

建住再第 260 号
平成 29 年 10 月 30 日

横浜市内の分譲マンション管理組合の方へ

横浜市建築局住宅部住宅再生課

住宅宿泊事業法の成立に伴うマンション標準管理規約の改正と
住宅宿泊事業に関する周知について

日頃より管理組合活動、並びに本市住宅行政にご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

平成 29 年 6 月に住宅宿泊事業法（民泊新法）が成立し、1 年後の平成 30 年 6 月までに施行される予定となっています。

施行後は、これまで専ら住宅として使用していた分譲マンション等においても、法律に従って届出を行えば合法的に住宅宿泊事業（以下「民泊」という）を実施することが可能となります。

また併せて、国土交通省では 8 月 29 日に「マンション標準管理規約」の改正を行い、民泊について可能とする場合と禁止する場合の双方が例示されました。

つきましては、この改正に伴い、本市において未対応の管理組合についてもご検討いただくため、別添の通り資料をお送りしますので、ご確認をお願い致します。

送付資料

- 1 概要説明資料（チラシ）
- 2 （参考 1）民泊サービスに関する Q & A
- 3 （参考 2）住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について（国土交通省資料）
- 4 （参考 3）マンション管理組合側から見た民泊の問題点（「民泊サービス」のあり方に関する検討会資料）

【 担 当 】

横浜市建築局住宅再生課 諸泉・溝口
電話 045-671-2954

横浜市内の分譲マンション管理組合の方へ

民泊によるトラブル防止のためにも、
しっかりと検討しましょう！！

マンション管理規約の見直し、 やっていますか？

平成 29 年 6 月に、分譲マンションを含む一般住宅を活用して宿泊サービスを提供する、住宅宿泊事業（以下「民泊」という）を行う事を可能とする「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が公布され、平成 30 年 6 月までには施行される見込みです。

これに伴い、国土交通省ではマンション標準管理規約の改正を行い、民泊を「可能とする場合」「禁止する場合」の双方についての規定例が示されました。

具体的な運用が始まるのは施行後となりますが、マンションにおいては特にトラブル等の可能性も考えられますので、まだ対応されていない管理組合については、資料を参考に早期にご検討下さい。

■住宅宿泊事業法について

ここ数年、民泊サービスが世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊に起因した近隣トラブルも少なからず発生しており社会問題となっています。

このような背景から、民泊サービスの提供に関して一定のルールを定め、健全な民泊の普及を図る事を目的として「住宅宿泊事業法」が平成 29 年 6 月 16 日に公布され、公布の日から 1 年以内である平成 30 年 6 月 15 日までに施行される予定です。

この法律が施行されると、事業者等は届出を行う事で、年間 180 日を上限として合法的に民泊を行う事が可能となります。

■標準管理規約の改正について

住宅宿泊事業法が成立した事に伴い、分譲マンションにおいても今後、民泊が実施され得ることとなります。

このため国土交通省では、平成 29 年 8 月 29 日にマンション管理規約のひな形である「マンション標準管理規約」を改正し、民泊を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例が示されました。

裏面では、管理組合が今後行うべき事や
横浜市の支援制度の紹介が書かれています。

■マンションにおける民泊の問題点

マンションの住人以外の方が入れ違いで宿泊を行う事から、騒音や防犯面等において問題点が浮上する可能性が考えられます。

また分譲マンションは区分所有建物であるため、廊下やエレベーター等の共用部分に対しても、管理組合内で決められたルールを知らない方が利用することで、トラブルの原因となる事も考えられます。

■マンション管理組合が行うべきこと

民泊を許容するか否かについて区分所有者間でよくご議論いただき、その結果を踏まえて、民泊を可能とするか否かを標準管理規約の改正内容に基づき管理規約上明確化しておく事が望ましいと考えられます。

平成30年3月までに民泊の届出が開始される予定であることを念頭に、早期にご検討下さい。

■横浜市の対応

本市では、今後示される政令・省令・ガイドラインに基づき、対応を十分に検討したうえで、市民の皆様の不安を払拭（ふっしょく）出来るよう、関係部局間でしっかりと連携した体制づくりを進めていきます。

また、住宅宿泊事業法施行令の案の中では期間・区域の指定が出来るとされていますので、そういった必要性についてもしっかりと検討を行い、民泊によるトラブルに確実に対応するよう努めて参ります。

■お困りの際には（横浜市の支援制度）

- ・マンション管理に詳しい人にアドバイスをもらいたい・・・。
- ・そもそも、管理規約の改正の流れがわからない・・・。

など、標準管理規約の改正を行うにあたってお困りの際には、横浜市の支援制度を利用していただくことが出来ますので、ぜひともご検討下さい。

マンション・アドバイザー派遣事業

一級建築士・マンション管理士・弁護士等の専門家をマンション管理組合へ派遣し、相談に応じます。

(条件等)

- ・初回のみ無料、2回目以降は12,000円/回 ・年度あたり6回まで

(問合わせ先)

横浜市住宅供給公社 まちづくり事業課

[TEL:045-451-7740](tel:045-451-7740) 9時～17時（土日祝除く）

マンション管理組合サポートセンター事業

各区でマンション管理の専門家と管理組合の方の交流会を開催しています。

(条件等)

- ・原則毎月第一日曜 9:30～ ・各区で同時開催 ・参加費無料

(問合わせ先)

横浜市マンション管理組合サポートセンター事務局

[TEL:045-663-5459](tel:045-663-5459) 10時～17時（土日祝除く）

【 担 当 】

横浜市建築局住宅再生課 諸泉・溝口 TEL:045-671-2954

民泊サービスに関する Q & A

※他の資料で記載した内容と重複しているものもあります。

Q 1 : そもそも民泊って何？

A 1 : 法令上の定めはありませんが、一般的には住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供する事を指しています。

Q 2 : 住宅宿泊事業法って、どんな法律？

A 2 : 多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、健全な普及を図るため、平成 29 年 6 月 16 日に公布された法律です。

年間営業日数が 180 日を超えない範囲での住宅宿泊事業（以下「民泊」という）の届出制度、住宅宿泊管理業に係る登録制度、住宅宿泊仲介業に係る登録制度の創設について、事業を実施する場合の一定のルールが定められています。

Q 3 : 住宅宿泊事業法によって具体的にどう変わるの？

A 3 : 今までは民泊営業を行うためには、主として旅館業法の「簡易宿所営業」としての届出が必要でした。旅館業法では建物用途をはじめ、床面積や自動火災報知機の設置など、様々なハードルがありました。

今回の住宅宿泊事業法では、年間営業日数が 180 日の制限はあるものの大部分が緩和され、また住居専用地域においても可能となり、民泊を広く普及させるものと考えられます。

Q 4 : 標準管理規約って何？

A 4 : マンションにおける管理規約の標準モデルとして国土交通省が作成・公表しているのが「標準管理規約」です。①単棟型マンション②団地型マンション③複合用途型マンションの 3 つのモデルからなり、管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、改正する際の参考として用いられています。

Q 5 : 民泊が開始された後に管理規約を改正して民泊を禁止する事となった場合

A 5 : 管理規約の改正又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない（区分所有法第 31 条）とされていますので、**区分所有者の 4 分の 3 の同意があったとしても、民泊事業を行う本人の承諾を得なければならない**と考えられます。

Q 6 : 今回の件に合わせて管理規約を改正したいんだけど、手続きはどうすれば良いの？

A 6 : 管理規約の制定や改正には、区分所有者（分譲マンションの各所有者）数および議決権（※1）数の各 4 分の 3 以上の賛成による、総会での決議が必要です。（区分所有法第 31 条）

民泊を可能とする場合には可能とする旨を、禁止する場合には禁止とする旨を管理規約上で明確化して下さい。（※2）

（裏面あり）

- ※1 各区分所有者が持っている議決に当たっての権利のことで、具体的な内容は、管理規約に特段の定めがない限り、その有する床面積の割合によることになっていきます。(区分所有法第38条、第14条1項)
- ※2 民泊を行うための届出を行う際には届出書の添付書類として、民泊が禁止されていない旨が定められた標準管理規約、もしくは管理組合に禁止する意思がない事を確認した事を証する書類が必要となる予定です。

Q7：管理規約の改正はいつまでにすれば良いの？

A7：住宅宿泊事業法の施行は平成30年度6月までですが、その3か月前の3月までには事業者登録が開始される事が想定されていますので、可能な限り早く検討を行い、改正することが望ましいです。

Q8：「民泊を禁止する」と管理規約に明記したはずなのに、民泊を行っている人がいる。やめさせたいんだけど、どのように対応すれば良いの？

A8：管理規約に違反した民泊が行われている場合には管理組合から営業停止や損害賠償を求めて裁判所へ訴えることが出来ます。(区分所有法第57条)

Q9：年間180日以内であれば、民泊は「いつでも」「どこでも」出来るようになるの？

A9：住宅宿泊事業法の施行令案自体に期間・区域の制限はありませんが、都道府県または保健所設置自治体が民泊を実施する期間・区域を制限することが出来る旨が定められていますので、本市においても検討を進めるなかで、今後必要に応じて期間・区域の制限を行う可能性はあります。

Q10：横浜市としては民泊をどのように捉えているの？

A10：本市では、新たなホテルの建設により、東京2020オリンピック・パラリンピックまでに約4,000室の客室が増えると聞いており、観光客の大幅な増加に対する宿泊施設の確保策としての民泊の必要性は低いと考えています。
ただ一方で、ホテル等の既存の宿泊施設では得難い滞在環境が提供でき、観光客の選択肢が広がるとも認識しています。

Q11：横浜市は民泊に対してどのような対応をするの？

A11：本市では、今後示される政令・省令・ガイドラインに基づき、対応を十分に検討したうえで、市民の皆様の不安を払拭（ふっしょく）出来るよう、関係部局間でしっかりと連携した体制づくりを進めていきます。
また、住宅宿泊事業法施行令の案の中では期間・区域の指定が出来るとされていますので、そういった必要性についてもしっかりと検討を行い、民泊によるトラブルに確実に対応できるよう努めて参ります。

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について

1. マンション標準管理規約(単棟型)を以下のとおり改正

住宅宿泊事業を実施する場合

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 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

住宅宿泊事業を禁止する場合

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 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

2. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示

- 家主居住型のみ可能とする場合
- 新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合
- 新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合

の規定例等も提示する

※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行う。

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