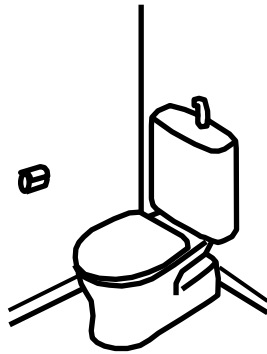
「マンションドクターの知恵袋」その4

ートイレのお手入れー

トイレがきれいだととても爽やかな気分になります。今回はトイレのお手入れのコツを紹介します。昔からトイレ掃除をするとべっぴんさんになると言われています。トイレを掃除して皆さんもべっぴんさん(男前)になって下さい。

●便器の汚れ

トイレをきれいにする基本は、汚れに気づいたらその場でお掃除することです。こまめに手入れをすれば洗剤を使わなくても清潔に維持することができます。トイレ用ブラシと除菌クロスをみんなの



取りやすい所に置いておき、汚したときにはトイレの水を流してすぐにブラシで便器の中をこすり洗いし、その後に除菌クロスで便座とふたを拭きましょう。家族のみんなが協力して、このようにさっとお掃除する習慣を身につけることが大切です。

汚れが付着した場合は通常、トイレ専用の洗剤を使用して掃除します。トイレの便器には尿石や黄ばみ、水垢、ホコリなど様々な汚れが付着します。トイレ用洗剤は中性か酸性のものが多く、尿石や黄ばみに作用する成分で造られています。洗剤が流れてしまわないように便器の汚れた部分にトイレトペーパーをのせ、その上に洗剤をかけ、浸透させ、そのまま数分おきます。そしてトイレ用ブラシで擦り落とします。

便器の内側のフチ裏は、飛び散った汚物が付着して特に汚れが溜まりやすい所で、臭いの原因になっています。洗剤をトイレ用ブラシにつけ、内側・フチ裏を擦り洗いします。トイレ用ブラシがフチ裏に届きにくい場合は、靴用ブラシを使うと便利です。洗い残しがあると黄ばみや黒ずみになりますので、傷つかないようにていねいに洗います。そして、ぞうきんにトイレ用洗剤をつけて、フチの内側を拭き、最後に水

で濡らして十分に絞り、洗剤の成分をしっかりと拭き取ります。

小水が飛びやすい便器の外側は、トイレ用洗剤を使って拭くだけでほとんどきれいになります。



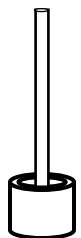
タンク上部は衣服から出るホコリが沈着しやすく、黒ずみの原因となります。水に濡らして十分絞ったぞうきんにトイレ用洗剤をつけて全体を拭き、仕上げに十分に絞ったぞうきんで水拭きします。

●床の汚れ

狭い空間で衣服を上げ下げするため、トイレの床はホコリが溜まりやすくなっています。最初にホコリをペーパーモップなどで取り除きます。便器と床の隙間は竹串等を使って汚れをきれいにかき出します。そして、ぞうきんに住宅用中性洗剤をつけて床を拭きます。次に水拭きをし、最後にかき拭きをします。また、フローリング等木質系の床で目地などに黒いシミが出来た場合は、小水中のアンモニアや梅雨時などの結露が原因と考えられます。長時間放置するとシミはどんどん広がり、床材を腐らせる原因にもなります。こぼれたらすぐに拭き取るようにしましょう。

●トイレ用ブラシの汚れ

トイレ用ブラシは汚物の掃除を行い、トイレに長く設置されたままになりますので菌が繁殖し臭いの原因となります。定期的に塩素系漂白剤などを使って、除菌・洗浄することをおすすめします。



(集合住宅維持管理機構機関誌
マンションドクターニュース
No.84号から転載)

関住協 2018 年の講座・交流会の予定

- ・ 個人情報保護法関連
個人情報保護法とプライバシー保護についての講座
- ・ 認知症サポート講座と独居老人対策交流会を一連のものとして実施
- ・ 大規模マンション（151戸以上）の管理組合の交流会

◎詳しい内容、日時・場所については別途お知らせいたします。



NPO法人 マンション管理支援の関住協

第18回定期総会のご案内

3月3日（土）午後1時30分～

AICA ビル 5F 集合住宅維持管理機構セミナールームにて

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

—マンション大規模修繕・設備改修・内装リフォーム—



**大規模修繕工事は
建装工業へおまかせください。**

専門スタッフが対応いたします。お気軽にご相談ください。



KENSO

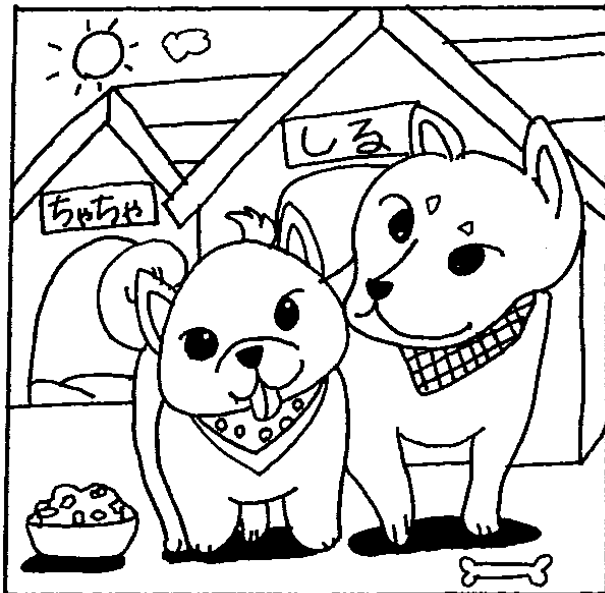
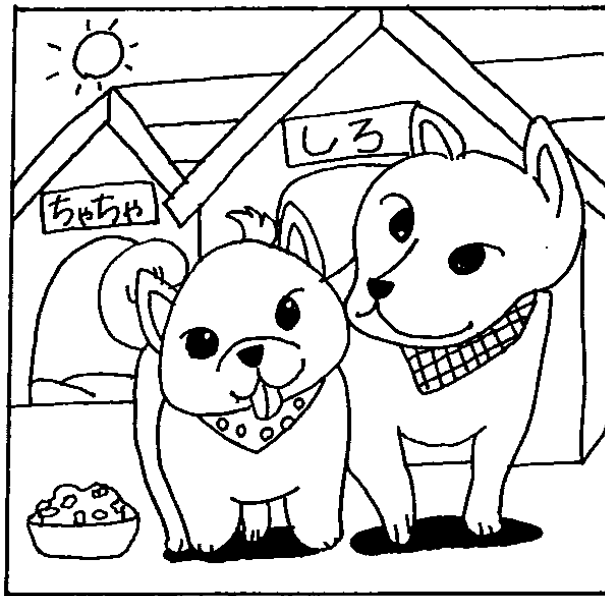
建装工業株式会社 関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2-1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

本社 〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1 TEL:03-3433-0501 <http://www.kenso.co.jp>

ちがいさがし

上の絵と下の絵で7つのちがいがあります。



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは2月20日。正解者の中から抽選で5名の方に図書券(500円)をプレゼントします。発表は図書券の発送にかえさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」

には11人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「築30年のマンション。大規模工事も数回行われ、不適切コンサルタントの記事興味深く拝見しました。」(神戸市60歳)

「“関住協だより” 毎回読ませてもらっています。大垣さんのマンション管理や運営の意見、とても参考になりました。自覚を持って住んでいきたいです。」(枚方市47歳)

「いつも楽しみに愛読しています。これからも続けて発行して下さいませ。」(大阪市72歳)。

あらゆる壁を、塗り越えよう。
Painting Innovation.

KASHIWABARA

<http://www.kashiwabara.co.jp/>

株式会社カシワバラ・コーポレーション

関西支社 〒553-0007 大阪市福島区大開2丁目3-5 カンザキビル4F
TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021

東京本社 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9階 TEL: 03-5479-1400

岩国本社 山口県岩国市山手町1-5-16 TEL: 0827-22-1255

関西営業所 TEL: 06-6460-5335
〒553-0007 大阪市福島区大開2-3-5 カンザキビル4F

京都営業所 TEL: 075-344-5567
〒600-8107 京都市下京区五条通室町西入東勝屋町186ヤサカ五条ビル3F

神戸事務所 TEL: 078-882-7327
〒657-0852 神戸市灘区大石南町3丁目2-2

名古屋営業所 TEL: 052-419-5432
〒453-0861 名古屋市中村区岩塚本通6-6 岩田名古屋ビル2F

広島営業所 TEL: 082-294-9330
〒730-0851 広島市中区榎町2-16 榎町ビュロー1F

福岡営業所 TEL: 092-714-6011
〒810-0076 福岡市中央区荒津1丁目4-2

北関東営業所 / 宮城営業所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所