

中高層共同住宅使用細則モデル

マンション使用細則
マンション使用細則コメント

目次

中高層共同住宅使用細則モデル

マンション使用細則	1
第1章 総則	1
第1条（趣旨）	1
第2条（定義）	1
第3条（使用細則の効力及び遵守義務）	1
第4条（対象物件内での共通の禁止行為）	1
第2章 専有部分の使用	2
第5条（専有部分の貸与に係る誓約書の届出）	2
第6条（資格得喪の届出）	2
第7条（通知を受けるべき場所の届出）	2
第8条（入居の届出等）	2
第3章 敷地及び共用部分等の使用	2
第9条（敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為）	2
第10条（バルコニー等の適正な管理）	2
第11条（バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為）	3
第12条（原状回復義務等）	3
第4章 その他の共通の利用調整等	3
第13条（ごみ処理）	3
第5章 雑則	4
第14条（届出書類の保管等）	4
第15条（事務の委託）	4
第16条（紛争解決等の責任）	4
第17条（細則外事項）	4
第18条（細則の改廃）	4
第19条（細則原本）	4
附 則	4
別記様式第1 誓約書（第5条関係）	5
別記様式第2 組合員変更届（第6条関係）	6
別記様式第3 通知受領場所届（第7条関係）	7
別記様式第4 入居届（第8条第1項関係）	8
マンション使用細則コメント	9

中高層共同住宅使用細則モデル
マンション使用細則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この細則は、マンション管理規約(以下「規約」という。)第18条(使用細則)の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条(定義)第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条(定義)第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 専用使用权 規約第2条(定義)第八号に規定する敷地及び共用部分等の一部について特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 四 対象物件 規約第4条(対象物件の範囲)において規定する別表第1(対象物件の表示)に記載された敷地、建物(専有部分を含む。)及び附属施設をいう。
- 五 管理組合 規約第6条(管理組合)第1項に規定するマンション管理組合をいう。
- 六 バルコニー等 規約第14条(バルコニー等の専用使用权)第1項において規定する別表第4(バルコニー等の専用使用权)に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 七 バルコニー等の専用使用权者 規約第14条(バルコニー等の専用使用权)第1項において規定する別表第4に掲げるバルコニー等について専用使用权を有する区分所有者をいう。
- 八 理事長 規約第33条(役員)に規定する理事長をいう。
- 九 総会 規約第40条(総会)に規定する総会をいう。
- 十 理事会 規約第49条(理事会)に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件内での共通の禁止行為)

第4条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為

- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者又は占有者の迷惑となる行為

第2章 専有部分の使用

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第19条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、別記様式第1に掲げるとおりとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第30条(届出義務)の書面の様式は、別記様式第2に掲げるとおりとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第41条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に別記様式第3による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第8条 区分所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を別記様式第4による書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第61条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

第3章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第9条 区分所有者は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用
- 四 所定の駐車場及び自転車置場以外の場所への駐車又は駐輪
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の使用以外の使用

(バルコニー等の適正な管理)

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げるバルコニー等の適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持

- 二 経常的な補修
- 三 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー及び屋上テラスでの禁止行為)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー及び屋上テラスにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 二 家屋、倉庫、物置、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け
- 六 多量の撒水
- 七 その他バルコニー及び屋上テラスの通常の用法以外の使用

(原状回復義務等)

第12条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該占有者又は区分所有者がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。

- 2 占有者又は区分所有者（以下この条において「義務者」という。）が前三条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第5項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。
- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第41条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

(ごみ処理)

第13条 区分所有者は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。
- 二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

第5章 雑則

(届出書類の保管等)

第14条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に 年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするときその他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

第15条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

第16条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、区分所有者及び占有者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第17条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第18条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

この細則は、平成 年 月 日から効力を発する。

別記様式第1 誓約書（第5条関係）

誓 約 書

平成 ____年 ____月 ____日

マンション管理組合
理事長 殿

私は、 マンション管理規約第19条第2項の規定に基づき、 マンションの区分所有者 _____との _____号室の貸与に係る契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

占有者（借主）氏名 _____ 印

記

一、 マンション管理規約、 マンション使用細則その他の使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

以 上

別記様式第2 組合員変更届(第6条関係)

組 合 員 変 更 届

平成____年____月____日

マンション管理組合
理事長 殿

私は、マンション管理規約第30条の規定に基づき、マンション管理組合の組合員の資格(区分所有権)の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

記

- 一、対象住戸 _____号室
- 二、組合員の変更日 平成____年____月____日
- 三、組合員の変更の原因(で困むもの)
 - 1. 特定承継(売買、贈与、競売による売却等)
 - 2. 包括承継(相続等)
- 四、組合員の資格を取得した者の氏名及び連絡先等
氏名 _____
連絡先(対象住戸以外の場合に記入する。)

(電話) _____ - _____ - _____

- 五、組合員の資格を喪失した者の氏名及び連絡先等
氏名 _____
住所(移転先)

(電話) _____ - _____ - _____

以 上

別記様式第3 通知受領場所届(第7条関係)

通知受領場所届

平成____年____月____日

マンション管理組合
理事長 殿

私は、 マンション使用細則第7条の規定に基づき、 マンション管理組合の総会の招集通知を受けるべき場所について、下記のとおり届け出ます。

組合員(区分所有者)氏名 _____ 印

記

- 一、対象住戸 _____号室
- 二、届出の事由(で困むもの)
 - 1. 設定 2. 変更 3. 廃止(専有部分の所在地宛に変更)
- 三、通知を受けるべき場所
 - 氏名(名称) _____
 - 住所(所在地)

(電話) _____ - _____ - _____

以上

別記様式第4 入居届(第8条第1項関係)

入 居 届

平成____年____月____日

マンション管理組合
理事長 殿

私は、 マンション使用細則第8条第1項の規定に基づき、 マンションの入居について、次のとおり届け出ます。

届出者氏名 _____ 印

一、対象住戸

住戸番号	_____号室	入居日	平成____年____月____日
入居資格 (で囲むもの)	区分所有者 ・ 賃借人 ・ 使用借人 その他(_____)		

二、連絡先

自宅電話番号			
その他の 連絡先	連絡先名称又は氏名	届出者との関係	電話番号

三、入居者

氏名	続柄	勤務先・学校等
	届出者	

四、貸主(区分所有者)の氏名及び連絡先(貸借の場合のみ記入)

氏名	
連絡先	〒 _____ (電話) _____ - _____ - _____

全般関係

この使用細則モデルは、中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）（以下「標準規約」という。）に基づいて細則を定める場合の参考指針として作成したものである。したがって、対象となるマンションの分譲形態、専有部分の用途、規模等は、標準規約において想定するものと同等とする。

この使用細則の対象となる物件の範囲は標準規約の別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設と、共用部分の範囲については標準規約の別表第2に記載されたものと同等とする。

この使用細則に規定している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。この場合には、マンションの管理規約固有の規定等を考慮して、これと抵触し、又は齟齬の生じることのないよう慎重を期する必要がある。

第2章関係

標準規約コメント第19条関係に規定する「専有部分の貸与の相手方が規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書」の様式については、第5条及び別記様式第1で規定した。

標準規約コメント第30条関係に規定する「新たに組合員の資格を取得し又は喪失した旨の届出書」の様式については、第6条及び別記様式第2で規定した。

標準規約第41条第2項に規定する「組合員がするあて先の届出書」の様式については、第7条及び別記様式第3で規定した。

標準規約第61条に規定する「組合員名簿」を作成するために必要な「入居届」の様式については、第8条及び別記様式第4で規定し、入居者にその届出を義務付けた。

第3章関係

標準規約第63条第3項に規定する「不法行為の差止め、排除、若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求」に関する措置について、第12条でその具体的な方法等を規定した。なお、この規定に基づく措置の安易な適用が、一般的には違法とされる自力救済に該当する可能性があることに注意する必要がある。したがって、やむなくこの措置を講じざるを得ない事情にある場合であっても、この規定の適用については、事案ごとの慎重な検討と総会での審議を尽す必要があり、違法性の阻却について十分に留意し、細心の注意を払わなければならない。なお、緊急性や急迫の危険があるものについて、緊急避難などの法理に従って対応することを禁止する趣旨ではない。

第5章関係

標準規約第45条及び第46条の規定により、使用細則の制定又は変更は、総会において議決権の過半数で決する。ところが、この細則の変更によって管理規約の規定と抵触することとなる場合や、管理規約に規定すべき「建物又はその敷

地若しくは附属施設の管理又は使用」についての基本的事項を定めようとするときは、同第45条第3項の規定により組合員総数及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議が必要となるから、このことを第18条に確認的に規定した。

使用細則の原本の作成、保管等については、総会議事録に準ずる方法よるべきことを第19条に規定した。なお、標準規約第63条に規定する管理規約の原本と異なり、記名押印する者を区分所有者全員とはしないこととしたものだが、これは、分譲当初などに総会を開催しないで使用細則を制定するための「区分所有者全員の合意」という要件を緩和するものではなく、原本としての作成要件を総会議事録に準じたに過ぎないことに注意を要する。