

パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する 国土交通省の考え方

「マンション標準管理規約」の改正（案）に関する意見募集を、平成 29 年 6 月 19 日から平成 29 年 7 月 18 日まで実施した結果、意見提出総数 294 者（団体を含む）1,120 件のご意見を頂きました。

主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方は、以下のとおりです。

1. 専有部分の用途等（第 12 条、第 12 条関係コメント）

主な意見の概要	意見数
<p>(総論)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民泊可否についての規約例は管理組合等からの相談も多かったところであり、標準版で例示されることは非常に意義がある。 ・民泊禁止を第 2 項として付け加えることは、事前トラブル防止のうえで、一定の効果があり、規約の例示があることは評価できるが、実態として、このような管理規約の改正を行わないマンションも多く残るのではないかと推測されます。 ・管理規約で禁止できるということは、せっきやくの新法が完全な骨抜きになる。民泊を一律的に管理規約で禁止することはやめるべき。 ・規約改正をしない場合には、禁止されていないと理解していいのか。 等 <p>(届出について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅宿泊事業に基づく民泊を実施する際の届出書に、分譲マンションの管理規約を添付することを義務化し、管理組合がどのように考えているかを事前に把握すべき。そのうえで、現状の標準管理規約第 12 条のままの場合には、管理組合や理事会の「民泊を認める」との承諾書の添付を義務付けし、それが無い場合は届出を受理しないようにすべき。 ・管理組合によっては、住宅宿泊事業法の施行に管理規約の改正が間に合わないケースが発生することが想定される。その場合に、法令施行後すぐに住宅宿泊事業の届出がなされてしまうと、当該マンションでは、住宅宿泊事業が行えることが既成事実となってしまう可能性がある。そのため、法令施行に管理規約の改正が間に合わない場合の対応や考え方について明らかにしてほしい。 等 <p>(特区民泊等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特区民泊が含まれるのかがどうかが不明。含まれない場合は第 3 項で規定が必要ではないか。 ・特区民泊・新民泊（新法）・旅館業法・シェアハウスをそれぞれの項として掲げる必要があり、コメントでの丁寧な説明も必要。 ・民泊事業が禁止なのか、宿泊事業が禁止なのか、シェアハウスやウィークリーマンション等、賃貸借契約や時間貸しであれば可能なのか、詳しく定めるべき。 ・多くの区分所有者が懸念している不特定多数の者がマンション内に出入りする点では、時間貸しなどの休憩所としての使用方法がなされた場合や、 	289 件

<p>住宅宿泊事業法に該当しないウィークリーマンションのような賃貸借契約による使用方法がなされた場合等も同様であり、これらの使用方法に対しても禁止することができるような包括的な内容の条文が望ましいのではないか。 等</p> <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者が宿泊者にルールを守らせるべき義務等を規定する細則が必要であるので、モデルを示していただきたい。 ・違法民泊への対応に関するコメント、規定例も提示して頂きたい。 等 	
--	--

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションにおいて、民泊をめぐるトラブルを防止するためには、民泊を許容するかどうかについて、あらかじめ区分所有者間でよく御議論いただき、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、どちらかの旨をマンション管理規約上に明確化しておいていただくことが望ましいと考えております。 ・住宅宿泊事業法の実際の運用に当たっては、マンションで住宅宿泊事業を実施する場合については、住宅宿泊事業の届出の際に、民泊を禁止する旨の管理規約などがない旨を確認したいと考えております。なお、管理規約の改正までには、一定の期間を要することから、管理規約上に民泊を禁止するか否かが明確に規定されていなくても、管理組合の総会・理事会決議を含め、管理組合として民泊を禁止する方針が決定されていないことについて届出の際、確認する予定としております。 ・今般の改正は、住宅宿泊事業法が成立したことを受け、改正を行うものです。なお、いわゆる特区民泊については、通知（「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」平成 28 年 11 月 11 日国住マ第 39 号 国住賃第 22 号）を参照してください。 ・住宅宿泊事業法においては、住宅宿泊事業を行う施設に標識を掲示するとともに、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して宿泊者への周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明義務や、苦情対応義務などが設けられております。マンションごとの事情に鑑み、細則等で住宅宿泊事業に関するルールを定めることも考えられます。 	

2. 駐車場の使用（第 15 条関係コメント）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・第 3 項の「区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。」については、家主同居型の住宅宿泊事業を実施する場合以外は、仮に 1 日だけ民泊させる場合でも、駐車場使用契約は効力を失うと解釈できるので、変更が必要ではないか。 	1 件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・今回の改正案では、家主同居型とは、家主居住型のうち、住宅宿泊事業者が自己の生活の本拠として使用している専有部分において宿泊させる場合と定義していま 	

す。よって、第 3 項は、そのように住宅宿泊事業を行う場合でも自己の生活の本拠として使用する限りは、駐車場使用契約は効力を失わないことを確認したものです。

3. 使用細則（第 18 条関係コメント）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・ 標識に氏名や電話番号の掲載を強制された場合、住宅宿泊事業法よりも過剰な規制がかかることになる。 ・ 「標識の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。」とあるが、特に、家主居住型については、表示内容や掲示場所などについて「個人のプライバシーは守られているか」、「犯罪に利用されないか」を検討すべき点として加筆すべきではないか。 ・ 「標識の取扱い」について、各住戸の民泊を可能とした場合の標識の掲載場所は、住宅宿泊事業法によると公衆の見やすい場所とあるが、各住戸の玄関なのか、エントランスのオートドアなのか不明であり、具体的な取扱いについてコメントに記載していただけないか。 等 	264件

意見に対する考え方

- ・ 標識の様式等は、住宅宿泊事業法に基づく省令等で規定されることとなっております。
- なお、第 18 条関係コメント④の趣旨は、住宅宿泊事業法の標識掲示義務を果たすために、既存の使用細則の改正が必要である場合等に対応を促すものであり、その旨を明確化するために、標識の掲示場所等の取扱いである旨に修正致しました。

4. 専有部分の貸与（第 19 条関係コメント）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合に住宅宿泊事業の届出を行った旨の届出が行われると、管理組合は、マンション内の住宅宿泊事業の実施状況を把握することができ、何かの際にはすぐに対応することができるようになるため、コメントにあるとおり、その旨を規約に定めることは有効である。 ・ 民泊を許容した場合には、「所有している居室を民泊事業として使用するための届出制度の導入」と「管理規約を旅行者に必ず守らせる等の誓約（違反した場合は以降民泊禁止とするなどの罰則規定）」を管理規約等に盛り込んでほしい。 ・ マンション管理規約は日本語で用意されていることが多い。宿泊者が自ら読むことが困難であり、また短期賃貸借人に関係のない内容が多く含まれていることを考えると、ホストがマンション管理規約上宿泊者が理解すべき点を事前に説明する（弊社でいうハウスルールを作成する）などの対応をすれば十分ではないか。 ・ 「宿泊者等からの誓約書については提出義務を免除する旨を定めることも考えられる。」とあるが、「宿泊者等からの誓約書については提出義務を免除する。但し、滞在期間中に必要な項目については、住宅宿泊事業者が自ら旅行者に説明しなければならない。」とすべき。 	269件

<ul style="list-style-type: none"> 第三者に貸与する場合の連絡先の管理組合への届出について、もし不在型住宅宿泊事業も対象に含まれるのであれば、区分所有者ではなく住宅宿泊管理業者の連絡先を届け出ると書き換えるべきではないか。 等 	
---	--

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> 住宅宿泊事業法においては、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して宿泊者への説明義務（外国人観光旅客である宿泊者に対しては、外国語を用いて説明しなければならない）や苦情対応義務など、周囲への悪影響を抑制するための措置が義務付けられております。一方で、住宅宿泊事業を認める場合には、管理規約の細則等で宿泊者に対して守るべきルールを定めることも考えられます。 第19条関係コメント⑤の趣旨は、総会招集の通知等の連絡を円滑に行う観点から、在外区分所有者に対して住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出ることが有効である旨を示しているものであり、住宅宿泊管理事業とは関係なく区分所有者の連絡先を届出るべきとしているものです。 なお、住宅宿泊管理業者の連絡先は、住宅宿泊事業法第13条に規定する標識に記載する項目として、検討がなされております。 	

5. その他、全般に係るご意見、改正事項以外に係るご意見等

主な意見の概要	意見数
<p>(周辺住民への説明等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 新法民泊を認める場合、団地型にあつては管理組合に事業を届け出る際に民泊を開設しようとする同一のフロアもしくは階段室に面する各戸の居住者から同意書を取るなど、居住者のコンセンサスを必要とするような条文を設けるべき。 賃貸マンションにおいて行われる民泊は、隣住戸の住人や当該マンションの住人にとっては知る由もなく、突然に始められる民泊によって住環境が阻害され、ひいては追い出しにつながるおそれがある。周辺住人の同意を得ることを条件にすべき。 <p>(管理費について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 民泊を許容した場合には、「管理費等の差別化」、「第三セクター等公的機関が推薦する民泊居室管理業者の一覧と居室管理会社の採用義務化」を管理規約等の規定に盛り込んでほしい。 宿泊者のエレベーター使用による電気代、共用ロビーや共用廊下の汚れの清掃費の事業を行う区分所有者の負担等（特別管理費）の規定も必要。 住宅宿泊事業法での営業で利益が得られるので、届け出たものに、管理費や修繕積立金の増額を求めることができるようにすべき。 等 <p>(監視体制等について)</p> <ul style="list-style-type: none"> マンションでも今後空き室が増えることが予想される。民泊を積極的に認める規約を入れる場合には、法律で定められた事項が、厳格に実施されているかどうかを監視される体制を行政として確立することが必要。民泊新法が成立する前から、多くの違法民泊・ヤミ民泊が横行していたのは、監視体制が十分でなかったことが原因と思われる。違法民泊はマンションに 	297件

とって住環境を破壊する重大問題である。違法民泊やマンション管理組合の意向を無視した民泊問題を相談する窓口を一本化して設けることを要望する。 等

(その他)

- ・別添4の管理情報提供書式にある項目例を修正すべき(別添4 6. 専有部分の使用規制関係 ②専有部分用途の「住居専用」「住居以外も可」の別。
- ・管理規約の範囲ではないと思われるが、住宅宿泊事業を活用して宿泊する者は、外国人をはじめとして分譲マンション管理業務と住宅宿泊事業における管理の位置付けの違いを理解せず、管理事務室へトラブルを持ち込むことも想定されることから、管理組合にとっての混乱を防止するためにも、これらが全く別のものであることを明確に認識されるような手当てが必要と考える。
- ・老朽化したマンションの建替えには大半の住人の同意を得ねばならず、建替えが進まないといった課題が存在する。大半の同意を得る必要のある規約変更は、常に、同種の問題を抱えているのではないか。住宅宿泊事業は、使わない部屋の活用を想定しており、管理の観点から、修繕費不足の解消のために住宅宿泊事業の活用も考えられる。今後ますます進む少子高齢化やマンションの老朽化対策に備えるためにも、管理規約の改正等における柔軟性を担保すべき。
- ・マンション管理規約の変更においては3/4以上の決議が必要となるが、現状多くのマンションでは管理会社主導で禁止としている。管理組合や区分所有者としては現状維持を望む傾向があり、禁止にする方向に流れがち。管理規約の変更を促すのは良いが、民泊の可否によるメリット・デメリットが管理組合や区分所有者に理解されているとは言えない。マンションの資産価値に関わる重大な変更であるゆえ、感情論で決定されないよう、適切な情報提供を願う。
- ・違法民泊(ヤミ民泊)を徹底して排除する方策をとることが大前提。
- ・宿泊者のみが滞在する形の宿泊業には反対である。
- ・マンションにおける民泊には反対である。空き家、空き部屋を改装して、それを旅人に貸すことがどんどん増えてしまい、ゆえに、近隣住民の不安、不信感、迷惑が増えていき、様々問題が生じてしまっている。
- ・分譲マンションにおいて新法民泊を可能とする事に全面的に反対である。民泊といえども宿泊施設であるので、自らが保有又は管理を行う建物単位でのみ行うべきであり、近隣の居住者に必然的に影響を与える事になるマンションにおける民泊導入は大反対である。 等

意見に対する考え方

- ・住宅宿泊事業法においては、住宅宿泊事業者による周辺住民への説明義務は課されておきませんが、住宅宿泊事業を行う施設に標識を掲示するとともに、住宅宿泊事業者又は住宅宿泊管理業者に対して宿泊者への周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明義務や、苦情対応義務などが設けられています。加えて、住宅宿泊事業法に係るガイドラインにおいて、事業者から周辺住民への事前説明を行うことを推奨すること等について、検討して参ります。
- ・管理費については、標準管理規約第25条関係コメント①において、管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しないものとされています。

- 住宅宿泊事業者に対しては、住宅宿泊事業法上、都道府県等が指導監督を行うこととされております。また、住宅宿泊事業者は、周辺地域の住民からの苦情及び問合せについては、適切かつ迅速に対応しなければならないとされております。なお、民泊に関する苦情窓口についても設置される予定となっております。
- ご指摘を受け、別添4の管理情報提供書式にある項目例を修正致しました。
- その他のご意見につきましては、今後の検討の参考にさせていただきます。