

ローヤルパレス西浦和

管 理 規 約

管理規約

使用細則

2018年11月18日改正

管 理 規 約
(前文)
ローヤルパレス西浦和の各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は「建物の区分所有等に関する法律」（制定・昭和37年法律第69号、改正・昭和58年法律第51号、以下「区分所有法」という。）に基づき、次の通り「ローヤルパレス西浦和管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

- 第 1 章 条 則 目 次
- 第1条（目的）
この規約は、ローヤルパレス西浦和（以下「本マンション」という。）に属する敷地、建物および付属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、共同の利益を維持し、良好な住環境を保持することを目的とすると共に敷地、建物の美観維持、老朽化防止、汚損修復、施設の機能維持増進をおこない、財産価値を守るものとする。
- 第2条（定義）
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。
- 1 区 分 所 有 権 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
 - 2 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。
 - 3 占 有 者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
 - 4 専 有 部 分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
 - 5 共 用 部 分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
 - 6 共 用 部 分 等 共用部分および付属施設を稼働する場合共用部分等という。
 - 7 建 物 の 敷 地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
 - 8 敷 地 利 用 権 区分所有法第2条第6項の敷地に関する権利をいう。
 - 9 敷 地 利 用 権 敷地利用権について、本マンションの敷地として登記された権利をいう。
 - 10 専用使用権 敷地およ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。
 - 11 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。
- 第3条（規約の遵守）
区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、相互の理解と信頼のもとにこの規約および諸規則を誠実に遵守しなければならない。
- 2 区分所有者は、同居する者または占有者に対してこの規約および諸規則に定める事項を遵守させなければならない。
- 第4条（規約の対象となる物件）
この規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載されたマンションに属する敷地、建物および付属施設・付属設備（以下敷地、建物および付属施設・付属設備を総称して「対象物件」という。）とする。
- 第5条（規約の効力）
この規約は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。
- 2 占有者は、対象物件の使用法につき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 第6条（管理組合）
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ローヤルパレス西浦和管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 3 管理組合の事務、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
- 第7条（専有部分の範囲）
対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、次の通りとする。住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備（以下「住戸部分」という。）
- 2 専有部分を他から区分する壁面および専有部分を構成する設備の範囲については、次の通りとする。
- (1) 天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - (2) 玄関扉は、扉および内部装具以内を専有部分とする。
 - (3) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等は、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。
 - (4) 外気に面する窓枠、窓ガラスは専有部分に含まない。
- 3 専有部分の床面積は、内壁で囲まれた部分の水平投影面積による不動産登記簿記載の面積とする。
- 第8条（共用部分等の範囲）
対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表1記載の通りとする。

- 第 3 章 敷 地 お よ び 共 用 部 分 等 の 共 有
- 第9条（共有）
対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。
- 第10条（共有持分）
敷地および共用部分等に関する区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。
- 2 前項の専有部分の床面積の計算は、第7条第3項の規定にかかわらず壁心計算（壁壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。
- 3 前2項に基づき区分所有者の共有持分を定めた公正証書規約による持分は、別表3の通りとする。
- 第11条（分割請求および単独処分禁止）
区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。
- 2 区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸りまたは担保提供等の権利の移転または設定等の処分をしてはならない。

- 第 4 章 用 法
- 第12条（専有部分の用途）
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、理事会の決議で特に承認された場合を除き、専有部分を、直接・間接を問わず、「シェアハウス」に供してはならない。なお、本規約にて「シェアハウス」とは、専有部分の全部または一部（以下、単に「専有部分」という。）の利用形態が以下に掲げる各項目のいずれかに該当する場合における当該専有部分の長期・短期の利用様式をいう。
- (1) 専有部分の居間（キッチン、トイレ及び風呂を除く、以下本項にて同様。）の敷（以下「室数」という。）を超える数の者（区分所有者、区分所有者の親族、区分所有者からの賃借人、上記賃借人の親族（以下あわせて「縁故者」という。）を除く。）による継続的な居住、宿泊または滞在。
 - (2) 室数を超えない数の不特定多数（縁故者以外の者でいずれの縁故者も常時かつ明確に住所、氏名及び職業（就業就学先を含む。）を把握していない者をいう。）による居住または滞在。

たは宿泊。

(3) 緑地を含む複数の者による居住、宿泊または滞在で、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在の対価を徴収することを予定しているもの。

(4) 前各号のためにする改修・改装。

3. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分がシェアハウスに供されていると認めたときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分をシェアハウスに供することを中止するよう請求することができる。専有部分がシェアハウスに供されているかどうかを合理的な理由を示さず第12条第5項の協力を拒んだ場合も同様である。

4. 理事長は、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。

5. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した買賃情報などから合理的に判断して専有部分がシェアハウスに供されていると推定した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分がシェアハウスに供されているかどうかを事実に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができる。

第13条（敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地および共用部分等をそれぞれ通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条（敷地および共用部分等の専用使用）

区分所有者は、対象物件のうち別表2に掲げる敷地および共用部分の一部（以下「専用使用部分」という。）について、同表に掲げる通り区分所有者または占有者が専用使用権を設定することを承認する。

2 住戸に付属するバルコニー、専用庭等は当該区分所有者または占有者が有償または無償にて専用使用することができる。ただし、当該場所には建物その他の構造物（冷暖房用外機ユニットを除く）等を設置設置することはできない。なお、当該部分の通常の使用に伴う維持管理に要する費用は、当該区分所有者または占有者が負担しなければならない。

3 駐車場については、管理組合は、区分所有者または占有者との間で駐車場賃借借賃契約を締結し利用させるものとする。なお、当該利用者との間の契約期間は別に定める駐車場賃借借賃契約によるものとする。

第15条（管理施設等の無償使用）

敷地および共用部分等のうち、対象物件の管理業務遂行に必要な施設および備品（以下「管理施設等」という。）については、管理受託者が無償で使用することができる。

第16条（共用部分等使用上の留意事項および近隣協定等）

区分所有者は共用部分等の使用に関し、次の事項を承認するものとする。

- 各住戸に接するバルコニーについては、当該区分所有者が無償にて使用できるものとする。但しバルコニーには、物置等の建造物を構築又は設置してはならないものとする。
- 外周壁部分を当マンションの名称の看板掲示のため無償にて使用することを承認する。
- 敷地のうち1階に付属する専用庭については、当該区分所有者が有償にて専用使用するものとする。但し、専用庭には物置等の建造物を構築又は設置してはならない。
- 敷地内の駐車場は居住者が優先的使用権を持つものとし、有償にて専用使用するものとする。

5 マンション1階電気室については、[]が無償にて使用できるものとする。

6 マンションの床面に付いた配電障害が生じた場合、ローヤルパレスの共設機アンテナの使用並びに、その防除のため床上に設置する付近居住者用の共設機アンテナ及びこれに付帯する配線・配管等については、当該近隣居住者が無償にて接続し、配線使用すること、並びに、当該近隣居住者又はその代理人が管理者の承認を得て建物内に立ち入り作業すること。なお、敷地内外（軒先までの配線及び保安区）に設置された当該施設の維持管理に要する費用は、

区分所有者が負担する。

7 近隣の土地所有者等又は、その関係者が、将来建築基準法及びその他の関係法令に抵触しない範囲にて新築・増築又は改築を行なう場合に異議申し立てなど反対しないものとする。

8 近隣の工場にて業務上発生する騒音、振動、煤煙、臭気等に対して、苦情等を申入れ操作工場の排除等の行動はとらないものとする。

9 1階出入口部分の駐車場は、（有償にて）102号室の専用使用とする。但し使用の有無にかかわらず専用使用料は管理組合に支払うものとし、駐車場以外の目的で使用してはならない。

10 各タイプの専有面積は登記簿により表示したものであり、登記面積は不動産登記法令上の内法面積となり、登記面積はこれより減少する。

第17条（諸規則の制定）

対象物件の使用については、別に諸規則を定める。

第18条（第三者の使用）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約および諸規則に定める事項を当該第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約および諸規則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別表5に定める様式）を管理組合に提出させなければならない。

3 当該第三者の責任意行によって生ずる損害賠償および紛争等の処理は、すべて当該区分所有者が負わなければならない。

第18条の2（専有部分の修繕等）

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（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのあるものを行うときは、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、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

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、本来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。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を受けない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の施工中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を届けなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第19条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件についてその価値および機能の維持を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

第2節 管理費等

第25条（管理費等）

区分所有者は、敷地および共用部分等の維持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。

- 管理費
- 修繕積立金
- 修繕積立基金

2 区分所有者は、前項に定める管理費等のほか管理組合の運営に要する費用（以下「組合費」という。）を負担しなければならない。

3 区分所有者が負担する管理費等は第10条に定める共有持分に応じて算出する。

第26条（管理費）

管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する次の経費に充当する。

- 清掃員人件費
- 公租公課
- 共用電灯電気料
- 共用水道料
- 共用施設の保守維持費および運転費
- 備品費、消耗品費及びその他の事業費
- 火災保険およびその他の損害保険料
- 管理委託費
- 日常的な修繕費
- 植栽手入れ、清掃費、除草、消雪およびゴミ処理費
- マンション名等標識、看板等の取替費用
- 町内会費等の支払い
- 防犯費用および防犯士費用
- その他敷地および共用部分等の維持管理に要する一切の費用

第27条（修繕積立金）

修繕積立金は、管理費等のうち前条に定める管理費以外の費用で、次に掲げる経費に充てるために積立てるものとする。

- 一定年数の経過ごとに、計画的に行う修繕に要する費用
 - 不測の事故その他の事由による修繕および故障または事故を未然に防止するために行う修繕に要する費用
 - 敷地および共用部分等の更新に要する費用
 - その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用
- 2 管理組合は、前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返還に充てることができる。
- 3 修繕積立金は、管理費および組合費とは区分して経理しなければならない。

第28条（修繕積立基金）

専有部分の保存登記をする組合員は、区分所有建物の引渡しを受けるときに修繕積立基金を積立てるものとする。なお、修繕積立基金は修繕積立金に充当する。

第29条（組合費）

組合費は、管理組合の運営に要する費用で次に掲げる経費に充当する。

- 会議費
- 広報および連絡事務に要する費用
- 役員活動費および役員報酬
- その他管理組合の運営に要する費用

ただし、本組合費の額および徴収は管理組合の集会の決議によって決する。決議のない期間は組合費は徴収しない。

第20条（専有部分の管理）

専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理しなければならない。

第21条（専用使用部分の管理）

専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。ただし、管理組合が区分所有者全員の責任と負担において管理することが適当であると認める場合はこの限りでない。

2 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は対象物件の外観、形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならない。

第22条（組合管理部分の管理）

対象物件のうち専有部分および専用使用部分以外の部分（以下「組合管理部分」という。）については、管理組合が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

第22条の2（敷地及び共用部分等の管理）

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、バルコニー等の保存行為（区分所有者第18条第1項ただし書の「保存行為」という。以下同じ。）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。

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請及び承認の手続きについては、第18条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」があるのは「第22条の2第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第23条（必要箇所への立ち入り）

20条から前条までに定めるところにより管理を行う者は、管理を行うため必要最小限の範囲内において、他の者が管理する専有部分または専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2 前項により立ち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。

4 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第24条（損害賠償）

区分所有者または占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件またはその他の区分所有者もしくは他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、原状回復その他の方法により損害を償わなければならない。

2 建物の設置または保存の瑕疵により、第三者へ損害を与えたとき、その原因が専有部分もしくは共用部分の区分が不明瞭な場合は、区分所有者第9条の定めに基づき共用部分にあるものと推定する。

3 前2項における被害者の請求に従い、原状回復その他の方法による損害賠償は管理組合の費用をもって充当する。

4 前3項の補償のため、管理組合は施設所有管理責任保険に管理費をもつて加入する。

第30条（専用使用料）

第14条に定めるところにより専用使用を有権で認められた区分所有者は、管理組合にその使用料（以下「専用使用料」という。）を納入しなければならない。

2 前項の専用使用料は第27条に定める修繕積立金に充当する。

第31条（承継人に対する債務の行使）

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および特定承継人に対しても行うことができる。

第6章 管理組合

第1節 組合費

第32条（組合員の資格）

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。

第33条（退出義務）

新たに組合員の資格を取得し、または喪失した者は、直ちにその旨を書面（別表6に定める様式）により管理組合に届け出なければならない。

第2節 組合の業務

第34条（業務）

管理組合は次に掲げる業務を行う。

- 1 日常管理業務（1）組合管理部分の保安、安全、保守、点検、運転、調整、福祉手入れ、清掃、除草、消毒、ゴミ処理
（2）組合管理部分の修繕、取替等
（3）第21条第1項の規定により、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業務
（4）官公署、町内会等との渉外業務
（5）風紀、秩序、安全の維持
（6）防災に関する業務
- 2 敷地管理業務（敷地および共用部分等の変更、処分および運営）
（1）敷地および共用部分等の新設、改造、改良または除去に関する業務
（2）敷地および共用部分等の売却、賃貸、租税提供その他の権利の変更に関する業務
（3）敷地および共用部分等の使用に関する許認可および運営
- 3 補償管理業務 組合管理部分の火災保険およびその他の損害保険に関する組合員に代わる代行業務
- 4 会計管理業務（敷地および共用部分等の管理に関する会計業務）
（1）管理費等および専用使用料の収納、保管、返用、支出等
（2）収支予算および決算に関する業務
（3）敷地および共用部分等に係る公租公課の配分、徴収（納付は、組合が一括納入し共有持分比率に基づき配分のうえ、管理費とは別に徴収する。）
- 5 その他の業務（1）第39条第1項に定める集会および同条第3項に定める理事会において議決された事項に関する業務
（2）機関紙等の発行その他の広報および連絡業務
（3）円滑な共同生活を維持するために必要な業務

第35条（組合管理部分の保存行為）

管理組合は組合管理部分について、その美観維持および老朽化防止、耐震、耐風、耐施設の機能維持増進を図るため適切な時期に必要な応じ修繕、取替、補充等の保存行為を実施しなければならない。

第45条（役員の実任）

理事長および理事会の執行した業務に関する責任は、組合員各々が分割的無限責任を負う。

第46条（役員報酬）

役員報酬は組合費から支払うものとし、その金額および支払方法は別に定める。

2 役員報酬の決定および改訂は集会の議決を要する。

第47条（理事長）

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

（1）規約・諸規則または集会も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

（2）理事会の承認を得て職員を採用し、または解雇すること。

3 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

4 理事長は、定期集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。

5 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。

第48条（副理事長）

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。

第49条（理事）

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各員体的義務を担当する。

第50条（監事）

監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を集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および財産の状況について不正があると認めるときは臨時集会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席し、意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。

第4節 集会

第51条（集会）

集会は、定期集会および臨時集会とし、区分所有法に定める集会とする。

2 理事長は、定期集会を毎年1回、新会計年度開始以降3ヶ月以内に招集しなければならない。また臨時集会は必要ある場合に理事会の議決を経て招集することができる。

3 集会の議長は、第53条第3項に定める場合を除いて理事長が努める。

第52条（招集手続）

理事長は集会開催日の7日前までに建築、日時、場所についての通知を当該組合員の届け出た住所へ発ししなければならない。

2 マンション内に住所を有する組合員もしくは前項の通知を受けるべき場所を届け出ない区分所有者に対する通知は、その内容を所定の場所に掲示することをもってかえることができる。

3 前1項の集会の目的事項が第58条第2項に該当する決議事項（ただし、第3号の場合は除く）であるときは、その議案の要領も通知しなければならない。

4 第54条第2項の場合には、本条第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場所に掲示しなければならない。

5 特別な事情により集会の招集が緊急を要する場合、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。

第53条（組合員の集会招集権）

組合員が組合員総数および議決権総数の5分の1以上にある組合員の同意を得て会議の目的を示して集会招集を請求した場合は、理事長は2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を会日とする臨時集会の招集通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知をしない場合には、前項の請求をした組合員は臨時集会を招集するこ

2 保存行為については、別途長期修繕計画を作成し実施する。

第36条（損害保険）

組合員は、理事長（第47条に定める理事長をいう。）が組合員を代理して次の業務を行うことを承認するものとする。

（1）対象物件に対する次の損害保険契約の締結

- （イ）共用部分火災保険
- （ロ）施設所有管理者賠償責任保険
- （ハ）個人賠償責任保険
- （ニ）その他集会の決議に基づく損害保険

（2）前号の損害保険契約に係る保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領

2 理事長は、前項（2）により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の復旧に要する費用に充当する。

3 前項の規定に従い、保険事故発生後一定の期間組合員は、保険金の取立て、または保険金の請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

4 組合員は、自己の所有する専有部分について火災保険契約を締結しなければならない。

5 理事長は、損害が生じた場合、専有部分、共用部分の分界点を規約第7条第2項の範囲をもって定める。

6 管理組合にて施工する専有部分の給水・給湯管更新工完了後に発生した漏水事故にかかわる費用は、漏れを発生した組合員の負担とする。

第37条（防火管理者）

理事長は、組合員または居住者のなかの一定の資格を有する者のうちから防火管理者を選任し、その者に消防計画の作成、消防訓練の実施、消防設備等の維持管理その他防火管理に必要な業務を行わせなければならない。

第38条（業務の委託）

管理組合は、第34条から第36条に定める業務の全部または一部を第三者に委託し、または議員わせて執行することができる。

第3節 組織ならびに役員

第39条（組織）

集会は、本マンション管理組合に関する事項を審議決定する機関として置かれる。

2 集会は、本マンション管理組合の組合員全員をもって構成する。

3 理事会は、第34条に定める業務を執行する機関として置かれる。

第40条（役員構成および選出）

管理組合の役員は3名の理事長および1名の監事とし、集会で選出する。

2 理事長は互選により理事長1名、副理事長1名を選出する。

3 理事長に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

第41条（役員の実任）

役員は、本マンションの組合員でなければならない。

第42条（役員任期）

役員任期は、毎年8月1日から翌年8月31日までの二年間とする。ただし、再任を妨げない。

2 任期の満了または辞任によって退任する役員は、新たに選出される役員が就任するまで引き続きその職務を行う。

3 補充または増員により新たに選出された役員の任期は現任者の任期の残存期間とする。

第43条（役員辞任）

役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。ただし、組合員でなかった場合はこの限りでない。

第44条（役員の実任義務等）

役員は、法令、規約および諸規則ならびに集会および理事会の決議を遵守し、誠実にその職務を遂行する義務を負う。

とができる。

5 前2項により招集された臨時集会においては、第51条第3項にかかわらず、議長は、集会に出席した組合員（書面または代理人による議決権を行使する者を含む。）のなかから選任する。

第54条（出席資格）

集会に出席する資格を有する者は、組合員および理事会が必要と認め承認した者とする。

2 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき対象物件の使用に関し利害関係を有する場合は、あらかじめ理事長に通知し集会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決権を有しない。

第55条（区分所有者数）

区分所有法による区分所有者数は次の通りとする。1つの区分所有権を2人以上の者が共有する場合は、区分所有者数は1とする。

2 2つ以上の区分所有権を1人の者が所有する場合は、区分所有者数は1とする。

第56条（議決権）

組合員は、その所有する住戸1戸について各1票の議決権を有する。

2 住戸1戸について、2人以上の共有者が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。

3 前2項の場合、当該組合員は、あらかじめその議決権を行使する者1名を定めて集会開催10までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面また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する場合、その代理人は、当該組合員と同意する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者またはその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。ただし、当該代理人に成年に達した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。

第57条（集会の成立）

集会の会期は、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。

第58条（議決承認事項）

次に掲げる事項については集会の議決を要する。

1 普通決議事項

- （1）収支決算および業務報告
- （2）収支予算および業務計画ならびに活動方針
- （3）管理費等の決定または変更および議決権行使方法
- （4）大規模修繕で修繕積立金以外に徴収を要する事項および資金の借入れならびに修繕積立金の取崩し
- （5）役員を選任および解任並びに役員報酬の額および支払方法
- （6）管理費委託契約の締結
- （7）第25条に定める組合費の額および徴収
- （8）共同の利益に反する行為の停止等の請求（区分所有法第57条第1項）
- （9）諸規則の設定および変更・改廃
- （10）その他管理に関する事項

2 特別決議事項

- （1）規約の設定、変更、改廃（区分所有法第31条第1項）
- （2）敷地および共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ新しく多額の費用を要しないものを除く）または処分（区分所有法第7条第1項）
- （3）第78条第1項第2号、第3号および第4号に定める訴訟追行事項（区分所有法第58条第1項、第59条第1項、第60条第1項）
- （4）建物の一部滅失による共用部分の復旧に関する事項（区分所有法第61条第1項）
- （5）建物の建築に関する事項（区分所有法第62条第1項）
- （6）法人の設立、解散（区分所有法第47条第1項、第55条第1項）

第59条（議決方法）

- 普通決議事項は、集会に出席した組合員の議決権総数の過半数以上で決し、可否同数の場合は議長が決することによる。
- 特別決議事項は、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上で決する。
- 前条第2項第5号に定める建物の建替に関する事項は、区分所有法第62条第1項に基づき組合員総数および議決権総数の各5分の4以上で決する。
- 前面または代理人によって議決権を行使するときは、出席組合員とみなす。
- 前条第2項第1号に定める規約の訂正、変更、改廃が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすときは、組合員の承諾を得なければならない。この場合、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。
- 前条第2項第2号に定める敷地および共用部分等の要部または部分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響をおよぼすときは、当該専有部分を所有する組合員また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、当該組合員は理由なくしてこれを拒否してはならない。
- 前条第2項第3号の決議を行う場合は、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 集会においては、区分所有法第37条第1項に定めるところ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。
- 第60条（集会の決議に代わる書面による合意）
集会において決議すべきものとされた事項について組合員全員の書面による合意があったときは集会の決議があったものとみなす。
- 第61条（議事録の作成ならびに保管）
集会の議事について議事は、議事録を作成しなければならない。
- 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、区分所有法第42条第2項の定めにより議長および議長の指名する集会に出席した2名の理事がこれに署名押印しなければならない。
- 理事長は、議事録および前条の書面を保管し、組合員および利害関係人から書面による請求があったときはこれらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時場所等を指定することができる。
- 理事長は、所定の掲示場所に議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理事会

第62条（構成）

理事会は、3名の理事をもって構成する。

第63条（招集）

- 理事会は、理事長が招集し、かつその議長を務める。
- 理事が2名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 理事会の招集手続については第52条（第3項および第4項を除く）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。

第64条（理事会の会議）

理事会の会議は理事の半数以上の出席により成立し、その議事は過半数で決する。

- 議事録については、第61条（第4項を除く）の規定を準用する。

第65条（理事会の業務）

この規約で別に定めるもののほか、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

- 収支予算案、収支決算案、業務計画案および活動方針案の作成
- 規約改正案の作成および総則の改定案、改廃案の作成
- 集会に提出する議案の作成
- 管理共有物の保存行為に関する適切な修理の実施および計画立案

生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

- 管理費および修繕積立金等に不足が生じた場合は、管理組合は組合員に対して第25条第3項に定める負担割合に応じてそのつと必要な金額の負担を求めることができる。

第72条（管理費等の改訂）

管理費等は、第56条第1項に定める集会の決議に基づき、これを改訂することができる。

第73条（預金口座の開設）

管理組合は、第34条第4項に定める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。

第74条（借入れ）

管理組合は、第27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。

第75条（帳簿等の作成ならびに保管）

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳簿類を作成保管し、組合員また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、これらを開覧させなければならない。この場合開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑則

第76条（義務違反者に対する措置）

区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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またはその行為をするおそれのある場合は、これに対し管理組合は、必要な措置を執ることができる。

第77条（理事長の報告および指示等）

区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約、集会の決議または使用規則に違反したとき、また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または指示もしくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者も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 区分所有者が、この規約もしくは総則に違反したとき、または区分所有者もしくは区分所有者以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときには、理事長は、理事会の決議を経て、その差止めまたは排除のための必要な措置を執ることができる。

第78条（訴訟提起）

前条各項の措置が相当期間経過後も違反行為等が是正されない場合理事長は集会の決議を経て区分所有者に代って以下の訴訟を提起することができる。

- 共同の利益に反する行為の停止等の請求（区分所有法第57条第1項）
 - 使用禁止の請求（区分所有法第58条第1項）
 - 区分所有者の競売の請求（区分所有法第59条第1項）
 - 占有者に対する引渡し請求（区分所有法第60条第1項）
- 2 前項に定める事項については理事会の決議に基づき弁護士を委任し、訴訟を提起することができる。
- 3 区分所有法第26条第4項の定めにより理事長は、その規約に関し区分所有者のために原告または被告となった場合は、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。本通知は所定の場所に掲示することをもってかえることができる。

第79条（合意管轄裁判所）

この規約に起因する紛争等に関して訴訟の必要が生じた場合は、本マンション所在地所轄の地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

第80条（規約外事項）

- 5 組合管理部分の管理業務委託契約締結に関する事項。ただし、決定・変更は集会の決議を要する

- 6 敷地および共有部分等（専有使用部分を除く）の一部について、第三者に一時使用させるとき、ただし、継続的使用は集会の決議を要する

- 7 集会の運営

- 8 差止め請求および勧告

- 9 管理費等の滞納者に対する支払の督促及び弁護士の特任並びに訴訟提起の手続きに関する事項

- 10 第36条に基づく共用部分等に対する火災保険及びその他の損害保険の契約の締結、保険金の受取並びに証券の保管

- 11 第78条第2項に基づく弁護士の選任

- 12 第24条第2項に定める損害発生時の確定に関する損害賠償処理事項

- 13 集会から付託された事項の審議、実施

- 14 その他、理事会が定めた事項の処理

第7章 会 計

第66条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

第67条（組合の収入ならびに支出）

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および第30条に定める専用使用料等によるものとし、その支出は第26条から第29条に定める諸費用に充当する。

第68条（予算の作成ならびに実行）

理事長は、毎会計年度の収支予算案を作成して、これを定期集会にはかりその承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更する場合、理事長は、その案を臨時集会に提出しその承認を得なければならない。

第69条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算案を作成し、監事の会計監査を経て定期集会に報告し、その承認を得なければならない。

第70条（管理費等の徴収）

管理組合は、第25条に定める管理費等および第30条に定める専用使用料について、組合員が各自開設する管理組合の指定する金融機関の預金口座から自動振替の方法により第73条に定める口座に受け入れることとし、毎月末日までにその翌月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 管理費、修繕積立金および専用使用料等その他集会で決議した費用については、事由の如何を問わずそれぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

- 3 組合員は、事由の如何を問わず納付した管理費、修繕積立金、修繕積立基金および専用使用料等について、その返還請求または分割請求をすることはできない。

- 4 組合員が、前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合、管理組合は当該未払金額について日歩5銭の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。当該遅延損害金は、第26条に定める管理費に充当する。

- 5 管理費等の滞納者に対する督促等については以下の通りとする。

- 1 理事長は当該未払金について催告を行った後、その事実を公示し、かつ当該区分所有者の共用部分等の利用制限を行うことができる。
- 2 管理費等の未払いに関し訴訟を提起した場合の訴訟費用および弁護士費用は、催告者負担とする。

第71条（管理費等の過不足）

第69条に定める収支決算の結果、管理費および修繕積立金または組合費等にその余剰を

この規約および諸規則に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところによる。

- 2 この規約、諸規則または区分所有法およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、集会の決議により定める。

第81条（規約原本の保管および閲覧）

この規約および諸規則の一通を規約原本とし、理事長がこれを保管する。

- 2 理事長は、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 規約原本の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

付 則

第1条（規約の発効）

この規約は、発主の入居指定日から効力を発する。

第2条（管理組合の設立）

第6条に定める「ローヤルバレス西浦南管理組合」は、発主の入居指定日に設立されたものとする。

第3条（管理者）

売買契約書調印時の管理に係る承認により、理事会において管理者が決定するまでが管理者となるものとする。

第4条（会計期間）

会計期間は第66条に定める期間とは別に、初年度に限り入居開始日より翌年8月末日までとする。

第5条（その他）

専有部分の保存登記をする組合員は、組合備品の購入及びゴミ処理の費用として、区分所有建物の引渡しを受けるときに管理準備金として別に定める費用を管理組合へ支払うものとする。なお余剰金が発生した場合は翌年度の管理費会計に充当する。

別表1

規約対象物件の表示（規約第4条による）
ならびに共用部分等の範囲（規約第8条による）

マンション名		ローヤルパレス西浦和（以下「本マンション」という）	
建物 の 動 産 の 表 示	所在地	埼玉県浦和市曲本1丁目205番1、6及び7（登記簿）	
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	
	建築面積	606.78㎡	建築延面積 1651.51㎡
	戸数	共同住宅 1棟 住戸 31戸	
	専有部分	1. 権利の種類……区分所有権（敷地権付） 2. 面積……別表3のとおり（壁芯計算面積） 3. 登記簿面積……登記簿面積は建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法に基づき、壁その他区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（内法計算面積）により表示されるため販売面積とは異なる。	
共用部分 の 表 示	共用部分	1. 共有持分……別表3のとおり 2. 法定共用部分 ①建物部分 (イ)建物の基礎、外壁、床スラブ、柱、配管ピット、その他専有部分に属さない建物部分 (ロ)廊下、外部階段、屋上、バルコニー、エントランスホール、電気室その他専有部分に属さない建物の附属設備 ②附属設備……給排水設備、受配電設備、衛生設備、防災の設備及びこれらに附帯する各種配管配線等の設備、照明設備、テレビ等共同視聴設備、集合郵便受、手摺、その他専有部分に属さない附属設備 ③附属施設……受水槽、防災等の施設、給排水施設、駐車場、自転車置場、外灯設備、ポリバケツ置場、植栽等、建物に直接付属しない施設	
	所在地・地番	埼玉県浦和市曲本1丁目205番1、6及び7（登記簿）	
	地目	宅地	
	地積	828.89㎡（実測）	828.37㎡（公簿）
	種類	所有権	
敷地権の目的たる土地	持分	別表3のとおり	

-20-

別表2

敷地及び共用部分等の専用使用部分の表示
（規約第14条による）

専用使用部分 区分	敷地	バルコニー 専用庭	玄関扉 窓ガラス 窓枠	駐車場	自転車置場
1.位置	係付図の通り	住戸に接するバルコニー・専用庭	住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	係付図の通り	同左
2.用法	通常	通常のバルコニー・専用庭としての用法	通常の玄関扉・窓枠・窓ガラスとしての用法	駐車場使用規則による	通常
3.専用使用者	全区分所有者	各住戸の区分所有者	同左	駐車場契約による	各住戸の区分所有者
4.面積	別表1の通り				
5.期間	区分所有権存続中	同左	同左	駐車場契約書による	同左
6.条件	無償	無償又は有償	同左	有償	無償
7.維持管理に関する費用	管理組合	専用使用者	同左	管理組合	同左

-21-

別表3

「専有部分等の面積」ならびに共有持分表
（規約第10条による）

タイプ	戸数 (戸)	専有面積 (㎡)	共有持分割合 (149,028 分比)
A	11	48.47	4,847
B	12	48.47	4,847
C	4	44.25	4,425
D	1	22.52	2,252
E	3	58.65	5,865

専有面積は壁芯計算で算出しており、内法計算による不動産登記法面積とは異なる。

別表4

売主との管理に関する特約事項ならびに承認事項
（管理に係る承認書）

1. 売主は本マンション所定の引渡し日以降になお未販売及び引渡し未済の住戸がある場合は、引渡し未済の住戸の管理費、修繕積立金、及び専用使用料を引渡し日より支払うものとする。
2. 区分所有者は、都市計画の変更または本マンション周囲の所有者等の行為により、周辺の環境・眺望・日照採光・通風・各種電波受信等に変化が生じて、売主および売主の代理人に対し損害賠償の請求その他異議苦情等を申し出ないこと。
3. 区分所有者は、本マンションの周辺の近隣者が将来日照、日陰基準あるいは建築基準法その他の法規に適合する建物を建築する場合には異議なく承諾すること。
4. 区分所有者は本マンションの竣工後に、建物建築に関する関連法規の改正が行なわれ、同一規模の建物を再建築することが法的に許容されなくとも、売主および売主の代理人に対し一切の損害賠償の請求その他異議・苦情等を申し出ないこと。

-22-

-23-

使用規則

(前文)

規約第17条に基づき本マンションの使用並びに居住者の利益を守り快適な生活を維持するため次の使用規則を定める。

第1条 (専有部分および専用使用部分の使用)

区分所有若しくは居住者は専用部分およ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. 他の居住者に迷惑または危害をおよぼす恐れのある動物を飼育すること。
(当マンションでの動物飼育はできません。但し、居室のみで飼育できる小動物は除く。飼育を認められる動物は、一帯用部分につき1頭を限度とする。但し、小型の魚類やハムスター、観音犬、猫等は、この限りではない。)
- 3-2. 動物の飼育を希望する者は、申請書を管理組合理事長に提出しなければならない。また、理事長は申請書を受け取ったときは、遅滞なく理事会の決議を経て承認又は、不承認の決定をしなければならない。
- 3-3. この場合において、次に掲げる事項の一つに該当する動物であるときは、理事長は承認してはならない。
① 成長期の体長が、20cm以上である動物
② 人に危害を加えることのある動物
③ 人に伝染するおそれのある有害な病原体に汚染されている動物
④ 糞を有する動物
⑤ 他の居住者に不快感を生ずる動物
- 3-4. 但し、平成13年1月4日の第12期通常総会決議に基づき、それ以前に既に犬などを飼育されている方の場合、下記事項の廃止をもって一代限りについて飼育を許可する。
飼育主は、一代限りであることを認めるため、最新の写真を申請書に添付した上で、別途誓約書に署名、捺印の上、管理組合に提出しなければならない。
また、「狂犬病予防法」第4条で定められた登録、第5条で定められている予防注射を確実に履行している事を証明する書類を理事長に提出しなければならない。
4. 煙火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発生する不潔な物品、刺戟、火薬類の持込み、保管、製造すること。
5. 他の居住者に迷惑をおよぼす騒音、悪臭を継続的に発生すること。
6. テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音声を響くおそれること。
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ずる、落下させること。
10. バルコニー等に設置物、物置等これらに類する構造物の構築または設置すること。
11. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
12. バルコニー専用底に土砂を撒入すること。また大量の水を流すこと。
13. バルコニーに糞尿、敷物、洗濯物を干すこと。
14. 出窓を新設すること。
15. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。

第2条 (共用部分の使用)

1. 区分所有若しくは居住者は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 電気室、ポンプ室、受水槽その他立入禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 廊下を歩行すること。
3. 敷地または建物周辺その他共有部分、施設、看板、広告、標識等ただし、管理上必要なるものを除く工作物の建造、設置すること。
4. 共用部分を不法に占有したりする物品、塵芥等を放置すること。
5. 敷地内道路での不法駐車すること。
6. 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。

- 28 -

7. 開放廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
8. エントランスホール等を子供の遊び場にするなど。
9. 冷暖房用室外機(ユニット)の設置取り付けまたは吊り下げるなど。
10. 駐輪場以外の中庭、ビロデー等に駐輪してはならない。
(1)駐輪場使用料は半期(前期1~6月、後期7~12月)毎に1,000円を管理組合理事長に支払うこと。
(2)子供(小学6年まで)用は無料、中学1年以上は大人用として取り扱う。
11. 共用水道を私的に使用する場合は、事前に管理組合の許可を得た上で、使用料300円を管理組合理事長に支払うこと。

第3条 (ゴミ処理)

1. 区分所有若しくは居住者は、ゴミ区分および収集日時について清掃局または清掃員等の指示に基づき協力しなければならない。
2. 台所の残物(食物、果物類など)、生花類等の生ゴミは水分を絞って指定の袋(紙またはビニール袋)に入れとモで結んで決められた自前(指定の場所)に出すこと。
3. 紙くず、掃除機くず、割りくずなどは指定の袋(紙またはビニール袋)に入れとモで結んで出すこと。
4. 古新聞、古雑誌はビニール袋で結んで出すこと。
5. ガス入れ、空きビン、空きカン、電球などは指定の容器以外には絶対に捨てないこと。
6. 乾電池は、他のゴミと区分しビニール袋に入れて出すこと。

第4条 (災害防止)

1. 区分所有若しくは居住者は、災害防止のため、平常から備えつけの消火器具、避難経路の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限にとどめるよう協力しなければならない。
2. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは、持ち込まないこと。
3. 階段、消防専用経路、非常避難経路の付近に物品を放置しないこと。
4. バルコニー等は開放廊下と同様に緊急時の避難通路となるため物置などは絶対に設置しないこと。
5. 出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
6. 避難する際は必ず、扉を開けて、延焼を防ぐこと。
7. 万一にそなえて避難方法や避難場所を調べておくこと。
8. ガス器具の点検をする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
9. 防災、防火訓練には積極的に参加し、これらの行事に協力すること。
10. 各戸においては、家庭用消火器を備えること。

第5条 (事前届け出)

1. 区分所有若しくは居住者は、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、事前に管理組合へ届け出なければならない。
① 専用部分の改修、改造、修繕工事をする場合。
2. 電気、ガス、給排水、通信等の設備の新設、増設、除去、変更をする場合。

第6条 (通知事項)

1. 区分所有若しくは居住者は、次の行為をする場合は、事前に管理組合へ通知しなければならない。
① 専有部分を第三者に占有させる場合。
2. 入居、売却、転居する場合。
3. 長期(1ヶ月以上)不在とする場合。

第7条 (注意事項)

1. 区分所有若しくは居住者は、次の事項について注意協力共同生活を行わなければならない。
① 各戸においては必ず施錠またはドアチェーンを施錠し、防犯に留意すること。
2. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。(特に出前の袋や容器は室内におくこと)

- 29 -

3. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専用部へ浸水して被害を招く原因となることあるため、各自が随時清掃すること。
4. キッチン、洗面室、トイレ等の排水には充分注意すること。
5. トイレには水溶性以外の紙を使用しないこと。
6. 天ぷら油等の廃油を台所の流し台に捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
7. 本マンションに比べて気密性が非常に高く作られているので、結露しやすいので、室内の換気には充分注意すること。

第8条 (その他)

1. 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。
2. 清掃員に私的利用を依頼しないこと。
3. 居住者を訪問された客が廊下、ホール等の共用部分または付属用品を破壊した場合はその居住者が賠償すること。
4. 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。
5. 他の居住者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理組合に申し出てその指示に従うこと。
6. 防犯カメラを設置した清掃員等は、管理組合の許可なく、勝手に撮影してはならない。また、撮影した画像は、管理組合の許可なく、第三者に提供してはならない。

第13期通常総会(平成17年)第14次臨時総会「自治会に於ける」により、第14期以降、管理組合は自治会に代わり運営し、居住者(区分所有者、非区分所有者)個人が任意に自治会に参加することになった。
そのため、自治会へは個人参加することになった。
また、旧自治会所属の参加者の管理組合による徴収は行わないことになった。