

ソフィア・ガーデンズ川崎 基本使用規則

令和4年10月1日

ソフィア・ガーデンズ川崎 管理組合

基本使用規則 改定履歴

1. 令和3年版「管理規約」と分けて作成。 第22期通常総会
2. 第3条「ゴミ処理」に年末年始のゴミ出し要領を追加。 第24期9月臨時総会

目次

基本使用規則	1
第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）	1
第2条（敷地及び共用部分の使用）	1
第3条（ゴミ処理）	2
第4条（フローリング等の張り替え等に関する事項）	2
第5条（ペットの飼育等）	2
第6条（災害防止）	3
第7条（事前承諾ならびに連絡事項）	3
第7条の2（届出の不要な軽微な改修）	3
第8条（通知事項）	4
第9条（注意事項）	4
第10条（防火管理者）	4
第11条（その他）	5
第12条（基本使用規則の改廃等）	5
附則	5

基本使用規則

管理規約第18条に基づき対象物件に属する敷地、建物、付属施設の使用に関し、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するため、次のとおり基本使用規則を定める。

第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）

区分所有者および占有者ならびにこれらの同居人（以下「区分所有者等」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
- (2) 共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
- (3) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造をすること。
- (4) 他の区分所有者等および近隣に迷惑をおよぼす騒音、高音等を継続して発すること。
- (5) 音響機器の音量を著しく上げること。
- (6) 振動式健康器具やマッサージ器等を直にフローリングに置いて使用すること。
- (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
- (8) 構造体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
- (9) 体育用具等重量物を室内に投てき、落下させること。
- (10) バルコニー、ポーチ等（以下「バルコニー等」という。）に設置型物置等これらに類する構造物を構築または設置すること。
- (11) 専用使用部分に、サンルーム、物置、池、その他これらに類する建造物を築造又は設置すること。なお、簡易物干しについては、著しく美観を損なわない限りその設置を認めるものとする。
- (12) 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
- (13) バルコニー等に土砂を持ち込むこと。また大量の水を流すこと。
- (14) バルコニー、ポーチおよびルーフバルコニーの手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
- (15) 出窓を新設すること。
- (16) 窓ガラス、玄関等に文字を書き込むこと。
- (17) その他公序良俗に反する行為および他の区分所有者等および近隣に迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

第2条（敷地及び共用部分の使用）

区分所有者等は、敷地及び共用部分を使用するにあたり、次の行為をしてはならない。

- (1) 立ち入り禁止場所および危険な場所へ立ち入ること。
 - (2) 敷地または建物の外周その他の共用部分、施設に看板、広告、標識等の工作物を築造、設置すること。
 - (3) 共用部分を不法に占有したり物品、ゴミを放置すること。
 - (4) 敷地内道路での不法駐車をすること。
 - (5) 階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
 - (6) 解放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
 - (7) エントランスホール、エレベータホールを子供の遊び場にする。
2. 第1項(3)において、放置とは1日以上の仮置きを継続的に行う場合をいう。
3. 感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた時は、共用部分等の使用が一時停止されることがある。

第3条（ゴミ処理）

区分所有者等は、ゴミの区分および収集日等については清掃事務所等の指示に基づき各自協力し次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 台所の残り物（食物、果物類等）、生花類等の生ゴミは十分水気を切って指定の袋に入れ、紐で結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
- (2) 紙くず、掃除機クズ、削りくずなどは、紙またはビニール袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
- (3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
- (4) ガラス類、ビン類、空き缶、電球などは指定の容器または指定の場所以外には絶対に出さないこと。
- (5) 本物件以外のゴミ置場や路上にゴミを放棄しないこと。
- (6) ゴミ回収が行われない年末年始の期間（12月31日午後～1月3日）は、ゴミ出しを控えること。そのためにゴミ置場の施錠が行われること。

第4条（フローリング等の張り替え等に関する事項）

専有部分のうちフローリング仕上げになっている部分については、隣接する住戸の区分所有者等への騒音等について充分注意するとともに、床材の張り替え、変更およびそれに伴う工事（以下「張り替え等」という。）の実施する際には次の事項を遵守するものとする。

- (1) 区分所有者等は次に定める事項に留意しなければならない。
 - イ) 本マンションのフローリング部分は、その特性上カーペット敷き等に比べて遮音性能が劣るため、隣接住戸（上下、左右、斜め上、斜め下）等に対して騒音等で迷惑にならないよう、充分配慮すること。
 - ロ) 騒音等でトラブルが発生した場合は当事者間で協議し解決すること。
- (2) 区分所有者等はフローリング部分の床材の張り替え等を実施するにあたり、次の行為をしてはならない。
 - イ) 床材の衝撃遮音性能を原状より低下させる材質に変更すること。（リビング、廊下のフローリングを張り替える場合、最下階を除いては遮音性能 Δ LL(I)-4(LL-45)以上のものを使用すること。リビング、廊下以外の部屋をフローリングに張り替える場合、最下階を除いては遮音性能 Δ LL(I)-5(LL-40)以上の物を使用すること。）
 - ロ) 床材の衝撃遮音性能を原状より低下させる施工方法にて張り替えること。また、施工にあたっては、信頼できる施工業者を選定し、床材所定の施工方法にて施工し、施工業者に対して、管理規約、基本使用規則を遵守させなければならない。
- (3) 区分所有者等はフローリング部材の床材の張り替え等を行う場合は、(2)の規定を遵守し、事前に工事内容および変更内容について隣接住戸（上下、左右、斜め上、斜め下）等に対して充分説明をしなければならない。また、施行中および施工後に問題が生じた場合は、自己の責任と負担で解決しなければならない。
- (4) 区分所有者等は専有部分の床材の張り替え等を行う場合は、理由書、設計図書および仕様書を添付し、あらかじめ管理組合に届け出て、書面による承認を受けなければならない。管理組合への届け出をせず専有部分の床材の張り替え等を行った場合は、自己の責任と負担において即刻原状に復するものとする。

第5条（ペットの飼育等）

居住者は、他の居住者および近隣住民に迷惑および危害をおよぼさない限りにおいて動物（以下「ペット」という。）を飼育することができる。ただし、体長50cm以内、体重10kg（共に成長時）以内の犬、猫等の小動物および小鳥、金魚、熱帯魚に限る。ただし、盲導犬、聴導犬、介助犬等の動物については、この限りではないものとする。

2. ペットは、自己の専有室内で飼育するものとし、自己の専有室内より外へ連れ出す際は、かご等の容器などに入れるか、抱きかかえるなどして、建物内の共有部分を歩行させてはならない。また、勝手に廊下、バルコニー等の共用部分に出ないよう管理すること。ただし、盲導犬、聴導犬、介助犬等の動物については、この限りではないものとする。
3. ペットの鳴き声、臭気等が他の居住者や近隣住民の迷惑にならない方法で飼育しなければならない。
4. 法廷の予防注射や登録を確実にいき、健康診断等を受けさせ、常に健康を保つこと。
5. ペットの排泄、ブラッシングおよび洗浄等は室内で行うものとし、その際は窓を開けてはならない。
6. 犬・猫等が自己の専有部分以外で万一排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに衛生的な始末を行うこと。
7. 自己のペットに起因する敷地および共用部分並びに他の居住者等への一切の損害について責任を負うものとする。

第6条（災害防止）

区分所有者等は、災害防止のため、平素から備え付けの消火器具避難施設の位置、使用方法を熟知するとともに、万一の場合は被害を最小限に止めるように各自協力をし、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは、マンション内に持ち込まないこと。
- (2) エントランスホール、廊下、階段、消防隊専用栓の付近は緊急時の避難通路となるため、物を置かないこと。
- (3) バルコニー等は解放廊下と同様に緊急時の避難通路となるため、隔壁付近および避難ハッチに物を置かないこと。
- (4) 出火発見の場合はただちに非常ベルを押すとともに、119番へ出火場所を通報すること。
- (5) 避難するときは、必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
- (6) 火災の際、万一に備えて避難方法を調べておくこと。
- (7) カーテン、絨毯等については、防災性能を有する物を使用すること。
- (8) ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
- (9) 防災、防火訓練実施の際は、積極的に参加し、これらの行事に協力すること。
- (10) 各戸においては、できるだけ家庭用消火器を備えること。

第7条（事前承諾ならびに連絡事項）

区分所有者等は、建物の保全およびマンション内の秩序を維持するため、下記事項については事前に管理組合の承認を得なければならない。

- (1) 専有部分の改修、改造、営繕工事をする場合。
 - (2) 電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
 - (3) 重量物を搬入する場合。
2. 第1項において、他の専有部分に影響を与える恐れがある工事としては、「床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造物に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の取り付け、取り替え、間取りの変更等であり、承認を行うにあたっては専門家の協力を得ることを考慮する。

第7条の2（届出の不要な軽微な改修）

居住者が自ら行う専有部分の構造・材料の変更を伴わない下記例の軽微な改修・改造で、騒音の発生がなく、近隣居住者に対する住環境の影響がなく、そして共用部分の構造物（電気・給排水設備含む）に影響ないものは管理組合への届け出は必要ありません。

- (1) 専有部内の塗装部の塗り替え
- (2) 内壁などのクロス貼り、化粧シート貼り
- (3) ガスコンロ、IH コンロなどの交換
- (4) キッチン、洗面所、浴室等の水栓交換
- (5) 玄関鍵の交換、2重鍵設置
- (6) トイレ便座の交換
- (7) 専有部内装壁に取り付けるエアコン工事
- (8) 専有部内装木材への釘打ち等

2. 第1項の工事においても、電動工具などの使用により、振動や騒音を発生させる恐れがある場合は、管理組合（管理人）に通知・連絡をすること。

第8条（通知事項）

区分所有者等は、次の行為をする場合は、事前に管理組合に通知しなければならない。

- (1) 入居、転居、売却する場合。
- (2) 専有部分を第三者に専有させる場合。
- (3) 長期（15日以上）不在とする場合。
- (4) 宅配ボックスを使う事ができない物品（生鮮食品等）を、不在時に定期的に置き配する場合。

第9条（注意事項）

区分所有者等は、次の事項に注意し、互いに協力しながら共同生活をしなければならない。

- (1) エレベータは過重にならないよう無理な乗り込みは避けること。また、異常の場合は機内に備え付けのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
- (2) エレベータを使用し、重量物や容積の大きな物品を搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理員等に申し出てその指示に従うこと。
- (3) 幼児がエレベータを使用する場合は、必ず保護者が付き添うこと。
- (4) エレベータ内での喫煙は絶対にしないこと。
- (5) 各戸前廊下の清潔保持について各自協力し、特に出前の空容器を通路、ポーチに放置しないこと。
- (6) 豪雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く恐れがあるため、バルコニー等の排水口にゴミが詰まらないよう、各自が随時清掃すること。
- (7) 台所、トイレ、洗面室、洗濯機置き場、風呂等は溢水しないよう留意しなければならない。もし、溢水したときは階下の住戸および管理員等に通知し、什器、家具に損傷を生じさせた場合は、その損害の責めを負うこと。
- (8) トイレは水溶性以外の紙を使用しないこと。また、紙オムツ、下着、衛生用品等は絶対に流さないこと。
- (9) 台所の流しには、油等の廃油は絶対に流さないこと。
- (10) 気密性が高く造られているので結露を防ぐために室内の換気に心掛けること。
- (11) 外部階段の使用については騒音防止の配慮をすること。
- (12) 不在時の配達には宅配ボックスを使用すること。置き配は原則禁止であること。

第10条（防火管理者）

管理組合は、現に居住する組合員のうちから防火管理者を選任する。

第11条（その他）

- (1) 盗難防止および共用施設保持のため不審な人を見かけたときは声をかけるか管理員に連絡すること。
- (2) 来訪者にはインターホンまたはドアチェーンをかけて対応すること。
- (3) 管理員に私的雑用を依頼しないこと。
- (4) 区分所有者等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分または付属物を破損した場合はその区分所有者等が弁償すること。
- (5) 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
- (6) 他の区分所有者および近隣住民への注意、批判などは管理組合に申し出てその指示に従うこと。
- (7) 区分所有者等は、秩序ある生活を行い、風紀を乱すことのないように努めること。
- (8) 来訪者の駐車は、その都度管理員または管理組合の指示によること。

第12条（基本使用規則の改廃等）

この基本使用規則の変更は、管理規約第47条によるものとする。

附則

この基本使用規則は、管理規約の発行日から効力を発する。
(基本使用規則第8条（3）)