

沖管連だより

平成 29 年 9 月 28 日 (木) 発行

9月号 (No. 17)

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-938-7300
所在地 〒904-2172 沖縄市泡瀬 3-9-7 903 編集・発行人 坂本和人

平成 29 年度 マンション管理セミナー
を開催しました。

平成 29 年 9 月 16 日 (土) 13:30~沖縄県立博物館・美術館 講座室にて「より安心でより良いマンションライフを構築するために」のテーマで約 30 名の参加者でした。

1. マンションの居住と管理現状について

沖管連の坂本和人理事長は、国交省のマンション総合調査から区分所有者の高齢化が進んでおり、役員のなり手が少なくなり、災害時の相互扶助が困難になってきている。管理組合の活動に無関心な区分所有者が増えている。役員の選任ができない管理組合が増えている。旧耐震のマンションで耐震改修が進んでいない。管理組合の中には繕積立金の不足が生じていることなどが将来への不安となってきたと話した。

2. 最近のマンション政策について~民泊について

沖縄県土木建築部住宅課主任の徳村忠太氏は、築後 30, 40, 50 年超の老朽マンションが急増するとの行政の情報が提供された。さらにマンションの一室を旅行者などに宿泊提供する「民泊」のルールを決めた住宅宿泊事業法(民泊新法)が 6 月 9 日に成立したことを受け、国交省は、マンション標準管理規約改正を 8 月 29 日付けで行った。民泊を実施するか禁止するかは、区分所有者間でよく議論する必要があるとしており、結果を踏まえて管理規約上明確化しておく事が望ましいとされ今回の改正では両方の規定例が示されている。また、住宅提供者の届出の際、管理規約上に民泊を禁止する規定がない場合であっても、管理組合の総会・理事会決議を含め、組合として禁止する方針が決定されていない旨について省令事項として確認を求める予定であるとの説明があった。



(坂本理事長)



(県住宅課 徳村主任)



(大和ライフネクスト
沖縄支店 園田氏)



(三菱地所コミュニティ
那覇営業所 山口氏)

3. マンション管理の問題点と解決に向けて ・長期修繕計画及び資金計画について

大和ライフネクスト沖縄支店の園田 淳氏は、国交省のデータでは、マンションで長期修繕計画を作成しているのは 89%であり、1戸当たりの修繕積立金の平均月額額は 11,800 円となっている。長期修繕積立金の積み立て方式には、均等積立方式、段階増額積立方式等あり、均等積立方式は、長期修繕計画で計画の修繕工事費の累計額を計画期間中に積み立てる方式で、安定的な運用ができる資金計画であると述べた。

・役員選任問題と解決方法について

三菱地所コミュニティ山口 浩司氏は、まず標準管理規約について、「現に居住する組合員のうちから、総会で選任する」が「組合員のうちから、総会で選任する」に改正されていること。役員資格要件の緩和も検討すべきで、「組合員」に限定されている規約条文を「組合員又は組合員と生活を共にする 1 親等以内の家族」とすることで役員になれる範囲を拡大する。また、総会・理事会の運営で審議時間を決めたり、開催日を土日に限定せず、ネットを利用するなど効率的な運営の検討を行うことで解決できるのではと述べた。