

## 一 般 使 用 細 則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース管理組合（以下「管理組合」という。）は、スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）区分所有者、その同居人、専有部分の貸与を受けた者並びにその同居人（以下「区分所有者等」という。）の利益を守り、全区分所有者等が快適な共同生活を維持できるように、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めることを目的に、対象物件管理規約第19条に基づき、対象物件の使用にあたり一般使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (建物使用心得)

第1条 建物の共用部分は、区分所有者全員の共有財産につき、大切に使用しなければならない。特に建物の構造部分に変更を加えることは厳に禁止する。

### (清掃、塵芥の処理)

第2条 建物の美観を維持するため、次の各号に掲げる事項に十分注意するものとする。

- 一 正面玄関、廊下、階段その他共用部分の清掃は管理委託契約の範囲内で管理受託者が行うが、各戸前廊下の清潔保持についてはそれぞれ協力すること
- 二 塵芥類は、自治体指定の方法で、ポリ袋等に包み、指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 三 ガラス製品、空き缶、エアゾール等の危険物は、指定の日時にゴミ置場に出すこと
- 四 臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に管理者に申し出てから処理すること

### (防火、消火、避難設備)

第3条 火災予防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共に、万一の場合は相互に協力し、被害を最小限に止めるよう協力するものとする。

2 区分所有者等は次の各号に掲げる事項につき特に留意遵守しなければならない。

- 一 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは対象物件内に持込まないこと
- 二 階段、消火器の付近には絶対に物を置かないこと
- 三 出火発見の場合は、直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
- 四 初期消火が大切なので、最寄りの消火器を使用して消火に努めること
- 五 避難の際は、窓扉を閉じ延焼を防ぐこと
- 六 避難の際は、エレベーターを使用しないこと
- 七 建築材料・カーテン・絨毯等については、防炎性のものを使用すること
- 八 各戸になるべく家庭用消火器を備えておくこと

### (防犯)

第4条 防犯体制をより確立するため、次の各号に掲げる事項に十分注意しなければならない。

- 一 玄関ドアは常に施錠し、ドアガードをかけておくこと
- 二 来客の応対時はインターホン及びドアスコープで確認の上、開扉すること
- 三 未知の来客については、ドアガードをつけたままで開扉すること

### (管理者の事前承諾又は届出を要する事項)

第5条 建物の保全及び対象物件内の秩序を維持するため、次の各号に掲げる事項については事前に管理者の書面による同意を得なければならない。

- 一 専有部分を除く建物の内外に看板、掲示板、広告、宣伝商号文書、図書類、標識等の設置、貼付け又は記入するとき
- 二 補助錠を取付けるとき
- 三 窓ガラス等の開口部改良工事を行うとき
- 四 ペットを飼育するとき
- 五 防犯カメラの記録映像の閲覧を行うとき
- 六 ピアノ等重量物の搬出入、移動、建物の耐久力を害し、又は外観を損ねるおそれのあるとき

#### 2 届出を要する事項

- 一 電気、ガス、給排水、通信等諸設備、機械器具類を新設、付加、除去又は変更するとき
- 二 区分所有者が他人に貸与し、入居者が変わるとき
- 三 専有部分内の内装工事等を行うとき

### (禁止事項)

第6条 秩序の維持向上のため、次に掲げる事項は禁止する。

- 一 建物の構造物の変更
- 二 電気、ガス、給排水等の付加、除去又は変更
- 三 敷地内通路に駐車又は駐輪すること
- 四 敷地内における所定の場所以外に駐車又は駐輪すること
- 五 専有部分を、居住並びに定められた用途以外に使用すること
- 六 騒音、悪臭を伴う行為、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すること
- 七 専有部分の基本構造を変更したり、その外観を変更すること
- 八 対象物件の電気、ガス、給排水等の諸施設の許容量及び他の区分所有者等に影響を及ぼす施設、機械器具等（ディスプレイ等）を新設、付加又は変更すること
- 九 玄関ホールをはじめ共用部分において高声高吟をしたり足音を響かせること
- 十 住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為をすること
- 十一 敷地及び共用部分等で喫煙すること
- 十二 共用部分の不法占有及び共用部分（共用廊下等）に私物を置くこと
- 十三 塵芥などを所定の場所以外に放棄したり放痰すること
- 十四 窓等から物を投げ捨てること
- 十五 水栓の開放、漏洩、漏水のまま放置すること
- 十六 重量物、発火、爆発のおそれがある危険物又は不潔悪臭のある物品、その他、他に迷惑をかける物品などの持ち込み及び製造をすること
- 十七 バルコニー等にサンルーム、物置等これに類する構築物を構築又は設置すること

- 十八 バルコニー等の手すりに布団・洗濯物等を掛けて干すこと
- 十九 バルコニー等に既設の物干し器具の高さを超える物干しを設置すること
- 二十 ねまき、下着等の姿で、共用廊下・階段を歩くこと
- 二十一 共用廊下・階段、エレベーターその他の壁面、床、手すり等に落書、疵をつけること
- 二十二 派遣要員に私的雑用を依頼すること
- 二十三 他の区分所有者等に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をすること
- 二十四 対象物件の周辺道路に迷惑駐車すること
- 二十五 管理者からの特別な指示がある場合を除いてバルコニー等に空調機の室外機を床に設置しないで天井・壁面に設置すること
- 二十六 多数が集まるパーティーを開催すること
- 二十七 その他、公序良俗に反する行為及び他の区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること

#### **(マンションの破損等)**

第7条 区分所有者等は、故意又は過失により、共用部分、エレベーターその他の諸設備を毀損したときは賠償の責を負うものとする。

- 2 区分所有者等を訪問した来客が廊下、ホール等共用部分又はその附属物を破損した場合は、その区分所有者等が賠償の責を負うものとする。

#### **(協力事項)**

第8条 管理者又はその指定を受けた者が管理業務を行うため必要な範囲内において、専有部分又は専有使用部分への立ち入りを請求した場合には、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 2 前項の場合において、正当な理由なく立ち入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 3 町会等の地域活動に協力しなければならない。

## **附 則**

#### **(効力発生)**

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

#### **(改廃)**

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## ホームオフィス使用細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース管理組合（以下「管理組合」という。）は、スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）区分所有者、同居人、専有部分の貸与を受けた者（以下「区分所有者等」という。）の利益を守り、全区分所有者等が快適な共同生活を維持するために対象物件規約第19条により、ホームオフィス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (基本原則)

第1条 対象物件の区分所有者等は、その専有部分をホームオフィス（住居兼事務所）として使用できるものとする。ただし、在宅で業務を行う職業に就いている区分所有者等が住宅として使用しながら業務を行う場合に限る。

### (遵守義務)

第2条 専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等は、ホームオフィスに勤務する者に対し、管理規約及び本細則等を誠実に遵守させ、管理組合の指示に従わなければならない。

### (業種の制限及び条件)

第3条 ホームオフィスの営業種目については、いかなる理由があれども風俗営業法に定める業種及び消費者金融、飲食店は認めず、下記条件を満たす場合に限る。また、下記条件を満たしても、管理者が不適当と判断した場合については、事由の如何を問わず認められないものとする。

- 一 不特定多数の集客を目的としないこと。但し、法律事務所・会計事務所及びそれらに類する業種は除く
- 二 当該専有部分に隣接する住戸、上下階住戸に迷惑な騒音・臭気・振動等が発生しないこと
- 三 危険物、汚物等を取り扱わないこと
- 四 下記以外の業種であること
  - (1) 風俗営業（例・バー、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ等）、性風俗関連特殊営業、宿泊施設、シェアハウス、消費者金融業、ゲームセンター、カラオケボックス、マージャン店等の遊技場、サービス業、深夜営業を伴う業種、その他店舗としての営業
  - (2) 塾、教室等の業種
  - (3) 宗教団体、政治団体等、勧誘を目的とする業種
  - (4) 暴力団等の公序良俗に反する業種
  - (5) 他の区分所有者等及び近隣に迷惑を及ぼすおそれのある用途を目的とする業種

### (ホームオフィス名表示の制限)

第4条 ホームオフィス名の表示は1階メールボックス及び住戸横のネームプレートのみとし、看板等については設置できないものとする。尚、1階メールボックスの表示については、個人名と併記することを原則とする。また、玄関扉、外壁、ベランダ、窓ガラス等に営業用看板やシールを設置してはならず、文字の書き込みも禁止するものとする。

### (届け出)

第5条 専有部分の一部をホームオフィスとして使用する区分所有者等は、緊急連絡先届に勤務する者全員の氏名を記入しなければならない。

### (禁止事項)

第6条 専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 放送、カラオケ等、専有部分以外に騒音がある行為
- 二 共用部分への装飾品、日除け、パーゴラ等の仮設物の取付・設置
- 三 建物の主要構造部分（梁、壁面等）を欠損させる行為
- 四 設備関係機器、配管、配線を欠損させる行為
- 五 設備諸室への無断立ち入り
- 六 空調設備（エアコン）等の指定場所以外への設置

### (違反に対する措置)

第7条 管理者は、専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等が、次の各号に掲げる行為を行った場合は警告を行い、当該行為の即時中止又は原状回復を求めることができる。

- 一 前条に規定する禁止事項を違反したとき
- 二 その他、管理規約及び本細則に違反したとき

2 前条に定めた原状回復に要する費用は、全て当該区分所有者等が負担するものとする。

### (内装工事)

第8条 専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等は、その専有部分の内装（造作・設備）工事をするにあたり、あらかじめ工事設計図書等を管理者（引渡し前は売主。以下同じ）に提出し、その専有部分の防災機器等の取付、並びに機能について、管理者の承認を受けなければならない。なお、関連法令上の必要な資料等を管理者より提示の依頼があった場合は、これに協力するものとする。また、消防法、建築基準法等関連法令を遵守するとともに、他の法令等に従うこと。

### (騒音・臭気)

第9条 専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等は、営業上といえども他の区分所有者等に迷惑を及ぼすおそれのある外観・衛生・臭気・騒音及び振動等が出ないように務め、万一、問題が生じた場合には自らの責任と負担において対処すること。

### (ゴミ処理)

第10条 ホームオフィスで生ずるゴミの処理については専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等が発生の都度処理し、悪臭の発生等により他の区分所有者等に迷惑を及ぼさないようにすること。

### (営業時間)

第11条 ホームオフィスの営業時間は、午前8時から午後10時の間に設定するものとする。また、営業時間内であっても午後7時以降は他の区分所有者等に迷惑が及ばないように配慮しなければならない。営業時間前の準備及び営業時間後の後かたづけについても同様とする。

**(駐車場)**

第12条 来客者の車両については、専有部分をホームオフィスとして使用する区分所有者等の責任において対処するものとする。

**(その他)**

第13条 ホームオフィスへの来客に伴う自転車等については、住民の迷惑を及ぼさないように各ホームオフィスにおいて責任ある管理を行うこと。

**附 則**

**(効力発生)**

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

**(改廃)**

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## 駐車場使用細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）に設置される駐車場（以下「本駐車場」という。）の使用について、対象物件管理規約第15条、第19条及び別表第3に基づき、駐車場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (駐車場使用契約)

第1条 本駐車場の使用を希望する区分所有者、占有者（以下「区分所有者等」という。）又は第三者は、管理者と所定の駐車場契約（別記様式6）を締結しなければならない。

### (使用の申込及び使用者の決定)

第2条 本駐車場の使用を希望する区分所有者等は管理者に申し込み、管理者は使用場所を指定する。

2 駐車場の使用申し出がなく、空き区画が発生した場合、必要に応じ、区分所有者等以外に募集、駐車場使用契約を行う場合がある。

### (使用台数)

第3条 本駐車場の使用台数は1住戸1台までとし、引渡後空駐車場がある場合は、管理者の定める方法にて使用希望者より補充する。また、区分所有者等以外の第三者については、台数の制限を設けないものとする。

### (用途及び車両制限)

第4条 本駐車場は、車両の駐車以外の用に供してはならない。また、使用できる車両は、契約区画内に駐車可能（乗降スペース含む）な車両とする。なお、制限サイズを超える車両を入庫したことにより、当該車両が損傷した場合、管理組合は一切の責任を負わないものとする。また、損傷の修理に関しては、対象物件に係る保険等（管理組合用含む）は一切使用できないため、当該車両の保険等を使用し、使用者の責任と負担において補修するものとする。

2 駐車できる車両は一般乗用車とし、区画内に収納可能な車両に限る。ただし、改造車は対象外であり、ロングノーズタイプの車や車高の低い車は、車両寸法が収容車種諸元に適合していても形状・各部位の寸法の違いにより収容出来ない場合があるものとする。

### (使用権の譲渡又は貸与)

第5条 本駐車場の使用者は、本駐車場使用に関する権利を他に譲渡若しくは、その場所を他に転貸することはできない。ただし、契約者が区分所有者である場合は、転貸の相手が区分所有者と生計を共にする同居人であるとき、又はあらかじめ管理者の書面による承諾を得たときはこの限りでない。

### (専有部分の譲渡)

第6条 本駐車場の使用者が区分所有者の場合、その専有部分を第三者に譲渡したとき、本駐車場使用に関する使用権を失い、使用場所を直ちに管理組合に明け渡さなければならない。

### (使用権の明け渡し)

第7条 本駐車場の使用者は長期間（3か月）に亘って、使用場所を駐車場として使用しない場合は、

その使用权を失い、無条件で管理組合に明け渡さなければならない。

#### (損害賠償)

第8条 本駐車場の使用者は、使用場所を自己の責任において管理するものとし、車両の破損、盗難、駐車中の事故、他の車両との事故並びに人身事故等の損害賠償を、管理組合又は管理会社に請求することはできない。また、事故発生時は速やかに管理者に連絡しなければならない。

#### (使用料の納入)

第9条 本駐車場の使用者は、別に定める使用料を管理組合の指定する日までに支払うものとし、2か月以上使用料を支払わないときは、その使用权を失うものとする。

#### (保管場所使用承諾証明書の発行)

第10条 本駐車場の使用者が、車庫証明申請のため保管場所使用承諾証明書が必要とするときは、管理組合管理者宛に申請するものとし、管理組合は当該証明書を発行するものとする。

#### (注意及び遵守事項)

第11条 本駐車場の使用者は、次の各号に掲げる事項を注意及び遵守しなければならない。

- 一 車両内に貴重品、その他物品を留置しないこと。また、ドア、トランク等は必ず施錠すること
- 二 本駐車場内では、禁煙を厳守する他、火気を使用しないこと
- 三 発火・爆発性及び引火性の危険物を本駐車場内に持ち込まないこと
- 四 本駐車場では、物品の留置等、駐車以外の用途には使用しないこと
- 五 警笛を鳴らし又はドアを強く閉める等、騒音を生じる行為をしないこと
- 六 本駐車場内の秩序を著しく乱し、他の利用者に迷惑を及ぼす行為をしないこと
- 七 集会、消防訓練、施設の保守点検、その他管理組合が必要と認めた場合、管理組合は、本駐車場の使用者に対して当該部分の供与を求めることができ、この場合、使用者は、協力すること
- 八 本駐車場内での空吹かしをしないこと
- 九 敷地内の車両通行時は、最徐行で運転し、歩行者に配慮すること
- 十 駐車場設備への看板掲示又は、貼札等をしないこと
- 十一 大雨、台風等により、冠水のおそれがある場合には使用者の責任において速やかに車両を退避させること
- 十二 対象物件の修繕工事及び駐車場の改築等のため、一時車両撤去を駐車場の使用者に申し出たときは、何ら異議を申し立てず指示に従うこと
- 十三 本駐車場の契約を希望する者は、管理者が指定する書類を準備すること

#### (管理運営)

第12条 管理者は、本駐車場に関する事務手続き及び会計業務を行う。

#### (使用料の改定)

第13条 使用料は、物価水準、近隣の駐車場の相場、空き区画の状況等を勘案した上で、管理者の判断で変更することができる。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

スワンズシティ大阪城ノース  
駐車場使用契約書

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

貸主 (以下「甲」という。)  (甲代理人)	住所 : 大阪市城東区新喜多一丁目10番18号
	氏名 : スワンズシティ大阪城ノース管理組合
借主 (以下「乙」という。)	住所 : 大阪市中央区博労町三丁目3番7号 ビル博丈
	社名 : グローバルコミュニティ株式会社 ㊞
	電話番号 : _____

甲及び乙は、スワンズシティ大阪城ノース（所在地：大阪市城東区新喜多一丁目10番18号（住居表示）、以下「対象物件」という。）駐車場にかかる使用契約（以下「本契約」という。）を次の条項に従い締結したので、本書2通を作成し、甲・乙記名（署名）押印のうえ、各1通を保有する。

なお、甲は、対象物件の管理会社であるグローバルコミュニティ株式会社を代理人とする。

**(目的)**

第1条 甲は、対象物件駐車場（以下「駐車場」という。）の\_\_\_\_番区画（以下「契約区画」という。）を、乙の自動車駐車を目的として、乙に使用させるものとする。

**(契約車両)**

第2条 乙が契約区画に駐車できる車両は一般乗用車とし、契約区画内に収容可能なサイズ（別途規格サイズを設けている場合は、規格サイズに収まるサイズ）の車両に限るものとする。ただし、収納可能な車両サイズであっても、ドアの開閉に支障が生じる車両、ロングノーズタイプや車高の低い車両、及び改造車は、駐車してはならないものとする。

2 乙が契約区画に駐車できる車両は、本契約末尾記載の契約車両（以下「契約車両」という。）に限るものとし、乙は甲に対し、本契約締結時に契約車両の車検証写しを提出するものとする。

3 乙は、契約区画内に駐車する車両が第1項に定めるサイズに収まることを、自己の責任において確認するものとする。

**(使用权の譲渡、転貸の禁止)**

第3条 乙は、本契約に基づく駐車場の使用权を如何なる第三者にも譲渡し、若しくは転貸してはならない。

### (使用料)

第4条 契約区画の駐車場使用料は、1か月あたり\_\_\_\_\_円とする。

- 2 乙は甲に対し、前項の駐車場使用料について、当月分を当月6日までに甲の指定する方法によって支払うものとする。なお、振込み手数料等の支払いにかかる費用は、乙が負担するものとする。
- 3 月の途中で本契約を締結した場合、当該契約月の使用料金は日割り計算（1か月分の使用料を当該月の暦日数で除した額に契約期間開始日を含む月末までの日数を乗じ、10円未満の端数を四捨五入）を行うものとする。
- 4 解約月の駐車場使用料の日割り精算は行わないものとし、乙は甲に対し、解約書面の届出日の翌月末日までの駐車場使用料を支払うものとする。
- 5 甲は、公租公課の増減、経済事情変動、又は近隣類似の駐車場使用料との比較、その他の事情により第1項の使用料が不相当となった場合、第6条に定める契約期間内であっても、これを相当な額に改定することができるものとする。

### (保証金)

第5条 乙は甲に対し、本契約に基づき負担する一切の債務を担保するため、本契約締結時に、保証金として\_\_\_\_\_円を支払うものとする。

- 2 甲は、乙が本契約に基づく金銭債務の支払いを怠ったときは、乙に対し何ら通知・催告することなく、保証金をもって直ちにその弁済に充当することができるものとする。
- 3 甲は、本契約が終了した場合、第1項に定める保証金から銀行振込手数料、乙による金銭債務未払い分を差引いた額を、乙の指定口座に返金するものとする。なお、保証金には利息を付さないものとする。
- 4 甲は、前条第5項に基づき前条第1項に定める使用料を改定した場合、改定後の使用料をふまえた保証金額の改定をすることができるものとする。この場合において、乙は、甲からの請求に基づき、甲が指定する期日までに保証金の追加支払いをするものとする。

### (契約期間)

第6条 本契約期間は\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月末日までとする。

- 2 本契約期間満了2か月前までに甲・乙いずれからも別段の申し出がないときは、本契約は、同一条件をもって期間満了の翌日から1年間更新されるものとし、以後も同様とする。

### (使用上遵守事項)

第7条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- 一 甲の指示及び対象物件並びに駐車場内標識に従い、安全に留意すること
- 二 第2条で制限された車両高さより高く積荷した車両を入場させないこと
- 三 入庫した車両はサイドブレーキをしっかりと掛け、ドアの施錠等を行うこと
- 四 対象物件及び駐車場内で警笛及びエンジン調整、暖機運転等により騒音を発しないこと
- 五 対象物件又は駐車場内の施設若しくは器具等を汚損又は毀損等したときは、直ちに甲の代理人に連絡し、その指示を受けること
- 六 特に深夜及び早朝の入出庫においては、対象物件又は近隣居住者に迷惑をかけること

- 七 駐車場内に車両以外の物を置かないこと
- 八 ガソリン揮発油等引火性の高いものその他、発火性の高い危険物等を一切持ち込まないこと（ただし、車両燃料タンク内のは除く。）
- 九 煙草の吸殻、塵芥等は所定の場所に捨てること
- 十 駐車場内では喫煙しないこと
- 十一 出場車優先通行のこと
- 十二 駐車場内のスペースが限られるため、慎重に運転操作を行い、敷地内の車両通行時は、最徐行で運転し、歩行者に配慮すること
- 十三 定められた位置まで乗り入れること
- 十四 駐車場使用に伴う事故については、事故当事者間において責任をもって解決すること
- 十五 大雨、台風等により、冠水のおそれがある場合、乙の責任において速やかに車両を退避させること
- 十六 車種によって、契約区画内車輪止めの位置を調整する必要があるときは、甲の代理人に申し出ると共に、かかる費用（本契約終了後の原状回復費用を含む。）を自己で負担すること
- 十七 その他、対象物件の居住環境を阻害する行為をしないこと

#### **(操作鍵等の貸与)**

- 第8条 契約区画の使用にあたり操作鍵・リモコン等が必要となる場合、又は取扱説明書等がある場合、甲は乙に対し、これらの備品等（以下「備品等」という。）を貸与するものとする。
- 2 乙は、備品等の使用について、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。
- 一 備品等の日常の維持管理は、自己の責任と負担において行うこと
  - 二 備品等を第三者に貸与しないこと
  - 三 備品等を紛失又は破損した場合、直ちに甲の代理人へ届け出ると共に、再作成等にかかる費用を負担すること
  - 四 本契約が終了した場合、契約区画の明け渡しと共に、直ちに備品等を甲へ返却すること

#### **(契約車両の変更)**

- 第9条 乙は、車両の買い替え等により契約車両を変更する場合、事前に甲の代理人へ申し出ると共に、変更後の契約車両の車検証写しを提出するものとする。
- 2 乙は、変更後の契約車両についても、第2条に定めるサイズ等の制限を守り、自己の責任において確認するものとする。

#### **(賠償責任、免責事項)**

- 第10条 甲は、天災地変、火災、暴動、相互の接触若しくは衝突その他の事故、又は犯罪等により乙が被った損害に対し、賠償の責を負わないものとする。
- 2 甲は、乙又はその関係者が制限サイズを超える車両を入庫したことにより、当該車両が損傷した場合、一切の責任を負わないものとし、乙は、自己の責任と負担において修理するものとする。
- 3 甲は、契約区画へ第三者が無断で駐車した場合、その責を負わないものとする。

- 4 乙は、自己又は自己の関係者が、故意若しくは過失により駐車場又は対象物件諸施設に損害を与えた場合、遅滞なくその損害全額について賠償しなければならないものとする。

**(契約の終了)**

第11条 乙は、第6条第1項に定める契約期間にかかわらず、甲に対し、解約を希望する日の1か月前までに別途甲が指定する書面で申し出ることにより、本契約を解約することができる。

- 2 甲は、乙が本契約に違反した場合、又は次の各号のいずれかに該当した場合、何ら催告を要せず、通知のみで本契約を解除できるものとする。

- 一 駐車場使用料を2か月以上滞納したとき
- 二 前号以外に乙から甲に対して支払うべき金銭がある場合、当該金銭の支払いを2か月以上滞納したとき
- 三 正当な理由なく甲の指示に従わない、又は他の駐車場使用者若しくは居住者等に著しい迷惑をかける等により、甲が本契約の継続を不相当と判断したとき

**(契約終了に伴う契約区画の返還等)**

第12条 乙は、本契約が期間満了、解約又は解除その他の事由により終了した場合、契約区画を原状に回復した上で、直ちに（別途甲による指定がある場合は当該指定の日までに）契約区画を明け渡すものとする。

- 2 乙は、本契約終了にあたって必要な備品等の返還、清算その他甲が指定した事項について、速やかに対応しなければならない。
- 3 乙は、乙が駐車場に車両その他物品等を放置した場合、甲は当該車両等を撤去し、かかる費用の一切を乙に請求できるものとする。

**(車両一時撤去)**

第13条 乙は、甲が対象物件又は駐車場の修繕工事・改築等を実施する場合において、甲から一時的な車両の撤去を求められたときは、何ら異議を申し立てず、甲の指示に従うものとする。

- 2 乙は、前項の場合において、車両の一時撤去に伴い費用負担が生じてもこれを甲に請求せず、また撤去期間中の駐車場使用料の減額を甲に請求しないものとする。

**(規定外事項)**

第14条 本契約の解釈に疑義が生じた場合、又は本契約に定めのない事項については、その都度、甲・乙誠意をもって協議決定する。

以 上

**《契約車両》**

車 両 登 録 番 号	
車 名	
車 体 色	
所 有 者 名	

TEL: \_\_\_\_\_

FAX: \_\_\_\_\_

### 【 駐車場 解約申出書 】

物件名：スワンズシティ大阪城ノース

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月末日付をもって、駐車場使用契約を解約いたしたく、ここに届け出いたします。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

住 所 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ (印)

電話番号 \_\_\_\_\_

駐 車 区 画	
月 額 使 用 料	

※ 使用停止予定日の2か月前までにお申し出が必要です。

・お手数ですが、グローバルコミュニティ株式会社宛に郵送またはFAX送信いただき、担当者までご連絡ください。

※ 解約時は、使用料の日割り計算はいたしません。

### 保証金返金口座

いずれかをご指定ください。

- 1. 引落口座
- 2. 指定口座 (口座名義人等をご記入ください。)

銀 行	
支 店	
口 座 番 号	普通 ・ 当座 No.
口 座 名 義	(フリガナ)

※ 返金時の振込手数料は、借主負担となります。

※ 保証金の返金は、操作キー・取扱い説明書等の貸与物が返却されたことを確認した後となります。

## 馬主輪場使用細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）に設置される自転車置場・ミニバイク置場・バイク置場（以下「本駐輪場」という。）の使用について、対象物件管理規約第16条、第19条及び別表第3に基づき、駐輪場使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (駐輪場への駐輪義務等)

第1条 区分所有者等は、その保有する自転車等を駐輪場以外の敷地及び共用部分等に駐輪してはならない。来客又は外来者の駐輪については、管理者の指示した位置とし、これを遵守させるものとする。

### (駐輪場の車種)

第2条 駐輪車種は一般的な自転車並びに区画内に駐輪可能であること、かつ通路を通行可能なサイズのミニバイク又はバイクとする。

### (細則の適用範囲)

第3条 本駐輪場の使用者は、全てこの細則の適用を受けるものとする。

### (使用者の資格)

第4条 本駐輪場を使用できる者は、現に対象物件に居住している者とする。

### (管理運営)

第5条 この細則に基づく本駐輪場の管理運営は、管理組合がこれにあたる。

### (登録)

第6条 本駐輪場の使用を希望する者は、管理者に所定の「駐輪場使用申込書」（別記様式7）を提出し、申請手続きを受けなければならない。原則として、自転車、ミニバイク又はバイクは、それぞれ1住戸1台までとする。ただし、空き区画がある場合は、使用希望者の受付順により補充する。なお、2台目以上を希望する場合、1台目の希望者に劣後する。

2 管理者は、使用申請を受理し許可するときは、使用申込書を受理した後、使用者の車両であることを示すシール（シール代 1枚200円）及び承認書を交付しなければならない。

3 使用申込書の記載事項に変更が生じたときは、速やかに管理者に届け出なければならない。

4 第2項により発行を受けたシールは、各車両の所定の位置に貼付しなければならない。

### (使用期間)

第7条 使用期間は1年単位とし、支払い方法、時期は管理組合設立総会時に決定する。

2 使用期間の途中から使用を希望する場合は、使用の許可を受けた日から直近の総会で決議された決算期末までとする。ただし、期間満了の日までに使用者から解約の意思表示がない場合は、契約を更に1ヶ年延長するものとし、以後もこれに準ずる。

### (使用料の納入)

第8条 本駐輪場の使用者は、別に定める使用料及びシール代（1枚200円）等を管理組合の指定する方法及び期日までに支払うものとし、3か月以上使用料を支払わないときは、その使用権

を失うものとする。なお、月の途中からの使用の場合、翌月分より使用料を納入しなければならないものとする。また、自転車置場の使用料は、使用開始月から本マンション決算月の末日迄の使用料（年額）を一括して支払うものとする。

#### **(使用の中止)**

第9条 本駐輪場の使用者は、使用を中止する場合、管理者に所定の「駐輪場使用中止届」（別記様式7）を1か月前までに届け出るものとする。なお、解約月の使用料の日割精算は行わないものとし、中止届の届出日の翌月末日までの使用料を管理組合に支払うものとする。

#### **(用途以外の使用禁止)**

第10条 本駐輪場の使用者は、自転車置場は自転車のみ、ミニバイク置場はミニバイクのみ、バイク置場はバイクのみの置場として使用し、他の用途に使用してはならない。

#### **(損傷行為の禁止と賠償)**

第11条 本駐輪場の使用者は敷地内の各施設又は本駐輪場を損傷してはならない。

2 本駐輪場の使用者が故意又は過失により、前項の物件を損傷したときは、遅滞なくその損害金額について賠償しなければならないものとする。

#### **(車両の管理保全義務)**

第12条 本駐輪場における自転車、ミニバイク及びバイクの保管管理については、使用者の責任で行うものとする。

2 本駐輪場の使用中に生じた一切の事故（盗難を含む）については、全て使用者の負担で処理し、管理組合は使用者に対して損害賠償等の責を一切負わないものとする。

3 敷地内では、安全確保のため、ミニバイク及びバイクから降りてエンジンを停止し、手で押して移動すること。

#### **(事故の届出義務)**

第13条 敷地内で事故を発生させた者は、法律の定める義務の他、管理者に直ちに届け出なければならない。

#### **(シールの貼付位置)**

第14条 シールは各車両の後輪カバー等目立つ部分に貼付しなければならない。

2 シールが破れたり紛失したとき、又は新車を購入したときは、直ちに再発行手続きを受けなければならない。

#### **(撤去等)**

第15条 敷地内における登録外の車両及び遵守義務違反者の車両について、管理者は、自ら自転車等及び残置物の移動その他の必要な措置を講じることができる。また、第三者に講じさせることができる。

#### **(使用料の改定)**

第16条 使用料は、物価水準、近隣の駐輪場の相場、空き区画の状況等を勘案した上で、管理者の判断で変更することができる。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

### 駐輪場使用申込書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合 管理者 殿

(申込者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊟

私は、スワンズシティ大阪城ノースの駐輪場を利用したいので、管理規約第32条六号及び駐輪場使用細則第6条の規定により以下のとおり申したいと思います。

1. 使用開始日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日
2. 使用台数 〈自転車〉 \_\_\_\_\_台 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_台 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_台
3. 使用区画 〈自転車〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_番

\_\_\_\_\_ ㊟

切り取り

\_\_\_\_\_ ㊟

### 駐輪場使用承認書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ 様

スワンズシティ大阪城ノース管理組合 管理者 ㊟

申込のあった駐輪場の使用について、以下のとおり承認いたします。

1. 使用開始日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日
2. 使用台数 〈自転車〉 \_\_\_\_\_台 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_台 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_台
3. 使用区画 〈自転車〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_番
4. 使用料 〈自転車〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_円  
※ 自転車置場は年額、ミニバイク・バイクは月額表示
5. シール代(初回) 〈自転車〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_円

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

※ 駐輪シールは、1枚200円といたします。

### 駐輪場使用中止届

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合 管理者 殿

(届出者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊞

私は、スワンズシティ大阪城ノースの駐輪場の使用を中止したいので、管理規約第32条六号及び駐輪場使用細則第9条の規定により以下のとおり届出いたします。

尚、駐輪場使用細則第9条の規定により、残存期間の使用料をお支払いいたします。

1. 使用中止日 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

2. 使用区画 〈自転車〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_番

----- 切り取らない -----

### 駐輪場使用変更申請書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合 管理者 殿

(申請者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊞

私は、使用中のスワンズシティ大阪城ノースの駐輪場について変更をしたいので、以下のとおり申請いたします。

1. 変更内容 車両の変更 (シールの再発行) ・ シールの再発行のみ

(○で囲む)

2. 申請理由 シールの破損、汚損 ・ その他 ( )

(シールの再発行のみの場合記入、○で囲む)

3. 使用区画 〈自転車〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_番 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_番

4. シール代 〈自転車〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈ミニバイク〉 \_\_\_\_\_円 ・ 〈バイク〉 \_\_\_\_\_円

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

## 開口部改良工事実施細則

### (目的)

第1条 スワンズシティ大阪城ノース管理組合（以下「管理組合」という。）は、スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）管理規約第19条及び第23条に基づき、建物の共用部分のうち、防犯、防音、防露、断熱又は耐震等の住宅の性能向上等のために、各住戸の窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部の改良工事（以下「開口部改良工事」という。）を、区分所有者が実施する場合における必要な事項を定める。

### (開口部改良工事の実施条件)

- 第2条 開口部は共用部分であるために、開口部改良工事は、管理組合が計画修繕等として実施することが原則であるが、管理組合が速やかに実施できない場合においては、各区分所有者は、この細則に従い、自己の責任と負担において開口部改良工事を実施することができる。
- 2 区分所有者が前項により開口部改良工事を実施した後に管理組合が同一又は類似の工事を実施した場合において、当該区分所有者は、一切異議の申立又は補償請求、管理費等の減免請求、管理組合による費用負担の請求等を行うことはできない。
  - 3 開口部改良工事実施後の当該開口部の管理（維持、修繕、取替え、清掃等）は、管理規約及びこの細則に従い、区分所有者の責任と負担において行わなければならない。
  - 4 管理組合が計画修繕等を行う場合において、開口部改良工事を実施した部位が支障になると管理者が認めたときは、当該区分所有者の責任と負担において原状回復をしなければならない。
  - 5 第3項及び第4項の規定にかかわらず、開口部の管理又は原状回復の取扱いについては、総会において別段の定めをすることができる。

### (誓約書の提出及び効力)

- 第3条 開口部改良工事を行おうとする区分所有者は、前条第2項から第4項までに定める条件を遵守する旨の誓約書（別記様式8）を管理者に提出し、誓約事項を遵守しなければならない。
- 2 前項の誓約事項は、当該区分所有者の包括承継人及び特定承継人もその義務を承継するものとする。

### (工事の承認等)

- 第4条 区分所有者は、開口部改良工事を行おうとするときは、工事着工の1か月前までに、設計図、仕様書及び工程表を添付した所定の申請書（別記様式8）に必要事項を記入の上、管理組合管理者に提出し、その承認を受けなければならない。
- 2 管理者は、前項の規定による申請につき、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、申請を受付けた日より1か月以内に申請者に結果を通知しなければならない。
  - 3 管理者は、開口部改良工事が次の各号に該当する場合は、承認を行ってはならない。
    - 一 主要構造部（建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいう。）又は他の住戸に悪影響を与える場合
    - 二 建築基準法、消防法等法令に違反する場合
    - 三 防犯、防音、防露、断熱又は耐震等住宅の性能向上等に資することがない場合

四 建物及び他住戸と調和を乱す形状、色彩、材質となる場合

五 承認申請者について、第3条に関して不適切と判断した場合

4 管理者は、前項の審議を行うにあたっては、必要に応じて、管理組合の責任と負担において、外部の専門的知識を有する者の助言を求めることができる。

5 区分所有者は、第2項による承認を受けないで開口部の工事を行ってはならない。

#### (工事の実施)

第5条 区分所有者は、前条第2項による承認通知を受けた場合、その承認の範囲内において開口部改良工事を行うことができる。

2 区分所有者は、開口部改良工事に着手する前に、管理者が指定する掲示板に工事を実施する旨と工事内容、工事期間、工事業者名、連絡先等を記載した書面を掲示して、居住者に周知しなければならない。

3 管理者又はその委任を受けた者は、必要があるときには、区分所有者又は占有者に対して、開口部改良工事現場への立ち入りを請求することができる。この場合において、区分所有者又は占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4 区分所有者は、開口部改良工事が完了した場合は、速やかに、書面にて管理者に届け出なければならない。

#### (工事中の遵守事項)

第6条 区分所有者は、開口部改良工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 工事期間、作業休日、作業時間、工事内容等について、承認を受けた条件を遵守すること

二 承認を受けた工事条件に変更を生じる場合は、あらかじめ管理者にその旨を報告し、軽微な変更を除き、管理者の指示に従い改めて承認を受けること

三 工事に伴う騒音、塵埃等により、他の居住者に迷惑を掛けることのないように、最大限配慮すること

四 作業員のマナー維持（服装、喫煙、挨拶、言動、駐車等）には十分に注意すること

五 敷地及び共用部分には、機材、残材等を放置することのないように整理・整頓に努めること

六 工事の残材や廃棄物の処分は、施工者及び施工業者の責任において処理すること

七 機材、残材等の運搬にあたっては、居住者の迷惑とならないように配慮するとともに、建物等の毀損・汚損に注意すること

八 工事に関し苦情・要望等が発生した場合は、誠意をもって対応すること

#### (区分所有者以外の者による工事の禁止)

第7条 区分所有者は、開口部改良工事を区分所有者以外の者（占有者を含む。）が行うことは認められてはならない。

2 区分所有者は、自己が所有する専有部分について、前項の区分所有者以外の者がこの細則に違反する行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

#### (違反者に対する措置)

第8条 区分所有者が開口部改良工事に関して、管理規約又はこの細則に違反した場合には、管理者は、次の措置を講ずることができる。

- 一 当該区分所有者に対して行為の是正、差止め又は原状回復を指示すること
  - 二 区分所有者が前号の指示に従わない場合は、承認を取り消すこと
  - 三 区分所有者が前各号の指示に従わない場合は、差止め又は原状回復のため必要な措置の請求に関して、管理組合を代表して訴訟その他の法的措置を講ずること
- 2 前項第三号の訴えをする場合、管理者は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等のための諸費用を請求することができる。

#### (工事実施細目)

第9条 開口部改良工事の実施上の細目については、管理者の承認を経て定めることができる。

## 附 則

#### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

#### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## 開口部改良工事実施申請書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合管理者 殿

スワンズシティ大阪城ノース\_\_\_\_\_号室

⑨

私は、下記により、私の責任と負担において開口部の改良工事を実施したいので、管理規約第32条七号及び開口部改良工事実施細則第3条第1項及び第4条第1項の規定に基づき申請します。

記

1. 対象住戸 \_\_\_\_\_号室
2. 工事内容 \_\_\_\_\_
3. 工事期間 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日から \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日まで
4. 工事時間帯 午前・午後\_\_\_\_\_時\_\_\_\_\_分から 午前・午後\_\_\_\_\_時\_\_\_\_\_分まで
5. 作業休日 日曜日及び祝日
6. 施工業者名 \_\_\_\_\_
7. 添付書類 設計図 仕様書 工程表  
その他（ \_\_\_\_\_ ）  
「開口部改良工事実施に伴う誓約書」

## 開口部改良工事実施に伴う誓約書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合管理者 殿

スワンズシティ大阪城ノース\_\_\_\_\_号室

⑨

私は、このたび申請しました開口部改良工事実施をご承認頂きました場合は、開口部改良工事実施細則第3条第1項及び第4条第1項の規定に基づき、下記の事項を遵守することを誓約いたします。

記

1. 私が開口部改良工事を実施した後に、管理組合が同一又は類似の工事を実施した場合においても、私は、そのことに関して、一切、異議の申立又は補償請求、管理費等の減免請求、費用の管理組合負担の請求等はいたしません。
2. 開口部改良工事実施後の当該開口部の管理（維持、修繕、取替え、清掃等）は、管理規約及び開口部改良工事実施細則に従い、私の責任と負担において行います。
3. 管理組合が計画修繕等を行う場合において、私が開口部改良工事を実施した部位が支障となると管理組合が認めた場合は、私の責任と負担において原状回復を行い、管理組合には、異議申立及び補償請求、管理費等の減免請求、費用の管理組合負担の請求等は一切いたしません。
4. この誓約事項は、私の専有部分の承継人にも承継させます。

以上

## ペット飼育細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース管理組合（以下「管理組合」という。）は、スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）管理規約第19条及び第69条に基づき、愛玩動物及び身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、聴導犬及び介助犬（以下、総称して「ペット」という。）の飼育に関するペット飼育細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (目的)

第1条 本細則は、対象物件で、ペットを飼育する居住者（以下「飼育者」という。）が遵守しなければならない事項を定めたものであり、飼育者は、本細則を誠実に履行しなければならない。

### (飼育の条件)

第2条 対象物件で飼育できるペットは、次のものに限る。

- 一 成獣の状態で概ね体長50センチ程度（頭・尻尾は除く。）の犬又は猫。ただし、1住戸につき合わせて2匹までとする。なお、身体障害者補助犬法に規定される盲導犬、聴導犬及び介助犬（以下、総称して「補助犬」という。）にあっては、この限りではない。
  - 二 小鳥及び観賞魚
  - 三 常時、籠・水槽内で飼育できる小型愛玩動物
- 2 前項2号及び3号における籠及び水槽の大きさは、縦・横・高さの和が150cm程度以内のものとし、数は二つ以内とする。
- 3 第1項にかかわらず、下記の各号に掲げるペットは飼育できないものとする。
- 一 鳴き声が大きなペット及び臭いが強いペット
  - 二 猛毒のおそれのあるクモ、ヘビ等のペット
  - 三 管理組合の管理者（以下「管理者」という。）の判断により不相当とされたペット

### (申請手続)

第3条 ペットの飼育を希望する者は、所定の申請書及び誓約書（別記様式9）に必要事項を記入のうえ、管理者に申請しなければならない。

- 2 ペットの飼育を希望する者は、前項の申請にあたって、申請書に、次の各号に定める書類を添付しなければならない。
- 一 ペットの全身が写った写真
  - 二 ペットの種類が犬である場合は、狂犬病予防法に基づく保健所への登録書、及び狂犬病予防接種証明書
  - 三 補助犬にあっては、補助犬であることの証明書及び補助犬等を必要とする申告書

### (飼育の許可)

第4条 管理者は前条の定めにより申請を受けたときは、2週間以内にその可否を当該申請者に通知しなければならない。

### (遵守事項)

第5条 飼育者は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 ペットの飼育は専有部分内にて行うこと
- 二 補助犬を除くペットを住戸外に連れ出し連れ戻すときは、首輪をつけて引き紐で繋ぎ、抱きかかえるか容器に入れること
- 三 対象物件内で、散歩をさせないこと
- 四 バルコニー等共用部分で給餌、排尿、排便、ブラッシング、抜け毛の処理等をしないこと
- 五 ペットが犬の場合、狂犬病予防法で定められた予防注射・登録を確実にを行い、管理者に届け出ること
- 六 ペット飼育に関する管理者からの通知、勧告に従うこと
- 七 入浴、ブラッシングは、住戸内で行わせるとともに、脱毛による排水管詰まりに注意すること
- 八 排泄行為は、住戸内で行わせるとともに、臭気が外部に漏れないよう注意すること
- 九 鳴き声等で他に迷惑をかけないように注意すること
- 十 ペット（犬又は猫）が子供を産んだ場合、その子供の処置については、1週間以内に管理者に届け出ること
- 十一 その他、他の居住者及び近隣住民に迷惑を与えたり、不快の念を抱かせる行為を行わないとともに、清潔な環境を守るよう努力すること

#### **(損害賠償)**

第6条 ペットが引き起こした事故、汚損、破損等は、当該ペット飼育者の責任と負担において処理解決しなければならない。

#### **(許可の取消)**

第7条 管理者は、次の各号に掲げる何れかに該当する場合には、飼育者に対し、飼育改善勧告又は飼育許可の取消を行うことができる。

- 一 飼育者が本細則の規定に反する行為をしたとき
- 二 5住戸以上から飼育中止の要請があったとき
- 三 飼育改善勧告に従わないとき

#### **(許可取消の効果)**

第8条 前条により管理者から飼育許可を取り消された飼育者は、取り消された日より2週間以内に飼育を中止しなければならない。

## **附 則**

#### **(効力発生)**

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

#### **(改廃)**

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## ペット飼育申請書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合管理者 殿

(申請者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊞

私は、スワンズシティ大阪城ノースにてペットを飼育したいので、管理規約第32条八号及びペット飼育細則第3条の規定により、必要書類を添付の上以下のとおり申請いたします。

1. ペットの種類 \_\_\_\_\_
2. 品種・性別・年齢 \_\_\_\_\_ ・ オス/メス ・ \_\_\_\_\_ 歳
3. 体長 ・ 色 \_\_\_\_\_ cm ・ \_\_\_\_\_
4. 登録年月日・番号 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日登録 ・ 登録番号 \_\_\_\_\_
5. 予防注射年月日 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

----- 切り取らない -----

【写真貼付欄】 ペットの全身がわかる写真を貼付すること。

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

### ペット飼育に際しての誓約書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合 管理者 殿

(誓約者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

Ⓢ

私は、ペットの飼育にあたって、ペット飼育細則を遵守し、他に危害、迷惑をかけません。  
万一違反した場合には、ペット飼育細則第7条に基づき管理組合の指示に従うことを誓約  
いたします。

万一違反した場合には、飼育を禁止されても異議は申し立てません。

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合  
運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

## 宅配ボックス使用細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）に設置される宅配ボックス（以下「本ボックス」という。）の使用について、対象物件管理規約第19条に基づき、宅配ボックス使用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (使用者の資格)

第1条 本ボックスを使用できる者は、現に対象物件に居住している区分所有者又は占有者（以下「区分所有者等」という。）とする。

### (使用の原則)

第2条 本ボックスは、区分所有者等の不在時に、各種宅配小荷物を区分所有者等に代わって受け取り、一時保管するためのものであるため、上記以外の使用目的には一切使用できないものとする。

- 2 本ボックスを使用する場合は、取扱説明書等を熟読し、記載事項を遵守して使用するものとする。
- 3 本ボックスの使用可能時間は、預け入れ及び取り出しと共に終日とする。ただし、点検等により一時使用できない場合がある。
- 4 本ボックスは区分所有者等の在宅時に使用できないものとする。

### (使用の拒否)

第3条 本ボックスの使用目的がいずれかに該当する場合は、管理組合はその使用を認めないものとする。

- 一 公序良俗を乱すおそれがある場合
- 二 営利活動を目的とする場合
- 三 区分所有者等以外が使用する場合
- 四 管理運営上、支障をきたすおそれがある場合及び前各号に準ずるものと管理組合が認めた場合

- 2 前項の場合、管理組合は本ボックスを使用中であっても、この使用を中止させることができる。

### (承認事項)

第4条 本ボックスは、宅配物が集中したときは使用できない場合があることを承認するものとする。

- 2 区分所有者等が長期間留守にする場合は、事前に管理者に届け出るものとする。

### (保管の制限)

第5条 次の各号に掲げる物品は、本ボックスに保管してはならない。

- 一 寸法が本ボックス内寸を超えるもの
- 二 動物等の生き物
- 三 劇薬及び悪臭を発するもの。発火、引火、爆発等のおそれのある危険物

- 四 現金及び株券等有価証券類、宝石、貴金属類
- 五 犯罪の用に供されるおそれのあるもの
- 六 生鮮食品、その他腐敗しやすいもの
- 七 封書・葉書類
- 八 販売サンプル等、受取人の特定できないもの
- 九 本ボックスを汚損又は破損するおそれがあるもの
- 十 その他保管に適さないと認められるもの

#### **(保管期限)**

第6条 保管期限は、保管開始の日から3日間とする。

#### **(保管物の処置)**

第7条 次に掲げる場合には、対象物件の管理者又は管理受託者（以下「管理者等」という。）は、本ボックスを開扉の上、保管物の開梱、廃棄など適当な措置をとることができる。

- 一 保管物が第3条又は第5条の各号に該当する疑いのあるとき
- 二 保管期限が経過したにもかかわらず、保管物の引き取りがないとき

2 前項の場合、区分所有者等は該当処置について管理者等に対して損害賠償の請求、その他の異議を申し立てることはできないものとする。

#### **(清掃のための開扉)**

第8条 管理者等は、定期的に本ボックスを開扉の上、清掃・点検を行うことができる。

#### **(破損等による損害賠償)**

第9条 区分所有者等が故意又は過失により本ボックスを破損した場合には、当該区分所有者等がその損害の賠償責任を負うものとする。

#### **(免責事項)**

第10条 管理組合及び管理者等は、宅配物の代理受領及び本ボックスの管理方法について、故意又は重大な過失がない限り、区分所有者等に対しその損害について負担しないものとする。

## **附 則**

#### **(効力発生)**

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

#### **(改廃)**

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

## 防犯カメラ運用細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）に設置される防犯カメラ（以下「防犯カメラ」という。）の管理、運用について、対象物件管理規約第19条に基づき、防犯カメラ運用細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (目的)

第1条 防犯カメラは、組合員、居住者の防犯、犯罪の予防及び管理組合の財産の維持保全に資することを目的として設置し、運用、管理にあたってはプライバシーに十分配慮するものとする。

### (閲覧)

第2条 防犯カメラ映像の閲覧希望者は、次の各号の何れかに該当する場合、所定の申請書及び誓約書（別記様式10）に必要事項を記入の上、管理組合管理者の承認により防犯カメラの記録映像を閲覧することができるものとする。なお、閲覧の際は、誓約事項を遵守するものとする。

- 一 犯罪行為、汚損・毀損行為が発生した場合
- 二 前号の行為の予防保全措置を講じる必要性が極めて高いと認められる場合
- 三 警察から要請があった場合
- 四 管理者が必要と認めた場合

### (立会い)

第3条 管理者又はその指定を受けた者は、防犯カメラの記録映像を閲覧しようとする場合、事件又は事故関係者及び警察官（要請があった場合に限る。）に、立会いをさせなければならない。

- 2 前項の立会者は、映像内容及び関連情報について、守秘義務を負うものとする。

### (貸与)

第4条 警察及び公的機関から記録映像の貸与を求められた場合は、管理者の判断により貸与できるものとする。

- 2 前項の場合において、管理組合は、貸与の相手方に対し、記録映像の利用目的、貸与期間、第三者利用の制限、返却方法等を書面に記載して提出するよう求めるものとする。

### (保存、取扱い)

第5条 管理組合は、記録映像を7日間保存するものとし、この期間が経過したときは、消去するものとする。ただし、特に必要な場合は、この限りではない。

### (保守)

第6条 管理組合は、防犯カメラの機器、記録映像を適正に管理するものとする。

- 2 管理組合は、前項の業務を第三者に委託する場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。
- 3 管理組合又は管理会社及び管理者は、防犯カメラの機器が故障や事故によって、監視や録画等がされていない場合でも責任を負わないものとする。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。

### 防犯カメラ映像閲覧申請書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合管理者 殿

(申請者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊞

私は、スワンズシティ大阪城ノースの防犯カメラに録画された映像を閲覧したいので管理規約第32条九号及び防犯カメラ運用細則第2条の規定により以下のとおり申請いたします。

1. 閲覧希望日時 \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時 ~
2. 閲覧希望映像 <日時> \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時 ~ \_\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時  
<場所> \_\_\_\_\_の映像
3. 閲覧目的 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
4. 閲覧者 <氏名> \_\_\_\_\_ <連絡先> ( ) —  
<氏名> \_\_\_\_\_ <連絡先> ( ) —  
<氏名> \_\_\_\_\_ <連絡先> ( ) —

----- 切り取らない -----

### 閲覧に際しての誓約書

年 月 日

スワンズシティ大阪城ノース  
管理組合管理者 殿

(誓約者)

スワンズシティ大阪城ノース \_\_\_\_\_ 号室

\_\_\_\_\_ ㊞

私が閲覧した防犯カメラ映像の内容については、その内容を他に口外せず、その秘密を厳守することを、閲覧同伴者一同誓約いたします。

※ 本書記載の個人情報に関しては、次に定める場合の他、規約及び使用細則の定めに基づく管理組合運営のために必要な場合に限り使用いたします。

1. 公的捜査機関の捜査要請により通知する場合
2. 管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知する場合

## 入居者名簿作成・運用・保管細則

### (前文)

スワンズシティ大阪城ノース（以下「対象物件」という。）における入居者名簿（以下「名簿」という。）の作成・運用・保管について、対象物件管理規約第19条及び第59条に基づき、入居者名簿作成・運用・保管細則（以下「本細則」という。）を定める。

### (名簿の作成、利用の目的)

第1条 管理者は、名簿を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

- 一 総会の通知（開催、決議事項等）
- 二 管理規約第33条に定める管理組合の業務遂行
- 三 管理規約第34条に定める管理組合業務の全部又は一部を委託したマンション管理業者等による業務の遂行
- 四 その他管理者が必要と判断した業務

### (名簿掲載情報)

第2条 名簿に掲載する情報は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 部屋番号
- 二 組合員及び占有者の氏名
- 三 組合員及び占有者の同居人氏名
- 四 組合員及び占有者の住所
- 五 組合員及び占有者の連絡先（電話番号、電子メール等）

### (名簿情報の取得)

第3条 名簿に掲載する情報は、管理規約第32条四号に基づく届出によるものとする。

### (名簿の作成、更新)

第4条 管理者は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新することができる。

- 2 前項にかかわらず、管理者は、名簿を更新する必要があると判断した場合は、調査し更新することができるものとする。

### (名簿の管理、保管)

第5条 管理者は、名簿原本を管理事務室書庫に施錠の上、厳重に管理するものとし機密保持のため、写しは作成しないものとする。

### (名簿の閲覧)

第6条 管理者は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、閲覧を拒否する正当な理由がある場合を除いて、閲覧させなければならない。この場合において、管理者は閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 2 前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について、閲覧請求時に記した目的以外に利用してはならない。

## 附 則

### (効力発生)

第1条 本細則は、対象物件管理規約発効の日から施行する。

### (改廃)

第2条 本細則の改廃は、総会の決議により行う。

- 2 本細則に定めのない事項については、管理者が決定する。