

専有部分及び専用使用部分に関する共通細則（抜粋）

第2章 専有部分の改装

第6条（本章の目的）

本章は、専有部分の改装に関する諸事項を明らかにすることによって、共用部分及び共用部分の保全を確保するとともに、居住者間の良好な住環境を保持することを目的とする。

第7条（改装の定義）

本章でいう改装とは、各棟共通管理規約第4条に定める専有部分の現状を修復又は変更する目的で、本法人の全棟団地管理規約第4条及び各棟管理組合共通管理規約第5条に定める共用部分に影響するか又は共用部分に直接接触又は接着してなされる工事をいう。

第8条（事前承認）

専有部分を改装しようとする区分所有者は、事前に本法人に申し出て、その承認を得なければならない。ただし、次の各号に定める改装は、騒音、振動、臭気が発生する場合を除き、申し出を要しないものとする。

- 一 畳表の取り換え
- 二 襖の貼り替え又は交換
- 三 室内扉の交換又は塗装
- 四 下地の改修を行わない単なる壁紙の貼り替え

第9条（手続き）

改装をしようとする区分所有者は、着工2週間前迄に、次の各号の書類を本法人に提出しなければならない。ただし、被災その他により緊急に改装を要する場合は口頭により申し出ることができ、この場合は、申し出後速やかに必要な書類を提出しなければならない。

- 一 工事承認願（兼承認書）
- 二 改装図面
- 三 工事説明書及び改装仕様
- 四 近隣説明確認書
- 五 本法人から特に提出を求められた書類

第10条（遵守事項）

工事に際しては、次の各号に示す事項を守らなければならない。

- 一 共用部分、共用部分の損傷、原状変化を来すような工法、工事（建物のコンクリート製の壁、柱、梁、天井、床の孔あけ及び切削、並びにバルコニーの孔あけ、切削及び塗装を含む）をしてはならない。
- 二 新たに火災報知機の無い部屋が生じるような、室内の間仕切りを変更する工事をしてはならない。
- 三 台所以外でガスが使用できるようなガス配管工事、ガス栓増設工事又は台所の換気扇とガスコンロとを連動させる電磁弁を解除する工事をしてはならない。ただし、電気による調理器具のみにする場合はこの限りでない。
- 四 階下に住戸がある場合、床を板貼り又はフローリング等にする際、L L 40より遮音性能が劣る床材にする工事はしてはならない（床材としてL L 40又はそれより遮音性能の優れたものを使用しなければならない）。
- 五 バルコニーの避難通路を遮断する物体の設置及び工事はしてはならない。

- 六 各住戸の電気容量は50アンペアを越えてはならない。
- 七 各住戸の管理センターと接続している住宅情報管理盤を取り外してはならない。
- 八 その他、法令に違反する工事、通常の住居以外の使用を目的とする（民泊用を含む）改修工事、並びに近隣の住戸に対し通常認容できる範囲を超える悪影響を及ぼす工事をしてはならない。

第11条（注意義務）

工事に際しては、次の各号に定める事項について必要かつ十分な注意を払い、工事担当者にもその旨を徹底させなければならない。

- 一 水回り（キッチン、ユニットバス、トイレ等）の改修及び給湯器の更新、修繕の際は、給排水管を再接続後必ず給水側の圧力テストと排水側の通水テストを行い、水漏れのおそれが無い事実を確認すること
- 二 ガス管やガス機器が関係する工事を行った際は、必ず工事終了後に燃焼テストを行い、ガス漏れ等の異常が無い事実を確認すること
- 三 本法人により工事の緊急性が認められ特別に許可された場合を除き、早朝及び夜間の工事は行わないこと、また、日曜、祝祭日は昼間も工事を行わないこと
- 四 工事の際は、資材搬入等により共用部分の床面、壁面等を汚損しないよう十分な養生を行い、工事完了後は共用部分に汚損が無い点検を行うこと
- 五 工事にあたっては、近隣への騒音又は振動等による悪影響が最小になるような工法を採用すること
- 六 工事用の資材や器具等を共用部分に放置しないこと
- 七 第8条に規定する事前承認の要否にかかわらず、工事、資材、物品等の搬入等のため本団地の構内に車両を乗り入れるときは、事前に管理センターに申し出て許可を得ること
- 八 本法人による工事承認において、工事の内容、方法又は時期等につき条件が付されたときは、その条件を遵守すること
- 九 本法人が必要と認めるときは、工事箇所への立入検査を容認する（拒否しない）こと

第12条（違反者の是正義務）

本章に違反した改装を行った場合、当該区分所有者は、本法人の要求により、本章に定める基準に適合するよう自己の負担によって改善、修復をしなければならない。

第13条（準用）

本細則に規定のない事項は、区分所有法、本団地内各管理組合の管理規約等における関連規定を準用する。