

特区民泊における管理規約の扱いについて【大阪市】

【管理規約に違反していないことの確認について】

- ・大阪市 申請の手引き（抜粋）

(10) 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

施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項に規定する区分所有権の目的である部分（分譲マンション等）の場合であって、当該施設に係る区分所有法第30条第1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、当該施設を滞在施設経営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、規約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）

<管理組合による確認書の例>

平成 年 月 日

〇〇（申請者氏名）様

次に掲げる施設において、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。

施設所在地：大阪府阿倍野区旭町〇〇丁目〇-〇
〇〇マンション 5階 501、502、503号

〇〇 管理組合
理事長 〇〇 〇〇 印

【条例可決までの経過】

- ・平成26年9月9日 条例案を提案、9月19日否決
- ・平成27年9月25日 条例案を提案
- ・平成27年10月2日 都市経済委員会での審議（継続審議となる）
- ・平成28年1月上旬 市長自ら各会派と調整。

各会派の主張が、「滞在者の騒音」「ゴミ等の衛生面」「市民の安全・安心の確保」について課題があるとの認識であることから、理解を求めるため、国通知の中から近隣住民の不安を除去する観点から事業者に対応を求めている事項を条例案に記載。

- ・平成28年1月15日 附帯決議を附され可決

【実施までの経過】

- ・平成 28 年 7 月 21 日 規則、要綱等のパブリックコメント開始（7 月 21 日～8 月 23 日）
⇒平成 28 年 7 月 20 日内閣府へ情報提供

◆審査基準案

施設が建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的である建物の部分の場合であつて、当該施設に係る区分所有法第 30 条第 1 項の規約が定められているときは、当該施設を国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供することが当該規約に違反していないことを証する書面

⇒パブリックコメントの結果、当該部分に変更なし。

- ・平成 28 年 9 月 28 日 パブリックコメント結果公表
⇒平成 28 年 9 月 26 日内閣府へ情報提供
- ・平成 28 年 10 月 6 日 「ガイドライン（案）」、「申請・変更認定申請等の手引き（案）」内閣府へ情報提供
- ・平成 28 年 10 月 31 日 業務開始

【今後の対応】

- ・大阪府は以下 2 点の書面をもって確認している。
 - ① 「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」
 - ② 「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」
- ・大阪市は現行、②のみの対応としており、現場においても苦情は寄せられていないが、大田区や大阪府の実施状況及び平成 28 年 12 月 9 日付通知（「区分所有建物における特区民泊に実施について（通知）」）を鑑み、大阪府と同様に①「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」も可とする取扱いに見直す方向で調整する。