

団地管理組合法人若葉台くぬぎ  
規約改正に関する住民説明会議事録

日 時 : 平成30年2月18日(日) 10:00~11:40

場 所 : くぬぎ集会所「洋室1」

司会・説明者 : 総務副理事長

書 記 : 総務理事、広報理事

## 1. 理事長挨拶

おはようございます。本日はお忙しい中、規約改正に関する住民説明会に多数ご出席いただき、ありがとうございます。また、平素から管理組合の活動に対しまして、ご支援、ご協力を賜っておりますことに厚くお礼申し上げます。

さて、本日の主題であります規約改正であります。その背景ならびに経緯について、開催のご案内でもお知らせしておりますが、改めて申し述べたいと思います。背景となる大きな出来事が3つあります。

第一点は、一昨年(平成28年)3月に国土交通省から標準管理規約の改正版が発表されたことでもあります。我々の管理規約は国交省の標準規約をひな型にして作られていますので、そのひな型が見直しとなれば我々の方も見直ししなければなりません。若葉台の管理組合協議会においては1年間かけて管理規約改正に対する対応指針をまとめていただきましたので、我々はこれを参考に「くぬぎ」としての改正案作りに着手することと致しました。

第二点は、昨年6月に住宅宿泊事業法、いわゆる「民泊新法」が成立したことあります。皆様もご存じの通り、この法律は旅館、ホテルにしか出来なかった旅行者に対する宿泊事業を、一般の住宅でも届出をすれば年間180日以内の営業が出来るというものであります。我々の「くぬぎ」としてはどう対応すべきか、決める必要がありました。結論から申し上げますと、「くぬぎ」としては「民泊禁止」とすることに致しました。若葉台の15ある管理組合全てが「民泊禁止」を決めております。

第三点は、これまた昨年5月に施行されました個人情報保護法の改正に関する対応であります。管理組合もこの法律の対象事業者となりましたので、関連する規約の見直しと細則の整備を行うことと致しました。

以上、主な3つの背景を踏まえまして、理事会としては昨年6月に理事5名による「規約改正に関する作業部会」を立ち上げ、以来約半年をかけて規約および細則の改正案作りをしてまいりました。その改正案は昨年11月の臨時理事会において承認をいただきました。

本日はその改正案の内容について、住民の皆様にお示しして、ご理解を深めていただきたく、住民説明会を開催させていただいた次第であります。

本件は、来る5月に開催します「通常総会」に議案として付議する予定であります。ご承知の通り規約改正は4分の3以上の賛成をもって成立するという大変高いハードルがございます。理事会としては、何としても成立させたいと思っておりますの

で、皆様のご理解とご協力をお願いする次第であります。宜しくお願いいたします。

## 2. 規約改正に関する説明

説明者：総務副理事長

- ・配布資料を順次読み上げ、改正内容について詳細に説明した。
- ・資料11中の「区労連」は「区老連」に訂正する。

## 3. 質疑・応答

### 質疑1-1：A氏

- ・私の上の部屋が2年近く空き家になっている。日本人の名前が表札と郵便ポストに付いているが顔を見たこともなく、挨拶にも来ておらず誰だか分からない。空き家になっている人が家（うち）で住むと言うのかどうかは分からないが、管理組合の今後の確認方法というか民泊禁止の対応方法について確認したい。

### 応答1-1：理事長

- ・国としては宿泊事業法で民泊を認めようという動きになっている。日本に海外の旅行者が増えている状況から旅館やホテルだけでは足りないという状況になっている。従って、旅行業者が今おっしゃった空き室を狙ってこれに登録します、私のところで全て登録の手続きをやってあげます、そういう勧誘を営業する恐れがあります。それで今の動きで言いますと、3月15日からその届出の受付が始まることとなります。区か市役所か県庁かこれは分かりませんが、最終的な届け出先は都道府県知事になっております。届出をさしてしまうと、その住民の人は我々の管理組合の手から離れていろんな海外の人を泊めることになってしまう。従って、5月の総会一発でやるのではなくて、今日住民説明会を開き、民泊禁止の方針を皆さんにお示しました。今までならば空き家にしていてももったいないからと身内の人や知人に貸し我々の管理組合にも届出をしてもらっていますが、当然民泊ではありません。しかし、実際に住んでいる人はここに来ていただけますが、今のお話のようにご不在の所有者が今回の民泊法により一斉に民泊を始めようとしたら大変なことになります。そのため、1つは行政の動きとして、届出があった時に「あなたが住んでおられるのは若葉台団地ですね、所属している管理組合は何ですか」、「くぬぎ」ということになりますね。「そちらの管理組合では民泊に関してどのような決議をしておられますか」と行政の窓口が聞く動きになっています。但し行政の動きを私が指示する訳ではありません、今そういう情報を聞いております。窓口でそういう動きにしていただければ、勝手に各個人が自分の空き室を民泊に活用しようと思っても出来ないでしょう。今日の住民説明会や規約あるいは先々月の理事会で決議した議事録、こういうものを行政が持って来なさいというふうに言うはずですから、先ず防げるのではないかと思います。もう1つは、私共の努力というか、やはり最善の動きをしなければいけないと思っております。不在の方が全883戸の中で20か20ちょっとくらいあるように承知しております。その方々は通常総会に出て来られないと思いますのでこの説明会

が終わりましたら、理事長名でもう一度念のために民泊はくぬぎでは禁止ですよということをお知らせする手紙を発信する、そういう動きでこれから民泊への対応をしていきたいと思っております。

質疑 1 - 2 : A 氏  
分かりました。

質疑 2 - 1 : B 氏

- ・ 国家戦略特区の民泊により宿泊上限が年間 180 日にとられない法律があるが、この特区対応が今回の規約改正に含まれていないので、これに対応できるような改正案が必要ではないか。

応答 2 - 1 : 理事長

- ・ 若葉台は特区に指定されていないと思います。東京の大田区とか特定の所しか指定されていません。今日お示した文書は全て我々が考えたのではなくて国交省の標準規約のひな型があります。民泊を認める場合にはこうした方が良いですよ、禁止する時にはこうしたら良いですよというひな型がありまして、その文書を基本的に採用させていただいておりますので各種の法律に沿って齟齬が生じる恐れはないと受け取っています。

質疑 2 - 2 : B 氏

- ・ 内閣府から出された資料がありますので、差し上げますので検討して下さい。なお、問題がなければそれで結構です。

質疑 3 - 1 : C 氏

- ・ 第 45 条 4 項の改正で「必要があると認める場合」とあるが誰が認めるのか主語がない。監事だと思いがいかがですか。

応答 3 - 1 : 理事長

- ・ 監事でしょう。

質疑 3 - 2 : C 氏

- ・ すると監事がここで意見を言わなければ必要ないと認めたことになってしまいますね。会議が終わってしまってから言わなければならなかったと思った時どうするのですか。

応答 3 - 2 : 理事長

- ・ 実際の場合にそういうこともあろうかと思えます。あの時に言えば良かった、つい言い忘れてしまったということがあろうかと思えます。そういう場合、私の対応としては理事会が終わった後でも文書でも結構ですから出していただき、それを次の理事会で、緊急を要する場合には臨時理事会を開いて監事さんから提示された問題として対

応できるのではないかと考えています。

一般の会社の監査役の役割、権限も数年前からかなり厳しくなってきました。そういうことを受けて「くぬぎ」は管理組合法人として登記していますので、社会的にも理事長および理事の役員あるいは監事さんの責任はやはり重いものだと自覚して仕事に当たらなければいけないと思っています。

質疑4：B氏

- ・くぬぎ管理規約改正の要約の中で国交省の改正指針の2項くぬぎの対応方針について、くぬぎは敷地内に管理組合が所有している駐車場があるのでカッコ内の文章はいらぬのではないかと。

応答4：理事長

- ・おっしゃる通りです。自前の駐車場を持っているのでまちづくりセンターに全て任せているというのは適切でない。

質疑5：D氏

- ・規約第40条の2(3)項の最初の暴力団はどこに繋がるのか分かり難い。

応答5：総務副理事長

- ・条文の一行目にある役員になることのできない人として(1)、(2)、(3)を示したもので、カッコ内は暴力団等の等について説明したものです。

質疑6：B氏

- ・今日の資料にはないが「バイク・自転車有料駐輪場 使用細則」の第5条で管理料を徴収するとなっているが、第1条ではバイク・自転車の駐輪に使用させるとなっている、また料金表では使用料となっている。盗難等については第9条の免責条項もあり管理費をとる必要はない。次回の規約改正時には変更しようとなっていた。

応答6：理事長

- ・検討の過程で抜けていた用語の変更等を5月の総会に含めます。

質疑7：B氏

- ・「専有部分等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則」があるが、開放廊下の庇に重量のあるエアコンの室外機を設置している所がある。これは個人の所有物を承認なしに共有部分に勝手に設置していることとなります。共有部分に物を置くことなのでこの細則の対象に含めていただきたい。

応答7：理事長

- ・バイク・自転車有料駐輪場とちょっと違ひまして、ここはちょっと時間をいただきたいと思っている。ここでオープンにするのはいかがなものかと思いますが。1月末に中長期修繕計画検討委員会に2年間に渡って今後の中長期に渡る修繕計画を検討していただきました。その答申書を私が1月末に受け取りました。その結論を理事会に出しまして総会に付議するつもりですが、その中に今のお話非常に密接に関係してくることがあります。アルミサッシの更新です。前の中長期計画では2029年に予定していたのを今回は来年度に実施しよう、10年繰り上げて実施しようという動き、提案を委員長から受けております。その背景は、第1管理組合は既に済んでいます。今年、東管理組合はそれに取り組むというふうになっておりまして、順番でいく訳ではないのですがやはり住民の期待も大きいのではないかという気がしております。東管理組合の取り組み状況を見ますと、アルミサッシ交換だけではなくて、その機会にこのマンションの付加価値、リフレッシュするため日の当たる南側には1個付いているのですが、裏側というか北側の方はエアコンの穴がないですね、裏側についても穿孔を1カ所管理組合の費用で付けましょと、もう1個欲しい場合には自費でお願いしたい。エアコンの室外機と室内機の配管の通す場所となります。お話の板状棟の場合、そこを置き場としている事例は幾つか散見される訳です。そういうことが可能な人だけができるというのはやはり不公平であります。アルミサッシの更新を検討する過程で東の管理組合が考え取組もうとしているやり方、エアコン設置が裏側の、北側の寒い方の部屋でもできるというような対応策をくぬぎとしてどう取り組むかこれから検討したい。多分、そのスケジュール的には総会で設計業務関係の予算を取りますが、それ以降、部会か委員会を立ち上げてアルミサッシの更新工事およびそれに関連する工事検討を進めまして今年の12月ごろに住民説明会をやらなければいけないのかな、そして来年の1月ごろに臨時総会を開いてそれを承認いただいて、その後3月末までに補助金を申請する。補助金を貰うことを多少当てにしないと管理組合の予算も逼迫しておりますから、そういうものもできるだけ活用してやっていこうと、そのような大まかな日程で考えております。今回の規約改正及びその他の細則の見直しにはちょっと外させていただきたいと思ひます。ご了解いただきたいと思ひます。

#### 要望1：B氏

- ・理事長から大変心強いお話を聞きましたので、それに関連してお願いしたいのですが。確かに第1管理組合は経産省の補助金を貰って二重（ガラス）窓にし、非常に効果が著しく、冷暖房費は軽減するし結露は出ないということです。中長期の時に中長期の委員長にその窓だけは別個に早期にやって貰えないかと個人的にお願いしたのですがなかなか良い返事を貰えなかった。我々高齢者はもうあまり先がないのですよ、だから待っている内にも間に合わないような年代であります。中長期とは別個にやっていただきたいというお願いです。その理由は20年にオリンピックがございまして、今でさえ人手不足、資材費が高騰しており、中長期の時期になると経費が上がりますのでその分別個に早急にお願いします。

応答8：理事長

- ・別個にではなく、まさに中長期の答申の中身が今私が申し上げたような内容になっているのでそれを踏まえ取り組んでいきたい。但し、ここで明言はできません、じっくりと考えながらやっていきたいと思います。

4. 閉会挨拶：総務副理事長

- ・質問も出尽くしたようなので今日の説明会のご意見を踏まえながら再度見直すべきところは見直して総会に出したいので宜しくお願い致します。今日のご出席ありがとうございました。