

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

区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）

国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号。以下「特区法」という。）第 13 条の国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（以下「特区民泊」という。）を行おうとする者は、国家戦略特別区域法施行令（平成 26 年政令第 99 号。以下「令」という。）第 12 条各号に定める要件を満たすことについて、同条第 3 項の規定に基づく特定認定を受けることが必要です。

特区民泊を区分所有建物において行おうとする際に、管理規約（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 30 条第 1 項の規約をいう。）において、区分所有者がその専有部分を特区民泊に使用することが「できる」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象となり、一方で、「禁止する」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象とはならないこととなります。

管理規約が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。」との規定があるときは、特区民泊はもともと、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらぬとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を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き、特定認定の対象となります。

なお、規約の解釈自体は、管理組合において行われるものであります。

（参考）具体的な取扱い（例）

- (1) 事業者は、特定認定の申請前に、建物内の居住者に対して専有部分が本事業の用に供されることについて「適切な説明」を行う必要がある（令第 12 条第 7 号）。
「適切な説明」と言えるためには、居住者の理解を得るよう努めることや、反対意見には誠意をもって対応することが求められる。
ただし、安全・安心して滞在できる環境が確保されていれば、複数回のやり取りや、同意（管理組合の同意を含む。）の取得までは不要である。
- (2) 居住者への説明方法、居住者の理解を得たか、反対意見とそれへの対応等については、特定認定の申請書の添付書類に記載して提出させ、(1)に適合するかを判断する。