

## 管理規約と特区民泊について

2016年1月25日

国家戦略特区ワーキンググループ  
座長 八田達夫、 委員 原 英史

分譲マンションの管理規約と特区民泊について、政府内での検討段階の調整状況が新聞等で報じられている。

不正確な報道等による混乱を防ぐため、区域会議として、以下の内容を早急に周知徹底されるよう求めたい。

- 1、「民泊は一般的な管理規約（『専ら住宅として使用』条項）に抵触する」との趣旨の報道が一部なされているが、政府がこうした内容の通達を発出した事実はない。
2. 従来は、一月未満の借家契約（民泊）は、旅館業法の規制対象（旅館等としての許可を受けない限り禁止）と扱われていたが、特区では、一定の要件を満たす民泊（特区民泊）は旅館業法の適用除外になった。
- 3、適用除外により合法的に事業を行えることとはなったが、各分譲マンションの住民たちが棟内での民泊を禁止することはできる。  
例えば、管理規約を改正し、理事会承認があった場合を除いて民泊を禁止する条項を加えた事例がある。  
（別添）規制改革会議で紹介された管理規約改正例
- 4、特区民泊は、近隣住民への周知、苦情相談窓口の設置、ゴミ出し・騒音などに係る利用者への徹底などを求め、自治体が賃家事業者に対して個別に認定を行う制度である。事業者の認定を取り消すことも出来る。一部で先行しているグレーな民泊とは異なり、制度上、住民の平穏な生活を害することを防ぐ配慮がなされている。

各分譲マンションにおいて、管理規約改正等を検討される際には、こうした制度内容も踏まえて検討がなされることを推奨する。

（例えば、規約改正により、民泊一般は禁止する場合でも、特区民泊は認めるといったことが考えられる。）

(別添)

規制改革会議第25回地域活性化ワーキング・グループ

資料1 管理組合法人ブリリアマール有明提出資料(抜粋)

# 管理規約第12条(赤字が追加箇所)

(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. 店舗の区分所有者は、その専有部分を店舗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、営業行為を行ってはならない。

3. 保育園の区分所有者は、その専有部分を保育園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、営業行為を行ってはならない。なお、付則第20条第1項第(2)号による用途変更後も同様とする。

4. 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、直接・間接を問わず、「シェアハウス」に供してはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」とは、専有部分の全部または一部(以下、「専有部分」という。)の利用形態が以下に掲げる各項目のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。

(1) 専有部分の居室(キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様。)の数(以下「室数」という。)を超える数の者(区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族(以下あわせて「縁故者」という。)を除く。)による継続的な居住、宿泊または滞在。

(2) 室数を超える数の不特定の者(縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名及び職業(就業就学先を含む。)を把握していない者をいう。)による居住または宿泊。

(3) 縁故者を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中、複数の者から居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。

(4) 前各号のためにする改築・改装。

5. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分がシェアハウスに供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第12条第7項の協力を拒んだ場合も同様である。

6. 理事長は、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることかできる。

7. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に入入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分けた賃貸情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスに供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスに供されているかどうか実地に見分けたため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる。