

## 【2】住宅リフォームガイド

## 【2】 -1 専有部分は勝手にリフォームできません

団地の建物では、共用部分と専有部分とを区別しています。共用部分とは、建物の箱の部分であるコンクリートで作られた壁・床・天井など、建物を支える構造部分や、共同で使用する階段などをいいます。専有部分とは、玄関扉の内側からサッシの内側までの住居部分をいいます。この専有部分が個人でのリフォームが可能な範囲ですが、専有部分だからといって勝手に工事することはできません。団地では多くの方が生活しており、またその構造上リフォーム工事における騒音問題、主要構造部への影響等さまざまな問題が発生しています。

当団地では、「区分所有法」に沿ってつくられた「管理組規約」や「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」等があります。これは、組合員がそれぞれ快適に暮らせるようにと決められているもので、組合員はそれをしっかり守って、リフォーム工事をする義務があります。当団地の管理組規約及び協定では、リフォームを行う前に一部の工事を除いて事前に理事長の許可を得なければならないことになっています。

「自分の部屋」であるにもかかわらず、勝手にリフォームできない理由は、

- 工事騒音や振動が発生するため
- 作業員が建物に頻繁に出入りすることによる防犯上の対処のため
- 工事車両の駐車規制が必要なため
- 主要構造部等の共用部分への工事に対し制限があるため
- 共用部分の毀損・汚損防止のため
- 使用する材料及び工法に制限があるため

このような理由により、上下左右に住戸が接する建物の性質上、いろいろな問題をクリアする必要があります。そこで、個人の財産である専有部分であっても管理組規約等で規定を定め、工事を事前申請し許可制にしているのです。

工事業者は、団地の諸事情について十分に把握しているとは限りません。工事中に近隣住戸とトラブルになったり、規約や協定等に違反する工事を行い、後に組合員が自己負担で原状回復をしなければならなかったり、リフォームにまつわる紛争事例は少なからず発生しています。

## 【2】 -2 団地の建物の構造

「構造」とは、建物の根幹部分でその建物を支える最も重要な部分のことです。当団地の構造は、「鉄筋コンクリート造 壁式ラーメン構造」です。鉄筋コンクリート造は張力と圧力に強いのが特徴で、主な構造形式にラーメン構造と壁式構造があります。

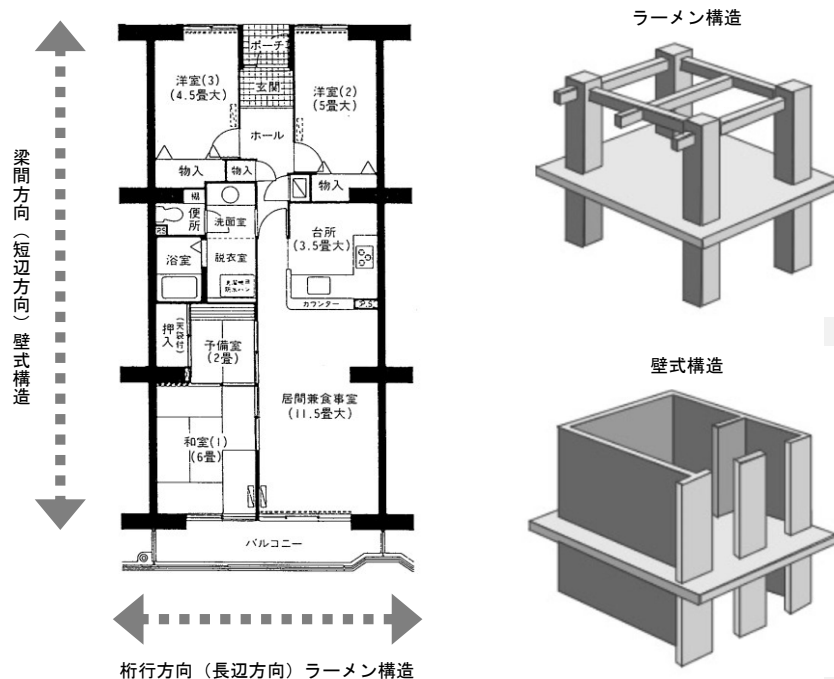
ラーメン構造とは、柱や梁で建物を支える構造で、リフォームの際、室内の間仕切り壁を取り払うことができることから、比較的自由に間取りを変更しやすいことが特徴です。ただし室内に梁や柱のどっぴりがあるのですっきりした四角い空間にはならず、家具がうまく配置できないなどの欠点があります。

それに対して、壁式構造は梁や柱がなく、荷重を支えるのは耐力壁という壁です。この耐力壁を均等にバランスよく平面的に配置することで荷重を支えます。この構造方式の平面計画上のメリットとしては、柱型や梁型が室内に出ないため室内空間がすっきりとすることが挙げられます。

当団地はそれぞれの長所を生かし、桁行方向（長辺方向）をラーメン構造、梁間方向（短辺方向）を壁式構造としており、空間の自由度が高い、部材の凹凸が少ないなどの特徴があります。

当団地の建物の構造においては、戸境壁が柱の役割を担っており、改造工事に対しては柱、梁と同様の扱いとして制限を設ける必要があります。

<壁式ラーメン構造のイメージ>

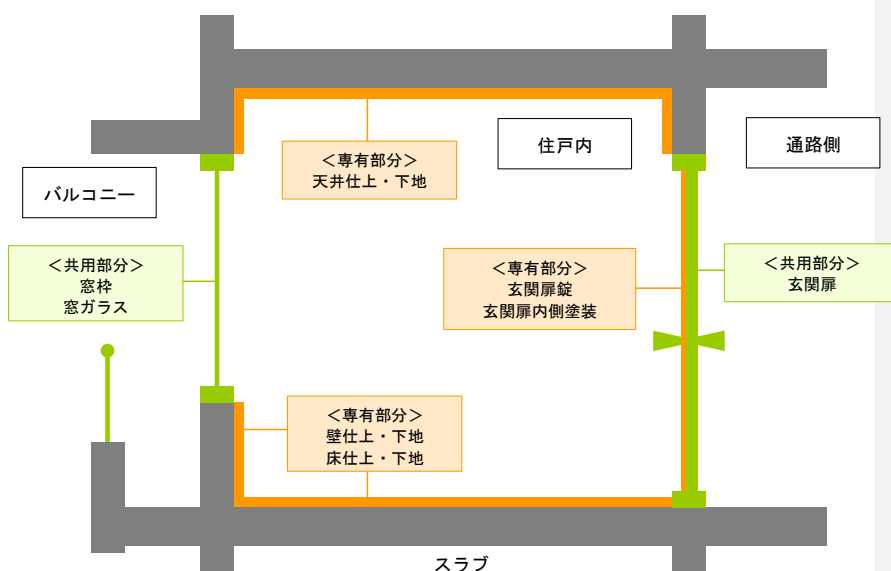


## 【2】-3 共用部分と専有部分

室内（専有部分）でも、コンクリート壁や一部の配管などは共用部分となっており、この部分のリフォームは原則行うことができません。個人でリフォームできる範囲は専有部分に限られていますので、管理区分を管理組規約にて確認してください。

なお、「住戸図面集」及び「共用部分・専有部分概念図」では、管理区分を詳細に図示しています。

＜共用部分・専有部分の区分略図＞



共用部分	共用部分は組合員の共有となり、共同で利用し、管理は管理組合が行います。
	他の住戸と共同で使用する階段や廊下等や、玄関扉（内部塗装部分・錠を除く）・窓枠・窓ガラス・バルコニーなども含まれる。
専有部分	専有部分は組合員が所有し、利用し、管理します。
	玄関の内側からサッシの内側までの住居部分。ただし、躯体とみなされる住戸内の鉄筋コンクリート造の壁は共用部分になる。
躯体	建物にかかる力を支える主要構造物のこと。壁、スラブ（床）など。

※専用使用権…管理規約の定めに従い、特定の者だけが全員の共有である共用部分を排他的に使用できる権利です。窓枠、窓ガラス、集合ポスト、バルコニーなどがそれにあたり、専用使用部分といいます。

コメントの追加 [AM1]: 標準管理規約では共用部。なのでダイヤル鍵の交換は組合負担



## 【2】 ー4 住宅リフォーム基準

この基準は、住宅のリフォームに際し、注意事項、リフォーム工事の申請の判断基準、仕様基準及び施工・作業の基準等をより判りやすくしたものです。

### 1 禁止しているリフォーム工事

- ①共用部分及び専用使用部分に対する現状を変更すること。
- ②建物の外観又は構造を変更すること。
- ③爆発物、引火性のある物品又は危険、不潔、悪臭のある物品の建物内への搬入を伴うこと。
- ④建物の保存に有害な行為、建物の管理又は使用に関し居住者の共同利益に反する行為を伴うこと。
- ⑤建築基準法等の法令に違反する工事やそれに準ずる工事を行うこと。(例：違法に室内を間仕切り、多人数の居住の用に供するための改修工事等)
- ⑥主要構造部（コンクリート造の雑壁・非耐力壁含む）への穿孔・切欠を行うこと。※4－（1）記載の工事以外は禁止。

### 2 一般注意事項

- ①リフォーム工事に必要な図面等は管理事務所に備えているので、必要に応じて閲覧・コピーする。
- ②電気、ガス（給湯）設備の機器の新設、取替工事にあたっては、許容の容量を超えないよう厳守する。  
電気容量： 40A  
給湯器： 16号
- ③大型金庫等の重量物の設置や石張り工事等荷重の増加を伴う工事については、建物の積載荷重を超えないよう留意する。(耐荷重の目安：180Kg/m<sup>2</sup>)
- ④水廻りの位置は、その排水についてメンテナンス性を考慮するとともに排水不良とならないよう、配管長さ及び排水勾配を無理のない計画となるよう留意する。なお、既存の排水系統と異なる排水管の接続をしないこと。
- ⑤バルコニー隔て板の周辺へのエアコン室外機の設置等は、避難路としての機能を妨げないよう留意する。
- ⑥工事中にコンクリート部分に損傷（ひび割れ、欠損、鉄筋の腐食・露出、ジャンカ、エフロレッセンス、漏水など）を発見した場合は管理組合に報告する。

### 3 リフォーム工事確認リスト

禁止……………当団地では禁止している工事

申請必要……申請し承認を得る必要がある工事

申請不要……申請の不要な工事

工事部位	工事内容	禁止	申請必要	申請不要
床	畳からフローリングへの張替え ※1階を除いては遮音等級を満たすもの		○	
	フローリングの張替え ※1階を除いては遮音等級を満たすもの		○	
	電気式床暖房の設置（電気容量に注意）		○	
	温水式床暖房の設置	××		
	畳表の貼替え、取替え			○
	カーベットの張替え			○
	樹脂系床材（クッションフロア等）の張替え			○
	その他床材（コルクタイル・タイル・大理石等）への変更 ※1階を除いては遮音等級を満たすもの		○	
	床下地材の改修 ※1階を除いては仕上材と併せて遮音等級を満たすもの		○	
	コンクリート床面に打ち込むアンカー類の長さ40mm以下 ※ただし20mmを超えるビス類を打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
壁	コンクリート壁面の撤去・穿孔・切欠	×		
	エアコン用スリーブ設置のためのコンクリート壁面穿孔	×		
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・修繕・造作		○	
	外壁側断熱材の取替え（既存同等の断熱性能を満たすもの）		○	
	コンクリート壁面に打ち込むアンカー類の長さ40mm以下 ※ただし20mmを超えるビス類を打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	壁紙・クロスの貼替え、塗装の塗替え			○
天井	コンクリート天井面への穿孔・切欠	×		
	コンクリート天井面に打ち込むアンカー類の長さ40mm以下 ※ただし20mmを超えるビス類を打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	天井の造作・改修（二重天井など）		○	
	天井の塗装の塗替え、クロスの貼替え			○
	照明器具の新設・移設（配線工事を伴うものに限る）		○	
室内建具	障子・襖の張替え・取替え			○
	室内建具の塗替え、ノブ等金物の取替え			○
	室内建具の追加		○	
収納	押入れ・天袋・物入れ等の撤去・修繕・造作		○	
	棚等の設置（音の出ない作業に限る）			○
トイレ	便器の取替え		○	
	便器への温水洗浄便座の取付け （電気工事を伴う場合は申請必要）			○
	手洗い器の新設		○	

コメントの追加 [AM2]: 禁止理由は何か

コメントの追加 [AM3]: 断熱材は設置されている？場所は？

コメントの追加 [AM4]: 申請必要理由は何か？

工事部位	工事内容	禁止	申請 必要	申請 不要
浴室	浴室の全面改修（ユニットバスの取替え）		○	
	浴室の全面改修（ <b>在来工法への変更</b> ）	<del>×</del> <del>×</del>		
	浴室の部分改修（浴槽・水栓・照明器具の取替え等） ※配管工事・電気工事を伴わない場合は申請不要		○	
	換気乾燥暖房機の取付け		○	
洗面	洗面化粧台の取替え		○	
	洗濯機防水バンの取替え		○	
	水栓の取替え ※配管工事を伴わない場合は申請不要		○	
台所	キッチンセットの取替え		○	
	ガスコンロの取替え			○
	レンジフードファンの取替え ※ダクト工事を伴わない場合は申請不要		○	
	I Hクッキングヒーターへの取替え（電気容量に注意）		○	
	水栓の取替え・浄水器の設置 ※配管工事を伴わない場合は申請不要		○	
	ビルトイン食器洗い機の新設・取替え ※卓上型は申請不要		○	
	ディスポージャー（生ごみ処理機）の設置	×		
窓	造作キッチン・家具（食器棚・カウンター等）の設置		○	
	窓ガラスの取替え ※既存同等品への取替えは申請不要		○	
	ペアガラスへの取替え		○	
	窓枠・窓サッシの改修（カバー工法など）	<del>×</del>	○	
	窓サッシの各種部品の交換（戸車・クレセントなど）			○
	網戸の取替え			○
	雨戸・雨戸シャッターの設置	<del>×</del> <del>×</del>		
インナーサッシの取付け		○	○	
玄関扉	玄関扉の取替え	×		
	玄関錠（鍵）の取替え			○
	ドアノブの修理・取替え		○	
	玄関扉の各種部品の取替え（ドアクローザーなど）			○
	補助錠の取付け		○	
	電気錠・特殊錠の取付け		○	
	玄関扉の内装補修（内側部分）			○
玄関扉の外装補修（外側部分）		○	○	
バルコニー	バルコニー手摺へのアンテナ取付け		○	
	バルコニー手摺の改修	×		
	物干金物の取替え	×		
	人工芝等床面への接着	×		
	エコキュート（電気温水器）の設置	×		
	すだれ等を除く日よけ目隠し取付け （落下防止対策を講ずる）			○
	給湯器の設置（据置き型・壁掛け型）	×		

コメントの追加 [AM5]: 従来工法とは？

コメントの追加 [AM6]: 規約変更により可

コメントの追加 [AM7]: 共用部のはずだが



工事部位	工事内容	禁止	申請 必要	申請 不要
配管・配線 その他	給水・給湯配管の修繕・取替え		○	
	汚水・排水横引管の修繕・取替え		○	
	ガス管の修繕・取替え		○	
	温水暖房用配管の修繕・取替え		○	
	躯体内の電気配線・各種ケーブルの取替え		○	
	テレビアウトレットの取替え・位置変更		○	
	ガスプラグ・温水コンセントの新設・位置変更		○	
	ホームセキュリティシステムの設置		○	
	アンペア変更（40A以下）			○
	インターホン（親機・子機）の修理・移設・取替え			○
	給湯器の取替え（16号に限る）		○	
	給湯器用給排気ダクト		○	
	換気扇の取替え ※ダクト工事を伴わない場合は申請不要		○	
	熱感知器の移設・数量変更		○	

コメントの追加 [AM8]: 現行では共用部の補修は理事会への要望。移設を可にしている理由は何か。

コメントの追加 [AM9]: 消防法で基準があったはずだが。明記しないと理事長が困る

※申請の必要がない工事でも、工事に伴う騒音、臭い、埃が発生する場合がありますので、近隣住戸への配慮は必要の都度行ってください。

※住戸内の隠蔽部（床下等、目に見えない部分）にある給排水・給湯・ガス等の設備配管も劣化している場合がありますので、住宅設備機器のリフォームを検討する際は、配管の取替えも併せて検討してください。

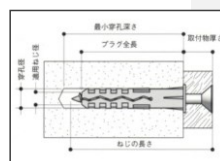
## 4 設計・仕様基準

### (1) 主要構造部の工事について

主要構造部（コンクリート部分）は次の工事を除き原則禁止とする。なお主要構造部を図示した図面は管理事務所に備えているので、必要に応じて閲覧・コピーする。

#### ① 躯体へのビスの打込み

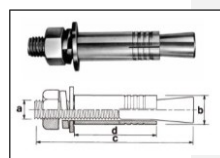
躯体へのビスの打込みは、ナイロンプラグ使用によるビス止めを標準とする。穿孔径は6mm以内、穿孔深さは40mm以内（ナイロンプラグM6程度）とする。穿孔深さが20mmを超える場合は鉄筋探査を行い、鉄筋に損傷を与えないよう施工する。



ナイロンプラグ

#### ② 躯体へのアンカーボルトの打込み

スケルトンリフォーム等において、躯体に打ち込むアンカーボルト（※用語解説参照）は、ネジ直径8mm以下、長さは40mm以内拡張アンカーM8程度）とする。穿孔深さが20mmを超える場合は鉄筋探査を行い、鉄筋に損傷を与えないよう施工する。



拡張アンカー

#### ③ アンカー類の施工仕様

コンクリート躯体へのアンカー類（ナイロンプラグ・アンカーボルト）の施工において、部位別の施工仕様を下記の通り定める。

コメントの追加 [AM10]: 以下は施工業者向け情報。申請要件が居住者向けとすると対象が違う。

部位	ナイロンプラグの ねじ径の上限	アンカーボルトの ボルト径の上限	アンカー類の長さの 上限	鉄筋探査を要する 躯体穿孔深さ
壁・柱・梁	6 mm	8 mm	40 mm	20 mm 超
床・天井（スラ ブ）	6 mm	8 mm	40 mm	20 mm 超

※「アンカー類の長さ」は躯体挿入される部分の長さとする。

#### ④アンカー類の施工に関する留意事項

- (i) 接着剤とコンクリート釘の併用等で施工可能なケースでは、アンカー類の施工を禁止する。
- (ii) アンカー類の挿入前には、製品仕様に適合するドリル径により躯体穿孔を行う。
- (iii) ドリルによる穿孔深さは製品仕様に準じるものとし、あらかじめドリルにマーキングを行った上で穿孔を行う。
- (iv) ひび割れが発生している箇所への施工など、躯体劣化を誘発する行為は禁止する。
- (v) コンクリートのひび割れ、欠損等が認められた場合は管理組合に報告し、対応を協議する。

## (2)床の工事について

床の遮音等級は1階の住戸を除き、L L - 4 5・L H - 5 0以上の性能を有するものとする。

### ①木質系床材工事

フローリング等の木質系床材については、1階を除きL L - 4 5以上の遮音等級を有する製品を使用する。

### ②床下地工事

床下地工事については既存工法の採用を原則とするが、所定の遮音等級を有する工法への変更は可とする。

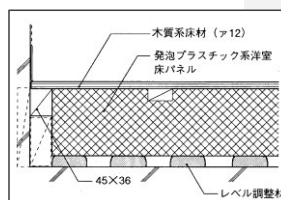
#### ■既存仕様（竣工当初）

階	LDK・洋室・玄関ホール	和室	洗面・脱衣室	トイレ・物入・給湯機置場
1階	発泡プラスチック系パネル(洋室用)ア65+合板ア12	発泡プラスチック系パネル(和室用)ア65+合板ア12	乾式二重床	在来根太組
2階以上	増打ちコンクリートア50+セルフベリング材ア10	増打ちコンクリートア50	乾式二重床	在来根太組

#### ア) 発泡プラスチック系パネル工法

- (i) 洋室、和室等の用途に準じた製品とする。
- (ii) メーカー仕様に準じた施工を行う。特にレベル調整には留意する。

#### イ) 乾式二重床工法

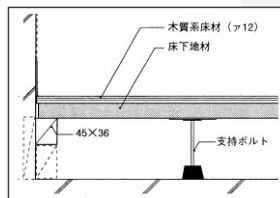


発泡プラスチック系パネル 参考図

- (i) 洋室、和室、洗面所等の用途に準じた製品とする。
- (ii) 1階用、上階用の仕様に適合した製品とする。なお1階での使用では断熱性の確保に留意する。
- (iii) その他、メーカー仕様に準じた施工を行う。

ウ) 在来根太組工法

- (i) スラブへの根太の取付けは接着剤を併用し、600mm内外でコンクリート釘またはコンクリートビス打ちとする。
- (ii) 土台(間仕切壁下部または建具下部)の固定を除きアンカー、ナイロンプラグ類は使用しない。



乾式二重床 参考図

(3)水廻りの工事について

- ① 排水管がスラブ上のところがし配管の場合、経年によるスラブの不陸により逆勾配にならないよう勾配1/50以上(長さ50cmに対して高さ1cm)を確保する。
- ② 洗面化粧台、洗濯機防水パンなどの設備機器の取替えでは、既設の給排水管の接続に十分留意する。
- ③ スラブの貫通部から1m以内の距離にある排水管等は不燃材料を使用する。
- ④ 新たな配管の躯体貫通は禁止する。
- ⑤ 新設又は取替える配管は、既存配管材と同等以上の仕様とする。

【推奨配管】

- 給水管：架橋ポリエチレン管・ポリブデン管
- 排水管：排水用耐火二層管・排水用塩ビライニング鋼管・耐火塩化ビニル管
- 給湯管：架橋ポリエチレン管・ポリブデン管
- ガス管：ガス用ポリエチレン管・ガス用フレキシブル管など(ガス事業者との協議による)
- 暖房管：架橋ポリエチレン管(ペアチューブ)

※給水管、排水管、給湯管については下記ガイドラインによる。

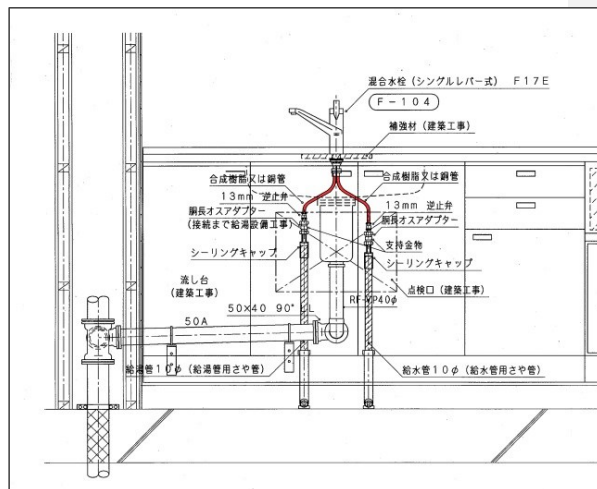
■リフォーム時の専有部分給排水管更新工事仕様ガイドライン

更新場所	仕様	備考
給水管	日本水道協会認定品 架橋ポリエチレン管又はポリブデン管φ13mm又はφ16mm	場所により口径は異なります。
排水管	排水配管：塩化ビニル管(VP)、排水用塩化ライニング鋼管又は耐火二層管(トミジ管)  40A：キッチン流し台の排水口径 50A：洗面・洗濯・お風呂の排水口径 65A：洗面・洗濯・お風呂が合流している箇所の排水口径 80A：トイレの排水口径	既存がVP管の場合は交換不要です。洗濯機部分の配管のみ更新ください。縦管より1m以内は排水用塩化ライニング鋼管又は耐火二層管(トミジ管)を使用ください。
給湯器 2次側 配管	給湯配管：日本水道協会認定品 架橋ポリエチレン管又はポリブデン管	暖房・追炊管は使用給湯機器能力等により、管口径は変更になる可能性があり、管口径はあくまでも参考です。

	<p>追炊配管：日本水道協会認定品 架橋ポリエチレン管又はポリブデン管</p> <p>給湯：φ 13mm と φ 16mm 給湯：φ 13mm と φ 16mm 暖房・追炊：φ 10mm と φ 7mm</p>	<p>場所・系統により口径は異なります。</p>
--	---	--------------------------

#### (4)台所工事について

- ①シンクの排水トラップとの接続はVP管にて直結し、蛇腹ホースは使用しない。ただし、見えがかり部分で水栓器具と手元水栓との接続部分（右図赤表示部分）のみフレキシブル管の使用を認める。
- ②キッチンセットの位置を変える場合は、横引き管の排水勾配は1/50以上とする。
- ③排水の流れる方向の口径縮小は禁止とする。
- ④排水管の曲がりは、排水管洗浄のため、立ち上がりまで50φを使用し、立ち上がり管とトラップ接続のみ40φの仕様とする。
- ⑤床下で他の配管と交差するときは、双方とも絶縁する。
- ⑥ガスコンロより150mm以内の壁は防火構造とする。
- ⑦ディスプレイの設置については、専用排水管、専用処理槽が整備されていない当住宅では設置不可とする。



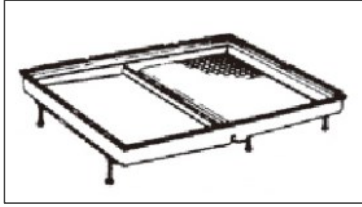
台所給排水管接続参考図

#### (5)浴室工事について

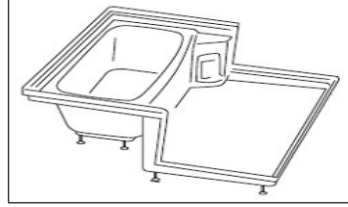
浴室は既存のユニットバス工法を原則とし、在来工法への改修は不可とする。

##### 【ユニットバス工事】

- ア) ユニットバスの設置においては、壁、スラブに損傷を与えないよう十分留意する。
  - イ) 排水管はVP管を使用し、排水勾配1/50以上を確保する。
  - ウ) 追い炊き機能がある場合では、セパレート型（浴槽・洗い場が分離したタイプ）を設置するものとし、追い炊き接続部の漏水が生じやすい浴槽一体型のユニットバスは設置不可とする。
- ※「ユニットバス」は規格サイズで成形された各部材（床、壁、天井など）を現場で組み立てる一体型の製品を指し、浴槽はセパレート型と洗い場一体型がある。各部材を現場施工する工法は、仕上げ材の種類に関わらず「在来工法」に分類される。



セパレート型（浴槽・洗い場分離タイプ）



浴槽・洗い場一体型

## (6)電気工事について

- ①電気事業者に資格を有する施工業者に施工させる。
- ②分電盤から末端負荷（コンセント等）までの長さは20m以下とし、これを超える場合は配線ケーブルの太さを2mm以上とする。
- ③分岐は必ずジョイントボックスで行う。
- ④新たな配線の躯体貫通は禁止する。
- ⑤インターホン取替工事については日本総合住生活㈱への依頼を原則とする。
- ⑥間取り変更等による天井熱感知器の位置変更及び取替えについては、消防設備士による施工によるものとする。

コメントの追加 [AM11]: 業者向け要件ではないので削除。

## (7)ガス・給湯暖房工事について

- ①ガス事業者等が認める設計仕様、施工基準により施工する。
- ②給湯器の設置位置の変更、壁掛型への変更等は禁止する。
- ③ガス工事はガス会社指定工事店によるものでなければならない。
- ④新たな配管、配線の躯体貫通は禁止する。
- ⑤給湯器交換での対象機種は16号タイプのみとする。
- ⑥給湯器用給排気ダクトのルート変更では給湯器メーカーの仕様に従って施工する。

コメントの追加 [AM12]: 禁止理由がないので削除

## (8)サッシガラス改修仕様について

サッシガラスの改修においては既存ガラス仕様による交換のほか、複層ガラス等の可否について下記の通り定める。

ガラス種別	通路側サッシ	ベランダ側サッシ		妻側サッシ
既存ガラス	網入型板 6.8mm	透明 5mm	型板 5mm (1・2階は6mm)	透明 5mm または 型板 6mm
複層ガラス	×	○	○	○
真空ガラス	○	○	○	○

- ①「透明」「型板」の種別変更は不可とする。
- ②Low-Eガラス（金属膜コーティング）の場合では無色の製品とする。
- ③アタッチメント付き複層ガラスでは網戸やクレセントの干渉等に注意する。
- ④真空ガラスは日本板硝子㈱の「スペーシア」または「クリアフィット」とする。（現状では真空ガラスもしくは同等性能の他社製品の販売は未定）



### (9)バルコニーでのテレビアンテナの取付及び配線方法について

次の要件を満たした場合に限り、バルコニーへのアンテナの設置を認めるものとする。

- ①テレビ用パラボラ（放物面反射器）アンテナであること。
  - ②アンテナの固定は専用の締め付け式金具によるものとする。共用部への穿孔、ボルト類の挿入は禁止する。
  - ③取付け金具はアンテナメーカーの純正品とする。
  - ④アンテナから室内への配線については、未使用の既存設備用スリーブの利用、またはサッシ換気小窓の利用を原則とする。躯体への新たな穿孔は認めない。
- ※災害時の避難路としての機能を妨げないよう、配線方法には十分留意する。
- ⑤パテ埋め等の室内への雨水の浸入防止措置を施すものとする。



取付け金具（参考例）



## 【2】－5 申請と承認

専有部分をリフォームする場合は、理事長への申請が必要な場合があります。理事会で申請内容を審査し、承認を得たリフォーム工事のみ着工することができます。申請に必要な書類、提出期限等は「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」等に記載してありますので確認しましょう。

また、団地の建物の性質上、注意事項や違反した場合の措置等も規定しているので、あわせて確認しましょう。

### <住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定の一部抜粋>

#### (禁止事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 バルコニー及び人工庭の改築
- 三 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー、人工庭及びびさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為

#### (承認事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事会に届出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え及び大規模な修繕（木部造作物等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- 二 各住宅の玄関扉及び手摺等の塗装並びに防犯性能向上のための補助錠の玄関扉への設置
- 三 建物等にアンテナ、小禽舎、その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物の設置

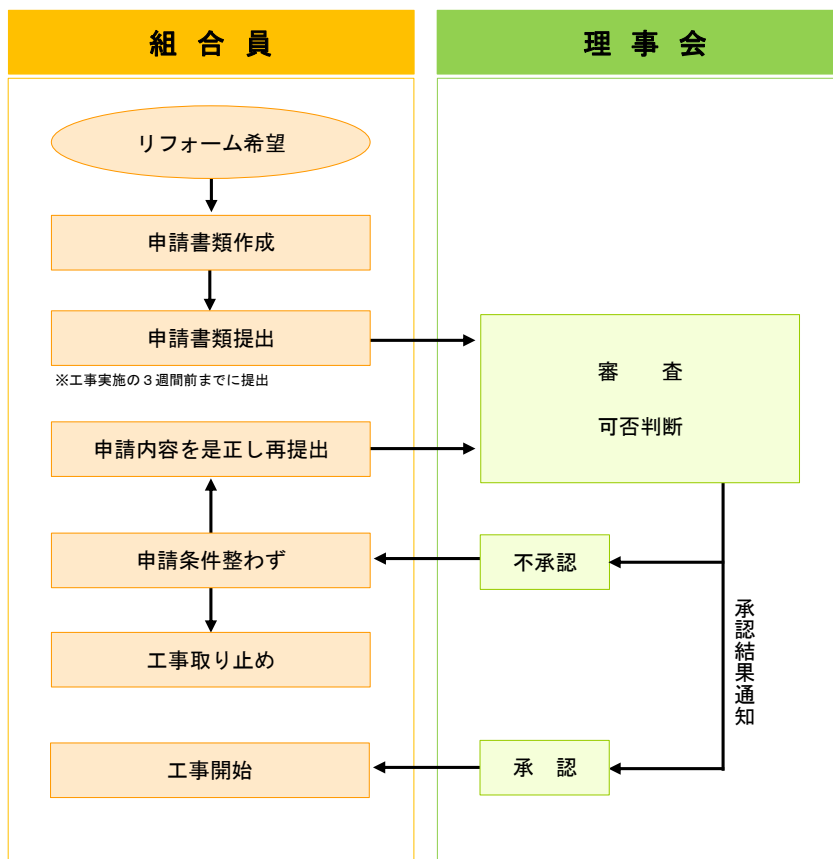
#### (手続及び承認)

第5条 組合員等は、前条各号に掲げる工事を実施する場合には、原則としてその工事の実施3週間前までに次の各号に掲げる書類を理事会に提出し、その承認を得なければならない。

- 一 理由書 3通
- 二 設計書 3通
- 三 仕様書 3通
- 四 工事によりその住宅の使用上影響を受けるものとして理事会が指定する組合員の承諾書 3通

## 【2】 -6 リフォーム申請の流れ

申請・承認が必要なリフォーム工事をする際の申請の流れです。なお、共用部分の計画修繕が行われる場合、リフォーム工事の内容と重複する場合がありますので、あらかじめ管理事務所に確認するとよいでしょう。



## ① 申請

## ② 審査

## ③ 工事

申請者（リフォームを希望する組合員）は、管理組規約等を確認し、申請書類を作成しましょう。申請書類は管理事務所に備えてあります。申請書類は、工事実施の3週間前までに理事会に提出してください。

### ■見積書の依頼と比較検討

リフォーム工事会社に見積書を依頼しましょう。現地調査が行われる場合には、こちらの希望や不便な箇所など具体的に伝えるとよいでしょう。

※工事の内容によっては申請しても承認されない場合がありますので、工事契約の時期については十分に注意して慎重に進めましょう。

### ■申請書類作成

申請書類を作成するため、設計図書や仕様書、使用する建材のカタログ等、必要書類を準備しましょう。

【申請に必要な書類】※「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」第5条参照

- ・理由書 2通
- ・設計書 2通
- ・仕様書 2通
- ・工事によりその住宅の使用上影響を受けるものとして理事会が指定する組合員の承諾書 2通

### ■申請書類の提出

申請書類は工事実施の3週間前までに理事会に提出しましょう。

※全面リフォーム等大掛かりな工事の場合は、審査に時間がかかる場合がありますので、申請書類は早めに提出しましょう。

↓ 申請書類提出期限

8	9	3月10日	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	4月1日	2	3	4

↑ 工事実施日

※4月1日に工事を実施する場合

① 申請

② 審 査

③ 工事

理事会は、申請書類に不備がないか、工事ができるかどうかを審査します。騒音・振動など近隣住戸への影響、躯体部分への影響については特に慎重に審査します。承認結果を申請者に通知します。

## ■申請内容を審査

申請書類を受け取ったら本ガイドに基づき審査します。

### 【特に慎重に審査する内容】

- ・躯体部分への影響
- ・近隣住戸への騒音や振動など
- ・使用する材料や工法

## ■承認結果を通知

承 認 → 申請者はリフォーム工事を着工することができます。

申請内容が承認されたら、工事会社との工事契約や工事開始までに必要な準備をしましょう。工事の内容によっては、仮住まいや大きな家具類の一時保管などが必要です。このあたりのことも工事会社とよく話し合しましょう。

不 承 認 → 申請者はリフォーム工事を着工することができません。

申請内容が承認されませんでした。リフォーム工事の内容に無理があるか、申請書類の不備か、承認されなかった理由をはっきりさせ、内容を是正し再申請することができます。

※再申請の際、工事会社によっては申請内容を複雑にしたり、逆に簡素化したりして再申請を進めようとする場合がありますので、注意しましょう。

① 申請

② 審査

③ 工 事

工事内容の変更や工事期間の遅れなど、申請内容に変更が生じる場合は、速やかに理事長に報告しましょう。近隣住戸からクレーム等が発生した場合は、速やかに対応しましょう。工事期間中は、申請内容通りに作業が行われているかを確認しましょう。

## ■工事開始にあたり

近隣住戸へ工事開始のあいさつをしましょう。工事開始のあいさつは、工事会社が行う場合がありますが、工事会社にまかせっきりせず、自らもあいさつに行きましょう。

- ・「工事のお知らせ」を工事開始の7日前までに該当階の掲示板、1階出入口の掲示板に貼付しましょう（計2箇所）。

## ■工事期間中

契約内容通りの工事が行われているか確認しましょう。

- ・騒音・振動など、近隣住戸からクレームが発生した場合は、速やかに対応しましょう。
- ・工事内容の変更や工事期間が延長する場合は、必ず管理組合に報告しましょう。
- ・壁の内側や床下配管など劣化している箇所を発見したら管理組合に報告しましょう。
- ・留守中に工事をする場合は、鍵の取り扱いについて工事会社と打合せをし、貴重品の管理には十分に注意しましょう。
- ・資機材等の搬入出でエレベーターを使用する場合は、必ず養生をしましょう。
- ・工事の作業時間は、9時から17時を基本とします（日曜日・年末年始は休み）。

※近隣住戸からのクレーム等の報告が多いものはおもに騒音・振動です。これらの工事が行われる日（時間帯）には、あらかじめ近隣住戸にお知らせするなど、十分な配慮をしましょう。

## ■工事完了

工事の内容によっては、申請内容通りに工事が行われているか、工事中及び工事完了後に理事会が調査を行う場合があります。

※工事が終わったら、お礼を兼ねて近隣住戸にあいさつをしましょう。

