

# 民泊禁止を明確にした管理規約等の改正について

規約契約委員長 伊藤 修子

平成30年6月15日から、全国的に一般の住宅(マンション住戸を含む)を宿泊事業に利用できる「民泊」事業が解禁されることになりました。

シーアイハイツ和光の住戸の「民泊」使用は不特定・多数の宿泊者による騒音、ゴミ出し、安全・安心など居住環境の悪化のおそれがあります。当団地の平穏で良好な住環境を確保するには「民泊」使用禁止を管理規約において明確に定める必要があります。

シーアイハイツ和光の住棟については、管理規約第14条(1)号で「住戸については、住宅として使用する。」と規定し、他の用途の使用を禁止しています。民泊用の施設として使用することは、禁止していると解するのが一般的です。

当管理組合平成29年度第2回理事会は「民泊を禁止する方針」を決議しました。

今回、理事会からの諮問を受け、規約契約委員会では、民泊禁止を明確に規定するとともに違反行為に対応する規定を設けることを答申します。なお、民泊禁止についての住民説明会は1月21日(日)に開く予定です。

## I 管理規約の改正案について

規約第14条の次に「第14条の2」という条文を新設します。

民泊禁止規定の内容は、

### 第1項

- ①対象者は、区分所有者または占有者とし、
- ②住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む合法民泊だけでなく、脱法民泊も禁止の対象とすることを明記し、
- ③家主同居型・家主不在型のいずれの形態も禁止し、

- ④「不特定または多数の第三者に宿泊・滞在サービスを提供する施設」としての利用を禁止することを定めます。

※「滞在」には、短期(宿泊を伴わない休憩型の滞在)・長期(連泊型の宿泊)を含み、一切禁止します。

※なお、事業としてではなく、外国からの留学生をホームステイとして受け入れることを禁止するものではありません。

### 第2項

住宅宿泊・滞在サービスの利用者の募集・勧誘(広告、宣伝、ウェブサイトへの登録・掲示等)行為も禁止します。

### 第3項、第4項、第5項

民泊禁止規約違反の区分所有者または占有者に対する理事長の調査・中止請求などの手続規定を設けます。

## II 使用規則の改正案について

規則第1条第1項(1)号を改正します。

### 「改正案第1条第1項(1)」

住戸を住宅以外の用途(事務所、店舗、倉庫、民泊施設、シェアハウス、ウィークリーマンションなど)に使用すること。の行為を禁止します。

### 「現行第1条第1項(1)」

それぞれ規約に定められた用途以外の用に供すること。例えば、事務所、店舗、倉庫。