

平成29年度 マンション再生協議会 講演会

最近のマンション政策について（民泊など）

平成29年6月21日

国土交通省住宅局市街地建築課

マンション政策室

課長補佐 長谷川栄光香

ただいまご紹介にあずかりました国土交通省住宅局マンション政策室の課長補佐をしております長谷川と申します。私のほうからは、民泊を中心に最近のマンション政策のホットトピックについて幾つかご説明していきたいと存じます。なるべく民泊について重点的に説明しようと思っています。

では、資料の早速4ページ目からご説明させていただきたいと思います。これは毎年更新している資料ですけれども、現在、我が国の分譲マンションのストック戸数は633.5万戸まで来ております。このうち、旧耐震基準の時代に建設されたものは104万戸あるという状態でございます。

それから、次のページのグラフは、今申し上げた黄色のグラフのうち、築40年超のものにつきましては現在63万戸ございますが、10年後には約3倍、20年後には約6倍に増えるということで、今後老朽化マンションが急増する見込みとなっております。

一方で、マンション建て替えの実施状況については、こちらは竣工ベースの数字でございますけれども、今までに227件しかないというのが現状です。現在の最新のデータについては集計中でして、集計が終われば公表されると思います。

それから次のページで、平成28年3月に改訂された住生活基本計画でマンション政策が位置づけられているわけですが、この改訂のときにマンション政策の位置づけは大きくなっています。特に建て替えの関係では直接的な成果目標を初めて設定いたしまして、この真ん中の成果指標の1つ目ですけれども、こちらは着工ベースの指標となっております。これは昭和50年度からの累計の建替えの着手の件数ですけれども、平成26年が初期値約250件であるところを、平成37年の10年後に倍増させるという成果目標を立てております。こういったところがマンション政策の位置づけになります。

最近の大きな動きとしまして「民泊」という問題がございますので、今回はこちらを中心に説明していきたいと思います。

まず9ページ目をご覧ください。こちらは同じ国交省の中でも、観光政策をやっている観光庁が提出した法案ですが、6月9日に国会で成立し、先週の金曜日、16日に公布もされております。

実際の施行日については、1年以内に施行、ただし、事業の届け出の受付が開始されるのは9カ月以内になっていますので、近いうちに始まってしまう事業でございます。

法律の概要を順番に説明していきたいと思います。今回、この法律では大きく3つの営業の許可のような制度を新しく作っております。

一番大事なのは1つ目の住宅宿泊事業者の届出制度です。こちらの住宅宿泊事業、(いわゆる民泊)を行おうとする者は、都道府県知事への届出が必要となっています。この民泊の定義は、住宅であるものを一部の間だけ、具体的には年間180日未満の期間だけ他人を宿泊させるという事業に使うというのが定義になっています。

普通、人を泊める事業というのは、別途厚労省が持っている旅館業法の許可が必要ですが、この住宅宿泊事業法の届出を受けると、その旅館業法の許可を得なくても民泊サービスを実施して良いことになるというのがこの法律の一番の意義かと思えます。そのため、今でも旅館業法の許可が要らないような営業であれば、この新しい法律の届出も要らないということです。例えば一般的に、マンスリーマンション等は、今保健所の運用で旅館ではなくて賃貸事業として扱われているので、この新法によって行うこともあまりないと思いますが、ウィークリーマンションについては、現在旅館業として許可が必要とされているので、それに近い1週間単位とかで色々な方をお泊めする場合、新法の届出を行うことも考えられると思います。

この事業ですが、本来は住宅であるものを180日未満、年間の半分未満だけ宿泊の事業に使うということになっていますので、この新法の中で建築基準法の住宅として扱うということも明確に条文で書かれました。ということは、住居専用地域でも建てられるということになっています。

ただし、安全面の規定とか衛生面の規定については別途この新法の中で必要な措置が定められることになっていますので、必ずしも建築基準法の住宅と同じ設備で良いというわけではありません。それが②で、住宅宿泊事業者にはいろいろな義務が生じることになっていまして、地域住民の生活の環境を守るとか宿泊者の安全のための義務、例えば括弧内で、衛生のための措置、それから周辺に騒音を与えないようにといったような説明を外国人の方にも英語でしっかり行うという義務、それから地域からの苦情にはしっかり対応す

るようにという義務、それから宿泊者名簿を備えつけるということ、そしてさらに、見やすいような標識をしっかりと掲示するといったような義務がこの新法で書かれています。以上の住宅宿泊事業者の届出制が一番目でした。

ほかに2番、3番の業者の登録制度というのも新しく作られています。まずは2番目の住宅宿泊管理業者の登録制度です。これは自分が住んでいる部屋に他人をホームステイなどで泊める宿泊事業であれば、1ポツの届け出した事業者本人がいろいろ管理をすればいいわけですが、自分は普段遠隔地に住んで、別途持っている部屋でこの民泊をやりたいといったような、家主不在型の場合は、管理業者に管理を委託しなければいけないという義務がこの法律で書かれています。その管理業者は誰かというと、今回新しくこの法律で登録制度ができましたので、その登録を受けた管理業者に管理を委託しないとイケないという義務がかかっています。

それから最後に3番目ですけれども、こちらは宿泊客と、それから家を提供する家主の間の契約を仲介する業者の登録制度です。今でも似たようなものとして旅行業の登録という制度があって、この3番目の業者については、旅行業者であれば、この新法の登録は得なくても、今回の住宅宿泊事業の仲介もできることになっています。なので、3番目の事業者というのは、今旅行業の許可を持っていない方が新しくとるものということになります。今申し上げたものが住宅宿泊事業法といういわゆる民泊新法の内容でした。

この法律ができる過程で結構大きな論点になりましたのが、マンションの管理規約で、「住宅にしか使えない」という規約が定められている場合です。それとの関係をどう整理するかということがかなり大きな論点になりましたので、今回マンション政策室のほうでは早急に対応しなければいけないということで、早手を打ったところです。それが次のページからでございます。

今回、民泊に対応して標準管理規約本体の改正を予定しており、29年6月19日から意見募集を開始しました。1カ月間意見募集をさせていただきまして、意見をいろいろ反映して、夏ごろに早目に決定、通知、公表できればと考えています。

マンション標準管理規約でもそうですし、一般の多くのマンションでも、用途規定、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いう規定が通常置かれているかと思います。先ほどの法案の説明のときにも申し上げましたが、今回建築基準法上の住宅と明確に書かれ、住宅なのか住宅じゃないのかという、含まれるのか含まれないのかというトラブルが容易に想定されるところであり、基準法上住宅になったか

らといって必ず管理規約の住宅になるとは限りませんが、現場では不明確で、トラブルになると思われますので、国交省としては、全国の管理組合の皆様に、一番は、民泊がマルなのかバツなのかしっかり規約に明記いただくのが一番良いと考えています。

次のページを見ていただきたいのですが、民泊の新法の国会審議でもこの辺の話たくさん質問を受けまして、11ページで、うちの住宅局長の答弁をご紹介します。「分譲マンションにおいては、民泊のトラブルを防止するために、民泊を許容するのかあるいは許容しないのか、という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というのが一番望ましいと考えています。」ということで前のページに戻りまして、今回標準管理規約で早速規定を示すことにしたということです。標準管理規約はほかにもいくつか変えています。改正案を示していますので、それも後で説明します。

では、管理規約に実際にバツとかマルとか書いていただいた場合に、新法の届け出のときにどういう扱いになるかというのがこのパワーポイントの2ポツのところでございます。今回は、住宅宿泊事業の届け出を受け付けるときに、受理する都道府県は、管理規約に違反していないかどうかというのを確認して、違反がない旨を届け出てもらう。違反がない旨を届けられない場合は受理できないという建て付けにすることを考えています。法律には書いていなくて、今後省令で規定する予定です。

この辺についても次の国会答弁でももう少し詳細に答弁しておりますが、11ページです。この局長の答弁の3つ目の段落ですけれども、届出の際に民泊を禁止する旨の管理規約がないという旨を確認することとし、具体的には、届出の様式の中でそのような禁止の管理規約がないという旨を記載してもらう。あるいは管理規約の写しを添付書類として出してもらうと答弁しています。これが基本スタイルとなります。

ただし、前のページに戻りまして、一番下の\*印のところをお読みいただきたいのですが、皆さんご存じのとおり、管理規約の改正は総会の4分の3の決議が必要で、結構大変な作業かと思えます。しかも総会は普通、年に1回ぐらいしかないのではないかと思いますので、全国のマンションで新法施行までに規約改正が間に合うかというのは、かなり難しいかなと思ったところですので、こちらとしてもちょっと考えました。

具体的には、\*印のところに書いていますように、管理規約上に民泊を明確に禁止する規定が仮にないといった場合であっても、管理組合の総会か理事会の決議で、組合として禁止する方針というのが決定されているかどうかについても届出時に確認する。何らかの決議、うちのマンションは今後禁止の方向で改正しますとか、禁止であるとかの旨が、決

議で明確になっていないということを確認することを考えています。これも省令で書こうと思っています。これから具体的にどうするかはまさに検討中です。

それから、このように今回新法の民泊が始まるまでに管理規約に明確に禁止なら禁止と書いていただくのが一番いいと。それが無理であっても、総会や理事会で何らかの決議で方針を明示してもらうのが一番良いと思っていますので、全国のマンションで民泊についてぜひ議論を早目に始めてもらうということが必要だと国交省では考えています。そのため、周知が非常に大事だと思っていて、12ページ目ですけれども、全国への周知徹底が必要、ということも踏まえ、通常の標準管理規約改正の周知のほかに、もう少しテコ入れが必要ではないかと検討中です。

全国のマンションの9割がマンション管理業協会加盟の管理会社に管理を委託しているので、そういったマンションであれば民泊どうしますか管理会社から提案していただけるかとは思われますけれども、特にそれ以外の残り1割のマンションでちゃんと議論を開始していただけるかというところをちょっと心配していて、この点については皆様にもぜひご協力いただきたいと思っております。

では標準管理規約の改正内容を、ほかに細かい点があるのでもう少し解説しようと思います。10ページに戻りまして、関連の留意事項というところを書いているものです。パワーポイントのほかに、実際今パブコメ中の改正案の紙をお配りしているかと思います。こういった白黒の2枚ほどの表です。こちらは、まさに意見募集中の改正案です。

標準管理規約は、規約の例という本文と、その解説版のコメントという2部に分かれています。こちらを左右に並べています。規約の本文のほうではマルの場合、バツの場合の例を示しています。

コメントのほうに書かせていただいておりますが、新法以外にも実は民泊はいろんなタイプがございまして、既に始まっている国家戦略特区法に基づく特区民泊というのがあり、あとは、旅館業法も最近緩和されまして、簡易宿所の営業の許可をとると年中営業が可能というようなタイプの、それは旅館業ですけれども、民泊みたいなものもございます。

それらについては、まず旅館業のほうは、さすがに住宅で読めないでしょうということで、特段規約の本文では明示していませんということがコメントに書いてございます。

それから特区民泊につきましては、パワポの13ページに書かせていただいておりますが、もともと国家戦略特区に基づく特区民泊は、6泊7日以上長い期間でお客を泊めれば年中営業していいという旅館業の特例だったのですけれども、去年の10月末に政令が改

正されまして、今は2泊3日以上の長い期間であれば年中営業していいという制度になっています。それにあわせまして標準管理規約との関係を整理した通知を国交省が発出しております。これも、そのときにはマルの場合、バツの場合の規定を周知しました。国家戦略特区については、全国の制度ではないので、標準管理規約では特段触れていません。

それから本文に戻りまして、あと違法な事業についてです。今一番問題になっているのは、何の許可も何の届出もしていない違法な民泊かと思われませんが、そういったものについては、わざわざ管理規約で違法行為をしてはならないと書かなくても、当然禁止だということなので本文には全く書いていません。コメントはそういう趣旨で書いています。ですので、結果的に規約の本文としては、新法に基づく民泊がマルなのかバツなのかというだけの規定になっています。

次に、関連の留意事項というところの白いマルの1つ目ですけれども、新法民泊にはいろんなタイプがございまして、家主が自分の住んでいる人が家にお客様を泊めるという「家主居住型」パターンと、あと、全然違うところに住んでいる人が所有している空き家に泊めるといった「家主不在型」と大きく2つのパターンに分かれます。マンションの実情によっては、「家主居住型」なら別に認めてあげてもいいよというパターンもあるかと考えられますので、今回そのパターンについてはコメントのほうでお示ししています。実際国会の中でも、「家主居住型」ならまだ責任者が常駐しているから安心だが、といったような議論もされていたので、顔見知りであるマンション居住者(家主)が常に居る中でお客さんを泊めるという「家主居住型」であれば認めてあげてもいいよというマンションの例はコメントのほうで示しています。

次に、白いマルの2つ目ですけれども、今回の法律では特段、事業の開始前に事前の説明義務とかいうのはなく、事業が始まると突然標識が立つということになります。ですが、管理組合としては○号室で民泊が始まっているというのは知りたいかと思しますので、それについては、民泊を可能にしようとする規約改正のときに、「民泊事業を開始する場合には管理組合に必ず届け出る」といった規定を、例えば19条あたりとかに書くといったようなこともコメントで例示しています。

最後に、白いマル3つ目、今回事業を行ってはならない、行っても良いという規定を示していますが、言い逃れする人のタイプとして、Airbnbみたいな民泊募集のサイトに広告を掲載し、それを管理組合にとがめられたときに、「いや、まだ人を泊めてないのだから事業をしていません」などと言う人もあり得ますので、民泊禁止の規約改正をする場合には、

「広告もだめ」といったことも一緒に規定するということが考えられるということもコメントのほうで解説しています。実際に実例でもあったので採用させていただきました。

民泊の標準管理規約改正は以上のような内容となっておりますので、詳細はまた規約本文をお読みください。

去年、管理組合向けアンケートというのを実施しまして、その中で民泊についても聞いてみました。その結果がこちらのグラフで、特に下のグラフですが、管理組合に「うちのマンションで民泊が実施されても良いですか」と聞いたところ、区分所有者には「民泊をやってみたいですか」という意向のアンケートをしてみたところ、「やりたい」とか「認めていい」という方は1.6%ぐらいでした。実際大半のマンションは禁止されるのではないかと思います。ただ、「わからない」という回答もそれなりのボリュームの9%ぐらいあるので、規約改正の実態は今後見ていきたいなと思っています。では、民泊関係のご説明は以上です。

続きましてマンション建替え関係の最近の状況をお話ししようと思います。16ページからです。皆様ご存じのとおり平成26年のマンション建替法改正で敷地売却ができました。今、実施状況が次の17ページです。最初に必要な要除却認定までいっているのが今7件ございます。そのうち敷地売却制度の活用をするものが2件、あとは建替えの容積率緩和特例だけ受けるもの、幅広く検討しているものというものがございます。

その敷地売却を検討している2件については、もう既に買受計画の認定も終り、敷地売却決議も終わり、1件については分配金取得計画の認可の手続まで既に終わっていて、順調に進んでいるというところなんです。過去の建替事業の平均をとると、検討開始から決議まで平均4年7カ月かかっているというデータもありますので、それと比べるとまあまあ案件は出てきているのかなと思っていますが、もう少し活用を、引き続き進めていきたいなと思っています。

この敷地売却の制度ができたときに宿題になっていたのが、団地の建替えを円滑化する手法が少ないのではということでした。法律の国会審議のときに宿題になっていましたので、もう一旦終わっていますが、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」というのを立ち上げていました。この成果として去年本講演会にて当課より説明しましたが、住宅団地の再生を法定再開発事業の手法を使って可能とする制度ができました。これについて去年6月から施行されています。

おさらいで申し上げますと、もともとの再開発法では、共有地がある場合には、何人で

共有していようがその共有地の共有者は全員で1人の組合員とカウントするという、20条にそういう条文がありました。ただ、その場合、マンションのように共有者がたくさんいる場合には組合員内の合意形成をどうすればいいんだという問題があり、全員合意が要るじゃないかといったような運用もされていたので、その点をクリアするために20条のただし書きを加えまして、共有地で事業をやる場合には、一人一人を一人一人の組合員としてカウントしてもいいよという特例を設けました。これにより、通常の再開発事業と同じように3分の2の合意でどんどん事業を進められるというふうになりました。

20ページですが、区分所有法やマンション建替法による建て替えが左、右が再開発事業による建て替えです。再開発事業の場合はいろいろ手続面でも違うのですが、メリットも幾つかありまして、一番下の青い\*印のところですよ。例えば敷地内に区分所有建物以外のものが建っていても事業がそのままできるとか、土地の権利をいじることができるので敷地の分割ができるといった柔軟な手法をとることができます。

さらに、再開発法に新しく個別利用区という制度が創設されまして、それを使うと、既存の建物を、一部だけ残したいといったようなパターンの開発も可能になっています。このような事業制度ができていますので、こういったものを活用して住宅団地の建て替えを進めていただきたいと思います。

ただ、引き続き団地の建て替えはいろいろ手法が必要という意見がございまして、例えばアンケートしていったところ、「敷地売却を使いたい」というニーズも一定程度聞こえてきているところです。これについては次のページ、22ページですけれども、今年の成長戦略、今年から「未来投資戦略」と称しますけれども、その中で位置づけられまして、敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを今年度中に構築するというふうに閣議決定されました。敷地売却制度については、団地で使えるのか、なかなか実務上は難しいのでは、とか当時法律の国会で審議でも議論がありましたが、課題を整理をして、制度を構築したいなと考えています。これから検討に入ります。

その他、建て替え関係では、同じ日に閣議決定された別の計画で、日影規制、について実態調査なり運用の整理なりをすることが位置づけられていますので、こちらも検討がこれからされていくと思われまして、このあたりが新しい内容です。

では最後に、マンション管理関係では、去年の標準管理規約改正が大きな話でしたけれども、このときに選択肢を広げる改正として、外部の専門家も役員になれるという規定例を追加していました。まだそのときは規定に追加しただけでしたので、実際どうやればい



いのか分からないというご意見をパブコメでもたくさんいただいていたところでした。これにつきましては、実は16日、先週の金曜日に、ガイドラインを公表させていただきました。こちら、まだ外部専門家役員の活用の実例が非常に少ないので、これが標準タイプだとか言うつもりは全くなく、今後実態がどんどん動いていけば、必要に応じてどんどん見直したいと思っておりますが、今ある情報で一例を示させていただいたものです。こういうものが出ていますのでお知らせしておきます。

それから最後に、本年1月に出した通知がございまして、ご紹介しておきます。マンションの大規模修繕工事の発注の適正化が大事だということが平成28年の適正化指針の改正で書かれていたので、平成28年度、調査をしております。その中で、本来は管理組合側に立つべき設計・工事管理、施工者選定支援などを行うコンサルタントが自社利益に走って不正やっているのではないかとということが二、三聞かれまして、業界でも提言が出たというような動きがありました。例えば、自分の会社にバックマージン払うような工事会社が選ばれるようにいろいろ不適切工作を行うとかいったようなものです。

これについて、注意喚起を行う観点から通知を発出しまして、いい例、悪い例を示させていただきました。まずは注意喚起といったような趣旨です。それから、相談窓口もその通知の中でお知らせしております、住宅リフォーム・紛争処理支援センターとマンション管理センターをご紹介しております。なお、特に住宅リフォーム・紛争処理支援センターさんのほうで見積もりチェックサービスという良い制度がありまして、工事の見積書を送ると無料でチェックしていただけるというサービスが行われていますので、ぜひご利用いただければと考えております。

以上で最近のマンション政策関係の説明は終わりとなります。ありがとうございました。