

“住まいに関する用語集” その② ～「FP」編～

ファイナンシャルプランナー

“住まいに関する用語集”では、建築士？・ファイナンシャルプランナー？・消費生活相談員？など専門家の仕事や、バリアフリー？・契約？・重要事項説明？など、住まいに関する「よく耳にするけど、実は〇〇って何（してる人）？」の疑問にお応えしていきます。

【FP（ファイナンシャルプランナー）】

FPとは、ファイナンシャルプランナーまたはファイナンシャルプランニングの略でファイナンシャル（財政・家計）のプランナー（立案・計画者）またはプランニング（計画を立てる）という意味です。つまり、個人や家庭が安心して暮らすために家計に関する幅広い知識を備えた「家計のホームドクター」のようなものです。

税金や公共料金・年金・教育資金・住宅ローン・生命保険・損害保険・不動産など暮らしの中に金融システムはますます複雑になり、「何が最良」で「どれが最善」かを理解して選択をすることは非常に難しい状況になってきています。FP先進国のアメリカでは、法律の専門家「顧問弁護士」、かかりつけの医師「ホームドクター」と並び、生活設計・資産運用の専門家である「FP」が家計や保険のアドバイザーとして定着し、多くの個人や家族の暮らしを支えています。



第10回 センター長のつぶやき



東日本大震災から丸2年。去年の秋、東日本大震災の被災地を回ってきた。雑草の生い茂る土地が延々と続く。近づくると住宅の基礎だけが残る。震災のことを何も知らずにその風景を見れば、だだっ広い緑の原野が元々からそこにあったかのような◆この広大な空き地に住んでいた人たちは今、どこで生活しているのだろう。現地で見た仮設住宅は必ずしも便利な所ばかりではない◆今回は、自ら探した民間借家も仮設住宅として扱われるので（いわゆる“みなし仮設”）、その手軽さから多くの方が仮住まいを求めて転出している被災地もあるようだ。まちの復興までに長期間を要すれば、仮住まいの地で職場や学校などの新たな生活が確立されて戻れなくなり、残されるのは仮設住宅の高齢者ばかりということにならないだろうか◆“住まいは暮らしを支える大切な器”、恒久的な住まいの確保ができてはじめて復興といえる◆現地では、少しずつその動きが始まっている。一部で災害公営住宅が着工され、早いものは今年の夏頃に入居できるという。◆阪神・淡路等の復興の知恵で使えるものは総動員したらいい。一日も早い復興を切に願う。

神戸市 住まいの安心支援センター
すまいるネット
土・日・祝日も営業（水曜日定休）
営業時間／午前10時～午後5時
三宮駅から徒歩5分「サンパル」4階

◆この広大な空き地に住んでいた人たちは今、どこで生活しているのだろう。現地で見た仮設住宅は必ずしも便利な所ばかりではない◆今回は、自ら探した民間借家も仮設住宅として扱われるので（いわゆる“みなし仮設”）、その手軽さから多くの方が仮住まいを求めて転出している被災地もあるようだ。まちの復興までに長期間を要すれば、仮住まいの地で職場や学校などの新たな生活が確立されて戻れなくなり、残されるのは仮設住宅の高齢者ばかりということにならないだろうか◆“住まいは暮らしを支える大切な器”、恒久的な住まいの確保ができてはじめて復興といえる◆現地では、少しずつその動きが始まっている。一部で災害公営住宅が着工され、早いものは今年の夏頃に入居できるという。◆阪神・淡路等の復興の知恵で使えるものは総動員したらいい。一日も早い復興を切に願う。

神戸市が発信する“よりよい住まいづくり”情報紙

すまいるネット通信

すまいるネット 神戸

発行/神戸市すまいるの安心支援センター
〒651-0096 神戸市中央区雲井通5-3-1 サンパル4階
電話 (078)222-0186 FAX (078)222-0106



すまいるネットとは？

すまいるネットは、市民の皆さまにご利用いただける「神戸市のすまいるの総合窓口」です。住まいの相談、耐震診断や耐震改修補助、共同住宅バリアフリー改修補助の窓口になっています。一戸建て、マンション、高齢者住替え、業者選びなど、住まいのことならすまいるネットへご相談ください。

あまいるネットイメージキャラクター
タクローとつくミ

神戸の森に住ぶふくろう。より多くの市民に“あまいるネット”を知ってもらい、“あまい”について関心を持ってもらうことで、“安全で安心なあまいるの普及”及び“賢い住まい手の育成”を目的として誕生しました。

“あまいるネット”に詳しいっがりもの。おっちょこちょいなつくミの教育係でもある。

タクローのめなじみ。おっちょこちょいな性格で、ポケで、いつもタクローに突っ込まれている。

KOBE キャラクター紹介シリーズ①

住まいの豆知識！～お掃除編～

テレビ・パソコンをホコリや花粉から防ぐには？

テレビやパソコンなどの家電は静電気を帯びているせいか、周りにホコリがたまりやすいですよ！！家にある身近な道具を使うと静電気を防ぐことができます

① 準備するもの

- リンス (シャンプーのあとに使う)
- 水
- 雑巾

② 使い方

- 市販のリンスを水で10倍程度に薄めます
- リンスを薄めた水で雑巾を濡らし、固く絞ってからテレビやパソコンを拭きます（くれぐれも家電内部に水が入らないように！雑巾をよく絞ってください）
- 以上！リンスの界面活性剤の効果で静電気を防ぐことができます



③ ほかに・・・

- 霧吹きにお酢と、倍量の水を入れて数回振ったもので、炊飯器や電子レンジ、冷蔵庫などのプラスチック部分に吹きかけて柔らかい布で拭き取ると、ピカピカになります！（その後、もう一度空拭きをしてください）
- テレビなどには使えませんが、台所の油を含んだホコリには良く効きます！

神戸市内分譲マンション（高経年マンション）アンケート調査 実施報告

神戸市内には、マンション管理組合が約3,400件あり、そのうち築30年以上のものは780件（約23%）に上がります。分譲マンションでは、入居者の高齢化や建物の経年劣化とともに、管理組合の抱える課題が多様化してきています。

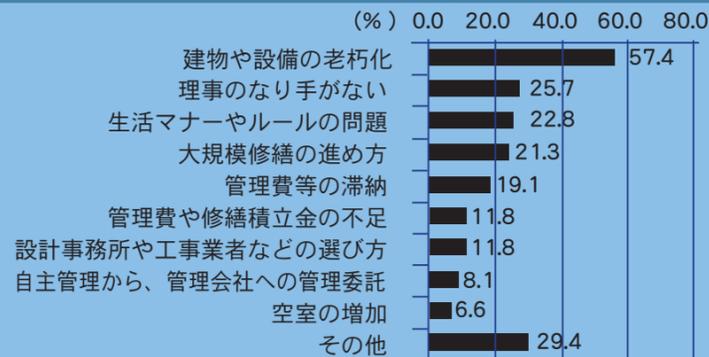
そこで、神戸市では、平成24年2～5月、市内の築約30年以上で主として小規模マンション（概ね30戸以下）の管理組合を対象に、アンケート調査を行いました。（410件に配付、内136件回答）

※調査結果の概要は、【すまいるネットHP/マンション管理に関する支援】に掲載していますのでご覧ください。

◆神戸市内の分譲マンションの管理組合数（平成23年6月時点）



◆お住まいのマンションの課題（複数回答、n=130）



◆「相談や支援制度等の情報提供」や「出前講座・相談会」の実施 ⇒ 管理組合への支援策の検討へ

回答の中で希望された12のマンション管理組合について、代表の方々から、お住まいのマンションの管理状況や課題等についてお話を伺い、アドバイスや資料提供を行いました。ほとんどが自主管理で、その中から、現在、2管理組合に「管理組合支援コンサルタント」を派遣して、高経年マンションの管理組合への支援策を検討しています。

◆相談事例（12件）から見たマンションの課題

【騒音、ゴミ出し、ペット飼育など、生活マナーやルールについて】

●今回の相談では、規約で禁じられているペット飼育をめぐって居住者間で対立が起きている事例が2件ありました。



【Aマンション、30戸、自主管理】

・ある居住者がペット飼育して、近隣に迷惑をかけている。管理規約でペット飼育禁止している旨伝えたが、「ペットを飼えないなら、なぜ管理費を払わなければならないのか」と管理費を滞納するようになり、数年が経過している。
・総会での議決により損害賠償金を請求しているが、一向に改善されない。今後の対応を検討中である。

◆生活マナーの問題に対応するには、大きなトラブルになる前に、みなさんでよく話し合って、管理組合でのルール（管理規約や細則等）を改めて見直すことが大切です。

・古い規約では、ペット飼育について定められていないものもあります。
・現在は、ペットの種類、大きさ、数、飼い方等の条件付で飼育可としているマンションが増えてきています。
・全面禁止とする場合も、現時点で飼っているペットについては飼育継続を認めるなど、場合によっては弾力的に運用することもあります。

◆管理費の滞納については、管理規約や細則で対応方法について明記し、理事が交代しても同じ対応ができるようにしましょう。



【管理組合の運営や管理方式について】

●ほとんどのマンションが自主管理で、今回の相談では、相談者が数年にわたり管理組合運営を担っているという事例が多く、労力、時間などの負担が大きいと感じておられました。

【Bマンション、21戸、自主管理】

・理事は選挙で選出となっているが、他に理事のなり手がなく、相談者が10年理事長を務めている。
・賃貸が約半数を占め、また、住宅以外に利用している割合は約7割という状況。
・総会を開催しても、出席する所有者は多くて5名程度にとどまる。
・非居住区分所有者は委任状は出してくれるが、管理組合運営について協力的とは言えない。非居住区分所有者の管理費増額も考えたことがあるが、実施には至っていない。



こんな工夫をしているマンションも →



◆管理組合のみなさんで集まる様々な機会を利用して、マンションの今後について、話し合っていくことが大切です。
◆高齢化や賃貸化が進み、理事のなり手が少なくなったマンションでは、「理事の選出方法」を輪番制から選挙にしたり、「理事の要件」を所有者の一親等以内の親族や不在所有者まで広げた管理組合もあります。
・理事への報酬や、不在所有者に管理負担金を求めるところもあります
◆理事の負担が大きい業務を、外部委託や専門家を活用するなど、管理方式を見直していくことが、管理組合運営の課題解決につながります
◇国土交通省では「第三者管理者方式（※）」について検討され始めました
（※）マンションの所有者以外の第三者（管理会社やマンション管理士等）が管理者となって管理を行う方式



【Cマンション、30戸、自主管理】

・居住所有者が、2ヶ月ごとに輪番制で「管理当番」を務めている。
・アンケートでは「理事は1名、任期は決まっていない」と回答されているが、実際は特に決めず、理事会も持たれていないようである。総会も数年開催されていない。
・大規模修繕や小規模などの管理方針は、月1回のマンション内の一斉清掃を行う際に参加した数名で話し合って決めることが多い。
・これまで大きな問題はなかったが、業者選定が適切かどうかといった不安がある。

【Dマンション、16戸、委託管理】

・理事会に理事以外の住民も参加して、要望や意見を出しやすい環境を作っている。
・何か事案があれば、居住者に声をかけて、みんなで検討するようにしている。



【大規模修繕の進め方について】

●今回のアンケート調査では、「大規模修繕の進め方」を課題にあげたマンションが約2割ありました。また、相談の中でも、大規模修繕の実施へ向けた作業が大変で、管理組合への支援が欲しいという意見がありました。

【Eマンション、10戸、自主管理】

・相談者は理事として、数年にわたり、会計担当者と実質2人で管理組合の運営を行ってきた。
・一昨年、大規模修繕（外壁塗装、バルコニーの防水改修、手すり取替え）を行ったが、業者選定のための仕様書や現場説明書の書類を大変苦労して作成した。



こんな工夫をしているマンションも →



こんな工夫をしているマンションも ↓

【Fマンション、32戸、自主管理】

・賃貸、空室、高齢者住戸が多く、理事のなり手が少ない。来年度大規模修繕を実施予定だが、近隣の同規模で築年数もほぼ同じマンションと協力しあって進めている。

◆すまいるネットでは、「神戸市内の建築士事務所や建設業者」の登録名簿を用意しています。マンションの建物調査診断ができるコンサルタントや、改修工事業者の選定等でお困りの方には、相談員が業者選定方法のアドバイスや資料提供をしていますので、ご利用ください。