

## リフォーム手続き書類

1. 模様替えを予定している所有者、工事  
施工者の皆様へ・・・・・・・・・・・・配布
2. リフォーム工事申請の書類経路・・・・書類①
3. 専有部分の修繕等に関する申請書・・・・書類②
4. 誓約書・・・・・・・・・・・・書類③
5. 決定通知書・・・・・・・・・・・・書類④
6. 臨時駐車申請書・・・・・・・・・・・・書類⑤
7. 専有部分の修繕等に関する細則・・・・配布  
(規約集 36-38 頁)
8. 住戸 平面詳細図(建設当時)・・・・別紙 1 枚  
(注: 住戸により左右反転になります)

以上 11 枚

☆書類①～⑤は、各階理事から建物担当理事に提出してください。(5枚)

# 『模様替えを予定している所有者、工事施工者の皆様へ』

泉北若松台A B 住宅団地管理組合

専有部分の模様替え工事の計画、施工にあたって下記の事項に御留意ください

## 一般事項

- ・模様替えを計画する時、工事に掛かる前に住宅団地規約集の“専有部分の修繕に関する細則”的内容を充分把握して実行してください。
- ・工事前に騒音、機材の搬出入、その他迷惑が掛かると思われる範囲に事前に連絡してください。
- ・機材の搬出入の際、エレベーター、廊下に損傷を与えない様下記事項を守ってください。  
① エレベーターは合板、シート等で養生してください。その際工事期間を表示してください。  
② 廊下では床壁に傷を付けない様台車等を使用してください。
- ・工事中、廊下の通行に支障が無いよう注意して頂くと共に常時清掃に心掛けてください。
- ・専有部分床下地モルタルの中に給排水管、ガス管等が埋設されています。下地モルタルを触る場合、アンカー等を埋め込む場合は事前に図面を調べて間違の無い様にしてください。  
(図面は集会所の事務室内にあります。各階の理事に連絡して閲覧してください)

## 建築工事について

- ・構造躯体(鉄骨鉄筋コンクリート部分)コンクリートブロックの壁(メーターボックス、ダクトスペースの壁)のハツリ、穴あけ等は一切行わないでください。
- ・床を嵩上げする場合は荷重が増加しない工法でしてください。
- ・床材を模様替えする場合は、騒音の発生が少なく廊下に音が伝わり難い材料を選んでください。  
＊ カーペットの場合は下にフェルト又は遮音シートを敷き込んでください。  
＊ 木質フローリングの場合は裏面又は中間にクッション材を用いた物(遮音性能 LL-45 以上有する物)を使用してください。
- ・1階四畳半には床下点検口を確保してください。

## 給排水、給湯、ガス設備工事について

- ・流し裏隠蔽部分(パイプ配管部分)を開けた場合は自分の工事に関係ない場合でも各配管をチェックした上不良部分を見つけた場合は施主に修理を進言し必ず修理をしてください。
- ・給湯管がダクトスペースを貫通しています。接続替えの際は特に注意してください。  
出来れば迂回してください。
- ・キッチン部分を対面型等に変更し上記配管部分を壁にし、塞ぐ場合はD S (P S)際に必ず点検口を設置してください。(将来の漏水事故の際調査の為)
- ・工事終了後漏水トラブルが大変多く発生しています。漏水部分の発見が大変困難です。  
隠蔽前に必ず漏水テストをし、確認してください。
- ・ガス給湯釜を取換える際には細則の規定を充分確認してください。特に排気筒の設置には十分注意してください。

## 電気設備工事について

- ・メーター(積算電力計)は単相三線30Aです。使用総量は6KVA(片相3KVA)以上にならない様にしてください。
- ・分電盤(玄関上部)で短絡事故を起こさない様注意してください。事故の場合同一階だけでなく他の階も停電します。停電した場合は管理組合建物担当理事に連絡してください。
- ・分電盤を取替える際には漏電遮断機能のある物にしてください。
- ・如何なる模様替えでも、台所流し前の天井に付いている2個の火災感知器(定温式感知器)が作動し外部に通報(インターホン子機により)出来る様にしてください。  
※参考 アイホン セキュリティーアンダーフォン モニター付 「J E S - 1 A K - T」
- ・非常警報(赤色)は外部玄関上の赤ランプ及び共用廊下のベルに接続しています。  
電源は共用電源です。注意してください。撤去してはならない。
- ・浴室証明のタンブラースイッチ取替の場合は2点解放のスイッチ(Dスイッチ)を使用してください。
- ・住宅用火災報知器(煙感知器)は各寝室に設置してください。設置位置は消防法の基準に従ってください。

①

# リフォーム工事申請の書類経路

H210223 改訂

泉北若松台A B 住宅団地管理組合

年 月 日

◎ 申請者 棟 号

電話番号

◎ リフォーム工事施工者

連絡先 電話番号

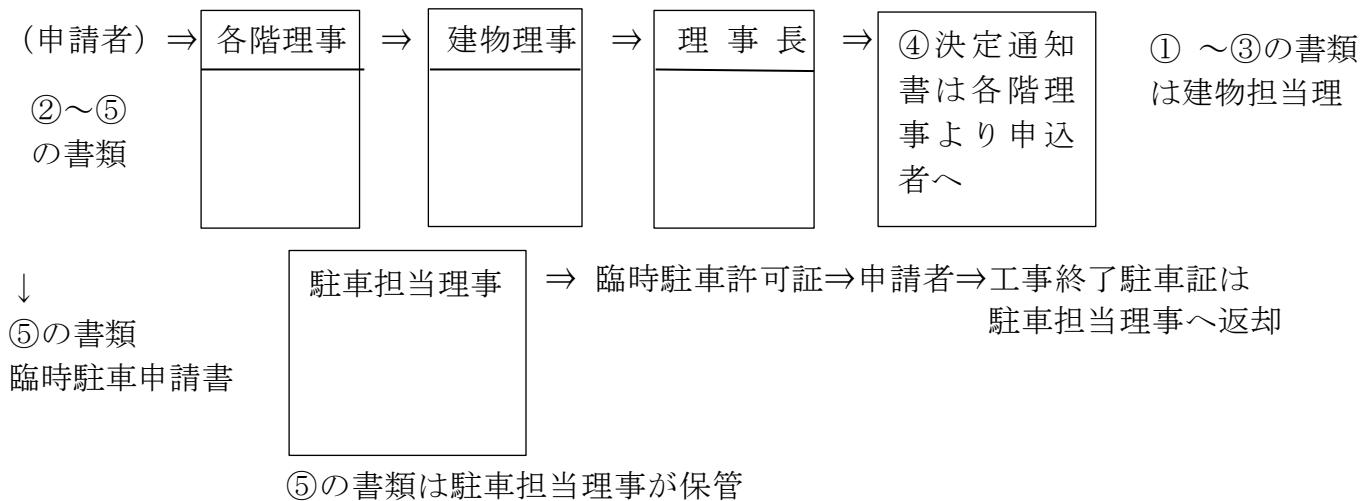
◆A◆各階理事は下記書類を揃えて申請者へ渡し必要事項を記入してもらう。

1. ①リフォーム工事申請の書類経路（本書）
2. 模様替えを予定している所有者、工事施工者の皆様へ（内容を充分御理解ください）
3. ②専有部分の修繕等に関する申請書及び設計図
4. ③誓約書
5. ④決定通知書
6. ⑤臨時駐車申請書（申請者は駐車場担当者より『臨時駐車証』を後日必要枚数受理してください。工事完了後返却してください）
7. 専有部分の修繕等に関する細則（申請者、工事施工者とも内容を熟知してください）

◆B◆リフォーム工事で特に遵守する事項。

1. 大容量電気機器の使用禁止（IH調理器等）
2. ガス機器設置用チャンバー内の給湯器は24号以下
3. 床フローリングの防音性能 LL-45以上の物
4. 主要構造の損傷禁止。RC、CBへの新たな穴あけ禁止
5. 玄関扉外部、外部壁（共用部）の既存と異なる色塗りの禁止
6. 上記のほか細則に準拠してください

◆C◆一式書類の流れ、保管先（各理事は記名捺印）



様式－修繕1（第2条関係）

年 月 日

②

## 専有部分の修繕等に関する申請書

泉北若松台A B 住宅団地  
管理組合 理事長 様

区分所有者氏名 \_\_\_\_\_  
印  
住戸番号 号棟 号室

この度、下記工事を行いたく管理規約第17条第2項に基づき申請いたします。  
なお、本工事により共用部分又は他の住戸に破損・汚損等の損害を与えた場合は、  
工事業者と連帶して原状回復又は損害賠償義務を尽くす旨の誓約書を提出いたします。

工事期間中の連絡先		住所 〒 _____		
		電話番号 _____		
工事予定期間		年 月 日～ 年 月 日		
工事内容 (記入例) → (記入例) → (該当工事に○印をいれ内容を記入のこと)	<input type="radio"/>	①間取りの変更	変更内容	6畳二間を洋室1室にする
	<input type="radio"/>	②内装の変更	変更内容	カーペットをフローリングにする
		①間取りの変更	変更内容	
		②内装の変更	変更内容	
		③浴槽の改修	変更内容	
		④給湯器の更新	変更内容	
		⑤洗面所の改修	変更内容	
		⑥厨房機器の更新	変更内容	
主要建材・機器名 (記入例) → (記入例) → (上記工事の丸付数字をいれメーカー名、品名を記入のこと)	④	メーカー	ノーリツ	品番等 GQ162BFT(16号給湯器)等
	②	メーカー	大建工業	品番等 WPCオトヨローレル(LL-45)
		メーカー		品番等
施工業者	会社名			
	所在地			
	電話番号			

※木質床の防音性能、ガス機器の能力制限など各種の制約又は禁止事項がありますので、規約、細則、特に「専有部分の修繕等に関する細則」を理解のうえ、それらに抵触しないよう十分に注意をして下さい。

管理組合	各階理事	建物理事	相談役	相談役	副理事長	理事長
承認印						

(3)

## 誓 約 書

泉北若松台A B 住宅団地  
管理組合 理事長 様

私たちは、専有部分の修繕等を実施するに際し、承認の条件を守り、また近接住戸にも十分配慮し施工いたします。また、管理組合の指導に従います。

万一、本工事により共用部分又は他の住戸に破損・汚損等の損害を与えた場合は、工事業者と連帶して自ら原状回復又は損害賠償義務を尽くすこと、なお紛糾した場合でも誠心誠意解決の努力をすることを誓約いたします。

住戸番号 号棟 号室

区分所有者氏名

(印)

施工業者住所

施工業者名

(印)

管理組合	各階理事	建物理事	相談役	相談役	副理事長	理事長
承認印						

4

## 決 定 通 知 書

住戸番号 号棟 号室  
\_\_\_\_\_ 様

泉北若松台A B 住宅団地  
管理組合 理事長 (印)

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日付で貴殿より承認申請のあった専有部分の修繕等については次のとおり決定いたしましたので、通知いたします。

不承認 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 理事会決定

<input type="checkbox"/>	承認	年	月	日	理事会決定
--------------------------	----	---	---	---	-------

\*決定内容及び該当事項は、□にチェックのあるものとする。また、不要の項目は2本線で抹消する。

管理組合	理事長	副理事長	相談役	相談役	建物理事	各階理事
承認印						

(5)

## 臨時駐車申請書

泉北若松台A B 住宅団地  
管理組合 理事長 様住戸番号 号棟 号室  
氏名 (印)  
電話番号

駐車場使用細則第11条第1項の規定に基づき、臨時駐車許可証の発行を申請いたします。

## 記

1. 使用者の氏名又は名称					
2. 申請の理由					
3. 申請の期間	月	日	～	月	日
4. 審査担当欄					
5. 臨時駐車許可証番号					

管理組合	駐車場理事	理事長	処理日
承認印			月 日

# 泉北若松台 AB 住宅団地専有部分の修繕等に関する細則

## (趣旨)

第1条 この細則は、泉北若松台AB住宅団地管理規約（以下「規約」という。）第17条に定める、専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手続き及びその処理等に関する必要な事項を定めるものとする。

## (承認申請)

第2条 承認申請は承認を受けようとする日の15日前までに、「専有部分の修繕等に関する申請書」（別記様式-修繕1）及び「誓約書」（別記様式-修繕2）各1通を各階理事を通じて、理事長に提出しなければならない。

2 申請の際には、設計図、仕様書及び工程表を添付しなければならない。また、理事長が指示する場合には、その該当書類も添付すること。

## (審査及び却下)

第3条 理事長は申請書を受け取ったときには、各担当理事とともに、遅滞なく審査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は承認申請を却下しなければならない。  
一 承認を受けようとする日の15日前までの申請でないとき。  
二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。  
三 承認申請に係る書類に不備、記載漏れ又は必要書類の添付なき場合。  
四 建物の保存に著しい影響を及ぼすことが明らかなとき。

3 前項にかかわらず承認申請の不備が補正できるものであって、なおかつ、理事長の指定する日までに申請者が補正を完了した場合は却下されない。

4 第2項第一号から第三号の規定にのみ違反して受理された申請が、一度承認された場合には、その違反事由では、承認取り消しはできないこととする。

## (承認又は不承認の決定)

第4条 理事長は、申請のあった日から7日以内に、規約第17条第3項に定める合議により、専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。また、その合議の際には、専門知識を有する者の意見を取り入れることができる。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は承認の決定をすることができない。  
一 建物の保存に著しい影響を及ぼすおそれがあること。  
二 次条の規定により定めた施工基準に違反することが明らかである場合。

3 理事会は前二項の承認に関して条件を付して決定することができる。

4 専有部分の補修等の承認又は不承認は「決定通知書」（別記様式-修繕3）による書面を交付して行う。

## (施工基準等)

第5条 一般事項

一 工事前に機材の搬出入、騒音、その他で迷惑がかかると思われる範囲に、事前に連絡をすること。

二 機材の搬出入の際、エレベーター、廊下等に損傷を与えないように、下記事項を守って作業すること。

① エレベーター内壁、その他必要個所には、合板等で養生をすること。

② 廊下では、床、壁面等を傷つけないよう、台車等を使用する。

- 三 工事中、廊下の通行に支障がないように注意し、常に清掃を心がける。
  - 四 専有部分の床下モルタル中に埋設された、給水、給湯、排水及びガス管等に十分注意すること。特に下地モルタルを触る場合、アンカー等を埋め込む場合には、事前に図面によってその位置を確認の上施工のこと。(図面は集会所の事務室にあり)
  - 五 駐車場所に限りがあるため、場合によっては駐車制限(台数、場所、時間等)を行うことがある。
- 2 建築工事
- 一 構造躯体(鉄筋コンクリート部分)、コンクリートブロックの壁(P.S.、メーターボックスの壁)等の変更、はり、穴あけ(コア抜き)等は一切行ってはならない。
  - 二 床材を変更するときは、騒音の発生が少なく、下階に振動、騒音が伝わりにくい材料を選定すること。
    - ① カーペットの場合は、下にフェルト又は遮音シートを敷き込むこと。
    - ② 木質フローリングの場合は、裏面又は中間にクッション材を用いたもの(防音性能L L-45以上を有するもの)を使用すること。
- 3 電気設備工事
- 一 1住戸あたりの電気の最大容量(同時に使用可能なワット数)は3kW(従量電灯契約範囲)未満とする。
  - 二 如何なる修繕でも、台所天井に付いている2か所の火災報知器は(定温式感知器)は引き続き作動すること。インターホン取替えの際には、火災報知器と玄関子機が連動して発報する機種にすること。
  - 三 非常警報装置の押しボタンは、撤去してはならない。
  - 四 風呂場のタンブラーを交換する場合には、双極のものにすること。
- 4 給水、給湯、排水及びガス工事
- 一 流し台裏等、隠蔽部分をあけたときは、工事に関係ない場合でも各配管をチェックの上、不良個所は修理すること。
  - 二 給湯管がダクトスペースの中を貫通しているため、できる限り迂回すること。
  - 三 工事終了の際、復旧隠蔽前に漏水テスト等を実施し、十分に安全確認すること。その修繕工事による漏水、ガス漏れ、漏電等が確認された場合その被害賠償を承認申請者に請求する。
  - 四 ガス機器設置用チャンバー内の給湯機器の容量は24号以内とする。また、その排気筒はチャンバー上部の排気フード内に納めること。
  - 五 浴室の換気は既存窓に限るものとし、ガス給湯器用チャンバー室内、P.S.内等に排気してはならない。
- 5 規約第22条第2項に記載のある、共用部分のうち各区分所有者の自己責任、自己負担において実施する部分。
- 一 ベランダ窓ガラスの入れ替えについては、防犯、断熱等を目的として防犯合せガラス等に入れ替えることを認める。ただし、防犯ガラスに入れ替えた場合には、有事に外部からの救出作業が困難になるなどの不利益に關し、管理組合は一切関与しない。
  - 二 ベランダ窓枠の改修については、第5条第2項一号を適用し、既存窓枠内に収まるカバー工法のみとし、コンクリート部分に傷をつける工法は認めない。また、新設窓枠の形状、色等は現状に準ずるものとする。
  - 三 この項における改修については、色付ガラスを禁止する。

### (承認の取消し等)

第6条 次の各号に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取消すことができるほか、規約第76条の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
- 二 施工時又は機材の運搬等の際に共用部分等を毀損し又は汚損したとき。
- 三 申請者及びその施工業者等が理事長の勧告、指示又は警告に従わないとき。
- 四 その修繕等により、共用部分、他の専用部分、他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
- 五 法令、規約、細則又は総会の決議に抵触したとき。

2 前項の措置にかかる費用は申請者の負担とする。

### (届出書類の保管等)

第7条 理事長は、第2条及び第4条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を集会所事務室に永久保管するものとする。

2 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、届出書類を閲覧させなければならない。

### (調査及び事務の委託)

第8条 理事長は、規約第17条第5項の調査及びこの細則に定める事務（第3条第2項の却下の決定及び第4条の承認又は不承認の決定を除く。）の一部又は全部を、第3者に委託することができる。

2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

### (紛争解決等の責任)

第9条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、修繕を行う側のものは、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。

### (細則外事項)

第10条 この細則に定めのない事項については、規約、その他細則、法令及び判例等を考慮し、理事会が判断する。

### (細則の改廃)

第11条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする場合には、規約の変更を経なければならない。

住戸  
平面詳細図

A3→1 / 50  
A4→1 / 71

