

民泊サービスに関する Q & A

※他の資料で記載した内容と重複しているものもあります。

Q 1 : そもそも民泊って何？

A 1 : 法令上の定めはありませんが、一般的には住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供する事を指しています。

Q 2 : 住宅宿泊事業法って、どんな法律？

A 2 : 多様化する宿泊ニーズに対応して普及が進む民泊サービスについて、健全な普及を図るため、平成 29 年 6 月 16 日に公布された法律です。

年間営業日数が 180 日を超えない範囲での住宅宿泊事業（以下「民泊」という）の届出制度、住宅宿泊管理業に係る登録制度、住宅宿泊仲介業に係る登録制度の創設について、事業を実施する場合の一定のルールが定められています。

Q 3 : 住宅宿泊事業法によって具体的にどう変わるの？

A 3 : 今までは民泊営業を行うためには、主として旅館業法の「簡易宿所営業」としての届出が必要でした。旅館業法では建物用途をはじめ、床面積や自動火災報知機の設置など、様々なハードルがありました。

今回の住宅宿泊事業法では、年間営業日数が 180 日の制限はあるものの大部分が緩和され、また住居専用地域においても可能となり、民泊を広く普及させるものと考えられます。

Q 4 : 標準管理規約って何？

A 4 : マンションにおける管理規約の標準モデルとして国土交通省が作成・公表しているのが「標準管理規約」です。①単棟型マンション②団地型マンション③複合用途型マンションの 3 つのモデルからなり、管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、改正する際の参考として用いられています。

Q 5 : 民泊が開始された後に管理規約を改正して民泊を禁止する事となった場合

A 5 : 管理規約の改正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（区分所有法第 31 条）とされていますので、**区分所有者の 4 分の 3 の同意があったとしても、民泊事業を行う本人の承諾を得なければならない**と考えられます。

Q 6 : 今回の件に合わせて管理規約を改正したいんだけど、手続きはどうすれば良いの？

A 6 : 管理規約の制定や改正には、区分所有者（分譲マンションの各所有者）数および議決権（※1）数の各 4 分の 3 以上の賛成による、総会での決議が必要です。（区分所有法第 31 条）

民泊を可能とする場合には可能とする旨を、禁止する場合には禁止とする旨を管理規約上で明確化して下さい。（※2）

（裏面あり）

- ※1 各区分所有者が持っている議決に当たっての権利のことで、具体的な内容は、管理規約に特段の定めがない限り、その有する床面積の割合によることになっていきます。(区分所有法第38条、第14条1項)
- ※2 民泊を行うための届出を行う際には届出書の添付書類として、民泊が禁止されていない旨が定められた標準管理規約、もしくは管理組合に禁止する意思がない事を確認した事を証する書類が必要となる予定です。

Q7：管理規約の改正はいつまでにすれば良いの？

A7：住宅宿泊事業法の施行は平成30年度6月までですが、その3か月前の3月までには事業者登録が開始される事が想定されていますので、可能な限り早く検討を行い、改正することが望ましいです。

Q8：「民泊を禁止する」と管理規約に明記したはずなのに、民泊を行っている人がいる。やめさせたいんだけど、どのように対応すれば良いの？

A8：管理規約に違反した民泊が行われている場合には管理組合から営業停止や損害賠償を求めて裁判所へ訴えることが出来ます。(区分所有法第57条)

Q9：年間180日以内であれば、民泊は「いつでも」「どこでも」出来るようになるの？

A9：住宅宿泊事業法の施行令案自体に期間・区域の制限はありませんが、都道府県または保健所設置自治体が民泊を実施する期間・区域を制限することが出来る旨が定められていますので、本市においても検討を進めるなかで、今後必要に応じて期間・区域の制限を行う可能性はあります。

Q10：横浜市としては民泊をどのように捉えているの？

A10：本市では、新たなホテルの建設により、東京2020オリンピック・パラリンピックまでに約4,000室の客室が増えると聞いており、観光客の大幅な増加に対する宿泊施設の確保策としての民泊の必要性は低いと考えています。
ただ一方で、ホテル等の既存の宿泊施設では得難い滞在環境が提供でき、観光客の選択肢が広がるとも認識しています。

Q11：横浜市は民泊に対してどのような対応をするの？

A11：本市では、今後示される政令・省令・ガイドラインに基づき、対応を十分に検討したうえで、市民の皆様の不安を払拭（ふっしょく）出来るよう、関係部局間でしっかりと連携した体制づくりを進めていきます。
また、住宅宿泊事業法施行令の案の中では期間・区域の指定が出来るとされていますので、そういった必要性についてもしっかりと検討を行い、民泊によるトラブルに確実に対応できるよう努めて参ります。