

民泊に関する重要なお知らせです

平成 29 年 10 月

マンション管理組合の皆様へ

大阪市マンション管理支援機構

マンション管理規約の見直しについて

日頃から、当機構の事業推進にご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

マンションなどの住宅で宿泊を伴うサービスを提供する事業（民泊）については、大阪市内では、国家戦略特別区域法に基づく認定事業（特区民泊）等が可能ですが、平成 29 年 6 月に「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が成立し、1 年以内に施行される予定となっており、今後より一層普及することが予想されます。

民泊は、宿泊施設の不足解消や資産の有効活用などの観点からメリットがある一方で、ごみの処理方法や騒音をはじめとする生活環境の悪化などデメリットも指摘されています。

そのため、民泊に対するメリット・デメリットを管理組合として十分に議論し、その上で民泊を「認める」か「認めない」かを管理規約に明記しておくことが重要です。管理規約で「認めない」とした場合、事業者等は当該マンションで適法に民泊を行うことはできません。また、違法な民泊への対策としても有効です。

管理規約の見直しに際しては、当機構が発行している情報誌「らいふあっぷ」の特集記事（別添資料）や、平成 29 年 8 月 29 日に改正された国の「マンション標準管理規約」等をご参照いただくとともに、大阪市立住まい情報センターや弁護士などの専門家にご相談ください。

なお、情報誌「らいふあっぷ」は、当機構に登録された管理組合に定期的に送付しているものです。未登録の管理組合の方は、ぜひご登録ください（登録無料）。

※「大阪市マンション管理支援機構」は、マンションの適切な維持管理を支援するため、大阪市をはじめとする公共団体や、大阪弁護士会をはじめとする専門家団体等が連携し、平成 12 年に設立した団体です。詳しくは、別添資料をご参照ください。

特集

民泊と マンション管理

民泊は、宿泊施設の不足解消や資産の有効活用などの観点からメリットがある一方で、ごみの処理方法や騒音をはじめとする生活環境の悪化などデメリットも指摘されています。民泊に対するメリット・デメリットを管理組合として十分に議論し、対応していくことが重要です。

以下に、民泊に関する大阪市の状況などについて、マンション管理に関連する内容を中心にお知らせします。

(※P2の民泊に関するセミナー報告もあわせてご参照ください)

適法な民泊とは

民泊を行う事業者は、①旅館業法に基づく許可、または②国家戦略特別区域法に基づく認定(いわゆる特区民泊)のいずれかを受ける必要があります。

①または②の申請に際しては、事業者は近隣住民(マンションの全住戸)に対して説明会や戸別訪問等により周知を行うことが義務付けられています(※①でフロント設置している場合を除く)。また、管理組合が民泊を認めていることを書面で確認する必要があります。

法律等の詳細は、下記のHPをご覧ください。

●①旅館業法関連

<http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000320642.html>

●②国家戦略特別区域法関連

<http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/page/0000341012.html>

また、国において、民泊に対するさらなる規制緩和(いわゆる民泊新法)について検討がなされており、こうした動きについても注視する必要があります。



違法民泊通報窓口

お住まいのマンションなどにおいて、不特定の外国人が出入りするなど違法民泊が疑われる施設がありましたら、下記の通報窓口へ情報をお伝えください。大阪市では、いただいた情報を基に、無許可施設等の実態調査及び適切な指導を行うこととしています。

●電話による受付

大阪市保健所環境衛生監視課(旅館業指導グループ)
電話番号:06-6647-0835 平日9時から17時30分
(12月29日から1月3日までを除く)

●ファックスによる受付

ファックス番号:06-6647-0733
24時間受け付けています。

●メールによる受付

メールアドレス:ryokan2016@city.osaka.lg.jp
24時間受け付けています。

管理規約の改正例

国の標準管理規約に準じた規定(第12条「専ら住宅として使用するものとする」)によって民泊が禁止されているとする裁判例もありますが、今後の規制緩和の動きもふまえ、管理組合としての意思をより明確にするために、管理規約を改正しておくことも対策の一つです。

以下に、民泊を認める場合と禁止する場合のそれぞれについて、管理規約の改正例をお示しします。管理組合の実情に合った管理規約となるよう、議論・検討の参考としてご活用ください。

■民泊を認める場合の例

(専有部分の用途)

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。ただし、民泊(住宅の全部又は一部を活用して宿泊を伴うサービスを提供する用途)に使用することはできるものとする。

■民泊を禁止する場合の例

※シェアハウスも同時に禁止する例としています。

例1) 最小限の改正例

(専有部分の用途)

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。

第〇条の2 区分所有者は、直接・間接を問わず、その専有部分を宿泊施設及び民泊(専有部分の全部又は一部を活用して宿泊を伴うサービスを提供する用途)又はシェアハウス(親族関係にない複数人の居住者が各自、又は共同で専有部分の全部または一部を占有して居住する等、寄宿舎又は寄宿舎類似の用途)に使用してはならない。

例2) より実効性の高い詳細な内容の改正例

(専有部分の用途)

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。

第〇条の2 以下の各号は、前条における「住宅」の用途には含まれないものとし、区分所有者は、その専有部分を、直接・間接を問わず、以下の各号の用途に使用してはならない。

(1) 宿泊施設及び民泊(専有部分の全部又は一部を活用して宿泊を伴うサービスを提供する用途)

(2) シェアハウス(親族関係にない複数人の居住者が各自、又は共同で専有部分の全部または一部を占有して居住する等、寄宿舎又は寄宿舎類似の用途)

2 区分所有者は、その専有部分につき、期間を1ヶ月以内とする賃貸借契約を締結してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分の情報について、媒体を問わず、民泊等あっせん仲介サービスへの登録をしてはならない。

4 理事長は、対象物件に立ち入った、第1項各号の違反行為に関係すると思料される者に対し、氏名、住所、組合員との関係、訪問先および訪問目的を質問することが出来る。質問を受けた者は、正当の理由のない限りこの質問に回答しなければならない。

5 理事長は、理事会の決議に基づき、本条に違反している可能性が高いと認められる専有部分につき、当該専有部分の区分所有者及び占有者に対し、立入検査への協力を求めることが出来る。

注意事項

この改正例は、標準管理規約の第12条を置き換えることを念頭にしていますが、実際の改正に際しては、他の条文との整合性を確認する必要があります。改正に際しては、専門家に相談されることをお勧めします。