

分譲マンションにおける住宅宿泊事業（民泊）の営業の届出について
（Q & A）

Q 1 住宅宿泊事業（民泊）の届出はどのような流れで行われますか？

A 1 以下の流れで行われます。

1 住宅宿泊事業を営もうとする者（届出予定者）から、届出の前に、営もうとする住宅宿泊事業の内容について、近隣住民に対して掲示と説明が行われます。

＜条例による独自規定＞

【条例により以下の内容が規定されています】

- (1) 届出予定者から、公衆の見やすい場所に、届出をしようとする日の20日前から、住宅宿泊事業を営もうとする住宅の所在地、届出予定者の氏名や連絡先、住宅宿泊事業を開始する日などが掲示されます（義務）。
- (2) 届出予定者から、上記（1）の掲示と同時期に、営もうとする住宅宿泊事業の内容について近隣住民の皆さんに説明があります（義務）。
- (3) 届出予定者は、届出をしようとする住宅が所在する地域の自治会、町内会等の住民組織や近隣住民から、説明会の開催又は個別の説明の求めがあったときは、真摯に応じるよう努めなければなりません（努力義務）。

《留意点》

- 「近隣住民」とは、分譲マンションの場合は、同じ分譲マンションにお住まいの方々と、その分譲マンションの周辺にお住まいの方々が該当します。
- 万一、管理規約や総会又は理事会の決議により住宅宿泊事業の営業を禁止しているにも関わらず掲示や説明が行われた場合は、住宅宿泊事業の営業を禁止していることを届出予定者に申し出るとともに、管理規約や議事録の写しを渡すようにしてください（使用細則により禁止している場合も同様です）。
- 同じく、管理規約や総会又は理事会の決議等により、住宅宿泊事業の営業を許容している場合（許容していなくても禁止していない場合は許容しているとみなされます）は、上記（1）の掲示と同時期に、届出予定者から近隣住民の皆さんに、以下について説明することが条例で定められています。
 - ・ 掲示された事業概要の内容
 - ・ 宿泊者の本人確認及び人数確認の方法
 - ・ 宿泊者への鍵の受け渡しの方法
 - ・ 宿泊者に対して行う周辺的生活環境の悪化を防止するための説明の内容

2 届出予定者は、近隣住民の皆さんに上記1で行った掲示と説明の状況などを届出の際に京都市へ報告します（義務）。 **<条例による独自規定>**

3 届出予定者は、上記2の報告を含め、届出書と添付書類等を準備して、京都市に届出を行います。 **<法令による規定と条例による独自規定>**

《留意点》

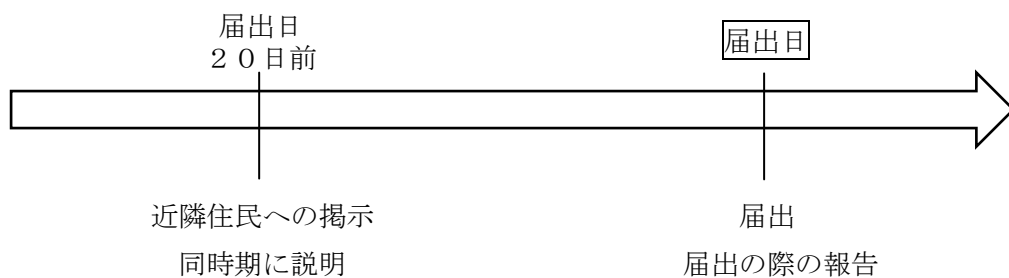
- 住宅宿泊事業は、住宅宿泊事業法施行日の平成30年6月15日以降で、かつ、届出が受理された日以降に開始されます。
- 住宅宿泊事業の営業の届出受付は平成30年3月15日に開始されますが、3月15日から6月14日までに受理した届出は、住宅宿泊事業法施行日の6月15日に受理したものとみなします。その場合の届出前の近隣住民に対する掲示は、5月26日から行われます。
- 届出は届出書や添付書類等に不備がない場合に限り受理します。

*ポイント ～ 条例による独自規定 ～

京都市では、上記のように届出予定者に届出前の掲示・説明を求め、その内容を届出の際に報告することとしています。更に、届出書の添付書類として、法令で規定された書類の他に、追加で書類の提出を求めています（Q3参照）。

これらの独自規定を設けることにより、住宅宿泊事業の適正な運営を図ります。

届出の流れのイメージ



- ※ 届出が受理されれば、その日以降に住宅宿泊事業の営業が可能となります。
- ※ ただし、3月15日から6月14日までに受理した届出は6月15日に受理したものとみなします。
- ※ 3月15日から6月14日までに受理した（する）届出については、届出前の近隣住民に対する掲示は5月26日から行われます。

Q 2 届出書はどのようなものですか？

A 2 届出書の様式は法令により定められています。届出者の氏名・住所・連絡先や住宅に関する事項（所在地・面積等）などを記入するほか、「その他の事項」欄には「規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない」などの項目があり、該当する場合はチェックする形式となっています。

《留意点》

分譲マンションで住宅宿泊事業を営業する届出を行う場合、「規約に住宅宿泊事業を営むことを禁止する旨の定めがない」の項目にチェックがなければ届出は受理しません。また、チェックされている場合は、その内容を添付書類で確認します。

Q 3 届出書の添付書類にはどのようなものがありますか？

A 3 法令や条例で多くの添付書類が定められています。ここでは、分譲マンションで住宅宿泊事業の営業の届出を行うにあたり重要な添付書類を紹介します。
（条例で規定している届出の際の報告に関する書類は、別途必要となります。）

(1) 法令により定められている主な添付書類

○届出住宅の登記事項証明書

→ 届出者が届出できる正当な権原を有している（区分所有者）のか確認します。

○届出住宅の図面

→ 必要な設備や床面積が確保されているのか確認します。

○届出者が賃借人である場合においては、賃貸人（区分所有者）が住宅宿泊事業の用に供することを承諾したことを証する書面

→ 届出者が届出できる正当な権原を有しているのか確認します。

○専有部分の用途に関する規約の写し【周知文本紙4ページの参考を参照】

→ 住宅宿泊事業を営むことについての定めの有無を確認します。

ア 定めがある場合

住宅宿泊事業を営むことを許容している場合は他の条件も整えば届出を受理し、禁止している場合は受理しません。

イ 定めがない場合

管理組合に届出住宅において住宅宿泊事業を営むことを禁止する意思が

ないことを確認したことを証明する書類の提出を求めます。

具体的には、届出者が住宅宿泊事業の届出を行うことを事前に管理組合役員の方に報告し、管理組合に禁止する意思がないことを確認したことを届出者が記入（内容は以下のとおり）した誓約書等の提出を求めます。

- ・管理組合に報告した日
- ・管理組合の名称，報告した役員の役職・氏名・連絡先
- ・管理組合に禁止する意思がないこと（当該マンションにおける住宅宿泊事業に関する決議の有無等）

なお、総会又は理事会の決議により住宅宿泊事業を禁止している場合は、管理組合に禁止する意思がありますので、届出者は誓約書を作成できません。にも関わらず、誓約書の作成のため事前に報告され、管理組合の意思を確認された場合は、総会又は理事会の決議により住宅宿泊事業の営業を禁止していることを申し出るとともに、その時の総会又は理事会の議事録の写しを渡すようにしてください（使用細則により禁止している場合も同様です）。

***ポイント ～ 管理組合役員の方の記名・押印 ～**

京都市では、法令により定められている上記の誓約書に、独自に管理組合役員の方の記名・押印欄を設け、届出者が記入した内容（管理組合に禁止する意思がないこと）を管理組合役員の方が確認したことを証明した誓約書等の提出を求め、管理組合の意思に誤りがないか確認します。管理組合役員の方の記名・押印欄に記入がない場合は、別の欄に記入されている連絡先に電話により内容の確認を行います。

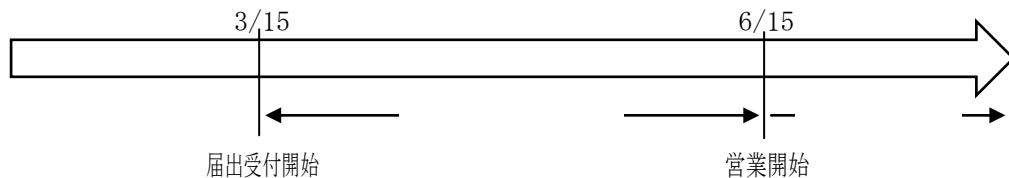
(2) 条例により独自に定めている主な添付書類

- 届出者が個人であって日本国内に住所を有するときは、住民票の写し
- 届出住宅が存する区域を管轄する消防署長が発する書面で、当該届出住宅が消防法及び京都市火災予防条例の規定に適合していることを認めた書面
- 届出住宅の所在地の用途地域の種類を示す書類又は届出住宅の所在地が市街化区域に存しないことを確認することができる書類
- 届出住宅の避難通路の最も狭い部分の幅員を確認することができる書類

Q 4 住宅宿泊事業の営業を禁止にしたいのですが、住宅宿泊事業の営業の届出受付開始日（3月15日）までに、管理規約の改正や総会又は理事会の決議による意思表示ができない場合はどうすればよいですか？

A 4 3月15日に住宅宿泊事業の営業の届出受付が開始されますが、その時点ではまだ意思表示できていない場合でも、取り急ぎ意思表示してください。

《留意点》



① 3月15日から6月14日までの間に、住宅宿泊事業の営業を禁止に意思表示する場合

- 3月15日から6月14日までに受理された届出は、住宅宿泊事業の営業を開始できる6月15日に受理したものとみなすことが住宅宿泊事業法で規定されていますので、6月14日までに住宅宿泊事業の営業を禁止に意思表示すれば、法的には有効なものとなり、住宅宿泊事業の営業はできないこととなります。
- お住まいの分譲マンションにおいて住宅宿泊事業の届出が行われようとしている（又は行われた）ことは、届出（予定）者から添付書類の準備（誓約書の作成など）のため管理組合の役員（理事長等）の方に問い合わせ等があった時、又は、届出前の掲示や説明が行われた時、などで分かります。
- その時点で、禁止に意思表示できている場合は、その旨を届出（予定）者に申し出るとともに、管理規約や議事録の写しを渡すようにしてください。また、その時点で、禁止に意思表示できていない場合は、禁止に意思表示する予定であることを届出（予定）者に申し出るとともに、6月14日までに早急に禁止に意思表示し、その時の総会又は理事会の議事録を作成し、管理規約や議事録の写しを渡すようにしてください。
- しかしながら、住宅宿泊事業を営業しようと届出を行う予定の者（届出予定者）や既に届出を行った者（届出者）とのトラブルが生じる可能性がありますので注意が必要です。
- トラブルを避けるためには可能な限り早期に意思表示することが重要となり

ます。住宅宿泊事業の営業の届出受付開始日（3月15日）までに禁止に意思表示することが、トラブルを未然に防止する最も確実な方法であると考えられます。

②6月15日以降に、住宅宿泊事業の営業を禁止に意思表示する場合

- 住宅宿泊事業の営業を禁止に意思表示したいにもかかわらず、意思表示する前に住宅宿泊事業の営業の届出が行われると、適法に住宅宿泊事業の営業が可能となりますので注意が必要です。ですが、6月15日以降の意思表示であっても、まだ届出が行われていなければ、その意思表示は有効なものとなります。
- お住まいの分譲マンションにおいて住宅宿泊事業の届出が行われようとしていることは、届出予定者から添付書類の準備（誓約書の作成など）のため管理組合の役員（理事長等）の方に問い合わせ等があった時、又は、届出前の掲示や説明が行われた時、などで分かります。
- その時点で、禁止に意思表示できている場合は、その旨を届出予定者に申し出るとともに、管理規約や議事録の写しを渡すようにしてください。また、その時点で、禁止に意思表示できていない場合は、禁止に意思表示する予定であることを届出予定者に申し出るとともに、届出が行われるまでに早急に禁止に意思表示し、その時の総会又は理事会の議事録を作成し、管理規約や議事録の写しを渡すようにしてください。
- 届出後に禁止に意思表示しようとする場合は、既に住宅宿泊事業を営業している届出者（事業者）とのトラブルが生じる可能性が高く、場合によっては訴訟問題にまで発展しかねません。
- トラブルを避けるためには可能な限り早期に意思表示することが重要となります。住宅宿泊事業の営業の届出受付開始日（3月15日）までに禁止に意思表示することが、トラブルを未然に防止する最も確実な方法であると考えられます。