

2. 専有部分の修繕等に関する細則

(総 則)

第1条 この細則は、多摩ニュータウンエステート落合5-8団地管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則等）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ことを目的とする。

(修繕等の分類)

第2条 専有部分の修繕等については、その工事内容により次のように分類する。

- 一 禁止修繕等
共用部分又は他の専有部分に多大な影響を及ぼすおそれのある専有部分の修繕等
- 二 理事会承認が必要な修繕等
共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのある専有部分の修繕等
- 三 承認申請の不要な修繕等
他の専有部分への影響が少ない専有部分の修繕等

2 前項に該当する修繕等の具体的な事例はそれぞれ別表に定めるものとする。

3 別表に記載のない事例についての修繕等の分類は、別表の事例に準じて理事会が判定する。

(承認申請の方式)

第3条 承認申請は団地建物所有者及び占有者が行うことができる。ただし、占有者が承認申請を行う場合には団地建物所有者の同意を得なければならない。

2 承認申請は、原則として工事実施予定日の3週間前までに、所定の申請書（以下「申請書」という。）を理事長に提出して行わねばならない。

3 申請書には、規約第17条第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、その指示する書類を添付しなければならない。

(修繕等の作業時間の制限)

第4条 団地内への入構は午前8時30分から午後6時までとする。

2 振動、騒音、臭気等の発生する工事については、土曜日、日曜日、祝日の作業を禁止する。

3 年末年始（12月29日～1月3日）とお盆（8月13日～8月16日）の時期は作業を禁止する。

(承認申請の審査及び却下)

第5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審査するものとする。

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に申請者が即日にこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 団地建物所有者の同意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又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
- 三 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と異なるとき。
- 四 第2条第1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とき。

(工事計画に関する掲示等)

第6条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に、所定の書面を掲示しなければならない。この掲示は、次条に規定する調査等の申立期間満了の日までしなければならない。

(工事計画に対する調査等の申立て)

第7条 前条の専有部分の修繕等に係る工事計画について、他の団地建物所有者及び占有者が管理組合に調査又は異議の申立て(以下「調査等の申立て」という。)をする場合には、前条の掲示の日から5日以内に理由等を付した所定の書面を理事長に提出しなければならない。

2 前項の調査等の申立てがなされた場合には、理事長は当該修繕工事等の申請者に当該調査等の申立者に対する説明をさせるものとする。

(承認又は不承認の決定)

第8条 理事長は、前条第1項の期間の経過後に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、調査等の申立てがないときは、承認の決定をするものとする。ただし、次の各号に該当するときは、承認の決定をすることができない。

一 第2条第1項第一号の規定する禁止修繕等に該当する場合。

二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく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 理事会は、第1項の承認に条件を付して決定することができる。

4 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、所定の書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第9条 専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

(工事工程表の掲示)

第10条 申請者は専有部分の修繕等の承認通知受領後、管理組合の承認印を受けた工事工程表を当該住棟の掲示板に掲示しなければならない。

(承認の取消し等)

第11条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の承認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77条(理事長の勧告及び指示等)の規定に基づき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の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、この細則又は他の使用細則の規定に抵触したとき。

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12条 理事長は第3条及び第6条に掲げる書面(以下この条において「届出書類」という。)を管理事務所に保管するものとする。

2 団地建物所有者又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長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、理事長は、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査及び業務の委託)

第13条 理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第2項及び第9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。

（紛争解決等の責任）

第14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15条 この細則に定めのない事項については、規約又は他の使用細則の定めるところによる。

（原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則）

第16条 水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合の、原状回復のために行う専有部分の修繕等については、本細則の規定にかかわらず、次の各号に定める特例を設ける。

- 一 第3条第2項の申請書の提出期間については、理事長はその期間を短縮することができる。
- 二 第3条第3項の添付書類については、理事長が指示する場合には、その指示する書類のみ提出すればよいものとする。
- 三 第4条の作業時間の制限は適用しない。
- 四 第5条第2項第一号の申請書の提出時期については適用しない。
- 五 第6条（工事計画に関する掲示等）、第7条（工事計画に対する調査等の申立て）、第8条第3項（専門家の意見聴取）及び第4項（専門家の意見聴取の費用）については適用しない。
- 六 第8条第1項「前条第1項の期間の経過後に」とあるのは、「第5条第2項各号の却下事由に該当しない場合には」と、第8条第2項「調査等の申立てがないとき」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、2023（令和5）年5月22日から施行する。

（2011〔平成23〕年3月6日 制定）

（2021〔令和3〕年5月30日 改正）

（2023〔令和5〕年5月21日 改正）

別表第1 リフォームの施工基準及び管理組合への申請・承認が必要な工事内容					
種別	部位	工事内容	禁止事項等	申請・承認	
コンクリート躯体工事	外壁	雨戸の設置、エアコンホースカバーを取り付けるための、必要最小限のコンクリートビス又はホールインアンカー打ち込み	建物の主要構造部に影響を及ぼす穴あけ、はつりは禁止	必要	
	界壁、柱、梁、外壁、床・天井スラブ	内装下地、吊戸棚、手摺り、耐震金物等を取り付けるための必要最小限のアンカーボルトの打ち込み	打ち込み部分のコンクリートを壊す恐れのあるコンクリート釘の使用は禁止 ※エアコンホースカバーを取り付ける場合は、大規模修繕工事等で外壁の工事を行う時は自己負担で取り外すこと	必要	
内装工事	床	じゅうたんの張替え、クッションフロアの張替え、畳の表替え・取替え		不要	
		フローリング（木質系床材）の張替え等	1階住戸を除き、下に示す遮音等級以上のものを使用すること 【直床】△LL(I)-4 【二重床】△LL(II)-3 ※旧基準：LL-45 (LL：軽量衝撃音)	必要	
		1階既設の床下収納庫の交換、修理、撤去	既設の収納容器の範囲を超えて使用してはならない。	不要	
	壁	●台所の壁面については不燃材を使用すること。			
			壁紙の張替え、壁面の塗装		不要
			壁面仕上げ材の変更	しっくい、珪藻土などの左官仕上げや腰壁を、躯体に直接施工することを禁止する。	必要
			間仕切り壁（隣の住居との境界壁でなく、間取り上の非耐力壁）の変更（撤去、新設等）		必要
			収納部の撤去・新設、手摺の取付け		必要
	天井	天井クロス張替え、塗装			不要
		二重天井の変更			必要
建具	襖、障子の張替え、取替え			不要	
	木製建具の塗装			不要	
	建具（襖、障子以外）の取替え、新設			必要	
開口部工事	玄関扉	●玄関扉は棟の共有であり、居住者が自由に取り替えることはできない。			
			錠・鍵、ドアチェーン、ドアクローザー、ドアノブ、戸当たりゴム、インターホン、マジックアイ、ドアポスト（中層棟）の取替え、修理 玄関ドアの扉内側塗装、玄関錠の形状変更（レバーハンドル等）	ただし、機種の変更等により、扉に穿孔等が必要な場合は、申請・承認が必要。	不要
			玄関錠の増設	扉に穿孔等が必要な場合	必要
	窓枠・窓ガラス（勝手口扉を含む）	●窓枠・窓ガラス・網戸は棟の共有であり、居住者が自由に取り替えることはできない。 ●既存の窓枠の取替えは原則禁止。ただし、部品の製造中止等により修理が不可能な場合は理事會に申請し、承認を得た場合に限り、取替えを認めるものとする。			
			破損した窓ガラスの取替え	居住者の費用負担	不要
			ガラスの種類変更（ペアガラス、防犯ガラス等）	ただし、曇りガラス、色ガラスへの変更は禁止	必要
			二重サッシの取り付け	既存窓サッシの内側に設置すること	必要
			戸車、クレセント、ビード、エアタイトゴム等の消耗品の取替え、修理		不要
	網戸	網戸の追加		既存扉又は窓サッシの内側に設置すること	必要
		網戸の網の貼替			不要
雨戸	雨戸の新設、取替え		雨戸の色は白またはアイボリーとする。 ※大規模修繕工事等で外壁の工事を行う時は自己負担で取り外し、取り付けること。	必要	

種別	部位	工事内容	禁止事項等	申請・承認
設備工事	台所	流し台、ガス台、換気扇の取替え	原則として、流し台の移設、増設は禁止する。ただし、低層棟及び中層棟1階の住戸については、排水勾配を1/50以上確保することで対面式キッチンへの変更を認めるものとする。 ディスプレイは禁止する。	必要
		ガスコンロの取替え		不要
		IHクッキングヒーターへの取替え		必要
	浴室	浴室（ユニットバス）、浴槽、換気扇、扉の取替え	原則として、浴室の移設、増設は禁止する。	必要
		天井、壁タイル、床タイル、防水層の更新		必要
	洗面所	洗面化粧台、換気扇、防水パンの取替え	原則として、洗面所の移設、増設は禁止する。	必要
	便所	便器、手洗い、換気扇の取替え		必要
		温水洗浄便座の設置		不要
	水栓	水栓金具の取替え		不要
	ガス給湯器	主要な配管の交換を含まない給湯器の取替え		不要
		主要な配管の交換を含む給湯器の取替え		必要
		<p>●原則として、給湯器の移設、増設は禁止する。</p> <p>●屋外設置型の場合（1、3～14、19、20号棟）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー設置の屋外型は、既存の給湯器台座に設置を限定する。 ・壁掛け型は外周壁面の保全のため禁止する。（ただし、既存位置設置が困難な場合は、理事会にて判断する。） ・台座は棟の区分所有者全員の共用部分であるので、形状を変更することは禁止する。 <p>●屋内設置型の場合（2、15、16、17、18号棟）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋内設置の屋内型は、既存の給湯器台座に設置を限定する。 ・台座は棟の区分所有者全員の共用部分であるので、形状を変更することは禁止する。 ・屋内設置型の場合、バルコニー設置などの屋外型への変更は禁止する。 		
	エアコン	エアコンの設置	外壁に穴を開けることは禁止。バルコニーの空調用室外機は、非常時の避難経路を妨げる位置に設置してはならない。	不要
	電気設備	契約容量の変更	40Aを超える容量への変更禁止	必要
回線、コンセント増設			必要	
照明器具、コンセント、スイッチの交換			不要	
その他	専用庭内の物置設置		不要	
	アンテナ等の設置	バルコニー手摺へのパラボラアンテナ等の設置	必要	

別表第2 管理区分及び修繕費等の負担

対象物件		専有・共用区分	経年劣化に対する補修・改修	
			維持管理者	費用負担
電気配線	棟別引込み開閉器の入口まで（中層棟のみ）	電力会社等所有	電力会社等	電力会社等
	棟別引込み開閉器及びそれ以降の各住戸別メーター入口まで	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	メーター	電力会社等所有	電力会社等	電力会社等
	各住戸別メーターから住戸内	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
	ブレーカー	電力会社等所有	電力会社等	電力会社等
ガス配管	公道下本管から分岐した当団地用本管の当団地敷地境界点から団地内共用通路下の本管まで	団地共用	管理組合	団地修繕積立金
	共用通路下本管から分岐した枝管（メーターの入口まで）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	メーター	ガス会社等所有	ガス会社等	ガス会社等
	住戸別メーターから住戸内	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
給水配管	公道下本管から分岐した当団地への分岐管及び団地内共用通路下本管	団地共用	管理組合	団地修繕積立金
	共用通路下本管枝別れ点から戸別仕切弁継手	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	メーター	東京都水道局所有	東京都水道局	東京都水道局
	住戸別メーターから住戸内	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
汚水排水管	敷地境界の公共柵から団地内共用通路下本管を通り柵まで	団地共用	管理組合	団地修繕積立金
	棟外柵からパイプスペース立管（中層棟）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	共用通路下本管から点検口まで（タウンハウス棟）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	パイプスペース立管から住戸内（中層棟）※1	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
	点検口から住戸内（タウンハウス棟）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
雨水排水管	敷地境界の公共柵から団地内共用通路下本管を通り柵まで	団地共用	管理組合	団地修繕積立金
	雨樋から柵まで	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
電話線	保安器入口まで	NTT等所有	NTT等	NTT等
	保安器本体及びそれ以降電話機の取付口（モジュージャック）まで（NTT等に回線使用料を支払っている場合）※2	NTT等所有	NTT等	NTT等
	同上（専有設備の場合）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
テレビ共同受信設備	アンテナ、増幅器、各建物へのケーブル	団地共用	管理組合	団地修繕積立金
	棟壁分配器、建物内ケーブル、各戸壁のターミナル	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
インターネット設備	棟別引込み端末まで（光ファイバーケーブル）	NTT等所有	NTT等	NTT等
玄関扉	扉本体（外部塗装部分及び蝶番を含む）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	内部塗装部分、錠・鍵、ドアチェーン、ドアクローザー、インターホン、マジックアイ、ドアポスト（中層棟）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者

※1 中層棟の排水管のうち、専有部分の床下より下層階の天井部分に沿って配管され、棟別共用立管に接続されている部分は棟の共用とする。

※2 保安器は、中層棟では階段室毎にメーターボックス内に設置、タウンハウス棟では建物外壁面の盤内に設置されている。

対象物件		専有・共用区分	経年劣化に対する補修・改修	
			維持管理者	費用負担
窓枠・窓ガラス・網戸	窓枠、窓ガラス、網戸	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	戸車、クレセント、ビード、エアタイトゴム等 消耗品、網戸の網	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
	住宅所有者が設置した網戸及び二重サッシ	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
	雨戸（管理組合の承認を得て設置したもの）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
バルコニー	手摺り、給湯機の台座、隔離壁を含む	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
専用庭	専用庭	団地共用	当該住宅所有者	当該住宅所有者
	テラス	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	専用庭の柵	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	濡縁（テラス上の木製濡縁を含む）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
郵便受箱	郵便受箱本体	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	差入口、錠、丁番	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
壁スリーブ	自然換気用（キャップを含む）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
	空調機配管用（不使用時のキャップを含む）	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
給排気筒	屋内設置ガス給湯機の給排気管及び台所・浴室 等の換気用ダクト（外壁面のキャップを除く）	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
給排気筒 キャップ	給排気筒の外壁面キャップ	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
吊り金具	空調機用及び物干し竿用	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
建物の躯体部分	外壁、天井、床、住宅内構造壁、住宅間仕切り 壁のコンクリート部分	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
屋根		棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
共用階段	中層棟	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
建物に附属する 自転車置場	18号棟	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金 （18号棟のみ）
建物から独立した 自転車置場	全中層棟（18号棟を除く）	全中層棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金 （18号棟を除く 全中層棟）
玄関ブラケット （門灯）	タウンハウス棟及び18号棟	専有	当該住宅所有者	当該住宅所有者
共用灯及びその 電気配線	中層棟	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
屋外設置給湯 機の台座	タウンハウス棟	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金
門柱（門扉を 除く）	タウンハウス棟	棟の共用	管理組合	棟別修繕積立金

※ バルコニー、玄関扉・窓枠・窓ガラス、専用庭の日常の維持管理及び費用負担は専用使用者とする。

その他の共用部分においても修繕すべき原因が個人にある場合の費用はすべて個人負担とする。