

# マンション通信

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課計画係）

## ❀ 巻頭言 マンションの将来像 ❀

### ❀ 民泊新法とマンション ❀

平成29年6月9日、「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が成立し、平成30年1月施行の予定です。

これにより、外国人旅行者向けの違法民泊が正規の民泊施設になる道がひらかれたこととなりますので、国家戦略特区・東京圏のマンションにも急増する旅客用の民泊事業が拡大することが予想されています。

国土交通省では、民泊新法を受けてマンション標準管理規約の改正案として、「新法民泊を可能とする場合」と「新法民泊を禁止する場合」の二通りを作成し、関係各方面に内示しています。

管理組合として、どちらを採用するか、早急に検討を開始すべきでしょう。

### ❀ マンション管理はこのままでいいのか ❀

民泊新法に向き合ってみると、時代の流れを痛感せざるをえません。

マンション管理者としての視点ならば「現在を見る」そのコンセプトは維持しましょう。

しかし、10年後、20年後を考える経営者として将来を見据えると、このままでいいはずがありません。こちらのコンセプトは活用、空室続出のスラム化を避けるためには民泊の利用も資産価値低下防止策の一つでしょう。

最新のデータによると、江戸川区内マンションは874管理組合の50,930戸ですが、最も古いところで築50年前後、「100年は持つ」とされるマンションとしては寿命まで残り50年以上をどうすればよいか、考えておくべきではないでしょうか。

#### 目次

● 巻頭言 マンションの将来像	.....	1
● 民泊新法と向き合う	.....	2～4
● 長期修繕計画の見直しと輪番制理事会の運営方法	.....	5～6
● マンションるーるの基礎を見直す ペット飼育問題編	.....	7
● 行政コーナー	.....	8

## 民泊新法と向き合う①

平成 30 年 1 月施行予定の民泊新法の対応について、事業を「可能」とする場合と、「禁止」とする場合に分けて、管理組合として検討すべき内容をまとめました。

### 新法民泊を可能とする場合

#### 国土交通省の

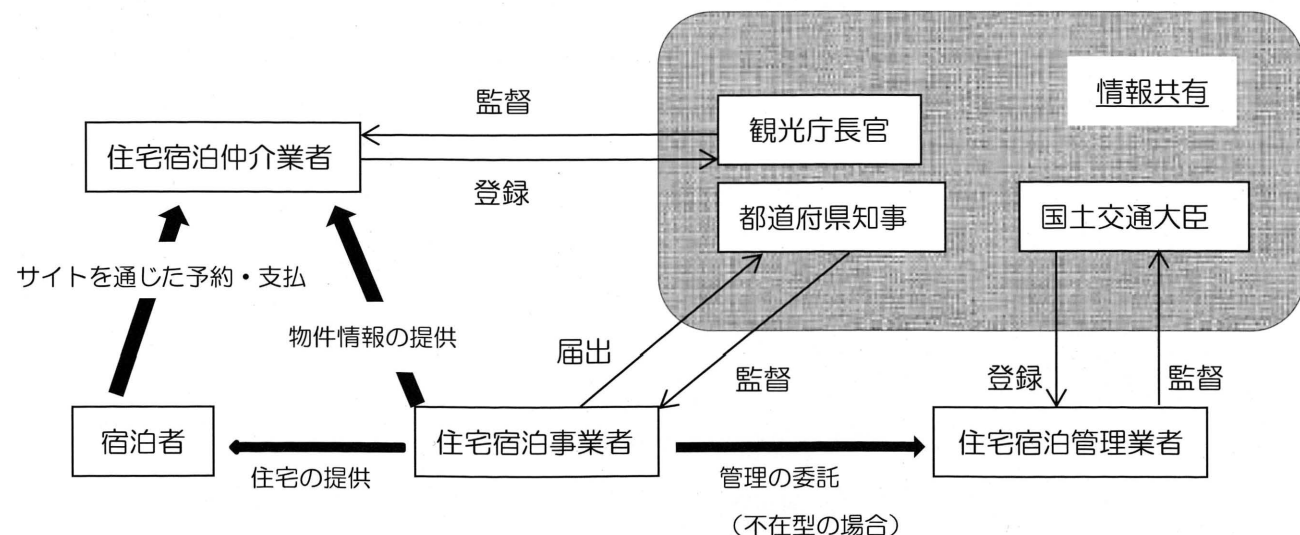
#### マンション標準管理規約改正案

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。

2 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することができる。



#### 【住宅宿泊事業法の概要図】



※厚生労働省資料より抜粋

#### 届出と事業定義

改正案第 12 条第 2 項は、マンションの区分所有者が新法に従い所定の届出を行い、その住戸を有償で人に宿泊させる事業であって、事業日数は年間 180 日を超えないこととされています。

旅館業法上の簡易宿泊所とされる「民宿」に比し、普通の住宅を対象とする「民泊」には、年間利用日数を 180 日に制限するほか、さまざまな条件や制約が課されています。

マンションの住戸の場合、区分所有者が在宅して部屋貸しするケースや一戸丸ごと多人数貸しするケースなど、いずれも民泊に該当します。

#### 届出時の諸条件

届出先は区内マンションの場合、区長あてで窓口は保健所になる見込みで、所定の書式で住宅宿泊事業を営む旨の届出書を提出します。

その際、民泊施設として提供する住宅の図面を添付します。

さらに、新法 4 条に規定する欠格事項＝成年被後見人、破産者、犯罪者、暴力団員など 8 項目のいずれにも該当しない旨の誓約書も添付しなければなりません。

## 民泊新法と向き合う②

#### 管理組合への通知

民泊事業を行おうとする区分所有者は、届出を行う前後に管理組合へ通知しておくことが望まれます。

できれば、管理規約の改正を審議する際に、近隣の承諾を条件に管理組合として承認するなどルール化しておくことも必要でしょう。

#### 民泊事業者には以下の義務が課せられます

- ・居室の広さに応じた宿泊者数の制限、定期的な清掃など衛生の確保(第 5 条)
- ・非常用照明器具や避難経路の表示など宿泊者の安全確保(第 6 条)
- ・外国人観光旅客の快適性及び利便性の確保(第 7 条)＝家電製品の使い方や施設までのアクセスなどを外国語で表示する
- ・宿泊者名簿の備え付け等(第 8 条)
- ・周辺地域の生活環境への防止に関し必要な事項の説明＝外国人観光旅客には外国語で近隣住民に迷惑にならないよう説明する(第 9 条)
- ・近隣の苦情等には適切、迅速に対応(第 10 条)
- ・届出物件に民泊の標識を掲示する(第 13 条)

#### 営業日数の制限

民泊の営業日数については、最大限 180 日とされていますが、さらに条例で日数を制限できるようになっています(第 18 条)。

新規に民泊を始めようとする場合には、条例の制限を確認し、検討しておく必要があります。

#### 新法の罰則、附則

民泊事業者関係の罰則としては、「虚偽の届出をした者」に対し 6 月以下の懲役、100 万円以下の罰金という刑事罰を科すること(第 73 条一号)が規定されており、要注意です。

附則の第 2 条には、住宅宿泊事業を営もうとする者は新法施行の前であっても届出ができるとしてあり、その条件が明記されています。

#### 旅館業法上の営業許可を受けていなかった事案への対応状況について

- 1 調査対象  
都道府県、保健所を設置する市、特別区（142 都道府県市区）
- 2 無許可営業の事案把握数  
平成 25 年度 62 件  
平成 26 年度 131 件  
平成 27 年度 1,413 件

3 無許可営業の把握方法	(単位 件)		
年度	25	26	27
保健所における巡回指導等	13	58	498
近隣住民・宿泊者等からの通報	34	54	482
警察・消防からの連絡	15	18	216
管理会社等からの連絡	0	0	111
その他	0	1	106
合計	62	131	1,413

厚生労働省資料より抜粋

### 新法民泊を禁止とする場合

#### 国土交通省の

#### マンション標準管理規約改正案

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。

2 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。

## 民泊新法と向き合う③

### 専有部分の使用について

規約改正案第 12 条第 2 項は、区分所有者が新法に従い所定の届出を行い、その住戸を有償で人を宿泊させる事業を行うことを禁止する主旨です。

本来、専有部分は区分所有者が自由に使用できるものであって、管理組合が関与すべきではないはずですが、共同住宅の性格上、「共同の利益に反する行為」は禁止(区分所有法6条 1 項)とされ、居住環境の平静を損なうことのないよう配慮をしなければならないからです。

第 12 条本文はかなり幅広く解釈可能な面が指摘されており、禁止するとなれば、賃貸の期間長短はどうみるか、例えばウィークリーマンションの是非を問うような論議になるかもしれません。

### 不動産投資型の民泊に注意

近年、不動産投資先としてマンションの住戸がクローズアップしているようですが、投資ですから自らの居住用ではなく、賃貸向けが多いとみられます。

注意したいのは、民泊新法施行時に大手業者が届出から宿泊所管理、旅客の斡旋・集金まで一切を取り仕切る住宅宿泊事業、管理事業、仲介事業の3業務総合代行業者として乗り出す構えであることです。

これらの業者は立地条件のいいマンションに対し、活発な宣伝活動を行うでしょうが、管理組合として広告掲載を禁止することも検討する必要があります。

### 民泊先進地の事例を参考に

3 年前ごろから日本各地で民泊が始まり、東京でも大田区や台東区、それに千代田区でも民泊条例が施行されるか検討中といわれています。

よく問題視されるのは治安の悪化と衛生の問題ですが、実情はどうか、知っておく必要があります。

### 脱法民泊は刑事罰の恐れ

新法の施行により、これまでの違法民泊は新法民泊に生まれ変わるはずですが、それでもなお無届で営業する脱法民泊は、旅館業法違反と刑事罰の対象になります。

同法第 10 条によると、罰則は6月以下の懲役か100万円以下の罰金、もしくはその併科と重くなっています。

### 今後の課題は時代の流れ

専用が当たり前のマンション時代に変化の一石を投じたのが、今回の民泊新法です。

当面は民泊禁止でいいかもしれませんが、マンション全体が古びていくにつれ、空き室続出で管理費等の収入激減が予想されるとしたら、その対策を考えておかねばなりません。

多様化の時代になりつつあるとしたら、立地その他の条件次第ですが、民泊も OK、事務所、寄宿舎など、多目的マンションで活性化を図るようにはどうでしょう。

要は活用です。区分所有法の「共通の利益に反する行為」ではなく、「共通の利益を守る行為」を目指したらいかがでしょうか。

### 規約改正のタイミングについて

既に民泊の営業を開始している事業者がある場合は、法施行後に規約の改正をするのは難しくなります。

区分所有者法第31条 1 項に「規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない」という規定があるため、事業を開始している方々の賛成を得なければ、規約改正ができなくなります。

通常総会が来年になってしまう場合は、年内に臨時総会をするなど、迅速な対応が望まれるところです。

## 長期修繕計画の見直しと輪番制理事会の運営方法①

### 分譲マンションも選ばれる時代

平成 29 年 3 月末での東京都の人口は 1,353 万人、世帯数は 669 万世帯となっています。マンションストック数は 177 万戸で、約 4 分の 1 相当になります。

そして、築 40 年以上の戸数についてみると平成 25 年時点では 12.6 万戸であったものが、10 年後の平成 35 年には、なんと約 3.4 倍の 42.8 万戸まで急増する見込みとなっています。

分譲マンションの場合、環境は良いが立地が悪いところや築年数が古くメンテナンスが行き届かない物件だと、「売れない」「貸せない」「住みたくない」の三重苦に陥り、入れ替わりも少ないため、空き家が増えスラム化に向かい、不動産ならぬ「負動産」になる可能性が高まります。

### 鉄筋コンクリートの寿命は 100 年？

マンションの主要構造部である鉄筋コンクリートの寿命は 60～70 年と言われた時期がありました。これは、1928 年（昭和 3 年）東京大学浜田稔博士の「コンクリート中性化速度実験」で、コンクリートが 30 mm の深さまで中性化するのに約 65 年必要と推定されたことから来ているようです。この時のテストピースは野外露出の打ち放し状態でしたので、現在のようにきちんと手入れをすれば 100 年以上使用可能と推測できます。

現在、タイル張りで日本最古の鉄筋コンクリート造の建物は、「三井物産横浜ビル」で 1911 年（明治 44 年）築、2007 年に耐震補強工事を終え、今年で 106 年目を迎えます。石張りでは、1932 年（昭和 7 年）築、銀座四丁目に建つ「和光ビル」で、こちらも 2008 年に数十億円をかけて耐震補強工事を実施、今年で 85 年目を迎えます。

このように各種設備が更新可能な造りとなっている場合、更新時期に適切な対応をすれば使い続けることが出来ます。

### 合意形成が難しい

マンションは一つの建物に多くの区分所有者が共同生活しています。そのため、色々な価値観・家族構成・利用方法が混在していて、建物・設備を維持・更新して行くのに必要な技術的判断基準や合意形成に時間と強いリーダーシップが必要で、輪番制を敷くことが多い理事会の課題と言えます。



### 長期修繕計画の見直し

平成 25 年のマンション総合調査では、89% のマンションで長期修繕計画を作成済みと回答していますが、実際に見直し・議論されるのは、大規模修繕工事の時期、つまり 12 年～15 年毎というところが多いのではないのでしょうか。

快適な居住環境の確保と資産価値の維持・向上を図るためには、長期修繕計画を作成し、適切な時期に見直しが行われていることが大切です。

平成 20 年 6 月に発表された長期修繕計画作成ガイドラインでは、既存マンションは 25 年間の計画、つまり大規模修繕工事が 2 回入っていることが条件になっています。技術革新や製品開発で価格が変わる可能性が大いにあること、計算基礎の単価も同じような理由で予測になっていることを加味して「おおよそ」であり、計画の後半がマイナスになっていてもそれだけで一喜一憂したり議論を戦わせることは、不毛の戦いと言えます。



## 長期修繕計画の見直しと輪番制理事会の運営方法②

築年数、立地、規模、設備等によって内容が異なりますが、次回の大規模修繕計画までの計画がしっかりできていること、区分所有者の希望がある程度盛り込まれていること、最新のマンション建築の技術・設備が考慮されていること、多額の費用を要するエレベーター・ライフラインの管や線・玄関ドア・サッシの交換が項目に入っていることなどがチェックポイントです。

そして5年ごとに専門委員会を立ち上げ、アンケート等を実施することで、区分所有者の意向を確認しながら、「安全だから安心して暮らせる」「生活するのに便利」「資産を残せる」という考え方を中心に、どの様にマンションを維持・管理していくか、テーマを持って計画の見直しを実施することが大切です。この時は専門家に依頼してアドバイスをもらうことも考えましょう。



### 輪番制理事会の運営方法

平成25年のマンション総合調査では、理事の任期1年が60%で、改選人数もほぼ同じです。

つまり、1年で全理事が入れ替わっている管理組合が多いことになります。このような理事会では、長期修繕計画に予定されている項目を調査して必要・不必要と適切に判断して、その結果を次期担当理事に引き継がなければならないということになります。

短いサイクルで理事を回す場合は特に、毎年の事業計画について長期修繕計画を中心に組み立て予算化し、実施する場面でも、仕様書を統一して何社かに相見積もりを依頼するなどして、効率化とコストダウンに気を使いましょう。

管理会社以外に工事を発注しても管理会社が工事の調整をすることが業務になるように管理委託契約書を見直し・変更しておくことも必要です。

輪番制理事の役割は長期修繕計画を土台に事業計画を毎年まとめ、管理規約等を基本に起きる諸問題に対応していくことになります。要は、5年ごとに計画をしっかり見直すこと、長期修繕計画の実行年に輪番理事になった場合、数社から見積もりを取り、内容を精査して進めて行く姿勢が大切です。



計画の後半に修繕積立金が不足する場合や築35年前後と築70年前後の設備等の更新が集中する時期は、多額の資金が必要になり、マイナスの計画になる場合があります。

この場合、調査してその結果から①修繕時期を遅らせる②一時金を徴収し不足分を補う③修繕積立金を増額する④借入金で不足分を補う等の検討を適正な時期に行い、工事を最小限の負担で実施できるように考え、合意形成を図ることです。

そして課題として、膨大な費用が必要な点を考慮して、管理組合が責任を持つ共用部にすべて同じものを導入するという考え方から、共用部でも居住者が専用使用する設備等については、生活・年代・家族構成等を加味し、色・デザインは同一にして、サービスを個人負担で選択できることも5年ごとの計画見直し時に検討する時代かもしれません。



## マンションるーる基礎を見直す ペット飼育問題編



### ペット飼育者の責務



マンションルール以前の課題として、ペットの飼育については法令上の規定をクリアしなければなりません。

その第1は狂犬病予防法で、生後91日以上の子犬は区役所に登録して鑑札を受け、予防注射を毎年受ける必要があります。これを怠ると、野犬とみなされ、飼い主は刑事罰の対象になる場合もあります。

第2は動物愛護法です。隠れ飼い主は得てして正当化の根拠にしがりますが、全く逆です。飼い主を戒めるのが法の主旨で、特に「その動物に適した環境で飼育する」となっているのは、近隣が気になる集合住宅でしかも不当飼育となると、まさに同法違反行為と見られても仕方ありません。



### 飼育の可否は管理規約で



国交省策定の標準管理規約18条のコメントによると、ペット飼育に関する規定は管理規約で定める事項であり、その手続等の細部は使用細則等に委ねることができるとしています。要はペット飼育問題を管理組合の本務として扱うようにということです。

例えば、旧住宅公団系の団地では、専有部での扱いは組合と全区分所有者との協定とし、「小鳥・魚類以外の動物を飼育すること」を禁止するという規定で、犬・猫などの飼育禁止を盛り込み、各自の良識に訴える形になっています。

違反者に対する措置にしても、協定では管理組合の理事長による勧告や注意程度ですが、標準管理規約では区分所有法57条～60条に基づき、違反行為の差し止め請求から区分所有関係からの排除の訴えまで、訴訟できるという厳しさです。

規則とそれ以外とでは、かくも重みが違うことを実感させられます。



### ペット飼育禁止の規約例に注目



第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。

これは標準管理規約第18条コメントからの抜き書きですが、その例外として小鳥・観賞用魚類等を使用細則に従い飼育する場合身体障がい者補助犬(盲導犬・介助犬・聴導犬)を使用する場合が挙げられています。

注意しておきたいのは、補助犬と称して悪用する恐れがありますので、正規の手続きがなされているか、確認を要します。



### ペット飼育容認する規約例に注意



第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者から苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる。

これも標準管理規約第18条コメントからですが、飼育を認める場合、動物等の種類や数等の限定、管理組合への届出や登録による把握、飼育方法や共用部分の利用方法、飼育者の守るべき事項、飼育による被害等に関する責任、違反者に対する措置等を定める必要があるとされています。

言うまでもないことですが、飼育者や関係者は、くれぐれもマンションは戸建て住宅とは異なり、多くの人たちが住む集合住宅であることを常に念頭に置いてもらいたいものです。



## マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。必ず、事前に申請してください。

対 象 経 費：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」の A 及び B コース又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の A コースを利用した際の派遣料（消費税、テキスト代等は対象外）

対 象 者：区内分譲マンションの管理組合又は区分所有者（区分所有者の場合は理事長の委任状が必要）

助 成 回 数：同一分譲マンションにおいて「マンション管理アドバイザー制度」の A 及び B コース又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の A コースにつき、年 2 回を限度

助 成 申 請：派遣の申し込みをする前に申請

交 付 申 請：派遣後 1 か月以内かつ助成決定日の属する年度内に申請

助 成 金 額：アドバイザー派遣料の 3 分の 2（千円未満切捨て）

申請に必要な書類：＜助成申請＞

マンションアドバイザー制度利用助成申請書

＜助成金申請＞

- ① マンションアドバイザー制度利用完了報告書兼助成金交付申請書
- ② 管理アドバイザー派遣書の写し又は建替え・改修アドバイザー派遣書の写し
- ③ 派遣料の支払いの事実及び金額を確認することができる書類の写し
- ④ その他（必要に応じて）

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 TEL:03-5466-2103

## 江戸川区内マンション交流支援 専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を派遣する場合、区が謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき 3 万円です。代表者を決めて、開催日の 3 週間前までに申請してください。

## マンション管理士による無料相談会

相談日時：毎月第 4 土曜日

13 時～16 時（受付は 15 時まで）

相談場所：グリーンパレス 2F 相談室

（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定 員：5 組（予約優先・当日受付可）

※3 営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課計画係 TEL 5662-6387

FAX 5662-1118

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページ ～住まい～

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/index.html>

【編集委員】酒井貴生（西葛西）

志賀直哉（東葛西）

竹内修一（中葛西）

中村公雄（清新町）

増淵裕史（西葛西）

（五十音順）