賢い区分所有者になろう　楽しい管理組合をつくろう　新しい地域コミュニティをつくろう

マンションライフ

第108号
2017年1月16日発行

編集／発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会
NPO法人マンションセンター京都
印刷　株式会社 京都こびい

編集人　谷垣千秋　TEL：075-231-8182　FAX075-231-8202
E-mail：info@mc-kyoto.org　http://www.kantaikyo.org/publicity.html
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

紙面案内

1面：民泊禁止の規約変更を総会議案に！
2面：管理改革連続セミナー第２回報告
3面：修繕工事の安全対策、地区集会報告
3面：高経年マンションの保険対策
4面：山科ハイツ店舗規約裁判
4面：管対協 予定行事

年頭のごあいさつ

NPO法人京滋マンション管理対策協議会
代表幹事　谷垣千秋

新年明けましておめでとうございます。旧年中は、会員の皆さまそしてパートナー企業の皆さまには、管対協の活動に対しひとかたならぬご支援、ご協力を賜りましたことに対し心より御礼申し上げます。まことにありがとうございました。

今年の管対協の活動目標は、昨年の総会で決議された管理組合モデルポリシーの実践であります。昨年来、毎日新聞の連載記事をはじめ、週刊誌や専門誌で幾度となく取り上げられておりますマンション高経年化に伴う管理組合の機能不全問題が、今年ますます大きな社会問題に発展していくことが予測されます。このような状況下で管対協が掲げる管理改革、そしてそれを推進する方策としてのモデルポリシーは、まさにその重要性を増しております。このモデルポリシーの実践に向けて、昨年から開催しております管理改革連続セミナーに引き続き、今年の管対協定期総会では、このモデルポリシーに基づいた管対協標準管理規約を発表する予定であります。

私たちが今取り組んでおりますマンション管理と呼ばれるものは、区分所有者の自治に基づく建物の維持管理とマンションという共同社会の運営にほかなりません。管理組合が機能しにくい最大の原因が、その自治の主体である区分所有者の意識が希薄な点にあります。

もう一つの問題は、管対協会員の3分の2以上を占める旧耐震マンションは、いま耐震改修によってふるいにかけられており、これをクリアできないと、市場流通性を失い、空室の増加という運命をたどることになります。その先に待っている国の政策は解体地上げという過酷なものです。会員マンションは決してそのような道に陥ることなく、住み続けられるよう管理組合を機能させていかなければなりません。

◇　◇　◇

通常国会で民泊新法制定へ
民泊禁止の規約に変更を！
各管理組合総会に提案を！

昨年の外国人観光客数は１１月末で2,２００万人を数えた。政府は東京五輪が開かれる２０２０年には4,０００万人の外国人観光客を目指している。カジノと観光を成長戦略とする現政権は、ホテル不足を民泊で補うという泥縄政策を推進しているが、我々マンション住民はたまったものではない。

国交省が民泊禁止の規約例文を発表

国土交通省は去る11月11日、国家戦略特別区域法施行令の変更を受けて、特区民泊への対応方針を管理規約に明記すべきとの判断から、禁止する場合と許可する場合の両方のケースの規約例文を発表した。

国交省はこれまで、管理規約で、専有部分の用途が「住宅専用」と規定されておれば、民泊を行なうことはできないとの解釈に立っていた。そのため、特に民泊禁止に向けた規約変更の必要はないと説明してきた。しかし、今回の戦略特区施行令の変更を受けて、住宅専用の規定があるマンションでも民泊禁止の規定を加えるようにとの対応に変わった。

これは、政府内において、国家戦力特区諮問会議が、外国人観光客の増加への対応で、戦略特区に指定された地域においては、実質的に旅館業法の規定に縛られずに民泊を行なうことができるように強引に民泊推進の方針を打ち出しているためである。さらに通常国会に提出が予定されている民泊新法も影響していると考えられる。

特区民泊

特区民泊とは国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特別制度を活用した民泊のこと。特区民泊の運営のためには、国家戦略特区に指定されたエリアであることに加えて、民泊条例を制定している自治体であることが必須条件となっている。

なお、京都府は兵庫県及び大阪府と並んで関西圏として特区に指定されている。この関西圏の中で民泊条例を制定しているのは、大阪府と大阪市のみであり、京都府、京都市も条例制定の計画は今のところない。

以上のように戦略特区に指定された地域であっても、民泊条例が施行されていなければ、特区民泊は認められない。しかし、次期通常国会での制定が予定されている民泊新法の内容によっては条例制定とは関係なく、特区民泊が可能になるリスクも考えられる。その意味から、各管理組合で春に予定されている通常総会の議案として、必ず民泊禁止の規定を提案できるように準備しておくことが必要だろう。

国交省が示している規約例文は次のとおり。

第○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　区分所有者が、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。

民泊の正式名称が「外国人滞在施設」となっているが、これは外国人に限定する意味ではなく、単に外国人旅客の滞在に適した施設であることを求めているだけである。

◇　◇　◇

管対協・マンションセンター京都

管対協とＭＣＫは加盟する管理組合と区分所有者によってそして目的を共有するパートナー企業とによって共同で「住み良いマンションづくり」を進めていく運動を展開しています、合同新年賀詞会はそのスタートです。会員の方、会員マンションの方はどなたでも参加できます。

◆日時：**１月２０日（金）**
午後６：３０～９：００

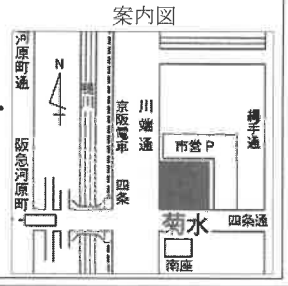
◆会場：**レストラン菊水**
京都市東山区四条通川端角（南座前）
TEL:075-561-1001

◆会　費：５，０００円

参加申込：管対協事務局へ電話又はＦＡＸで
TEL. 075-231-8182
FAX. 075-231-8202

◆アクセス
・京阪「祇園四条駅」８番・９番出口からすぐ
・阪急「河原町駅」１番出口より東へ徒歩３分
・市バス「四条京阪前」下車すぐ

案内図



管対協モデルポリシー実践セミナー
管理改革連続セミナー第３回

＜日時＞ 2017年１月２１日（土）午後３時
＜会場＞ 管対協・ＭＣＫセミナールーム
京都市中京区西洞院通三条下る三洋六角ビル３階
＜テーマ＞
義務としてではなく権利としての管理組合活動
＜参加費＞　無料

講演とパネルディスカッション

・講　　師：谷垣千秋（管対協代表幹事）
・パネリスト：脇田　肇（管対協副代表幹事）
能登恒彦（管対協幹事）
林　善美（管対協幹事）

＜参加申込＞管対協事務局へ電話又はＦＡＸでお申し込みください。
TEL. 075-231-8182
FAX. 075-231-8202

＜アクセス＞
・地下鉄「烏丸御池」下車６番出口より徒歩７分
・阪急「烏丸」、地下鉄「四条」より徒歩10分

案内図

より快適で優れた大規模修繕工事をめざして
マンション・ビルの総合改修
高分子株式会社
www.kohbunshi.co.jp　大阪府堺市中区深井北町3418-1　☎072-278-4157

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。

SOKEN
株式会社　装　研
〒615-0033　京都市右京区西院寿町１番地1
TEL：075-311-5075　FAX：075-311-3936
URL：http://soken-kyoto.co.jp