

ローレルコート真美ヶ丘使用細則

第 1 章 総 則

(遵守義務)

第1条 この細則は、ローレルコート真美ヶ丘団地管理規約第16条に定める使用細則であり、同条により当該区分所有者はこの細則を遵守する義務を負う。

(目的)

第2条 この細則は、当該団地建物所有者全員が快適な共同生活を維持できるよう建物の保全、良好な住環境の維持向上等をその主な目的とする。

第 2 章 専 有 部 分

(用途)

第3条 住戸を風俗・美観上好ましくない用途、不潔・嫌悪を感じる用途に使用しないこと、ならびに専有駐車場を駐車場以外に、また、物置を物置以外に使用しない。

(改造禁止)

第4条 次の各号の現状変更を行ってはならない。

- (1) 建物専有部分の基本構造、またはその外観を変更すること。
- (2) 電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量に影響を及ぼす施設、機械、器具等を新設、付加または変更すること。

(使用上の注意)

第5条 住戸内において、次の各号のことを行ってはならない。

- (1) 騒音を発生すること。
- (2) 小鳥等遊覧用動物以外の動物（盲導犬等は除く。）を飼育すること。
- (3) 住戸内の壁、天井、床等の配管・配線を破壊する恐れがある釘等を打つこと。

(テレビ受信)

第6条 テレビの受信については、ローレルコート真美ヶ丘CATV設備を利用し、個々に室外アンテナを設置しない。なお、CS受信料はCATV送信の利用の有無に拘らず、団地管理組合が送信会社に支払うものとする。

(物干場)

第7条 洗濯物、寝具等の干場としてバルコニーを利用する場合には、美観を損なうことのないよう注意する。特に下着類や布団を干す場合は、バルコニー手摺より下で行う。

(専有部分内工事)

第8条 各区分所有者は、各自の専有部分であっても、他の居住者に影響を及ぼす恐れのある工事を行う際は、前もって管理者の許可を得なければならない。

(防災および防犯)

第9条 防災および防犯については、次の各号のことに配慮する。

- 1) 自然発火、引火爆発の恐れのある危険物を持ち込まないこと。
- 2) 専有部分の面積に応じた消火器を管理者の指示に従って備え付けること。
- 3) 火災時の退避方法や消火器の使用について十分に熟知し、研究に努めること。
- 4) 出火発見の場合は、すみやかに非常警報ボタンを押して、非常を知らせるとともに、消防署に通報すること。
- 5) 相互扶助の精神をもって日常の防犯に努め、犯罪の危険を感じたときは防犯ベルを押して知らせるとともに、すみやかに警察に通報すること。

第 3 章 共用・共有部分

(エレベーター)

第10条 エレベーターの使用にあたって、次の各号のことに配慮する。

- (1) エレベーター内において、喫煙、塵芥およびタバコの吸殻の放棄、または放痰しないこと。
- (2) エレベーターを遊戯、その他本来の目的以外の用で使用しないこと。
- (3) エレベーターは「カゴ」内掲示の指示に従って運転し、インターホンは緊急の場合以外は使用しないこと。

(バルコニー、ルーフテラス、玄関ポーチおよび光庭)

第11条 バルコニー、ルーフテラス、玄関ポーチおよび光庭については、次の各号のことは行ってはならない。

- (1) バルコニー、ルーフテラス、玄関ポーチおよび光庭に花壇等の種類の構築物、建造物を作ること。
- (2) バルコニーは、緊急時に避難通路となるため、避難ハッチの上下や、通行の妨害となる場所に物置・サンルーム等を設置すること。

(使用上の注意)

第12条 廊下、階段、その他の共用共有部分については、次の各号のことは行ってはならない。

- (1) 共有の敷地内および廊下、エレベーターホール、階段、踊り場等の建物共用部分に自転車、乳母車、荷物等の私有物を放置すること。
- (2) 共用部分において、高声、高吟、遊戯等を行うこと。
- (3) 廊下、階段、エレベーター、その他の壁、床、手摺等に落書をしたり、キズをつけること。
- (4) 寝まき、ステテコ、下着類の姿、または下駄で廊下、段階等を歩くこと。
- (5) 理由の如何にかかわらず共用・共有部分、建物の内外へ看板、掲示版、広告、宣伝、商号文書、図書類、標識等を設置・貼付または記入すること。

（損害賠償）

第13条 各区分所有者の訪問客および関係人が、廊下、ホール、玄関、扉等建物共用部分、エレベーター等の建物付属物を汚損、損傷、故障させた場合、理由の如何にかかわらず、その区分所有者の責において損害賠償を行う。

第 4 章 給排水およびガス

（水道料金）

第14条 水道料金については、集中検針盤により検針を行い、直接各戸に請求されるため、団地建物所有者は請求を受けた使用料金を直接水道局に支払う。

（ガス料金）

第15条 ガス料金は、各戸の計器により請求を受けた使用料金を各自支払う。

（排水）

第16条 排水管に布、綿、衛生用品に類するもの、紙おむつ、またはガム、タバコの吸殻、およびビニール製品等不溶性のものを流さない。

（水栓開放）

第17条 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置しない。

（ガス使用上の注意）

第18条 ガス器具の使用にあたっては十分に注意し、特にガスコックの取扱いは厳重にする。

第 5 章 清掃および塵芥類

（清掃）

第19条 玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は、管理委託契約の範囲で管理受託者が行うが、各区分所有者においても衛生・清潔の保持に協力する。

（塵芥類のゴミ置場への搬入）

第20条 塵芥類のゴミ置場への搬入は、ゴミ収集日の当日の朝に行い、それ以外の

日には搬入しないようにする。また、危険物は指定の日時および場所に管理者の指示にしたがって処理する。

(粗大ゴミ)

第21条 粗大ゴミは収集日の朝の決められた時間および場所に搬入する。

第 6 章 冷 暖 房

(冷暖房機の設置)

第22条 冷暖房装置の設置にあたり、次の各号のことを行ってはならない。

- (1) 冷暖房装置の配管のために、指定箇所（スリーブ）以外の壁、床等に改造を加えること。
- (2) 廊下、側壁面に冷暖房機を取り付けたり、冷暖房機からの排水を廊下壁面に流すこと、ならびに共用部分に排水受を設置すること。

第 7 章 専 用 庭

(専用庭)

第23条 専用庭の使用にあたっては、次の各号のことに配慮する。

- (1) 専用庭とは、既設の柵等で囲まれた部分を指し、入居後柵等の新設・移動・改造・付加は行わないこと。
- (2) 専用庭の専用使用者は、単に庭としてのみ使用すること。
- (3) 専用庭の清掃管理は、専用使用者が行うこと。
- (4) 専用庭には、いかなる種類の構築物・建造物も建築、または設置しないこと。
- (5) 3-106号室の専用庭の一部は下部が専有駐車場になるため、専有駐車場に影響を与えるような使用を避けること。

第 8 章 駐 車 場

(駐 車 場)

第24条 駐車場の使用にあたっては、次の各号のことに配慮する。

- ① 駐車場は、その用法に従って使用し、引火物その他危険物はもちろん自動車以外のものは放置しないこと。
- ② 自動車は、必ず各自の専用の駐車場位置に駐車させること。

第25条 訪問者用の駐車場がない事を認識し、周辺道路への入居者および訪問者の不法駐車はしない。

第 9 章 コミュニティ棟内施設

第26条 コミュニティ棟内施設の使用にあたっては、別に定める「コミュニティ棟内施設使用規定」を遵守する。

第 10 章 専用庭およびテラスの植栽について

第27条 専用庭およびルーフテラスの植栽については、次の各号のことに配慮する。

- ① 植木の灌水を十分に行い、枯死しないように努めること。
- ② 危険につき、植栽部分には立ち入らないこと。

終 章

(細則に規定のない事項)

第28条 この細則に特に定めのない事項に関しては、各区分所有者が誠意と良識をもってその処理解決に努めるが、その処理および解決方法は他の大多数の区分所有者の賛意を得、かつ、第2条の目的にかなうものでなければならない。

ローレルコート真美ヶ丘管理委託契約書（見本）

委託者 末尾委託者名簿記載者（以下「甲」という。）と、受託者 近畿ビルサービス株式会社（以下「乙」という。）とは、ローレルコート真美ヶ丘（以下「本マンション」という。）の管理に関し、次のとおり委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総 則）

第 1 条 甲は、本マンションの管理に関する業務を、次条以下に定めるところにより、乙に委託し、乙はこれを受託する。

（本マンションの表示および管理対象部分）

第 2 条 本マンションの敷地および建物は、次のとおりである。

- | | |
|------------|---|
| (1) 敷地 所 在 | 奈良県北葛城郡広陵町馬見中1丁目4番5 |
| 面 積 | 12,157.71㎡ |
| (2) 建物 構 造 | 住 戸 棟 鉄筋コンクリート造 地上5階建3棟、
4階建1棟、3階建1棟 |
| | コミュニティ棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
地上3階建1棟 |
| | 駐車場棟 鉄筋コンクリート造 1階建 2棟 |
| 延べ面積 | 12,988.09㎡ |

2. 本マンションのうち、本契約にかかる管理の対象となる部分は、ローレルコート真美ヶ丘団地管理規約（以下「団地管理規約」という。）によるものとし、その範囲は次に掲げるとおりとする。

- (1) 敷 地
- (2) 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）
階段、廊下、ホール、外壁、界壁、床スラブ、屋根、バルコニー、
ルーフテラス、テラス、メールボックス、基礎部分等
- (3) 建物付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属する設備）
電気設備、給排水衛生設備、ガス設備、防災設備、CATV設備、
受水槽室、ポンプ室、エレベーター設備、照明設備、水道集中検針
盤、各種の配線、配管等
- (4) 建物付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属しない設備）
防火水槽、消火水槽、ウォーターロット、バーベキューコーナー、

プレイロット、賃貸駐車場、自転車置場、境界塀、フェンス、外灯、
植栽、ごみ置場等

(5) 規約共用部分（管理規約により共用部分となる部分）

コミュニティ棟、賃貸駐車場、ポンプ室、ファンルーム、自転車置
場（2号棟用）、自転車置場（3号棟用）