

住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、すすき野住宅管理組規約第18条の規定に基づき、住宅及び組合管理共有物の模様替え及び修繕等に関し、組合員及び占有者（賃借人など。）が守るべき事項について定めることを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条の規定に基づく「規約」とする。

2 この協定は、組合員から住宅を取得した者に対してもその効力を有する。

(禁止事項)

第3条 組合員及び占有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築
- 二 バルコニーの改築
- 三 出窓の新設
- 四 建物の主要構造部の穿孔、切欠その他主要構造部に影響を及ぼす行為
- 五 共有地の個人使用（駐車場、自転車等置場を除く。）

(承認事項)

第4条 組合員及び占有者は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会に届け出て、書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え、改造及び大規模の修繕（以下「改修」という。）をするとき。ただし、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。
- 二 共用部分を改修又は塗装するとき
- 三 住宅、共用部分又は共有物にアンテナ、小禽舎その他近隣に影響を及ぼす恐れのある物を設置するとき
- 四 各住宅の玄関扉（外側）を塗装するとき

(手続き及び承認)

第5条 組合員及び占有者は、前条第1項の規定により住宅の改修等を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施3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。

- 一 理由書 3通
 - 二 設計図 3通
(縮尺は50分の1又は200分の1、配置図は平面に記入のこと。)
 - 三 仕様書 3通
 - 四 承認書 3通
- 隣接（両隣及び上下）及び理事会が指定する組合員

(注意事項と弁償)

第6条 組合員及び占有者は、改修その他の工事の施行にあたっては、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き損、又は汚損しないこと
- 二 共有地に材料又は残材を放置しないこと
- 三 工事人等が他の組合員又は居住者に迷惑をかけないようにすること

(違反に対する措置)

第7条 理事長は、組合員及び占有者が次の各号の一に掲げる行為に該当する場合には、理事会の決議に基づき、当該組合員又は占有者に対して警告を行い、又は中止させもしくは原状回復を求めることができる。

- 一 第3条に規定する禁止事項に違反したとき
 - 二 第5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協定の定めに抵触したとき
- 2 前項の施行の変更又は原状回復等に要する費用は、全て当該組合員又は占有者が負担するものとする。

(調査)

第8条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、当該組合員又は占有者が行う第4条に規定する行為について、工事現場に立ち入り質問し、又は完成済の工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員及び占有者はこれに協力しなければならない。

(組合員の承諾)

第9条 占有者が第4条各号に掲げる工事を実施する場合には、第5条各号に掲げる書類の他、その住宅の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

(疑義を生じた事項)

第10条 この協定の定めに疑義を生じた事項については、理事会が協議してこれを定めるものとする。

(改 廃)

第11条 この協定の変更又は廃止は、組合員及び議決権の各4分の3以上の合意によりこれを行う。

(附 則)

- 1 この協定は、昭和49年5月29日から施行する。
- 2 改正 平成5年1月31日
この協定は、平成5年1月31日から施行する。

住宅模様替えに当たっての注意事項

- ◎ ユニットバスを設置するために、ハツリ工事をする場合、掘削用の振動ドリルは耐えられないような騒音を発します。ハツリ工事を実施する日までに、ハツリ工事をする旨を記した書面をその棟の全住戸の玄関ポストに投函して事前の告知をお願いします。(住民の苦情により、工事の中断を依頼する場合があります。)

- ◎ 禁止事項の建物主要構造部（コンクリート）の穿孔、切欠の具体的事例。
 - ・ バルコニーに給湯器を設置しようとした場合に、電気、設備工事に必要な壁に穴を開ける。(バルコニーに給湯器設置不可)
 - ・ エアコン用の室外機をバルコニーの床に設置する場合にダクト用の穴を、壁に開ける、また室外機を固定する為、床にアンカーを打つ。

※バルコニーは災害時の緊急避難通路です。物置などを置く事は出来ません。

- ◎ 浴室入口扉の下部、浴室内立上り周辺のコーキングの劣化により、隙間が生じて水が浸入し、本人が全く知らない間に、階下の部屋に水漏れを起こし、大変な迷惑を掛けている場合があります。適宜修繕をして下さい。

- ◎ 居室を畳からフローリングにする場合、管理規約等で定めはありません。近隣とのトラブルを防止する為、遮音性能の高い材質、工法で施工される事をお勧めします。生活音に対するトラブルは個人差もあり、基本的に居住者間の問題で管理組合が原則立ち入る事はありません。

- ◎ 承諾書に押印を必要とする住戸は両隣及び階段を利用する（9住戸）です。訪問したが、お留守の住戸については、工事期間、工事内容等を記した書面を、その住戸の玄関ポストに投函して下さい。

- ◎ リフォーム工事に伴う材料、機材の搬入、廃棄物の搬出によって階段室の壁等にキズが付かないよう工事期間中養生をして下さい。壁、床、天井、玄関扉、パイプスペース扉等を損傷した場合、原状回復義務をリフォーム住戸の組合員又は占有者に課します。

住宅模様替え等承認申請書

平成 年 月 日

すすき野住宅管理組合理事長殿

(申請者)

団地名	すすき野団地
住宅番号	街区 号棟 号室
居住者氏名	印
電話番号	

標記住宅について、下記により模様替え等を行いたいので、ご承認くださいますよう、お願いします。

なお、承認いただくに当たり、次の事項を厳守いたします。

工事の施工にあたっては、共用部分などを汚損及び破損し、または他の居住者に迷惑をかけないように配慮するとともに、万一、事故等が発生した場合には責任をもって復旧し円満解決すること。

記

模様替え等の内容	
施工箇所	
施工業者	
工期	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
施工方法	

上記の模様替え等については、支障ありません。

平成 年 月 日

すすき野住宅管理組合

理事長

印

