

住宅宿泊事業への対応方針の明確化等に係る合意形成支援

一般社団法人東京都マンション管理士会

【課題】

・分譲マンションにおける民泊をめぐるトラブルを防止するためには、管理組合が民泊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。住宅宿泊事業法は過去に類似事例がなく、すべてのマンションに重大な影響を及ぼす内容であり、かつ、区分所有者の金銭的な問題に係わることから、規約改正への合意形成が困難であり、早期の対応が必要であった。

取組内容

・民泊の許容または禁止に向けたマンション管理規約の改正を企図する自主管理組合を12程度選定

・マンション管理士を専門家として派遣し、民泊への対応に関する管理組合の現状やニーズを把握
 ・民泊に対する管理組合の対応方針の明確化を支援
 ・マンション管理規約の改正等のルール整備に関する支援を実施

成果

●住宅宿泊事業を容認するマンション管理規約の改正(改正内容の抜粋)

改正後	改正前
第12条(専有部分の用途) 1、2(略) 3 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。	第12条(専有部分の用途) 1、2(略) (新設)

- その他、住宅宿泊事業の容認に伴って改正された内容
 - ・寮やシェアハウスとしての使用も容認する条項を新たに追加
 - ・管理組合への民泊・寮・シェアハウスとして事業を行う場合に事前届け出に関する条項を新たに追加

●住宅宿泊事業を禁止するマンション管理規約の改正(改正内容の抜粋)

改正後	改正前
第12条(専有部分の用途) 1、2(略) 3 次に掲げる専有部分の用途は禁止とする。 一 住宅宿泊事業法(法第2条3項)における民泊	第12条(専有部分の用途) 1、2(略) (新設)

- その他、住宅宿泊事業の禁止に伴って改正された内容
 - ・1ヶ月未満の貸与、特区民泊やイベント民泊といった用途を禁止する条項を新たに追加
 - ・民泊など禁止されている用途に専有部分を使用するための広告の掲載、その他の募集や勧誘活動を禁止する条項を新たに追加

水平展開可能な資料

・K1: マンション管理規約改正案