

住宅等の改造・模様替え及び修繕等
に関する細則

住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、団地管理組合法人すすき野住宅（以下、「団地管理組合法人」とう。）規約第17条並びに第23条及び第24条の規定に基づき、専有部分及び共用部分の使用、模様替え又は改修等に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることを目的とする。

(共用部分に係る改良・模様替え等の制限)

第2条 組合員等は、第6条に基づく承認を得た場合を除き、共用部分（ベランダ等）に係る「修繕等」を自ら行うことができない。

(範囲)

第3条 本細則において定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 組合員が所有する住戸の専有部分についての「修繕等」の行為
（ただし、軽易な改修及び原状回復のための修理で日常生活を妨げる騒音又は振動を発生しない工事を除く）
- 二 規約第23条第1項の場合で、原状回復を目的とする、共用部分（ベランダ等）の改修工事
- 三 規約第24条第2項の場合で、共用部分のうち各住戸に附属する開口部にかかる「修繕等」の行為
- 四 組合員が所有する住戸及び共用部分の「修繕等」の工事に伴う、土地及び建物の共用部分の使用等

(禁止事項)

第4条 組合員等は住戸の「修繕等」に関して、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 ベランダの改築
- 二 出窓の新設
- 三 サッシの取替え（ただし、躯体に傷つけないサッシのカバー工法は除く）
- 四 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、スラブ及び梁、屋根、階段をいう）及びベランダ並びに庇の、穿孔、切欠、その他主要構造部に影響を及ぼす行為
- 六 2階以上の床の改修で、コンクリートスラブへの直床仕上

(承認事項)

第5条 組合員は、第3条及び第4条第三号ただし書き並びに、次の各号に掲げる場合には第6条に定める手続きを行い、理事会の承認を得なければならない。

- 一 専有部分を改修するとき
- 二 2階以上に居住する組合員等がフローリング改修をするとき。（遮音等級L-4.5以上の性能を持つ床材を使用するものとする）

三 共用部分(ベランダ等)を規約第23条第1項による原状回復を目的とし、組合員等が自ら改修するとき

(手続き及び承認)

第6条 組合員等は、前条の規定により住戸の「修繕等」を行いたい場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施4週間前までに理事会に提出し、その承認を得なければならない。

ア 申請書(別記様式第10)

イ 設計図又は工事内容のわかる見取り図

ウ 仕様書又は商品のカタログのコピー

エ 近隣住戸説明経過報告書(別記様式第11)

近隣住戸(当該工事を行う住戸の使用する階段にかかる住戸及び隣接住戸)を説明対象住戸とする。ただし、本手続きにあたって、理事会が指定する組合員の承諾書を求めることもある。

オ 工程表

カ 工事のお知らせ(掲示用、別記様式第12)

2 理事会は前項の承認申請があった場合には遅滞なく審査し、承認・不承認を申請者に通知するとともに、工程表及び工事のお知らせを当該工事が終了するまで、所定の場所に掲示するものとする。

(勧告)

第7条 理事会は、団地内の環境を維持改善するためその必要を認めたときは、第3条第二号に定める共用部分の修繕等の実施について関係組合員等に勧告することができるものとする。この場合、勧告を受けた組合員は、1カ月以内に必要な修繕等に着手しなければならない。

(注意事項と弁償)

第8条 組合員等は、改修その他の工事の施工にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し、又は弁償するものとする。

一 材料又は残材の運搬等により、共用部分もしくは共有物を毀損又は汚損しないこと

二 土地及び共用部分に材料又は残材を放置しないこと

三 工事関係者が他の組合員等又は居住者に迷惑をかけないようにすること

(違反者に対する措置)

第9条 理事長は、組合員が次の各号に該当する行為を行った場合には、理事会の決議に基づき、当該組合員等に対して警告を行い、又は、工事を中止させ、施工の変更若しくは原状回復等を求めることができる。

一 第4条に規定する禁止事項に違反したとき

二 第6条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき

三 その他工事等が、この細則の定めに抵触したとき

(占有者の工事実施)

第10条 占有者が第3条の規定により住宅の改修その他の工事を実施する場合には、第6条アに示す申請書中に、その住宅の所有者である組合員の署名捺印による承諾を得た申請書を提出しなければならない。

(工事途中の調査・審査等)

第11条 第6条の手続きにより理事会の承認を得た工事であっても理事会が必要と認めるときは、理事長又は理事長の指定を受けた者は、本細則の施行に必要な限度において、当該工事等の実施中あるいは完了後、当該工事の工事現場に立ち入り、質問し、必要な調査・審査をすることができる。完成済みの工事についても、これに準じる。これらの場合組合員等は協力しなければならない。

(理事長の勧告及び指示等)

第12条 本細則に定める事項について、組合員等が違反した場合、規約第71条に従い、理事長は組合員等に対し勧告及び指示等を行うことができる。

(細則外事項)

第13条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第14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ならない。

(細則原本)

第15条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員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、組合員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。

附 則

この細則は、令和2年2月2日から施行する。

令和2年2月2日の総会決議にて協定を廃止し、新たに細則として設定する。

1 改正 令和2年5月24日

この細則は令和2年5月24日から施行する。

別記様式第10（住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則第6条関係）

申請日	令和 年 月 日
対象居室	街区 号棟 号室
申請者氏名	印
電話番号	

申請者が組合員でない場合

私は、対象居室に係る模様替え等について承諾します。

組合員氏名： _____ 印

電話番号： _____

住宅模様替え等承認申請書

団地管理組合法人すすき野住宅 理事長殿

上記対象居室について、下記のとおり模様替え等を行いたく、必要書類を添えて申請しますので、ご認可くださいますようお願いいたします。なお、工事に当たっては「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する細則」に規定する諸事項を遵守いたします。

記

模様替え等の内容	
施工箇所	
施工業者	
施工業者責任者及び連絡先	
工期	令和 年 月 日 ~ 月 日

上記の模様替え等について、許可いたします。

年 月 日

団地管理組合法人すすき野住宅
理事長

承諾書

街区	号棟	室
申請者名		印

すすき野住宅 街区 号棟 室の住居におきまして
別添資料の通り、模様替えを予定しております。

工事等で皆様には大変ご迷惑をおかけ致しますが、何卒ご理解かたがたご了承
いただきますよう、宜しくお願い申し上げます。

号 室	居住者の方の氏名	印

ご近隣の皆様へ

工事のお知らせ

拝啓 時下益々ご清栄のことと、お慶び申し上げます。

さて、このたび下記の通り、_____号棟_____号室の改修工事を着工することとなりました。

工事中は何かとご迷惑をおかけすることもあるかと存じますが、細心の注意を払いながら工事を進めて参りますので、何卒ご理解、ご協力賜わりますようお願い申し上げます。

なお、何かお気付きの点がございましたら下記までご連絡くださいますようお願い致します。

敬具

記

◆ 工事期間：令和 年 月 日（ ）～令和 年 月 日（ ）

◆ 工事内容：

◆ 作業時間： ： ～ ：

◆ 工事に関するお問合せ

会社名：

住所：

TEL：

担当者名／連絡先：

Mail（任意）：

管理組合
承認印