

▶ マンション共用部分はみんなのもの、大切に使いましょう！

エスレート大通 管理組合 ニュース

2018年2月13日(火) No.19 発行者：エスレート大通管理組合

委託会社 ▶ (株)東急コミュニティー 当マンションHP ▶ <http://est18s.kei1.org/>

第39期定期総会<1/27>終了 民泊禁止・管理委託の更新・管理費改定などを承認

エスレート管理組合の第39期定期総会が1月27日、開催しました。総会は当マンション管理規約第47条に基づいて、総会が成立していることを確認した以降、順次議案審議を進めました。議題は、【第1号議案】前期事業活動報告及び収支決算報告の件【第2号議案】管理委託契約更新の件【第3号議案】管理規約・使用細則改正の件【第4号議案】管理費改定の件【第5号議案】防犯カメラ契約先変更及び増設の件【第6号議案】第39期事業計画及び収支予算の件【第7号議案】第39期役員選任の件、以上7つの議題が審議され、すべてが全会一致で承認されました。第3号の規約改正では、法的に特別決議として取り扱いました。



詳細は総会議案書をご覧ください。

■「民泊禁止」規約条項を新設

議決権総数などの4分3が必要な特別決議となった第3号議案では、今春から開始されるマンションにおける住宅宿泊事業法いわゆる

民泊法の提案です。議案では、民泊の禁止を提起しています。総会前の理事会での議論では、居住マンションにおいて不特定の第三者が出入りすることで、マンション使用などでのマナーや防犯面から、居住者にとっては好ましくない居住環境が想定されることから、本総会で民泊事業の禁止を規約上明記することを提案し、承認されました。

あわせて同様の観点から、シェアハウスや短期間の部屋貸し

おしらせ

◎落雪・氷に注意しましょう。

当マンションベランダなどの落雪落氷は通行人に危害を及ぼします。各自で適宜除雪・氷をお願いします。

◎漏水トラブルにご注意を！

最近バスルームでの漏水が起き、下階にも被害を及ぼしています。水道水などの出しっ放しは大変危険です。こうしたトラブルは当事者と被害者間の協議となりますので、とにかく水の取扱には十分注意をしてください。

◎防犯カメラを新たに設置します。

2月19日に防犯カメラを2カ所に設置します。これまでより監視力所が広がり、従来見落とされていたゴミ箱付近の不当投棄などは、鮮明に確認できます。快適なマンション環境を維持するためにみなさんのご協力をお願いします。



を繰り返すウィークリーマンションとしての使用も禁止することになりました。

これらの規約改正は、快適なマンションライフを維持継続するものです。規約改正は本年1月28日より施行となっています。

※規約事項は、下記に掲載しました。

管理費の改定／1㎡30円up

マンション管理費の改定を今回提案しました。1㎡あたり30円の引き上げです。当マ

ンションは開設後40年を迎える物件です。それだけ老朽化が進んでおり、同時にその進行を止めなければなりません。管理費の改定によって修繕力所の工事そのものは出来ませんが、将来に向けた計画は立てることが出来ます。今後は、当マンションの計画的な改善を推し進めていくための実質的な管理費の改定です。

管理費の改定は本年3月27日請求分（4月分）となります。

民泊の禁止に関する規定の新設

住宅の空き部屋やマンションの一室を利用して観光客・旅行者などに宿泊させる「民泊」のルールを定めた「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が6月に施行されます。それを前にして分譲マンションの管理組合は、民泊使用の可否を管理規約で明記することによって、

民泊トラブルが起きないようにすることが大切です。当マンションのエステート大通では、今回の定期総会で「民泊の禁止」を規約上明確にしました。あわせてウィークリーマンション、マンスリーマンションなどとしての使用禁止を決定しました。

エステート大通管理組規約(民泊禁止の抜粋)

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を住戸番号を付した住戸等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(平成29年法律第65号)第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業及び国家戦略特別区域法(平成25年法律第107号)第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、前二項に違反する用途で専有部分を使用することを内容とする一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

4 前3項の定めは、占有者に準用する。

(用途制限)

第12条の2 区分所有者及び占有者は、前条に定めるもののほか、専有部分を次の各号に定める用途に使用してはならない。

一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)

二 短期賃貸住宅(いわゆるウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)

三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)

2 前項各号に定める用途の使用者を募集するための広告等については、前条(専有部分の用途)第3項を準用する。

3 専有部分の用途について、第1項各号のいずれかに抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者は及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4 第1項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めるときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。)の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。