

県福管連

かわら版

第160号

発行日：平成31年4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

国交省 民泊ガイドラインを改正

国土交通省は3月15日、住宅宿泊事業施行要領（ガイドライン）を改正した。日数の算定や届け出の効力、届け出事項に対する考え方など十数カ所に追記などを行った。届け出事項に対する考え方では、分譲マンションについて管理規約そのものがない。あるいは専有部分の用途に関する規定がない場合の扱いも示している（表を参照）。

改正について、マンション施策室は「そもそも規約自体が無い場合や規約はあっても専有部分の用途規定がない場合はどうすればいいのか、といった問い合わせが多かった」。

「規約自体や専有部分に係るルールがなければ、民泊を制限できる規定がそもそも存在しないとみなし、民泊が可能だということを示すために追記した」と説明している。

ただ、管理規約で、専有部分の用途を「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」と定めている場合は『専ら住宅として使用』に住宅宿泊事業が含まれているかいないか、管理組合によって解釈も違うだろうから行政では判断し切れない」（同政策室）。こうした実情を踏まえ、その際は総会や理事会による禁止決議があれば民泊を禁止できる、としている。

同政策室では総会や理事会決議による民泊禁止はあくまでも「規約の文言だけでは民泊可否が読み取れない場合」に有効である、と言及。「総会理事会決議をもって民泊禁止の意思表示ができるのは、規約そのものや専有部分規定があることが大前提」との考えを示している。ガイドラインは問い合わせが多かった項目により詳細な考え方を追記する目的で改正。複数棟、複数住戸を一つの届け出住宅として届け出ている場合は、いずれかの棟や住戸に宿泊させたときに「1日」と数える考え方や、団地型の場合は棟ごとに届け出事項を記載する必要性などを新たに書き加えている。「物件の適法性に関する情報の表示」を新設し、仲介サイトにおいて届け出番号など物件の適法性が分かる情報を記載することも規定した。

（出典：マンション管理新聞第1100号 県福管連 石川）

参照表「管理規約関係の改正箇所」*アンダーライン部分が追加

2-1 住宅宿泊事業の届け出

(2) 住宅宿泊事業の届け出事項

① 各届け出事項に関する考え方について

国・国・厚規則第4条第3項第13号に規定する「規約で住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定め」については、住宅宿泊事業を禁止する場合のほか、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」のように、住宅宿泊事業を包含する事業を禁止する場合も含む。また、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とする規約の場合は、それ以外の態様は禁止されていると解される。なお、規約が定められていない場合は、専有部分の用途は限定されていないものと解されることから、住宅宿泊事業を禁止する旨の定めはないものと考えられる。

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									

平成30年度第2回マンション管理基礎セミナーが開催される

平成31年3月16日(土)13時30分から16時40分まで、西日本総合展示場新館AIM311・312会議室において、平成30年度第2回マンション管理基礎セミナーが多数の参加者のもと開催されました。

今回のセミナーは、(1)これからの大規模修繕工事のポイント及び県福管連の大規模修繕工事アドバイザー制度の説明 (2)模擬総会：マンション管理組合の円滑な総会の進め方についてでした。以下、二つのテーマの概要及び当日のアンケート結果をご紹介します。

◆「テーマの概要」

(1)第1部「これからの大規模修繕工事のポイント」

講師：株式会社カシワバラコーポレーション 専務取締役 岡野 和雄氏

- 1) 大規模修繕工事の目的は、建物の老朽化・機能低下を防ぎ、資産価値の維持を図ること。
建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、重要なポイントとなる。
- 2) 経年ごとの大規模修繕工事の主な目的
第1回目大規模修繕工事(築約12年後)--- 建物の経年劣化の進行を遅らせる
第2回目大規模修繕工事(築約24年後)--- 建物及び設備機器の劣化の進行を遅らせる
第3回目大規模修繕工事(築約36年後)--- 居住生態や時代の変化に対応した改良工事
(自動ドア・バリアフリー・補助手摺り等)
- 3) 大規模修繕工事の流れ
① 共通仮設工事 ②直接(足場)仮設工事 ③下地補修工事 ④シーリング工事 ⑤洗浄工事 ⑥外壁補修工事 ⑦鉄部塗装工事 ⑧防水工事 ⑨その他工事
- 4) 施工会社選定
管理組合(発注者)が施工会社を選定するまでの主な方法は次の3通りがある。
① 管理会社に依頼する方法「設計施工方式」 ②コンサルタントに依頼する方法「設計監理方式」 ③施工会社に直接依頼する方法「設計施工方式+責任施工方式」
- 5) 施工会社選定(ヒアリング)
どのような会社か実際に面談を行い、工事への取り組み姿勢、現場代理人の経験や人柄を重視して選定することが必要。

第2部「県福管連の大規模修繕工事アドバイザー制度について」

県福管連相談役の石川靖治氏より、会員管理組合が実施する大規模修繕工事を支援していくための大規模修繕工事アドバイザー制度の概要について説明が行われた。

(2)「模擬総会：マンション管理組合の円滑な総会の進め方について」

県福管連役員による劇形式の模擬総会が行われた。

< 争論となったテーマ >

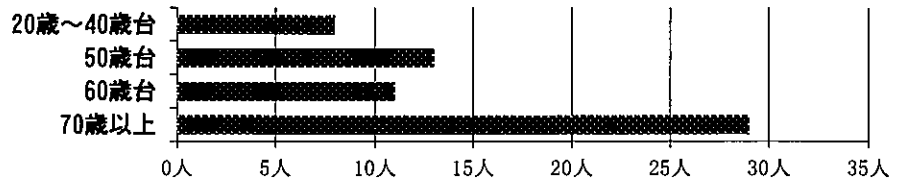
- ① 特別多数決議案件(組合員数及び議決権数の各4分の3以上の賛成)を採決するための出席者数(委任状を含む)を欠いた場合の総会成立について
- ② 総会を欠席する場合、委任状の他に議決権行使書を提出することの要否
- ③ 監事による監査(業務監査及び会計監査)の実態について
- ④ 管理規約に違反した内容の議案が提出された場合
- ⑤ 議案の採決の際の委任状に受任者の記載のない白紙委任状の取り扱いについて
- ⑥ 役員選任議案で総会の場で役員就任を拒否された場合の対応について

－支え合う100年マンション－

◆アンケート結果 回答者61名(出席者数92名のうち67%の回答率)

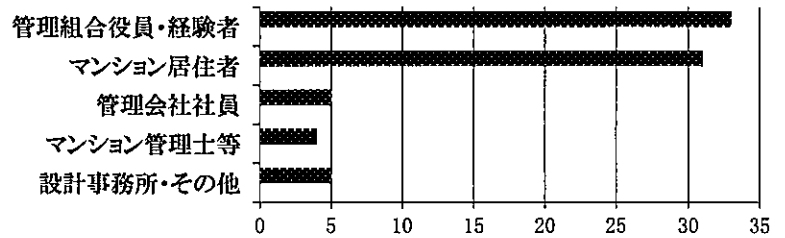
1. アンケート回答者の年齢別分布

年齢層	回答数
20～40歳台	8人
50歳台	13人
60歳台	11人
70歳以上	29人
合計	61人



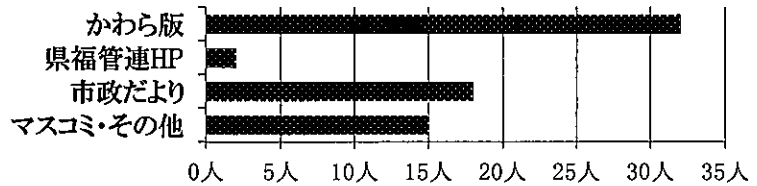
2. アンケート回答者の職業別分布(複数回答)

職業等	回答数
管理組合役員・経験者	33人
マンション居住者	31人
管理会社社員・管理員	5人
マンション管理士等	4人
その他	5人
合計	78人



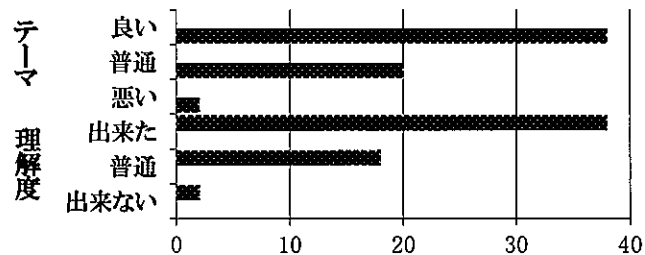
3. 案内周知(複数回答有り)

周知媒体	回答数
かわら版	32人
県福管連ホームページ	2人
市政だより	18人
マスコミ・その他	15人
合計	67人



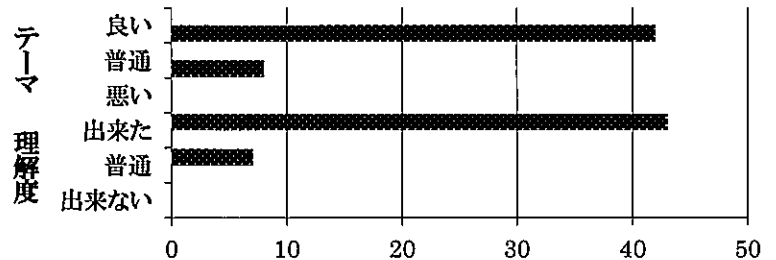
4. 講演1「これからの大規模修繕工事のポイント」

区分	テーマ	理解度	
良い	38人	出来た	
	20人		普通
	2人		
普通	38人		
	悪い	18人	
		2人	



5. 講演2「模擬総会: マンション管理組合の円滑な総会の進め方」

区分	テーマ	理解度	
良い	42人	出来た	
	8人		普通
	0人		
普通	43人		
	悪い	7人	
		0人	



6. 次回セミナーで取り上げて欲しいテーマ

テーマ	件数
① 給排水管の更生・更新工事	25件
② 管理会社の選定	25件
③ 役員のなり手不足	18件
④ 大規模修繕工事全般	15件
⑤ 共用部分の損害保険料付保	13件
⑥ その他	27件

7. セミナーその他県福管連へのご意見・ご要望

1) 従来のコーディネート方式とアドバイザー方式の違いを詳しく知りたい。
2) 年会費相当分の丁寧なサービスを提供して欲しい。
3) 実践的なセミナーで、とても勉強になりました。
4) 模擬総会は具体的な事例で問題点を相互に考えることができた。
5) セミナーは啓蒙活動として重要であり、今後も開催して欲しい。
6) 管理業務委託と自主管理の別々のセミナーを開催したらどうか。
7) 居住者側に立った組織が必要。今後もサポートをお願いします。

※ 次回のマンション管理基礎セミナーの開催は令和元年10月頃を予定しています。

行事あんない

開催日時	テーマ	会場	出席者
4月27日(土) ～5月6日(月)	連休の為お休みします。		
5月7日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	佐藤弁護士
5月8日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
5月14日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉南生涯学習 センター	吉村M・役員
5月25日(土) 13時30～16時30	県福管連 第21回定期総会	「アートホテル小倉 ニュータガワ」	会員、賛助会員 県福管連役職員

弁護士無料相談会の案内：**会員限定**

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(例えば、管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成31年5月7日(火)17:00～ 佐藤弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

***退会賛助会員**

- ① 「日本ハウズイング」 (管理会社)
- ② 「榊千代田工業所」 (給排水管)
- ③ 「榊フクショー」 (小修繕工事)
- ④ 「(有)元田防災」 (防災機器)

管理組合の運営に関する支援事業について

- ① 「管理規約」「使用細則」の改正支援、「会計支援」「役員派遣」を有料で行います。

管理組合の工事に関する支援事業について

県福管連は、大規模修繕・改修工事に関する「アドバイザー業務」(有料)を行います。
又、工事に関しては県福管連賛助会員をご指名下さい。

管理組合の理事長交替は県福管連にご連絡をお願いします。