

住宅宿泊事業法公布に伴うマンション管理規約改正についての

よくある質問とその答え

Q 1 : 民泊とは何ですか？

A 1 : 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業のことです。このたび公布された「住宅宿泊事業法」いわゆる民泊新法では、「住宅宿泊事業」とは、旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業（180 日を超えない範囲）と定義されています。

Q 2 : 民泊は、ホテル・旅館・民宿と違うものですか？

A 2 : ホテル・旅館・民宿は、旅館業法に基づく許可がなければ営業できません。これに対し、民泊は上記 A 1 のとおり、旅館業法の規定は適用されません。

Q 3 : 民泊がマンション内で実施されるとどのような問題があるのですか？

A 3 : 民泊利用者による騒音、セキュリティ低下などの問題が考えられます。参考資料として（資料 3）をご確認ください。

Q 4 : 分譲マンション内で民泊を禁止するためにはどうしたらいいですか？

A 4 : 平成 29 年 8 月 29 日に改正されたマンション標準管理規約を参考に、マンション管理規約を改正し、民泊を許容しない旨を管理規約上明確化してください。

Q 5 : 分譲マンション内で民泊を可能とするためにはどうしたらいいですか？

A 5 : 平成 29 年 8 月 29 日に改正されたマンション標準管理規約を参考に、マンション管理規約を改正し、民泊を許容する旨を管理規約上明確化してください。

Q 6 : マンション標準管理規約とは何ですか？

A 6 : 管理規約の標準的なモデルとして国土交通省が作成・公表しているものです。マンションの形態にあわせて、単棟型、団地型、複合用途型の 3 タイプがあります。また、規約条文に加え、「コメント」（解説）において、関連の留意事項も提示されています。

これらは、管理規約の制定や改正の参考になるとともに、管理規約の解釈や考え方を知る手がかりとなります。全文については、国土交通省のホームページから閲覧できます。

【参考】国土交通省ホームページ マンション管理について

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

Q 7 : 管理規約を改正するためにはどうしたらいいですか？

A 7 : 区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による総会の決議が必要です。この規約改正が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合は、当該区分所有者の承諾を得る必要があります。（区分所有法第 31 条）

Q 8 : いつまでに管理規約を改正しなければなりませんか？

A 8 : 民泊を始めようとする人（業者）の届出制度は、遅くとも平成 30 年 3 月 15 日から開始される予定です。それまでに改正されることが望ましいと考えられます。

Q 9 : 管理規約を改正し、民泊を禁止する旨を管理規約に定めるとどうなりますか？

A 9 : 分譲マンションで民泊を始めようとする人（業者）が届出を出す際に、管理規約の写しを添付することになる予定です。管理規約に民泊を禁止する定めがあった場合には、その届出は受理されない、ということになる予定です。（詳細は国で検討中です）

Q 10 : 管理規約の改正が間に合わないと、どうなりますか？

A 10 : 上記 A 9 のとおり、届出を出す際に、管理規約の写しを添付することになる予定ですが、管理規約に民泊に関する定めがない場合は、「管理組合の民泊に関する意思を確認した書類（理事会や総会での方針決議のわかるもの）」を添付することになる予定です。（平成 29 年 9 月 21 日 国土交通省、厚生労働省パブリックコメント資料より）

Q 11 : 民泊を禁止したいが、管理規約の改正を行わず、理事会や総会での方針決議もしていない場合はどうなりますか？

A 11 : 民泊を始めようとする人（業者）が届出を出す際に、管理規約の写しを添付することになる予定ですが、管理規約に民泊を禁止する旨の定めがなく、総会や理事会でも民泊禁止の方針決議が確認されない場合は、その届出は受理され、他の基準もクリアされると民泊が開始されることになると考えられます。

また、一旦、民泊事業が開始されると、その後に管理規約を改正する際には、民泊事業者が「利害関係人（上記 A 7 の「権利に特別の影響を及ぼされる区分所有者」）」にあたる可能性があります。その場合、民泊禁止の旨を管理規約に定めようとしても、当該民泊事業者の承諾が得られず、管理規約の改正ができなくなるおそれがあります。

Q 12 : 既に民泊禁止の旨を定めた管理規約に改正しましたが、今回示された標準管理規約とは文言が異なります。この場合、再度管理規約を改正する必要がありますか？

A 12 : 標準管理規約は一例です。民泊（住宅宿泊事業）を禁止とする旨が管理規約に明確化されていれば、ただちに再度改正する必要はないと考えられます。

Q 13 : 民泊を始めようとする人（業者）は、どこに届出するのですか？

A 13 : 神戸市内で民泊をする場合の届出先は、まだ決まっていません。

Q 14 : 管理規約の改正に関する相談窓口はありますか？

A 14 : 神戸市のすまいの総合窓口「すまいるネット」へご相談ください。

神戸市すまいとまちの安心支援センター すまいるネット

| 相談窓口 | 神戸市中央区雲井通 5-3-1 サンパル 4 階

| 相談専用電話 | 078-222-0005

| 営業時間 | 10 時～17 時（定休日：水曜・年末年始等）

| ホームページ | <https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/mansion/>