

2. 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、若葉台第5住宅管理組合同規約（以下「規約」という。）第22条（住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則）の規定に基づき、区分所有者が所有する住宅及び共用部分の改造、模様替え及び修繕等(以下「工事等」という。) に関し、区分所有者の共同の利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。なお、住宅の床改造（フローリング化工事）については、別途細則16「床改造に関する細則」を定める。

(禁止事項)

第2条 区分所有者は、住宅及び共用部分の改造、模様替え及び修繕並びに敷地の使用等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- ① 住宅の増築
- ② バルコニーの改築
- ③ 出窓の新設
- ④ 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさし等をいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響を及ぼす行為
- ⑤ 敷地の個人使用（ただし、理事会が承認した場合を除く。）
- ⑥ 共用部分の改修及び塗装（ただし、理事会が承認した場合を除く。）

(承認申請)

第3条 共同生活の秩序維持に関する細則第6条（承認事項）に定める次の各号について承認申請の届け出をしようとする区分所有者は、原則として当該工事の開始予定日の2週間前(フローリング化工事は3週間前)までに、別表に掲げる書面を理事長に届け出て承認を得なければならない。

区分所有者以外の者が承認を申請する場合は、当該区分所有者の承認を得ている旨の書面を添えなければならない。

- ① 住宅の改修をするとき（ただし、壁紙改修、畳替え等の軽易な改修及びその他の原状回復のための改修を除く）なお、住宅の床改造（フローリング化工事）については、別途細則16「床改造に関する細則」による。
- ② 板状棟開放廊下側にエアコン室外機を設置するとき
- ③ 住宅又は共用部分にアンテナその他近隣に影響を及ぼす恐れのあるものを設置するとき
- ④ 共用部分を改修又は塗装するとき

2 工事等で住居外の共用の場所及び電気施設等を使用する場合には、書式XIX「共用施設使用承認申請書」を理事長に提出しなければならない。

3 第1項第④号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住宅の玄関扉、バルコニー等の塗装は、団地内の調和をそこなわない範囲内で行なうものとする。

(承認)

第4条 理事長は、前条の申請があった場合には、遅滞なく調査を行い、承認する場合は申請者本人に承認書（書式VIII-3「承認書（2）」）によりすみやかに通知しなければならない。

2 理事長は、前項の調査を担当理事に委任し、又は専門知識を有する第三者に委託若しくは請け負わせることができる。

3 理事長は、前条第1項の申請が緊急な処理を要するとき又は過去に承認した申請に準じたものと判断できるときは、調査の後、その申請について諾否の決定を行い、申請者本人に通知することができる。

4 理事長は、次の各号の一に該当する場合には、却下することができる。この場合、申請者本人に書式VIII-2「承認申請回答書」に理由を付して、速やかに通知する。なお、承認申請の不備を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、承認申請を受理できるものとする。

- ① 承認を受けようとする日の2週間前までの申請でないとき
- ② 承認の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
- ③ 申請書の記載が明らかに添付書類の記載と抵触するとき
- ④ 「TES熱源移設に関する指針（答申）平成8年6月承認 若葉台住宅管理組合協議会」に違反することが明らかなき

（注意事項と弁償）

第5条 区分所有者は、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すみやかに復旧し、又は弁償するものとする。

- ① 材料又は残材の運搬等により、共用部分をき損又は汚損しないこと。このため、ピロティ・エレベーター・共用廊下等に対し十分な養生を行い、また、工事終了後は速やかに撤去すること
- ② 敷地及び共用部分等に材料又は残材を放置しないこと。また、工事材料搬送のための車両は、材料の荷卸しまたは廃材の積込みが終了次第速やかに移動し、敷地内に長時間駐車しないこと
- ③ 工事人等が他の区分所有者等（「共同生活の秩序維持に関する細則」第1条に規定する「区分所有者等」をいう。）に迷惑をかけないようにすること。

（違反に対する措置）

第6条 理事長は、区分所有者が次の各号の一に該当する行為を行なった場合には、理事会の決議を経て、修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第7条(理事長の勧告及び指示等)に基づき、当該区分所有者に対して、工事等の差止め、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。

- ① 第2条に規定する禁止事項に違反したとき
- ② 第3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
- ③ 第5条の注意事項を履行しないとき
- ④ 申請者及び工事等の施行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
- ⑤ 工事等により共用部分等又は他の区分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
- ⑥ その他工事等が法令、規約、この細則又は他の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。

（調査）

第7条 理事長は、この細則の施行に必要な限度において、当該区分所有者が行う第3条に規定する行為について、工事現場に立入り、質問し、又は完成済みの工事について、必要な調査を行うことができ

るものとし、区分所有者はこれに協力するものとする。

2 理事長は、前項の場合、その調査を専門知識を有する第三者に委託することができる。

3 前項の調査に要する費用は管理組合の負担とする。

(住宅の所有者である区分所有者の承諾)

第8条 占有者が、第3条第1項の規定により、住宅の改修その他の工事を実施する場合には、同項に掲げる書類の他に、その当該住宅の区分所有者の承諾書を提出しなければならない。

(申請書類の保管等)

第9条 理事長は、第3条、第4条及び第8条に掲げる書類(以下この条において「申請書類」という。)を、管理人室、管理用倉庫その他の保管場所に5年間保管するものとする。

2 前項の保管期間を経過した申請書類は、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、申請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。

(紛争解決等の責任)

第10条 区分所有者が所有する住宅及び共用部分の改造、模様替え及び修繕等に関し、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、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。

(疑義及び細則外事項)

第11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、規約又は他の細則の定めるところにより、理事会で処理するものとする。

(細則の改廃)

第12条 この細則の改廃は、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、することができない。

附 則

第1条 この細則は、昭和57年3月18日から施行する。

2 この細則は、昭和60年5月26日から施行する。

3 この細則は、平成3年5月20日から施行する。

4 この細則は、平成9年5月18日から施行する。

5 この細則は、平成13年5月13日から施行する。

6 この細則は、平成15年5月18日から施行する。

7 この細則は、平成18年5月14日から施行する。

8 この細則は、平成21年5月24日から施行する。

9 この細則は、平成27年5月25日から施行する。

別表 提出書面一覧表

承認事項	提出書面	備考
<p>1 住宅の改修（壁紙改修、畳替え等の軽易な改修及びその他の原状回復のための改修を除く。）</p>	<p>1 設計図（工事担当業者名明示の正式設計図） 1通</p> <p>3 仕様書（使用材料・材質・企画等を明示） 1通</p> <p>4 非飛散性アスベスト含有建材の解体等作業及び廃棄物処理計画書（ただし、アスベスト含有のおそれのある建材の解体、切断、廃棄をとまなう工事に限る。） 1通</p> <p>5 書式XVI「承諾書」（原則として隣接の両隣・上下の4軒及び特に理事会が指定した場合の区分所有者等から得るものとする。） 1通</p>	<p>1 ガス給湯暖房用熱源機の移設は、「TES熱源移設に関する指針（答申）平成8年6月承認 若葉台住宅管理組合協議会」に準拠し行うものとする。</p>
<p>2 板状棟開放廊下へのエアコン室外機の設置</p>	<p>1 書式IX-2「開放廊下へのエアコン室外機」 1通</p> <p>2 設計図（工事担当業者名明示の正式設計図） 1通</p> <p>3 機器の仕様書 1通</p> <p>4 書式XVI「承諾書」（原則として隣接の両隣・上下の4軒及び特に理事会が指定した場合の区分所有者等から得るものとする。） 1通</p>	
<p>3 衛星放送アンテナの設置</p>	<p>1 書式X「衛星放送アンテナ設置承認申請書」 1通</p> <p>2 書式XI「衛星放送アンテナ設置に関する念書」 1通</p> <p>3 アンテナの仕様書 1通</p> <p>4 書式XVI「承諾書」（原則として隣接の両隣・上下の4軒及び特に理事会が指定した場合の区分所有者等から得るものとする。） 1通</p>	
<p>4 アマチュア（パーソナル）無線アンテナの設置</p>	<p>1 書式XII「アマチュア（パーソナル）無線アンテナ設置承認申請書」 1通</p> <p>2 書式XIII「アマチュア（パーソナル）無線アンテナ設置に関する念書」 1通</p> <p>3 アンテナ設置の平面図、側面図及びケーブル</p>	

	ル引込み図	1 通	
	4 アマチュア（パーソナル）無線局免許状の 写し	1 通	
	5 アマチュア（パーソナル）無線従事者免許 証の写し	1 通	
	6 損害保険証書の写し	1 通	
	7 書式XVI「承諾書」（原則として隣接の両 隣・上下の4軒及び特に理事会が指定した場 合の区分所有者等から得るものとする。）	1 通	