

特区民泊における管理規約の扱いについて【大阪府】

○審査基準に特区民泊実施が管理規約に違反しないことを規定。管理規約の提出は求めず、申請者が、管理組合の規約の解釈に基づいて、規約に違反していないことを確認した旨の書面や、規約等に違反していないことを証することを管理組合等が交付した書面等の資料の添付を求めている。

＝経過＝

○2015年7月 管理規約の扱いについて顧問弁護士相談

⇒「管理規約における用途の規定と、「役務の提供」との関わりで認定者に対する訴訟リスクあり。国への有権解釈を文書で取っておくこと。認定者である府は、民泊禁止かどうか、規約の解釈を確認しておくことが不可欠。」

○2016年1月29日

・管理規約の扱いについて、認定の際に管理規約そのものの提出は求めず、管理規約における用途の記載に関わらず、民泊禁止かどうかのみの確認を事業者に求め、禁止されている場合は認定しない方針について知事に確認、了承。

○2016年2月 審査基準案作成。パブリックコメント実施。

・施設が区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものである場合にあっては、区分所有法第30条第1項に規定する規約に違反しないと認められること。
 特定認定を受けようとする者が特定認定に係る事業の用に供する居室の賃借人又は転借人の場合にあっては、当該居室の所有者及び当該居室に係る全ての賃貸人が当該居室を事業の用に供することについて承諾しているとともに、当該居室に係る全ての賃貸借契約において事業の用に供することが禁じられていないこと。

⇒パブリックコメントにおいては、標準管理規約の場合、認定すべきではない、管理組合の同意を条件とすべきとの意見があった。

○2016年2月 大阪府・市から内閣府へ意見照会・内閣府からの回答（同3月）抜粋

3 管理規約等に違反している場合等を排除する認定基準の設定の可否
 分譲マンションの管理規約や、共同住宅等の賃貸借契約の規定に反して、区分所有者又は賃借人が、当該専用部分を外国人滞在施設として使用させる場合、滞在者は立ち退き請求をいつ受けるか分からないという不安定な立場に立たされることとなるなど、滞在者の平穏な滞在に支障が生じているといえ、特区法施行令12条5号の「外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること」という要件を履行しえないと考えられる。
 したがって、特定認定の審査基準として、「外国人滞在施設経営事業の実施がマンション管理規約（及びその解釈）に違反しないと認められること。外国人滞在施設経営事業の実施が当該事業の用に供する施設の賃貸借契約に違反しないと認められること。外国人滞在施設経営事業の実施について貸主（認定を受けようとする者が転借人である場合には所有者及び転貸人）の同意が得られていること。」の趣旨を内容とする基準を設け、認定申請時に管理規約に反していないことを確認する資料、及び賃貸借契約書の提出を求め、同基準を満たさない区分所有者又は賃借人の申請を認定しないことは、特区法施行令12条の趣旨に違反しないと考えてよいか。

○内閣府から回答

「そのように解して差し支えないものとする。」

○大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する規則（抜粋）

（申請書の添付書類）

第三条前条第一項の申請書には、省令で定める書類のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

四 施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第一項に規定する区分所有権の目的である建物の場合であつて、当該施設に係る区分所有法第三十条第一項の規約が定められているときは、区分所有法第三条に規定する団体において当該施設を事業の用に供することについて当該規約に違反していないことを証する書面

○大阪府 申請の手引き（抜粋）

(10) マンションの管理規約等に違反していないことを証する書類

施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第一項に規定する区分所有権の目的である建物（分譲マンション等）の場合であつて、当該施設に係る区分所有法第三十条第一項の規約（マンション管理規約等）が定められているときは、区分所有法第三条に規定する団体（マンション管理組合等。以下「管理組合等」という。）において当該施設を事業の用に供することについて当該規約に違反していないことを証する書面。これらについては、申請者が管理組合等に規約等に違反していないことを確認した旨の書面や、規約等に違反していないことを証することを管理組合等が交付した書面、規約等自体に当該事業の実施が認められている旨の条項がある場合には規約等を証する書面とすることができます。

（次の例を参考にしてください）

<申請者による確認書の例>

平成 年 月 日

大阪府知事様

住 所

氏 名

〇〇管理組合から平成 年 月 日に国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施することは管理規約に違反していないと確認しました。

<管理組合による確認書の例>

平成 年 月 日

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施することは管理規約に違反していません。

〇〇 管理組合

理事長

印