

住宅宿泊事業法 事業者登録が間もなく開始



今年3月15日より、いよいよ「住宅宿泊事業法」による事業者登録が開始されます。この法律は、分譲マンションの空き室も対象（手続きが必要）となります。海外からの観光客が増えつづける中、マンションの空き室の有効利用とホテル不足を補うものと考えられます。当然経済効果も得られるものでしょう。政府は、2016年の海外からの観光客約2,400万人を、オリンピックの年2020年には4,000万人の目標を掲げ、訪日外国人が宿泊や飲食などで消費する額を8兆円と見込んでいます。さらに、2030年には外国からの訪日観光客を6,000万人と見込んでいます。

外国からの訪日観光客が増え続けることにより、分譲マンションの空き部屋の活用も増え続けるものと思われます。「住宅宿泊事業法」の対象となるマンションは、都市部に限らず地方のマンションも対象となります。最近テレビなどで、私たちが知らない、隠れた名所名物があると日本の田舎も好評で、外国から観光客が多く訪れていると紹介されています。こうした状況から都市部、地方を問わず分譲マンションは影響をうけるものと想定されます。「住宅宿泊事業法」が施行されることにより、闇民泊への規制が強化されることが期待されていますが、不特定多数の人が居住するマンションにおいては、闇民泊に対する警戒も必要かと思われます。

管理組合の役員さんは、こうした状況を、知らなかったで済まされるものではないと考えます。なぜなら、「住宅宿泊事業法」に基づき行われる民泊を認めるか、認めないかは、管理組合がマンションの管理規約に定めることができるのです。国交省は昨年、関係各所に通知を出し、周知を積極的に行っていました。

北九州市においては、市政だより及びホームページなどにより、広報し、国土交通省、北九州市は連絡のつく管理組合理事長宛に「住宅宿泊事業法」が施行されることで、管理組合が選択すべき方法について書面により詳しく案内をしています。

当連合会においても、かわら版で広報しており、多くの問い合わせや臨時総会・理事会などに出向き詳細について説明をさせていただいています。

管理組合がすべきこと！

1. 「住宅宿泊事業法」に基づく、民泊を認めるか認めないかの判断をし、出来れば平成30年3月14日までに管理規約を改正することが望ましいことです。
2. 管理規約の改正が、3月14日までにできない場合は、当面、理事会・総会で民泊を認めるか否かを決議しておく必要があります。この場合普通決議で十分です。その後規約の改正は必要です。民泊賛成の場合は、使用細則の作成が欠かせません。
3. 不明な点は、県福管連へ問い合わせください。会員管理組合には、理事会・総会へ無料で出向き説明を行っています。

役員のお覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

平成29年度第2回基礎セミナー開催のご案内

日 時：平成30年3月25日（日） 13時25分～17時30分
（受付13時00分より）

会 場：北九州国際会議場 21会議室
北九州市小倉北区浅野3丁目9-30 電話 093-541-5931

主 催：特定非営利活動法人 福岡県マンション管理組合連合会
共 催：北九州市
後 援：福岡県、（一社）マンション管理業協会、朝日新聞社、西日本新聞社、
毎日新聞社、読売新聞社、（株）マンション管理新聞社

参加対象者：一般市民、管理組合役員、マンション居住者、マンション管理士
（参加費無料） マンション関連業者及び団体、

申込方法等：定員（100名）電話かファクスでお申込みください。
電話 093（922）4877・Fax093（922）4750

- | | |
|--|-------------------|
| 1. 講演1 | 13:30～14:00 (30分) |
| テーマ「女性理事長奮闘記」 | |
| ～ 活動をつなぎ人をつなぐ大切さ ～ | |
| ～ 高齢者対応マンションへの挑戦 ～ | |
| 講師：緑ヶ丘第4マンション管理組合法人 理事長 原田 久子 氏 | |
| 2. 講演2 | 14:00～15:00 (60分) |
| テーマ「個人情報保護法改正に伴う管理組合の対応」 | |
| 講師：ひびき法律事務所 弁護士 河合 洋行 氏 | |
| 休 憩 | 15:00～15:15 (15分) |
| 3. 講演3 (第一部) | 15:15～16:05 (50分) |
| 第1部テーマ「熊本地震の被害と復旧に学ぶ」 | |
| 講師：福岡大学工学部 建築学科 教授 古賀 一八 氏 | |
| * 福大の古賀教授は、熊本震災で被害を受けたマンションの診断・復旧についてボランティア活動で管理組合を支えてられました。今回特別に北九州で講演をいただく機会を得ましたので、ぜひ古賀先生のお話をお聞きください。 | |
| 休 憩 | 16:05～16:15 (10分) |
| 4. 講演3 (第二部) | 16:15～17:05 (50分) |
| 第2部テーマ「北九州のマンション地震への備えは」 | |
| 講師：福岡大学工学部 建築学科 教授 古賀 一八 氏 | |
| 5. 質疑応答 | 17:10～17:30 (20分) |

「ヴィンテージマンションセミナー」講演報告

2月17日(土)、福岡市の「アクロス福岡」で「ヴィンテージマンションプロジェクト推進協議会」が主催するセミナーが開催され、当連合会会員「緑ヶ丘第四マンション」(小倉北区)の原田久子理事長が第3部「コミュニティ活動事例」の講演をされました。

「緑ヶ丘第四マンション」及び原田理事長は管理組合運営活動では有名な方で、マンション内の「サロン活動取組」が過去NHKで放映され、また当連合会「かわら版」でも紹介しましたマンション内で開催している

「きたきゅう体操」取組について、北九州市議会議員が10名訪問され、住民の皆さんと体操並びにディスカッションを行っています。



講演は「緑ヶ丘第四マンション」における「豊かなコミュニティで快適なマンションライフ」取組を、北九州弁を交えたウィットに富んだお話をされ聴衆の方を魅了されました。特に、マンション内の高齢者対策は多くの方が頷かれ、マンション、管理組合における高齢者対策はどこも悩ましい問題があることが認識されました。

以上

【編集後記】

3月25日(日)「第2回マンション基礎管理セミナー」が開催され、講演1部で原田理事長に「女性理事長奮闘記」講演して頂きます。皆様ご期待下さい。

「管理規約」無料診断を活用して下さい



民泊対応の「管理規約」の準備はできましたか。民泊に反対でも賛成でも「管理規約」の見直しは必須となります。また、マンション竣工から一度も改定していない「管理規約」も問題です。マンションの最高規範である「管理規約」の改定・見直しは管理組合の必須事項です。是非とも管理規約の無料診断をご利用ください。

記

1. 規約診断日 平成30年3月24日(土) 午前10時～12時まで。
2. 会場 県福管連セミナー室(当日参加できることが条件です。)
3. 現在有効な管理規約を、3月16日(金)までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出の管理規約は「写し」をお願いします。返品できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員管理組合限定となります。

行事あなない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
2月 27日(火) 18時00分～ 20時00分	第9回 理事会	県福管連 セミナー室	役員
3月 6日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	渡辺 晶子弁護士
3月 13日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	門司生涯学習 センター	吉村・山内
3月 14日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習 センター	石川
3月 24日(土) 10時00分～ 12時00分	管理規約無料診断 会員限定(要予約)	県福管連 セミナー室	役員
3月 25日(日) 13時00分～ 17時30分	第2回マンション 管理基礎セミナー	北九州国際会議場 第21会議室	講師・役員
3月 28日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険バスターズ 西澤氏
3月 29日(木) 18時00分～ 20時00分	第10回理事会	県福管連 セミナー室	役員

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、マンションに関する法的相談(管理費の滞納、管理規約違反等)を、マンション問題に特化した顧問弁護士による無料相談会を開催しています。

(県福管連の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

- ・当日は関係するマンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・相談日時：平成30年3月6日(火)17:00～ 渡辺 晶子 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連では、「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応の改訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。