

平成29年10月吉日

分譲マンション管理組合理事長 様

中央区 保健所長 中橋 猛
都市整備部長 松岡 広亮

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約改正のお知らせ

本年6月に住宅宿泊事業法が成立し、分譲マンションにおいても宿泊料を得て人を宿泊させる住宅宿泊事業（いわゆる「民泊」）が実施され得ることとなりました。

現在、中央区では、増加が予想される観光客の対応として、ホテル等の宿泊を目的とした施設の利用促進に取り組んでおり、民泊については慎重な対応を進める必要があると考えております。また、マンションはエントランスや廊下をはじめとする共用部分を有するため、民泊を行うことによる住民の皆様の居住環境への影響も大きいと想定されます。そのため、民泊事業者がマンションの住宅において民泊を実施するにあたっては、その事業者に対し、当該マンションの管理組合において、民泊を禁止する意思がないことを確認する書類の提出を求めることが予定されております。

このことから、分譲マンションにおける民泊をめぐるトラブル防止には、民泊を許容するか否かについて、あらかじめ区分所有者間でよくご議論いただき、その結果を管理規約上明確化しておくことが望ましいと考えております。とりわけ、民泊を禁止にしようとする場合には、その旨を管理規約に明記していただくことが最も確実です。

今般、こうした状況を受け、マンション管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考として国が作成している「標準管理規約」が改正され、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（裏面参照）。

住宅宿泊事業法の施行は公布の日（本年6月16日）から1年以内とされておりますが、その準備行為である民泊の届出手続きは遅くとも平成30年3月15日から開始されることが予定されております。つきましては、民泊によるトラブルを未然に防止するため、今後予定される住宅宿泊事業の届出開始を念頭に置き、民泊を許容するか否か管理規約上明確化することについて、早期にご検討くださいますようお願いいたします。

【問合せ・連絡先】

《住宅宿泊事業（民泊）に関すること》

中央区保健所生活衛生課

電話：03-3541-5936

《分譲マンションにおける管理組合運営や維持管理等に関すること》

中央区では一般財団法人中央区都市整備公社と連携し、区内の分譲マンションの適正な維持管理等にかかる支援事業・相談事業を行っています。

○標準管理規約（国が作成）について

中央区都市整備部住宅課計画指導係

電話：03-3546-5466

○分譲マンションの適正な維持管理等にかかる支援・相談事業などについて

中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

電話：03-3561-5191

参考）標準管理規約の改正内容の詳細は国土交通省ホームページをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

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。