

平成29年度
台東区マンション管理セミナー

H29年度

マンション管理セミナー (民泊対応編)

～ 管理組合として、
民泊新法にどう備えるか～

台東区役所都市づくり部
住宅課マンション施策担当

目次

- 民泊と住宅宿泊事業法(民泊新法)
- 旅館業法と住宅宿泊事業法の違い
- 住宅宿泊事業法(概要)
- 民泊新法によって、何がどうなるの？
- 何もしないと？
- 管理組合としての対応
- マンション管理規約の改正
- 台東区のサポート体制(支援制度)
- お問合せ先

民泊と住宅宿泊事業法(民泊新法)

どうしてできたのか？

海外で、住宅の一部(または全部)に
旅行者を宿泊させる「民泊サービス」が登場

インターネットを活用し、日本でも急速に普及

マンションでは
大半が違法！

高齢化、少子化、人口減少、生産性の低下、社会保障費の増加
対応策として、外貨を稼ぐ オリンピックなど市場が成長

新しい制度で平成30年6月15日事業開始！

旅館業法と住宅宿泊事業法の違い

・目的が大きく異なる

○旅館業法

行政の許可

→公衆衛生及び国民生活の向上

○住宅宿泊事業法(民泊新法)

事業者の届出

→国民生活の安定向上及び国民経済の発展に寄与

住宅宿泊事業法(概要)

- 都道府県知事(保健所)への届出
- 年間180日(泊)まで **平成30年3月15日受付開始**
- 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置の義務
- 家主不在型は、住宅宿泊管理業者に委託が必要
- インターネット仲介業者は、観光庁に登録 **罰則強化**
- 都道府県知事(保健所)は、事業者を監督(罰則あり)

民泊新法によって、何がどうなるの？

規制緩和

旅館→簡易宿所→民泊(住宅)



ホテル・旅館が営業できない地域でもOK
(条例で規制される場合あり)

マンション住民に対して

判断と対応を委ねた法律

何もしないと？

ごみの放置、第三者の利用(不審な人?)、

騒音、防犯・防災(消防法違反?)、資産価値の低下

民泊が横行し、コントロール不能な状態になる

後から禁止しようとしても...

区分所有法第31条「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」

管理組合としての対応

管理規約による明確な意思表示

平成30年3月14日までに！

管理規約改正が間に合わなければ、
総会または、理事会で決議し、議事録を残す！

4分の3の特別議決！

違反に対する監視体制の整備

管理会社との協力体制の構築

住民に対する明確な説明と意思表示

マンション管理規約の改正

マンション標準管理規約第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。

住宅宿泊事業(合法民泊)のみの禁止では、
すべての民泊(もどき)に対応できない可能性が！

シェアハウス ウィークリー・マンスリーマンション

休憩・宿泊施設 など

広告・インターネットを介した募集などの禁止

理事会・理事長の権限(立入・調査など)

必要に応じて、それぞれのマンションに適した改正が必要

住宅宿泊事業者は保健所に平成30年3月15日から届出

届出の際に管理規約への違反がないことについては、以下の通り確認する

- 届出書に、管理規約等において住宅宿泊事業が禁止されていない旨のチェック項目を設ける

↓ 管理規約等において禁止されていないことを裏付ける書面として、以下の添付を求める

- 専有部分の用途に係る管理規約条項の写しの提出

住宅宿泊事業を許容する旨の規定と
なっている場合

住宅宿泊事業を許容する旨の規定と
なっていない場合

標準管理規約

(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することができる。

追加の
書類不要

- 管理組合に住宅宿泊事業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を添付

台東区のサポート体制(支援制度)

- ・区では、以下のようなセミナーや専門家による無料相談会、出前型相談をご用意しております。

民泊対応セミナー（1月はマンション管理士による個別相談会も同時開催）

平成30年1月17日（水）於：馬道区民館

2月3日（土）於：台東区役所10階1001会議室

マンション無料相談会

弁護士・一級建築士による無料個別相談会です。

平成30年1月20日（土）および3月15日（木）

於：台東区役所5階住宅課打合せスペース

出前型相談（マンション管理・修繕相談員派遣制度）

相談員（マンション管理士や一級建築士）が、

理事会や勉強会などの場にかがいます。

（1回2時間まで無料）

お問合せ先

【マンション管理組合への支援制度についてのお問合せ先】

台東区役所住宅課 マンション施策担当

電話: (03) 5246-1468

【住宅宿泊事業法および旅館業法についてのお問合せ先】

台東保健所生活衛生課 環境衛生担当

電話: (03) 3847-9455

【民泊に関する相談窓口】

民泊ヘルプライン(東京都マンション管理士会)

電話: (03) 5829-9774

受付時間: 月～金曜日(祝日を除く)午後1時から4時

参考資料・引用

岡本正 銀座パートナーズ法律事務所 弁護士・マンション管理士

「台東区マンション管理セミナー(民泊対応編)第1回」(2017年11月)

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

「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」(2017年10月)