

第4章 用 法

(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部分、店舗・事務所部分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。但し、規約第46条第3項の場合は、その用法につき別に定めることができるものとする。

2. 前項にかかわらず、以下の各号に掲げる用途に供することはできないものとする。虚偽の申請により理事長の許可を得た場合にも、その許可は無効であることを全区分所有者はあらかじめ承認する。

- 一 消費者金融、手形割引等の金融業事務所
- 二 暴力団組事務所
- 三 政治結社事務所
- 四 宗教団体の事務所又は施設
- 五 風俗営業、その他良好な居住環境を阻害する用途

3. 前項の規定において、理事長は、区分所有者に対してその専有部分の用法につき、遮音対策、除外設備、換気設備について一定の条件を付して使用の許可をした場合においては、区分所有者はその条件を満たすため、自己の責任と負担において当該専有部分の改修工事を行わなければならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉（シャッター）、窓枠、窓ガラス、面格子、店舗・事務所部分の空調機械の屋外機置場、店舗・事務所部分の看板設置箇所（以下この条、及び第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2. バルコニー等においては全て無償とする。

3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、駐車場について、居住する区分所有者及び占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2. 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、又は占有者が退去若しくはその専有部分を転貸したときは、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

4. 前項にかかわらず当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を専用使用することができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、次に掲げる者に無償で使用させることを承認する。

管理事務室、ポンプ室、管理用倉庫その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理業務（マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という）第2条第六号の「管理事務」をいう）

を委託し、又は請負った者

2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることを承認する。

(専有部分の修繕等)

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り付け若しくは取

- 替え（以下「修繕等」という）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 38 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
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別に定める申請書を理事長に提出しなければならない。
 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、理事会（第 51 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。理事長は、承認するときは、別に定める承認書を交付する。
 4. 第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認書受領後、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係わる共用部分の工事を行うことができる。
 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否定してはならない。
 6. 漏水等緊急を要する応急の修繕については、第 1 項から第 5 項までの定めを適用しない。
 7. 前各項の規定は、規約第 46 条第 3 項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分には適用しないものとする。

（使用細則）

第 18 条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（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等に定める事項をその第三者に遵守させるとともに、入居時、退去時は、別に定める書面により管理組合に届け出さなければならない。

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総会の決議並びに使用細則等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総会の決議並びに使用細則等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。又、管理組合の指示に従って、入退去及び貸与に係る届を管理組合に提出しなければならない。
3. 区分所有者はその所有する専有部分を、反社会的行為を行う組織及び個人、又それらの組織に属する者に貸与することはできない。
4. 外国国籍者への貸与は、日本政府発行の外国人登録票又は 6 ヶ月以上の滞在許可証若しくは再入国許可証を有する者に限るものとする。
5. 前各項に違反した場合、又、当該使用者、同居人及び来訪者が、他の入居者に迷惑を与えたり公序良俗に反する行為を行ったり、使用料（電気・水道を含む。以下「使用料等」という。）の未払いを生じたり、その他この規約及び総会の決議並びに使用細則等に違反したときは、管理組合は当該区分所有者に対し、当該専有部分の貸与の中止を申し入れることができるものとする。
6. 当該占有者の使用した使用料等が、原則として通常の請求又は督促にもかかわらず支払われない場合は当該区分所有者が当該占有者に連帯して支払いの義務を負うものとする。
7. 区分所有者は、上記の違反行為により生じた損害について全責任を負い、管理組合が請求する損害賠償及び損害排除のための経費を当該占有者に代わり支払う義務を負うものとする。
8. 本条の第 5 項から第 7 項の規定は、規約第 46 条第 3 項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分には適用しないものとする。