



I'm ネット通信 No. 33

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

総会終了後、『「民泊新法」と「特区民泊」への対応、並びに「マンション管理規約」改正等の手続き』について講演

今回は平成29年度の総会后、『「民泊新法」と「特区民泊」への対応、並びに「マンション管理規約」改正等の手続きについて』と題し、前号（アイムネット通信32号）に引き続き、マンション管理士の首藤靖平様から説明を頂きました。

実はこの住宅宿泊事業法すなわち『民泊新法』につきましては、今年7月の市役所主催、マンション・セミナーでご説明頂き、加えて前回に引き続き今回で三回目の講演を頂く形になりました。この繰り返し講演の狙いは、茨木市内の分譲マンション全てが、この法律に備えが整っているか否かが見えないことから、心に残る不安と、管理組合運営が紙ベースだけであれば、お上からの連絡がすべてデジタルデータであることから、その接点が得られないという心配もあり、また『民泊新法』そのものが、かなり柔い定めと考えられることも重なり、さらには時間的に待ったなしのタイミングに至ってということもあり、マンション管理士の使命感と、責任感が背中を押している結果という思いが痛く伝わりました。

◆民泊新法

住宅宿泊事業法の詳細ルールが定められた『住宅宿泊事業法施行規則』と『国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則』の2政省令が10月27日に公布され、改めて、分譲マンションも住宅宿泊事業法実施に組み込まれることになり、マンションに於ける住宅宿泊事業法をめぐるトラブル防止の為、管理組合においては、区分所有者間で議論し、住宅宿泊事業を認めるかそれとも禁止するかを管理規約上に明記すべきと説明して頂きました。伺い個人的判断ですが、このトラブルとは、裁判 matter になるリスクもありで、共同管理、共同所有、共同生活、共同利用というマンション生活者の営みの根幹にまでその害が及ぼされかねないともいえないのでは…と思いました。

又、これらの法律が施行は平成30年6月15日で、住宅宿泊事業の届け出は同年3月15日からとなっており、3月15日以降に定期総会を持つ管理組合は、提出後の後追い開催では、届け出を提出する際、それを受け付ける都道府県知事側は、規約を確認資料と定め、そのマンションの管理規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めが無いときは、『住宅宿泊事業を営むことを（禁止する意思）がないことを確認したことの書類』となっていることで、仮に規約改正に時間的なずれがあったとしても、トラブル防止の意味で、これを禁止するのであれば、理事会としては、住宅宿泊事業を禁止する決議をとり、その明確な意思を議事録に記録すると共に、議事録の掲載と、全戸にその旨を配布しておくことが重要であると説明下さり、加えて理事会決議後の周知徹底の文例を示して下

さいました。

◆特区民泊について

特区民泊とは、住宅宿泊事業法とは異なるもので、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の対象地域にある分譲マンションを対象にしたものであって、特区民泊を禁止する際の規約に記載する事例を説明してくださいました。このエリア確認の方法として、パソコン等から『いばなびマップ』を検索し用途地域を確認する方法や、そのエリア内のマンションを対象に、民泊禁止とする時の見本と注意点を説明してくださいました。

特に、特区民泊エリア内の管理組合が民泊新法に伴う民泊禁止と規約に記載したとしても、特区民泊の民泊禁止についての記載がない場合は、特区民泊を許容したものとしてトラブルが起こる事も十分注意しなければならない。だから、特区民泊エリア内の管理組合は、民泊新法に伴う民泊の他に、特区民泊も許容するか又は禁止にするかを明確にした規約改正にさせていただくようにと説明してくださいました。

◆感想

国として観光立国を目指しているという面と、国民の高齢化等から生じる、空き家の増加対策という面から、外国の民泊例を例に民泊新法が出来、そのうねりに分譲マンションも巻き込まれているのだと受け止めておりましたが、施行の時間が刻々と迫る中、この問題は、管理組合の活動の何たるかを改めて問い直す内容でもあるのではと思いました。特に、この法案そのものが柔いことと2政省例が縦割り行政から一貫したものになっていないこともあり、どこに落とし穴があるのかもわからないという点から、理事会として迅速な行動と規約改正点としては、国からの定め通りの記述を加えることが何よりも大切なことではないかと思いました。この点のご説明の時でも、裁判になった時の物事の捉え方として…という感覚でお聞きしました。

実は、私の所のマンションも今月の定例理事会で民泊禁止を議決し、その旨を各戸に配布する段取りに入りました。論議では、国の政策だから、金儲けができるのであれば、国際交流に寄与できるのでは、という声も出ましたが、トラブルの解消策とか、責任は誰が、という議論から、皆真剣に考える様になり、法律上のトラブルは裁判沙汰になることも視野に入れ検討すべきではないかと申し上げた所で議決に至った経過がありました。

(文責 横須賀 亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市 都市整備部 居住政策課内

TEL / 072-655-2755 (直通)

FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成30年1月12日(金) 19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行います**