

住んでいるマンションでの 民泊を禁止できる？

相談者の気持ち

2018年6月に民泊に関する法律が施行されるそうですが、隣の部屋にさまざまな人が宿泊することに不安を覚えます。禁止することはできますか？



禁止するには、マンションの管理規約の中に、いわゆる「民泊」を禁止する条項を盛り込むことが必要です。

民泊については、多様な宿泊サービスの需要増加や空き家問題への対応策として需要が拡大する一方、旅館業法違反の無許可営業や利用者と住民との間のトラブル等の課題がありました。そこで2017年6月、一定の規制の下で健全な民泊サービスの普及を図ることを目的とする住宅宿泊事業法(以下、法)が成立しました*1。

適法に民泊サービスを提供しようとする場合、法に基づく「住宅宿泊事業」(法2条3項)として行うことが考えられます(旅館業法上の許可については本稿では割愛します)。その場合、都道府県知事等に対して、民泊を開始しようとする日の前日までに届出を行わなければなりません(法3条1項、住宅宿泊事業法施行規則(以下、規則)4条1項)。当該届出を行う際には、一定の事項を記載した届出書*1の提出が求められており(法3条2項、規則4条2項、同条3項)、また一定の事項に関する書類の添付も必要です(法3条3項、規則4条4項)。例えば本件のようにマンションの部屋で民泊を営む場合、届出

書にマンションの管理規約に民泊を禁止する旨の定めがないこと(管理規約に民泊についての定めがない場合は、管理組合において民泊を禁止する意思がないこと)という記載(規則4条3項13号)、そして、マンションの専有部分の用途に関する管理規約の写し(管理規約に民泊についての定めがない場合は、管理組合において民泊を禁止する意思がない旨を確認したことを証する書類)の添付が求められます(規則4条4項1号ル、同号ヲ、同項2号ホ)。

法および規則に基づく(事前)届出は、2018年3月15日に受付が開始されており、同年6月15日には法が施行されますので、紛争を防止するためには早急な対応が必要です。管理組合としては、住民間で議論する機会を設け、民泊を禁止するか否か等を管理規約上に明示すべきでしょう。管理規約の改正内容については、国土交通省の「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」が参考になります*2。なお、管理規約の改正にはある程度時間がかかるため、暫定的な措置として、民泊を禁止するか否かなどを管理組合の総会・理事会で決議することも可能です(住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)2-1(2)および(3)を参照)*1。

*1 観光庁「民泊制度ポータルサイト(住宅宿泊事業法関係法令等のリンク含む)」
<http://www.mlit.go.jp/kankoch/minpaku/overview/minpaku/index.html>

*2 国土交通省「マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html