

Q44 管理規約で用途が住居専用とされている場合、学習塾を開くことはできますか。

A 専有部分はその所有者が自由に使用するの当然の権利ですが、塾を開くことによって周りの人に迷惑がかかるような場合には、共同の利益を損なう行為と言わざるを得ません。

標準管理規約第12条のコメントでは、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」と説明しています。よって、その塾の規模、人数、時間帯等や出入りに際しての話し声や行動等に迷惑行為がないかどうか等を総合的に判断し、受忍限度（我慢の限界）を超えている場合には、共同の利益に反する行為に該当するということになります。

◆
(関連Q & A)

Q1 複合用途型のマンションの店舗用の営業時間に関して、規約あるいは使用細則で制限することはできないのでしょうか。

A1 本来は専有部分の使用に関することですが、マンション全体の生活に及ぼす影響が大きいため、マンション建設時の経緯も考慮し、制限内容が合理的で妥当な条件であり、その制限する理由も合理的なものであれば、管理規約あるいは使用細則で店舗の営業時間を制限することも認められるでしょう。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

第30条（規約事項）

標準管理規約 第12条及び同条コメント

Q45 ペット飼育が管理規約で禁止されている場合、どのようなことがあってもペットの飼育ができないのですか。

また、今後、理事会としてペット飼育を認めようと考えていますが、この場合ルール変更などを含めてどのようにすれば良いのでしょうか。

A マンションにおけるペット飼育について、基本に立ち返って考えてみましょう。

マンションの専有部分は区分所有権の対象であり、区分所有権による「使用する権利」は民法第206条で規定されています。すなわち、区分所有者は自由に自らの専有部分を使用することが可能となるわけです。

一方、区分所有法第6条第1項では、区分所有者に、「共同の利益に反する行為」の禁止を規定しています（Q36参照）。管理規約でペット飼育が制限されている場合は、この規定に基づいていると言えます。

ペット飼育に関しては、管理規約で小鳥や鑑賞魚の飼育を認めている場合があっても、犬や猫の場合は、泣き声や臭いで他人に迷惑をかける恐れがあることや、マンションの構造が飼育に不向きである等の理由から、管理規約でペット飼育を禁止していることが多いようです。禁止されているに関わらず、犬や猫を飼うことはルール違反であり、共同の利益に反する行為ということになりますので認められません。

ペットに関する規定に限らず、管理規約は、管理組合運営や生活ルールを含めたマンション住まいの基本的事項（約束事）を区分所有者の合意の下に定めたものですから、それを遵守するのは区分所有者の義務とも言えます（管理規約の効力は区分所有者以外の賃借人等の占有者も拘束します。）。

このように、基本原則から考えますと、管理規約でペット飼育が禁止されていればそれに従わなければなりません。が、実態として管理規約に違反してペット飼育が増えている状況では、ペット飼育とルールの定め方との対応関係が適切であったかの検証と、また、規約改正の是非も含めて、管理組合としてペット飼育の可否について改めて検討することも必要になってきます。

そのための方法の一つとしては、ペット飼育の問題に関して、管理組合の内部に専門委員会を設けるなどして、アンケート等によりペット飼育の実態調査を行うとともに、組合員の意思を集約することが重要です。

ペット飼育を認める意見が多いのであれば、ペット飼育のための具体的ルールを定めた細則も併せて検討し、その検討経過を広報等により十分啓蒙することも必要です。

近年ペット飼育については、情操教育や癒し効果の面からその効用がクローズアップされています。しかし、アレルギー等の健康上の理由や犬・猫が嫌いなため反対者がいるというのも現実です。強引かつ単純に数の論理で管理規約を改正してペット飼育を認めるのではなく、反対する組合員を含めて十分議論を尽くし、検討過程を広報して、組合員の合意のもと良い解決方向に導くことが求められます。

◆
(関連Q & A)

Q 1 ペット飼育禁止となっていますが、ペットを飼っている居住者がいます。どのような対応をすれば良いですか。

A 1 管理組合としてはルール遵守の上から、ペット飼育が禁止されていることについて、本人の理解を得るよう努めなければなりません。広報等でペット飼育禁止となっていることを繰り返し周知し、本人に対しても共同の利益に反する行為であることを理解させましょう。

なお、訴訟等の法的手続きをとる場合は総会の決議が必要になります。

Q 2 ペット飼育禁止となっていますが、居住者が付近の野良猫に餌を与え続けていて、野良猫がマンションに居ついてしまいました。どうしたら良いですか。

A 2 敷地内で野良猫に餌を与える行為は、ペットの飼育の問題とは別の問題と考えられます。この行為により、敷地または共用部分の汚損等もあり、共用部分の通常の用途に違反すると考えられます。

管理規約で建物内での「ペットの飼育を容認」している場合でも、ペットを飼育できる場所などを専有部分内に限ると細則等で定めていることが一般的です。このことから、野良猫等に敷地内での餌を与える行為は禁止できると考えられます。

Q 3 ペット飼育を認める方法として、どのようなものがありますか。

A 3 飼育の形態として、次のようなものが考えられます。

- ①現に飼育しているペット一代に限り飼育を認める形態
- ②一定の飼育条件を満たす場合に限り飼育を許可するという形態

※ペットクラブなど、問題が起きた場合に対処できる飼育者組織を作り、飼育のためのルールを設けるなど。

●関連法等

民法 第206条（所有権の内容）

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）、第30条（規約事項）

第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

Q46 ペット飼育が管理規約で禁止されていますが、視覚に障がいのある組合員が盲導犬の飼育を申請してきました。許可しても良いですか。

A 盲導犬は、視覚障がい者を事故なく誘導できるように専門の訓練センターで十分訓練されています。視覚障がい者の眼の代わりをしているのであって、いわゆるペットではありません。盲導犬ユーザーは、盲導犬と常に一体となって行動する必要がありますので、飼育については特段の配慮が望まれます。

盲導犬や介助犬及び聴導犬については、「身体障害者補助犬法」に定めがあります。この法律は、良質な身体障がい者補助犬の育成及びこれを使用する身体障がい者の施設等の利用の円滑化を図り、もって身体障がい者の自立及び社会参加の促進に寄与することを目的としています。

この法律により、盲導犬等の使用や健康管理並びに訓練等を適正に行うことが定められています。

盲導犬等は、使用者である視覚障がい者等が社会の一員として普通に生活できるための手段であるとの理解が管理組合内においても必要です。

◆-----◆

●関連法等

区分所有法 第30条（規約事項）

身体障害者補助犬法

Q47 敷地内で不法駐車が多いのですが、何か良い対策はありますか。

A 不法駐車は、管理組合の抱える大きな悩みの一つですが、次のような対策が考えられます。

- ①不法駐車を行わないよう広報等により理解を求める。
- ②規制看板や注意看板を要所要所に設置する。
また、駐車禁止文字やゼブラゾーンを路面に標示する。
- ③緊急車両以外の車両進入止め柵やフラワーポット等の障害物を設置する。
- ④役員や居住者による夜間・休日の見回りをを行う。
- ⑤不法駐車車両があったとき、次のことを行う。
 - ・不法駐車車両のワイパーに「警告票」を挟んで注意を促す。
 - ・ナンバーを控えておく。※「警告票」は直接車に糊付けしたりすると器物破損等のトラブルになったりするので注意が必要です。
- ⑥交通安全キャンペーン等に絡めて実施し、警察の協力を仰ぐ。
- ⑦駐車場不足が原因の場合は増設を検討する。

不法駐車は消防車や救急車等の緊急活動や、ゴミ収集車の収集活動に重大な支障が出ます。また、歩行者の通行の妨げになり事故が発生する恐れがあります。

解決のための絶対的な決め手はありませんが、管理組合は日頃から広報等で不法駐車について注意を呼びかけ、組合員とのコミュニケーションを密にして、地道に取り組むことが大切です。

●関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第12条（共用部分の共有関係（二））
- 第17条（共用部分の変更）
- 第18条（共用部分の管理）
- 第21条（共用部分に関する規定の準用）
- 第30条（規約事項）
- 第31条（規約の設定、変更及び廃止）
- 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

Q48 駐車場内での盗難やイタズラが後を絶ちません。何か良い対策はありますか。

A 次のような対策が考えられます。

- ① 駐車場内の照明を以前よりも明るくする（照明の死角を作らない）。
- ② 植栽で陰になるような所は、剪定をして外部から見通せるようにする。
- ③ 夜間パトロールをする。
- ④ 駐車場内に警告書を掲示する。
- ⑤ 車の中に貴重品等を置かないようにする。
- ⑥ 防犯カメラを設置する（総会決議が必要）。
- ⑦ 警察の協力を仰ぎ定期的に巡回してもらう。

● 関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第12条（共用部分の共有関係（二））
 - 第17条（共用部分の変更）
 - 第18条（共用部分の管理）
 - 第21条（共用部分に関する規定の準用）
 - 第30条（規約事項）
 - 第31条（規約の設定、変更及び廃止）
 - 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）

Q49 マンションの駐車場の不足しています。駐車場の増設はどのようにすれば良いですか。

A 駐車場の増設はいかに問題なく合意形成ができるかにかかっています。進めるに当たっての手順は次のとおりです。

- ①理事会で増設について検討し方針を決定する。
- ②駐車場専門委員会を設置し、アンケート等により実態・要望を把握する。
- ③法律的に増設が可能かどうか調査して、財源の手当ても含めて、具体的な計画案作りを進める。
- ④安全面、環境面において、専有部分の使用に関し特別な影響を及ぼすか否か確認する。
- ⑤専門委員会の検討状況を広報等で継続的に情報提供し、合意形成の土壌作りをする。
- ⑥理事会で増設を決定する。
- ⑦居住者に対する説明会を実施する。
- ⑧総会に提案し決議する。

駐車場を増設する場合、法令上の制限がありますので、建築基準法、消防法、各自治体の条例等をよく調べ、それを遵守する必要があります。また、ほとんどの場合「共用部分の変更（形状又は効用の著しい変更）」に該当すると思われませんが、この場合には、総会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になります。

◆
◆
(関連Q & A)

Q1 総会で駐車場の増設を提案しようと準備していますが、一部に強い反対があります。どう対処したら良いですか。

A1 反対する組合員の納得を得られないまま強行すると、両者の間に大きな溝を作ってしまうので、十分な話し合いが必要です。反対の理由が専有部分の使用に特別の影響があるということであれば、その所有者の承諾を得なければならないので、じっくり話を聞き、場合によっては計画の変更も視野に入れて、合意形成の道を探る努力が必要でしょう。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）、第13条（共用部分の使用）
第17条（共用部分の変更）、第18条（共用部分の管理）
第30条（規約事項）、第31条（規約の設定、変更及び廃止）

Q50 駐車場の使用料はどのように決めるのですか。

A 使用料を決定する際には、次に挙げる事項を算定要素の参考にしてください。

- ① 駐車場施設償却費、修繕費、管理事務費、駐車場敷地の固定資産税等
- ② 駐車場スペースと需給関係
- ③ 近隣の有料駐車場料金の相場

駐車場使用料金の設定にあたっては、基本的には上記のとおりですが、その中でも近隣駐車場料金相場とのバランスを考慮することも大事なことと言えます。

なぜなら、マンションの駐車場を使用できない自動車保有者は、近隣の民間駐車場を使用している場合が多く、マンション内駐車場料金とあまりにも格差があることは不公平感を生じ、決して好ましい状態とは言えないからです。

また、駐車場使用料は、駐車場を使用しない区分所有者にとって、共用部分から生ずる利益の側面を有しているからです。

◆
(関連Q & A)

Q 1 機械式の2段駐車場（ピット式）が増設されましたが、利用料金は下段よりも上段のほうが高めに設定されています。料金に差をつけることは問題がありますか。

A 1 下段の出し入れは機械操作を伴い、時間がかかります。不便だけに料金を低く抑えないと契約は促進されません。便利さを享受する方を高くするのは不合理とは言えません。

● 関連法等

- 区分所有法 第13条（共用部分の使用）
- 第17条（共用部分の変更）
- 第18条（共用部分の管理）
- 第19条（共用部分の負担及び利益収取）
- 第30条（規約事項）
- 第31条（規約の設定、変更及び廃止）

Q51 現在マンションの駐車場を借りていますが、住戸を駐車場付という条件で売却することはできますか。

A 通常、駐車場は専有部分として設定されていませんので、そのようなことはできません。

標準管理規約第15条では、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失うと定めています。駐車場は、管理組合と区分所有者との間で締結されている駐車場使用契約に基づいて、区分所有者全員の共有である敷地の一部を排他的に使用しているにすぎないので、管理規約に駐車場に係る権利義務が特定承継人（買主）に引き継がれることなどを特別に定めている場合を除いては、住宅を売却し区分所有者でなくなった時点で契約の効力を失います。また、契約に上記の定めがある場合でも、契約期間が設けられているのが通常なので、永続的に駐車場を使用できるわけではないことも相手方に説明しておく必要があります。

（関連Q&A）

Q1 専有部分を第三者に貸与するとき、駐車場付という条件で賃貸することはできませんか。

A1 標準管理規約第15条では、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、駐車場使用契約は効力を失うと定めています。

この規定によれば、駐車場付で第三者に貸与することはできません。

また、同条では、駐車場は管理組合との駐車場使用契約により使用させることを定めています。その上で駐車場の使用权は専有部分に付随するものではないことを改めて規定しています。

●関連法等

区分所有法 第13条（共用部分の使用）

第18条（共用部分の管理）

第30条（規約事項）

標準管理規約 第15条