



Q 現在住んでいる住居専用マンションで、茶道、華道、語学などの教養教室を開こうとする場合、規約上どの程度まで可能でしょうか。

A 標準管理規約 12 条には「専有部分の用途」として「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。」と規定してあります。

この条文に関する国のコメントは「住宅としての使用は、専ら居住者の本拠があるか否かによって判断する。その利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを必要とする。」としています。言い換えれば、「本人が現に住んでいて、その利用にあたっては、住まいとしての平穏さを保たなければならない。」ということになるでしょう。

本来、専有部分については、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法 6 条 1 項）をしない限り、各区分所有者が自由に使用することが原則です。しかし、標準管理規約では、全戸が居住用であることを想定しており、前述のような用途制限を明確にしているものです。

以上のようなことを勘案してご質問の内容を検討すると、問合せのような教養教室を行う場合、「少人数を対象とする場合には問題ないが、規模や人数によっては平穏さに問題があるとして認められないケースもあろう」ということになるでしょう。

このほか、主婦が行う一般的な内職や、インターネットを利用した個人のサイドビジネスなどは、「平穏さ」の観点に立ち、他の住戸に特に影響を与えるものでなければ、認められることになるでしょう。

ただ、入り口ドアに表示したり、外に面した窓ガラス部分などに表示をしたりすることは、「共同の利益に反する」行為として認められません。

いずれにしても、専有部分の使用にあたって判断に迷うようなことがあるなら、使用細則などに定めて置くのもよい方法でしょう。