

29多都都第698号
平成29年10月6日

マンション管理組合の皆様へ

多摩市都市整備部長 森 田 佳 宏
(公印省略)

マンション管理規約の改正の検討について（お知らせ）

日頃より、多摩市住宅行政にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。
さて、平成29年6月に住宅宿泊事業法が成立し、今後、分譲マンションにおいても住宅宿泊事業（宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業。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の実施は、居住環境（防犯、安心、生活マナー等）に少なからず影響を及ぼすとともに、トラブルが生じることも危惧されています。

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ご議論いただいた上で、住宅宿泊事業を許容するか、あるいは許容しない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。

そこで、国は、8月29日にマンション標準管理規約を改正して、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【別添資料1参照】、関係機関に周知するとともに、自治体に対しては、今回の改正の趣旨を踏まえ、個々の管理組合において、住宅宿泊事業を許容するか否かについてできるだけ早く管理規約上明確化されるよう、周知についての依頼がありました。

住宅宿泊事業法は、平成30年6月15日までは施行されますが、その準備行為としての住宅宿泊事業の届出が、遅くとも平成30年3月15日から開始される予定です。

つきましては、今回の改正の趣旨を踏まえ、個々の管理組合におかれまして、このことについて早期に管理規約上明確化することをご検討くださいますようお願いさせていただきます。

なお、改正の概要及び留意事項につきましては裏面及び別添資料をご参照ください。詳細につきましては以下の国土交通省ホームページをご確認ください。

【本件に関するお問い合わせ先】

- ・この通知に関すること ⇒ 多摩市都市計画課住宅担当（Tel:042-338-6817）
- ・規約の改正に関すること ⇒ 多摩市都市計画課住宅担当（Tel:042-338-6817）
（公財）マンション管理センター（Tel:03-3222-1517）

【国土交通省ホームページ（標準管理規約）】

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

【観光庁ホームページ（住宅宿泊事業法）】

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/news06_000318.html>

★民泊をテーマの一つとするマンション管理セミナーを、10月21日（土）に永山公民館ベルブホールで開催します。詳しくは9月28日頃送付のセミナー案内をご覧ください。★

◎ ご留意いただきたいこと

管理規約の改正は、建物の区分所有等に関する法律（※）上、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によるとされていますが、管理規約の改正前に適法に住宅宿泊事業が開始されると、その後住宅宿泊事業を禁止する規約改正をするには、4分の3以上の賛成に加えて、住宅宿泊事業を行っている区分所有者の承諾が必要となる可能性があります。

※ 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号）

第31条 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によつてする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

（第2項 略）

◎ 規約改正が間に合わない場合

住宅宿泊事業の実施の届出に際しては、管理規約違反がないこと（管理規約に住宅宿泊事業に関する規定がない場合は、管理組合の総会・理事会において住宅宿泊事業を禁止する方針を決議していないこと）について確認することが予定されています。

具体的には、省令（住宅宿泊事業法施行規則（仮称））において、以下の書類の添付が義務付けられる予定です。

- 管理規約において住宅宿泊事業を許容する旨の規定となっている場合
 - ・ 専有部分の用途に関する管理規約条項の写し
- 管理規約において住宅宿泊事業を許容する旨の規定となっていない場合
 - ・ 専有部分の用途に関する管理規約条項の写し
 - 及び
 - ・ 管理組合において住宅宿泊事業を禁止する意思がないことを、管理組合に確認したことを証する書類（※）

※ 管理組合に確認したことを証する書類として、以下を例として示す方向で検討中

- ・ 届出者が、管理組合に事前に住宅宿泊事業の実施を報告し、届出時点で住宅宿泊事業を禁止する方針が総会・理事会で決議されていない旨を確認した誓約書
又は
- ・ 住宅宿泊事業法成立（平成29年6月）以降の総会・理事会の議事録

【出典：9月25日開催（公財）マンション管理センター主催「住宅宿泊事業法（民泊新法）公布に伴う「マンション標準管理規約」改正についての解説セミナー」国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室説明資料「住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約改正の背景とポイント」より抜粋】

管理規約改正の手续が住宅宿泊事業法施行までに間に合わない場合は、区分所有者間での議論を踏まえて、少なくとも総会又は理事会において、住宅宿泊事業を許容するか否かの方針を決議しておくことについてもご検討ください。

住宅宿泊事業に伴うマンション標準管理規約の改正の概要について

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。

管理規約の改正を検討するにあたっての留意点

管理規約を改正する必要があるのか？

住宅宿泊事業法における「住宅」の要件を満たす住宅については、民泊が解禁されることとなり、分譲マンションにおいても民泊が実施され得ることとなる。標準管理規約第12条において、「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。」と規定しており、同規定を準拠した管理規約も多いと思われませんが、上記規定をもって住宅宿泊事業の可否を解釈することは難しいため、トラブル防止のためにも、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、明確化しておくことが望ましい。

すでに管理規約を改正している場合、あらためて改正する必要があるのか？

今回、住宅宿泊事業の可否について、第12条第2項における規定として示したが、「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」等、住宅宿泊事業を包含する事業の可否について、管理規約上すでに定めている場合、あらためて管理規約を改正する必要はない。

いつまでに管理規約を改正しなければならないのか？

住宅宿泊事業法の施行は、公布の日(本年6月16日)から起算して1年以内であるが、その準備行為としての住宅宿泊事業の届出手続の規定の施行は9ヶ月以内となっており、遅くとも来年3月15日からは住宅宿泊事業の届出が開始される予定。

個々の管理組合においては、標準管理規約を参考にして、可及的速やかに住宅宿泊事業を許容するか否かについて、明確化しておくことが望ましい。