
ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
団地管理組合法人

管 理 規 約

制定 平成10年11月15日
改正 平成12年6月4日
平成14年1月27日
平成16年7月4日
平成28年6月5日
平成30年9月30日

第1章	総 則
第2章	専有部分等の範囲
第3章	土地及び共用部分等の範囲
第4章	用 法
第5章	管 理
	第1節 総 則
	第2節 費用の負担
第6章	管理組合法人
	第1節 組合員
	第2節 管理組合法人の業務
	第3節 役 員
	第4節 団地総会
	第5節 理事会
第7章	会 計
第8章	棟 総 会
第9章	雑 則
	附 則
	別 表

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
団地管理組合法人

管 理 規 約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、埼玉県北本市朝日 2 丁目 238 番地に所在するワコーレ・ロイヤルガーデン北本（以下「本団地」という。）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、団地建物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（昭和 37 年法律第 69 号。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 団地建物所有者 区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。
- 四 占有者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第 67 条第 1 項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 七 土地 区分所有法第 65 条の土地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第 3 条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約並びに第 18 条に定める使用細則及び区分所有法第 65 条に定める集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約並びに使用細則及び団地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 - 1 ~ 3 に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第 5 条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人（相続等による承継人をいう。）及び特定承継人（売買等による承継人をいう。）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、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(団地管理組合法人)

第 6 条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第 1 条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって団地管理組合法人を構成し、名称をワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）とする。

2 管理組合法人は、事務所を埼玉県北本市朝日238番地に所在する本団地内のメインエントランス棟の管理事務所に置く。

3 管理組合法人の業務、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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 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 玄関扉及びシャッターは、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集中管理システムに連動するインターホン設備を除く棟の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を次のとおり区分し、その範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

- 一 団地共用部分とは、共用部分のうち次号及び第三号に規定する部分以外の部分をいう。
- 二 住宅一部共用部分とは、共用部分のうち住戸部分の団地建物所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。
- 三 店舗一部共用部分とは、共用部分のうち店舗部分の団地建物所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

第 3 章 土地及び共用部分等の共有

(共 有)

第 9 条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第 3-1～3 に掲げるタイプ別一覧表による別表第 4-1～2 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第 11 条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土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 1 2 条 住戸部分の団地建物所有者は、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 店舗部分の団地建物所有者は、その専有部分を専ら店舗又は事務所として使用するものとし、他の団地建物所有者の迷惑となるような次に掲げる営業形態、営業行為をしてはならない。

一 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、本条において「風営法」という。）に定める風俗営業及び風俗関連営業（ただし、風営法に定める営業のうち客席における照度を10ルクスを超える飲食のみを目的とする料理店、喫茶店を除く。）

二 少年の健全な育成に著しく影響を及ぼすおそれのある物品の販売及び貸し付け

三 引火爆発及び悪臭を発生おそれのある物品の販売及び貸し付け（ただし、玩具としての花火、消防署等に法令上必要な届出等をして行う灯油の販売を除く。）

四 その他、現在又は将来において団地総会の決議により禁止する営業形態又は営業行為

(土地及び共用部分等の用法)

第 1 3 条 団地建物所有者は、土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 1 4 条 団地建物所有者は、別表第 5 に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、インターホン設備、1階に面する庭及びテラス等（以下この条、第22条第1項及び別表第5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 1階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に専用使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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。

(駐車場の使用)

第 1 5 条 管理組合法人は、対象物件内に存する駐車場（来客専用の駐車場を除く。）について、特定の団地建物所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 第1項の駐車場使用契約の有効期間は契約日より3年間とし、契約満了後は、駐車場の使用を希望する団地建物所有者間において抽選の方法により前契約期間の満了日以降の契約者を決定するものとする。

4 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡（貸与を除く。）したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

- 5 前項にかかわらず、当該譲渡の相手側が団地建物所有者の配偶者又は一親等内の親族である場合は、駐車場使用契約を承継して当該駐車場を使用することができる。
- 6 契約者が、契約満了日以前に管理組合法人に対して駐車場の使用中止を申し出たときは、管理組合法人は、当該駐車場の使用を希望する他の団地建物所有者との駐車場使用契約により当該駐車場を使用させることができる。ただし、その契約期間は前契約者の残存契約期間の満了日までとする。
- 7 駐車場の使用に関し、本条に定める以外の事項については、敷地内駐車規則及び駐車場使用契約書に定めるものとする。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合法人は、次に掲げる土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 メインエントランス棟の管理事務所（フロント部分を含む。）、各棟の管理室、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
 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の管理事務を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し及び運用する事業者
 - 三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者
 - 四 バスロータリー、運転手休憩所 .. 本団地とJR北本駅間の交通手段としてシャトルバスの運行を受託し、又は請け負った一般貸切旅客自動車運送事業資格会社
 - 五 防火水槽 北本市
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（駐車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 団地建物所有者は、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。）であって棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、少なくとも着工日の2週間前までに理事長（第38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、団地建物所有者は、別表第9～第11に指定する書面により設計図、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55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、団地建物所有者は、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、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、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団地建物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 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等の工事の実施に伴う共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合として事前に把握することが必要なものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則及び共用部分における諸施設の使用若しくは利用又は管理組合法人の業務に関する事項等について規定した各規則（以下総称して「使用細則」という。）を定めるものとする。

(ペットの飼養)

- 第19条 ペットの飼養を希望する団地建物所有者及び占有者は、使用細則及び別に定めるペットの飼養に関する規則（以下「ペット飼養規則」という。）を遵守すると共に「ワコーレ・ロイヤルガーデン北本ペットクラブ」に加入しなければならない。
- 2 他の団地建物所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、管理組合法人の改善勧告に従わない場合には、理事長は理事会の決議を経て、飼養禁止を含む必要な措置を講じることができる。
- 3 ペットの飼養に関し、本条に定める以外の事項については、ペット飼養規則による。

(専有部分の貸与)

- 第20条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約並びに使用細則に定める事項及び団地総会の決議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、団地建物所有者は、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法人に提出させなければならない。
- 3 第1項の場合において、当該第三者の違背行為により生ずる損害の賠償及び紛争等の処理は、当該団地建物所有者が当該第三者と連帯して責任を負わなければならない。

第 5 章 管 理

第1節 総 則

(団地建物所有者の責務)

第21条 団地建物所有者は、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。

(土地及び共用部分等の管理)

第22条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。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棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合法人がこれを行うことができる。

3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又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、共用部分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団地建物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17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」とあるのは「第22条第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団地建物所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地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。

(窓ガラス等の改良)

第23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、管理組合法人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 団地建物所有者は、管理組合法人が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を各当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続きについては、第17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「第23条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

第24条 第22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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
 - 5 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25条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を管理組合法人の理事長名義で締結することを承認する。
- 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、団地建物所有者を代理し、当該保険金により損害の生じた共用部分等の原状回復に供する費用に充当する。
 - 3 専有部分内の損害保険は、各団地建物所有者が単独で付保するものとし、前項には含まれないものとする。ただし、被害者救済の立場から各専有部分に係る個人賠償責任保険については管理組合法人が理事長名義で保険契約を締結することを承認する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第26条 団地建物所有者は、土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。）を管理組合法人に納入しなければならない。
- 一 管理費
 - 二 団地修繕積立金
 - 三 各棟修繕積立金
 - 四 第32条に定める使用料
- 2 区分所有権の対象となる棟の住戸部分又は店舗部分を第一次取得した団地建物所有者は、前項第三号に定める各棟修繕積立金の一時負担金として、別表第7-1～2に規定する修繕積立基金を管理組合法人に一括納入しなければならない。納入された修繕積立基金は、各棟修繕積立金として経理し、返還請求又は分割請求をすることはできない。
 - 3 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出された額にシャトルバスの運行費用に供する一定の額を加算して算出するものとする。
 - 4 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。
 - 5 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合法人が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人（相続等による承継人という。）及び特定承継人（売買等による承継人という。）に対しても行うことができる。

(管理費)

第28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 管理要員人件費
- 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、地震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要する費用
- 十 シャトルバス運行経費
- 十一 テレビ共同視聴施設及び機器類の維持保全に要する費用
- 十二 管理組合法人の運営に要する費用
- 十三 その他第35条に定める業務に要する費用

2 前項第十号のシャトルバス運行に要する月額通常経費は、その消費税分を含めて第26条第3項に定める団地建物所有者が負担するシャトルバス運行費用に供する一定の額に本団地の総戸数を乗じた額を超えてはならない。

3 管理費とは別にシャトルバス運行の費用に供することのみを目的として納入された負担金等については、前項にかかわらず、シャトルバス運行に要する月額通常経費に加算して支出することができる。

(団地修繕積立金)

第29条 管理組合法人は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する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 土地、附属施設及び団地共用部分の変更又は取得
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物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（平成14年法律第78号。以下本項及び次条において「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45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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、団地修繕積立金から管理組合法人の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(各棟修繕積立金)

第30条 管理組合法人は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する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 棟の共用部分の変更
 - 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
 - 五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、一括建替え決議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、円滑化法第9条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第45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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、各棟修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第31条 管理組合法人は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費
 - 二 団地修繕積立金
 - 三 各棟修繕積立金
- 2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

(使用料)

第32条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、次に掲げるものとし、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費又は各棟修繕積立金若しくは団地修繕積立金に充当することができる。

- 一 専用庭使用料
- 二 駐車場使用料
- 三 駐輪場使用料
- 四 集会室使用料
- 五 スポーツクラブ利用料
- 六 洗車場使用料
- 七 事務機器使用料（コピー機、印刷機、ファクシミリ等）
- 八 貸し自転車使用料

第 6 章 管理組合法人

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 3 3 条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第 3 4 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を別表第 8 に指定する書面により管理組合法人に届け出なければならない。

第 2 節 管理組合法人の業務

(業 務)

第 3 5 条 管理組合法人は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合法人が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第 52 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 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第 103 条第 1 項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 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、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 土地及び共用部分等の取得及び登記
- 十一 土地及び共用部分等の使用に関する許可
- 十二 土地及び共用部分等の管理に関する会計業務
- 十三 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
- 十四 テレビ共同視聴施設及び機器類の維持保全に関する業務
- 十五 官公署、自治会等との渉外業務
- 十六 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十七 広報及び連絡業務
- 十八 管理組合法人の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十九 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合法人は、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37条 管理組合法人は、弁護士及びマンション管理士（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、管理組合法人の運営その他マンションの管理に関し、短期又は長期の契約により、有償又は無償で、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 9名以上19名以内
 - 五 監事 3名以内
- 2 理事は、本団地に現に居住する組合員又は現に居住する組合員と同居し、生計を同じくする配偶者若しくは成年に達した親族のうちから、団地総会で原則として棟ごとに1名以上を選任する。
- 3 監事は、本団地に現に居住する組合員又は現に居住する組合員と同居する配偶者若しくは成年に達した親族のうちから、団地総会で選任する。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。ただし、理事長及び副理事長は、組合員でなければならない。
- 5 理事長及び副理事長は、区分所有法第49条及び第66条に定める理事とし、登記する。

(役員任期)

- 第39条 役員任期は2年とし、任期が満了する定期総会（第45条第2項に定める定期総会をいう。以下同じ。）終結までとする。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 任期の途中において役員に欠員が生じた場合は、欠員役員を補充することなく他の役員がその職務を兼ねることができる。ただし、理事と監事の職務を相互に兼ねることはできない。
 - 5 任期の途中であっても役員が組合員でなくなった場合又は前条第2項及び第3項により組合員以外の者が役員である場合において、組合員本人が組合員でなくなったとき（ただし、組合員ではない役員が3か月以内に組合員となる場合を除く。）

は、同時に役員としての地位を失う。

(役員としての欠格事項)

第39条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなつてから5年を経過しない者
- 三 反社会的団体等の構成員及び関係者等（暴力団員又は暴力団員でなくなつた日から5年を経過しない者を含む）

(役員としての誠実義務等)

第40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。）並びに団地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。

(利益相反取引の防止)

第40条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合法人が役員以外の者との間において管理組合法人と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第41条 理事長は、区分所有法第49条第4項及び第66条に定める管理組合法人を代表する理事とし、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、使用細則等又は団地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
- 三 理事会の承認を得て、第59条に定める専門委員会を設置し、業務の一部を委嘱すること
- 2 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合法人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、3箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 4 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。
- 5 管理組合法人と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第42条 副理事長は、理事長と共に区分所有法第49条第4項及び第66条に定める管理組合法人を代表する理事となり、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43条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第44条 監事は、管理組合法人の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事及び第41条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 3 監事は、管理組合法人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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。
- 8 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

第4節 団地総会

(団地総会)

第45条 管理組合法人の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、定期総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か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。

(団地総会の議長)

第46条 団地総会の議長は、理事長又は理事長が指名する団地総会に出席した組合員が務める。

- 2 団地総会の議長は、総会の秩序を維持し、議事を整理する。
- 3 組合員又は第49条第1項により団地総会の出席が認められた者（以下この条にお

いて「総会出席者」という。)が、団地総会の議場において円滑な議事進行を妨げる暴言又は行為を行ったときは、議長はその行為の即時中止を命じることができるとともに、総会出席者が指示に従わないときは、団地総会に出席した組合員(書面により議決権を行使するものを除く。)の過半数の同意を得て当該総会出席者を議場より退場させることができる。

(招集手続)

- 第47条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前(会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議(以下「建替え承認決議」という。)又は一括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、管理組合法人に対し組合員が届出をした日本国内のあて先に発するものとする。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(以下「管理組合指定掲示板」という。)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51条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括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承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)を通知しなければならない。
 - 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額
 - 7 一括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。
 - 8 第48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、管理組合指定掲示板に掲示しなければならない。
 - 9 第1項(会議の目的が建替え承認決議又は一括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。

(組合員の団地総会招集権)

- 第48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50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団地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承認決議又は一括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46条第1項にかかわらず、議長は、団地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49条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。
- 2 団地建物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、団地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、団地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50条 各組合員の団地総会における議決権は、その所有する住戸又は店舗1戸につき、各1個を有する。
- 2 住戸1戸又は店舗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団地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。

（団地総会の会議及び議事）

- 第51条 団地総会の会議は、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 団地総会の議事は、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団地総会の議事は、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（第75条第一号の場合を除く。）
 - 二 土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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 第79条の承認決議
 - 四 管理組合法人の解散
 - 五 その他団地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 前項第一号において、規約に記載された管理費等及び使用料の額の変更については、規約の変更とはみなさないものとする。
 - 5 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第50条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。

- 6 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 7 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 8 一括建替え決議は、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（第50条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第50条第1項に基づき、別表第5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 9 前7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。
- 10 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べきときは、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。
- 11 第3項第二号において、土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べきときは、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。
- 12 団地総会においては、第47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52条 次の各号に掲げる事項については、団地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（第75条第一号の場合を除く。）及び使用細則及び第87条に定める細則の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第29条第1項又は第30条第1項に定める特別の管理の実施（第75条第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 七 第29条第2項又は第30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団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 八 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 第79条に定める棟総会（区分所有法第69条第1項の場合の建替えを含む。）の承認
- 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十四 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

- 第53条 団地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名の団地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54条 規約により団地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 規約により団地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、団地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 団地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55条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - 一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の議決により理事会の権限として定められた管理組合法人の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
 - 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第56条 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が4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 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
 - 4 理事会の招集手続については、第47条（建替え承認決議又は一括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。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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57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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾のあるときは、書面による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第53条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第2項中「団地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。

(議決事項)

第58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（第75条第一号の場合を除く。）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 その他の団地総会提出議案
 - 五 第17条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認
 - 六 第59条に定める専門委員会の設置に関する事項
 - 七 第62条第3項に定める承認又は不承認
 - 八 第64条第5項に定める措置の決定
 - 九 第81条及び第82条に定める勧告又は指示等
 - 十 団地総会から付託された事項
 - 十一 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第52条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十一号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

第59条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、理事会の諮問機関としての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、理事会の諮問事項について調査又は検討し、その結果を理事会の理事長宛に書面により答申しなければならない。
- 3 専門委員会の構成員は、理事長を除く理事及び組合員並びに組合員の配偶者又は一親等内の親族の他、第36条のマンション管理業者の従業員及び第37条の専門的知識を有する者等より選任する。
- 4 理事会は、専門委員会の設置において、次の事項を定めなければならない。
 - 一 専門委員会の名称
 - 二 専門委員会の構成員
 - 三 専門委員会への諮問事項及び答申期限
 - 四 専門委員会の設置期間
 - 五 専門委員会の活動経費及び報酬等の取り決め並びに予算に関する事項

第 7 章 会 計

(会計年度)

第 6 0 条 管理組合法人の会計年度は、毎年 8 月 1 日から翌年 7 月 31 日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第 6 1 条 管理組合法人の会計における収入は、第 26 条に定める管理費等によるものとし、その支出は第 28 条から第 30 条及び第 32 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 6 2 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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 60 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 28 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 団地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つて、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 前項の規定に基づき行った支出は、第 1 項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第 58 条第 1 項第十一号の決議をした場合には、理事長は、同条第 2 項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第 22 条第 6 項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第 6 3 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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

- 第 6 4 条 管理組合法人は、第 26 条に定める管理費等及び第 32 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口座振替の方法により第 66 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の 6 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より 3 か月を経過しても納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合法人は、その未払金額について、年利 15% 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（配達証明付内容証明郵便による郵券代実費及び事務手数料、予納郵券、印紙、交通費、訴訟費等をいう。）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 管理組合法人は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
 - 4 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

理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

- 5 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しないときは、前条第3項に定める方法の他、理事長は理事会の決議を経て、次の各号に定める措置をとることができる。
 - 一 当該組合員が区分所有する専有部分の使用借人より賃料の全額又は一部を未納管理費等に充当するために必要な賃料差し押さえの法的措置を迫行すること
 - 二 当該組合員が区分所有する専有部分の使用借人に未納管理費等を立て替え納入させること
 - 三 当該組合員と管理組合法人との間で締結した第15条に定める駐車場使用契約の即時解除を行うこと
 - 四 当該組合員が未納管理費等を納入するまでの間、当該組合員及び同居する家族、又は当該専有部分の使用借人に対して共用部分の各施設及びシャトルバス等の利用を制限すること
- 6 前項各号の未納管理費等には、遅延損害金及び違約金としての督促徴収に要した諸費用を含むものとする。
- 7 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28条に定める費用に充当する。
- 8 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65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。ただし、団地総会の決議により、その全部又はその一部を団地修繕積立金及び基金等として積み立てることができる。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第26条第2項から第5項に定める管理費等の負担割合に応じて、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66条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。
- 2 前項の預金口座は、ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人理事長(管理組合法人を代表する理事)名義とする。

(借入れ)

- 第67条 管理組合法人は、第29条第1項又は第30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。

(帳票類等の作成、保管)

- 第68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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 2 理事長は、第35条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一

覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、第53条第3項（第57条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第77条第4項並びに第89条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を作成し、交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
- 4 閲覧請求において、組合員名簿に記載された組合員の電話番号等、個人のプライバシーに関する事項については除くものとする。
- 5 第1項の帳票類の保存期間は、原則として10年とする。

（消滅時の財産の清算）

第69条 管理組合法人が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟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 棟 総 会

(棟総会)

第 70 条 棟総会は、区分所有法第 3 条の集会とし、本団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上及び第 74 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。

(棟総会の議長)

第 71 条 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

2 棟総会の議長は、棟総会の秩序を維持し、議事を整理する。
3 棟総会の議長については、第 46 条第 3 項の規定を準用する。

(招集手続)

第 72 条 棟総会を招集するには、棟総会を招集する者が会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示した書面を理事長に届出なければならない。又、棟総会の招集につき理事長の承諾を得なければならない。

2 棟総会の招集通知は、理事長の承諾を得た後、少なくとも会議を開く日の 1 週間（会議の目的が建替え決議であるときは 2 か月前）前までに当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

3 前項の通知は、管理組合法人に区分所有者が届出をした日本国内のあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、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。

4 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の管理組合指定掲示板に掲示することをもって、これに代えることができる。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、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 建物につき各棟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棟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区分所有者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 73 条の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、当該棟の管理組合指定掲示板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、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上及び第 74 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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。

(出席資格)

第73条 当該棟の区分所有者のほか、理事及び監事又は棟総会を招集する者が必要と認められた者は棟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、棟総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第74条 各区分所有者の棟総会における議決権は、その所有する住戸1戸につき各1個を有する。

- 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、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。
- 3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
- 4 区分所有者は、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 区分所有者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、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者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棟総会を招集する者に提出しなければならない。

(議決事項)

第75条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 六 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

(棟総会の会議及び議事)

第76条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第74条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。

- 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。
 - 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧

- 三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
- 3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 4 前3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、出席区分所有者とみなす。
 - 5 前条第一号において、規約の設定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別な影響を及ぼすべきときは、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 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 7 棟総会においては、第72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。

(議事録の作成、保管等)

- 第77条 棟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名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。
 - 3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
 - 4 理事長は、議事録を保管し、その棟の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、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。
 - 5 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78条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者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 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者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 規約により棟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、棟総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項から第5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 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(棟総会の決議による団地総会の承認決議)

- 第79条 棟総会で決議された事項のうち、次の各号に掲げる事項については、団地総会の承認決議を要するものとする。
- 一 区分所有法第69条に定める建替え
 - 二 当該棟の管理方法又は使用方法の変更等により、本団地の一体的な管理又は使用に著しく影響を及ぼすことが明らかな事項
 - 三 本団地全体の景観又は美観等に著しく影響を及ぼす事項
 - 四 その他、棟総会の決議事項の一部又は全部について、理事長が本団地全体の管理に影響することとして、団地総会の承認決議が必要と認めた事項

- 2 前項各号に掲げる事項が棟総会で決議された場合は、理事長は、その事項につき、棟総会の終了後、3か月以内に第47条の招集手続により、団地総会を招集しなければならない。
- 3 本条の承認決議は、第51条第3項の規定を適用する。
- 4 第1項により、棟総会で決議された事項が団地総会で否決されたときは、棟総会で決議された事項のうち、団地総会で否決された事項につき、この規約において決議無効とする。
- 5 棟総会を招集する者は、本条第1項及び第4項に定める事項についても、第72条及び第76条第7項により、その旨をあらかじめ区分所有者へ通知しなければならない。

(義務違反者に対する措置)

第80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。

第 9 章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第 8 1 条 団地建物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「団地建物所有者等」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団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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 団地建物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、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - 二 土地、団地共用部分及び附属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、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 28 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、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物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 47 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

(共用部分における無許可行為に対する措置)

- 第 8 2 条 団地建物所有者等は、管理組合法人の許可なく共用部分に私有物を設置又は保管場所として使用し、共用部分の外観、形状又は効用等を変更してはならない。
- 2 団地建物所有者等が正当な理由なく前項の行為を行ったときは、理事長は前条第 1 項の規定により原状回復又は私有物の排除等、是正するため 30 日以内の一定期間を設定し、必要な勧告又は指示若しくは警告することができる。
- 3 前項により理事長が指定した一定期間内に団地建物所有者等が是正しないときは、理事長は理事会の決議を経て、当該団地建物所有者等に代わり共用部分の原状回復又は私有物の排除若しくは処分等の措置を講じることができる。ただし、共用部分において第 14 条に定めるバルコニー等の専用使用権を有する部分に関する措置は、第 75 条第二号の訴えをもって行わなければならない。
- 4 前項において、管理組合法人は、原状回復又は私有物の排除に要する費用及び違約金としての訴訟費等の一切を当該団地建物所有者等へ請求することができる。
- 5 第 1 項の行為を団地建物所有者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行ったときは、団地建物所有者はその行為の一切について連帯責任を負わなければならない。

- 6 第1項の行為を行った者が不明の場合は、理事長は管理組合指定掲示板に7日間
に亘りその是正を求める書面を掲示し、期間満了の翌日をもって原状回復又は私有
物の排除若しくは処分を行うことができる。

(反社会的団体及び不良入居者等の排除責任)

第83条 団地建物所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者及び風俗関係、極左、
極右、カルト教並びに暴力団等の反社会的団体及びその構成員に対して、当該専有
部分を譲渡又は貸与してはならない。又、自ら反社会的団体の構成員となり、その
専有部分を事務所又は宿泊所として使用し、次の各号に掲げる行為をしてはならな
い。

- 一 対象物件への反社会的団体の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、
絵画、ビラ、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示若しくは配布又は搬入
 - 二 対象物件内に反社会的団体の構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの
者を反復継続して出入りさせる行為
 - 三 対象物件内又は本団地に近隣する場所において暴力、傷害、脅迫、恐喝、器物
損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤・拳銃・刀剣類
の不法所持又は製造、火薬類等に関する犯罪の実行、又は団地建物所有者等と関
係ある者のこれらの犯罪の実行
 - 四 対象物件内又は本団地に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他
の団地建物所有者等及び本団地に勤務する管理員、出入者等に迷惑、不安感、不
快感等を与える行為
- 2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が反社会的団
体若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号の何れかに該当する
行為をしたときは、何らの催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除となり、借受
人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わし、
その賃貸借契約書の写しを理事長あてに提出しなければならない。
- 3 団地建物所有者等が第1項から第2項までの規定に違反したときは、当該団地建
物所有者はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 4 団地建物所有者等が第1項から第2項までの規定に違反したときは、第75条第二
号による当該棟の棟総会の決議により、当該団地建物所有者等に対してその専有部
分の全面的な使用禁止を請求することができる。
- 5 前項に関する費用は、違約金としての訴訟に伴う弁護士費用を含め、一切を当該
団地建物所有者の負担として請求することができる。

(防火管理者)

第84条 理事長は、消防法第8条に定める防火権原者となり、一定の資格を有する団地建
物所有者のうちから防火管理者を選任する。

- 2 所轄の消防署より防火管理者に指示された事項は、理事会又は団地総会に諮りこ
れを処理する。

(合意管轄裁判所)

第85条 この規約に関する管理組合法人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75条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(北本市及び近隣住民との協定の遵守)

第86条 団地建物所有者は、管理組合法人が北本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87条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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88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、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

第89条 この規約を証するため、この規約1通とこの規約が承認された団地総会の議事録1通を編綴し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物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団地総会決議又は棟総会決議により変更されたときは、理事長は、現に有効な規約が規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを証するため、変更された規約に当該総会の議事録を編綴したもの(以下「現行規約」という。)を保管する。

4 団地建物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団地総会又は棟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。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第87条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(容認事項)

第90条 団地建物所有者は、本条の各号に定める事項を容認するものとし、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人及び占有者に対しても団地建物所有者の責任において第三者に対しても承継させ、遵守させなければならない。

一 当団地への交通手段として、当団地とJR北本駅との間を往復するシャトルバスの運行費用を管理組合法人の管理費会計より拠出すること

二 対象物件周辺の現況空地を含め既存低層建物用地にも将来建築基準法その他法令の許認可を得て中高層建物が建設される場合があり、これに伴う日影等の環境変化が生じる場合があること

三 対象物件の近隣居住者のプライバシー保護のため、当該棟の一部の窓を不透明ガラスとしていること、又バルコニー、窓等に目隠板を設置していること

四 対象物件の近隣居住者に電波障害を与えるために、その防除策として売主が、

- その費用で対象物件の内外部に設置したテレビ共同視聴施設（共同視聴アンテナ、配線等の付帯設備）を近隣居住者が無償で使用できるものとし、維持、管理、取替費用を管理組合法人において容認すること
- 五 対象物件の電気室については、東京電力株式会社は無償で貸与することとし、売主が東京電力株式会社との間で締結した借室契約を管理組合法人において容認すること
- 六 提供公園及び遊歩道に関する容認事項
- ①檜不動産株式会社（以下「売主」という。）が対象物件東側の公園（以下「提供公園」という。）を北本市へ平成7年11月17日付で譲地したこと
 - ②売主が対象物件南側の遊歩道の一部を北本市へ譲地したこと
- 七 防火水槽に関する容認事項
- ①対象物件の防火水槽（3基）のうち、提供公園内に存する防火水槽（1基）を北本市に無償譲渡し、防火水槽用地の使用、立ち入りを承諾すること
 - ②本団地内の防火水槽を北本市が無償で使用し、立ち入ること
又、アネックス棟内のプールを消防水利として使用すること
- 八 集会室の使用に関する北本市との協定事項
- ①売主と北本市が平成2年4月24日付で締結した協定書により、対象物件内の管理棟内の集会室の使用について、北本市より借用の申し出があったときは、同市が無償で優先的に使用できること
 - ②同協定事項を管理組合法人が承継すること
- 九 対象物件の北側1km先に北本市衛生組合の処理場があるために騒音、臭気等が発生する可能性があること
- 十 対象物件の東側500m先にJ R 上越新幹線の幹線路があるために新幹線車輛の通行による騒音、振動、粉塵、臭気等が発生する可能性があること
- 十一 対象物件のB棟の専用庭部分に汚水柵があるため、臭気等が発生するおそれがあること、又当該汚水柵のマンホールが存すること
- 十二 修繕工事に伴う容認事項
- ①管理組合法人が行う修繕工事の実施により、騒音、振動、粉塵、臭気等の発生が不可避であること
 - ②管理組合法人が行う共用部分における修繕工事の実施に伴うやむを得ない作業上の理由により、工事期間中は店舗部分の営業に影響を及ぼす可能性があること
- 十三 対象物件のメインストリート部分への一般車両の進入を禁止すること
- 十四 メインエントランス棟・集会室及びスポーツ施設の運営に関する容認事項
- ①対象物件のメインエントランス棟及び同棟内の集会室並びに附属施設の維持管理及び管理運営を管理組合法人が行うこと
 - ②対象物件のアネックス棟内スポーツ施設並びにその附属設備の維持管理及び管理運営を管理組合法人が行うこと
 - ③対象物件のアネックス棟内スポーツ施設の運営を管理組合法人が指定する第三者に委託できること
- 十五 対象物件内の土地及び共用部分等の一部を、店舗部分及びスポーツ施設の利用者を含む近隣居住者並びに第三者が通行又は利用すること

附 則

(規約の制定及び改正の経過措置)

- 第 1 条 この規約は、平成10年11月15日に開催の平成10年度臨時総会（団地管理組合法人設立総会）において制定し同日より施行した。
- 2 平成12年6月4日開催の平成11年度臨時総会において規約を一部改正し、改正された規約は平成12年8月1日より施行した。
- 一 第17条（専有部分の修繕等）第2項の届出書に関する事項
 - 二 第24条（管理費等）第2項の修繕積立基金に関する事項
 - 三 第33条（業務）電波障害によるテレビ共視聴施設に関する事項
 - 四 第35条（役員）第3項以下、役員に関する事項
 - 五 第36条（役員の任期）役員欠員に関する事項
 - 六 第39条（副理事長）区分所有法第49条第4項の理事に関する事項
 - 七 第60条（管理費等の徴収）第2項以下、管理費等の徴収に関する事項
 - 八 第78条（反社会的団体及び不良入居者等の排除責任）の対象となる団体に関する事項
 - 九 各条文の定めに基づき追加した別表の追加
 - 十 各棟特別修繕費の改定に伴う別表の変更に関する事項
- 3 平成14年1月27日開催の平成13年度臨時総会において、規約を一部改正し同日より施行した。
- 一 第7条（専有部分の範囲）第3項のインターホン設備に関する事項
 - 二 第14条（バルコニー等の専用使用権）第1項のインターホン設備に関する事項
 - 三 第15条（駐車場の使用）第1項の駐車場使用契約者の要件に関する事項
 - 四 第30条（使用料）の貸し自転車使用料及び有線放送聴取料に関する事項
 - 五 第35条（役員）第2項の役員の選任資格に関する事項
 - 六 第36条（役員の任期）第5項の役員の地位喪失に関する事項
 - 七 第55条（議決事項）第五号に関する事項
 - 八 その他、前回の規約改正以降に団地総会の決議により改定、又は変更した事項に関する追加若しくは修正
- 4 平成16年7月4日開催の平成15年度（第12期第1回）臨時総会において、規約を一部改正し同日より施行した。
- 一 平成14年12月18日に施行された円滑化法に規定する事項
 - 二 平成15年6月1日に改正法が施行された区分所有法に規定する事項
 - 三 平成16年1月に国土交通省より公表されたマンション標準管理規約（団地型）の改正部分を準用した事項
- 5 平成28年6月5日開催の平成27年度（第24期第1回）臨時総会において、規約を一部改正し同日より施行した。
- 一 平成28年3月に国土交通省より公表されたマンション標準管理規約（団地型）の改正部分を準用した事項
 - 二 その他、前回の規約改正以降に団地総会の決議により決定、又は変更した事項に関する追加若しくは修正
- 6 平成30年9月30日開催の平成29年度（第27回）定期総会において、敷地内駐車場区画の変更に伴い別表を一部改正し、改正された別表は平成31年3月1日より施行した。

(管理組合法人の成立)

第 2 条 ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人は、平成10年11月15日の平成10年度臨時総会（団地管理組合法人設立総会）において承認された日より成立した。

(管理組合法人成立前の事項に関する経過措置)

第 3 条 ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人（以下本条において「管理組合法人」という。）の成立前にワコーレ・ロイヤルガーデン北本管理組合（以下本条において「旧管理組合」という。）が持っていた債権又は債務、総会における決議事項、理事長又は理事会の職務の範囲内の行為、管理業務の委託会社等との間で取り交わした全ての契約並びに取り決め、近隣住民との協定等、その他一切については、管理組合法人が承継するものとする。

(規約に関する経過措置)

第 4 条 この規約の発効する以前の規約（以下「旧規約」という。）で定められた事項で、この規約に抵触するものは、この規約の効力が発した日からその効力を失う。

2 旧規約に定められた事項で、この規約に定められていない既成の事実については、この規約において承継し、団地建物所有者は容認するものとする。

別表第 1 - 1

対象物件の表示

物 件 名		ワコーレ・ロイヤルガーデン北本		
土 地	所 在 地	埼玉県北本市朝日 2 丁目 238 番地		
	敷 地 面 積	44,530.58㎡ (登記簿面積) 39,737.14㎡ (実測面積) 39,737.14㎡ (建築確認の対象面積) 44,527.13㎡ (総開発面積)		
	権 利 関 係	専有面積割合による共有持分		
建 物	総 建 築 面 積	13,664.83㎡		
	総 建 築 延 面 積	82,678.87㎡		
	総 戸 数	971戸 (住戸部分 960戸・店舗部分 11戸)		
	A 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,504.63㎡ 延床面積 15,553.41㎡	
		専 有 部 分	住戸206戸 延床面積 15,197.80㎡	
	B 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,027.84㎡ 延床面積 9,122.83㎡	
		専 有 部 分	住戸139戸(100号室除く) 延床面積 8,691.72㎡	
	C 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上7階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 662.02㎡ 延床面積 2,927.42㎡	
		専 有 部 分	住戸 34戸 延床面積 2,786.76㎡	
	D 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,077.65㎡ 延床面積 11,461.65㎡	
		専 有 部 分	住戸133戸 延床面積 11,069.52㎡	
	E 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,105.55㎡ 延床面積 12,452.01㎡	
		専 有 部 分	住戸168戸 延床面積 12,059.88㎡	
	F 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,056.86㎡ 延床面積 11,926.50㎡	
		専 有 部 分	住戸140戸 延床面積 11,534.32㎡	
	G 棟	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上14階・塔屋1階建 共同住宅 建築面積 1,053.56㎡ 延床面積 11,926.45㎡	
専 有 部 分		住戸140戸 延床面積 11,534.32㎡		
アネックス棟 (店舗棟)	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上2階 1階店舗・2階共用部分 建築面積 1,719.97㎡ 延床面積 1,944.19㎡		
	専 有 部 分	店舗(1階)11戸 延床面積 966.00㎡		
メイン エントランス棟 (管理棟)	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上1階 管理事務所・集会室/団地共用部分 建築面積 610.73㎡ 延床面積 579.74㎡		
※備考 アネックス棟及びメインエントランス棟の建築面積及び建築床面積には附属施設部分を含む				

別表第 1 - 2

対象物件の表示

附 属 施 設	アネックス棟内スポーツ施設、メインエントランス棟（管理事務所・集会室等）、B棟 100号室（管理室）、駐車場施設、駐輪場施設、外灯設備、案内看板、ごみ集積場、屋外給水配管設備、汚水管、雨水排水管、（B棟床下）調整池及び排水設備、植栽、外灯、パティオ、築山、池、消防用活動空地、土地境界壁（フェンス及び壁等）シャトルバス停留所施設及び運転手休憩所、ポケットパーク、コミュニティフォーラム、フェスティバルプラザ、マンホール、散水栓及び止水栓、防災用井戸、屋外の配線及び配管設備並びにこれらに附属する施設等、団地内に存する施設
------------------	--

別表第 1 - 3

対象物件の表示

第 6 駐 車 場	所在地	埼玉県北本市朝日 2 丁目 210 番地
	地積	1,061㎡ （登記簿面積）
	地目	雑種地
	所在地	埼玉県北本市朝日 2 丁目 211 番地
	地積	585㎡ （登記簿面積）
	地目	雑種地
	所在地	埼玉県北本市朝日 2 丁目 213 番地
	地積	353㎡ （登記簿面積）
	地目	雑種地

電 話 設 備 用 地	所在地	埼玉県北本市朝日 2 丁目 238 番地 4
	地積	60.57㎡ （登記簿面積）
	地目	宅地

別表第 2

共用部分の範囲

1. 各棟の共用部分

エントランスホール、ラウンジ、メールコーナー、バルコニー、テラス、エレベーター、エレベーター機械室、風除室、電気室、階段、開放廊下、塔屋、外周壁、界壁、柱、梁、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く）、パイプスペース、基礎部分等その他の基本構造部分等、専有部分に属さない「建物の部分」

電気設備、給排水衛生設備、防火・消防設備、テレビ共視聴設備、照明設備、ガス設備、エレベーター設備、オートロック設備、防犯カメラ設備、インターホン設備、ブロードバンド・インターネット接続設備、避雷設備、集合郵便受、管理組合指定掲示板、防火水槽、及びこれらに関する配線・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）等の附属設備等、専有部分に属さない「建物の附属物」

2. 団地共用部分

アネックス棟内スポーツ施設（体育館）、メインエントランス棟（管理事務所・集会室）、B棟 100号室(管理室)、(第1～第6)駐車場施設、駐輪場施設、外灯設備、案内看板、ごみ集積場、屋外給水配管設備、汚水管、雨水排水管、（B棟床下）調整池及び排水設備、植栽、外灯、パティオ、築山、池、消防用活動空地、土地境界壁（フェンス及び壁等）シャトルバス停留所施設（管理組合指定掲示板含む）及び運転手休憩所、ポケットパーク、コミュニティーフォーラム、フェスティバルプラザ、マンホール、散水栓及び止水栓、ガスガバナー室、防災用井戸、屋外の配線及び配管設備並びにこれらに附属する施設等、団地内に存する施設

別表第3-1

各棟タイプ別一覧表

タイプ		戸数	専有面積 (㎡)	各棟の専有部分の番号(号室)
A棟	C	186	72.90	102・103・104・105・106・107・108・109・110・111・112・ 113・202・203・204・205・206・207・208・209・210・211・ 212・213・214・215・302・303・304・305・306・307・308・ 309・310・311・312・313・314・315・402・403・404・405・ 406・407・408・409・410・411・412・413・414・415・502・ 503・504・505・506・507・508・509・510・511・512・513・ 514・515・602・603・604・605・606・607・608・609・610・ 611・612・613・614・615・702・703・704・705・706・707・ 708・709・710・711・712・713・714・715・801・802・803・ 804・805・806・807・808・809・810・811・812・813・901・ 902・903・904・905・906・907・908・909・910・911・912・ 913・1001・1002・1003・1004・1005・1006・1007・1008・ 1009・1010・1011・1012・1013・1101・1102・1103・1104・ 1105・1106・1107・1108・1109・1110・1111・1112・1113・ 1201・1202・1203・1204・1205・1206・1207・1208・1209・ 1210・1211・1212・1213・1301・1302・1303・1304・1305・ 1306・1307・1308・1309・1310・1311・1312・1313・1401・ 1402・1403・1404・1405・1406・1407・1408・1409・1410・ 1411・1412
	I	13	81.92	114・216・316・416・516・616・716・814・914・1014・ 1114・1214・1314
	J	7	81.92	101・201・301・401・501・601・701
	計	206	15,197.80	
B棟	A	119	59.28	101・102・103・104・105・106・107・108・109・110・202・ 203・204・205・206・207・208・209・210・211・212・213・ 302・303・304・305・306・307・308・309・310・311・312・ 313・402・403・404・405・406・407・408・409・410・411・ 412・413・502・503・504・505・506・507・508・509・510・ 511・512・513・602・603・604・605・606・607・608・609・ 610・611・612・613・702・703・704・705・706・707・708・ 709・710・711・712・713・802・803・804・805・806・807・ 808・809・810・811・902・903・904・905・906・907・908・ 1002・1003・1004・1005・1102・1103・1104・1005・1202・ 1203・1204・1205・1302・1303・1304・1305・1402・1403・ 1404・1405
	K	20	81.87	111・201・214・301・314・401・414・501・514・601・614・ 701・714・801・901・1001・1101・1201・1301・1401
	計	139	8,691.72	
C棟	D	26	75.98	101・102・103・104・105・202・203・204・205・206・302・ 303・304・305・306・402・403・404・405・502・503・504・ 602・603・702・703
	M	6	101.41	201・301・401・501・601・701
	N	2	101.41	106・207
	計	34	2,786.76	

別表第3-2

各棟タイプ別一覧表

タイプ		戸数	専有面積 (㎡)	各棟の専有部分の番号(号室)
D棟	H	72	79.20	102・103・104・105・106・107・108・109・202・203・204・ 205・206・207・208・209・302・303・304・305・306・307・ 308・309・402・403・404・405・406・407・408・409・502・ 503・504・505・506・507・508・509・602・603・604・605・ 606・607・608・609・702・703・704・705・706・707・708・ 709・801・802・803・804・805・806・807・808・901・902・ 903・904・905・906・907・908
	S	40	79.20	1001・1002・1003・1004・1005・1006・1007・1008・1101・ 1102・1103・1104・1105・1106・1107・1108・1201・1202・ 1203・1204・1205・1206・1207・1208・1301・1302・1303・ 1304・1305・1306・1307・1308・1401・1402・1403・1404・ 1405・1406・1407・1408
	Q	14	104.72	110・210・310・410・510・610・610・710・809・909・1009・ 1109・1209・1309・1409
	R	7	104.72	101・201・301・401・501・601・701
	計	133	11,069.52	
E棟	B	140	67.86	102・103・104・105・106・107・108・109・110・111・202・ 203・204・205・206・207・208・209・210・211・302・303・ 304・305・306・307・308・309・310・311・402・403・404・ 405・406・407・408・409・410・411・502・503・504・505・ 506・507・508・509・510・511・602・603・604・605・606・ 607・608・609・610・611・702・703・704・705・706・707・ 708・709・710・711・802・803・804・805・806・807・808・ 809・810・811・902・903・904・905・906・907・908・909・ 910・911・1002・1003・1004・1005・1006・1007・1008・ 1009・1010・1011・1102・1103・1104・1105・1106・1107・ 1108・1109・1110・1111・1202・1203・1204・1205・1206・ 1207・1208・1209・1210・1211・1302・1303・1304・1305・ 1306・1307・1308・1309・1310・1311・1402・1403・1404・ 1405・1406・1407・1408・1409・1410・1411・
	L	28	91.41	101・112・201・212・301・312・401・412・501・512・601・ 612・701・712・801・812・901・912・1001・1012・1101・ 1112・1201・1212・1301・1312・1401・1412
	計	168	12,059.88	

別表第3-3

各棟タイプ別一覧表

タイプ		戸数	専有面積 (㎡)	各棟の専有部分の番号(号室)
F棟	F	56	77.40	102・103・104・105・202・203・204・205・302・303・304・ 305・402・403・404・405・502・503・504・505・602・603・ 604・605・702・703・704・705・802・803・804・805・902・ 903・904・905・1002・1003・1004・1005・1102・1103・ 1104・1105・1202・1203・1204・1205・1302・1303・1304・ 1305・1402・1403・1404・1405
	G	56	77.40	106・107・108・109・206・207・208・209・306・307・308・ 309・406・407・408・409・506・507・508・509・606・607・ 608・609・706・707・708・709・806・807・808・809・906・ 907・908・909・1006・1007・1008・1009・1106・1107・ 1108・1109・1206・1207・1208・1209・1306・1307・1308・ 1309・1406・1407・1408・1409
	O	28	102.34	101・110・201・210・301・310・401・410・501・510・601・ 610・701・710・801・810・901・910・1001・1010・1101・ 1110・1201・1210・1301・1310・1401・1410
	計	140	11,534.32	
G棟	E	112	77.40	102・103・104・105・106・107・108・109・202・203・204・ 205・206・207・208・209・302・303・304・305・306・307・ 308・309・402・403・404・405・406・407・408・409・502・ 503・504・505・506・507・508・509・602・603・604・605・ 606・607・608・609・702・703・704・705・706・707・708・ 709・802・803・804・805・806・807・808・809・902・903・ 904・905・906・907・908・909・1002・1003・1004・1005・ 1006・1007・1008・1009・1102・1103・1104・1105・1106・ 1107・1108・1109・1202・1203・1204・1205・1206・1207・ 1208・1209・1302・1303・1304・1305・1306・1307・1308・ 1309・1402・1403・1404・1405・1406・1407・1408・1409
	O	14	102.34	110・210・310・410・510・610・710・810・910・1010・ 1110・1210・1310・1410
	P	14	102.34	101・201・301・401・501・601・701・801・901・1001・ 1101・1201・1301・1401
	計	140	11,534.32	
アネックス棟	店舗1	10	72.00	102・103・104・105・106・107・108・109・110・111
	店舗2	1	246.00	101
	計	11	966.00	

別表第4-1

土地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ・戸数		持分割合		専有面積 (㎡)	土地及び附属施設	棟の共用部分
A棟	C	186	72.90	7,290 / 7,384,032	7,290 / 1,519,780	
	I	13	81.92	8,192 / 7,384,032	8,192 / 1,519,780	
	J	7	81.92	8,192 / 7,384,032	8,192 / 1,519,780	
	計	206	15,197.80	1,519,780 / 7,384,032	1,519,780 / 1,519,780	
B棟	A	119	59.28	5,928 / 7,384,032	5,928 / 869,172	
	K	20	81.87	8,187 / 7,384,032	8,187 / 869,172	
	計	139	8,691.72	869,172 / 7,384,032	869,172 / 869,172	
C棟	D	26	75.98	7,598 / 7,384,032	7,598 / 278,676	
	M	6	101.41	10,141 / 7,384,032	10,141 / 278,676	
	N	2	101.41	10,141 / 7,384,032	10,141 / 278,676	
	計	34	2,786.76	278,676 / 7,384,032	278,676 / 278,676	
D棟	H	72	79.20	7,920 / 7,384,032	7,920 / 1,106,952	
	S	40	79.20	7,920 / 7,384,032	7,920 / 1,106,952	
	Q	14	104.72	10,472 / 7,384,032	10,472 / 1,106,952	
	R	7	104.72	10,472 / 7,384,032	10,472 / 1,106,952	
	計	133	11,069.52	1,106,952 / 7,384,032	1,106,952 / 1,106,952	
E棟	B	140	67.86	6,786 / 7,384,032	6,786 / 1,205,988	
	L	28	91.41	9,141 / 7,384,032	9,141 / 1,205,988	
	計	168	12,059.88	1,205,988 / 7,384,032	1,205,988 / 1,205,988	

別表第 4 - 2

土地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ・戸数		持分割合		専有面積 (㎡)	土地及び附属施設	棟の共用部分
F 棟	F	56		77.40	7,740 / 7,384,032	7,740 / 1,153,432
	G	56		77.40	7,740 / 7,384,032	7,740 / 1,153,432
	O	28		102.34	10,234 / 7,384,032	10,234 / 1,153,432
	計	140		11,534.32	1,153,432 / 7,384,032	1,153,432 / 1,153,432
G 棟	E	112		77.40	7,740 / 7,384,032	7,740 / 1,153,432
	O	14		102.34	10,234 / 7,384,032	10,234 / 1,153,432
	P	14		102.34	10,234 / 7,384,032	10,234 / 1,153,432
	計	140		11,534.32	1,153,432 / 7,384,032	1,153,432 / 1,153,432
アネックス 棟	店舗1	10		72.00	7,200 / 7,384,032	7,200 / 96,600
	店舗2	1		246.00	24,600 / 7,384,032	24,600 / 96,600
	計	11		966.00	96,600 / 7,384,032	96,600 / 96,600
合 計		971		73,840.32	7,384,032 / 7,384,032	7,384,032 / 7,384,032

別表第5

バルコニー等の専用使用権

※註：下表においてA・B・C・D・E・F・G棟を総称して「各棟」と記す。

専用使用部分	バルコニー	玄関扉・窓枠・窓ガラス シャッター		1階に面する 専用庭
位 置	各棟の住戸部分 に接する	各棟の住戸部分 に附属する	アネックス棟の 店舗部分に附属 する	各棟の1階住戸 部分に面する
	バルコニー	玄関扉 窓枠・窓ガラス	シャッター	庭
専用使用権者	住戸部分 の 団地建物所有者	住戸部分 の 団地建物所有者	店舗部分 の 団地建物所有者	1階住戸部分 の 団地建物所有者
用 法	物干金具・避難 ハッチの設置・ 空調用室外機の 設置場所、その 他通常の用法 ※避難通路兼用	通常の玄関扉・ 窓枠・窓ガラス としての用法	通常のシャッター としての用法	専用庭使用規則 に定める通常の 庭としての用法
条 件	無 償	無 償	無 償	有 償 月額 300円
維持管理者	住戸部分 の 専用使用権者	住戸部分 の 専用使用権者	店舗部分 の 専用使用権者	1階住戸部分 の 専用使用権者

専用使用部分	テラス	アネックス棟の 外壁及び 土地の一部	インターホン	メールボックス (郵便受箱)
位 置	各棟の住戸部分 に面するテラス	アネックス棟の 店舗部分に接す る部分	各棟の住戸部分 に附属するイン ターホン設備	各棟の1階 メールコーナー
専用使用権者	住戸部分 の 団地建物所有者	店舗部分 の 団地建物所有者	住戸部分 の 団地建物所有者	住戸部分 の 団地建物所有者
用 法	テラスとしての 通常の用法	看板及び空調用 室外機の設置場 所としての用法	外来者との連絡 及び管理事務所 との緊急連絡と しての用法	メールボックス としての通常の 用法
条 件	無 償	無 償	無 償	無 償
維持管理者	住戸部分 の 専用使用権者	店舗部分 の 専用使用権者	住戸部分 の 専用使用権者	住戸部分 の 専用使用権者

別表第6-1

管理費・団地修繕積立金・各棟修繕積立金

平成14年1月27日改正・平成14年8月1日施行

(単位：円)

管理費等 タイプ・戸数		管 理 費	団地修繕積立金	各棟修繕積立金	月 額 合 計	
A棟	C	186	20,750	250	9,890	30,890
	I	13	22,220	280	11,120	33,620
	J	7	22,220	280	11,120	33,620
	計	206	4,303,900	52,100	2,061,940	6,417,940
B棟	A	119	18,400	200	8,040	26,640
	K	20	22,220	280	11,110	33,610
	計	139	2,634,000	29,400	1,178,960	3,842,360
C棟	D	26	21,240	260	10,310	31,810
	M	6	25,560	340	13,760	39,660
	N	2	25,560	340	13,760	39,660
	計	34	756,720	9,480	378,140	1,144,340
D棟	H	72	21,830	270	10,750	32,850
	S	40	21,830	270	10,750	32,850
	Q	14	26,150	350	14,210	40,710
	R	7	26,150	350	14,210	40,710
	計	133	2,994,110	37,590	1,502,410	4,534,110
E棟	B	140	19,870	230	9,210	29,310
	L	28	23,890	310	12,400	36,600
	計	168	3,450,720	40,880	1,636,600	5,128,200
F棟	F	56	21,440	260	10,500	32,200
	G	56	21,440	260	10,500	32,200
	O	28	25,750	350	13,890	39,990
	計	140	3,122,280	38,920	1,564,920	4,726,120
G棟	E	112	21,440	260	10,500	32,200
	O	14	25,750	350	13,890	39,990
	P	14	25,750	350	13,890	39,990
	計	140	3,122,280	38,920	1,564,920	4,726,120
ア ネ ッ ク ス 棟	店舗1	10	20,560	240	9,770	30,570
	店舗2	1	50,450	850	33,380	84,680
	計	11	256,050	3,250	131,080	390,380
合 計			20,640,060	250,540	10,018,970	30,909,570

別表第6-2

契約による駐車場使用料

平成30年9月30日改正・平成31年3月1日施行

名称	位置	屋内/屋外		総区画	使用料 (1区画/月額)
第1駐車場	B棟西側	屋外		63	7,500
第2駐車場	E棟東側	屋外		26	7,500
第3駐車場	アネックス棟北側 自走式1F	屋内		46	8,500
		屋内	障害者優先	6	9,000
		屋内	バイク専用	12	2,500
第4駐車場	アネックス棟北側 自走式2F	屋外		12	7,500
		屋外	小型車専用	28	7,000
		屋外	軽自動車専用	4	6,500
第5駐車場	G棟北側	屋内		67	9,000
		屋内	バイク専用	2	3,000
		屋外		18	7,500
第6駐車場	E棟西側(規約敷地)	屋外		113	7,500
店舗駐車場	アネックス棟東側	屋外		11	7,500

※第3駐車場及び第4駐車場は全幅1,800mm以下とする。

※第3駐車場の2区画(No.1、No.2)は全高1,600mm以下とする。

※第4駐車場の4区画(No.71、No.72、No.99、No.100)は軽自動車専用区画とする。

※第4駐車場の小型車用区画の区画幅は2,200mm。(普通車の区画幅は2,500mm)

※バイク専用区画は全幅1,100mm以下とする。但し、1,100mmを超える場合は連続する2区画を一括して契約することができる。

契約による駐輪場使用料

車種	使用料
自転車 (幼児用の三輪車を除く)	(1台/月額) 300円
原動機付自転車 (排気量50cc迄のミニバイク)	(1台/月額) 1,000円
自動二輪 (排気量50ccを超えるバイク)	(1台/月額) 1,000円

別表第 7 - 1

修繕積立基金

(単位：円)

タイプ・戸数			修繕積立基金		備 考
			タイプ別金額	合 計	
A 棟	C	186	77,000	14,322,000	※棟のタイプ毎に設定された修繕積立基金は、棟の専有部分（号室）を一次取得した団地建物所有者が団地管理組合法人へ一括納入する。 ※納入された修繕積立基金は各棟修繕積立金として経理する。
	I	13	86,000	1,118,000	
	J	7	86,000	602,000	
	計	206		16,042,000	
B 棟	A	119	62,000	7,378,000	※ 同 上
	K	20	86,000	1,720,000	
	計	139		9,098,000	
C 棟	D	26	80,000	2,080,000	※ 同 上
	M	6	106,000	636,000	
	N	2	106,000	212,000	
	計	34		2,928,000	
D 棟	H	72	83,000	5,976,000	※ 同 上
	S	40	83,000	3,320,000	
	Q	14	110,000	1,540,000	
	R	7	110,000	770,000	
	計	133		11,606,000	
E 棟	B	140	71,000	9,940,000	※ 同 上
	L	28	96,000	2,688,000	
	計	168		12,628,000	

別表第7-2

修繕積立基金

(単位：円)

タイプ・戸数			修繕積立基金		備 考
			タイプ別金額	合 計	
F 棟	F	56	81,000	4,536,000	※棟のタイプ毎に設定された修繕積立基金は、棟の専有部分（号室）を一次取得した団地建物所有者が団地管理組合法人へ一括納入する。 ※納入された修繕積立基金は各棟修繕積立金として経理する。
	G	56	81,000	4,536,000	
	O	28	107,000	2,996,000	
	計	140		12,068,000	
G 棟	E	112	81,000	9,072,000	※ 同 上
	O	14	107,000	1,498,000	
	P	14	107,000	1,498,000	
	計	140		12,068,000	
ア ネ ッ ク ス 棟	店 舗 1	10	76,000	760,000	※ 同 上
	店 舗 2	1	259,000	259,000	
	計	11		1,019,000	
A・B・C・D・E・F・G・アネックス／棟計				77,457,000	

別表第8

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
 団地管理組合法人 理事長 殿

居住者名簿

※本名簿は団地管理組合法人がマンションの適正管理のために使用し他の目的には使用致しません（法的に必要な場合を除く）。保管場所はメインエントランス棟の管理事務所内において厳重に管理致します。

<input type="checkbox"/> 区分所有者		<input type="checkbox"/> 賃貸等による占有者		記入年月日		年	月	日		
1	部屋番号	ワコーレ・ロイヤルガーデン北本						棟	号室	
2	フリガナ							※生年月日		
	氏名							年	月 日生	
3	自宅電話番号	固定電話： - -		携帯電話： - -						
4	勤務先・職業	電話： - -		FAX： - -						
5	入居者家族 (同居者)	続柄	氏名	生年月日	勤務先又は学校					
				年 月 日						
				年 月 日						
				年 月 日						
				年 月 日						
6	緊急連絡先 (電話は連絡を取りやすい番号でお願いします)	第1連絡先	住所							
			氏名	(親族・友人・その他：)						
			電話	電話： - -	FAX： - -					
			備考							
		第2連絡先	住所							
			氏名	(親族・友人・その他：)						
			電話	電話： - -	FAX： - -					
			備考							
7	区分所有者となった年月日	年 月 日()								
	マンション入居年月日	年 月 日()								
8	ペットの飼養	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し【有りの場合、その種類(イヌの場合、その犬種も記載)・頭数】								
		種類：		頭数：						
9	備考(特に知らせておきたいこと・その他)									
賃貸の方は次の事項をご記入下さい。										
10	区分所有者との関係	1. 賃貸借契約による賃借人(第三者) 2. 親族 3. 友人 4. 社員・同僚 5. その他								
	賃貸借の態様	1. 不動産業者を介した賃貸借契約 2. 区分所有者より直接貸与 3. その他								
		※不動産業者(社名/電話)				〒 - -				

団地管理組合法人(管理事務所)記入欄

受理年月日： 年 月 日() / 本人 代理人

届出事項：新規入居 届出事項の変更 居住者の変更

その他

理事長		事務担当		受付者	
/		/		/	

別表第9

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
 団地管理組合法人 理事長 殿

専有部分修繕等申請書

私儀、ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人管理規約第17条の定めにより、下記の要領にて専有部分の修繕工事に関する事項を申請します。

申請年月日 年 月 日

申請場所	ワコーレ・ロイヤルガーデン北本 ____棟 ____号室
申請者 (部屋の区分所有者)	区分所有者： _____ ㊞ 連絡先： _____ 電話番号： _____
工事内容	内容を簡潔に記入して下さい ※専有部分（管理規約第7条の範囲）に限る
工事期間	自 _____年 _____月 _____日 () 至 _____年 _____月 _____日 () ※土日祝日の工事 有 / 無
工事時間	AM / PM _____時 ~ AM / PM _____時
施工業者等	① 業者名： ② 事務所（連絡先）： Tel _____ ③ 責任者名：
添付書類	仕様書・設計図面・工程表等 ① _____ ② _____ ③ _____ ④ _____

※理事長記入欄

年 月 日

理事長	統括責任者	受付者
/	/	/

本件申請の全てを認めます。

本件申請の一部を認めます。()

本件申請は認められません。(理由：)

【注意事項】

- ※ 申請書は着工（予定）日の少なくとも15日前には管理棟フロントへ提出して下さい。フロント担当者が代理して受理します。
- ※ 申請事項の管理規約違反または添付書類の不備等により、申請事項の一部または全部の仕様変更を求められることがあります。その際は着工を延期して頂く場合があります。

別表第10

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
 団地管理組合法人 理事長 殿

店舗修繕等申請書

私儀、ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人管理規約第17条の定めにより、下記の要領にてアネックス棟専有部分（店舗部分）の修繕工事に関する事項を申請します。

申請年月日 年 月 日

申請場所	ワコーレ・ロイヤルガーデン北本 アネックス棟_____号
申請者 (店舗の区分所有者)	区分所有者：_____® 店舗名（屋号）：_____ 責任者：_____ 電話番号：_____ - _____
工事内容	内容を簡潔に記入して下さい ※専有部（管理規約第7条の範囲）に限る
工事期間	自 年 月 日 () 至 年 月 日 () ※土日祝日の工事 有 / 無
工事時間	AM / PM _____時 ~ AM / PM _____時
施工業者等	① 業者名： ② 事務所（連絡先）： Tel _____ - _____ ③ 責任者名：
添付書類	仕様書・設計図面・工程表等 ① _____ ② _____ ③ _____ ④ _____

※理事長記入欄

年 月 日

理事長	統括責任者	受付者
/	/	/

本件申請の全てを認めます。

本件申請の一部を認めます。()

本件申請は認められません。(理由：)

【注意事項】

- ※ 申請書は着工（予定）日の少なくとも15日前には管理棟フロントへ提出して下さい。フロント担当者が代理して受理します。
- ※ 申請事項の管理規約違反または添付書類の不備等により、申請事項の一部または全部の仕様変更を求めることがあります。その際は着工を延期して頂く場合があります。

別表第11

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本
 団地管理組合法人 理事長 殿

店舗仕様変更等申請書

私儀、ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人管理規約第17条の定めにより、下記の要領にてアネックス棟専有部分（店舗部分）の仕様変更等に関する事項を申請します。

申請年月日 年 月 日

申請場所	ワコーレ・ロイヤルガーデン北本 アネックス棟_____号
申請者 (店舗の区分所有者)	_____ 印
店舗名	屋号： 電話番号： _____ 責任者名： _____
申請事項	<input type="checkbox"/> 外観の変更 <input type="checkbox"/> 営業用看板の新設・変更（色・サイズ・設置場所等） <input type="checkbox"/> 案内看板への追加・変更 <input type="checkbox"/> 営業内容の変更 <input type="checkbox"/> その他
具体的内容	内容を簡潔に記入して下さい ※専有部分（管理規約第7条の範囲）に限る
添付書類	仕様書・図面等、その他内容が具体的に分かるもの ① _____ ② _____ ③ _____ ④ _____

※理事長記入欄

年 月 日

理事長		統括責任者		受付者	
/		/		/	

本件申請の全てを認めます。

本件申請の一部を認めます。()

本件申請は認められません。(理由：)

【注意事項】

- ※ 申請書は着工（予定）日の少なくとも15日前には管理棟フロントへ提出して下さい。フロント担当者が代理して受理します。
- ※ 申請事項の管理規約違反または添付書類の不備等により、申請事項の一部または全部の仕様変更を求めることがあります。その際は着工を延期して頂く場合があります。

