

調査研究報告書

「マンション標準管理規約における細則の解説」

平成26年7月

1、専有部分の修繕等に関する細則

1、専有部分の修繕等に関する細則全般コメント

- (1) この使用細則モデルは、マンション標準管理規約（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。
- (2) この細則に規定している事項の取扱いに関しては、専有部分の設備の種類及び範囲、マンション全体の電気容量やガス供給能力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、その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。

《注釈》

専有部分の給排水管の範囲は、見解が分かるところであるが、標準規約によれば給水管は水道メーターまでが共用部分で、メーター以降が専有部分とされている。また、排水管については、床スラブの下に配管がある場合は、共用部分とされる場合がある。

- (3) 専有部分の修繕等の承認申請は、区分所有者が行うべきこととした。したがって、賃借人などの占有者が修繕等を希望するときは、賃貸借契約などを確認した上で区分所有者に対してその実施を申し入れ、区分所有者からその承認申請を行うこととなる。

2、専有部分の修繕等に関する細則条文

（趣旨）

第1条 この細則は、〇〇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、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の申請、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な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 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する〇〇マンション管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。

（承認申請の方式）

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の〇日前までに、別記様式第1による申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請書には、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

（承認申請の審査及び却下）

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 承認を受けようとする日の○日前までの承認申請でないとき。
- 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
- 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
- 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。
- 五 第8条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかでないとき。

3 承認申請が前項（第五号に該当する場合を除く。）の規定にのみ違反して受理され、第8条の規定によりその承認の決定がされたときには、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

（工事計画に関する掲示等）

第5条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第2による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

2 前項に規定する場合において、修繕等に係る専有部分の直下階の専有部分の区分所有者が規約第43条（招集手続）第2項の通知を受けるべき場所の届出をしたときは、理事長は、前項の掲示のほか、その場所にあてて前項の書面を発しなければならない。

（工事計画に対する調査等の申立て）

第6条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て（以下「調査等の申立て」という。）を行なおうとする場合は、前条第1項の掲示の日から○日以内に理由等を付した別記様式第3による書面を理事長に提出しなければならない。

（調査費用等負担金の納入）

第7条 理事長は、調査等の申立てがあったときは、申請者に対して理事会がマンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）に意見を求めるために要する費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めなければならない。

2 調査費用等負担金は1件につき○円とし、申請者は、○日以内の理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。申請者は納付した調査費用等負担金について、返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに調査等の申立てにつき専門知識を有する者に意見を求めなければならない。

4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

（承認又は不承認の決定）

第8条 理事長は、第6条の期間の経過後（前条第2項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

- 2 前項の場合において、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。
 - 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
 - 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
- 3 第6条の規定により調査等の申立てがあったときは、前条第4項に規定する場合を除いて、理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。
- 4 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。
- 5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第9条 専有部分の修繕等に係る範囲、材料、施工要領は別表第1に定める施工基準による他、総会の決議を経て定めることができる。

(承認の取消し等)

第10条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
- 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
- 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
- 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。

- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第11条 理事長は、第3条及び第6条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、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 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

第12条 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第2項及び第7条第4項の却下の決定並びに第8条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第7条第1項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

第13条 専有部分の修繕等に関し、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、

専有部分の修繕等を行う者は、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 14 条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第 15 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 16 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。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第 17 条 第 5 条、第 6 条、第 7 条及び第 8 条第 3 項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第 3 条中「規約第 17 条（専有部分の修繕等）第 2 項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第 8 条第 1 項中「第 6 条の期間の経過後（前条第 2 項の規定による納期日を指定したときは、その納期日後）に」とあるのは「第 4 条第 2 項各号の却下事由に該当しない場合には、」と、第 8 条第 2 項中「調査等の申立てがないとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附 則

この細則は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

3、条文コメント

第 3 条関係

①承認申請期間については、第 5 条の工事計画の掲示までの日数、第 6 条の調査等の申立期間、第 7 条の調査費用等負担金の納入期間及び専門家への意見聴取期間、理事会招集期間を考慮して定める必要がある。

②標準規約コメント第 17 条関係に規定する「申請書」の様式は、別記様式第 1 に規定した。

第 5 条関係

①専有部分の修繕等に伴うトラブルを未然に防止するため、掲示等をすることによって、他の区分所有者又は占有者に対して調査等の申出の機会を与えることとした。

②承認申請が却下事由に該当しない場合には掲示をして専有部分の修繕等を知らしめることとしたが、区分所有者が総会の招集通知の受領場所の届出をしてあるときは、その掲示を日常的には目

にしない等の理由が考えられるので、特に直下階の区分所有者については、併せてその受領場所に通知を送付すべきこととした。

第6条関係

調査等の申立て期間については、申請承認期間及び第5条第2項の場合を考慮して5日を下らない期間で定める。

第7条関係

- ① 標準規約コメント第17条関係に規定する「専門的知識を有する者」として、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士等の有資格者を規定したが、このほかには、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。
- ② 調査費用等負担金の額については、意見聴取先とあらかじめ協議の上でその調査費用等を取り決めておき、その全額又はその一部となる金額を設定しておく必要がある。

第8条関係

標準規約コメント第17条関係に規定する「承認書」に関しては、承認の場合だけでなく不承認の場合にも通知することとし、「決定通知書」として別記様式第4に規定した。

第9条関係

標準規約コメント第17条関係に規定する「工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等」の実施について、他の居住者等に影響を与えることを未然に回避するため、あらかじめ施工基準を定めておくことも考えられる。別表第1を参考にする。

第11条関係

保存期間を定める場合、法的な期間の定はないが、管理組合として工事内容を把握しておく期間として10年程度が必要と思われる。

第15条関係

標準規約第47条及び第48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。但し、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47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、このことを確認的に規定した。

第16条関係

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によるべきことを規定した。なお、標準規約第72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。

第17条関係

水漏れや火災等が発生し、その被害の修復のために専有部分の修繕等を行う必要が生じた場合には、申請の添付書類を大幅に省略し、また工事計画の掲示及び調査等の申出の方式によらずに、原状回復の範囲内で容易に修繕等が実施できるよう緩和規定を置いた。なお、この場合に、更に第3条及び第4条に規定する承認申請期間を短縮する定めを置くことも考えられる。

別表第1 専有部分の修繕等の施工基準

工事	部位	工事範囲	材料・施工要領
内装工事	床	畳の取替・表替え	
		カーペット張替	
		クッションフロア張替	
		フローリング張替	重量床衝撃音に対し LH50 軽量床衝撃音に対し LL45 以上の性能を有すること
	壁	クロスの張替	
		塗装	
		間仕切り壁の変更	界壁撤去・欠け込み不可
		収納部の変更	
		手摺取付	
	天井	クロスの張替	
		塗装	
		天井形状の変更	
	建具	障子・襖の張替	
		木製建具の塗装	
	造作材	塗装	
		造作材の取替	
	設備工事	空調設備	エアコン増設・取替
換気扇増設・取替			
給湯器		取替	給湯能力〇〇号以下で〇〇形式のものを設置
水栓金具		取替	
流し		取替	
ガス設備		ガス栓増設・撤去	
		ガス台撤去・取替	
衛生設備		浴槽・浴室(UB)取替	
		洗面化粧台撤去・取替	
		便器撤去・取替	
		温水便座取付け	
電気設備		コンセントの増設	
		契約容量変更	50Aまで
通信設備	回線・接続口の増設		
	各種受信アンテナ設置		
その他	玄関錠	ダブルロックへの変更	
		レバーハンドルへの変更	色(〇〇)で品番〇〇〇相当品を使用

別表に記載のないものについては、理事会で協議検討し総会に諮る。

別記様式第1 申請書(第3条第1項関係)

専有部分の修繕等承認申請書

〇〇マンション管理組合
 理事長 〇〇〇〇 様

申請者	氏名 (区分所有者)		印
	連絡先	〒	(電話) _____ - _____ - _____
対象住戸		_____号室	
専有部分の修繕等の名称(工事名)			
施工場所又は部位(具体的な箇所)			
予定工事期間(又は着工予定日・完成予定日)		平成 年__月__日()~平成 年__月__日()	
予定工事時間(又は工事時間帯)		(午前・午後)__時__分~(午前・午後)__時__分	
施工業者	名称(商号)		
	事務所の所在地	〒	(電話) _____ - _____ - _____
承認申請に付帯する申請等			
添付書類			

別記様式第2 工事計画のお知らせ(第5条第1項関係)

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ

対象住戸	_____号室	
専有部分の修繕等の名称 (工事名)		
施工場所又は部位(具体的な箇所)		
予定工事期間(又は着工予定日・完成予定日)	平成__年__月__日()～平成__年__月__日()	
予定工事時間(又は工事時間帯)	(午前・午後)__時__分～(午前・午後)__時__分	
施工業者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒 (電話)_____—_____—_____
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示年月日	平成__年__月__日	

・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第5条の規定により掲示したものです。

・上記工事計画について、管理組合に調査又は異議の申立てをするときは、この書面の掲示の日から○日以内に理由を付した書面を理事長に提出する必要があります。

・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。

[連絡先]

(電話)_____—_____—_____

別記様式第3 調査等申立書(第6条関係)

専有部分の修繕等に係る調査等申立書

〇〇マンション管理組合
 理事長 〇〇〇〇 様

私は、専有部分の修繕等に関する細則第6条の規定に基づき、この申請書により、次のとおり申立てます。 平成__年__月__日申立て					
申立人	氏名 印				
	住戸番号 _____ 号室				
	申立資格 (〇で囲むもの) <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">区分所有者・賃借人・使用借人</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>その他(_____)</td> <td></td> </tr> </table>	区分所有者・賃借人・使用借人		その他(_____)	
	区分所有者・賃借人・使用借人				
その他(_____)					
連絡先 〒 _____ (電話) _____ - _____ - _____					
専有部分の修繕等の該当住戸 _____ 号室					
申立事項					
申立理由 _____ _____ _____ _____					

※ この申立ては、専有部分の修繕等に係る工事計画の掲示の日から〇日以内に、この書面を理事長に提出する必要があります。

別記様式第4 決定通知書(第8条第5項関係)

決定通知書

平成____年____月____日

____号室____様

〇〇マンション管理組合
理事長 ○○○○ 印

平成____年____月____日付で貴殿から承認申請のあった専有部分の修繕等については、次のとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第8条第5項の規定により通知します。

承認

平成____年____月____日 理事会決議

不承認

平成____年____月____日 理事会決議

承認の条件 無 ・ 有（以下のとおり。）

工事に当たっての注意事項

※ 決定内容及び該当事項は、にチェックのあるもの。

2. ペット飼育細則

1、ペット飼育細則全般コメント

(1) この使用細則モデルは、マンション標準管理規約（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。

(2) 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、建物及び付属施設と、共用部分の範囲については標準規約別表2に記載されたものと同等とする。

(3) 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、そのマンション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。

(4) マンションにおいてペットの飼育を禁止する場合と容認する場合の管理規約の規約本文の追加条文例を次の①、②に示し、②の容認する場合の「ペット飼育細則」をモデルとして提示する。細則作成に当たり、対象マンションの規約が、ペット飼育を容認する規約となっていることを確認することが必要である。また、この細則では、ペットクラブを設置してペットの飼育を行うこととしているが、ペットクラブを設置しない場合には、第5条を削除し、なおかつ条文中のアンダーラインを引いた部分を削除すれば、設置しない場合の細則になる。

①（ペット飼育の禁止）

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、次の各号に掲げる以外の動物を飼育してはならない。

- 一 身体障害者補助犬法で定める盲導犬、介助犬、聴導犬。
- 二 数〇羽以内の小鳥。
- 三 容積〇〇㎡以内の水槽で飼育できる観賞用魚類。

②（ペットの飼育）

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、ペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる。

2、ペット飼育細則条文

（趣旨）

第1条 この細則は〇〇〇マンション管理規約（以下「規約」という。）第〇〇条（ペット飼育細則）の規定に基づき、〇〇マンションにおける動物の飼育に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この細則において、次の各号に掲げる用語の意義は、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 専有部分 規約第2条（定義）第四号に規定する専有部分をいう。
- 三 敷地 規約第2条（定義）第六号に規定する建物の敷地をいう。
- 四 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付属施設をいう。
- 五 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）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権）に掲げるうち、バルコニー、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 六 理事長 規約第38条に規定する理事長をいう。

七 身体障害者補助犬 身体障害者補助犬法に定める身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）をいう。

八 特定動物 動物の愛護及び管理に関する法律施行令に定める人の生命、身体又は財産に害を与える恐れのある動物をいう。

（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。

（飼育を認められる動物とその数）

第4条 飼育を認められる動物とその数は、別表第1で定めるとおりとする。

（ペットクラブ）

第5条 動物を飼育する者は、ペットクラブを設置し、これに加入しなければならない。ただし、小鳥及び観賞用魚類のみを飼育する者はこの限りではない。

2、ペットクラブは、会則を定め適正な運営を図るものとする。

（承認申請の方法）

第6条 動物の飼育を希望する者は、別記様式第1の「申請書」を、ペットクラブを経由して、理事長に提出しなければならない。ただし、小鳥及び観賞用魚類のみの飼育を望む者は除く。

2 申請書には次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

一 別紙様式第2の「誓約書」

二 身体障害者補助犬を飼育する者は、盲導犬使用者証又は身体障害者補助犬認定書の写し

（承認申請の承認又は不承認の審査）

第7条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、ペットクラブの意見を聞き、理事会の決議を経て承認又は不承認の決定をしなければならない。

（承認又は不承認の通知）

第8条 理事長は、前条の承認又は不承認を決定した場合には、別記様式第3の「ペット飼育承認書」を交付し、通知するものとする。

（飼育できない動物）

第9条 飼育できない動物は、次の各号の一に該当するものとする。ただし、身体障害者補助犬についてはこの限りではない。

一 特定動物^{（注1）}

二 爬虫類

三 成長時の体長^{（注2）}（哺乳類の場合は胸骨端から座骨端まで）が〇〇cm以上、体重〇kg以上である動物

四 人の身体に危害を加えたこと又はその恐れのある動物

五 人に伝染する恐れのある有害な病原体に汚染されている動物

六 毒を有する動物

七 他の居住者に不快感を催させる動物

（注1）： 参考資料〔Ⅱ〕を参照。 （注2）： 参考資料〔Ⅲ〕を参照。

（飼育の明示）

第10条 理事長から動物の飼育の承認を受けた者（以下、飼育者という。）は、管理組合又はペットクラブが発行する標識を玄関に貼付し、動物を飼育していることを明示しなければならない。

(写真の提出)

第11条 飼育者は、年1回定期的に最新の飼育動物の写真を理事長又はペットクラブに提出しなければならない。

(健康管理等)

第12条 飼育者は、飼育動物に健康診断を受けさせる等、動物の健康管理に留意しなければならない。

2 飼育者は、飼育動物が犬の場合には、毎年、「狂犬病予防法」第4条で定められた登録及び第5条で定められた予防注射を行わなければならない。

3 飼育者は、前二項の健康診断、登録及び予防接種の実施についてペットクラブを經由して理事長に別紙様式第4の「健康診断等報告書」で報告しなければならない。

4 飼育者は、飼育動物に人又は他の動物に伝染する恐れのある病気が発見されたときは、飼育者は伝染の恐れがなくなるまで、獣医師等に預ける等適切な措置をとらなければならない。

(理事長への報告義務)

第13条 理事長が飼育動物に関して報告を求めたときは、飼育者及びペットクラブは、遅滞なく必要資料を添付の上、報告しなければならない。

(遵守事項)

第14条 飼育者は、他の居住者の迷惑となる行為をさせないように、動物を適正に管理するために、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 飼育は専有部分で行うこと
- 二 バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等をしないこと
- 三 身体障害者補助犬を除き、エレベーター、廊下等の共用部分では、必ず動物を抱きかかえるかゲージに入れて運ぶこと
- 四 共用庭等の敷地及び屋上等共用部分で動物を遊ばせる等の行為をさせないこと
- 五 動物の習性を理解し、運動不足による無駄吠え、発情期における鳴き声等に注意すること

(飼育動物の虐待防止)

第15条 飼育者は、「動物の愛護及び管理に関する法律」及び「家庭動物等の使用及び保管に関する基準」に基づき、飼育動物を虐待してはならない。

(飼育による損害賠償責任)

第16条 飼育動物による汚損、破損、傷害が発生した場合には、理由の如何を問わず、飼育者及びペットクラブ全会員が連帯して責任を負わなければならない。

(理事長の勧告又は指示等)

第17条 飼育者がこの細則に違反した場合には、理事長はその是正のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

(飼育の禁止)

第18条 飼育者が前条の勧告又は指示若しくは警告に従わない場合には、理事長はその動物の飼育の禁止を通知する。

2 動物の飼育を禁止された者は、新たな飼い主を探す等、速やかに適切な措置を行い、以降、動物を飼育することはできない。

3 動物の飼育を禁止された者が、前第2項に従わない場合には、管理組合は訴えをもって、当該区分所有者の専有部分の使用の禁止を請求する。

(飼育終了の届出)

第19条 飼育者は、死亡、譲り渡し等により動物の飼育が終了したときは、ペットクラブを經由して理事長に別紙様式第5の「ペット飼育終了届」を提出しなければならない。

(動物が死亡した場合の処理)

第20条 飼育者は、動物が死亡した場合には、動物霊園に葬る等、その死体を適切に処理しなければならない。

(細則外事項)

第21条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第22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23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、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

別表第1

飼育できる動物	種類又は条件	数
犬	ヨークシャー・テリア、シー・ズー、・・・・・・・・	〇頭以内
猫	ペルシヤ、ロシアンブルー、日本猫、・・・・・・・・	〇頭以内
小動物	ウサギ、ハムスター、・・・・・・・・	〇頭羽以内
小鳥	容積〇〇m ³ 以内のかごで飼育可能な小鳥で繁殖させない	〇羽以内
観賞用魚類	容積〇〇m ³ 以内の水槽で飼育可能な金魚・熱帯魚	〇槽以内

3、条文コメント

第2条関係（飼育できない特定動物の根拠法）

第八号は根拠法を明記し、人の生命、身体又は財産に害を与える動物であることを明白にした。

第4条関係（飼育できる動物の限定）

マンションでペットとして飼育できる動物は、言うまでもなく共同住宅内で他の居住者、特にペットの飼育をしない居住者の迷惑とならないものに限定される。飼育できる動物の種類は特定しない方法もあるが、犬、猫、小動物は、大きさ、性格、鳴き声など考慮の上、飼育できる動物の種類を別表第1で特定した。参考資料〔I〕にマンションで飼育するのに適している動物を列記した。

第5条関係（ペットクラブ）

ここでは、ペットクラブを設置してペットの飼育を行う細則となっているが、小規模マンションなどではペットクラブの設置が不要の場合がある。

第6条関係（申請書の提出免除）

小鳥及び観賞用魚類は、他の居住者の住環境への影響が少ないので、この細則では申請書の提出を除いた。

第7条関係（ペットクラブからの意見聴取）

最近のマンションでは理事が輪番制である場合が少なくない。そのためペットの飼育に関する知識・経験に乏しい方が、選任される場合もあり、ペットの飼育の申請承認についてペットクラブの意見を聴取することは有効である。

第9条関係（爬虫類の飼育）

飼育できない動物に爬虫類を入れている。近年イグアナ、かめ、トカゲ、ヘビなどもペットとして飼育されているが、マンションでの飼育となると適切とは思えない。マンションによっては種類を限定して、飼育可能とするところもあるかもしれないが、この細則では、飼育できない動物とした。

第12条関係（診断書等の提出）

獣医師の判断によって、飼育動物が予防注射を受けられない場合がある。この場合、その理由を記した獣医師の診断書等を提出してもらう必要がある。

第14条関係（去勢手術）

犬・猫及び小動物の去勢手術については、賛否のあるところであるが、マンションにおける動物の飼育では、初回発情期を迎える前に手術をすることが望まれる。遵守事項として追加することも検討を要するところである。

第22条関係（細則の制定又は変更の議決権）

標準規約第47条及び第48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。但し、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付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47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。

第23条関係（細則原本の保管要件）

使用細則原本の作成、保管等については総会議事録に準ずる方法によるべきことを規定した。なお、標準規約第72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事としたものだが、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。

ペット飼育申請書

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

私は、ペット飼育細則第5条第1項の規定に基づき、この申請書により、次のとおり動物の飼育を申請します。

_____号室 申請者 氏名 _____印

記

1 . 動物の分類・種類

分類 : 犬 ・ 猫 ・ その他小動物()

種類 :

2 . 性別

(オス ・ メス)

3 . 生後年月数

年 カ月

5 . 現在の体重・体長

(体重: kg) (体長: cm)

5 . 成長時の体重・体長

(体重: kg) (体長: cm)

誓 約 書

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

_____号室 申請者 氏名_____印

私は、〇〇〇〇マンション管理規約及びペット飼育細則を遵守し、他に危害・迷惑をかけることを誓います。万一違反した場合には飼育を禁止されても異議は申し立てません。

ペット飼育承認書

平成 年 月 日

_____号室 _____殿

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 印

平成____年____月____日に貴殿より申請のありました動物の飼育につき、次のとおり決定しましたので、通知します。

- 1 . 申請のとおり承認します。
- 2 . 申請については、下記の条件により承認します。
- 3 . 申請については、下記の理由により承認できません。

条件・理由

健康診断等報告書

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

私は、ペット飼育細則第12条第3項の規定に基づき、次のとおり動物の健康診断等行ったので報告します。

_____号室 申請者 氏名_____印

記

- | | | | | | |
|----------------------|---------|----|---|---|---|
| 1 . 狂犬病予防法第4条よる登録 | 登録完了年月日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| 2 . 狂犬病予防法第5条による予防注射 | 完了年月日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| 3 . 健康診断実施 | 実施年月日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |

（健康診断結果）

ペット飼育終了届

平成 年 月 日

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

私は、ペット飼育細則第19条第1項の規定に基づき、次のとおり動物の飼育の終了を届け出ます。

_____号室 申請者 氏名_____印

記

- 1 . 動物の種類

- 2 . 飼育終了の年月日

- 3 . 飼育終了の理由

ペットクラブ会則

(趣旨)

第1条 この会則は、〇〇〇〇マンションで動物を飼育する者の親睦と飼育マナーの向上を図り、他の居住者との間での動物飼育に関するトラブルを未然に防ぎ、トラブルが発生した場合は誠意をもってトラブルの解決を図ることを目的とする。

(会員の資格)

第2条 ペットクラブ会員の資格は、動物の飼育を始めたときに取得し、動物を飼育しなくなったとき、又は、ペットクラブから除名されたときに喪失する。

(会則等の遵守義務)

第3条 ペットクラブに加入した者（以下、会員という。）はペット飼育細則及びこの会則を遵守しなければならない。

(役員)

第4条 ペットクラブに次の役員を置く。

- 一 会長 1名
- 二 副会長 〇名
- 三 理事 〇名

2 役員はペットクラブ会員のうちから、総会で選任する。

3 会長、副会長は理事の互選により選任する。

(役員任期)

第5条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は後任の役員が終了するまでの間引き続きその職務を行う。

4 役員が動物の飼育を中止したときは、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務)

第6条 役員は、誠実にその職務を遂行しなければならない。

(役員任務)

第7条 役員は、ペット飼育細則に基づき、下記の任務を行う。

- 一 動物の飼育開始及び終了の届出書を理事長に取り次ぐこと
- 二 動物の飼育開始者に飼育を明示するための標識を交付すること
- 三 ペットの最新の写真を定期的に収集し、保管すること
- 四 動物の健康診断、予防注射、登録の結果を受理し、保管すること
- 五 理事長からの資料請求に対し、遅滞なく応ずること
- 六 住民からペットに関する苦情が出た場合、速やかに役員会を開き、必要に応じて当事者に警告等を行い、苦情の解決にあたりとともに、苦情に対する対応、解決についての結果を速やかに理事長に報告すること
- 七 理事長から飼育を禁止された者をペットクラブから除名すること

(会長)

第8条 会長は、ペットクラブを代表し、その業務を総括する。

(副会長)

第9条 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理し、会長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第10条 理事は、役員会を構成し、役員会の定めるところに従い、ペットクラブの業務を行う。

(総会)

第11条 ペットクラブの総会は全会員で組織する。

2 総会は毎年1回管理組合の通常総会の以前に開催する。

3 会長は、必要と認める場合には、役員会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

4 総会の議長は会長が務める。

(議決権)

第12条 各会員の議決権は、1名1議決権とする。

2 会員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

3 会員が、代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その会員と同居する者、他の会員若しくはその会員と同居する者でなければならない。

(総会の会議及び議事)

第13条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上の会員が出席しなければならない。

2 総会の議事は出席会員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

3 前項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席会員とみなす。

(総会の結果報告)

第14条 ペットクラブの総会が終了したときは、会長は遅滞なく理事長にその結果を報告しなければならない。

(役員会)

第15条 役員会は会長、副会長、及び理事をもって構成する。

2 役員会の議長は会長が務める。

(役員会の招集)

第16条 役員会は会長が招集する。

2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て役員会の招集を請求した場合には、会長は速やかに役員会を招集しなければならない。

(役員会の会議及び議事)

第17条 役員会の会議は、役員半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席役員過半数で決する。

(会費)

第18条 会員はペットクラブの運営に要する経費に充てるため、会費をペットクラブに納入しなければならない。

(会計年度)

第19条 ペットクラブの会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

(会計報告)

第20条 会長は毎会計年度の収支決算案を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(会則外事項)

第21条 この会則に定めのない事項については、総会の決議するところによる。

参考資料〔I〕

マンションでの飼育に適している犬・猫・小動物

1、犬

(1) 超小型犬・小型犬 (体重0.5～9kg)

ヨークシャー・テリア、ミニチュア・ダックス・フンド、シー・ズー、ポメラニアン、チワワ、パピヨン、トイプードル、マルチーズ、キャバリア・キング・チャールズ・スパニエル、ボストン・テリア、ミニチュア・ピンシャー、ジャック・ラッセル・テリアなど

(2) 中型犬 (体重10～15kg)

ビーグル、ウエルシュ・コーギー・ペングロッグ、アメリカン・コッカー・スパニエルなど

(3) 超大型犬・大型犬 (体重20～60kg)

ゴールデン・レトリバー、ラブラドル・レトリバー、ダルメシアン、ピレネー・マウンテン・ドック、ワイマラナーなど

2、猫 (体重2～10kg)

ヒマラヤン、ラグドール、ブリティッシュ・ショートヘアー、アメリカン・ショートヘアー、シンガプーラ、ボンベイ、ペルシャ、アメリカンカール、バーミラ、アビシニアン、ロシアンブルー、日本猫など

3、小動物

- (1) ウサギ・・・体長30cm、体重2.5kg程度で古くから日本人に親しまれてきたペットのひとつ。
- (2) フェレット・・・体長30～50センチ、体重1～2kgのイタチ科で人間好き。
- (3) ハムスター・・・手のひらサイズでとても飼いやすい。
- (4) チンチラ・・・体長35cm、体重0.6kg程度おとなしく人なつっこく、ペットとしては最適。
- (5) モルモット・・・体長22～33cm、体重0.8～1.2kgハムスターを巨大化したように見えるが、動きはゆっくりでおとなしい。
- (6) フェネック・・・体長30cm、体重1.5kg程度の世界最小のキツネ。
- (7) ハリネズミ・・・手のひらサイズのモグラに近縁の動物で、驚くと全身丸めて栗のいごのようになる。
- (8) ピグミージェルボア・・・ネズミの仲間で500円玉くらいの大きさで長いしっぽが特徴。
- (9) クワガタ・・・男の子なら一度は飼ってみたいペット。愛好家も増えている。

参考資料〔Ⅱ〕

東京都動物の保護及び管理に関する条例第2条で規定されている「特定動物」は、下表のとおりである。

区 分		特 定 動 物
ほ 乳 類	ぞう類	ぞう科全種
	くま類	くま科全種
	大型のねこ類	ライオン、とら、ひょう、チーター、ピューマ、ジャガー、ゆきひょう、うんぴょう
	中型以下のねこ類	ゴールデンキャット、オセロット、マーゲイ、ベンがるやまねこ、すなどりねこ、ばんばすやまねこ、ジャガランディ、マーブルキャット、ぼるねおやまねこ、コド、あんですやまねこ、ボブキャット、おおやまねこ、サーバル、カラカル、まぬるやまねこ
	ハイエナ類	ブチハイエナ、カッシュクハイエナ、シマハイエナ、アードウルフ
	おおかみ類	ディンゴ、コヨーテ、ジャッカル、おおかみ、たてがみおおかみ、ドール、リカオン
	大型のさる類	オランウータン、チンパンジー、ゴリラ
	中型のさる類	おながざる科全種、グレザ科全種、てながざる科全種
鳥 類	わたか類	くまたか、えぼしくまたか、あふりかくまたか、おうぎわし、ごまばらわし、いぬわし、おじろわし、くろはげわし、しろえりはげわし、えじぶとはげわし、こしじろはげわし、みみはげわし、みみひだはげわし、ひげわし
は 虫 類	わに類	クロコダイル科全種、アリゲーター科全種、ガビアル
	どくとかげ類	あめりかどくとかげ、めきしこどくとかげ
	へび類	へび科の有毒へび全種、くさりへび科全種、コブラ科全種、あみめにしきへび、いんどにしきへび、あふりかにしきへび、あめじすとしきへび、アナコンダ

参考資料〔Ⅲ〕

細則第9条第三号の哺乳類の体長の測り方は、右図による。

