

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2017年10月

87

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## 今年も短期連続講座！

“役員・役員予定者向け短期連続講座”の9回目が始まります。是非、ご参加下さい。

各回とも午後6時～2時間程度、

総合福祉センター（あいよる21）の1・3階の会議室です。**参加費無料！**

（今年は、軽食の用意はありません。）

全講座参加または一部参加でも結構です。案内は各管理組合理事長に郵送します。

### 各回の内容の概略です

第1講：大規模修繕工事の進め方～特に2回目以降について（11月16日）

※講師はマンション支援センターの川嶋理事長です。

第2講：保障がされない共用部火災保険について—「良質な『管理』に対して、割安な『保険料』を」（マンション共用部分用保険）（11月30日）

※講師は日新火災保険函館支店伊藤支社長です

第3講：“成年後見制度”について学ぼう！（12月7日）

※講師はゆあさ社会福祉士事務所の湯浅弥氏です。

#### POINT①

##### ●二回目の大規模修繕（築年数20年～25年程度）

二回目の大規模修繕は、初回と比較して、より踏み込んだ内容とする必要が出てきます。この時期には建物が持っている弱点（構造や地理的環境によるもの）が本格的な劣化となって出てきます。手すりなどの付け根が深刻な劣化を示し、取り替えが必要になるなどは一つの例です。早いマンションでは給排水など設備の一部が更新を必要とするケースも出てきます。

また、20年を経過すると社会情勢も大きく変わり、生活機能の向上が組合の皆様の大きな関心になってきます。例えばエントランス扉の自動化、インターホンの機能向上などが典型です。もちろん予算の問題はありますが、このような改修は非常に満足度も高くなるため、アンケートをとるなどして積極的に改善を進めていくと良いでしょう。資産価値の向上にもつながります。

（小里洋行ヤシマ工業代表取締役著：「マンション100年化計画—価値を守るための18か条」より）

# マンション管理相談室より

Q:「ひとり暮らしのご高齢の方」が、入院されて一定期間が経過しました。管理会社から連絡があって、管理費・修繕積立金の引き落としができないとのこと。組合員名簿でも緊急連絡先が記載されていません。どうしたら？

A: 認知症と思われるマンション住民に対して、本人に親族がいる場合は、まず親族に連絡して、対処を依頼する方法が最初の対応として多く取られています。単身で親族がいない、もしくは親族の連絡先がわからないことも多く、手詰まりとなるケースがあります。また、親族に連絡がついたとしても対処に非協力であることも多いようです。

介護の専門職によると、ある程度症状が進行し、認知症に伴う困った行動が見られるようになって、適切に介護の専門職につながることによって症状が安定し、困った行動が落ち着く場合も少なくないといえます。問題となるのは、孤立した認知症高齢者なのです。

そこで、大きなトラブルになる前に、情報として共有しておきたいのが「成年後見制度」です。

成年後見制度には「法定後見」「任意後見」の2種類があります。「法定後見」は認知症や知的障害など判断能力が不十分またはまったくいない人が対象で親族か、親族がいない場合は市町村長などが裁判所に申し立てをします。

一方、「任意後見」は判断力があるうちに自分で後見人と契約することで、まだなじみにくい状況にあるようです。

相談のケースは、病院の地域連携等（相談室）に事情を話して病状を確認するようにお伝えしました。

→短期講座で学びましょう！

## ご存じですか？

### ## 加盟マンション居住者向け法律相談事業 ##

相談内容：法律相談全般 受付時間：月～金（祝日を除く）9:00～16:00

相談手順：①下記のいずれかの法律事務所に電話する。②マンション名と相談者名を伝える。

③弁護士と相談日時を打ち合わせる。④初回の法律相談は無料です（相談 時間30分程度）

※引き続き相談や諸手続を依頼する場合は有料となりますので費用について弁護士にご相談ください。

#### 顧問弁護士

○室田 則之 弁護士 室田法律事務所（函館市海岸町10-13）  
電話：0138-43-4178

○和根崎 直樹 弁護士 和根崎法律事務所（函館市本町3-12 カニプレイス函館6階）  
電話：0138-55-6668

# 「民泊新法」情報

## 8/29 民泊関係管理規約改正を国交省が発表

### 住宅宿泊事業法成立を踏まえ可能・禁止の双方の規定例を提示

国土交通省マンション政策室は8月29日、住宅宿泊事業法成立を踏まえたマンション標準管理規約を改正、発表しました。

今年6月9日の住宅宿泊事業法成立により、今後さらに実施しやすくなった住宅宿泊事業（いわゆる民泊）において、分譲マンションでのトラブルを防止するため、民泊を許容するか否かを管理規約上で明確化しておくことを目的としています。

また、国交省では「民泊をめぐるトラブルを防止するためには、民泊を許容するかどうかについて、あらかじめ区分所有者間でよく御議論いただき、その結果を踏まえて、民泊を許容する、あるいは許容しない、どちらかの旨をマンション管理規約上に明確化しておいていただくことが望ましい」という考え方を示しています。

### 改正条文

#### 第4章 用法

〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕

#### (ア) 住宅宿泊事業を可能とする場合

(専有部分の用途)

第12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ができる。

#### (イ) 住宅宿泊事業を禁止する場合

(専有部分の用途)

第12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。

### ◆パブコメに意見提出1,120件

国土交通省では6月19日から7月18日までパブリックコメントを実施しましたが、その結果、294者（団体含む）・1,120件の意見が提出されました。

マンション民泊で考えられる被害・トラブルではゴミの散乱、夜中のパーティ、不特定多数の外国人の出入り、家主不在型民泊オーナーがマンション住民の気持ちを考えないことなどがあげられます。

「民泊禁止」マンションでは、マンション内での周知やコミュニケーションを高めておくことが重要です。

### ◎函館マンション支援センターの皆さんです

会 員	
(有)川嶋建築総合研究所	名美興業(株)
(株)小南建築設計事務所	(有)北星防災
(株)エーアンドエス山建築設計	金 三菱電機ビルテクノサービス(株)
(有)ティーアンドパルス	東興アイテック(株)
及明ビル管理(株)	坂内タイル工業(株)
共立管財(株)	三方設備工業(株)
昭栄設備工業(株)	三菱電機クレジット(株)
北興通信(株)	日本ハウスイング(株)
都市電気(株)	道南清水サッシ(株)
函館環境衛生(株)	(有)五十嵐工業所
(株)エステイホームヘルパーステーション金太郎	

## こ れ か ら の 事 業

### □ マンション管理相談（無料）

●日 時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日 時 第2・4 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

### □ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成29年12月21日・平成30年2月15日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 顧問弁護士 室 田 則 之 氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月19日・2月13日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 短期講座

日 時 平成29年11月16・30日・12月7日（木） 18:00 ~ 20:30

場 所 函館市総合福祉センター会議室 1・3階第1会議室

詳細は1ページ参照。別途管理組合あてにご案内いたします。

### □ 新年役員研修・交流会

日 時 平成30年1月27日（土） 18:00 ~ 20:00

場 所 ホテル法華クラブ函館

参加費 5,000円

別途管理組合あてにご案内いたします。

## 編 集 後 記

今号は、恒例の短期講座の内容について掲載しました。また、「民泊新法」関連の新たな情報も掲載しました。今後は、北海道の条例や函館市の動向などについても提供してまいります。

10月1日に行われた支援センターとの共催事業・秋のパークゴルフ大会は、前副理事長の金澤さん（パシフィック大三坂貳番館）が初優勝しました。参加された皆さん、お疲れ様でした。来年の春で25回目を迎えますが、今後の実施についても検討する時期にきていると考えています。

“これからの事業”にも記載しましたが、「まちセン」での相談は当面、第2・第4金曜日となりますのでご承知おき下さい。

諸般のの事情により発行が遅れたことをお詫び申し上げます。