

ラビデンス桃花台

私たちのコミュニティ・ガイドブック

快適な共同生活と資産価値を守るための、大切なルールブックです。

このガイドブックは、「ラビデンス桃花台」での毎日を、すべての居住者の皆様が快適に、そして安心して過ごせるように作られました。

私たちのマンションの「管理規約」や「使用細則」といった公式などルールを、より分かりやすく、日々の暮らしに沿って解説します。

新しい方も、長くお住まいの方も、私たちのコミュニティの共通の約束事として、ぜひご一読ください。

なぜ、私たちにはルールが必要なのでしょうか？

マンションは、多くの人と共に暮らす一つのコミュニティです。
このガイドブックにまとめられたルールは、誰かを縛るためのものではありません。



1. 快適な住環境の確保

お互いの生活スタイルを尊重し、騒音やゴミ出しなどの問題を未然に防ぎ、誰もが気持ちよく過ごせる環境を維持します。

(規約第1条)



2. 資産価値の維持・向上

建物や設備を適切に管理し、長期的な視点で修繕計画を実行することで、私たち全員の大切な資産であるマンションの価値を守ります。

(規約第19条)



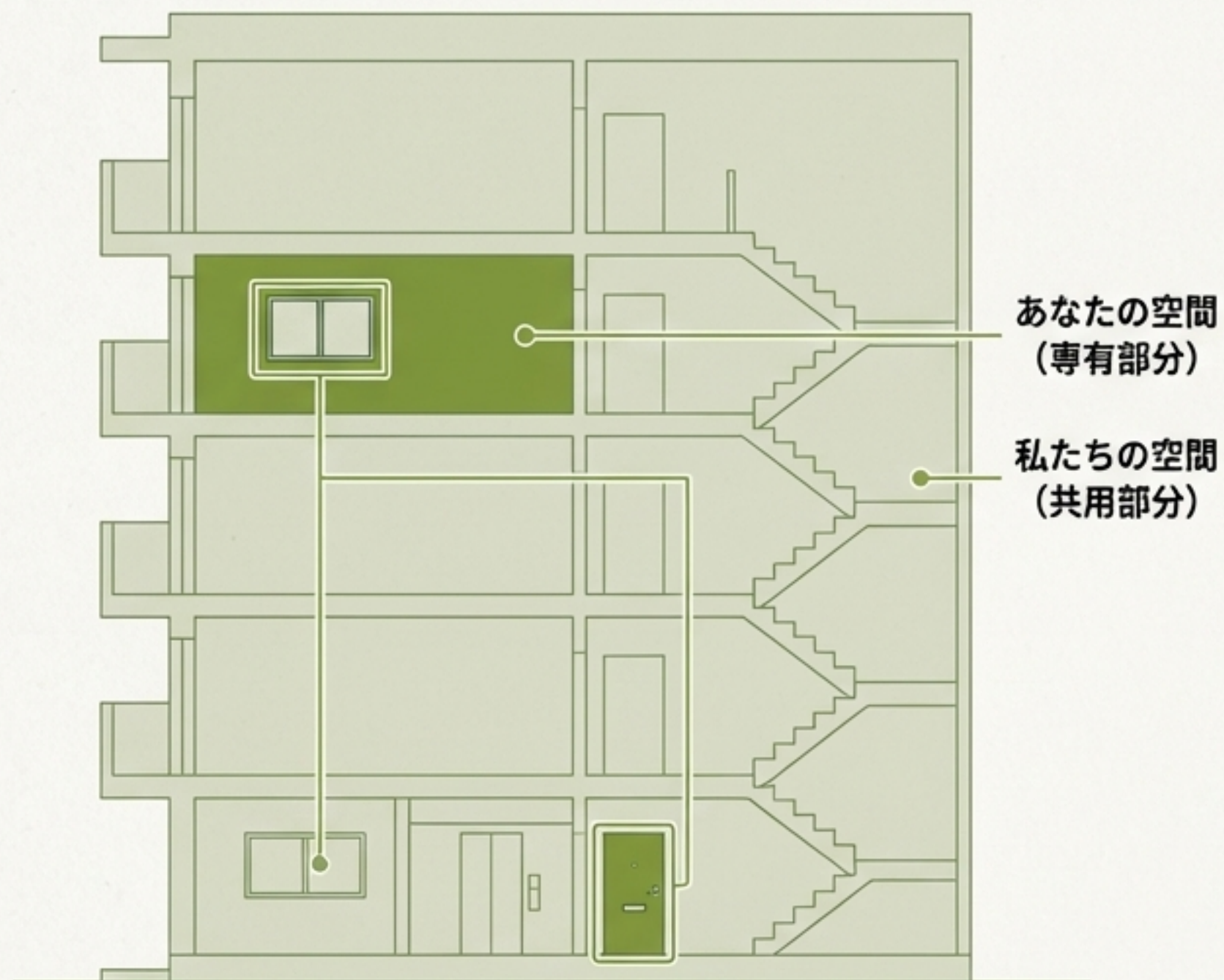
3. 公平性と協力体制の構築

費用負担や施設の利用において明確な基準を設けることで、すべての居住者にとって公平なコミュニティを築き、円滑な組合運営を実現します。

(規約第3条)

「あなたの空間」と「私たちの空間」

マンションでの生活は、個人のプライベートな空間と、皆で共有する空間で成り立っています。



あなたの空間（専有部分）

- * 範囲：住戸番号が示す住戸の内部。具体的には、壁紙や床、天井の内装部分などです。（規約第7条）
- * 注意点：玄関ドアや窓ガラス、サッシは「共用部分」です。勝手に交換や塗装はできません。
- * リフォーム：専有部分内の工事でも、他の居住者に影響を及ぼす可能性がある場合は、事前に管理組合への届出・承認が必要です。（使用細則第5条）



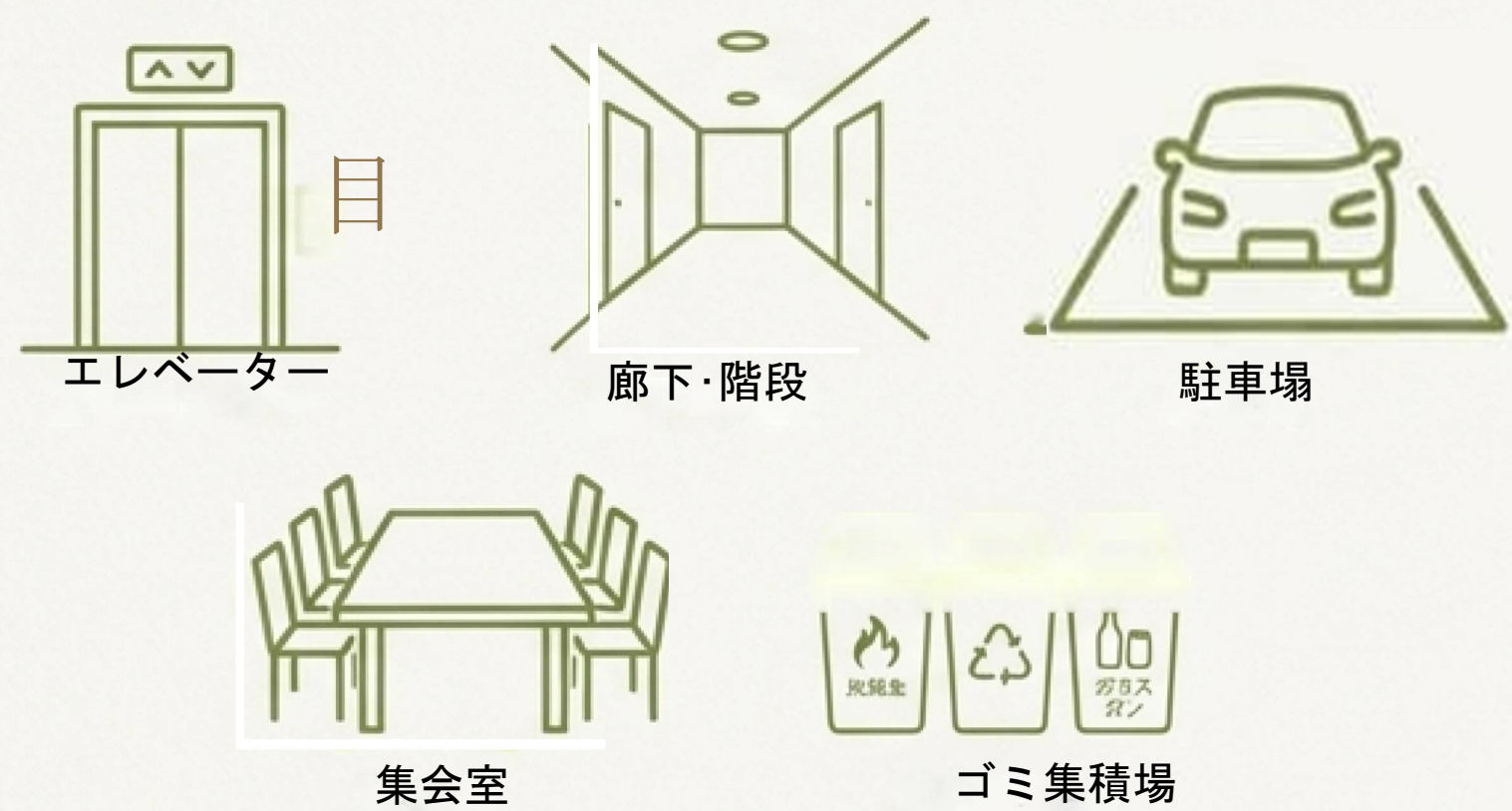
【重要なお知らせ | 2017年改正】
住宅宿泊事業（民泊）は禁止されています

当マンションでは、規約により専有部分を「居住」以外の目的で使用することはできません。住宅宿泊事業法（民泊）に基づく届出や、それに類する宿泊サービスの提供は全面的に禁止されています。（規約第12条）

私たちの共有財産：共用部分と専用使用部分

日々の生活を支えるこれらの空間は、皆さんで大切に使いましょう。

みんなの共用部分(Common Areas)

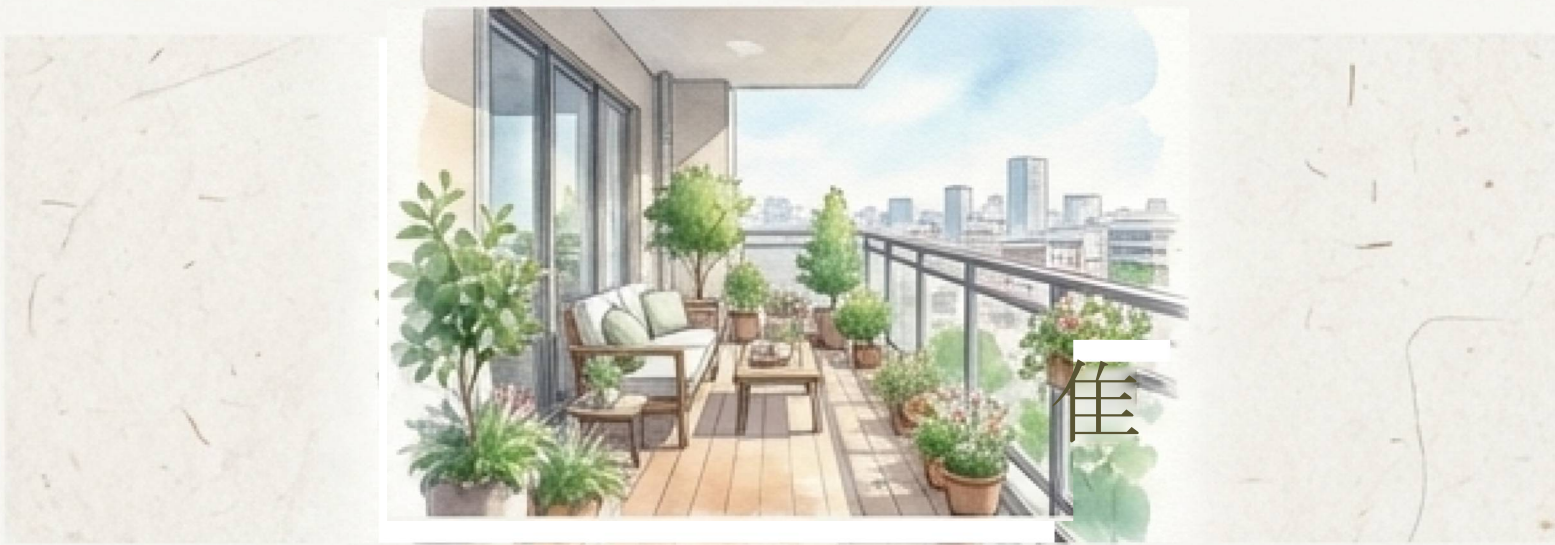


対象：玄関ホール、廊下、階段、エレベーター、集会室、駐車場、ゴミ集積端など。(規施第8純別表1)

ルール：

- 廊下や階段に私物を置くことは禁止されています。避難経路の確保と美観維持にご協力ください。(使用細則第6条)
- エレベーターの利用マナーを守りましょう。(使用細則第2条)

あなただけの共用部分(Exclusive・ Use Areas)



バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭は、共用部分ですが、特定の住戸の方が専用で使う権利が認められています。(規約第14条)

- 責任：日常的な清掃や管理は、使用者の責任で行ってください。
- 禁止事項：物置の設置や、避難の妨げになるものを置くことはできません。
- 専用使用料：一部の住戸には、月額の使用料がかかります。(規約別表3)

	対象住戸	月額使用料
専用庭	101, 号室	¥100
	102, 103, 104, 105, 106号室	¥200
ルーフバルコニー	1103,1004,905,806,707号室	¥1,000

駐車場・駐輪場の利用ルール

敷地内の駐車・駐輪には、定められたルールと使用料があります。



自動車駐車場(Car Parking)

- * 台数：71台(屋外)
- * 月額使用料：5,000円(規約別表3)
- * 利用：契約が必要です。空き状況は管理組合にご確認ください6（規約第15条）



バイク置場(Motorcycle Parking) 【2023年料金改定】

- * 利用：届出と所定の場所への駐輪が必要です。
- * 月額使用料：（バイク置場使用細則第5条）
 - 。小型バイク(125cc以下)：1,000円
 - 。口中型バイク(125cc超～400cc以下)：2,000円
 - 。大型バイク(400cc超)：3,000円



自転車置場(Bicycle Parking) 【2024年料金改定】

- * 利用：賞録制ですQ交付されるステッカーを自転車に貼ってください。（自転車置場使用細則第5条）
- * 月額使用料：屋内200円、屋外500円、（自転車置場使用細則第4条）
- * 注意：ステッカーのない自転車は、放置自転車とみなされ処分される場合があります。

快適なコミュニティライフのための約束事

お互いが気持ちよく暮らすために、以下の点にご協力をお願いします。（使用細則より抜粋）



騒音に注意を

深夜・早朝のピアノ、ステレオ、テレビなどの大きな音、お子様の走り回る音は控えめに。（第6条⑧）



ゴミ出しのルール

定められた日時・場所・分別方法を厳守してください。粗大ごみは指定の手続きに従ってください。（第3条）



バルコニーでの禁止事項

タバコの吸い殻やゴミを捨てないでください。大量の水を流す行為も禁止です。（第6条⑯, ⑰）



共用廊下・階段

私物を置かず、常に清潔に保ちましょう。避難経路の確保にご協力ください。（第1条）



火の元・防災

消火器や避難器具の場所を日頃から確認し、万一来に備えましょう。火災を発見した際は、速やかに通報してください。（第4条）



長期不在時

事前に管理組合または管理会社へ連絡先などをお届けください。

ペットとの共生：新しいルールとお願い【2019年改正】

2019年より、一定のルールの下でペットの飼育が可能になりました。
飼育を希望される方は、細則の遵守が必須です。

飼育の基本ルール（ペット飼育細則より）

対象ペット：犬・猫など（体長50cm以下が原則）

頭数：1住戸につき1匹まで

必須事項：

1. 飼育申請：事前に管理組合へ申請し、承認を得ること。
2. ペットクラブへの加入：飼育者は全員「ペットクラブ」への加入が義務付けられています。（年会費 1,200円）



飼育者の主な遵守事項

共用部分では：必ず抱きかかえるか、ケージに入れて移動してください。エレベーターでは同乗者の了解を得ましょう。（第10条）

バルコニー等で：餌やり、ブラッシング、排泄は禁止です。

責任：鳴き声や匂いなどに十分配慮し、万一、建物への損害や他の居住者とのトラブルが発生した場合は、飼育者が全ての責任を負います。（第11条）

その他：予防注射や健康診断の報告義務など、詳細は細則をご確認ください。

みんなのスペース「集会室」を使ってみよう

集会室は、管理組合の活動や居住者同士の親睦を深めるために利用できるスペースです。

利用案内（集会室使用規則より）



利用目的：

- 管理組合の総会・理事会
- 居住者およびその家族の親睦を深めるための会合
- サークル活動など（規則 第1条）



利用時間：

- 午前10時から午後8時まで



利用料金：

- 最初の1時間まで：300円
- 以降1時間ごと：300円（規則 第5条）



申込方法

管理員室で「集会室使用申請書」を受け取り、必要事項を記入し、管理組合に提出する。管理組合の許可を得て利用する。（規則 第2条）

利用者の責任

- 利用後は、清掃・整理整頓・火の元の確認を必ず行ってください。（規則 第6条）
- 備品等を破損した場合は、利用者の責任で原状回復をお願いします。



私たちの暮らしを支えるお金：管理費と修繕積立金







毎月お支払いいただく管理費等は、マンションの健全な運営と将来の価値を守るために不可欠なものです。（規約第23条）

管理費（Management Fee）

目的：日々の快適な生活を維持するための費用です。



主な使い道（規約第25条より）：





-  共用部分の清掃・消毒
-  共用部分の光熱費・水道料
-  エレベーターなどの点検・保守費
-  火災保険・賠償責任保険料
-  管理委託会社への業務委託費
-  植栽の管理費

修繕積立金（Repair Reserve Fund）

目的：将来の大規模な修繕に備えるための積立金です。



主な使い道（規約第26条より）：

-  定期的に行われる大規模修繕工事
-  経年劣化した共用部分の補修・交換
-  敷地や共用部分の変更工事
-  不測の事故などによる特別な修繕

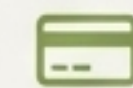
管理費等の詳細と納入について

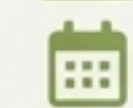
管理費および修繕積立金の月額は、お部屋のタイプ（専有面積）によって異なります。

タイプ別 管理費・修繕積立金一覧（月額）（規約 別表2）		
住戸タイプ	管理費	修繕積立金
A（72.79㎡）	7,300円	3,900円
B（66.52㎡）	6,700円	3,600円
C（70.66㎡）	7,100円	3,750円
D（72.79㎡）	7,300円	3,900円
E（91.66㎡）	9,200円	4,800円
F（91.66㎡）	9,200円	4,800円

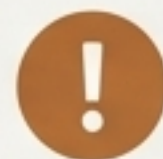
*その他、修繕積立基金（当初分譲時の一時金）があります。

納入方法と期日（規約第56条）

 支払方法：預金口座からの自動振替

 支払期日：毎月27日（前月払い）

【重要】料金滞納時の措置について【2012年改正】



期日までに納付がない場合、未払い金に対し年利14.6%の遅延損害金が加算されます。また、弁護士費用を含む督促・徴収にかかる諸費用も合わせて請求の対象となり、理事会の決議により訴訟等の法的措置が取られる場合があります。

私たちのマンションの運営体制

ラビデンス桃花台の運営は、居住者自身で構成される「管理組合」が主体となって行われます。

総会 (General Meeting)

- ・ 最高意思決定機関
- ・ 全組合員で構成



管理組合 (Management Association)

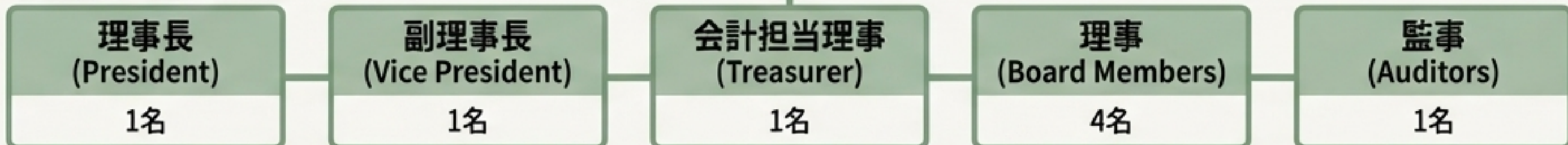
構成員：区分所有者全員が、自動的に組合員となります。(規約第6条)
役割：規約の制定・改廃、予算・決算の承認、共用部分の管理など、マンション全体の意思決定を行います。



理事会 (Board of Directors)

選出：組合員の中から、総会で選任されます。(規約第33条)
役割：総会で決定された事項を実行する、いわば執行機関です。日々の管理業務、業者との折衝、理事会の開催、総会の企画・運営などを担います。

役員構成 (規約第33条)：



あなたの声が反映される場所：総会と議決権

「総会」は、管理組合の最も重要な意思決定の場です。年に一度の「通常総会」のほか、必要に応じて「臨時総会」が開催されます。（規約第39条）

あなたの議決権（Your Voting Rights）

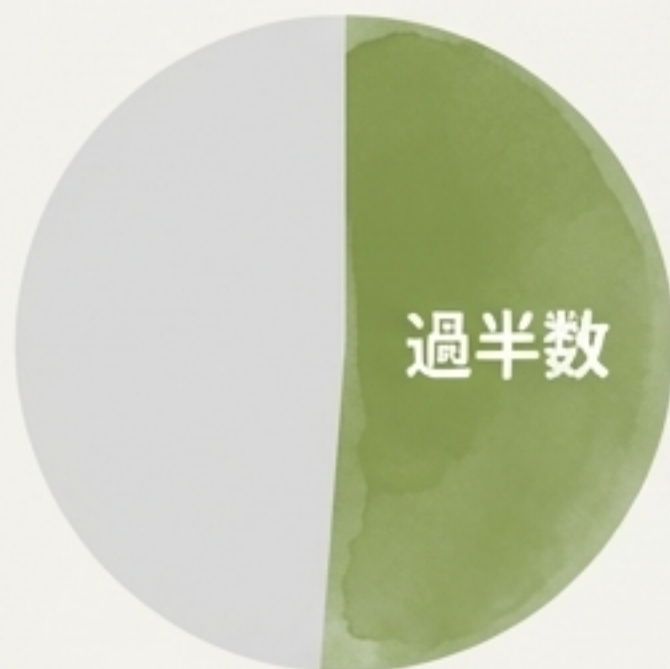
- 原則として、1住戸につき1個の議決権を持ちます。（規約第43条）
- 総会に出席できない場合でも、「書面」または「代理人」によって議決権を行使できます。



決議の仕組み（How Decisions Are Made）

総会での決議には、議題の重要度に応じて必要な賛成数が異なります。（規約第44条）

普通決議（Ordinary Resolution）



条件：出席組合員の議決権の過半数の賛成

対象：収支決算、事業報告、役員の選任など

特別決議（Special Resolution）



条件：組合員総数の4分の3以上
および
議決権総数の4分の3以上の賛成

対象：管理規約の変更、共用部分の重大な変更、建物の建替えなど、特に重要な事項

知っておきたい、近年の主なルール改正

私たちの暮らしをより良くするため、総会の決議を経て、規約や細則は更新されています。
特に重要な改正点をまとめました。

2017年12月

民泊の禁止 (Prohibition of Airbnb)

規約第12条を改正し、専有部分での住宅宿泊事業（民泊）を全面的に禁止しました。



2019年12月

ペット飼育の条件付き許可 (Conditional Permission for Pets)

これまで禁止されていたペット飼育を、細則の遵守を条件に許可。ペットクラブの設置も定められました。



2023年-2024年

バイク・自転車置場料金の改定 (Revision of Parking Fees)

近年の維持管理コストを反映し、バイク置場および自転車置場の使用料を改定しました。



2018年12月

自転車・バイク置場細則の制定 (New Rules for Bicycle/Motorcycle Parking)

利用方法、料金、ステッカー貼付義務などを定めた詳細なルールを新たに制定しました。



2020年12月

外部所有者の協力金導入 (New Fee for External Owners)

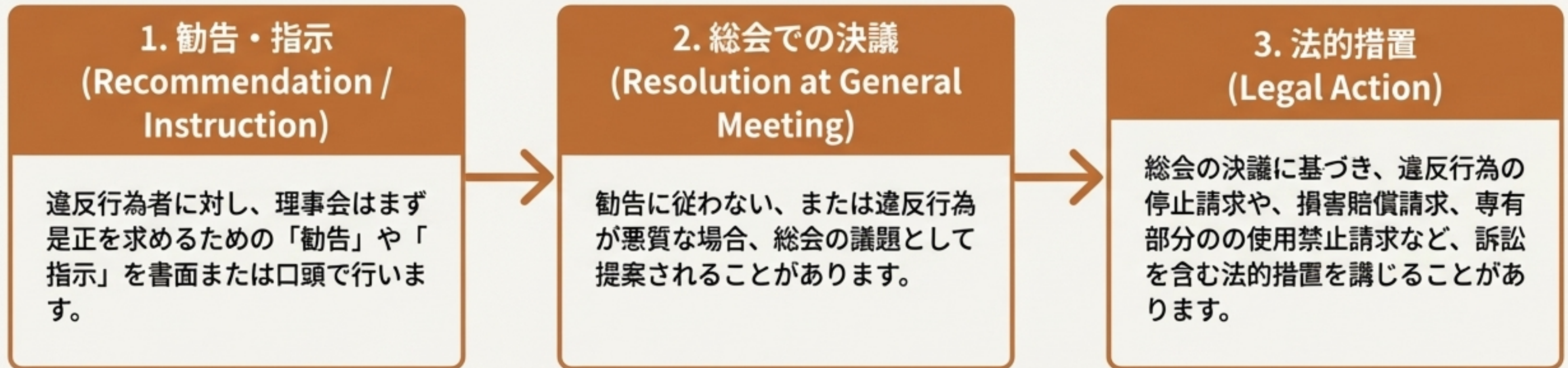
居住していない区分所有者（外部所有者）に対し、住民活動協力金（月額2,000円）の納入が定められました。
（規約第23条）



もしも、ルールが守られなかったら？

規約や細則への違反行為は、共同生活の秩序を乱し、他の居住者に迷惑をかける可能性があります。管理組合は、コミュニティ全体の利益を守るため、以下の手順で対応を行います。

対応のステップ（規約第59条、第60条）



私たちの目的は、罰することではなく、問題を解決し、すべての居住者にとって快適な環境を回復することです。

より良いコミュニティを、皆の手で

このガイドブックでご紹介したルールは、ラビデンス桃花台という一つの船を、
私たち全員で安全に、そして快適に航海させていくための
「海図」のようなものです。



ルールを理解し、尊重し合うことが、私たちの住まいの価値を高め、
日々の暮らしを豊かにします。

管理組合の活動は、特別な人だけのものではありません。
総会への参加や理事会への立候補など、
あなたにできる形でのコミュニティへの参加を心よりお待ちしております。

より詳しい情報が必要な場合

- ＊管理規約・使用細則の全文は、管理員室にて閲覧・請求できます。
- ＊ご不明な点があれば、お気軽に理事会または管理員までお問い合わせください。

ラビデンス桃花台 管理組合