

3月15日
民泊営業の届出受付
開始日が迫る！

市内では
9割超が禁止に！

平成30年3月
京都市都市計画局

〔住宅室住宅政策課〕
電話：222-3666

分譲マンション管理組合のみなさまへ

民泊への対応はお済みですか？

～ 未対応の管理組合のみなさまはお急ぎください！～

住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づく住宅宿泊事業（民泊）の営業の届出受付開始日（平成30年3月15日）が迫ってきました。

民泊への対応はお済みですか？

未対応の管理組合のみなさまは、取り急ぎ民泊の可否を意思表示してください。対応が不十分な場合、思わぬトラブルが発生する可能性があります。

既に対応済みの管理組合のみなさまは、お住まいの分譲マンションでの民泊は禁止なのか許容なのか、居住者のみなさまへ周知を十分に行ってください。

分譲マンションにおける民泊によるトラブルを未然に防止するため、以下に、御注意いただきたい点をまとめましたので、御確認をお願いします。

1 未対応の管理組合のみなさま

- (1) 民泊営業の届出受付開始日（3月15日）までに、管理規約の改正か、総会又は理事会の決議により、お住まいの分譲マンションでの民泊の可否を意思表示してください。
- (2) 民泊を禁止したいにもかかわらず、意思表示する前に民泊営業の届出が行われると、条件を整えば、適法に民泊が可能となる場合があります。
- (3) 期間が限られていますので、取り急ぎ、理事会の決議による意思表示をお勧めします（後日に改めて管理規約の改正について御検討ください）。
- (4) 意思表示した後は、速やかにその時の総会又は理事会の議事録を全戸配布するなど、お住まいの分譲マンションでの民泊は禁止なのか許容なのか、居住者のみなさまへ周知を十分に行ってください。特に民泊を禁止した場合は、居住者のみなさまに民泊禁止の共通認識ができます。

2 対応済みの管理組合のみなさま

- (1) お住まいの分譲マンションでの民泊は禁止なのか許容なのか、居住者のみなさまへ周知が十分にできているか御確認ください。
- (2) 民泊を禁止した場合は、必要に応じて、意思表示した時の総会又は理事会の議事録を全戸配布するなど、再度、居住者のみなさまへ周知を十分に行ってください。居住者のみなさまで民泊禁止の共通認識ができます。

3 総会又は理事会の決議により意思表示されている管理組合のみなさま

総会又は理事会の決議により民泊の可否を意思表示している場合は、今後、管理規約に民泊の可否に関する規定を設けるよう改正することを御検討ください。

4 使用細則により民泊に関する規定を設けている管理組合のみなさま

管理規約に使用細則への委任規定を設けず、使用細則のみで民泊の可否に関する規定を設けている場合は、上記3と同様に、今後、管理規約に使用細則への委任規定か民泊の可否に関する規定かのどちらかを設けるよう改正することを御検討ください（管理規約に既に使用細則への委任規定を設けている場合は、改正を御検討いただく必要はありません）。

5 特区民泊の禁止規定を設けている管理組合のみなさま

- (1) 管理規約等により、国家戦略特別区域法に基づく民泊（特区民泊）に限定した禁止規定を設けている場合、その規定では、今回の住宅宿泊事業法に基づく民泊（新法民泊）を禁止することはできませんので御注意ください。
- (2) その場合、更に新法民泊も禁止するには、別途、管理規約等で新法民泊の禁止規定を設ける必要があります。
- (3) 一方で、民泊の根拠となる法律を明示せず、民泊という事業形態を禁止する規定を設けている場合は、その内容にもよりますが、その規定で、旅館業法に基づく簡易宿所や特区民泊、今回の新法民泊のすべてを禁止していると解釈できます。
- (4) なお、現在は京都市で特区民泊を行うことはできません。

<トピックス>

1 京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例を制定

平成30年2月23日に「京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例」が制定されました。

同条例は、京都市における住宅宿泊事業法に基づく民泊の適正な運営を確保するために必要な事項を定め、適正な運営を推進することにより、宿泊者及び市民のみなさまの双方にとって安全かつ安心で良好な環境を確保するとともに、宿泊者のみなさまに対し質の高いおもてなしを提供することができる環境を形成し、もって国際文化観光都市としての京都市の持続的な発展と市民生活の向上に寄与することを目的に制定されたものです。

住宅宿泊事業法や同条例及びそれらの関連規定を踏まえた、分譲マンションにおける民泊営業の届出の流れや添付書類の内容などを別紙(Q&A)で解説していますので御参照ください。

2 京都市内では9割超、全国でも8割超が「民泊禁止」に

京都市が、市内に支店等が所在する管理会社17社を対象に1月に実施した調査(回答は市内1,272管理組合分)では、民泊禁止に対応済み又は対応予定は約93%でした。また、報道によると、全国でも8割超が民泊禁止に対応済みであるとされています。

<関連ホームページURL>

- 住宅宿泊事業法及び関係法令、マンション標準管理規約(観光庁ホームページ)

<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>

※「観光庁 住宅宿泊事業法」で検索

- 民泊制度ポータルサイト(観光庁ホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

※「民泊制度 ポータル」で検索

- 京都市から管理組合のみなさまへの周知文

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000224138.html>

※「京都市 マンション 周知文」で検索

【民泊に関する御相談・問合せ先】

《マンションに関すること》

京（みやこ）安心すまいセンター 電話 075-744-1670
FAX 075-744-1637

《住宅宿泊事業法に関すること》

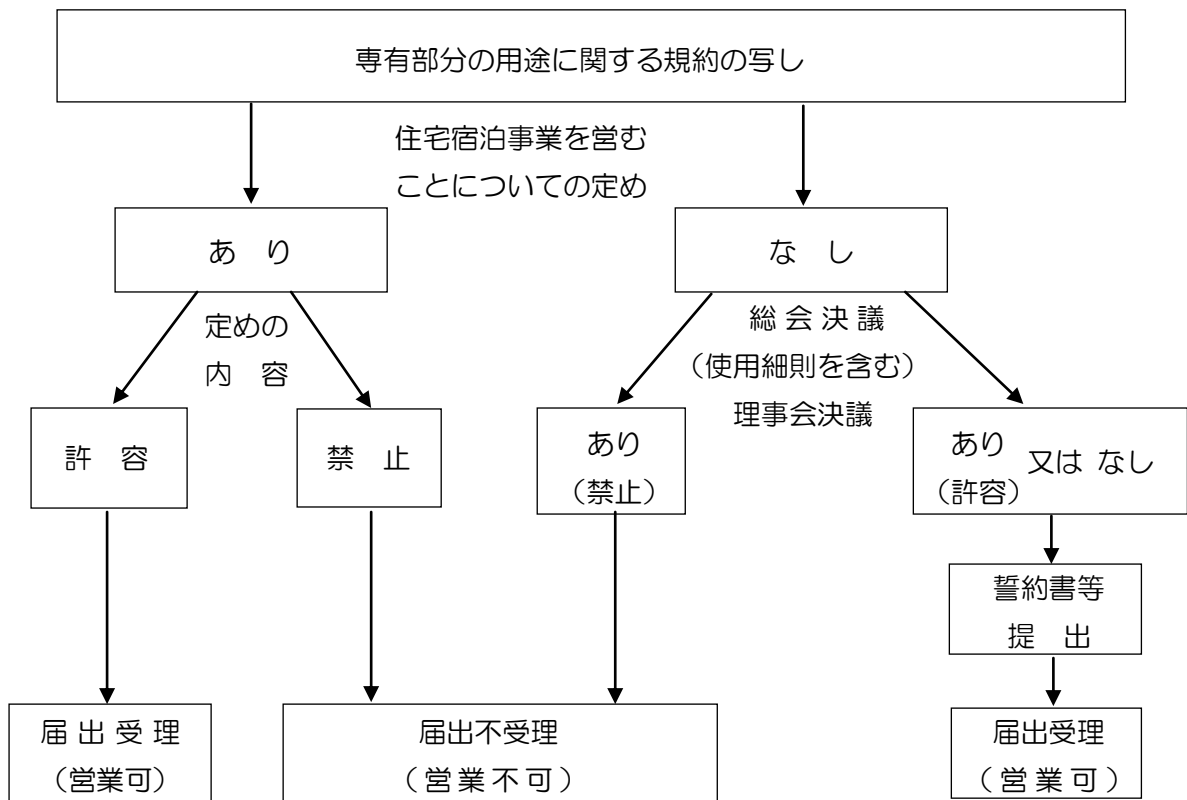
保健福祉局医療衛生推進室医務衛生課 電話 075-222-4272
FAX 075-213-2997

《民泊の通報に関すること》

民泊通報・相談窓口 電話 075-223-0700
FAX 075-223-0701

＜別紙Q&A Q3の参考フロー図＞

添付書類「専有部分の用途に関する規約の写し」について



※「届出受理（営業可）」は、他の条件も整っている場合に限りです。

