

民泊とマンション

マンションの住戸（専有部分）に客を泊めて宿泊料を得る。こんな民泊がマンションで見られるようになって、管理組合が対応に追われている。

多くのファミリータイプのマンションの場合、規約で「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」などと定めていることから、住戸をホテルや旅館のように活用することは出来ず、宿泊料を得て人を泊める場合には旅館業法による許可が必要だったが、ところが昨秋「住宅宿泊事業法」という法律が作られて、上記の規定があっても客を泊めて対価を得ること、すなわち民泊が可能になった。

この民泊がマンションで行われるといろいろな問題が起こることがわかり、管理組合で禁止を考えねばならないとなっていった。

民泊には外国人観光客の利用が多いのだが、各地の民泊がなされたマンションの調査をみると、「夜間の話し声やキャリーバックの音など騒音被害」、「共用部分でのマナーの悪さ」、「ゴミの分別無視」、「外国人など馴染みの無い人が出入りするストレス」などの問題が起こっているという。

このような問題を無くそうとして管理組合は規約を改正して民泊禁止の条項を新たに設けるなどの対策をすることとなる。

全国マンション管理組合連合会（全管連）が全国の会員マンションを対象に行った調査によると、「民

泊を禁止している（あるいは今後禁止する）」マンションは91.5%あり、「許可する」の0.3%に対して圧倒的なのだが、その禁止の方法として「管理規約改正」が71.8%となっていて、やがて規約改正をする時間が迫っているので「総会での禁止決議をした」9.9%、「理事会での禁止決議をした」9.2%となっている。実に9割のマンションが民泊禁止のために改めて規約の改正を行うというのであって、規約改正のためには集会を開き、4分の3を超える区分所有者と議決権の賛成を得なければならず、管理組合の対応は大変である。住宅宿泊事業法は全国のマンション管理組合に大きな負担をかけたものである。

住宅での宿泊営業を認める「住宅宿泊事業法」を急遽決めた背景には、外国人観光客を多く迎え、経済効果を生み出したいなどの意向があったようだが、十分な検討、準備がなされた施策だったのか疑問の残るところである。住宅に宿泊を認めることを急ぐよりも、旅館業法で認可される施設の充実を図り、その整備状況に合わせてゆっくりで良いから外国人客を受け入れるようにするのが良いのではないか。生活の場である住宅では異文化による生活習慣の違いに対し、時間をかけて馴染むようにすべきだろう。

2018年5月20日

梶浦 恒男

通常総会の報告

特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構の2018年度通常総会が3月22日に開催されました。当日は総会に先だって、2月に事業を完了したばかりの平成29年度国土交通省補助事業（マンションの新たな維持管理適正化・再生推進に係る事業）の報告会がありました。総会は、事業活動、収支および会計監査の報告をはじめ、その他の報告、提案を含めてすべて賛成多数で承認され終了しました。概要は以下のとおりです。

〈2017年度事業報告〉

- ・集合住宅の維持管理、改修等に関する管理組合の支援要請に応じ、多様な技術的支援、専門的アドバイスをおこなった。
- ・維持管理に関する管理組合向けの定例的な講座や改修工事の見学会、行政機関と連携したセミナーを積極的に実施した。中でも、昨年度から大阪市、神戸市、京都市と共催で始めた、小学生とその保護者向けのセミナー「マンションドクター養成塾」は都市住宅学会賞業績賞を受賞した。
- ・単独主催の大型セミナーとして、通算11回目となる「集合住宅の大規模改修セミナー」を「集合住宅セミナー」と改称して開催した。
- ・国土交通省補助事業（マンションの新たな管理適正化・再生推進に係る事業）に採択され、長期修繕計画に関する事業を実施した。

〈2018年度事業計画〉

- ・多様化する管理組合の課題に対応するべく、維持管理・改修技術をもっておこなう管理組合支援の新たな手法の確立と事業化をすすめる。
- ・行政関係のマンション施策推進団体や管理組合団体、専門家との連携も一層強化し、幅広い層を対象とした情報発信および普及活動、社会教育活動、研究活動など多面的な活動を展開する。

