

「*****専有部分のリフォーム等に関する要綱」

第1条（趣旨）

この要綱は、*****管理規約（以下「規約」という。）第9条（専有部分の修繕等）の規定に基づき、別表第一「専有部分のリフォーム等に関し管理組合の承認又は届出を要する工事」に掲げる工事に係る承認の申請の手続き、処理その他専有部分のリフォーム等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

第2条（定義）

この要綱において、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) 占有者 規約第2条（定義）第5号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- (2) 共用部分 規約第2条（定義）第7号に規定する共用部分及び付属施設をいう。
- (3) 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する*****管理組合をいう。
- (4) リフォーム 規約第9条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えをいう。
- (5) 理事長 規約第41条（理事長）に規定する理事長をいう。
- (6) 総会 規約第48条（総会）に規定する総会をいう。
- (7) 理事会 規約第57条（理事会）に規定する理事会をいう。
- (8) 相談者 専有部分のリフォームを希望する区分所有者をいう
- (9) 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。
- (10) 専門家 建築士、建築設備士、弁護士その他マンション管理またはリフォーム等に関する専門知識を有する者をいう。

第3条（手続き）

専有部分において発生するリフォーム等に係る承認の申請の手続き、処理その他専有部分のリフォーム等に係る事務は、別表第二「リフォーム等の手続きと流れ」に則っておこなうこととする。

第4条（事前相談）

- 相談者は、別記様式第1による事前相談チェックシートを理事長に提出しなければならない。
2. 理事長は事前相談の内容が「レベル4」および「レベル3」のリフォームに該当する場合は図面セットと注意事項等を記載した書類を、「レベル2」および「レベル1」に該当する場合は注意事項等を記載した書類を相談者に交付しなければならない。
 3. 事前相談の内容が別記に定める禁止事項に該当する場合、理事長は8日以内に相談者に別記様式第2による書面をもって当該リフォームの禁止を通知しなければならない。

第5条（申請）

事前相談の結果、申請が必要になる相談者は、承認を受けようとする日の10日前までに、別記様式第3による申請書を理事長に提出して承認申請をおこなわなければならない。

2. 申請書には、リフォーム等の工事についての設計図、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。

第6条（申請書類の調査及び却下）

- 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調査するものとする。
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これを補正したときは、この限りではない。
- (1) 工事を始めようとする日の14日前までの承認申請でないとき。
 - (2) 申請者が区分所有権を有することが確認できないとき。
 - (3) 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。
 - (4) 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。
 - (5) 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おそれがある専有部分のリフォーム等であることが明らかなきとき。
3. 前項各号の却下事由に該当しない場合で、申請の内容が「レベルⅡ」に該当する場合は、理事長はすみやかに別記様式第4による承認通知書を申請者に交付しなければならない。

第7条（専門家への審査の依頼）

- 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合で、申請の内容が「レベルⅢ」あるいは「レベルⅣ」に該当する場合は、理事長は当該申請の承認または不承認の決定にかかる審査を第2条第1項(10)に規定する専門家に依頼しなければならない。
2. 理事長は、専門家による審査の結果に則り審査後すみやかに、申請者に対し承認、仮承認または不承認の通知を、別記様式第4、第5または第6による書面を交付しておこなうものとする。

第8条（専門家による審査にかかる費用の納入）

- 理事長は申請者に対して、専門家が審査をするために必要な費用の納入を求めることができる。
2. 専門家による審査にかかる費用は、「レベルⅢ」の申請1件につき3,000円、「レベルⅣ」の申請1件につき5,000円とし、申請者は理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。なお、納付した費用について、申請者は、その返還請求をすることができない。
3. 申請者が前項の納期日までに納付すべき費用の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに審査を専門家に依頼しなければならない。

第9条（工事の案内の掲示）

申請について承認通知書を交付した場合には、理事長は、専有部分のリフォーム等に係る工事実施の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に別記様式第7による書面を掲示しなければならない。なお、この掲示は、当該工事の完了の日までしなければならない。

第10条（工事計画に関する掲示と異議等の申立て）

「レベルⅣ」の申請について仮承認通知書を交付した場合には、理事長は、専有部分のリフォーム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別記様式第8による書面を掲示しなければならない。この掲示は、次項に規定する異議

等の申立期間満了の日までしなければならない。

2. 前項の工事計画について、他の区分所有者及び占有者が管理組合には異議等の申立てを行うときは、前項の掲示の日から3日以内に理由等を付した別記様式第9による書面を理事長に提出しなければならない。
3. 前項の規定により異議等の申立てがあったときは、理事長は、審査をおこなった専門家の意見をもとに、申立て人に対し必要な説明をおこなわなければならない。
4. 第2項の期間の経過後、異議等の申立てがないときは、理事長は、申請者に対し承認の通知を別記様式第7による書面を交付しておこなうものとする。

第11条（施工基準等）

専有部分のリフォーム等に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、理事会で別に定めることができる。理事会はその策定にあたり専門家に意見を求めることができる。

第12条（承認の取消し等）

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リフォーム等の承認を取り消すことができるほか、規約第71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リフォーム等の工事の差止め、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。

- (1) 承認申請と異なる専有部分のリフォーム等の工事を行ったとき。
 - (2) 専有部分のリフォーム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し、又は汚損したとき。
 - (3) 申請者及び専有部分のリフォーム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。
 - (4) その他専有部分のリフォーム等が法令、規約、この要綱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。

第13条（工事の完了）

「レベルⅡ」、「レベルⅢ」、「レベルⅣ」に該当する専有部分のリフォーム等の工事が完了したときには、申請者は、事前相談時に発行された別記様式第10の書面をもって理事長に完了報告をおこなわなければならない。

第14条（専門家による工事の完了確認）

「レベルⅢ」、「レベルⅣ」に該当する専有部分のリフォーム等の工事の完了報告があったとき、理事長はすみやかに審査をおこなった専門家に、当該工事の完了確認を依頼しなければならない。

2. 前項の確認の結果、次の各号の一に該当する事項が認められた場合には、理事長は、理事会の決議を経て、規約第71条（理事長の勧告及び指示等）の規定に基づき工事の是正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。
 - (1) 承認申請と異なる専有部分のリフォーム等の工事をおこなっていたとき。
 - (2) 専有部分のリフォーム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し、又は汚損していたとき。
 - (3) その他専有部分のリフォーム等が法令、規約、この要綱又は他の使用細則の規定に抵触していたとき。
3. 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

第15条（書類の保管等）

理事長またはその指定を受けた者は、第4条および第5条、第10条、第13条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）と添付書類を電子化し、管理事務所その他の保管場所に保管するものとする。

2. 前項の届出書類原本は、管理事務所その他の保管場所に5年間保管するものとする。なお、保管期間を経過した届出書類は、いつでも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。

第16条（調査及び事務の委託）

理事長は、この要綱に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

2. 前項の事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

第17条（紛争解決等の責任）

専有部分のリフォーム等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分のリフォーム等をおこなう者は、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。

第18条（規則外事項）

この要綱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。

第19条（要綱の改廃）

この要綱の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この要綱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。

第20条（要綱原本）

この要綱を証するため、要綱の発効日における管理組合の役員全員（理事長・理事・監事）が記名押印した要綱を1通作成し、これを要綱原本とする。

2. 要綱原本は、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、要綱原本の保管場所を掲示しなければならない。

第21条（水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合における特則）

水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合においては、第6条第2項一号の規定は適用しない。

付 則 この要綱は2017（平成29）年**月1日から施行。