

# リフォームマニュアル

(専用部分および専用使用部分)



グリーンメゾン鶴牧-3

住宅管理組合

令和5年4月

目次

I はじめに	1
II 建築細則（グリーンメゾン鶴牧-3 住宅管理組合同規約集から抜粋）	
（目的）	1
（禁止事項）	1
（承認事項）	2
（手続き及び承認）	2
（注意事項と弁償）	2
（違反に対する措置）	2
（調査）	3
（附則）	3
III リフォームの禁止事項	
（1） 住宅の増築（出窓の新築を含む）	3
（2） 建物の主要構造物（構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段 バルコニー、ひさしに影響を及ぼす行為）	3
（3） バルコニーの改変	3
（4） その他	4
IV リフォームが可能な範囲	
（1） 専有部分	4
（2） 専有使用部分の一部	4
V 届出書と承認申請書の提出義務	
（1） 届出書の提出	4
届出書のみで工事ができる例	5
（2） 承認申請書の提出	5
特に留意する事項	5
承認申請書を必要とする事項	5
VI 技術的事項の解説	
（1） 建築関連事項	6
建築計画	6
内装材の制限	6
遮音基準	7
1 床の消音基準	6
2 壁の遮音基準	7
断熱仕様	8
窓ガラス	8

サッシ-----	9
二重サッシ-----	9
浴室の改修-----	10
家具の転倒防止対策-----	11
(2) 設備関連事項-----	12
排水計画-----	12
換気設備-----	12
換気設備の新設-----	13
空気調和設備-----	13
電気容量-----	13
自動火災報知機-----	13
弱電設備-----	14
VII リフォーム承認申請を円滑に行うために	
(1) 管理事務所における受付段階-----	14
(2) 審査段階-----	14

## はじめに

このマニュアルは、グリーンメゾン鶴牧-3 団地内住戸のリフォーム等に関する細則（「グリーンメゾン鶴牧-3 規約集」中の「建築細則」）に記載されている内容を良く理解して頂くために、厳密な規約用語などにとらわれることなく、出来る限り平易な表現で、例をまじえて内容の追加事項や補足説明を示したものです。

居住者の皆様が建物の専用部分や専用使用部分の間取りや使用している材料の変更または設備機器等の修繕・交換・新設等のリフォームをお考えのときに、前もって、このマニュアルを良く読まれた後に、計画を立てて頂きたく作成いたしました。同時に、リフォームの申請に対して、理事会が許認可を与える場合の基準判断を明確にするために作成したものです。

尚、理事会が判断することが困難なリフォームの場合は、外部の専門機関に判断を委ねることにします。

本マニュアルを作成するに当たっては、プロムナード多摩中央団地組合のご好意により、当該組合が作成した「リフォームマニュアル」を参考にさせて頂きました。この場を借りて心から感謝申し上げます。

## 建築細則（グリーンメゾン鶴牧-3 住宅管理組合格約集から抜粋）

### （目的）

**第 1 条** この細則は、多摩ニュータウングリーンメゾン鶴牧-3 住宅管理組合格約第 17 条第 8 項の規定により、組合員が所有する住宅・共有物の改造・模様替え及び修繕等に関し組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。

### （禁止事項）

**第 2 条** 組合員は、住宅及び建物の改築、模様替えならびに共用部分の使用等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築
- 二 出窓の新設
- 三 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー、及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響を及ぼす行為
- 四 共用部分の改修及び塗装（バルコニーの改変を含む）
- 五 水回り（トイレ、台所、浴室等）の配置変更
- 六 1、2 号棟 11 階の自動火災報知器の撤去
- 七 土地（駐車場及び専用庭を除く。）の個人使用

### （承認事項）

**第 3 条** 組合員は、住宅の模様替え、改造及び大規模の修繕（以下「改修」という。）をするときは、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。ただし、木部造作等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。

## リフォームマニュアル

### (手続き及び承認)

**第 4 条** 組合員は、前条の規定により住宅の改修等を実施する場合には、次に定める書類を作成し、原則として当該工事の実施 3 週間前までに理事会に提出し、その承認を得なければならない。ただし、他の居住者や住居に影響を与えないような簡単な変更や修理の場合にはリフォーム届出書に設計図を添付して提出するものとする。なお、届出、承認申請手続き並びに提出書類の詳細はリフォームマニュアルを参照のこと。

一 リフォーム承認申請書 3 通

二 設計図 3 通

(縮尺は 50 分の 1 又は 200 分の 1、配置は平面図に記入のこと。)

三 仕様書 3 通

四 工程表 3 通

五 承諾書 3 通

隣接(上下階左右両隣)する組合員又は理事会が指定する組合員

### (注意事項と弁償)

**第 5 条** 組合員は、改修その他の工事の施行にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

一 材料又は、残材の運搬等により、共用部分若しくは共用物を毀損し、又は汚損しないこと

二 共用部分に材料又は残材を放置しないこと

三 工事人等が他の組合員又は居住者に迷惑をかけないようにすること

### (違反に対する措置)

**第 6 条** 理事長は、組合員が次の各号に掲げる行為に該当する場合には、理事会の議決に基づき当該組合員に対して警告を行ない、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

一 第 2 条に規定する禁止事項に違反したとき

二 第 4 条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき

三 その他工事等がこの細則の定めに抵触したとき

2 前項の施工の変更又は原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員が負担するものとする。

### (調査)

**第 7 条** 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、当該組合員が行なう第 3 条に規定する行為について、工事現場に立ち入り質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、組合員はこれに協力しなければならないものとする。

### (附 則)

この細則は、2023 年 4 月 1 日から施行する。

## リフォームの禁止事項

「建築細則」第 2 条に示されているように、次の(1)から(4)の行為は禁止されています。これらは、組合員が共有する建物を保護すると共に、共用部分の占有を防ぐためのものです。

### (1) 住宅の増築(出窓の新設を含む)

増築は、住戸等の床面積を増やすことをいい、住戸内にロフト(屋根裏部屋や中二階)の設置や増設、専用庭やバルコニー(専用使用部分)に部屋を設置すること等がこれに当たります。

出窓の新設は、共用部分を占有することになると共に、外壁などに傷を付けることとなるために禁止されています。

### (2) 建物の主要構造物(構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー、ひさし)に影響をおよぼす行為

設備・機器の固定や支持のためのアンカーボルトの取り付け、および室外への配管やダクト設置のために建物に貫通穴をあける等の行為は、建物への影響の如何に関わらず禁止されています。窓枠(サッシ)の変更・更新は、躯体に影響を与えるために禁止とします。

### (3) バルコニーの改変

改変とは、形状・仕上げ材料・用途などを変更することをいい、床にタイルや人工芝などを貼り付けることがこれに相当します。バルコニーは、共有部分ですので、改変することは禁止されていますが、スノコを敷く等のように、バルコニーの機能や水はけを損なわない場合は問題になりません。

### (4) その他

トイレ、台所、浴室等の水周りの配置を変更することは禁止とします。

1、2号棟 11階の自動火災感知器の撤去は禁止とします。

## リフォームが可能な範囲

リフォームができる範囲は、以下に示す専用部分と専用使用部分の一部です。

### (1) 専有部分

躯体を除く天井、床、壁の下地および仕上げ材の変更。

間仕切りの変更。ただし、部屋の構成を変更する場合には制限があります。

玄関の内側の塗装部分および錠。

住居内の設備機器および配管、ダクト、パイプシャフト、配線(電話線、TV ケーブル)等。ただし、排水管は、共用の縦管接続までが可能です。給水管、ガスパイプ、電気配線は各戸からメーター接続までの専用使用部分のみが可能です。

## (2) 専有使用部分の一部

固定枠を除く、アルミサッシ（可動部分）およびガラスの交換。交換する場合は、原則として、既存のサッシと同じ仕様のものとする。  
バルコニー、専用庭へのアンテナ等の設置。ただし、避難通路や通常の用途を 阻害しない範囲とする。

## 届出書と承認申請書の提出義務

建築細則の第 3 条及び第 4 条に記載の提出書類に関する事項を次のように補足します。リフォームの工事内容によって、「リフォーム届出書」（様式第 8 号）または「リフォーム承認申請書」（様式第 9 号）（いずれも管理事務所にあり。ホームページにも掲載）のいずれかを管理事務所に提出して下さい。

なお、工事車両は、機材の搬入・搬出時以外は有料の来客駐車場に駐車するよう業者にお伝え下さい。

### (1) 届出書の提出

簡単な工事の場合は、「届出書」のみでリフォームを行うことができますので、着工日の 1 週間前に必要事項を記入して提出して下さい。下記に「届出書」のみの提出で工事ができる場合の例を示します。届出書を必要とするのは、他の居住者や住居に影響を与えないような簡単な変更や修理の場合のみです。「届出書」に必要事項記入して提出して下さい。仕様が同じ窓ガラスの交換やガラス破損等の場合は、緊急を要しますので、処理後の届出も認めます。

#### 届出書のみで工事ができる例

- ・ 玄関扉のシリンダー錠の交換。
- ・ 機器の修理や部品等の交換。
- ・ 主要な配管の交換を含まない設備機器の交換や更新。
- ・ 室内の損壊部分の修理や補修。

### (2) 承認申請書の提出

工事内容が他の住戸に影響を及ぼす場合には、騒音防止や安全対策などが施されているかどうかを確認するため、理事会の承認が必要となりますので、「承認申請書」を提出して下さい。「承認申請書」を提出する場合は、必要事項を記入の上、仕様書（カタログ等）、設計図（図面等）、工程表等が含まれる書類を 2 部添付して、着工予定日の 2 週間前までに提出して下さい。承認されるまでに 1～2 週間かかります。

#### 特に留意する事項

- ・ 間仕切りの変更や床仕上げ材の変更（フローリング等への変更）後に、生活音に変化が生じることが予想される場合は、上下左右の居住者に承諾を得ること。
- ・ 重量物・特殊な機器・設備等の設置には、躯体への影響が問題にならないこと。
- ・ 工事で発生する騒音、臭気、作業排水などに対して、適切な対策が立てられていること。
- ・ 共用の電気・水道などを使用する場合は、管理組合と使用契約が必要です。

### 承認申請書を必要とする事項

- ・ 間取りの変更や部屋の構成変更等を行う場合。
- ・ 換気扇や浴室乾燥機等の増設。また、特殊な設備機器（床暖房、多機能付浴槽、業務用に類する厨房器具類等）の設置。
- ・ 主要な配管の交換を含む設備機器（台所・浴室・洗面所・換気扇・トイレ・給湯機等）の交換または更新。
- ・ 住居内の床、壁、天井の仕上げ材や下地材の変更および更新。
- ・ 二重鍵の増設
- ・ ダクトを通して熱交換を行うストーブ、ファンヒーター等の設置。
- ・ アルミサッシの可動部の交換
- ・ 現状と仕様が異なる窓ガラスの交換。二層ガラスへの交換も含まれます。
- ・ 二重サッシの取り付け。既存のサッシは変更・更新しないで、専有部分の内側にサッシを新設する場合を対象としています。
- ・ 玄関扉内側の塗装。外側は、共有部分ですのでリフォームできません。
- ・ アンテナ等の設置。

## 技術的事項の解説

### （１）建築関連事項

#### 建築計画

既存の部屋の用途が著しく変わる場合は、影響を受ける他の居住者の承認を必要とします。専有部分の部屋の構成を変更する場合、排水系統に関連した水回りの位置の変更および自動火災感知器（1,2号棟 11階）の撤去は認められません。

#### 「補足説明」

住戸の間取り等を変更する場合に、隣接および上下階の住戸に対する騒音と排水計画とを考慮したものです。共同住宅の性質上、基本的には、上下階の住戸は、ほとんど同じ構成となっています。このような構成の場合は、問題は起こりませんが、例えば、玄関、浴室等を寝室の上階に設けるような場合は問題を生じますので、このような改装は制限されます。

水回りについては、排水系統の横引き配管の勾配不良による詰まり、逆流、漏水事故等を防ぐためのものです。

#### 内装材の制限

内装材には準不燃材以上を用いなければなりません。

#### [ 補足説明 ]

1および2号棟の11階は、地盤面からの高さが31mを超えているために、消防法



および東京都火災予防条約例により、原則としてスプリンクラー設備の設置が義務付けられています。しかし、耐火構造でかつ1住戸が100 m<sup>2</sup>以下という面積制限、廊下側開口部の大きさ制限、仕上げ材の内装制限等の特例基準を準用して、スプリンクラーヘッドの設置が免除されています。消防設備を設置する代わりに、特例措置の一つとして、内装材には準不燃材以上を用いなければならないことになっています。

## 遮音基準

### 1 床の遮音基準

遮音基準として、遮音等級 LH-50、LL-45 以上の床（表1、表2 参照）を用いることとする。遮音基準が守られていても、大きな音を出しても大丈夫という意味ではありません。集合住宅の秩序を守りましょう。

#### 「補足説明」

床の遮音性能は、重衝撃音（LH）と軽衝撃音（LL）との2種類に分類されています。いずれの場合も、数値が小さいほど遮音性能が高いことを意味しています。建築材料の選び易さなども考慮して、上記のように決めました。この等級は、(社)日本建築学会「建築物の遮音性能基準と設計指針(1997年12月)」に定められた1級（遮音性能が優れている水準、建築学会が推奨する好ましい水準）に相当します。ちなみに、2級（LH-55、LL-55）では、（遮音性能上標準的な水準、一般的な性能水準）です。

床の遮音に最も効果があるのは、コンクリートスラブ(床板)が厚いことです。当団地では、全ての棟でスラブ厚さは150 mmですが、これは決して厚いほうではなく、遮音性能には自ずと限界がありますので、カーペットやじゅうたん等による防音対策をお勧めします。

表1 重衝撃音と軽衝撃音

音の種類	音源	建物の対策
重量衝撃音	走り回り、飛び跳ねる音	堅い、重い材料を使う。(コンクリート等) 振動を制御する材料を使う。
軽量衝撃音	物を落とした音椅子の移動音	カーペット等の床材を使う。

表 2 遮音等級の目安

遮音等級	L - 60	L - 55	L - 50	L - 45	L - 40
重量衝撃音 (LH)	良く聞こえる。	聞こえる。	小さく聞こえる。	聞こえるが、意識することはない。	かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ。
軽量衝撃音 (LL)	かなり気になる。	気になる。	聞こえる。	小さく聞こえる。	ほとんど聞こえない。
生活実感	スリッパ歩行音がよく聞こえる。	椅子を引きずる音がうるさく感じる。	椅子を引きずる音は聞こえる。	スプーンを落とすと、かすかに聞こえる。	気配は感じるが気にならない。

## 2 壁の遮音基準

隣接住戸との境壁(界壁)のコンクリートに直接ビニールクロス等を張ってある個所に対し、プラスターボード(石膏板)等によって上張り(GL 工法などのボード直付工法)をしないこと。

### 「補足説明」

集合住宅において、壁を伝わる音は空気振動であり、床を伝わる固体振動の音とは区別されています。壁の遮蔽性能には空気音遮音等級 (D)が用いられています。壁の遮音性能は、Dの数値が大きい程性能が高いことを示します。

壁の遮音性については、床のフローリング材のように遮音等級を表示した製品はありません。空気音については、重量の大きい壁が遮音効果も大きくなります。すなわち、コンクリート壁それ自体が、遮音効果が大きいわけです。コンクリート壁厚が、150～180 mmであれば、D - 50 (建築学会の等級で1級)を満足し、隣戸の音をほとんど意識しない状態が得られます。

ここで注意しなければいけない点は、界壁に GL 工法等でプラスターボード等を張り増したりすると、コンクリートとの間に 30 mm 程度の空気層ができ、音が共鳴振動して、大きな音となって伝わり、遮音性能が 1～2 ランク低下することです。

### 断熱仕様

当団地の建物では部屋の外部に面する壁や梁には断熱材(厚さ 25 mm)が使用されているので(図 1 a)、改修工事で、既存のプラスターボード等を撤去するときは、断熱材を除去しないこと。

### 「補足説明」

打ち込み工法によって取り付けられた断熱材は一度剥がれると、コンクリートとの間に空隙が生じ、内部結露の原因になります。改修工事を行う際、図 1 b のように、コンクリート壁と断熱材の間に空気層を設ける工法は、内部結露の原因になりますので、絶対に避けてください。

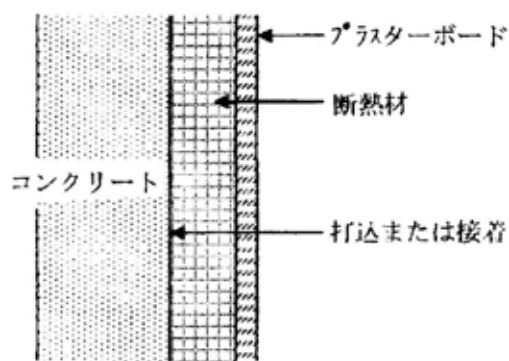


図 1 a 断熱仕様の良い例

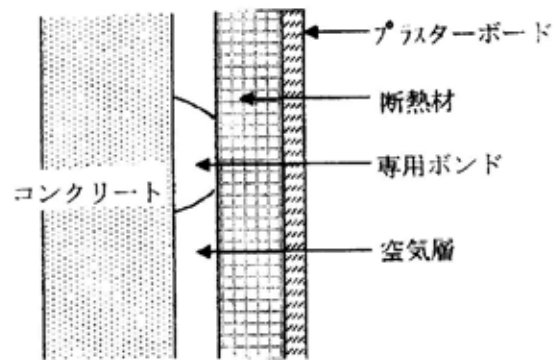


図 1 b 断熱仕様の悪い例

### 窓ガラス

窓ガラスの破損、ひび割れ等によりガラスを取り替える場合は、既存のガラスと性能が同一のものを取り付けて下さい。原状復帰の場合は、届出は不要です。

ペア（二層）ガラス等既存のガラスと異なるガラスの交換は、ガラスの仕様、強度等が既存のガラス以上の性能を有する必要があるため、理事会の承認が必要です。

「補足説明」 窓ガラスは共用部分の専用使用部分ですが、破損による窓ガラスの交換は緊急を要しますので、既存のガラスと同じ仕様のガラスを用いる場合は、届出は不要となります。

ペア（二層）ガラス等既存のガラスと異なるガラスの交換は、理事会の承認が必要です。ガラス製造会社の説明書等によって、その性能をよく確認してから使用することを決めて下さい。承認申請書に基づき、ガラスの種類・厚さ・色等の仕様を審議するためです。

ペアガラスへ交換する場合は、既存サッシの窓枠の溝巾に注意が必要です。一般に、防音や結露防止のためには、ペアガラスよりも二重サッシの方の効果が大きいと言われています。

建築基準法では、敷地の境界線から一定距離以内にある建物の開口部は、延焼の恐れがある部分として、防火戸を採用しなければなりません。アルミ窓、外部ドアには、防火戸に認定されているものとそうでないものとがあります。クロスワイヤーの入った網ガラスは、サッシおよび四方固定枠と一体で防火戸の認定を受けているために、建物の防火性能を低下させる透明ガラス等に変更することはできません。

### サッシ

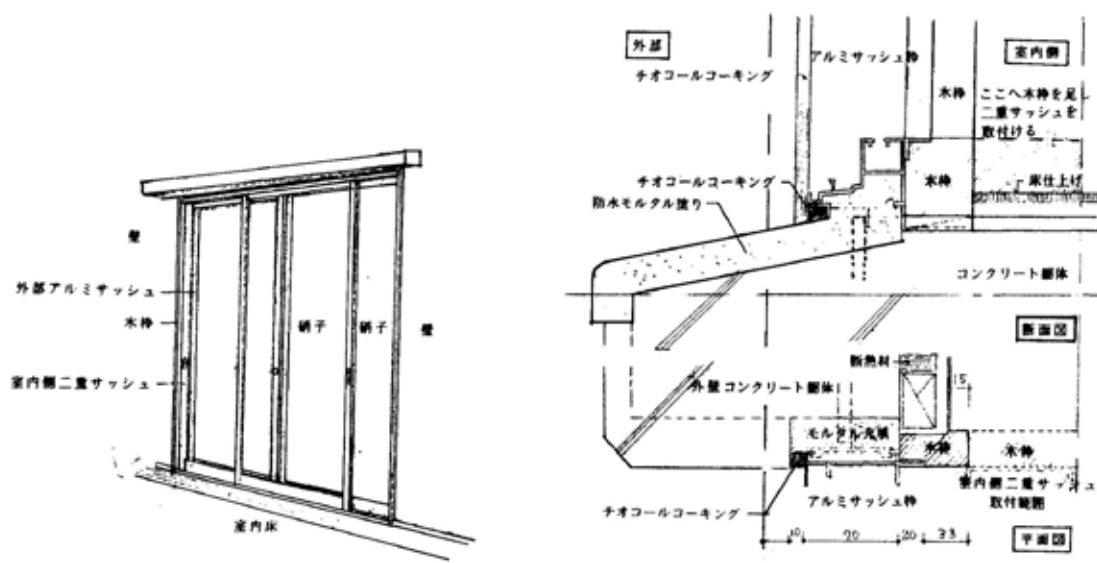
歪みや損傷等によって、サッシを交換する場合は、既存のサッシと同等の製品を用います。ただし、戸車等の修理は、この限りではありません。

「補足説明」 アルミ窓は固定枠と障子（いわゆる可動部分で窓といわれている）とを一体として防火戸としての認定されているため、障子部分のみを交換した場合、防火戸としての保障がなくなる恐れがあります。従って、同一メーカーの推奨品を使用する必要があります。

## 二重サッシ

防音や結露防止対策としての二重サッシは、既存のサッシの室内側に取り付ける場合のみ認めることとします。

「補足説明」 既存のアルミサッシ自体を交換すること、室の外側に取り付けること、既存のアルミ固定枠に取り付けることは、外部仕上げ材、コンクリート躯体、アルミ固定枠に損傷を及ぼすことになるため禁止とします。既存のサッシの室内側に後付けタイプのサッシを取り付ける場合は、既存のアルミ固定枠を破損したり傷つけたりすることがないように注意が必要です。尚、塩ビコーティングしたサッシを使用すると結露防止の効果がより一層上がります。



二重サッシ取り付けの一般例 低層棟のサッシ廻りと二重サッシ取り付け範囲の例

図3 二重サッシの取り付け方

## 浴室の改修

### 1号棟～9号棟について

1号棟～9号棟は、防水壁のある在来工法(アスファルト防水押さえ工法による防水壁)で施工されています。

- (イ) コンクリートの躯体部分に対する穴あけ、はつり、削りは禁止事項です。
- (ロ) ユニットバスへの変更は、躯体部分及び下記の(ハ)に記した箇所を一切変更することなく設置する場合のみ許可となります。
- (ハ) 図3に浴室の一例を示しました。住居によっては、浴槽脇あるいは浴室にこのような最大で 350 mm 程度のブロックにタイル張りした張り出し部分(A)があります。防水の信頼性確保のため、また、リフォーム時の周辺住居に及ぼす激しい

## リフォームマニュアル

騒音被害を防止するため、この部分の穴あけ、はつり、削りは禁止事項であり、このことに伴い、張り出し部分の撤去を伴うユニットバスへの変更も禁止事項です。

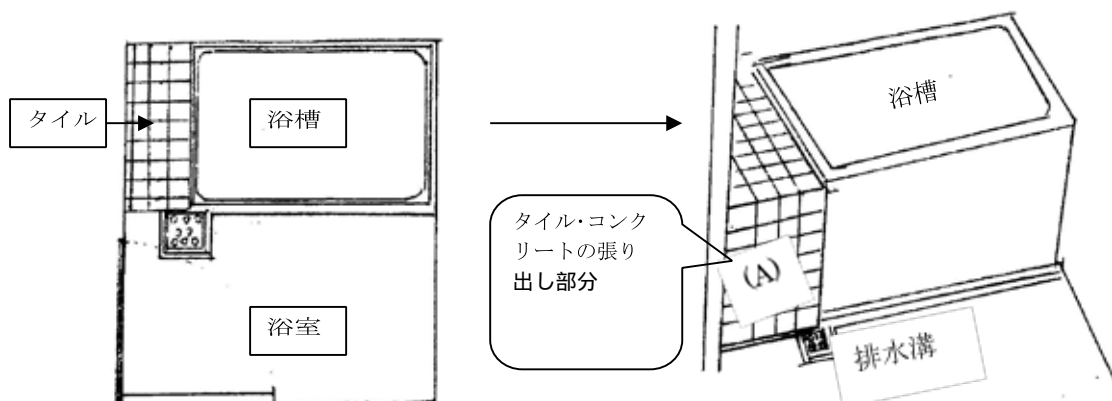


図3 1号棟～9号棟の浴室の一例

## 10号棟について

(イ) 既存の浴室はユニットバス仕様となっています。1号棟～9号棟のような在来工法の浴室への変更は、防水の信頼性の確保が困難なため禁止とします。従って、改修は、シーリング補修・ガスケット交換補修またはユニットバスの全更新となります。

### 「補足説明」

躯体のコンクリートに大きなアンカー等を打ち込むことは、禁止されていますが、手すりの取り付け等小さな釘を打ち込む必要が生じた場合は、その状況を判断した上で許可する場合がありますので、事前に管理組合にご相談下さい。

浴室の防水機能は15年を超えると劣化等により、防水機能が低下し、補修または取替えを行う必要が生じます。主な要因は防水層のある在来工法(1号棟～9号棟が対象)については、タイル・押さえモルタル下のアスファルト防水層の劣化、ユニットバス仕様(10号棟)については、継ぎ目シーリング・ガスケットの劣化等です。

改修手段としては、次の方法が考えられます。在来工法によって施工されている浴室については、タイル・モルタルを撤去して、防水層を補修する方法です。この場合、費用負担は大きくなります。既存の仕上がり上に防水層(FRP防水、壁シート防水等)を設置する方法や、既存の仕上がり上にユニットバスを設置する方法も可能です。

### 家具の転倒防止対策

家具の転倒防止や絵画等を掛けるために、コンクリートに釘などを打ち込む行為は、「建築細則」には言及されていませんが、理事会の承認を得て行うこととします。

「補足説明」 躯体のコンクリートに大きなアンカー等を打ち込むことは、躯体に損傷を与えることになり、好ましくありませんが、小さな釘などの場合は、状況を考慮して許可・不許可の判断をします。

## (2) 設備関連事項

### 排水計画

排水を必要とする設備・機器の交換に伴って、機器の設置場所を変更し、既存配水管の切り回し等が必要となる場合には、横引き配管の勾配に留意し、勾配不良による漏水事故等が起こらないような注意が必要です。また、配管の継ぎ手部分の周辺には、必ず支持金物を設置しなければなりません。

「補足説明」 排水計画（特に横引管の勾配）は、漏水事故を防ぐ上で重要です。無理な計画を避けるのはもちろん、既存縦管の接続レベル等を確認して、状況によって、床面の仕上げ厚を調節する等の設計が必要となります。また、配管の継ぎ手部分の前後に、支持金物を設置することにより、継ぎ手部分のずれ、接続不良等を防ぐことができます。

### 換気設備

当団地の棟別の換気システムは表 3 に示す通りで、棟・部屋によって異なります。

表 3 棟別の換気システム

棟番号	戸数	浴室換気	トイレ換気	洗面脱衣室換気
1	43	天井換気 (90 m <sup>3</sup> /h)	副吸込口	天井換気扇 (2室用、70 m <sup>3</sup> /h)
2	43	天井換気 (90 m <sup>3</sup> /h)	副吸込口	天井換気扇 (2室用、70 m <sup>3</sup> /h)
3	36	天井換気扇	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
4	8	TES 温水式換気乾燥機	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
5	10 (妻側)	窓・換気扇なし	天井換気扇	窓・換気扇なし
	20 (内側)	天井換気扇	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
6	15	TES 温水式換気乾燥機	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
7	20	天井換気扇	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
8	10 (妻側)	窓・換気扇なし	天井換気扇	窓・換気扇なし
	10 (内側)	天井換気扇	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
9	5 (東側)	窓・換気扇なし	天井換気扇	窓・換気扇なし
	10	天井換気扇	副吸込口	天井換気扇 (2室用)
10	16	TES 温水式換気乾燥機	副吸込口	天井換気扇 (2室用)

妻側とは、棟の両端の住戸を意味する。9号棟は東側のみに窓がある。

### 換気設備の新設

新たに外壁に穴あけが必要となる換気設備の新設は認められません。

「補足説明」(換気設備の新設)

## リフォームマニュアル

基本的には、トイレの換気は単独換気が望ましいのですが、現状ではほとんど住戸で、洗面脱衣室と兼用となっています。5号棟、8号棟および9号棟の外壁側の25戸については、表3に示した通り、浴室と洗面脱衣室とが窓による自然換気になっています。換気効率を上げるために、「トイレ換気の排気口を利用して、3部屋用（トイレ、洗面所、浴室）の天井換気扇が設置できます」と宣伝する業者がいますが、浴室区画の梁、下り壁はコンクリート躯体で、開口は出来ませんので、浴室の入り口扉を改修して排気口を設けるか、ダクトを露出させた状態で設置する等の方法しかなく、見た目も悪くなります。その上、トイレ換気用の開口部径で3室分の換気を行うので、風速が速くなり、騒音発生の原因にもなりかねませんので、技術的裏づけを充分検討する必要があります。

### 空気調和設備

空調機（エアコン）を設置する場合は、既存の設備用スリーブを使用する。また、床置型の室外機を設置する場合は、防振措置を講ずる等、運転中の振動音に配慮する必要があります。

#### 「補足説明」

室外機を設置する際には、バルコニーなどの水溜りを防ぐために、ドレーン管（排水管）は可能な限り排水溝や排水口付近まで延長して下さい。室外機は、既存のアンカーボルトを利用することとし、床に置く場合は、バルコニーの避難ハッチまでの避難経路（有効巾60cm）を必ず確保して下さい。

### 電気容量

各戸の電気容量は、最大50Aが可能です。

#### 自動火災報知機（1、2号棟 11階のみ）

リフォームをする際に既存の感知器を撤去、破損することのないように注意することが必要です。また、リフォーム後の部屋の構成に合わせて、適切な位置に感知器を移設しなければなりません。室内の感知器は、照明器具から600mm以上離す必要があります。

「補足説明」自動火災報知機は、消防法により設置が義務付けられている設備であるために、これを撤去することはできません。

### 弱電設備

インターホンを交換する場合は、管理組合に相談してください。

#### 「補足説明」

インターホン、電話などの設備に関しては配管・配線の系統やルート等について、詳細を調査した上で、管理組合として検討する必要があると思われるからです。

## リフォーム承認申請の審査を円滑に行うために

### (1) 管理事務所における受付段階

リフォーム承認申請書（以下、申請書という）の提出は、原則として住居所有者名以外は受け付けません。やむを得ず業者名で申請する場合、住居所有者の業者への委任状が必要です。

申請書にリフォーム箇所の設計書、仕様書、製品カタログなどが添付されていない場合、これらを添付して提出するよう依頼します。

業者から申請書提供の依頼があれば、リフォームマニュアル（以下、マニュアルという）を提供し、申請書「(3) 注意事項」を守るよう依頼します。

居住者からリフォームの話が出た場合、業者にはマニュアルに従って行わなければならないこと、特に禁止事項があることを伝えるよう依頼します。

住民から転居などの話があった場合、業者に販売されるのか確認し、販売される場合、業者に管理事務所でマニュアルを貰うよう伝えてもらうよう依頼します。

### (2) 審査段階

審査を担当する理事は、マニュアルの内容を、特に禁止事項を十分理解するよう努めることが必要です。

添付の設計書（図面）、仕様書（カタログ等）だけでは判断できない場合、申請者にさらにより理解できる図面等の提出を求めることにより審査します。

浴室のリフォーム申請については、浴槽脇にブロックにタイル張りした張り出し部分がある住居、浴室内に配管を伴わないが同様な張り出し部分がある住居があり、現在、防水の信頼性確保のため、周辺住居への激しい騒音防止を図るため、これらの箇所を撤去してリフォームすることは禁止事項となっています。

そのため、申請住居の浴室に張り出し部分の有無が明確でない場合、「浴室内にブロックにタイル張りした張り出し部分がある場合は、これを撤去しないことを条件に承認する」を記載します。

## 附記

本マニュアルは、必要の生じた都度に見直すこととします。





- 作成日 平成 19 年 3 月 20 日
- 改訂日 平成 20 年 11 月 8 日
- 改訂日 平成 24 年 12 月 8 日
- 改訂日 令和 5 年 4 月 1 日