

専用庭使用細則

(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14条第3項の規定に基づき、専用庭の使用に関し、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 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。
- 五 専用庭 規約第14条（バルコニー等の専用使用権）第2項において規定する一階に面する庭をいう。
- 六 専用庭の専用使用権者 専用庭について専用使用権を有する団地建物所有者をいう。
- 七 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 八 総会 規約第48条（団地総会）に規定する総会をいう。

(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。

(禁止行為)

第4条 専用庭の専用使用権者は、専用庭において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 家屋、倉庫、サンルーム、ビニールハウス、縁側、遊戯施設、その他工作物（地下又は高架の工作物を含む。）の設置又は築造
- 二 専用の配線、配管、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で承認したものを除く。）
- 三 コンクリートの打設（ただし、軽微なもので理事会で承認したものを除く。）及び多量の土砂の搬入又は搬出
- 四 他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼすおそれのある樹木その他の植物の栽培等
- 五 配線、配管、フェンスその他の共用部分等の保存に影響を及ぼすおそれのある掘削又は使用
- 六 火災等の恐れのある危険な行為、及び騒音、悪臭、煤煙等の発生、並びに不快を

催すような外観等近隣に迷惑を及ぼす物の設置

七 設置面積が通算して1坪を超え、かつ高さ2メートルを超えるものの設置

八 その他専用庭の通常用法以外の使用

2 前項第八号については、理事会で具体的に禁止行為を定めることができる。

(専用庭の適正な管理)

第5条 専用庭の専用使用権者は、その責任と負担において専用庭の清掃、除草及びごみ処理その他の専用庭の通常の使用に伴う管理を行わなければならない。ただし、専用庭の外周にあるフェンス等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

(原状回復義務等)

第6条 専用庭の使用により配線、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、当該専用庭の専用使用権者又は占有者（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 義務者が第4条、第5条本文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。

(細則外事項)

第7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8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9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、平成22年5月23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