

**【規約改正案】赤字アンダーライン部分に変更・追加の箇所**

## 第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分をそれぞれの用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはしてはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第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することができる。
- 4 区分所有者は、その専有部分を寮及びシェアハウスに使用することができる。
- 5 前2項の場合は、事前に管理組合に届け出なければならない。
- 6 区分所有者は、専有部分を暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）等反社会的勢力の住居及び店舗として使用してはならない。
- 7 前項に該当する、もしくはその疑いがある場合は、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲において、区分所有者等に対し、専有部分の利用状況について聞き取りや照会及び立ち入り等の確認・調査することができる。

管理規約対照表

下線は追加・新設 二重下線は変更箇所

国土交通省版マンション標準管理規約 (単棟型)	〇〇 管理規約 改正案	〇〇 管理規約 現行
<p>第4章 用法</p> <p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 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。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第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。</p>	<p>第4章 用法</p> <p>(<u>専有部分</u>の用途)</p> <p>第12条 <u>区分所有者</u>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。</p> <p><u>2 区分所有者は、その専有部分を、生活の本拠であるために必要な平穏さを保つことができないシェアハウス等の多数による住居としての使用をしてはならない。</u></p> <p><u>3 区分所有者は、その専有部分を不特定または多数の者に対して、宿泊料その他の対価を受けて宿泊のための施設として提供してはならない。</u></p> <p><u>4 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告掲載その他募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p>	<p>第4章 用法</p> <p>(<u>専用部分</u>の用途)</p> <p>第12条 <u>組合員</u>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。</p> <p>(追加)</p> <p>(追加)</p> <p>(追加)</p>

《管理規約（単棟型）対比表》（抜粋版）

現在の管理規約	改正（案）	備考
<p>（専有部分の用途）</p> <p>第12条 住戸部分の区分所有者は、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。</p> <p>2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。</p> <p><u>コメント</u></p> <p>①「専ら住宅として使用する」とは、居住者の生活の本拠があるか否かによって判断します。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必要とします。</p> <p>②当然のことながら、第17条第1項による専有部分の模様替え等の承認を得ていても、専ら住宅として使用すること以外の使用は認められません。</p>	<p>（専有部分の用途）</p> <p>第12条 住戸部分の区分所有者は、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。</p> <p>2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。</p> <p>3 <u>区分所有者は、その専有部分を旅館業法の許可又は住宅宿泊事業法の届出の有無にかかわらず不特定の者を対象とする宿泊所の用途に使用してはならない。</u></p> <p>4 <u>区分所有者は、その専有部分を寄宿舍（シェアハウスを含む。）の用途に使用してはならない。</u></p> <p>5 <u>区分所有者は、前4項に違反する用途で使用することを内容とする広告（インターネット等の媒体登録を含む）の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p><u>コメント</u></p> <p>① <u>第1項の「専ら住宅として使用する」とは、居住者の生活の本拠があるか否かによって判断します。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必要とします。当然のことながら、第17条第1項による専有部分の模様替え等の承認を得ていても、専ら住宅として使用すること以外の使用は認められません。</u></p> <p>② <u>第1項の住戸部分で「他の用途に供する」とは、店舗、事務所、作業所、集会所、宗教、音楽、スポーツ等のための教室等として使用したときに、それらの目的のために多数の者が出入りし、騒音や振動を</u></p>	<p>第3項、第4項、第5項を追加</p> <p>現コメントの①と②を統合して新①とする。</p> <p>コメント②～⑤を追加</p>

## 《管理規約(単棟型)対比表》(抜粋版)

現在の管理規約	改正(案)	備考
	<p>発生させ、近隣に迷惑を及ぼす状態をいいます。</p> <p>③ <u>第3項の「不特定の者を対象とする宿泊所の用途」は、民泊、ウィークリーマンション等の宿泊施設の用途があります。</u></p> <p>④ <u>第4項の寄宿舍(シェアハウス)には、法人である区分所有者が役員又は従業員の社宅として使用する場合は該当しません。</u></p> <p>⑤ <u>第3項と第4項の「区分所有者」は、「店舗部分の区分所有者」も該当します。</u></p>	
<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 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付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、リフォーム工事細則に定める期日までに、理事長に別記様式第1「リフォーム工事承認申請書」で申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、専有部分の木部造作等に係る軽易な模様替え、修繕は除くものとする。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事の過半数の承認を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p>	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 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付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、リフォーム工事細則に定める期日までに、理事長に別記様式第1「リフォーム工事承認申請書」で申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、専有部分の木部造作等に係る軽易な模様替え、修繕は除くものとする。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事の過半数の承認を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</p>	

## 《管理規約（単棟型）対比表》（抜粋版）

現在の管理規約	改正（案）	備考
<p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 専有部分の修繕等については、リフォーム工事細則を定める。</p>	<p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 専有部分の修繕等については、リフォーム工事細則を定める。</p> <p>7 <u>区分所有者は、その専有する住戸を第12条第3項に規定する宿泊所又は同条第4項に規定する寄宿舍（シェアハウスを含む。）の用途に使用する目的で、模様替え（リフォーム）をしてはならない。</u></p>	第7項を追加
<p>（専有部分の貸与）</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び 使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び 使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細等に定める事項を遵守する旨の誓約書並びに 使用細則に規定する書面を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 前二項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。</p>	<p>（専有部分の貸与）</p> <p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び 使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び 使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細等に定める事項を遵守する旨の誓約書並びに 使用細則に規定する書面を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 前二項の規定は、区分所有者がその専有部分を貸与する第三者（区分所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。）を変更する場合に準用する。</p>	

## 《管理規約(単棟型)対比表》(抜粋版)

現在の管理規約	改正(案)	備考
<p>コメント</p> <p>①規約の効力は対象物件の使用方法について占有者にも及びますが、本条はそれ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用に係る細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものです。</p> <p>②第三者(占有者)が遵守すべき事項は、この規約及び細則のうち、対象物件の使用に係る事項とします。対象となる細則は、第70条に規定する細則のうち「使用細則」、「リフォーム工事細則」が該当します。</p> <p>③第2項で区分所有者が契約の相手方に管理組合へ提出させなければならない「誓約書」は、使用細則第5条(届出事項)に定める別記様式第4「誓約書」が該当します。</p>	<p>4 <u>区分所有者は、その専有部分を第12条第3項に規定する宿泊所又はウィークリーマンション等として使用する者に貸与してはならない。</u></p> <p>5 <u>区分所有者は、その専有部分を同時に複数の者に貸与してはならない。不動産業者等第三者を経由して行う間接的な複数の賃貸借契約又は一の賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合もこの項に該当するものとみなす。</u></p> <p>コメント</p> <p>①規約の効力は対象物件の使用方法について占有者にも及びますが、本条はそれ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用に係る細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものです。</p> <p>②第三者(占有者)が遵守すべき事項は、この規約及び細則のうち、対象物件の使用に係る事項とします。対象となる細則は、第70条に規定する細則のうち「使用細則」、「リフォーム工事細則」が該当します。</p> <p>③第2項で区分所有者が契約の相手方に管理組合へ提出させなければならない「誓約書」は、使用細則第5条(届出事項)に定める別記様式第4「誓約書」が該当します。</p> <p>④第5項の「同時に複数の者に貸与」はシェアハウスが該当します。また「居住者間で家賃の収受を行う場合」は、又貸しも該当します。</p>	<p>第4項、第5項を追加</p> <p>コメント④を追加</p>
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前二条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専</p>	<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前二条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専</p>	

## 《管理規約(単棟型)対比表》(抜粋版)

現在の管理規約	改正(案)	備考
<p>有部分又は専用使用部分(以下この条において「専有部分等」という。)への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 管理を行うものが正当な理由の有無に係らずその専有部分等へ立ち入ることができないときは、当該専有部分の区分所有者若しくは当該専用使用部分の専用使用権者は、その責任と負担においてその管理を行わなければならない。</p> <p>5 第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。</p> <p>6 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を</p>	<p>有部分又は専用使用部分(以下この条において「専有部分等」という。)への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 管理を行うものが正当な理由の有無に係らずその専有部分等へ立ち入ることができないときは、当該専有部分の区分所有者若しくは当該専用使用部分の専用使用権者は、その責任と負担においてその管理を行わなければならない。</p> <p>5 第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。</p> <p>6 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を</p>	

## 《管理規約(単棟型)対比表》(抜粋版)

現在の管理規約	改正(案)	備考
<p>原状に復さなければならない。</p>	<p>原状に復さなければならない。  <u>7 第1項から第3項の規定は、区分所有者若しくは占有者が第12条又は第19条第4項若しくは第5項に該当若しくはその恐れがある場合に準用することができる。</u></p>	<p>第7項を追加</p>
<p>附 則</p> <p>(管理組合の成立)  第1条 管理組合は、平成26年4月27日に成立したものである。  (規約の発効)  第2条 この規約は、平成26年4月28日から効力を発する。  (経過措置)  第3条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が飼育していた猫1匹については、この規約第18条の規定は、当該ペット生存中は適用しない。</p>	<p><u>附 則</u></p> <p>(管理組合の成立)  第1条 管理組合は、平成26年4月27日に成立したものである。  (規約の発効)  第2条 この規約は、平成26年4月28日から効力を発する。  (経過措置)  第3条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が飼育していた猫1匹については、この規約第18条の規定は、当該ペット生存中は適用しない。</p> <p><u>附 則</u></p> <p><u>(規約の発効)</u>  <u>この規約は、平成30年1月29日から効力を発する。</u></p>	<p>附則を追加</p>



## 〇〇管理組合 管理規約(案) 民泊に関連する事項

## （専有部分の用途）

- 第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を住宅及び事務所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 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗及び事務所として使用するものとし、暴力団の活動に供するなど、他の区分所有者及び近隣の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第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。
- 4 前項の規定のほか、以下の各号に掲げる事務所及び店舗の用途に供することはできない。
- 一 消費者金融、手形割引等の金融事務所
  - 二 暴力団事務所
  - 三 政治結社事務所
  - 四 宗教団体の事務所又は施設
  - 五 物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途
- 5 区分所有者及び占有者は、その専有部分をシェアハウスや民泊等の住居として使用をすることはできないものとする。
- 6 前項に定める用途の使用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。
- 7 専有部分の用途について、第1項から第4項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 8 第1項から第4項の規定にかかわらず、災害による一時的な避難等、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができるものとする。

## （専有部分の貸与）

- 第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組

合に提出させなければならない。

- 3 本物件の快適な住環境を維持するために、本物件専有部分を、風俗営業、危険物の販売、騒音・悪臭を発する営業、その他公序良俗に反する用途に使用してはならない。
- 4 区分所有者及び占有者は、その専有部分をシェアハウスや民泊等の住居として使用してはならない。
- 5 前項各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。
- 6 専有部分の用途について、第2項・第3項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けたものは、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができます。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 7 第1項から第4項の規定にかかわらず、災害による一時的な避難等、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができるものとする。

**（暴力団員の排除）**

**第19条の2 （以下略）**

.....

**（規約原本等）**

**第70条** 本規約、使用細則およびその他の細則を証するため、その内容が決議されて、総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、管理組合理事長が記名押印した規約を1通作成する。これを規約原本とする。**（以下略）**

●[別紙 添付資料②]

(様式1)

区分所有者変更届

〇〇 管理組合 御中

記入日 年 月 日

私は 〇〇マンション 部屋番号 号室 を新区分所有者へ譲渡したことをお届けします。

旧 区 分 所 有 者	フリガナ 氏 名	(共有者)		
		印	印	印
	転居後の住所	〒		
	連絡先	電話番号	—	—
		携帯電話	—	—
	変 更 年 月 日	年 月 日		
変 更 理 由	1. 売買 2. 相続 3. その他 ( )			
管 理 費 等 支 払 変 更 月	年 月分から 新区分所有者にて支払います。			
備 考				

【旧区分所有者の方へ】

●自転車置場等の解約は、別途お申し出が必要になります。

●マンションの規約等は、必ずお渡しください。

私は、本マンションの区分所有権を譲り受けたことをここに届け出るとともに、管理規約、使用細則、その他諸規則を遵守することを約束いたします。

また、シェアハウスや民泊等の多数による居住はしないこと。この誓約に反した場合は、直ちに退去することを保証いたします。

新 区 分 所 有 者	フリガナ 氏 名	(共有者)		
		印	印	印
	住 所	〒		
	連絡先	電話番号	—	—
		携帯電話	—	—
	変更後の予定	1. 居住 (入居予定日 年 月 日) 2. 賃貸 3. その他 ( )		
初回管理費等の請求書 および書類の送付先	1. の場合は、本マンション宛に送付いたします。本マンション以外に送付先をご希望の場合、下記にご記入下さい。 〒			
	2. 3. の場合は、上記住所宛に送付いたします。下記に緊急の連絡先をご記入下さい。			
緊急の連絡先 住 所	〒			
電 話 番 号	電話番号	—	—	
	携帯電話	—	—	

【新区分所有者の方へ】

●マンションの規約等は引継ぎがされていない場合でも、新区分所有者に適用されます。

●万が一管理費等の未収納金がある場合は、新区分所有者が引継ぎ負担することになります。(区分所有法第8条)

●所有権移転後お部屋を貸与される場合には、「専有部分貸借届；兼誓約書」をご提出下さい。

仲介 会社	会社名 (担当者)			
	住 所	〒		
	電話番号	電話番号	—	—

※ 管理規約に基づき管理組合に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

(様式2)

## 専有部分貸借届;兼誓約書

〇〇 管理組合\_御中

記入日 年 月 日

区分所有者欄

氏 名： \_\_\_\_\_ 印

住 所： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_

携帯電話： \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_

私が区分所有する専有部分を、下記の通り占有させることになりましたので届け出ます。

\_\_\_\_\_ 号室

占有者氏名： \_\_\_\_\_

開始日： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日から

上記占有使用にあたり、下記事項を遵守することを誓約いたします。

1. 共用部分の専用使用に関する権利は、規約に則ったかたちで継承すること。
2. 占有者に、本マンション管理規約、使用細則、その他諸規則を、私の責任において遵守させること。
3. 占有者が、上記諸規則に違反又は第三者に迷惑・損害等を与えた場合は、私の責任において処理解決すること。
4. 管理費その他共用部分に関する費用は、占有者との契約に関係なく、区分所有者に支払義務があること。
5. シェアハウスや民泊等の居住を目的としたものではないこと。
6. 上記誓約事項に違反した場合は、私の責任において占有者を退去させるものとします。

占有者欄（占有者の方がご記入ください）

氏 名： \_\_\_\_\_ 印

電話番号： \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日より、\_\_\_\_\_ 号室に \_\_\_\_\_ 名で入居しますので届け出ます。

上記入居にあたり、私および同居人は、本マンション管理規約・使用細則、その他諸規則を遵守し、他の方々に迷惑をかけないこと、シェアハウスや民泊等の居住を目的としたものではないことを誓約致します。

本書面における誓約に違反した場合は、自らの責任と負担において、直ちに退去するものとします。

以上

仲介会社欄

仲介会社： \_\_\_\_\_ 担当者： \_\_\_\_\_

住 所： \_\_\_\_\_

電話番号： \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_

※ 管理規約に基づき管理組合に通知するものとし、管理上の目的以外では使用致しません

〇〇管理組合同規約 現行規約	〇〇管理組合同規約 改正案
<p style="text-align: center;">第10章</p> <p>(細則の設定)</p> <p>第55条 この規約に定めるもののほか、組合の業務執行については別に細則で定める。</p> <p>(細則等の保管)</p> <p>第56条 規約及び細則（以下「規約等」という）は、理事長が組合の事務所に保管しなければならない。</p> <p>2.理事長は利害関係人から請求があった時は、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3.理事長は規約等の保管場所を所定の掲示板に掲示しなければならない。</p>	<p style="text-align: center;">第10章</p> <p>(細則の設定)</p> <p>第55条 この規約に定めるもののほか、組合の業務執行については別に細則で定める。</p> <p>(細則等の保管)</p> <p>第56条 規約及び細則（以下「規約等」という）は、理事長が組合の事務所に保管しなければならない。</p> <p>2.理事長は利害関係人から請求があった時は、正当な理由がある場合を除いて、規約等の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3.理事長は規約等の保管場所を所定の掲示板に掲示しなければならない。</p> <p><u>(専有部分の用法)</u></p> <p>第57条 <u>区分所有者は、その専有部分を専ら住宅又は事務所として使用するものとし、他の用途（シェアハウス、貸ルーム、寮、寄宿舎、託児所、グループホーム、暴力団等反社会的勢力及び暴力団関係者の住居及び事務所等）に供してはならない。</u></p> <p><u>2 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。</u></p> <p><u>3 区分所有者は、前2項に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p><u>(専有部分の貸与)</u></p>

第58条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

3 前2条にかかわらず、第12条第2項の事業を目的とした貸与に係る契約は、締結することができない。

（暴力団員の排除）

第58条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団関係者（平成23年東京都暴力団排除条例第2条第1項第3号に規定する暴力団関係者をいう。以下、同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員及び暴力団関係者にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員及び暴力団関係者であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行

<p style="text-align: center;">附則</p> <p>（適用期日）</p> <p>この規約は平成7年5月29日から適用する。</p> <p>この規約は平成18年6月12日から適用する。</p>	<p style="text-align: center;">附則</p> <p>（適用期日）</p> <p>この規約は平成7年5月29日から適用する。</p> <p>この規約は平成18年6月12日から適用する。</p> <p>この規約は平成30年2月 日から適用する。</p>
--	---

使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員及び暴力団関係者ではないこと及び契約後において暴力団員及び暴力団関係者にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならぬ。

## 専有部分及び専用使用部分の使用に関する細則

### （目的）

第1条 この細則は、〇〇管理組規約第55条の規定に基づき、専有部分及び専用使用部分の使用等に関し区分所有者等が守るべき事項について定めることを目的とする。

### （禁止事項）

第2条 区分所有者等は、規約第57条に定められた専有部分及び専用使用部分の用途につき、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 手段を問わず、専有部分の利用に係わる広告等を載せる行為(規約に定められた用途を目的とした宅地建物取引業者が行う行為を除く)
- 二 インターネット等の広告媒体を利用し、専有部分を一ヶ月未満の短期で借受ける者を募集する行為
- 三 不特定の第三者と短期賃貸借契約(マンスリーマンション・ウィークリーマンション等)を繰り返す行為
- 四 不特定の第三者を対象とした旅館業及びこれに準じる行為
- 五 その専有部分を保養所等として特定多数に利用させる行為
- 六 その専有部分を違法に増改築し、複数の第三者を居住させる行為

2 区分所有者等は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 専有部分を規約に定められた用途以外の用に供すること。
- 二 専有部分において、共用部分等に影響を及ぼす変更をすること
- 三 他の区分所有者等に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノギター等の音量を著しく上げること。
- 四 専有部分の外観、形状を変更すること
- 五 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
- 六 他の区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす恐れのある動植物及び犬、猫等の飼育並びに栽培をすること。

### （附則）

この細則は、平成30年2月 日から施行する。



・民泊関連条項

（専有部分の用途）

第12条 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第3条第1項の届け出を行って営む同法第2条第3項住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け出を行って営む同法第2条第3項住宅宿泊事業のためにインターネット及びその他のメディアを使用して広告宣伝等を行ってはならない

4 以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会の決議を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

一 1つの専有部分を別個の契約により多人数（4人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法シェアハウス）。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。

二 専有部分を1か月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）

〇〇管理組合理約、新旧対照表（第26条のみ抜粋）

平成29年10月

改 正	現 行
<p>（専有部分の用途）                      第26条 組合員は、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 住戸においては、不特定多数の者を定住させ、また、その反復行為をさせてはならない。                      3 次に掲げる専有部分の用途は禁止とする。                      一 住宅宿泊事業法（法第2条3項）における民泊                      二 旅館業法（法第3条1項）における民泊（簡易宿所営業及び条例による特例を含む）                      三 特区（国家戦略特別区域法第13条1項）における民泊                      四 観光庁（国土交通省）及び厚生労働省による「イベント民泊ガイドライン」に基づくイベント民泊                      五 宿泊の有無にかかわらず、1ヶ月未満の専有部分の全部又は一部の貸与営業                      六 組合員は、前五号の禁止に違反する用途でを使用することを内容とする広告の掲載、その他の募集又は勧誘を行ってはならない。</p>	<p>（専有部分の用途）                      第26条 組合員は、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 住戸においては、不特定多数の者を定住させ、また、その反復行為をさせてはならない。</p>

## 〇〇管理組合

## 民泊禁止の規約（案）の検証

現行	<p>第 12 条（専有部分の用途）</p> <p>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。</p>	<p>&lt;参考&gt;</p> <p>標準管理規約と同じ。</p>
1案	<p>（専有部分の用途）</p> <p>第 1 2 条 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。</p> <p>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 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。</p>	<p>平成 29 年 8 月</p> <p>標準管理規約改正を利用する。</p>
2案	<p>第 12 条 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。</p> <p>2 前項により、当然に何人も宿泊料を受けて人を宿泊させる営業の用途に供してはならない。</p>	<p>担当マンション</p> <p>管理士と弁護士にて、簡易な規約案作成した。</p>
3案	<p>第 1 2 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）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。したがって、使用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを確保するよう努めなければならない。</p> <p>2 区分所有者等は、その専有部分を自らもしくは占有者又は仲介業者等により、不特定または多数を対象とする利用を募り、これらの者の宿泊等の用途に供してはならない。</p> <p>3 区分所有者等はその専有部分を複数の者と賃貸借契約等を締結し、洗面所、浴室、キッチン等複数の者の共同で利用させる目的として、建築基準法、消防法及びその他法令に定める規定に抵触する恐れのある修繕を行い、使用してはならない。</p> <p>4 区分所有者等が前各項の規定に違反した場合には、管理組合は区分所有法第 57 条から第 60 条の規定に基づき、必要な措置をとることができる。尚、その法的手続きに要する費用（弁護士の報酬等含む）は、違約金として当該区分所有者等が負担するものとする。</p>	<p>担当マンション</p> <p>管理士の顧問先で採用。大手管理会社の雛形を利用</p>

4案	<p>第12条(専有部分の用途)  <b>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、以下の用途に供してはならない。<u>ただし、理事会の決議を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。</u></b></p> <p>一 1つの専有部分を別個の契約により多人数(3人以上)に賃貸すること(いわゆる脱法ハウス)。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。</p> <p>二 専有部分を不特定者の宿泊に供すること(いわゆる民泊)</p> <p>三 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること(いわゆるウイークリーマンション)</p>	日本マンション学会の改良版標準管理規約に規約例
5案	<p>第12条(専有部分の用途)  <b>区分所有者は、その専有部分を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。</b></p> <p>2 区分所有者は、<u>理事会の決議で特に承認された場合を除き</u>、専有部分を、直接・間接を問わず「シェアハウス」、「民泊」の用途に供してはならず、又、「シェアハウス」、「民泊」の用途に供するための改築・改装を行ってはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」、「民泊」とは、専有部分の全部または一部(以下、単に「専有部分」という。)の利用形態が以下に掲げる各号のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。</p> <p>一 専有部分の居室(キッチン、トイレ及び風呂を除く。以下本項にて同様。)の数(以下「室数」という。)を超える数の者(区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、賃借人の親旗(以下あわせて「区分所有者等」という。)を除く。)による継続的な居住、宿泊または滞在。</p> <p>二 室数を超えない数の不特定の者による居住または宿泊。</p> <p>三 区分所有者等を含む複数の者による居住、宿泊または滞在中、直接・間接を問わず、居住、宿泊または滞在中の対価を徴収することを予定しているもの。</p> <p>四 前各号のためにする改築・改装。</p> <p>3 前項の区分所有者等は専有部分を「シェアハウス」、「民泊」の用途に供する為に関係法令に基づき業者として登録すること、仲介業者との契約を締結すること、又は、仲介ウェブサイトに掲</p>	他のマンションの導入事例①

	<p>載する等の行為を行ってはならない。</p> <p>4 理事長は、<u>理事会の承認がないにもかかわらず</u>、専有部分が「シェアハウス」、「民泊」の用途に供されていると認めるときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分を「シェアハウス」、「民泊」の用途に供することを中止するよう請求することができる。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず本条第5項の協力を拒んだ場合も同様である。</p> <p>5 理事長は、専有部分が「シェアハウス」、「民泊」の用途に供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。</p> <p>6 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が「シェアハウス」、「民泊」の用途に供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が「シェアハウス」、「民泊」の用途に供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入ることを認めるよう協力を求めることができる。</p>	
<p><b>6案</b></p>	<p>（専有部分の用途）</p> <p>第12条 区分所有者及び占有者は、その住戸部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に一切供してはならない。</p> <p>次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。</p> <p>一 シェアハウス(賃貸借契約等により1住戸に生計を共にしない1世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舍としての使用を含む)</p> <p>二 短期賃貸住宅(いわゆるウイークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの)</p> <p>三 グループホーム(社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの)</p> <p>四 休憩:宿泊施設(対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの)</p> <p>上記各号に定める用途の利用者を募集するために一切の広告及</p>	<p>他のマンションの導入事例②</p>

	<p>びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。</p> <p>専有部分の用途について、第2項各号に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>上記の規定にかかわらず、<u>理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可</u>することができる。</p>	
--	--	--

上記の規約案の内、文章の長さ・判り易さ等を考慮した結果、

1案（平成29年8月の標準管理規約改版）

4案（日本マンション学会の改良版標準管理規約に規約例）

の2案に絞り込んだ。

また、標準管理規約や民泊の法律は、今後も改定される場合もあり、その都度、臨時総会を開催して、特別決議で改定するのは面倒であり、混乱を招くため、当マンションの実情にもあった、4案にて、特別決議として、総会に上程する。

<その他の議論：理事会決議による承認について>

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、以下の用途に供してはならない。ただし、理事会の決議を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

採用となった案文に、『理事会の決議があれば、民泊が可能とされる』（上記下線部）文章の削除について、議論を行った。

・この理事会承認で可能とする記述の存在により、その時の理事会の判断により、可とされる場合があり、後々、問題を生じるため、下線部分の削除が検討された。

・しかし、他の案文にあるうえ、親戚は、知人は、留学生は・・・と例外として認める場合をもれなく示すのは難しいので、「理事会の決議で理事長が承認する場合はこの限りではない」とするのは現実的との意見もあるとのことで、当マンションにおいても、理事会が間違った承認をしない（監事のチェック）との判断となり、原文をそのまま採用することとした。

管理規約第12条（専有部分の用途）比較表（民泊を禁止する場合）

条文	現行	標準管理規約（禁止の場合）	改定案
<p>第12条 （専有部分の用途）</p>	<p>第12条（専有部分の用途） 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。</p>	<p>第12条（専有部分の用途） 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。 <u>2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第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。</u></p>	<p>第12条（専有部分の用途） 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。 <u>2 区分所有者は、その専有部分を、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業などの宿泊料を受けて人を宿泊させる行為（以下「民泊」という）に使用してはならない。</u> <u>3 区分所有者は、民泊で使用する内容を内容とする広告の掲載その他募集又は勧誘を行ってはならない。</u> <u>4 理事長は、専有部分が民泊の用途に供されているかどうかの事実を確認するために、随時、任意の区分所有者に対し、専有部分の利用状況について、口頭または書面で照会することができる。</u> <u>5 前項の照会の結果、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した情報などから専有部分が民泊に供されていると推認した場合、理事長は、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、担当理事が専有部分に立ち入ることを認めるように協力を求めることができる。</u> <u>6 理事長は、専有部分が民泊の用途に供されていると認めた場合、当該専有部分の区分所有者に、その用途について中止するように請求することができる。</u></p>