

## 使用細則

管理規約第 18 条の定めに基づき、加古川グリーンシティの敷地、建物及び附属施設の利用並びに模様替え、改造及び修繕（以下模様替え等という。）に必要な事項について、使用細則を次の通り定める。

### 第 1 条（住居等の基本原則）

本マンションにおいて住戸、店舗の各団地建物所有者がお互いに円満な共同生活を確保し、かつ良好な住環境の維持増進を図るために、各団地建物所有者及び占有者（以下居住者という。）は、管理規約の精神にのっとり、次条以下に定める事項を遵守しなければならない。

### 第 2 条（注意事項）

居住者は日常の生活において、次の事項に注意しなければならない。

- (1) 住戸、店舗の出入口のドアの鍵は、各自の責任において保管し、また施錠すること。
- (2) ドアなどの開閉は静かに行うこと。
- (3) テレビ、ステレオ、楽器の音量など、他の居住者の迷惑とならないよう注意すること。
- (4) 廊下、階段、バルコニー等を強打するなどして騒音を発生させないこと。また夜間は廊下等での話し声に注意し他の居住者に迷惑をかけないこと。
- (5) 玄関、洗面所、便所等の床は防水していないので漏水には特に注意すること。
- (6) バルコニー、廊下等での散水等には特に注意すること。
- (7) 水洗便所は水溶性の紙以外は使用しないこと。また紙オムツ・オシメ・下着・衛生用品・ガム・煙草の吸殻などは、絶対に流さないこと。
- (8) 台所の流しに熱湯や天ぷらの廃油、洗剤の原液を流すと排水管の傷みや詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
- (9) 自転車置場、バイク置場、駐車場施設において利用者は出入りの際の事故等に充分注意すること。
- (10) 敷地内道路においては、道路交通法が適用されないため、交通安全対策に留意し、同法を遵守すること。また前文の主旨により車両は時速 20 km 以上の速度を出さないこと。
- (11) エレベータ内の壁に落書きをしたり器具にいたずらをしたりしないこと。
- (12) 専有部分に対する損害保険の付保は各団地建物所有者が行うこと。

### 第 3 条（禁止事項）

居住者は団地管理組合法人が、特に必要と認めた場合、又は災害その他緊急時を除き、次の行為を行ってはならない。

- (1) 住戸、店舗部分をそれぞれの用途以外に使用すること。
- (2) 建物の主要構造物（建物の構造上不可欠な柱、壁及び梁をいう。）に穴をあけたり、切除するなどの行為をすること。
- (3) バルコニー、ルーフテラスの改造、出窓の新設、専有部分の増築を行うこと。
- (4) 共用部分等に私物を放置したり、長期にわたって占拠すること。
- (5) 電波発信装置を設けるなど、テレビ、ラジオの受信の妨害となる行為をす

ること。

- (6) 発火、爆発の恐れのある危険物、又は悪臭を発する物品を持込むこと。
- (7) 管理共有物に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、又は共用部分等に傷をつけ、文字、絵、記号等を表示すること。  
ただし、店舗については別途店舗使用細則によるものとする。
- (8) バルコニー、ルーフテラスに緊急時の避難の妨げになるような物品の放置、工作物の設置、又は空調室外機以外の重量物を搬入すること。  
ただし、物置については、団地管理組合法人に届出し許可を得た場合はこの限りでない。
- (9) 専用庭に工作物を設置すること。  
ただし、物置については、団地管理組合法人に届出し許可を得た場合はこの限りでない。
- (10) 窓、バルコニー、ルーフテラスから物を投げたり、落としたりすること。
- (11) あらかじめ定められた方法によらないでゴミなどを投棄すること。
- (12) 電気室、屋上等危険な場所に立入ること。
- (13) 公序良俗に反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の居住者に迷惑をかけ、又は不快の念を抱かせる行為をすること。
- (14) 定められた場所以外に駐車すること。
- (15) 階下に危険を及ぼす行為、マンション全体の美観を損なう行為（洗濯物、布団等をバルコニー、ルーフテラスの手摺等に掛けて干すこと等）をすること。
- (16) 「ペット」、「特定動物（兵庫県動物の保護及び管理に関する条例第2条に規定する特定動物をいう。）」、「人の身体に危害を加えたことのある動物」、「人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物」、及び「毒を有する動物等」の飼育並びに持ち込むこと。  
なお、一般的に常時籠又は水槽内で飼育される小鳥、小型観賞魚、小動物類については、専有部分内（バルコニーは禁止）で飼育する限りにおいて除外する。  
また、身体障害者補助犬法（平成14年5月29日法律第49号をいう。）第2条で規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬、聴導犬）は例外とする。補助犬の飼育を申請する場合、申請者は補助犬使用者証の写しを添付しなければならない。団地管理組合法人は、補助犬についての申請書を受け取ったときには、無条件で許可しなければならない。
- (17) 幼児を同伴者なしにエレベータに乗せること、またエレベータを幼児、児童の遊び場所にすること。
- (18) 共用部分で喫煙すること。（管理組合法人が許可した場所を除く。）
- (19) 共用部分で放痰や排泄行為をすること。
- (20) その他、団地管理組合法人が禁止した行為をすること。

#### 第4条（暴力団の排除責任）

団地建物所有者は、暴力団若しくはその構成員又は準構成員にその専有部分を譲渡、又は貸与してはならない。居住者は暴力団の構成員又は準構成員となりその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列挙する行為をしてはならない。

- (1) 本マンション内での暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写

真、代紋、提灯その他これに類する物件の掲示又はこれらの本マンション内への搬入

- (2) 本マンション内に暴力団の構成員又は準構成員を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
  - (3) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤・麻薬類、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行
  - (4) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における粗野又は乱暴な言動により、他の居住者、団地管理組合法人、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為
2. 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合において、占有者が暴力団若しくはその構成員又は準構成員であることが判明したとき、又は占有者が前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何らの催告を要せずに当該貸借契約は当然解除となり、占有者は本物件を明渡さなくてはならない旨を明記した貸借契約書を取り交わし、その写しを団地管理組合法人宛に提出しなければならない。

#### 第 5 条（届出事項）

団地建物所有者は、次の各号に掲げる事項については、事前に団地管理組合法人に書面で届出なければならない。この場合にあっては所定の様式によるものとする。

- (1) 専有部分を譲り渡すとき、又は譲り受けるとき。
- (2) 専有部分を貸与するとき。
- (3) 引続き 1 週間以上居住者とその同居人が留守にするとき、又は居住者とその同居人が海外その他連絡の困難な場所に出張等をするとき。
- (4) 引越し、移転等の日時を決定したとき。
- (5) その他上記に準ずる行為で団地管理組合法人が定めた行為をするとき。

#### 第 6 条（承認事項）

居住者は次に掲げる事項については、あらかじめ団地管理組合法人に書面により届出をし、書面による承認を得なければならない。

- (1) 大型金庫等重量物の搬入、据付、移転等建物に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。
  - (2) 多量の廃棄物を廃棄するとき。
  - (3) 専有部分の模様替えをするとき。ただし原状回復のため、又は木部造作などにかかわる軽易な模様替え等は除く。
2. 前項第 1 号及び第 2 号の届出は、その実施予定日の 2 週間前までに届出なければならない。
3. 第 1 項第 3 号の場合は、工事等の着工予定の 3 週間前までに工事図面、仕様書を添付して届出なければならない。
4. 団地管理組合法人は承認を与えようとするときには、円満な共同生活を維持するために必要な条件を付与することができる。
5. 団地管理組合法人の承認を得た行為等であっても、団地管理組合法人が必要を認めたときは、その行為等の実施中、又は実施後において当該行為等の実施状況について調査することができるものとし、当該居住者はこれに協力しなければならない。

第 7 条（共用部分等にかかわる模様替え等）

居住者は共用部分等（バルコニー等）にかかわる模様替え等を自ら行うことができない。

2. 共用部分等にかかわる模様替え等（緊急に必要とする修繕工事を除く。）を行う場合は、団地管理組合法人の団地総会の決議が必要である。

ただし、団地管理組合法人はその模様替え等の内容をあらかじめ居住者に告知する必要がある。

第 8 条（違反に対する措置）

団地管理組合法人は、居住者が使用細則第 2 条から第 7 条までに定める事項に違反し、又は違反する恐れがあるときは、当該居住者に対し警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

2. 前項の措置に要する費用は、すべて当該居住者が負担するものとする。

第 9 条（損害賠償の請求）

団地管理組合法人は前条第 1 項に定める警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めたにもかかわらず、当該居住者がこれに従わないときは、損害賠償の請求をすることができる。

第 10 条（改 廃）

この使用細則の改廃は、理事会の決議を経たのち、団地管理組合法人の団地総会の決議を得るものとする。この場合において団地管理組合法人の団地総会の決議は、組合員総数の 2 分の 1 以上、議決権総数の 2 分の 1 以上の賛成を要する。