

びゅうパーク南仙台専有部分の修繕等に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、びゅうパーク南仙台管理規約（以下「規約」という。）第19条（使用細則）及びびゅうパーク南仙台使用細則第8条（専有部分の修繕等）に基づき、専有部分の修繕等に関し、必要な事項を定め、資産価値の維持向上及びトラブルを未然に防止し、もって良好な住環境を確保することを目的とする。

(禁止する工事等)

第2条 区分所有者は、次に掲げる工事等を行ってはならない。

- (1) 共用部分のコンクリート構造物に影響を及ぼす穿孔、アンカーボルト等の金物の打ち込みを伴う工事
- (2) 共用部分の給排水設備、電気設備、TV設備、電話設備、LAN設備に影響を及ぼす改修工事

(承認を必要とする工事等)

第3条 区分所有者は、次に掲げる工事等を実施する場合には、あらかじめ、理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

- (1) フローリング張替え等、床仕上げの改修工事
- (2) システムキッチン、ユニットバス、洗面台、便器（第5条第3号に該当する場合を除く）及び排水パンの交換工事
- (3) 間仕切り壁や天井の構造の変更あるいは新設・撤去を伴う工事
- (4) 給排水管の改修工事
- (5) 規約第23条第1項に定めるバルコニー等の保存行為（第4条第3項及び第5条第6号に該当する場合を除く）
- (6) 規約第24条第2項に定める窓ガラス等の改良工事
- (7) その他共用部分又は他の専有部分に影響を与える恐れのある工事

2 前項第1号の床のフローリング施工に使用する材料は、遮音等級LL-45以上の防音性能（日本建築学会基準）が得られた製品又はこれと同等以上の防音性能を有する製品を使用するものとする。

(届出の必要な工事等)

第4条 区分所有者は、次に掲げる工事等を実施する場合には、あらかじめ、理事長に届け出なければならない。

- (1) 電気容量の変更工事（最大 60A まで）
- (2) ガス給湯器の更新（給排水管の変更を伴わない更新）
- (3) 規約第 23 条第 1 項に定めるバルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴う窓ガラス破損の修繕
- (4) その他工事業者が出入りする工事で、所要時間が 4 時間以上見込まれる工事

（届出等の不要な軽微な工事等）

第 5 条 区分所有者は、次に掲げる工事を実施する場合には、届出等は必要ないものとする。

- (1) 壁などのクロス張替え
 - (2) エアコンの設置、取り換え（既存スリーブ使用に限る）
 - (3) 便器の交換工事（便器のみの交換を行う場合に限る）
 - (4) 温水洗浄便座の設置、取り換え
 - (5) 襖、障子の張替え及び畳の表替え
 - (6) 規約第 23 条第 1 項に定めるバルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴う窓ガラスの戸車の交換及び網戸の張替え
 - (7) その他、騒音や振動が発生せず、かつ、他の区分所有者及び共用部分の構造物に影響がない工事
- 2 区分所有者は、前項各号に掲げる工事等を業者が行う場合で、所要時間が 4 時間以上見込まれるときは、第 4 条に基づく届出を行わなければならない。

（申請及び承認手続）

第 6 条 区分所有者は、第 3 条各号に掲げる工事等を実施する場合には、原則としてその工事等の実施 2 週間前までに、次に掲げる書類を理事長に提出しなければならない。

- (1) 専有部分の修繕等申請書（別記様式第 1）
 - (2) 設計図、仕様書及び工程表
 - (3) フローリング施工する場合は、使用する材料の出荷証明書
- 2 理事長は、前項による申請に不備があると判断した場合、当該区分所有者に対して、追加書類の提出を求めることができる。
- 3 理事長は、第 1 項の申請書を受理したときは、原則として工事開始の 1 週間前までに、理事会の決議に基づき、承認又は不承認の決定を、専有部分の修繕等承認・不承認書（別記様式第 2）により通知しなければならない。
- 4 理事長は、前項の承認をする場合においては、必要に応じ、条件を付することができる。

（専門家による調査）

第 7 条 理事長は、前条第 3 項による承認又は不承認の決定にあたり、専門的な調査が必要と判断した場合は、理事会の決議に基づき、第 13 条に定める第三者に調査を依頼することができる。

- 2 理事長は、前項の調査を実施する場合において、調査費用が発生するときは、理事会の決議に基づき、区分所有者に当該費用を請求することができる。

(届出手続)

第8条 区分所有者は、第4条各号に掲げる工事等を実施する場合には、原則としてその工事等の実施2週間前までに、専有部分の修繕等届出書(別記様式第3)を理事長に届け出なければならない。

- 2 理事長は、前項による届出書に不備があると判断した場合、当該区分所有者に対して、追加書類の提出を求めることができる。

(修繕等の周知)

第9条 理事長は、第6条の申請及び第8条の届出を受理した場合、当該申請書及び届出書を所定の掲示場所に、1週間掲示し、修繕等に係る工事計画の周知を図らなければならない。

- 2 理事長は、第6条第3項により承認した場合は、当該申請書と合わせその承認書を掲示しなければならない。

(遵守事項及び弁済)

第10条 区分所有者は、工事等の実施にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
 - (2) 敷地又は共用部分に材料又は残材を放置しないこと。
 - (3) 工事関係者が他の区分所有者等に迷惑をかけないこと。
 - (4) 第3条第1項に掲げる工事等は、祝日を除く月曜日から金曜日の9時から17時の間に実施すること。
- 2 区分所有者は、工事等の実施にあたり、事故があった場合は、責任をもって復旧し又は弁済するものとする。

(立入調査)

第11条 理事長又はその指定を受けた者は、第3条各号に掲げる工事等について、必要に応じ、工事現場(完成済みの現場を含む。)に立入り、質問し又は必要な調査を行うことができる。

- 2 前項の立入調査を実施する場合において、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。
- 3 理事長は、第1項の立入調査を実施する場合において、調査費用が発生するときは、理事会の決議に基づき、区分所有者に当該費用を請求することができる。

(違反措置)

第12条 理事長は、区分所有者が規約第18条及びこの細則の定めに違反した場合、理事会の決議

に基づき、当該区分所有者に対し警告を行い又は工事を中止させ若しくは原状回復を求めることができる。

- 2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該区分所有者が負担しなければならない。

(業務の委託)

第 13 条 管理組合は、この細則に定める業務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(疑義及び細則外事項)

第 14 条 この細則に疑義が生じたとき又は細則に定めのない事項については、理事会の決議によるものとする。

(細則の改廃等)

第 15 条 この細則の制定、変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。

- 2 前項の定めにかかわらず、この細則で定める様式は理事会の決議で変更することができる。

附 則 (2023 年 4 月 16 日制定)

- 1 この細則は、2023 年 4 月 16 日から施行するものとする。
- 2 この細則施行前に専有部分の修繕等申請書が提出された工事等で、既に着工されている場合、当該工事等については、当該申請書を提出したときの規約第 12 条第 5 項、第 18 条第 5 項、第 66 条及び第 67 条を適用し、この細則第 10 条から第 12 条までは適用しない。

修繕等ができる範囲（主な修繕個所の例示です。ご不明点は管理事務室までお問い合わせ願います。）

