

関住協だより

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〜〜〜役員向け〜〜〜

事務局通信 2018

〒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

第171号 (2018年2月)

工事見学会・通算125回目

「機構に依頼してよかった」

メガロコーポ西宮(Ⅱ)1号棟



2月3日、125回目という節目の工事見学会が西宮市のメガロコーポ西宮(Ⅱ)1号館で開かれました。メガロコーポ西宮(Ⅱ)1号棟は、築44年目で、店舗6戸を含む191戸の大型マンションです。今回は3回目の大規模改修工事になります。

見学会は奥理事長の挨拶から始まり、工事見学会を共催した関住協の高橋世話人会副代表が、集合住宅維持管理機構(以下、機構)

と関住協の生い立ち・理念・活動内容を説明し、両組織の活用を訴えました。

今回の大規模改修工事について、機構の山口主任専門員から詳しく説明がありました。躯体修繕(特に屋上パラペットの爆裂が激しかった)・外壁塗装(専門家から3案を出してもらい、決定した)・シーリング打替え工事・屋上やバルコニーの防水工事・その他の改修改善工事(特に、前回工事でバルコニーの鉄製手すりをアルミ製に変更後、残った鉄部の爆裂がひどかったこと、集合ポスト設置場所が狭小で郵便が取り出しにくかったので、エントランスを広げるなど大きな改修工事をした)など説明がありました。

工事現場を見学したのち、榎本修繕委員長から、修繕委員会は理事4名、修繕委員4名で構成されていること、初期のコンサルタントの選定には苦勞したことが報告されました。コンサルタント選びでは、「3業者から見積もり書の提出があったが、なかなか決定には至らずにいた。そのうち一委員から機構の評判を聞いたと報告があり、それを基に検討した結果、機構に依頼することにした」そうです。「いろいろ迷ったが、結果的には機構に依頼

してよかったと思っている」と評価されていました。また、修繕委員会の運営や資金調達などについても報告されました。

質疑では、特に「コンサルタントの選定」「資金計画」「修繕委員会や組合の運営」に質問がありました。「コンサルタントの選定には困難はあるが、十分な検討が必要」「修繕費用については、今後の見通しも立てること」「委員会の運営や組合員の意見は聞くこと、ただし、邪道的な意見には毅然と対応すること」等の回答がありました。

関住協の世話人としては、「特に非会員のマンションでは、不適切コンサルタントが横行している問題や、長期修繕経過を作成して修繕計画と資金計画を立てることの重要性が、十分伝わっていない」ことを痛感しました。



住宅宿泊事業法（民泊新法）への対応について（3）

もし仮に、管理組合の決議（総会又は理事会）が遅れている間に、組合員（又は占有者）の誰かが住宅宿泊事業法による民泊の届出をしてしまうと、その後に、総会で区分所有者及び議決権の各4分の3の多数は賛成したとしても、民泊の届出をした者の権利に特別の影響を及ぼすとなると、区分所有法第31条第1項の規定に基づき、その者の承諾を得る必要があることとなります。特別の影響かどうかについては、意見が分かれるかと思いますが、そんな心配をする前に、3月15日までに少なくとも理事会決議、直近の総会での規約変更を行うことです。

また、今回の新法は、民泊の新たな供給をもたらすだけでなく、既存の「ヤミ民泊」の合法化をも狙った法律です。民泊の運用代行会社として著名なA社は、アメリカを本拠地としているだけあって、（実質的な適法性よりも）形式的な法令遵守という国柄ですので、5万を超えと言われる既存の民泊のうち大多数が「ヤミ民泊」である現状を何とか改善したいと考えていると思います。

既に民泊に入られてしまっているマンションにとっては、今さら規約変更しても遅いとあきらめるのではなく、非合法であるうちに合法化する芽を摘んでおく意味でも、やはり早急な対応が必要です。

この原稿を書いている2月中旬の段階では、各地方自治体が条例案を提案している状態で、例えば、稼働日数の制限をきつくとか、学校等からの距離を考慮に入れるとか、自治体によって様々な規定となることは十分考えられますし、さらに、実際の運用におい

ても、管理組合が新法民泊を容認しているか禁止しているかについて、前号で示した国交省が示したモデルどおり、届出人が作成した書類で良いのか、マンション住民の生活の安寧により配慮した取扱いをするのか、もっと自由に民泊をやりたい人たちの声の強さと、規約や総会決議に基づく管理組合の自治権とのせめぎ合いであり、我々自身の取組方も重要だと思えます。

いずれにしろ、今は、まずは全面禁止の方針を打ち出すことです。一定の条件のもとに民泊を容認するか否かについて、今、その議論を始めてしまうと3月15日には間に合わない事態になりかねません。門戸を拡げるのは、それから後でも出来るのです。

例えば、空き家が多数になってしまっていて、何とか有効利用を計りたい組合員が多数存在する場合等に、容認しても良いのではないかと？スラム化するよりは次善の策ではないかと、今回の民泊は、家主不在型（ホスト不在型）と家主居住型（ホームステイ型）があり、組合員の中には、若い頃、ホームステイで滞在しながら留学したが、今は、子供は独立し、配偶者は亡くなって一人暮らしになり、ホームステイ型の民泊で国際貢献をしたいと考える人がいても何ら不思議ではありません。

このように、仮に容認するにしても、どの範囲まで認めるのかについても、様々な態様がありますし、単に無条件に容認してしまうのではなく、例えば、民泊希望の区分所有者を理事会で面接した上、理事会が許可した場合のみ可能とする仕組みをつくる方法もあり得えます。

民泊問題が象徴ですが他の様々な課題に対しても、従来より一層、管理組合の力量が問われることになっていきます。

日本マンション学会関西支部主催「関西フォーラム」

◆「民泊とマンション」

◆日時：2018年3月13日 18:30～21:00

◆講師：関西支部幹事 折田泰宏（弁護士）

関西支部幹事 植田雅人（マンション管理士）

◆場所：大阪市立大学文化交流センター・ホール

大阪駅前第2ビル 6階

※参加無料です。

エレベーター閉じ込め対策用の簡易トイレを設置しています

あるマンションの経験から

マンションに限らず、乗っているエレベーターが階の途中で停止することはまずありません。しかし、地震時などには停まることも報道されています。

私のマンションでは大震災時用の緊急物資などの備えはまだできていませんが、2016年12月の管理組合総会で「万一、エレベーターが停止したときに備えて、簡易トイレを設置して欲しい」という要望が出され、次期理事会に申し送り事項となりました。

次期理事会で資料を取り寄せたところ、2008年に東京で30万基中、年間113件の閉じ込め事故が発生していることが判明。確率的にはきわめてわずかですが、閉じ込められた方の不安を少しでも解消するために設置することにし、資料を取り寄せました。使用しない場合は椅子としても使用できます。

万一の場合の収納物は

- ・ポリ袋 20枚
- ・トイレットペーパー 1個
- ・消臭剤 1個
- ・便凝固剤 20回分
- ・ブランケット 2枚
- ・サイリュームライト 1本
- ・非常食 475g 1個
- ・非常用飲料水 500ミリリットル3本
- ・緊急用品 1セット
- ・ホイッスル 1個



で価格は5万円足らずです。理事会で即座に取りつけることにしました。設置して1年経過しましたが、幸いなことに「トイレ」の活躍の場は発生しておりません。普段は買い物が多いときの「荷物置き場」、高齢者や脚の弱い方の「椅子」とはして活躍しています。

※写真は住戸の改装のためエレベーター内養生中で見苦しくなっています。

新しい相談料金表

今まで曖昧でした相談料を確定しましたので、ご案内します。

| | 来局 | 訪問 |
|-----|--------|--------|
| 会員 | 0円 | 3,000円 |
| 非会員 | 3,000円 | 5,000円 |

*交通費 長堀橋 (←往復→) 依頼者最寄り駅

相談は当方では2人以上で対応するようにしていますので、交通費は人数分お願いします。

*相談以外の支援業務(例:管理規約の改正)は、その都度見積もりをお出します。

*定例相談会は廃止になりました。