

つつじ野団地使用細則

(趣旨)

第1条 この細則は、つつじ野団地管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、対象物件の使用に関し、団地建物所有者及び占有者が遵守すべき事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 団地建物所有者 規約第2条（定義）第三号に規定する団地建物所有者をいう。
- 二 占有者 規約第2条（定義）第四号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 三 共用部分等 規約第2条（定義）第八号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 四 専用使用権 規約第2条（定義）第九号に規定する土地及び共用部分等の一部について特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 五 対象物件 規約第4条（対象物件の範囲）において規定する別表第1（対象物件の範囲）に記載された土地、建物（専有部分を含む。）及び附属施設をいう。
- 六 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するつつじ野団地管理組合をいう。
- 七 バルコニー等 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項において規定するバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラスをいう。
- 八 バルコニー等の専用使用権者 バルコニー等について専用使用権を有する団地建物所有者をいう。
- 九 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 十 総会 規約第48条（団地総会）に規定する総会をいう。
- 十一 理事会 規約第57条（理事会）に規定する理事会をいう。

(使用細則の効力及び遵守義務)

第3条 この細則は、団地建物所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は競売による落札人）に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、団地建物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、同居する者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行為)

第4条 団地建物所有者は、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 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発のおそれのある物品の製造、所持又は持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液及び溶剤等を排水管に流してする廃棄
- 四 ごみその他の廃棄物の埋却、散布又は焼却
- 五 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
- 六 その他前各号に準ずる行為で他の団地建物所有者又は居住者の迷惑となる行為

2 前項第六号については、理事会の決議で具体的に禁止行為を定めることができる。

(専有部分の貸与に係る誓約書の届出)

第5条 規約第20条(専有部分の貸与)第2項の誓約書の様式は、理事会が別に定めるものとする。

(資格得喪の届出)

第6条 規約第33条(届出義務)の書面の様式は、理事会が別に定めるものとする。

(通知を受けるべき場所の届出)

第7条 規約第49条(招集手続)第2項の通知を受けるべき場所の設定、変更又は廃止の届出は、管理組合に理事会が別に定める様式による書面を提出してしなければならない。

(入居の届出等)

第8条 団地建物所有者又は占有者が新たに入居したときは、すみやかにその旨を理事会が別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。届出事項に変更があったときも、同様とする。

2 理事長は、前二条及び第1項の書面に基づき、規約第70条(帳票類の作成、保管)の組合員名簿を作成する。

(土地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

第9条 団地建物所有者は、土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、切削又は改造
- 二 広告物の掲示又は設置その他の建物の外観の変更を伴う使用(ただし、軽微なもので理事会で承認したものを除く。)
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の土地及び共用部分等への物品の設置若しくは放置又はその占拠その他の排他的な使用(ただし、軽微なもので理事会で承認したものを除く。)
- 四 所定の駐車場以外の場所への駐車
- 五 その他土地及び共用部分等の通常用法以外の使用

2 前項第五号については、理事会で具体的に禁止行為を定めることができる。

(バルコニー等の適正な管理)

第10条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等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バルコニー等の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 清掃、消毒及びごみ処理
- 四 その他バルコニー等の通常の使用に伴う管理

(バルコニー等での禁止行為)

第11条 バルコニー等の専用使用権者は、バルコニー等において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 煉瓦、モルタル、コンクリート及び土砂による花壇等(芝生を含む。)の設置又

は造成

二 家屋、倉庫、物置（ただし、専用庭においては、専用庭使用細則第4条第七号で禁止されたもの以外を除く。）、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造

三 アマチュア無線アンテナ、音響機器及び照明機器等の設置（ただし、軽微なもので理事会が承認したものを除く。）

四 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置

五 手すりを毀損し、又は落下のおそれのある物品の設置若しくは取付け

六 多量の散水

七 その他バルコニー等の通常用法以外の使用

2 前項第七号については、理事会で具体的に禁止行為を定めることができる。

（原状回復義務等）

第12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、当該バルコニー等の専用使用权者又は占有者（以下この条において「義務者」という。）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 義務者が前三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5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団地建物所有者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（軽微なものについては理事会の決議）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49条（招集手続）第2項及び第3項の規定は、前二項の通知に準用する。

（調査）

第13条 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、当該団地建物所有者が行う行為について調査を行うことができるものとする。

2 理事会が前項に規定する調査を行う場合にあっては、団地建物所有者はこれに協力するものとする。

（ごみ処理）

第14条 団地建物所有者は、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 所定の時期、区分及び方法に従ってごみ集積所にごみを出すこと。

二 清掃事業者又は廃棄物収集運搬業者等の指示に従い粗大ごみを処理すること。

(届出書類の保管等)

第15条 理事長は、第5条から第8条までに掲げる書面(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、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも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16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17条 対象物件の使用に関し、他の団地建物所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、団地建物所有者及び占有者は、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18条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第19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、することができない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

附則

この細則は、平成18年5月21日から効力を発する。

附則

この変更細則は、令和4年5月22日から効力を発する。

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

令和4年5月22日

理事長 4街区33号棟102号室 坂本 條樹

組合員 1街区 5号棟104号室 渡辺 順子

組合員 1街区 6号棟105号室 笹森 幸男