

## 国家戦略特区ワーキンググループ ヒアリング（議事要旨）

---

### （開催要領）

- 1 日時 平成28年9月16日（金）16:35～17:13
- 2 場所 永田町合同庁舎7階特別会議室
- 3 出席

#### <WG委員>

- |    |       |                               |
|----|-------|-------------------------------|
| 座長 | 八田 達夫 | アジア成長研究所所長<br>大阪大学社会経済研究所招聘教授 |
| 委員 | 原 英史  | 株式会社政策工房代表取締役社長               |
| 委員 | 本間 正義 | 東京大学大学院農学生命科学研究科教授            |

#### <関係省庁>

- |         |                            |
|---------|----------------------------|
| 石崎 和志   | 国土交通省住宅局建築指導課長             |
| 淡野 博久   | 国土交通省住宅局市街地建築課長            |
| 佐藤 将年   | 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長    |
| 立岩 里生太  | 国土交通省住宅局総合整備課賃貸住宅対策室長      |
| 藤原 健二   | 国土交通省住宅局建築指導課企画専門官         |
| 長谷川 栄光香 | 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室課長補佐 |

#### <事務局>

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| 藤原 豊  | 内閣府地方創生推進事務局審議官   |
| 坂井 潤子 | 内閣府地方創生推進事務局参事官補佐 |

### （議事次第）

- 1 開会
- 2 議事 特区民泊の拡大に伴う建築基準法上の扱い等について
- 3 閉会

---

○事務局 それでは、早速ですけれども、国土交通省から来ていただいておりますので、「特区民泊の拡大に伴う建築基準法上の扱い等について」ということで、お手元の資料に基づいて簡単に御説明いただければと思います。

八田座長、よろしく申し上げます。

○八田座長 お忙しいところをお越しくださいまして、ありがとうございます。

早速、御説明をお願いいたします。

○石崎課長 お手元に国土交通省提出資料が渡っているかと思います。

1 ページに行っていただきまして、何項目かございますけれども、最初に建築基準法の防火・避難規定の対応についてでございます。ここに書いてありますように、現在、特区民泊が7日以上でございます、現行の特区民泊については使用期間の下限が7日以上であることを踏まえて、現在は住宅として取り扱うという方針でやってございます。特区民泊が今回これからより引き下げられることになりまして、これについてどう対応するかというものでございます。

滞在日数が3～6日という非常に短期間になった場合、我々として、部屋の構造を熟知していない短期の宿泊者が滞在することを想定せざるを得ないのかなと考えてございます。この場合に、そういう短期でございますので、部屋の構造が分からない。そういう方々の最低限の安全性をどう確保するかということを検討しているところでございます。具体的には、比較的共同住宅と今回の民泊のようなものは施設の構造としては似ているのかなと思いますが、そういう部屋のことを熟知していないという観点からすると、具体的には火災初期に速やかな避難を確保するための措置が必要になるのではないかと考えてございます。

建築基準法の中でも、今そのようなもののためにある措置として二つございます。非常用の照明で後付けの機器による対応が可能というものでございますけれども、こういう非常照明が一般的に付けられてございますが、今、後付けの機器による対応が可能なものを業界にお願いして造っていただいております。このようなものの設置。あと、複数の部屋がある場合、連動型の警報器の設置、ここの下の囲みでありますように、出火時に、複数の部屋がある場合でございますので、他の部屋で火災が起きたことが分かって、速やかに避難を確保するものを求める必要があるのではないかと考えてございます。

ただ、これを一律に全て求めるというものではなくて、例えば、通常の規模の住宅で、居住者が居住して、適切な避難誘導ができる場合については措置を緩和することは十分に行えるのではないかと考えてございますし、下の絵にありますように、これは当たり前でございますけれども、ワンルームマンションの場合に連動型はあまり意味がないだろうと書いてございますので、こういうものは不要だろうと書いてございます。

こういう安全上の措置が講じられた場合には、端的に申しまして、住宅にさらに付加すべきような安全の部分はあまりないのではないかと考えてございますので、宿泊者の安全確保上の課題がなくなるので、建築基準法上特区民泊を住宅として取扱い得るのではないかと我々としても考えてございます。

ただ、ちょっと注で小さく書いてございますが、極端に大きい建物とか、そういう場合にそれで大丈夫なのかと、普通の住宅ではあり得ないような、実際は寄宿舍のようなものを転用するようなもの場合はどうなのだろうかということがあるかと思っておりますので、そういうものは、非常に例外的なものとなるかと思っておりますが、通常のマンションですとか戸建てを転用する場合にはこういう措置で対応可能ではないだろうかという形で、住宅として取扱うことは可能ではないだろうかと考えているところでございます。

まず、避難関係は以上でございます。

どうでしょうか。全部まとめて説明をしましょうか。

○八田座長 そうですね。建築基準法関係について、まとめてお願いできますか。

○淡野課長 続きまして、立地規制の対応方針、おめくりいただいた次のペーパーを御覧いただければと思います。建築基準法の表が中ほどにあるかと思いますが、特に良好な住居の環境を保護することを目的としている住居専用地域におきましては、「ホテル・旅館」についての立地は原則禁止となっております。

ただし、各市町村が都市計画において特別用途地区を指定していただいて、条例を定めることで、この立地規制を緩和することが現行制度上も可能でございます。

今回は特区民泊の要件の見直しということで、より使用期間が短い宿泊施設が登場してまいりますと、単体規定と同じように、その地域ですとか建物に不案内な方の往来とか、そういう地域の住民が不安を覚えるケースが当然発生してまいりますので、そのような形で地域住民が不安を感じないような形で、住居専用地域内で比較的短い期間の民泊を行うケースにつきましては、その用途規制を緩和する都市計画を定める際と同じように、地域住民の理解を得ながら進めていただければという趣旨で、対応方針にございますように、まず、具体的には、1点目としては、事業者によるトラブル防止措置の徹底を図っていただくこと、それに加えて、2点目といたしまして、住居専用地域をその実施地域に含める場合には、その実施区域を管轄する公共団体から地域住民へ、その特区民泊制度の趣旨、仕組み等を周知して、御理解を得ながら進めていただくということを求めていきたいと考えております。

建築基準法関連については、以上でございます。

○八田座長 建築基準法関係は以上ですね。

それでは、原委員、どうぞ。

○原委員 まず、一つ目の防火・避難規定のほうなのですが、私はこのロジックが全く理解できないのですけれども、要するに、3泊、4泊、5泊ぐらいで泊まれる人の場合には、建物の構造がよく分かっていなくて、慣れていないので問題が起きやすいということを言われているわけですね。それは7日以上になった場合にも、最初の1日目、2日目の人はもちろん分からないわけですが、これは何か対処の仕方が違うのではないのでしょうか。こういうことではなくて、建物の構造をきちんと知らせるということをやるべきですね。1泊目の人は亡くなってもいいですというわけではありませんでしょう。

○石崎課長 それは確率的な問題になってくるかと思うのですが、これは段々危険になっていく。長くなれば長くなるほど当然熟知しますから、避難行動が容易になります。また、短くなれば短くなるほど当然ながら危険の度合いはどうしても高まってまいります。要するに、どこまでを機器による対応とするのかということで、一定の確率が高い場合については、単にソフト側だけではなくて、ある程度のハード側での対応を求める。ハード側と言っても、この程度の機器のレベルのものでございますけれども、対応を求めることが必

要ではないかというものでございます。

○本間委員 原委員の繰り返しになるのですけれども、3～6日の人が1～6日目にこういう困難に出会う確率は7日以上の場合でも、同じでしょう。どうして違うのですか。その根拠が分からないのです。長くいるから、始めの1日目はものすごく細かく調べるという話ではないですね。

○石崎課長 そうです。それはあくまで確率的に、言ってみれば、住宅であっても、入居1日目はそうではないかという話があると思います。本来であれば、確かに住宅でもそういうものを求めるべきなのかもしれませんが、それは住宅の本質的にある程度長くいることを前提にして、こういう安全策については求めている。1泊とか、そういう短期の者については、そういう状態に置かれる確率が高いということで求めていると。

○本間委員 いや、確率は同じでしょうと言っているのです。

○石崎課長 1日目に関してはということですね。

○本間委員 1日目に関して、6日しかいないと人と7日以上いる人の確率のこと。速やかな避難を確保するという形の意識だとか、それがどうして違うのですか。

○石崎課長 1日目に関しては、それはおっしゃるとおりだと思います。要するに、2日目、3日目となって、全体的に確率を考えた場合には異なってくるということでございます。

○本間委員 だから、それは6日目まででも同じでしょう。7日目以上の人の7日目は、長く滞在しているのだから、より詳しく分かるというのは分かるのだけれども、1日目から6日目までは同じでしょう。だって、始めは何にも知らないんだから。

○石崎課長 1日目に関しては、住宅でもそれは一緒だというのは我々もよく分かります。

ただ、基本的にそういう安全性に関して、住宅で1日目から危険だからと、要するに、一番長くいる典型が住宅なので、そういうものまで全部含めるかというのは、トータルで考えた場合には、確率的にはそういう環境に置かれる確率が少ないだろうということで、毎日転々とされている方はずっとその人は危ない環境に置かれていますけれども、住宅であるから、ずっと同じ環境にあれば、何日目かでそれは段々慣れてまいりますので、確率はどんどん下がっていく。結局、その人がトータルでどのくらいの確率的には危ない環境に置かれるかということで、我々としては判断させていただきたいと思っております。

○本間委員 ちょっと意味が分からないけれども、例えば、ちょっと別の話の確率で、火災に出会う確率は長くいればいるほど出会う確率は高くなるわけで、短い滞在のほうがそういう火災発生に出会う確率はむしろ小さいわけですね。

○石崎課長 例えば、その一つの建物が、火災はいつかは発生するわけなのですけれども、一定の確率で発生した場合に、当然ながら長くいた場合には、例えば、そんな頻回はないですが、1年のうちに1回起きるとすれば、当然ながら慣れない状態で遭う確率は下がります。ただ、毎日人が入替っているものであるならば、当然ながら常に慣れない状態で火災が発災する確率が高くなることになると思います。

○本間委員 いや、火災が発生するかというのは、例えば、極端に言って、2分の1ずつだとして、初日は2分の1で、次の日は残りの2分の1の2分の1を加え、その次は残りの4分の1のまた2分の1を加えという形で、当然ながら長くいるほど滞在中に火災に遭う確率は上がっていくわけでしょう。

○石崎課長 使う人の側ではなくて、建物に関してはそういうことになります。要するに、建物が、例えば、1年間で1日火災があるとなれば、当然365分の1でずっといる人は遭うわけですが、当然ながら慣れた形で遭う期間が圧倒的に長い。短い期間で毎日人が入替っていれば、当然ながらそれだけ慣れない人が火災に遭う。たまたまその365分の1のときに、慣れない人が遭う確率は当然高くなるわけです。

○八田座長 その理論で行くと、最初から民泊専用建てる建物で、全戸が短期の宿泊だというときには色々な確率も高いかもしれないから、7日以上でも、そういう場合には最初からこういう照明を付けるということはあってもいいかもしれないし、半数以上がという場合にもそういう条件を付けるということがあってもいいかもしれない。けれども、民泊者が少数のときには、確率の議論でする限り、あまり必要ないということになるのではないかと思います。それがまず第1です。

それから、念のために伺うと、この非常用照明、後付けの機器による対応が可能と、これはいくらぐらいするものなのですか。

○石崎課長 今、業界にこういう後付けのものを造ってくれとお願いしてまして、1個当たり1.5万円ぐらいかなと言っていますけれども、おそらくもう少し量産されれば下がってくるだろうと思っています。

○八田座長 そうすると、いずれにしても、これは後の問題のほうが重要ですね。1.5万円だから、そんなにでかい問題ではない。

次の住居専用地域のところについては、原委員、どうぞ。

○原委員 まず、対応を二つ書かれていますけれども、一つ目は、今回、厚生労働省との調整状況でどの程度共有されているのか分からないですが、一応これを法令化することになっていて、そこで対応ということですね。

○淡野課長 はい。徹底していただくということで対応可能と考えております。

○原委員 二つ目のほうは、自治体から地域住民に対して周知・理解をと。

○淡野課長 はい。いきなりそういう方々が来ると、非常に混乱を生じかねませんので、きちんとあらかじめ、そういう事業が始まる、認定が始まることを周知しておいて、混乱を防止していただくということが2点目です。

○原委員 今、既にされている大田区であったり、大阪府・市であったり、当然ながら地域で意見交換をしながらやる区域を設定していますね。

○淡野課長 実際にはやっていますと。

○原委員 そういうことですね。

○淡野課長 実際にはやっていますと。それはきちんとやっていますと。

○原委員 これは別に法令上のルールではないと理解してよろしいですか。

○淡野課長 きちんとかいこうことをやっていただければ、元々の住居専用地域の目的に違反することにはなっていないので、別に引き続き住宅として立地を認めていくという扱いで問題はないと考えております。

○原委員 だから、これは対応方針の中で通知をされると言われるわけですか。これはちゃんと周知・理解を求めるといえることですか。

○淡野課長 はい。

○原委員 それは今まででも当然にされると思うのですが、なぜこれだけ改めてそんな通知をしないといけないのでしょうか。

○淡野課長 これはきちんと住宅として扱ってよいということを周知する一環として、現状もきちんとやっていただいているとは思いますが、念のために通知をすることでございます。

○原委員 改めて通知をする意味がほとんど分からないですけれども、当たり前のことを言われているというのは分かりました。

○八田座長 そうすると、この建築基準法関係のところは、結局は金額にしてはそんなに大きなものではないけれども、新築のビルについて、これは民泊専用で最初から全部できますというものについて認めるというのはいいような気がするのです。2泊、3泊ではなくて、もうちょっとでも、全部それ専用でやりますというならば。だけれども、既にあるところに一つ二つやるというものでこれを要求するのかなというのは、ちょっとあります。

○石崎課長 そういう意味では、できるだけ後付けであっても簡単にできるようにということで、業界に開発をお願いはしております。泊まれる方は、確率的には結局火災の安全性としては同じになってしまいますので。

○八田座長 先ほど原委員がおっしゃったように、ある意味では、きちんと周知をすることのほうが、設備を造るよりもかなり重要な面はありますね。

○原委員 だって、当然ながら、これはマンスリーマンションは適用されないわけですね。それで1泊目から最初の1週間ぐらいは心配だから、むしろそういう措置をしっかりと。

○石崎課長 なかなか我々も、そこをどこまでなのかと。段々危険になるのは間違いないので、それをどこで切るかという話だと思います。

○八田座長 それから、先ほどの照明は1万5,000円だとおっしゃって、もう一つのほうはいくらぐらいかかるのですか。

○石崎課長 高くても2万円ぐらいだと思います。

○八田座長 これは連動型にならなくとも済みそうではないですか。せめて全部やる時には照明ぐらい付けてちょうだいというくらいでもいいのではないかと。

○石崎課長 連動型も、結局今のものは、部屋数があるとどうしても普通の個別の警報器だと聞こえないという話が結構実はあるみたいでございます。一般的なこういう形で泊まるという形になると、寝ているところでいきなり鳴ったときに、初期にできるだけ早くお

知らせることが避難の場合には基本中の基本でございますので、そこは確実にやりたいと思っています。

ただ、正直なところ、連動型だからといって、急に高くなるようなものではなくて、普通のものが1万円ぐらいで、これが1万5,000円ちょっとぐらいだという話も聞いておりますので。

○八田座長 これはいくつか付けるから、結構それなりに。

○石崎課長 いくつかは当然必要ですね。

○八田座長 それから、本間先生がおっしゃったような、ともかく7日以上は大丈夫だと言うときに、3～6日で急にこれが要になるようになるというのもあれだというのだから、これは本当にでかいビルでほとんど全部これ専用というのは全然話は別で、従来のものに対してというのは、これはやる必要はないのではないかと思いますね。

○石崎課長 安全性という観点からは一緒だと思いますが、できるだけ後付けの費用が減るようにということで、我々としてもそれは工夫をしていきたいと思っております。

○八田座長 これはめちゃくちゃ大きな障害ということではないと思っておりますので、もう少し我々の意見も整理して質問を投げさせていただいて、御検討いただくことにしたいと思います。こちらのほうは、どうもありがとうございました。

あとは、建築基準法ではないほうですね。

○淡野課長 それでは、その次の「特区民泊とマンション管理規約との関係について」という項目について、対応方針を御説明させていただきます。

本件に関しましては、昨年12月に一旦その段階での考え方を整理して、通知をすることを検討したわけですが、その時点での御指摘を色々いただきましたので、その後、有識者でございますとか、関連の業界ですとか、そういう方々にヒアリングを進めてまいりました。その結果として、今回、以下の方針を整理させていただいております。

考え方といたしましては、標準管理規約は国として参考となるものをお示ししているのですが、個々のマンションの管理規約については、民民間の取決めでございますので、個々の管理規約の解釈につきましては、それを取り決めた際の社会通念と当事者間でどういう合意が行われたかということに基づいて解釈を行う必要があるということ、また、一方で、専ら住宅として使用するという標準管理規約と同じ規約を結果的に採用しているマンションの中にも、自己居住用のマンションと投資型マンションのように、そこで民泊のような形の事業を行った際に、規約に反しているという判断が下りるようなケースと場合によっては下りないケース、両方があり得ることもお聞きして明らかなになってまいりました。

事業者にお聞きしたところ、民泊を推進しようとしている事業者からも、やはり曖昧な形ではなくて、明確に規約の上で民泊を認める、認めないということをはっきりした上で、顧客等に説明ができるようにしていきたい。そのために、両方の規約の例を国として是非示してほしい。これはマンション管理を行う業界からも同じ声をいただいております。

そういう状況を踏まえまして、今回まず、内容の①にございますように、各組合できちんと御検討いただいて、民泊を認めるか認めないか、合意に至った内容の結果を規約に明確化していただくことを求めています。

その際の検討の参考として、民泊を許容する場合と認めない場合の両方の規定例を国よりお示しして、規約の改正には4分の3の同意が必要でございますので、仮に、同意に至らずに、どちらに行くかということを決められない場合であっても、地方公共団体として役務提供の履行上問題がないと判断していただける場合には、認定していただいて、進めていただいて構わないのではないかと考えています。

今、最後に申し上げたところは下のフロー図にございますけれども、昨年末の段階では、民泊を仮に行う場合には、規約を変更してそれを明確化する必要があるのではないかとこのことから言うということを一先案としてまとめたのですが、先ほど御説明したような、両方のケースがあり得るということ、また、いずれかの方向を明確にするという方向で進めていきたいという業界の声もございましたので、今回はそういう方針ではなくて、どちらかを検討して明確化していただく。仮に明確化できない場合でも、実態上役務提供の履行上問題がないのであれば、一番右下のフローにございますように、地方公共団体として問題はないと判断した場合には、認定していただければ構わないのではないかとこの方針を整理させていただきました。

○八田座長 ありがとうございます。

○原委員 役務提供の履行可能性というのはどういう意味ですか。よく理解できなかったのですが。

○淡野課長 特区民泊の場合には、役務提供を履行することが政令上の要件になってございますので、例の近隣とのトラブル防止についても、トラブルとなった場合にはその役務提供の履行に障害が生じることから、そういうことにきちんと努めるという体系に今はなっておりますので、この規約等の関係でも、マンション住民とトラブルにならない、そういう蓋然性は低いということであれば、地方公共団体として、契約上はいずれの方向か明確になっていなくても、役務提供の履行上は問題がないという判断があり得るのではないかとこのことでございます。

○原委員 各自治体を判断されるときに、何を判断されるのでしょうか。その規約の明記がなくと。

○淡野課長 規約上の明記がない場合には、例えば、実際にはトラブル、要するに、反対運動みたいなものが起きていないとか、そういうことを必要に応じて御確認いただくことになるかと思えます。

○八田座長 業者が反対運動を起こしたらどうしますか。業者というのは、競合の業者が反対運動を起こして、そのために新規参入を許さないなどはありません。要するに、旧来の旅館業があって、そこに新規が参入したら、旧来は困りますね。それが反対運動をしたから、新規は客がいっぱい取れるところには入れてはいけないというのは、営業



の自由に根本的に反します。

○淡野課長 ここではそういうことを申し上げているわけではありません。例えば、同じマンション内の住民の反対運動とかそういうことです。

○八田座長 そうすると、4分の3がちゃんと議論すれば、規約を改正できるわけですね。

○淡野課長 4分の3の同意が必要なので、きちんとそれで合意に至れば改正できるのですが、例えば、半々にやってもいいではないかという方と問題ではないかという方が分かれるケースも当然見込まれますので、そういう場合は、地方公共団体が役務提供上支障が起きるような状態ではないと判断していただければ、それは認定していただいて構わないということです。

○原委員 それはどういう判断なのでしょう。半々のときはどう判断をされるのですか。

○淡野課長 半々のときは、実際に反対されている方々の反対の理由とか、そういうことを勘案することになってくるかと思います。きちんと特区制度を御理解した上で反対しているのかどうかとか、そういうことを確認することになります。

○原委員 履行可能性と反対運動が起きていることとはまた違うと思うのですが、おっしゃっているのは履行可能性ということをおっしゃっているわけだから、反対運動によって何か役務の提供が妨害されるような状況があり得ると。

○淡野課長 状況が実際に起こり得るかどうかです。

○原委員 それは別に半分ではなくたって、1人だってありますね。マンション内に1人反対している人がいたって、前に立ちふさがって履行可能性を妨げる場合はもちろんあり得るわけです。

○淡野課長 そこは半分なのか1人なのかという問題ではなくて、どういう理由で反対しているのかとか、そういうことを判断することになってくるかと思います。

○原委員 反対の理由と履行可能性は関係なくありませんか。強硬に反対している人がいれば、それは履行が妨げられるケースはあるのでしょうか。履行可能性とは、そういう意味ですね。その反対の理由が正当かどうかということと関係があるのですか。自治体が何を判断されるのかがさっぱり分からないのです。

○長谷川課長補佐 例えば、今でも大阪府は、管理組合の意向が分かる書類を求める運用を自分たちの判断でやられていたりしますね。そういったものですか、反対運動と言っても、反対者が結構たくさんいて、これは規約違反だと民事訴訟を起こされるような可能性が高いと、民事訴訟に負けると止まるだとか、そういったこともあるかと思います。

○原委員 元のところに戻りますと、民泊についての明記がない、現行の標準管理規約と同じ規定であっても、できるのですね。そういう話はもう確定しましたね。

○長谷川課長補佐 この間は確定していませんけれども。

○淡野課長 裁判にはなり得ますけれども、昨年末は、できるという明確な規約改正をまずはすべきではないかというところを言っていたのですけれども、そうではなくて、検討の上どっちかを明確にしてくださいと。先ほども申し上げたように、明確に4分の3の同

意が必要ですので、それに至らないケースも当然あり得ますけれども、そこから後は自治体が判断する。おっしゃるように、その場合の判断基準をどう明確化していくかという課題はありますけれども、そこは自治体の判断ではないかと思います。

○原委員 だから、自治体に何を判断しろと言っているのが全然分からなくて、裁判で負ける可能性がありますと、これは裁判官次第で全然分からないですね。それで、標準管理規約の状態でも改正しなくてもできますということは認められているわけでしょう。だから、それだけを明確にされたらよろしいのではないですか。自治体に何の判断をさせようというのかが全く理解できませんでした。

○佐藤室長 曖昧な状態ですとリスクがありますということでございまして、自治体で判断というのは、元々外国人旅客の滞在に必要な役務提供を行うという要件に鑑みて、そもそも差止め判決とかでいくと、役務提供ができないとか、自分のものではないとか、極論を言うとそういうことがあり得ますけれども、そのように極端なケースにつきましてあり得るかどうかということが、蓋然性が高ければ認定しないという判断もあり得るでしょうが、例えば、民泊のニーズが高いと思われる繁華街の投資用マンションなどで、他の区分所有者が誰も反対していないケースも大田区でもあるかと思えますけれども、そのようなケースについて別に我々が問題視しているとか、そういうことではございません。

○原委員 だから、ニーズが高いとか、反対運動がどの程度あって、それがいかに合理的だと思われるのかとか、そういうことを全て自治体に判断しろということですね。今の特区法はそんな制度ではないですよ。そんな高度な判断を自治体に求める制度にはなっていないと思いますよ。ちょっとそこをもう一回整理していただいて、何を判断しろと言われるのか。

○八田座長 明確にしなければいけない。これは明々白々にできるのか、できないのか、はっきりさせないといけない。それは大賛成です。これは民泊はできると。この規約を改正しない限りできるということを通達なり何なりで示して、そこを明確にすることが一番だと思いますけれどもね。その後、変えたければ自分たちでやればいいのかということだと思います。

○佐藤室長 そこは、民泊をやりたいという事業者の皆さんも、是非できると明記する規約に改正した上でやりたいという要望がございまして。

○淡野課長 改正できる場所は当然する。いずれかを明記していただきたい。

○八田座長 いや、おたくの役所が、これは住宅なのだということをきちんと言え、それで済んでしまうわけではないですか。将来に、色々と改正して自分たちで決めることを最初からやれと言ってもいいですよ。これは既存の住宅だからできるよと。やりたくない場合には4分の3で改正しなさい。そう言えば、それで明白ではないですか。

○淡野課長 既存の規約については、先ほど申し上げたように、その規約を取り決めたときの社会通念とか、その当時者がどういうことを考えていたかに基づいて、判断がなされますので、それを国から一律に、いかなる場合も住宅で読みなさいと、それは何ら法的な

拘束力も、地方を縛る結果にはなりません。

○八田座長 でも、前は読めませんと言っているのだとおっしゃったではないですか。役所が、管理組合では読めませんよと言うのだとおっしゃったではないですか。あれはどうなったのですか。

○淡野課長 昭和57年に制定した当時は、そういうものを想定しておりました。もし、当時どういうことを考えていたのかと問われれば、そういうことになります。

○八田座長 私は、住宅はこういうものだと思うけれども。

○原委員 標準管理規約は国土交通省で示されているわけだから、その解釈はちゃんと示していいと思いますよ。何ら問題はないと思います。

○淡野課長 そこをもし示すのであれば、前回と回答は変わらないのですけれども、その見解とは関係なく、今回は管理組合が管理規約を取り決めた当事者としてどうかということが一番司法判断では重要になってきますので、それをきちんと検討、確認していただいて、それを明確にしてくださいということを、国土交通省としては通知したいということをお願いしているだけです。

○八田座長 色々な考え方があるときに、役所が一つの考え方を整理することは必要だと思うけれども、私は最初からこれが住宅だということを疑ったことはない。みんなそうだと思います。そんな業者用のことを考えている人が多いとは思わない。だって、定期借家を導入したときに、誰が日数に応じてこれは借家ではないという条件を付けましたか。

○淡野課長 八田先生、そこは2泊3日でこの民泊をやったときに、それは専ら住宅の用に供するという世間一般で定められている、規約上みんなそれを住宅として想定していた、社会通念上それが一般的に合意されていたとは、正直国土交通省としては考えられません。

○八田座長 要は、どっちかに決めないといけないのです。どっちかに決めなければいけなくて、それが住宅として観念された人が少なかったなどということはいえないので、要するに、それをお決めになったらいいと思います。これは原理原則からして、これは住宅だと思いますよ。

○淡野課長 ですから、国が決めるような性格のものではないということ、繰り返し申し上げます。

○八田座長 でも、前に国が決めるとおっしゃったではないですか。

○淡野課長 今回、きちんと色々な方にお聞きした結果、やはり管理規約は個々の民間の取決めでございますので。

○八田座長 それを今から変えると国が決めると言ったのではないですか。だから、これは反対に決めればいだけの話です。

○淡野課長 ですから、反対にも当然決められませんということを申し上げます。

○八田座長 では、前のは間違っていたと。

○長谷川課長補佐 前は、一般的に抵触する恐れが高いから、改正したほうがいいですよという前提の文章だったのです。

○佐藤室長 抵触する恐れが大きいという客観的事実関係を申し上げた。

○淡野課長 一般的に、その恐れが大きいと。

○八田座長 今回も同じ理屈が付かないですか。

私は、根本的なところがここにはかかっていると思うのです。住宅が何であるか。余計な旅館業法が入ってきたわけだけれども、旅館業法での範囲は対価を取って寝具を提供するところにあるので、日数は全然関係ない。ここは原理原則の問題だから、結構大変なことだと思います。

○淡野課長 繰り返しになりますけれども、各マンションでその規約を決められたときに、それを決められた方々が、ここで言う住宅とは、各マンションにおいてそういうものは当然想定していなかったということが一般的だと思われるので、それを国としてこれは住宅と読めど、考えるべきだということは当然申し上げられませんか、それは単に世間に混乱を招くだけだと思います。

○八田座長 それは2点です。

まず、法律では、旅館業法では、やはり対価をもって寝具を提供するものが旅館業の対象であると明確に書いてあるわけで、日数とか、そういうことではないです。

○淡野課長 公法での当てはめと民間の取決めである規約は自動的に連動するものではありません。

○八田座長 まず、第1がそれです。

第2は、定期借家に私も関わったのだけれども、そのときに日数に関する制限などは一切なかった。これはあくまで借家として1日でも2日でも見た。

○淡野課長 それも定期借家の当てはめの話でございますので。

○八田座長 この二つの話がある以上、民間がこの民間の契約として、当然そういう法律に基づいて、これは借家なのだから借家契約ができるのだと考えたとして、全然おかしくない。それから、国がそういう法律に基づいて解釈を示したって全然おかしくないので、それが嫌なら、その規約を改正しなさいと言えばそれで済むわけではないですか。

○淡野課長 解釈を示すのではなくて、要するに、専らという規約に反するという判決が出る可能性、恐れが高いということを申し上げているわけであって、必ず反する、必ず抵触しているということを申し上げているわけではありませんので。

○八田座長 それは、こっちが明確な基準を出さなければ色々な判決が出ますよ。だから、明確な通知を出せばいいのです。この間、どちらでもダメだといった判断を出そうとしたのと同じように、今度は明確にできるという判断をなされればいいのだと思います。

○長谷川課長補佐 なかなか並行になってしまうと思うのですけれども。

○八田座長 これはこれからまた議論を詰めないといけないと思いますけれども。

○長谷川課長補佐 そうですね。定借の議論は、正直あまり存じ上げないのですけれども、やはり住宅として使用という趣旨は、基本的には住むということなので、4、5日とかで入替る外国人旅客が住宅として使っているというのは、さすがに社会通念上受け入れられ

ないのではないかと思って。

○八田座長 通念も何も、定期借家を導入したときに、借地借家法で日数の制限なんて一切ない。

○長谷川課長補佐 借地借家法の話と住宅とどういう関係が。

○八田座長 これはまさに借家の話です。

もう一つは、旅館業法で旅館業として見なしているのは、対価を取って寝具を提供するということです。これは日数の範囲のことではない。

これは根底に関わることだから、ここであまり変なことを曲げるわけには我々もいかないので、こっちはちょっと検討させていただきたいと思います。

どうぞ。

○立岩室長 手短に。賃貸住宅を使って転貸借でやろうというときには、その際、無断転貸はダメですので、それをしっかりと元々の賃貸借契約の中でやってくださいということでございます。

○八田座長 それは当然ですね。分かりました。

どうもありがとうございました。