

住宅のリフォーム等に関する協定

(目的)

第1条 本協定は、港北ニュータウン・メゾンふじのき台団地管理組合同規約（以下「規約」という。）第23条及び第27条の規定に基づき、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が実施する住宅のリフォーム等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の申請・処理及び届出、並びにその他のリフォームに係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(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条）第65条に定める「規約」とする。

(適用)

第3条 本協定で定める禁止事項及び承認申請、届出の手続き、軽微なリフォームの実施並びにその他の事項の詳細については、別に当管理組合が発刊するリフォームガイドに定めるものとする。

(禁止事項)

第4条 組合員等は、棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与える次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増設（出窓の新設を含む。）
- 二 建物の主要構造物に影響が及ぶ工作
- 三 コンクリート躯体のはつり・穿孔（含：コア抜き）
- 四 専用庭への建築物の新設又は増設
- 五 バルコニーの改装及びルーフバルコニーでの植栽
- 六 パラボラアンテナを躯体壁に取付ける工事を行うこと
- 七 住宅の防火等、防災機能が損なわれる行為
- 八 共用部分としてのインフラ設備に明らかに影響を与える行為
- 九 その他、共用部分の機能、性能及び外観に影響を及ぼす行為

2. 前項に違反したと認められる場合は、工事の中止又は原状回復等は第12条の規定による措置とする。

(要承認申請事項)

第5条 組合員等は、次の各号に掲げるリフォーム工事を実施する場合には、予め理事会に申請して、書面による承認を得なければならない。

- 一 団地の共用部分へ影響を及ぼす可能性が有る工事
- 二 数日から数週間に及ぶ工事

三 その他、リフォームガイドに定めた要承認申請工事

(要届出事項)

第6条 組合員等は、次の各号に掲げるリフォーム工事を実施する場合には、予め理事会対して書面による届出を行わねばならない。

- 一 団地の共用部分への影響の可能性は無いが、共用部分への接点に関わる工事
- 二 概ね1日以内に終わる工事で、施工会社に委ね、若干の騒音・振動を伴う工事
- 三 その他、リフォームガイドに定めた要届出工事

(承認申請)

第7条 第5条に掲げる承認申請を要するリフォームを実施する組合員等（以下「申請者」という。）は、工事着工予定日の3週間前までに次の各号に掲げる書類を理事長に提出し、承認を得なければならない。

- 一 住宅のリフォーム等に関する申請書（様式R-1、誓約書、隣接居住者承諾書を含む） 1通
 - 二 住宅のリフォーム等のお知らせ（様式R-3） 1通
 - 三 工程表（工事期間が5日以上の場合） 1通
 - 四 模様替え設計図書 1通
 - 五 その他（建材・部材のカタログ等） 1通
2. 申請書には、前項のほか、理事長が申請書の内容を補充する書類の提出を指示した場合には、その指示する書類を添付しなければならない。
 3. 上下左右4戸の隣接居住者に工事を実施する旨の承諾済みの「隣接居住者承諾書」（様式R-1）を理事長に提出しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第8条 理事長は、第7条の申請後に速やかに理事会で、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。なお、次の各号のいずれかに該当する場合には不承認とする。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
 - 二 第10条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
 - 三 その他申請されたリフォームが法令、規約、本協定又は総会の決議に抵触することが明らかであること。
2. 承認申請の不備が容易に補正することができるものであり、かつ、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。
 3. 工事の承認又は不承認は、「決定連絡書」（様式R-1）を交付して行う。また、承認するに際して、条件を付することができる。
 4. マンションの管理又はリフォームに関する専門的知識を有する者の意見聴取等が必要であると認めるときには、理事長は専門的知識を有する者に意見を求めることができる。

(工事計画に関する掲示等)

第9条 申請した工事が承認された場合には、他の組合員等に住宅のリフォームに係る工事計画の周知を図るため、工事実施の7日前までに近隣住宅への配付及び所定の掲示場所に、申請者は「リフォームのお知らせ」（様式R-3）による書面を掲示しなければならない。

（施工基準等）

第10条 住宅のリフォームに係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等については、理事会の決議を経てリフォームガイドに定めることができる。

（注意事項と弁償）

第11条 申請者は、第5条に掲げるリフォームの実施にあたっては、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、共用部分若しくは共有物を毀損し、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 工事施工者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12条 理事長は、申請者が次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合には、理事会の決議を経て、その申請者に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復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時
- 二 第7条若しくは第15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時
- 三 その他、工事が本協定の定めに抵触した時

2. 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその申請者が負担しなければならない。

（工事完了時における提出義務）

第13条 申請者は、工事が完了したとき、工事完了後14日以内に「リフォーム完了報告書」（様式R-4）を理事長に提出しなければならない。

（調査及び事務の委託）

第14条 理事長又はその指定を受けた者は工事現場に立ち入り、質問その他必要な調査ができるものとし、当該申請者はこれに協力しなければならない。

2 理事長は、本協定に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

（リフォームの届出）

第15条 第6条に掲げる届出を要するリフォームを実施する組合員等は、工事着工予定日の2週間前までに次の各号に掲げる書類を理事長に届出なければならない。

- 一 住宅のリフォーム等に関する届出書（様式R-2, 誓約書を含む） 1通
- 二 住宅のリフォーム等のお知らせ（様式R-3） 1通
- 三 模様替え設計図書 1通
- 四 その他（建材・部材のカタログ等） 1通

2. 届出したリフォームの実施にあたっては、第9条、第11条及び第12条の規定を準用する。

(軽微なリフォームの実施)

第16条 第5条及び第6条にかかわらず、次のリフォーム（以下「軽微なリフォーム」という。）は、組合員等の責任と負担において実施できるものとする。

- 一 網戸の張替え（グレー色に限る。）、畳表の張替え・取替え
- 二 玄関扉の錠の交換、内側の塗装、サッシの戸車の取替え
- 三 水道水栓の取替え、電気工事を伴わない照明器具の取付け・取替え
- 四 電気工事を伴わないエアコンの取付け・取替え
- 五 その他、リフォームガイドに規定する申請・届出が不要な軽微なリフォームと判断した工事等

2. 前項による組合員等の責任と負担において実施する工事であっても、施工業者等の団地内への立入りが伴う場合は、セキュリティ等安全面の確保及び騒音等の発生防止に努めなければならない。

(偶発事故等による原状回復のためのリフォームに関する特則)

第17条 水漏れ、火災等の偶発事故により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のためにリフォームを行うときは、第5条、第6条、第7条及び第15条の規定にかかわらず、事後の申請又は届出による工事を認める。

(開口部のリフォームの特則)

第18条 共用部分である各住宅に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉、その他の開口部に係るリフォームは原則として、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に限られるものとする。

2. 前項の工事のうち、管理組合が速やかに実施できない場合であって、組合員の責任と負担において実施する場合に適用され、実施可能な開口部のリフォームの範囲は次の各号とする。

- 一 防犯・防音・断熱性等に優れた複層ガラスの取替え
- 二 インナーサッシ（内窓）の取付け（※ガラス種別（透明・型板）の変更・カラーガラスは不可）
- 三 玄関扉のドアノブの取替え、補助錠の設置、丁番・ドアスコープ・ポスト投入口取替・修理（質感、材質等は現状のものを基準とし、外観上、質感、色調等が大きく異なるものを取付けてはならない。

3. その他の開口部に係るリフォームの工事種別及び内容等はリフォームガイドの定めによる。

(管理組合が実施する開口部の計画修繕との関係)

第19条 管理組合が計画修繕として開口部のリフォームを実施した場合には、既に、その責任と負担において実施した各組合員等は、その工事代金の全部又は一部について償還を請求することができない。

(新設した建物部分の管理等)

第20条 第18条に規定する開口部に係るリフォームにより交換又は追加され建物の一部となった窓枠、

窓ガラス、玄関扉等（以下、「新設した建物部分」という。）については、組合員全員の共有に属するものとし、その管理は、組合規約第22条第1項の定めに従う通常の管理に伴うものを除き、管理組合が行うものとする。

2. 施工業者に対する瑕疵担保責任に基づく補修又は損害賠償の請求は管理組合が行うものとする。

（紛争解決等の責任）

第21条 住宅のリフォームに関し、他の組合員又は占有者との間に紛争が生じたときは、住宅のリフォームを行う者は、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。

（住宅の所有者である組合員の承諾）

第22条 占有者が第5条及び第6条に掲げるリフォームを実施する場合には、第7条及び第15条各号に掲げる書類のほか、その住宅の所有者である組合員の承諾書（様式R-5）を提出しなければならない。

（協定外事項）

第23条 本協定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るところによる。

（協定の改廃）

第24条 本協定の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、本協定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。

（協定原本）

第25条 本協定を証するため、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協定を1通作成し、これを協定原本とする。

2. 協定原本は、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。

3. 協定が協定原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な協定の内容と、その内容が協定原本及び協定変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

4. 理事長は、所定の掲示場所に、協定原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（協定の発効）

第1条 この協定は、令和4年5月15日の総会承認後から効力を発する。

第2条 「住宅等の模様替えおよび修繕等に関する協定」及び「開口部の改良工事に関する協定」は、本協定の総会承認後に失効する。

(経過措置)

第1条 前条の施行前に受理された申請は、従前の例による。

第2条 本協定の様式は順次に切り替えるものとする。