

物件名: ルネグランステージ志木Ⅱ		NO. 1055	頁: 1
管理規約等改定履歴		マンション 管理部	作成 担当
			
決議日		議案名称	
2017.06.18	第19期通常総会	＜2013年6月全面改訂＞ 第2号議案 管理規約の一部改正について（第12条）	
2018.06.17	第20期通常総会	第2号議案 シェアハウス対応に関する件（第12条）	

第2号議案：管理規約の一部改正について

○議案趣旨

ここ数年、民泊サービス（住宅を利用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及しています。一方、民泊サービスに起因した近隣トラブルも少なからず発生しており、社会問題となっています。

このため、ルネ グランステージ志木Ⅱ管理組合では、本年1月に、区分所有者（居住者）の皆様に対し「特区民泊に対する考え方について」（アンケート）調査を行ったところ、8割を超える方が「特区民泊」を認めることに反対のご意見でした。その理由は、見知らぬ人が出入りすることに不安、治安や風紀が悪くなる、など住環境の悪化を懸念するものでした。

特区民泊は、平成28年10月28日に公布された改正国家戦略特別区域法施行令に基づく民泊サービスでしたが、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックに向けて、来訪する外国人旅行者の数が更に増えることが予想されることから、政府は、「住宅宿泊事業法案」を閣議決定（平成29年3月10日）し、いつでも国会審議にかけられる状況にあるなど、新たな民泊サービス（新法民泊）の提供が準備されています。

以上の昨今の状況を勘案し、理事会では当マンションにおける民泊サービスの提供を禁止するため、管理規約の一部改正（案）を提示するものです。

○改正（案）

管理規約第12条（専有部分の用途）に第3号として「区分所有者は、専有部分を民泊等の住宅宿泊として提供する行為をしてはならない。」を加える。

<定款の変更：新旧対照表>

(新)	(旧)
(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗・事務所等の事業用として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。 3 <u>区分所有者は、専有部分を民泊等の住宅宿泊として提供する行為をしてはならない。</u>	(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗・事務所等の事業用として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

<参 考>

1. 「民泊」には、先に区分所有者にアンケートを行いました「特区民泊」の他に、平成 29 年 3 月 10 日に閣議決定された住宅宿泊事業法に基づく「新法民泊」、ユースホテルやカプセルホテルといった形態で営業する簡易宿所営業「簡易宿泊」の 3 パターンが考えられます。

(1) 特区民泊	・ 国から国家戦略特区と指定された自治体で、さらに民泊条例を制定している自治体の中で営業が出来るタイプの民泊
(2) 新法民泊	・ 住宅宿泊事業法で定める住居として貸し出す民泊で、閣議決定された住宅宿泊事業法の法案がいずれ国会に提出される予定
(3) 簡易宿泊	・ 旅館業法で定める簡易宿所としての民泊で、戸建てで民泊を始めたという場合、ほとんどがこの簡易宿所営業

2. 現在、導入が検討されている「新法民泊」では、民泊ホストから部屋を借り受けた民泊運営代行会社が、民泊仲介サイトから宿泊希望者の情報を受けて、空き部屋を貸し出す仕組みになっており、民泊ホスト、民泊運営代行会社及び民泊仲介サイトの関係を、住宅宿泊事業法で次のように定めています。

(1) 民泊ホスト (住宅宿泊事業者)	・ 住宅宿泊事業を行う者は、都道府県知事への届出が必要 ・ 年間提供日数の上限は 180 日 (泊) とし、条例による日数制限可 ・ 家主不在型の事業者は、住宅宿泊管理業者への委託を義務付け
(2) 民泊運営代行会社 (住宅宿泊管理業者)	・ 住宅宿泊管理業を行う者は、国土交通大臣への登録が必要 ・ 住宅宿泊管理業とは、家主不在型の住宅宿泊事業者から住宅の管理を受託する事業
(3) 民泊仲介サイト (住宅宿泊仲介業者)	・ 住宅宿泊仲介業を行う者は、観光庁長官の登録が必要 ・ 住宅宿泊仲介業とは、宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結の仲介をする事業

3. 先に行いました民泊アンケートでは、8 割を超える方が当マンションでの「特区民泊」を認めることに反対のご意見でした。その理由は、見知らぬ人が出入りすることに不安、治安や風紀が悪くなる、など住環境の悪化を懸念するものでした。

「新法民泊」の場合、住宅宿泊事業法では、民泊ホストを「住宅宿泊事業者」、民泊運営代行会社を「住宅宿泊管理業者」、民泊仲介サイトを「住宅宿泊仲介業者」と位置付けて、マンションの空き部屋を 3 つの業者がそれぞれの役割分担により営業することになるため、見知らぬ人が出入りする不安、治安や風紀が悪くなるなどの住環境の悪化や、仮にトラブルが発生した場合に、責任の所在があいまいになる危険性なども伴います。

4. 以上の点から、管理規約に民泊を禁止する規定を設ける場合には、「特区民泊」よりも「新法民泊」を念頭において検討する必要がある、上記の管理規約の一部改正を提案します。

背景-必要性

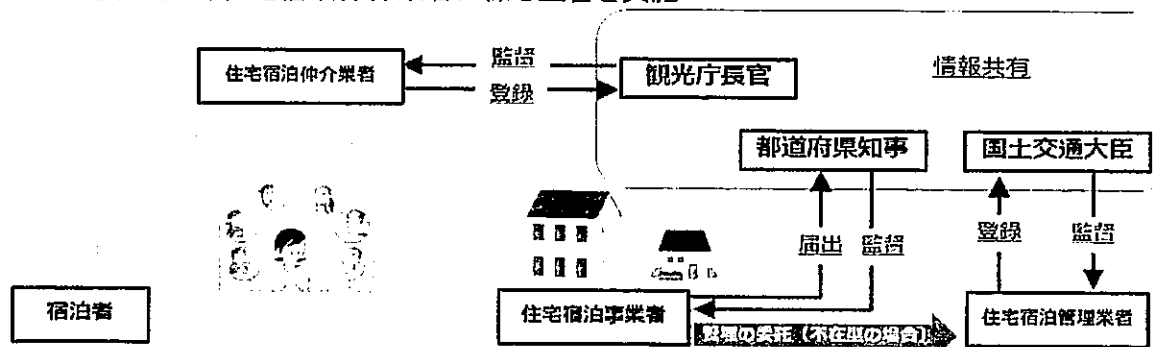
- ## 法案の概要

- ① 住宅宿泊事業(民泊サービス)を行おうとする者は、都道府県知事への届出が必要
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組み(日数制限条例)の創設)
- ② 家主居住型の住宅宿泊事業者に対し、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の住宅宿泊事業者に対し、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定事務を処理できることとする

- ① 住宅宿泊管理業(家主不在型の住宅宿泊事業者から委託を受けて1②の措置(標識の掲示を除く)等を行うもの)を営もうとする者は国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業者に対し、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

- ① 住宅宿泊仲介業(住宅宿泊事業者と宿泊者との間の宿泊契約の締結の仲介を行うもの)を営もうとする者は観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業に対し、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業者に係る監督を実施



訪日外国人旅行者数 836万人(2012年確定値) ⇒ 2404万人(2016年推計値) ⇒ 4000万人(2020年)
訪日外国人旅行消費額 1.1兆円(2012年) ⇒ 3.7兆円(2016年速報) ⇒ 8兆円(2020年)
地方部(三大都市圏以外)での外国人延べ宿泊者数
855万人(2012年) ⇒ 2514万人(2015年) ⇒ 7000万人泊(2020年)
日本人国内旅行消費額 19.4兆円(2012年) ⇒ 20.4兆円(2015年) ⇒ 21兆円(2020年)

第2号議案：シェアハウス対応に関する件（※特別決議）

○議案趣旨

昨年の総会において、当マンションにおける民泊サービスの提供を禁止するため、管理規約の一部改正の議案を上程致しましたが、類似の案件として「一つの住宅を家族ではない複数人で共用する」シェアハウスという事案について、第20期理事会にて対応を協議致しました。

本件について、区分所有者の皆様へもアンケート調査を実施したところ、約87%の方から回答いただき、その中の約91%の方が禁止とすべきとの回答でした。

結論として、以下規約の改正を議案上程することと致しました。

○改正（案）

管理規約第12条（専有部分の用途）に第4号として「区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を「いわゆるシェアハウス」として、提供する行為をしてはならない。」を加える。

<定款の変更：新旧対照表>

(新)	(旧)
(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗・事務所等の事業用として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。 3 区分所有者は、専有部分を民泊等の住宅宿泊として提供する行為をしてはならない。 4 <u>区分所有者は、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を「いわゆるシェアハウス」として、提供する行為をしてはならない。</u>	(専有部分の用途) 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗・事務所等の事業用として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。 3 区分所有者は、専有部分を民泊等の住宅宿泊として提供する行為をしてはならない。