

### 3. 使用細則

#### (総 則)

**第1条** この細則は、多摩ニュータウンエステート落合5-8団地管理規約第18条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し組合員及び占有者（以下「組合員等」という）が守るべき事項について定めることを目的とする。

#### (対象物件内での共通の禁止行為)

**第2条** 組合員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 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 枯葉、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組合員等の迷惑となる行為

#### (敷地及び共用部分等でのその他の禁止行為)

**第3条** 組合員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、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
- 三 専用使用権のない庭、廊下、階段その他の敷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、第10条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く）
- 四 所定の駐車場以外の場所への駐車
- 五 その他敷地及び共用部分等の通常の用法以外の使用

#### (バルコニーの適正な管理)

**第4条** バルコニーを専用使用する組合員等は、その責任と負担においてバルコニーの保守維持、経常的な補修、清掃、消毒及びごみ処理、その他バルコニーの通常の使用に伴う管理を行わなければならない。

#### (バルコニーでの禁止行為)

**第5条** 組合員等は、バルコニーにおいて、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 床面へのタイル、人工芝、ウッドデッキ等の接着固定
- 二 多量の土砂による花壇等（芝生を含む。）の設置又は造成
- 三 サンプルム、ビニールハウス、遊戯施設その他の工作物の設置又は築造
- 四 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
- 五 緊急避難の妨げとなる物品の設置又は放置
- 六 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
- 七 バルコニー外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢等を置くこと
- 八 多量の撒水
- 九 その他バルコニーの通常の使用以外の使用

#### (専用庭の使用)

**第6条** 専用庭を専用使用する組合員等は、専用庭を花壇、菜園及び物干し等の通常の庭としての用途以外に使用してはならない。

2 専用庭に埋設された雨水管等の共用管が存する場合は、専用庭を専用使用する組合員等は、その使用に際し、樹木の根等が入り込むなどして雨水管等の共用管を毀損等しないように注意すると

もに、毀損等した場合は、自己の負担によりこれを原状に回復しなければならない。

#### (専用庭の維持管理)

**第7条** 専用庭を専用使用する組合員等は、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。

#### (専用庭内への立入り等)

**第8条** 理事会が、管理対象物の管理上必要があると認めた場合は、専用庭を専用使用する組合員等は、専用庭内への立入り及び専用庭内での工事の実施を認めなければならない。

#### (専用庭での禁止行為)

**第9条** 組合員等は、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、物置（簡単に撤去可能なものを除く。）、サンルーム、ビニールハウス、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
- 三 コンクリートの打設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 その他専用庭の通常の使用以外の使用

#### (原状回復義務等)

**第10条** バルコニー及び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、当該組合員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 組合員等が前五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、その費用を組合員等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、あらかじめ組合員等に通知を発しなければならない。

4 組合員等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、組合員等に通知を発するものとする。

5 規約第45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。

#### (ごみ処理)

**第11条** 組合員等は、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。

#### (承認事項)

**第12条** 組合員等は次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に書面により届け出て承認を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用（定期的に関く各種教室をふくむ）すること
- 二 建物に広告物を掲示し、又は表示すること
- 三 屋根にのぼること
- 四 建物の階段室その他の共用の場所に私物をおくこと

五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

**(通知事項)**

**第 13 条** 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により理事会に通知しなければならない。

- 一 住宅を貸与すること
- 二 組合員等が引き続き3ヶ月以上住宅に住居しないこと

**(違反に対する措置)**

**第 14 条** 理事長は、組合員等がこの細則の定め違反したときは、理事会の決議に基づきその組合員等に対し勧告その他必要な措置をとることができる。

**(調 査)**

**第 15 条** 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、組合員等が行なう第 12 条各号に掲げる行為について調査を行なうことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

**(居住者等名簿)**

**第 16 条** 組合員等は、入居後速やかに別に定める居住者等名簿を理事会に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合は、速やかに理事会に届出なければならない。

**附 則**

この細則は、2023（令和5）年12月18日から施行する。

（1984〔昭和59〕年 3月17日 施行）

（2011〔平成23〕年 3月 6日 改正）

（2020〔令和 2〕年 3月 9日 改正）

（2021〔令和 3〕年 5月30日 改正）

（2023〔令和 5〕年12月17日 改正）