

専有部分の修繕等に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、つつじ野団地管理規約（以下「規約」という。）第17条（専有部分の修繕等）第8項の規定に基づき、専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という）の申請、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、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 団地建物所有者 規約第2条（定義）第三号に規定する団地建物所有者をいう。
- 二 占有者 規約第2条（定義）第四号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 三 共用部分等 規約第2条（定義）第八号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 四 専有部分 規約第2条（定義）第五号に規定する専有部分をいう。
- 五 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するつつじ野団地管理組合をいう。
- 六 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、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をいう。
- 七 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 八 総会 規約第48条（団地総会）に規定する総会をいう。
- 九 理事会 規約第57条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 十 申請者 承認申請を行う団地建物所有者をいう。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は、承認を受けようとする日の3週間前までに、理事会が別に定める申請書を理事長に提出しなければならない。

2 申請書は2通作成し、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項等に定める次の書類を添付しなければならない。

- 一 設計図 2通
- 二 仕様書 2通
- 三 工程表 2通
- 四 同意書 2通（第7条第3項のフローリング施工の場合）
- 五 理事長が指示する場合には、その指示する書類 2通

(承認申請の審査及び却下)

第4条 理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 承認を受けようとする日の3週間前までの承認申請でないとき。

- 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
 - 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
 - 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。
 - 五 第6条第2項第一号に規定する専有部分の修繕等であることが明らかなき。
- 3 承認申請が前項(第五号に該当する場合を除く。)の規定にのみ違反して受理され、第6条の規定によりその承認の決定がされたときには、専有部分の修繕等は、このために、その実施を妨げられることがないものとする。

(調査費用等負担金の納入)

第5条 理事長は、第3条の規定により提出された承認申請について、承認又は不承認を決定するために調査等の必要があると理事会で決議した場合には、申請者に対して理事会がマンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者(以下「専門的知識を有する者」という。)に意見を求めるために要する費用(以下「調査費用等」という。)の全部又は一部に充当する額(以下「調査費用等負担金」という。)の納入を求めなければならない。

2 調査費用等負担金は調査費用等の範囲内とし理事会で決定し、申請者は、理事長の指定する納期日までに、管理組合の指定する預金口座に一括して納入しなければならない。申請者は納付した調査費用等負担金について、返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長はすみやかに調査等につき専門知識を有する者に意見を求めなければならない。

4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第6条 理事長は、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、調査等の必要がないと理事会が判断したときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に違反することが明らかである等の特段の事情があること。

3 調査等が必要な場合には、前条第4項に規定する場合を除いて、理事会は、専門知識を有する者の意見の結果に従って、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

4 理事会は、前3項の承認に条件を付して決定することができる。

5 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、理事会が別に定める書面を交付して行なうものとする。

(施工基準等)

第7条 専有部分の修繕等において、搬入できる重量物は、1平方メートルあたり18

0キログラムまでとする（建築基準法施行令第85条による）。

2 設備機器の設置又は更新を行なう場合においては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 電気又はガス機器にあつては、つつじ野団地における所定の容量内でなければならない。

二 電話及びインターネット設備にあつては、各専有部分内に配線されている限度内でなければならない。

三 給排水設備にあつては、既存の配管径及びその素材に適合するものでなければならない。

3 フローリング施工を行なう場合においては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

一 フローリング材の選定にあつては別表を参照し、施工業者にこの細則を遵守させるものとする。

二 フローリング材は軽量床衝撃音値L-45（スラブ厚150mm時）以上の遮音性能の高い基準のものを使用しなければならない。

三 フローリング施工を行おうとする者は、上階、下階及び隣戸等の居住者の同意を得た上で理事会の承認を得なければならない。

四 前号の同意が得られないときは、施工の申請をすることはできない。

五 フローリング施工を行った者は、施工業者の第二号にかかる使用したフローリング材の施工証明書を理事会に提出しなければならない。

（承認の取消し等）

第8条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第71条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき必要な措置をとることができる。

一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。

二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。

三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。

四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の団地建物所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。

五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。

2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

（届出書類の保管等）

第9条 理事長は、第3条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。

3 理事長は、団地建物所有者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、届出書類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。

(調査及び事務の委託)

第10条 理事長は、規約第17条(専有部分の修繕等)第6項の調査及びこの細則に定める事項(第4条第2項及び第5条第4項の却下の決定並びに第6条の承認又は不承認の決定を除く。)の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第5条第1項の場合の調査費用等負担金については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

第11条 専有部分の修繕等に関し、他の団地建物所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第12条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第13条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければならない。

(細則原本)

第14条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、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、これ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。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第15条 第5条及び第6条第3項の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第3条中「規約第17条(専有部分の修繕等)第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と、第6条第2項中「調査等の必要がないと理事会が判断したとき」とあるのは「原状回復のために行う専有部分の修繕等であるとき」と読み替えるものとする。

附則

この細則は、平成18年5月21日から効力を発する。

附則

この変更細則は、平成29年12月10日から効力を発する。

附則

この変更細則は、令和4年5月22日から効力を発する。

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

令和4年5月22日

理事長 4街区33号棟102号室 坂本 條樹

組合員 1街区 5号棟104号室 渡辺 順子

組合員 1街区 6号棟105号室 笹森 幸男