

住宅宿泊事業（民泊サービス）とマンション管理規約改正に関するQ & A

Q 1 民泊とは何ですか？

A 1 旅館・ホテル・民宿とは別に、住宅を活用して宿泊サービスを提供することです。旅館業の規定する営業者以外の事業者が行政に届け出ることにより、宿泊サービスを行うことができます。なお、年間の宿泊サービス提供期間は180日（泊）が上限とされています。

Q 2 民泊が始まる（住宅宿泊事業法が施行される）と、マンションにどのような影響がありますか？

A 2 マンションの一部の区分所有者が事業者として住宅宿泊事業法上の届出を行った場合、マンション内で民泊サービスが実施され得ることとなります。

Q 3 民泊への対応は、「何」を「いつまで」にする必要がありますか？

A 3 民泊をめぐるトラブルを防止するためには、あらかじめマンション管理組合において、①マンション内で民泊サービスの実施を可能とするか・禁止とするかを話し合い、②管理規約で明確化しておくことが必要です。

民泊サービスの提供開始は平成30年6月15日ですが、事業者による届出が始まる平成30年3月15日までに管理規約を改正し、民泊に関する事項を明記することが望ましいといえます。

Q 4 なぜ管理規約の改正を行う必要があるのですか？

A 4 分譲マンションでの民泊については、各マンション管理組合の「民泊を禁止する意思の有無」によって、実施できる・できないが決まります。この意思を明確にしておくために、各マンションの個別のルールを定めている管理規約に明記する必要があります。

Q 5 平成30年3月15日までに管理規約改正が間に合わない場合はどうしたらよいですか？

A 5 少なくとも管理組合の総会あるいは理事会において、マンション内での民泊サービスの実施を可能とするか・禁止とするかの方針を決議しておくことが重要です。

Q 6 「民泊禁止」として管理規約の改正や管理組合総会・理事会での方針決議をする前に、一部の区分所有者が民泊の届出を行った場合はどうなりますか？

A 6 届出は受理される可能性があり、その他の基準も満たしていれば、民泊サービスが開始されると予想されます。

次頁に続きます

民泊サービス開始後に、管理規約を変更して民泊を禁止するには、管理組合の総会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議だけでなく、民泊を行っている区分所有者の承諾を得る必要が生じます。

Q 7 「民泊禁止」と管理規約を改正したい場合はどうすればよいですか？

A 7 平成29年8月29日付けで国土交通省が改正・公表した「マンション標準管理規約」を参考に、管理規約を改正し「民泊を許容しない」旨を明記してください（標準管理規約の条文は資料2参照）。

Q 8 「民泊の実施は可能」と管理規約を改正したい場合はどうすればよいですか？

A 8 平成29年8月29日付けで国土交通省が改正・公表した「マンション標準管理規約」を参考に、管理規約を改正し「民泊を許容する」旨を明記してください（標準管理規約の条文は資料2参照）。

Q 9 管理規約の改正の手続きは、どのように行いますか？

A 9 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によって行くとされています。このとき、規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければなりません。

Q 10 既に民泊に関する条項を入れた管理規約に改正を済ませていますが、国土交通省による標準管理規約と文言が異なる場合、また改正が必要ですか？

A 10 既に管理規約に定めている場合、改正は不要です。

Q 11 管理規約の改正方法などについて、相談窓口はありますか？

A 11 川崎市まちづくり公社の「ハウジングサロン」では、管理規約の改正や理事会運営など、マンション管理に関する相談を受け付けていますので、是非御利用ください。（窓口相談は無料です。）

◆川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン

電 話 044-822-9380

相談予約受付 火～土曜日（火～金の祝日は休み）9時～12時・13時～16時

ホームページ <http://www.machidukuri.or.jp>

Q 12 民泊全般（届出）についての問い合わせ先はどこですか？

A 12 川崎市経済労働局観光プロモーション推進課となります。

電話 044-200-3714（直通） FAX 044-200-3920

ホームページ <http://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000094113.html>