

サーパス長門石管理規約 使用細則

サーパス長門石管理規約第20条の規定に基づき、本マンションの敷地、建物及び附属施設の使用並びに模様替、改造及び修繕など（以下「模様替等」という。）に必要な事項について、使用細則を次のとおり定める。

（基本原則）

第1条 住戸部分の各区分所有者及び占有者（以下「居住者」という。）がお互いに円滑な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各区分所有者は、管理規約の精神に則り、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

（注意事項）

第2条 居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- （1）各住戸部分の出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- （2）ドアなどの開閉は静かに行うこと。
- （3）住戸部分内においては静穏を保ち、テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- （4）階段、バルコニーを強打するなどして騒音を発生させないように、及び夜間における階段・廊下等での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけること。
- （5）コンクリートは水を浸透するので、漏水には特に注意すること。
- （6）水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。
- （7）バルコニーの手摺に布団等を干すことは美観上並びに落下危険防止からしないこと。
- （8）メールボックス及び各戸玄関表札は管理組合の指定した表示方法に統一するものとする。
 - ①メールボックス及び各戸玄関表札は居住者の姓名が入ったものか無記入のものとする。
 - ②メールボックスは美観上管理組合の指定したものとする。
- （9）玄関ポーチには、移動が容易な植木鉢、傘立て、宅配食材ボックスを置くことができものとするが、通路にはみ出すなど危険のないよう細心の注意と管理を行うこと。

（禁止事項）

第3条 居住者は、管理上必要と認められた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行

為をしてはならない。

- (1) 住戸部分を管理規約に定められた用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に孔をあけたり、切削するなどの行為をすること。
- (3) バルコニー及び専用庭の改造、出窓の新設、住戸部分の増築を行うこと。
- (4) バルコニーに緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- (5) 専用庭に緊急時の避難の妨げになるような物品を放置し、又は工作物を設置すること。ただし、冷暖房用屋外ユニットの設置及び若干量の搬出入の容易な植木鉢又はフラワーボックスの持込みはこの限りではない。
- (6) 敷地及び共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。
- (7) 発火、爆発のおそれのある危険物、または不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
- (8) 敷地及び共用部分等に私物を放置したり、占有すること。
- (9) 塵芥の放棄方法及び区分を守らないこと。
- (10) 階下に危険を及ぼす行為及び建物全体の美観を損なう行為をすること。
- (11) 受水槽室、屋上などの危険な場所へ立入ること。
- (12) 公序良俗に反する行為、震動、騒音、臭気、電波等により居住者及び近隣に迷惑を及ぼす行為、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (13) 居住者に鳴声、悪臭等危害を及ぼす動・植物の飼育・栽培。ただし、別に定めるペット飼育細則に基づく承認を受けた場合を除く。また、盲導犬、聴導犬、介護犬はペット飼育規則第5条第1項第1号の大きさによる制限を受けない。
- (14) その他敷地及び共用部分等の使用又は保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為又は管理組合が禁止した行為をすること。

(届け出事項)

第4条 居住者は、次の各号に掲げる事項については、事前に理事長に書面で届け出なければならない。

- (1) 専有部分を譲渡、贈与相続するとき。または取得、贈与相続受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。（管理規約第21条参照）
- (3) 引き続き1週間以上、居住者が建物を留守にするとき、又は海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- (4) 引っ越し、移転等の日時を決めたとき。
- (5) その他上記事項に準ずる行為で管理組合が定めた行為をするとき。

(承認事項)

第5条 居住者は、次に掲げる事項については、あらかじめ理事長に書面により届け出をし、書面による承諾を得なければならない。

- (1) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼすおそれのある行為をするとき。
 - (2) 電気、給水等の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具の新設、添加、除去又は変更をするとき。
 - (3) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
 - (4) フローリング改造、壁・天井クロスシート張替など住戸部分の模様替えをするとき。ただし、原状回復のため、又は木造造作などにかかわる軽易な模様替等は除く。
 - (5) 共用部分であるパイプシャフト内に浄水器を取り付けるとき。
 - (6) 給湯器買い替えに伴い、共用部分に穴をあけるとき。
 - (7) その他上記事項に準ずる行為。
- 2 前項第4号の場合は工事等の着工予定の3週間前までに工事図面、仕様書を提出しなければならない。
 - 3 居住者が報酬を得て住戸部分又は集会室を塾・教室等として使用する場合、その手続きに関し必要な事項は「塾・教室等使用規則」により別に定める。
 - 4 理事長は、承認を与えようとするときは、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
 - 5 理事長の承認を得た行為等であっても、理事長が必要と認めるときは、その行為の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査をすることができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

(共用部分に係る模様替え等)

第6条 居住者は、共用部分（バルコニー等）にかかわる模様替等を自ら行うことができない。

- 2 共用部分にかかわる模様替等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）が必要な場合は、理事長が総会の決議を経て決定する。ただし、理事長は、共用部分にかかわる模様替等の必要な理由等を付して、模様替等の内容をあらかじめ居住者に告知し、書面による合意によって決定することができる。

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、居住者が使用細則第2条から第6条までに定める事項に違反し、又は違反するおそれのあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- 2 前項の措置に対する費用は、すべて当該居住者が負担する。

(損害賠償の請求)

第8条 理事長は、前条第1項に定める警告を行い、又は中止させ若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

2 居住者への訪問者等がこの使用細則に違反する行為をし、これにより他の居住者の住戸及び共用部分に損害が生じたときは、その理由の如何を問わず、当該居住者は、その訪問者等と連帯して損害賠償の責任を負う。

(許可事項)

第9条 CS放送受信アンテナはバルコニー専用使用権の場所に置いてバルコニー外壁の共用部分の一部を利用して取り付けることを許可する。ただし家庭用に限る。

附 則

(使用細則の施行)

第1条 この使用細則は、管理規約の施行の日から施行する。