

# 掃除屋ルミナス

## 賃貸アパート・マンション管理規約(案)

※ ルール設定 監修・ ルール運用 助手

## 賃貸マンション管理規約

### 第1条(専用部分、用途を限定した専用部分、共用部分、立ち入り禁止区域の定義)

1. 本規約における「専用部分」「用途を限定した専用部分」「共用部分」「立ち入り禁止区域」の定義は以下の通りとする。
  - **専用部分**: 賃貸借契約に基づき、賃借人に対して管理者としての義務の範囲内で責任をもって専有を認めた区域。具体的にはお部屋の中を示す。
  - **用途を限定した専用部分**: 賃借人に対して専用で使用を認めるが、その使用用途が限定されている区域。具体的には郵便ポスト、駐輪スペース、駐輪ラック、バルコニー、ポーチ、宅配ボックス(荷物預かり時のみ)などを示す。
  - **共用部分**: 指定された用途以外には使用できない区域。具体的には、廊下、階段、集合ポスト、駐輪場、駐車場、ごみ置き場などを示す。
  - **立ち入り禁止区域**: 所有者および管理会社の許可なくして立ち入ることができない区域。具体的には、空き室、管理人室、機械室、屋上などを示す。

### 第2条(専用部分における善意の管理者としての義務)

2. 専用部分を使用する賃借人は、所有者との賃貸借契約に基づき、その使用者が所有者に代わって行う多くの判断において、所有者と同様の善意の判断を求められるものとする。これには、以下の事項が含まれる。
  - 室内の装飾や設備を大切に扱うこと。
  - 法定点検や建物保全のためのメンテナンスに積極的に協力すること。
  - 室内および玄関前の清潔を保つこと。

### 第3条(用途を限定した専用部分について)

3. 「用途を限定した専用部分」に関する使用制限は以下の通りとする。

- **郵便ポスト**: 賃借人は郵便物の受け取り用途に限り使用可能。鍵の保管や貴重品の保管、長期間の郵便物の放置等は用途外となる。
- **駐輪場**: 賃借人以外の駐輪は基本的に禁止。駐輪場はあくまで駐輪の用途に限り、作業場所や玩具の保管等は用途外となる。
- **駐車場**: 駐輪場と同様、登録された車両のみ駐車可能。来客車両や倉庫設置等は認められない。
- **宅配ボックス**: 留守中の宅配物の受け取りに限り使用可能。私物の保管や飲料水等の空瓶の返却・受け取り、長期間の占拠等は用途外となる。
- **バルコニー**: 非常時の避難ルートとして使用されるため、物置や花壇等の常設物の設置は禁止。

#### 第4条(共用部分の用途に関する特記事項)

4. 共用部分の用途については、以下の特記事項を守ること。
  - **共用廊下・階段**: 歩行の用途にのみ使用できる。
  - **ごみ置き場**: 指定された種別のごみを搬出するための場所として使用し、長期間の保管はできない。

#### 第5条(新設施設についての所有者または管理者からの説明)

5. 賃貸物件としての付加価値や入居者の生活利便性を向上させるために新設された施設については、都度所有者または管理者からその用途についての説明が行われるものとする。その際、新たに設定された施設は「用途を限定した共用部分」として追加されることとなる。

#### 第6条(用途に反する使用についての是正)

6. 上記の用途に反する使い方がされた場合、所有者または管理者は是正を求める権限を有するものとする。