

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9月28日（木）14:23～14:46
- 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
大阪大学名誉教授
- 座長代理 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 国土交通省市街地建築課長
- 野本 英伸 国土交通省市街地建築課マンション政策室長

<事務局>

- 河村 正人 内閣府地方創生推進事務局長
- 岡本 直之 内閣府地方創生推進事務局次長
- 村上 敬亮 内閣府地方創生推進事務局審議官
- 木村 順治 内閣府地方創生推進事務局参事官補佐
- 中西 良太 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）について
- 3 閉会

○事務局甲 続きまして、2つ目の議題に移らせていただきたいと思います。

議題2の「マンション管理規約」でございます。

本日は国土交通省市街地建築課の平松課長、同じく市街地建築課の野本マンション政策室長にお越しいただいております。

それでは、八田座長、進行をお願いいたします。

○八田座長 お忙しいところをお越しくださしまして、ありがとうございます。

それでは早速、御説明をお願いいたします。

○平松課長 お配りしております資料でございますけれども、これは前回、8月21日にこ

のワーキングで御指摘をいただきました点につきまして、再度、持ち帰りまして検討させていただきますまして、実はもう一度御報告するような時間がなかったのですけれども、できるだけ早く通知をさせていただくということで、8月29日に通知をさせていただいたものでございます。

「マンション標準管理規約の改正について」ということで、趣旨をずっと述べてございますけれども、2段目の終わりぐらいのところからです。

分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐるトラブル防止のためには、住宅宿泊事業を許容するか否かについて、あらかじめマンション管理組合において、区分所有者間によく御議論いただき、その結果を踏まえて、住宅宿泊事業を許容する、あるいは許容しないということを管理規約上明確化しておくことが望ましいと考えております。

このため、今般、このマンション標準管理規約を改正いたしまして、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合、双方の規定例を示すこととしたということでございます。

その次の段落には、住宅宿泊事業法の施行のスケジュール。遅くとも1年以内の施行ということになりますので、併せて9カ月以内に届出等が開始されるということで、来年3月15日からは届出が行われる。余り時間がありませんよということを明記させていただいて、こういう点に御配慮をお願いしますと。

さらにその次ですけれども、これもワーキングのほうで御指摘をいただきました、特区の民泊についての通知を平成28年11月11日に出させていただきますと書いておられます。特区の民泊については、この通知も併せて参照くださいということを書かせていただいております。

次のページ、そしてさらに次のページは関係団体宛て、あるいは不動産関係団体宛てということで、同趣旨の通知をさせていただきますまして、横置きの紙がございまして、これがマンション標準管理規約の今回の改定の中身でございます。実際に改正された本文自体を添付しますと非常に大部なものになりますので、改正のポイントだけ今回はお出ししております。

左の欄に規約、右の欄にコメントとございます。標準管理規約にこういうコメントをつけてございます。解説のようなものを付けさせていただいているところがございますけれども、規約のほうを見ていただきますと、専有部分の用途として、(ア)と(イ)ということで、住宅宿泊事業を可能とする場合、それから禁止する場合の双方を規定しています。まず、(ア)のところ、現在の第12条の規定に第2項を加えまして、「区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる」。そして、(イ)で「使用してはならない」という、この2つのパターンを示してございます。

右側のコメント欄でございますけれども、②、③、そしてページをまたいで④、⑤と、4つのコメントを加えさせていただいております。まず、②でございますけれども、今回、可能か禁止かを明記することが望ましいですよということを書かせていただいております。それから、民泊のもう一つの類型といいますか、マンションを活用して民泊を行う場合の

可能性としては、旅館業法の簡易宿所の許可をとることがあるわけですが、これについては旅館営業ということになりますので、第12条の第1項に規定がございます、専ら住宅として使用するという部分に抵触するというので、可能としたい場合にはその旨を明記することが望ましいということを書かせていただいております。

その次の「さらに」と書いてあるところですが、例示をさせていただいて、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない」という、一般的な、禁止をするような規定を置くというようなこともあり得るということを示しております。

続いて③でございます。これは私どもが行いましたヒアリングの中で御指摘をいただいた内容に係るものでございますけれども、一定の態様の住宅宿泊事業のみ可能とするということも考えられます。その場合は規約に明記してほしいというお話がありましたので、それを例示させていただいております。

下から2行目ですが、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民であるといった場合、いわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするというようなケースも考えられます。その場合の規定例ということで書かせていただいております。

さらに、その同じ住戸の中に家主が同居するという場合もございますので、家主同居型のみ可能とする場合ということで、これも規定例を書かせていただいております。

それから④、そのページの下から2行目でございます。これが御指摘を受けて追加させていただいたものでございますけれども、新築分譲時の原始規約等において、住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得るということで書かせていただきました。

具体的書きぶりとしては、12条の2項ということで、その次のページの4行目からでございますけれども、区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行ってと、ずっと書いてありまして、可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする、ということでございます。

それから⑤といたしましては、住宅宿泊事業の実施そのものだけでなく、さらにその前段階で広告掲載等をも禁止するようなことも考えられますので、そういった場合の書きぶりも参考としてお示ししているところでございます。

その他、駐車場の取り扱いの関係、それから次のページに行ってくださいまして、賃貸などに出す場合には、管理規約に従いなさいというようなことを守らせる誓約書を出すことになるわけですが、この誓約書について、住宅宿泊事業による宿泊が行われるごとにそれを出すということになりますと、管理組合の事務等に負担がかかるということもございますので、あえてその提出義務を免除する旨を定めることのあるということについて規定を置かせていただいたということでございます。

こういった形で通知をさせていただきまして、先ほど申し上げた地方公共団体、マンション関係団体、それから不動産関係団体に対して、通知を出させていただきますとともに、

併せて、現在、その説明会を、マンション管理センター主催で順次開催してございます。25日に東京で、それから本日も大阪で、これから全国の主要都市で開催させていただきまして、その中でも、特区の民泊についても御紹介をさせていただきながら、進めさせていただいているところでございます。

御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 私どもとしては、8月29日にこれが出たときに、私どもに、まず、こういうことでよいかということの御相談をいただきたかったと思っています。先ほどは急いだという理由でしたけれども、特区の関係のことは他の部局にもありますから、これは最低限の仁義だと思いますので、一言申し上げておきたいと思います。

原さん、これまでのところで何か御質問することはありますか。

○原座長代理 内閣府のほうも、併せてお聞かせいただいているからの方がよろしいのではないのでしょうか。

○八田座長 そちらもやっつけてまいりましょうか。

○原座長代理 はい。

○八田座長 では、お願いたします。

○事務局乙 前回の事務局説明で、先生方に通知の作成方針、コンテンツ等について御了承いただきましたので、別添で、今、お手元でございますとおり、国交省と調整の上、通知案を作成いたしております。簡単に内容の御報告をさせていただきます。

まず、頭書きでございます。いろいろ書いてございますけれども、3つ目のパラグラフをごらんいただければと思います。そこの5行目あたりからです。マンション標準管理規約には住宅宿泊事業に関する規定はあるものの、特区民泊に関する規定は明記されていないことから、特区民泊を行うことができる地域内のマンション管理組合が住宅宿泊事業及び特区民泊の両方について、可否に関する規定を設けようとする場合、規定の設け方に疑義が生じるおそれがありますということで、今回の通知に至る趣旨を記載しております。そして、特区民泊についてもその可否を明示しておくことが望ましいと考えられる旨、記載しております。

そして、2ページ目以降でございますけれども、こちらに特区民泊と住宅宿泊事業の双方を規定する場合の例を、許容、禁止、使用細則に委ねる場合の3例、記載しております。基本的に両並びで取り扱われることになると考えられますので、この3例を書いておりますけれども、概念上、特区民泊は許容するけれども住宅宿泊事業は禁止するというようなパターンも考えられますので、その場合は3つの規定例を組み合わせてくださいと、最後の注意書きで記載してございます。

そして、1ページ目の最後から2ページ目の頭にかけて、なお書きで記載しておりますけれども、昨年、内閣府から出した通知におきまして、マンション標準管理規約をなぞただけの管理規約をつくっているマンションにおいては組合として特区民泊が住宅として使用するものに当たらないといった管理組合の解釈が決議されている場合など、管理組合

の意思として特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除いて特区民泊の対象になるというように、去年、通知で言っております。今回もその旨を記載してございます。

そうしますとともに、今回の8月の改正後のマンション標準管理規約をなぞっただけの規約には特区民泊の記載はございませんので、この場合も管理組合で特区民泊が住宅としての使用に当たらないといった管理組合での決議がなされているような場合を除いては、特区民泊の特定認定の対象になるということを申し添える旨、記載してございます。

通知に関しては以上でございます。よろしく申し上げます。

○八田座長 原さん、いかがですか。

○原座長代理 今回の御説明の最後のところで、仮に特区の域内で住宅宿泊事業についての規定がある場合は、特区民泊については定めをあえて置いていないという住民の方々の意思だと考えるということでしょうか。

○事務局乙 単純に今回の標準管理規約をなぞったままですと、特区民泊は今、マンション標準管理規約には出てこないものですから、全国民泊についてはできるとなっていて、特区民泊の扱いは宙に浮いたままになります。その場合、住宅は特区民泊としての使用に当たらないという管理組合の決議がなされていない限りにおいては、標準管理規約に記載がなくても特区民泊としてできるという旨でございます。

○原座長代理 住宅宿泊事業については禁止という規約であっても、特区民泊については規定を置いていないし、特段の禁止もしていないのだからという、そういう解釈をしますということですね。

○事務局乙 そういう解釈でございます。

○原座長代理 分かりました。8月29日に出される前から私がずっと申し上げているのは、難しい説明をしても現場の方々は全然分からないと思うので、とにかくできるだけ分かりやすく、きちんと示すということが重要だと思っています。規定例を今、内閣府の通知でも挙げていただいていますけれども、特に特区の域内の場合には住宅宿泊事業についての規定と特区民泊についての規定と、両方がないといけませんよということで、この部分だけをむしろ、規定例のところをパンフレットかチラシか何かにして、説明会などでも配られたらいいだろうと思いますけれども、そのように、ぜひ工夫をいただいて、しっかりと御説明をいただけるのではないかと思います。

○八田座長 八代さん、いかがですか。

○八代委員 今、国交省の御説明を聞いて、民泊を禁止するか認めるか、管理規約でどちらかに決めなければいけないのですね。決めていないときは、どうなるのですか。望ましくないというのは分かるのですが、禁止と決めていない限りは、直ちに違法ではないという解釈でいいわけですか。

○八田座長 決めていなければ、特区民泊はやってもいい。

○八代委員 普通の、全国の民泊はどうなるのですか。

○平松課長 禁止の方針がない場合には、できるということになります。

○八代委員 できるのですね。

○八田座長 そういうことです。

○平松課長 ただ、標準管理規約の改正は4分の3以上ということで、手続は結構、重くなっています。それから、一定の時間もかかるということがあります。先ほど申し上げたように、届出開始まで余り時間もございませんので、したがって、間に合わないという場合もございます。その場合は理事会の決議あるいは総会決議において禁止の方針を決められていたら、その旨を届出の際に確認させていただく。そういった禁止の方針があるかないかということを確認させていただく。そういう方向で考えてございます。

○八田座長 4分の3でやるのは大変だから、決議で決める、使用細則で決めるということですか。

○平松課長 規約の変更が時間的に間に合わない場合には、使用細則にて決めるまでもなく、通常の理事会あるいは総会の決議をもって、管理組合の方針を判断できると考えています。

○八田座長 なるほど。それは特区に限る話ではないのですか。私は細則で決めるのかと思っていました。

○原座長代理 いえ、使用細則の議論は、理事会の決議がどれだけの効果を持つかは別として、一応、ルール上は管理規約ないし、その下位規範である使用細則で、どこかのタイミングでは決めないといけないわけです。しかし、手続に時間がかかるかもしれない。そういうことを考えて、この使用細則の話は、最初の初期段階で管理規約をつくる時に2分の1でできるようにしておいたらいいのではないかと。もともとは、そういう話だったのです。ですから、管理規約のところで使用細則に委ねるということにしてあれば、それは使用細則でできますと。ただ、今、既存のマンションが大体みんなそうであるように、その規定がない場合には、これはもうどうしようもないわけです。

○八田座長 分かりました。そうすると、ちょっとくどいかもかもしれませんが、特区民泊だけでなく、今度の全国民泊も、最初には決めかねるといときには、使用細則でやりますというように、最初からうたうことができるわけですか。

○平松課長 それは可能です。

○八田座長 それは可能なのですね。要するに、その意味では、扱いとしては同じなのですね。だから、文書上は全国民泊のことが出るかもしれないけれども、特区民泊も全く同じに、途中からやる場合には決議でできるし、最初からやる場合には細則に委ねることもできるしと。そういうことが、何か短い文章で、冒頭ですばっと分かるといいですね。これを全部読むのは、なかなか大変ですから、そういう簡便なものがあった方がいいように思います。

それから、これは法律の常識に反するのかどうか、ちょっと伺いたいのですけれども、表題について。「マンション標準管理規約の改正を踏まえた」まで読んだら、もう疲れて

しまつて、その後は読まないかもしれないから、「特区民泊の管理規約上の取扱いについて」を表題にして、「：」か何かを置いて「マンション管理規約の改正を踏まえて」とか
とやったら、よっぽど分かりやすくなるのではないかと思うのですが。

○事務局乙 分かりました。そのようにさせていただきます。

○八田座長 基本的にはこれでいいというのは、もう、皆さん、賛成だと思いますが、もう一押し分かりやすいフレーズがあってもいいですね。それぞれ場合分けはあっても、既存の場合については特区民泊であろうと全体であろうと、決議だけでできるということと、それから新規の場合には、どちらかに決めるのだけれども、決めかねる場合には細則に委ねることもできると。それがあって、その面では特区民泊も両方とも同じだし、それから両方とも可能性を残すこともできるということがポイントなのではないでしょうかね。

○原座長代理 決議だけでできるとおっしゃったのは、決議が別に必須条件ではないですよ。特段の禁止がなされていなければいいということですよ。

○八田座長 既存のものについてね。

○原座長代理 ええ、そういうことですね。

○平松課長 意思の表示として、一番いいのは管理規約でばしっと決めることだけれども、決議でもその意思表示ができる。やる、やらないということを表示できるということです。

○八田座長 やらないということについて決議ができる。でも、決議しなかったらやってもいいということになる。冒頭に、そのくらいの区分けがあったらいいですね。そうしたら、分かりやすいですね。具体的に細かいことはこういうことですよというのは、その後に。

○原座長代理 何かやはり、これだけでなくチラシが要ると思います。

○八田座長 そうですね。チラシの段階でやるのかもしれないですね。既存の場合と新規の場合とは、やはり別々ですし、それから、放っておく場合と、わざわざ決議して反対する場合と、そういうところですかね。

○原座長代理 私たちはこの話を何十回も聞いているので大体分かりましたけれども。

○八田座長 それでも、これを見て分からないのですからね。

○原座長代理 普通の人がこの文書を見ても分からないですよ。

○平松課長 そういう意味では説明用にいろいろと資料を準備させていただいて、情報共有をさせていただきたいと思います。

○原座長代理 最初に八田座長が言われたタイミングのところに戻ると、急いで周知徹底をされているだろうからこそ、そういうところをちゃんと明確にした上で周知徹底をされたほうがいいと思ったので、そこはぜひ、これから引き続きよろしく願います。

それから、もう一点だけ、ついでに補足をすると、私が最初に内閣府のほうに伺った、特区の地域で住宅宿泊事業については禁止ですという規定だけ置いて、特区については規定がなかった場合。これは、言われている御説明は理解したのですが、多分、実際にそのケースが出てきたら、トラブルになる可能性が高い。そういうトラブルになるケースとい

うのは、恐らく、住民としては、住宅宿泊事業の規定だけ置いていたけれども、当然、特区民泊も含んでいるつもりだったよと、誤解をしているケースだと思うのです。ですから、そのケースが絶対に起きないように、ぜひ、周知徹底をしっかりとやっていただけるといいのではないかと思います。

○八田座長 そんなところですかね。

どうも、お忙しいところをありがとうございました。

これからも本当に、共同でいろいろと周知徹底していただきたいと思います。

どうもありがとうございました。