

千葉ガーデンタウン建物等の諸修繕等に関する細則 (諸修繕等の実施計画等)

(平成10年 3月22日 総会承認)
(平成15年 3月 8日 理事会改正)
(平成18年 3月26日 理事会改正)
(平成29年 3月26日 総会承認)

(趣旨)

第1条 この細則は、共同生活の円滑な運営と、住環境の維持向上を図る目的で行う千葉ガーデンタウンの建物、その敷地（以下「土地」という。）、付属の建物および付属施設の諸修繕ならびに改良・変更等（以下「諸修繕等」という。）の実施手続について、千葉ガーデンタウン団地管理組合法人規約（以下「規約」という。）第37条および第39条第6項の規定に基づき定める。

(専有部分の諸修繕等)

第2条 専有部分の諸修繕等については、規約第38条第1項の規定に基づき、その部分を区分所有する組合員が自己の費用により単独で実施するものとする。
2 組合員が前項に規定する諸修繕等を行う場合には、建物の主要構造物（建物の構造上不可欠なコンクリート壁、柱、床、および梁等をいう。）に影響を及ぼさない範囲で行うものとする。また、建物の主要構造物の穿孔および切欠等は、行ってはならない。

(専有部分の諸修繕等の手続き)

第3条 組合員は、前条第1項に規定する諸修繕等を行う場合において規約第38条第1項ただし書きおよび規約第34条の規定に基づき、事前に千葉ガーデンタウン団地管理組合法人（以下「組合法人」という。）の承認および組合員の承諾を得なければならないものであるときは、次の各号に掲げる書類を添付して、当該工事等に着手する3週間前までに組合法人に申請書を提出し、承認を得なければならない。

- (1) 理由書 2通
- (2) 設計図 2通
- (3) 仕様書 2通
- (4) 承諾書 2通（工事内容により影響を受けると思われる隣接居住者および理事会が指定する居住者の承諾書）

2 前項に規定する事前に組合法人の承認および組合員の承諾を得なければならない工事等は、次の第1号および第2号に掲げる工事等とする。この場合において、当該工事等が前条第2項に抵触するものであるとき、および次の第3号に掲げる専有部諸設備使用許容範囲を超えるものであるときは、組合法人は、

これを承認することができない。

(1) 組合法人の承認を得なければならない工事等

- イ 専有部分内に大型金庫、ピアノ等の重量物の搬入、設置、据付、移転等また危険物等の搬入、設置、据付、移転等
- ロ 電気・ガス・給排水等の設備の容量に影響を及ぼすおそれのある設備、機械および器具の新設、付加、変更等
- ハ 他の組合員に影響を及ぼす専有部分の外観の変更および専有部分の営繕工事
- ニ 土地または建物の外周その他の共用部分に看板、掲示板、広告物、標識等の設置または掲示、貼付等
- ホ 通信設備、小禽舎、その他共同生活の秩序維持、住環境の保全に影響を及ぼすものの設置等

(2) 組合員の承諾を得なければならない工事等

- イ 他の組合員に影響を及ぼす専有部分の外観の変更および専有部分の営繕工事
- ロ 土地または建物の外周その他の共用部分に看板、掲示板、広告物、標識等の設置または掲示、貼付等
- ハ 通信設備、小禽舎、その他共同生活の秩序維持、住環境の保全に影響を及ぼすものの設置等
- ニ 危険物等の搬入、設置、据付、移転等

(3) 専有部諸設備使用許容範囲

- イ 各住戸の最大契約電力は50Aまで。
- ロ ダクト設置型ガス給湯機器の最大出力は21,900kcal/hまで。
- ハ コンクリート床の最大荷重は180kg/m²まで。ただし、原則として、重量物を置く場合は、二重床の部分補強を行うこと。

3 理事長は、承諾申請書を受け取ったときは、施設担当の理事と合議し、他の組合員の利益保護および建物の保護、安全性の確保その他共同生活の秩序維持等の見地から、規約、この細則、組合法人が定める基準と照合の上、当該申請者に対して書面をもって、速やかに、承認または不承認の通知をする。

(審査等)

第4条 前条の手続きにより組合法人の承認を得た工事等であっても、その工事の実施中であると完了後であるとを問わず、理事会が必要と認めたときは、理事長は、それらの工事等の箇所に入立って検分し、審査し、その結果に基づいて当該工事等の差止め等を請求することができる。この場合において、これらの工事等を行う者は、正当な理由なくしてこれを拒むことができない。

(注意事項と弁償)

第5条 組合員は、専有部分の修繕等工事の施工にあたって、次の各号に掲げる事項に注意し、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) 材料および残材の運搬等により、建物および土地に毀損または汚損を与えないこと。
- (2) 材料および残材を建物等および土地内に放置しないこと。
- (3) 他の組合員および居住者に迷惑を及ぼさないように工事作業員を監督すること。
- (4) 他の組合員およびその専有部分ならびに共用部分に損害を与えないこと。

(共用部分等の修繕計画等)

第6条 共用部分、土地、付属建物および付属施設（以下「共用部分等」という。）の諸修繕等については、規約第39条の規定に基づき、組合法人が次の各号に掲げるところにより実施する。

- (1) 小口修繕 偶発的、部分的に発生した修繕のうち小口補修および機械部品の交換等をいう。
 - (2) 特別修繕 状況の変化、不測の事故、災害の予防措置などのために行う修繕、その他設備、機器の修理・交換（災害による復旧のための修繕工事を含む。）をいう。
 - (3) 定期修繕 耐用年限に達したと考えられる構造部分および設備機器につき一定の修繕周期に基づいて計画的に行う修繕をいう。
 - (4) 環境整備 団地内の通路、屋外諸設備、工作物の整備および植栽等の環境整備をいう。
 - (5) 改良工事 社会の環境変化、生活水準の向上に対応し、また防災上あるいは修繕計画上の改良となるもので、その工事により便利にする作用等を付加することをいう。（設備の更新を含む。）
 - (6) 変更工事 新設・改造・増改築・模様替等による原状の変更、仕様および用途の変更等、一切の変更をいう。
- 2 組合法人が前項に規定する諸修繕等を実施する場合において、当該工事等が、専有部分および専用使用部分の使用に特別の影響を与えるときは、当該組合員の承諾を得なければならない。
- 3 共用部分のうち専用使用部分等の小口修繕については、第1項の規定にかかわらず、規約第39条第1項ただし書きおよび規約第38条第2項の規定に基づき、組合員が自己の費用により実施する。この場合においても、組合員は事前に組合法人に届け出なければならない。

(諸修繕等の実施計画等)

第7条 組合法人が実施する、共用部分等の諸修繕等の実施計画、予算配分計画、実施時期、請負契約の締結等は、毎年度の工事別予算の範囲内において理事会が決定する。ただし、規約第73条第3項第1号の規定が適用される改良・変更工事を行う場合には、その実施計画および予算について総会の特別多数による決議を得なければならない。

2 前項本文に関する諸修繕工事等の実施要領等は、別に定める。

(窓ガラス等開口部の改良工事の特例)

第8条 組合法人は、規約第39条第5項および第6項の規定に基づき、次の第1号および第2号に掲げる場合に該当するときに限り、第6条第1項および第7条の規定にかかわらず、外気に面する窓枠および窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事（この規則において「開口部改良工事」という。）を組合員が実施することを承認することができる。ただし、窓枠のうち壁に直接取り付けられている部分の工事その他建物の構造物に影響を与える恐れのある部分の工事を除く。

- (1) 防犯、防音、または断熱等の住宅の性能の向上等に資するため、組合法人が開口部改良工事に係る修繕計画を定めている場合
- (2) 資金不足その他の事情により、速やかに前号の開口部改良工事を組合法人において実施することができない場合

2 前項の規定により開口部改良工事を実施する組合員は、次の各号に掲げる事項に同意し、これを遵守することを確約した同意書その他の次項各号に掲げる書面を提出しなければならない。

- (1) 開口部改良工事の資材、色彩、形状、サイズおよび工法等に係る標準仕様および修繕計画その他理事会が定める事項に従うこと。
- (2) 工事費用その他の費用（以下「工事費等」という。）は、名義のいかんを問わず、開口部改良工事を行う組合員（以下、この項において「改良工事組合員」という。）が全額負担し、他の共有者および組合法人に一切の請求をしないこと。
- (3) 改良工事組合員は、将来、組合法人において開口部改良工事に係る修繕計画を実施することとなった場合に、当該開口部について改良済みの住戸を対象から除外することに異議を述べず、かつ、他の共有者および組合法人に対して、その負担した工事費等相当額の全部または一部の支払いを請求しないこと。
- (4) 改良工事組合員は、前号に規定する場合において、組合法人または他の区分所有者が当該住戸にかかる修繕費相当額を当該組合員に支払わないことについて、異議の申し立てその他の請求を行わないこと。
- (5) 開口部改良工事に伴う苦情の処理、損害賠償、補償その他の一切の責任は、当該開口部が付属する住戸を所有する組合員および施工業者が負うこと。

3 開口部改良工事を行う組合員は、次の各号に掲げる書類を添付して、当該工事等に着手する3週間前までに組合法人に申請書を提出し、理事会の承認を得なければならない。

- (1) 理由書 2通
- (2) 設計図 2通
- (3) 仕様書 2通
- (4) 説明書 2通（開口部改良工事に使用する資材が、防犯、防音、ま

たは断熱等の住宅の性能の向上に資することを証する資料その他の書面)

- (5) 同意書 2通(前項本文に規定する同意書)
 - (6) 承諾書 2通(工事内容により影響を受けるとされる隣接居住者および理事会が指定する居住者の承諾書)
- 4 理事会は、第2項第1号の標準仕様および修繕計画等を定めたときは、理事会だよりその他の方法により、速やかに公表しなければならない。
- 5 理事会は、第3項の申請が次の各号のいずれかに該当するときは、これを承認しない。
- (1) 組合員本人の申請でないとき。
 - (2) 第3項各号に定める書類が整っていないとき。
 - (3) 工事内容が、住宅の性能の向上に資すると認められないとき、または第2項第1号の標準仕様および修繕計画等に従っていないとき。
 - (4) 使用する資材、色彩、形状、サイズ、工法等から見て建物の外観を変更し、もしくは美観を損ねるとき、またはその恐れがあるとき。
 - (5) 他の専有部分または共用部分の保全に影響を及ぼすとき、またはその恐れがあるとき。
 - (6) 前各号に定めるもののほか、規約およびこの規則に定める事項その他理事会が定める事項に抵触するとき。
- 6 第4条および第5条の規定は、第1項の規定による開口部改良工事に準用する。この場合において、第4条中「前条」とあるのは「第1項」と、第5条中「専有部分の修繕等工事」とあるのは「開口部改良工事」と読み替える。
- 7 組合員は、開口部改良工事が完成したときは、工事内容を記載した書面を付して、直ちに、組合法人に報告し、完成検査を受けなければならない。
- 8 組合法人は、前項の工事が適正に行われていると認められる場合には、検査済証を交付する。
- 9 組合法人は、第3項の申請書およびその添付書類、同項により承認したことを記録した書面ならびに前項の検査済証の写しを一体的に管理し、組合員が変更したときは、新たな組合員にその区分所有する住戸が開口部改良工事实施済みであることおよび当該開口部改良工事について第2項各号の約定があることを告知しなければならない。

(改良後の開口部の管理等)

第9条 組合員による改良後の開口部は、工事費の多寡にかかわらず改良前と同一の持分割合による建物所有者の共有物であり、かつ、共用部分として組合法人がこれを管理する。この場合において、当該開口部の管理に他の住戸の開口部と異なる特別の費用を要するときは、理事会の定めるところにより、第8条第1項第1号の開口部改良工事に係る実施計画に基づく改良工事が完了するまでの間、当該開口部が付属する住戸を所有する組合員が、通常の管理に要する費用を上回る部分の費用を負担するものとする。

- 2 災害その他居住者等の責めに帰することができない事故等により、当該開口

部に破損その他の被害が発生した場合における修繕その他の費用についても、前項の規定を適用する。

(災害等による応急修繕工事の特例)

第10条 理事会は、災害等により敷地および建物ならびにその付属施設設備が被害を受けた場合において、総会の開催が困難であるときは、居住者の安全を確保するために、規約第78条第1項第17号の規定に基づき、応急的な修繕工事の実施等を決議することができる。

2 理事会は、前項の規定による決議をした場合においては、規約第72条第1項第9号の規定にかかわらず、規約第78条第2項の規定に基づき、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための修繕積立金の取崩しおよび資金の借り入れについて決議することができる、

3 理事長は、前二項の決議により修繕工事を実施したときは、遅滞なく総会に報告し、承認を受けなければならない。

(災害等の緊急時における保存行為の特例)

第11条 理事長は、災害等の緊急時において、総会または理事会の決議を得る暇がないときは、規約第15条第5項の規定に基づき、敷地および共用部分等の必要最小限度の保存行為を行うことができる。

2 理事長は、前項の規定により敷地および共用部分等の保存行為を行ったときは、遅滞なく理事会および総会に報告して、その承認を得なければならない。

(専有部分の使用障害除去のための保存行為の特例)

第12条 組合員は、共用部分の損傷等により自己の専有部分の使用に支障が生じているときは、規約第15条第2項の規定に基づき、理事長の承認を得て、緊急に必要な最小限度の保存行為を実施することができる。

2 組合員は、前項の規定により保存行為を実施したときは、遅滞なく理事長にその概要を報告しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定により組合員が実施した保存行為の概要を、直近の理事会に報告しなければならない。

(罰則)

第13条 理事会は、組合員または占有者が規約およびこの細則に違反したときは、次の各号に定めるところにより、それぞれ警告し撤去、変更および原状復旧をさせることができる。

(1) 第3条、第8条または第11条の手続きを怠ったり、無断で工事等を実施しているとき、または実施したときは、手続きをとるよう警告する。

(2) 工事等の内容およびその施工方法が規約またはこの細則に違反しているときは、規約またはこの細則の定める基準に従い、撤去またはその施工方法を変更させる。

(3) 規約第35条の禁止事項を犯したときは、理由のいかんを問わず、理

事会の指定した一定の期間内に原形に復旧させる。

- (4) 第1号による手続きの履行、第2号による撤去もしくは施工方法の変更または第3号による原形復旧に伴う費用は、すべて違反した者の負担とする。

(その他)

第14条 この細則について疑義が生じたとき、またはこの細則に定めない事項については、理事会の決議によるものとする。

(細則の改正等)

第15条 この細則の改正または廃止は、理事会の決議による。

(細則の実施)

第16条 この細則は、総会の承認を得て、平成10年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成18年4月7日から施行する。

附 則

この細則は、総会の承認を得て、平成29年4月1日から施行する。