

民泊禁止について 管理規約改正への経緯

2016.1.15

管理組合法人ブリリアマーレ有明Tower&Garden

第7期理事長 星川太輔

経緯

- 2013.夏 管理組合役員が「脱法シェアハウス」のニュースを確認
理事会で情報共有、管理規約を改正して未然に防ぐことを確認
※脱法シェアハウス、民泊の当マンションでの事例は当時は確認できていない。住民からの問い合わせがあったが、当該者に確認したところ、していないとの回答があり、それ以上は対応していない。
- 2013.秋 管理会社を中心となり、具体的な規約文言を作成、理事会で審議
- 2014.4月20日 第5期通常住民総会で決議(特別多数決議)
- 2015.4月頃 役員がAirbnbのサービスを理事会で紹介。当マンションについて調べたところ貸し出しされている状況を確認(事例①)
※理事会として初めて民泊の事例を確認
- 2015.6月 民泊の事例をサイトで確認(事例②)
- 2015.8月 民泊の事例をサイトで確認(事例③)
- 2016.1月現在 インターネット上で当マンションでの実施は確認できていない

各事例への対応

事例	時期	サービス	発見者	ホストへの連絡	頻度	結果
①	2015.4月	Airbnb	管理会社 & 役員	サイト上でホストへの メッセージ配信	高 (5 回)	サイトから取り下 げて頂いた
②	2015.6月	Airbnb	管理会社 & 役員	部屋番号をサイトで確 認し、直接訪問	中 (2 回)	サイトから取り下 げて頂いた
③	2015.8月	Airbnb	管理会社	不審な人がいるとの通 報をうけて警備が確認。	低 (1 回)	サイトから取り下 げて頂いた

※③については過去①②において複数回の実施が確認できたので、別途誓約書(二度とやらない旨を記載)に署名頂いた。該当者は現時点では退居済み。

対応策の選択肢

■なぜ他の対応策をとらなかったか

・対応策A:江東区の保健所へ

→こちらの訴えを受け入れてもらえなかった場合の手段として残した。

あくまでマンションの管理規約・クレド(管理運営の方針)に反するという理事会・管理組合のスタンスを内外に対し明確にしたかった。

・対応策B:規約は改正せず12条の専ら居住という専有部用途 違反で追求

→他方で、他人に迷惑をかけない範囲で登記・事務所活用をしている住民は実態として一部おり、その実態との整合性が取れない。

マンション管理組合側からみた民泊の問題点

1：静謐で穏やかな住環境を破壊する

- ・ 職場や学校(ON)とは違い、住居(OFF)は穏やかに暮らす場所。マンションに暮らすほぼすべての住民は、自宅の隣人が毎日入れ替わることを望むひとはいないし、許容できない
- ・ 騒音を事実上防止できない。「うるさい」とクレームを入れても次の日に違う人が入るなら無駄

2：セキュリティの懸念がクリアできない

- ・ 近年ほぼすべてのマンションについているオートロックの意味がなくなる
- ・ ストーカーや犯罪組織に悪用されかねない
- ・ 防犯カメラは原則マンションの外側に向けて設置しており、中に入られると犯罪が起きても特定が困難

3：区分所有者全員が払う管理費にフリーライドしている

- ・ 共用部分の破損は、まずは壊した本人が弁償することが原則。犯人不明の場合のみ、管理費から補填。民泊ゲストが共用部分を壊した場合、オーナーの責任不在
- ・ マンションの共用部分は「ルールを熟知している住民が使う」ことが前提で解放されている。ルールを知らないものが使うと共有部が“荒れる”可能性が高い
- ・ 問題が多発した結果警備員を増やすなら、そのコスト上昇の責任は誰？民泊の高い利回りは管理費にフリーライドすることによって生まれている

4：マンションは不特定多数のゲストを受け入れる構造になっていない

- ・ ホテルとマンションは全く構造が違う。受付カウンター機能が存在しない
- ・ これが契機となって外国人の排斥ムードになりかねない
- ・ 外国でも民泊に対して厳しい自治体が多い

管理規約第12条 (赤字が追加箇所)

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、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. 店舗の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為を行ってはならない。
3. 保育園の区分所有者は、その専有部分を保育園として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為を行ってはならない。なお、付則第20条第1項第(2)号による用途変更後も同様とする。
4. 区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を、直接・間接を問わず、「シェアハウス」に供してはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」とは、専有部分の全部または一部(以下、単に「専有部分」という。)の利用形態が以下に掲げる各項のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。
 - (1) 専有部分の居室(キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様。)の数(以下「室数」という。)を超える数の者(区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族(以下あわせて「縁故者」という。))を除く。)による継続的な居住、宿泊または滞在。
 - (2) 室数を超えない数の不特定の者(縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名及び職業(就業就学先を含む。)を把握していない者をいう。)による居住または宿泊。
 - (3) 縁故者を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中で、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。
 - (4) 前各号のためにする改築・改装。
5. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分がシェアハウスに供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第12条第7項の協力を拒んだ場合も同様である。
6. 理事長は、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることかできる。
7. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスに供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスに供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる。