

# マンション管理士田原事務所通信

2017年(平成29年)9月25日  
第00056号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所  
住所: 広島市中区八丁堀 11-8-6F C22  
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137  
Email: tabara-k@cc22.ne.jp  
URL: http://www.ccm-tabara.com

# 「統括防火管理者」で誤解も

## 一般マンションでも 31超なら選任・届け出義務

今年6月、ロンドンで起きた高層住宅火災を受けて、国内の高層住宅にも注意喚起が行われている。「一般社団法人マンション管理業協会は6月20日、同火災を受け東京消防庁から高層の共同住宅における防火安全対策の徹底について」依頼があった、として会員に事務連絡を行っていた。

一般的分譲マンションは対象外だと判断し、同管理者を選任していないマンションがあった。東京

消防庁は高さ31層を超えるマンションは統括防火管理者を選任してほしい」としている。ある管理会社の担当者、統括防火管理者について複合用途では必要という認識はあった。普通のマンションでも必要という認識は薄く、届け出していないケースは数件あったと話している。

### ロンドン高層住宅火災受け

### 国内でも注意喚起

事務連絡によれば、東京消防庁が昨年、31層超の共同住宅を対象に実施した立ち入り検査では、576棟中463棟が消防法違反の指摘を受けた。

その後、約半数が是正措置を講じたが、未是正の違反内訳は防火管理者未選任・消防計画未作成・自衛消防訓練未実施等の「防火管理関係」が約8割、点検未実施等の「消防用設備等点検関係」が約2割だった。

検査では分譲と賃貸を分類していない

分譲マンションで、分譲マンションで摘されたケースも2014年4月、消防法が改正され、31層を超える高層建築物には、従来

立ち入り検査は、防火管理者未選任などの防火管理関係が655件。特に防火管理者の任期満了時に、新たな選任や届け出を失念されることがある。東京消防庁が昨年立ち入り検査したのは都内の576棟。違反が発覚したのは463棟で、1456件の違反が指摘された。違反未是正は今年6月16日現在の302棟で違反件数は837件。そのうち

# 加熱式たばこが救世主?

## ベランダ喫煙問題 マンションで体験会

ホタル族」の迷惑行為、加熱式たばこで解消? 埼玉県戸田市の「ビオールド戸田公園」築14年、366戸で

6回開かれ、18人が参加。参加者から「臭いがしない」「ちゃんと葉っぱの味がする」といった感想が上がった。

ポイ捨てが多く、ベランダに干していた布団が焦げてしまったこともあった。

体験会は、マンションの管理業務を受託する双日総合管理(本社東京)の提案で実現した。理事会で、吸い殻のポイ捨て問題に悩んでいた

体験会は27・28日の2日間に計

「ホタル族」によるたばこの

岩崎さんは「多少問題に悩んでいた

のを知っていたから。当日は加熱式たばこ「IQOS」を提案している。9月には「IQOS」を販売するファイリップモリスジヤパン(本社同)の社員が、マンションでのたばこ問題や商品の解説などを行った。同社は健康被害や火災への懸念が問題視されているのに対し、手を打たないの専用部分や、共用部分で禁煙として、今年5月後半から、管理会社を通じて、マンション管理新聞1049

# 管理規約で「違約金」規定

# 民泊停止求め提訴

## 大阪市の管理組合 登録サイトからの削除も

管理規約で禁止している民泊を実施している「など」として大阪市の管理組合が8月3日、いわゆる「民泊」を確認した5戸の区分所有者と民泊代行業者ら計9者に、民泊行為の停止と約3267万円の損害賠償の支払いなどを求めて大阪地裁に提訴した。管理組合では、民泊や仲介サイトへの登録を禁止。違約金の規定も設けている。

訴状などによれば、原告は大阪・ミナミのファミリータ イブマンション 築15年、15階建て約100戸の管理組合。防犯カメラの映像や入館者記録などで民泊が行われていると確認した5戸の区分所有者や民泊代行業者らと相手に行為の停止や民泊サイトからの登録抹消などを求めた。この5戸は大阪市が

ホームページで公開している特区民泊の認可や旅館業法に基づく簡易宿所の許可を受けた施設ではなかった。各住戸の専有面積はおおむね60平方メートル。70平方メートル以上の専有面積は管理規約と区分所有法に基づく。

規約でも専有部分の用途は「住居専用」だったが、管理

組合は昨年管理規約を改正し、民泊を明確に禁止。その後民泊サイトへの登録などの禁止行為を行った場合、1日当たり5万円の違約金や法的措置を講じた場合の弁護士費用を請求できるなどの条文を加える再改正を行っている。

管理組合側はこの管理規約違反行為を共同の利益に反する行為」と位置付ける。区分所有法57条1項に基づく行為の停止を請求。

また、民泊行為でオートロック機能が実質的に失われ防犯機能が低下する、吸い殻のポイ捨てやごみの投げ捨て、夜通し大声で話すなどの行為を「区分所有者の平穏な共同生活を妨げる生活妨害行為」と位置付け、これらの行為も「共同の利益に反する行為」と結論付けている。

管理組合代理人の辻岡信也弁護士は「マンションの決まりを守れない民泊は許されないと話す。マンション管理新聞1047号」

# 団地の敷地売却も検討

8月1日 初会合 17年度中にガイドライン

## 国交省・団地再生検討会

国土交通省は8月1日、東京・霞が関で、住宅団地の再生のあり方に関する検討会「浅見泰生」の第2期第1回会合を開いた。昨年1月まで行われた第1期検討会での取りまとめを踏まえ、新たな再生手法や、建替え円滑化法上の敷地売却

制度を団地型マンションへ活用する場合の要件などについて検討する。来年3月末に中間取りまとめを行い、1団地認可の職権取り消し。再開発の枠組みを生かした団地再生について、それぞれガイドラインを策定する方針だ。

会合では、団地の敷地売却制度について、現行法令を前提とした仕組みの案が提示された。土地を共有する全棟で耐震性が不足しているケースを対象にし、各棟で5分の4の決議を行えば、団地全体を売却可能にする。原則、同一法人やグループに売却

する。ただし、委員からは「特定行政庁による一団地認定の職権取り消しについては、取り消しを行った際、広告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合など、計4つの職権取り消しに係る例に基づく手続き方法や留意事項をまとめる。」

第2期は2019年3月末までに計7回、会議を予定している。次回会合は10月ごろ開催する予定だ。マンション管理新聞1046号

編集後記：民泊には特区民泊、旅館業法の宿泊施設、住宅宿泊事業法による新法民泊、その他違法民泊があり訴訟も起きて話題になっている。しかし6月に成立し来年から施行される「住宅宿泊事業法」による新法民泊は標準管理規約第12条の専ら住宅としての住宅に該当し従来の12条1項では禁止できないとの考え方が根本にある点、つまり専ら住宅と使用しているが年間180日までは民泊として営業活動を認めた。そこで国土交通省は禁止する場合、許可する場合について管理規約で明示するよう求めている。申請された場合管理規約の可否を確認するという。理事会決議や総会決議での可否も認めるとのこと。「ホームステイ型」も含まれるのでややこしい。