

管理組合同規約

(専有部分の修繕等)

- 第16条 団地建物所有者はその専有部分について修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え(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33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工事内容、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、または不承認しようとするときは、理事会(第49条に定める「理事会」をいう)の決議を原則とする。但し緊急の場合には業務執行部長との協議により決定することができるものとする。
 - 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棟の共用部分の工事を行うことができる。
 - 5、理事長また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。

専有部分修繕等の細則

(趣旨)

- 第1条 この細則は、新松戸中央パークハウス管理規約(以下「規約」という)第16条(専有部分の修繕等)に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請の手続き、処理、その他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。

(承認の申請)

- 第2条 専有部分について修繕、模様替え、または建物に定着する物件の取付けもしくは取替え(以下「修繕等」という)を行う団地建物所有者は(以下「申請者」という)工事開始の15日前迄に別紙様式「工事申請書」を管理組合に提出し承認を得なければならない。但し緊急を要すると管理組合が認めた場合においてはこの限りではない。
- 2、前項の承認申請に必要な修繕等は次の通りとする。
 - 一、内装改修工事(間仕切りの変更、壁・天井の張替え)
 - 二、床の改修(和、洋室への変更、床の改変)
 - 三、浴室、洗面所、トイレ、給湯暖房機器等の改修・改変工事(固定設備・機器類の取替え)
 - 四、厨房改修工事(給・排水管、ガス管の改変及び接続、換気扇の取替えに際し屋上換気扇への接続)

- 五、その他、共有部分の建物や設備に直接接触または定着して行われる工事
- 3、申請者は工事申請書に工事内容、仕様書及び工程表のほか、管理組合が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(承認申請の審査)

第3条 管理組合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審査し、理事長は業務執行部長との協議により承認の可否を決定しなければならない。

- 2、管理組合は承認申請の審査に必要な場合は、事前に申請者の承認を得た上でマンション管理または修繕等に関する専門知識を有する者の意見を求めることができる。この場合に要する費用は申請者の負担とする。
- 3、管理組合は次の各号に該当する場合には、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を補正することができるものである場合においてはこの限りではない。
- 一、申請者が区分所有権を有することを確認できないとき
 - 二、承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき、または必要な書類を添付しないとき
 - 三、申請書の内容と添付書類の内容が異なるとき
 - 四、建物の共有部分に著しい影響を及ぼす変更を伴うおそれのあるとき
 - 五、この細則第4条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準に違反することが明らかであるとき
- 4、管理組合は承認に際し、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または却下は別紙様式「決定通知書」を交付して行う。

(施工基準等)

第4条 専有部分の修繕等に係る材料、施工方法の指定その他の施工基準等については、理事会の決議を経て別記『施工基準及び指示事項』に定める。

申請者はこれを厳守しなければならない。

(工事計画に関する掲示等)

第5条 管理組合は専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、工事承認後すみやかに所定の掲示場所に工事の申請者、工事内容、施工業者、工程表等を掲示しなければならない。

(承認の取消し、損害賠償等)

第6条 次の各号に該当する場合には、理事長は業務執行部長との協議により専有部分の修繕等の承認を取消することができるほか、規約第71条(理事長の勧告及び指示)の規定に基づき理事会の決議を経て、その専有部分の修繕等の差止め、排除もしくは原状回復のための必要な措置または費用償還も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ならびに工事の機材及び残材の運搬等により、共有部分等を毀損または汚損したとき
- 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または指示もしくは

警告に従わないとき

四、専有部分の修繕等により共有部分または他の区分所有者も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、この細則または他の使用細則に抵触したとき

2、前項の措置に要する費用は申請者の負担とする。

(施工業者への通知等)

第7条 規約及びこの細則に基づく正当かつ合理的な理由のある申請の却下及び承認の取消し工事の差止め等に伴う紛争を避けるため、申請者は管理組合の承認を得た後でなければ修繕等の工事を開始できないこと及び承認の取消し、工事の差止め事項があることを、あらかじめ施工業者に通知しておかなければならない。

(工事の終了または変更の届出)

第8条 専有部分の修繕等を行った者は、工事終了後すみやかに別紙様式「工事の完了・変更届」にて管理組合に報告しなければならない。

2、工事内容に提出された計画と差異が生じた場合は、管理組合に変更届を提出し承認を得なければならない。

(調査及び事務の委託)

第9条 管理組合は、規約第16条第5項の調査及びこの細則の定める事務の全部または一部を第三者に委託することができる。

(紛争の解決等の責任)

第10条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者また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、自己の責任と負担で、誠実にその紛争の解決または処理に当らなければならない。

(届出書類の保管等)

第11条 管理組合は、専有部分の修繕等に関する届出書類を管理用倉庫等の保管場所に5年間保管するものとする。

2 管理組合は、区分所有者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、届出書類を閲覧させなければならない。

付 則

この細則は、平成20年6月1日から施行する。

専有部分修繕等の『施工基準及び指示事項』

新松戸中央パークハウス専有部分修繕等の細則第 4 条に従い、下記の通り『施工基準及び指示事項』を定めるのでこれらを遵守すること。

主旨 共用部分に著しい影響を及ぼさないこと
、他の住民に著しい影響を及ぼさないこと

『施工基準及び指示事項』

- ・ 工事日・時間 工事は平日(月曜日～金曜日)の午前 9 時～午後 5 時 30 分迄とし、
午後 6 時迄には構外に退出すること(時間厳守)
土曜、日曜、祝祭日に工事は行わない
- ・ 外壁・支柱等 共用部分であるコンクリート壁、支柱等を損傷してはならない
(アンカーボルトの打ち込み等を含む)
外壁に換気口(エアコンスリーブ等)や出窓を造ってはならない
- ・ テレビ端子 壁部分に設置されているテレビ端子の除去・移設をしてはならない
- ・ バルコニー他 バルコニー手摺、面格子、外壁、ドア、窓、サッシ等の色及び形状
を変更してはならない(景観を損ねる工事の禁止)
- ・ 床材 床のフローリング材は遮音等級 L - 4 5 に該当する以上の性能を有
する材質を使用すること
- ・ 電気契約容量 電気契約容量(基準 3 0 A)は B 棟の全戸、A・C・D 棟の 0 9 号室・
1 0 号室は 5 0 A 迄、それ以外は 4 0 A 迄の変更が可能
上記基準以上の契約は禁止する(別紙参照)
- ・ 給湯器 給湯器、バランス釜の交換は 2 4 号迄とする
但し、取付け場所は現状の位置を変えないこととし、排気筒設置基
準を厳守すること
排気筒の設置は金網部より 7 0 mm 以上突き出し、1 5 0 mm 以下
とすること
なお先端には必ず遮熱板を付けること(別紙参照)
- ・ 給・排水管 給・排水管の接続は水漏れ事故のない様、万全を期すこと
排水管の交換は別紙マニュアルを参照にして行うこと この場合
共用部分への抵触を特認する
- ・ 換気扇 レンジフードファンは既設の電動ダンパーと連動させること
- ・ その他 共用部分の壁、天井、床、照明器具等(共用廊下、共用階段、エン
トランス、エレベーター等)を汚したり傷つけたりしないこと

平成 2 0 年 6 月 1 日制定