

## 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29年1月27日（金）11:18～11:36
- 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  
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

#### <自治体>

- 中谷 敬 大阪府政策企画部戦略事業室特区推進課課長補佐
- 上澤 行成 大阪府健康医療部環境衛生課課長補佐
- 今井 庸一 大阪市経済戦略局立地推進部特区担当課長
- 亀山 貴弘 大阪市経済戦略局立地推進部立地推進担当係長

#### <事務局>

- 藤原 豊 内閣府地方創生推進事務局審議官
- 塩見 英之 内閣府地方創生推進事務局参事官
- 竹内 重貴 内閣府地方創生推進事務局企画調整官
- 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 特区民泊の状況について
- 3 閉会

---

○藤原審議官 少し時間が遅れて申し訳ございません。急いでやりたいと思いますが、民泊の話は、大阪府・市でも既に実施していただいていますけれども、その中で、マンションの管理規約との関係での処理が一つネックになっているという指摘もあるものですから、そのあたりも含めて現状を御説明いただきまして、また、必要があれば、是正すべき点は是正していただくということだと思っております。

では、八田座長、よろしく願いいたします。

○八田座長 どうもお忙しいところをお越しくさしまして、ありがとうございました。

内閣府では、昨年12月9日に規約に関する正しい解釈の通知を出しましたので、その

ことをどういように反映していただくかということがポイントになると思いますが、御説明をお願いしたいと思います。

○今井課長 大阪市の特区担当課長の今井と申します。

御説明申し上げます。今八田座長からお伺いしました12月9日の通知を踏まえての御説明ということなのですけれども、実は、この通知については、大阪市のほうでいただけていませんでして、ホームページも見せていただいたのですけれども、掲出されていませんでした。

その中で、実は、確かに管理規約の取扱いについては、一定、大田区とか大阪府とは異なる取扱いということになっておりまして、これがどういうことかと言いますと、マンションの管理規約に違反していないことを証する書類ということを出して求めておる中で、大阪府では、いわゆる管理組合の書類、違反していないですよという書類か、あるいは申請者自身の違反していないことを確認しておりますという書類どちらかでもいいですよという取決めになっておったのですけれども、大阪市は管理組合の書類のみというような取扱いをしておりまして。

これにつきましては、過去、民泊に関する条例を議会で議決していただきますのに、非常に市民の安全・安心の観点から厳しい御意見を賜っておりまして、2回目の条例可決いただいた際も、実は、継続審議になる直前でありまして、これを市長御自身が調整に入られて、その中で、一定譲歩するような中身も添えながら条例可決に至ったという状況もありまして、いくつかですけれども、多少他のところよりかは取扱いを変えておったところがありました。

そのうちの一つにも、住民説明の5回求めるというような話もありまして、こちらは大田区と同様にポスティングでもいいですよというようなことで見直させていただきました。

今回、この件につきましても、先ほどの通知の件もありまして、大田区なり大阪府なりの実施状況、大阪市もこの間6泊7日から2泊3日の実施をしてみたいので、そういった状況を踏まえまして、大阪市としても大阪府と同様に、本人申請の書類でも結構ですという形で見直していきたいと考えております。

ただ一定、審査基準として設けておりますので、少しお時間はいただけないかと考えておりますけれども、大阪府と同様の取扱いとさせていただく方向で調整しております。

○八田座長 分かりました。

二つ問題があります。第1点は、当時折衝されたときには、ここの解釈は客観的に見て両方とも解釈があったわけで、今回、内閣府の通知できちんと明確にされたと思うのです。そのことを考慮いただくということは、前の折衝の結果とも決して矛盾するわけではなくて、状況が変わったということです。大体工程表としてはどのくらいの目途で変えるというようにお考えでしょうか。

○今井課長 こちらは担当局のほうで、今、修正の内容とかどういように変えるか、ほぼ、大阪府と同じような文言になるのですけれども、それを作成しておりまして、担当

局でのオーソライズと市長の了解で、あと、一定審査基準等は公開しておりますので、市民への公開等を含めまして、はっきりとした期日は私からは中々申し上げられないのですが、

○八田座長 一番遅くていつぐらいですか。

○今井課長 年度内が一番遅いタイミングかと考えております。

○八田座長 分かりました。

第2点は、通知が届いていなかったとかホームページに載っていなかったということがあったとしたら、もし、そうだとすると大変申し訳なかったと思うのですが、その辺についてはどういうことだったのですか。

○塩見参事官 すみません。確認させていただきます。もし、そういうことがあれば、大変申し訳ございません。

○藤原審議官 通知自身が「政令市」と書いてあるのに行ってないというのは。大阪府は。

○中谷課長補佐 頂戴しております。

○藤原審議官 どうなっているのか、すみません。至急確認して下さい。どうなっていますか。

○事務局 大阪府から大阪市に送っていただくということで出しています。大阪府、京都府、兵庫県に送付しました。

○藤原審議官 そのコミュニケーションですかね。どういう感じですか。

○中谷課長補佐 私どもは「都道府県、政令市、特別区担当部局殿」と書いてありましたので、事務局から政令市に行っているものと思っておりました。

○藤原審議官 事務局内の問題だと思います。

○八田座長 ひょっとしたら失礼があったのかもしれません。こちらでも調査いたします。

○原委員 今、大阪府に合わされるという話だったのですが、内閣府の通知の中身というのは、管理規約で住宅として、基本的には「専有部分を専ら住宅」というのは、標準管理規約の既定というものが、基本的には住宅としての施設利用を前提とした制度であるということで、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずると明確に認められるといったような場合を除いては認定の対象になりますと言っているわけですが、そういう運用になっていますか。

併せて申し上げますと、この2泊3日の話は、松井知事や市長も確かおっしゃっていますけれども、2泊3日にしてほしいという話は相当強力で何度もおっしゃっていただいている、それを受けてやったのですが、その後、残念ながら件数が増えていないというのは、これはどうなっているのだと言われてしまう問題なものですから、件数がしっかり伸びて、大阪府内で活用されるように、是非そこはしっかりやってほしい。府に合わせられるとおっしゃっていたのですが、府に合わせたらちゃんと動くのですかというところが大変疑問なので。

○八田座長 一つ加えれば、府の規則もうちの12月9日の通知が出る前に作られていますから、当然これが出たことを考慮して、今原委員がおっしゃったようなことを明快にしていただければと思います。

○原委員 今みたいな話はしっかり御担当レベルで件数が伸びるようにやってほしいと。

○中谷課長補佐 まず、私どもの審査基準で、違反しないことを審査基準に盛り込んでおります。違反しないことと言いますのは、先ほど御説明にもありましたように国において議論がなされている中、施行が近づいている中であって、規約の解釈自体は管理組合において行われるものである。そのことについては、私どもは全くそのとおりで思っております。

あと、標準管理規約の中であっても禁止している場合もあるということもありますので、私どもの結論として、管理規約の規定にかかわらず、禁止していないことだけを確認しようということにする運用で始めております。

2点目に、次、審査基準に盛り込むということで、この比較表で、大田区などは審査基準に盛り込んでおられないのですけれども、先ほど申しましたように、禁止していないことを確認するというのと、禁止している場合にそれを排除するというのは、審査基準に盛り込まないとそれはできませんので、禁止していないことというのを審査基準に盛り込んだところをごさいまして、そこは絶対に必要なことだと思っております。

○原委員 それは、管理規約を出せばいいわけですか。

○中谷課長補佐 私どもは、管理規約を求めておりません。管理規約を求めずに、特区民泊が管理規約に反していませんということを、組合または事業者から資料として申告いただくという運用です。

○原委員 自分で書けばいいということをしていると。

○中谷課長補佐 はい。その運用の仕方が、私どもはまず、規約で特区民泊可と書いてあるものは、それはもちろんオーケーなのですけれども、これはまず稀であると。

二つ目として、管理組合の承諾というか、確認しましたということをいただく。それも中々実際のところ、管理組合との間で難しいところがありますので、事業者から管理組合に確認しましたという申告書をいただくということでもって、確認を取っております。

○原委員 事業者の確認をしないといけないのですか。

○中谷課長補佐 確認をしないと、民泊が管理規約に違反しているかどうかをしないと、後々のトラブルなどということもございしますので、確認するというのを審査基準に盛り込んでおります。

○原委員 それは、だから、通知を上回ることを求めているということですね。明確に管理規約で禁止をされていなくても、本当にこの解釈はどうかということを管理組合で一遍議論してもらえということ求めているということ。

○中谷課長補佐 例えば、標準管理規約にあっても決議している場合などもございしますので、とにかく反していないということだけを説明してくださいと。

○藤原審議官 その反していないということがすごく曖昧なので、要するに、管理規約で禁止していないことを確認するというだけであればいいと思うのですけれども、そういうように明文で書いてあるのでしょうか。

○中谷課長補佐 管理規約に違反していないことを確認してもらうということで。

○藤原審議官 管理規約で禁止していないことを確認すればいいわけです。

○上澤課長補佐 この通知にも書いてあるとおり、規約の解釈自身が管理組合に委ねられるものなので、その部分が明文化されていない場合については、ここに「規約の解釈自体は、管理組合において行われるものであります」と書いてありますので、この部分を確認しないと中々勝手に何でも行けるのだということにならないと思います。

○原委員 くどのようなのですけれども、内閣府から出している通知というのは、管理組合が住宅、民泊では使ってはいけませんという明確な決議をしているとか、そういうときにはダメですということを行っているのですね。

○上澤課長補佐 そうです。それは一緒だと思います。

○原委員 解釈を確認してくださいというのとは、違うと思うのです。

○中谷課長補佐 今の具体的に原先生のおっしゃるのは、この私どもの運用が、例えば、事業者から外国人経営事業を実施することが管理規約に違反していませんというこの資料の一番下ですが、そういう資料を求めているということですか。

○原委員 この管理規約に違反していませんという意味が、管理規約に民泊を禁止するという明確な規定はありません、それから、その管理規約に基づいての何らかの決議もありませんということを確認していますということで足りていればそれでいいと思うのですが、実際上の運用としてそうではなくて、この管理規約はどう読むのですかということをもう一回組合の中で議論してくださいみたいなことになってしまいませんか。そうなると、止まってしまうと思うのです。

○中谷課長補佐 そこまではやっていません。

○藤原審議官 そこを明確にきちんと通知に準じて書いていただいたほうがいいと思うのです。少なくとも、補足をしていただいたほうがいいと思うのです。これだと拡大解釈される恐れがあると。

○原委員 多分管理組合の人が、違反していませんかと事業者から聞かれたら、どうでしたかと議論を始めてしまうと思います。

事業者とはコミュニケーションは取られていますか。

○中谷課長補佐 はい。

○原委員 それで、何かそこで止まっているみたいな話は聞いていないですか。

○上澤課長補佐 事業者から、あまり分譲マンション自身が大阪府の場合は来ないので、元々分譲は難しいと思っていますので、住民説明をしても中々御理解いただけないこともあります。色々な分譲の形もあって、ファミリータイプもあれば、都市型のようなものもあつたりとか形態が違う。大阪府の場合は郡部ですので、ほとんどファミリータイプのも

のなので、そういったところに対しては特に考慮したいという形で。

○原委員 そんなの別に、マンションがないエリアではないと思うので。

○上澤課長補佐 そういうことではなくて、分譲マンションでも色々な形態があると思うのです。ワンルーム都市型であったりとか、ファミリータイプのものであったりとかということで、その場合は過去に、郡部でするので都市型のものが少ないので、ファミリータイプの分譲マンションが多いので、そういったところでやりたいという方は実際にはあまりいないということで、大阪府のほうにはこの分譲の形でしたいということは、今のところ相談はないということです。

○原委員 そうですか。東京都で見ていると、それは十分あると思っていたので、そこはまず、何か運用によって妨げられているのではないかどうか、もうちょっとよくコミュニケーションを取っていただいたほうがいいと思います。

○中谷課長補佐 運用によって妨げられているとは考えておりません。

○原委員 いずれにしても、さっき申し上げたみたいに、件数はまだ圧倒的に少なく、これを何とかしていただかないと、何のために大阪府のためにやったのでしょうかと。

○八田座長 これは、例えば、管理規約には違反していないということをきちんと書かせる、かつ規約を持ってこさせるということでも足りますね。こちら側としては、近隣との紛争を避けようと思ったら、その規約を府自身がお持ちで、違反したものはないということをチェックしておけば、後で近隣が文句を言ったときに全然違反した項目はないではないかと言えますね。それで済むのではないのでしょうか。他にもあり得るかもしれないけれども。

○中谷課長補佐 決議以外の方法で、色々というものも。

○八田座長 決議はあまり採用したくないわけですね。これは規約に違反しているかどうかだけだから。

○藤原審議官 要するに、ポジで反対していなければ、基本的にネガチェックだけでしょうというだけの話なのです。

○八田座長 悔しかったら、ちゃんと規約に書いてくださいという話なのです。

○藤原審議官 ここは結構関係省庁とも議論を相当長時間繰り返した結果なものですから、それを反映していただくのが一番いいかなと思います。その点だけ、ちょっと書き方、表現、また少し修正のほうをお願いします。

○八田座長 ということで、今の点も踏まえてお願いします。大阪市としては全く新しくお作りになるのだから、そこのところも特にお考えいただきたいと思います。

それでは、よろしくをお願いします。どうもありがとうございました。

○藤原審議官 市への通知云々、すみませんでした。大阪市には本当に申し訳ないです。ちょっと今チェックしています。どういう感じですか。こちらはいいですから、先生に御報告してください。

どうもありがとうございました。

- 原委員 どうもありがとうございました。
- 八田座長 どうもありがとうございました。
- 藤原審議官 本当にどうもすみませんでした。