

〈福祉まつり〉と〈くらしの広場〉にブースを出展し、
 (公財)まちなみらい千代田の各種事業を紹介

「福祉まつり」と「くらしの広場」は、ともに千代田区に住み、働き、学ぶ、多くの人たちが参加、出会いやふれあいの場として区民に親しまれています。どちらも町会・ボランティア・NPO・企業など地域のくらしと福祉を支える団体が多数参加、千代田区の底力が実感できる集いです。

(公財)まちなみらい千代田も区役所1階区民ホールで開催された10月21日(土)の「第15回福祉まつり」と11月10日(金)の「第19回くらしの広場」にブースを出展、マンションの生活と管理を支援する各種事業を紹介するとともに、マンションについての困りごとやお悩みについての相談を受けました。

両日とも多数の参加者が区民ホールを埋め尽くし、各団体が様々な課題を紹介する展示を熱心に見学、クイズラリー等も楽しみました。



壇上でスクエアダンスを披露する皆さん(福祉まつり)



まちなみらい千代田のブース(くらしの広場)



開会式には石川区長も駆けつけてくらしの広場

まちなみらい千代田のブース(くらしの広場)

まちなみらい千代田のブース(福祉まつり)

pick up

ご存じですか “有価物集団回収”

千代田区では、町会やマンションなどと共に家庭でまとめた新聞紙、雑誌、ビン、カンなどのリサイクルできる資源を回収しています。団体登録し、みんなで集めて出すと回収量に応じて区から報奨金が支給されるだけでなく、回収業者と引き取り場所や回収時間を決めことができ、量が多ければ臨時で回収もできます。集団回収に必要な紙ヒモや作業用手袋、持ち去り防止ネットなども支給されます。

既に集団回収しているマンションでは半年に1回支払われる報奨金を定期総会後の懇親会の費用に使っているところもあります。

お住まいのマンションで有価物集団回収をしてみたいはかかでしょうか。

申し込みたい方は千代田清掃事務所 ☎ 03-3251-0566 にお電話ください。
 (公財)まちなみらい千代田 ☎ 03-3233-3223 でも登録の相談を受け付けます。

第18回 千代田区マンション連絡会開催

ニュース news

マンション管理組合のみなさまによる情報交換や、行政等からの情報提供の場であるマンション連絡会は2カ月に1度開催されます。12月16日(土)に開催された2017年最後の連絡会は、まず千代田区役所の小川コミュニティ総務課長が「マンション・コミュニティ・ゼミ」の活動を紹介。ゼミで学んだ千代田区民たちが2月8日(木)に「マンション住民の高齢化に備え、千代田区民にできること」について話し合う場として開催します。

次に(公財)まちなみらい千代田の賛助会員である(株)ツツギが、マンションの外壁の外側を断熱材で覆う外断熱工法を紹介しました。「コストは?」、「耐久性は?」参加者から次々に質問が出され新しい工法への関心の高さがうかがえました。

その後、(仮称)住宅宿泊事業法の実施に関する条例(素案)について、まちなみらい千代田の立川副理事長から説明があり、参加した連絡会員の意見交換、情報交換が行われました。規約の改正で民泊の対応をしている、規約改正事項の掲示を行っている、これから臨時総会を開く予定といったそれぞれのマンションの実情が語られま

した。マンションの耐震診断結果を住民にどう説明したらいいか悩むマンションや、マンションの竣工図の電子化をトライしているマンションもありました。ボヤを経験したマンションの話には迫力があり、このことをきっかけに、防災マニュアルを見直したとのことでした。予定の2時間が短く感じるほどの充実したマンション連絡会でした。



日時 1月24日(水) 18:30▶20:30

インフォメーション information

マンション管理講座

受講料 無料 定員 30名

主催 公益財団法人まちなみらい千代田 住宅まちづくりグループ 協力 一般社団法人東京都マンション管理士会

あなたのマンションは大丈夫ですか?

3月15日から住宅宿泊事業(民泊)実施希望者の届出開始!

民泊

★管理組合は今、何をすべきか?

★管理規約は、どのように改正すれば良いのか?

管理組合としての対応をわかりやすく解説します。

★講師 飯田勝啓(マンション管理士)
 (一社)東京都マンション管理士会
 (公財)まちなみらい千代田 相談員

★会場 ちよだプラットフォームスクウェア4階
 401会議室(千代田区神田錦町3-21)

★お申し込み
 電話・ファクスまたはEメールにて、
 ①氏名 ②住所 ③マンション名 ④電話番号
 を記載の上お申込みください。
 ☎ 03-3233-3223 Fax.03-3233-7557
 E-mail kyojyu@mm-chiyoda.or.jp

マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちなみらい千代田 住宅まちづくりグループ http://www.mm-chiyoda.or.jp 編集協力/TALO都市企画
 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL.03-3233-3223 FAX.03-3233-7557

第30号

ニュース news



民生委員制度創設100周年記念

「町会とマンション」をテーマに、千代田区マンションセミナー

公益財団法人まちなみらい千代田は9月30日、千代田区役所1階区民ホールで千代田区マンションセミナー「町会とマンション」を開催しました。マンションに詳しいノンフィクション作家の山岡淳一郎氏の基調講演「町会とマンション 手をたずさえて歩むのは理想論でしょうか」に続き、五番町町会長の横山義文氏、千代田区民生児童委員協議会会長の若月曠義(ひろよし)氏、管理組合理事長の児玉喜博氏、江戸川大学特任教授の大内田鶴子氏、千代田区地域振興部長の松本博之氏がパネルディスカッションで意見を交わしました。

今年が民生委員制度創設100年になることから、千代田区民生児童委員協議会も後援しました。

今回のセミナーが開催された背景には、マンションで高齢者や幼児が増加していることがあります。千代田区にはマンションの管理組合が約450組合あり、人口の80%以上がマンション住まい。マンション化率が全国で最も進んだ自治体ですが、ストック全体の3分の1近くが築35年以上の旧耐震マンションです。区分所有者や居住者の高齢化も進み、災害時だけでなく日常生活のなかでも支援が必要な人が年々増えています。

同時に近年、大規模マンションが相次いで建設されたことにより若いファミリー世帯も増加、出生率も高い水準で推移しています。マンション内で増加する高齢者や幼児への対応は基本的には各世帯の問題ですが、独居高齢者や共働き世帯も多いマンションは一つの地域社会でもあり、町会やそれに準ずる取り組みも必要になります。

千代田区は官庁街やオフィス街だけでなく、江戸時代に形成された伝統的な地域の活動も盛んなまちで、現在も108の町会があり行政と地域住民をつなぐ役割を果たしています。

建物の維持管理を主な目的とするマンションの管理組合と、地域コミュニティの中心組織である町会は、構成員の多くが重複しますが、これまで組織同士のつながりは希薄でした。高齢者や子育て世代の困りごとや悩みごとの相談にのり、行政とともに問題解決にあたる民生委員・児童委員もオートロックが「壁」になってマンションに出入りしにくい状況にあることなど多くの課題が報告されました。

セミナーには約100人が参加。高齢化が急速に進むなかで、地域とマンションの関係者が相互理解を深め、共通の課題解決に取り組むことの重要性をお互いに再確認する場になりました。



近隣町会も招いて屋上でツツギ鑑賞会(パークハウス秋葉原2017.4.30)

区内では、マンション、町会、大人、子どもが一緒に交流イベントも開催されています(五軒町ファミリー会2017.11.3)

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布できます。

特集 feature



民泊新法による〈住宅宿泊事業〉が来春スタート あなたのマンションは、〈容認〉それとも〈禁止〉?

管理組合の方針を
早急に決定してください
YES or NO

ポイント
point

管理組合が禁止の意思を示さなければ マンションで民泊（住宅宿泊事業）が実施されます

マンション等の住宅で宿泊事業を行うためのルールを定めた「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が、平成30年6月15日に施行されます。この法律が制定されたことで、これまで実質的に禁止されていた住宅を宿泊事業に使用することが認められるようになりました。

従来は宿泊事業を行うためには旅館業法の「許可」が必要でしたが、住宅宿泊事業法によりマンションを含む住宅の所有者等が、都道府県等の自治体に「届出」をすることで、1年間に180日を上限に住宅宿泊事業（民泊）を行うことができるようになったからです。

また6月15日から住宅宿泊事業を実施できるように、法律の施行に先立ち3月15日から届出の受付が始まります。

容認の場合

マンションの区分所有者等が住宅宿泊事業の届出をする場合、**管理組合が明確に禁止していないことが条件となります**

住宅宿泊事業法は、住宅で宿泊事業を行うことを原則として認めています。マンションは区分所有者の共有財産です。エントランス、エレベーター、給排水設備等の居住者全員が使用する共用部分がありますから、住戸の使用についても個々の区分所有者等の意思よりもマンション全体の利益を守る**管理組合の意思が優先**します。

このためマンションの区分所有者等が住宅宿泊事業者の届出をするとき、管理規約に「住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがないこと」を示すことが必要です。規約にこうした定めがないときは、「管理組合が住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がない」ことを示す書類の提出が求められます。

禁止の場合

平成30年3月15日から届出の受付が始まりますが、住宅宿泊事業を禁止したいと考えている管理組合でも、禁止の意思を明確にしなければ届出が認められることになります。届出が認められた後から管理組合が禁止という意味を示した場合、行政がどのように判断するかは現在のところ不明ですが、少なくとも届出をした区分所有者等と管理組合の間でトラブルになるでしょう。こうした混乱を避けるためにも、**出来るだけ早く管理組合としての意思を決議し明らかにしておくことが必要**です。

既に管理規約を改正し、民泊を禁止しているマンションでも もう一度、検討してください

2013年頃（平成25年）頃からマンションの住戸をシェアハウスとして多数の人に貸すビジネスが広がりました。また、住戸を民泊として紹介するサイトが開設された影響で、旅館業法に違反して民泊を営む区分所有者等が目立つようになりました。マンションの安全と生活環境を乱す恐れのあるこうした行為を禁止するために、管理規約を改正した管理組合も少なくありません。

規約改正をしたときの主な根拠となったのは、多くのマンションが準拠している標準管理規約第12条の「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」という部分でした。このため標準管理規約をもとに管理規約を制定しているマンションのなかには、規約改正をしないで、この条項を根拠に管理組合総会で「民泊禁止」を決議したところもあります。

こうした管理組合の中には住宅宿泊事業法が制定された現在でも、管理規約に上記の規定があるから「うちのマンションでは住宅宿泊事業はできない」と考えているところがあるかもしれません。

しかし住宅宿泊事業法ができて、住宅と宿泊事業についての法律の考え方が大きく変わりました。住宅宿泊事業法は「住宅の用途」の一つとして、宿泊事業を認めていますから、管理規約に「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」といった条項がある場合でも、それを根拠に住宅宿泊事業を禁止することはできなくなりました。

つまり管理組合が住宅宿泊事業を禁止するときは、**あいまいな表現ではなく明確に管理組合の意思として「住宅宿泊事業の禁止」を明文化する必要があります**。

住宅宿泊事業（民泊）を 禁止する場合の管理規約の改正例

住宅宿泊事業（民泊）を禁止する場合、国土交通省が示した標準管理規約の改正例とコメントをもとに、第12条に第2項、第3項、第4項を追加することが考えられます。

- 第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
- 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

※（公財）まちみらい千代田では上記を推奨しています。

無届で住宅宿泊事業（民泊）をすると 6月以下の懲役又は 100万以下の罰金に処せられます

無届出で住宅宿泊事業（民泊）行うことは犯罪です。旅館業法違反で懲役6か月以下か罰金100万円以下に処せられます。

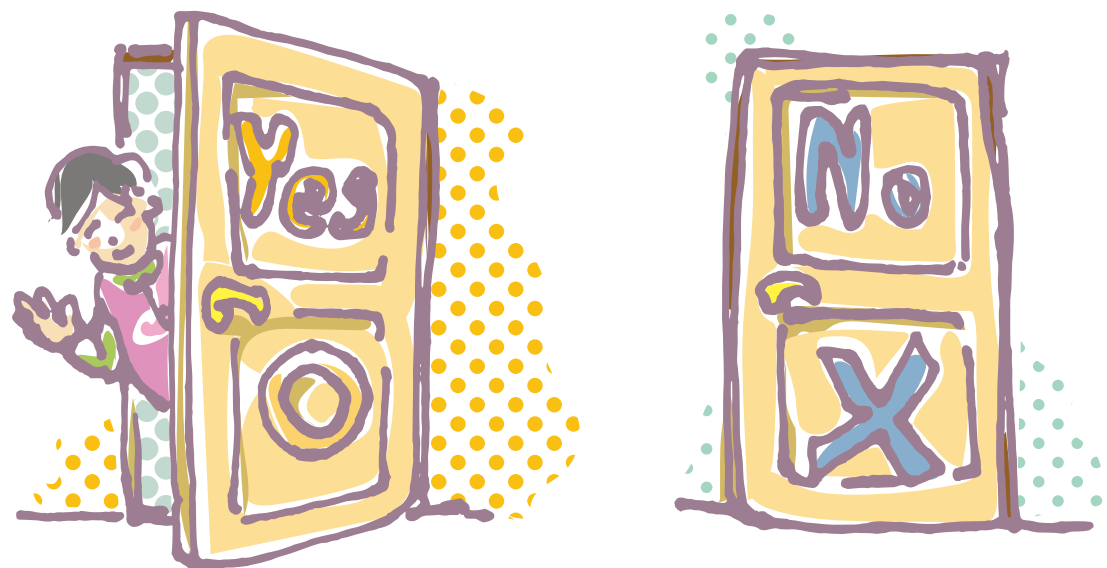
現在は住宅宿泊事業法が施行されていませんが、もしもマンション内で民泊をおこなっている住戸があれば旅館業法違反の疑いが濃厚です。管理組合で対応を検討し、必要があれば警察に相談してください。

ポイント
point

管理規約改正に必要な4分の3以上の合意が得られないときは、 総会の普通決議や理事会決議でも管理組合の意思を示すことができます。

管理規約を改正するためには総会の特別決議（議決権数と区分所有者数の各4分の3以上の賛成）が必要です。平成30年3月15日までに規約改正案がまとまらないときや、管理組合総会を開催できない場合は、総会の普通決議、理事会決議でも管理組合の意思を示すことができます。総会、理事会で話し合った結果を、住宅宿泊事業の可否についてのマンションの意思として文書で明確にしてください。

なお、国土交通省は平成29年9月、マンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示しています。



千代田区では

インフォメーション
information

■千代田区は条例で「区域」と「期間」をきめ細かく制限します

住宅宿泊事業法は第18条で、自治体が「住宅宿泊事業に起因する騒音の発生その他の事象による生活環境の悪化を防止するため必要があるときは、合理的に必要なと認められる限度において、政令で定める基準に従い条例で定めるところにより、区域を定めて、住宅宿泊事業を実施する期間を制限することができる」としています。

千代田区は12月12日に「千代田区民泊サービスのあり方検討会」の第3回検討会を開催し、2月の区議会に条例案を提出する方向で条例の骨子案を審議、12月20日から意見募集（パブリックコメント）をはじめました。骨子案によれば、区内を4つの地区に区分するとともに住宅宿泊事業の業態を4タイプに分け、計16のタイプのそれぞれについて制限なしから全面禁止までをきめ細かく定めることにしています。

①人口が密集していない大手町・丸の内・有楽町（大丸有）や霞が関等の地区では家主不在型（管理者不在型）を除き、曜日等を問わず1年間を通して180日を限度に住宅宿泊事業の実施を全面的に認めます。

②人口が密集している神田、麹町地区でも、家主居住型と家主不在型（管理者常駐型）は、曜日等を問わず1年間を通して180日を限度に実施が認められます。

③文教地区と学校周辺については家主居住型と家主不在型（管理者常駐型）の実施が日曜昼から金曜昼までのみ認められます。

一方、家主不在型で管理者も不在な場合は、地区を問わず全面禁止されます。

■千代田区の地区区分と業態による制限

地区の区分 *1				
	A. 文教地区	B. 小中学校等周辺	C. 人口が密集している区域	D. 人口が密集していない区域
業態 *2	1. 家主居住型	日曜昼～金曜昼 ×	日曜昼～金曜昼 ×	制限なし ○
	2. 家主不在型（管理者常駐型）	日曜昼～金曜昼 ×	日曜昼～金曜昼 ×	制限なし ○
	3. 家主不在型（管理者駆けつけ型）	全日 ×	全日 ×	日曜昼～金曜昼 ×
	4. 家主不在型（管理者不在型）	全日 ×	全日 ×	全日 ×

（*1）地区の区分

- 文教地区
- 小中学校等周辺
- 人口が密集している区域
- 人口が密集していない区域

（*2）住宅宿泊事業の業態

- 家主居住型：家主が同一建物・敷地内に居住している
- 家主不在型（管理者常駐型）：家主は不在だが問題が生じたときに即時対応できる
- 家主不在型（管理者駆けつけ型）：苦情等が生じた際に駆けつけて対応する
- 家主不在型（管理者不在型）：問題が生じた場合、事後対応になる

※条例案では地区の区分にかかわらず認めない

ポイント
point

この骨子案は区のホームページに掲載され、平成29年12月20日から平成30年1月12日まで皆さんの意見を募集（パブリックコメント）しています。