

終末は必ず来る!

ビジョンと現状の乖離

自立管理及びコミュニティーを点検する!

埼玉県マンション居住支援ネットワーク 会員研修会

2017年11月9日（木）

特定非営利活動法人
日本住宅管理組合協議会

本部理事・広報室長/埼玉県支部長 柿沼 英雄

埼玉県マンション居住支援ネットワークとは


埼玉県マンション居住支援ネットワークは、マンション居住を支援する特定非営利活動法人(NPO)、専門家団体、公益企業団体、市町村及び埼玉県が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年10月30日に設立された団体です。

団体の主な活動は、マンション管理の専門家により県内各地でマンション管理の様々な問題をテーマとしてセミナーや無料相談会などを開催しています。また、ホームページでの情報提供やセミナー・相談会等の活動を通じてマンション管理に係る様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートしています。



埼玉県マンション居住支援ネットワーク

埼玉県マンション居住支援ネットワーク




問題発生！

- 管理費等滞納
- 管理組合総会
- 駐車場問題
- ペット問題
- 防犯対策
- 大規模修繕

問題意識の欠如

- マンションへの無関心
- コミュニケーション不足
- 組合活動への消極的姿勢



解決に向けた努力

分譲マンション管理組合
区分所有者等



良好な居住環境の形成



サポート

埼玉県マンション居住支援ネットワーク



- マンション管理セミナーの開催
- 無料相談会の開催
- 管理組合間の情報交換の場を提供
- ホームページでの情報提供

管理組合の運営、大規模修繕工事、管理会社との付き合い方等の様々な問題に取り組むマンション管理組合の皆様をサポートいたします。

行政情報

さいたま市のマンション施策について

さいたま市建設局建築部住宅政策課

課長補佐兼マンション管理支援係長 鶴崎 浩巳



1 はじめに

さいたま市は平成13年の誕生以来、平成15年の政令指定都市への移行を経て、現在は人口128万人を要する大都市へと飛躍を遂げてまいりました。昭和40年代初めから開始された分譲マンションの建設は、現在は約2000棟・10万戸、毎年約20棟・2500戸程度の増加を続け、市内全住戸数の約2割を占める本市の重要な居住形態の1つとなっています。

市では、大都市としての様々なまちづくりの施策に取り組む中で、平成28年4月に住宅政策課にマンション管理支援係を設置し、分譲マンションの管理支援に力を注いでいるところです。

進めても、管理組合の実態を把握できないマンションもあり、その場合は、訪問調査により、建物や植栽の管理状況を把握することで、マンション管理機能の確認を行っています。調査実施したマンションには、今後の適正管理支援の一環として、耐震診断助成制度の案内や、マンション管理に資するセミナー及び相談会の案内を継続して行っています。調査結果は、今後増加する高経年マンションを健全に維持管理し、周辺住環境保全のための新たな施策取組みの基礎として活用していきます。

(3) 分譲マンション管理基礎セミナー

自主的なマンション管理の意識向上や啓発を図るため、管理組合や所有者を対象に、毎年、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」と共催で「さいたま市分譲マンション管理基礎セミナー」を開催し、

NPO日住協とは？

1969年（昭和44年）10月に設立。

48年間、マンション管理組合の支援を行っている最も歴史の長い管理組合団体。

2019年 秋、創立50周年！



すべての理事は
管理組合の理事経験者によって構成。

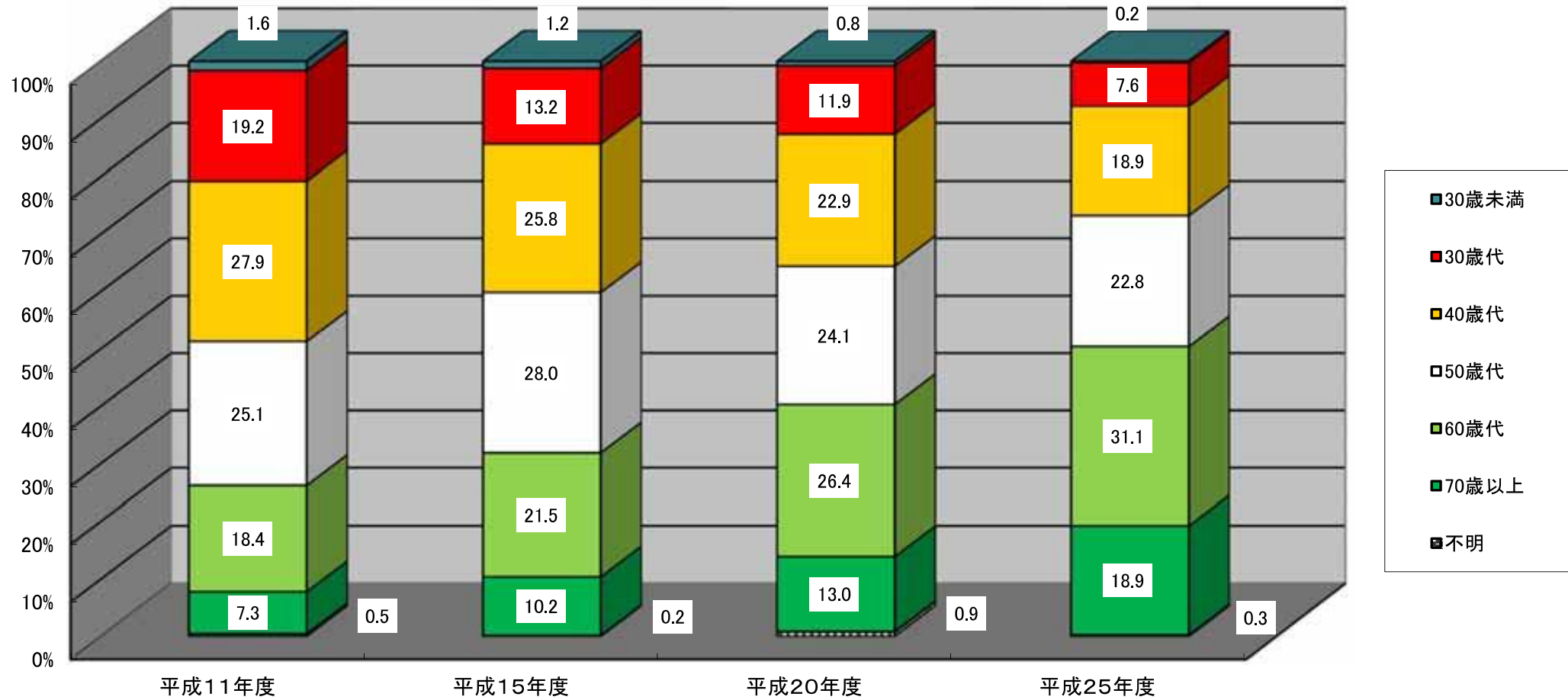
管理組合の諸問題を理解
知識も大切ですが、考え方を重視！

終末 最後に行くつくところ……。

マンションでは、「建替え」か「長命化」かの選択が
一つの終末点であり、
その後、次の終末が待っている。

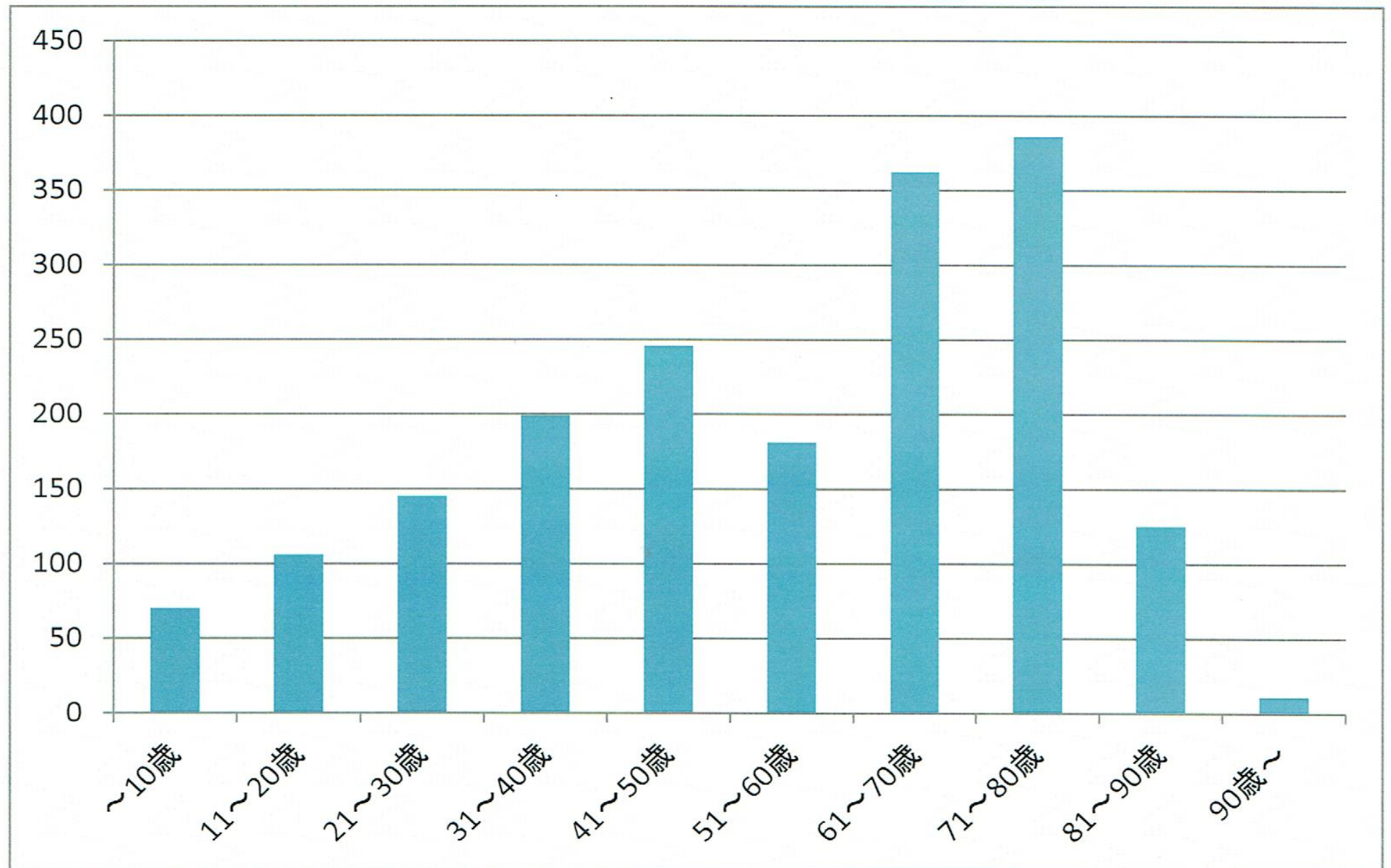
世帯主の年齢

世帯主の年齢

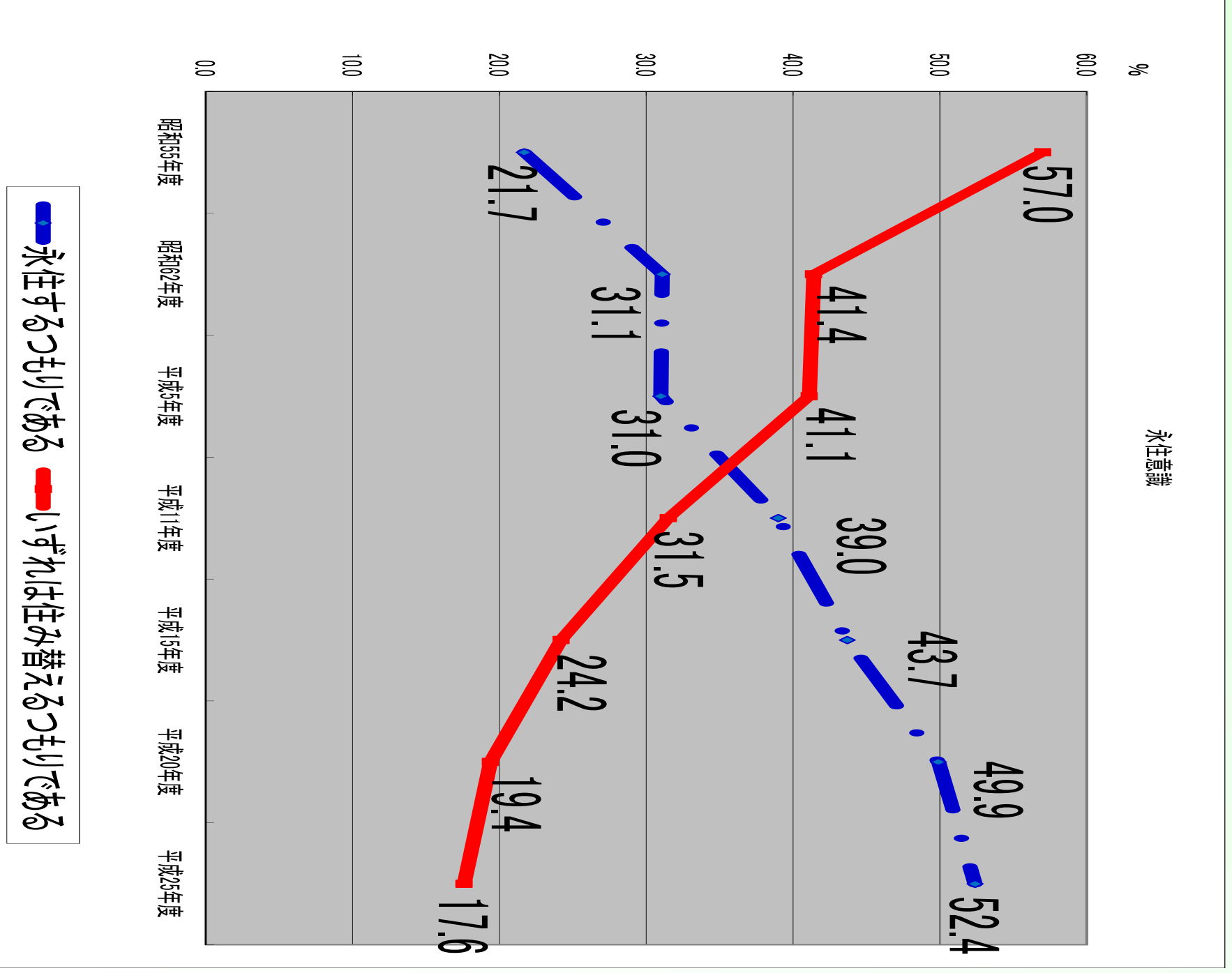


ある大型団地の世代別居住者構成

～10歳	70
11～20歳	106
21～30歳	145
31～40歳	199
41～50歳	246
51～60歳	181
61～70歳	362
71～80歳	386
81～90歳	125
90歳～	11



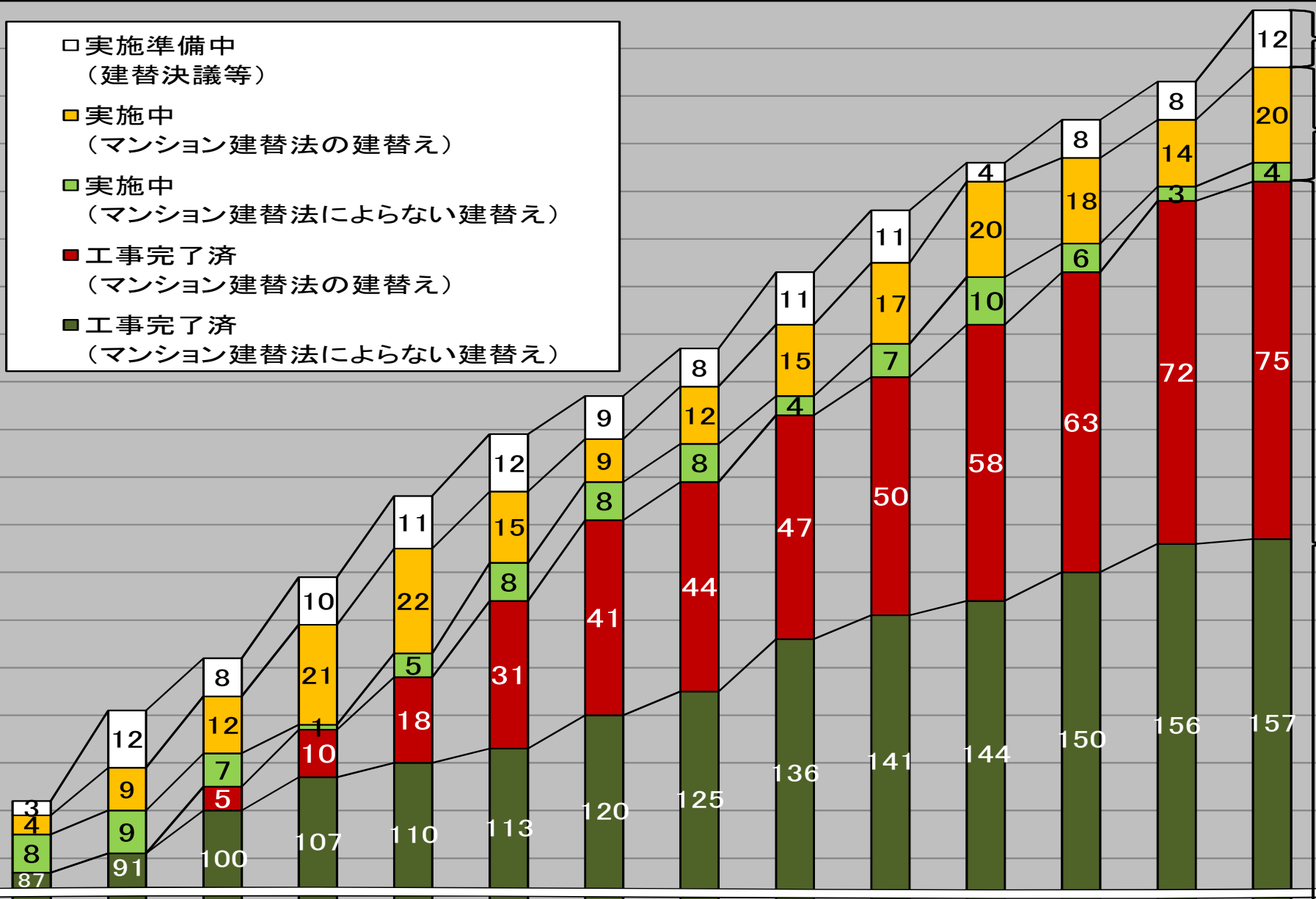
分譲マンションへの永住意識



マンション建替えの実施状況 平成29年4月1日現在

[件]

270
260
250
240
230
220
210
200
190
180
170
160
150
140
130
120
110
100
90



H16.2末 H17.2末 H18.3末 H19.3末 H20.4.1 H21.4.1 H22.4.1 H23.4.1 H24.4.1 H25.4.1 H26.4.1 H27.4.1 H28.4.1 H29.4.1

実施準備中

実施中

工事完了済

国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計 109 件）は、マンション建替法による建替え（1 件）を除き含まない

※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

	H16. 2 末	H17. 2 末	H18. 3 末	H19. 3 末	H20. 4. 1	H21. 4. 1	H22. 4. 1	H23. 4. 1	H24. 4. 1	H25. 4. 1	H26. 4. 1	H27. 4. 1	H28. 4. 1	H29. 4. 1
実施準備中 (建替決議等)	3	12	8	10	11	12	9	8	11	11	4	8	8	12
実施中 (マンション建替法の 建替え)	4	9	12	21	22	15	9	12	15	17	20	18	14	20
実施中 (マンション建替法によ らない建替え)	8	9	7	1	5	8	8	8	4	7	10	6	3	4
工事完了済 (マンション建替法の建 替え)	0	0	5	10	18	31	41	44	47	50	58	63	72	75
工事完了済 (マンション建替法によ らない建替え)	87	91	100	107	110	113	120	125	136	141	144	150	156	157

団地・マンションの終末は、区分所有者が決めるわけですが、現状から終末までをどのようにすべきか。

あるべき姿(ビジョン)や長期修繕計画などをしっかりと設定したい。

どこからどこに線を結ぶか！

ビジョンの策定

100年マンション化計画

建替えか否かの検討

2つの健康長命化

居住者の健康長命化

建物等の健康長命化

耐震診断実施か否か

資金不足を懸念して実施しない

耐震補強工事

1981(昭和)年以前の建物か否か

長期修繕計画の策定と見直し

大規模修繕・改修

自立管理のすすめ

民主主義指数

自由・独立・平等など、当時としては非常に新しい価値観を提唱したのが福沢諭吉である。「学問のすすめ」で述べている。当時の人口は3,000万人だが300万冊ほど売れ、大きな評判と支持を得た。

英国の調査機関ザ・エコノミスト・インテリジェンス・ユニット(EIU)は、世界167カ国・地域を対象にした2016年度の「民主主義指数(DI)」を1月に発表した。

自立管理のすすめ

民主主義指数

これは2年に一度行っており、各国政治の民主主義レベルを評価し、「完全な民主主義」「欠陥のある民主主義」「混合政治体制」「独裁政治体制」のいずれかに分類される。

評価対象は「選挙手続と多元主義」「政府の機能」「政治への参加」「政治文化」「市民の自由」と5つの部門がある。それぞれ10点が最高。その平均数値が高いほど完全な民主主義となり、「政府の機能」以外がすべて10点だったノルウェーが平均9.93点で1位。

自立管理のすすめ

多元主義は民主的運営の根幹

日本は7.99点で20位。アジア最高位だったが「政治への参加」が6.67点と低く、平均で8点を割り「欠陥のある民主主義」に分類された。

最下位は1.08点の北朝鮮。「選挙手続と多元主義」と「市民の自由」で0点となり「独裁政治体制」となった。

民主主義の根幹である「多元主義」は多様性を容認・肯定するという立場であり、政治的には、国民の興味関心や信念の多様性を認めることで、近代民主主義の最も重要な要素である。

自立管理のすすめ

自立管理は多元主義から

管理組合に置き換えてみたい。「役員選任手続はオープンで適切か」「組合員に適正な情報提供をし、総会や理事会は民主的に行われているか」「総会や理事会などに積極的に参加するとともに、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れているか」。

管理会社に丸投げをしたり、予定調和的な理事会運営になっていないか。「欠陥のある民主的運営」「独裁的運営」という評価は管理組合には似合わない。真に民主的で自立的な管理組合運営こそが管理組合の明るい将来を期待できる。「管理組合民主主義指数」をより高めてるために、参考にさせていただきたい。

自立管理のすすめ

真に民主的で自立的な管理組合運営こそが、管理組合の明るい将来を期待できる。

民主的運営

多様な考え方を受け入れているか

組合員に適正な情報提供をしている

総会や理事会は民主的に行われている

少数意見も大切に

総会や理事会などに積極的に参加するとともに、議論を深める態度に依拠しているか

役員選任手続きはオープン

予定調和的な理事会運営になっていないか

管理会社に丸投げしていないか

数の論理に陥っていないか

独裁的運営ではないのか

欠陥のある民主的運営

自分たちで考える

考えることを放棄

自立管理のすすめ

会議の目的

会議を適切に運営することが、
自立管理にはもっとも重要！

会議もコミュニティ

常に管理組合の
あるべき姿を土台にして 会議を進める

会議の
位置
付け

報告会議

企画会議

調整会議

選定会議

決定会議

事実を掴む

実態を掴む

優柔不断と変化・改善の違い

テーマを明確にし、準備をする

質問と意見の曖昧さ

何事も自立した態度で取り組みたい

自立管理のすすめ

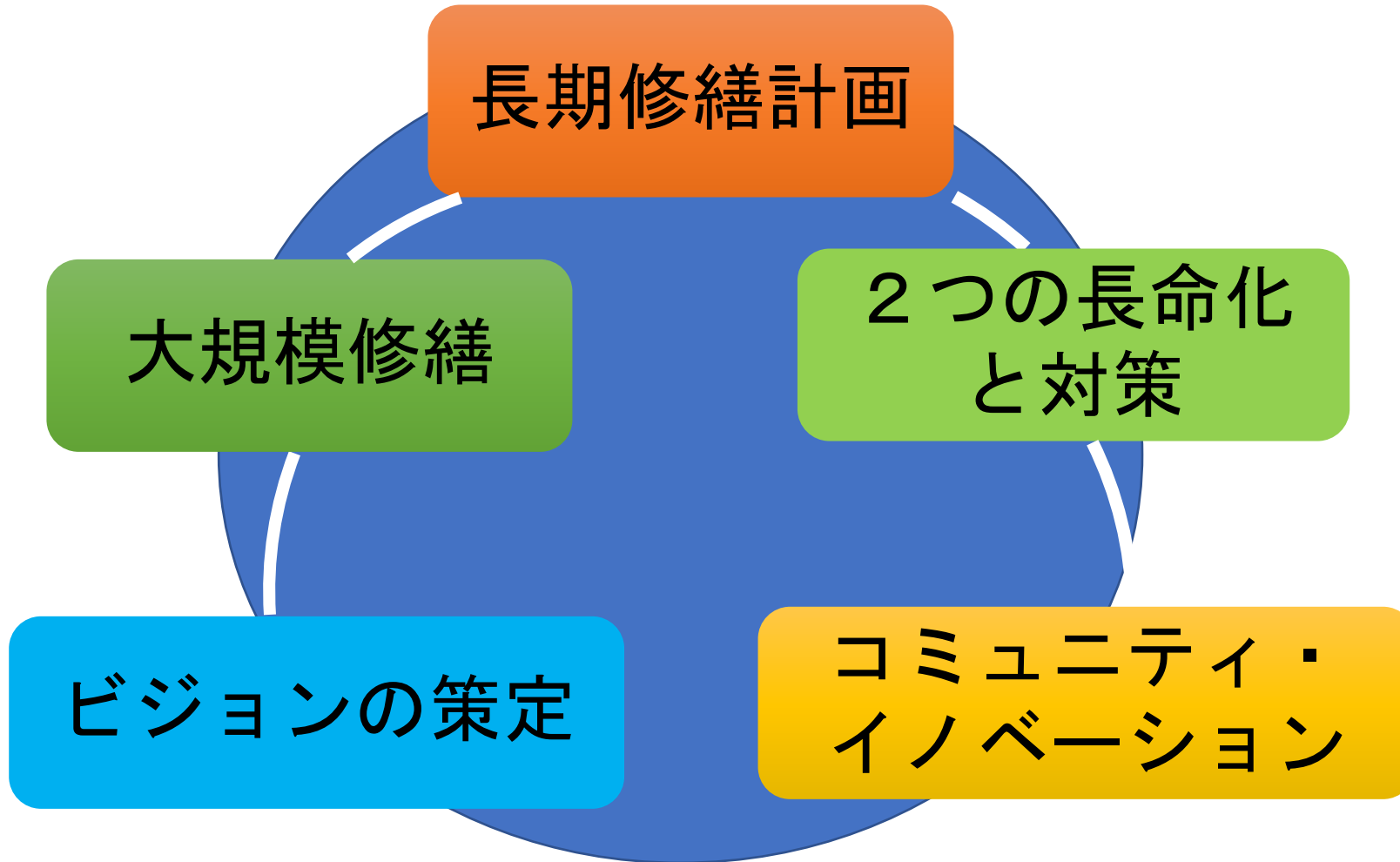
自主管理

委託管理

管理組合の主体性・自立性

団地・マンション100年化計画

居住者と建物・設備の健康・長命化



2つの健康・長命化

(いかに健康かつ長命化を図るか)

・建物・設備の長命化の工夫

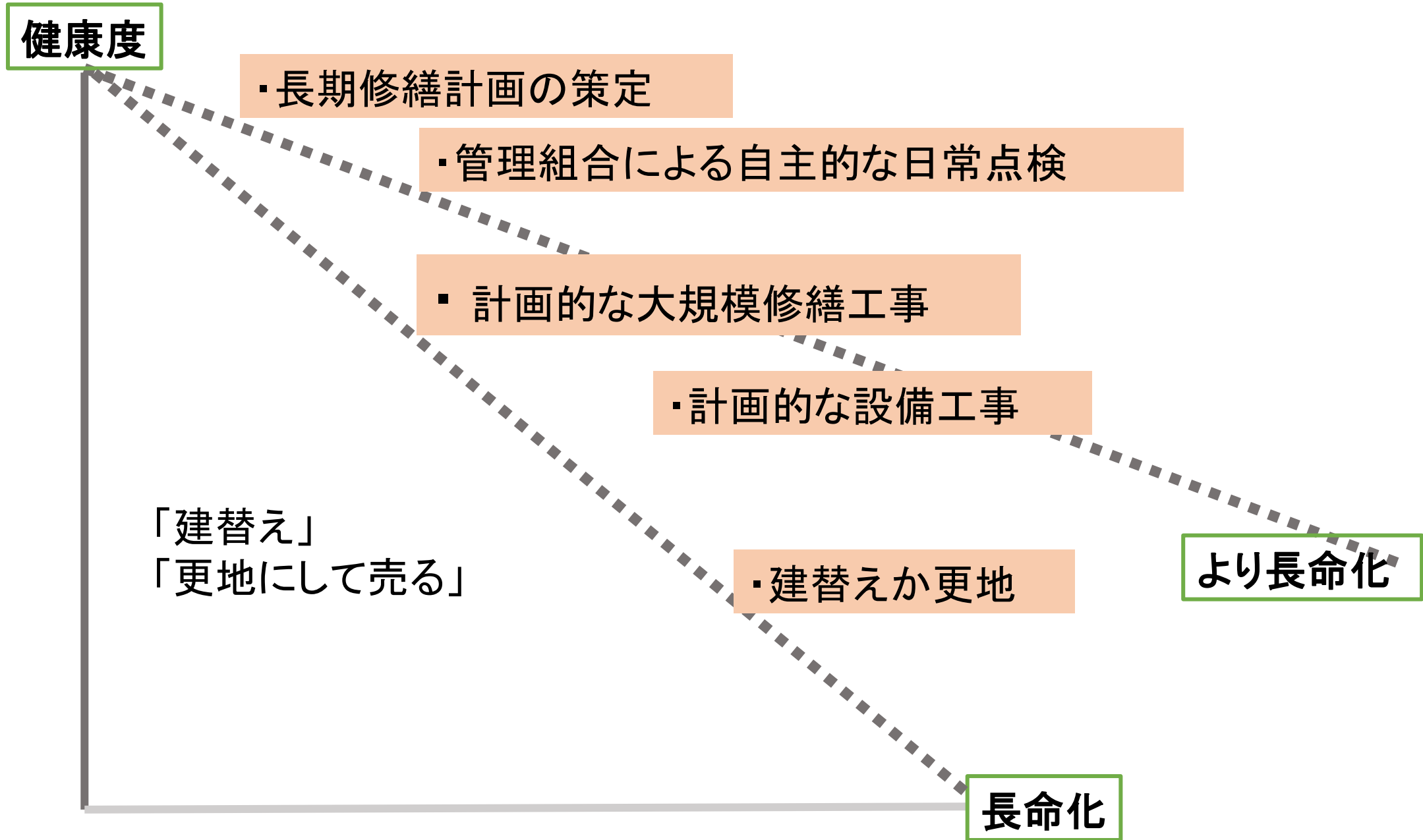
=マンション再生

(まずは100年の健康・長命化)

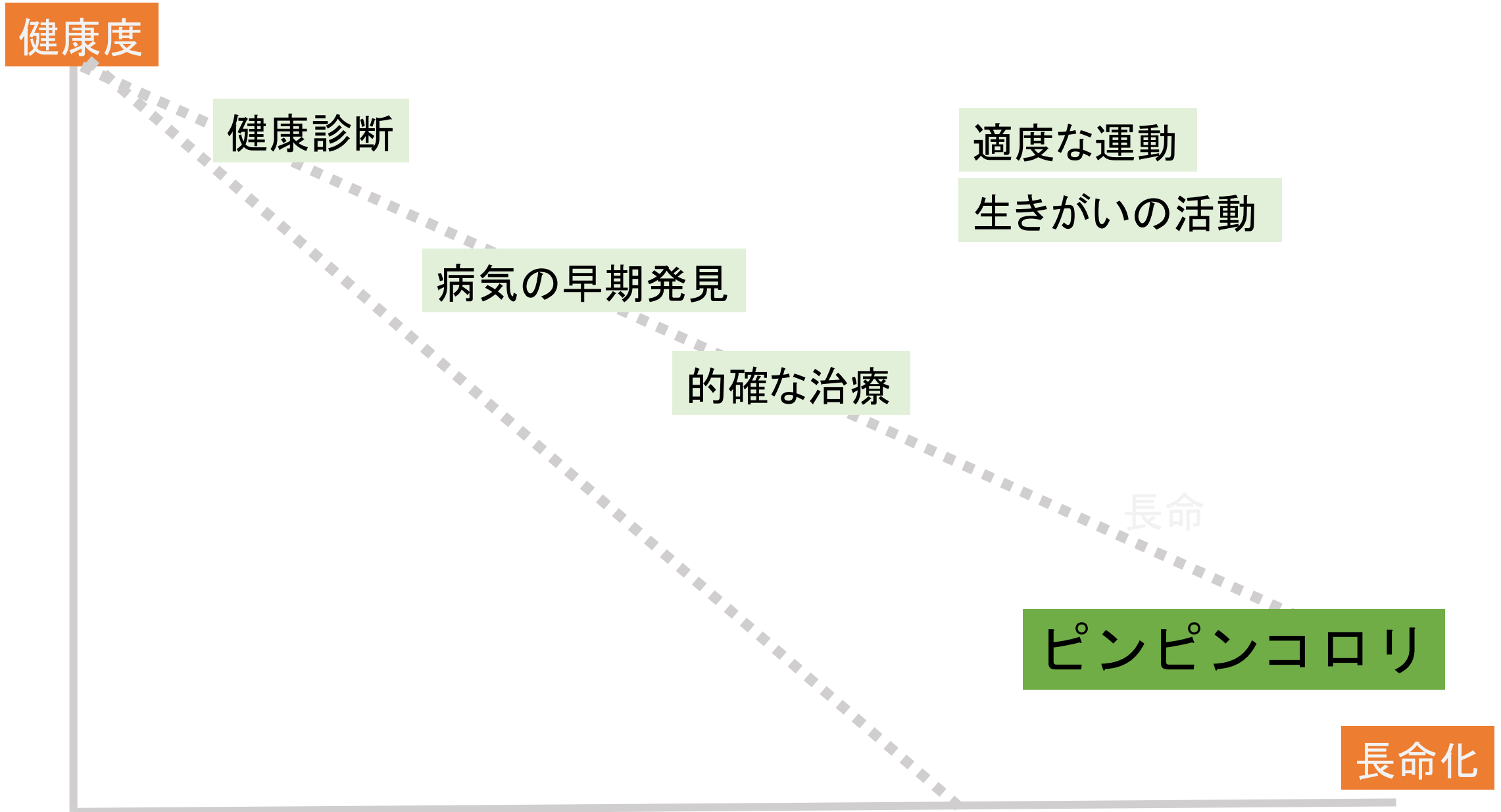
・居住者の健康・長命化と対策

*高経年マンション=老朽マンションではない

建物・設備の健康を保って長命化を図る



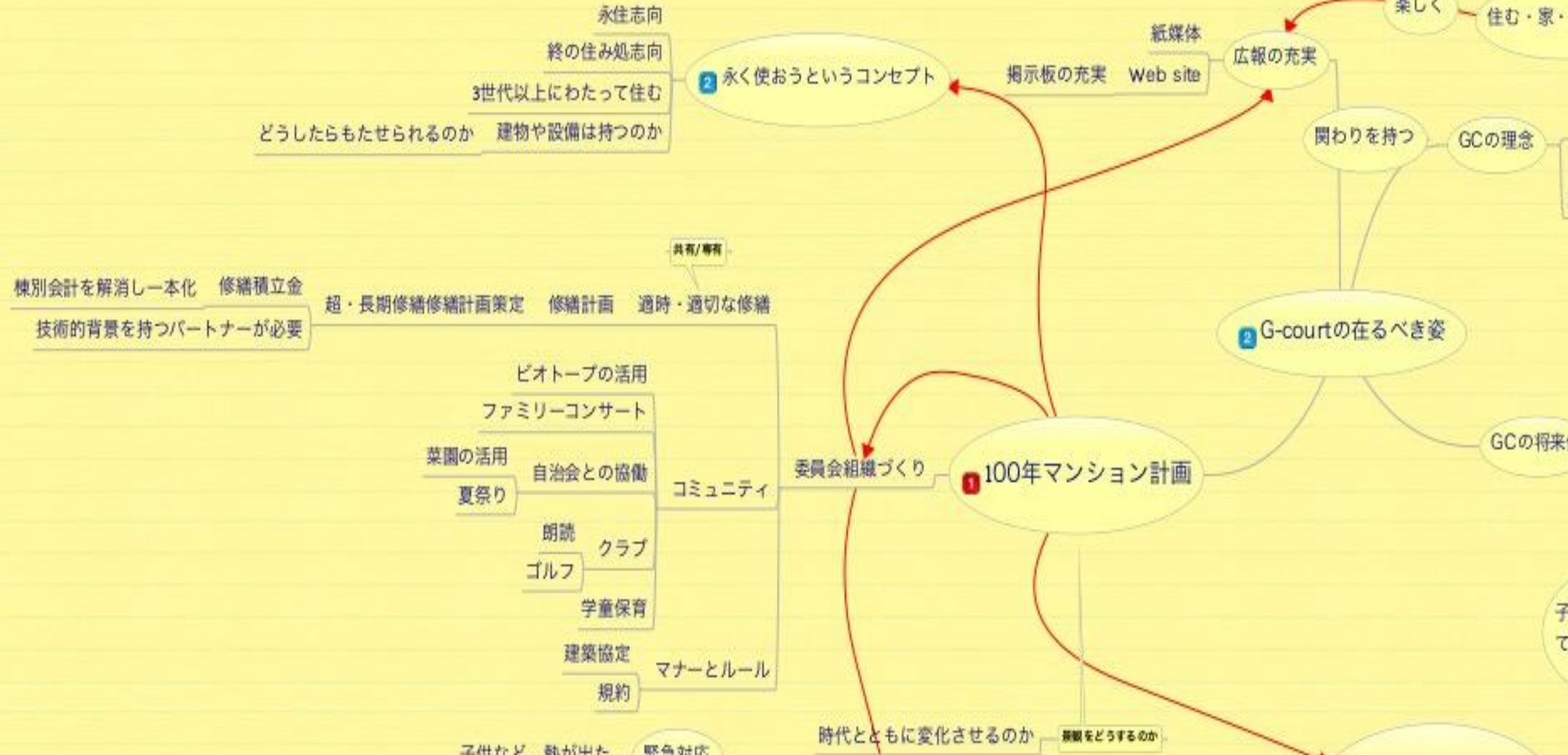
居住者の健康を保って長命化を図る



管理組合のビジョンをつくる



管理組合のビジョンをつくる



コミュニティ・イノベーション

団地・マンションの土台がコミュニティー
コミュニティーを維持・育成など
PDCAを回していく！

コミュニティー

「目的、価値、関心、感情などを共有している社会的空間に、参加意識をもち、自律的・主体的に社会的相互作用を行っている場、集団」



何事もPDCA

□見直し

- ・評価結果に基づき、次に繋げる
- ・新しい取り組みも考える



□ビジョン・あるべき姿

- ・長期修繕計画の策定
- ・規約の整備(民泊…)
- ・コミュニティの醸成
- ・自立管理の策定
- ・前回の計画等のスパイラルアップ

□理事会・委員会

- ・事例研究や基本知識を学習
- ・会議もコミュニティ
- ・標準管理規約って何！

□毎月、実施する

- ・計画されたこと、策定されたことの実施の品質と進捗

コミュニティ・イノベーション

• 居住者の長命化

- 病院、買い物、賑やかさ、静けさ、人との関わりなど、おせっかいをどこまでやるか！
- 送迎・住戸内の軽度な修繕・風呂掃除・・・

• 世代を超えたふれあいづくり

- コミュニティを得意技にしよう！
- **お祭りも会議も**コミュニティの醸成に役立つ！

「自立管理」＝（主体性 □自立性）



（民主的 □コミュニティ）

＝ 楽しいマンションライフ

各管理組合の終末の考え方・取り組み

事例研究は成功の秘訣などが得られる！

名 称

建替え後の名称

県内・大型団地

築38年頃、建替えの意見が出た。増床棟の居住者を中心に反対の動きも。その後賛成・反対の動きが何をするにも付き周って、ことがスムーズに運ばない。

県内・単棟型

築25年頃、建替えを主張する区分所有者が管理組合をリードし、大規模修繕工事等を一切実施せず。3年前に建替え決議が不承認となった。建替えはみんなの幸せとの前提に立っているようであったが、組合員の意向調査などを行わず、失敗を予感させる取り組みに見えた。

Aマンション

1956年(昭和31年)日本住宅公団分譲。5棟5階建120戸約39m²～約48m²

平成17年12月17日一括建替え決議成立、平成18年8月15日建替組合の設立が認可。横浜市初のマンション建替法による建替組合施行の事例。平成20年9月引渡し。1棟 地上6階 地下1階 約30m²～82m²

Bマンション

1971年築 旧・公団分譲。5階建640戸

2013年10月「目指したのは単なる建て替えではなく、『多摩ニュータウンのルネッサンス』。7棟 11～14階建 1249戸

Cマンション

1968年(昭和43年)旧・公団分譲。27棟5階建 768戸 「平成元年ごろから、11年間、建替え計画が持ち上がって、バラ色の夢を見たり、挫折したりで苦労しました。一時は、賛成が98%にもなりましたが、バブル崩壊。」この時の還元率は150%。その後100%還元率でどうかといった業者も現れたが結局手を引く。以後議論を重ね、長命化を図ることにした。現時点で「あと30年は保たせたい」「建替えの夢は追いかけて、足を地につけて団地再生を目指したい」としている。

十分なメンテナンスがされずに50年経過した例



汚れ、ひびわれ、鉄筋露出が随所に見られる



バルコニー天井・大庇の劣化が著しい



新築時のまま手入れがされていない玄関まわり

民泊と管理規約問題を考える

「住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令」及び「住宅宿泊事業法施行令」を閣議決定

～民泊サービスの適正化を図りながら、観光旅客の来訪・滞在促進を目指します！～

本年6月16日に公布された「住宅宿泊事業法」の施行の日を定める政令と住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準等を定める政令が、本日(2017年10月24日)、閣議決定されました。これにより、「住宅宿泊事業法」は、平成30年6月15日に施行されます。

1). 背景

訪日外国人旅行者が急増する中、急速に拡大しつつある民泊サービスについて、その健全な普及を図るため、事業を実施する場合の一定のルールを定めた住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)が、本年6月16日に公布されました。

。今般、住宅宿泊事業法の施行の日を定めるとともに、住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準等を定めます。

2). 概要

(1)住宅宿泊事業法の施行期日を定める政令

- 住宅宿泊事業法の施行期日を、一部を除き平成30年6月15日とする。

(2)住宅宿泊事業法施行令

- 住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例の基準について、住宅宿泊事業法第18条の規定による制限は、区域ごとに、住宅宿泊事業を実施してはならない期間を指定して行うこと等を定めることとする。
- このほか、所要の措置を講じ

3). スケジュール

公 布:平成29年10月27日(金)

施 行:平成30年6月15日(金)

政府の見解

「規制緩和」とか「岩盤規制の打破」と言いつつ、「禁止」にするには規約を変えろ。

これは新たな「岩盤規制」を受けているのと同じ。

NPO日住協の見解

現行規約に「住居専用」の趣旨が入っていれば、民泊は禁止となるのが当然だ。それが基本。

民泊反対が圧倒的多数だと思われるので、規約の改正もやりたいところはやったらいいし、現在の段階では通常総会のさいに委任状をふくめて4分の3以上集められるところでは、通すのにそう困難はないと思う。しかし、失敗すれば足元をすくわれる。ただし、条文は国交省のというような法律名をあげての内容では、かえって隙間が生じてぬけ道が可能になるので、「いわゆる民泊を禁止する」という趣旨の方が包括的禁止になるとと思われる。

管理組合のbetterな選択

- ◆ 自管理組合のあるべき姿をはっきりさせる
- ◆ 専有部分(住戸内)が専ら住宅利用となっているか！
- ◆ 第三者利用の可否をはっきりさせる
- ・ 民泊、賃貸、下宿、人の出入りのない事務所…。

なお、マンションへの他人の宿泊でいえば、親戚や友人の宿泊はそれこそ居住専用の範囲だし、ホームステイもお金を出しても実費程度で、これも居住専用の範囲に入るのではないか。居住者がいても、いれかわり立ち替わり「民泊」者が出入りして、利益を目的とするようになれば、対象が外国人でなくても民泊として「禁止」しなければならないのは理の当然で、上記の決議のさいに定義を追加することもいいかもしれない。

民泊禁止の場合の取り組み

1.

現状規約をそのままとし、「専ら住宅に…」には「いわゆる民泊も含むことを確認し決議した」という理事会決議を出し、区分所有者及び居住者に告知する。
管理会社、不動産屋さん等にも広報をしておくこと。自治体担当部署にも必須かも！

2.

どうしても心配だという場合は、総会で規約の「住居専用」との規定はそのなかに「民泊を禁止する」との内容をふくむ、という解釈決議を採択(過半数でよい)しておけばよいと考える。
これならいかなる事態(実務にも訴訟にも)耐えられる。

3.

上記でもまだ不安であるとの意見があれば、規約の改正が必要になる。
その場合、現状規約をそのままとし、2項に「いわゆる民泊を禁止する」という趣旨の条文を追加する。この方が包括的禁止になると思われる。

これらの取り組みの際、
住宅の使用についてしっかりと議論をし、
第三者利用の区別をしておくことが不可欠！

民泊に対する規約と政府の見解

規約で明確化(専ら住宅として使用、他の用途に供してはならない)

「民泊禁止を明確にせよ」

国は、標準管理規約に明記するようにとの見解を示している

標準管理規約の位置付け

管理組合ごとに規約を作るのは大変とだろうということで、標準管理規約があり、あくまでも「参考」とであると国交省は述べている。
しかし、禁止の追記を強制的・義務化のようにしている。

しかも、3月15日までに明示していないと「事業届出」が有効になるともいっている。

民泊可否の検討

民泊禁止

民泊容認

2017.6.9

17.6.16

2018.3.15

18.6.15

住宅宿泊事業法
(民泊新法)

成立

公布

事業の届出

施行

(B) 民泊新法とは！

管理組合の方針に
ついて議論

(A) 民泊についての考え方！

民泊の可否について理事会で議論する。マンションの居住価値が毀損されないのか、安全・安心が担保されるか！

(C) 3.15に間に合わない場合、理事会で方針、規約改正の有無などを決議する。

区分所有者をはじめ不動産屋、管理会社等に通達する

<理事会>
民泊禁止の方針・
規約改正の日程

(A) 可否に係る規約

標準管理規約 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」なっていれば問題ないと考えるが…。

(D) 国は、規約に民泊禁止事項を設けなくてはならないという見解を示している！

現在の規約を改正
する必要があるか

マンションの第三者利用

所有者以外の利用

- 住宅として賃貸
 - ・長期居住：単独利用/住戸内区割り利用(シェアハウス)
 - ・短期宿泊：民泊 / ウィークリーマンション
- 店舗として賃貸
 - ・経営者、従業員、店舗利用者
- 事務所として賃貸
 - ・経営者、従業員、来訪者…
- テロリスト等の拠点…

管理組合の目指すもの…

管理組合は何をするための組織かを考えたい

標準管理規約

第1条(目的)

規約は区分所有者の**共同の利益**を増進し、**良好な住環境**を確保することを目的とする

みんなの
資産とし
ての価値
を高める

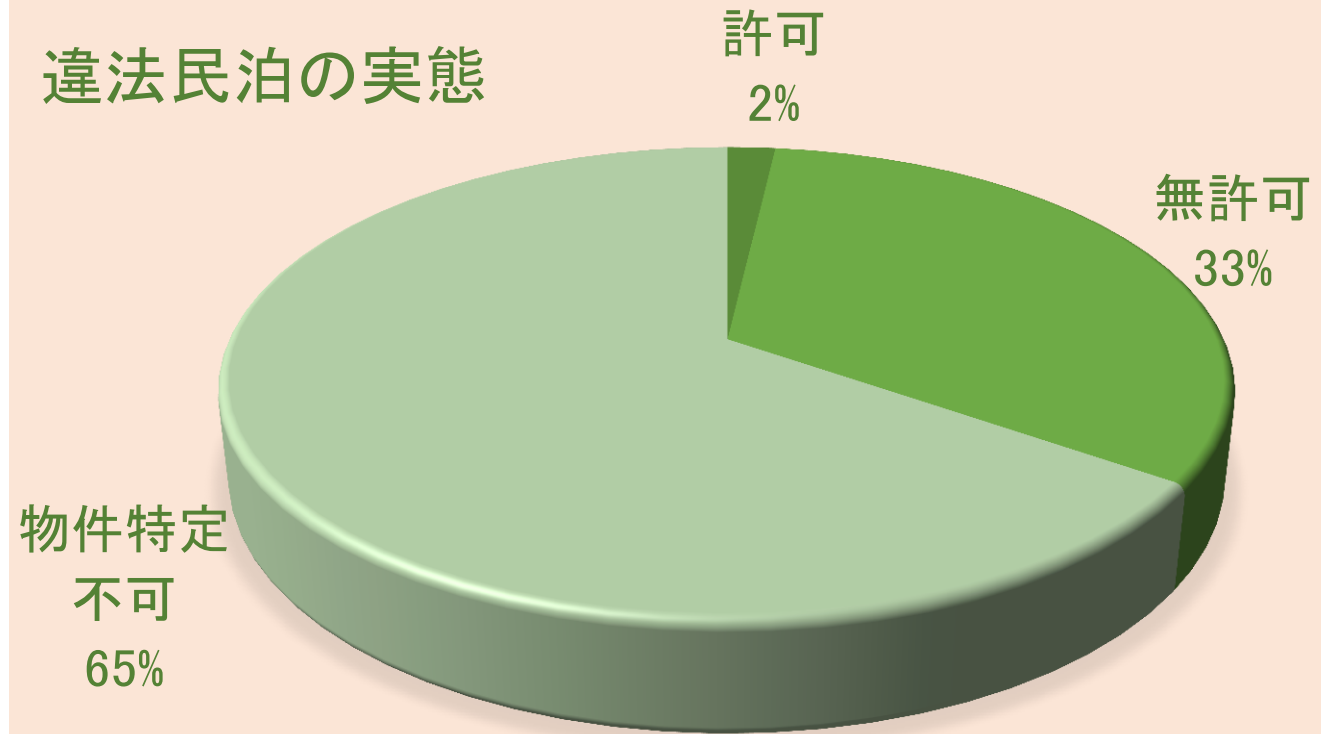
共通の利益(**価値**)を実現するための
ルールを文章化したものが管理規約

◆ 国は、その管理規約を「強制的な枠」を嵌め込んだ！
このロジックは、次の何かにも適用されかねない。

民泊の実態

- 都市部のホテル不足
- 民泊の大半が違法
- 居住者とのトラブル発生
 - ※騒音、ゴミ出し、マナー違反、不審者の宿泊、不安

違法民泊の実態



厚生労働省民泊実態調査2016年11月

◆国策である外国人観光客の受け入れ体制を、旅館業法を変えることなく、“住宅地”にある住宅を旅館代わりに使えるようにした民泊新法により、マンションが金儲けを企む人々の場となり(これも経済効果優先か！)、この皺寄せがマンションの居住価値を歪め、安全・安心が置き去りになりかねず、安易に容認できない。

ご静聴ありがとうございました。



2019年秋 創立50周年を迎えます