

建 築 協 定

清新北ハイツ住宅管理組合

(目 的)

第1条 この協定は、清新北ハイツ住宅管理規約第17条の規定に基づき、組合員が所有する住宅・施設・管理共用部分の使用、修繕、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え(以下「修繕等」という)に関して組合員の共同利益および団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を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、組合員から住宅および施設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 組合員は、住宅および施設等建物の修繕等ならびに共用物の使用に関して、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

一 住宅および施設の増築

二 フローリング床設置。ただし、別に定める「フローリング床設置細則」に該当する場合にはこの限りではない。

三 バルコニーおよびポーチの改築

四 出窓の新設

五 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及ぼす行為

六 共用部分の修繕等および塗装

七 共有地(駐車場を除く。)の個人使用

八 住宅および施設を他の用途に変更すること

(承認事項)

第4条 組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ、理事会に届出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅および施設の修繕等をするとき。ただし、木部造作等の軽易な修繕等および原状回復のための修繕を除く。
- 二 住宅、施設、共用部分又は共用物にアンテナ、小鳥小屋、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。

(手続きおよび承認)

第5条 組合員は、前条第1項の規定により住宅および施設の修繕等を実施する場合には、次に定める書類を作成して、原理事会に提出し、その承認を得なければならない。

理事会の承認後でなければ作業を開始してはならない。但し、現状機能を維持するもので緊急性がある場合は理事長の承諾により、理事会承認前に先行施工することができる。

- 一 理由書1通
- 二 設計図1通
- 三 仕様書1通
- 四 作業時間承認書1通 隣接（両隣および上下）および理事会が指定する組合員

2 前項により承認を受けた組合員又は前項但書により理事長の承諾を受けた組合員は、当該修繕工事等に係わる工事計画の周知を図るため、当該号棟掲示板に、工事期間、工事時間、施工業者名、工事内容等が記載された書面を掲示しなければならない。

(オプション工事)

第5条の2 前項の規定にかかわらず、理事会でオプション工事と認定を決議された範囲の工事内容については、申請書類提出と理事会承認を省略できる。

2 前項のオプション工事とは、以下の条件に合致している場合に、理事会が事前に承認を決議した工事をいう。

- 一 管理組合の実施する修繕工事に工事範囲が重複又は隣接している。

- 二 施工業者が同一である。
 - 三 工事種別が同一又は関連している。
 - 四 工事期間が同時又は前後している。
 - 五 組合員の負担において実施する。
- 3 工事終了後、施工した工事業から管理組合へ、オプション工事を実施した組合員・号棟・号室・施工内容の記録を提出させるものとする。

第5条の3 第5条の規定にかかわらず、以下の各号に掲げる軽微な模様替えについては、あらかじめ理事長への届出書1通の提出及び第5条2項に定める掲示を行うことで理事会承認を承認できる。

- 一 温水器、給湯器等の単体交換
- 二 空調機器の単体交換
- 三 その他、理事長が軽微な模様替えと認めたもの

(注意事項と弁償)

第6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持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用物を毀損し、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、理事会の議決に基づき当該組合員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、その他必要な措置をとることができる。

- 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規定の定めに抵触したとき

2 前項の施工の変更又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、組合員はこれに協力しなければならないものとする。

(協定外の事項)

第9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。

附 則

この協定は、平成20年9月1日から施行する。

第5条の改定は、平成29年6月1日から施行する。

第3条6項の改訂及び第5条の2は、平成30年6月1日から施行する。

第3条1項2号、第5条1項・2項、第5条の3は令和5年6月1日から施行する。