

マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2017年4月

84

nkannethakodatemankannethakodatemankannetha

管理講座にご参加いただきありがとうございました。!

3月4日に開かれた住宅都市施設公社等との共催事業「マンション管理講座（旧基礎セミナー）」は、約50名の皆さんにご参加いただきました。

セミナーの第1講では、「太陽光発電設備の導入とLED照明切替等に対するの補助金について」と題して、支援センター加盟社の三菱電機クレジット(株)の佐藤永進部長が講義しました。はじめに「太陽光発電を行うメリットや発電事業の内容」について解説があり、次に「マンションの屋上に設置する意義と収支の見通し—特に修繕積立金への貢献」等について、旭川・仙台・札幌での事例なども交えて話されました。続いて、改修工事に関わる各種補助金—経済産業省の「住宅省エネリノベーション促進事業（マンションではガラス・窓・断熱材が対象）」や、国土交通省の「住宅・建築物省エネ改修等推進事業」（外断熱工事やバリアフリー改修が対象）が紹介されました。

2回目の大規模回収時に「資産の質・価値を維持・向上させる」取り組みとして検討してみてはいかがでしょうか。

また、サッポロのマンションの「LED化計画」についても資料の紹介がありました。

第2講目は、「マンションの二つの老いを考えるPART3—マンション管理相談の現場から」と題して、当ネットワークの阿部理事長が講義しました。

マンション管理相談の概要を説明した後、①総会に関わる事例、②理事の選出や理事会の運営に関わる事例、③民泊に関わる事例について紹介されました。

総会に関わる事例では、招集文書の問題（白紙委任状が出されていないか、議決権行使書で区分所有者の意向を尊重する）、修繕積立金の支出を動議で決めてはいないか等について標準管理規約やその解説文なども交えて話されました。また、理事の選出では、「居住している」に拘るか「区分所有者の権利の尊重」という観点から、「居住要件」を外すなど、各マンションの実情に即して対応している事例も紹介されました。理事会の運営では、代理出席の扱いについて触れ、規約上の明文化や初回理事会での代理出席届出と理事会の承認、理事選出の際の同居する親族への範囲の拡大等についても触れられました。

③の民泊では対応を急がなければ、様々な問題が発生することなど、昨年5月に函館市内のマンションの実例についても話されました。（民泊新法については次ページで詳報）

参加された皆さん、お疲れ様でした。

平成29年度は、9月2日と来年3月3日に「管理講座」を開催する予定です。

取り上げるテーマなどについてご希望があればネットワーク事務局までご連絡下さい。

民泊新法＝住宅宿泊事業法 閣議決定！

政府は、昨年11月頃から検討していた「民泊新法」について、3月10日に「住宅宿泊事業法案」として現在開かれている通常国会に提出することを閣議決定しました。法案の概要は下記のとおりです。(国土交通省ホームページより)

法案の概要

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、**都道府県知事への届出**が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
 - ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、**住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置**(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
 - ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
 - ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施
- ※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は**国土交通大臣の登録**が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、**住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置**(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は**観光庁長官の登録**が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、**住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置**(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



多くのマンションは規約に「専(もっぱ)ら住宅として使用する」との趣旨を規定している。ところが政府は、この規定のもとでも一定の範囲ならいわゆる「民泊」が可能だとして、経済特区制度を適用して解禁し、さらには全国的にもこれを可能にするために、強引に新しい法律を制定しようとしている。

この問題をマンション居住者と管理組合の立場から考えてみたい。

規約で「専ら住宅として使用する」の規定を持つ管理組合でも、営業活動や事務所としての使用は一切禁止のところから、週1回程度の生花教室や書道教室程度なら理事会で許可されるところ、禁止規定はあるが違反があっても取り締まっていないところなど、対応は必ずしも一様ではない。

住宅使用の中でも、持ち主が会社であれば寮になり、それも家族寮ならともかく、独身寮となれば、騒音などが発生しトラブルになっているところもある。

これらに比し、「民泊」は、住居としての使用とは言い難い上、騒音やごみ処理などのトラブルは格段に多く生じている。そもそもいわゆる「民泊」は、ホームステイなどと違って、通常当該の住宅所有者も

賃借人もいない状態で第三者に使用させるわけだから、前記の各種の利用と比べてもはるかに他の居住者に対する迷惑の度合いは高い上、短時日の滞在だから管理や注意も行き届きにくい。

それを関係当局が「住宅としての利用のうち」に含めようというのは、まさに宿泊施設不足対策という一つの目的だけに合わせたご都合主義というべきで、他の住民に迷惑がかかることを一顧だにせず、国民生活に配慮する姿勢に欠けた、不当な解釈に他ならない。

したがって国交省は、「民泊」規制には新たな規約が必要だなどという態度ではなく、規約で「住宅専用」あるいはそれと同種の規定を持つ管理組合では「民泊」はできない旨を明確にすべきである。

もちろん新たな規約を制定すればいっそう確実に「民泊」を排除することができることは確かだが、国交省が現在示している規約案では抜け道が多く、実効性に乏しいことも指摘しておかなければならない。

(NPO日住協論説委員会)

NPO日本住宅管理組合協議会／集合住宅管理新聞『アメニティ』2017年3月5日付第414号「論談」より

個人情報保護法の改正のポイント

定義の明確化等

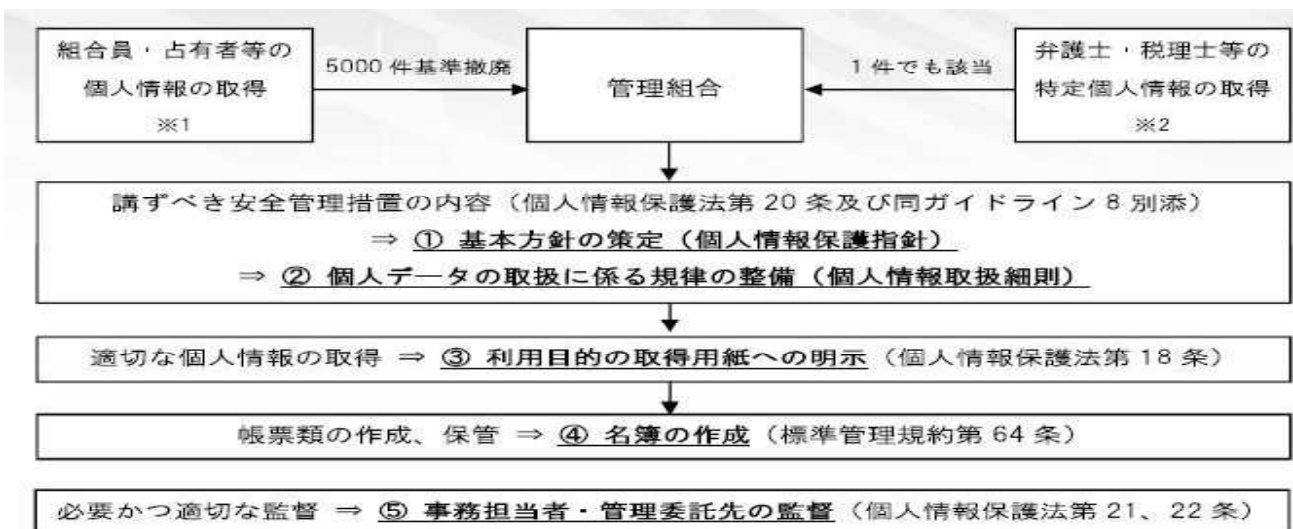
- ・個人情報の定義の明確化（身体的特徴等が該当）
- ・要配慮個人情報（いわゆる機微情報）に関する規定の整備
- ・個人情報データベース等から権利利益を害するおそれが少ないものを除外
- ・取り扱う個人情報が5,000人分以下の事業者に対しても法を適用

適切な規律の下で個人情報等の有用性を確保

- ・利用目的の変更を可能とする規定の整備
- ・匿名加工情報に関する加工方法や取扱い等の規定の整備
- ・個人情報保護指針の作成や届出、公表等の規定の整備

平成27年9月に公布された改正個人情報保護法が平成29年5月30日、全面施行となります。この施行により、その性格上、すべてのマンション管理組合が「個人情報取扱事業者」に該当することとなり、安全管理措置の実施義務が発生します。管理組合による「個人情報取扱」は主に「名簿の管理」が対象といえるでしょう。

では一体、管理組合は「名簿の管理」について、何の準備をしたらよいのでしょうか？ 個人情報保護委員会は平成28年11月、個人情報保護法ガイドライン（通則編）で、管理組合が該当する「中小規模事業者」における手法の例示を公表しています。これによると、管理組合も速やかに「基本方針」と「個人情報取扱規定（細則）」を策定する必要がありそうです。そして、当然、個人情報保護法に則った適切な「個人情報の取得」（組合員名簿等）も必要です。これらが行われない場合、罰則規定を定めていることから、理事長含む役員がその責を問われる可能性もあるでしょう。



※1 管理運営に必要な名簿作成など、区分所有者や居住者の個人情報の取得が生じます。

※2 顧問料の支払による法定調査の作成に特定個人情報（マイナンバー）の取得が生じます。

(図) 管理組合が行うべき個人情報保護の実施フロー

NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00

場 所 （一財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

日 時 毎週金曜日 13:00 ~ 15:00

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※事前予約は必要ありませんが、あらかじめ予約する場合は

電 話 0138 - 40 - 3607（公社） 携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）

FAX 0138 - 40 - 3609（公社）

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成29年6月15日・8月17日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 （一財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室 田 則 之 氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

6月13日・8月15日までに、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843（阿部）

□ NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク総会

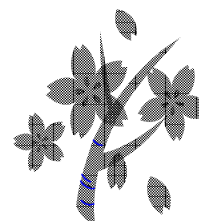
期 日 平成29年5月21日（日） 16:00~17:00

会 場 ホテル函館法華クラブ

- 議 題
- ①平成28年度事業報告・会計収支決算報告
 - ②平成29年度事業計画(案)・会計収支予算(案)
 - ③定款の変更について(案)
 - ④役員選出
 - ⑤その他

※ 終了後、役員および支援センターとの交流会があります。

後日、総会議案とともにご案内いたします。



編集後記

ようやく春めいてまいりました。皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

さて、今号は、管理講座（旧基礎セミナー）の概要や「民泊新法」「改正個人情報保護法」などを中心に掲載しました。民泊問題は昨年7月のブロック別懇談会から情報提供してきましたが、いよいよ全国的に広がることになりそうです。改正例は、…

（例）（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。

2「民泊」としての使用は禁止する。

3「シェアハウス」としての使用は禁止する。

です。

○理事会で今年度のメインテーマなどを協議していますが、これまでと同様に「マンションの二つの老い」を中心に、「考える」から積極的に「立ち向かう」をテーマにしたい思います。総会でご意見をいただければ幸いです。

発行人 理事長 阿部 義人（43 - 6178） 編集担当 浜谷内 征 勝（57 - 3630）