

## 第101回マンション管理実践講座・民泊問題

### 「民泊はマンションの自治を壊す」



5月27日、マンション実践講座が開かれました。今回のテーマは「民泊問題」。特に観光地周辺で増えているヤミ民泊に焦点を当て、その被害の実態、マンションでの対処法を中心に問題を提起し、討論をしました。報告者は高橋世話人会副代表、参加者は22名で名古屋からの参加者もいました。

民泊は旅館業法に基づく宿泊施設、いわゆる「特区」による宿泊施設、何の法的根拠もない「ヤミ民泊」があり、5万件を超える民泊物件のうち、合法化率は

0.2%といわれていると高橋氏。続いて「特区民泊」や後に言う「民泊新法」を推進する政府は、「外国人観光客が増え、宿泊施設が不足している」といいますが、日本中小ホテル旅館業協同組合は「中小ホテル・旅館の客室は余っています」と「意見広告」(2017.1.26「毎日新聞」)を出していると報告しました。

この後関住協でのアンケートを基に報告しました。44管理組合から回答があり、2管理組合で民泊が入っていました。1件は旅館業法による民泊。ここは規約に「住居専用条項」が入っていませんでした。規約に「住居専用条項」が入っていない管理組合は44組合中15組合(34.1%)にも上っています。もう1軒は「ヤミ民泊」。ここはオートロックですが、暗証番号を客に教えているらしく、防犯上も問題があります。

被害の実態としては、「目印として外国の国旗を立てられた。」「騒音、水漏れで階下に被害を与えたが賠償していない。」「ベランダを水洗いし、階下にオーバーフローさせた。」「住民から「見知らぬ人ばかりで怖い、どうなっているのか」と問い合わせ。」「向かい側の部屋の方は「引っ越したい」と…(引っ越すとヤミ民泊業者に買い取られ、マンション全体の価値が下がる恐れ)などがあり、民泊をしていないのに集合ポストでカギを探している外国人を見て注意をしたとの報告もされました。さらに考えられることとして、排水管の洗浄や火災報知機、ブレーカーの点検、室内のガス漏れ検査などが行えないなどがあります。

対策として、規約に住居専用条項に加え、「民泊禁止」を盛り込んだ事例\*<sup>1</sup>もありました。区分所有法上、規約と総会決議は同じ強制力を持つので、総会決議のほうが即応性があると提起されました。規約改正の場合は、特別決議なので4分の3以上の賛成が必要。しかも組合員数、議決権数とも4分の3以上が必要で、いずれかの確認を怠ると改正された規約は無効になります。総会決議は過半数決議ですので、民泊に対する法律や条例の変化に対し、定期総会や臨時総会で素早く対応できる効果があります。もちろん出来るだけ多くの合意を得たいとする理由から、規約の改正に力を注ぐことを否定するものではないと、討論の中でも議論になりました。また、規約の改正ではよほど上手に記載しないと、例えば、税理士・建築士などの士業者の事務所、学習塾、ピアノ教室、内職などのグレーゾーンの使用から、「住居専用条項」に穴が開く心配があると懸念が表明されました。

関住協としては、第1義的に総会決議\*<sup>2</sup>を勧めていると高橋氏。

最後に「住宅宿泊事業法(民泊新法)」について報告されました。3月10日に閣議決定され、政府は来年1月の施行を目指しています。これには多くの問題があります。名前の通り「住宅」を対象としており、住居専用地域での営業もできます。そうするとマンションの管理規約の「住居専用条項」で対応できるのか不安が残ります。また、旅館業法上の規制を受けず、届け出だけで営業ができ、最低宿泊日数の制限もありません。フロントマンを常駐させる必要もなく、火事や災害時の対応には責任を負えるのかなどの懸念があると報告されました。

討論では、「空き家対策(管理費の滞納対策等)に“民泊”を利用しようと考えている」という意見が出ましたが、「住民の被る迷惑、安全対策などよく話し合うことが大切だ」「滞納対策は別に考えるべきだ」などの意見が出されました。

のちに出された感想文では、「前に関住協が推奨していた総会決議方式(が)・・・さらに検討・深化されていることに感銘しました」「タイムリーな問題で重要なこと」「民泊問題は現状と政府の姿勢が影響大きいとかんがえられます」などの声が寄せられていました。

\*<sup>1</sup> 第\*条 組合員または居住者は、次の各号に掲げる行為をし、あるいはさせてはならない。

(1) ～ 省略

(\*) 旅館業(旅館業法第2条第1項に定める「旅館業」をいう。以下同じ。)に該当する使用(国家戦略特別区域法の規定に基づき本マンションにおいて旅館業を行うことが可能になる場合も含む)として使用すること、・・・

\*<sup>2</sup> (関住協が奨励している“民泊禁止決議”のモデル)

〇〇〇〇〇管理組合は、〇〇〇〇〇マンション内において、マンションの空き部屋等を宿泊施設に利用するいわゆる「民泊」を禁止するため、旅館業の許可の有無、国家戦略特別外国人滞在施設経営事業に関する条例による特定認定の有無その他いかなる法令の適用の有無にかかわらず、以下のとおり決議する。

1. 組合員または占有者は、自己の所有する専有部分において、不特定又は多数の者を宿泊させる行為を行ってはならない。
2. 組合員は、自己の所有する専有部分を、不特定又は多数の者を宿泊させる行為を行おうとする者に賃貸してはならない。賃貸人が、この行為を行った場合には、組合員は賃貸契約を解除し、賃貸人に対し、明け渡しを求めなければならない。

## マンションの「児童の遊び場」の

### 固定資産税減免が廃止

大阪市内169カ所のマンションの「児童の遊び場」に対する固定資産税の減免が今年から廃止されました。3年前に大阪市長の「市政改革プラン」で減免制度（100㎡以上、近所の子供も使えるなどの条件ありで固定資産税の67%が減免されていた制度）の廃止が決定しましたが、廃止が3年間延長され、今年で正式に廃止となったものです。

減免金額自体は1マンションあたり平均10万円で、一戸あたりの金額は大した金額ではありませんが、遊び場の遊具等の維持管理は管理組合の共用部分として、管理費等を支出しています。

大阪市内にある公園や児童公園の中でマンションに設けられた「児童の遊び場」は入居者の目が行き届きやすい場所に設置されており、児童などが遊ぶにはもっとも安全であり、親も安心できます。

古いマンションなどでは高齢化により、自分のマンションには遊ぶ児童がいなくなり、遊んでいるのはよその子どもばかり、また、遊具等も古くなって維持管理に金がかかるなどの理由から「遊び場」から遊具等を撤去してはとの意見が出されているところもあるようです。

大阪市から固定資産税減免の廃止が出された当時、関住協は大阪市長をはじめ、大阪市議会を構成する各会派に「減免制度」を継続するように申し入れた経緯があり、町内会等からの申し入れなども重なって「3年間」の期限つきながら、減免制度が継続しました。

今年の大阪市議会には住之江区のマンション住民から「マンションに設置する児童の遊び場に対する固定資産税の減免措置継続に関する陳情書」も提出され、市議会での陳情を取りついで議員による質問も行われています。答弁にたった副市長は「様々な観点から検討していく必要がある」と発言しています。

関住協世話人 奥田 勲夫

### 中規模マンション交流会のご案内

関住協では、下記日程で中規模マンションの管理組合の交流会を行います。交流会では、管理組合活動の工夫と悩みを共有しあい、その後の活動に生かせるものになりたいと考えています。

またとない機会ですので、ぜひご参加ください。該当管理組合だけでなく、関心のある方の参加も可能ですので、参加をお待ちしています。

日時 7月15日（土）午後1時半～

会場 「集合住宅維持管理機構」 セミナールーム

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F

地下鉄堺筋線長堀橋駅下車①号出口徒歩約5分

参加費 無料

## 酉年に因んで⑥

### 金剛山とミソサザイ

金剛山の標高は1,125m、大阪府下の最高峰であると同時に、能勢や箕面と共に大阪周辺の優れた採鳥地の一つです。現在実際の山頂は葛木神社の神域で立ち入ることが出来ませんので、一般に山頂と言われている所は実際の山頂より少しだけ低い国見城跡広場や社務所等のある場所です。

金剛山は約1,300年前に修験道の開祖役行者が修業した場所であり、また金剛山登山口からの登山ルートの途中には楠木正成で有名な千早城跡もあります。

山頂近くにはブナの自然林があり、繁殖期にはミソサザイ、キビタキ、オオルリ、クロツグミ、ツツドリ等多くの野鳥が生息しています。バードウォッチングに最適なのは5月中旬から6月中旬ですが、葉が茂って鳥の姿を見るのは中々難しく囀りを楽しむバードウォッチングが主体となります。

しかし、ミソサザイだけは特別で、普段は見つけにくい鳥ですが、この時期高野山山頂近くでは、苔を巣に運ぶ様子や、小さな体で口を大きく開けて懸命に囀っている姿を誰でも観察出来、感動を覚えます。

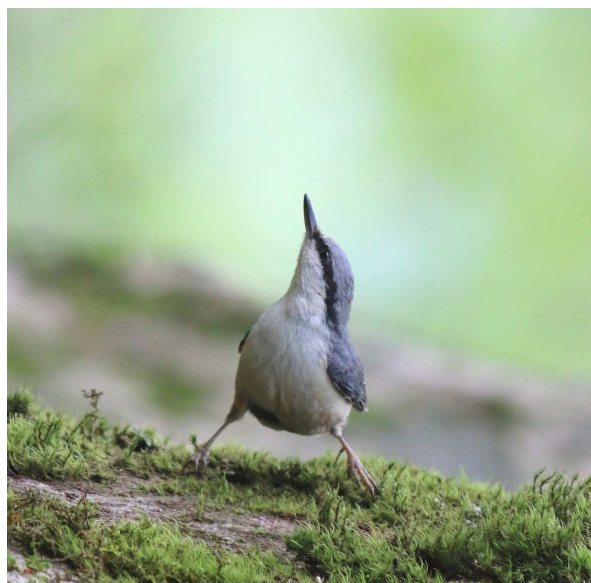


\*ミソサザイ・・・全長10.5cm。日本で最も小さな鳥の一つ。体は丸くて嘴は細く、短い尾を上げている。体は褐色で黒い横斑や灰白色の斑点がある。山麓の溪流沿の低木や崖地に多い。

この他、山頂近くの餌場では、タイミングが良ければシジュウカラ、ヤマガラ、コガラのカラ類やカケス、大阪府では金剛山と和泉葛城山でしか見られないゴジュウカラ等が姿を見せるかもしれません。

金剛山へは、南海高野線河内長野駅からバスに乗り金剛山ロープウェイ前駅で下り、ロープウェイ千早駅から山上駅まで6分で到着し、山上駅から山頂まで遊歩道で約30分であり、大阪市内から意外と近いものです。

ロープウェイから眺める新緑は素晴らしく、国見城跡広場から大阪方面の眺めや、奈良葛城山山頂のツツジの花を遠望出来る楽しみもあります。また、千早園地の香南荘に泊まり早朝の鳥のコーラスを聴いて、山頂に向かうというスケジュールを組めれば最高です。



\*ゴジュウカラ・・・全長13.5cm。頭から体の上面は青灰色で、白くて細い眉斑と黒い過眼線がある。下面は白くて脇は橙色。森林性で、他の小鳥と違って木の幹に縦に止まり、幹や太い枝を動き回って餌を探す。標高1,000mぐらいの山地や落葉広葉樹林に多い。

日本野鳥の会 大阪支部支部長 松岡三紀夫