

# 修繕等標準実施手続細則

市川ハイツ管理組合

## 目 次

### 第1章 総 則

第1条（趣 旨）	73
第2条（定 義）	73
第3条（修繕等細則の効力及び遵守義務）	73
第4条（修繕等実施の禁止行為）	73
第5条（規約に規定する事項）	74

### 第2章 計画段階の実施作業

第6条（計画時の管理組合との調整）	74
第7条（専門業者との調整）	74
第8条（工事实施の申請）	74
第9条（工事承認の検討事項）	74
第10条（専門家の活用）	75
第11条（判断結果等の通知）	75

### 第3章 実施段階の実施作業

第12条（工事实施の公告及び掲示）	75
-------------------	----

### 第4章 完了段階の実施事項

第13条（完了状況の調査・確認）	76
------------------	----

### 第5章 雑則

第14条（届出書類の保管等）	76
第15条（理事長の指示・勧告等）	76
第16条（細則外事項）	76
第17条（細則の改廃）	77
第18条（細則の原本）	77

### 附 則

- 別記様式第1 専有部分修繕等工事申請書
- 別記様式第2 専有部分修繕等工事承認書

## 修繕等標準実施手続細則

### 第1章 総則

#### (趣旨)

第1条 この細則は、市川ハイツ管理規約（以下「規約」という。）第80条に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める修繕等の実施に関し、区分所有者及び占有者が計画段階、専門業者との調整段階、修繕等の実施段階の各段階における管理組合への届出、調整、工事実施の承認、近隣住民との調整・連携で遵守すべき事項を定め、組合員相互の共同生活のより良好な住環境を創造するために組合員総員が共同で遵守すべき事項を定める。

#### (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。

- 1 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第2項の区分所有者をいう。
- 2 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 3 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 4 共用部分 区分所有法第2条第4項及び第67条第1項の団地共用部分をいう。
- 5 理事長 規約第37条に定める理事長をいう。
- 6 修繕等細則 規約第17条に定める修繕等に係る修繕等実施標準手続細則をいう。

#### (修繕等細則の効力及び遵守義務)

第3条 修繕等細則は、区分所有者の包括継承人及び特定継承人に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、区分所有者がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対しては、この細則に定める事項を遵守させなければならない。

#### (修繕等実施の禁止行為)

第4条 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

(規約の規定する語句説明)

第5条 規約第17条に規定する「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換え」の工事例としては、以下のものが挙げられる。

- 一 床のフローリング
- 二 ユニット・バスの設置
- 三 主要構造部に直接取り付けるエア・コンの設置
- 四 配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取換え
- 五 間取りの変更等

## 第2章 計画段階の実施作業

(計画時の管理組合との調整)

第6条 各区分所有者は、修繕計画を発案した時は、実施する、しないに係らず可能なかぎり早期の段階で、管理組合若しくは理事会に当該計画の概要を連絡し、管理組合で標準仕様としている部品・材料の規格の通知を得る。必要であれば、専門業者の紹介を受ける。

(専門業者との調整)

第7条 理事会から通知を受けた管理組合の標準仕様の規格及び修繕等細則を基に、これらを専門業者に説明し、当該工事の見積りを得る。

- 2 価格見積りの要領等の解からない場合若しくは納得できない場合は、理事会へ参考意見を求めることができる。
- 3 意見を求められた理事会は、過去の事例等を判断の参考材料として提示し、区分所有者からの要請があれば、専門業者との各種工事等の実施要領及び見積もりを調整する場に立会うことができる。

(工事实施の申請)

第8条 業者との各種調整の結果、工事实施が決定したときは、工事開始の20日前迄に別紙第1に定める「専有部分修繕等工事届」に設計図、仕様書、及び工程線表その他必要書類を添付して理事長に工事实施の可否を申請する。

(工事实施承認の検討事項)

第9条 前条により申請された修繕等工事の実施の可否について理事長は、次に掲げる各号について判断し、その結果を理事会に報告し、理事会の決議を得なければならない。

- 一 管理組合の標準仕様の部品・材料に合致、若しくはそれ以上の規格の物を使

用しているか

- 二 当該専有部分の修繕等工事の実施は、共用部分に影響を及ぼすおそれがあるか
- 三 当該専有部分の修繕工事等が共用部分に掛かるときは、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、共用部分の変更該当するか、集会の決議を経る必要があるか
- 四 共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべき時は、その専用部分の所有者の承諾を得たか
- 五 工事の躯体に与える影響、防火・防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸に対する影響等を調査したか

(専門家の活用)

- 第10条 前条の各号の判断に際して、承認の可否が理事会において困難な場合には、専門的知識を有する者（建築士、建設設備の専門家等）の意見を聴取するための協力を得ることができる。特にフローリング工事等の場合は、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への意見聴取を必要とする。
- 2 承認の判断に際して、調査等により特別の費用を要した場合は、申請者がこの費用を負担するものとする。

(判断結果等の通知)

- 第11条 理事会は、これらの調査を実施した後、当該修繕工事の実施の可否を工事開始の5日前までに別紙第2に定める「専有部分修繕等工事承認書」により通知するものとする。
- 2 工事の可否の判断に時日を要する場合は、あらかじめ判断の完了する予測日時を申請者に通知するものとする。
  - 3 修繕等工事内容の一部の変更若しくは全面的な変更の必要がある場合も、判明した段階で、なるべく速やかに申請者に通報するものとし、理事会及び申請者一体となって最善の方法を策定するものとする。

### 第3章 実施段階の実施作業

(工事实施の公告及び掲示)

- 第12条 理事長は、修繕等工事の実施による近隣の居住者等に対する騒音、部品・材料の搬出入等により居住環境への各種の影響を配慮し、修繕等工事の実施に際しては、その内容、期間等を広報誌等により周知させるほか、所要の箇所に当該事項を掲示するものとする。

- 2 修繕等工事を実施する区分所有者は、工事開始3日前迄に近隣及び上下階の居住者に工事の概要と実施期間及び生活環境に影響すると想われる事項等を連絡・通報し、事前に了承を得ておくものとする。

#### 第4章 完了段階の実施事項

(完了状況の確認)

- 第13条 修繕等工事を完了したときは、当該修繕工事等を実施した区分所有者若しくは、工事を担当実施した専門業者は、管理組合に修繕工事完了届を届け出るものとする。
- 2 工事完了の通知を受けた理事長若しくは理事長に指定された者は、請負った専門業者立ち会いのもとに修繕等工事の完了状況を確認することができる。この場合において当該修繕等を実施した区分所有者及び修繕等請負った業者は、正当な理由が無ければ、これを拒否してはならない。

#### 第5章 雑 則

(届出書類の保管等)

- 第14条 理事長は、第8条及び第11条に掲げる申請書、承認書を管理員室、管理用倉庫その他の保管場所に届出書類毎に別に定める細則の保管年数に基づき、所定の期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、期間経過後いつでも廃棄できる。
- 3 理事長は、みだりに届出書類を閲覧させてはならない。ただし、対象修繕等の管理のために管理組合が必要とするとき、捜査機関が捜査のために必要とするとき、その他法令の定めによるときは、この限りではない。

(理事長の勧告及び指示等)

- 第15条 規約第17条及び修繕等細則に定める承認を得ないで専有部分の修繕等工事を実施した場合には、規約第77条の規定に基づき理事長は、その是正のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行い、その差し止め、排除又は原状回復のための必要な措置をとる。

(細則外事項)

- 第16条 この細則に定めのない事項については、法令、規約又は他の仕様細則等の定めるところによる。

(細則の改廃)

第17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変更することができない。

(細則の原本)

第18条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指定する2名の区分所有者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、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、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。

附 則

この細則は、平成20年7月12日から効力を発する。

別記様式第 1

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

市川ハイツ管理組合

理事長 \_\_\_\_\_ 殿

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することといたしたいので、市川ハイツ管理規約第 17 条の規定に基づき申請します。

記

1 対象住戸 \_\_\_\_\_ 棟 \_\_\_\_\_ 室

2 工事内容

3 工事期間 平成 年 月 日から  
平成 年 月 日まで

4 施工業者  
住 所：〒

会社名： Tel

5 添付書類

設計図：

仕様書：

工程表：

6 その他：(修繕等用部品・材料を搬入する車輛の台数。駐車時間。騒音の有無。  
その他、居住者の生活に影響を及ぼす事項等を記入。)



別記様式第2

## 専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

\_\_\_\_\_ 殿

平成 年 月 日に申請のありました\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_室における専有部分の修繕等については、下記の事項を条件として実施することを承認します。

記

(承認条件)

市川ハイツ管理組合

理事長 \_\_\_\_\_