

船場センタービル

使用細則

船場センタービル区分所有者会

目 次

第1章 総 則

第 1 条 用語	1
第 2 条 専有部分の定義（規約第5条）	1
第 3 条 共用部分の定義（規約第6条）	1
第 4 条 共用部分の使用禁止	1
第 5 条 規約・使用細則等の遵守義務	2
第 6 条 遵守義務違反者に対する措置	2

第2章 細 則

第 7 条 建物の使用上・管理上の事項	3
第 8 条 管理者と事前契約を要する事項	9
第 9 条 管理者への事前届出を要する事項	10
第10条 管理者の事前承認を要する事項	11
第11条 禁止事項	11
附 則	12

付 記

1 規約第20条（使用上の遵守事項）について	12
2 規約第21条（賃借人等に対する区分所有者の措置）について	12
3 規約第51条（管理者の職務権限）について	12
4 規約第61条（規約及び総会の決議の効力）について	13
5 法第6条（区分所有者の権利義務等）について	13
6 法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）について	13
7 法第58条（使用禁止の請求）について	13
8 法第59条（区分所有権の競売の請求）	13
9 法第60条（占有者に対する引渡し請求）	13

船場センタービル使用細則

第1章 総 則

(用 語)

第1条 この細則における用語を次のように規定する。

- (1) 船場センタービルを「ビル」という。
- (2) 船場センタービル区分所有者を「区分所有者」という。
- (3) 船場センタービル区分所有者会を「区分所有者会」という。
- (4) 船場センタービル区分所有者会総会を「総会」という。
- (5) 船場センタービル各棟区分所有者会総会を「各棟総会」という。
- (6) 船場センタービル区分所有者会理事会を「理事会」という。
- (7) 船場センタービル規約を「規約」という。
- (8) 建物の区分所有等に関する法律を「法」という。
- (9) 船場センタービルの専有部分の占有者を「入居者」という。
- (10) 船場センタービル区分所有者以外の専有部分の占有者を「賃借人等」という。

(専有部分の定義 (規約第5条))

第2条 専有部分とは、構造上区分され、かつ、独立して店舗、事務所等建物としての用途に供される建物の部分（建物の附属物を含み、規約で共用部分とされたものを除く。）であって、区分所有権の対象として区分所有者又は賃借人等が専用使用できる部分をいう。

(共用部分の定義 (規約第6条))

第3条 共用部分とは、専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属しない建物の附属物であって、区分所有者又は賃借人等の全員又はその一部の共用に供される部分をいう。

(共用部分の使用禁止)

第4条 共用部分は、区分所有者全員又はその一部の共用に供される部分であるので、区分所有者又は賃借人等の個々の専用使用（物品の整理作業・放置・陳列、商取引等）を禁止する。

ただし、理事会の認める所定範囲及び規約第17条（共用部分の専用使用）による共用部分の使用は除く。

(規約・使用細則等の遵守義務)

第5条 区分所有者及び賃借人等は、規約、使用細則など総会決議事項及び理事会決定事項を遵守し、その専有部分及び共用部分を使用しなければならない。

(遵守しなければならない規定の説明は、P11の付記に記載。)

(遵守義務違反者に対する措置)

第6条 区分所有者及び賃借人等の共同の利益を守り、良好な環境を保持するためには、各自の良識により、遵守義務が果されなければならない。

しかし、良識に期待できない場合は、法及び規約に定めるところにより、次の措置をとることとする。

- (1) 管理者は、義務違反者に対して警告、差止め又は損害賠償の請求をする。
- (2) 各棟総会の決議に基づき、裁判所に提訴する。

この場合、義務違反者の出席を求め弁明の機会を与えることとする。

2 提訴の項目

- (1) 共同の利益に反する行為の停止等の請求
- (2) 専有部分の使用禁止の請求
- (3) 区分所有権の競売の請求
- (4) 賃借人等に対する引渡し請求

3 準拠規定

- (1) 規約第20条(使用上の遵守事項)、使用細則第11条(禁止事項)ほか
- (2) 規約第21条(賃借人等に対する区分所有者の措置)
- (3) 規約第51条(管理者の職務権限)
- (4) 規約第61条(規約及び総会の決議の効力)
- (5) 法第6条(区分所有者の権利義務等)
- (6) 法第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)
- (7) 法第58条(使用禁止の請求)
- (8) 法第59条(区分所有権の競売の請求)
- (9) 法第60条(占有者に対する引渡し請求)

(以上の準拠規定の説明は、P11～13の付記を参照のこと。)

第2章 細 則

(建物の使用上・管理上の事項)

第7条 ビルの営業時間は原則として、次のとおりとする。

(1) 事務所・一般店舗階

(中央棟地下1階飲食店を含む。) 9時00分～18時00分

(2) 飲食店舗階 9時00分～22時00分

(3) 駐車場

	地上部分	地下部分
東駐車場	年中無休 24時間営業	開館日の8時00分～22時00分
中央駐車場		開館日の7時30分～22時00分
西駐車場	年中無休 24時間営業	

(4) 休館日

毎月第3日曜日、8月13日～15日及び12月30日～翌年1月3日を休館日とする。

ただし、運営上必要と認める場合は、理事会の決議により、一部変更することができる。

2 共用出入口・シャッターの開閉時間は原則として、次のとおりとする。

ただし、運用上一部変更することができる。

(1) 地上階 7時30分～19時30分

(3・4・9・10号館) 7時00分～22時00分

(2) 地下階 地下鉄連絡口 7時00分～23時30分

駐車場連絡口 7時45分～22時00分

(3) 夜間専用(2・5・8・10号館) 19時30分～7時30分

*24時から翌6時までには出入りできない。

ただし、業務遅延による退館や事前に作業届で届け出ている場合の入退館を除く。

また、工事業者の休憩等による一時退館は原則禁止とする。

(4) コロネードシャッター 7時30分～18時30分

- 3 共用部分の照明区分は原則として、次のとおりとする。
ただし、運用上一部変更することができる。

	事務所・一般店舗階	飲食店舗階 (地下鉄連絡階)	地下駐車場
0:00	保安点灯照明	保安点灯照明	保安点灯照明
7:00			
7:30			
7:45			
8:30	半灯照明	全灯照明	全灯照明
	全灯照明		
18:30	半灯照明		
19:30	全灯照明		
22:00	保安点灯照明	半灯照明	保安点灯照明
22:30		保安点灯照明	
24:00			

- 4 エレベーターの運転時間は原則として、次のとおりとする。

南側から 1・2 号機 破線部分は扉側

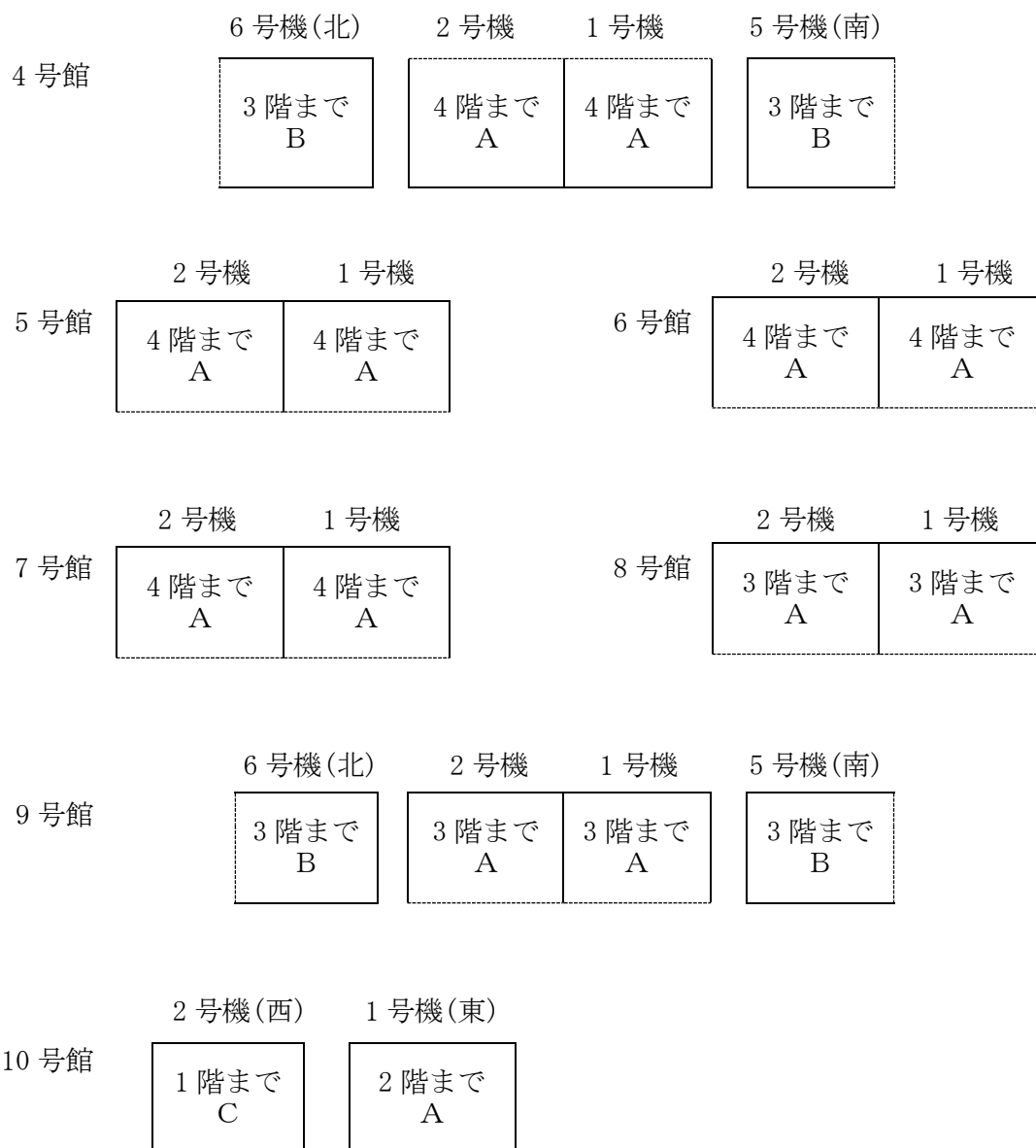
上段：停止階

下段：運転時間（A 24 時間運転 B 7:00～20:00 C 7:30～22:30）

	2 号機	1 号機
1 号館	2 階まで A	2 階まで A

	2 号機	1 号機
2 号館	3 階まで A	3 階まで A

	2 号機	1 号機
3 号館	3 階まで A	3 階まで A



5 エスカレーターの運転時間は原則として、次のとおりとする。

- | | |
|--------------------|--------------|
| (1) 東棟・中央棟 | 8時30分～18時30分 |
| ただし、2・3・4・9号館は | 8時00分～18時30分 |
| (2) 西棟 1F ～ B1F | 8時00分～21時00分 |
| B1F ～ B2F | 7時30分～22時00分 |

*運転方向は日によって変更する。

6 冷暖房、換気、給排気及び冷却水の供給に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) 冷暖房期間
- | | |
|------|------------|
| 冷房期間 | 4月初旬～11月初旬 |
| 暖房期間 | 11月下旬～4月初旬 |
- (2) 冷暖房時間
- | | |
|-----------|--------------|
| 事務所・一般店舗階 | 9時00分～18時00分 |
| 飲食店舗階 | 9時00分～22時00分 |
- (3) 冷暖房期間外
- (2)に準じて館内換気を行う。
- (4) 地下駐車場の換気
- | | | |
|----|-----------|--------------|
| 給気 | 5・6・7・8号館 | 8時00分～18時00分 |
| 排気 | 6・7号館 | 8時00分～18時30分 |
| 排気 | 1・5・8号館 | 7時30分～21時00分 |
- (5) 飲食店舗に対する給排気及びパッケージ用冷却水の供給
- | | | |
|-----|------------|--------------|
| 給排気 | 年間を通じて | 7時30分～22時00分 |
| 冷却水 | 4月初旬～12月下旬 | 7時30分～22時00分 |

7 物品の搬出入に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) エレベーターは「人荷共用」(積載重量 1,700 kg 定員 26人)を使用すること。
 (4・9号館荷物用エレベーターは積載重量 2,000kg 定員 30人、
 10号館は積載重量 750kg 定員 11人)
- (2) 運搬台車は、ゴム輪のものを使用すること。
- (3) 引越、什器の入替、その他大量の荷物・重量物を搬出入する場合は、あらかじめ管理者に届け出たうえ、運搬方法、養生方法、時間について、その指示を受けること。

8 廃棄物の処分に関する事項は、次のとおりとする。

- (1) 廃棄物は、必ず各号館の所定の廃品置場に分別表示に従って廃棄すること。
- (2) 飲食店舗の残飯等は、汚汁が流出ないように処置して、所定の場所に備付けた容器に廃棄すること。
- | | |
|------|---------------------------|
| 厨芥置場 | 東地下駐車場・中央駐車場内 (4・9号館各1ヶ所) |
| 西駐車場 | 計4ヶ所 |
- (3) ゴミを捨てる際は、透明又は半透明のビニール袋を使用すること。
- (4) 粗大ゴミ(産業廃棄物は除く。)の投棄は、夏期・年末に日時及び場所を定めて行うものとし、事前に管理者から日時、場所及び取扱要領を周知する。

ただし、所定日時以外の粗大ゴミ及び産業廃棄物については、入居者の責任において処理するものとする。

(5) 不要の蛍光灯は厨芥置場の専用容器に廃棄こと。

9 清掃に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) 専有部分は、入居者各自で行うものとする。

業者に室内清掃を業務委託する場合は、管理者に届け出るものとする。

(2) 共用部分は、管理者が行うものとする。

10 警備に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) 専有部分は、入居者各自で行うものとする。

業者に室内警備を業務委託する場合は、管理者に届け出るものとする。

(2) 共用部分は、管理者が行うものとする。

11 共用施設の使用に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) トイレ

トイレットペーパーは、必ず備付けのものを使用するものとし、便器内に異物を投棄しないこと。

吸殻は所定の容器に廃棄すること。

雑巾、モップは所定の場所（シンク）を使用すること。

(2) 湯沸場

飲料用湯沸しのみに使用すること。（湯沸器使用時間 7 時 30 分～18 時 30 分）

ガスコンロを使用する場合は、特に事故のないようその始末に留意すること。

茶殻は所定の容器（指定バケツ）に廃棄すること。

12 専用看板等の共用部分への設置に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

エレベーターホール、エスカレーターホールその他共用部分に看板を置く場合は、所定の手続きにより管理者の承認を得なければならない。

13 保安員に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) 保安員は、2・5・8・10 号館の地下 1 階の保安室を拠点にして、原則として、専有部分以外の建物内外の警備保全及び秩序維持にあたるものとする。

(2) 盗難その他不法行為及び事故等を発見した場合は、すみやかに保安員に通報す

るものとする。

1 4 拾得物の取扱いに関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) ビル内において、遺失物を拾得した場合は、保安室に届け出るものとする。
- (2) 警察への届出等の処置は、管理者が行うものとする。

1 5 郵便物の取扱いに関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) 郵便物は、集合郵便ボックスに投函されるので、各自が引出し受領するものとする。
- (2) 書留郵便物等は直接配達されるものとする。

1 6 防火・防災に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) 入居者は、入居と同時に「船場センタービル共同防火・防災管理組織」に加入するものとする。
- (2) 入居者は、火元責任者を選任し統括防火・防災管理者に届け出なければならない。
- (3) 入居者は、別に定める「船場センタービル共同防火・防災管理協議会協議事項」を遵守しなければならない。
- (4) 専有部分内には、消防関係法令の定めるところにより消防設備等を設置すること。
- (5) 煙草の吸い殻の始末を確実にし、自然発火の恐れがあるものは溜めないようにすること。
- (6) 厨房ダクトは年1回以上清掃し、油脂分を除去すること。
- (7) 退室時には、ガスの器具コック及び元栓を締め、電気のスイッチを切ること。
- (8) 消火器、消火栓、防火シャッター、防火扉、避難階段の周辺に物品を置かないこと、また、スプリンクラー、火災感知器、ガス漏れ警報器、誘導灯、排煙ガラリの機能を妨げるような行為をしないこと。
- (9) 管理者が実施する消防・避難訓練に参加すること。

1 7 鍵の取扱いに関する事項は、原則として、次のとおりとする。

- (1) 専有部分の出入口・シャッターの鍵は、入居者各自が保管するものとする。
- (2) 戸締り・施錠は各自の責任において行い、専有部分内における盗難被害・器物破損等については、管理者はその責めを負わないものとする。

1 8 室内立入に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) 緊急室内立入

建物（設備を含む。）の保全・衛生・防犯・防火又は救護など管理上の必要があるときは、事前連絡又は承諾なしに管理関係者が専有部分内に立入り、必要な処置を講ずることができるものとする。

この場合、管理者は、必ず経過又は顛末を入居者に報告するものとする。

(2) 平常時室内立入に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

建物（設備を含む。）の保全、共用部分の清掃（窓ガラスなど）等、管理上専有部分内に立入る必要があるときは、管理者は、事前に入居者に連絡するものとする。

1 9 費用負担に関する事項は、原則として、次のとおりとする。

(1) 管理費、修繕積立金及び共用部分の専用使用料については、翌月分を当月 25 日までに、専有部分光熱水費については、前月分を当月 25 日までに、管理者の指定する金融機関の口座振替により、管理者に納付するものとする。

共用部分の変更に要する費用のうち、総会の決議に基づき、別途に徴収すると定めた費用については、その決議により、管理者に納付するものとする。（規約第 13 条、第 14 条、第 15 条、第 17 条）

(2) ガス・水道・電気を共用部分の本管又は電気分岐盤から専用使用のため専有部分に引込む工事費は、占有者の負担において行うものとする。

(3) 厨房ダクトの枝管・グリストラップ及び雑排水管に至る枝管の清掃、修理、取替は占有者が行うものとする。

(4) 管理者が定期的実施する殺虫殺鼠以外の害虫防除等環境改善は占有者が行うものとする。

(5) 店舗シャッター（通路側シャッター）及び事務所階における通路との仕切り壁の修繕、取替は事前に管理者に届け出たうえで占有者が行うものとする。

(6) 出入口扉・窓ガラスその他共用部分を損壊した場合は、原則として、その復旧費用及び他に及ぼした損害の賠償は、原因者が負担するものとする。

復旧施工は、その負担を徴して管理者が行う。

(7) 休館日及びこの細則に定める共用設備（通路照明、共用電気、冷暖房空調、昇降機、飲食給排気、冷却水他）の使用可能な時期・時間以外（以下、「休館日及び時間外」という。）における共用設備の使用については、原則として、別表（「使用細則に基づく料金」を言う。以下同じ。）の料金を受益者が負担するものとする。

(管理者と事前契約を要する事項)

第8条 規約第17条に基づく専用使用については、あらかじめ所定の手続により管理者と契約を締結し、それぞれの用法に従い使用するものとする。

(1) 駐車場(駐輪場を含む。)(東駐車場・中央駐車場・西駐車場)

別に定める「船場センタービル駐車場使用規程」により使用するものとする。

(2) 広告用施設(カラーコルトン)

ア カラーコルトンの契約期間は12ヶ月とする。その間の意匠替えを認めないものとし、解約申出のない限り自動継続するものとする。

イ 使用料金は、別表のとおりとする。

ウ 次の事項に該当するものは、掲載できないものとする。

(ア)他店舗と比較するような内容(「ビル内で一番安い」「ビル内唯一」)

(イ)公序良俗に反するもの及び人権侵害、差別表現、暴力や犯罪を助長するもの(裸体、銃刀類などの描写を認めない)

(ウ)たばこ、不動産物件の広告、意見広告、政治活動、宗教、労働組合及びこれらの内容に類するもの

(エ)貸金、投資、風俗及びこれらの業種に類するもの

(オ)ビルの美観を害するもの

(カ)その他、管理者が不相当と認めるもの

エ 使用の権利は第三者に譲渡できないものとする。

(3) 特室・倉庫等・屋上の特定箇所

ア 使用料金は、別表のとおりとする。

イ 使用の権利は第三者に譲渡できないものとする。

(4) 会議室

ア 会議室は、開館日において区分所有者及び賃借人等が主催する会議(催事は除く)に限り使用できるものとし、区分所有者会、船場センタービル連盟、船場センタービル連合会及び館内任意団体の使用を優先するものとする。

イ 区分所有者会、船場センタービル連盟、船場センタービル連合会及び館内任意団体は、管理者に使用日時を届け出て会議室を無料で使用できるものとする。

ウ 前記イ以外の区分所有者及び賃借人等は、大会議室に限り、別表に定める時間帯において使用可能な場合、管理者に別表に定める使用料金を支払って使用できるものとする。ただし、使用目的が次に該当する場合は使用できな

いものとする。

- (ア) 公序良俗に反するもの及び人権侵害、差別表現、暴力や犯罪を助長するもの
- (イ) 政治活動、宗教、労働組合及びこれらの内容に類するもの
- (ウ) その他、管理者が不相当と認めるもの

(管理者への事前届出を要する事項)

第9条 次に掲げる事項については、事前に所定の用紙により管理者に届け出るものとする。

- (1) 非常時連絡先（2ヶ所以上。これを変更する場合を含む。）
- (2) ビル閉館後の残業
- (3) 休館日及び時間外に行われる商品の搬出入・工事材料の搬出入等のため必要とされるシャッターの臨時開閉

(管理者の事前承認を要する事項)

第10条 次に掲げる行為を行おうとするときは、事前に所定の用紙あるいは書面により、管理者に申し出て、打合せ協議のうえ、承認を受けるものとする。

また、その行為を行うに当っては管理者の定める電気使用規程・内装設備工事施工基準・その他所定事項等を遵守するものとする。

- (1) 専有部分の改装・修繕・模様替え等の工事
- (2) 専有部分内に重量物の設置、照明設備・コンピューター・その他設備容量に影響を及ぼす機器の新設・増設・変更
- (3) 休館日及び時間外における営業・工事施工・移転等のため必要とされる共用設備の使用

(禁止事項)

第11条 次の行為は、堅く禁止するものとする。

- (1) 柱・壁・床等の建物主体構造部分を損傷すること。
- (2) 設備関係機器・配管・配線等を損傷し又は故障させること。
- (3) 店名突出看板（点灯式）等管理者が定める規格統一品を、規格外に変更して取付けること。
- (4) 無断で設備関係諸室に立入ること。
- (5) 避難施設の緊急使用に害となる行為をすること。

- (6) 騒音・振動及び悪臭を発生させること。
- (7) ビル内で居住すること。
- (8) ビル内で家畜等を飼育すること。
- (9) 発火・爆発性のもの、引火性等の危険物を持ち込み又は貯蔵すること。
- (10) 石油ストーブを使用すること。
- (11) 煙草の吸いながら、その他発火のおそれのあるものを所定の容器以外に捨てること。
- (12) 屋上又は外壁（窓ガラスの内外面を含む。）への広告類の掲出・記入・貼付をすること。
- (13) 建物内において、無断で広告・チラシ・宣伝ポスター類・その他を貼付、掲示又は配布すること。
- (14) 建物外へ物品を投棄すること。
- (15) 窓枠に洗濯物・雑巾類を干すなど、建物の美観を損う行為をすること。
- (16) 風俗営業又は風俗関連営業を行うこと。
- (17) 屋上を無断で使用すること。
- (18) 共用部分に物品を放置すること。
- (19) 共用部分を専用使用すること。
- (20) 共用部分で喫煙すること。
- (21) その他ビルの管理又は使用に関し区分所有者の共同利益に反する行為、入居者の営業活動等を害する行為、衛生上・風紀上一般に迷惑を及ぼす行為をすること。

附 則

この細則は、令和2年12月16日より施行する。

ただし、第7条（4）休館日については、令和3年4月1日より施行する。

付 記

1 規約第20条（使用上の遵守事項）について

専有部分及び共用部分は、その用法に従って使用し、その使用にあたっては使用細則を遵守しなければならない旨を規定している。

2 規約第21条（賃借人等に対する区分所有者の措置）について

第2項に、区分所有者は、賃借人等並びに自己及び賃借人等の使用人に対して使用細則を遵守させるため必要な措置をとらなければならない旨を規定している。

3 規約第51条（管理者の職務権限）について

第4項に、区分所有者又は賃借人等が建物の保存に有害な行為、建物内の秩序風紀を害する行為、その他建物の管理若しくは使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為、その他法、この規約若しくは使用細則に違反する行為をした場合、又はそれらの行為をするおそれがある場合には、管理者は警告、差止め若しくは損害賠償の請求又は法第57条乃至第60条に規定する措置（6. 7. 8. 9参照）をすることができる旨を規定している。

4 規約第61条（規約及び総会の決議の効力）について

第2項に、賃借人等は、建物又は付属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う旨を規定している。

5 法第6条（区分所有者の権利義務等）について

区分所有者及び区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない旨が規定されている。

6 法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）について

区分所有者又は占有者が法第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、区分所有者の共同の利益のためその行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求する訴訟を提起することができる旨が規定されている。

7 法第58条（使用禁止の請求）について

法第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、法第57条に規定する請求によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用禁止を請求できる旨が規定されて

いる。

8 法第 59 条（区分所有権の競売の請求）

法第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求できる旨が規定されている。

9 法第 60 条（占有者に対する引渡し請求）

法第 6 条第 1 項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求できる旨が規定されている。

【改正経過】

昭和 4 5 年 3 月 1 2 日施行
昭和 6 3 年 6 月 9 日一部改正
平成 9 年 1 1 月 2 0 日一部改正
平成 2 1 年 1 月 2 8 日一部改正
平成 2 3 年 1 1 月 1 6 日一部改正
平成 2 6 年 8 月 1 9 日一部改正
平成 2 9 年 5 月 2 3 日一部改正
平成 3 0 年 1 2 月 1 7 日一部改正
令和 2 年 1 2 月 1 5 日一部改正