

施設使用細則

プラウドタワー目黒 MARC の区分所有者の共同の利益を守り、住宅における良好な環境を維持し、施設の円滑な業務推進との調和を図るために、プラウドタワー目黒 MARC 管理規約（以下「管理規約」という。）第 18 条に基づいて、次のとおり「施設使用細則」を定める。なお、本使用細則の用語の定義は、特段の定めがない場合は、管理規約の定めによる。

（用 途）

- 第 1 条 各施設は、次の各号に定める用途として使用するものとし、居住用又はその他の用途に供してはならないものとする。
- 一 店舗 店舗、事務所
 - 二 事務所 事務所
 - 三 スタジオ 貸会議室イベントスペース
 - 四 スタンド 総合受付・軽飲食を含む物販
- 2 各施設は次の目的のために使用することはできないものとする。
- 一 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条に規定する各営業をするための使用
 - 二 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第 2 条第 2 号から第 5 号に規定する団体等の活動場所としての使用。
 - 三 「宗教法人法」第 81 条第 1 項の各事由により解散命令を受けた宗教団体（当該宗教団体が母体となった新たな宗教団体を含む。）の活動場所としての使用、又はこれに類する反社会的団体に所属する者の活動場所としての使用。
 - 四 「貸金業法」第 5 条に規定する貸金業者登録簿に登録を行っていない者の貸金業に係る営業場所としての使用。
 - 五 その他、法令上、防災上、保安上、風紀上、衛生上、良好な住環境を損なうおそれのある使用及び、共同住宅内の施設として相応しくない営業形態、営業行為、利用等。
- 3 施設区分所有者もしくは施設を運営する事業者及びその従業員もしくは施設の貸与を受けた者（以下「施設関係者」という。）は、施設の営業を開始する場合もしくは用途、事業者又は営業内容を変更する場合は、あらかじめ、必要な所轄官庁等への手続きを経た上で、「営業開始届出書兼事業者・用途変更届出書」（様式 施・第一号）により施設部会長にその旨を届出なければならない。

（営業時間）

- 第 2 条 施設の営業可能時間は、次の各号に定めるとおりとする。なお、早朝・深夜に営業に係る準備等を行う必要がある場合には、騒音等に関して特に配慮をすること。
- 一 店舗 24 時間
 - 二 事務所 24 時間
 - 三 スタジオ 24 時間
 - 四 スタンド 8:00～19:00（ただし、イベント時等はこれに限らないものとする。）
- 2 施設関係者は、実際に営業を行う時間（ただし、営業にかかる準備等の時間を除く。）を、「営業開始届出書兼事業者・用途変更届出書」（様式 施・第一号）に記載し、前条第 3 項の手続きより施設部会長に届出なければならない。
- 3 前項により届出た営業時間外に営業を行う場合には、事前に施設部会長の承認を得るものとし、やむを得ず営業時間を超過した場合には、事後速やかに理事長に届出るものとする。

（施設の使用）

- 第 3 条 施設関係者は、施設の使用にあたっては、以下の事項を遵守するものとする。
- 一 プラウドタワー目黒 MARC が住宅併用建物であることを認識し、営業時間内といえども、騒音・臭気、衛生、風紀等に関し、住宅の居住者及び近隣住民に対し迷惑を及ぼさないよう十分な配慮をすること。
 - 二 職員又は従業員の身だしなみに注意すると共に、施設内は常に清潔にし、専有部分といえども建物の美観を損ねる改修等を行わないこと。
 - 三 害虫、鼠等の駆除及び発生防止等衛生保持を充分励行すること。
 - 四 早朝及び夜間の商品等の搬出入は住宅の居住者及びに近隣居住者の迷惑を及ぼさないよう充分注意すること。
 - 五 施設内の清掃及び消毒並びに、専用使用部分（管理規約第 14 条第 1 項のバルコニー等のうち施設関係者が使用できる専用使用部分をいう）及び施設特定管理部分の清掃又は維持

管理は、当該施設関係者にて実施すること。

六 専用使用部分において、排水・点検等の妨げとなる物の設置や放置をしないこと。

七 専用使用部分において、第6条の看板等の設置以外の営業活動を行わないこと。

八 商品又は備品設備等の管理は、施設関係者の責任において行うこと。

(届出義務)

第4条 施設関係者は、次の行為をするときは事前に所定の書面で管理組合に届出なければならない。

一 専有部分を第三者に占有させるとき（「第三者使用に関する届出書兼誓約書」（様式 第六号））。

二 区分所有権及び共有持分を第三者に譲渡するとき（「組合員資格変更届出書」（様式 第七号））。

三 1カ月以上にわたり営業を休止（ただし、改装等に伴う一時的な営業休止を除く。）するとき（「不在届出書」（様式 第八号））。

(承認事項)

第5条 施設関係者は次の行為をするときは事前に書面で施設部会長に届出て、その承認を得なければならない。

一 金庫等の重量物搬入、据付、移転又は電気工作物、大型業務用機器の設置をするとき（「重量物搬入・設置届出書」（様式 第九号））。

(看板等の設置・管理について)

第6条 施設関係者は、専用使用部分及び全体共用施設特定管理部分のうち看板設置場所及び施設部分の屋外に面し専有部分と他を区画する扉又は窓（以下「看板設置場所等」という。）に限り、看板（電飾を含む。）・広告物等（以下「看板等」という。）を設置することができる。

2 看板等を設置する施設関係者（以下「看板設置者」という。）は、看板設置場所等における看板等の取付又は設置の必要がある場合、管理規約及び本使用細則に定める事項を遵守するほか、「看板等設置箇所使用届出書」（様式 施・第二号）にて施設部会長に届け出なければならない。

3 施設関係者は、看板等の設置について次の事項を遵守しなければならない。

一 看板の設置にあたっては次の基準を遵守するとともに、美観、品位を損わないものとする

こと。

① 原則として、店名・ロゴ及び商品に関する情報等を表示するものとする

こと。

② 照明点灯時間は、日没から営業時間終了時もしくは22時の遅い方の時間までとする

こと。

③ 建物の美観、外壁との調和、景観等に十分配慮をすること。

④ ネオン、電飾等の使用については、住環境、建物の美観、周辺の街並みとの調和に十分配慮し、これらに影響するような明るさの照明やデザインを控えること。

二 施設部分の屋外に面し、専有部分と他を区画する扉又は窓への看板等の設置は、専有部分の内側からの設置とし、営業活動に必要な文字、絵等の記載又はポスター、パネル、物品の掲示、貼付けに限ること。

三 看板設置場所等のうち施設の前面部分に看板・案内板等を据え置く場合は、常時移動可能かつ避難経路の妨げとならないものとし、営業時間終了時（営業行為の終了時）には必ず施設の内側に収納すること。

四 看板等の維持管理、修繕、除去（それに伴う共用部分等の原状回復も含む。）等については、看板設置者がその責任と負担において行うこと。

五 看板設置者は、看板等が汚損した場合は速やかに補修すること。

六 管理組合が外壁補修その他修繕を行うことにより、当該看板等を一時的に撤去する必要がある場合、当該看板設置者はこれに協力すること。

七 景観、広告等にかかる法令、条例等を遵守すること。

4 看板設置者は、前項の遵守事項の他、管理組合が別に看板等のデザイン等にかかる基準を定めた場合においては、これを遵守しなければならない。

5 看板設置者は、看板等の設置または管理に起因して敷地及び共用部分等または他の占有者および第三者に損害を与えた場合は、その責任を負うものとする。

6 管理組合は、看板広告の取付け位置・寸法、形状、配色等が建物の美観を損ねると認めるときは、看板広告設置者に対し、看板広告の取付け位置・寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

7 理事長は、当該看板等の管理状態が不適当と認める場合は当該看板設置者と協議を行うものとする。

(全体共用施設特定管理部分及び全体共用施設専用使用部分の使用)

第7条 全体共用施設特定管理部分及び全体共用施設専用使用部分の使用に関しては、次の事項を了承

するものとする。

- 2 当マンション及び当マンションに附設する設備の点検・修繕等のために、全体共用施設特定管理部分及び全体共用施設専用使用部分内に管理会社又は管理会社の指定する者、並びに管理組合、施設部会及び管理組合等が指定する者等が立ち入る場合があること。
- 3 全体共用施設特定管理部分及び全体共用施設専用使用部分内における設置物の基準については、管理規約の専用使用部分工事等施工基準に準ずるものとする。
- 4 全体共用施設特定管理部分及び全体共用施設専用使用部分内において、排水・点検等の妨げとなる物の設置や放置をすることはできないこと。

(ゴミ処理)

- 第 8 条 施設・店舗部分において発生した塵芥類、業務用廃棄物及び生ゴミ等のゴミ出しは、所定の場所に行うこととする。
- 2 業務用塵芥類、業務用廃棄物及び生ゴミ等は、ゴミ置場（住宅用）に置いてはならないものとする。

(厨房排気設備設置場所の使用)

- 第 9 条 厨房排気設備設置場所の使用にあたっては、施設区分所有者等は、使用と管理に十分な注意と責任をもってこれを行うこととする。
- 2 厨房排気設備設置場所には、臭気処理設備等を設置して使用するものとする。

(来訪者)

- 第 10 条 施設への来訪者（以下「来訪者」という。）が共用部分を汚損・破損した場合について、原状回復に係る費用は、原則としてその原因となった当事者の負担とする。
- 2 施設関係者は、来訪者が敷地内等に違法駐車及び駐輪しないよう、又、来訪者が他の居住者に迷惑をかけないよう十分注意をするとともに来訪者にも周知徹底するものとする。
 - 3 来訪者の自転車は、来客用駐輪スペースに駐車させることとし、その利用については、自転車置場使用細則第 7 条の遵守事項を準用する。施設関係者は、当該遵守事項を来訪者に周知するものとし、又、他の来訪者や施設関係者及び住宅部分の居住者の迷惑とならないよう十分注意を促すものとする。
 - 4 来訪者が施設にペット同伴で来訪する場合は、「ペットの飼育に関する使用細則」第 5 条第 2 項の内容に準じ、施設関係者は、禁止事項を遵守するよう周知するものとし、又、他の来訪者や施設関係者及び住宅部分の居住者の迷惑とならないよう十分注意を促すものとする。

(苦情処理)

- 第 11 条 施設に関する苦情等が発生した場合は、当該施設の施設関係者は、その責任において解決にあたるものとする。

(清掃及び消毒)

- 第 12 条 施設部分内の清掃及び消毒、並びに営業上必要な敷地及び共用部分等の清掃は、当該施設区分所有者等にて実施するものとする。

(物品等の管理)

- 第 13 条 物品等の管理は、施設区分所有者等の責任において行い、その損害について管理組合、住宅部会、施設部会は、施設関係者及び管理会社は責任を負わない。

(物品等の搬入・搬出)

- 第 14 条 早朝及び夜間の物品等の搬出入は他の区分所有者等及び近隣居住者の迷惑を及ぼさないよう充分注意すること。

(ガラスへの貼り紙)

- 第 15 条 ガラスへの貼り紙等は必要最小限とし、止むを得ず行う場合は、専有部分内から貼付し、かつ、美観等に充分配慮するものとする。又維持管理は当該施設所有者等の責任と負担において行うものとする。

(防 災)

- 第 16 条 施設関係者は、火災等の災害防止のため、火気等の点検、確認を細心の注意を払って常時励行しなければならない。
- 2 施設内に設けられた消防設備を変更する場合には、所轄官庁等の許可を受けるとともに、管理規約第 17 条を準用し、理事長の承認を得ること。
 - 3 施設関係者は防犯・防災設備及びその操作方法を熟知するとともに、万一発生した場合には被害を最小限度に止めるよう次の事項について特に留意するものとする。
 - 一 自然発火・引火・爆発の恐れのある物を多量に施設内に持ち込まないこと。
 - 二 消火器・非常ベル押しボタン等消防設備の付近には物を置かないこと。
 - 三 災害を発見した者はただちに所轄官庁及び管理者へ通報すること。
 - 四 出火を発見した者はただちに非常ベル押しボタンを押すと同時に、119 番及び管理者へ通

報すること。又、最寄りの消火器を使用して初期消火に努めること。

(施設内への立ち入り)

第 17 条 設備の保守点検・調整の為に施設部会又はその指定する者等が施設内又は全体共用施設専用使用部分に立ち入る場合があることをあらかじめ承諾するものとする。また、緊急時やむを得ない場合には無断で立ち入ることができるものとする。

(変更工事等)

第 18 条 専有部分の内装工事(躯体・梁・柱等の主要構造部分に影響を及ぼす恐れのある部分は除く。又、電気、給排水設備の新設、増設及び変更を含む以下「内装工事」という。)は管理規約第 17 条の定めに従うものとする。

2 専用使用部分の変更工事及び専用使用部分における設置物等の基準については、「専用使用部分工事等施工基準」に従うものとする。

3 前各号に定めるほか、別に定める「貸方基準(工事区分等)」に従うものとする。

(禁止事項)

第 19 条 次に記載する事項は禁止する。

- 一 不潔、悪臭を発する物品を持ち込むこと。
- 二 施設内での無許可の集会、示威、ビラ貼りその他これに類する行為。
- 三 拡声器等による宣伝、広告等。
- 四 専有部分内又は看板設置場所以外で看板等を設置すること。
- 五 危険物を扱うなど他の施設関係者及び住宅部分の居住者に不安感または危害を加え、もしくは建築物を破損させる恐れのある行為。
- 六 施設におけるペットの飼育。

(免責事項)

第 20 条 管理組合、住宅部会、施設部会は、施設関係者及び管理会社が次の各号に掲げる損害を受けても、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 建物又は共用設備の保守点検及びに工事による営業時間の制約その他営業上の損害。
- 二 共用設備の不可抗力による故障時等に起因する営業時間の制約その他営業上の損害。
- 三 前各号に定めるほか、管理組合の責めに帰することができない事由による損害。

(その他)

第 21 条 その他本使用細則に定めのない事項、および不明な点については管理組合と協議を行うものとする。なお、協議が不成立の場合は、管理組合の指示に従うものとする。

2 施設区分所有者は、所有する専有部分を第三者に貸与等より占有させる場合は、本施設使用細則を遵守させるものとする。

(附 則)

第 1 条 本使用細則は管理規約発効日より実施する。

第 2 条 本使用細則に準拠して売主と施設関係者との間で取り決めた事項については、管理組合はこれを承継するものとする。