

# 管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ管理規約

## 第 1 章 総 則

### (目的)

第 1 条 この規約は、管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、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ことを目的とする。

### (定義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

### (規約及び総会の決議の遵守義務)

第 3 条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

### (対象物件の範囲)

第 4 条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第 1 に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

### (規約及び総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

### (管理組合)

- 第 6 条 区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって管理組合法人南浦和第二ローヤルコーポ（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
  3. 管理組合の業務、組織等については、第 6 章に定めるところによる。

## 第 2 章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

- 第 7 条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
2. 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
    - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
    - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
    - 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
  3. 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

- 第 8 条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

## 第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

- 第 9 条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

- 第 10 条 各区分所有者の共有持分は、別表第 3 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

- 第 11 条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

- 第 12 条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
2. 区分所有者は共同生活秩序を侵害する恐れがある者及び暴力団構成員組織等に対し専有部分を譲渡または、賃貸等をしてはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第 13 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭（以下この条、第 21 条第 1 項及び別表第 4 において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2. 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、当該区分所有者が無償にて使用するものとする。
3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場及び駐輪場の使用)

第 15 条 管理組合は、別添の図に示す駐車場及び駐輪場について、区分所有者に使用希望に応じて使用させることができる。

2. 前項により駐車場及び駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する占有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場契約は効力を失う。
4. 駐車場の使用に関する事項については別に細則及び駐車場契約書で定める。
5. 駐輪場の使用に関する事項については別に細則で定める。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 16 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第 2 条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室 東京電力株式会社
- 三 ガスバーナー 京浜燃料株式会社

2. 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐輪場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

(専有部分の修繕等)

第 17 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3. 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
4. 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、あらかじめ管理組合に書面にて届け出をなし、かつこの規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2. 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。
3. 第1項の第三者を管理費等の支払代行者とした場合、当該第三者が支払いを怠ったときは区分所有者が管理費等を支払わなければならない。

## 第 5 章 管 理

### 第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 23 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立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。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 24 条 区分所有者は、管理組合が次の各号に掲げる火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- (1) 共用部分及び管理組合所有物等の火災保険
- (2) 施設賠償責任保険
- (3) 個人賠償責任保険

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
3. 各区分所有者は、自己所有の専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第 25 条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2. 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。
3. 組合員はその資格を喪失した場合において既に納付した管理費等の払い戻しを請求することができない。

(承継人に対する債権の行使)

第 26 条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第 27 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- 十一 管理組合の運営に必要な費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用
- 十三 維持管理のための講習会等に係る費用

(修繕積立金)

第 28 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に必要な経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - 三 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
  - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理
  - 六 不動産を取得する経費
2. 前項にかかわらず、区分所有法第 6 2 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 4 5 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
4. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

第 29 条 駐車場使用料及び駐輪使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に必要な費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

## 第 6 章 管理組合

### 第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 30 条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第 31 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第 2 節 管理組合の業務

(業務)

第 32 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 48 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の補修、修繕、処分、変更に関する業務
  - イ. 敷地及び共用部分等の補修、小修繕
  - ロ. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - ハ. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - ニ. 敷地及び共用部分等の使用に係わる諸許認可の申請
  - ホ. 電波障害施設の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理  
設計図書は、竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、2 面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書及び上述以外の設計関係書類（数量調書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等）をいう。
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 消防訓練、緊急避難等の防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務

- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
- 十八 日常管理組合維持運営に関する業務
  - イ. 管理組合で必要とする備品、消耗品購入
  - ロ. 町内会費の支払
  - ハ. 植栽の管理

(業務の委託等)

第 33 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 34 条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第 2 条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

### 第 3 節 役 員

(役員)

第 35 条 管理組合に次の役員を置く。ただし理事は 3 名以上とし、員数は総会の議決により決定する。

(1) 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。3 名以上）

- イ. 理事長 1 名
- ロ. 副理事長 1 名
- ハ. 理 事 1 名

(2) 監事 1 名

2. 理事及び監事は、南浦和第二ローヤルコーポの組合員及びその配偶者並びに一親等の親族のうちから、総会で選任する。

(役員任期)

第 36 条 役員任期は毎年 4 月 1 日から翌々年 3 月 31 日までの 2 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第 37 条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にそ



の職務を遂行するものとする。

2. 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第 38 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
2. 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
  3. 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第 39 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第 40 条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監事)

第 41 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

## 第4節 総 会

(総会)

第 42 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2. 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
4. 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
5. 総会の議長は、総会において組合員の中から選任する。

(招集手続)

第 43 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の7日前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。

る。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
  - 一 建替えを必要とする理由
  - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
  - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
  - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
7. 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
8. 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### （組合員の総会招集権）

- 第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。
2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
  3. 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### （出席資格）

- 第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。
2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

- 第 46 条 各組合員の議決権の割合は、別表第 5 に掲げるとおりとする。
2. 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
  3. 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
  4. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
  5. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。
  6. 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(総会の会議及び議事)

- 第 47 条 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
  3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
    - 一 規約の制定、変更又は廃止
    - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
    - 三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起
    - 四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
    - 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項
  4. 建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で行う。
  5. 前 4 項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
  6. 第 3 項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  7. 第 3 項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  8. 第 3 項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
  9. 総会においては、第 43 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

- 第 48 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第49条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
  3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
  3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
  4. 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
  5. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

## 第5節 理事会

(理事会)

- 第51条 理事会は、理事をもって構成する。
2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第 52 条 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事が 2 分の 1 以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
  3. 理事会の招集手続については、第 43 条（建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項及び第 4 項から第 7 項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

- 第 53 条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
2. 議事録については、第 49 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 49 条第 2 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。
  3. 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める。

(議決事項)

- 第 54 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
  - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
  - 四 その他の総会提出議案
  - 五 第 17 条に定める承認又は不承認
  - 六 第 67 条に定める勧告又は指示等
  - 七 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

- 第 55 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
2. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

## 第 7 章 会 計

(会計年度)

- 第 56 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

- 第 57 条 管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 27 条から第 29 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第 58 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を

得なければならない。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
3. 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
  - 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。
  - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。
4. 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

- 第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の13日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
2. 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、日歩5銭の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
  3. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
  4. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
  5. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

- 第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第 62 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第 63 条 第 63 条管理組合は、第 28 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第 64 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第 65 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

## 第 8 章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第 66 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第 67 条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2. 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の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。
3. 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
  - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4. 前項の訴えを提起する場合、理事長は、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諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
6. 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄するさいたま地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合がさいたま市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2. 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本等)

第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した、または区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議により承認された旨を記載した総会議事録を添付した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2. 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
4. 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。
5. 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
6. 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。



(ペット飼育の禁止)

第73条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

第74条 玄関先及び集合ポストに室番号、氏名を記入しなければならない。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成26年4月20日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物	件	名	南浦和第二ローヤルコーポ		
敷    地	所	在・地番	埼玉県さいたま市南区文蔵三丁目 3番地1		
	権	利形態	所有権(敷地権)		
	面	積			
	所	在・地番	埼玉県さいたま市南区文蔵三丁目 3番地 2		
	権	利形態	所有権(敷地権)		
	面	積			
建    物	住	居表示	埼玉県さいたま市南区文蔵三丁目1番3号		
	種	類・構造	共同住宅:鉄筋コンクリード造、陸屋根5階建、一棟		
	建	築面積			
	建	築物の延床面積			
	専	有部分総延床面積	住戸	戸数	30戸
			延床面積		
	共用部分	<p>1. 建物共用部分(専有部分以外の建物部分) 階段、受水槽室、メーターボックス、パイプスペース、基礎部分、柱、床スラブ、外壁、屋上、境壁、玄関扉、扉枠、窓ガラス、網戸、面格子、乗越防止柵等</p> <p>2. 建物附属設備(建物に直接附属する設備で専有部分に属しないもの) 電気設備、照明設備、揚水ポンプ、非常ベル、階段用非常蛍光灯、屋上共同テレビアンテナ(UHF、衛星放送)、集合郵便受、受水槽地下設備、掲示板、納屋、管理用諸設備、各種の配線・配管等</p>			
付	属施設	(専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接附属しない施設) 駐車場、自転車置場、水道・ガス引込管、排水設備、専用庭、塀、フェンス、緑地、植栽、ゴミ置場等			
建	築確認番号				
設	計・管理	(株)ローヤル一級建築士事務所			
施	工	藤澤建設(株)			
竣	工日	昭和52年4月			
法	令に基づく制限	第一種住居地域			

別表第2 敷地及び共用部分等における専用使用部分の表示

2- (1) 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、廊下、階段、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上
2. 電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、テレビ設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 管理用倉庫及び附属物

2- (2) 専有部分に付随して使用する専用使用部分

専用使用部分／区分	1. 位置	2. 用法	3. 期間	4. 条件
メータボックス	各戸に付属する電気・ガス・水道のメーターボックス	通常の電気、ガス、水道メーター置場としての用法	区分所有権 存続中	無償
集合郵便受	敷地内	通常の郵便受としての用法	同上	同上
玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	当該各戸に付属する玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸	通常の玄関扉・扉枠・窓枠・窓ガラス・面格子・網戸としての用法	同上	同上
専用庭	101, 102, 103, 104, 105, 106号室の各戸に接する専用庭	通常の庭園としての用法	同上	同上

2- (3) 専有部分から独立して使用する専用使用部分

専用使用部分／区分	1. 位置	2. 用法	3. 期間	4. 条件
駐 車 場	対象物件敷地内	収容台数に制限があり利用者は事前に管理者の承認を得るものとする。	細則による	有償
自転車置場	同上	同上	原則として1年間とする。	同上

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷地 及び 附属施設	共用部分
101号室	30分の1	30分の1
102号室	30分の1	30分の1
103号室	30分の1	30分の1
104号室	30分の1	30分の1
105号室	30分の1	30分の1
106号室	30分の1	30分の1
201号室	30分の1	30分の1
202号室	30分の1	30分の1
203号室	30分の1	30分の1
204号室	30分の1	30分の1
205号室	30分の1	30分の1
206号室	30分の1	30分の1
301号室	30分の1	30分の1
302号室	30分の1	30分の1
303号室	30分の1	30分の1
304号室	30分の1	30分の1
305号室	30分の1	30分の1
306号室	30分の1	30分の1
401号室	30分の1	30分の1
402号室	30分の1	30分の1
403号室	30分の1	30分の1
404号室	30分の1	30分の1
405号室	30分の1	30分の1
406号室	30分の1	30分の1
501号室	30分の1	30分の1
502号室	30分の1	30分の1
503号室	30分の1	30分の1
504号室	30分の1	30分の1
505号室	30分の1	30分の1
506号室	30分の1	30分の1
合計	30分の30	30分の30

別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面する庭
1 位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり
2 専用使用权者	当該専有部分の区分所有者	同左	101号室住戸の区分所有者 102号室住戸の区分所有者 103号室住戸の区分所有者 104号室住戸の区分所有者 105号室住戸の区分所有者 106号室住戸の区分所有者

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合
101号室	30分の1
102号室	30分の1
103号室	30分の1
104号室	30分の1
105号室	30分の1
106号室	30分の1
201号室	30分の1
202号室	30分の1
203号室	30分の1
204号室	30分の1
205号室	30分の1
206号室	30分の1
301号室	30分の1
302号室	30分の1
303号室	30分の1
304号室	30分の1
305号室	30分の1
306号室	30分の1
401号室	30分の1
402号室	30分の1
403号室	30分の1
404号室	30分の1
405号室	30分の1
406号室	30分の1
501号室	30分の1
502号室	30分の1
503号室	30分の1
504号室	30分の1
505号室	30分の1
506号室	30分の1
合 計	30分の30

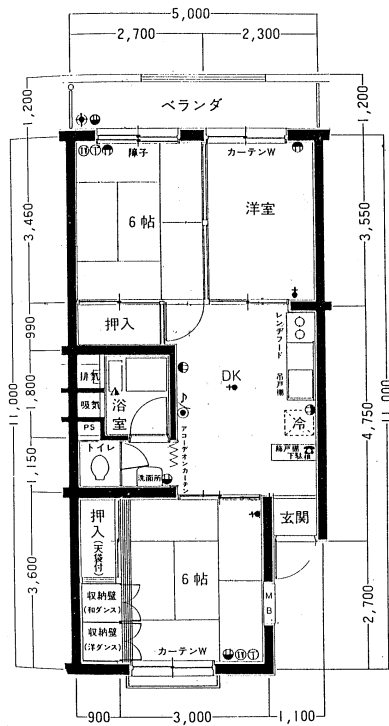
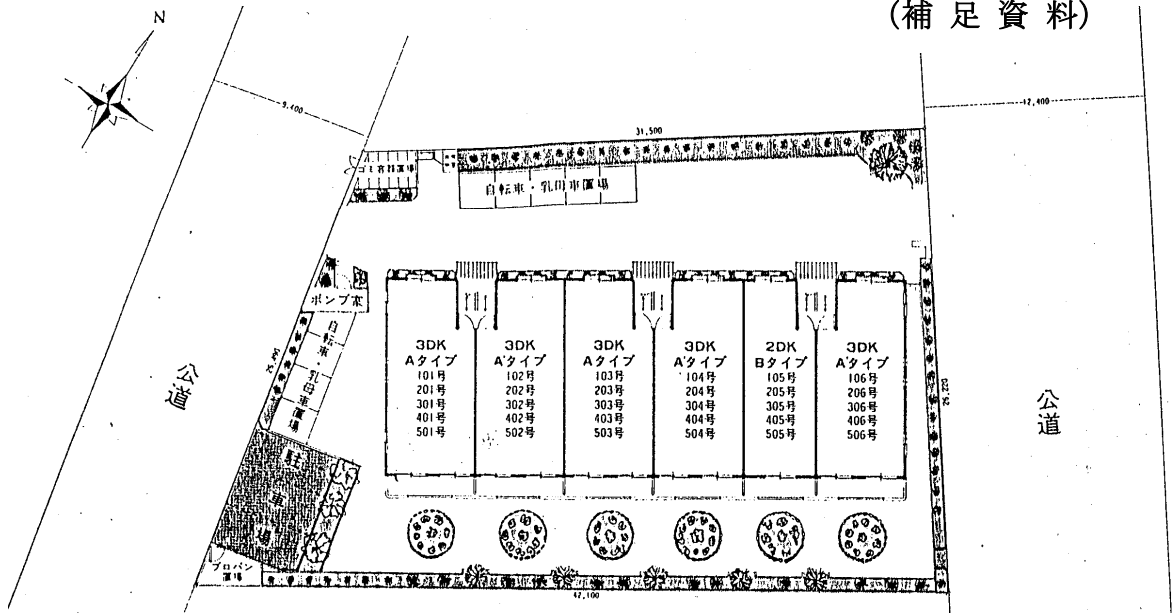
別表第6 管理費等内訳表（月額）

住戸番号	管理費（円）	修繕積立金(円)	計（円）
101号室			
102号室			
103号室			
104号室			
105号室			
106号室			
201号室			
202号室			
203号室			
204号室			
205号室			
206号室			
301号室			
302号室			
303号室			
304号室			
305号室			
306号室			
401号室			
402号室			
403号室			
404号室			
405号室			
406号室			
501号室			
502号室			
503号室			
504号室			
505号室			
506号室			
合 計			

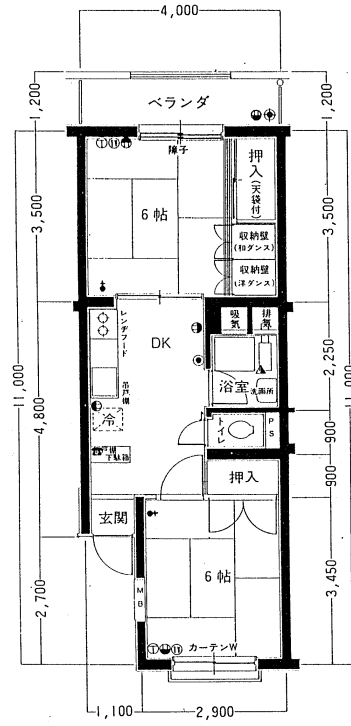
専用使用料

駐 車 場	自動車	1台:月額 10,000 円	料金は、月払いとする。
自転車置場	自転車、自動 二輪車及び 原動機付自 転車(50CC)	1台（大人）:年額 1,000 円 （自転車） 1台（大人）:年額 2,000 円 （自動二輪車及び原動機付 自転車）	料金は、1年分とし廃車、 転居等による返金は一切し ないものとする。

(補足資料)



A・A' タイプ



Bタイプ