

管理規約の変更とあわせて、生活ルールも決めてみませんか？

令和8年4月1日に、改正区分所有法が施行されます。

区分所有法には、強行規定と任意規定がありますが、強行規定については、管理規約より法律が優先されます。強行規定には、総会の開催手続きや決議要件といった、管理組合の運営上重要な内容が含まれており、皆さまのマンションの管理規約も見直しが必要になります。

さらに、マンションを取り巻くトラブルは増加傾向にあり、日々メディアでも取り上げられています。

法改正による規約の変更とともに、生活に関するルールを合わせて検討してみてもはいかがでしょうか。

今回は、よくあるトラブルなどを防ぐために、管理規約や細則に規定することができる、3つのケースをご紹介します。

マンションは、区分所有者全員の資産ですので、適切な管理を目指しましょう。

国土交通省のホームページで、標準管理規約や改正内容の概要版が公開されています。

標準管理規約（単棟型）

改正内容概要

また、マンション管理・再生ポータルサイトなどでも、最新の情報などが発信されているので、チェックしてみてください。



CASE 1

置き配



日中は働いているので宅配物を受け取ることができません。
宅配ロッカーもいつもいっぱい…。
なので置き配を使っています。廊下に置いてもらっていますが、道を塞いでいるわけではないし、大丈夫ですよね？

■ 標準管理規約（単棟型）規約本文・コメントより

○第13条（敷地及び共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

○同条コメント

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

○第18条（使用細則）

対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

○同条コメント

使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール、喫煙に関するルール等敷地、共用部分の使用法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。

（中略）

専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。



ルール作りをするときは、以下のことを盛り込みましょう。

- ①置き配が可能な時間帯（〇時～〇時までなら可、24時間以上放置禁止等）
- ②置き配が利用できない宅配物（衛生的に問題となるもの、発火・引火等の危険性があるもの）
- ③ルール違反への対応（引取者が対応しないとき、管理組合は宅配物を移動できる等）
- ④責任の所在（盗難被害があっても管理組合は一切の責任を負わない等）
- ⑤消防法に基づいていること（廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での放置を禁止）

CASE 2

民泊



最近は民泊トラブルが多いと聞きます。
民泊を禁止したいのですが、どうしたら良いでしょうか。

■ 標準管理規約（単棟型）規約本文・コメントより

○第12条（専有部分の用途）住宅宿泊事業を禁止する場合

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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

○同条コメント

住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業については、第2項のように、可能か禁止かを明記することが望ましい。また、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」については、旅館業営業として行われるものであり、通常は第1項の用途に含まれていないと考えられるため、可能としたい場合には、その旨を明記することが望ましい。旅館業法や住宅宿泊事業法に違反して行われる事業は、管理規約に明記するまでもなく、当然に禁止されているとの趣旨である。

さらに、「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る。

マンションによっては、一定の態様の住宅宿泊事業のみを可能とすることも考えられ、その場合は規約に明記すべきである。多数の区分所有者等による共同生活の場であり、その共同生活の維持のための法的手段が区分所有法上特に設けられているというマンションの特性に鑑みれば、個別のマンションの事情によっては、例えば、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している住民である等のいわゆる家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる。



ホテルや旅館とは違って、民泊は保健所への届出をすれば事業を始めることができます。

そのため、標準管理規約のコメントに記載してあるとおり、「可能か禁止かを明記すること」が大切です。

民泊を可能とした場合は、管理組合に届出をする必要がある旨のルールを決めるとより堅実でしょう。

民泊を禁止した場合、マンションの「民泊禁止」の意思を表示するものとして、違法民泊の防止や居住者への周知を図るために、多言語で書かれている民泊禁止ステッカーをエントランスドアに貼ることも有効です。

CASE 3

喫煙



居室内で煙草を吸うと家族が嫌がるので、バルコニーで吸っています。

■ 標準管理規約（単棟型）コメントより

○第18条（使用細則）関係

（略）

喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。

また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。



共用部分を禁煙にする場合の考え方が初めて示されました。

共用部分は、区分所有者全員の資産です。使用細則で喫煙についての項目を定めることは、受動喫煙の防止や火災リスクの軽減の目的もあります。

----- 問合せ先 -----

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 北館5階14番窓口

板橋区都市整備部住宅政策課住宅政策推進係（分譲マンション担当）

☎ 03-3579-2730

メール mansion@city.itabashi.tokyo.jp