

目次

第 1 使用細則第 2 編「対象物件の使用」関係	2
第 2 編「対象物件の使用」	2
第 2 章「専有部分に係る届出事項」	2
第 3 章 専有部分及び専用使用部分の使用	2
第 4 章 ベランダ等及び組合管理部分に係る届出事項	4
第 6 編 共用廊下の専用使用	8
第 1 章 専用使用申請及び設備工事	8
第 3 章 設置基準	9
第 4 章 雑則	9
第 7 編 専有部分の修繕等	9
第 2 章 リフォーム工事	9
第 3 章 簡易リフォーム工事	11
第 4 章 申請不要の修繕	13
第 5 章 リフォーム工事一般原則	13
第 7 編別記第 1 リフォーム工事一般則	16
第 9 編 外壁へのスリーブ削孔工事等の特則	21
第 1 章 総則	21
第 2 章 配管用スリーブ削孔等の施工基準	22
使用細則第 9 編別記第 1 板状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準（第 1 面）	23
使用細則第 9 編別記第 2 塔状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準（第 1 面）	25
使用細則第 9 編別記第 3 共用廊下外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準（第 1 面）	28
第 3 章 配管用スリーブ削孔工事の申請	31
第 4 章 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の申請と承認 *1 号棟～4 号棟	32
第 5 章 ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請と承認	33
第 6 章 外壁へのスリーブ削孔等工事の一般原則	34
第 2 若葉台第一住宅管理組合同約（2026 年規約第 1 号）	35
第 16 条（専有部分の修繕等）	35
国土交通省マンション標準管理規約団地型「第 17 条（専有部分の修繕等）」のコメント	35

第 1 使用細則第 2 編「対象物件の使用」関係

第 2 編「対象物件の使用」

第 2 章「専有部分に係る届出事項」

第 2 条（対象物件の使用）

団地建物所有者等は、対象物件の使用にあたり、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 塔屋、屋上、エレベーター機械室、電気室又は共用廊下の庇若しくは大庇その他の立入禁止場所へ立ち入る行為
- (2) 組管理部分を不当に占有し、若しくは居座る行為又は私有物若しくは塵芥その他これに類するものを放置する行為。ただし、第 16 条（組管理部分の専用使用）及び第 17 条（棟の共用部分の専用使用）の場合を除く。
- (3) 組管理部分を汚損又は破損する行為、及び組管理部分にごみ（吸い殻、紙・布製品その他のごみ等）を投棄する行為
- (4) トランクルーム内においては、専用使用权のあるトランク内の以下のア）からイ）に掲げる場所に私有物を放置する行為
 - ア）トランクの天板及びトランク廻り
 - イ）床、階段（踊り場、踏板）及び階段の下等
- (5) 理事長の許可を得ずに組管理部分に看板、広告、幟等を設置又は貼付する行為。ただし、規約別表第 4 に掲げるものを除く。
- (6) エアコン室外機他機器を、専用使用权のあるベランダ、規約別表第 4 に掲げるもの、第 5 編「共用廊下の専用使用」及び第 9 編「外壁へのスリーブ削孔等の特則」の場合を除き、共用廊下庇の上、大庇の上、外壁、建物周辺を含む土地その他の組管理分に設置又は放置する行為。
- (7) 理事長の許可を得ずに土地又は棟のテラスにあるプランターボックスにおいて植物を栽培する行為
- (8) 玄関、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターかご内、テラス、共用廊下、階段室等の棟の共用部分において喫煙する行為。
- (9) 玄関、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーターかご内、共用廊下等の棟の共用部分においてキックボード、一輪車、自転車等を乗り回す行為
- (10) 玄関、エントランスホール、エレベーターホール等の棟の共用部分においてキャッチボール、ドリブル（サッカー、バスケットボール等）、ゴルフのスイング等をする行為
- (11) その他団地建物所有者等に迷惑をかけ、又は共同利益に反する行為

第 3 章 専有部分及び専用使用部分の使用

第 9 条（専有部分及び専用使用部分の禁止事項）

団地建物所有者等は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 小鳥及び観賞魚（金魚等）以外の動物（犬、猫、爬虫類等）を飼育する行為
- (2) 隣接住戸の迷惑となる騒音、振動、悪臭、煤煙等を発生する行為
- (3) ベランダに直接土砂を搬入し、既存のベランダ・プランターボックス以外の花壇等を作る行為
- (4) ベランダ・プランターボックスに土や砂利等を敷く行為、水を溜める行為、鉢植えではない植物を栽培する行為、鉢植えであっても水耕植物を栽培をする行為又は頻繁な水撒き（水やり）を必要とする植物を栽培する行為
- (5) ベランダ・プランターボックス又はベランダ（第 2 編別記第 5-図 1・2）で、手摺壁、手摺、上裏又は外壁に達する（又は這わす）木、ツタその他これに類する植物を栽培する行為
- (6) 便器（污水管）に、トイレトペーパー等以外の物（紙おむつ、水溶しない生理用品等、布製品）を流す行為
- (7) 雑排水管に前号のほか食材、残食材、油（てんぷら油・サラダ油等）を流す行為
- (8) 板状棟のベランダにある手摺の支柱にある直径 8 ミリメートル水抜き穴（第 2 編別記第 5-図 5）を塞ぐ行為（支柱内部に溜まった雨水等が、笠木に浸透して、き裂、ひび割れを生じさせる。この雨水等を排出するた

め、直径 8 ミリメートル穴を開け、支柱内部にエポキシ樹脂を充填してある。)

(9) その他団地建物所有者等に迷惑をかけ、又は共同利益に反する行為

解説・別記・様式

別記 図 1 板状棟ベランダ



別記 図 2 プランターボックス・給湯器



(1) ベランダは構造(プランターボックスの有無)、その数と面積が、板状棟と塔状棟、妻側住戸と平側住戸では異なる。

図 3 給湯器固定金具の取付け

図 4 BS アンテナ設置(申請必要)

図 5 手摺支柱・水抜き穴(塞がない)



(2) 給湯器据置き台用のアジャストボルト(木ねじ等)呼び径 4.8mm 以下のものを壁にねじ込むことは許容する

(3) BS アンテナの設置は、第 2 編様式第 11 による申請と承認が必要。手摺に取付金具を手摺子を使い固定する。

(4) 支柱内部に溜まった雨水等を抜くため、φ8 穴を開け、エポキシ樹脂を充填してある。φ8 穴は塞がないこと。

第 10 条 (対象物件の使用、専有部分の修繕等、開口部分の改良等に関する禁止事項)

団地建物所有者等は、対象物件の使用、専有部分の修繕等、その他専用使用部分の保存行為及び開口部の改良等に関して、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 建物の主要構造躯体(建物の構造上不可欠な壁、柱、床、はり、階段、ベランダ及び庇をいう。)への穿孔、切欠その他主要構造躯体に影響を及ぼす行為。ただし、第 9 編「外壁へのスリーブ削孔等の特則」の場合を除く。
- (2) ベランダ等、開口部及び組合管理部分にサンルーム、温室、居室、倉庫、出窓等を新設する行為
- (3) 外壁及び組合管理部分に工作物(撮影装置、ケーブル等を含む。)を設置又は配線する行為。ただし、理事長が認めた者がそれらを設置又は配線する場合を除く。
- (4) 給湯器又は給湯暖房熱源機を、ベランダの既存の設置場所以外の場所に設置する行為又は給湯能力 16 号を超えるものに取替える行為若しくは設置する行為
- (5) 住戸内の分電盤を主幹容量が 50 アンペアを超えるものに取替える行為又は設置する行為
- (6) 窓ガラスにフィルム等を貼付する行為
- (7) ベランダ等に大容量非常用蓄電池、物置、無線通信用アンテナ、照明設備、大型音響設備等の工作物、及び電気温水器、ヒートポンプ式給湯器、自然冷媒ヒートポンプ式給湯器(エコキュート)、潜熱回収型ガス給湯器(エコジョーズ。凝縮水を排出する排水管が必要)、家庭用燃料電池(エコファーム)、ソーラーパネル等の工作物を取付ける行為。ただし、潜熱回収型ガス給湯器(エコジョーズ)については、凝縮水を住戸内の雑排水管に排出する構造の場合には、この限りでない。

解説・別記・様式

同様式の脚注に「横浜市条例の規制により、潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）については、凝縮水を住戸内の雑排水管に排出する構造の場合に限り設置できます（2 編 10 条 7 号ただし書き）。なお、設置する給湯器が日本ガス機器検査協会（JIA）などの認証機器（中和器で凝縮水を中和するもの）で、凝縮水を垂れ流しにしない設置であれば認めます（条例の特例）。」を加えた。

● 「凝縮水を垂れ流しにしない設置」を第一住宅の板状棟に適用すると給湯器置場から、エアコンドレン管のような管により、ベランダ床にある雨水管のルーフドレンまで排出する必要がある、ベランダに雨水管のない住戸（1 号棟から 4 号棟の 2 住戸につき 1 住戸）は、そのために隣の住戸の承諾を得る必要がある。

【図表 給湯器の種類】



No.1 エコキュート(Panasonic)



No.2 エコジョーズ(リンナイ)



No.3 通常のガス給湯器(リンナイ)

(8) 専有部分にある立て管等の周囲を、造作の家具、囲い等で覆う行為。ただし、換気が保たれ、かつ、管理組合による共用部分の改良工事において、その造作の家具、囲い等を容易に取り外せる場合（搭状棟にある建築時に設置されている造作柵を含む。）には、この限りでない。

● 污水管、浴室系統排水管が対象

(9) 理事長の承認を得ずして、開口部、専用使用部分及び組合管理部分を改変又は撤去する行為

第 4 章 ベランダ等及び組合管理部分に係る届出事項

第 11 条（専用使用権を有する者によるベランダ等の保存行為）

1 ベランダ等の専用使用権を有する者は、規約第 21 条ただし書に基づき、ベランダ等の保存行為のうち、次の各号のいずれかに掲げる場合については、その専用使用権を有する者の責任と負担で行わなければならない。ただし、その原因が、熱割れ、第三者による犯罪行為、台風、震災（自然災害）等である場合には、管理組合の負担で修繕を行うものとする。なお、第 2 号及び第 3 号の場合にあっては、次条の規定により、その専用使用権を有する者の負担において理事長に修繕を依頼するものとする。

(1) ベランダ等を清掃する場合

(2) 割れた窓ガラスを入替える場合（同居人及び貸借人等による破損を含む。）

(3) 通常の使用に伴うものであって、大規模改修工事の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のベランダ等と比較して劣化の程度が顕著である場合

2 ベランダ等の専用使用権を有する者は、前項第 1 号の場合において清掃に伴う報酬を管理組合又は理事長に請求することはできない。

第 12 条（専用使用部分修繕依頼）

1 ベランダ等の専用使用権を有する者は、規約第 21 条第 1 項に基づき、次の各号のいずれかに掲げる場合について、第 2 編様式第 8 の上段「専用使用部分修繕承認申請書」により、理事長に専用使用部分の修繕を依頼することができる。ただし、理事長は、理事会がその原因は専用使用権を有する者の通常の使用によるものとする旨の決議をした場合には、専用使用権を有する者に費用の負担を求めることができる。

(1) 窓枠、ガラス、網戸、玄関扉等が毀損又は汚損した場合

(2) ベランダが毀損又は汚損した場合又はベランダの下階等への水漏れ等を生じた場合

(3) ベランダ等が劣化、汚損又は毀損し、専有部分又は専用使用部分の使用に支障を生じている場合

2 理事長は、前項の修繕の依頼が次に該当する場合には、その修繕の依頼を、前項の依頼者に差し戻すことが

できる。

- (1) 修繕の対象が専用使用権のあるベランダ等ではない場合
- (2) 修繕の対象が専有部分（給湯器を含む。）又は組合管理部分（専用使用部分を除く。）である場合
- (3) 修繕の対象が開口部（窓枠、ガラス、網戸、玄関扉等）の改変である場合
- (4) 修繕の対象が、この細則又は規約により禁止することが原因で毀損又は汚損した場合
- 3 理事長は、第 1 項の修繕の依頼について、前項の規定に基づき差し戻す旨を判断をした場合には、修繕の依頼を行った者に対し、遅滞なく、その旨を第 2 編様式第 8 の下段「専用使用部分修繕承認回答書」により通知する。
- 4 **理事長は、第 1 項の修繕の依頼について、理事会の決議によりその対応を決定するものとする**
- 5 理事長は、前項の対応について第 1 項の修繕の依頼者に、遅滞なく、第 2 編様式第 8 の下段により通知するものとする。
- 6 専用使用部分の設備、付属品等であってメーカー保障期間を過ぎたものは、次の各号のいずれかに掲げる場合には、その専用使用権を有する者が第 2 編様式第 8 の上段の申請書により理事長に申請し、第 2 編様式第 8 の下段による理事長の承認を得て、その専用使用権を有する者の負担において、管理組合がその修繕又は更新を行うものとする。
- (1) 窓サッシの戸車、クレセント等の修繕
- (2) 網戸の修繕
- (3) その他開口部の設備で修繕が必要となる場合。
- 7 **第 1 項の各号及び前項の各号の場合において、管理組合による計画修繕の中で劣化、汚損又は毀損が解消される場合には、管理組合の負担で修繕を行うものとする。**
- 第 7 項に該当するのは、窓サッシ、窓ガラス、玄関ドアの 5 年目点検、10 年目点検、大規模改修工事である。

第 2 編様式第 8 専用使用部分修繕承認申請・回答書

使用細則第 2 編様式第 8 専用使用部分修繕承認申請・回答書

専用使用部分修繕承認申請書 (部外秘)

若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 2 編第 12 条第 1 項の規定による専用使用部分の修繕について承認申請をします。この申請に記載の事項は、事実と相違ありません。

若葉台第一住宅管理組合理事長 殿

年 月 日

【申請者】

若葉台一丁目 号棟 号 専用使用権を有する者

申請者の居住資格・状況

1 団地建物所有者 2 賃貸又は使用貸借 ※該当する番号に○を記入

内容

※記入しきれない場合は、別紙に記入し添付して下さい。

【説明図】

専用使用部分修繕承認回答書 (部外秘)

申請のあった専用使用部分修繕承認申請について、回答します。

若葉台一丁目 号棟 号 殿

年 月 日

若葉台第一住宅管理組合理事長

対応

☐ 1) 管理組合の負担で修繕します。 ☐ 2) 修繕しますが、費用は貴殿の負担となります。

☐ 3) 依頼には対応できません。 ☐ 4) 専用使用部分の修繕依頼に該当しません。

理由

連絡先

☐ 管理組合内 ☐ マンション管理委託業者等 ☐ その他:

注記

管理組合記入

理事長

受付・担当

年 月 日 年 月 日

第 2 編様式第 9 組合管理部分改善要望・回答書

使用細則第 2 編様式第 9 組合管理部分改善要望・回答書

組合管理部分改善要望書 (部外秘)

若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 2 編第 13 条第 1 項の規定による組合管理部分の改善について要望をします。

若葉台第一住宅管理組合理事長 殿

年 月 日

【申請者】

若葉台一丁目 号棟 号 氏名

場所

若葉台一丁目

内容

※記入しきれない場合は、別紙に記入し添付して下さい。

【説明図】

組合管理部分改善要望回答書 (部外秘)

申請のあった組合管理部分改善要望について、回答します。

若葉台一丁目 号棟 号 殿

年 月 日

若葉台第一住宅管理組合理事長

対応

☐ 1) 要望に対応します。 ☐ 2) 要望には対応できません。

☐ 3) 組合管理部分の改善要望に該当しません。

理由

連絡先

☐ 管理組合内 ☐ マンション管理委託業者 ☐ その他:

注記

管理組合記入

理事長

受付・担当

年 月 日 年 月 日

第 13 条（組合管理部分改善要望）

- 1 団地建物所有者等は、規約第 21 条本文に基づき、次の各号のいずれかに掲げる組合管理部分の管理に関する改善の要望がある場合には、第 2 編様式第 9 の上段「組合管理部分改善要望書」により、理事長に組合管理

部分の管理に関する改善の要望をすることができる。ただし、専用使用権のあるベランダ等（開口部含む。）を除く。

- (1) 規約別表第 2「共用部分の範囲」に掲げる共用部分の管理に関する改善の要望
 - (2) 規約別表第 1「対象物件の表示 付属施設」に掲げる付属施設の管理に関する改善要望
 - (3) 規約別表第 1「対象物件の表示 土地」に掲げる土地の管理に関する改善要望
- 2 理事長は、前項の改善の要望が、次の各号のいずれかに掲げる場合には、その改善の要望を、前項の要望者に差し戻すことができる。
- (1) 対象が組合管理部分の管理に関しない事項である場合
 - (2) 対象が秩序維持、風紀、用法等に関する事項である場合
 - (3) 対象が専有部分又は専用使用権のあるベランダ等である場合
- 3 理事長は、第 1 項の改善の要望について、前項の規定に基づき差し戻す旨を判断をした場合には、改善の要望を行った者に対し、遅滞なく、その旨を第 2 編様式第 9 の下段「組合管理部分改善要望回答書」により通知する。
- 4 理事長は、第 1 項の改善の要望について、理事会の決議により、その対応を決定するものとする。
- 組合管理部分 管理組合が管理する土地及び共用部分等をいう（規約 32 条 1 項 18 号）
 - 組合管理部分改善要望書は前頁に例示

第 14 条（給湯器の取替え）

- 1 団地建物所有者等は、書面による理事長の承認を受けて、自らの責任と負担で、給湯器取替えを行うことができる。この場合において、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (1) 第 10 条に規定する事項
 - (2) 給湯器は、アンカーボルト等により壁に固定しないこと。ただし、据置台用のアジャストボルト（木ねじ等）呼び径 4.8 ミリメートル以下のもの（第 2 編別記第 5－図 3）を壁にねじ込むことは許容する。
 - (3) 配管のため壁等に穿孔してはならない。ただし、第 9 編「外壁へのスリーブ削孔等の特則」の場合を除く。
 - (4) 給湯器は、ベランダの給湯器置場に設置した据置台を利用して設置する。据置台の設置に当たっては、給湯器置場にある既存のアンカーボルト（第 2 編別記第 5－図 2、3 頁参照）を利用して行う。
- 2 団地建物所有者等は、前項の取換えを行おうとするときは、第 2 編様式第 10 の上段「給湯器取替え承認申請書」を、承認を受けようとする日の 14 日前までに理事長に提出しなければならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、取替える前の給湯器が団地建物所有者等の日常生活に多大な影響を及ぼす場合には、団地建物所有者等（以下この項において「申請者等」という。）は給湯器の取替えをすることができる。この場合には、修繕等の手続は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 申請者等は、第 2 編様式第 10 による理事長の承認を受けることなく、速やかに当該取替え工事を行える。ただし、この場合において、第 1 項に定める事項を遵守しなければならない。
 - (2) 申請者等は、取替え工事完了後、第 2 編様式第 10 を速やかに理事長に提出しなければならない。
- 4 理事長は、第 2 項の申請について理事長を専決者とする理事長及び副理事長による回議により、承認又は不承認を決定しなければならない。
- 5 理事長は、第 2 項の申請を承認した場合には、申請者に対し第 2 編様式第 10 の下段「給湯器取替え承認書」により通知するものとする。
- 6 団地建物所有者等は、善管注意義務をもって給湯器を管理しなければならない。

解説・別記・様式

- 善管注意義務（善良な管理者の注意義務）とは、契約や法律上の地位に基づき、その人に期待される一般的・客観的な注意を払って業務や管理を行う義務のことである。
- 横浜市では条例により、エコジョーズ等の潜熱回収型ガス給湯器から発生するドレン排水は原則として汚水系統に排水することが義務付けられており、雨水管などへの直接排水はできず、屋内排水設備と接続して下水道へ流す必要があること、第一住宅の板状棟ではベランダの雨水管は 2 住戸に一つしか設置されていないこと、ベランダに雑排水管が設置されていないこと、ベランダ給湯器置場から住戸内へドレン排水管を配管し、雑排水管に

給湯器・エアコン室外機の設置、外壁へのスリーブ削孔関係規定集第 21 版
接続する別の配管工事が必要であることなどから、潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）のベランダへの設置（特にドレン配管工事を行わない、通常のガス給湯器からエコジョーズへの取換え）は、設置する給湯器が日本ガス機器検査協会（JIA）などの認証機器（中和器で凝縮水を中和するもの）で、凝縮水を垂れ流しにしない設置（条例の特例）でない限り、認めないこととする。10 条 7 号のただし書「ただし、潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）については、凝縮水を住戸内の雑排水管に排出する構造の場合には、この限りでない」このままとする。

● 「凝縮水を垂れ流しにしない設置」を第一住宅の板状棟に適用すると給湯器置場から、エアコンドレン管のような管により、ベランダ床にある雨水管のルーフドレンまで排出する必要がある、ベランダに雨水管のない住戸は、そのために隣の住戸の承諾を得る必要がある。

● 使用細則第 2 編様式第 10 給湯器取替え承認申請書・承認書（79 頁）（別添）

同様式の脚注に「横浜市条例の規制により、潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）については、凝縮水を住戸内の雑排水管に排出する構造の場合に限り設置できます（2 編 10 条 7 号ただし書き）。なお、設置する給湯器が日本ガス機器検査協会（JIA）などの認証機器（中和器で凝縮水を中和するもの）で、凝縮水を垂れ流しにしない設置であれば認めます（条例の特例）。」を加えた。

第 2 編様式第 10 給湯器取替え承認申請書・承認書	第 2 編様式第 11 衛星放送アンテナ取付承認申請書・承認書																																																																																																																												
使用細則第 2 編様式第 10 給湯器取替え承認申請書・承認書 給湯器取替え承認申請書 (部外秘) 若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 2 編第 14 条第 2 項の規定による給湯器の取替えについて承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。 若葉台第一住宅管理組合理事長 殿 年 月 日 <table><tr><td>【申請者】</td><td>若葉台一丁目</td><td>号棟</td><td>号</td><td>氏名</td><td></td></tr><tr><td></td><td>電話番号</td><td colspan="4">*連絡可能な電話番号を記入</td></tr></table> <table><tr><td>申請者の居住資格・状況</td><td>1</td><td>団地建物所有者又は同居人</td><td>2</td><td>賃貸又は使用貸借</td><td>*該当する番号に○を記入して下さい。</td></tr><tr><td>設置給湯器</td><td>製造元</td><td colspan="4"></td></tr><tr><td></td><td>型式</td><td colspan="4"></td></tr><tr><td>給湯器の取替条件</td><td colspan="5">(1) 給湯器は、給湯能力が 16 号までのものとする。 (2) 給湯器は、アンカーボルト等により壁に固定しないこと。ただし、据置き台用のアジャストボルト（木ねじ等）呼び径 4.8mm 以下のものを壁又は床にねじ込むことは許容する。 (3) 給湯器は、ベランダの既存の据付場所に設置すること。 (4) 配管のため壁等に穿孔してはならない。</td></tr><tr><td>設置期間</td><td colspan="5">年 月 日 注記</td></tr><tr><td>設置業者</td><td colspan="5"></td></tr><tr><td>連絡先(担当者)</td><td colspan="2">氏名</td><td colspan="3">電話番号</td></tr><tr><td>添付書類</td><td colspan="5">☐ 給湯能力、寸法等の仕様書（給湯器設置図等のあるもの） カタログ、仕様書等の複写</td></tr></table> 注記 日常生活に多大な影響を及ぼす恐れのある緊急の給湯器の取替えであるときは、使用細則第 2 編第 14 条の規定により、承認申請を省略して TES 熱源機の取替えをすることができ。ただし、取替え後、速やかに給湯器取替え承認申請書にその旨を記入（上記工事期間の注記）して理事長に提出すること。 給湯器取替え承認書 (部外秘) 申請のあった給湯器の取替えについて、上段申請書の「給湯器の取替条件」を遵守されることを条件に承認します。 若葉台一丁目 号室 号 殿 年 月 日 若葉台第一住宅管理組合理事長 <table><tr><td>管理組合記入</td><td>理事長</td><td>副理事長</td><td>受付・担当</td></tr><tr><td></td><td>年 月 日</td><td></td><td>年 月 日</td></tr></table> ● 横浜市条例の規制により、潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）については、凝縮水を住戸内の雑排水管に排出する構造の場合に限り設置できます（2 編 10 条 7 号ただし書き）。なお、設置する給湯器が日本ガス機器検査協会（JIA）などの認証機器（中和器で凝縮水を中和するもの）で、凝縮水を垂れ流しにしない設置であれば認めます（条例の特例）。	【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名			電話番号	*連絡可能な電話番号を記入				申請者の居住資格・状況	1	団地建物所有者又は同居人	2	賃貸又は使用貸借	*該当する番号に○を記入して下さい。	設置給湯器	製造元						型式					給湯器の取替条件	(1) 給湯器は、給湯能力が 16 号までのものとする。 (2) 給湯器は、アンカーボルト等により壁に固定しないこと。ただし、据置き台用のアジャストボルト（木ねじ等）呼び径 4.8mm 以下のものを壁又は床にねじ込むことは許容する。 (3) 給湯器は、ベランダの既存の据付場所に設置すること。 (4) 配管のため壁等に穿孔してはならない。					設置期間	年 月 日 注記					設置業者						連絡先(担当者)	氏名		電話番号			添付書類	☐ 給湯能力、寸法等の仕様書（給湯器設置図等のあるもの） カタログ、仕様書等の複写					管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当		年 月 日		年 月 日	使用細則第 2 編様式第 11 衛星放送アンテナ取付承認申請書・承認書 ベランダへの衛星放送受信アンテナの取付承認申請書 (部外秘) 若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 2 編第 15 条第 2 項の規定によるベランダへの衛星放送受信アンテナの取付について承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。 若葉台第一住宅管理組合理事長 殿 年 月 日 <table><tr><td>【申請者】</td><td>若葉台一丁目</td><td>号棟</td><td>号</td><td>氏名</td><td></td></tr><tr><td></td><td>電話番号</td><td colspan="4">*連絡可能な電話番号を記入</td></tr></table> <table><tr><td>申請者の居住資格・状況</td><td>1</td><td>団地建物所有者又は同居人</td><td>2</td><td>賃貸又は使用貸借</td><td>*該当する番号に○を記入して下さい。</td></tr><tr><td>アンテナの取付場所</td><td>1</td><td>ベランダの手すり</td><td>2</td><td>窓の面格子</td><td>*これ以外の場所への取付は認めない。</td></tr><tr><td>アンテナ取付条件</td><td colspan="5">(1) 衛星放送受信アンテナの取付は、ベランダの手すり又は窓の面格子にアンテナ取付金具を取り付ける方法によること。 (2) ベランダの手すり及び窓の面格子以外の場所に、アンカーボルト等によりアンテナ取付金具又はその他の物を取り付けてはならない。 (3) ケーブルを通すために、壁にスリーブを穿孔してはならず、窓枠、ガラス等を改変してはならない。 (4) 衛星放送受信アンテナは、有効口径 60cm 以下のものを取り付けること。 (5) アンテナ等が落下又は脱落しないように、管理しなければならない。</td></tr><tr><td>取付期間</td><td colspan="5">年 月 日</td></tr><tr><td>取付業者</td><td colspan="5"></td></tr><tr><td>添付書類</td><td colspan="5">☐ 衛星放送受信アンテナの外観仕様図 カタログ等の複写 ☐ アンテナ取付金具の外観寸法図 カタログ等の複写</td></tr></table> ベランダへの衛星放送受信アンテナの取付承認書 (部外秘) 申請のあった給湯器の取替えについて、上段申請書の「給湯器の取替条件」を遵守されることを条件に承認します。 若葉台一丁目 号棟 号 殿 年 月 日 若葉台第一住宅管理組合理事長 <table><tr><td>管理組合記入</td><td>理事長</td><td>副理事長</td><td>受付・担当</td></tr><tr><td></td><td>年 月 日</td><td></td><td>年 月 日</td></tr></table> ● BS・110 度 CS アンテナで BS 放送と 110 度 CS 放送を受信でき、CATV（イッツコム）は CS 放送に対応していません	【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名			電話番号	*連絡可能な電話番号を記入				申請者の居住資格・状況	1	団地建物所有者又は同居人	2	賃貸又は使用貸借	*該当する番号に○を記入して下さい。	アンテナの取付場所	1	ベランダの手すり	2	窓の面格子	*これ以外の場所への取付は認めない。	アンテナ取付条件	(1) 衛星放送受信アンテナの取付は、ベランダの手すり又は窓の面格子にアンテナ取付金具を取り付ける方法によること。 (2) ベランダの手すり及び窓の面格子以外の場所に、アンカーボルト等によりアンテナ取付金具又はその他の物を取り付けてはならない。 (3) ケーブルを通すために、壁にスリーブを穿孔してはならず、窓枠、ガラス等を改変してはならない。 (4) 衛星放送受信アンテナは、有効口径 60cm 以下のものを取り付けること。 (5) アンテナ等が落下又は脱落しないように、管理しなければならない。					取付期間	年 月 日					取付業者						添付書類	☐ 衛星放送受信アンテナの外観仕様図 カタログ等の複写 ☐ アンテナ取付金具の外観寸法図 カタログ等の複写					管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当		年 月 日		年 月 日
【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名																																																																																																																									
	電話番号	*連絡可能な電話番号を記入																																																																																																																											
申請者の居住資格・状況	1	団地建物所有者又は同居人	2	賃貸又は使用貸借	*該当する番号に○を記入して下さい。																																																																																																																								
設置給湯器	製造元																																																																																																																												
	型式																																																																																																																												
給湯器の取替条件	(1) 給湯器は、給湯能力が 16 号までのものとする。 (2) 給湯器は、アンカーボルト等により壁に固定しないこと。ただし、据置き台用のアジャストボルト（木ねじ等）呼び径 4.8mm 以下のものを壁又は床にねじ込むことは許容する。 (3) 給湯器は、ベランダの既存の据付場所に設置すること。 (4) 配管のため壁等に穿孔してはならない。																																																																																																																												
設置期間	年 月 日 注記																																																																																																																												
設置業者																																																																																																																													
連絡先(担当者)	氏名		電話番号																																																																																																																										
添付書類	☐ 給湯能力、寸法等の仕様書（給湯器設置図等のあるもの） カタログ、仕様書等の複写																																																																																																																												
管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当																																																																																																																										
	年 月 日		年 月 日																																																																																																																										
【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名																																																																																																																									
	電話番号	*連絡可能な電話番号を記入																																																																																																																											
申請者の居住資格・状況	1	団地建物所有者又は同居人	2	賃貸又は使用貸借	*該当する番号に○を記入して下さい。																																																																																																																								
アンテナの取付場所	1	ベランダの手すり	2	窓の面格子	*これ以外の場所への取付は認めない。																																																																																																																								
アンテナ取付条件	(1) 衛星放送受信アンテナの取付は、ベランダの手すり又は窓の面格子にアンテナ取付金具を取り付ける方法によること。 (2) ベランダの手すり及び窓の面格子以外の場所に、アンカーボルト等によりアンテナ取付金具又はその他の物を取り付けてはならない。 (3) ケーブルを通すために、壁にスリーブを穿孔してはならず、窓枠、ガラス等を改変してはならない。 (4) 衛星放送受信アンテナは、有効口径 60cm 以下のものを取り付けること。 (5) アンテナ等が落下又は脱落しないように、管理しなければならない。																																																																																																																												
取付期間	年 月 日																																																																																																																												
取付業者																																																																																																																													
添付書類	☐ 衛星放送受信アンテナの外観仕様図 カタログ等の複写 ☐ アンテナ取付金具の外観寸法図 カタログ等の複写																																																																																																																												
管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当																																																																																																																										
	年 月 日		年 月 日																																																																																																																										

第 15 条（ベランダへの衛星放送受信アンテナの取付）

1 ベランダ等の専用使用権を有する者又は団地建物所有者等は、書面による理事長の承認を受けて、自らの責任と負担で、ベランダの手すり又は窓の窓手摺に衛星放送受信アンテナを設置することができる。この場合には、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 衛星放送受信アンテナの取付は、ベランダの手すりの手摺子又は窓の窓手摺にアンテナ取付金具（第 2 編別記第 5－図 4、3 頁参照）を取り付ける方法によること。
- (2) ベランダの手すり及び窓の面格子以外の箇所に、アンカーボルト等によりアンテナ取付金具又はその他の物を取り付けてはならない。

(3) ケーブルを通すために、壁にスリーブを穿孔してはならず、窓枠、ガラス等を改変してはならない。

(4) 衛星放送受信アンテナは、有効口径 0.6 メートル以下のものを取り付けること。

2 団地建物所有者等は、前項の取付を行おうとするときは、第 2 編様式第 11「衛星放送受信アンテナ取付承認申請書」を、承認を受けようとする日の 14 日前までに理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、前項の申請について理事長を専決者とする理事長及び副理事長による回議により承認又は不承認を決定しなければならない。

4 理事長は、第 2 項の申請を承認した場合には、申請者に対し第 2 編様式第 11 の下段「衛星放送アンテナ取付承認書」により通知するものとする。

5 団地建物所有者は、善管注意義務をもってアンテナ等を管理しなければならない。

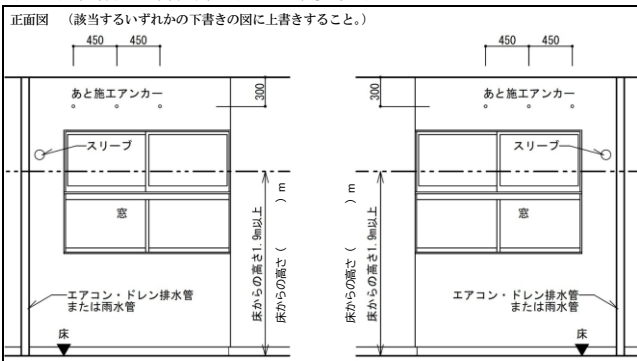
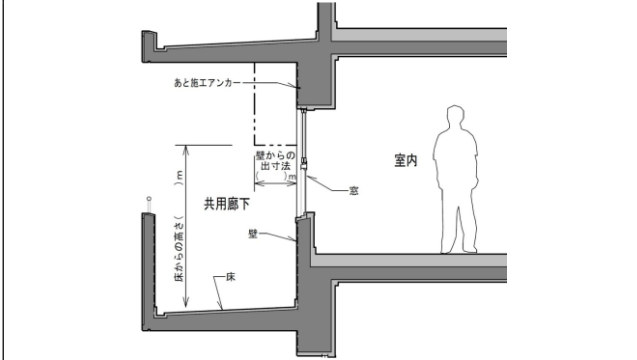
第 6 編 共用廊下の専用使用

第 1 章 専用使用申請及び設備工事

第 2 条 (共用廊下の専用使用申請)

1 管理組合が施工したエアコン用スリーブを利用して、室外機を共用廊下内に設置することについて、共用廊下を専用使用しようとする団地建物所有者等は、あらかじめ第 6 編様式第 1「共用廊下専用使用承認申請書」により理事長に申請し、理事長の第 6 編様式第 2「共用廊下専用使用承認書」による専用使用承認を得なければならない。

2 団地建物所有者等は専用使用承認を得た後でなければ、室外機を共用廊下内に設置する工事を行ってならない。

第 6 編様式第 1 共用廊下専用使用承認申請				第 6 編様式第 7 室外機の設置位置立面図																				
使用細則第 6 編様式第 1 共用廊下専用使用承認申請				使用細則第 6 編様式第 7 室外機の設置位置立面図																				
共用廊下専用使用承認申請書 (部外秘)				室外機の設置位置立面図 (共用廊下専用使用承認申請書添付)																				
若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 6 編第 2 条第 1 項の規定による共用廊下の専用使用について承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。				室外機の設置位置の立面図 申請者の住戸に面した共用廊下の外壁にあるあと施工アンカーに室外機取付金具を取付け、これに室外機を取付けた位置関係(寸法)を正面、側面から見た図(二面)で示すこと (1) 室外機取付金具の下端が廊下の床から高さ 1.9 m 以上の位置であること。 (2) 壁からの出寸法 0.5 m 以内の位置であることが確認できること。																				
若葉台第一住宅管理組合理事長 殿 私は、上記住戸に面した共用廊下にエアコン室外機等を設置するにあたり、第一住宅使用細則第 6 編の規定を遵守することを誓約します。				正面図 (該当するいずれかの下書きの図に上書きすること。) 																				
年 月 日				側面図 (下書きの図に上書きすること。) 																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">【申請者】</td> <td style="width: 15%;">若葉台一丁目</td> <td style="width: 15%;">号棟</td> <td style="width: 15%;">号</td> <td style="width: 15%;">氏名</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>電話番号</td> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">*連絡可能な電話番号を記入してください</td> </tr> </table>								【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名		電話番号				*連絡可能な電話番号を記入してください						
【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名																				
電話番号				*連絡可能な電話番号を記入してください																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">申込者の居住資格</td> <td style="width: 10%;">1 団地建物所有者又は同居人</td> <td style="width: 10%;">2 賃貸又は使用貸借</td> <td style="width: 70%;">・いずれかの番号を○で囲んでください</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">添付書類</td> <td colspan="3"> ☐ 第 6 編様式第 7「室外機の設置位置立面図」1 通 (参考立面図、位置寸法が分れば可) </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> ☐ 第 6 編様式第 8「参考排水設備図」1 通 (エアコン設備ドレン排水管と共用廊下排水設備との接続図) </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> ☐ 室外機の仕様書写し 1 通 エアコン取扱説明書に記載の仕様(書)の写し </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> ☐ 室外機設置金物の仕様書写し 1 通 同金物の寸法図等の写し </td> </tr> </table>				申込者の居住資格	1 団地建物所有者又は同居人	2 賃貸又は使用貸借	・いずれかの番号を○で囲んでください	添付書類	☐ 第 6 編様式第 7「室外機の設置位置立面図」1 通 (参考立面図、位置寸法が分れば可)			☐ 第 6 編様式第 8「参考排水設備図」1 通 (エアコン設備ドレン排水管と共用廊下排水設備との接続図)			☐ 室外機の仕様書写し 1 通 エアコン取扱説明書に記載の仕様(書)の写し			☐ 室外機設置金物の仕様書写し 1 通 同金物の寸法図等の写し						
申込者の居住資格	1 団地建物所有者又は同居人	2 賃貸又は使用貸借	・いずれかの番号を○で囲んでください																					
添付書類	☐ 第 6 編様式第 7「室外機の設置位置立面図」1 通 (参考立面図、位置寸法が分れば可)																							
	☐ 第 6 編様式第 8「参考排水設備図」1 通 (エアコン設備ドレン排水管と共用廊下排水設備との接続図)																							
	☐ 室外機の仕様書写し 1 通 エアコン取扱説明書に記載の仕様(書)の写し																							
	☐ 室外機設置金物の仕様書写し 1 通 同金物の寸法図等の写し																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">管理組合記入</td> <td style="width: 20%;">理事長</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%;">受付・担当</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>年 月 日</td> <td></td> <td>年 月 日</td> <td></td> </tr> </table>				管理組合記入	理事長		受付・担当			年 月 日		年 月 日												
管理組合記入	理事長		受付・担当																					
	年 月 日		年 月 日																					

第 3 条 (共用廊下専用使用の承認又は不承認)

1 理事長は、共用廊下専用使用申請書による申請を受理した場合、その申請内容がこの編に定める基準に適合の可否について速やかに審査するものとする。

2 理事長は、この編に定める基準に適合すると認めたときは、団地建物所有者等に第 6 編様式第 2「共用廊下

専用使用承認書」により通知をするものとする。

- 3 理事長は、この編に定める基準に適合しないと認めたときは、適合しない理由を添えて団地建物所有者等に第6編様式第3「共用廊下専用使用不承認書」により通知をするものとする。

第4条（共用廊下へのエアコン設備工事完了手続き）

- 1 団地建物所有者等は、共用廊下へエアコン設備の設置工事を完了したときは、**第6編様式第4「エアコン設備工事完了届・補正工事報告書」**に当該設置工事の施工を記録した資料を添えて、理事長に提出するものとする。
- 2 前項の提出する工事の施工の資料は、室外機設置金具の設置、室外機の固定及びドレン排水管接続工事の施工写真等とする。
- 3 理事長は、提出された資料を確認し、不適切な処置や施工不良を認めたときは、当該施工不良部分の補正を、第6編様式第5「補正工事勧告書・改善措置勧告書」により団地建物所有者等に請求することができる。
- 4 団地建物所有者等は、理事長よりの勧告により補正工事を行った場合、第6編様式第4に補正工事を記録した資料を添付して、理事長に提出しなければならない。

第8条（退居時の原状回復）

- 1 室外機等を設置した住戸の所有者（規約第2条第3号に定める団地建物所有者をいう。）が管理組合の組合員の資格を喪失するときは、あらかじめ共用廊下内に設置した室外機、室外機取付金具（あと施工アンカーを除く。）及びドレン排水管を撤去処分し、エアコン用スリーブの室内外に既設の蓋を取り付けて原状回復をしなければならない。
- 2 団地建物所有者等は、原状回復工事完了後、理事長に、工事が終了した事を第6編様式第6により届け出なければならない。

第3章 設置基準

第9条（室外機設置基準）

室外機の設置方法は、次に掲げるものとする。

- (1) 団地建物所有者等の住戸が面する共用廊下の外壁の範囲で、室外機取付金具の下端が共用廊下の床から高さ1.9メートル以上（成人が支障なく通行できるものとして設定した高さ。）、壁からの出寸法0.5メートル以内の位置とする。
- (2) 室外機取付金具は、住戸の側面（壁）に設置し、室外機が落下することのないように固定する。
- (3) エアコン設備からのドレン排水管は、漏水しない材質のものとし、共用廊下に設置した排水設備に有効に接続しなければならない。
- (4) 共用廊下の専用使用承認申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - ア 第6編様式第7「室外機の設置位置立面図」（参考立面図）
 - イ 室外機の仕様書写し
 - ウ 室外機設置金物の仕様書写し
 - エ 第6編様式第8「エアコン設備ドレン排水管と共用廊下排水設備との接続図」（参考排水設備図）

第4章 雑則

第10条（事務手続きの説明書面等）

- 1 「共用廊下へのエアコン室外機設置の事務手続き」については、第2章及び第3章に定めるもののほか、**第9編別記第1「共用廊下へのエアコン室外機設置の事務手続き」**に定め、「共用廊下へのエアコン室外機等設置の条件」については、第3章に定めるもののほか、**第9編別記第2「共用廊下へのエアコン室外機等設置の条件」**に定める。
- 2 共用廊下へエアコン室外機を設置しようとする団地建物所有者等は、管理事務所において、**第6編別記第1及び同別記第2の交付を受けるものとする。**

第7編 専有部分の修繕等

第2章 リフォーム工事

第 2 条 (リフォーム工事)

次の各号に掲げるリフォーム工事の内容は、それぞれ当該各号に掲げる工事とする。

- (1) 床材張替え工事 フローリング床、床カーペット、クッションフロア等の張替え等
- (2) 部屋の模様替え工事 内装材の張替え、建具の取替え・取付け等
- (3) 部屋間取り変更工事 和室の洋室化、間仕切り壁の変更による部屋の統合・分割等
- (4) 水回り機器の更新工事 システムキッチン、ユニットバス、洗面台、便器などの更新等
- (5) 暖房設備の更新、改修等 給湯器の取替え、床暖房設備 (TES) の取付け、撤去等
- (6) 配管設備 (横枝管等) の更新工事 共用部分である立て管を除く給水管、給湯管、排水管の更新等
- (7) 換気設備の更新工事 換気ダクト、換気扇等の交換等
- (8) 配線設備及び照明設備の更新工事 電気配線、コンセント、スイッチ、分電盤、照明設備等の更新
- (9) バリアフリー工事 室内段差の解消、室内壁板への手摺設置及び浴室の改修等
- (10) 漏水等による原状回復工事 隣接住戸よりの漏水、自宅での漏水による原状回復など
- (11) その他棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの、若しくは棟の共用部分を使用する専有部分の修繕等

第 3 条 (リフォーム工事の申請)

1 団地建物所有者は、前条のリフォーム工事を行おうとするときは、第 7 編様式第 1「リフォーム工事承認申請書」に次に掲げる書面を添えて、承認を受けようとする日の 3 週間前までに理事長に提出して承認を得なければならない。

- (1) 第 7 編様式第 7「リフォーム工事承諾書」 1 通
- (2) リフォーム工事設計図 (任意様式) 2 通
- (3) リフォーム工事仕様書 (任意様式) 2 通
- (4) リフォーム工事工程表 (任意様式) 2 通
- (5) 第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」 1 通。ただし、資機材、廃材等の搬入、搬出のために、エレベーターの使用を申請する場合
- (6) 第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」 2 通まで。ただし、リフォーム工事車両駐車場への駐車を申請する場合
- (7) 使用細則第 10 編様式第 2「引越し・リフォーム業者車両駐車票」 2 通まで。ただし、リフォーム資機材の搬入・搬出若しくは廃材の搬出を目的として引越し・リフォーム業者車両を、第 10 編第 4 条に定めるところにより、3 号棟～7 号棟の玄関前付近の県公社敷地に駐車させようとする場合
- (8) 第 7 編様式第 6「リフォーム工事承認通知書」 1 通

2 第 7 条に規定する簡易リフォーム工事は、前項の申請により行うことができる。

第 4 条 (リフォーム工事の申請書等)

- 1 規約第 16 条第 2 項の申請書は、第 7 編様式第 1「リフォーム工事承認申請書」によるものとする。
- 2 規約第 16 条第 1 項の承認書面は、第 7 編様式第 2「リフォーム工事承諾書」、第 7 編様式第 6「リフォーム工事承認通知書」によるものとする。
- 3 規約第 16 条第 2 項に規定する棟の上下階、両隣等の団地建物所有者等の承諾書等は、第 7 編様式第 7「リフォーム工事承諾書」によるものとする。この承諾は、次の各号のいずれかに掲げるとおりとする。
 - (1) 棟の上下階、両隣等の団地建物所有者等の承諾を得ること。
 - (2) 前号の者と連絡が取れない場合、又は前号の者が正当な理由なくして承諾を拒否する場合などは、その者の承諾は必要としない。
- 4 規約第 16 条第 2 項の設計図、仕様書及び工程表は、任意書式とする。
- 5 規約第 56 条第 1 項第 5 号の規定による第 16 条に定める不承認は、第 7 編様式第 5「リフォーム工事不承認書」によるものとする。
- 6 リフォーム工事の完了届は、第 7 編様式第 8「リフォーム工事等完了届」によるものとする。
- 7 資機材、廃材等の搬入、搬出のために、エレベーターを使用する場合の申請は、第 7 編様式第 9「エレベーター

ター養生表示票」によるものとする。

- 8 リフォーム工事車両を、リフォーム工事車両駐車場へ駐車させようとする場合の申請は、第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」によるものとする。ただし、駐車申請できるリフォーム工事車両の台数は、2 台までとする。
- 9 リフォーム工事車両を、第 10 編第 4 条に定めるところにより、3 号棟～7 号棟の玄関前付近の県公社敷地に駐車させようとする場合の申請は、使用細則第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」によるものとする。ただし、駐車申請できるリフォーム工事車両の台数は、2 台までとする。
- 9 申請者及びリフォーム工事業者が、リフォーム工事を行う場合の心得は、第 7 編別記第 1「リフォーム工事に

関する取り決め」によるものとする。

第 5 条（リフォーム工事の承認）

理事長は、第 3 条第 2 項のリフォーム工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 7 編様式第 2「リフォーム工事承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) 専有部分の修繕等に係る所見
- (2) 第 7 編様式第 6「リフォーム工事承認通知書」
- (3) 第 7 編様式第 8「リフォーム工事完了届」
- (4) エレベータの使用申請があった場合、第 7 編様式第 9「エレベータ養生表示票」
- (5) リフォーム工事車両駐車場の駐車申請があった場合は、第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」
- (6) 第 10 編第 4 条に定めるところにより、3 号棟～7 号棟の玄関前付近の県公社敷地への駐車申請があった場合は、使用細則第 10 編様式第 2「引越し・リフォーム業者車両駐車票」
- (7) 第 7 編別記第 1「リフォーム工に関する取り決め」

第 7 編様式第 1 リフォーム工事承認申請書

使用細則第 7 編様式第 1 リフォーム工事承認申請書

リフォーム工事承認申請書 (部外秘)

若葉台第一住宅管理組合規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 7 編第 3 条第 1 項の規定による専有部分のリフォーム工事について承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。

若葉台第一住宅管理組合理事長 殿

私は、専有部分のリフォーム工事にあたり次のとおり誓約します。

- (1) 第一住宅使用細則第 7 編第 13 条（団地建物所有者等の責務）に定める事項を遵守します。
- (2) 私の責に帰すべき理由により、申請が不承認となった場合は申請承認が遅れた場合であっても、私は異議を申し立てません。

年 月 日

【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号室	氏名	
	電話番号				※連絡可能な電話番号を記入

工事の理由	
工事内容	
工事期間	年 月 日から 年 月 日まで
工事施工業者 (名称)	
住所 (所在地)	
連絡先 (担当者)	氏名 携帯電話番号
添付書類	
☐ 第 7 編様式第 4「リフォーム工事承諾書」1 通	
☐ リフォーム工事設計図 2 通 任意書式	
☐ リフォーム工事仕様書 2 通 任意書式	
☐ リフォーム工事工程表 2 通 任意書式	
☐ 第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」1 通 資機材・廃材の入搬出でエレベーターを使用する場合	
☐ 第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」2 通迄	
リフォーム工事車両駐車場所 (2 号棟裏) を使用する場合、2 台分まで申請可	
☐ 第 7 編様式第 6「リフォーム工事承認通知書」1 通 申請者記入指定箇所に記入のこと。	
☐ 第 10 編様式第 2「引越し・リフォーム業者車両駐車票」 * 県住宅供給公社の特別な許可による 3 号棟から 7 号棟に限り申請できる。駐車場所は同様式に記載の玄関近く。	

管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当
	年 月 日		年 月 日

第 7 編様式第 3 簡易リフォーム工事承認申請書

使用細則第 7 編様式第 3 簡易リフォーム工事承認申請書

簡易リフォーム工事承認申請書 (部外秘)

若葉台第一住宅管理規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 7 編第 7 条の規定による専有部分の簡易リフォーム工事について承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。

若葉台第一住宅管理組合理事長 殿

私は、専有部分の簡易リフォーム工事にあたり次のとおり誓約します。

- (1) 第一住宅使用細則第 7 編第 13 条（団地建物所有者等の責務）に定める事項を遵守します。
- (2) 私の責に帰すべき理由により、申請が不承認となった場合は申請承認が遅れた場合であっても、私は異議を申し立てません。

年 月 日

【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名	
	電話番号				※連絡可能な電話番号を記入

工事の理由	
工事内容	
工事期間	年 月 日から 年 月 日まで
工事施工業者 (名称)	
住所 (所在地)	
連絡先 (担当者)	氏名 携帯電話番号
添付書類	
☐ リフォーム工事設計図又は仕様書 2 通 任意書式	
☐ 第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」1 通 資機材・廃材の入搬出でエレベーターを使用する場合	
☐ 第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両」2 通迄	
リフォーム工事車両駐車場所 (2 号棟裏) を使用する場合、2 台分まで申請可	
☐ 管理員業務取扱要領様式第 6「引越し・リフォーム業者車両駐車票」 * 県住宅供給公社の特別な許可による 3 号棟から 7 号棟に限り申請できる。駐車場所は同仕様式に記載の玄関近く。	

管理組合記入	理事長	副理事長	受付・担当
	年 月 日		年 月 日

第 3 章 簡易リフォーム工事

第 6 条（簡易リフォーム工事）

次の各号に掲げる簡易リフォーム工事の内容は、それぞれ当該各号に掲げる工事とする。

- (1) 床材張替え工事 フローリング床を除く床カーペット、クッションフロア等の床材張替え
- (2) 内装材の張替え 天井及び壁のクロス張替え等
- (3) 建具の取換え、据付け 次のア) からウ) に掲げる事項
 - ア) 障子、襖、畳等の張替え又は取換え
 - イ) 引戸、開戸、襖等の取換え
 - ウ) 造作家具の据付け、取換え等
- (4) 床材、壁材等を丸穴・角穴開け等の部分的に撤去して行う洗面台、便器、洗濯機防水パン等の取換え
- (5) 天井材、壁材、床材を丸穴・角穴開け等の部分的に撤去して行う配線設備の更新等
- (6) インターフォン設備のうち電気配線及び玄関子機台の改修、更新等
- (7) バリアフリー工事 天井材、壁材及び床材を丸穴・角穴開け等の部分的に撤去して行う室内壁板への手摺設置、ドアの引き戸及び折り戸への改修等
- (8) テレビ室内端子の更新及び設置等
- (9) ウィンドー型エアコン（ノンドレイン型）の設置
- (10) その他共用部分を使用し、比較的軽微な専有部分の修繕等

第 7 条（簡易リフォーム工事の申請）

団地建物所有者は、前条の簡易リフォーム工事を行うとするときは、第 7 編様式第 3「簡易リフォーム工事承認申請書」に次に掲げる書面を添えて、承認を受けようとする日の 2 週間前までに理事長に提出して承認を得なければならない。

- (1) 工事設計図又は仕様書（任意様式） 1 通
- (2) 第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」 1 通。ただし、資機材、廃材等の搬入、搬出のためにエレベーターの使用を申請する場合
- (3) 第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」 1 通。ただし、リフォーム工事車両駐車場への駐車を申請する場合
- (4) 使用細則第 10 編様式第 2「引越し・リフォーム業者車両駐車票」 2 通まで。ただし、リフォーム資機材の搬入・搬出若しくは廃材の搬出を目的として引越し・リフォーム業者車両を、第 10 編第 4 条に定めるところにより、3 号棟～7 号棟の玄関前付近の県公社敷地に駐車させようとする場合

第 8 条（簡易リフォーム工事の申請書等）

- 1 規約第 16 条第 2 項の申請書は、第 7 編様式第 3「簡易リフォーム工事承認申請書」によるものとする。
- 2 規約第 16 条第 1 項の承認書面は、第 7 編様式第 4「簡易リフォーム工事承認書」によるものとする。
- 3 規約第 16 条第 2 項の設計図、仕様書及び工程表は、任意書式とする。
- 4 規約第 56 条第 1 項第 5 号の規定による第 16 条に定める不承認は、第 7 編様式第 5「リフォーム工事不承認書」によるものとする。
- 5 資機材、廃材等の入搬出のために、エレベーターを使用する場合の申請は、第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」によるものとする。
- 6 リフォーム工事車両を、リフォーム工事車両駐車場へ駐車させようとする場合の申請は、第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」によるものとする。ただし、駐車申請できるリフォーム工事車両の台数は、1 台までとする。
- 7 リフォーム工事車両を、第 10 編第 4 条に定めるところにより、3 号棟～7 号棟の玄関前付近の県公社敷地に駐車させようとする場合の申請は、使用細則第 7 編様式第 10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」によるものとする。ただし、駐車申請できるリフォーム工事車両の台数は、2 台までとする。
- 8 申請者及びリフォーム工事業者が、簡易リフォーム工事を行う場合の心得は、第 7 編別記第 1「リフォーム工事に関する取り決め」によるものとする。

第 9 条（簡易リフォーム工事の承認）

理事長は、第7条の簡易リフォーム工事申請を承認した場合には、申請者に対し第7編様式第4「簡易リフォーム工事承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) エレベータの使用申請があった場合、第7編様式第9「エレベータ養生表示票」
- (2) リフォーム工事車両駐車場の駐車申請があった場合は、第7編様式第10「リフォーム工事車両駐車場駐車許可票」
- (3) 第10編第4条に定めるところにより、3号棟～7号棟の玄関前付近の県公社敷地への駐車申請があった場合は、使用細則第10編様式第2「引越し・リフォーム業者車両駐車票」
- (4) マンション管理委託業者等の所見 所見が別紙の場合
- (5) 第7編別記第1「リフォーム工事に関する取り決め」

第4章 申請不要の修繕

第10条（申請不要の修繕）

申請不要の修繕の内容は、次に掲げる修繕、模様替え、設備工事等とする。

- (1) 天井クロス、壁クロス、床カーペット、クッションフロア等の張替え
 - (2) 障子、襖、畳、網戸の張替え等
 - (3) 造作家具、建具の据付け、取換え
 - (4) 専有部分の電球の取替え、ガスコンロの取替え、エアコン室内機の設置、給湯器のコントローラーの取替え、ユニットバスのコントローラーの取替え、水道の水栓の取替え（パッキン含む）、シャワーヘッドの取替え、トイレシャワーの取替え等
 - (5) ベランダへのエアコン室外機の設置、住戸内へのエアコン室内機の設置及び配線工事（天井材、壁材、床材の部分的な解体、穴開け等の範囲のもの）
 - (6) 天井材、壁材、床材を丸穴・角穴開け等の部分的に撤去して行う照明設備の改修、更新等
 - (7) 天井材、壁材、床材の撤去を伴わない配線設備の改修、更新等
 - (8) 配線工事を伴わない照明設備、コンセント、スイッチ、電気ブレーカー盤等の改修、更新等
 - (9) 換気扇の交換
 - (10) インターフォン設備（親機、玄関子機、子機）の更新等。ただし、電気配線の更新を除く。
 - (11) ALSOK「ホームセキュリティ」（（一財）若葉台まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）とALSOKが提携して行うホームセキュリティ）の申し込みに伴う住戸内作業
 - (12) 専有部分のインターネット設備を光配線方式に変更又は新設する場合の工事（IDF・ビームスプリッタから住戸内光コンセントまでの光ファイバー布設）。ただし、NTT東日本、KDDIがする工事に限る。
 - (13) その他棟の共用部分を使用せず、隣接住戸に影響を及ぼさない軽微な専有部分の修繕等
- 水漏れ箇所の補修で、天井板を2～3枚程度剥しで行う補修は、上記13号に該当すると見做す。

第11条（規約第16条第7項の届出）

前条の各号に掲げる申請不要の修繕工事であっても、規約第16条第7項の規定により、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を、第7編様式第3「簡易リフォーム工事承認申請書」により届け出なければならない。

第5章 リフォーム工事一般原則

第12条（専有部分の修繕等に関する事項）

1 団地建物所有者は、理事長の承認を受けて行う専有部分の修繕等に当たっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 第2編第10条に規定する事項
- (2) 床材張替えについては、次のア) からイ) に掲げる事項、及び第7編別記第1-1「床材張替え」に掲げる事項

ア) フローリング床工事においては、フローリング床材の遮音等級はL-45以下とすること。（「遮音等級L-45以下」とは、床の衝撃音（特に高い音）に対する遮音性能が「L-45」またはそれ以上に優れているこ

とを示し、数字が小さいほど性能が高いことを意味する。）

イ) 床工事は、根太工法、剛床工法（根太レス工法）、又は置床工法によること。直貼り工法は認めない。（床スラブ厚は 130 ミリメートルであり、重量床衝撃音を低減させるには、床スラブ厚が十分ではないので、床カーペット、クッションフロア等の直貼り工法は認めない。）

(3) 水回り機器及び配管設備については、次のア) からカ) に掲げる事項、及び第 7 編別記第 1-2「ベランダ給湯器置場」から 4「さや管」までに掲げる事項

ア) ベランダの所定位置以外の場所若しくは室内又はメーターボックス内に給湯機等を設置してはならない。

イ) 共用立て管（共用部分）を改変してはならない。

ウ) 水漏れ又は水撃現象（ウォーターハンマー現象）を生じさせないこと。

エ) 水撃現象を生じた場合、配管工事（修理・改修）については、次の[1]から[4]に掲げる事項。

[1] 水撃防止器を 配管末端や機器（洗濯機、食器洗い機）近くに設置し、衝撃を吸収・緩和させる。

[2] 配管口径を大きくして、水の流速上昇を抑え圧力変動を緩和させる。

[3] 配管の劣化が進んでいる場合には、配管の更新工事を行う。

[4] 配管を固定させる。

オ) 水撃現象を生じた場合、水回り機器及び配管設備の調整・使用については、次の[1]から[2]に掲げる事項。

[1] 元栓・止水栓を水量を減らして水压を下げるように調整

[2] 蛇口をゆっくり閉める。

カ) 給水管、給湯管には「さや管」又は「さや管ヘッダー方式」を推奨する。（さや管とは、配管の劣化防止、漏水リスク低減、維持管理の容易化を目的として配管される少し太めの保護管のこと。この中には架橋ポリエチレン管（樹脂管）等を通す。）

(4) 配線設備及び照明設備については、次のア) からウ) に掲げる事項、及び第 7 編別記第 1-5「分電盤」に掲げる事項

ア) 分電盤の主幹容量は 50 アンペア以下のものとする。

イ) 分電盤は漏電ブレーカー付のものとする。

ウ) 蛍光灯は、水俣条約に基づき国内では 2027 年末で製造・輸出入が禁止されるため、LED 照明へ変更する。

(5) 給湯器の取替えについては、第 2 編第 14 条に規定する事項及び次のア) からイ) に掲げる事項、並びに第 7 編別記第 1-6「給湯器」に掲げる事項

ア) 取替えができる給湯器は 16 号までとする。（給湯器の出湯能力 1 号とは、入水温度を 25℃上昇させた湯を毎分 1 リットル出湯する能力をいう。）

イ) 給湯器設備の給湯管・給水管に経年劣化を生じ、ベランダ給湯器置場の台（シンダーコンクリート）と外壁に配管されている部分（板状棟）、又は外壁に配管されている部分（塔状棟）を含めて更新する場合には、第 9 編に定めるところによる。

(6) テレビ室内端子を新たに設置しようとする場合又はテレビ室内端子の設置場所を変更しようとする場合には、管理組合に書面（任意書式）により届け出なければならない。この場合には、既存のケーブルの接続場所はそのままか、或いはジョイントボックスとして残すものとする。テレビ室内端子は、第 7 編別記第 2-7「テレビ室内端子」に例示するものとする。

(7) インターフォンについては、次のア) からイ) に掲げる事項、及び第 7 編別記第 1-8「インターフォン設備」に掲げる事項

ア) インターフォンの補修又は更新は、親機及び玄関子機は既存の壁埋込みボックスを利用する場合のみに限る。

イ) 玄関子機は、既存のものに類似の大きさとする。

(8) ウィンドー型エアコン（ノンドレイン型）の設置については、次のア) からエ) に掲げる事項、及び第 7 編別記第 1-9「ウィンドー型エアコン」に掲げる事項

ア) ベランダに面した掃出し窓及び共用廊下に面した窓を除く、腰高窓に限りウィンドー型エアコンを設置できる。

イ) ウィンドー型エアコンの設置に当たり、窓枠及び窓ガラスを改変又は撤去してはならない。

ウ) ウィンドー型エアコンの取付金具は、窓枠回りの木枠に取り付けなければならない。窓枠に直接、その取付金具を取り付けてはならない。

エ) 設置できるウィンドー型エアコンはノンドレイン型に限る。

(9) 住戸内インターネット設備の設置については、次のア) からエ) に掲げる事項、及び第 7 編別記第 1-10 「住戸内インターネット設備」に掲げる事項

ア) VDSL 方式から光配線方式に変更した場合には、住戸内 LAN ケーブルはカテゴリ 5e (10BASE-T) 以上のものが必要となる。

イ) 光配線方式に変更する場合の申込み、契約先は、理事長が設備設置を承諾している NTT 東日本、KDD I 若しくはこれらの系列プロバイダー又はこれらから回線を借りているプロバイダーに限る。

ウ) NTT 東日本、KDD I とともに、光配線方式と VDSL 方式は存立する。

エ) 住戸内インターネット設備の設置（敷設）及び保守に係る事項には、契約者本人でないと関われないため、管理組合は関与することができない。

2 団地建物所有者は、理事長の承認を必要としない専用使用部分の修繕等に関して、ベランダへのエアコン室外機の設置について、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) エアコン室外機を外壁又は底に据え付けてはならない。

(2) 外壁又は底にアンカーボルト又はあと施工アンカーボルトを打ち込み若しくは埋め込んではならない。

(3) 外壁をコア抜きしてはならず、窓枠及び窓ガラスを改変又は撤去してはならない。

第 13 条（団地建物所有者の責務）

1 団地建物所有者は、その専有部分の修繕等を行う場合には、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 規約及び第 2 編第 10 条に定める事項

(2) 当該工事に関係する建築基準法及び関連する法規

(3) 申請した範囲内の工事及び工事期間とすること。

(4) 棟の共用部分又は他の専有部分に毀損又は汚損を生じた場合は、申請者の責任と負担によりその毀損又は汚損を原状回復させること。

(5) 他の居住者との間に問題が発生した場合は、当事者間で解決するものとし、管理組合に一切の迷惑をかけること。

(6) 第 7 編別記第 1 「リフォーム工事に関する取り決め」に定める事項

(7) 専有部分の修繕等に係る所見に従うこと。

(8) リフォーム工事申請確認の事務において調査等により特別な費用がかかる場合には、申請した団地建物所有者が負担しなければならない。

2 申請者の責に帰すべき理由により、リフォーム工事等の申請が不承認となった場合又は申請承認が遅れた場合であっても、その申請者は異議を申し立てることはできない。

解説・別記・様式

● 第 12 条（リフォーム工事一般原則）各号に、リフォーム工事の各項目（床材張替え、水回り機器及び配管設備、配線設備及び照明設備、給湯器の取替え、インターフォン設備等）を詳細に規定し、別記第 1 「リフォーム工事一般原則」に第 12 条各号に対応した項目を設けた。

第 7 編別記第 1 リフォーム工事一般則

1 床材張替え（第 12 条第 2 号関係）

図 1 根太組み、捨てベニア 廊下

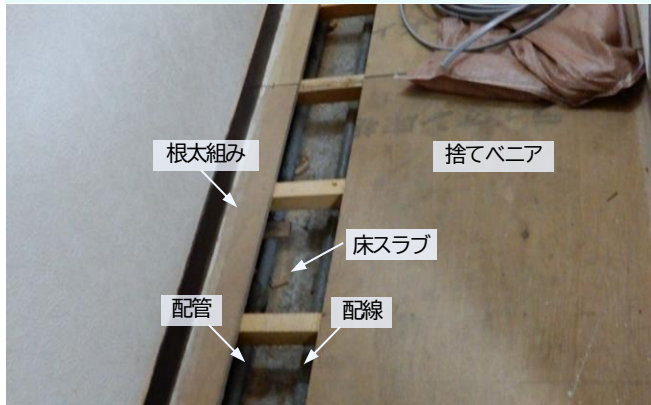
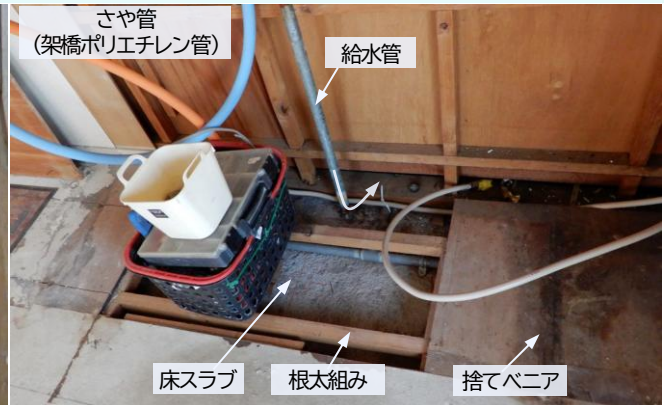


図 2 給水管、給湯管



(1) 給水管、給湯管、ガス管、排水管（横枝管）は床スラブ上に金具等で固定（転がし配管）されている。

図 3 根太工法、剛床工法

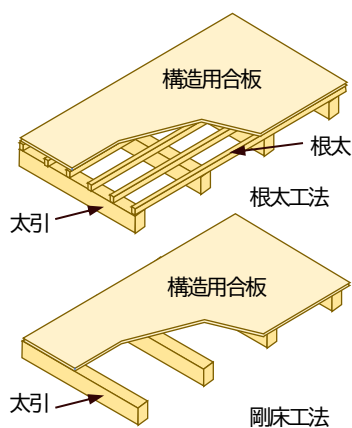


図 4 置床工法

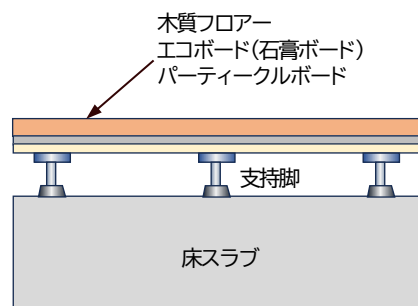
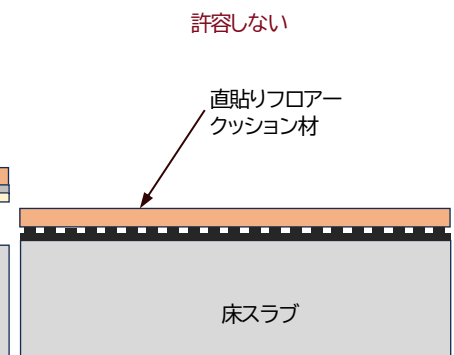


図 5 直貼り工法（直床工法）



- (2) 根太工法は、木造住宅などで「根太」と呼ばれる角材を一定間隔に並べ、その上に床材（フローリング等）を直接張る工法である。最近は、根太を使わず厚い合板で床を支える剛床工法（根太レス工法）が主流となっている。（図 3）
- (3) 置床工法は、床スラブ上に支持脚と床パネルを組み、その上にフローリングを貼る乾式二重床にする工法である。遮音性・保温性・配管・配線・配管の自由度が高いが、床高が上がる。（図 4）
- (4) 直貼り工法は、床スラブの上に、カーペットやフローリングなどの床材を直接接着・施工する床の工法で、床下に空間がないため、足音や衝撃音が階下に伝わりやすい。床スラブ厚 130 mm から直貼り工法は許容しない。（図 5）

2 配線設備（第 12 条第 4 号関係）、ベランダ給湯器置場（第 12 条第 5 号関係）、

図 6 配線設備（図面化されていない）



図 7 ベランダ給湯器置場



- (1) 住戸内（専有部分）の配線図はない。建築時、当時の一般的な手法として配線（配管）は「現場の親方」任せであったので、図面化されていない。配線（配管）は、躯体壁に埋め込まれている箇所もある。
- (2) 給湯器は、床から一段盛り上がった部分（シンダーコンクリート造（軽量コンクリート））に設置されている。
- (3) 給湯器の給水管、給湯管とも銅管が用いられている。追い焚き給湯器の場合、入浴剤の使用には注意が必要。

3 水撃現象対策 水撃防止器（第 12 条第 3 号関係）

水撃防止器とは、水道の蛇口やバルブを急に閉めたときに発生する水撃現象による衝撃音や振動（水撃）を、内部の特殊な緩衝体（ゴム、特殊樹脂、空気など）で吸収・緩和させるための装置である。

図 8 止水栓への取付イメージ



図 9 止水栓への取付イメージ



図 10 水撃防止器の例



- 水撃現象を防止するには、流速を小さくする（1.5～2.0m/s 程度）、振動、騒音を防止、低減させる機能を有する給水器具（水撃防止器）を選定する等の対策をとることが必要である。

4 さや管（第 12 条第 3 号関係）

図 11 さや管の例 浴室系統

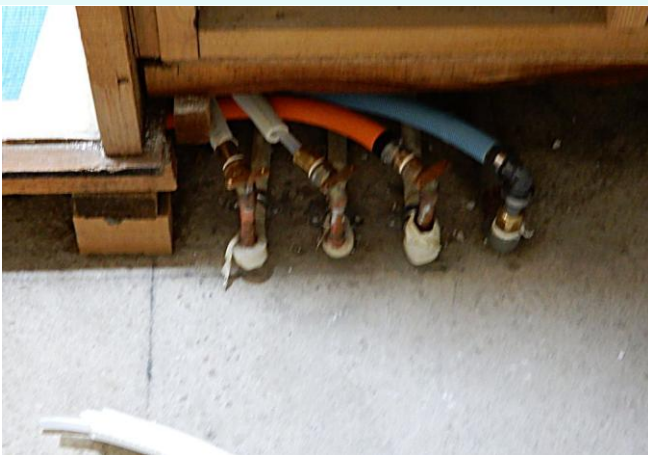


図 12 さや管の例 ユニットバス



図 13 さや管



図 14 さや管（給水管、給湯管）



図 15 さや管（給水管、給湯管）



- (1) さや管とは、配管の劣化防止、漏水リスク低減、維持管理の容易化を目的として配管される少し太めの保護管のこと。この中には架橋ポリエチレン管（樹脂管）等を通す。
- (2) さや管ヘッダー方式は、樹脂製のさや管の中に本来の給水管を通す、二重構造の配管方法のことで、ヘッダーと呼ばれる給水・給湯を一元的に分配するユニットから、各水栓まで供給される。
- (3) さや管ヘッダー方式の主なメリットは、施工の簡便さと将来的なメンテナンス性の高さである。継手の使用が少ないため、水漏れリスクが低減され、工期や人件費などのコスト削減につながります。また、内管の交換が容易なため、老朽化が進んだ際の配管更新がスムーズに行える。
- (4) さや管、給水管、給湯管に用いられる架橋ポリエチレンは、衛生性、耐震性、耐寒性、耐熱性に優れ、高い信頼性、優れたクリープ特性を持ち、軽くて柔軟・施工が簡単である。

5 分電盤（第 12 条第 4 号関係）

図 16 分電盤（漏電ブレーカー付）

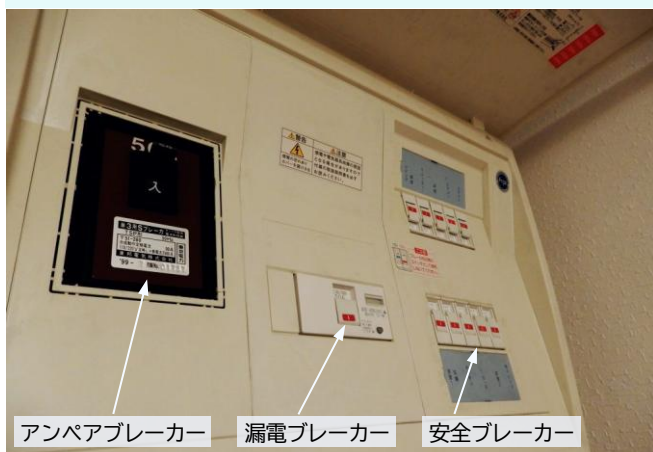


図 17 分電盤（漏電ブレーカーなし。竣工時のもの）



- (1) 竣工時の分電盤は、「漏電ブレーカーなし」の壁に埋め込み型である。
- (2) **アンペアブレーカー** 家庭で契約しているアンペアブレーカーで、30A や 40A といった契約したアンペア数を越えてしまった場合に落ちる。（アンペアブレーカーの所有者は電力会社である）
- (3) **漏電ブレーカー** 漏電ブレーカーが落ちた時は、家庭内のどこかで漏電が起きていることを指す。
漏電したまま電気を使い続けると、感電や火災が起きる原因となってしまうことがある。
- (4) **安全ブレーカー（配線用遮断器）** 分電盤の中で部屋ごとにわかれているブレーカーの部分である。
落ちたブレーカーの部屋で電気を使い過ぎたり、電化製品が故障したり、配線がショートしてしまった可能性がある。

6 給湯器（第 12 条第 5 号関係）

- (1) 給湯器は、ベランダの給湯器置場に設置した据置台を利用して設置する。据置台の設置に当たっては、給湯器置場にある既存のアンカーボルトを利用して行う。

図 18 板状棟・ベランダ給湯器置場

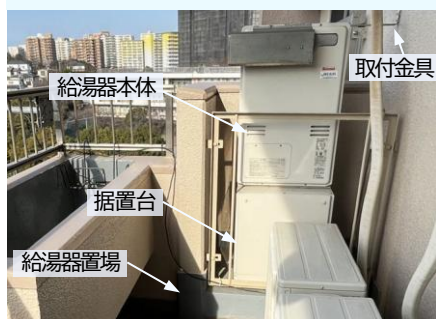


図 19 給湯器置場



図 20 給湯器据置台の例



7 テレビ室内端子（第 12 条第 6 号関係）

- (1) 第一住宅のテレビ共聴設備の配線方式は、縦配線（直列ユニット）である。
この方式は、アンテナで受信した信号を混合・増幅した上で分配器や分岐器で必要な縦系統に分けて、端末以外の途中の住戸には中継用の直列ユニットで分配する方式であり、同系統住戸への影響（一時受信不可、調整等の作業が系統住戸にも及ぶ）があるため、一般的には、テレビ端子の増設や変更は困難である。

図 15 テレビ室内端子



図 16 テレビ室内端子



図 17 マルチメディアコンセント



- (2) テレビ室内端子は住戸内にあっても、イッツコムの所有・管理であり、共用部分でもない。

8 インターフォン設備（第12条第7号関係）

(1) インターフォンの補修又は更新は、親機及び玄関子機は既存の壁埋込みボックスを利用する場合のみに限る。

図18 インターフォン・壁埋込みボックス

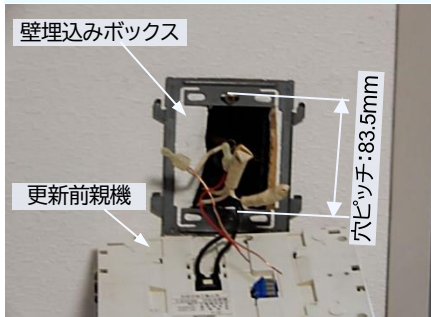


図19 インターフォン親機



図20 インターフォン玄関子機



(2) 親機(住戸内)の壁埋込みボックスの穴ピッチは83.5mmであり、子機(玄関)も同じである。

取付けねじはM4X25mm 2本

9 ウィンドー型エアコン（第12条第8号関係）(略)

10 住戸内インターネット設備（第12条第9号関係）

(1) NTT 東日本により、既に各棟電気室・主配線盤(回線終端装置)から各階段室にあるIDF(中間配線盤)までには光ファイバーが敷設され、IDFにはビームスプリッタが設置されている。

(2) 光配線方式への変更工事は、各階段室にあるIDF(中間配線盤)にあるビームスプリッタから住戸内への光ファイバーの敷設、住戸内での端子(MJ→光コンセント)の交換、ルーターの交換等である。

図28 モジュラーコンセント MJ-2WC

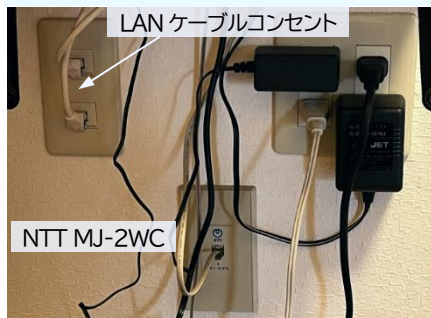


図29 光コンセント

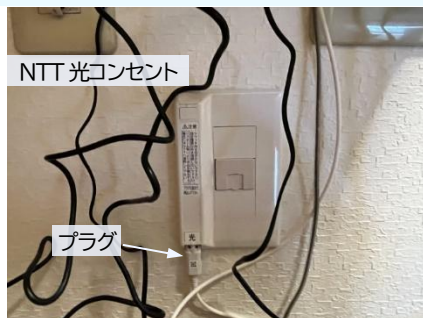


図30 ONU・光電話ルーターの例



(3) 住戸内インターネット設備の設置、保守に係る事案には、契約者本人でない管理組合は関与することができない。

第14条（緊急工事の特例）

第3条第1項又は第7条の規定にかかわらず、**団地建物所有者等の日常生活に多大な影響を及ぼすおそれのある設備等に係る緊急の修繕等**であるときは、**団地建物所有者等**（以下本条において「申請者等」という。）は**修繕等を行える**。この場合において、修繕等の手続は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) **当該修繕等が水漏れ、漏電、ガス漏れ等の修繕等である場合には**、次のア) からイ) に掲げる事項

ア) 申請者等は、第3条第1項又は第7条に規定する書面を理事長に提出してその承認を得ることなく、速やかに当該修繕を行える。ただし、第2条及び第6条に規定する事項を遵守しなければならない。

イ) 当該修繕完了後、当該団地建物所有者は、第7編様式第1「専有部分のリフォーム工事申請書」又は第7編様式第3「専有部分の簡易リフォーム工事申請書」に緊急工事を実施した旨を記載して、速やかに、理事長に提出しなければならない。

(2) 当該修繕が水漏れ等の原状回復工事である場合、申請者等は、当該原状回復工事開始日の前日までに、第7編様式第1「専有部分のリフォーム工事申請書」又は第7編様式第3「専有部分の簡易リフォーム工事申請書」に緊急工事を実施した旨を記載して、理事長に提出しなければならない。

第15条（工事申請の確認）

1 理事長は、第3条第1項又は第7条の工事申請書を受理し、マンション管理委託業者等による専有部分の修繕等に係る所見が必要と判断した場合には、それらの申請書を、マンション管理委託業者等に送付し、内容を確認させることができる。

- 2 マンション管理委託業者等は、前項の申請書の内容について確認し、専有部分の修繕等に係る所見を、前項の申請書に添付するか、又は記載して理事長に送付するものとする。
- 3 前項において、確認の事務において調査等により特別な費用がかかる場合には、マンション管理委託業者等はその費用を理事長に請求することができる。
- 4 理事長は、請求のあった前項の費用を、申請者に請求するものとする。
- 5 マンション管理委託業者等は、第 2 項についての専有部分の修繕等に係る所見及び第 3 項の場合の費用請求書を回付された申請書に添付して、理事長に送付するものとする。

第 16 条（承認又は不承認）

- 1 理事長は、前条第 2 項の申請又はマンション管理委託業者等に送付しない申請について理事会の決議により、承認又は不承認を決定しなければならない。ただし、この場合において、**理事長は承認又は不承認について理事会の承認を得て、理事会の決議を、理事長を専決者とする理事長及び副理事長による回議に替えることができる。**
- 2 理事長は、第 3 条第 1 項のリフォーム工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 5 条の規定により通知するものとする。
- 3 理事長は、第 7 条の簡易リフォーム工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 9 条の規定により通知するものとする。
- 4 理事長は、第 3 条第 1 項の申請又は第 7 条第 1 項の申請を不承認した場合には、遅滞なく、申請者に第 7 編様式第 5「リフォーム工事不承認書」により通知をするものとする。

第 17 条（団地建物所有者の善管注意義務）

- 1 専有部分の修繕等を実施する団地建物所有者は、共同生活の秩序維持並びに共用部分及び他の専有部分の毀損又は汚損防止に対して、善良な保全管理義務を負うものとする。
- 2 前項の者は、専有部分の修繕等を次のとおり実施しなければならない。
 - (1) **工事日は、日曜日、休日及び年末・年始以外の日とする。**
 - (2) **工事時間は、朝 8 時半から夕方 5 時までとする。**
 - (3) 工事により騒音、振動、異臭等が発生する場合には、あらかじめ近隣の居住者に通知すること。
 - (4) 共用部分を使用する場合には、他の居住者の妨げにならないようにすること。
 - (5) リフォーム工事の場合には、第 7 編様式第 6「リフォーム工事承認通知書」を工事の期間中、エントランスホール掲示板に掲示すること。
- 3 第 1 項の者は、次に掲げる処置を取らなければならない。
 - (1) 資機材、廃材等の搬入、搬出のために共用部分を使用する場合には、次のア) からイ) に掲げる事項
ア) その入搬出の経路となる棟の玄関、エントランスホール、エレベーター、エレベーターホール、共用廊下等には、必要な養生をすること。
イ) エレベーターかご内には交付を受けた第 7 編様式第 9「エレベーター養生表示票」を掲示し、エレベーターかご内は同様式に示す方法により養生すること。
 - (2) **廃材、芥塵等は、ゴミ集積所、靴洗場そのほか組合管理部分等に投棄若しくは放置せず、法令に従い処理すること。**
 - (3) 騒音、振動、異臭等の発生を抑える工法によること。
 - (4) 共用部分を使用する場合には、安全対策を講じること。
 - (5) その他工事に係る問題、事故等がないように、事前に処置を講じること。
- 4 第 1 項の者は、第 7 編別記第 1「リフォーム工事に関する取り決め」を施工業者に遵守させなければならない。

第 18 条（立入り等）

理事長又はその指定を受けた者は、規約第 16 条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合、申請者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第 19 条（工事完了届）

リフォーム工事を行った団地建物所有者は、当該工事の完了後、管理組合に速やかに第 7 編様式第 8「リフォ

ーム工事完了届」を届けなければならない。

第20条（違反者に対する処置）

団地建物所有者等がこの編の規定に違反したとき又はリフォーム工事若しくは簡易リフォーム工事若しくは申請不要の修繕に該当する工事等を、この編に規定する理事長の承認を得ずに実施したとき又は実施しようとしたとき、理事長は、理事会の決議を経て、団地建物所有者等に対し、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じることができる。

- (1) 当該工事を中止させるため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うこと。
- (2) 団地建物所有者等に対して原状回復を求めること。

第9編 外壁へのスリーブ削孔工事等の特則

第1章 総則

第1条（趣旨）

- 1 この編は、ベランダ給湯器置場に設置してある給湯器の給水管、給湯管又はケーブル管（以下「管類」という。）のベランダ床に埋め込まれた部分又は外壁に埋め込まれ部分が、経年その他の原因により劣化又は損傷して、水漏れを生じ又は水漏れを生じるおそれがある場合に、これらの修繕をしようとする団地建物所有者が理事長に書面により申請し、理事長が承認した場合に限り、板状棟にあっては、耐力壁を除く躯体壁に新たな配管用スリーブを削孔し、新たな管類を通すこと、搭状棟にあっては、外壁の配管がなされているモルタル仕上部分を解体し、新たな管類を通すことを、マンション管理委託業者（又は設計事務所）の立ち合いにより認める基準を定める。
- 2 この編は、前項に定めるもののほか、平側の共用廊下階に面した住戸であって次の各号に掲げる場合に、団地建物所有者が理事長に書面により申請し、理事長が承認した場合に限り、エアコン室外機（以下「室外機」という。）を、共用廊下を利用して設置するために、壁にあと施工アンカーを施工すること、及び既存の冷媒管用スリーブの近くへの新たな冷媒管用スリーブを削孔することを、マンション管理委託業者（又は設計事務所）の立ち合いにより認める基準を定める。
 - (1) 管理組合が2016年に実施した冷媒管用スリーブ削孔工事（共用廊下側外壁）を拒否した住戸であって、当該住戸の団地建物所有者又はその承継人が、共用廊下を利用して室外機を設置しようとする場合
 - (2) 既存の室外機その他1台の室外機を共用廊下を利用して設置しようとする場合
 - (3) 2台の室外機を共用廊下を利用して設置しようとする場合
 - 平側 建物の棟と平行な面で、横に長い側面。
 - 妻側 建物の棟と直角になる、横に短い側面。
- 3 この編は、前2項に定めるもののほか、次の各号に掲げる場合に、団地建物所有者が理事長に書面により申請し、理事長が承認した場合に限り、室外機をベランダに設置するために、耐力壁を除く躯体壁に冷媒管用スリーブを削孔することを、マンション管理委託業者（又は設計事務所）の立ち合いにより認める基準を定める。
 - (1) 管理組合が2016年に実施した冷媒管用スリーブ削孔工事（ベランダ側外壁）を拒否した住戸であって、当該住戸の団地建物所有者又はその承継人が、室外機をベランダに設置しようとする場合
 - (2) 既存の室外機他に、冷媒管用スリーブを削孔して室外機をベランダに設置しようとする場合

第2条（施工の制限、団地建物所有者の責務）

- 1 本篇の規定により設置することができる室外機は、前条の基準に定めるもののほか、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 前条第2項の場合において、申請をした平側の共用廊下階に面した住戸が、共用廊下を利用して設置できる室外機は2台までとし、当該住戸が、室外機を設置できるのは、当該住戸に面した共用廊下の壁に限る。
 - (2) 室外機を設置する場合には、第2編第2条第6号の規定に従わなければならない。
- 2 本篇の規定により配管用スリーブ又は冷媒管用スリーブを削孔する場合は、前条の基準に定めるもののほか、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 構造計算にかかわらない部位であること。
 - (2) 前条第3項の場合において、ベランダに冷媒管用スリーブを削孔するときに足場を必要としないこと。

3 団地建物所有者は、本編に定めるところにより理事長に申請し、理事長の承認を得た場合に限り、前条の工事を行うことができる。この場合において、**団地建物所有者は、前条の基準に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項に従わなければならない。**

- (1) 本篇の規定に基づくマンション管理委託業者の立ち合いを拒否することはできない。
 - (2) 前号の立ち合いに係る費用及びエックス線調査、電磁波レーダー法等に係る費用を負担しなければならない。
 - (3) 本編の工事申請確認の事務において調査等により特別な費用がかかる場合には、申請した団地建物所有者が負担しなければならない。(規約第 16 条第 8 項の準用)
 - (4) 本編の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を施工した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。(規約第 16 条第 6 項の準用)。
 - (5) 本編の工事を行う場合には、第 7 編第 17 条(団地建物所有者の善管注意義務)、第 18 条(立入り等)の規定に従わなければならない。
- 4 団地建物所有者以外の者は、本編に定める外壁へのスリーブ削孔工事等を申請することはできない。団地建物所有者ではない「外壁へのスリーブ削孔工事等」の施工業者は、当該工事の申請をしてはならない。

第 3 条 (用語の定義等)

この編において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 配管用スリーブ 給湯器に至る給水管、ケーブル管、及び給湯器からの給湯管を通すために、耐力壁を除く躯体壁に施工する直径 90 ミリメートル以下のスリーブをいい、鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは 2 センチメートル以上を確保することができるもの(建築基準法施行令第 79 条第 1 項。以下「令第 79 条第 1 項」という)。
- (2) 冷媒管用スリーブ 室外機に至る冷媒管、ケーブル管、及びエアコン室内機からのドレン管等(以下「冷媒管等」という。)を通すために、耐力壁を除く躯体壁に施工する直径 65 ミリメートルのスリーブをいい、鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは 2 センチメートル以上を確保することができるもの(令第 79 条第 1 項)。

● 建築基準法施行令 79 条(鉄筋のかぶり厚さ) 1 項

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、耐力壁以外の壁又は床にあつては 2 センチメートル以上、耐力壁、柱又ははりにあつては 3 センチメートル以上、直接土に接する壁、柱、床若しくははり又は布基礎の立上り部分にあつては 4 センチメートル以上、基礎(布基礎の立上り部分を除く。)にあつては捨コンクリートの部分を除いて 6 センチメートル以上としなければならない

第 2 章 配管用スリーブ削孔等の施工基準

第 4 条 (板状棟における配管用スリーブ削孔及び配管施工基準)

板状棟におけるスリーブ削孔施工は、次に定めるところによらなければならない。

- (1) 配管用スリーブは、耐力壁以外の壁に削孔し、鉄筋を損傷、切断させてはならない。
- (2) 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは 2 センチメートル以上を確保しなければならない(令第 79 条第 1 項)。
- (3) 配管用スリーブ(コア抜き)は、エックス線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認し、前 2 号を満たす位置に削孔しなければならない。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
- (4) 既存の配管は残置するものとし、これの処理は、次に定めるところによらなければならない。
 - ア) **ベランダ床**(シンダーコンクリート部分)に残置した配管は、床面の表面で除去しなければならない。(抜管するのは困難)
 - イ) 残置した管の内部はモルタルで埋めなければならない。
 - ウ) 床表面にサンダー仕上げ等を行い、残置した管の出っ張りを除去しなければならない。
 - エ) 防水処理としてトップコート処理を行わなければならない。
- (5) 配管には銅管を用いてはならず、さや管の使用を推奨する。
- (6) 給湯器置場に給湯器、据置台を設置し、所要の配管、配線を行うこと。
- (7) 当該工事施工業者は、工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を

受けなければならない。

- (8) 当該工事を申請した団地建物所有者は、マンション管理委託業者による確認を受けた後に、理事長に対して第9編様式第6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。

2 「板状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準」として前項に定めるもののほか、第9編別記第1に定める。

解説・別記・様式

使用細則第9編別記第1 板状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準（第1面）

1 板状棟(1号棟～4号棟)におけるスリーブ削孔及び配管施工基準

- (1) 配管用スリーブ（直径90mm以下）は、耐力壁以外の壁に削孔し、鉄筋を損傷、切断させてはならない。
- (2) 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは2cm以上を確保しなければならない（建築基準法施行令79条1項）。
- (3) 配管用スリーブ（コア抜き）は、X線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認し、前2号を満たす位置に削孔しなければならない。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
- (5) 既存の配管は残置するものとし、これの処理は、次に定めるところによらなければならない。
 - ア) ベランダ床（シンダーコンクリート部分）に残置した配管は、床面の表面で除去しなければならない。（抜管するのは困難）
 - イ) 残置した管の内部はモルタルで埋めなければならない。
 - ウ) 床表面にサンダー仕上げ等を行い、残置した管の出っ張りを除去しなければならない。
 - エ) 防水処理としてトップコート処理を行わなければならない。
- (6) 配管には銅管を用いてはならず、さや管の使用を推奨する。
- (7) 給湯器置場に給湯器、据置台を設置し、所要の配管、配線を行うこと。
- (8) 当該工事施工業者は、工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を受けなければならない。
- (9) 当該工事を申請した団地建物所有者は、マンション管理委託業者による確認を受けた後に、理事長に対して第9編様式第6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。

2 板状棟ベランダ給湯器置場

- 給湯器は、床から一段盛り上がった部分（シンダーコンクリート、軽量コンクリート）に設置され、給水管・給湯管は、このシンダーコンクリート部分に埋め込まれている。

図1 給湯器—給湯器置場

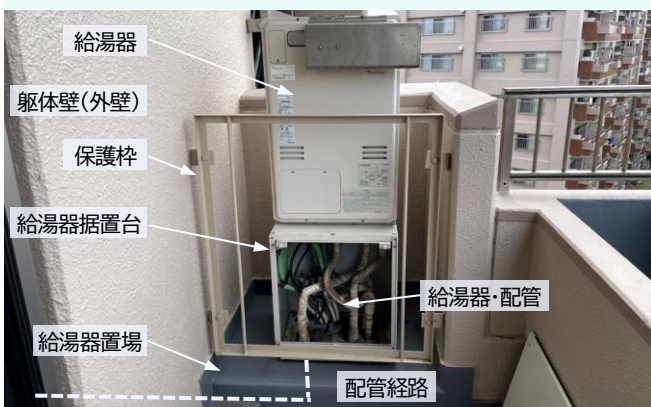


図2 給湯器・配管—給湯器置場



3 躯体壁へのスリーブ削孔

- 給水管、給湯管、ガス管、排水管(横枝管)は床スラブ上に金具等で固定(転がし配管)されている。
- X線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認する。

図3 給湯器ー配管(給湯・給水管、ケーブル管)

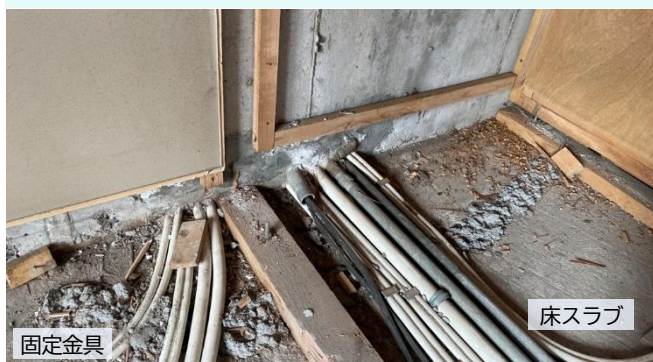
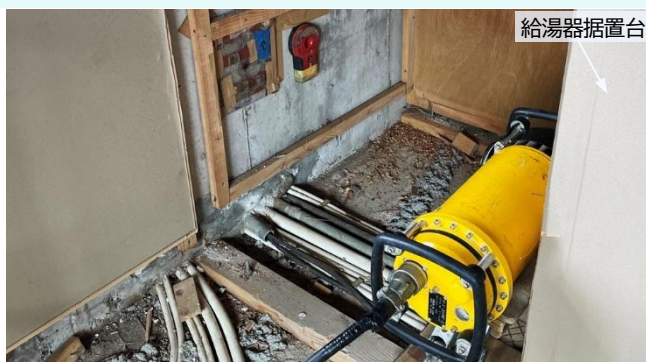


図4 X線調査



使用細則第9編別記第1 板状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準(第2面)

- 配管用スリーブ(90mm以下)は、鉄筋に対するコンクリートの被り厚さを2cm以上を確保できる位置に削孔する。

図5 削孔位置確認



図6 スリーブ削孔



4 給湯器、配管等の撤去、配管撤去後の処理

- 給湯器が置かれていた箇所は、前回大規模改修工事で防水処理をしていない。(図8の茶色部分)

図7 給湯器・据置台撤去後

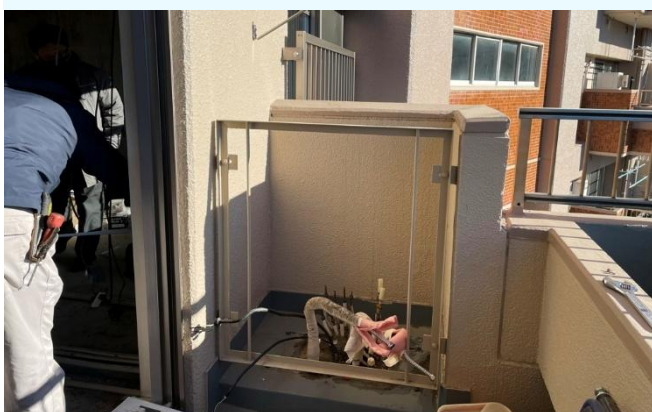


図8 配管出張り



- 管の出張りはサンダー仕上げで除去し、残置した管の内部はモルタルで埋め、トップコート処理を行う。

図9 サンダー仕上



図10 防水処理



5 新給湯器設置

図 11 給湯器設置



図 12 配管（スリーブ通し）－躯体壁



- スリーブは、配管後、配管穴埋め用パテ等で塞ぐ。

第5条（塔状棟における配管用スリーブ削孔及び配管施工基準）

- 1 塔状棟における配管用スリーブ削孔施工は、次に定めるところによらなければならない。
 - (1) 給湯器からの配管を通してある部分は、鉄筋が配筋されていないモルタル仕上部分であるので、モルタル仕上部分を、必要な範囲で解体すること。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
 - (2) モルタル仕上部分を必要な範囲で解体し、既存の配管を抜き、新しい管類を通す。
 - (3) 配管には銅管を用いてはならず、さや管の使用を推奨する。
 - (4) 解体した部分のモルタル仕上を行うこと。
 - (5) 給湯器置場に給湯器、据置台を設置し、所要の配管、配線を行う。
 - (6) 工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を受けなければならない。
 - (7) 確認を受けた後に、理事長に対して第9編様式第6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。
- 2 「塔状棟における配管用スリーブ削孔及び配管施工基準」として前項に定めるもののほか、第9編別記第2に定める。

解説・別記・様式

使用細則第9編別記第2 塔状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準（第1面）

1 塔状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準

- (1) 給湯器からの配管を通してある部分は、鉄筋が配筋されていないモルタル仕上部分であるので、モルタル仕上部分を、必要な範囲で解体すること。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
- (2) モルタル仕上部分を必要な範囲で解体し、既存の配管を抜き、新しい管類を通す。
- (3) 配管には銅管を用いてはならず、さや管の使用を推奨する。
- (4) 解体した部分のモルタル仕上を行うこと。
- (5) 給湯器置場に給湯器、据置台を設置し、所要の配管、配線を行う。
- (6) 工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を受けなければならない。
- (7) 確認を受けた後に、理事長に対して第9編様式第6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。

2 塔状棟ベランダ給湯器置場

- 給湯器は、床から一段盛り上がった部分（シンダーコンクリート、軽量コンクリート）に設置され、給水管・給湯管は、外壁のモルタル仕上げ部分を貫通している。

図 1 給湯器－給湯器置場

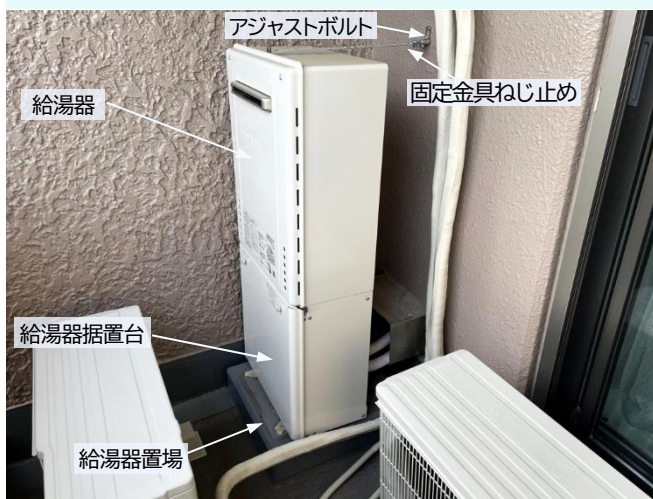
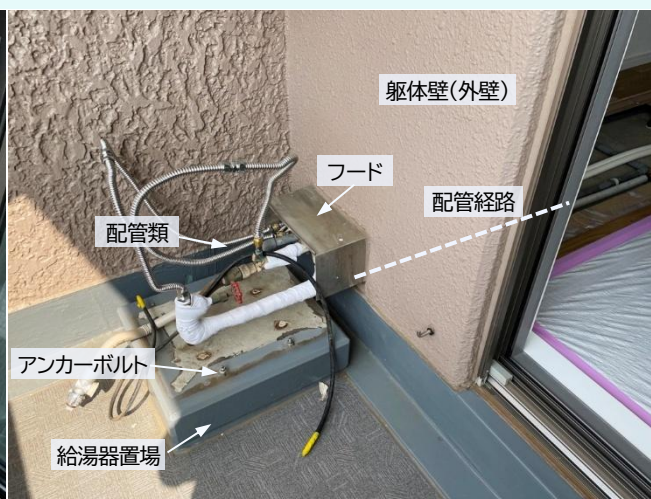


図 2 給湯器置場

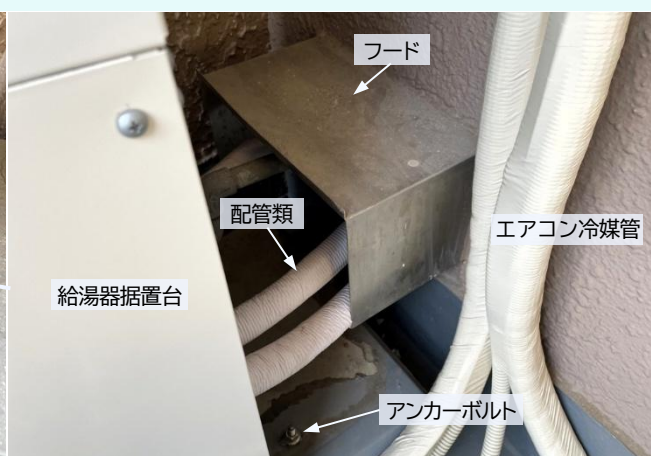


- 図 1 はスリーブ削孔、配管工事後に給湯器を設置したときで、図 2 は工事中に給湯器を撤去したときである。
- 給湯器は据置台を利用した据置型であり、固定金具、アジャストボルトで外壁に固定されている。
- 給湯器置場にある固定金具、アンカーボルトは専有部分であり、外壁に固定されているフードは共用部分である。

図 3 給湯器・配管－給湯器置場



図 4 給湯器・配管－給湯器置場



- 給湯器からの配管を通してある部分は、鉄筋が配筋されていないモルタル仕上部分であり、それを解体することができる。ただし、工事後はモルタル仕上げを行うこと。
- フードは共用部分であるので、改変又は工事後に撤去しないこと。

使用細則第 9 編別記第 2 塔状棟におけるスリーブ削孔及び配管施工基準（第 2 面）

3 躯体壁のモルタル、解体、原状復旧、新給湯器設置

- 第一住宅では、給水管、給湯管、ガス管、排水管(横枝管)は床スラブ上に金具等で固定(転がし配管)されている。

図 5 給湯器・配管－住戸内



図 6 給湯器・配管－住戸内



- 施工例は、置床工法で施工されている。置床工法は、床スラブ上に支持脚と床パネルを組み、その上にフローリングを貼る乾式二重床にする工法である。遮音性・保温性・配管・配線・配管の自由度が高いが、床高が上がる。

図7 モルタル解体



図8 モルタル解体



- 施工例では、モルタルの解体部分は27cm 角である。

図9 原状復旧（モルタル仕上）

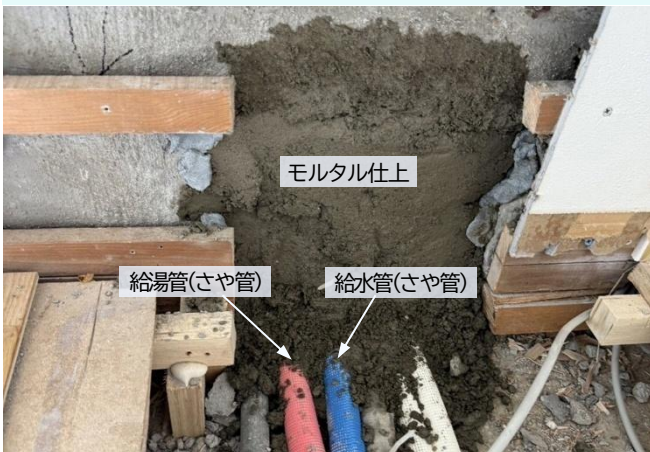


図10 給湯器設置



- 配管後、原状復旧（モルタル仕上）を行う。
- 施工例では、給湯管（赤色）、給水管（水色）は、さや管を用いている。
- 給湯器は据置台を利用した据置型とし、固定金具、アジャストボルトで外壁に固定すること。

第6条（共用廊下側外壁への冷媒管用スリーブ削孔及びあと施工アンカー施工基準）

- 1 室外機の共用廊下への追加設置に伴うスリーブ削孔及びあと施工アンカー工事は、次に定めるところによらなければならない。
 - (1) 冷媒管用スリーブは、ドレン排水管近くの耐力壁以外の壁に削孔し、鉄筋（配筋）を損傷、切断させてはならない。
 - (2) 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは2センチメートル以上を確保しなければならない（令第79条第1項）。
 - (3) 冷媒管用スリーブ（コア抜き）は、エックス線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認し、前2号を満たす位置に削孔しなければならない。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
 - (4) あと施工アンカーは、グリップアンカー（本体打込み式）M8（有効ねじ深さ12ミリメートル以上）材質SUS304とする。
 - (5) あと施工アンカーは、鉛直方向はベランダ上裏から300ミリメートル、水平方向は窓枠の延長線上から（ドレン排水管の反対側）650～800ミリメートル離れた位置に450ミリメートル間隔で3箇所施工する。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
 - (6) 第6編（共用廊下の専用使用）の規定により、共用廊下側外壁へ室外機を設置し、所要の配管を行う。

- (7) 当該工事施工業者は、工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を受けなければならない。
- (8) 当該工事を申請した団地建物所有者は、マンション管理委託業者による確認を受けた後に、理事長に対して第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない
- SUS304 は、最も広く普及しているオーステナイト系ステンレス鋼である。塑性加工、板金加工用であり、家庭用品から産業機械まで幅広く使用されている。なお、切削加工に用いられるのは SUS303 である。
- 2 「共用廊下側外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準」として前項に定めるもののほか、第 9 編別記第 3 に定める。

解説・別記・様式

使用細則第 9 編別記第 3 共用廊下外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準（第 1 面）

1 共用廊下外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準

- (1) 冷媒管用スリーブ（直径 65mm 以下）は、ドレン排水管近くの耐力壁以外の壁に削孔し、鉄筋（配筋）を損傷、切断させてはならない。
- (2) 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは 2cm 以上を確保しなければならない（建築基準法施行令 79 条 1 項）。
- (3) 冷媒管用スリーブ（コア抜き）は、X 線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認し、前 2 号を満たす位置に削孔しなければならない。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
- (4) あと施工アンカーは、グリップアンカー（本体打込み式）M8（有効ねじ深さ 12mm 以上）材質 SUS304 とする。
- (5) あと施工アンカーは、鉛直方向はベランダ上裏から 300mm、水平方向は窓枠の延長線上から（ドレン排水管の反対側）650～800mm 離れた位置に 450mm 間隔で 3 箇所施工する。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
- (6) 第 6 編の規定により、共用廊下側外壁へ室外機を設置し、所要の配管を行う。
- (7) 工事終了後、マンション管理委託業者によって申請のとおり実施されたことの確認を受けなければならない。
- (8) 確認を受けた後に、又は確認を受けた後に共用廊下側外壁へ室外機を設置した場合にはその後に、理事長に対して第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。

2 施工基準の適用

- (1) エアコン室外機を新規に 1 台設置する場合、
- 1 管理組合が 2016 年に実施した冷媒管用スリーブ削孔を拒否した住戸である場合には、冷媒管用スリーブ削孔工事が必要となる。
 - 2 平側の共用廊下階に面した住戸には全戸につき、片側に「あと施工アンカー」を 2016 年に施工してあるため、あと施工アンカー工事は不要である。（次頁図 4）
 - 3 1 台の室外機で 2 台の室内機に対応できる場合は、冷媒管用スリーブは 1 箇所でよい。
- (2) 既存のエアコン室外機の他に 1 台を追加する場合（次頁図 5）
- 1 室外機を設置してある側の反対側に、あと施工アンカー 3 箇所を施工する。
 - 2 既存のスリーブに 2 台分の冷媒管を通すことが出来ない場合、新たに冷媒管用スリーブ削孔が必要となる。
- (3) 二つの冷媒管用スリーブを利用して室外機を 2 台設置する場合（次頁図 6）
- 1 一つのスリーブに 2 台分の冷媒管を通すことが出来ない場合が該当する。
 - 2 既存のあと施工アンカーがある側の反対に、あと施工アンカーを施工する。

図1 エアコン室外機を追加する場合

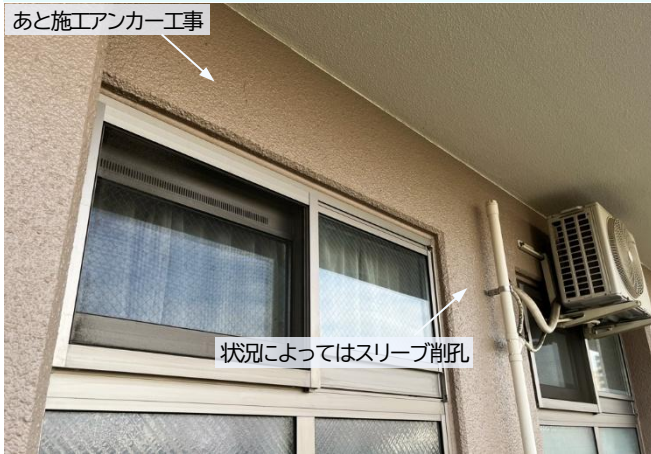
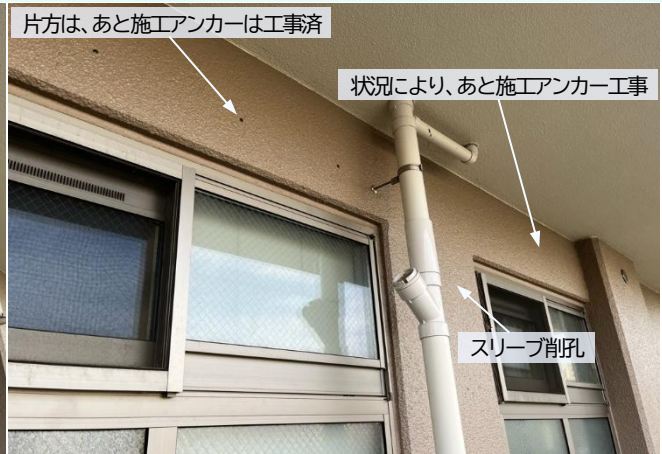


図2 エアコン室外機を新設する場合

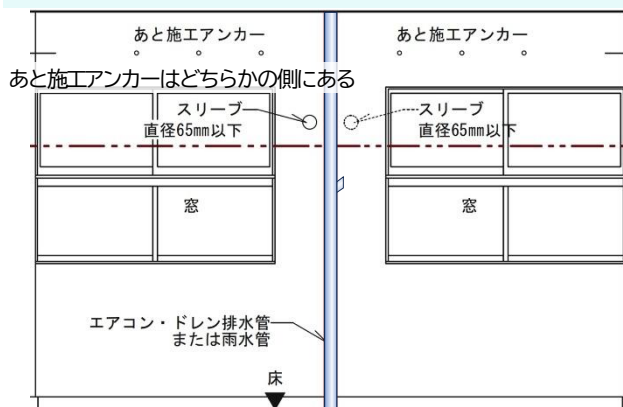
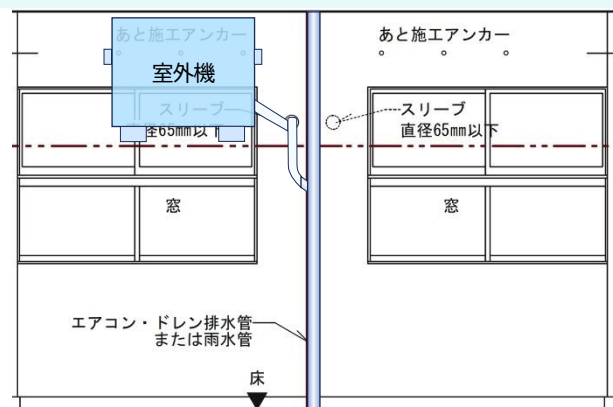


使用細則第9編別記第3 共用廊下外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準（第2面）

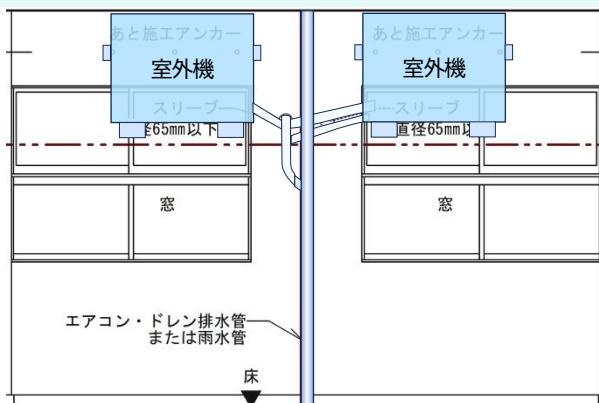
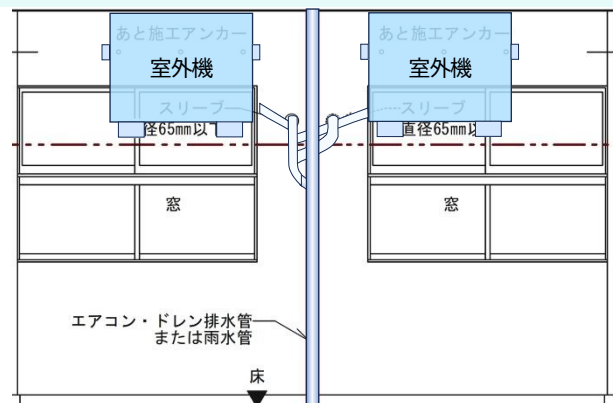
3 室外機取付けのバリエーション

- (1) 室外機取付け方法の種類には、1) 何も設置しない場合（図3）、2) 室外機を1台設置する場合（1台の室外機で2台の室内機に対応できる場合も含む。図4）、3) 一つの冷媒管用スリーブを利用して、室外機を2台設置する場合（図5）、4) 二つの冷媒管用スリーブを利用して室外機を2台設置する場合（図6）がある。
- (2) 室外機取付けとしては、2) から4) のいずれかの方法を許容する。

図3 何も設置しない場合

図4 室外機を1台設置する場合
(1台の室外機で2台の室内機に対応できる場合も含む)

- (3) 冷媒管用スリーブは開いている場合と開いていない場合がある（図3）。あと施工アンカーはどちらかの側に施工されている（図3）。

図5 一つの冷媒管用スリーブを利用して、
室外機を2台設置する場合図6 二つの冷媒管用スリーブを利用して
室外機を2台設置する場合

- (3) 二つの冷媒管用スリーブは、住戸内の間仕切り壁の位置によっては、並列ではなく縦方向に削孔する場合もある。

4 冷媒管用スリーブ削孔

- (1) 冷媒管用スリーブ（直径65mm以下）は、ドレン排水管近くの耐力壁以外の壁に削孔し、鉄筋（配筋）を損傷、切断させず、かつ、鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは2cm以上を確保する位置を、X線調査等で探

図 7 冷媒管用スリーブ削孔前



図 8 冷媒管用スリーブ削孔後



使用細則第 9 編別記第 3 共用廊下外壁への冷媒管用スリーブ削孔等施工基準（第 3 面）

(2) スリーブ削孔位置は、墨出し、X 線フィルムとの照合により、上記(1)を満たすように決める。

図 9 冷媒管用スリーブ削孔ー墨出し



図 10 冷媒管用スリーブ削孔ーX 線フィルムとの照合



(3) 冷媒管用スリーブは、ダイヤモンドコアドリル（コア抜き機）により削孔する。

図 11 冷媒管用スリーブ削孔中



図 12 冷媒管用スリーブ削孔後ーコア抜きしたコンクリート



(4) コンクリートは、セメント・水・骨材（砂、砂利）を混合したものであり、コア抜きしたものには砂利が見える。

5 室外機等取付方法

(1) 室外機取付金具の固定は、**M8 ねじ 3 本**を「あと施工アンカー」にねじ込んで行う。（図 2、3、4）

(2) 室外機取付金具の下端は、**廊下の床から高さ 1.9 m 以上**（成人が支障なく通行できるものとして設定した高さ）、**壁からの出寸法 0.5 m 以内**の位置とする。

(3) 室外機取付金具は、戸の側面に設置し、室外機が落下することのないように、管理組合が施工した「あと施工アンカー」に固定する。

(4) 冷媒管等は、管理組合が穿孔したエアコン用スリーブを通すこと。

(5) エアコン設備からのドレン排水管は、漏水しない材質のものとし、共用廊下に設置した排水設備（雨水管、エアコン・ドレン排水管）に有効に接続しなければならない。

(6) エアコン室外機、冷媒管等は、「3 室外機取付けのバリエーション」の何れかに示すとおりに設置しなければならない。

図 13 エアコン室外機設置

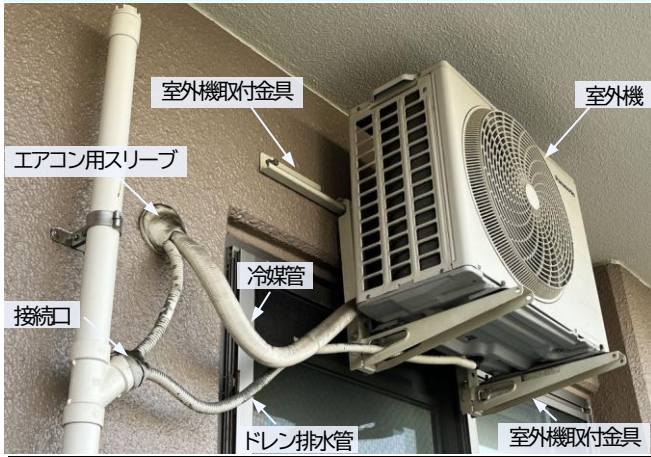
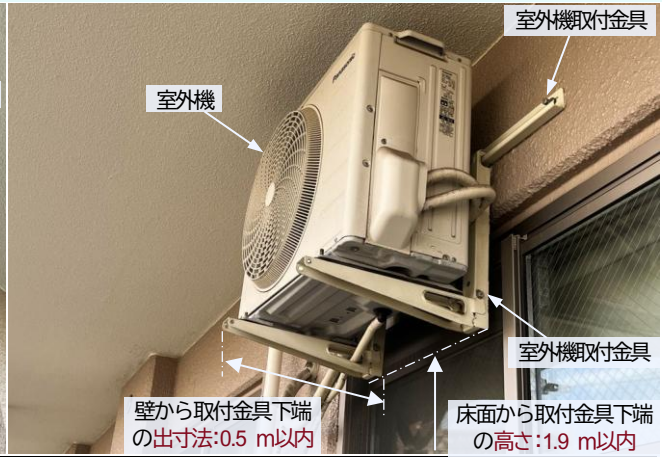


図 14 エアコン室外機設置



第 7 条（ベランダ側外壁への冷媒管用スリーブ削孔施工基準）

- 1 室外機のベランダへの設置に伴うベランダ側外壁への冷媒管用スリーブ削孔工事は、次に定めるところによらなければならない。
 - (1) 冷媒管用スリーブは、耐力壁以外のベランダ側壁に削孔し、鉄筋（配筋）を損傷、切断させてはならない。
 - (2) 鉄筋に対するコンクリートの被り厚さは 2 センチメートル以上を確保しなければならない（令第 79 条第 1 項）。
 - (3) 冷媒管用スリーブ（コア抜き）は、エックス線調査、電磁波レーダー法等で鉄筋の配筋を確認し、前 2 号を満たす位置に削孔しなければならない。この場合において、当該工事施工業者は、マンション管理委託業者の立ち合いを受けなければならない。マンション管理委託業者は、当該工事が施工基準に適合するように当該工事施工業者に対して指導、助言しなければならない。
 - (4) ベランダの床に室外機を設置し、所要の配管を行う。この場合において、ベランダの上裏に室外機吊金具を取り付けられるアンカーがあるときは、室外機吊金具により室外機を天吊することができる。ただし、あと付けアンカーを施工してはならない。
 - (5) 当該工事を申請した団地建物所有者は、当該工事が終了した後に、理事長に対して第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。
- 2 「ベランダ側外壁への冷媒管用スリーブ削孔施工基準」として前項に定めるもののほか、第 9 編別記第 3 及び第 9 編別記第 4 に定める。

解説・別記・様式

- 第 9 編別記第 4 には、各住戸の間取り図を掲載してあるので、保安上・防犯上の理由から「一般公開ページ」には、掲載しない。
- ベランダにエアコン室外機を設置する場合は、別途、申請は要しないが、第 7 編「専有部分の修繕等」12 条（専有部分の修繕等に関する事項）2 項 1 号の規定「エアコン室外機を外壁又は庇に据え付けてはならない」を遵守すること。即ち、エアコン室外機は床に置くか、ベランダ上裏に室外機吊り金具用アンカーボルトがある場合には、吊り金具で吊るすこと。ただし、新たな「室外機吊り金具用アンカーボルト」の施工は認めない。

使用細則第 9 編様式第 1「配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書」

第 9 編様式第 5「共用廊下側壁・ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事承認書」

第 3 章 配管用スリーブ削孔工事の申請

第 8 条（配管用スリーブ削孔工事の申請）＊1 号棟～7 号棟共通

団地建物所有者は、第 4 条及び第 5 条の外壁への配管用スリーブ削孔工事を行おうとするときは、第 9 編様式第 1「配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書」に次に掲げる書面を添えて、承認を受けようとする日の 4 週間前までに理事長に提出して承認を得なければならない。この場合において、第 7 編に規定するリフォーム工事承認申請と合わせて申請するか、又はリフォーム工事承認申請の後に申請しなければならない。

- (1) 配管用スリーブ削孔工事設計図（任意様式） 2 通

給湯器・エアコン室外機の設置、外壁へのスリーブ削孔関係規定集第 21 版

(2) 配管用スリーブ削孔工事工程表（任意様式。日程を記載） 2 通

●申請できるのは、団地建物所有者に限る。施工業者、賃借人等は申請できない。

第 9 条（配管用スリーブ削孔工事の申請書等）＊1 号棟～7 号棟共通

- 1 規約第 16 条第 2 項の申請書は、第 9 編様式第 1「配管用スリーブ削孔工事承認申請書」によるものとする。
- 2 規約第 16 条第 1 項の承認書面は、第 9 編様式第 2「配管用スリーブ削孔工事承認書」によるものとする。
- 3 規約第 16 条第 2 項の設計図、仕様書及び工程表は、任意書式とする。
- 4 規約第 56 条第 1 項第 5 号の規定による第 22 条に定める不承認は、第 9 編様式第 3「外壁へのスリーブ削孔工事等不承認書」によるものとする。
- 5 配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事の完了届は、第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」によるものとする。

第 10 条（配管用スリーブ削孔工事の承認）＊1 号棟～4 号棟

理事長は、第 6 条第 2 項の配管用スリーブ削孔工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 9 編様式第 2「配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) 配管用スリーブ削孔工事に係る所見
- (2) 第 7 編様式第 3「配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認知書」

第 11 条（配管用モルタル部分工事の承認）＊5 号棟～7 号棟

理事長は、第 8 条の配管用スリーブ削孔工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 9 編様式第 2「配管用スリーブ削孔工事承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) 配管用スリーブ削孔工事に係る所見
- (2) 第 7 編様式第 3「配管用スリーブ削孔工事認通知書」

第 9 編様式第 1 配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書

使用細則第 9 編様式第 1 配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書（第 1 面）				使用細則第 9 編様式第 1 配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書（第 2 面）			
配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事承認申請書				不開示			
若葉台第一住宅管理組合規約第 17 条に基づく若葉台第一住宅使用細則第 9 編第 8 条の規定による配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事について承認申請をします。この申請書に記載の事項は、事実と相違ありません。							
若葉台第一住宅管理組合理事長 殿							
私（団地建物所有者）は、配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事にあたり、次のとおり誓約します。							
(1) 「板状棟における配管用スリーブ削孔及び配管施工基準」（第 2 面）又は「塔状棟における配管用スリーブ削孔及び配管施工基準」（第 2 面）に従うこと							
(2) 使用細則第 9 編の規定に基づくマンション管理委託業者の立ち合いを拒否しないこと。							
(3) (2) に係る費用及び 鉄筋探査等に係る費を負担すること。							
(4) 工事申請確認の事務において調査等により特別な費用がかかる場合には、負担すること（規約 16 条 8 項）。							
(5) 配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、自己の責任と負担により必要な措置をとること（規約 16 条 6 項）。							
(6) 使用細則第 7 編第 17 条（団地建物所有者の善管注意義務）、第 18 条（立入り等）の規定に従うこと。							
年 月 日							
【申請者】	若葉台一丁目	号棟	号	氏名			
	電話番号			＊連絡可能な電話番号を記入してください			
＊リフォーム工事承認申請と合わせて申請するか、又はリフォーム工事承認申請の後に申請してください。							
【工事の区分】 ＊該当する項目の番号の□に丸印を記入するか、塗りつぶして下さい。							
☐	1)	配管用スリーブ削孔工事（板状棟） ベランダ給湯器置場に設置してある給湯器の給水管、給湯管又はケーブル管のベランダ床に埋め込まれた部分が、経年その他の原因により劣化又は損傷して、水漏れを生じ又は水漏れを生じるおそれがあるために、耐力壁を除く躯体壁に新たな配管用スリーブを削孔し、新たな管類を通す工事					
☐	2)	配管用モルタル部分工事（塔状棟） ベランダ給湯器置場に設置してある給湯器の給水管、給湯管又はケーブル管の外壁に埋め込まれた部分が、経年その他の原因により劣化又は損傷して、水漏れを生じ又は水漏れを生じるおそれがある場合に、外壁の配管がなされているモルタル仕上部分を解体し、新たな管類を通す工事					
工事予定日		年 月 日から		年 月 日までの予定			
工事施工業者							
担当者	氏名			携帯電話番号			
＊第 2 面には、配管用スリーブ削孔・モルタル部分工事をしようとする箇所の写真、図面等を貼付してください。							
添付書類							
☐ 配管用スリーブ削孔工事設計図（任意様式）							
☐ 配管用スリーブ削孔工事工程表（任意様式。日程を記載）							
＊既に申請しているリフォーム工事承認申請がある場合には申請日 年 月 日を記載してください。							
マンション管理委託業者記入		管理組合記入					
承認	確認	受付・担当		理事長	受付・担当		
		年 月 日		年 月 日	年 月 日		

● 取らないときは、別紙に写真、図面等を貼り付けてください。

第 4 章 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の申請と承認 ＊1 号棟～4 号棟

第 12 条（共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の申請）

団地建物所有者は、第 6 条の共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事及びあと施工アンカー工事（以下「

給湯器・エアコン室外機の設置、外壁へのスリーブ削孔関係規定集第21版
共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等」という。)行おうとするときは、第9編様式第4「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等承認申請書」に次に掲げる書面を添えて、承認を受けようとする日の3週間前までに理事長に提出して承認を得なければならない。この場合において、第16条の「ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請」と併せて申請することができる。

- (1) 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等設計図(任意様式) 2通
- (2) 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等工程表(任意様式。日程を記載) 2通

第13条(共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の申請書等)

- 1 規約第16条第2項の申請書は、第9編様式第4「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔等承認申請書」によるものとする。
- 2 規約第16条第1項の承認書面は、第9編様式第5「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔等承認書」、第9編様式第6「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等認通知書」によるものとする。
- 3 規約第16条第2項の設計図、仕様書及び工程表は、任意書式とする。
- 4 規約第56条第1項第5号の規定による第22条に定める不承認は、第9編様式第3「外壁へのスリーブ削孔工事等不承認書」によるものとする。
- 5 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の完了届は、第9編様式第6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」によるものとする。
- 6 本編の規定による共用廊下の専用使用(共用廊下側壁への室外機設置)に関しては、第6編(共用廊下の専用使用)に規定する「共用廊下専用使用承認申請」を要しない。

●第9編(外壁へのスリーブ削孔工事等の特則)の規定による共用廊下の専用使用(共用廊下側壁への室外機設置)に関しては、第6編(共用廊下の専用使用)に規定する「共用廊下専用使用承認申請」を要しない(9編12条6項)。ただし、室外機等は第6編別記第2「共用廊下へのエアコン室外機等設置の条件」に従い設置すること。

第14条(共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の承認)

理事長は、第12条の共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等申請を承認した場合には、申請者に対し第9編様式第5「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) 共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等に係る所見
- (2) 第9編様式第6「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等認通知書」

第15条(他の工事承認申請と併せた冷媒管用スリーブ削孔工事等承認申請)

団地建物所有者は、第7編に規定するリフォーム工事承認申請と併せて冷媒管用スリーブ削孔工事等承認申請をすることができる。

第5章 ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請と承認

第16条(ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請)

団地建物所有者は、第7条のベランダ側外壁への冷媒管用スリーブ削孔工事を行おうとするときは、第9編様式第7「ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請申請書」に次に掲げる書面を添えて、承認を受けようとする日の3週間前までに理事長に提出して承認を得なければならない。この場合において、第12条の「共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等の申請」と併せて申請することができる。

- (1) ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事設計図(任意様式) 2通
- (2) ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事工程表(任意様式。日程を記載) 2通

第17条(ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請書等)

- 1 規約第16条第2項の申請書は、第9編様式第7「ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請申請書」によるものとする。
- 2 規約第16条第1項の承認書面は、第9編様式第8「ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事承認書」、第9編様式第3「ベランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事承認通知書」によるものとする。
- 3 規約第16条第2項の設計図、仕様書及び工程表は、任意書式とする。
- 4 規約第56条第1項第5号の規定による第22条に定める不承認は、第9編様式第3「外壁へのスリーブ削孔

工事等不承認書」によるものとする。

5 バランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事の完了届は、第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」によるものとする。

- 確認を受けた後に、又は確認を受けた後に共用廊下側外壁へ室外機を設置した場合にはその後に、理事長に対して第 9 編様式第 6「外壁へのスリーブ削孔工事等完了届」を届けなければならない。

第 18 条（バランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事の承認）

理事長は、第 16 条のバランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 9 編様式第 8「バランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔承認書」に次に掲げる書面を添えて通知するものとする。

- (1) 冷媒管用スリーブ削孔工事に係る所見
- (2) 第 9 編様式第 9「バランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔認通知書」

第 19 条（他の工事承認申請と併せたバランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事承認申請）

団地建物所有者は、第 7 編に規定するリフォーム工事承認申請と併せてバランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事承認申請をすることができる。

- バランダにエアコン室外機を設置する場合は、別途、申請は要しないが、第 7 編「専有部分の修繕等」12 条（専有部分の修繕等に関する事項）2 項 1 号の規定「エアコン室外機を外壁又は庇に据え付けてはならない」を遵守すること。即ち、エアコン室外機は床に置くか、バランダ上裏に室外機吊り金具用アンカーボルトがある場合には、吊り金具で吊してください。ただし、新たな「室外機吊り金具用アンカーボルト」の施工は認めない。

第 6 章 外壁へのスリーブ削孔等工事の一般原則

第 20 条（マンション管理委託業者等による確認）

- 1 理事長は、第 8 条の配管用スリーブ削孔工事申請、第 12 条の共用廊下側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事等申請、又は第 16 条のバランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事申請（配管用スリーブ削孔工事、冷媒管用スリーブ削孔工事、バランダ側壁への冷媒管用スリーブ削孔工事を併せて以下「外壁へのスリーブ削孔等工事」という。）を受理した場合には、マンション管理委託業者等に送付し、内容を確認させなければならない。
- 2 マンション管理委託業者等は、前項の申請書の内容について確認し、外壁へのスリーブ削孔工事等に係る所見を、前項の申請書に添付するか、又は記載して理事長に送付しなければならない。
- 3 前項において、確認の事務において調査等により特別な費用がかかる場合には、マンション管理委託業者等は、第 2 条第 3 項第 3 号の規定により、その費用を外壁へのスリーブ削孔等工事を申請した者（団地建物所有者）に請求しなければならない。
- 4 マンション管理委託業者等は、第 2 項についての専有部分の修繕等に係る所見及び第 3 項の場合の費用請求書を回付された申請書に添付して、理事長に送付しなければならない。

第 21 条（マンション管理委託業者等による立ち合い等に係る費用の請求）

- 1 マンション管理委託業者等は、第 2 条第 3 項第 2 号に規定する立ち合い等にかかった費用を、外壁へのスリーブ削孔等工事を申請した者（団地建物所有者）に請求しなければならない。
- 2 外壁へのスリーブ削孔等工事を申請した者（団地建物所有者）は、前項の費用及び前条第 3 項の費用を負担しなければならない。

第 22 条（承認又は不承認）

- 1 理事長は、第 8 条第 1 項、第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項の工事申請、及び前条第 2 項のマンション管理委託業者等の所見により、承認又は不承認を決定しなければならない。
- 2 理事長は、第 8 条第 1 項、第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項の工事申請を承認した場合には、申請者に対し第 11 条、第 14 条又は第 18 条の規定により通知するものとする。
- 3 理事長は、第 8 条第 1 項、第 12 条第 1 項又は第 16 条第 1 項の工事申請の申請を不承認した場合には、遅滞なく、申請者に第 9 編様式第 3「外壁へのスリーブ削孔工事等不承認書」により通知をするものとする。

第 23 条（違反者に対する処置）

- 1 団地建物所有者が又は団地建物所有者以外の者が、この編の規定に違反したとき又は外壁へのスリーブ削孔工事等を、この編に規定する理事長の承認を得ずに実施したとき又は実施しようとしたとき、理事長は、理事会

の決議を経て、団地建物所有者に対し、次の各号のいずれかに掲げる措置を講じることができる。

- (1) 当該工事を中止させるため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うこと。
 - (2) 団地建物所有者又は団地建物所有者以外の者に対して原状回復を求めること。
- 2 団地建物所有者以外の者が外壁へのスリーブ削孔工事等の申請をした場合には、理事長はその申請を却下しなければならない。

第2 若葉台第一住宅管理組合理約（2026年規約第1号）

第4章 用法

第16条（専有部分の修繕等）

- 1 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの、若しくは共用部分を使用するものを行うときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書、工程表、棟の上下階、両隣等の団地建物所有者等の承諾書等を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を施工した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。
- 8 第1項の申請の承認の判断について調査等により特別な費用がかかる場合には、申請した団地建物所有者が負担しなければならない。

国土交通省マンション標準管理規約団地型「第17条（専有部分の修繕等）」のコメント

- 若葉台第一住宅管理組合理約「第16条（専有部分の修繕等）」は、マンション標準管理規約団地型「第17条（専有部分の修繕等）」に準拠している。

【コメント17条関係】

- (1) 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。
- (2) 修繕等のうち、第1項の承認を必要とするものは、「棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものである。具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。その範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点については、別添2に考え方を示している。
- (3) 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、棟の共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、団地建物所有者が行うことができることも想定している。
- (4) 専有部分の修繕等の実施は、棟の共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条第1項の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第 17 条第 1 項の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

- (5) 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。

特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

- (6) 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。
- (7) 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。考え方については別添 2 を参照のこと。なお、承認の判断に当たっては、マンションの高経年化に伴い専有部分の修繕等の必要性が増加することも踏まえ、過度な規制とならないようにすること、修繕技術の向上により、新たな工事手法に係る承認申請がされた場合にも、別添 2 に示された考え方を参考にすればよいことに留意する。なお、工事内容が上下左右の団地建物所有者に対して著しい影響を与えるおそれがあると判断される場合には、当該団地建物所有者の同意を必要とすることも考えられる。
- (8) 承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第 56 条第 1 項第 5 号参照）。
- (9) なお、老朽化が進む等、近い将来に、建替え若しくはマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）が想定されるマンションにおいて、高額な費用をかけて専有部分の大規模な修繕等を行う団地建物所有者がいた場合には、その工事から数年後に建替え等の検討が始まると、当該団地建物所有者にとって二重の出費ともなりかねないほか、合意形成に支障が生ずる可能性がある。このため、近い将来に建替え等の検討の可能性があるマンションにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる団地建物所有者に対して、近い将来に建替え等が検討される可能性がある旨の注意喚起を行うことが望ましい。なお、注意喚起があった上で、実際に修繕等を行うか否かはあくまで当該団地建物所有者の判断である。
- (10) 第 5 項の立入り、調査に関しては、施工状況を確認する必要があるものについて、工事中の現場で管理組合の理事等（又は組合から依頼を受けた技術者）が立ち会って確認することが考えられる。人手や工期などにより実際に立ち会うことが難しい場合には、抜き打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたりすることが考えられる。施工状況を確認する場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家の協力が必要になる。確認が必要なものとしては、例えば、次のようなものが考えられる。
- 全面リフォームを行う工事について、壁、床等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。
 - 躯体コンクリートにスリーブをあける際やアンカーを打ち込む際に、鉄筋を探索してから穴をあけているか、手順を確認する。
- (11) 第 6 項は、第 1 項の承認が、修繕等の工事の結果、棟の共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響について、当該工事を発注した団地建物所有者の責任や負担を免責するものではないことを確認的に定める趣旨である。
- なお、工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等についても明記することが適切である。また、管理組合等が専有部分の修繕の記録を保管しておくため、工事業者から工事完了報告書等を提出させることも考えられる。
- (12) 第 7 項は、第 1 項の承認を要しない修繕等であっても、工事の実施期間中において、棟の共用部分又は他の専有部分に対し、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等の影響が想定されることから、管理組合が事前に把握する必要があるため、事前に届出を求めるものである。なお、第 1 項の場合と異なり、工事の過程における影響を問題とするものであり、工事の結果による事後的な影響を問題とする趣旨ではないことに留意する。また、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、上記届出に加えて工事内容等を掲示する等の方法により、他の団地建物所有者等へ周知を図ることが適当である。なお、上記届出を要する工事の範囲等の考え方は、別添 2 を参照のこと。
- (13) 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第 77 条の規定により、理事長は、

その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。第5項の立入り、調査の結果、理事長に申請又は届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合も、同様である。

- (14) 本条の規定のほか、具体的な手続、団地建物所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。その際、上述した別添2の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。