

# 専用部分改修工事に関する細則

2008-2-24施行

専有部分の工事は管理規約等で届け出ることが義務づけられている。これは周辺住戸の迷惑だけでなく、共用部分に影響を及ぼさないためである。ここに専有部分工事に関しての指針を示す。工事発注者は工事施工業者に工事等を任せるだけではなく周辺住戸の生活に十分に配慮しなければならない。

## 1. 工事許可部分

工事許可範囲は専用部分とし法律、管理規約及び関連細則で定められる場所とする。また、ここで言う工事とは業者等コーポラス関係外の人物が館内にて工事を行う場合、もしくは工事を業者に頼まず個人で行う場合であっても大きな音等周辺住戸に影響を及ぼす場合は届け出るものとする。専用部分とは下記に示す。

- ア、天井、床及び壁は躯体部分を除く表面部分を専有部分とする。
- イ、玄関扉は内部塗装部分を専用部分、ドア錠前とする。ただしドア錠前の外観は管理組合の定める物とする。
- ウ、渡り廊下側、窓枠及び窓ガラス、防犯サッシは専用部分とするも外観は管理組合の定める物とする。
- エ、給水設備については各戸水道メーターまでを共用部分とし、それ以降を専有部分とする。
- オ、排水設備については、共用管に至るまでを専用部分とするも配管を取り囲むコンクリートは共用部とする。この共用部の維持管理は占有者が行うものとする。また、事故ある場合は速やかに管理組合に届けなければならない。
- カ、電気設備については各戸電力メーター以降を専有部分とする。ただし、電力容量を増量する場合は管理組合に許可を求めるも規定以上に増量してはならない。
- キ、電話設備については、共用電話端子より先を専有部分とする。
- ク、ガス設備については、各戸メーター以降を専有部分とする。
- ケ、テレビ設備については、各戸テレビ端子（端子を含む）より先を専有部分とする。
- コ、その他、上記に示されていない場合でも外観景観上統一性が望ましい場合、設備上その性能に一定基準が求められる場合は、それは共用部とみなす。
- サ、諸般の事情により管理組合内規で定めた場合は、それも含める。

2. 占有使用している共用部分の工事は、特別の許可無くこれを行ってはならない。

占有使用している共用部分とは下記に示す。

- ① ベランダ。
- ② メーターボックス。
- ③ 専用部分コンクリート仕切り壁面内部及び躯体。
- ④ 専用部分仕切り壁に埋め込まれた共用部配線及び配管等。
- ⑤ 1階専用庭。
- ⑥ その他管理規約、細則で定められた部分。

3. 工事についての届け出事、及び注意事項。

- ① 工事発注者は工事施工日より1週間前までに指定書式で工事届出書、周辺住戸の指定届出書書類による工事承諾書を管理組合に届け出なければならない。
- ② 工事の種類による注意事項。
  - ア、工事による重量増加はその住戸総工事による増減後、500kgを超えてはならない。また、その後の工事においては上記工事による重量増加分を差し引いて行わなければならない。
  - イ、工事による変更部分は、その後の工事で復元できるものとする。  
やむを得ず復元が不可能な工事を行う場合、別途書類を提出しその後の影響に対して、その住戸の区分所有者が責任を持つものとする。この責任は売買等により区分所有者に変更があった場合においても、これを継承する。
  - ウ、フローリング床工事の場合、最低遮音性能が最低限L-45以上でなければならない。また、できうるものならそれ以上の性能を有する物で工事を行うこと。なお、遮音性能に関しては使用するフローリングメーカーのパンフレット等を管理組合に上記書類に添付すること。  
なお、フローリング工事をするにあたり床を平面にする場合、できるだけゴムなどの低反発素材等遮音効果のある物を使用すること。またセメント素材を使用する場合はは軽量モルタルとし必要最小限に止めること。
  - エ、洗面台、風呂、トイレ、台所等水回りの工事については階下への漏水に対して十分に配慮しなければならない。上記工事において、排水管の構造、位置等その性能を変更してはならない。やむを得ずその工事を行う場合はその住戸の区分所有者が後々まで責任を持つものとし、区分所有権移転の場合はこれを継承する。また、残飯等の粉碎装置をつけてはならない。

残飯等は名古屋市条例に従って処理すること。

風呂の追い炊きを可能にする工事を行う場合は、その工事が共用部に  
変更無く可能な住戸のみ許可される。

オ、本細則1-カによりやむを得ず使用最高電力の変更をする場合、  
許可を必要とする。変更を行うにあたり、管理組合が総量規制を  
行う場合には、それに従う。

- ③ 1階ロビーに工事概要（工程表）をわかりやすく日程を含めて掲示  
しなければならない。なお、掲示に関して必ず管理者より許可印を  
もらうこととする。
- ④ エレベーター及び各階エントランス空白場所を工事に際し、たとえ  
一時たりとも使用する場合、必ず事故防止及び損壊防止のために養生  
しなければならない。
- ⑤ 工事の受付は当管理組合管理人が午前9時より行なう。なお、工事は  
午前9時30分より午後5時30分までとする。その作業上やむを  
得ない場合は別途管理組合に届け出を出し、周辺住戸に周知させるもの  
とする。
- ⑥ 工事は月曜日から金曜日までとし日曜、祭日及び管理組合が定めた日は  
工事を行ってはならない。その作業上やむを得ない場合は別途管理組合に  
届け出を出し、周辺住戸に周知させるものとする。
- ⑦ 工事発注者は工事請負業者に管理者より貸与された「入館許可証」を  
専用部分以外では、必ず携帯させなければならない。また退館するときに  
必ず管理人が指定された場所に返納することとする。
- ⑧ 工事業者は上記許可証を目的以外に使用してはならない。また、他の  
居住者宅へセールス等訪問販売を行わないこと。
- ⑨ 工事業者が来客駐車場に駐車した場合は通常の駐車料金が発生する。  
工事業者は他の来館者の迷惑を考え駐車台数を極力抑えること。
- ⑩ 管理者は上記にかかわらず、その工事が緊急を要し他の居住者又は  
共有部に悪影響を与えていたり又はそのおそれがあると判断した  
場合には、緊急措置として工事を許可することができる。この場合、  
工事業者の駐車に対しても別段の配慮をすることができる。

4. この細則は決議後直ちに施行するも平成20年3月31日までは  
周知期間とする。