

環境まちづくり委員会 送付7-19

千代田区の住宅施策に関する陳情

受付年月日 令和7年6月26日

陳 情 者 提 出 者 1 名

2025年6月24日

千代田区議会議長
秋谷 こうき 殿

氏名：

住所：

TEL：

千代田区の住宅施策に関する陳情

記

平素より、区議会議員の皆様並びに区職員の皆様におかれましては、千代田区の行政運営にご尽力いただき、誠にありがとうございます。

さて、千代田区では、平成27年度から令和6年度までを対象とした住宅施策の柱となる「千代田区第3次住宅基本計画」の計画期間が終了し、新たな住宅基本計画の策定作業が進められていることと存じます。

近年、不動産を取り巻く環境は急速に変化しており、法改正や住宅事情の多様化、観光需要の急増に伴い、これまでの法令や地域の慣習、住民間の暗黙の了解だけでは対応しきれない課題が、全国的に表面化してきております。

特に、以下の5点の問題については、近隣の区で社会問題化しつつあり、報道でも度々取り上げられております。

1. タワーマンションの短期・投機的転売の横行
2. 無許可・違法民泊の増加
3. 無許可の有償送迎、いわゆる「白タク」行為や緑ナンバーの名義借り
4. 日本国外を拠点とする非居住者（国籍や法人・個人問わず）がオーナーである物件における管理費・修繕積立金の滞納
5. 新オーナーによる家賃の過度な引き上げや敷金の未返金

これらの問題について、千代田区役所の担当部署に電話で確認したところ、現時点では千代田区において深刻な問題として顕在化していないとの見解もあるようですが、今後千代田区においても発生し、更には相次いで起こる可能性が十分にあると考えられます。住民の生活環境や地域の安全・秩序を守るためにも、予め備えを講じておくべきだと考えます。

日本国憲法第29条には「財産権は、これを侵してはならない。」と定められていますが、この権利も公共の福祉によって制約を受けることがあり、区民の安全や生活が脅かされる場合には、行政が適切な規制や対策を講じることが求められると考えます。

つきましては、以下の事項についてご検討いただきたく、陳情いたします。

【要望事項】

- ・ 区としての「モデル管理規約」の策定と周知
 - 日本国外を拠点とする非居住者（国籍や法人・個人問わず）が区分所有する物件に対し、国内管理人の設置義務化
 - 同所有者に対する管理費・修繕積立金の連帯保証人の設定の義務付け



- 滞納発生時に備えた保証金の徴収および競売請求に至るまでの手続きフローの整備
- 民泊の全面禁止または届出制の導入、および短期転売制限条項の設定

これらを盛り込んだ「千代田区マンション管理モデル規約」を区として策定し、区内の管理組合や管理会社に対して説明会やリーフレットの配布等を通じて広く周知をお願いいたします。

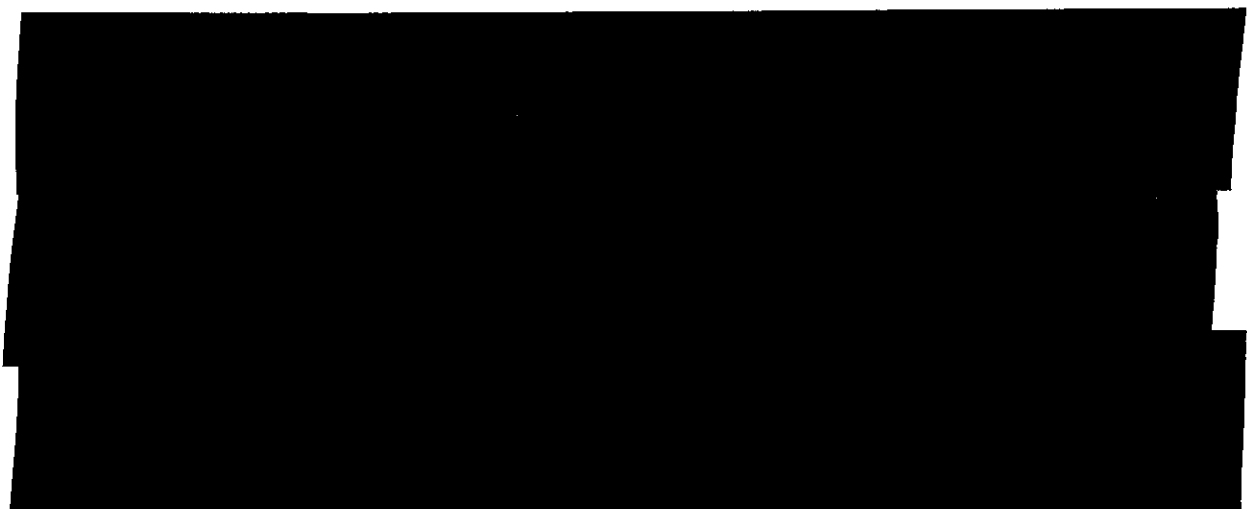
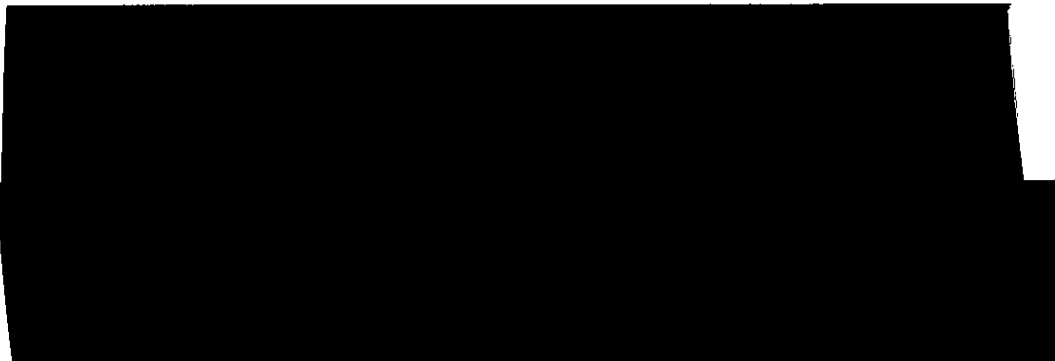
・行政指導・実務支援体制の強化

- 違法民泊および白タク行為について、警察・消防・国交省関東運輸局との情報共有および迅速な摘発体制の構築
- マンションに対する実地調査や管理組合向け相談窓口の設置
- 弁護士やマンション管理士等、専門家による相談支援および派遣事業の整備と、その費用の一部助成

・都・国への制度改正要望の推進

- 不動産登記の段階での国内管理人設置の義務化
- 区分所有物件の短期転売制限制度の導入
- 民泊営業日数の法定上限の強化
- 白タク撲滅に向けた道路運送法および旅客自動車運送事業法の厳格な運用要望

千代田区が引き続き「安全で安心して暮らせるまち」として発展していくために、現段階からの対策と備えをご検討いただきたく、よろしくお願いいたします。



以上