

住宅等の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、湘南西部住宅管理組合規約第64条の規定に基づき、組合員が所有する住宅および専用使用する共用部分の改造、模様替えおよび修繕等に関し、組合員の共同利益および団地内の居住環境の維持、改善を図るため、必要な事項を定めることを目的とする。(昭和60年5月26日より施行)

(禁止事項)

第2条 組合員は、住宅および建物の改築、模様替えなら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) ベランダの改築
- (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、床およびはりを含む)の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為。
- (5) 敷地の個人使用(ただし、理事会が承認した場合を除く)

(承認事項)

第3条 組合員は、次の各号に掲げる場合には、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。この適用の基準は別に定める。

- (1) 住宅の専有部分の改修、改造をするとき(ただし、原状回復のための改修を除く)
 - (2) 専用使用する共用部分の改修または塗装をするとき
 - (3) 住宅、または共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき
- 2 前項第2号に規定する専用使用する共用部分の改修及び塗装は、計画修繕として組合が実施する。ただし、これを区分所有者の責任と負担において行う場合、その実施は理事会が別に定める指針によるものとする。
- 3 専有部分に設置されたものであっても設備上その性能に一定基準が求められる場合は、その施工については理事会で定めた基準によるものとする。

(手続きおよび承認)

第4条 組合員は、前条第1項の規定により承認を必要とする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2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。

ただし、承認を必要としない場合は、申請書のみを提出する。

- (1) 申請書 1通
- (2) 設計図 2通
- (3) 仕様書 2通
- (4) 工程表 1通
- (5) 隣接(両隣および上下)および理事会が指定する組合員の承諾書・・・1通。
- (6) その他理事長の指示する書類

2 理事会は、前項の承認申請があった場合には遅滞なく諾否の決定を行なうものとする。

3 申請された住宅の修繕等の承認・不承認については、別紙様式による書面を交付して行うもの

とする。

(工事内容の掲示)

第5条 前条により承認された申請者は、すみやかに専有部分の修繕等に係る工事計画の周知をはかるため、居住する建物の階段入口の掲示場所に、工事内容、施工業者名、工事期間、工事時間などを記載した書面を掲示しなければならない。届出のみの場合も必要に応じて掲示すること。

(工事に当たっての注意事項等)

第6条 修繕工事の申請や実施に当たっては次の注意事項を守ること。

- (1) 工事による変更部分は、後で復元することが可能な範囲とすること
- (2) フローリング床工事の場合は、できるだけ遮音に配慮すること
- (3) 洗面台、風呂、トイレ、台所の水回りの工事については、階下への漏水に対して十分配慮すること
- (4) 電気容量の変更については、建物の所定の容量を超えないこと

(注意事項と弁償)

第7条 組合員は、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、または弁償するものとする。

- (1) 材料または、残材の運搬等により、共用部分をき損または汚損しないこと
- (2) 敷地に材料または残材を放置しないこと
- (3) 工事人等が他の組合員また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8条 理事長は、組合員が次の各号に掲げる行為に該当する場合には、理事会の議決に基づき、当該組合員に対して警告を行ない、または中止させもしくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第2条に規定する禁止事項に違反したとき
- (2) 第4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) その他工事等がこの細則の定めに抵触したとき

2 前項の施工の変更、または原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員が負担するものとする。

(調査)

第9条 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、当該組合員が行なう第3条に規定する行為について、工事現場に立入り、質問し、または完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、組合員はこれに協力しなければならない。

(細則外の事項)

第10条 この細則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。

(区分所有者の承認)

第11条 占有者が第3条第1項の規定により自己の負担で住宅の改修その他の工事を実施する場合には、第4条に規定する書類のほか、その住宅の区分所有者の承諾書を提出しなければならない。

(改廃)

第12条 この細則の改廃は、総会の議決によるものとする。

(付則)

この細則は、昭和53年4月1日から施行する。

(付則)

2. この細則は、規約の一部改正に伴い第1条第1項中第43条を第44条に読替える。
昭和60年5月26日から施行する。

(付則)

3. この細則の一部改正は、平成22年6月1日から施行する。

住宅改修等の適用基準

住宅の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則 第3条第1項による住宅の専有部分の改修の適用基準については、当分の間、次のとおり運用する。

1. 届出不要のもの

網戸の取換え、障子・襖の張替え
火災報知器（電池式）、棚の取り付けなど
及びこれらに準ずる軽易な改修・改造工事

2. 届出のみで足りるもの

・天井、壁のクロス張替え
・じゅうたんの張替え、たたみの表替え・取換え
・空調機等の設置・取換え（外壁の穿孔・外壁への器具取り付けなし）
・玄関ドアのノブ交換・鍵の追加、インターホンの取換え、室内配線工事
及びこれらに準ずる改修工事
*届出の内容によっては、資料の提出、承認が必要となる場合もあります。

3. 申請、承認を要するもの

・フローリング工事
・台所設備、ユニットバス、便器等の修理・取換え工事
・間仕切り壁の変更工事（躯体の加工を伴わないもの）
及びこれらに準ずる改修・改造工事。

4. この基準は、平成22年6月1日から施行する。