

マンション管理組合の皆様へ

## 住宅宿泊事業法(民泊新法)が平成30年6月15日から 全面施行されます。

この法律が全面施行されると、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業(自宅の一部やマンションの空き室などを活用して宿泊サービスを提供するいわゆる「民泊」)を実施することが可能となります。

住宅宿泊事業の届出は、法律の全面施行に先立って、平成30年3月15日から開始されます。  
住宅宿泊事業をめぐるトラブル防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かを、管理規約上明確にしておくことが望まれます。

そのため、届出が開始される前(3月14日まで)に管理規約の改正について管理組合でご検討いただきますようお願いいたします。

規約の改正例については次のページをご確認ください。

- ・若葉区、緑区以外にお住いのマンション管理組合の方は 【別紙1】(国土交通省資料)
- ・若葉区、緑区にお住いのマンション管理組合の方は 【別紙2】(内閣府地方創生推進事務局通知)

## 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

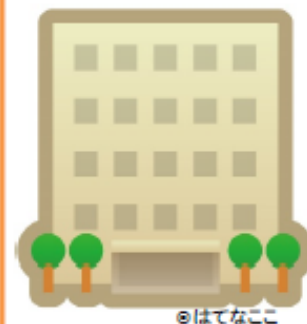
※なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、マンション標準管理規約(団地型)及びマンション標準管理規約(複合用途型)についても行う。

## 特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて①（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

### 背景

- 民泊事業を開始するには、以下2種類の方法があります。
  - ①国家戦略特区による、営業日数上限の無い特区民泊（平成25年12月国家戦略特区法）
  - ②全国を対象に、年間180日を営業日数上限とする全国民泊（平成29年6月住宅民泊法）
- 平成29年8月に、国土交通省から、民泊をお考えのマンション管理組合及び関係者の方々に向け、全国民泊の導入に対応して改正された「マンション標準管理規約」が公表され、全国民泊を位置づける場合の規定例が示されました。このため、**全国民泊のみならず、特区民泊の可能性を検討しているマンション管理組合の皆様向けに、両民泊を位置づける場合の、マンション管理規約の規定例をご紹介します。**



### 規約改正のパターン

＜マンションの管理規約には、通常、用途制限に関する以下のような規定がおかれています。＞  
 「第〇条 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。」

それぞれの判断に応じて、本条文にパターン①～③のいずれかの規定を追加してください。

- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに認める → 次ページ パターン①
- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに禁ずる → 次ページ パターン②
- 今すぐ判断できないが、特別議決(3/4の賛成)を要せず、通常議決で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いておく → 次ページ パターン③

#### ＜新築の場合＞

- 管理方針が明確な場合、予めパターン①か②を選択しておくことをおすすめします。
- 将来の状況に応じてルールを見直しやすくするよう、パターン③のようにしておくのも、一案です。

#### ＜既築の場合＞

- 管理方針が明確になった時点で、特別議決により、パターン①～③への改正を行ってください。
- ただし、こうした改正を行わなくとも、特区民泊を明示的に禁ずる規定が無い限り、特区民泊の認可対象とすることは可能です。

## 特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて②（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

- 管理規約の該当条文（第1項）に、判断に応じて、以下のパターン①～③の第2項及び第3項を追加する改正を行ってください。なお、片方の民泊を許容し、他方を禁止するように規定を組み合わせることも可能です。

「第〇条 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。」

## パターン①

**(1) 両方を許容する場合**

- 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。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第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することができる。

## パターン②

**(2) 両方を禁止する場合**

- 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。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第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。

## パターン③

**(3) 両方を使用細則に委ねる場合**

- 2 区分所有者が、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を可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第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することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。