



住まいのしおり

令和元年版



新松戸サンライトパストラル貳番街
全棟団地管理組合法人

【はじめに】

新松戸サンライトパストラル貳番街は、昭和 54 年(1979 年)に建てられ、4 棟一体の建物を中心にした分譲マンションです。

メンテナンスさえ怠らなければ、まだこれから何十年も暮らすことができます。

中庭は、長い年月を経て、森のようになりました。四季折々、いろいろな花が咲き、多くの鳥や虫たちの鳴き声が聞こえます。

子供たちはこの中で、安心して遊べます。老人は、自然に囲まれ、ゆったり過ごすことが出来ます。

マンションは、一つの建物に多くの世帯が住んでいます。居住者がみんな、廊下、階段、エレベーター、駐車場、公園、構内道路、集会所など共用部分を利用します。

管理組合は、主に共用部分を、維持、管理するために、法律で設立され、所有者は加入を義務付けられています。皆さんが納める管理費、修繕積立金を使って活動します。

また貳番街は、508 戸、1,000 人以上の人々が暮らすひとつの町ともいえます。皆さんが安心、安全で、気持ちよく暮らしていく手助けも管理組合の仕事です。

このしおりは、貳番街での生活を営む上で、最低限知っておいていただきたい事項やルールを平易な言葉で記しています。

貳番街での快適な生活を送るうえでのご案内になれば幸いです。

令和元年 5月

新松戸サンライトパストラル貳番街全棟団地管理組合法人



目 次

1. 住所等	P. 1	8. 専有部分について	P. 11
2. 管理組合について	P. 1	1. 玄関	
3. 管理組合の組織	P. 2	2. 台所	
4. 管理規約に定められた遵守事項より	P. 3	3. 洗面室	
5. 使用細則	P. 4	4. 浴室	
6. 管理業務について	P. 6	5. 便所	
7. 共用部分について	P. 7	6. 結露、湿気	
1. 敷地		7. 音	
2. 構造		8. 電気	
3. 給水		9. 給湯器	
4. 汚水、排水		10. エアコン	
5. エレベーター		11. 住宅情報盤	
6. エレベーターホール		12. バルコニー	
7. パイプスペース		13. 専用庭	
8. 集合郵便箱		14. ペット等飼育の禁止	
9. 集合インターホン		9. 専有部分の改装リフォームについて	P. 18
10. 共用灯		1. 事前承認	
11. 階段、廊下（D棟）等		2. 提出書類	
12. 屋上		10. 事故、災害について	P. 18
13. 植栽		1. 地震	
14. プレイロット（公園）		2. 台風	
15. 集会所		3. 火災	
16. 自転車置場		4. 防犯	
17. 駐車場		5. マンションで加入している保険	
18. ゴミ集積所		別表-1	P. 22

1. 住所等

サンライトパストラル式番街の住所は次の通りです。

A 棟 千葉県松戸市新松戸 6 丁目 69 番地サンライトパストラル式番街 A—住戸番号

B 棟 同所 同番地 同上 B—同上

C 棟 同所 70 番地 同上 C—同上

D 棟 同所 同番地 同上 D—同上

- ・郵便番号 270—0034
- ・各建物の共用部分は、それぞれの棟の区分所有者のみの共有です
- ・土地は、69 番地は A, B 棟の区分所有者の、70 番地は C, D 棟の区分所有者の共有です。
- ・管理センター棟、集会所棟は、区分所有者全員の共有です。

2. 管理組合について

1. 管理組合の事務所は、管理センター内にあります。

2. マンションは、1 つ 1 つの住戸部分をそれぞれの区分所有者が所有しています。こうした住戸部分を「専有部分」と言います。

専有部分はその住戸の区分所有者が責任をもって管理します。

その他の、みんなで使う、廊下、階段、エレベーター、駐車場、集会所などを「共用部分」と言います。共用部分は区分所有者が共同で管理することになります。そのための組織が「管理組合」です。

3. 管理組合は、「建物の区分所有等に関する法律」によって、区分所有者全員で組織する事が定められています。式番街は、共有の形が、1. で述べたように、「式番街全体」、「A, B 棟・C, D 棟」、「A~D 棟」の 3 種類に分かれています。このため管理組合も法律上は、7 つあることとなります。(4 棟で 4 つ、2 つの土地で 2 つ、全体で 1 つ) それぞれが勝手な管理をしては、統一が取れません。そのため、全員の共用部分を管理する管理組合が一括して管理する事にし、統一した管理ができるようにしています。

4. 管理組合の主な業務は、敷地や共用部分（建物、設備など）の維持管理と良好な住環境の確保のための活動です。この活動の中には、町内会や、自治会の活動に準じた、いわゆる地域活動も、伝統的に含まれています。管理組合の組織については次の項で説明します。

5. 1 階の専用庭、各住戸南北のベランダは、共用部分ですが、各区分所有者が責任をもって管理することになっています。つまり、専用使用权は認めています、あくまでも共用部分ですので、良識ある、適切な管理がなされるよう、管理組合から勧告がなされることもあります。

6. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する賃借人等は、会議の内容に利害関係がある場合は、総会に出席して意見を述べることができます。

3. 管理組合の組織

1. 定期総会は、年1回、5月に開催されます。

組合員の皆さんは、出来るだけ出席してください。欠席の場合は、委任状を提出するか、議案ごとの賛否の投票をしてください。無回答は、全議案に反対するのと同じです。

会場は原則として、近くの新松戸南小学校の体育館をお借りして開催します。但し小学校のスケジュールの都合により、新松戸市民センターなど他の会場で開催することもあります。議題は、会計報告を含む活動報告、次年度活動計画、規約で定められたその他の議案が諮られます。

2. 組合の役員は、階段毎に1名推薦され、22名の理事と、2名の監事、計24名が総会で選出されます。推薦の基準は、各階段に任されています。

理事長は理事の互選で決まります。

各理事の役割も、互選で決まります。

3. 理事会は、月1回開催され、理事、監事が出席します。会計報告、各担当部会の活動の承認、方針の審議が主な議題です。理事会の開催予定は予告されます。傍聴は自由です。理事の任期は2年です。毎年半数交代です。

4. 専門委員会は、理事会の諮問機関です。

長期修繕計画委員会はほぼ常設の、専門委員会です。

その他、必要に応じて組織されます。

5. 下部組織は、理事会の要請によって理事会の補助機関として組織されます。現在は次の3つが指定されています。

① 貳番街 花とみどりの会

② 貳番街 防災ボランティア

③ 貳番街 助け合いネット

6. 階段連絡員は、管理組合の連絡業務や、行事の手伝いなどをする組織です。階段ごとに、2戸ひと組で担当してもらいます。任期は半年です。この役は、区分所有者、占有者（賃貸など）の区別なく担当してもらいます。2戸のうち1戸が空室や高齢などで、1名で担当していただくこともあります。

4. 管理規約に定められた遵守事項より

管理規約には、日常守っていただきたい事項がありますので、一部を列挙します。

1. 管理費の支払い

(1)管理費、修繕積立金、駐車場料金、専用庭料金等の支払いは、三菱 UFJ 銀行の皆様の口座から、同銀行の管理組合の口座に毎月 4 日自動引き落としでお支払いいただきます。なお、期日に残高不足などで引き落としができない場合は、その月の自動引き落としは出来ませんので、管理組合事務所に直接お支払いください。

(2)管理等の未払いが長期に及ぶ場合は、延滞金をいただくこととなりますので注意してください。

2. 区分所有者が、転居により住所を変更する場合、売買、相続などで所有権が移転する場合は、所定の用紙で、管理センターに届け出てください。

3. 住戸を親族に貸す、又は賃貸に出す場合は、所定の用紙で管理センターに届け出てください。借りた方が届けても結構です。

4. 主に緊急時の対応のため、居住者全員を記入した、居住者名簿を管理センターに、提出していただきます。個人情報居住者名簿管理要領に基づき、慎重に取り扱います。

5. 区分所有者以外の居住者も、建物の使用方法等については、管理規約や総会の決議に従っていただきます。

6. 以下の行為は、理事長の事前承認が必要です。

- ・ 専有部分の改装（リフォーム工事）
- ・ ピアノ・金庫等の重量物の搬入
- ・ 掲示板・標識等の設置、ポスターの貼付等

7. ペット（大型動物及び犬・猫等の小動物）の飼育は禁止です。

8. 電気・ガス・消火設備等の点検・修理の時に不在になる場合は、日時の変更を申請してください。（一部日時の変更不可能の点検もありますので、ご注意下さい。なお、管理センターでは、鍵を預かりません）

9. 暴力団員、過去 5 年以内に暴力団員であった人は組合員になることは出来ません。事後にこのことが判明した場合は管理組合は売買契約解除等の対応をします。

10. 民泊禁止

貳番街では、特定民泊事業を含め、民泊事業（シェアハウス含む）はすべて禁止しています。



5. 使用細則

式番街に居住する皆さんは、専有部分や共用部分を使用するにあたっては、次の事項を守ってください。

【住戸内】

1. 専有部分の構造の変更、工作物の築造、その他建物の耐久力を害し、または外観に影響を及ぼすおそれのある行為をしないこと。(専有部分の改装 18 ページを参照)
2. 他の住戸に影響を及ぼすおそれのある、電気、ガス、給排水、通信その他諸設備及び機械器具類を新設、増設、除去、変更しないこと。
3. 建物の安全や、第3者の専有部分に影響を及ぼすおそれのある行為をしないこと。
4. 1㎡当り 180 kg以上の重量物、発火爆発のおそれのある危険物および劇薬類を持ち込まないこと
5. 他の住戸に迷惑になるような騒音は、発しないこと。
6. 不潔なものは持ち込まないこと。
7. 専有部分を、シェアハウス、民泊等の目的で使用しないこと

【バルコニー等】

8. バルコニーは適正に使用すること。ゴミを放置しない。物置などの建物、その他構築物等を建設しない。喫煙や携帯電話による通話は迷惑行為として禁止です。花火は防災上の観点からも禁止です。
9. バルコニーに緊急活動及び避難の障害となる恐れのある物等を放置しないこと。
10. バルコニーから物品の投げ落とし、散水等、下の階の住戸に危険や迷惑を及ぼす行為を絶対に行わないこと。

【駐車場】

11. 駐車場は、2年毎に抽選により、賃借者を決めます。抽選は、区分所有者を優先します。
12. 駐車場使用にあたっては、駐車場賃貸借契約書記載事項を遵守すること。
13. 抽選に外れた人、抽選に参加できない人は、管理センターに相談してください。
14. 外来者は、管理センターの許可をとり、有料で所定の外部駐車場に駐車できます。
15. 外来者は、管理組合が特に許可した期間は、ルールに従って構内に駐車できます。

【外装等】

16. 共用部分および専有部分の外装に、看板、掲示板等を設置し、又は広告その他これに類するものを掲示しないこと。
17. 専用庭は通常の庭園としてのみ使用し、この場所に悪臭を発生し、又は不潔な物品を貯留又は散布しないこと。工作物(小屋、物置等)を構築、設置しないこと。

【自転車、バイク】

18. 自転車、バイク等は、管理組合認定シールを貼り、所定の場所に置き、整理整頓すること。
特に、燃料を積載するバイクは、エレベーターホール等住棟内には決して置かないこと。

【その他、】

19. 浴室以外の床は、防水してありません。清掃時は、水を流さず、ふき取ること。
また使用済みの清掃用バケツの水は、浴室の排水口に流すこと。
20. 便所では、必ずトイレ専用の用紙を使うこと。綿、タバコ、紙おむつ等、水に分解しにくいものを捨てると、排水管が詰まり大変なことになる例が貳番街でも多くあります。
21. 火災予防のため、ガスストーブ・ファンヒーターおよび石油ストーブは、使用しないこと。
電気ストーブの使用は可能です。
22. ゴミは、松戸市所定の方法により分別し、所定の方法で4か所のごみ集積所のどれかに、所定の曜日に各自運ぶこと。分別方法を示した資料は、管理センターに予備があります。
特に粗大ゴミについては、粗大ゴミ収集券（1件につき1,000円）の添付が必要です。この収集券がないと、収集業者は回収せず、不法投棄という扱いになりますので、十分注意してください。ごみ集積所は、土曜日・5/2～4・12/30～1/2以外、毎日午後4時に開錠します。朝はごみ収集が終われば施錠します。
23. その他、公の秩序を乱し、善良な風俗を害するような行為をして、貳番街の居住性を損ない、近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと。



6. 管理業務について

1. 管理に関する連絡先

(1) 連絡先 新松戸サンライトパストラル貳番街 管理センター

(2) 電話 047-345-2011

(3) 夜間連絡先 東武ビルマネジメント(株)新松戸管理センター

住所:千葉県松戸市新松戸1-238 Rスクウェアビル1F

電話: 047-348-1577/1586

2. 管理員の日常業務

当組合は、東武ビルマネジメント(株)に管理業務の一部を委託しています。

同社から派遣される管理員の業務は次の通りです。

(1) 中央監視盤の監視

(2) 建物内外、敷地内の巡視

(3) 共用部分の鍵の保管

(4) 来訪者の案内

(5) 共用部分の清掃作業の点検

(6) 管理日誌の記録、理事会への定期及び臨時の報告

(7) 駐車場の賃貸借契約書の保管、事務代行及び巡視

(8) 理事会から委任される図面図書の保管

(9) その他、ごみ集積所の開錠、施錠、工事業者の駐車に関する適宜の指示、指導など、理事会から指示された共用部分に関する業務

3. 執務時間

(1) 管理員の執務時間は、月～土の午前8時30分から午後5時までです。

(2) 日曜日、祝祭日、8月13～15日、12月30日～1月3日までは原則として執務しません。

(3) 管理員の不在時の緊急対応は、東武ビルマネジメント(株)新松戸管理センターがいたします。

4. 管理員から皆さんへのお願い

(1) 私的な用事は受け付けません。

(2) 来訪者を住戸までは案内しません。

(3) 住戸の鍵は預かりません。工事等で鍵を預ける場合は、工事業者に預けていただきます。

(4) 公共料金の支払い代行、不在時の配達物の預かりは一切しません。

(5) 皆さんへのお知らせは、原則として掲示板でします。放送で連絡する場合があります。

(6) 専有部分、専用使用部分で発生した火災、水漏れ等の事故に起因して、他の方に損害を及ぼした場合は、速やかに管理センターに連絡してください。

なお、損害賠償等については、当事者間で解決していただきますが、マンション保険が関係する場合は、管理組合が相談に応じます。

(7) 駐車場、駐輪場等での事故、盗難につきましては、管理責任を負いかねます。各自警察に相談してください。解決のために監視カメラの映像が必要な場合は協力します。

(8) 火災感知器、消防設備の法定点検および住宅情報盤の点検等には必ず対応してください。日時の変更等の受付は管理センターが対応します。

7. 共用部分について

1. 敷地

(1) 敷地は、区分所有者全員の共用部分です。

(2) 地中には、各種配管配線が埋設されています。勝手に掘ったりしないでください。

(3) お住まいの皆さんの安全を守るため管理組合が指定する日時以外、車を乗り入れることはできません。

ただし救急車、消防車、警察車両、介護車両、工事等で管理センターが許可した車両はこの限りではありません。

(4) 植栽鉢の土はゴミ置き場の指定された場所に捨ててください。

2. 構造

(1) 床は1㎡当たりの荷重が180kgまでなら安全に設計されています。重量物の設置に当たっては、管理センターへ相談してください。

(2) 納戸の壁や梁に棚を吊ることはできません。

(3) 次の部分は区分所有者全員の共用部分です。穴をあけたり、釘を打ち込んだりすることはできません。(構造壁、梁、柱、床、天井スラブ、エレベーターシャフト廻りの壁等)

(4) 共用部分には次の配管、配線類が埋込まれています。

(各種電気配管、暖房用温水管、給湯管、給水管、ガス管、)

共用パイプスペースからのキッチン、洗面台、風呂、トイレへの給水配管、給湯配管、ガス配管のメーターから先は専有部分です。

(5) 梁には、鉄骨鉄筋コンクリート造りのものと、鉄骨造りのものとがあります。鉄骨造りの梁は、耐火被覆材(珪酸カルシウム板)で覆われています。この耐火被覆を強打しますと、穴があいたり亀裂が生じたりします。

火災時には建物が危険な状態になりますので傷つけない様くれぐれも注意してください。

(6) 木軸の間仕切り壁や二重天井の裏は、専有部分ですので、ご入居後改造し、釘やネジを打ち込むことは出来ません。

ただし、木軸間仕切り壁の間や二重天井の裏側には、配管、配線が通っていることがありますので、改造及び釘の打ち込みの際には、管理センターに置いてある図面を確認のうえ、同センターへ工事の2週間前までに専有部改装工事届出書類を提出してください。

3. 給水

(1) ご家庭の飲料水は、水道局から一旦集会所地下に設置されている受水槽に貯められ、そこから揚水ポンプにより各ご家庭に供給されます。

(2) 停電時には、ポンプ室に設置されている非常用ポンプ（燃料軽油）により給水されます。

(3) 受水槽には常時約170トン（1日の推定使用量の約半分）の水が貯水されています。断水時には節水につとめるとともに管理センターの指示に従ってください。なお断水が解除されたときには濁った水が出る場合があります。

4. 汚水、雑排水

(1) 汚水及び雑排水は洗濯機置き場の裏で合流し、最終的には松戸市下水道管に直接放流されます。

(2) トイレにトイレットペーパー以外の物（例えば紙おむつ等）を流しますと、排水管が詰まり、他のご家庭に多大な迷惑をおかけすることになりますので、お止めください。万一詰まった場合は、至急管理センターへご連絡ください。

5. エレベーター

(1) エレベーターは通常の使用方法を守ってください。お子様のいたずらは故障の原因となるばかりではなく、他の方に多大な迷惑をかけることになりますので、注意してください。

(2) エレベーターは、全自動式になっています。

(3) エレベーターには全て防犯カメラが付いており、監視及び録画されています。

(4) 扉には、挟まれた場合に自動的に開く安全装置がついていますが、扉が閉まるときに、無理に乗ったりすると、事故の原因になります。

(5) エレベーターの押しボタンは、行き先階のみ押すようにしてください。行き先ボタンを押し間違った場合、二度連続して押せば解除されます。

(6) 定員は9名、制限荷重は600kgです。重量オーバーのブザーが鳴ったら最後に乗った方が降りてください。

(7) エレベーターで荷物を運ぶ時は、扉、壁面などに傷を付けないよう気をつけてください。大きな荷物を運ぶときは管理センターに申し出るようにお願いします。

(8) エレベーターは、法定検査が1年に1回あり、毎月保守点検があります。

その際は一時ご使用できない場合があります。

(9)地震、停電等でエレベーターが緊急停止した時は最寄階に停止する仕組みになっています。通常はありませんが、万が一エレベーターに閉じ込められた場合は、エレベーター内のインターホンで管理センターに連絡し管理センターの指示に従ってください。管理センターが不在の場合はエレベーター会社（SEC エレベーター）のコールセンターが対応します。

(10)エレベーター内で跳びはねたりしますと、急停止したりすることがあります。故障の原因にもなりますので、注意してください。

(11)小さいお子様だけをエレベーターに乗せることは絶対に避けてください。

(12)火災、地震のときはエレベーターを絶対に使用しないでください。

6. エレベーターホール

(1)エレベーターホールは、共用部分です。通行の障害となる物（ポリバケツ、乳母車、三輪車等）を置かないでください。

(2)A・B・C棟のエレベーターホールの非常階段扉は通常閉めておいてください。

開いていると悪天候の際に雨が吹き込みエレベーターが故障することがあります。また強風のときは、風圧でエレベーターの扉が閉まらなくなることがあります。

7. パイプスペース

(1)玄関入口脇のパイプスペース内には給湯器、電気、ガス、水道等の配管、配線、戸別メーターやガスの元栓が取り付けられています。

(2)むやみに扉を開閉したり、扉の前や内部に物を置かないようにしてください。

8. 集合郵便箱

(1)郵便の配達は、1階の集合郵便箱に配達されます。

(2)集合郵便箱は盗難防止のためにも各自で鍵をかけるようにお願いします。

(3)書留、内容証明等、特殊郵便物は各戸に配達されます。管理センターでは、お預かりいたしません。

9. 集合インターホン

(1)1階から通話ができるよう1階共用玄関に集合インターホンが設置されています。

(2)インターホンをいたずらすると、他のご家庭の迷惑となるばかりではなく、故障の原因ともなります。特にお子様には良く注意されるようお願いいたします。

10. 共用灯

共用灯は、共用玄関、各階段、駐車場、庭園、ゴミ集積所、自転車置場等に設置され、日の入り、日の出時間で点灯、消灯いたします。故障や球切れを発見された場合は、管理センターに連絡してください。

11. 階段、廊下（D棟）等

(1) D棟の階段、廊下は皆さまが常時使用する場所です。またA・B・C棟の階段は、非常の場合に避難用に使用する場所です。乳母車、三輪車、器具類等を絶対に置かないように注意してください。非常階段での喫煙は火災防止のため、厳禁です。

(2) 廊下（D棟）、階段、エレベーターホール等は、お子様がよく遊びたがる場所です。他のご家庭へ迷惑を及ぼさないためにも、また危険を防止するためにも、お子様を廊下、階段で遊ばせないでください。

12. 屋上

屋上への立入りは禁止です。

13. 植栽

芝生、植木等は大切に育てています。樹木の枝を折ったり、芝生内に立ち入らないよう注意してください。

14. プレイロット（公園）

(1) プレイロットの一角には、砂場があります。お子様達が砂場で遊ばれた後は、砂を良く落としてから建物に入るようお願いします。

(2) 遊具施設は皆さまの共有物です。大切に使ってください。

15. 集会所

(1) 皆さまの親睦及び福祉向上に資するための施設です。ご利用には、所定の手続きが必要となります。（「集会所使用規則」を参照してください。）

(2) この集会所は、管理センターとともに区分所有者全員の共有です。器具等の破損、盗難及び火災に十分気をつけて使用してください。破損等を発見した時は、管理センターへ届けてください。

16. 自転車置場

(1) 各棟の近くに自転車置場を設けてあります。自転車は、ここに置いてください。廊下、(D棟) 階段下、エレベーターホール、駐車場、専用庭には置かないようお願いします。

(2) 自転車を置くときは、常に整然と置くように心掛けてください。また、盗難防止のために鍵を掛けてください。

17. 駐車場

(1) 駐車場は契約された方のみ使用できます。契約は2年毎に抽選により更改し、空が生ずれば、申し込み順にその都度契約します。

(2) 外来者用の駐車スペースへの駐車は、毎朝9時に管理センターへ届けてください。

(3) 車両の管理は各自でお願いします。

(4) 駐車場内は標識に従って出入してください。

(5) 詳細は、共通使用細則第5章及び駐車場賃貸借契約書を参照してください。

18. ゴミ集積所

共同生活での最大の問題の一つは、ゴミ処理です。一人でも秩序を乱しますと環境衛生を損うばかりでなく、円満な共同生活も難しくなりますので、定められたゴミ処理方法は必ず守ってください。

(1) ゴミ集積所は、敷地内に4箇所設けられています。棟別にゴミ集積所の指定はしません。下記の日時に所定の方法に従って、ゴミ集積所に出してください。

ゴミ集積所利用時間：＜平日、土曜日＞午後4時～翌日午前8時30分

＜日曜、祭日＞午後12時30分～翌日午前8時30分

(2) 燃えるゴミ（台所ゴミ、たばこの吸殻、紙くず等）は、松戸市指定のゴミ専用袋を使用してください。

(3) 燃えないごみ（プラスチック製品、ビニール製品、ゴム類）はポリ袋またはビニール袋に入れて所定の日時に出してください。

(4) 資源ごみ（紙類、段ボール）は、所定の収集日まで、ご家庭で保管するようにしてください。

(5) 空き缶、空き瓶等は洗浄し、ペットボトルはラベルを剥がし潰して、各所定の回収場所に出してください。

(6) 家庭ごみの分け方出し方、ごみ出しカレンダーは管理センターに備えてあります。

(7) 引越し等における梱包材（家具、電気器具等の梱包材を含む）は、なるべく運送会社に持ち帰らせてください。

8. 専有部分について（別表-1 参照）

1. 玄関

(1) ドアは、乱暴に取扱うとねじれ等が生じて施錠不能となることがあります。風であおられて指を挟んだりする事故もありますので、常に完全に閉めるようにしてください。

(2) ドアチェックは、防火上、法規によりドアが常に閉まるように調整されています。経年により扉が閉まる時にボタンと大きな音がするようになったら交換時期です。玄関扉は、専有部分ですので、管理センターに相談するか、工事承認書を提出後に各自で交換してください。

(3) 鍵は、入居する方の生命財産を保護し、プライバシーを守る大切なものです。万一紛失されても合鍵はありませんので、大切に保管してください。鍵を紛失されたとき、鍵をそっくり交換しなければなりません場合もあります。

鍵に名札等をつけておくと、紛失の際防犯上危険ですから避けてください。また表から鍵を開けた際、鍵が差したままになっていることもしばしばありますので、注意してください。

(4) 鍵の回転が悪いとき鍵穴に油等を差すと故障の原因になることがあります。鉛筆の芯の粉か専用の商品を鍵穴へ入れてください。

(5) 玄関の床は防水処理を行っていないので、水を流しますと階下に漏れます。汚れは水洗いをせず、雑巾やモップで拭き取ってください。

(6) 傘立ては、水受けのあるものを使用してください。

(7) 床は、火や油を嫌います。タバコを落としたりしますと焼き焦げの跡が付きますので注意してください。

2. 台所

(1) 台所は常に清潔に保つよう心掛けてください。目皿に溜まったごみは直ぐに取りましょう。もしごみが詰まったら目皿とワントラップを外しごみを取り除いてください。

(2) 流しの排水口にはワントラップがあります。これを外したままごみを流すと排水管が詰まって排水不良の原因になり、他のご家庭に迷惑を掛けることとなります。必ず厨芥受けを取り付けてご使用ください。また、ワントラップを外したまま使用しますと、悪臭が上がってきます。

(3) シンクの下排水管、給水管に漏れがないか常に確認してください。

(4) シンクに水を溜める場合、流しにはオーバーフローがついておりませんので、水をあふれさせる事のないよう注意してください。床は防水処理がしてありません。水をこぼしますと階下に漏れる事がありますので、直ぐに雑巾等で拭き取ってください。

(5) 揚げ物をした後に流しに油を流しますと排水管が詰まる原因となりますので、絶対に止めてください。

(6) 排水管の詰まりは、場所によっては大きな事故になりますし、修理も大工事になりますので、排水管に詰まるような物を流すのは絶対に止めてください。

(7) 台所のガスコンロには二重の安全装置が内蔵されています。

◎、レンジフードファンが運転してからガスコンロへガスが供給されます。ファンが止まっているときは、ガスは供給されません。(ファンの故障時と同様)

◎、炎が突風や煮こぼれで火が消えたとき、消えてから数十秒経過しますと安全装置が働きガスが止まります。

(8) レンジフード内の清掃は定期的に、または状況に応じて早めに行ってください。汚れたまま放置しますと清掃が困難になります。清掃が困難な場合は管理センターに相談してください。

また、グリスフィルターを外したまま使用しますと、ダクト及び換気扇の汚れが酷くなりダンプが自動で開かなくなります。グリスフィルターを外した状態での使用は絶対にしないでください。

(9) 住戸内にはガス事故防止のためガスカラン、ガスコンセントは一切設けてありませんので、ゴムホース接続のガス器具の使用はできません。備付のガステーブルはガス鉄管接続になっています。

3. 洗面室

(1) 洗濯機は、洗濯機用防水パンの上に置き、洗濯機用アース付コンセントから電源を取ってください。アース線はアース端子に接続してください

(2) 排水ホースは必ず排水口に挿入してください。防水パンに流すと水が飛散ったりして床にこぼれます。

(3) 防水パンは衝撃を与えますと割れ、水漏れの原因となります。洗濯機を置くときは気をつけてください。また洗濯機は運転時振動がありますから、足にゴムを敷く等の配慮をして防水パンの保護や防音、防振を図ってください。

(4) 床は防水処理を施してありません。水をこぼしたまま放置しておきますと階下に漏水しますので、水をこぼしたときは直ぐに拭き取ってください。

(5) 居室のタイプにより洗面室には共用設備の各種点検口があります。これを改造、閉塞したりしないでください。

4. 浴室

(1) 浴室メーカーの取り扱い説明書の通り適正に使用してください。

(2) お風呂使用中のみならず、風呂の湯を抜いた後も、湿気があるうちは必ず換気扇を回して湿気の排気につとめてください。湿気がありますと、浴室、洗面室ばかりでなく、他の部屋にもカビが生えたり、結露が生じる原因になります。

(3) 浴室の床排水口内のごみ、汚れは適宜清掃してください。

5. 便所

(1) 便所では水洗用のトイレトペーパーを使ってください。新聞紙、ティッシュペーパー、綿布、ビニール等は排水管を詰まらせる原因となりますので、使用しないでください。紙オムツも便器に流さないで別で処理をしてください。

(2) 一箇所でも排水管が詰まると、他のご家庭でも使用できなくなり、水漏れ被害が発生し多くの方々にご迷惑がかかります。もし詰まった場合、突いたりしますと更に詰まる原因となります。至急管理センターに連絡ください。

6. 結露、湿気

結露防止のために、外壁の内側に断熱材を貼ってありますが、更に次の点に注意される必要があります。

- (1) 換気が不十分のときは、湿気がこもり結露が生じ易くなります。室内の空気を入れ換えるだけでなく、納戸や押入、物入もできるだけ開放し、通気をよくするようにしてください。
- (2) 長時間のガスの使用では意外に多量の水蒸気が発生しますので、十分に換気してください。
- (3) 室内で物を干すときは換気に配慮をしてください。
- (4) 壁に結露が生じたときは、乾いた布でこまめに拭き取ってとってください。
放置しますと、カビが発生します。
- (5) 台風などのとき以外は、外壁の換気口はふさがないでください。これは建物の気密性が高いので適当な換気を保つために大切なことです。

7. 音

(1) 防音装置

- ① 床スラブには厚さ 15cm のプレキャストコンクリート板を使用し、この板の上にフローリング、カーペット、畳が敷いてあります。
- ② 界壁には厚さ 13cm のプレキャストコンクリート板を使用し、この板を鉄骨鉄筋コンクリート製の構造柱に喰い込ませてあります。

(2) 生活音

コンクリート造の集合住宅は「音」がよく問題となります。音には、空気を伝わってくる人の話声や楽器、音響機器が発する空気伝達音と、足音や床に物を落としたり、扉を開閉したときに発する衝撃音とがあります。

- ① 空気伝達音については、コンクリートの建物はある程度の遮音性がありますが完全に遮音するには特別な防音工事が必要となります。
- ② 衝撃音は、建物の床・壁等を通じて伝わるため防ぐことはできません。
- ③ 住まいの使用上以下の点に特に注意してください。

ア、界壁のそばにピアノやステレオ等の音響装置を置かないでください。

イ、ピアノやステレオ等の音響装置の下には、防音・防振の板や台を敷いてください。

ウ、深夜に入浴したり、洗濯機を使用したりすることはご遠慮ください。

エ、床に重い物を落としたり、跳びはねたりしないでください。

居間の椅子のコツコツという音や小さいお子さんの駆ける音は階下の居住者にとって案外気になる音です。

オ、扉の開閉は静かにゆっくりと行ってください。

カ、深夜、早朝に大声で話したり、音響機器の音量を上げたり、若しくはピアノを弾くこと
はご遠慮ください。

◎ ピアノを長時間使用したり、グランドピアノを使用される場合には、部屋の壁、窓、床、
天井の遮音工事が必要です。

(3) エレベーターの運転音

塔屋エレベーター機械室の機械架台は緩衝材による架台になっています。

エレベーターシャフトの廻りには、玄関や納戸を配置してあります。

これらの設計上の配慮にも拘らず、エレベーターの運転音が居室に伝わる場合があります。

(4) 屋上排気ファンの運転音

屋上に設置してある排気ファンには、防振・防音装置を設けてありますが、上層階の住戸で
はファンの運転音が聞こえることがあります。

排気ファンは 24 時間運転しています。通常と異なる音がする場合は管理センターにご連絡く
ださい。

8. 電気

(1) 入居に際し廊下（D 棟では居間）にある分電盤のスイッチを入れることにより住戸内の電
気が使用できます。皆様と東京電力等との契約電流は 30 アンペアですが、契約容量の増量
を希望される方は 50 アンペアまでの増量が可能です。分電盤は電流制限器（リミッター）、
漏電遮断器及び配線遮断器（安全ブレーカー）から構成されています。

(2) リミッターは、契約電流以上の負荷電流が流れた場合に遮断されます。そのときは、電気
機器の使用状況、故障、漏電等を点検の上、原因を取り除いてからリミッターブレーカーを
一度下げてから上に上げて ON にしてください。なお、この場合過負荷により頻繁にリミッタ
ーブレーカーが遮断するときは、ご使用になっている電気機器が契約容量では不足している
ということなので、契約容量を増量するか、または同時使用を制限してください。分からな
い方は管理センターに相談してください。

(3) 漏電遮断器は、電気機器の故障その他の理由で漏電した場合に遮断されます。

漏電火災・事故の防止を目的に取付けてありますので、その原因を取り除いてからブレーカ
ーを一度下げてから上に上げて ON にしてください。この漏電遮断器にはテストボタンが付い
ていて、このボタンを押して遮断器が切れれば機能は正常です。

月に 1～2 回程度テストしてください。

(4) 安全ブレーカーは、電灯、コンセント回路として 3～4 個、エアコン専用回路 3～4 個、
洗濯機専用、電子レンジ専用で各 20 アンペアで遮断されます。このときは、電気機器の使
用状況（過負荷等）、故障等を点検の上、原因を取り除いてからブレーカーを一度下げてから

上に上げて ON にしてください。

(5) 各居室及び納戸、台所、洗面室の天井に火災熱感知器が取付けてあります。火災熱感知器は室温が急激に上昇したとき、住宅情報盤の警報が鳴り管理センターに通報します。停電時にも作動します。

(6) 火災熱感知器に触れたり物をぶつかけたりしますと、誤発報や故障の原因となりますので注意してください。誤発報は他のご家庭に迷惑をおかけします。

(7) コンセントアース端子は、台所 2 ヲ所、洗面室、エアコン用コンセントに付いていますので、アースを必要とする電気機器は使用してください。

9. 給湯器

メーカーの取り扱い説明書に従って適正に使用してください。

10. エアコン

(1) エアコンは壁掛式セパレーター型エアコンを設置することを原則としています。

(2) 室内機は梁に埋め込んであるインサートを利用して取付けてください。

(3) 専用コンセントは、南側居室については各部屋の内側にそれぞれ 1 箇所、北側居室については外側に 2 室兼用で 1 箇所専用回路のコンセントが設置してあります。

(4) 北側の 2 部屋に室内機を取付けるときでも室外機は 1 台しか置けません。このような場合には、マルチタイプのエアコンをご使用ください。

(5) 室外機はバルコニーに置くこととなりますが、小さいお子様がいる家庭では、屋外機の上に乗って転落する事故の無いよう充分注意してください。

(6) バルコニーに避難器具が設置されている住戸の方は、避難器具の上または、付近に室外機を設置しないでください。

11. 住宅情報盤

(1) 居間には、住宅情報盤があります。これには以下の機能が組み込まれています。

- ◎ 非常用押しボタン（緊急時に押すと管理センターに通報されます）
- ◎ 一般及び非常放送受信
- ◎ 火災警報
- ◎ インターホン

(2) 停電時は、緊急放送受信（緊急時 10 分以内）以外の機能は停止いたします。

12. バルコニー

共用部分ですが、非常の際以外は常時専用使用することが認められている場所です。

(1) 非常の際、通路となりますので、避難に支障となる物を置かないでください。（特に、簡易物置等は絶対に置かないでください。）

(2) お子様だけをバルコニーで遊ばせることは、非常に危険です。踏み台となるような物をバルコニーに置きますと、それに乗り外に転落する危険がありますので充分注意してください。

(3) 1階住戸の専用庭へ降りる階段部分には、落下物防護用庇を取り付けてあります。

また、専用庭のバルコニー前面に植栽し人が近づきにくくしてあります。このような配慮をしていますが、次のことは特に注意してください。

① アンテナ類は設置しないでください。暴風雨時に飛来落下する恐れがあります。

② 物干し竿は、強風で落下する恐れがあります。また、物を干す際誤って下に落とさないよう充分注意してください。

手摺の上やバルコニー先端には、絶対に物を置かないようにしてください。

バルコニーから物を投げる例が多々見受けられます。絶対にやめてください。

バルコニーでの喫煙は火災の恐れ、悪臭、洗濯物への臭い移り、受動喫煙の関係から禁止です。

③ 床面、排水溝、排水口の清掃を常に行ってください。

④ バルコニーでの携帯電話の使用は迷惑な行為ですので、遠慮してください。

13. 専用庭

(1) 1階の方は、共有地の一部を管理規約に基づき、専用使用していることを自覚して、通常の庭園としての用法に従って使用、または管理するようご配慮ください。

専用庭において次の行為をすることは、禁止されています。

① 住宅、物置その他構造物を築造すること。

② 大木を植えること。

③ ごみ等の焼却により悪臭、煙等を発生させること。

④ 池を掘ること。

⑤ その他美観を損ねたり、他の居住者の迷惑となること。

(2) 専用使用を返上することはできません。

14. ペット等飼育の禁止

水槽または、籠内において飼育する小動物を除き蛇、犬、猫、兎等の小動物といえども飼育は禁止されています。

9. 専有部分の改装リフォーム

1. 事前承認

専有部分を改装しようとするときは、着工2週間前までに管理センターに置いてある下の必要書類を事前に管理組合へ提出して承認を受けてください。

2. 提出書類

- ① 工事承認書
- ② 改装図面
- ③ 工事説明書
- ④ 近隣説明確認書（範囲：一般的なりフォーム工事は上下左右の4戸、内装解体・研り等著しい騒音を発するリフォーム工事は上下左右及び斜め上下の8戸）
- ⑤ 手続き、遵守事項、注意義務、違反者の是正義務等については、管理規約集の「専有部分及び専用使用部分に関する共通細則」「第2章専有部分の改装」をお読みください。

10. 事故・災害について

災害はいつ起こるかわかりません。「わが身の安全は自分で守る」ためにも日ごろの備えが大切となります。災害の発生に備えて、式番街では避難生活に必要な物資を備蓄していますが、全住人に配布出来るとは限りません。各家庭でも最低でも1週間分の水や食糧などの生活必需品を備蓄しましょう

ご近所付き合いは、災害時には大きな力となります。特に隣近所にお年寄りがいる場合は、いざというときに支援できるように日頃からコミュニケーションを取りあって、助け合いましょう

1. 地震

- ① あわてて外に出ずに、まずは机、テーブルの下などに避難し、身の安全をはかってください。
- ② 揺れがおさまったらすばやく火の始末をしてください。
- ③ 建物がゆがんで扉が開かなくなることがあるので、扉を開けて出入口を確保してください。
- ④ エレベーターは中に閉じ込められる危険性があるので、使用しないようにしましょう。乗っていたらただちに各階のボタンをすべて押し、停止した階で降りるようにしてください。
- ⑤ 避難は徒歩で、持ち物は最小限にしましょう。
- ⑥ この地域の最寄り避難場所は表のとおりです。

場所	種類
新松戸中央公園	避難場所
小金中学校	広域避難場所、収容避難所、応急救護所
新松戸南小学校	避難場所兼収容避難所

2. 台風

台風が接近したときは、次の処置をおとりください。

- ① 建具の締まり、金具のゆるみ、ガラス戸の破損の有無等を点検し、予め補修をしておいてください。
- ② バルコニーに置いてある鉢植えなど飛散の危険性が高いものは室内へ入れてください
- ③ バルコニーの排水口はよく掃除してください。排水口にゴミがつまったまま放置しておきますと、水はけが悪くなり屋内や階下住戸に浸水する原因になります。
- ④ 暴風雨のときは、サッシの下の部分から雨水が浸透することがありますので、布切れ等を内部からサッシの枠内につめてください
- ⑤ 居室の換気口は、閉じて雨水が入り込まないようにしてください

3. 火災

① 鉄骨鉄筋コンクリート造でも内部造作、家具等に燃えるものが使われています。火気には十分して注意ください。

万一、あなたの住戸から出火した場合は、次の処置をおとりください。

ア 119 番に通報する。

イ 近隣住戸に大声で知らせながら初期消火を行なう。

ウ 住宅情報管理盤の非常用押ボタンを押し、管理センターに火災の旨を通報する。

エ 危険と判断した場合は避難する。

② 台所で火を使っている時に来客または電話があった場合は、火を消してから対応してください。特に天ぷら等揚げものの時は十分注意してください。

③ 消火器がない場合で油類(食用油等)による出火の場合は、鍋等であれば蓋をしたり、野菜を多量に入れるなどにより、空気を遮断してください。水をかけると火が広がり、かえって危険となりますので避けてください。

④ ガスによる出火の場合は、まず、ガスと換気扇を止めてから適切な措置をとるように心掛けてください。

⑤ 電気による出火の場合は、廊下(D棟は居間)の壁に取付けてある分電盤の電源を切ってから消火をしてください。

⑥ あなたの住戸外で火災を発見したときは、次の処置をおとりください。

ア 119 番に通報する。

イ 近隣住戸に大声で知らせながら初期消火を行なう。

次のいずれかの方法により、管理センターにすぐ通報する。

A 各階段部分(D棟は廊下階の階段部分及び階下階のエレベーターホール)に設置してある

火災報知器の非常用押ボタンを押す。

B 住宅情報管理室の非常用押ボタンを押す。

さらに、火災の状況により次の処置をおとりください。

C 初期消火を行なう。

D バルコニーにある可燃物を室内にとりかたづけ、窓や出入口の戸をよく閉めて類焼を防ぐ。

E 危険と判断した場合は避難する。

⑦ 法律では、特に住戸内に消火器をおくことは義務づけられておりませんが、火災の場合に備えて、消火器を各自で用意することをお薦めいたします。

消火器は各棟 1 階・4 階・7 階・10 階もしくは 11 階に備え付けてありますのでご利用ください。なお、A 棟の 2・3・4 階段は 9 階に、B 棟は 9 階に、D 棟の 1・3・5・7 階段は 3 階・5 階・9 階にも備え付けています。

⑧ 消火用送水口、放水口、屋内消火栓(D 棟)、非常用コンセントなどの消防用設備はいたずらをしないでください。

⑨ 非常の場合は、階段を使用するか。またはバルコニーの隣戸との間の隔て板(ケイカル板)を打ち破って隣戸へ避難してください。

⑩ 各棟とも両端及び雁行部分の住戸の南側バルコニー(2 階以上)には避難用脱出口がありません。

⑪ 自主的な防災活動を行なうことを目的として、共同防火管理協議会を結成しています。消防訓練を行なう場合がありますので居住者全員のご協力をお願いいたします。

4. 防犯

① 在宅時でも、出入口や無人の部屋の窓に鍵をかける習慣をつけましょう。

建物は密室的な構造のため、見知らぬ人の中に入れることは避けてください。ノックやチャイムの音がしたときは、まずインターホンおよびドアスコープで相手を確認し、見知らぬ人の場合はドアロックをかけたまま話を聞く方が安全です。ドアロックは日ごろから必ずかける習慣を身につけましょう

② 窓に補助錠を取り付けるなど、防犯設備を充実させましょう。

③ 非常事態の時は住宅情報盤非常用押しボタンをプラスチック板の上から強く押してください。管理センターに通報できます。非常の場合以外は絶対に押さないでください。

④ お出かけの時は、玄関ドアだけではなく、各部屋の窓に鍵をかけることも忘れないでください。旅行など長期不在にするときは、ご近所へ声をかけ合ったり、郵便物・新聞などの配達を止めるなどの注意も必要です。

5. マンションで加入している保険

① 管理組合は、管理規約の定めにより、次の保険契約を締結しています。

共用部（一部、専有部の使用等）に関して以下の保険に加入しています。

マンション敷地内等で事故を起こしてしまったり、発見した場合は速やかに管理組合にお知らせください。

■ マンション総合保険（マンション管理組合用プラン）

① 損害保険（共用部）：火災・破損等（※注：水災は不担保）

② 地震保険（共用部建物のみ）：地震・噴火・津波

③ マンション居住者包括賠償

1,000万円限度 免責金額（自己負担額）1事故5万円

専有部の所有・使用または居住者に起因して生じた偶然な事故により第三者に身体障害や財物損壊を与えた場合に、法律上の賠償責任を負担することによって被る損害が保険金として支払われます。（例：キッチンや風呂の水漏れ）

■ 施設所有管理者賠償責任保険

共用部（施設）の所有・使用または管理する施設・設備に起因して生じた偶然な事故、または管理組合業務の遂行によって生じた偶然な事故により第三者に身体障害や財物損壊を与えた場合に、法律上の賠償責任を負担することによって被る損害が保険金として支払われます。

■ レクリエーション保険

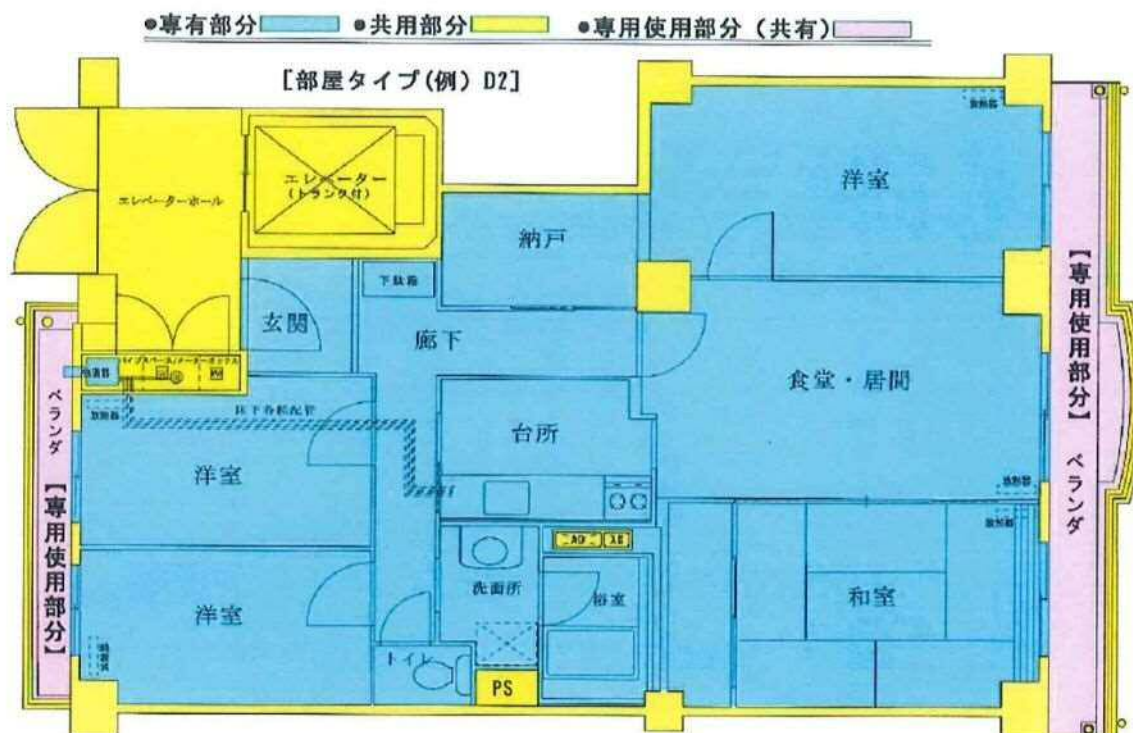
納涼祭等の管理組合特定行事の都度に参加します。

■各保険とも保険料の改定等に伴い途中解約し新規の商品に変更する場合があります。



【別表-1】

【専有部分・共用部分・専用使用部分】





新松戸サンライトパストラル貳番街
全棟団地管理組合法人