

「専有部分の営繕工事に関する注意事項等について」

(2021年 改定版)

千葉ガーデンタウン団地管理組合法人

当マンションは、「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」および管理規約ならびに使用細則の定めにより、共用部分の改造・改装・変更等は禁止されております。

また、使用細則により他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある専有部分の営繕工事を実施する際は、組合法人に事前に届出し、承諾を得なければ工事を実施することはできません。

専有部分の営繕工事を実施する際は、下記の内容に注意しルールを守って実施してください。

記

1. 工事を開始する前に必ず下記の事項を熟読し、確認してください。
 - (1) 工事開始の3週間前までに、所定用紙で組合法人に届出をし、組合法人が指定する者の承諾を得た後、工事を開始してください。
 - (2) 工事内容が、工事完了後、他の居住者に迷惑をおよぼす恐れがある場合は、事前に影響を与える範囲の住戸（例えば、上下左右斜めの最低8住戸）の承諾を得た後、工事を開始してください。
 - (3) 禁止事項・届出事項を遵守することは勿論、特記事項も遵守してください。
2. 禁止事項
当該専有部分および専用使用部分の使用にあたり、つぎの行為をしてはならない。
 - (1) 共用部分に影響を与える変更をすること。
 - (2) 建物の外観を変更すること。
 - (3) 住戸内の床下配管等の点検用の点検口を塞ぐこと。※その他の詳細については、管理規約・使用細則等を必ず熟読し、確認してください。
3. 届出事項
つぎの行為をするときは事前に組合法人に届け出、その承諾を得なければならない。
 - (1) 電気、ガス、給排水設備の新設、増設、変更
 - (2) 他の居住者に迷惑をおよぼす恐れがある専有部分の営繕工事※その他の詳細については、管理規約・使用細則等を必ず熟読し、確認してください。
4. 特記事項
 - (1) 内外壁、戸境壁、スラブ（床・天井）、玄関扉、扉枠、外気に面する窓ガラス・窓枠、格子およびその他構造部分は共用部分のため、改造・改装・変更等はできません。
 - (2) リビングルーム・洋室・和室・廊下等の床の仕上げを変更する際は、他の居住者等との間で騒音その他でトラブルになりますので板張（フローリング・コルク等）に変更する場合は1. (2) を厳格に遵守して下さい。
 - (3) 火災報知設備・防犯設備・インターホン設備等は共用部分と連動しておりますので、間仕切り等の変更のため配線の移動は差し支えありませんが、仕様を変更することはできません。また、熱感知器・煙感知器等は消防法等に適合するように設置してください。
 - (4) 台所・洗面所・浴室・便所・洗濯機置場防水パン等の水廻りの改装の際は、給・排水管の材質・強度・管径を現状と同じかそれ以上にすると共に、防水処理にも十分注意を払ってください。また、エルボの数は極力少なく、排水勾配を十分に確保し、間隔も極力広く取ってください。
 - (5) 住戸内のテレビ端子は上階への送り配線となっております。配線の切断はしないでください。上階へのテレビ電波が停波し、視聴できなくなり大きなトラブルとなります。
 - (6) 工事開始前および工事期間中ならびに工事完了後の注意
 - ①音の発生は極力少なくしてください。
 - ②早朝・夜間・日曜日・祭日の作業は避けてください。止むを得ず作業を実施することが必要となった際は、事前に組合法人ならびに影響を与える範囲の住戸へ連絡のうえ、承諾を得てください。（作業時間は、9：00～17：00となりますので時間厳守してください。）
 - ③工事中に他の居住者等との間で騒音その他でトラブルが発生した際は、即刻工事を中止し、責任を持ってそのトラブルを解消し、その後あらたに工事を開始してください。
 - ④工事により出る残材等は、ゴミ置場に出せません。必ず工事業者の責任で持ち帰らせてください。
 - ⑤工事に際しては、共用部分の電気・水道は使用できません。また、エレベーター等の共用部分の使用および作業車の駐車については、他の居住者の迷惑にならないように注意してください。（※エレベーター籠は向かって右側（鏡の無い籠）を利用し、養生すること）なお、工事中に共用部分に傷・破損等の損害をおよぼした際は、組合法人にその旨を申し出のうえ、組合法人の指示に従い責任を持って修復にあたってください。
 - ⑥工事完了後は、工事が完了した旨を組合法人ならびに事前に承諾を得ていた住戸に報告してください。
 - ⑦工事完了引渡し後においても、工事の内容について他の居住者等との間で騒音その他でトラブルが発生した際は、自己の責任と負担においてそのトラブルを解消してください。

以上