

国家戦略特区ワーキンググループ ヒアリング（議事録）

（開催要領）

- 1 日時 平成29年8月21日（月）14:35～15:05
- 2 場所 永田町合同庁舎1階第1共用会議室
- 3 出席

<WG委員>

座長 八田 達夫 アジア成長研究所所長
大阪大学名誉教授

委員 原 英史 株式会社政策工房代表取締役社長

委員 八代 尚宏 昭和女子大学グローバルビジネス学部特命教授

<関係省庁>

平松 幹朗 国土交通省住宅局市街地建築課課長

野本 英伸 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室室長

<事務局>

村上 敬亮 内閣府地方創生推進事務局参事官

篠崎 敏明 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 マンション管理規約（民泊）
 - 3 閉会
-

○事務局 それでは、マンション管理規約（民泊）につきまして、ヒアリングを行います。

○八田座長 それでは、お忙しいところ、お越しくださいます、ありがとうございます。
早速、御説明をお願いいたします。

○平松課長 国土交通省住宅局市街地建築課長の平松でございます。どうぞよろしくお願
いいたします。

隣は、マンション政策室室長の野本でございます。

○野本室長 どうぞよろしくお願いいたします。

○平松課長 それでは、早速ですが、お手元の資料に基づきまして、御説明をさせていただ
きたいと思っております。

「新法民泊に伴うマンション標準管理規約の改正等について」ということで、ペーパー
を御用意させていただいております。

今般、予定しております、標準管理規約の改正でございますけれども、去る6月16日に公布をされました、住宅宿泊事業法の円滑な施行に向けまして、多くの世帯が同じ建物で生活されている分譲マンションにおける民泊をめぐるトラブルを防止するためには、民泊を許容するか、あるいは否かについて、あらかじめ区分所有者間でよく御議論をいただきまして、その結果を踏まえて、民泊を許容する、あるいは許容しないことを、管理規約上、明確化しておくことが望ましいとの考えから、行うものでございます。

そのため、管理組合におきまして、御議論いただく際の参考となるように、私どもで定めております標準管理規約につきまして、専有部分の用途を定めている条項、12条ということになりますけれども、民泊を許容する規定を追加する場合、それから、禁止する規定を追加する場合、双方の例を示すこととしたものでございます。

また、標準管理規約には、コメント欄が設けられてございまして、色んな管理組合における幅広い議論も一定あるということを想定いたしまして、家主居住型のみを可能とするような場合、あるいは新法民泊の実施に当たり、管理組合への届出を求めるような場合等の規定例も記載をさせていただいているところでございます。

6月19日から7月18日まで1か月間、パブリックコメントを実施いたしまして、結果を踏まえまして、できるだけ早く通知を行いたいと考えているところでございます。

特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供につきましては、昨年11月11日付で通知をさせていただいております。特区民泊の可否について、あらかじめ管理規約に明示することが望ましいという考え方に基きまして、管理規約において、特区民泊を実施する場合、禁止する場合、使用細則に委ねる場合の例を示したものでございます。今般の標準管理規約の改正は、特区の通知と同様の趣旨、方針で見直しを行わせていただくものと考えてございます。

2といたしまして、届出時に確認というところを見ていただきたいと思っております。今回の住宅宿泊事業法上、実施に必要な手続といたしましては、都道府県等に届出を行うこととなりますが、その届出時に確認する事項として、管理規約への違反がないことの確認を求める方向で、検討しているところでございます。

下の欄に※がございまして、管理規約の改定につきましては、管理組合間での一定の議論ということで、一定の時間を要することもございますので、管理規約上に民泊を明確に禁止する規定がない場合でございまして、総会、理事会決議を含め、組合としての禁止する方針が決定されていないということについて、届出をされる際には、お示しをいただくことを考えているところでございます。

この考え方につきましても、昨年12月9日に、内閣府地方創生推進事務局から通知をされております「区分所有建物における特区民泊の実施について」において、お示しをしていただいております方針と、同じものであると考えているところでございます。

何より速やかに、できるだけ早く多くの皆様にお知らせをし、こういう改正を行うことを知っていただくということで、情報提供の取組は、非常に重要だと考えてございまして、

今回の管理規約改正に際しまして、管理組合への情報提供につきましては、私どものホームページの他、地方公共団体への通知、団体を通じましたマンション管理会社への通知、相談窓口の設定等を考えてございまして、こうしたことを通じまして、管理組合への周知を図って参りたいと考えてございます。

なお、これらの周知方法につきましては、昨年11月に通知を受けて行いましたものと同様の取組となっております。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○八田座長 ありがとうございます。

原さん、どうぞ。

○原委員 どうもありがとうございます。

去年の11月の特区民泊のときの規約の改正との関係でいきますと、二つありまして、一つは、今回の標準規約の改正と去年の11月の通知との関係をどうするのかということです。

私の記憶が間違っていなければ、去年の11月のときは、標準管理規約の改正ではなくて、通知を出されたということだったと思います。今回、標準管理規約を改正して、新しく出されることによって、分譲事業者あるいは管理組合の方々が、この標準管理規約にのっとって新しい規約を作られて、要するに新法の民泊に基づくルールについては、明確化がされるのだけれども、特区民泊については、明確化されないという状態が引き続き残るようなことになる、よろしくないと思いますので、ここの周知の仕方をどうされるのかというのが、大変気になりますというのが1点目です。

2点目に、今、御説明の中で、特区民泊のとき、去年の11月の通知でやられたことと大体同じなのだという御説明だったと思いますが、若干違うという気がしておりまして、去年の秋に何回も御議論させていただいたと思いますが、そのときに、こちらから特に申し上げたことが、私の認識だと二つあって、一つは、新しいマンションを分譲するときなどに、初期段階では禁止をしますというルール設定をして、分譲されるという場合です。このときに、後になって、ある程度年数がたって、民泊でも使いたい、利用したいという住民の方がどんどん増えてくるという状態が、比較的多く想定される話だと思いますけれども、そのときに、今のルールですと、管理規約で定めっていると、半分以上の方々が民泊で利用したいと言っても、4分の3の可決多数にならないと、管理規約を改正できなくなっていますから、それでよろしいのでしょうか。

去年の11月の通知でやっていただいたのは、二つのオプション、今回、実施を認める場合と禁止する場合という二つのオプションになっていますが、三つ目のオプションを用意して、管理規約では定めずに、使用細則で民泊を許すかどうか、許容するかどうかを定めるという三つ目のオプションを作ったわけです。

この意味は、使用細則であれば、過半数で改正ができるので、そのほうがより合理的なルール設定になり得るのではないのかということ、私どもから申し上げて、その三つを作っていたわけですが、今回その措置はどうされるのでしょうかというのが、一

つです。

もう一つは、特区民泊との比較で言ったときに、二つ目に私たちから申し上げていたのは、特に既存のマンションの場合には、現状では、第12条の1項の部分だけの規定になっているマンションが多いわけで、これは4分の3の改正がなかなかできないので、実際上は改正ができない。このままの状態が続くということが、相当部分、想定されるわけです。もちろんルールの明確化をしてくださいとあって、周知徹底をしていくことは、当然だと思いますけれども、そうはいつでも、なかなか改正はできないというところが、相当数出てくるだろう。

そのときに、特区民泊のルールでは、国土交通省で通知を出していただいて、それとセットで内閣府からも通知を出して、内閣府から出した通知では、特段禁止をしているということであれば、認めますというルール設定をして、通知を出したわけですが、今回のものは、管理規約に違反していないことが確認できないと認めないということなのでしょうか。そこは若干ずれているようにも聞こえたのですけれども、そこの2点が違うと思いました。

大きく二つ、後段の二つを含めると、三つになるのですけれども、それらが気になった点です。

○八田座長 どうぞ。

○平松課長 1点目でございますけれども、今回の住宅宿泊事業法につきましては、全国制度として、新たに立法化されたことを受けまして、標準管理規約という標準的なものの改正をして、お示しをするという判断をさせていただいております。

特区の場合は、地域限定ということもございましたので、地域の取組に対応できるように、個別の通知をさせていただいたという認識でございます。

○原委員 遮ってもいいですか。

1点目で、そういう整理なのだろうということは理解したのですけれども、ただ、誤解を招く可能性があるもので、要するに今回の民泊新法に伴って、標準管理規約が改正されたので、これに基づいて管理規約を作ればいいと誤解をされて、例えば12条の2項が入っている状態で作られた。民泊新法については、ルールが明確化されたけれども、大田区なり、大阪府大阪市、福岡の北九州で、特区民泊については、ルールが明確ではないマンションがたくさん出てきてしまうことになると、引き続き、混乱が生じかねないので、併せて周知をしていただくとか、そういうお答えをいただけるのかどうかと思いました。

○平松課長 特区については、既に地域で実施されているところは、それぞれそれぞれをおやりになりたい方は、そのルールに従ってやるということで、認識をされながら進んでいます。

今回は、新たに住宅宿泊事業法に基づく通知をさせていただくということで、例えば御懸念の点というのは、新たに特区で事業をやろうという地域が出てきたときに、そこで住宅宿泊事業法との関係がどうかという御心配があるという御認識でしょうか。

○原委員 去年の11月に通知を出して、実際のマンションで、どれだけ規約の改正がされたのかという御確認はされていないと思いますけれども、私の知っているところで考えても、そんな改正はしていないのです。だから、これからそういう議論をしていくというところが、過半数以上なのだろうと思います。そのときに、標準管理規約が新たに出ていると、誤解されるのではないのでしょうか。これだけを参考に作ればいいと、誤解をされるのではないのでしょうかという心配です。

○野本室長 その点は、今回、周知をしていく中で、新法民泊に伴う措置ですというところは、御説明していくつもりでございまして、条文上も、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業としてございますので、混乱はないと思っています。

○原委員 法的なというか、制度的な通知の出し方として、こうなのですということは理解するのですが、実態としての周知の仕方、普通の管理組合で考えたときに、民泊新法と特区民泊は違うというのは、誰も分かりはしないです。そこを相当丁寧に説明してあげないと、両方のルールが並立する地域において、きちんとルールを明確化することは、到底なされないだろうと思うので、周知はしっかりやられたほうが、よろしいのではないですかという趣旨なのです。

○野本室長 これを出しました後、周知活動をして参ります。当然通知も出しますし、あるいは説明会という形で、全国に説明して参るつもりでございまして、その際に、特区とは違うというところ、今の御指摘の趣旨について説明して参るということは、できると思います。

○原委員 要するに特区民泊のなされることが、現時点でもなされている、あるいは現状で特区になっていて、まだ条例が作られていない地域も、東京都内にもありますけれども、そういうところもこれから増えていく可能性があると思いますが、そのときには、きちんとルールを明確化しようとするれば、12条の2項と3項と二つ作らないといけないということですね。今の2項で、民泊新法についてのルールを作って、特区民泊についてというのは、3項で別に作らないといけないわけです。そういうことを明確に説明してあげないと、とてもではないけれども、みんな理解できない。管理組合は、到底理解しないだろうし、分譲事業者であっても、理解されないのではないかと思いますので、そこは明確にされる方法をとっていただければと思います。

○平松課長 2点目、第3の提案をいただいた部分で、今回、標準管理規約の中に載せていないということなのですが、これにつきましては、今回の標準管理規約改定に当たりまして、全国のマンション管理組合の連合会ですとか、マンション関連団体の方、民泊関連事業に参入を御検討されているような事業者ですとか、あるいは民泊の仲介事業を幅広く展開される予定のある関係者の方、そういった方々にヒアリングを実施させていただきました。その結果、住宅宿泊事業法を許容するか、禁止するか、それを管理規約で明確に規定してほしいという御意見は、非常に多くいただきました。

加えて、より詳細に家主居住型という、特定のタイプを可能とすることもあった

ら、それも明確にしてほしいとか、様々な御指摘をいただいたわけでございます。

そういった御指摘を受けて、先ほどの本則で変える12条のところと、コメント欄に記入をさせていただく部分というのは、改めて検討させていただいて、今回のような整理にさせていただいているところでございます。特に特区のときに御指摘をいただいた三つ目の案についての御指摘はなかったと認識をしております。今回、御指摘のあった部分から、優先的にコメント欄で取り扱うという形で整理をさせていただいたということでございます。

○原委員 特区民泊の場合には、三つのオプションとして、国土交通省からお勧めをされたのだと思いますが、意見がないと三つ目を外すというのは、また混乱を生じそうな気もするのです。意見がなくても、入れてよろしいのではないですか。あるいは三つ目のオプションは外すべきだという、特段のお考えがあったのでしょうか。

○野本室長 一つは、標準管理規約ということですので、色んなパターンを全部書くことは難しい中で、特に要望が多かったものを選んだ結果、三つ目は、家主居住型のみを認めるという、部分的に認める場合を書いてほしいという要望のほうが強かったものですから、そちらを採用させていただいたということでございます。

また、細則というところは、前回出していることは、認識しておるのですけれども、先ほど課長からも御説明申し上げましたとおり、どちらかということ、特に民泊をやりたい、推進されたいという方からも、管理規約できちっと書いたほうが、投資家なりに説明しやすいという御意見もいただいているものですから、今回、標準として示す三つぐらいのパターンを考えると、今の三つを採用させていただいたということでございます。

○原委員 三つ目のオプションについては、私たちから申し上げたことでありますけれども、去年の11月の時点では、国土交通省でも三つ目を進めたらよろしいのではないかとということで、認識を共有して出したのだと理解しているのですけれども、それを外される理由がよく分かりません。

繰り返し申し上げているように、2項と3項と二つ作ることになるのだと思います。民泊新法と特区民泊で、推奨する項目を変えているというのは、混乱をさらに生じさせませんかということを申し上げているのです。理由が見つくのだったら、それでもいいと思います。

○八田座長 3番目のオプションは、細則のものですか。

○原委員 細則にのっとっているものです。

○八田座長 既存のものについては、細則でやったほうが、実際問題として多数決だから、決まりやすいでしょうということです。

○原委員 既存のものは、管理規約を改正しない限り、使用細則に入れられません。

○八田座長 新規についても、細則ですね。

○原委員 新規についてです。

○八田座長 そうすると、先ほど原さんがおっしゃったように、後でフレキシブルに変え

られるということですね。そういうオプションも、とってあげたほうがいいのではないかと。

○野本室長　そういうオプションを否定するつもりではないのですけれども、標準としてお示しするものとして、ニーズが高いものを選んだということでもあります。細則に落とすパターンを見せるよりも、管理規約そのもの、本体のほうに、きちっと書きたいという御意見が、民泊をやりたい方々からの御意見が強かったです。

○八田座長　どちらを選んでもいいけれども、オプションとして、もう一つ明示してあげたほうがいいのではないかと思います。

○平松課長　標準管理規約ということで、先ほど室長からも申し上げたように、三つのパターンを今回もお示しをしているわけです。3番目については、御要望の多かった特定の居住者が同居しているようなスタイルだけは、オーケーですというものについて、きちり明記したほうがいいのではないかと御指摘があったものですから、そちらを採用させていただいているという状況でございます。

○原委員　付随的に家主居住型が出てくるのは、当然しかるべきことだと思うのです。特に民泊新法の場合には、家主居住型とか、そういう分類があり得るわけですから、それは当然だと思うのですけれども、繰り返しになるのですが、特区民泊とわざわざルールを変えられなくてもよろしいのではないですか。特区民泊の場合、三つ目のオプションがあったわけですから、留意事項のコメントの中にでも、入れられたらよろしいのではないかと思います。

○八田座長　ある意味、特区民泊との整合性を保つためには、最初の三つのものをやって、四つ目に家主居住型を入れることがあってもいいのですね。

○原委員　はい。

○八田座長　そうすると、従来型の三つと、新しいのが一つです。

○野本室長　今回の検討での事実関係を申し上げますと、そのパターンをやりたいという方は正直いなかったですし、特区民泊の中でも、使用細則に落とすパターンを書いたという事例は存じ上げないもので、標準的なものとしては、この三つにしたいということです。

○原委員　去年の議論に戻りますと、初期設定の段階では、禁止されるというルール設定をして、その後、民泊で利用したいというところが増えてきたときに、4分の3にならない限りは、できるようになりませんかということが、妥当な理由は何ですか。

○野本室長　妥当と言いますか、規約を見られて、禁止されていることを前提に買われた方々ということでございます。最初はよろしいと思いますし、その後にやりたいという方々が増えてくれば、管理規約の改正を議論していただければよろしいと思います。ご指摘のパターンについて、全く否定するものではございませんので、もちろんダメだという気は、全くございません。

○原委員　去年、ずっとその議論をしたのですけれども、4分の3にならない限りは変えられないというよりは、むしろ柔軟に変えられるような規定に、初期段階でしておいたほうがいいのではないですか。そういったオプションを国土交通省から推奨されたらよろし

いのではないですかということをお願いしていたと思うのです。意見がなかったというのは伺いましたけれども、国土交通省は、それを推奨されたほうがよろしいのではないですか。

○平松課長 先ほど来、申し上げているように、標準形としてお示しするものを、いくらか絞って例示するときに、いただいた御意見の中から、主なものをチョイスさせていただいているというのが、今回の整理でございまして、これから周知していく過程の中で、色々説明、あるいは相談窓口での相談等も出てくると思いますので、そういった部分での対応として、改めて示す必要があるということであれば、その辺は、また検討させていただけると思います。

今回の標準管理規約の改正ということについては、私どもとしてヒアリングをし、いただいた意見をもとに、整理をさせていただいたということで、この方向で進めさせていただけたらと思います。

○八田座長 去年、細則で決めたらどうでしょうかということをごさん議論して、議論の裏には、ある意味では、今、家主が居住しているかどうかという、非常に短期的な視点と違って、かなり長期的な視点を考えて、新たに議論して入れたと思うのです。だから、細則で入れるかどうかというのは、あまり小さなことではなくて、かなり大きなオプションだと思います。最初を買うときに、きちっと標準規約の中で決めてしまいますというものと、細則でやるものを選ぶということが、ある意味、財産をどう買うかというときの決断に影響があると思うので、長期的な観点から重要だということは、一つのファクターではないかと思います。

それから、これを否定しているわけではなくて、これは結構だと思うけれども、それにもう一つ追加して、従来からある特区でもやっていた、細則のものを入れてくださいということですね。

○原委員 去年やっていたワーキングのときに、どういう言い方をしたか、今、正確な記録はないのですけれども、三つのオプションがあるうち、特に新規のマンションについては、三つ目のオプションにされることを推奨いただいたらよろしいのではないですかということ、私は申し上げたように記憶しています。

今回、二つのオプションプラスコメントということで、その混乱が生じることを大変懸念しておりますので、三つ目のオプション、この場では、特に特区民泊の話をするのだらうと思いますけれども、そこに支障が出ないようにしていただきたいと思っています。

○八田座長 今すぐお決めいただくのは、難しいでしょうけれども、お持ち帰りいただいて、御検討いただければと思います。

○平松課長 色々な周知の機会は、これから非常に重要だと思っておりますので、そういったプロセスの中で、特区については、こういう事例をお示ししているということ、改めてお知らせをしたり、そういう取組はできると、今、思っております。標準管理規約という、我々の位置づけを考えたときに、プロセスを踏んでやってきた部分というのは、今

回、整理させていただいている方向でやらせていただきたいと思いますが御指摘いただいたので、持ち帰りまして、確認させていただきたいと思います。

○原委員 追加的に申し上げると、色んな形での周知をされるのだと思いますが、普通の人が見るときには、標準管理規約を見るわけですので、確かコメントが後ろについた状態で出されていませんか。コメントに入れていただいたほうがいいのだと思います。最初に周知をするときには、そこを含めて周知をしたのだけれども、しばらく経つと、残るものは、標準管理規約、コメントを含めた管理規約になると思いますので、そこに入れていただけるといいのではないかと。

それから、先ほどの1点目の特区民泊については、3項目があることも、可能だったら、コメントのところに入れておいていただくほうが、誤解を生じないのではないかと思いますので、これもあわせて御検討いただけないかと思えます。

○八田座長 お願いするのが遅くなったかもしれませんが、是非とも御検討いただきたいと思えます。

○原委員 あと、3点目の最後に申し上げていた、特段禁止がなければ認めるのか、あるいは管理規約の違反がないことを確認した場合に認めるのかというのは、どう理解したらよろしいのでしょうか。

○平松課長 おっしゃっているように、基本的に禁止の方針が明確になっていない場合は、認めると言いますか、届出ができるという整理でございますので、特区の場合と並んでいると認識してございます。

○原委員 分かりました。

○八田座長 それでは、どうもありがとうございました。