



質問

専有部分の「シェアハウス」への対応について、管理組合への助言方法を教えてください。

(相談概要)

昨今、社会問題にもなりつつある、一つの部屋に多人数が居住する所謂「シェアハウス」利用について、一定の制限を設けたいとする管理組合に対し、マンション管理業者としてどのような助言をしたら良いでしょうか。



回答

マンションの一住戸を簡単な壁で小さな空間に仕切るなどして多人数の居住の用に供することは、建築基準法をはじめ関係法令に違反する懸念が生じます。管理組合では、このような改修工事を未然に防止するため、管理規約等で予め専有部分の改修についての承認規定を設けておくことが望ましいでしょう。この場合、組合員に改修工事の図面等の提出の義務を課すことや、特定行政庁からの法令適合について見解が出るまで承認不承認の回答を留保すること、また、当該工事が建築基準法等の法令違反となる場合、当該申請を不承認とすることは差支えないと考えられます。

また、3LDKのそれぞれの部屋に2人ずつを住まわせるようなシェアハウス利用を制限する明確な根拠法令等は見当たりませんが、マンション標準管理規約第12条（専有部分の用途）、第19条（専有部分の貸与）、第20条（区分所有者の責務）、第23条（必要箇所への立ち入り）ならびに第67条（理事長の勧告及び指示等）等において、所要の記述を設けることは可能でしょう。この場合、個人の財産権の問題、シェアの形態、シェアの状況と近隣住戸等に対する迷惑の程度と共同の利益に反する行為であるとの判断を様々な角度から検証しておく必要があります。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。