

# 1. マンション使用細則

スペリア佐屋管理組合管理規約に基づき「マンション使用細則」を次の通り定める。

(専有部分と専用部分の使用)

第1条 本マンションの「専有部分」と「専用部分」の使用につき、次のことを守ること。

## 1 専有部分（住戸内）

- 一 住宅として使用しながら、内職又は事業等を行う場合は、管理規約第12条（専有部分の用途）を逸脱しないと共に、他の住戸に迷惑を掛けないこと
- 二 午後9時より翌朝8時の楽器演奏、又は長時間にわたる楽器演奏をしないこと
- 三 午後10時より翌朝5時は、会話、歩行、カラオケ、テレビ等により他の住戸に迷惑を掛けないこと
- 四 ガス栓や水道栓を開放し外出しないこと
- 五 ガソリン、ガスボンベ（カセット型は除く）や、その他の危険な物は持ち込まないこと
- 六 ボールや物品を落下させたり飛び跳ねたりしないこと。
- 七 居室内の感知器は共用の為、工事等で一時的に取りは外しが必要な場合は管理組合の許可を得ること
- 八 公序、良俗に反することをしないこと
- 九 その他、他の居住者に迷惑を掛けないこと

## 2 専用使用部分（ベランダ、専用庭等）

- 一 物置、植栽、物品等で消火、避難活動を妨げたり、風等により飛散する恐れのある物を置かない
- 二 看板、ポスター等を貼り美観を損ねる行為をしないこと
- 三 建物に穴を開けたり損傷を与える行為をしないこと
- 四 喫煙をしたり、吸殻や物を投げないこと
- 五 手摺、腰壁等にフトン等を干す行為を禁止する  
ただし、次の事項を守ることができる住戸は特別に認めるものとする
  - 1 水滴が落ちるものを干さない住戸
  - 2 風の強い日は干さない住戸
  - 3 干し物は腰壁の上部より、外側へ1m以上出さない住戸
  - 4 干し物や、干し物留め用具を落下させない住戸
  - 5 腰壁付近で干し物を叩かない住戸
  - 6 物品を落下させた場合は迷惑をかけた住戸に謝罪し、損害を与えた場合は弁償することができる住戸
  - 7 腰壁等にフトン等を干す住戸は、自動的に上記に事項が厳守できるものとみなす
- 六 Aタイプ及びBタイプの8、9、10階とRタイプ、AAタイプの住戸は、避難梯子の使用に支障がないようにし、消防点検時には協力すること
- 七 危険物を置いたり火気を使用しないこと
- 八 ガーデニングや植栽をおく場合は、避難活動に支障がないようにすること
- 九 衛星アンテナを取り付ける場合は建物に損傷を与えない方法で取り付け、工事等で管理組合から指示のあった場合は、速やかに自費で撤去すること
- 十 専用使用部分の日常的な管理は使用者が行うこと
- 十一 ベランダの仕切り板付近に避難が阻害される物品を置かないこと
- 十二 ペットを出してトリミングをしたり糞・尿をさせないこと

- 十三 その他、公序良俗に反する行為や、他の居住者に迷惑を掛けないこと
- 3 トランクルーム
- 一 喫煙をしたり火気を使用しないこと
  - 二 危険物を保管しないこと
  - 三 腐敗したものや悪臭を発生するものを保管しないこと
  - 四 使用後に証明等は消灯すること
- 4 共用部分
- 一 許可なく危険な場所に立ち入らないこと
  - 二 共用廊下に物品を置かないこと（ただし、家庭用荷物運搬車を格子等に固定して置く場合は除く）
  - 三 指定場所以外での喫煙やゴミ、ガムを捨てたり痰等を吐かないこと
  - 四 廊下、共用通路で自転車に乗ったりローラースケート等で遊ばないこと
  - 五 花火を行ったり火気を使用しないこと
  - 六 落書きをしたりドロ遊びをしないこと
  - 七 駐輪場の扉を開放状態にして離れないこと
  - 八 理事長及び管理員に許可なく消防活動空地に車両や物品を置かないこと
  - 九 共用玄関付近に出前の容器等を置かないこと。万一、見つけた場合は処分を行い管理組合としての責任を負わないものとする
  - 十 引越しや物品の運搬で、止むを得ず駐車場内に車両をおく場合は、事前に管理員の許可を得ること
  - 十一 歩道及び敷地内で洗車をしないこと
  - 十二 メーターボックス内に物品を置かないこと
  - 十三 その他、公序良俗に反することや、他の居住者に迷惑を掛けないこと

（パティオと周辺の使用）

第2条 パティオと、その周辺については幼児から高齢者の人が利用することを留意し、次のことを守って使用すること。

- 1 器物を壊したり他の住戸に迷惑を掛けないこと。万一、事故が発生の場合は、当該住戸（未成年者の場合は親権者）が相手方の補償請求に応じること。
- 2 通路で自転車に乗ったり、ローラースケート等で遊んだり、走り回らないこと。
- 3 通路や指定場所以外で喫煙しないこと。
- 4 バットを使用する遊びや、すべてのボール遊びをしないこと。
- 5 幼児の遊びには保護者が付き添うこと。
- 6 自転車、一輪車、ローラースケート、スケートボード、キックボード、ラジコンカー等それに準ずるものすべてを終日禁止とし、保護者が同伴すれば日曜日のみ幼児の自転車練習をすることができる。
- 7 通路付近にたむろしないこと。
- 8 その他、他の住戸やパティオ等を利用する人や歩行者に迷惑を掛けないこと。

（駐車場の使用）

第3条 駐車場の使用については、別に定める細則や賃貸借契約を守ること。

（自転車置場の使用）

第4条 駐輪場の使用については、別に定める細則を守ること。

（ゴミの処理）

第5条 ゴミの処理については、別に定める細則を守ること。

(トイレ、台所、浴室、洗濯機等の使用)

第6条 トイレ、台所、浴室、洗濯機等の使用については、次のことを守ること。

- 1 トイレの使用
  - 一 トイレは水に溶ける紙を使用すること
  - 二 トイレには汚物だけを流し、オムツ、生理用品は紙に包み「燃えるゴミ」として処理すること
  - 三 トイレには、ビニールや排水管が詰まるものを流さないこと
- 2 台所の使用
  - 一 台所のゴミや油脂類を流さないこと
  - 二 ディスポーザーは、排水管の詰まりの原因になるのめ絶対使用しないこと
- 3 浴室、洗濯機の使用
  - 一 浴室の毛髪等を流すと排水管が詰まるため流さないこと
  - 二 洗濯機のゴミを流すと排水管が詰まるため流れない措置を構ずること

(届出書類)

第7条 居住者は、次の書類を提出するものとする。

- 1 入居の場合、又は入居者に変更があった場合
- 2 住戸を貸与する場合
- 3 入居者全員が2週間以上不在する場合
- 4 住戸を貸与する場合や譲渡する場合、及び譲渡を受けた場合
- 5 その他、管理組合が必要とする場合

(工事)

第8条 居住者が専有部分の工事を行う場合は、事前に必要な書類を提出し理事会の承諾を得ること。なお、詳細については別に定める細則を守ること。

(災害防止)

第9条 居住者は、次の事項を守り災害防止に努めること。

- 1 火災予防や防犯に留意し、火災や盗難が発生のときは直ちに津島警察署や愛西市消防本部、及び管理員に通報すること。
- 2 保護者は、幼児等が危険な場所に立ち入ったりしないよう注意すること。
- 3 防災、防火訓練に参加し、これらの行動に協力すること。

(注意義務)

第10条 居住者は、次の事項を守り、協力して共同生活を行うこと。

- 1 地震や火災時にはエレベータを使用しないこと。
- 2 引越しや大きな荷物の搬出入は事前に管理員に届け出て、自転車置場等の出入り口側から行うこと。(各業者にも徹底すること)
- 3 外出の場合は、ガス栓、水道栓等の確認を行うこと。

(訪問者の取り扱い)

第11条 訪問者が事故を起こした場合は、当該者と訪問者を招き入れた住戸の責任とする。また、未成年者が招き入れた場合は親権者が許可しているものとみなす。

(現状回復)

第 12 条 居住者が共用部を破損した場合は破損した者の責任で現状回復すること。

(住戸間の賠償責任の取扱い)

第 13 条 居住者の間で故意または経年劣化で何らかの専用部での損害が発生した場合は当事者間で解決を図ることとする。

(個人賠償責任保険の使用)

第 14 条 区分所有者は、本人又は同居しているものが対物及び対人に加害を与えた場合は、次の条件により管理組合が加入している個人賠償責任保険を使用することができる。ただし、マンション総合保険の見直しにより、平成 31 年 1 月 21 日 16 時を超えたら全文を無効とする。

- 1 賠償内容が保険の対象であること。
- 2 加害者は居住者名簿届出書が提出されていること。
- 3 事故報告書が提出されていること。
- 4 区分所有者が保険使用の経過について公表することを了承していること。

(共用部分等の点検と対応)

第 15 条 管理組合は、共用廊下及び専用使用部分のベランダ等が適正に使用されているかどうかの点検を行い、問題のある場合は必要に応じて入居者に注意し、又は公表することができる。

(細則の改廃)

第 16 条 この細則の改廃は、総会出席者の過半数で決する。

(発効)

第 17 条 この細則は、平成 12 年 4 月 23 日より発効する。

平成 16 年 (2004) 3 月 28 日	一部変更
平成 20 年 (2008) 3 月 30 日	一部改定
平成 22 年 (2010) 3 月 28 日	一部改定
平成 27 年 (2015) 3 月 29 日	一部改定
平成 28 年 (2016) 3 月 27 日	一部改定
平成 30 年 (2018) 3 月 25 日	一部改訂