

# 転ばぬ先の知恵

## 第8回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は最近話題になっている「民泊」について解説してもらいます。



### 相談1

多数の人が出入りしている部屋をみかけます。スーツケースを持った外国人が多いので民泊かもしれません。不特定多数の出入りが増えると、今後に不安を感じるのですが……

現時点では、区分所有者が簡易宿所の許可や国家戦略特別区域による特区民泊の認定を受けている場合で、マンションの管理規約上も住居専用となっていないければ、民泊が認められるケースもあるようです。

さらに東京オリンピックを見据えて、ここ数年でAirbnbなどを代表とする民泊が日本でも話題になっており、民泊は今後も拡大方向にあると思います。このブームに呼応して法整備も進

んでおり、昨年6月には「住宅宿泊事業法」が成立し、今年6月に施行されます。全国的な民泊解禁が目前ですが、反面、違法民泊や宿泊者のマナーが悪い、見知らぬ人物が出入りするなどの問題点も指摘されています。

昨年8月には「マンション標準管理規約」の改正も行われました。マンション標準管理規約とは国土交通省が作成・開示する標準モデルで、各マンションの規約も、この標準管理規約が

基になっているのが一般的です。今回の改正で、これまで曖昧な側面もあった民泊宿泊事業への使用可否について規約に明記する条項が加えられました。そのため管理組合としては自身のマンションの規約を見直すことが求められているとも言えます。

ご相談の件、もし規約で民泊が明確に定められていないのだとしたら、これを機に住民全体の問題として変更を考えてみるのもよろしいかと思います。

### 相談2

近所の道路が整備されて、最近交通量が増えました。車の音が気になるので防音効果の高い窓ガラスに替えたいのですが、変更しても問題ないですか？

窓枠や窓ガラスは各住戸に設置されたものでも扱いとしては「共用部分」です。管理・使用は区分所有者に委ねられているものの、独自の判断で改良することは原則できません。たとえば過失により窓ガラスが割れてしまった場合、元のガラスと同程度のものを区分所有者の負担で入れ替えることとなります。一方、防音効果の高い窓ガラスへの変更は共用部分の改良にあたり、管理組合の責任の下、計画

修繕の対象として実施することになります。

とは言え、窓のような開口部の場合、その位置や住戸の向きによっても防音や断熱の感じ方は異なりますので、横並びで一斉工事というわけにはいかない場合も考えられます。そのような「個人的事情」の場合でも、各区分所有者による改良工事が認められるケースもあります。マンション標準管理規約の22条第2項は「防犯、防音又は断熱等

の住宅の性能の向上等に資するもの」について、各区分所有者が工事を実施することを細則で定めることを可能としています。その具体例として複層ガラスへの交換も考えられますので、住まいのマンションの管理規約や細則を確認してみてください。

ご相談内容から目的は「防音」にあるようですが、まずは管理組合へご確認ください。場合によっては理事会の承認で工事が実施できる場合もあります。

Adviser  
桑田英隆 先生

1974年東京生まれ。桑田・中谷法律事務所所属。マンション管理士の資格を併せ持つ数少ない弁護士。依頼者の立場に立って様々なマンショントラブルに日々取り組んでいる。二児の父でもあり、最近囲碁を始めたそう。

本連載へのご相談は巻末のハガキにて