専有部分の修繕等に関する細則

（趣旨）

第１条　この細則は、ルナハイツ代官町№.１管理規約（以下「規約」という。）第１８条（細則）の規定に基づき、規約第１７条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る必要な事項を定める。

（修繕等の申請）

第 2 条　専有部分の修繕等を行おうとする区分所有者は、所定の専有部分修繕等工事申請書に必要事項を記入のうえ、理事長に提出してその承認を得るものとする。

2　前項にかかわらず、次の各号に掲げる軽微な修繕等をする場合には、あらかじめ理事長に届け出を行い、第 3 条に定める掲示を行うことで足りるものとする。

一　壁紙の張り替え及び壁の塗り替え、畳替え及び床のカーペットの張り替え

二　空調機器の取り替え及び新規設置で躯体の貫通を伴わないもの

三　厨房、浴室、洗面所及びトイレの改修

四　その他理事長が軽微な修繕等と認めたもの

3　理事長は（理事会の決議により）第１項の申請書のほか、必要があると認めた場合には、別の書面を求めることができる。

4　　専有部分の修繕等の承認申請者は、修繕等の実施日の１４日（２週間）前までにしなければならない。

（修繕等の工事計画に関する掲示等）

第 3 条　次条により承認された申請者は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、工事期間、工事時間、施工業者名、工事内容等が記載された書面を掲示しなければならない。

（承認又は不承認の決定）

第 4 条　理事長は、第 2 条 1 項の申請に係る書類の審査については理事会を開催し行うものとし、その審査の結果が規約及びこの細則に定める事項に反しないと判断したときは、承認を決定するものとする。ただし、次の各号の一に該当するときは、承認を決定をすることはできない。

一　承認を受けようとする日の１４日（２週間）前までに申請がないとき

二　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若しくは理事長の指示する書面を添付しないとき

三　申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と整合しないとき

四　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恐れのあるとき

五　建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な、柱、壁及び梁をいう。）に穴をあける、又は切削するなどのおそれがあるとき
六　長期修繕計画により、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修繕等を共用部分の修繕等と一体として行う計画があるとき、及び共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部にかかる改良工事の計画があるとき
2　理事長は、承認申請に係る審査が困難を要すると判断した場合には、当該審査の参考に資するため（管理会社若しくは）一級建築士、建築設備士又はマンション管理士等の修繕等に関する専門的知識を有する者及び弁護士等に意見を求めることができる。この場合、当該施工業者の同席を求めることができるものとする。
3 前項の審査及び意見を求めるために要する費用は、当該申請者の負担とする。この場合、理事長はあらかじめその費用の概算額を当該申請者に通知しなければならない。

（配線、配管類の設置又は更新及び開口部の改良）
第 5 条　区分所有者は、理事長の承認を得て設備機器等にかかる設置又は更新を行う場合は、次に掲げる事項を順守しなければならない。
一　電気配線又はガス機器の配管の設置又は更新をする場合は、本マンションにおける所定の容量を超えないこと
二　電話及びインターネット設備の配線又は配管の設置又は更新をする場合は、各専有部内に配線されている限度内であること
三　給排水設備の配管の設置又は更新をする場合は、既存の配管の径及びその素材に適合するものであること
2　理事長が前条第 1 項第六号に基づき計画修繕として実施することが明らかなために不承認を通知したにもかかわらず、当該計画実施前に前項の設置又は更新及び開口部にかかる改良工事を行った当該区分所有者は、管理組合が長期修繕計画に基づき配線、配管等の設置又は更新及び開口部にかかる改良工事（以下、本条において「管理組合工事」という。）を実施する場合は、修繕積立金から取り崩し、管理組合工事を実施することになんら異議なく同意するものとする。
3　前項の規定は、長期修繕計画の立案前に第 1 項の設置又は更新及び開口部にかかる改良工事を行った区分所有者にも準用する。
4　理事長は、管理組合工事を実施することが決定した場合は、前二項の工事を実施済みの区分所有者に対して、管理組合工事への参加、不参加の確認をしなければならない。
5　実施済み区分所有者は、前項により理事長が確認したにもかかわらず、管理組合工事に不参加の意思表示をしたときは、管理組合工事にかかる工事費を修繕積立金から取り崩したことによる、その按分費用の償還請求をできないものとする。

（フローリング床材の遮音基準）

第 6 条　フローリング以外の材質の床等をフローリング張り床に変更する場合又はフローリングの張り替えを行う場合（以下「フローリング工事等」という。）は、（最下階を除き下階の区分所有者又は占有者の承諾を得るとともに、）第 2 条 1 項の承認申請を行うものとする。
2　フローリング工事等を行う場合には、最下階を除き、JIS 規格で示されるＬ-４５以上の遮音基準のものを使用し、それよりも性能を低下させる材質や方法によって行ってはならないものとする。

（承認の取り消し等）
第 7 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、その専有部分の修繕等の差止め、排除若しくは原状回復のために必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。
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（きそん）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区分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、この細則又は他の使用細則等に抵触したとき
2　前項の措置に要する一切の費用は、申請者の負担とする。

（修繕等の実施後の紛争解決等）
第 8 条　申請者がこの細則及び第 4 条の承認に基づき修繕等を実施したにもかかわらず、区分所有者若しくは占有者との間で紛争が生じた場合には、当事者双方は誠意をもってその解決にあたるとともに、直ちに理事長に報告するものとする。
2　理事長は、前項の報告を受けた場合、紛争の解決のための調査及びその調停を行うものとする。

（届出書類の保管等）
第 9 条　理事長は、第 2 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 5 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、理事長（理事会）の判断で廃棄することができる。
3　理事長は、区分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。

（規定外事項）
第 10 条　この細則に定めのない事項については、規約または他の使用細則の定めるところによる。

（細則の改廃）
第 11 条　この細則の変更または廃止は、（理事会の決議を経た後、）総会の決議によるものとする。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、することができない。

（細則原本）
第 12 条　この細則を証するため、本規約の全面改定を承認した総会の議事録を添付した物を１通作成し、これを規約原本とする。
2　原本は、理事長が保管し、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、細則原本の保管場所を所定の掲示場所に掲示しなければならない。

附　則

（細則の施行）
第１条　この細則は、（平成）２１年　５月　１日からその効力を発する。