

事 務 連 絡

平成29年10月27日

関係団体 御中

国土交通省住宅局

市街地建築課マンション政策室

マンション標準管理規約の改正を踏まえた特区民泊の管理規約上の取扱いについて

標記について、平成29年10月26日付けで内閣府地方創生推進事務局から、別添のとおり各地方公共団体に通知がなされましたので、管理組合等への周知につき配慮いただきますよう、よろしくお取りはからい願います。

なお、同旨を、都道府県担当部局にも周知したことを御了知願います。

都道府県、政令市、特別区担当部局 殿

内閣府地方創生推進事務局

特区民泊の改正マンション標準管理規約における取扱いについて（通知）

本年6月の住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）の成立を受けて、国土交通省において、去る8月29日付けで「マンション標準管理規約」を改正し、マンション管理組合が民泊を許容する場合、禁止する場合及びその可否を使用細則に委ねる場合の規定例が示されました。

特区民泊については、既に平成28年11月11日付けの「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いて」を参照するよう国土交通省より示されております。しかし、特区民泊を行う可能性のあるマンション管理組合が、今回の「マンション標準管理規約」の改正を受けて住宅宿泊事業の可否のみを管理規約に規定した場合には、逆に特区民泊の取扱いについて疑義を広げるおそれもあります。

このため、国土交通省と協議の上で、住宅宿泊事業及び特区民泊の両方について可否を明らかにする場合の規定例を通知しますので、関係部局と適切に連携の上で、貴管内で特区民泊を実施する市区町村、マンション管理組合、特区民泊を行おうとする事業者等への周知につき格別のご配慮をいただくとともに、管理組合や事業者等から相談を受けた際は、本通知をお示しいただくなどのご対応をよろしくお願いいたします。

記

1. 特区民泊及び住宅宿泊事業の両方を位置付ける場合の規定例は、以下(1)～(3)のとおりです。

特区民泊は許容するが住宅宿泊事業は禁止する場合など、特区民泊と住宅宿泊事業とで取扱いを異にする場合には、(1)～(3)で示した規定例を組み合わせて管理規約に定めることが考えられます。

(1) 特区民泊及び住宅宿泊事業を許容する場合の規定例

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、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。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

(2) 特区民泊及び住宅宿泊事業の禁止を明示する場合の規定例

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

(3) 特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委ねる場合の規定例 (※)

(※) 新規分譲時の原始規約等において、特区民泊及び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。

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 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項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを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。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを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。

2. なお、平成28年12月9日付けの「区分所有建物における特区民泊の実施について」をもって当事務局から通知したとおり、管理規約が平成29年8月の改正前の「マンション標準管理規約」のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定のみしかない場合は、原則、特区民泊に係る特定認定の対象となることにご留意ください。今般の「マンション標準管理規約」の改正を受けて、住宅宿泊事業についてのみ可否に関する規定を設けた場合（管理規約に特区民泊の可否に関する規定がない場合）であっても、同様に特区民泊に係る特定認定の対象となります。

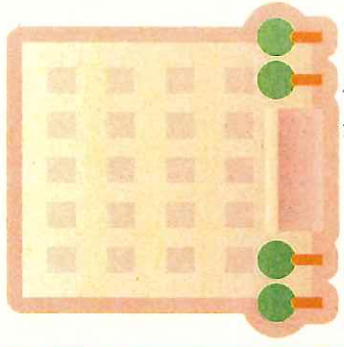
平成29年10月26日通知発出

背景

- 民泊事業を開始するには、以下2種類の方法があります。

- ① 国家戦略特区による、営業日数上限の無い特区民泊（平成25年12月国家戦略特区法）
- ② 全国を対象に、年間180日を営業日数上限とする全国民泊（平成29年6月住宅民泊法）

- 平成29年8月に、国土交通省から、民泊をお考えのマンション管理組合及び関係者の方々に向け、全国民泊の導入に対応して改正された「マンション標準管理規約」が公表され、全国民泊を位置づける場合の規定例が示されました。このため、**全国民泊のみならず、特区民泊の可能性を検討しているマンション管理組合の皆様向けに、両民泊を位置付ける場合の、マンション管理規約の規定例をご紹介します。**



©はてなここ

規約改正のパターン

＜マンションの管理規約には、通常、用途制限に関する以下のような規定がおかれています。＞

「第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」

それぞれの判断に応じて、本文中にパターン①～③のいずれかの規定を追加してください。

- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに認める → 次ページ パターン①
- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに禁ずる → 次ページ パターン②
- 今すぐ判断できないが、特別議決(3/4の賛成)を要せず、通常議決で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いておく → 次ページ パターン③

＜新築の場合＞

- 管理方針が明確な場合、予めパターン①か②を選択しておくことをおすすめします。
- 将来の状況に応じてルールを見直しやすくするよう、パターン③のようにしておくのも、一案です。

＜既築の場合＞

- 管理方針が明確になった時点で、特別議決により、パターン①～③への改正を行ってください。
- ただし、こうした改正を行わなくとも、**特区民泊を明示的に禁ずる規定が無い限り、特区民泊の認可対象とすることは可能です。**

特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて②（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

□ 管理規約の該当条文（第1項）に、判断に応じて、以下のパターン①～③の第2項及び第3項を追加する改正を行ってください。なお、片方の民泊を許容し、他方を禁止するように規定を組み合わせることも可能です。

「第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」

パターン①

(1) 両方を許容する場合

- 2 区分所有者は、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。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

パターン②

(2) 両方を禁止する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

パターン③

(3) 両方を使用細則に委ねる場合

- 2 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項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを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。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを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。