

## 大阪府の分譲マンションにお住いの皆様へ

民泊対策保存版

**民泊新法と特区民泊への対応と、  
「マンション管理規約」の改正等のお手続きについて**

住宅宿泊事業法(民泊新法)の詳細ルールなどが定められた「住宅宿泊事業法施行規則」と「国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則」の2政省令が、10月27日(金)に公布され、いよいよ押し迫ってまいりました。ところが、「民泊にどんな対応したら良いの?」という管理組合も多く、施行されると混乱とトラブルが予想されます。

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、民泊サービス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おります。特に、観光地である京都市内や大阪市内では、旅行バッグを持った外国人観光客がセキュリティのあるマンションの中にも入ってきますし、騒音やゴミをめぐるトラブルも報告されています。言葉が通じないことで、火災が発生した場合の対応も心配です。周辺地域の生活環境への悪影響も気になります。そこで、ここではトラブルが特に予想される「禁止する場合」に絞ってお伝えします。

こうしたトラブルの防止のためには、民泊のことを、まず管理組合の皆様が周知し、早急に対応することが肝要です。まずは、民泊のことを勉強しましょう。

## 1. 住宅宿泊事業法(民泊新法)について

住宅宿泊事業法(民泊新法)が成立し、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業(いわゆる民泊)が実施され得ることとなります。分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間でよく御議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましいものと考えられます。

既に、民泊を予定されている区分所有者もおられるかも知れません。そのような方々も含めて「説明会」等を実施して議論するとか、「アンケート」等をして全体の意見を確認する等をして、合意形成に努めなければなりません。それぞれのマンションの事情に合わせて、合意形成の方法を考えていただくようお願いいたします。その結果を踏まえて、管理組合としてどちらを選択するかを決めなければなりません。

### ★管理規約のひな型

国土交通省では、マンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示しております。管理組合の方向性が決まれば、管理規約の改正を進めなければなりません。

専有部分の用途を定める標準管理規約第12条を改正し、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示しております。

詳細な資料については、国土交通省ホームページ等をご確認ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001198818.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001198819.pdf>

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)

## ★禁止する場合の改正案

(専有部分の用途)

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。

### [注意]

1. アンダーライン部分が追加改正部分です。
2. 団地型管理規約の場合は、「区分所有者」を「団地建物所有者」に読み替えてください。
3. 管理規約に既に2項以降、独自の条項を設けている場合は、「2」にこだわる必要はありません。

## ★改正時の注意

すでに民泊に使用されるようになってからの規約改正には困難が伴います。そのため、早急に管理規約を改正する必要があるのです。

ところが、住宅宿泊事業法の施行は平成30年6月15日ですが、住宅宿泊事業の届出は平成30年3月15日から開始されます。これでは、3月15日を過ぎてから定期総会をする管理組合にとっては、それまでに民泊の届出をされる恐れが考えられます。住宅宿泊事業法において、住宅宿泊事業を営む者は、都道府県知事に「届出」を行うこととなっております。「許可」や「認可」ではありません。分譲マンション等において住宅宿泊事業を営もうとする者が届出をする際は、受付をする者は次の書類を確認する旨、住宅宿泊事業法施行規則に定められています。それは、「管理規約に住宅宿泊事業を営むことについての定めがない場合は、管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思がないことを確認したことを証する書類」となっています。そうは言うものの、確認時のトラブルを回避するためには、管理組合の明確な意思表示をしておくことをお勧めします。

そこで、規約改正の手続き等が間に合わない場合であっても、少なくとも理事会において、住宅宿泊事業を許容しない方針を決議して、その旨を理事会議事録に記録するとともに、次のような文例を作成し、掲示及び全戸配布しておくことが重要であると考えられます。そして、その後早急に管理規約改正をされることをお勧めします。

### 【理事会決議後の周知徹底の文例】

平成 29 年 ●● 月 ●● 日

●● マンション管理組合  
組合員の皆様へ

●● マンション管理組合  
理事会

「住宅宿泊事業（いわゆる民泊）禁止に関するお知らせ」

平素は、管理組合の活動にご協力いただきまして、誠に有難うございます。平成 29 年 6 月 16 日に「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が公布され、分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上に明確化しておくことが必要となります。

つきましては、●● 月 ●● 日に行われた理事会にて、住宅宿泊事業法における民泊を、当管理組合は禁止する方針で決議しました。来年 ● 月の通常総会にて、管理規約改正の準備を進めておりますことをお知らせします。

## 2. **特区民泊**について

これは、既に1年程前の平成28年10月28日に公布された国家戦略特別区域法施行令によるもので、今回の住宅宿泊事業とは全く別のものです。

### ★実施できる地域かどうかを確認してください

大阪府で実施できる地域については、「大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン」に定められています。こちらでご確認ください。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/27772/00000000/guideline-ver5.pdf>

- ①現時点で**実施しない地域**は、吹田市、交野市、松原市です。
- ②対象外地域(保健所設置市)は、大阪府の条例・規則とは別に各自治体が特区民泊の認定について判断します。**大阪市、堺市、東大阪市、豊中市、高槻市、枚方市**の6つの自治体では、**大阪府の条例・規則とは別に各自治体が特区民泊の認定について判断します**。現時点では、**大阪市が平成28年10月以降より開始**しております。こちらでご確認ください。**その他の5市は条例未設定**です。

<http://www.city.osaka.lg.jp/kenko/cmsfiles/contents/0000341/341012/oosakashi.pdf>

なお、詳しくは各市町村でご確認ください。

### ★対象地域かどうかを確認

マンションの所在地が外国人滞在施設経営事業の対象地域になっているかどうかを確認してください。次の2通りがあります。なお、詳しくは各市町村でご確認ください。

- ①市街化区域のうち工業専用地域を除く全地域…**能勢町、守口市、大東市、忠岡町、泉佐野市**が該当します。
- ②市街化区域のうち、ホテル・旅館の建築が可能な地域となっています。したがって、**第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域が対象地域**となる他に、**第一種住居地域にあつては床面積3,000㎡以下の建築物が対象**になります。  
…**豊能町、島本町、茨木市、箕面市、池田市、摂津市、寝屋川市、四條畷市、門真市、八尾市、柏原市、藤井寺市、羽曳野市、太子町、河南町、富田林市、大阪狭山市、千早赤阪村、河内長野市、和泉市、高石市、泉大津市、岸和田市、貝塚市、熊取町、田尻町、泉南市、阪南市、岬町**が該当します。

### ★禁止する場合の改正案

平成28年11月11日付で国土交通省からの情報提供によるものです。国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の対象地域にマンションがあり、「特区民泊」を禁止する場合は、次の条項を加えてください。

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な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。

### [注意]

1. アンダーライン部分が追加改正部分です。
2. 団地型管理規約の場合は、「区分所有者」を「団地建物所有者」に読み替えてください。

3. 管理規約に既に2項以降、独自の条項を設けている場合は、「3」にこだわる必要はありません。

### ★「特区民泊」での注意点

「特区民泊」の対象地域にあるマンションは、**要注意**です。特区民泊を行う可能性のあるマンション管理組合が、今回のマンション標準管理規約の改正を受けて住宅宿泊事業の可否のみを管理規約に規定した場合には、逆に特区民泊の取扱いについて疑義を広げるおそれもあります…ということで、平成29年10月26日付の内閣府地方創生推進事務局からの通知には、次のように書かれています。

<http://www.city.ono.fukui.jp/sangyo/jigyosyamuke/tokku-minpaku.files/001.pdf>

<http://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2017/11/cbd927e715504a14aa1c126b2f612407.pdf>

管理規約が平成29年8月の改正前のマンション標準管理規約のままであり、「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。」との規定のみしかない場合は、原則、特区民泊に係る特定認定の対象となることにご留意ください…ということです。さらに、今般のマンション標準管理規約の改正を受けて、住宅宿泊事業についてのみ可否に関する規定を設けた場合(管理規約に特区民泊の可否に関する規定がない場合)であっても、同様に特区民泊の対象となります。既築の場合、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…と書かれています。

つまり、住宅宿泊事業を許容しない旨を管理規約に定めたとしても、特区民泊の対象地域にあるマンションであれば、同時に特区民泊も許容しない旨を管理規約に定めておかなければ、許容したことになるということです。だから、特区民泊の対象地域にあるマンションであれば、特区民泊を許容しない旨を管理規約に定めておかなければ、許容したことになるということです。特区民泊と民泊新法との取扱いの違いに注意してください。特区民泊に伴うマンション標準管理規約は、すでに平成28年11月11日付で発表されており、1年間が経過していることによるものと考えられます。

<http://www.shiga-takken.or.jp/wp-content/uploads/2016/11/201611211605.pdf>

## 3. 皆様に「お願い！」

分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブルの防止のためには、以上のことを管理組合の役員の皆様が周知し、早急に実行することが肝要です。しかしながら、このことが国交省のホームページに掲載されていてもパソコン等が無いために全く知らない管理組合も多く、管理会社から知らせてもらえていない管理組合も多くあります。どうぞ、皆様のお知り合いで分譲マンションにお住まいの方がいらっしゃいましたら、この用紙のコピーをお渡しする等をして、お声をかけていただくようお願いしたいと存じます。時間はあまりありません。どうぞよろしく願いいたします。ご不明な点がございましたら、ご遠慮なくお尋ねください。

一般社団法人 大阪府マンション管理士会