

県福管連

かわら版

第152号

発行日：平成30年8月25日

発行：NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

管理組合の「民泊」に対する 取組状況は？



管理組合の皆さん、「民泊」への対応は終わりましたでしょうか？

報道によると、北九州在中の外国人が北九州空港から外国人を白タク送迎し書類送検されましたが、送迎先が自分の経営する「ヤミ民泊」施設でした。また、東京地裁では、管理規約改正前から民泊を営んでいた男性が、管理規約改正後も営業を続けていた為、民泊差し止めと弁護士費用の支払いを命じる判決を言い渡されました。

北九州市内でも、「ヤミ民泊」が横行しているのではないかと・・・では、管理組合の「民泊」に対する取組実態はどの様になっているのか？

「公益財団法人マンション管理センター」が7月27日公表した「民泊対応状況管理組合アンケート調査」結果が、「マンション管理新聞」(第1079号)に掲載されましたのでご紹介します。『全体の96.2%が「民泊は全面的に禁止した」と。同センターに登録する約8600管理組合にウェブ上でアンケートを行った。有効回答数は105、回答率は1.2%。調査期間は6月15日～7月6日。』

「民泊」を全面的に禁止したのは101件(96.2%)。「何も定めていない」が3件(2.9%)。「その他」(1.0%)として、「総会で結論が出るまでの対応として理事会で禁止を決議した」と答えた組合が1件あった。「民泊」を許容した組合はなかった。

「民泊」禁止の規定方法は「管理規約で規定」が77件(76.2%)でトップ。

「民泊」を全面禁止した理由のトップ3は「騒音・ごみ廃棄など迷惑行為の懸念」(67件、66.3%)「防犯・安全面の懸念」(57件、56.4%)「不特定多数の立ち入りによるいざこざ」(21件、20.8%)

違法「民泊」の状況についても尋ねた。違法「民泊」は「行われていない」92件(87.6%)「行われているようだが確証はない」6件(5.7%)、「行われており確証がある」2件(1.9%)。対応は「民泊禁止等の掲示をした」「部屋の区分所有者に注意した」など。自由意見には「一律に禁止すべきでないと思うが、不適切行為が行われたときの管理組合の負担が増大するので禁止するしかない」「区分所有者全員の意見の統一、管理規約改正はハードルが高い」「民泊」の事例(良いと悪いことを含めて)を紹介してほしいなどの声が寄せられた。』

「民泊禁止」を行うマンションでは、「民泊禁止」を掲示等でうまく情宣することを検討下さい。

(出典：マンション管理新聞第1079号)

以上

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									

30年度第1回マンション管理基礎セミナー開催のお知らせ

下記の要領で「30年度第1回マンション管理基礎セミナー」を開催します。

- ・開催日時 平成30年10月27日（土）
13時30分から16時30分（受付：13時00分～）
- ・会場 北九州国際会議場 21会議室
北九州市小倉北区浅野3丁目9-30（☎541-5931）
- ・講演1 13時30分～14時30分（60分）
「マンションで新4K8K衛星放送を受信するには」
講師：NHK北九州放送局 技術部 送受信技術
副部長 山下 悟 様
- ・休憩 14時30分～14時45分（15分）
- ・講演2 14時45分～16時15分（90分）
「知っていますか？給排水管改修のポイント」
講師：日本設備工業㈱ 本社営業本部
次長 関口 滋 様
- ・質疑応答 16時15分～16時30分（15分） 終了

*お申込み：県福管連事務局

申込電話番号 093-922-4877 FAX 093-922-4750

平成30年度 「新役員研修会開催報告」

平成30年7月28日（土）、県福管連セミナー室にてマンション管理士の藤野氏を講師に招き恒例の「新役員研修会」を開催しました。この研修会では、新任役員の方は管理組合運営の「イ・ロ・ハ」を学び、在任役員の方は、担当する管理組合運営が現状正しいか否かの確認が出来ることです。7管理組合11名が参加され、興味ある話として藤野氏から日本列島を襲う自然災害でのゲリラ豪雨対策として土嚢の説明がありました。「水を吸うと大きくなる土嚢がホームセンター等で販売され、管理組合はこの土嚢を管理保管（保管しても腐らない）する検討も水害対策として必要ではないか」と。後日、ホームセンター（ナフコ）に行くと当該土嚢がありました。



以上

相談事例のエトセトラ続編！

福岡県マンション管理組合連合会（略：県福管連）は、会員、非会員を問わず電話や来訪等で各種相談事案に対応しています。

記

【その1：非会員（154戸、管理会社委託）】

- 総会、理事会、管理会社の運営に疑問を感じた居住者からの相談事例。
- 総会で管理会社から大規模修繕や設備の更新で数千万円の工事・更新予算が提示され、これは何かがおかしい感じ、友人に相談すると県福管連を紹介された。
- 総会、理事会の運営方法を確認すると全てが「？」。例えば、総会、理事会がほぼ管理会社主導で進められ、また役員が管理規約を誤った組合員で構成され、本来の理事会運営を呈していなかった。
- 工事・更新の目安となる「長期修繕計画」の組合員への説明が無く、またその存在をほとんどの組合員が知らなかった。
- 居住者が相談しなければ修繕積立金等が管理会社の思惑で使用され、将来、大幅な修繕積立金の値上げ、一時金の徴収等が発生する恐れが大であった。
- ⇒今回、管理組合改革のメンバーが立ち上がり、適正な管理組合運営を目指し理事会役員を刷新、また管理会社には適正な運営対応を申し入れた。ただ今回の根本原因は管理会社の対応問題もありますが、基本的に組合員の居住マンション及び管理組合に対する無関心さが問題だと思われます。「管理会社に委託しているから大丈夫」「居住者の誰かがやるだろう」と他力本願的な管理組合、組合員のマンションが将来どうなるか？皆さん想像してみてください。

【その2：非会員（87戸、管理会社委託）】

- 「煙草の煙害」に耐えられず居住マンションを退去した事例。
- 「相談事例のエトセトラ」でお伝えした高齢者ご夫婦が、ご挨拶に来訪されました。
- 来訪目的は、終の棲家としてH9年新築で購入したマンションを「煙草の煙害」で退去する報告と当連合会に対するお礼でした。
- ご主人には肺に疾患があり、管理組合、管理会社に「煙草の煙害」についての規制を強くお願いしましたが相手にされず、とうとう退去することを決断したのです。
ご高齢での退去は苦渋の決断だったと同情を禁じえません。
- 厚生労働省が公表した「たばこ白書」で、日本のたばこ対策は世界でも最低レベルと。
⇒ご高齢者や弱者に対する対応をどう思われますか？

【編集後記】

県福管連では、会員拡大中です！「友呼び」紹介をお願い致します。

****新正会員紹介 H30/8月(入会手続き済み分)****

①第15プリンスマンション（29戸） 北九州市小倉北区

行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
9月 4日 (火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	平川弁護士
9月11日 (火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会 (申込不要) 受付は19:30まで	小倉生涯学習 センター	吉村・山内
9月18日 (火) 15時00分～ 17時00分	第5回理事会	県福管連 セミナー室	役員
9月25日 (火) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会 (要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険バスターズ 西澤氏

よろず相談会 (弁護士無料相談) の案内：会員限定

顧問弁護士による無料相談会を開催しています。

(会員の管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は居住マンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
相談時間が30分と短いので相談内容はまとめておいて下さい。
- ・相談日時：平成30年9月4日(火) 17:00～ 平川弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877 (事前予約制です)

「特定建築物等定期報告」調査は連合会にご用命下さい。

建築基準法では、火災や地震などの災害や老朽化による外壁の落下のような危険を避けるため、定期的(3年毎)に専門の技術者が調査(検査)を行い特定行政庁へ報告することが義務づけられています。

今年は、八幡東区、八幡西区、若松区の地区が該当し、当連合会の会員管理組合は会員価格でご提供できます。事務局にご連絡下さい。(☎: 093-922-4877)

「モデル管理規約」「モデル使用細則」について

- ①「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員:1,000円/冊、非会員:1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。
- ②管理組合支援として「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で請け負っています。ご相談下さい。