

県福管連

# かわら版

第130号

発行日：平成28年10月25日

発行：NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

## 「民泊問題の今後と対処法」

2020年東京オリンピックに向けた、民泊解禁問題が騒がれていますが、北九州市のマンション管理組合にも決して無関係な事柄ではないようです。

北九州市は国家戦略特区に指定され、現在、市の民泊事業コンセプトは、特区民泊の施設使用期間として施工令で定める基準の下限日数（現行では6泊7日を2泊3日とする）以上と規定することを考え、一戸建ての民泊を考えているようですが、用途地域として市街化調整区域でも可とのこと。又、来年の新法による本格解禁に伴い、マンションの区分所有者、賃借人、占有者などが「プラットフォーム（Airbnb等）」といわれる情報仲介サイトを通じて民泊ビジネスに乗り出すおそれがあります。家具、設備の調達などの投資もそれほどでなく、手軽で、儲かるビジネスとされ、管理規約などで厳格に規制しないと「民泊可」の考え方がマンションにも広がってくるのは火を見るよりも明らかではないでしょうか。

戸建て、マンションとも近年、空き家が急速に増えており、民泊ビジネスが広がる案件が揃っています。特にマンションでは監視の目が届きにくい面もあり、民泊が拡大してからは対応が後手になり、收拾がつかなくなることも予測されます。

民泊は主に外国人の利用が主体だが、生活習慣の違いから、夜間の騒音、ゴミ出し等のトラブルが民泊を受け入れたマンションでは発生しています。そのためにも管理規約、細則の改正・整備が必要と考えます。都心の高層マンションではその対応として、すでに規約改正に踏み切ったところもあります。

県福管連では、標準管理規約改正（H・28春）に伴い、県福管連モデル管理規約を法務委員会にて改正中です。考案中の民泊禁止条項の一例を紹介します。

### 標準管理規約

（専有部分の用途）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。

（標準管理規約は1項のみです）

### 県福管連モデル管理規約

（専有部分の用途）第12条：区分所有者及び占有者はその専有部分を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。

（及び占有者を追加する）

2 区分所有者及び占有者は本マンションを一時的であっても、他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼすような次の各号に掲げる用途に使用してはならない。（現行通り）

（次頁へ）

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

## 五 ウィークリーマンション、マンスリーマンション及び民泊などの料金を徴収して第三者に宿泊させること

## 六 シェアハウスとして使用すること

(12条2項に 第5号、第6号 を追加する)

ちなみにマンション標準管理規約と民泊の関係を巡り国土交通省と国家戦略特区諮問会議の間で見解が違っているようです。

諮問会議は、標準管理規約第12条「専ら住宅として使用する」を「現行の規約のままでも民泊は可能」が持論で禁止規定例示は賛成、許容規定は反対の考えだが、国交相は「現行の標準管理規約で特区民泊を行うには規約改正が必要」と真逆の見解を示している。

果たして、特区民泊は現行規約のまままでできるのか？

国交省マンション政策室長は「一番誤解を生まないのは、あらかじめ管理組合が規約で民泊を許容するか否かを明確にすることだが、その規定を例示したほうが管理組合に対し親切。現行の規約規定が民泊に有効か無効かの決着は訴訟を行うマンションの確定判決を待つしかなく、待っていたら現場で混乱が続く」と説明しています。

いずれにしても、県福管連として、今年度末発刊予定の県福管連モデル管理規約を参考に管理規約の改定をお勧めいたします。(県福管連事務局)

### 平成28年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に建物の現状を県知事（政令指定都市は市長）までに提出することが、条例で義務づけられている報告です。

義務違反での事故発生の場合、損害賠償の他、多大な法的罰金も科せられます。

今年は、小倉北区が報告書提出義務年となっています。

まだ提出されていない管理組合様には北九州市より督促状が届きます。督促状が届いた管理組合様、今まで報告書を提出された事がない管理組合様、併せてこの機会に報告書の提出をご検討ください。

当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成を廉価にてお引き受けします。

行政への報告書提出も当連合会が代行します。但し、会員限定となっております。

★定期報告書作成の申込み予約は下記までにご連絡ください。追って現場検査日を連絡いたします。費用に関しても担当者がお答えいたします。

- ・ 申込期間 : 受付中（10月より督促状発送）
- ・ 検査予定日 : 相談の上決定
- ・ 検査当日に準備して頂く書類や鍵・捺印等は予約連絡時説明します。

福岡県マンション管理組合連合会

Tel093-931-0177(事業部) Fax093-922-4750

担当者：松本・國家（くにか）

## \*\*\*改修工事实践講座のお知らせ\*\*\*

今年、5回目の改修工事实践講座を開催します。

大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。

新築後 10年 又は 大規模修繕後 12年が経過しているマンションはそろそろ1回目、2回目の大規模改修工事の検討される時期になっております。この機会に講座を受講され検討されてはいかがでしょうか？

マンションを長持ちさせるためにも定期的な点検修理が必要です。講座終了後、個別相談（長期修繕計画作成等を含む）も承ります。

◇ 13期第4回目

テーマ：大規模改修工事の進め方

日時：11月19日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

※ 事前に相談内容をお知らせ頂ければ対応致します。

申込先：県福管連事業部：（<sup>くにか</sup>國家）Tel093-931-0177 fax093-922-4750

## 無料規約診断の実施

無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。

（県福管連モデル管理規約を基準にして、診断いたします。）

- 診断実施日時：平成28年11月19日（土）10:00～12:00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。（4件まで）
- 申込み条件：9月19日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、9月11日（金）18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。
- 申込先：☎ 093-922-4877 Fax 093-922-4750



## 八幡支部セミナーの報告

平成28年9月24日(土)黒崎ひびしんホール1階で八幡支部主催のセミナーを開催しました。

テーマは「マンションの安全・安心・快適化」講師は今村貴志様(株)デンソーセールス九州支社 防犯設備士)にお願いしました。

最新の自動追尾式防犯カメラなどマンションの防犯、防災について説明して頂きました。又、実例をもとにマンションの防犯上の問題点及び改善点をわかりやすく指摘してされ、参加者からはたくさんの質問も出て、盛り上がったセミナーでした。

八幡支部では今後もセミナーを通じて、八幡西・東区の管理組合の親睦を深めたいと考えております。聴いてみたい事や他の管理組合の皆様と意見交換したいテーマ等がありましたら県福管連までご連絡ください。八幡支部 担当理事 藤井雅彦

### 10月末～11月度 行事あない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
10月25日(火) 18時00分～ 19時30分	第6回理事会	セミナー室	役員
11月8日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	原田 美紀弁護士
11月8日(火) 18時00分～ 20時00	地区相談会(予約要)	城野市民センター	吉村・小野
11月9日(水) 18時00分～ 20時00	管理運営相談会	八幡西生涯 学習センター	石川
11月16日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会	商工貿易会館	井上・小野

### よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士(マンション問題研究会所属)が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何でしょうか?(連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせていただきます。

11月8日(火) 17:00～ 原田 美紀 弁護士

申込電話番号 093-922-4877