

専有部分改装等の承認基準等に関する細則

専有部分改装等の承認基準等に関する細則

(目的)

第一条 この細則はブラウンハイム管理組規約(以下「規約」という)第17条に基づき、同条に規定する専有部分(以下専用部分を含めて「住戸」という)の修繕、リフォーム、即ち、模様替え、又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取替(以下「改装」という)に関する事務を適性且つ迅速に行うために設け、組合員の至便に供することを目的とする。

(禁止事項)

第二条 組合員は次の各号に掲げる工事を原則として実施してはならず、またその住戸を貸与する第三者に実施させてはならない。

- (1) 住戸の建物躯体部分の改造
- (2) ベランダ及び扉を含むベランダ物置の改造
- (3) 出窓の改造及び新設
- (4) 外壁の変更及び改造
 - (a) 外観の変更
 - (b) 玄関扉の塗装又は改造
 - (c) 窓サッシ及び網を除く網戸の改造
 - (d) エアコン等設備機器用スリーブ、アンテナ、その他固定器具の増設
 - (e) 建物構造上不可欠な建物の主要構造部、躯体等の切欠、貫通孔の施工
- (5) 共用部分の改造
- (6) 共用部分の専用を固定化するような改造
- (7) ベランダへの大型器物或いは容易に移動のできない共用を妨げる器物の設置及び固定
(例えば、大型物置の設置、人口芝の床面への接着、ガーデニング用土砂等の直接設置等)
- (8) 住戸の契約電流40アンペアを超える変更或いは改造
- (9) その他管理組合が総会の決議を経て設定する事項

(改装等の申請)

第三条 組合員がその住戸に次の各号に掲げる改装等を行おうとする時は、その改装等の内容を第四条に定める書式に従って、その改装等の実施予定日の3週間前までに理事長に申請し、書面による承認を得なければならない。

- (1) 住戸の模様替え、改造、及び大規模な修繕
 - (a) 間仕切り、部屋構造の変更
 - (b) 床のフローリングへの更新又は改造
 - (c) 台所、洗面所の流し台及び洗濯パンの更新又は改造
 - (d) 浴室の改造
 - (e) 浴槽又は風呂釜の更新
 - (f) 便器の更新
 - (g) 壁紙、天井の張替え又は畳の更新
 - (h) その他大規模な修繕
- (2) 共用部分の一時使用を伴う工事(工事車の駐車も含む)
- (3) 臭気、騒音、振動等で近隣に影響を及ぼす恐れのある工事
- (4) その他管理組合理事会が指定する工事

2. ただし、前項の定めにも関わらず、給水・給湯・排水系統、ガス系統または電気系統に故障が発生し、緊急の修繕工事を行う必要が生じた場合は、組合員は緊急工事の必要を管理組合に届出て、直ちに修繕工事を行うことが出来る。この場合、組合員は工事完了後に、第四条に定める書類を理事長まで提出しなければならない。

第四条 組合員は前条第1項に定める改装等の申請を行う場合、下記の書類を理事長まで提出しなければならない。但し、前条第1項(g)号の工事に関しては、本条第1項第5号の規定は適用しないものとする。

- (1) 別表2の①及び②に定める専有部分の改装等承認申請書(以下「改装等承認申請書」という)-----各1通
- (2) 改装個所の施工図(縮尺50分の1程度のもの) -----1通
- (3) 使用機器及び材料の仕様明細書 -----各1通
- (4) 改装等工事の工程表 -----1通
- (5) 工事担当会社の工事保険を付保したことを証明する証明書

第五条 組合員は前条に定める改装等の申請に先立って、その住戸の近隣居住者から改装工事の実施に対する承諾を得て、前条に従って提出する改装等承認申請書にそのことを証する署名及び捺印を得なければならない。

2. 前項の規定に加えて、組合員は、工事担当会社の工事責任者に、工事関連法規、管理組合格約、専有部分改装等の承認基準に関する細則並びに管理組合の指定する条件を遵守する旨を誓約させ、別表3の誓約書にその工事責任者の署名及び捺印を得て、前条に従って提出する改装等申請書と一緒に提出しなければならない。

(承認)

第六条 理事長は第三条に基づく申請があった時には、その改装等承認申請書の審議を理事会に諮り、別表1に定める承認基準に基づいて審査し、別表2の②に定める書式により、その申請を承認もしくは不承認する旨を申請した組合員に、事務処理上可能な範囲で、出来るだけ速やかに通知しなければならない。但し、不承認とするときは、その事由をあわせて通知しなければならない。

2 前項の定めにもかかわらず、定例理事会における審議が理事長の回答を著しく遅延させると判断される場合には、理事長は、理事会が予め指名した複数名の理事と提出された改装等承認申請書を審議し、その申請を承認もしくは不承認する旨の決定をする事が出来る。この場合は、理事長は、当月にあった申請の内容と承認又は不承認の決定内容およびその事由を定例理事会に報告し、その承認を受けなければならない。

第七条 理事長は申請のあった改装等工事の内容によって審査に時間を要する場合には、その理由を提示の上、申請した組合員の了承を得て、審査の結論が出るまで通知の期限を延長することが出来る。

第八条 理事長は申請のあった改装等の工事に関する追加資料が必要になった場合は、申請した組合員にその資料を請求することができる。請求を受けた組合員は、実務上可能な範囲で早急に提出するものとし、正当な理由なしにはこれを拒否してはならない。

第九条 理事長又はその指定を受けた者は、本細則の執行に必要な範囲内において、改装等の個所に立入り、必要な調査を行うことが出来る。この場合、申請を行った組合員は正当な理由がなければこれを拒否することが出来ない。

(注意事項の遵守及び損害の回復)

第十条 住戸の改装等を行おうとする組合員は、第三条各号に掲げる工事の実施に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守し、もし、その違反によって事故が発生したり、共用部分、又は他の組合員の住戸に損害が生じた時にはその事故ないしは損害を弁償し、或いはその組合員の費用負担によって、現状に回復しなければならない。

- (1) 材料又は残材を共有部分に放置しない事
- (2) 材料又は残材の運搬等により建物等共有・共用部分を毀損又は汚損しない事
- (3) 改装等の工事を担当する業者が他の組合員等に迷惑行為をしない事
- (4) 工事関連法規に違反しない事

第十一条 理事長は改装等を実施する組合員が次の各号に掲げる事項の一つに該当する場合には、理事会の決議を経て、その組合員に対して警告を行い、その事項が是正されない時には、その工事を中止させ、もしくは原状回復を求めることができる。

- (1) 第二条に定める禁止事項に違反した場合
 - (2) 第四条に定める申請手続きを経ずに、改装等の工事を実施した場合
 - (3) その他本細則の規定に違反した場合
 - (4) 工事関連法規に違反した場合
2. 本条前項の処置に伴う原状回復に要する費用はすべてその組合員が負担しなければならない
3. 本条第一項に基づく、工事の中止によって生じた費用或いは損害に関しては、管理組合又は理事長は一切の責任を負わないものとする。

(改装等工事内容の調査)

第十二条 理事長又はその指定を受けた者は、本細則の執行に必要な範囲内において、申請のあった改装等の工事現場、又は完成した改装等の個所に立入り、質問し、必要な調査を行う事が出来る。その改装等を実施した組合員は正当な理由無しにこの養成を拒否することは出来ない。

(組合員の承諾)

第十三条 組合員から貸与を受けた居住者がその住戸の改装等を行う場合には、その居住者は第四条に定める書類に加えて、その住戸の所有者である組合員の改装等工事の承諾書を提出しなければならない。

(雑則)

第十四条 本細則に規定する事項に疑義が生じた場合には、管理組合理事会の決議を経て、理事長が定める。

(付則)

1. 本細則は平成11年9月5日から施行する。
2. 本細則の改正は管理組合の総会で決議された平成21年9月6日から効力を有するものとする。