

使用細則

中島公園ハウス管理組合

使用細則

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 この細則は、中島公園ハウス管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則等）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、区分所有者、同居人又は占有者（以下「区分所有者等」という。）が遵守すべき事項を定めるものとする。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第2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、同居人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。

(対象物件内での共通の禁止事項)

第3条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 規約に定められた用途以外の使用。
- 二 建物の外観及び構造を変更すること。
- 三 各戸の表札、インターホンパネルの形状等を著しく変更すること。
- 四 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為。
- 五 多量の爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品を建物内に搬入すること。
- 六 油、ティッシュペーパー、強酸性の溶液及び溶剤等、排水並びに排水管へ害を及ぼす恐れのあるものを排水管へ流して廃棄すること。
- 七 枯葉、ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却。
- 八 建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある大型金庫等の重量物の搬入又は設置。
- 九 電気、ガス、給排水の容量に影響を及ぼす諸機械、器具の新設付加又は変更。
- 十 ガス栓、水道栓、給湯栓の開放のままの放置。
- 十一 テレビ・ステレオ・オーディオ機器等の視聴や、楽器等の演奏を大きな音量で行ったりするなど、他の区分所有者等に迷惑をかけるような騒音・振動等を発すること。
- 十二 楽器・カラオケ等の教室を行うこと。
- 十三 食材を共同購入する場合に、宅配物の仕分け等を共用部分で行うこと。
- 十四 物件内において、若しくは物件内から外部へ、物品等を投げるあるいは落とすこと。

- 十五 公序良俗に反する行為及び他の区分所有者等に迷惑を及ぼす行為、その他前各号に準ずる行為で他の区分所有者等の迷惑となる行為。
- 十六 エントランス及び敷地内において、駐車、駐輪が認められた場所以外で駐車、駐輪をすること。
- 十七 共用施設を、目的以外に利用すること。
- 十八 他の区分所有者等に迷惑をかけるようなペット（犬・猫等含む）を飼育すること。また、本マンションに持ち込むこと。

第 2 章 専有部分の使用

（管理組合への通知事項）

第4条 区分所有者は、次の行為をするときは所定の様式により、事前に管理組合に通知しなければならない。

- 一 区分所有者名義の変更
 - 二 家族以外の第三者による専有部分の占有又は退去（賃貸借、使用貸借等の場合）
 - 三 前二号において、第三者が専有部分を占有する場合には、規約、使用細則等に定める事項及び総会の決議を遵守する旨の誓約書を提出すること
 - 四 区分所有者の住所及び電話番号等の変更
- 2 理事長は、第1項の書面に基づき、規約第63条（帳票類の作成、保管）の組合員名簿を作成する。

（区分所有者等の義務）

第5条 区分所有者等は、対象物件の保存に有害な行為、その他管理又は使用に関して区分所有者等の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 区分所有者等が故意又は過失により規約に違反して他の区分所有者及び第三者に迷惑又は損害を与えた場合には、当該区分所有者等はその排除と賠償の責に任じなければならない。
- 3 区分所有者は専有部分の譲渡又は貸借の更新をするときに、次の事項を契約解除条件として明記しなければならない。
 - 一 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（以下「暴力団対策法」という。）第2条第六号に定める者又はそれに準ずる者であることが判明したとき。
 - 二 本マンション内の敷地及び共用部分等に暴力団対策法第2条第二号に定める団体の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示、若しくは搬入したとき。
 - 三 本マンション内に暴力団対策法第2条第六号に定める者又はそれに準ずる者等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせたとき。

- 四 本マンション内の敷地及び共用部分等、その他本マンションに近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪を実行したとき。
 - 五 本マンション内の敷地及び共用部分等、その他本マンションに近接する場所において、暴力団対策法第2条第二号に定める団体の威力を背景に粗野、又は乱暴な言動をして他の入居者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不快感等を与えたとき。
 - 六 貸与を受けたものが、規約第12条及び第19条に違反する行為をおこなったとき。
- 4 区分所有者等は、手段の如何を問わず、自らが本マンションの利用に関し、規約及び使用細則等に違反する内容の広告並びにホームページ等による掲示を行い、または、第三者に行わせてはならない。

(専有部分の使用)

- 第6条 区分所有者等は、専有部分の使用に際し、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 主として業務のために利用する居室等を設けること。
 - 二 不特定の者を出入りさせること、又はこれらの者が利用するために専有部分の鍵を貸し出すこと。
 - 三 住戸の窓ガラスに文字・図形等を書くこと、又は、シールを貼り付けること。
 - 四 名刺・ホームページ等において、定常的な事務所等として表示すること。
 - 五 キッチン、浴室、トイレのいずれかひとつでも撤去し、住宅としての性能を損なうこと。
 - 六 他の区分所有者等の平穏な生活を脅かすこと。

第 3 章 敷地及び共用部分等の使用

(敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

- 第7条 区分所有者等は、敷地及び共用部分等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 建物の保存に影響を及ぼすおそれのある共用部分の穿孔（穴をあけること。）、切除又は改造。
 - 二 看板、掲示板、広告、標識、ポスター等の掲示又は設置その他の建物（専有部分に接する窓ガラスを含む。）の外観の変更を伴う使用。
 - 三 物品（自転車、ベビーカー、出前容器、傘等を含む。）の設置若しくは放置又はその占拠。
 - 四 住戸の玄関横に取り付けてある表札の形状を著しく変更すること。

- 五 メールボックス及び前号の表札に、個人名以外を表記すること。
- 六 バルコニー等に看板を設置する等、建物の外観に変更を加えること。
- 七 メールボックス及び住戸の玄関扉に看板、案内板、掲示物等を貼り付けること。
- 八 所定の駐車場以外の場所への駐車。
- 九 危険な場所への進入。
- 十 駐車場、屋上、その他遊戯使用可能と定めていない共用部分における、なわとび・球技等の遊戯。
- 十一 出前の空容器を共用部分に出すこと。
- 十二 専有部分以外の場所で喫煙すること。ただし、理事会が認める特定の場所を除く。
- 十三 共用部分の設備、消火器等の物品の不正な使用。
- 十四 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用及び管理組合が禁止した行為。

(エレベーターの使用)

第8条 区分所有者等はエレベーターの使用に際し、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 エレベーターの「カゴ」内に表示してある「運転操作」に従い使用すること。
- 二 エレベーターの「カゴ」内の非常ボタンは緊急のとき以外は使用しないこと。
- 三 小さな子供による使用は危険なため、単独使用をさせぬこと。
- 四 エレベーターの「カゴ」内では、喫煙、落書等他人に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
- 五 エレベーターの「カゴ」内に閉じ込められたときは、「カゴ」内の警報ボタンを押して、外部に知らせた上、落ち着いて外部からの指示・援助を待つこと。

(オートドアの使用)

第9条 区分所有者等はオートドアの使用に際し、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 大量の物品出し入れのためオートドアを開放するときは、予め管理組合に申し出てその指示に従い、長時間開放状態にしないこと。

(トランクルームの使用)

第10条 区分所有者等はトランクルームの使用に際し、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 トランクルームは施錠を確実にし、盗難防止には各自十分注意すること。
- 二 トランクルーム内で喫煙等火気を発生させないこと。
- 三 トランクルーム内にゴミを保管・放置しないこと。

- 四 爆発性、引火性のある物品又は危険、不潔、臭気のある物品をトランクルームに搬入しないこと。
- 五 トランクルームの壁に、釘を打ち込まないこと。

(バルコニー等適正な管理)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、専用使用部分の価値及び機能の維持増進を図るため、その責任と負担において次の各号に掲げる適正な管理を行わなければならない。

- 一 保守維持。
- 二 経常的な補修。
- 三 ドレイン、排水溝周り等の清掃、消毒及びごみ処理。
- 四 その他、通常の使用に伴う管理。

(バルコニー等の使用)

第12条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等を通常の用法に従って使用するものとし、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

なお、専用使用権者のバルコニー等の使用方法に起因して、他の区分所有者等並びに管理組合、その他の第三者に迷惑・損害を与えた場合には、当該専用使用権者がその責任を全て負うこととし、管理組合及び管理受託者は一切の責めを負わないものとする。

- 一 火災等の緊急事態が発生した際の避難通路となるため、避難の妨げとならないようにすること。
 - (1) 家屋、倉庫、その他の工作物を設置又は築造してはならない。ただし、プランター、植木鉢、ラティスフェンス及びこれに類するもの（以下「プランター等」という。）は、この限りではない。
 - (2) 隣接住戸への避難経路（隔て板）その周囲等へ物品等を置いてはならない。
- 二 共用部分であることから、現状を改造・変更・損傷しないこと。
 - (1) 空調室外機を壁面取り付け又は吊り下げ取り付けしてはならない。
 - (2) バルコニー等へ物品を置く際には、床面を損傷しないようにしなければならない。
 - (3) 手摺の高さを越えるような大型の物置、その他重量物を搬入してはならない。
- 三 突風・強風の際の落下・飛散の危険性、火災時の延焼の恐れがある物品等を設置しないこと。
 - (1) 衛星放送、ラジオ放送、無線通信用のアンテナを設置してはならない。
 - (2) バルコニーでの洗濯物、布団等その他の乾燥は美観上好ましくないためしてはならない。
 - (3) バルコニー等の手摺り及びフェンスの外側及び天端にプランター等を設置してはならない。

- (4) プランター等を設置する際は、プランター等並びにその植栽が落下・飛散等しないようにしなければならない。
 - (5) ラティスフェンス等を設置する際は、風圧等を考慮しなければならない。
 - (6) 台風、集中豪雨等の際には、落下・飛散等の事故を防止するために、バルコニーに設置している物品について、室内へ移動させる等、必要な措置を講じなければならない。
- 四 修繕工事や保守点検等の実施の際に、専用使用権者が自らの責任と負担において撤去又は移動できない物品については、敷設・設置しないこと。また、煉瓦、モルタル、コンクリート及び多量の土砂により花壇等（芝生を含む。）を設置又は造成しないこと。
- 五 他の区分所有者等に迷惑を及ぼす恐れがあるため、下記の事項を遵守すること。
- (1) ごみ、枯れ葉等の焼却、焚き火、バーベキュー、その他煤煙・臭気等により、迷惑を及ぼしてはならない。
 - (2) バルコニー等から外部へ、物品等を投げるあるいは落としてはならない。
 - (3) 下階への漏水原因となるため、多量の散水及び排水、また、多量の水を使用してバルコニー等を床洗いしてはならない。
 - (4) ドレイン、排水溝のつまりの原因となるため、植木鉢・プランターを水受皿の利用なく、直接バルコニー等の床面に置いてはならない。
- 六 バルコニー等の手摺りの高さ以上で洗濯物等の乾燥、保管を行わないこと。（建物竣工時点に設置されている可動式物干し金物については、通常の用法であれば可能とする。）
- 七 窓ガラスに文字・図形等を書いたり、シールやカラーフィルム等を貼り付けたりしないこと。ただし、管理組合が認めた透明なフィルムについてはこの限りではない。

（原状回復義務等）

- 第13条 バルコニー等の使用により配線、配管、フェンスその他の共用部分等を毀損し、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、当該区分所有者等がその責任と負担において原状回復及びこれにより発生した損害を賠償しなければならない。
- 2 区分所有者等（以下この条において「義務者」という。）が前条及び前項の義務を履行しない場合又は履行しても十分でない場合において、本項から第4項までに規定する措置以外の方法によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行又は不完全な履行を放置することによって区分所有者等の共同の利益を著しく害することが明らかであるときは、管理組合は、自ら原状回復その他の必要な措置を講じ、又は第三者をしてこれを講じさせ、その費用を義務者から徴収することができる。

- 3 前項の規定による措置をするには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、当該措置をなすべき旨を示して、あらかじめ義務者に通知を発しなければならない。
- 4 義務者が前項の期限までにその義務を履行しないときは、理事長は、総会の決議を経て、当該措置をする時期及び当該措置に要する費用の概算による見積額を示して、義務者に通知を発するものとする。
- 5 規約第42条（総会の招集手続）第2項及び第3項の規定は、前2項の通知に準用する。

第4章 その他の共通の利用調整等

（ごみ処理）

第14条 区分所有者等は、対象物件内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 所定の区分（燃えるごみ、資源ごみ等）、時期及び方法（所轄の清掃事業所の定める区分、時期及び方法）に従ってゴミ置場にごみを出すこと。
- 二 ごみは区分し、混在させないこと。
- 三 粗大ごみについては、所轄の清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い処理すること。
- 四 家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）で指定されるごみについては、経済産業省の定めに従い、適法な方法にて処理すること。

（災害防止）

第15条 区分所有者等は、災害防止について、次の事項を遵守しなければならない。

- 一 非常警報を発している住戸に気づいたときは、直ちにその住戸に立寄り、区分所有者等の安全を確かめるようお互いに協力し助け合うこと。
- 二 万一、火災、盗難事故発生ときは、直ちに所轄消防署又は警察署に通報すること。
- 三 火災発生時の避難の際は、窓、扉を必ず閉めて延焼を防ぐ処置を講じた上、早急に避難すること。
- 四 火災、地震発生時に避難する場合は、絶対にエレベーターを使用しないこと。
- 五 幼児等が危険な行為をしないよう常に注意し、事故災害防止に努めること。

（注意事項）

第16条 区分所有者等は、日常生活において次の事項に注意する。

- 一 各住戸の玄関扉及び共用施設の扉の開閉は静かに行うこと。

- 二 廊下、エレベーター、階段においては静かにすること。
 - 三 コンクリート建物は木造家屋に比べて気密性が高いため、室内の換気に十分注意すること。
 - 四 食材の宅配サービスを利用するときは、必ず在宅していること。
 - 五 アルコール類を使用した調理中に火災・ガス漏れ等を自動感知するために設置された感知器が反応することがあるので、換気に十分注意すること。
 - 六 共用部分に設置されている消火器の場所及び避難通路等については、各自で予め確認しておくこと。
 - 七 日常生活の場として使用する共用部分を常に清潔にし、汚したときは各自清掃に心がけること。
- 2 共用部分等及び土地等を損傷或いは汚損したときは、速やかに管理組合にその旨を連絡し、その指示に従うこと。

第 5 章 雑 則

(届出書類の保管等)

- 第17条 理事長は、第4条に掲げる書面（組合員名簿を除く。以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、倉庫その他の保管場所に保管するものとする。
- 2 届出書類は必要に応じて理事会の決議により、廃棄することができる。
 - 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象物件の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするとき、その他法令の定めによるときは、この限りでない。

(事務の委託)

- 第18条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(紛争解決等の責任)

- 第19条 対象物件の使用に関し、他の区分所有者等との間に紛争が生じたときは、区分所有者等は、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20条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

(細則の改廃)

第21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ならない。

附 則

(本細則の発効)

第1条 この細則は、平成28年11月26日から効力を発する。

別表第4 共用持分

室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A 104	141	A 204	141	A ₁ 301	147	G 315	45
D 105	145	D 205	145	A 302	141	G 316	45
B 106	143	B 206	141	B 303	141	H 317	50
E 107	166	E 207	166	A 304	141	A ₁ 401	147
H 108	50	H 208	50	D 305	145	A 402	141
G 109	45	G 209	45	B 306	141	B 403	141
G 110	45	G 210	45	E 307	166	A 404	141
I 111	39	I 211	39	H 308	50	D 405	145
J 112	60	J 212	60	G 309	45	B 406	141
J 113	60	J 213	60	G 310	45	E 407	166
I 114	39	I 214	39	I 311	39	C 408	140
A ₁ 201	147	G 215	45	J 312	60	F 409	108
A 202	141	G 216	45	J 313	60	F 410	108
B 203	141	H 217	50	I 314	39	C 411	140
室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A ₁ 501	146	F 510	108	C 608	140	B 706	141
A 502	141	C 511	140	F 609	107	E 707	171
B 503	141	A ₁ 601	146	F 610	107	C 708	140
A 504	141	A 602	141	C 611	140	F 709	107
D 505	145	B 603	141	A ₁ 701	146	F 710	107
B 506	142	A 604	141	A 702	141	C 711	140
E 507	166	D 605	142	B 703	141	計	10,000/ 10,000
C 508	140	B 606	141	A 704	141		
F 509	108	E 607	166	D 705	144		

別表第4 共用持分

~~2017年~~ 2011年(H23) 整理版

室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A 104	141	A1 201	(147)	A1 301	(147)	A1 401	(147)
D 105	145	A 202	141	A 302	141	A 402	141
B 106	143	B 203	141	B 303	141	B 403	141
E 107	166	A 204	141	A 304	141	A 404	141
H 108	50	D 205	145	D 305	145	D 405	145
G 109	45	B 206	141	B 306	141	B 406	141
G 110	45	E 207	166	E 307	166	E 407	166
I 111	39	H 208	50	H 308	50	C 408	140
J 112	60	G 209	45	G 309	45	F 409	108
J 113	60	G 210	45	G 310	45	F 410	108
I 114	39	I 211	39	I 311	39	C 411	140
		J 212	60	J 312	60		
		J 213	60	J 313	60		
		I 214	39	I 314	39		
		G 215	45	G 315	45		
		G 216	45	G 316	45		
		H 217	50	H 317	50		

室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A1 501	(146)	A1 601	(146)	A1 701	(146)
A 502	141	A 602	141	A 702	141
B 503	141	B 603	141	B 703	141
A 504	141	A 604	141	A 704	141
D 505	145	D 605	(142)	D 705	(144)
B 506	142	B 606	(141)	B 706	(141)
E 507	166	E 607	166	E 707	(171)
C 508	140	C 608	140	C 708	140
F 509	108	F 609	(107)	F 709	(107)
F 510	108	F 610	(107)	F 710	(107)
C 511	140	C 611	140	C 711	140
				計	10,000/ 10,000

目と目C

別表第4 共用持分

室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000
A 104	141	A1 201	147	A1 301	147	A1 401	147
D 105	145	A 202	141	A 302	141	A 402	141
B 106	143	B 203	141	B 303	141	B 403	141
E 107	166	A 204	141	A 304	141	A 404	141
H 108	50	D 205	145	D 305	145	D 405	145
G 109	45	B 206	141	B 306	141	B 406	141
G 110	45	E 207	166	E 307	166	E 407	166
I 111	39	H 208	50	H 308	50	C 408	140
J 112	60	G 209	45	G 309	45	F 409	108
J 113	60	G 210	45	G 310	45	F 410	108
I 114	39	I 211	39	I 311	39	C 411	140
		J 212	60	J 312	60		
		J 213	60	J 313	60		
		I 214	39	I 314	39		
		G 215	45	G 315	45		
		G 216	45	G 316	45		
		H 217	50	H 317	50		
室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	室番号	持分 x/10,000	計	10,000/ 10,000
A1 501	146	A1 501	146	A1 501	146		
A 502	141	A 502	141	A 502	141		
B 503	141	B 503	141	B 503	141		
A 504	141	A 504	141	A 504	141		
D 505	145	D 505	145	D 505	145		
B 506	142	B 506	142	B 506	142		
E 507	166	E 507	166	E 507	166		
C 508	140	C 508	140	C 508	140		
F 509	108	F 509	108	F 509	108		
F 510	108	F 510	108	F 510	108		
C 511	140	C 511	140	C 511	140		

