



Q 専有部分の使用の制限について教えてください。

A 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第6条第1項には、「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をしてはならない。」と定めてあり、これに抵触しなければ、専有部分については区分所有者がどのような用途にも使用することができるのが原則です。

しかしながら、マンションという近隣が緊密に居住する特殊な住環境においては、専有部分の使用やリフォーム等におけるトラブルも多く発生しています。

このため、広範多岐にわたるマンションの管理運営を組織的かつ合理的に行い、良質な共同生活を維持していくためには、各マンションの事情に応じて、区分所有者相互の共同のルールとして、管理規約の中にある程度客観的で具体的な制限を設けることが必要となります。

これについて「マンション標準管理規約（単棟型）」の第12条では、「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、他の用途に使用してはならない。」と定めています。またそのコメントとして、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活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。」と付されています。

内職程度であれば認められると思われませんが、塾やピアノ教室などは認められない場合が出てくると考えられます。このような場合には用途制限に違反する営業類似行為の判断基準を使用細則で定めておくことも必要になるでしょう。

さらに第17条第1項では、「区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取替えを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその申請をし、書面による承認を受けなければならない。」と定めています。

(回答つづき) 同条のコメントでは、承認を行うにあたっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的な知識を有する者の意見を聞く等により専門家の協力を得ることを考慮する（特にフローリング工事）ことや、工事内容を他の区分所有者等へ周知をはかることが適当であることなどが付されています。

また、犬、猫等のペットの飼育に関しては、第18条に関するコメントの中で、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項であるとし、飼育を認める場合には、種類や数の限定、管理組合への届出又は登録、飼育方法並びに共用部分の利用方法及び糞尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害に対する責任、違反者に対する処置等の規定を定める必要があるとしています。

回等者：広島県マンション管理士会