

リフォームガイド

ホームページ掲載版



メゾンふじのき台団地管理組合

リフォームガイド改編、ページ差替え履歴表

改編年月日	根拠となる 理事会	差替え・修正・ 追加項目	ページ	改編のポイント
2022.05.15	第 33 期理事会	初版作成		
2023.02.05	第 34 期理事会	ページ差替え	3-5	① 給湯器交換の際の注意点と ルールの確認
		ページ追加	3-17	② 玄関扉枠に新たな穴を開ける 工事が伴う玄関扉の鍵の 交換に関するルールの追加 ・リフォームガイドへの変更・追加 事項の説明
		ページ差替え	6-4	・リフォーム申請書(R-01)の決 定連絡書様式の変更

ホームページ掲載時の注釈 (2025/8/12)

申請書式はホームページ上に別途置いてありますので、このリフォームガイド・
ホームページ掲載版からは外しました。

組合員の皆さんへ

当団地は平成元年の居住開始から30年以上が経過し、住宅内の仕上げ材や設備については、経年による劣化が進んでいる状況にあります。一方で、家族構成やライフスタイルの変化、高齢化、住宅機器の性能向上に伴い住宅リフォームのニーズが年々高まっていますが、現行のルールでは実施できない、又はルールが不明確でわかりづらいといった問題もあります。更に、住宅リフォームに関するルールを十分に理解しないでリフォーム工事を行えば、集合住宅の特性上、騒音問題等による居住者間のトラブル、あるいは、禁止されている共用部分への工事实施など、様々なトラブルにもなりかねません。

そこで、組合員の皆さんに「リフォームガイド」をご用意いたしました。本書では住宅をリフォームされる皆さんに向けて、安心して満足いくリフォームを実現するために必要な知識や注意したいポイントを紹介しています。団地の建物の構造、リフォーム可能な範囲、リフォーム申請から承認までの手順等のポイント、トラブルを避けるための注意点などを判り易く解説しています。

今後、住宅のリフォームを検討・実施されるときには、是非本書をお役立てください。なお、このガイドの中身は、今後の法改正、規約改正、新材料・新工法の開発などに対応すべく、理事会での決議を経て追記・修正する予定があります。その場合追加ページ或いは差し替えページをお届けしますので、この元ファイルは大切に保存しておいてくださるようお願いいたします。また、ご自分の住戸を譲渡される際には、譲受けされる方へこのリフォームガイドを引継いでくださるようお願いいたします。

令和4年（2022年）5月発行
メゾンふじのき台団地管理組合

※本リフォームガイドは、メゾンふじのき台団地管理組規約第23条、27条に規定された、「住宅のリフォーム等に関する協定」に定めたガイドブックです。

目 次

第1章 リフォームに取り組む際に知っておくべき事項

- 1 団地の特徴、管理組合、棟の構成、特記事項 …………… 1-1
- 2 インフラ（電気・水道・ガス・放送・電話など）の留意点………… 1-4
- 3 「専有部分」と「共用部分」の区別 …………… 1-16
- 4 専有部分リフォームのルール …………… 1-27
- 5 リフォームの準備に取りかかる際のヒント …………… 1-30
- 6 バリアフリーリフォーム参考例 …………… 1-34
- 7 バリアフリーリフォーム等の助成制度 …………… 1-35

第2章 専有部分リフォームの諸規則

- 1 専有部分のリフォームについて …………… 2-1
- 2 リフォーム申請／届出の手続き、進め方 …………… 2-3

第3章 リフォーム基準

- 1 一般事項等…………… 3-1
- 2 工事確認リスト…………… 3-3
- 3 仕様基準
 - 1) 主要構造部の工事について …………… 3-7
 - 2) 床の工事について …………… 3-8
 - 3) 給水・給湯管工事について …………… 3-9
 - 4) 排水管工事について …………… 3-9
 - 5) 台所の工事について …………… 3-10
 - 6) 浴室の工事について …………… 3-11
 - 7) トイレの工事について …………… 3-13
 - 8) その他の水廻り工事について …………… 3-13
 - 9) ガス工事・給湯器について …………… 3-13
 - 10) 床暖房設備の設置について …………… 3-13
 - 11) ダクト工事について …………… 3-14
 - 12) 電気工事について …………… 3-14
 - 13) 「住宅用自動火災報知器」について …………… 3-15
 - 14) 宅内壁面の TV 端子について …………… 3-15
 - 15) 玄関扉について …………… 3-15
 - 16) 窓サッシ（窓枠・障子）の改修及び窓ガラスの取替え等について… 3-16
 - 17) バルコニー内のアンテナ取付について …………… 3-16

第4章 参考資料

- 1 住まいの維持ガイド…………… 4-1
- 2 部位写真解説…………… 4-2
- 3 用語解説…………… 4-5
- 4 なるほどQ&A…………… 4-9

第5章 施工会社（リフォーム会社）の方へ…………… 5-1

一般注意事項

作業上の注意事項

第6章 様式集

- 1 住宅のリフォーム等に関する申請書（誓約書、隣接居住者承諾書含む） …… 6-1
- 2 決定連絡書…………… 6-4
- 3 住宅のリフォーム等に関する届出書（誓約書含む） …… 6-5
- 4 住宅のリフォーム等のお知らせ…………… 6-7
- 5 住宅のリフォーム等に関する工事完了報告書…………… 6-8
- 6 住宅のリフォーム等工事承諾書…………… 6-9

1

リフォームに取り組む際に知っておくべき事項

1-1 団地の特徴、管理組合、棟の構成、特記事項

1) 団地概要

「メゾンふじのき台団地」は、港北ニュータウンのセンター南地区の南側に位置する新興住宅地に建設され、平成元年（1989年）4月に入居が始まりました。

2) 団地の構成

当団地は、賃貸住宅と分譲住宅とから構成される「一体団地」として開発されました。また、分譲住宅は「一般分譲棟」と「グループ分譲棟」から成っています。

分譲住宅	中層一般分譲棟	10/14/15号棟	88戸	170戸	626戸
	中層グループ分譲棟	11/12/13号棟	82戸		
賃貸住宅	中層及び高層棟	1～9号棟	456戸		



1-1 団地の特徴、管理組合、棟の構成、特記事項

3) 「グループ分譲棟」と「一般分譲棟」について

グループ分譲棟

11号棟(25戸)、12号棟(39戸)、13号棟(18戸)

- ◆公団が予めグループ分譲の方式で募集する3棟の基本設計(外壁・構造壁を伴う間取り、給排水配管の位置、など)を終えた住宅プランを基に昭和62年(1987年)5月に募集し、いずれかの棟に居住したい人々が、その棟の戸数分の仲間を集めてグループを作り、申し込むと言う方式でした。同一の棟に複数のグループから申込みがあった場合は抽選により、いずれかのグループが当選となりました。
- ◆各棟の当選したグループでは、協力し合って共同住宅造りに取り組みました。基本設計部分は変更出来ないものの、各自の家族構成やライフスタイルに合わせて、和室・洋室の選択、リビングの広さ、子供部屋の造り、キッチンや浴室のシステム、床の材料、内装の仕上げ、照明の位置、玄関扉など多くの詳細部分で自由設計が可能でした。また共用部分である階段室や玄関のたたずまいはグループ内で話し合っ決めて決まりました。これらの設計作業は、グループ毎に設計事務所に委託しました。設計事務所でまとめ上げられた各戸の設計図を基に、公団側で工事費を見積り、各戸の分譲価格が決まり、1988年に建設工事が始まりました。

一般分譲棟

10号棟(30戸)、14号棟(28戸)、15号棟(30戸)

- ◆一方上記のグループ分譲棟の建設工事開始と同時期に、一般分譲棟の建設工事も始まりました。一般分譲棟は3棟で、2LDK~5LDKまで住宅サイズが異なるものの、仕様は統一されて設計されたものでした。募集は昭和64年(1989年)1月に行われ、同年4月に上記グループ分譲棟と同時の入居となりました。
- ◆この一般分譲棟では、建設当時としては先端技術と言える設備が施されました。例えば、給湯器は全自動機能付き給湯器で、ガスセントラルヒーティングが採用され、各居室に配した温水コンセントを通した暖房放熱器による暖房でした。また、ドアホン・電話機・火災報知器・玄関扉施錠・照明器具の操作などが一体となったホームオートメーション機器が装備されました。但し、これらの当時の先端技術機器の後継機種が生産中止になるなど、現在までに旨く引継がれて居ない部分もあって、リフォームを行う際に注意を払うことが必要となっています。

以上のように、一つの団地でありながら、メゾンふじのき台団地の分譲棟は大きく2種類の建物及び設備の仕様に分かれ、しかもグループ分譲棟では更に3種類の仕様の異なる建物・仕様になっています。このガイドブックでは、この後の説明で棟毎に異なる仕様について、随所で説明しますので、リフォームの際にはご自分の住棟固有の設備仕様に注意して下さい。

1-1 団地の特徴、管理組合、棟の構成、特記事項

4) 「自治会」と「管理組合」について

◆自治会は賃貸・分譲合わせた626戸を対象に組織されています。私たち分譲棟からも毎年交替で自治会役員を選出しています。自治会は、地域において人と人とのつながりをつくり、イベントなどを通じて親睦を図り、日常生活の中での様々な問題（環境、福祉、安全・安心、防災など）に対し住民同士が協力・連携することで解決し、自分たちが住む地域を良くしようという目的を持った任意団体です。参加は自由ですが、近年賃貸棟を中心に参加者の減少が悩みの種になって来ています。

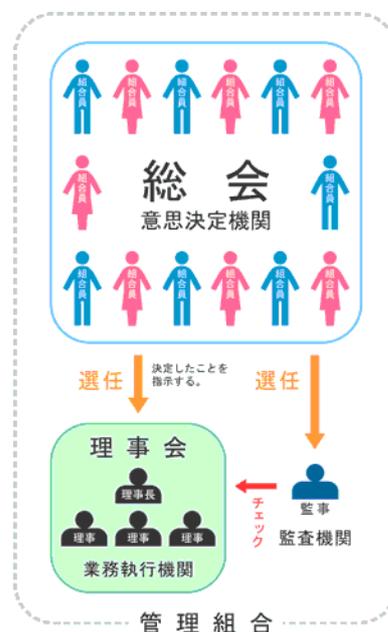


◆一方、分譲棟の住宅の所有者は「建物の区分所有者等に関する法律」により団地管理組合の構成員になることが法的に定められています。つまり、170戸の区分所有者が全員組合員となって一つの団地管理組合を造り、当団地の共有物を適切に管理して住環境と資産価値を守るために必要な経費と役割を分担する仕組みになっています。若し私たちが一戸建ての住宅を所有していたとすると、屋根・外壁の修繕を始め、庭の植木の手入れ、電気・水道・ガス・排水の設備改修など、住宅の維持管理に必要な全てを自分だけで面倒見なければなりません。共同住宅に住む私たちは、それらを全員で分担して維持管理することができます。全員で分担すると言っても170名もの所有者全員が同時に出揃って管理するのは、現実的ではありません。よって、組合員の中から理事・監事と呼ばれる代表者を交替で選んで、代表者が主体となって管理組合の運営にあたります。

◆現在、当団地管理組合では、各階段室から毎年1名ずつの理事が交替で選ばれます。それらの理事は言わば同じ階段室に住まいする組合員の代表者です。一方、監事は立候補制で選出する仕組みとなっています。170名の組合員は全員1票ずつの意思決定権を持っていて、理事会から総会に諮られる議案の賛否を表明し、多数決によって管理組合の予算や活動内容が決められて行きます。

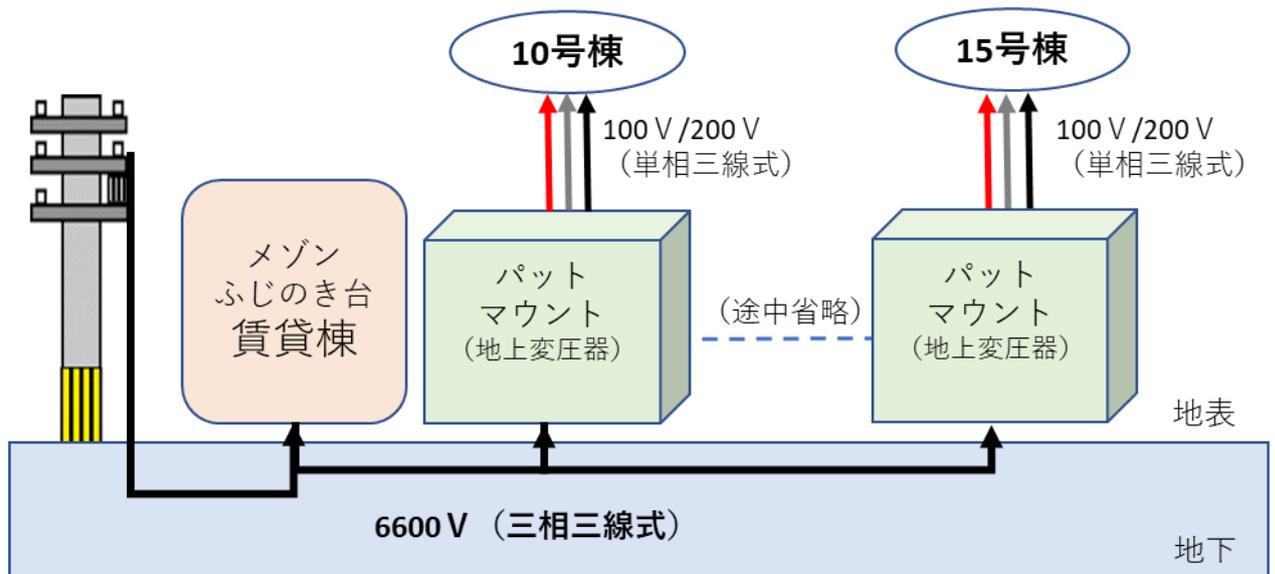
◆理事会の主な役割は以下のとおりです。

- ①共用部分の資産管理（植栽管理、清掃管理、駐車場管理、修理を必要とするトラブルへの対応、等）
- ②会計業務・資金管理業務（組合費等徴収、支払、予算管理、等）
- ③共同生活の維持業務（リフォーム申請の審理、生活ルールの周知徹底、等）
- ④行政やUR等対外的な折衝業務（横浜市との協定、遊水池利用、保存林の維持など）
- ⑤団地資産維持管理の「中・長期ビジョン」の策定業務（長期修繕計画の策定、など）
- ⑥理事会・管理組合総会の開催・運営業務



1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

1) 電気（1）



**パットマウントの役割=6,600Vの電源を100V/200V電源に変圧する
(地上変圧器)**

◎当団地の敷地内には電柱がありません。通常なら電柱の上に設置される変圧器の代わりに、団地内の各棟の横に右の写真のような「地上変圧器」が設置されています。こんな変圧器を敷地内に置かずとも、街路の電柱の上で100/200Vに変圧してから各棟に配電すれば良いのでは、という疑問が沸くかも知れませんが、しかし街路の電柱上の変圧器から全170戸や外灯・駐車機械等へ配電するには、電力量が足りません。そこで地下を通して6600Vの高圧線を各棟横の地上変圧器へ一旦送り、そこで、棟の電灯や駐車場機械への変圧を行います。



◎電気設備に関しては、電気事業法第57条に基づき、東京電力(実際は関東電気保安協会)が4年に1回の周期で専有部、共用部の電気設備の法定点検を行います。

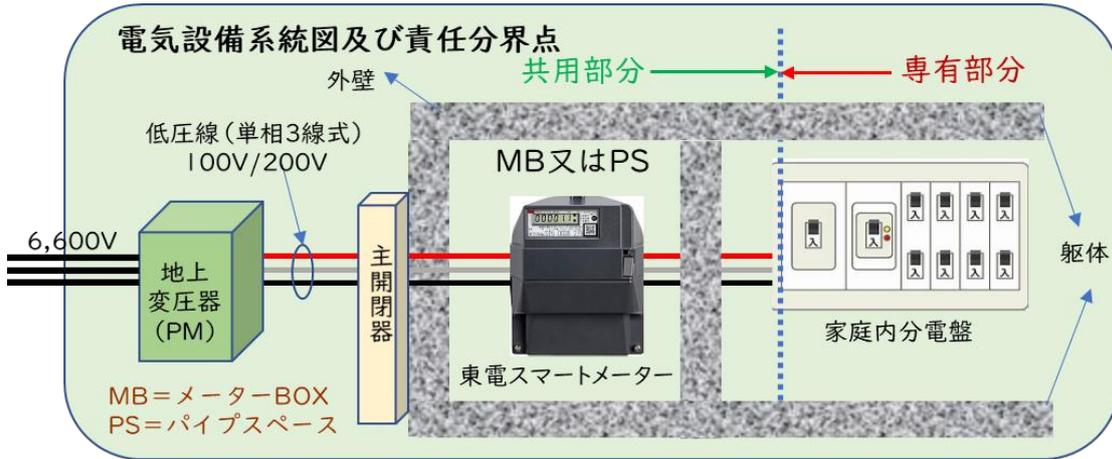
◎当団地の各戸には「単相3線式」電源が供給されています。

それによって、各家庭で100Vと200Vの2種類の電源を使用出来ます。

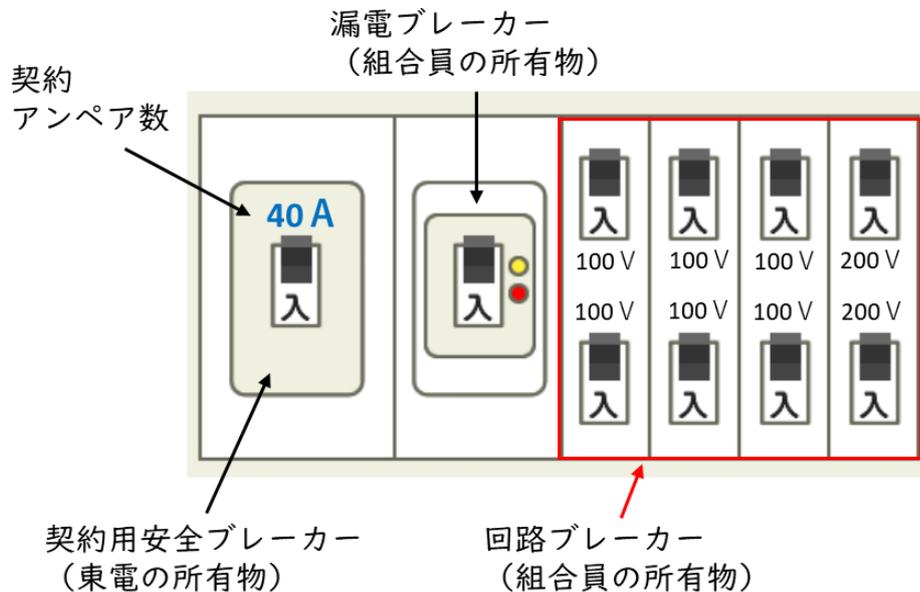
200V機器には、大きな部屋用エアコン、IHクッキングヒーター、食器洗い乾燥機、洗濯乾燥機、電子レンジ、給湯器、浴室用衣類乾燥機等があります。

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

1) 電気（2）



◎各ご家庭にある分電盤のブレーカー配置は次のようになっています。



◎メゾンふじのき台団地での、各ご家庭の契約アンペア数の上限は次の通りです。

- 一般分譲棟（10号棟、14号棟、15号棟）では40アンペア
- グループ分譲棟（11号棟、12号棟、13号棟）では50アンペア

◎一戸建てとは違って、当団地では電気の契約容量に関して各戸で上記アンペア数の上限を超えることは出来ません。当団地だけでなく一般的にマンション建設時には戸数を考えて全体に行き互る電気容量を定めて電気設備の設計を行います。言い換えれば、各棟毎の総電気容量の上限が定まっています。その中で或るお宅が勝手に上限アンペア数を超えて契約してしまうと、棟全体が突然停電してしまう恐れがあります。

電気の契約容量変更に関して不明な時は、必ず事前に管理事務所に相談して東京電力に確認してもらいましょう。

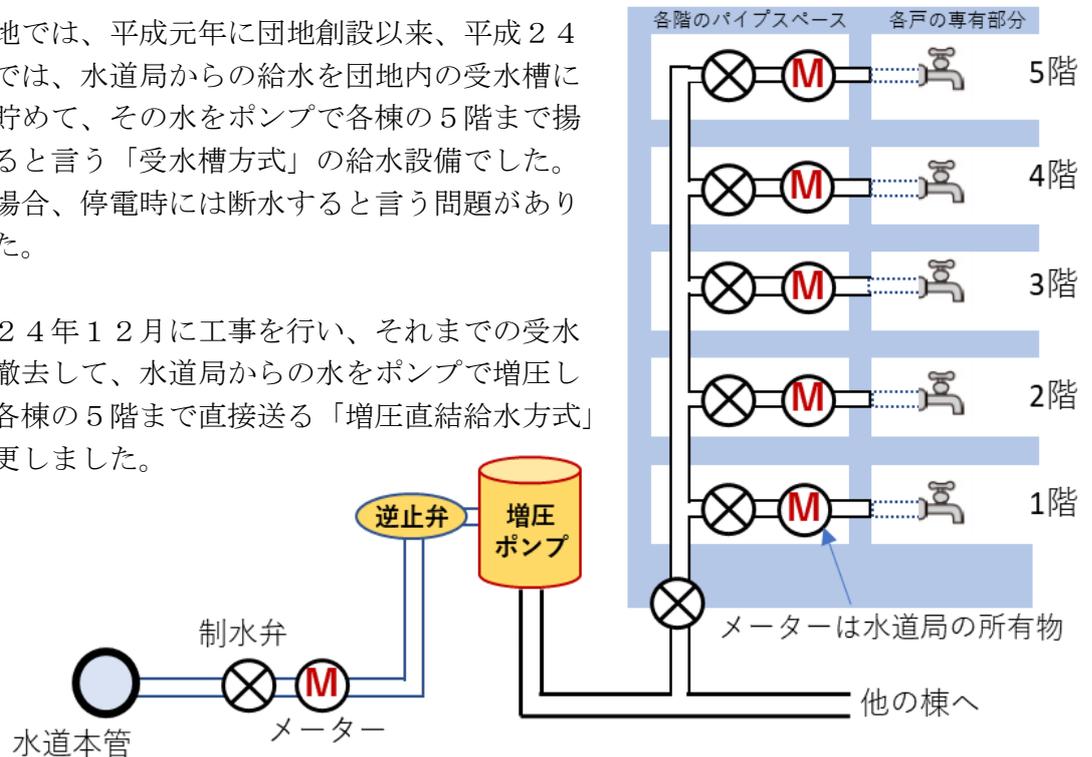
1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

2) 水道

◎メゾンふじのき台団地での給水設備は「増圧直結給水方式」です。

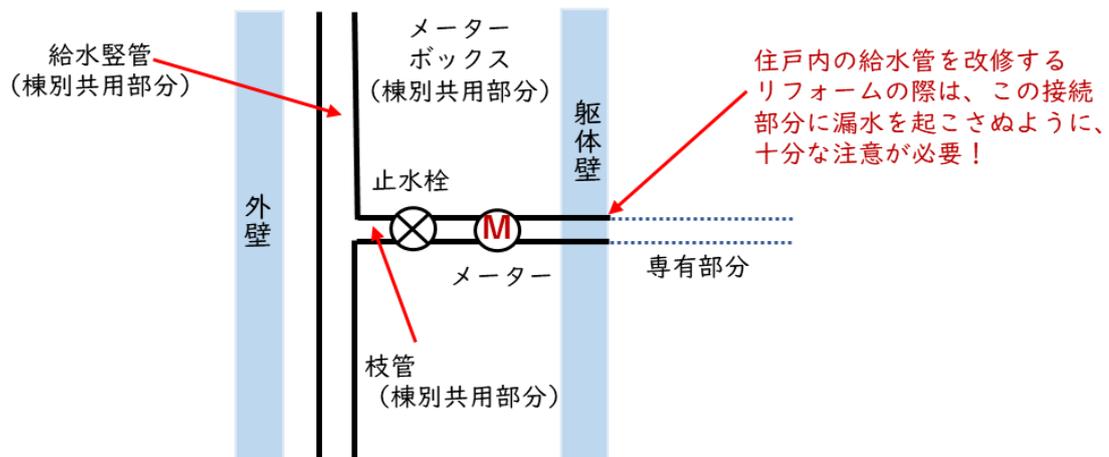
◎当団地では、平成元年に団地創設以来、平成24年までは、水道局からの給水を団地内の受水槽に一旦貯めて、その水をポンプで各棟の5階まで揚水するという「受水槽方式」の給水設備でした。この場合、停電時には断水するという問題がありました。

◎平成24年12月に工事を行い、それまでの受水槽を撤去して、水道局からの水をポンプで増圧して、各棟の5階まで直接送る「増圧直結給水方式」に変更しました。



◎この方式変更によって、従来毎月必要であった受水槽の水質検査や定期的な清掃が不要になって、大幅な費用削減が実現しました。

◎停電時に増圧ポンプが停止することで、「5階まで給水が届かないのでは」という危惧に対しては、令和2年にポンプ停止時の水道の出具合調査を行いました。すると5階の殆ど全ての住宅での水道の出具合が、やや緩めか又は通常通りという結果が出ました。つまり、停電時の断水の心配は不要と判りました。



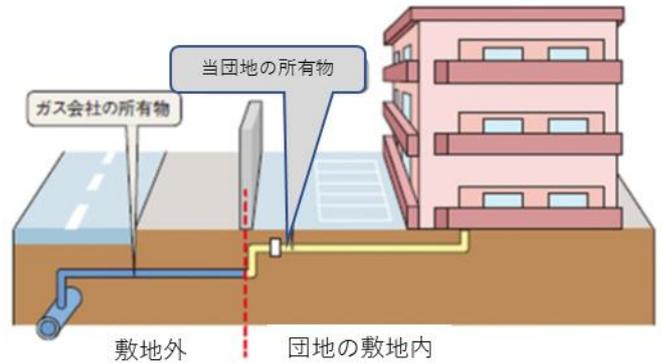
1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

3) ガス

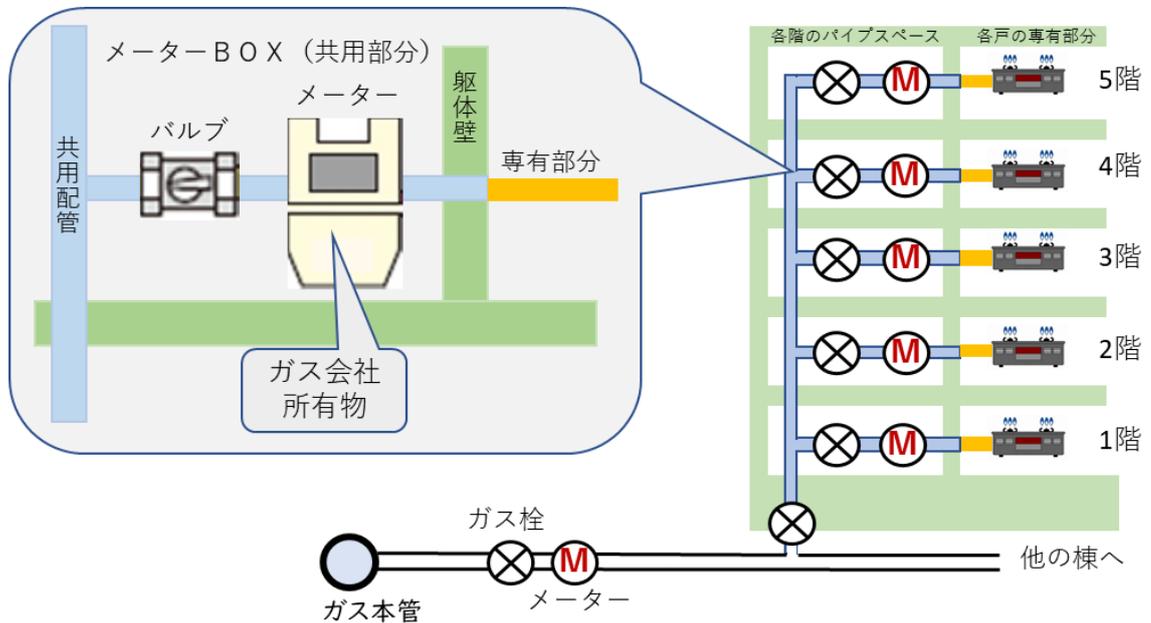
◎メゾンふじのき台団地でのガス設備は東京ガスによる「都市ガス」が供給されています。

◎都市ガスは、地下に張り巡らされたガス導管を通じて供給されるガスの事を言います。都市ガスはメタンを主成分としたガス燃料の一種で、液化するために圧縮するだけでなくマイナス162℃まで冷やす必要があるため、ボンベなどでの運搬が出来ません。そのため、都市ガスの場合はガス管を使って気体のまま家庭に供給しています。

このガスは、空気より軽いので、宅内でガス漏れした場合、天井に溜まります。よって、ガス漏れ感知器は天井に設置します。



◎当団地では発熱量の高い「13A」と言うタイプのガスが供給されています。



◎都市ガスを利用している当団地では、4年に1回の頻度で東京ガスによる「ガス設備の法定点検」が行われます。法定点検はガス事業法の中で定められており、ガス事業会社は一定の期間ごとに共用部の点検に加えて、各家庭を訪問してガス設備に異常がないか点検確認しなければなりません。

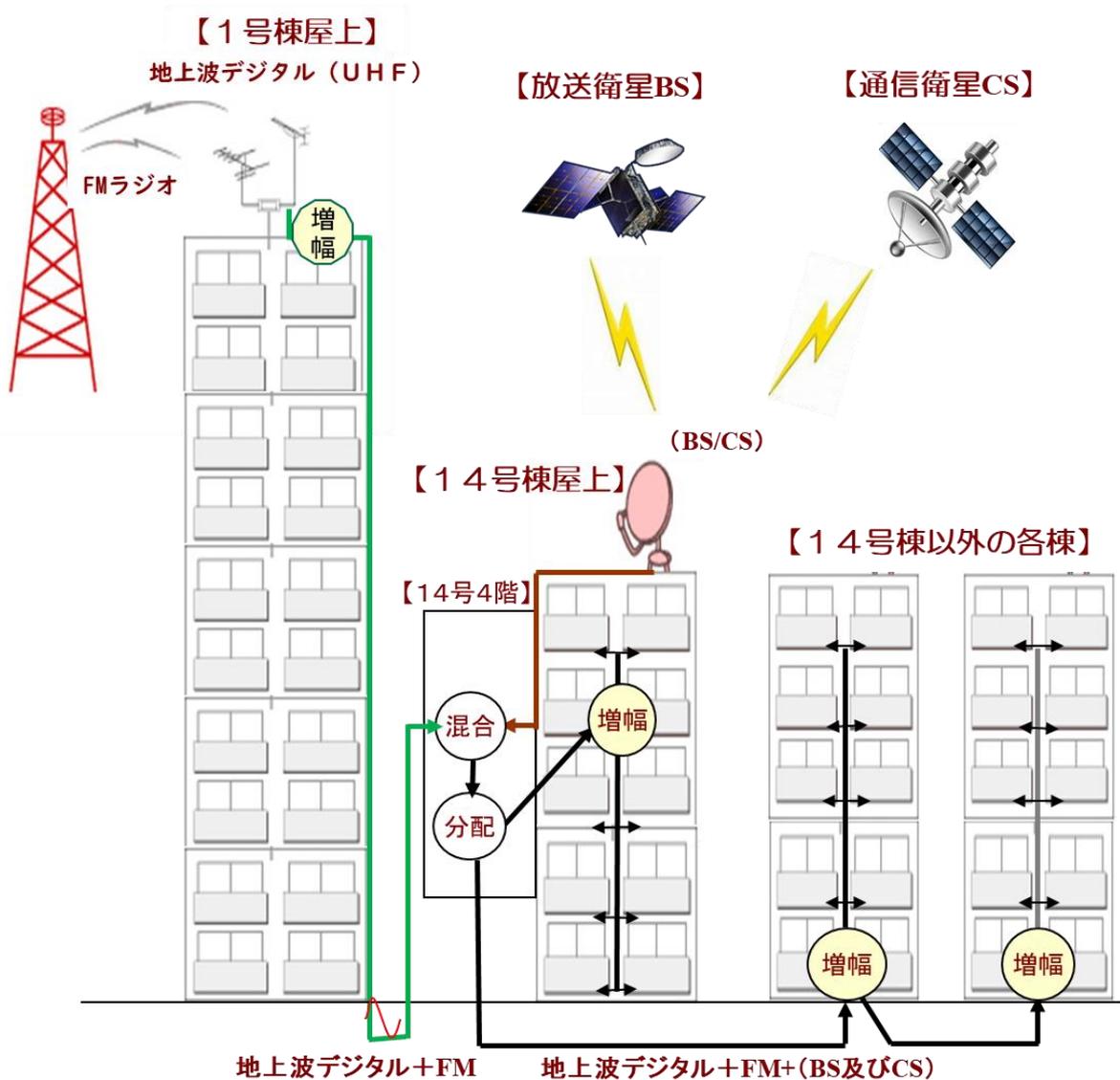
◎そのため、当団地でも4年に1回の頻度で東京ガスによる法定点検が行われるのです。

法定点検は東京ガスの義務なので点検費用は無料で行われます。

点検の時期が近くなると予め東京ガスから通知が届きます。

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

4) TV放送（1）



- ◎当団地では、戸建てのように各世帯がアンテナを設置するのではなく、電波や信号を共同で受信し、テレビを視聴しています。これを「テレビ共聴システム」と言います。
- ◎まず、地上波デジタルTV放送及びFMラジオ放送は、賃貸1号棟の屋上に設置されているアンテナで受信してから、一旦14号棟4階に信号を送ります。
- ◎一方BS/CS放送は、14号棟屋上に設置されたパラボラアンテナで受信し、同様に14号棟4階へ送ります。
- ◎14号棟4階ではこれら全ての電波を混合して（一つの電波にまとめて）各棟の階段室にあるTV共聴設備へ送ります。
- ◎各棟の階段室にあるTV共聴設備では、届けられた電波を増幅してから、同じ階段室の1階～5階へ電波を送り、各戸内の壁面のTV端子まで電波を届けています。

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

4) TV放送（2）

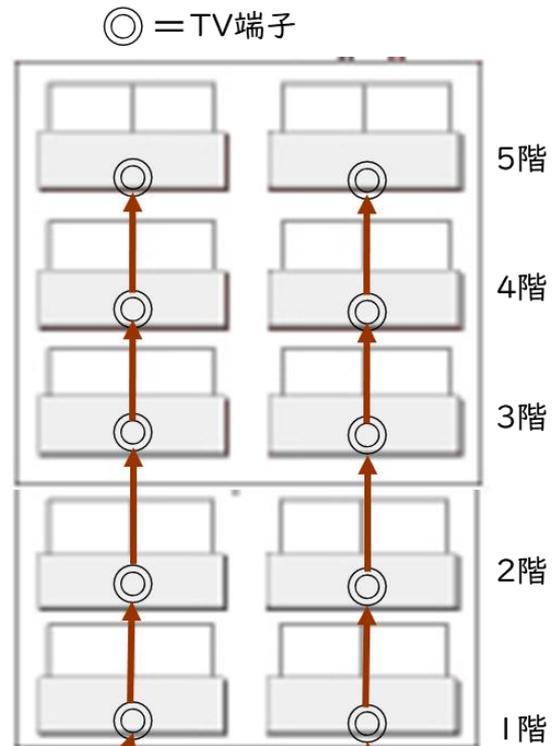
◎各棟の階段室1階（14号棟のみ4階）のメーターボックス又はパイプスペース内にあるTV共聴設備盤には「増幅器と分配器」が備えられています。

◎別の階段室或いは別の棟から送られて来た電波信号は、増幅器によって増幅された後、分配器によって別々の同軸ケーブルに分けられ、1階から5階まで直列につながり、各居室の壁面端子に電波信号が送られます。

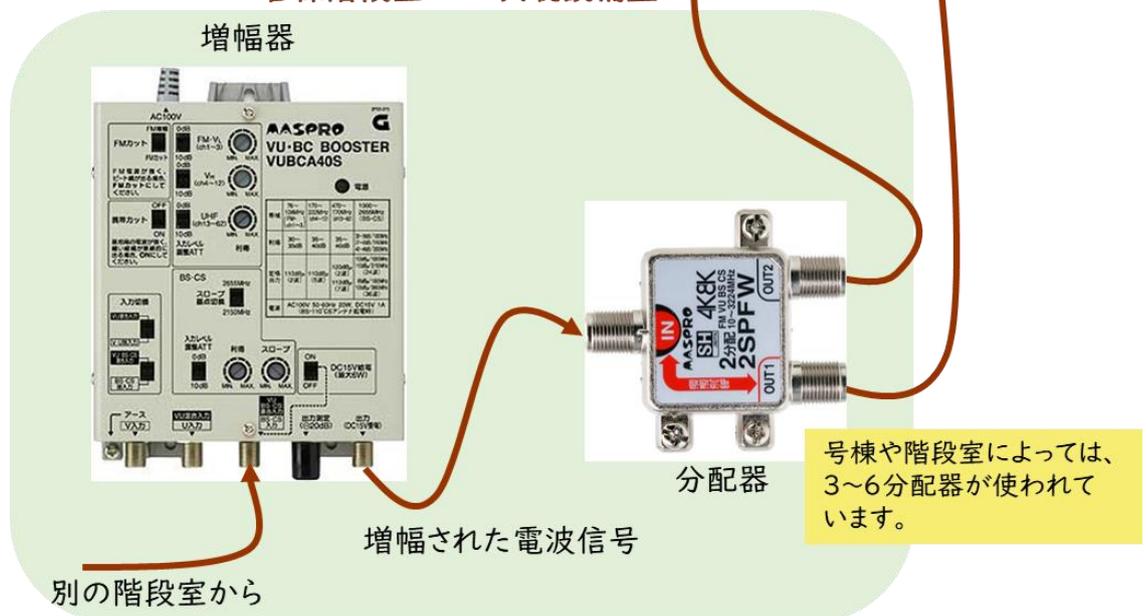
[右図参照]

◎その壁面端子は「中継用ユニット」と呼ばれ、各階の下から繋がった同軸ケーブルがこのユニットに繋がって壁面端子へ電波信号が出ると共に、このユニットから次の上階へ直列に繋がっています。

◎14号棟のみ例外です。14号棟は4階階段室に増幅器があり、そこから同軸ケーブルが5階のTV端子へ繋がって居ると同時に、4階と3階にそれぞれ独立の同軸ケーブルが繋がられ、3階のTV端子から2階へ、2階のTV端子から1階のTV端子へ直列に配線されています。



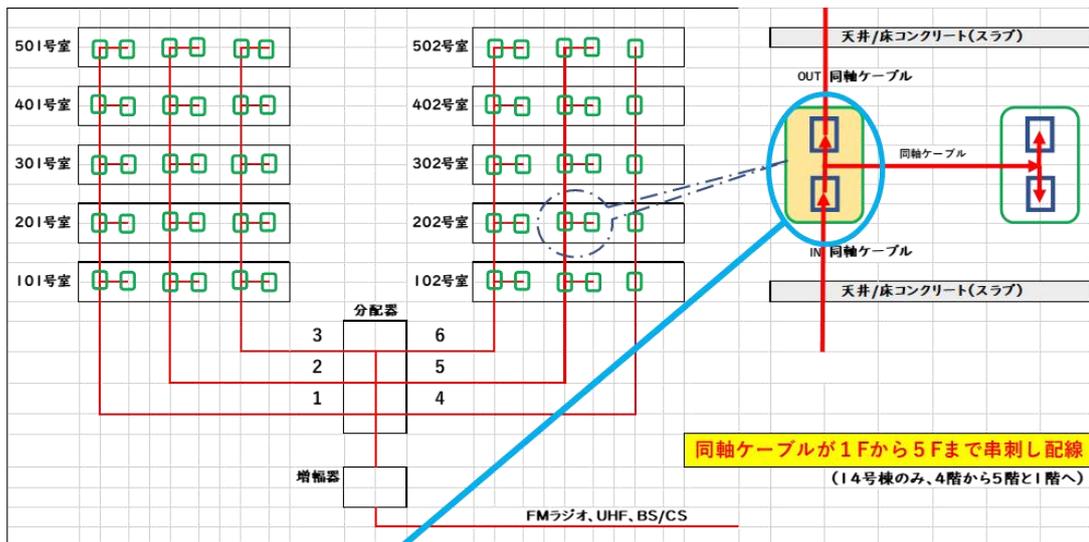
各棟階段室のTV共聴設備盤



1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

4) TV放送（3）

◎前ページで説明した、増幅器から各階の壁面端子への直列ユニット接続について、更に詳しく解説したのが、下図です。これは10号棟A階段の例ですが、分配器から3本の同軸ケーブルがA階段左側（101号室）へ、更に3本のケーブルが右側（102号室）へ電波信号が送られています。そして、101号室の3本の同軸ケーブルはそれぞれ別々に2階の201号室へ、さらに3階・4階へと直列に繋がっています。102号室の3本の同軸ケーブルも同様です。



TV端子（表面）



TV端子（裏面）



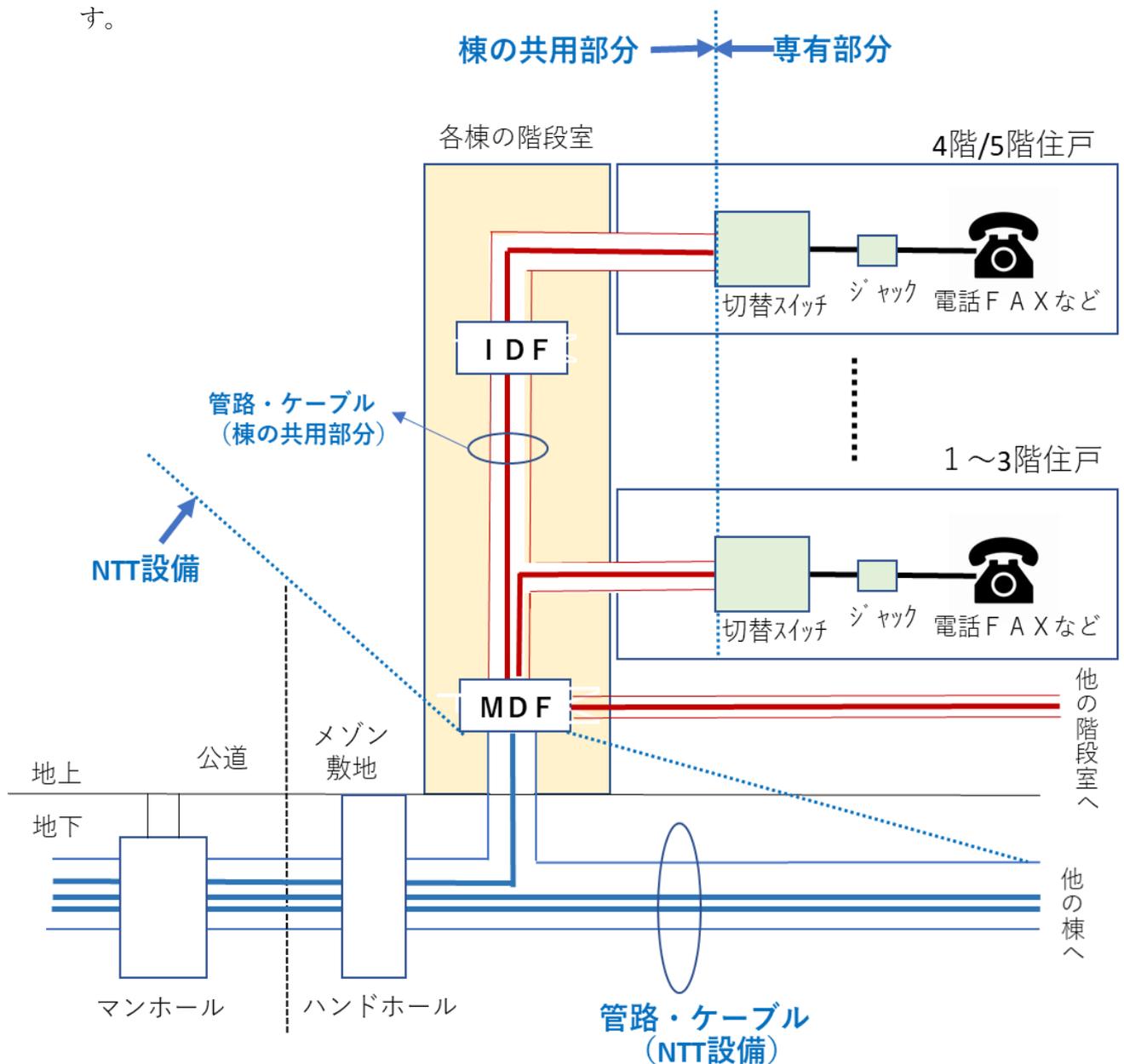
絶対禁止!

- ◎これらの壁面TV端子や同軸ケーブルは棟の共用部分と位置付けられており、個人で勝手に交換することや、取り外すことは絶対に禁じられています。（そこで断線すると、そこから上の全ての階でTVが映らなくなるからです）
- ◎どうしても、TV端子等を触りたい場合は、必ず事前に管理事務所へご相談下さい。

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

5) アナログ電話

- ◎当団地の電話回線は、NTTによる地下のケーブルが団地内敷地に敷設されて、各棟の一つの階段室（主に2階）にあるMDF（主端子盤）まで、管路（配管とも言う）・メタルケーブル共にNTTの所有物として繋がっています。
- ◎そのMDFから1～3階の住宅へは管路・メタルケーブル共に管理組合の共用部分として各住宅内の切替スイッチまで繋がっていて、そこから先が専有部分となっています。
- ◎4階・5階の住宅へは途中のIDF（中間配線盤）を経て、同様に繋がっています。
- ◎同じ棟の他の階段室へは上記のMDFから建物内の横引きの管路（棟の共用部分）を経て、隣の階段室にあるIDFに繋がり、そこから各戸の切替スイッチへ繋がっています。



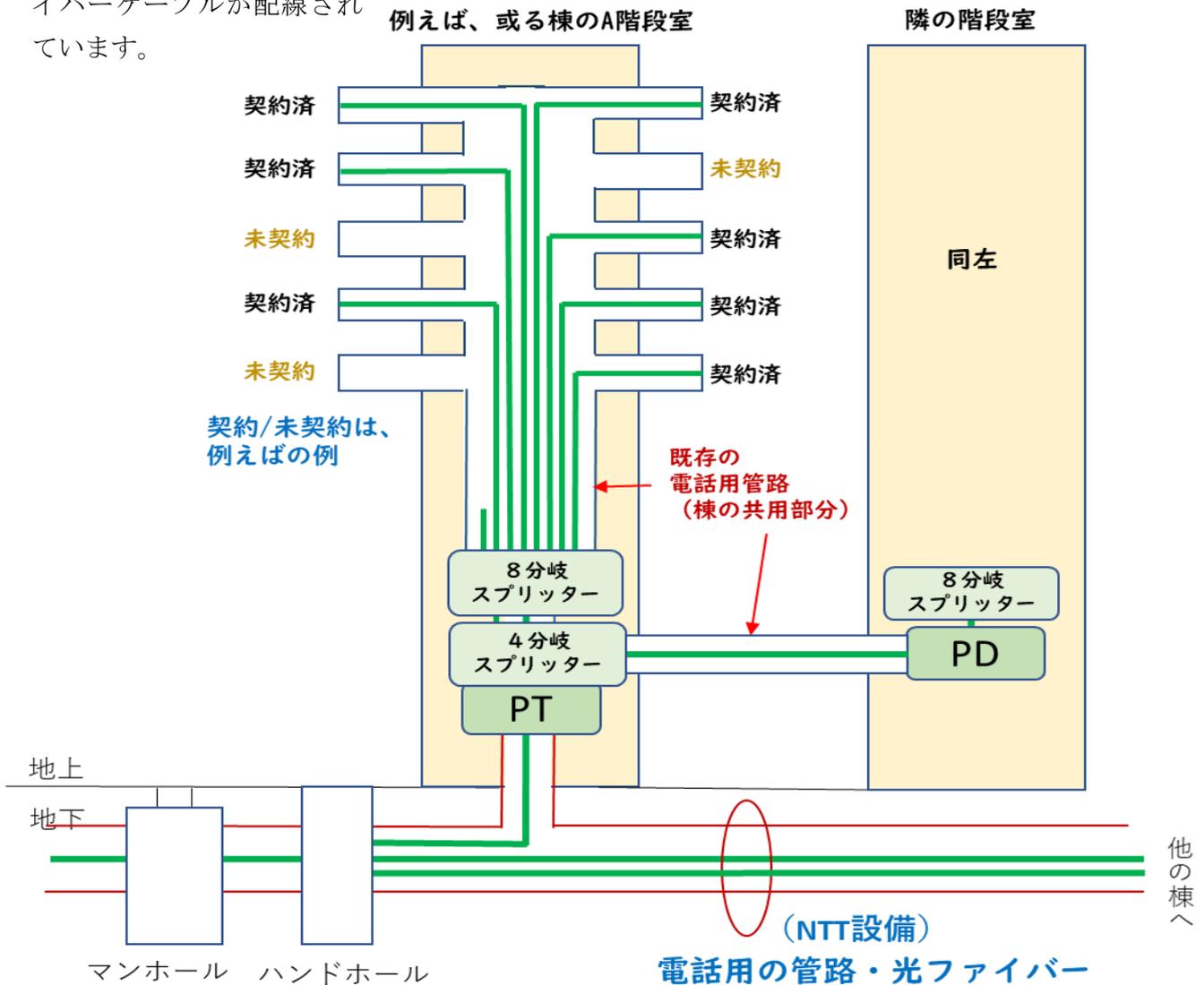
1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

6) 光ファイバーによるNTTインターネット回線(1)

◎当団地の光ファイバーによるインターネット回線は、建物内の既存の電話用の管路の中を
通って、各戸に配線されています。この光ファイバーケーブルと中間の機器は、住棟
内の管路以外は全てNTTの所有物です。

◎NTTは、地下の電話線が通じている管路を経て、各棟のMDFが在る場所まで光ファ
イバーの束を通し、PT(Premises Termination)と呼ばれる設置盤に接続します。

そこからスプリッターと呼ばれる内部の分岐装置を経て、NTTとの光契約住宅に光ファ
イバーケーブルが配線され
ています。



◎上図に示すように、1つの階段室で8分岐スプリッターから各世帯への光ファイバー
回線は、その階段室の8戸までに配線が可能です。同じ階段室で9戸以上の光契約が
生じる場合は、NTTによって8分岐スプリッターを1基増設することで、全10戸への
接続が可能となります。

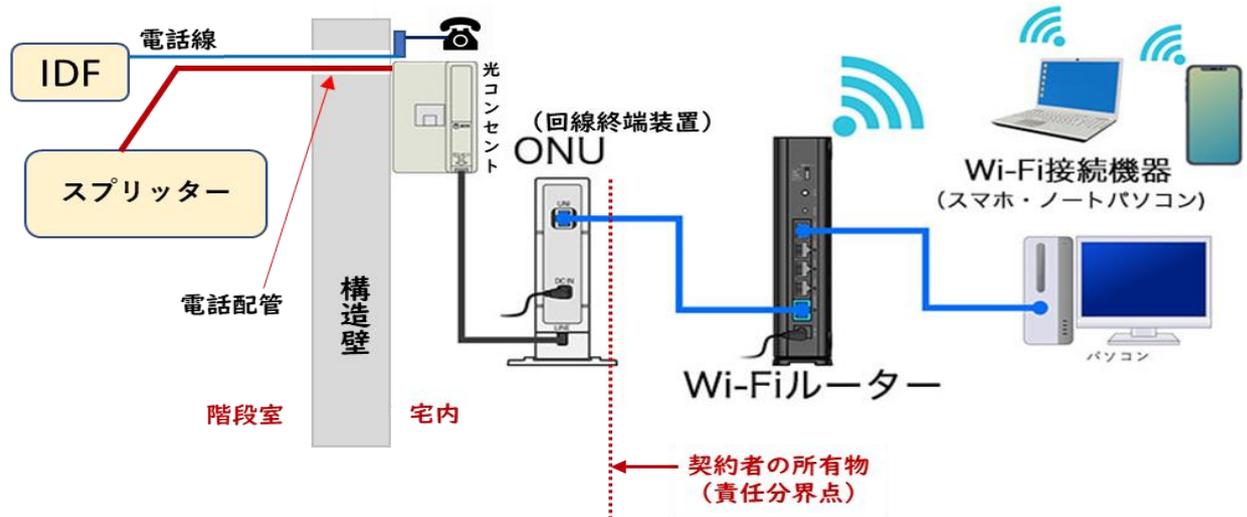
(2021年10月現在、12号棟の全階段室、および14号棟A階段室、15号棟B
階段室では、スプリッターの増設済み)

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

6)光ファイバーによるNTTインターネット回線(2)

◎スプリッターからの光ファイバーが無事に宅内へ引き込めた場合

◎前ページに示したように、1つの階段室でスプリッターから各世帯への光ファイバー回線が接続されるのですが、その際にスプリッターからの光ファイバーケーブルは、電話線用の管路（電話配管）を通じて該当する住宅の宅内へ引き込まれます。

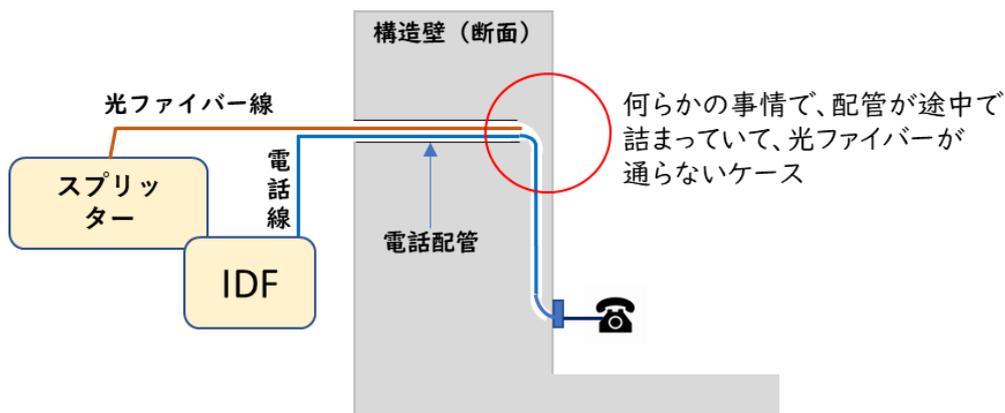


◎スプリッターからの光ファイバーが無事に宅内へ引き込めない場合

◎当団地では、この電話用管路（電話配管）以外には、光ファイバーを宅内へ通す経路が他に一切ありません。（壁に新たな穴を開けて通すことはもちろん厳禁です）

問題は、その電話用管路が途中で詰まっていたり、異常に曲がっていたり、途中で管路自体が無くなっていたりしている場合です。主に建物の構造上の問題ですが、過去のリフォームの際に、管路が途中で除去されたケースや、壊れたケースもあります。

◎光加入を申し込まれてから、NTTが通線試験を行う際に、光ファイバーが宅内まで届かないと、光加入は諦めざるを得なく、他の無線サービス（Air、など）の手段を検討する必要があります（ただ、NTTと粘り強く交渉した結果、光ファイバー通線に成功した事例もあり、管理事務所には参考資料があります。また、2021年10月現在での各棟の光ファイバー通線状況は、管理組合ホームページでご覧頂けます。）



1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

6) 光ファイバーによるNTTインターネット回線(3)

◎NTTによるフレッツ光とインターネットプロバイダーとの関係

①光ファイバーによる回線会社は、幾つも有って、戸建て住宅では自由に選ぶことが出来ませんが、共同住宅である当団地の場合は、各棟の共有部分である電話管路の隙間を共同利用する必要が有ることから、1つの回線会社（NTT）に絞って契約しています。

それが「NTT フレッツ光」です。そのような訳で、独自の回線の引き込みを必要とする他の回線会社（au ひかり、NURO 光、など）との契約は、組合員の皆さんは、自由に出来ないことになっています。

②フレッツ光を利用するには、インターネット接続サービス会社であるプロバイダーと契約する必要があります。以前は、フレッツ光とプロバイダーとを別々に契約する必要がありました。しかし、最近ではフレッツ光と接続サービスがセットになった「光コラボレーション」と呼ばれるプロバイダーのプランが料金も安く、サービスも充実しているため一般的になってきています。これは、プロバイダーがNTTから光回線を借り受ける形で「光回線+接続サービス」をまとめて提供する方式のサービスです。この形態による代表的なサービスの例として、SoftBank 光、ドコモ光、楽天ひかり、OCN 光、Biglobe 光、などがあります。

◎光回線によるインターネットの標準的な契約手順

Step 1：契約するプロバイダー及び申し込むオプションを選択する

各プロバイダーのホームページを見ると、料金の見積りが出来る他、オプション類もそれぞれ紹介されています。各社の料金プランや特徴・制約などを比較した上でプロバイダーを選びましょう。また、プロバイダー毎にオプションが異なります。それらも併せて比較検討しましょう。

Step 2：光回線の契約を申し込む

選んだプロバイダーのホームページには申込み画面が有るので、そこで住所・名前などの個人情報を入力し、光回線の開通工事を希望する日時も決めて送信します。（但し、前ページで説明したように、当該住宅の階段室にあるスプリッターから宅内まで光ファイバーが確実に繋げることが契約の条件です。プロバイダーによっては、開通工事前、現地確認をする場合があります。）

Step 3：光回線の開通工事

希望された日時に光回線の開通工事が行われます。工事の所要時間は1時間程度で、組合員の立ち会いが必要です。

Step 4：光回線インターネット利用開始

光回線が開通したら、別途にプロバイダーから書面で郵送された情報を入力してインターネットの利用を始めます。

当団地では、全170戸に光ファイバー引込による接続が保障されていないので、専有部分の構造問題等が理由で引込不可能なお宅も存在しますが、管理組合としては対応しかねます。

1-2 インフラ（電気・水道・ガス・放送など）の留意点

7)住宅用自動火災報知設備

12号棟を除く当団地の各住宅には、住宅用受信機(セキュリティ・ユニット)と、天井火災感知器並びに玄関のドアホン子機が連動した「住宅用自動火災報知設備」が備えられています。

なお、15号棟では、台所天井の火災感知器のみが、住戸用受信機(セキュリティ・ユニット)と連動していますが、居室天井の火災感知器は連動していません。



台所や各居室天井にある火災感知器(熱感知器)で火災を感知すると、インターホン親機と一体になったセキュリティユニットに信号が送られ、自動的にインターホン親機と玄関のドアホン子機が警報を鳴らす仕組みになっています。これらは、消防法に準拠した設備で、棟の共用部分であり、撤去することはもとより、勝手に取替えたりすることは出来ません。但し、これらは組合員の専用使用が可能で、通常の使用に当たっては専用使用する者がその責任と負担に於いて管理しなければなりません。

12号棟及び15号棟を除く住棟で、一部屋を二部屋に分割するリフォームを行った場合、火災感知器(熱感知器)が未警戒となる区域の居室には、このセキュリティユニットと連動する火災感知器を設置せねばなりません。その設置費用は個人負担ですが、設置後には共用部分に属する物として、前述のように管理する必要があります。

リフォームの際に、自動火災報知設備を一旦取り外す必要が有る場合は、有資格者(消防法の甲種4類消防設備士)による取外し・取付け・動作確認作業を、費用個人負担で行うことが必要です。(動作確認のみの場合は、乙種でも可能です)

12号棟や15号棟では、消防法により平成23年6月以降、各居室に「住宅用火災警報器」(火災感知と警報部が一体になったもの)を設置する義務が生じています。ただし、これらの住宅用火災警報器は専有部分として扱われ、新規の取付けも取替も個人の費用負担で行って頂きます。

なお、12号棟では各階段室の2階と4階に右図のような「非常警報設備」が、棟の共用部分として備えられています。しかし、この「非常警報設備」と住戸内天井の「住宅用火災警報器」とは連動していません。



1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

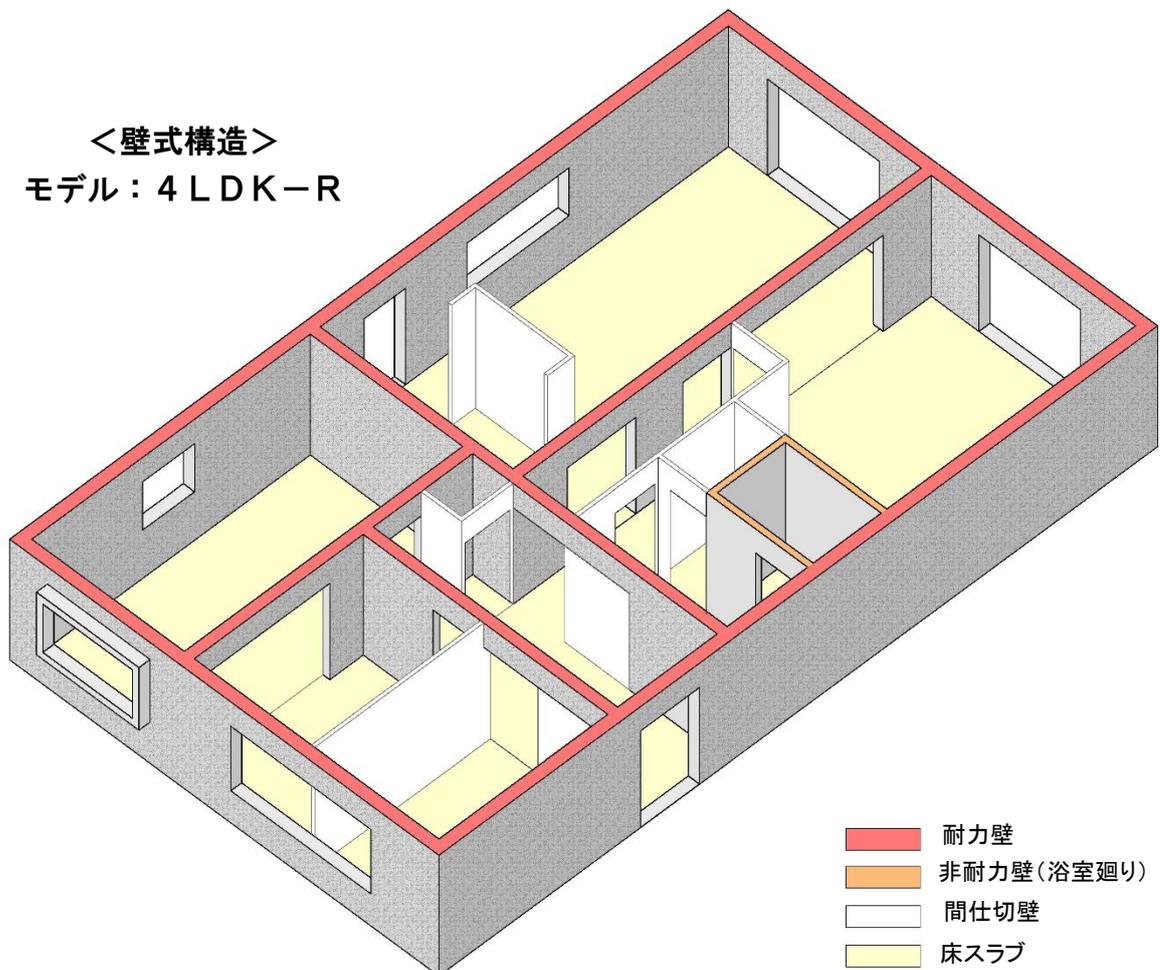
1) 建物の構造

「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を指します。当団地の住棟の構造は「鉄筋コンクリート造（RC造）壁式構造」です。

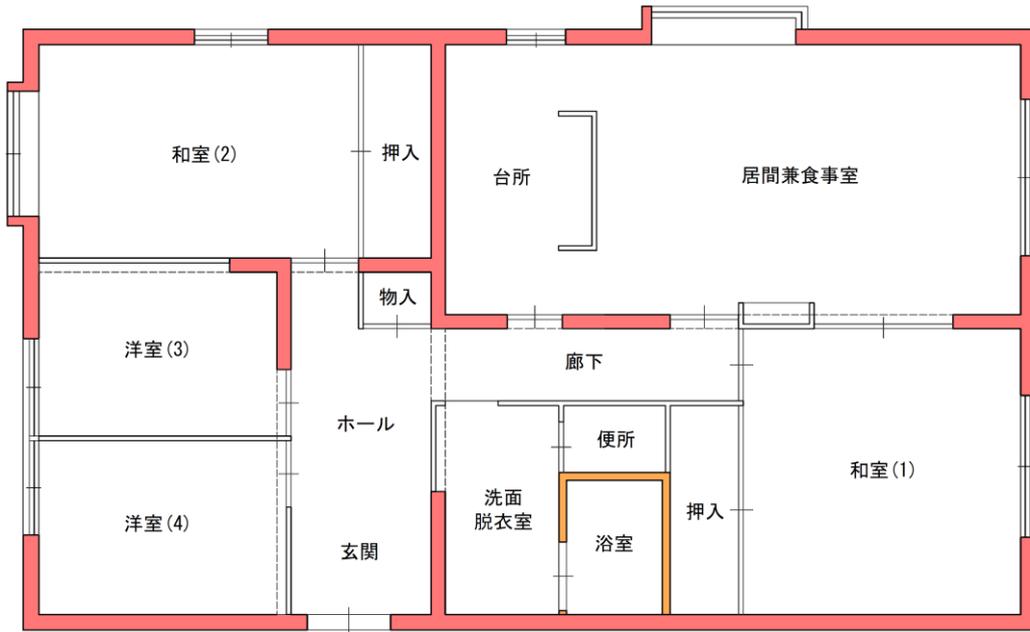
※「RC造」とは、Reinforced Concrete（補強されたコンクリート＝鉄筋コンクリート）の略です。

鉄筋コンクリートとは、その名の通り、鉄筋とコンクリートが組み合わされた構造ですが、壁式構造は「柱」や「梁」がなく、「耐力壁」と「床スラブ」により構成され、耐震性が高いという特性があります。その反面、大きな空間の確保が困難で、住宅内の壁の多くが耐力壁となる傾向があり、リフォームにおいて制約が生じやすい構造と言えます。

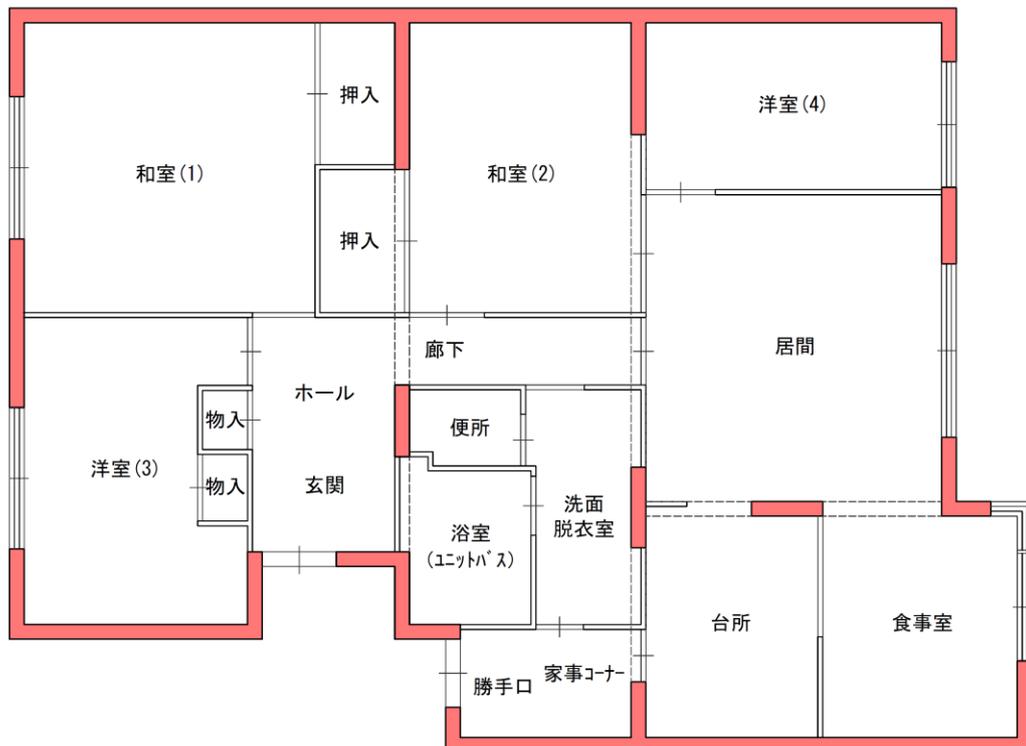
また、床、天井スラブについても、その厚みが現在の一般的なスラブの厚みと比較すると必ずしも十分でないため、壁面と同様に改造工事では注意が必要です。当団地においては、建物の構造体に影響を与える工事については管理規約、建築協定で禁止しています。



平面モデル：4LDK-R（15号棟）



平面モデル：4LDK-P（10号棟）



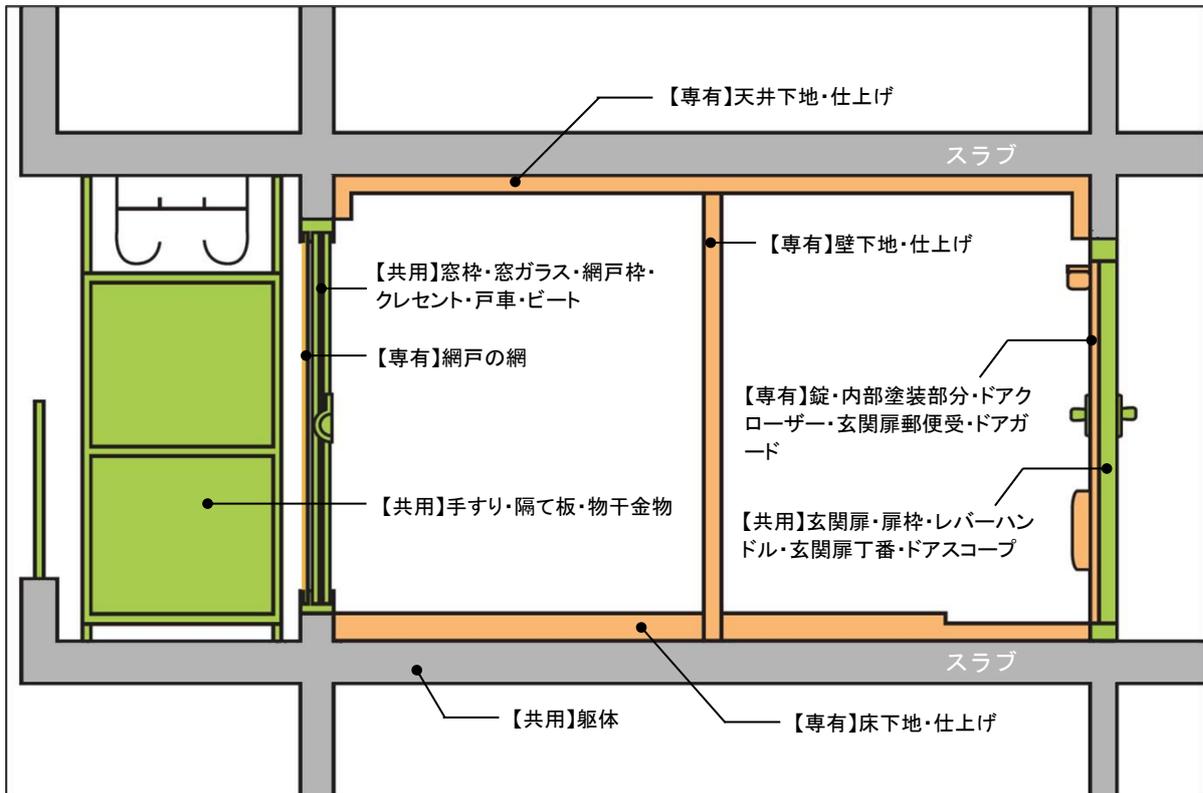
- 耐力壁
- 非耐力壁(浴室廻り)
- 間仕切壁
- 上部梁

※「非耐力壁」は14・15号棟の浴室廻りコンクリート壁面のみ

1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図

《住宅断面図》



専有部分	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宅内の鉄筋コンクリート造の壁は共用部分になる。
共用部分	他の住宅と共同で使用する階段や廊下などの他、玄関扉（錠及び内側塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス、バルコニーなども含まれる。
躯体 (共用部分)	建物を支える主要構造部のことをいう。柱、梁、壁、スラブなど。

■各棟のスラブ厚さ（参考）

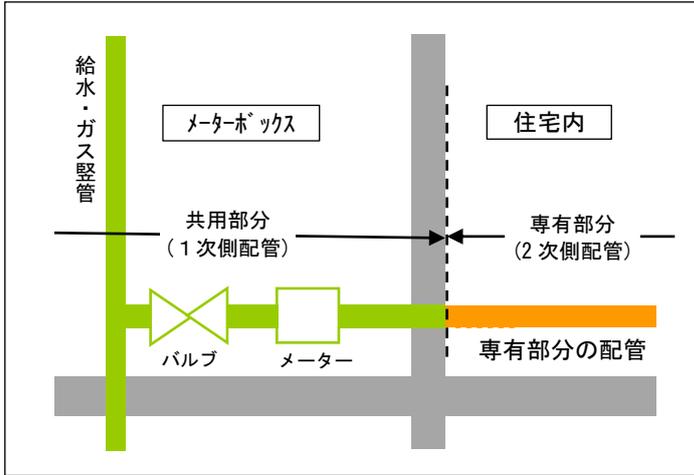
号棟	1階	基準階	小屋裏	水廻り 段差スラブ
10号棟	130・140・150		130	140
11号棟	150	180・190	150	—
12号棟	180		130	—
13号棟	150・170・190・200		150	—
14号棟	130	150・180	130	—
15号棟	130・150・160		130	—

※上記スラブ厚さは矩計図による

1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図

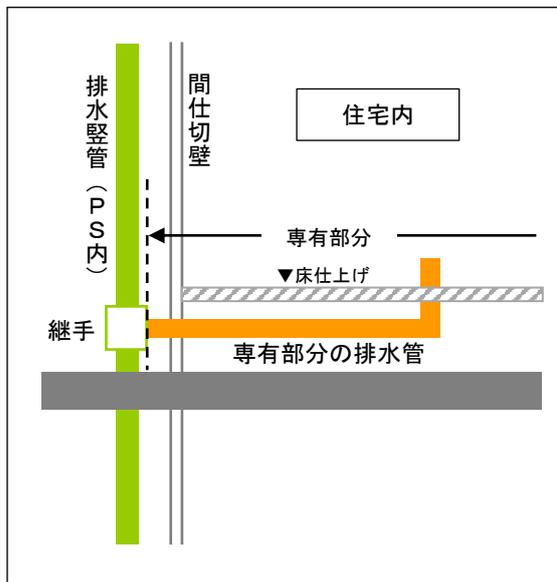
《給水管・ガス管の断面略図》



専有部分 躯体内側から室内側まで

共用部分 本管から住宅メーターまで、および住宅メーターから躯体内側まで（水道メーターは水道局の所有）

《排水管の断面略図》

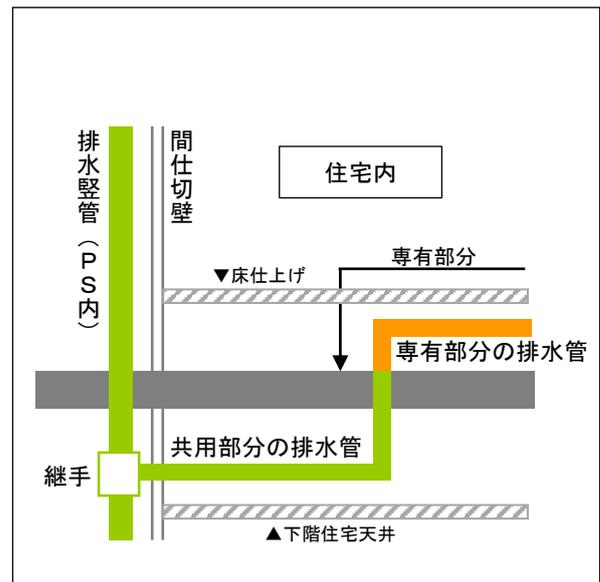


※14・15号棟の浴室・洗面・洗濯排水系統を除く

専有部分 横引管から排水継手まで

共用部分 排水縦管および縦管継手

《14・15号棟 雑排水管の断面略図》



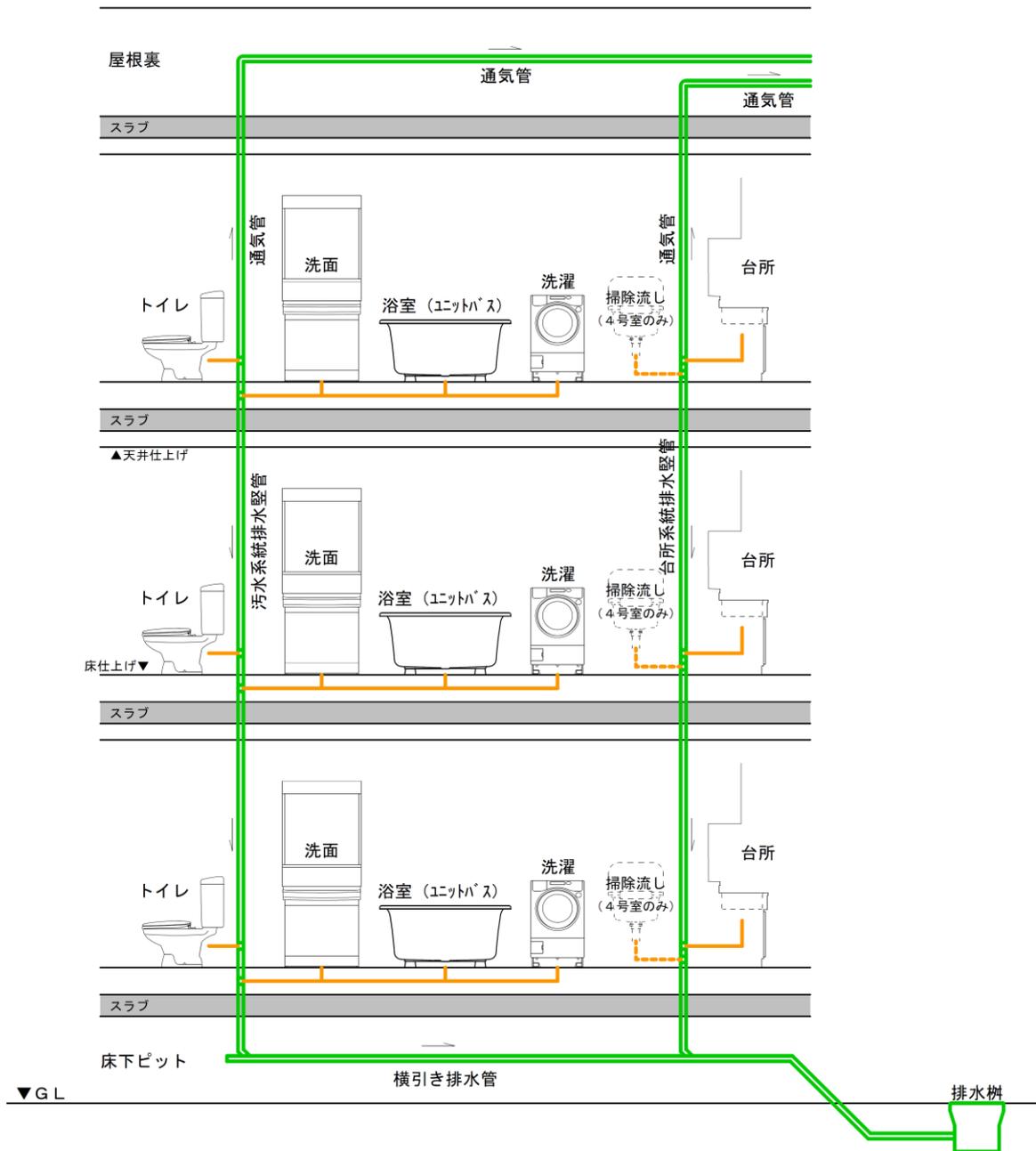
※14・15号棟の浴室・洗面・洗濯排水系統

専有部分 横引管からスラブ上まで

共用部分 排水縦管および縦管継手、スラブ内およびスラブ下配管

1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

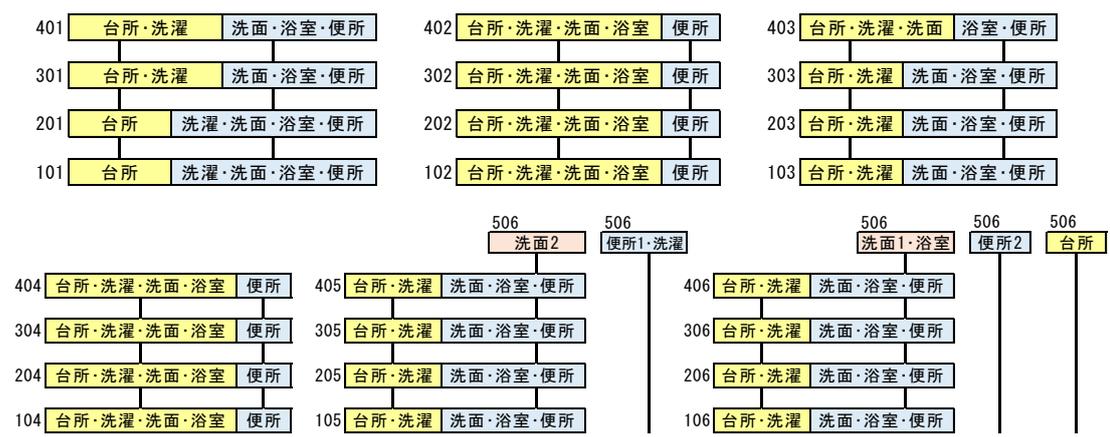
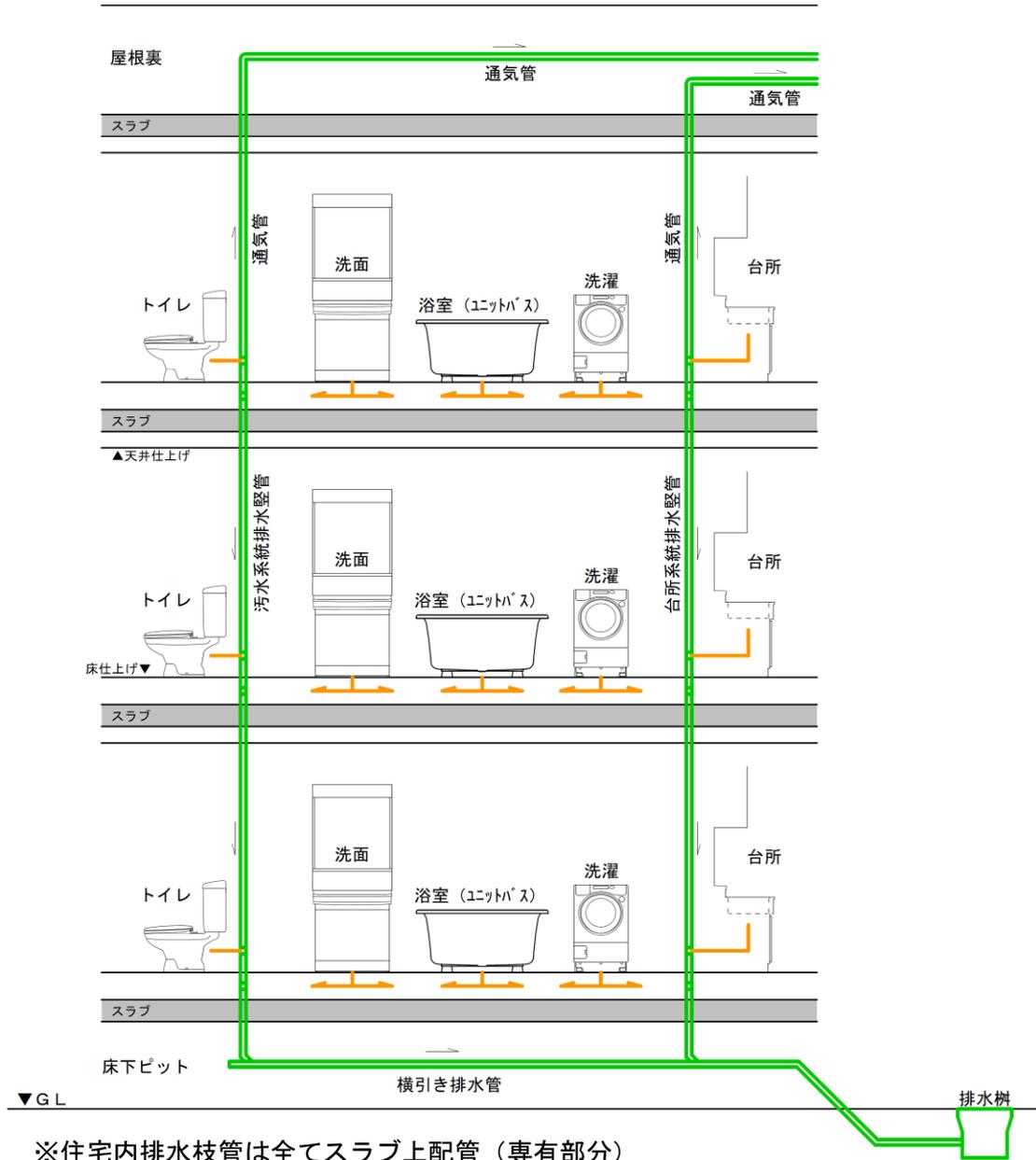
2) 住宅の専有・共用の区分略図 《10号棟排水系統略図》



※4号室系統のみ、掃除流し（SK）が台所系統排水管に接続されている
※住宅内排水枝管は全てスラブ上配管（専有部分）

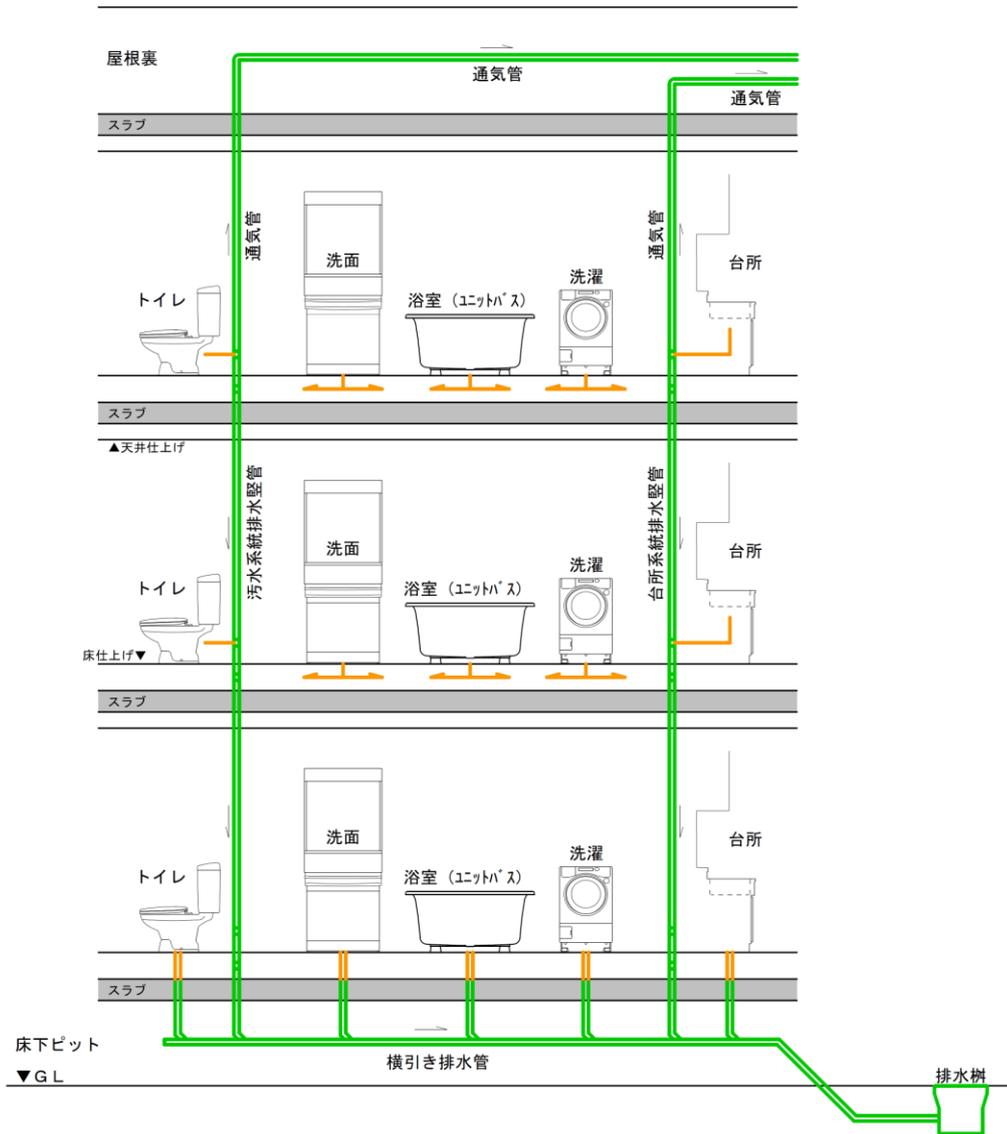
1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図 《11号棟排水系統略図》

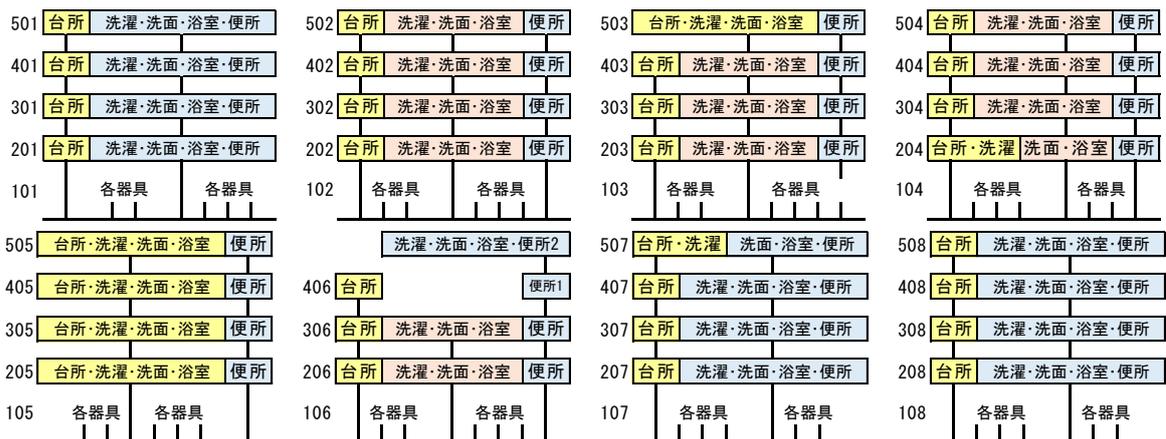


1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図 <<12号棟排水系統略図>>

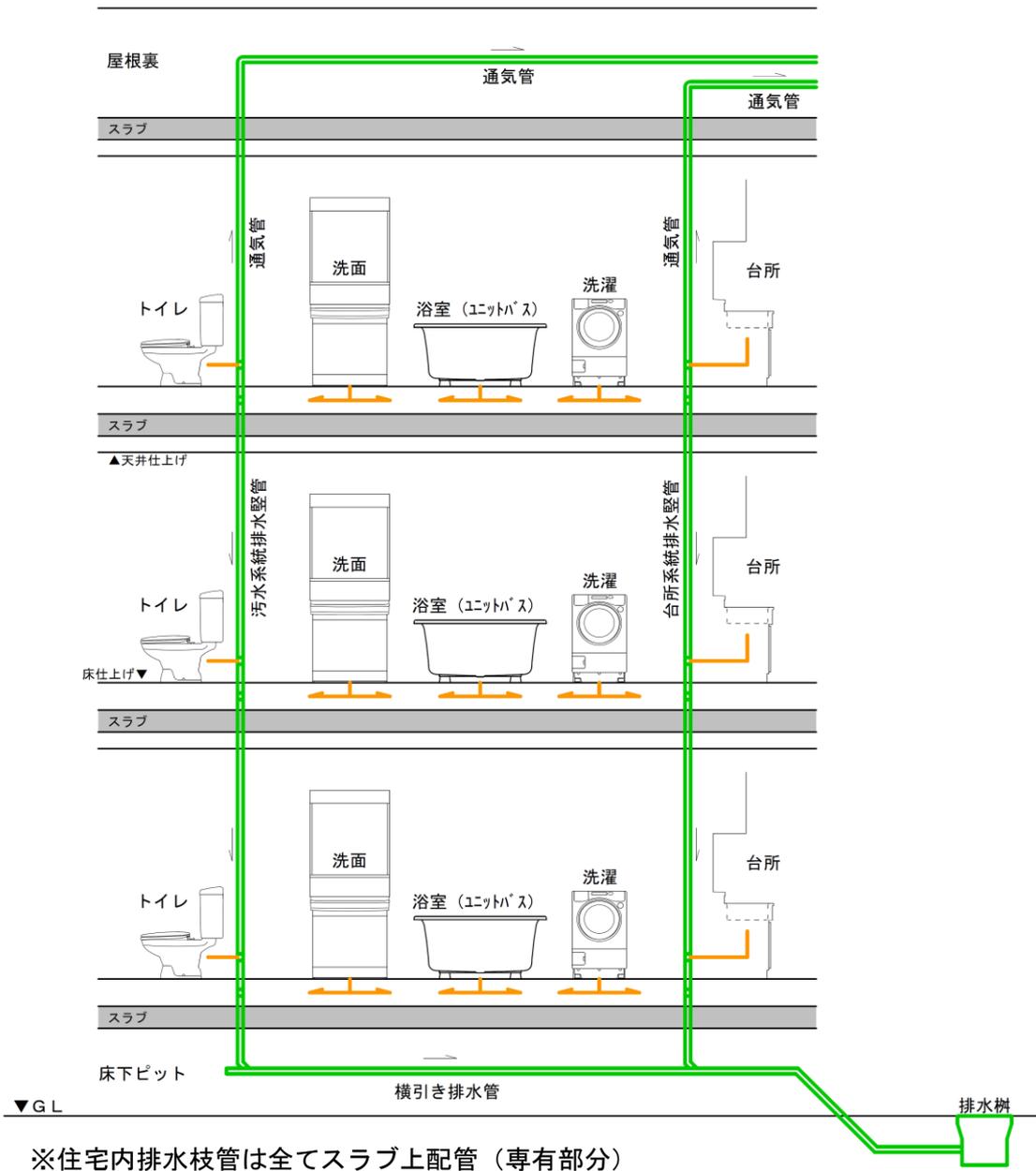


※ 1階住宅を除き、住宅内排水枝管は全てスラブ上配管（専有部分）



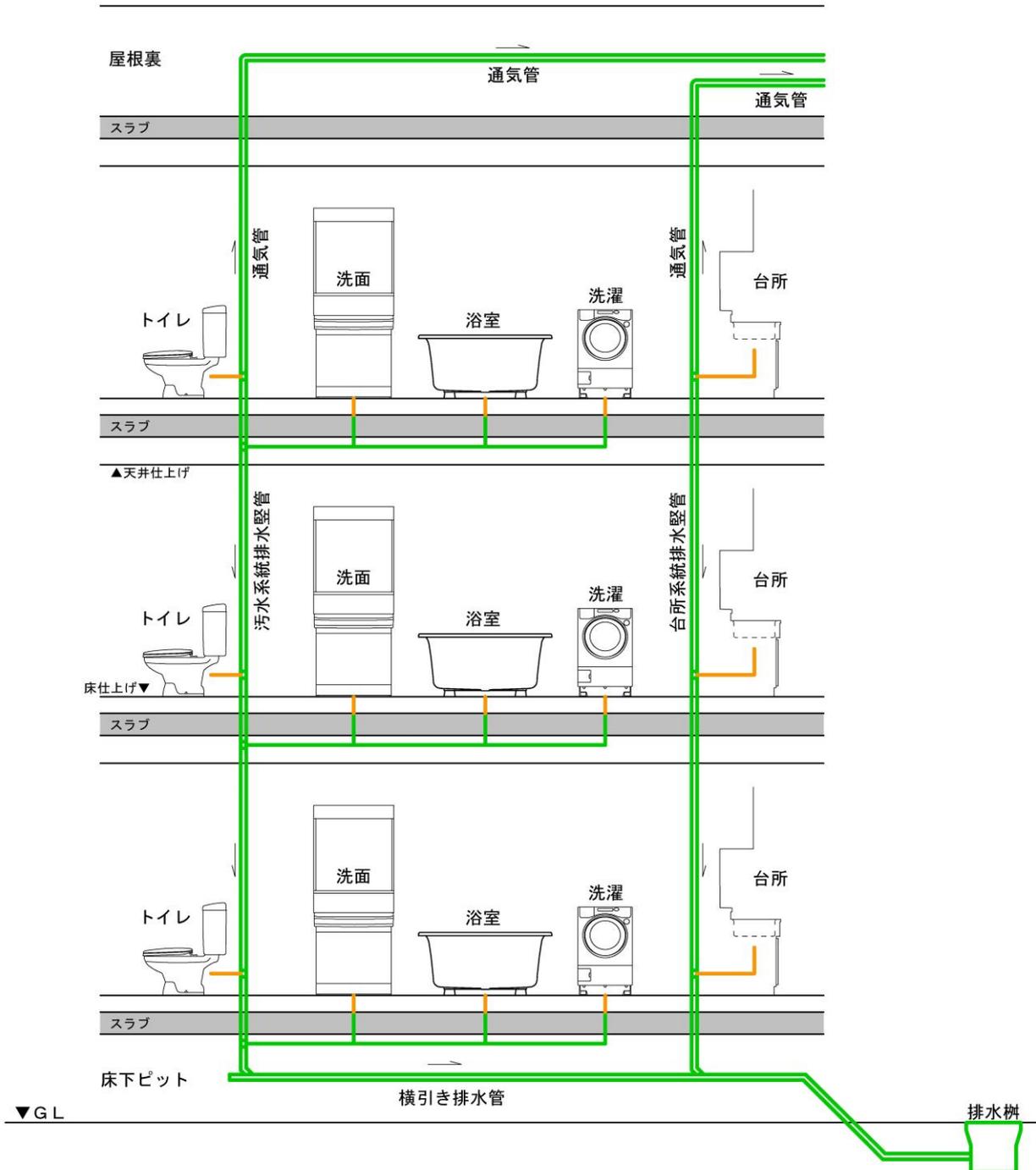
1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図 <<13号棟排水系統略図>>



1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図 《14・15号棟排水系統略図》



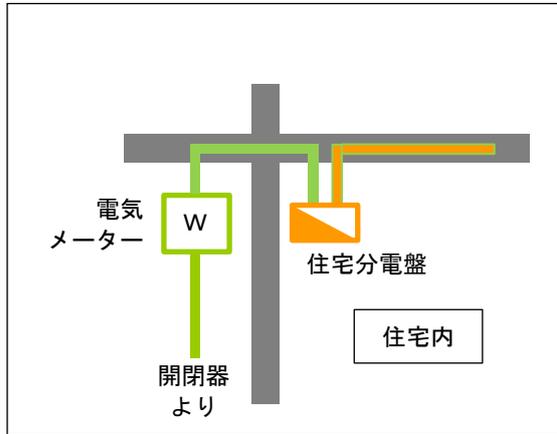
※「洗面排水」「浴室排水」「洗濯排水」の枝管は全て汚水系統へ排水

※「洗面排水」「浴室排水」「洗濯排水」の枝管はスラブ下配管（共用部分）

1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

2) 住宅の専有・共用の区分略図

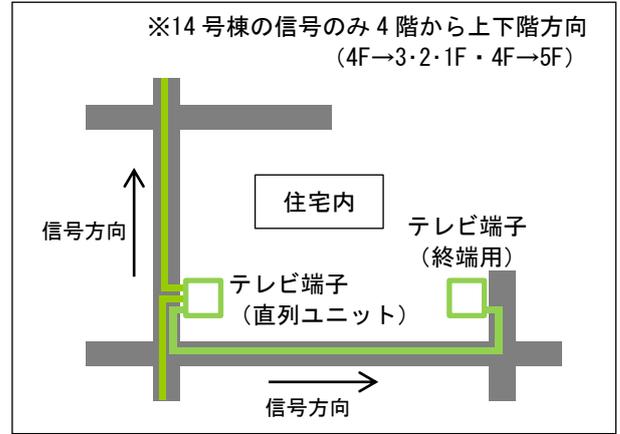
《電灯幹線の断面略図》



- 専有部分** 住宅分電盤以降の配線
(ただし躯体内配管は共用部分)
- 共用部分** 開閉器から各戸分電盤までの配管配線、および住宅分電盤以降の躯体内配管

※詳細は 1-5 頁参照

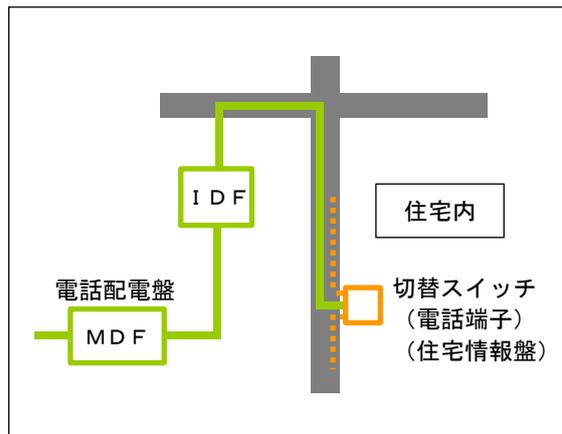
《テレビ配線の断面略図》



- 専有部分** なし
- 共用部分** 配管・配線・テレビ端子

※詳細は 1-10 頁参照

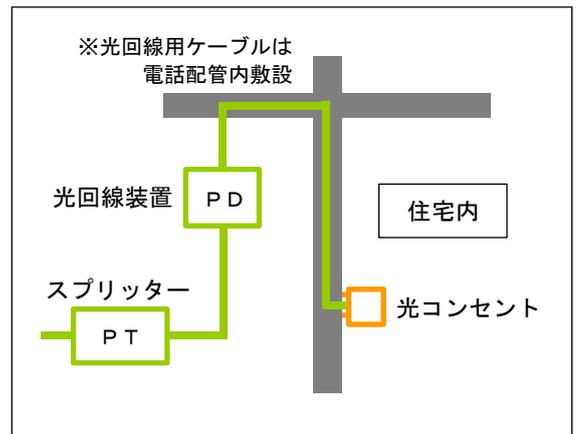
《電話配線の断面略図》



- 専有部分** 切替スイッチ
- 共用部分** MDF、IDFおよび切替スイッチ前までの配線及び管路

※詳細は 1-11 頁参照

《光回線の断面略図》



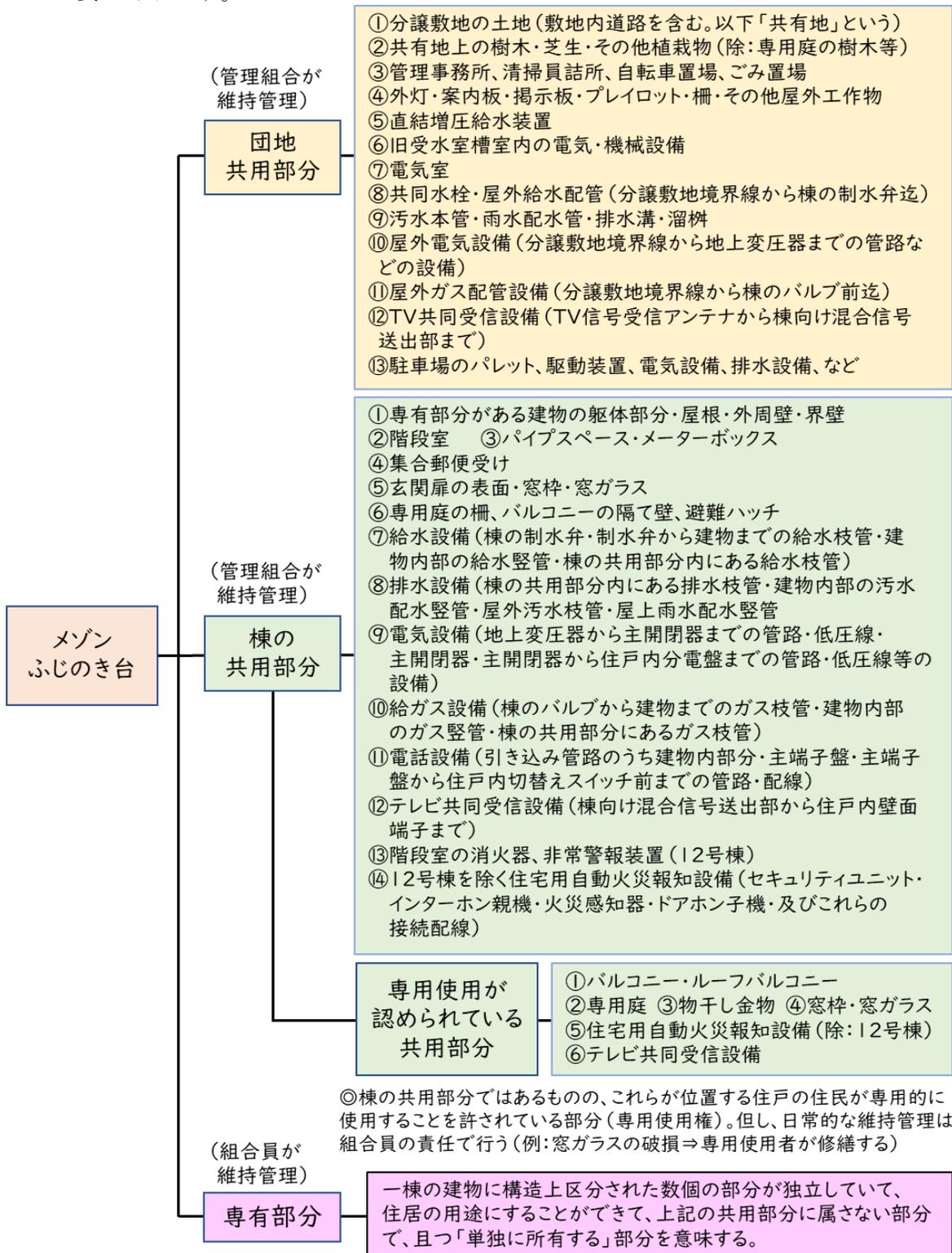
- 専有部分** 光コンセント (NTT 所有物) 以降
- 共用部分** P T、P Dおよび光コンセントまでの配線 (NTT 所有物)
管路は共用部分

※詳細は 1-12 頁参照

1-3 「専有部分」と「共用部分」の区別

3) 管理区分

室内（専有部分）でも、躯体（コンクリート部分）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、管理区分を確認の上、リフォームを行う必要があります。



1-4 専有部分リフォームのルール

1) リフォームの禁止事項例

以下の項目は、住宅等の模様替え、開口部改良工事、及び修繕等の際の禁止事項を列挙したものです。これらの禁止事項に該当する行為に対しては、理事会の決議に基づいて理事会から警告されると共に、工事の中止と原状回復が求められます。

ア) 住宅の基本機能や共用部分に明らかに影響を与えそうな工事

禁止とする主な工事例	禁止とする主な理由
①住宅の増設(含:出窓の新設)	住宅の基本機能や共用部分に明らかに影響を与えることを防ぐため。
②専用庭への建築物の新設	
③建物の主要構造物に影響が及ぶ工作	
④コンクリート躯体のはつり・穿孔(含:コア抜き)	
⑤バルコニーの改装及びルーフバルコニーでの植栽	
⑥パラボラアンテナを躯体壁に取付ける工事	

イ) 個人的に行うことで、住宅の外観や景観が損なわれそうな工事

禁止とする主な工事例	禁止とする主な理由
①玄関扉の外側塗装・交換	住宅の外観や景観が損なわれることを防ぐため。
②郵便受けの取替え	
③躯体と接しているサッシ枠・窓本体(障子)の取替・撤去	
④共用部分への手すりの取付け	
⑤バルコニーの物干し竿用ハンガーの取替・撤去	

ウ) 住宅の防火等、防災機能・性能が損なわれそうな工事

禁止とする主な工事例	禁止とする主な理由
①階段室通路やバルコニーでの避難通路を妨げる造作	住宅の防火等、防災機能が損なわれることを防ぐため。
②住宅用自動火災報知設備の取替・撤去(除:12号棟)	

エ) 共用部分としてのインフラ設備に明らかに影響を与えそうな工事

禁止とする主な工事例	禁止とする主な理由
①宅内テレビ端子の取替・撤去	共用部分としてのインフラ設備(給排水、配電、電話、TV受信、等)に明らかに影響を与えることを防ぐため。
②宅内テレビ端子を、壁紙や備え付け家具等で塞ぐ工事	
③キッチンディスポーザーの取付け	
④オール電化工事	
⑤規定の容量を超える電気契約	

1-4 専有部分リフォームのルール

2) リフォームのA) 申請（承認）或いは、B) 届出を必要とする工事例

	A) 要申請・承認工事	B) 要届出工事
工事の性格	団地の共用部分へ影響の可能性がある工事 (数日～数週間に亘る工事)	団地の共用部分への接点に関わる工事で 施工会社に委ね、音が生じる工事 (概ね1日以内に終わる工事)
管理組合が申請 ないしは届出を 必要とする理由	<ul style="list-style-type: none"> ◎共用部分への影響度を事前に把握し、必要な 勧告・助言等を行うため。 ◎騒音や工事車両の出入り等による周辺住民 への影響度を事前予測し、必要な勧告・助言 を行うため。 ◎工事当日の工事車両の出入り・駐車状況を把 握して、必要な車両移動・臨時駐車位置等の 勧告・助言を行うため。 ◎同種の工事の傾向や件数を把握して、次の大 規模修繕工事計画の立案に役立てるため。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎共用部分への影響が無い事を、事前に確認する ため。 ◎工事車両の出入り等による周辺住民への影響 度を事前予測し、必要な勧告・助言等を行うた め。 ◎工事車両の出入り・駐車状況を把握して、必要 な車両移動・臨時駐車位置等の勧告・助言を行 うため。 ◎同種の工事の傾向や件数を把握して、組合員宅 のニーズの傾向を知るため。
事前の 書類手続き	工事着工予定日の3週間前迄に管理組合へ「申 請書」を提出し、理事会の承認を得て着手する。	工事着工予定日の2週間前迄に管理組合へ「届出 書」を提出して着手する。(理事会の承認不要)
工事の具体例	①間仕切り壁の撤去・移設	①壁クロスの張替え(個人で工事する場合は届出不要)
	②和室⇄洋室の変更	②天井クロス張替え
	③給排水管の改修工事	③床カーペットの張替え
	④給湯管の改修工事 ⇒緊急を要する③又は④の調査・修繕工事は 例外的に着手後速やかに申請すること。	④宅内電灯ブレーカーからの露出配線 (構造壁貫通・天井・床下配線を除く)
	⑤フローリングの張替え (LL45以下又は△LL4級以上)	⑤12号棟でのドアホンの取替え
	⑥システムキッチンの取替え	⑥電源工事を伴うエアコンの取付け・取替え
	⑦ユニットバスの取替え	⑦内窓(インナーサッシ)の取付け
	⑧トイレの改装(含:便器交換)	⑧給湯器の取替え ⇒緊急に取替えが必要になった場合に限って、 1週間以内の事後報告でも可とする。
	⑨洗面所の改装(含:洗面台交換)	⑨許容範囲内での電力契約容量変更 (10/14/15号棟は40A、11/12/13号棟は50A迄)
	⑩サッシのガラス交換(含:断熱ガラス)	⑩ベランダ手すりへのパラボラアンテナの設置 (躯体壁への設置は禁止)
	⑪躯体へのアンカーボルトの取付け	⑪防犯のための玄関扉への補助錠の設置
	⑫洗濯機パンの取替え・位置変更	⑫網戸の交換(現状の材質及び同色)
	⑬床暖房システム等の為の配管設置・交換	
⑭エアコン室外機を地面の共用部分に設置		

なお、詳細は第3章-2の工事確認リストを参照のこと。

1-4 専有部分リフォームのルール

3) リフォームの申請も届出も不要な工事

前述の申請/届出のどちらも必要としない工事を「C) 申請/届出不要工事」と呼びます。これらは、団地の共用部分に影響が無いと共に、住宅設備等の機構部品の取替え工事等の軽微な工事なので、申請も届出も不要となります。なお、詳細は本ガイドの第3章2「工事確認リスト」を参照してください。

「申請/届出不要工事」の代表例

- ① 畳表の張替え・取替え
- ② 配線工事を伴わない照明器具の新設・取替え
- ③ 収納家具の交換、棚板の新設
- ④ 障子・襖の張替え・取替え
- ⑤ 浄水器の新設・取替え
- ⑥ 建具の塗替え、ノブ等金具の取替え
- ⑦ 卓上食器洗淨機の新設・取替え
- ⑧ ビルトイン食器洗淨機の取替え
- ⑨ 網戸の網の交換
- ⑩ 玄関扉の鍵の交換、内側の塗装等
- ⑪ 自分で行う壁クロスの貼替え
- ⑫ サッシの部品（戸車など）の交換
- ⑬ ガスコンセント・温水コンセントの取替え
- ⑭ コンセント・スイッチの新設・取替え
- ⑮ 100V用コンセントの200Vへの変更
- ⑯ 電源工事を伴わないエアコンの新設・取替え
- ⑰ 12号棟・15号棟の台所以外の、住宅用火災警報器の新設・取替

(特記事項)

- ① 主たる工事がA) 要申請（承認）工事であっても、別紙の禁止事項が1項目でも含む場合は、申請が承認されません。
- ② 主たる工事がB) 要届出工事であっても、A) 要申請（承認）工事の1項目でも含む場合は、申請が必要になります。
- ③ 主たる工事がC) 申請/届出不要工事であっても、A) 要申請工事の1項目でも含む場合は、申請が必要です。同様にB) 要届出工事の1項目でも含む場合は、届出が必要です。

(突発事故による特例)

機器の故障や漏水などの突発事故による以下のような工事については、例外的に事後の申請或いは届出による修繕工事が可能です。

- イ) 給排水管・給湯管等の漏水
- ロ) ユニットバスやトイレ機器の損傷・故障
- ハ) サッシのガラスの損傷

これらに対する取替えなどの緊急修繕工事は、先ず工事に着手した後に速やかに申請を行って下さい。

- 二) 給湯器の故障：緊急に取替えが必要になった場合に限り、取替え後一週間以内での事後報告で結構です。

1-5 リフォームの準備に取りかかる際のヒント

◎リフォーム会社(施工会社)選定のポイント

専有部分をリフォームする場合、工事金額が500万円未満は、建設業の許可を得ていないリフォーム会社でも工事ができます。知らないでそのような会社に工事を任せている場合や、リフォーム説明会で会社へ工事を依頼することも多いと思います。

特に設備のリフォームは時間が経過して不具合が出てくる場合がありますが、その不具合が出てきた時に依頼した会社が存在しないというケースもあります。リフォーム会社の選定については、評判、規模、建設業許可を得ているか等で選定することをお勧めします。

＜リフォーム会社選定参考基準＞

- (1) 建設業の許可を受けているか
- (2) 住宅瑕疵担保責任保険法人に登録されているリフォーム会社であるか
※一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページより検索できます。
- (3) 各種リフォーム会社団体へ加入しているか
※加入には所定の要件を備える必要があるため、信頼できる会社選びの目安となります。
主な団体（住宅リフォーム会社登録団体（国土交通省告示）より抜粋）
 - 一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会
 - 一般社団法人 ベターライフリフォーム協会
 - 一般社団法人 リフォームパートナー協議会
 - 一般社団法人 全建総連リフォーム協会
 - 一般社団法人 住生活リフォーム推進協会
- (4) 会社案内を取得する（各種登録・所在地・資本金・役員・取引先・業務実績などを確認）

◎リフォームの事前に確認すること

1 リフォームにかけられる予算を決める

リフォームの方法や設備・仕上げグレード等によって工事金額が変わります。余裕をもって支払可能な予算を決めておきましょう。

2 住宅の図面等があれば用意する

主要構造部や配管・配線の状況を確認しながら計画を立てます。管理事務所で図面の閲覧・取得が可能ですので、用意しておきましょう。

ただし、過去にリフォーム済み場合には、できる限りリフォーム後の図面を取り寄せておきましょう。

3 管理組合の承認が出てから工事を発注する

工事の申請内容によっては、工事内容の変更や工事申請が許可されない場合もあるため、施工会社への工事発注は、申請書が承認されてから行いましょう。

1-5 リフォームの準備に取りかかる際のヒント

◎リフォーム会社への見積依頼に際して

1 見積を依頼するリフォーム会社を決める

リフォーム事例集などを見せてもらいましょう。住宅瑕疵担保責任法人に登録されている会社かどうか、住宅瑕疵担保責任保険加入の実績があるかどうかも工事を依頼する上では確認したいポイントです。

2 リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝える

見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、その時に具体的に伝えましょう。

3 リフォームでできることや概算費用（おおよその工事代金）を確認する

予算内でリフォームができるかを確認するために、リフォーム会社に見積を出してもらいましょう。金額や提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム会社に依頼しましょう。

4 金額だけではなく内容も含め確認する

リフォーム会社によって見積金額に大きく差が出てしまうことがあります。見積内容が条件・希望にあっているか確認しましょう。

◎リフォーム会社の決定

1 提示されたリフォーム提案と概算費用（おおよその工事代金）を比較する

見積書や提案書の内容について、不明な点があれば、納得いくまで確認しましょう。

2 工事中の体制やアフターサービス内容がしっかりしているか確認する

現場の工事管理は誰が行うのか、工事完了後に不具合が生じた場合の補修対応や追加工事が発生する可能性も確認しましょう。担当者の説明の丁寧さやリフォーム実績も参考にしましょう。

◎リフォーム内容の決定

1 工事箇所のグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決める

設備機器や仕上げ材のグレード（性能や品質）により金額が大きく変わります。

2 工事中の居住環境について確認する

家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながら工事の可否等を確認しましょう。

3 決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を依頼

工事金額が予算の範囲内に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用がわかる見積内訳書を作成してもらいましょう。

1-5 リフォームの準備に取りかかる際のヒント

◎リフォームの契約

1 リフォームの内容が決まったら必ず契約書を取り交わす

契約書はリフォーム会社との約束事を書面にしたものです。工事の内容や金額の大小を問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどの防止するためのポイントです。

【契約書類の例】

請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売会社との契約の際にはクーリングオフ（一定の期間であれば無条件で契約の申し込みを撤回したり、契約を解除したりできる制度）について所定の内容が明記されます。
見積内訳書	契約金額の詳細な内容が記載された見積書には工事種目やリフォーム部位ごとの仕様、数量、面積、単価などが明記されます。
設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称、品番の一覧表等です。
打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。打合せで決めた内容と工事の内容があっているかどうか確認できます。

◎住宅瑕疵担保責任保険について

住宅瑕疵担保責任保険に加入するのは、リフォームを発注した組合員ではなくリフォーム会社です。工事後瑕疵^{注)}が発生した場合に備え、工事請負契約の前に必ず保険加入リフォーム会社であることを確認しましょう。

注) 2020年4月に施行された民法では従前の「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」に用語が置き換えられているが、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」等では「瑕疵」の用語が残されており、住宅瑕疵担保責任保険の保険名称は継続使用されている。

◎リフォームの予算

リフォーム工事は、壁紙の張替えなどの仕上げ材の更新や、キッチンや浴室等の部分的なリフォーム、躯体部分以外を全て撤去して間仕切り壁などの内装および設備一式を更新する「スケルトンリフォーム」などがあります。リフォーム工事では、工事の対象箇所、グレードやデザイン性へのこだわりなどによりコストが大きく異なりますが、参考までに平均的なリフォーム費用を下記に示します。

- ・ スケルトンリフォーム【1㎡当り】 6～ 15 万円

- ・ キッチンのリフォーム 150～300 万円
- ・ 浴室のリフォーム 100～200 万円
- ・ トイレのリフォーム 20～ 40 万円
- ・ 洗面所のリフォーム 20～ 40 万円
- ・ 個室のリフォーム 50～100 万円

- ・ リビング・ダイニングのリフォーム 150～450 万円

(上記費用は 2020 年度時点の参考工事費)

リフォーム工事は、実際に工事を始めてみると、意外に追加の費用が発生することが多いです。

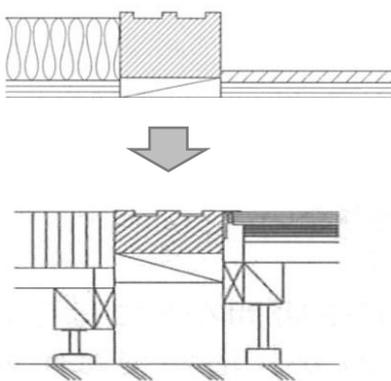
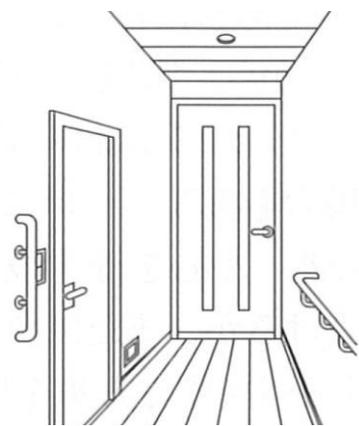
例えば

- ①工事が進むに従い、当初は手を付けなかつた箇所もついでに追加リフォームしたくなる場合。
- ②使用する材料や機器を最終的に選ぶ段階に進んでから、材質や機能をグレードアップしたくなる場合。
- ③キッチンや浴室等、床を剥がして初めて、給水／排水管の老朽化が見付かった場合。
- ④リフォーム工事の間、ホテル等へ一時避難したり、家財を預けたりするための費用。

これまでの経験で言えることは、リフォームの総費用を見込む際には、当初の契約金額の少なくともおおよそ 20%アップくらいを覚悟されることが賢明です。

1-6 バリアフリーリフォーム参考例

バリアフリーリフォームの参考例

<p>1) 段差解消 和室、玄関、洗面等の段差解消（または軽減）</p> 	<p>2) 手摺の設置 玄関、廊下等への手摺の設置</p> 
<p>3) 建具改修 開き戸から引き戸や折れ戸などへの建具改修</p> 	<p>4) トイレ 補助手摺、背もたれ等の設置</p> 
<p>5) 浴室 段差解消（軽減）、補助手摺の設置、滑りにくい床の採用など</p> 	<p>6) 洗面 車いす対応型洗面台の設置など</p> 

※イラスト：マンションリフォーム推進協議会「マンションリフォーム専有部分施工マニュアル」より

※引戸建具写真：国土交通省「住宅リフォームガイドブック」より

※衛生器具写真：TOTO(株)「バリアフリーブック住まいの水廻り編」より

1-7 バリアフリーリフォーム等の助成制度

横浜市などにおいて、リフォーム工事関連の各種補助制度等が設けられていますので、リフォーム検討の際には担当部署へお問い合わせください。

■補助制度

制度名	対象工事	対象者	補助率等	問合せ先
横浜市高齢者等住環境整備事業	バリアフリー改修工事、住宅改造費	要支援1・2または要介護1～5に認定された人	世帯の最多課税者の当該年度市民税額により自己負担割合を設定 自己負担額：1/10～3/4	健康福祉局 高齢在宅支援課 045-671-2405
横浜市介護保険住宅改修費	手すりの取付け等特定の住宅改修	要支援、要介護者	補助上限 20 万円	健康福祉局高齢健康福祉部介護保険課 045-671-4255
横浜市住まいのエコリノベーション補助制度	開口部及び浴室の断熱改修工事	住宅の所有者、区分所有者等	補助上限 100～120 万円	建築局住宅部住宅政策 045-671-2922
既存住宅における断熱リフォーム支援事業	高性能建材（断熱材・窓・ガラス）による改修	所有者が常時居住する住宅	補助上限 15 万円	公益財団法人 北海道環境財団 011-206-1573

※横浜市住まいのエコリノベーション補助制度は受付終了（R3.8月時点）

※子育て支援制度としては「横浜市地域子育て応援マンション認定制度」があるが、専有部リフォームに関連しない

■減税制度

省エネ改修工事に関する所得税減税制度	省エネ改修工事で50万円超（省エネ基準を満たすもの）	省エネリフォームを行う方が所有し、居住する家屋で床面積が50㎡以上	標準的な工事費用相当額の10%または25万円までの所得税控除	緑税務署 045-972-7771
省エネ改修工事に関する固定資産税減税制度	省エネ改修工事で50万円超（省エネ基準を満たすもの）	平成20年1月1日前から所在する家屋で床面積が50㎡以上	家屋の固定資産税額の1/3の減免	都筑区役所 045-948-2323
バリアフリー改修工事に関する所得税減税制度	高齢者等居住改修工事等で50万円超	50歳以上の方、要介護認定等を受けている方、障がいのある方	標準的な工事費用相当額の10%または20万円までの所得税控除	緑税務署 045-972-7771
バリアフリー改修工事に関する固定資産税減税制度	高齢者等居住改修工事等で50万円超	65歳以上の方、要介護認定等を受けている方、障がいのある方	家屋の固定資産税額の1/3の減免	都筑区役所 045-948-2323
同居対応リフォーム工事に関する所得税減税制度	同居対応改修工事等で50万円超	リフォームを行う方が所有し、居住する家屋で床面積が50㎡以上	標準的な工事費用相当額の10%または25万円までの所得税控除	緑税務署 045-972-7771

※減税制度を利用するには、定められた期間内に工事証明書等の必要な書類と共に税務署や市区町村等に申告する必要があります。

◎減税制度に関する参考資料

省エネリフォーム

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税（投資型減税） **最大控除額 25万円 / 35万円**（省エネ改修工事と併せて、改修工事^①を行なう場合）
- 所得税（ローン型減税） **最大控除額 62.5万円**（12.5万円/年 × 5年間）
- 固定資産税の減額 **減額 1/3を軽減**

改修工事の種類

- ① 全ての居室の全ての窓の断熱工事
- ② 床の断熱工事/天井の断熱工事/壁の断熱工事
- ③ 太陽光発電設備設置工事
- ④ 高効率空調機設置工事/高効率給湯器設置工事/太陽熱利用システム設置工事

バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税（投資型減税） **最大控除額 20万円**
- 所得税（ローン型減税） **最大控除額 62.5万円**
（12.5万円/年 × 5年間）
- 固定資産税の減額 **減額 1/3を軽減**

改修工事の種類

- ① 通路等の拡幅
- ② 階段の勾配の緩和
- ③ 浴室改良
- ④ 便所改良
- ⑤ 手すりの取付け
- ⑥ 段差の解消
- ⑦ 出入口の戸の改良
- ⑧ 滑りにくい床材料への取替え

同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世同居のためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除を受けられます。

- 所得税（投資型減税） **最大控除額 25万円**
- 所得税（ローン型減税） **最大控除額 62.5万円**（12.5万円/年 × 5年間）

改修工事の種類

- ① 調理室の増設*1
- ② 浴室の増設*2
- ③ 便所の増設
- ④ 玄関の増設

出典：一社）住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォームの支援制度」

☆国土交通省「2022年こどもみらい住宅支援事業」は、子育て支援と2050年カーボンニュートラル実現の2つの観点によって施行される事業で、一定の基準を満たすと、当団地のリフォームに際しても補助金が交付されます。原則、1戸あたり30万円が上限で、リフォーム内容や製品に応じて金額が変わります。更に子育て世帯または若者夫婦世帯が自ら居住する住宅にリフォーム工事を行う場合は、補助上限額が引き上げられます。

詳しくは以下のURLをご覧ください。

[kodomomirai_information.pdf \(mlit.go.jp\)](#)

2 専有部分リフォームの諸規則

2-1 専有部分のリフォームについて

既に第1章でも詳細に説明したように、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・柱など、建物を支える構造上重要な部分や、共同で使用する階段等をいいます。一方、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、リフォーム工事における近隣への騒音、振動問題、主要構造部への影響等さまざまな注意が必要です。

当団地では、「区分所有法」に沿ってつくられた「管理組合規約」と「住宅のリフォーム等に関する協定」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工事をする義務があります。当団地の「住宅のリフォーム等に関する協定」では、リフォームを行う際に事前に理事会の承認を得る必要がある工事、理事会へ事前に届け出るだけで実施出来る工事、或いは事前の承認も届出も不要な工事との3種類に分けて、それぞれの場合の手続を明確に規定しています。

「自分の住宅」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次の通りです。
(順不同)

- (1) 集合住宅であり、近隣への大きな工事騒音が発生することによる、近隣住宅への事前の周知が必要であること。
- (2) 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が必要なこと。
- (3) 工事車両の駐車を規制する必要があること。
- (4) 建物の構造部分や共有部分へ悪影響を与える工事でないことの確認が必要なこと。
- (5) 工事中に共有部分を毀損・汚損しないための方法の指示が必要なこと。
- (6) 下階への騒音を軽減するための床材料の制限が必要なこと。
- (7) 水廻り工事時の勾配確保などの確認が必要なこと。
- (8) 主要構造部への影響の確認が必要なこと。

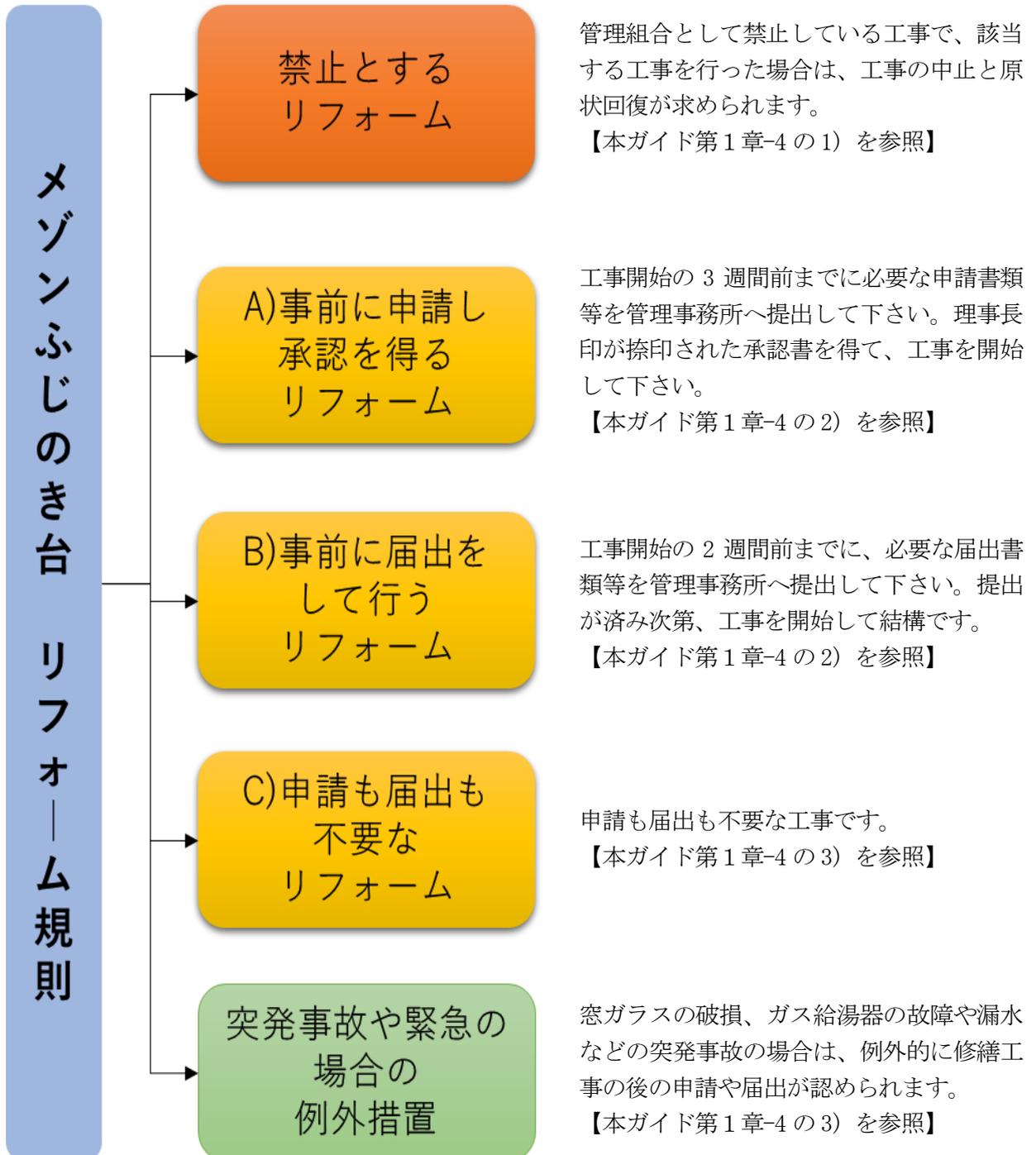
以上のような理由のため、上下左右に住宅が接する建物の性質上、いろいろな問題をクリアする必要があります。そこで、個人の財産である専有部分であっても「管理組合規約」と「住宅のリフォーム等に関する協定」で規定を定め、該当する工事について工事の事前申請、あるいは届出をしていただいた上で、工事を実施していただくものとしています。

施工会社は、当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。世の中では工事中に近隣住宅とのトラブルが発生したり、管理組合規約等に違反する工事を行い、建物全体の構造上の強度に影響を与えてしまい、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非常に多いのが現実です。

2-1 専有部分のリフォームについて（つづき）

専有部分のリフォームの基本ルールについては、このガイドの「1-4 専有部分リフォームのルール」に記述してありますが、ここではその「ルールに基づく手続き」について解説をしていきます。

既に述べたように、専有部分のリフォームは4つの種類+例外措置に分けられます。



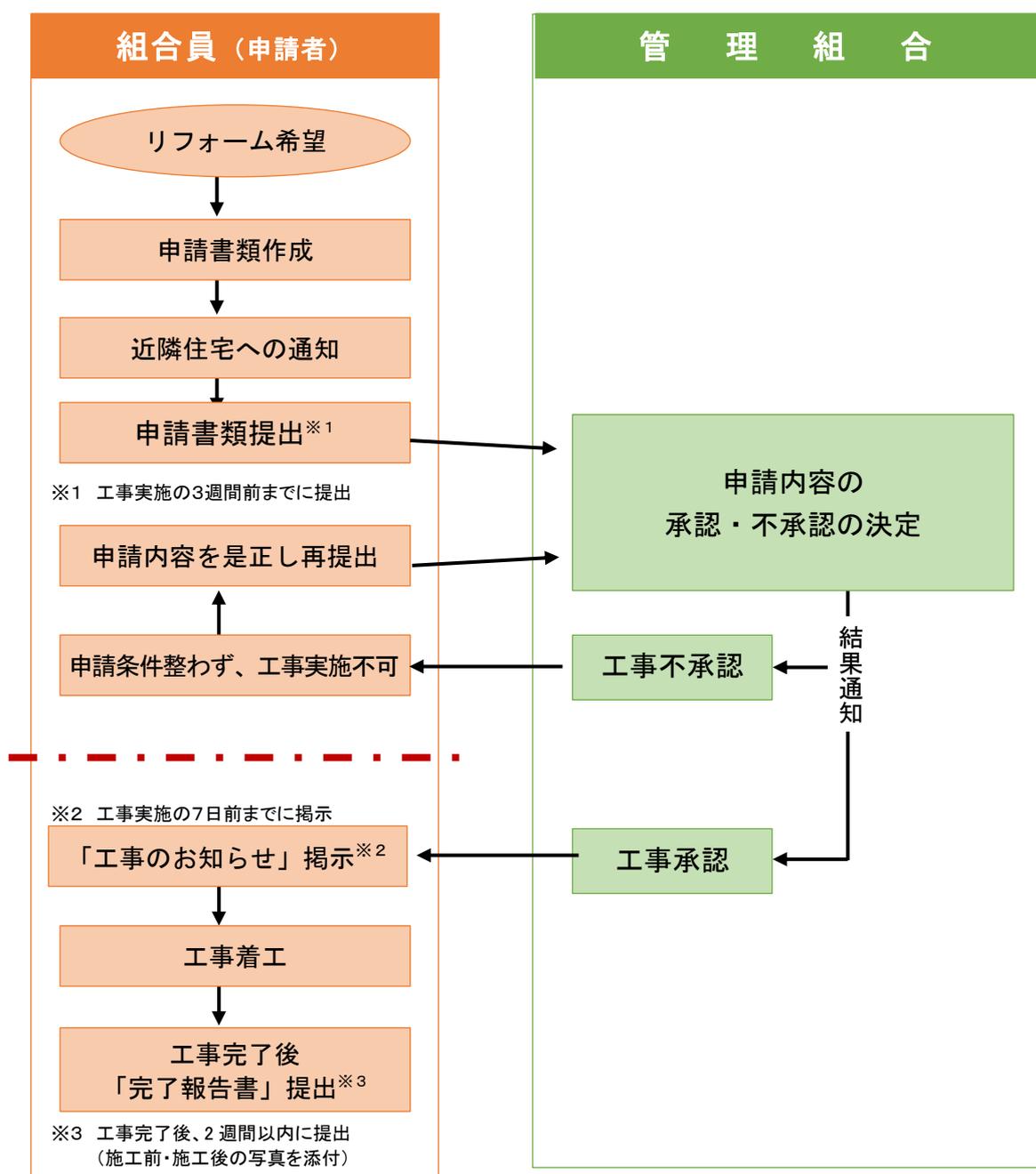
2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

団地の共用部分への影響の可能性が有って、数日～数週間に亘る工事については、管理組合へ事前に申請して承認を得る必要があります。この場合の具体的な工事内容例や工事部位の詳細については、このガイドの第1章-4の2) 及び3-2) を参照して下さい。

下図は、事前に申請し、承認を得るリフォームの場合の手続きの流れを示しています。なお、申請が不要な工事であっても騒音や施工会社の出入りなど管理上の問題がある場合は、「B) 事前に届出を出して行うリフォーム」の手続き欄に従って下さい。

また、管理組合による計画修繕が行われる場合、リフォームの内容が重複する場合があります。予め管理事務所へお尋ね下さい。



2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

組合員

申請について

①リフォーム会社との間でリフォーム内容が決まったら…

本リフォームガイドの第1章-5で示した「リフォーム会社選定のヒントなど」を参考に、リフォーム会社（施工会社）との間でリフォーム内容が決まったら、その内容が事前に申請し、承認を得る必要があるリフォームの場合には、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ると共に、管理組合のホームページからダウンロード出来ます。

②申請書類作成に当たって

希望するリフォームの範囲と内容について、管理組合のルールに違反していないか、管理組合規約や住宅のリフォーム等に関する協定、更には本リフォームガイドに記載している内容に合っているかを確認しましょう。特に管理組合として禁止している工事内容が含まれていないことを確認して下さい。

申請書類を作成するため、設計図や仕様書、使用する建材のカタログなど、必要な書類を準備しましょう。

③申請書類【申請に必要な書類】

- 1) 住宅のリフォーム等に関する申請書【様式R-01】・・・・・・・・・・・・・・・・ 1通
(含：誓約書、隣接居住者承諾書)
- 2) 住宅のリフォーム等のお知らせ（階段室に掲示するもの）【様式R-03】・・・1通
- 3) 工程表（工事期間が5日以上の場合）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1通
- 4) 模様替え設計図面（平面図など、模様替えの箇所が記入されたもの）・・・1通
- 5) その他（建材・部材などのカタログなど）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1通

④申請手続き期限

希望するリフォームの着工日から**3週間前までに**、管理事務所へ提出して下さい。

⑤例外申請

組合員以外の方（例：借借人）でも例外として申請することができます。借借人の方は、住宅のリフォーム等工事承諾書【様式R-05】も併せてご提出ください。

新たに組合員の資格を取得した未入居の方の申請手続きについては、管理事務所へお尋ね下さい。

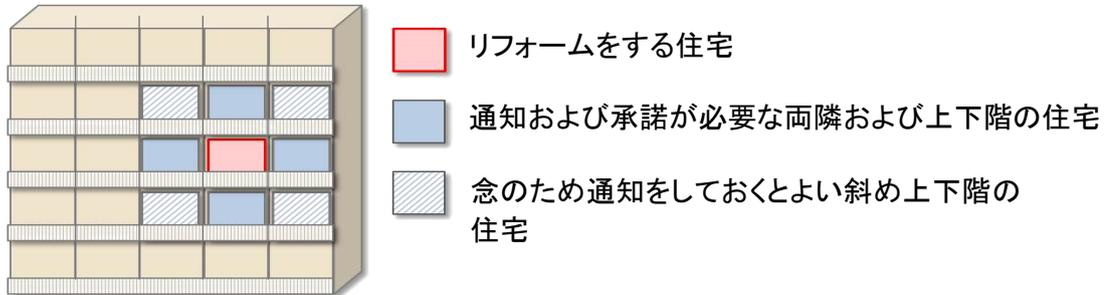
2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

⑥隣接住宅への通知

管理組合が指定する両隣および上下階の組合員へ、リフォームの内容を説明すると共に承諾を得ましょう。また、念の為に斜め上下階の組合員へも通知しておくとい良いでしょう。

<通知する住宅>



⑦申請書類の提出

申請書類は工事着工予定日の3週間前までに管理組合に提出しましょう。(管理事務所窓口へ提出してください。)

管理組合の検討期間は2週間を予定しておりますが、申請内容によっては専門家に相談する必要が生じ2週間を超える可能性がありますので、申請書類は早めに提出してください。

【例】書類提出期限カレンダー

		申請書類提出期限			検討期間		
	8	9	3月 10日	11	12	13	14
工事のお知らせ掲示期間	15	16	17	18	19	20	21
	22	23	24	25	26	27	28
工事着工(予定)日	29	30	31	4月 1日	2	3	4
	5	6	7	8	9	10	11
	12	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22	23	24	25
							工事完了日
							完了報告書提出期限

- 工事着工(予定)日が4月1日の場合の申請書類提出期限は3月10日です。
- 工事完了日が4月9日の場合の完了報告書提出期限は4月23日です。
- 工事のお知らせは工事着工予定日の7日前～工事期間中掲示し、完了後は速やかに撤去すること。

2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

管理組合

申請内容の検討と結果通知

管理組合は、申請書類に不備がないか、工事ができるかどうかを検討・判断します。騒音・振動など近隣住宅への影響、躯体を含むコンクリート部分への影響については特に慎重に検討します。

①申請内容を検討

申請内容を検討し、工事の承認・不承認を判断します。

【特に慎重に検討する内容】

- 躯体部分や共用部分への影響
- 近隣住宅への騒音や振動などの影響
- 施工基準等に違反していないか

②結果を通知

理事長は、承認・不承認の結果を「決定連絡書」【様式 R-01】にて申請者に通知します。

組合員

決定連絡書受理

承認

申請者はリフォームを実施することができます。
施工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ので、施工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を実施することができません。
不承認となった申請内容を是正し再申請することができます。

2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

組合員

工事期間中について

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、速やかに管理事務所に報告しましょう。

近隣住宅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。申請内容の通りに作業が行われているかを確認しましょう。

① 工事着工にあたり・近隣住戸へのお知らせ

- 工事の実施を近隣の居住者に周知するため、工事着工の7日前までに、申請者または施工会社から「住宅のリフォーム等のお知らせ」(様式R-03)の配付および掲示が必要です。配付先は原則として「工事を行う棟の全住戸」を対象とします。
- 掲示場所は、原則として「工事を行う棟の全ての階段室の掲示板」で、掲示期間は工事完了日迄です。(この掲示物には管理事務所で予め承認印を得てください)。
- スケルトンリフォームや、かなりの騒音が予想される工事の場合は、当該棟だけでなく、隣接する他の棟の階段室への掲示を、理事会がお願いする場合があります。
- 近隣住宅へ工事着工の挨拶をしましょう。工事着工の挨拶は、施工会社が行う場合がありますが、施工会社に任せきりにせず、自らも挨拶に行きましょう。

② 工事期間中

申請内容の通りに工事が行われているか確認しましょう。また、近隣住宅からのクレーム等の報告が多いものは主に騒音・振動です。これらの工事が行われる日(時間帯)には、予め近隣住宅にお知らせするなど、十分な配慮をしましょう。

工事の作業時間	午前9時～午後5時まで
工事日	・月～金曜日 ・土曜日は音、振動、臭いの出ない作業は可 ・日曜日、祝日、年末年始は休み

- 騒音・振動など、近隣住宅からクレームが発生した場合は、管理事務所へ報告しましょう。
- 工事内容の変更や工事期間を変更する場合は、必ず管理事務所へ報告しましょう。
- 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事務所へ報告しましょう。
- 留守中に工事をする場合は、鍵の取扱いについて施工会社と打合せをし、貴重品の管理には十分に注意しましょう。

※工事車両を団地内に駐車する場合は、必ず管理事務所にご相談ください。

2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に申請し、承認を得るリフォーム

組合員

工事完了後について

従来は、事前申請を必要とするリフォームの工事が完了した後に、管理組合へ工事完了の報告を必要とするルールは無かったのですが、今回の規約改定により、今後は事前申請を必要とするリフォームに関しては工事完了報告書を提出して頂くことになりました。

工事が完了したら、14日以内に、理事長へ「住宅のリフォーム等に関する工事完了報告書」(様式 R-04)を提出し、報告書には、施工前および施工後の工事箇所の写真を添付してください(特に隠蔽部の写真が大切)。

なお、工事の内容によっては、申請内容の通りに工事が行われているか、工事中および工事完了後に管理組合が調査を行う場合があります。

※工事協力へのお礼を兼ねて、近隣住宅に工事完了の報告に行きましょう。

※リフォームが完了したら、施工会社において工事後の図面も作成してもらい、保管しておきましょう。次のリフォームを行う場合や住宅を売却して買主がリフォームする際に、施工後の図面があると便利です。

2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前に届出をして行うリフォーム

①リフォーム会社との間でリフォーム内容が決まったら…

本リフォームガイドの第1章-5で示した「リフォーム会社選定のヒントなど」を参考に、リフォーム会社（施工会社）との間でリフォーム内容が決まったら、その内容が事前の申請・承認を得る必要は無く、届出をして行うリフォームの場合には、届出書類を作成しましょう。どんな工事内容が届出をして行うリフォームなのかは、本ガイドの第1章-4の2)および3-2を参照して下さい。届出書類は管理事務所に備えてあると共に、管理組合のホームページからダウンロード出来ます。

②届出書類作成に当たって

希望するリフォームの範囲と内容について、管理組合のルールに違反していないか、管理組合規約や住宅のリフォーム等に関する協定、更には本リフォームガイドに記載している内容に合っているかを確認しましょう。工事内容の一部でも事前の申請・承認が必要な工事が含まれる場合は、届出ではなく、申請手続きをして下さい。

届出書類を作成するため、設計図や仕様書、使用する建材のカタログなど、必要な書類を準備しましょう。

③届出に必要な書類

- 1) 住宅のリフォーム等に関する届出書（含：誓約書）【様式R-02】・・・1通
- 2) 住宅のリフォーム等のお知らせ（階段室に掲示するもの）【様式R-03】・・・1通
- 3) 模様替え設計図面（平面図など、模様替えの箇所が記入されたもの）・・・1通
- 4) その他（建材・部材などのカタログなど）・・・・・・・・・・・・・・・・・・1通

③近隣住宅への通知

リフォーム着工の1週間前迄に、同じ号棟の全ての階段室掲示板に「住宅のリフォーム等のお知らせ」（様式R-03）を掲示して下さい。（なお、掲示物には管理事務所で承認印を得て下さい。）

④例外申請

組合員以外の方（例：賃借人）でも例外として届出をしてリフォームすることが出来ます。賃借人の方は、住宅のリフォーム等工事承諾書【様式R-05】も併せてご提出ください。

新たに組合員の資格を取得した未入居の方の申請手続きについては、管理事務所へお尋ね下さい。

2-2 リフォーム申請/届出の手続き、進め方

事前の申請も届出も不要なリフォーム

以下に示すようなリフォームの場合は、事前の申請・承認も届出も必要ありません。但し、工事内容の一部でも事前申請・承認或いは届出が必要な工事が含まれる場合は、それぞれ必要な手続きをして下さい。

◎申請・届出のいずれも不要なリフォームの例

(詳細は、第3章2「工事確認リスト」を参照)

- ①畳表の張替え・取替え
- ②配線工事を伴わない照明器具の取付け・取替え
- ③収納家具の棚板などの新設
- ④障子・襖の取替え・張替え
- ⑤家具の新設・交換
- ⑥自分で行う壁クロスの張替え
- ⑦建具の塗替え・ドアノブなど金物の取替え
- ⑧キッチン浄水器の新設・取替え
- ⑨配管工事を伴わない水道水栓・食器洗浄機の取替え
- ⑩玄関扉のカギの交換、内側の塗装・化粧シート張り
- ⑪玄関扉のドアクローザー・ドアチェーン・ポスト受け箱・扉枠気密材の取替え
- ⑫網戸の網の張り替え(グレー色に限る)
- ⑬サッシの戸車・クレセント錠・気密材などの取替え
- ⑭電源工事を伴わないエアコンの取替え
- ⑮コンセント・スイッチの取替え
- ⑯100Vコンセントの200Vへの変更
- ⑰12号棟・15号棟の台所以外の、住宅用火災警報器の新設・取替

以上のような手続き不要な工事であっても、工事に伴う騒音・臭い・埃が発生する場合、近隣住宅への配慮は元より、必要に応じて近隣住戸へ挨拶はしましょう。

3 リフォーム基準

この基準は、室内（専有部分）のリフォームに際し、仕様基準および施工の基準をわかりやすく定めたものです。

3-1 一般事項等

1) 禁止している工事について

次のような、棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与える工事や、法令に違反する工事は禁止されています。

- (1) 住宅の増設（出窓の新設を含む。）
- (2) 建物の主要構造物に影響が及ぶ工事
- (3) コンクリート躯体のはつり・穿孔（含：コア抜き）、制限を超えるアンカーボルト
或いはビスの打込み（詳細は、本ガイドの3-3-1）
- (4) 専用庭への建築物の新設又は増設
- (5) バルコニーの改装工事
- (6) パラボラアンテナを躯体壁に取付ける工事
- (7) 住宅の防火等、防災機能が損なわれる工事
- (8) 共用部分としてのインフラ設備に明らかに影響を与える工事
- (9) 共用部分の機能、性能及び外観に影響を及ぼす工事
- (10) 爆発物、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭のある物品の建物内への搬入を伴う工事
- (11) 建物の保存に有害な行為、建物の管理または使用に関し居住者の共同利益に反する行為をする工事
- (12) 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など
（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）

2) 一般注意事項について

- (1) 作業時間および作業可能日
 - ① 作業時間は、平日午前9時～午後5時までとする。
 - ② 作業可能日は、月～金曜日とし、日曜日・祝日・年末年始の作業は禁止とする。ただし、土曜日は、音、振動、臭いの出ない作業に限り認める。
 - ③ 騒音や振動の発生しない準備・片付け等の作業については、作業時間帯の前後1時間に限り認める。
- (2) 電気設備機器の新設、取替工事等にあたっては、許容の容量以下とする。
 - 10・14・15号棟 電気容量：40アンペアまで
 - 11・12・13号棟 電気容量：50アンペアまで
- (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。（建築基準法上の耐荷重：180 k g / m²）

- (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、配管の長さおよび排水勾配を無理のない計画とする。
- (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に留意する。
- (6) 工事中にコンクリート部分に著しいひび割れ等の損傷、異常（欠損、鉄筋の腐食、漏水など）またはその痕跡、ジャンカ[※]等を発見した場合は、管理組合に報告する。
- (7) 工事着工前に家財等を処分する際は、団地のゴミ収集ルールに従うこと。特に、不燃ゴミ・粗大ゴミは回収日も限られ、大きな家財はゴミ置場の場所も占領することから、行政のゴミ収集ルールも確認のうえ、厳守すること。
- (8) 壁や天井の点検口を閉塞しないよう注意する。

※ジャンカ(用語解説参照)

打設されたコンクリートの一部に砂利などの粗骨材が多く集まってできた空隙の多い、構造物の不良部分のこと。「豆板(まめいた)」とも言われている。コンクリート構造物に発生する代表的な初期欠陥。



3-2 工事確認リスト

工事部位	工事内容	禁止事項	要申請	要届出	手続不要	
床	コンクリート床面に打込むアンカー類の直径8mm、長さ40mm以下に限る		○			
	フローリングの張替え		○			
	畳からフローリングへの改修(遮音等級 LL-45)		○			
	床下地材(根太組・床パネル等)の改修		○			
	床暖房の設置		○			
	畳表の張替え・取替え				○	
	ビニル系シート・カーペットの貼替え			○		
	その他床材(タイル・大理石等)への変更(遮音等級 LL-45)		○			
壁	コンクリート壁面の撤去 ※非耐力壁を含む	○				
	コンクリート耐力壁の切欠	○				
	コンクリート耐力壁の穿孔(スリーブ)	○				
	コンクリート非耐力壁(コンクリート壁厚 120mm未満)の穿孔・切欠		○			
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・改修		○			
	コンクリートに打込むビスの直径8mm、長さ40mm以下(含:アンカーボルト)以下に限る		○			
	壁紙・クロス貼替え・塗装の塗替え 【個人で行う場合は手続不要】			○		
	タイルの貼替え、キッチンパネルの新設		○			
	壁タイル・モルタルの撤去		○			
	合板・ボードの張替え		○			
	断熱材の張替え・新設		○			
	コンクリート壁への手摺の設置		○			
	間仕切壁への手摺の設置			○		
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込むアンカー類の直径8mm、長さ40mm以下に限る		○			
	天井材の張替え・改修(二重天井など)		○			
	天井の塗装・クロス貼替え			○		
	照明器具の新設・取替	隠蔽配線工事を伴うもの		○		
		露出配線工事を伴うもの			○	
配線工事を伴わないもの					○	
収納・家具	押入れ・天袋・物入れ等の撤去・改修		○			
	造作家具(食器棚・カウンター等)の設置		○			
	棚等の新設				○	
	家具の交換				○	

工事部位	工事内容	禁止事項	要申請	要届出	手続不要
室内建具	障子・襖の貼替え・取替え				○
	建具の新設・取替		○		
	建具の塗替え、ノブ等金物の取替え				○
浴室	浴室の全面改修(在来工法→在来工法)		○		
	浴室の全面改修(在来工法→ユニットバス)		○		
	浴室の全面改修(ユニットバス→ユニットバス)		○		
	浴室の全面改修(ユニットバス→在来工法)	○			
	浴槽の取替え		○		
	浴室の部分改修(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手続不要			○	
	換気扇・浴室暖房乾燥機の新設・取替 ※配管工事・電気工事・ガス工事を伴わない場合は 手続不要		○		
	カバー工法による浴室扉交換			○	
	カバー工法以外の浴室扉交換		○		
	浴室床タイルの貼替え(重ね貼り)		○		
	浴室床シンダーコンクリートの撤去	○			
トイレ	便器の取替		○		
	便器の位置変更		○		
	便器への温水洗浄便座の取付け ※電気工事を伴わない場合は手続不要		○		
	手洗い器の新設		○		
	洗面化粧台への取替		○		
洗面・洗濯	洗濯機防水パンの取替・位置変更		○		
	水栓の取替え ※配管工事を伴わない場合は手続不要		○		
	キッチンセットの取替え		○		
台所	ガスコンロの取替え (ガス工事を伴わない場合は手続不要)		○		
	吊戸棚・収納棚の取替え			○	
	水栓の取替え ※配管工事を伴わない場合は手続不要		○		
	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手続不要		○		
	IHクッキングヒーターの新設		○		
	浄水器の新設・取替え				○
	【卓上】食器洗浄機・食器乾燥機の新設・取替え				○
	【ビルトイン】食器洗浄機	新設			○
		取替え			○
	ディスポーザーの新設	○			
	給湯器	給湯器の交換			○
給湯器の位置変更			○		
電気温水器・燃料電池式給湯器(エコキュート・エネファーム等)の設置		○			

工事部位	工事内容	禁止事項	要申請	要届出	手続不要
給湯器	外壁への新たなアンカーボルトの打ち込み	○			
玄関扉	鍵の取替え(扉枠に新たな穴は開けない)				○
	鍵の取換え(扉枠に新たな穴を開ける)			○	
	ドアノブの取替え(形状変更は禁止)			○	
	玄関扉内側の塗装・化粧シート貼り				○
	ドアクローザー・ドアチェーン・ポスト受箱・扉枠気密材の取替・修理				○
	丁番・ドアスコープ・ポスト投入口の取替・修理			○	
	補助錠の設置			○	
	玄関扉の取替え	○			
	玄関扉外側の塗装・化粧シート貼り	○			
サッシ	網戸の取替え			○	
	網戸の網の張替え				○
	インナーサッシ(内窓)の取付け			○	
	ガラスの取替え ※ガラス種別(透明・型板)の変更・カラーガラスは不可		○		
	サッシ(固定部分)の撤去	○			
	カバー工法による全面改修	○			
	戸車、クレセント錠・ビート・気密材等の部品取替				○
	雨戸・シャッターの設置	○			
	窓額縁(木製)の取替				○
バルコニー	バルコニー手摺壁(コンクリート部分)へのアンテナ取付け	○			
	バルコニー手摺フェンス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・撤去	○			
	バルコニー床面への人工芝等の接着	○			
	土の敷詰めによる花壇の設置	○			
	避難通路を妨げる物の設置	○			
	電気温水器の新設	○			
	すだれ等を除く日よけ目隠しの取付け (落下防止対策を講ずること)				○
配管・配線 ・その他	給水管・給湯管・ガス管の取替え・新設		○		
	排水横引管の取替え・新設		○		
	ガスコンセント・温水コンセントの新設		○		
	ガスコンセント・温水コンセントの取替え				○
	照明器具の取替・新設 (配線工事を伴わない場合は手続き不要)			○	
	コンセント・スイッチの取替え・新設				○
	ホームセキュリティシステムの設置		○		

工事部位	工事内容	禁止事項	要申請	要届出	手続不要
配管・配線 ・その他	アンペア変更(規定の容量まで)・分電盤取替			○	
	電話端子の取替え				○
	テレビ端子の取替え (第1端子の位置変更を含む)	○			
	12号棟ドアホン(室内親機・玄関子機)の取替え ※ 子機の位置変更は不可			○	
	12号棟以外の住宅用自動火災報知設備(室内親機・ 玄関子機を含む)の取替え	○			
	12号棟以外の天井の火災感知器の位置変更・取替		○		
	12号棟・及び15号棟台所以外の住宅用火災警報器 の取替 ※撤去のみは不可				○
	100V用コンセントの200Vへの変更				○
	オール電化工事	○			
	ホームセキュリティシステムの設置		○		
	給気レジスターの取替		○		
	排気ダクトの取替・新設		○		
	スリーブキャップ(室内側)の取替				○
エアコン	エアコンの取替 (既設スリーブ・室内インサートを使用するもの)				○
	エアコンの新設			○	
	室外機を共用部分の地面に据え置くエアコン の新設		○		
	窓エアコンの新設		○		
	スリーブキャップ(室内側)の取替				○
専用庭	建築物の新設	○			
	濡れ縁の取替		○		
	フェンスの取替	○			
	フェンスの補修・塗装		○		

- 専用使用が認められている共有部分で、通常の使用に伴う破損等は、その組合員の責任と負担により取替えること。
- 設備故障等による緊急工事で、申請、許可を待てない場合は、1週間以内に事後報告すること。
- 手続き不要の工事でも、工事に伴う騒音、臭い、埃が発生する場合、近隣住宅への配慮、挨拶は必要に応じて行うこと。
- 工事内容確認リストに当てはまらない工事を計画する場合、または仕様基準について不明な点があった場合には、管理事務所に相談すること。
- 理事会が必要と判断した場合は、工事中の立会い検査や完成後に調査を行なうことができるものとし、当該工事申請者はこれに協力しなければならないものとする。

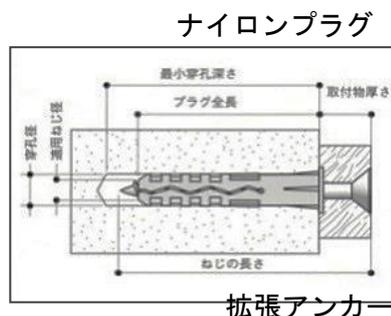
3-3 仕様基準

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）は以下の工事以外は原則禁止とする。

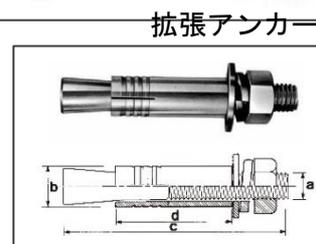
(1) 躯体へのビスの打込み

- ① 躯体へのビスの打込みでは、ナイロンプラグ使用によるビス止めを標準とする。
- ② 穿孔径は8mm以内、長さは40mm以内とする。
- ③ 必要に応じて鉄筋探査を行い、鉄筋に損傷を与えないよう施工する。
※表「アンカー類の施工仕様」による



(2) 躯体へのアンカーボルトの打込み

- ① スケルトンリフォーム等において、躯体に打込むアンカーボルトは、ネジ直径8mm以内、長さは40mm以内（拡張アンカーM8程度）とする。
- ② 必要に応じて鉄筋探査を行い、鉄筋に損傷を与えないよう施工する。



(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次の通り定める。

電磁誘導式鉄筋探査機



■アンカー類の施工仕様

部 位	アンカー類の直径の上限	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	8mm	40mm	30mm超 (ダブル配筋の場合)
床・天井(スラブ)	8mm	40mm	20mm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。

※シングル配筋の壁面および非耐力壁では鉄筋探査を省略できるものとする。

(4) アンカー類の施工に関する注意事項

- ① 接着剤とコンクリート釘の併用等で施工可能な場合は、アンカー類の施工を禁止とする。
- ② 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。
- ③ 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うえで穿孔を行う。
- ④ 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位置への施工は禁止する。

(5) 穿孔後のひび割れ発生について

アンカー施工後、周囲にひび割れが発生した場合は管理組合に報告するものとする。

2) 床の工事について

床の遮音等級は、LL-45(≒△LL-4)以上の性能を確保することを原則とする。

1階住宅では遮音性能は求めないものとするが、現状と同等以上の断熱性能が確保されることを推奨する。

(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、LL-45以上の遮音等級を確保する。なお、床仕上げ材によらず「床下地工事」のみで遮音性能を確保する場合は下記仕様を参考とする。

防音フローリング(クッション材裏打ち)

(2) 床下地工事

和室の洋室化などで、フローリング等の仕上げ材の遮音性能に関わらず、床下地工事のみでLL-45を確保する場合は、下記仕様を標準とする。



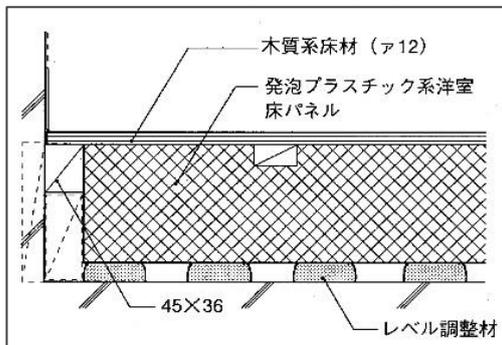
<発泡プラスチック系パネル工法>

- ①洋室、和室等の用途に準じた製品とする。
- ②メーカー仕様に準じた施工を行う。特にレベル調整には注意する。
- ③既存が発泡プラスチック系パネルの場合の当該パネルの取替え、和室の洋室化では、LL-45 および LH-50 の遮音性能を確保するよう床下地材、床仕上げ材の選定に注意する。

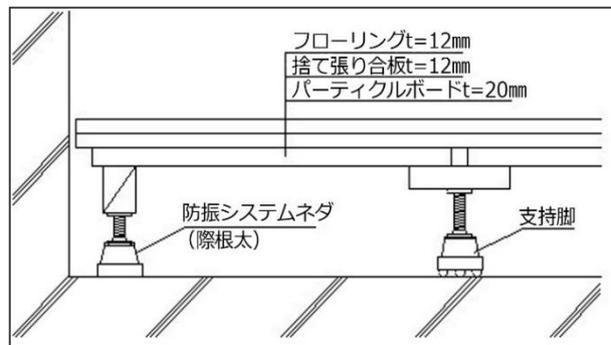
<乾式二重床工法>

- ①洋室、和室、洗面所等の用途に準じた製品とする。
- ②際根太は防振ゴム付き支柱を標準とする。
- ③1階での使用では断熱性の確保に注意する。
- ④その他、メーカー仕様に準じた施工を行う。
- ⑤既存が発泡プラスチック系パネルの部位、和室の洋室化では、LL-45 および LH-50 の遮音性能を確保するよう床下地材、床仕上げ材の選定に注意する。

発泡プラスチック系パネル参考図



乾式二重床参考図



3) 給水・給湯管工事について

メーターボックス内の水道メーター（水道局貸与品）以降の給水管は専有部分であるので、床材のリフォーム時には給水・給湯管の更新を併せて実施することを推奨する。

- (1) 新設又は取替える配管は、保護材付きの樹脂管とする。
- (2) 配管更新時には旧配管材の継手廻りの一部を管理組合に提出する
(腐食状況の把握のため)。

- (3) 近年、水・湯の急閉止を伴う水栓器具や開閉制御弁を内蔵した家電製品（全自動洗濯機・食器洗い洗浄機）が普及したことにより「ウォーターハンマー（水撃）現象」が生じやすい環境が考えられるため、水栓取替えではウォーターハンマー低減機構付き水栓器具、ソケット等の採用が望ましい。（後付け用の水撃低減器も有効と考えられる）

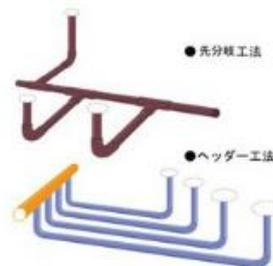


全自動洗濯機内蔵給水弁
(制御弁)



水撃低減器
(ハンドル交換型)

- (4) 給水、給湯、暖房管の更新では、従来の先岐工法（必要箇所ごとに分岐配管）から、メンテナンス性で優れた「さや管ヘッダー方式」（ヘッダーから各端末へ配管）の採用を推奨する。
※ただし、ヘッダー工法は従来工法よりもコスト増が見込まれる



- (5) 温水暖房管（10・14・15号棟および11・12・13号棟の一部）の取替えにおいては、端末プラグが従来の形状から変更となるため、温水コンセントの取替えが併せて必要となる。



温水コンセント
プラグ

- (6) 使用しない温水暖房管については給湯器付近でプラグ留めを行い、配管を撤去するか又は配管を残置する場合は残存水をバキュームクリーナー等で除去する。

《推奨配管》

給水・給湯管	保護材付き架橋ポリエチレン管（PEX） 保護材付きポリブデン管（PBP）
暖房管・追焚き管	保護材付き架橋ポリエチレン管（PEX・PT）



保護材付き樹脂管

4) 排水管工事について

- (1) 耐力壁への新たな穿孔による配管貫通は禁止する。
- (2) 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。
- (3) キッチン、洗面器等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。
- (4) 新設または取り替える配管は、既存配管材と同等以上の仕様とする。

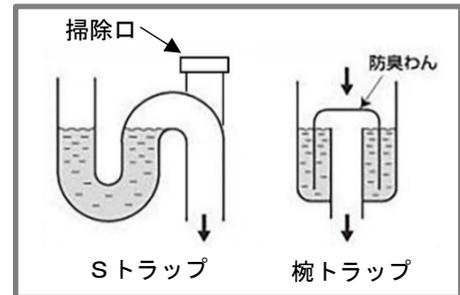
- (5) 防火区画貫通部分から1mの範囲の配管は不燃材認定品とする。
- (6) 排水の流れる方向の口径縮小は禁止とする。
- (7) フレキ管(蛇腹ホースを含む)、フレキシブル継手、フレア配管は禁止とする。
- (8) 異なる排水系統を合流させないこと(汚水系統、雑排水系統、台所排水系統)。
 ※14・15号棟の浴室・洗面・洗濯系統排水管の天井内配管は共用部分
- (9) 塩化ビニル管のうちVU管(薄肉管)の使用は禁止とする。

《推奨配管》

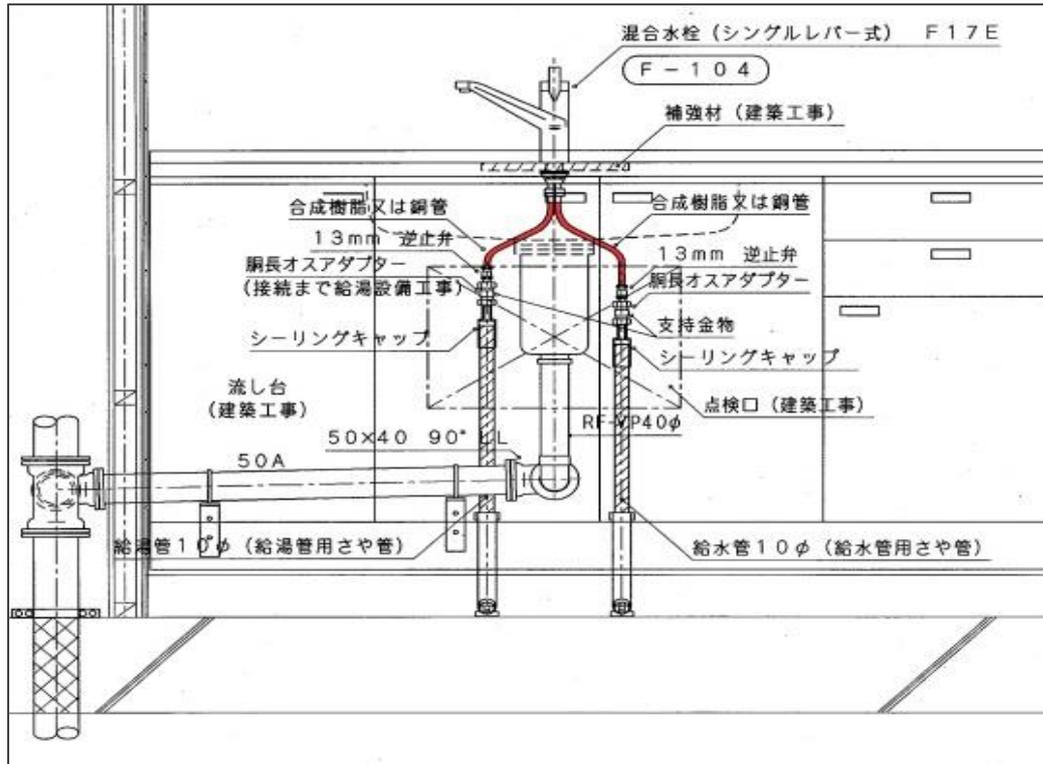
排水管(一般部)	硬質ポリ塩化ビニル管(VP)
排水管(不燃材)	排水用硬質ポリ塩化ビニルライニング鋼管(DVLP) 排水用ノントールエポキシ塗装鋼管(ELP) ※耐火性硬質ポリ塩化ビニル管(FSVP)は不可

5) 台所の工事について

- (1) 横引き管の排水勾配は1/50以上とする。
- (2) 横引き配管の90°エルボ(曲がり)は4箇所以内とする。5箇所以上となる場合は、45°エルボを使用する。
- (3) 排水トラップは取り外し可能な腕トラップとする。S字トラップとする場合は掃除口を設ける。
- (4) ビルトイン型食器洗浄機を設置する場合の排水管は、耐熱塩化ビニル管(HT)を使用するものとし、分岐継手(チーズ)により台所排水管に接続する。食器洗浄機メーカー仕様に準じて施工すること。また高圧洗浄に支障がないよう配管を露出させるなどの措置を行う。
- (5) ガスコンロより150mm以内の壁は防火構造とする。
- (6) ディスポーザーの設置については、専用排水管、専用処理槽が整備されていない当団地では設置不可とする。
- (7) 堅管との接続部分には壁点検口(30cm角程度)を新たに設けることが望ましい。
- (8) 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。水栓器具と手元水栓との接続部分(下図赤表示部分)ではフレキ管・フレア管の使用を認める。



台所給排水管接続参考図



6) 浴室の工事について

<在来改修工法(14・15号棟)>

(1)浴室改修工事では、浴槽下部を含め防水処理に留意する。防水工法は下記によるものとする。

①FRP 塗膜防水 ②硬質ウレタン塗膜防水 ③FRP 防水パネル張り

(2)立上りは既存洗場水上から 200mm以上を防水処理すること。

(3)立上り端部処理は見切縁またはシーリングによる。

(4)シーリングはシリコーン系とし、防カビ性能を有するものとする。

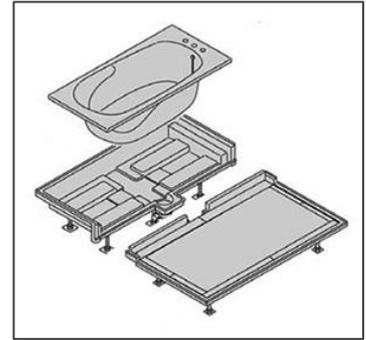
(5)既存防水層の端部処理はアスファルト系シール材による。

<ユニットバス工事(共通)>

(1)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。

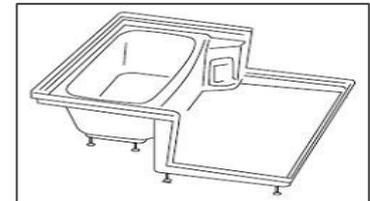
(2)排水管はVP管を使用し、排水勾配1/50 以上を確保する。

- (3) 追い炊き機能がある場合には、床に防水措置がされていないため、セパレート型(浴槽・洗い場が分離したタイプ)の設置を推奨する。



セパレート型(分離タイプ)

※「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、浴槽は洗い場一体型とセパレート型がある。各部材を現場施工する工法は、仕上げ材の種別に関わらず「在来工法」に分類される。



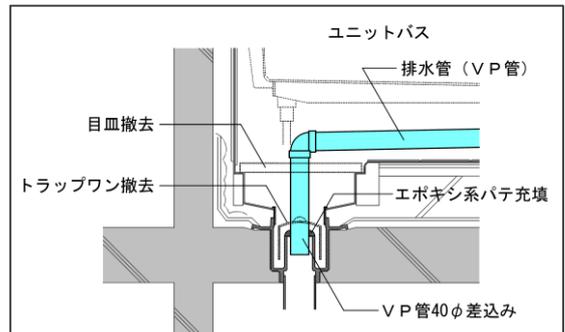
浴槽・洗い場一体型

<ユニットバス工事(14・15号棟)>

在来工法の浴室にユニットバスを設置する場合は、上記の(1)～(3)、および下記に適合する場合のみ可とする。

- ・床シンダーコンクリートのはつり工事は原則不可とし、既存の寸法に合ったユニットバスを選定すること。
- ・在来工法からユニットバスへの改修では、既存排水トラップの目皿、ワンは撤去し、排水管(VP管)をトラップ内まで差込む。

トラップへの配管差込み略図



ユニットバスから在来工法(現場仕上げ)への改修は、防水性能の確保が困難なため禁止する。

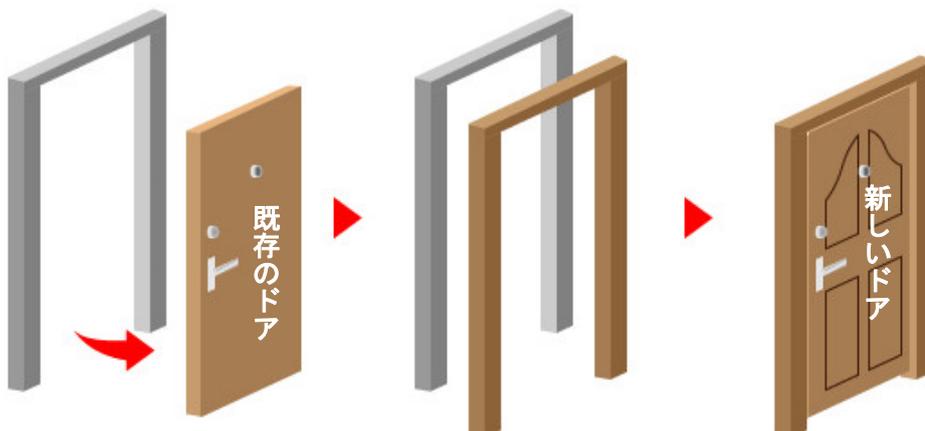
<浴室扉の交換>

下図のようなカバー工法による浴室扉交換は、「届出」だけで良い。即ち、古いドア枠はそのまま、上から新しいドア枠で覆ってしまうリフォームならば、「申請」は必要無い。但し、この工法の短所は、ドア枠を覆ってしまうので、上下左右ともに2～3cmほどドアが一回り小さくなってしまうこと。一方、ドア枠まで交換するリフォームの場合は、「申請」が必要である。

①既存のドアを外す

②既存枠を新枠でカバー

③新しいドアを取付け



7) トイレの工事について

- (1) 便器の取替えはマンション用(壁排水)便器とする。
- (2) マンションでは洗浄水量が少ないと排水管の詰りが生じやすいため、節水型便器(標準水量 5ℓ程度)の設置後は水量設定を6~8ℓ程度まで調整することが望ましい。
- (3) トイレ内汚水立管継手のゴムパッキン(共用部分)の劣化に起因する漏水については、管理組合に報告する。
- (4) 堅管との接続部分には壁点検口(30cm 角程度)を新たに設けることが望ましい。

8) その他の水廻り工事について

- (1) 洗濯機用防水パンへの大型洗濯機(ドラム式など)の設置においては、排水管清掃に支障がないよう機種選定や設置位置に留意する。
- (2) 水廻りの壁面等に設置されている点検口は撤去しない。やむを得ず撤去する場合は同位置に点検口を新設する。
- (3) 洗面所床のリフォームを行う場合は床点検口(45cm 角程度)を新たに設けることが望ましい。
- (4) 浴室のガス温水式換気乾燥機の取替えで電気式に変更する場合は、温水配管のプラグ止めを行う。

9) ガス工事・給湯器について

- (1) 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。
- (2) ガス事業会社・メーカー等が認める設計仕様、施工基準により施工する。
- (3) 新たな配管、配線の躯体貫通は原則、禁止する。
- (4) 室内のガス管は専有部分であるため、床材のリフォーム時などではガス管の更新を併せて推奨する。
- (5) 給湯器取替工事では給湯管の圧力検査(水圧試験)を実施する。

《推奨配管》

ガス管	ガス用ポリエチレン管・ガス用フレキ管など (ガス事会社との協議による)
-----	--

10) 床暖房設備の設置について

【ガス温水床暖房】

- (1) 熱源機は暖房機能付き給湯器とする。
- (2) 温水マット敷込みによるフローリングの遮音性能の低下はないものとするが、床暖房対応フローリング(または温水マット一体型フローリング)の遮音性能に留意する。
- (3) 温水マット中のチューブの損傷や劣化による漏水が懸念されるため、仕上げ材の

施工時は特に注意する。またフローリング等の張替えを行う場合は、温水マットを同時に取り替えるものとする。

(4) その他「9」ガス工事・給湯器工事についてによる。

【電気式床暖房】

- (1) 分電盤の容量は規定のアンペア以内とする。
- (2) フローリング（熱源一体型・分離型）の遮音性能に留意する。
- (3) 消費電力が 1.5kw 以上の場合、または 200V 用コンセントを設置する場合は専用回路とする。※「12）電気工事について」⑦参照

11) ダクト工事について

- (1) 現況のダクト系統（台所系統・その他の水廻り系統）を変更しない。
- (2) 排気口から 1 m 以内の範囲のダクトは不燃材料による施工とする。その他、既設ダクトで不燃材が使用されている部位については同等の不燃材料を使用する。
- (3) 厨房排気ダクトは火災予防条例に基づき有効に防火被覆する。
- (4) 新たに浴室暖房乾燥機を設置する場合は下記に留意する。
 - i) 暖房乾燥機は電気式（温水式浴室暖房乾燥機が設置されている住宅は、温水式または電気式）とし、既定の電気容量（アンペア）を超えないよう留意する。
 - ii) ダクトは専用配管、かつすべて不燃材とする。また必要に応じて逆流防止ダンパー装置を設置する。
 - iii) 製品重量に適合する下地強度の確認を行う。
 - iv) 壁面から製品（中心線）まで 35cm 以上の離隔距離を確保する。
 - v) 天井点検口を設置する。
 - vi) その他、メーカーの工事要領に準じた施工を行う。
- (5) エアコン用配管でスリムダクト（硬質塩ビ製のカバー）を外壁に設置する場合は外壁色と同系色とする。
- (6) 大規模修繕工事等の共用部分の工事でスリムダクトの取り外しが必要と判断された場合は、管理組合の指示に従うこと。
- (7) 専用庭への室外機の設置は可とする。



12) 電気工事について

- (1) 電気工事会社の資格を有する者の施工とする。
- (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 2.0mm 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とする。
- (5) 既定の電気容量（40A または 50A）を超えないものとする。

(6)コンセントを100V用から200V用へ変更する際は下記に注意する。

- ①専用回路であることを確認する。
- ②該当回路のブレーカーが100V/200V兼用かどうかを確認する。ブレーカーが100V用の場合はブレーカーの交換を行う。
- ③ 該当回路の配線サイズが1.6mmの場合では配線を2.0mmに更新する。
- ④ コンセントは接地端子付とする

(7)エアコン、IHクッキングヒーター等、1.5kw以上の機器を設置する場合は専用回路を確保する。エアコンの取替えであっても、既存のエアコン用コンセントが専用回路でない場合は、専用回路を新設しなければならないとされている。(法的根拠は無いが、以下の民間規格による)

※民間規格である「内線規程」(一般社団法人日本電気協会発行)により、定格電流が1kwを超える据置形の大型電気機械器具については、専用回路を設けることとされているが、一般家電で1kw以上の製品も多いことから、一つのコンセント(2口以上を含む)で1.5kw以上を目安として専用回路を設けるものとされている。

配電盤から専用回路を新設する場合、コンクリート壁面貫通は禁止で、壁伝いの外付け配線が必要である。

13) 「住宅用自動火災報知設備」について

- (1) 12号棟を除き、インターホン親機を含む住戸用受信機(セキュリティ・ユニット)と、台所及び各居室天井の火災感知器並びに玄関のドアホン子機が連動する「住宅用自動火災報知設備」が備えられている。但し、15号棟の設備では、台所の天井の火災感知器のみが連動している。この設備は(親機・子機とも)共用部分であるため、取替は原則不可とする。天井の火災感知器の位置変更及び取替えについては、適法性および消防設備士による施工が確認できる場合のみ許可するものとする。
- (2) 15号棟の居室、及び12号棟の台所・居室には消防法により、「住宅用火災警報器」(火災感知と警報器が一体になったもの)の設置が義務付けられている。

14) 宅内壁面のTV端子について

テレビ端子は中継用直列ユニットとなっているため、コンクリート躯体面のテレビ端子(上下階中継用直列ユニット・第1端子)の移設、取替えは禁止とする。
(詳しくは、本ガイドブックの1-2インフラの留意点4)TV放送の欄を参照)

■ 4K/8K放送の受信について

当住宅のTV共聴設備では、一部の4Kチャンネル(右旋)を除いて、4K放送および8K放送の受信はできません。

《BS右旋4Kチャンネル》

NHK-BS・BS朝日・BSテレ東・BS日テレ・BS-TBS・BSフジ

15) 玄関扉について

玄関扉は共用部分であるため、扉交換、扉外側仕上げの変更は禁止する。ただし、届出等により

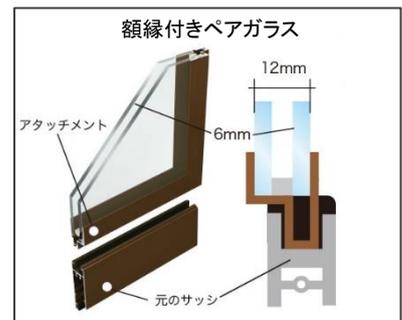
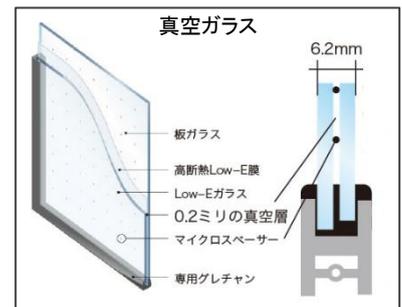
下記の工事を行うことができるものとする。

- (1) 鍵の取替え
- (2) レバーハンドル取替え(形状変更は禁止)
- (3) 玄関扉内側の塗装・化粧シート貼り
- (4) ドアクローザー・ドアチェーン・ポスト受箱・扉枠気密材の取替・修理
- (5) 丁番・ドアスコープ・ポスト投入口の取替・修理
- (6) 補助錠の設置
補助錠の新設後、原状回復する場合は、鍵メーカーの補修部品により玄関扉及び建具枠の穿孔・切欠の補修を行う。

16) 窓サッシ（窓枠・障子）の改修及び窓ガラスの取替え等について

窓サッシおよび窓ガラスは共用部分で申請等により下記の工事を行うことができるものとする。

- (1) 窓ガラスの取替え
 - ① ガラス種別(透明・型板・網入など)の変更は不可とする。
 - ② 中棧付き、小窓付きサッシでは1枚ガラスへの変更は不可とする。
 - ③ ペアガラスとする場合は「額縁付きペアガラス」は不可。
- (2) 戸車、クレセント錠・ガラスビート・気密材等のサッシ部品取替
- (3) 網戸の取替え・網の取替え
- (4) インナーサッシの設置



17) バルコニー内のアンテナ取付について

一定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) バルコニー手摺壁（コンクリート部分）への取り付けは禁止する。
手摺フェンス部分等に専用の締め付け式金具にて取り付ける場合のみ認める。
- (3) 取付金具はアンテナメーカーの純正品とする。
- (4) アンテナはバルコニーの内側に取り付けるものとする。
- (5) アンテナから室内への配線については、既存設備用スリーブの利用を原則とする。躯体への新たな穿孔は認めない。なお、災害時の隣戸避難等に支障のないよう、配線方法には十分留意する。
- (6) スリーブ利用による室内への配線では、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。



取付金具（手摺子用）

18) リフォームガイドへの変更・追加事項

2023年1月末作成

(1) 給湯器の交換に関しては以下の点にご配慮下さい。

- ① 不慮の事故等につながらないようにメーカーが指定している取り付け方法を順守されるようお願いします。
- ② コンクリート外壁(共用部分)への新たなアンカーボルトの打ち込みは禁止されています。既存の給湯器のアンカーボルトを利用しての設置をお願いします。
(ルールの確認)⇒本ガイドの3-5頁参照

(2) 玄関扉の鍵交換は届け出不要のリフォームですが、玄関扉枠にデットボルト(かんぬき)やラッチボルトが収まる新たな穴を開ける等の加工が必要な場合は、届出書による届け出を必要とします。(ルールの追加)⇒本ガイドの3-5頁を参照

(3) リフォーム申請書(R-1)の4ページ目「決定連絡書」の書式を変更しました。

⇒本ガイドの6-4頁参照

4

参考資料

4-1 住まいの維持ガイド

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安	取替えの目安	
建 具	外 部	玄関建具 ※共用部分	隙間、開閉不良、腐食、付属金属の異常、ドアクローザー調整など	2～3年ごと	状況に応じて検討 (建付調整は随時)
		アルミサッシ ※共用部分	隙間、開閉不良、腐食、付属金属の異常、戸車交換など		
		網戸	さび、腐食、建付不良、網部の交換など		
	内 部	木製建具	隙間、開閉不良、取付金具の異常など	2～3年ごと	10～20年で取替えを 検討 (建付調整は随時)
		ふすま・障子	隙間、開閉不良、破損、汚れなど	1～3年ごと	
設 備	給 排 水	水栓器具	水漏れ、パッキンの摩耗、プラスチック部の腐食など	1年ごと	10～15年で取替えを 検討 (3～5年でパッキン グの交換)
		トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭など		15～20年で取替え を 検討
		台所シンク・洗面 設備	水漏れ、割れ、腐食、さび、シーリングの劣化、汚れなど		
		トイレ	便器、水洗タンクの水漏れ、悪臭、カビ、金属部の青錆、詰まりなど		
	浴 室	タイル仕上	タイルなどの割れ、汚れ、カビ、シーリングの劣化、排水口の詰まりなど	1年ごと	15～20年で取替え を 検討
		ユニットバス	ジョイント部の割れ、隙間、汚れ、カビ、排水口の詰まりなど		30年で取替えを 検 討
		浴室防水	防水層の劣化(割れ、汚れ等)	1年ごと	15～20年で取替え を 検 討
	ガ ス	ガスホース	ガス漏れ、劣化	随時	10年位で取替えを 検 討
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	1年ごと	10～20年で取替え を 検 討
	そ の 他	換気扇	作動不良	1年ごと	15～20年で取替え を 検 討
		電気設備(コンセントなど)	作動不良、破損		30年で取替えを 検 討

※住宅金融支援機構「マンション維持管理ガイドライン」より

4-2 部位写真解説

名称	写真	区分	解説
ドアクローザー		専有	ドアクローザーは、扉（開き戸）に取り付けられる装置で、開けられた扉を自動的に閉める働きをするもの。その際、急激に閉じることがないように動作を緩慢にする機能ももつ。
玄関ドアノブ		共用 (専用使用)	ドアを開閉させるための取っ手。 (握り玉タイプ)
玄関扉丁番		共用	開き戸等の開閉軸に用いる金物。
シリンダー錠（鍵）		専有	スプリングで押えられた円筒内の数本のタンブラーを、鍵で回転しながら押し上げることによって本締めボルトを開閉する形式の錠。
ドアスコープ		共用 (専用使用)	玄関扉の外側が広角に見えるスコープ。
ドアガード またはドアチェーン		専有	錠前が開錠された状態でも内側からドアの開閉を防ぐための防犯用金物。
玄関扉ポスト受箱		専有	玄関扉用郵便および新聞受
クレセント錠		共用 (専用使用)	引違窓などの、三日月形の締め金具。鍵の役目をする。
戸車		専有	引違窓を開閉させる戸車。
ビート		専有	窓ガラスのガラスを押さえているゴム（ビート）。ビートは風化してくると、弾力性がなくなり途中で切れたり縮んでくる。

名称	写真	区分	解説
インナーサッシ		専有	既存の窓サッシの室内側にもう一つサッシを設けること。二重窓にすること。断熱、防犯、防音に優れ、冷暖房のコスト削減や結露の防止にも繋がる。
ドアホン (親機・子機)		共用 (12号棟のみ専有)	住宅用ドアホン(インターホン)は住宅の玄関外部の脇に設置する玄関子機と、室内に設置するインターホン親機とで構成され、玄関から室内を呼び出して通話ができる。
洗濯機防水パン		専有	洗濯機の下部に設置し、適切な排水を促し、水漏れなどを防止する樹脂製の箱状洗濯機置き。
物干金物		共用	バルコニー設置の天井吊り下げ型物干金物。
隔て板		共用	団地やアパート等のバルコニーについている戸境の板。パーテーションとも呼ばれる隔て板は、戸境という用途の他、避難通路確保の為、隣戸等に避難できるように板が破れる構造になっている。
メーターボックス		共用	主に共同住宅などにおいて、水道、ガス、電気などのメーターを検針しやすく、後のメンテナンスもしやすいように、共有廊下・階段室などに面して一カ所にまとめたスペース。パイプスペースと併用することが多い。
水道メーター		事業会社	上水道における水の使用量を記録するための計器。検針や点検の際に用いる。
ガスメーター		事業会社	都市ガスやプロパンガスの使用量を測る計器。
電力量計		事業会社	電力の使用量を計測する計器。団地各戸用の電力量計は電力会社で設置する。
電気アンペアブレーカー		事業会社	電力会社と需要者との間で契約された電力(契約アンペア値)を超える電流が流れた時に電気の供給を自動で止める装置。

名称	写真	区分	解説
分電盤		専有	幹線を分岐配線する開閉器、安全性を確保するための遮断器が一体となったもの。一般的にアンペアブレーカー、各配線用ブレーカー、漏電ブレーカーがセットされている。
給湯器		専有	水を湯に変えて供給する器具。
手すり		共用	バルコニー等に取り付けて人の落下を防止したり行動の補助に使用される柵状または横木状のもの。
スリーブキャップ		屋外:共用 室内:専有	部屋の上部のエアコン用スリーブのカバー、及び部屋の下部の暖房機吸排気用スリーブの化粧カバー。
パイプフード		共用	給排気用ガラリと屋外側フードが一体となっているもの。防火ダンパー内蔵タイプもある。
換気用ガラリ (ベントキャップ)		共用	屋外用の給排気用ガラリ。防火ダンパー内蔵タイプもある。
換気用レジスター		屋外:共用 室内:専有	空気調和用または換気用の給排気口で、開閉装置により空気量の調整が可能なもの。電動式ではレンジフードと連動してダンパーの開閉するタイプや、屋内外の気圧差を感知してダンパーの開閉を行うタイプなどがある。またヒューズ付きで防火ダンパーを併用する場合もある。
天井換気扇		専有	シロッコファンの一種で、天井に取り付けられるダクト方式の換気扇。
浴室換気乾燥機		専有	浴室の換気、暖房、乾燥などの機能が一台で可能な機器のこと。ガス温水式と電気式の2種類がある。

専用使用が認められている共用部分で、通常の使用に伴う破損等は、その組合員の責任と負担により取り替えること。

4-3 用語解説

1 遮音性能基準

- 表示尺度と住宅における生活実感との対応例（建築物の遮音性能基準と設計指針 日本建築学会 1997年）

遮音等級	L-60	L-55	L-50	L-45	L-40
人の飛び跳ね歩行音	よく聞こえる。	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。
物の落下音、イスの移動音	かなり聞こえる。	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	スリッパ歩行音が良く聞こえる。	イスを引きずる音がうるさく感じる。	イス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。

上記の等級は下記の「重量衝撃音」「軽量衝撃音」を含めた性能基準であり、フローリング等の仕上げ材単体では性能を確保できないため、現在の集合住宅では「LL-45（軽量衝撃音の性能）」がリフォーム時の遮音性能基準として一般的に採用されている。

- 集合住宅での床衝撃音レベルに関する適用等級（建築物の遮音性能基準 日本建築学会 1997年）

適用等級	3級	2級	1級	特級
重量衝撃音	LH-60	LH-55	LH-50	LH-45
軽量衝撃音	LL-60	LL-55	LL-45	LL-40
遮音性能の水準	やや劣る	標準的である	優れている	特に優れている

- Δ （デルタ）L等級

2008年4月に「床材の床衝撃音低減性能の等級表記指針」が策定され、床仕上げ構造施工前（スラブ素面）と床仕上げ構造施工後の床衝撃音レベルの差（低減量）を表す Δ （デルタ）L等級が新たに採用されています。併せて下地材の 카테고리についても直貼り系の（Ⅰ）、二重床系の（Ⅱ）に分類表示され、 Δ L等級では各種条件による床材単体の遮音性能が明確になりました。現在は一般に「L等級」が広く普及していますが、今後は「 Δ L等級」による基準が標準的に採用されることとなります（材料メーカーの表示は「L等級」および「 Δ L等級」の併記が多い）。

従来の推定L等級 （軽量衝撃音）	LL-60	LL-55	LL-50	LL-45	LL-40
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------

※重量衝撃音（LH）の対応表は公表されていないが、「LH-50」＝「 Δ LH-2相当」とされている。

あ

◆上裏 [あげうら]
天井面のこと。

◆アンカーボルト
構造部材(木材や鋼材)もしくは設備機器などを固定するために、コンクリートに埋め込んで使用するボルトのこと。

◆インナーサッシ
既存の窓サッシの室内側にもう一つサッシを設けること。二重窓にすること。断熱、防犯、防音に優れ、冷暖房のコスト削減や結露の防止にも繋がる。

◆踊り場
階段の途中に設けられた路面の広い段のこと。

か

◆改修
劣化した建築物や設備の性能・機能を初期の水準以上に修繕・改良すること。

◆型板ガラス
板ガラスの片面がザラザラしている不可視のガラスで、部屋の間仕切りや浴室、洗面所、台所など、視線の遮断が必要な場所に使われる。

◆壁式構造
コンクリート建築物の構造方式のひとつで、柱・梁を設けず壁と床スラブで鉄筋コンクリート造の箱を構成する構造のこと。

◆際根太 [きわねだ]
壁際などの端部に取り付けられる根太のこと。

◆躯体 [くたい]
柱・梁・構造壁・スラブなど建物を支え、外力に抵抗する建物の主要な構造部分。鉄筋コンクリート造の場合、コンクリート部分を指す。

◆工程表
工事が、決められた期間に完了するよう、各工事の日程を作業の流れを考慮して計画し、それが一目で分かるようにまとめたもの。

◆勾配 1/50
1/50は50cmに対し1cm下げること。

さ

◆雑壁
垂れ壁や腰壁、そで壁など、耐震壁や耐力壁ではない壁、つまり構造上主要な部分とはならない壁のこと。

◆仕上げ表
建築物の設計図のひとつ。仕上げ材の仕様や施工の仕様などを文書や表などで示したもの。

◆修繕
劣化した部材・部品あるいは機械などの性能、または機械を原状あるいは実用上支障のない状態まで回復させること。

◆準不燃材料
建築基準法施行令で定める技術的基準に適合する不燃性を持つ材料。通常の火災による加熱が加えられた場合に、加熱開始後10分間は燃焼しない性能を有している。また内部仕上げにおいては、避難上有害な煙やガスを生じないことも基準となっている。

◆ジャンカ
打設されたコンクリートの一部に砂利などの粗骨材が多く集まってできた空隙の多い、構造物の不良部分のこと。「豆板(まめいた)」とも言われている。コンクリート構造物に発生する代表的な初期欠陥。

◆ジョイントボックス
一般的に細物の電線やケーブルの接続部を収納する目的で配線経路中に用意するふた付きの箱のこと。通常は負荷の取出口(アウトレット)としては使用しない。

◆シロッコファン
多翼送風機、遠心送風機ともいう。

◆シンダーコンクリート
炭殻・石炭殻（シンダー）を骨材とした軽量コンクリートのこと。

◆ストレーナー
配管内の不純物を捕集するために取り付ける、ろ過用器具のこと。

◆スパイラルダクト
板をらせん状に巻いて円形に成形した空調用ダクトのこと。

◆スラブ
建築では、床構造をつくり、面に垂直な荷重を支える板のこと。コンクリートでつくられているものを特にコンクリートスラブという。

◆スリムダクト
エアコンの冷媒管を保護する樹脂製の配管化粧カバーのこと。

た

◆ダクトスペース
空調や換気用のダクトを収納するためのスペースのこと。

◆建具 [たてぐ]
建築物の開口部に設けられる開閉機能を持つ仕切りのこと。おもに壁（外周壁や間仕切壁）の開口部に取り付けられて扉や窓として用いられることが多い。用途は、出入口、通風口、採光、遮音、防犯など多岐にわたり、それぞれさまざまなタイプの建具が用いられている。

◆ダンパー
ダクト内に設置し、風量の調節および閉鎖用に用いる羽または板状の扉のこと。

は

◆排水トラップ
キッチンのシンクや洗面ボウルなどの排水管の途中に設けられた封水（水を溜め

ること）する部分のこと。トラップは、下水からの悪臭を防止したり、ゴキブリやハエなどの衛生害虫が排水管を伝って部屋に侵入するのを防いだりする役割をする。

◆パイプスペース
設備用の配管をまとめて納めたスペースで、パイプシャフトともいう。

◆はつり
コンクリートで作られた壁などの構造物を壊したり、削ったりすること。

◆バルコニー
建物の1階以上の外壁から突出した屋外の床のこと。室内生活の延長として利用ができ、また、災害時の避難経路ともなる。

◆非耐力壁

柱、梁で構成される骨組にはめ込まれ、外力を負担しない、空間を仕切るための壁のこと。

◆不陸[ふりく]

不整、または平らでなく凹凸があること。

◆フレキシブル管（フレキ管）

配管系統における管の軸方向の伸縮、横方向の変位、曲げ変位などに適応してたわみが可能な管のこと。

◆フロートガラス

最も一般的な透明の板ガラス。寸法や、厚みなど種類が多く、様々な場所に使われる。

◆分電盤

電気を安全に使用するために必要な漏電遮断器や配線用遮断器を1つにまとめた箱のこと。

◆ペアガラス

ガラスが二重になっているガラスのこと。

◆ベントキャップ

通気管の頂部に取り付ける金物のこと。

◆補修

部分的に劣化した部位などの性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させること。

◆ボールタップ

水槽内にある球状の浮きの働きで、自動的に止まるような仕組みの給水栓のこと。

ら

◆ラッキング

配管の保温材保護のため鉄板やステンレス板の薄板を巻くこと。

◆ラーメン構造

柱・梁・床スラブ・耐震壁を一体に造って建物を構成する構造のこと。

◆レジスター

通過空気量を調節できる空調換気用の吸い込み口や吹き出し口のこと。

英数字

◆75φ[75ファイ]

管口径のこと。

◆HRC造

高強度なコンクリートで造る建物のこと。

◆RC造

鉄筋コンクリートで造る建物のこと。

◆S造

構造上の主要な骨組部分に、型鋼などの鉄材を使用した建物のこと。

◆SRC造

鉄骨の上に鉄筋を配し、この上からコンクリートを打ち込んで造る建物のこと。

◆VP管

硬質塩化ビニル管（肉厚）のこと。

4-4 なるほどQ&A

Q1 アンペア容量の変更はできますか？

A1 当団地の住宅1戸の電気容量の上限は40アンペア(10・14・15号棟)または50アンペア(11・12・13号棟)です。上限までの範囲で容量変更を希望される方は、東京電力カスタマーセンター(電話:0120-99-5771)へ連絡してください。

Q2 洗面台を交換したばかりなのに、下の階に水漏れをおこしました。

A2 給排水設備や電気設備も経年により劣化が進みます。築年数が30年を超える団地の場合、漏水が原因のトラブルが頻発しています。リフォームをする際、ついつい目に見える部分(住設機器)に気がとられがちですが、目に見えない部分(給排水設備や電気設備)にこそリフォームが必要な場合が多くあります。
せっかく終わったリフォームがやり直しにならないよう、目に見えない部分にも注意が必要です。

Q3 リフォームで発生したゴミは誰が処理しなくてはならないのでしょうか？

A3 どんなリフォームでも必ず廃材が発生します。この廃材は、産業廃棄物として施工会社が適切に処理をしなければなりません。もちろん、団地内のゴミ集積所などに廃棄することはできません。
また、リフォームの開始前に家財等を処分する際は、団地のゴミ出しルールに必ず従ってください。特に、不燃ゴミ・粗大ゴミは回収日も少なく、大きな家財はゴミ置場の場所をとることから、横浜市のゴミ収集ルールも必ず守りましょう。

Q4 和室を洋室(床をフローリング)に変更する際の注意点を教えてください。

A4 和室から洋室に変更する際に、もっとも問題となるのが床材の遮音性です。当団地では遮音等級LL-45(≒△LL-4)以上で、和室の洋室化ではさらに「LH-50」以上の基準を設けています。床をフローリングにしたい時には、この基準通りに材料や工法を選んでいるかどうか、図面やパンフレットで確認する必要があります。

Q5 リフォームの見積以外に費用は掛るのでしょうか？

A5 リフォーム会社からの見積には次のような費用は含まれていません。
例) ①リフォーム工事中に一時避難としてホテルに宿泊する費用
②見積の際に使用することになっていた材料をグレードアップする費用
③浴室のユニットバスを取替えようとしたら、その下の配管が傷んでいたのが見付かったので補修する費用

Q 6 水回りの位置は自由に変更出来るのでしょうか？

A 6 キッチンの水回りは、流し台の位置から共用部分の縦管までに十分な勾配が確保出来て、給水管が難なく届く場合は、変更が可能です。浴室・洗面台・洗濯機などは要注意です。トイレの位置変更は基本的に無理と考えてください。

Q 7 壁の電気コンセントは増せるのでしょうか？

A 7 コンセント自体を増設することは可能です。但し増やしたコンセントにつなぐ電気製品の種類や数によっては、その住戸の総電気容量をオーバーする場合も考えられます。各戸の最大アンペア数の範囲内で電気を使いましょう。

Q 8 オール電化への変更は可能でしょうか？

A 8 オール電化は大幅な電力使用量が必要となります。当団地での各棟に割り当てられた電気容量ではとても足らないので、オール電化の導入は禁止事項と定められています。

リフォームについて

1 工事損害保険等への加入について

リフォームを施工する施工会社は、下記の保険加入を必須要件とし、管理組合から求めが有る場合は、その保険証の写しを提出してください。

- (1) 建設工事に関する保険(対物保障)
- (2) 賠償責任に関する保険(第三者保障)

※リフォームに起因して、上記(1)または(2)に該当する損害を与えた場合には、速やかに管理組合に報告すると共に、請負者の責任において措置を行ってください。

2 仕様基準および注意事項について

リフォームの仕様基準および注意事項については、本「リフォームガイド」に記載の内容を遵守してください。また、施工時においては、次の事項に注意して作業にあってください。

工事の 作業時間	午前9時～午後5時まで (準備・片付け等の作業時間を含む)
工事日	・月～金曜日(土曜日は、音、振動、臭いの出ない作業のみ) ・日曜日、祝日、年末年始(12月29日～1月3日)は休み

※騒音・振動を伴う工事を行う日および予定外の工事が発生するときは、その都度近隣住宅へお知らせください。

- 工事の実施を他の居住者に周知するため、工事着工の7日前までに「住宅のリフォーム等のお知らせ」(様式 R-03)の配付および掲示が必要です。その際、騒音・振動が発生する作業の期間・時間帯等を明確にしてください。
- また、近隣住宅への挨拶も行ってください。

(1) 一般的な注意事項

- 何らかの理由により工事の仕様変更および遅延が生じた場合は、その旨を管理組合に報告すること。
- 共有部分(バルコニー・共有廊下)等に工事の資機材や廃材等および残材を放置しないこと。
- 工事に伴う騒音・振動により、他の居住者に迷惑をかけることのないよう留意すること。
- 工事車両を駐車する場合は、管理事務所へ届け出ること。

(2) 安全対策

- 高所からの落下・飛散等の恐れがある作業、火気等を使用する作業および通路の妨害等他の居住者に危険を及ぼす恐れがある作業を行う場合は、危険防止の処置を講じると共に、必要に応じて保安要員を配置すること。
- 共有部分に資機材や廃材等および残材を仮置きする場合は、確実に養生したうえでガードフェンス、カラーコーン、コーンバー等により包囲すると共に、必要に応じて保安要員を配置し居住者の安全を確保すること。

(3) 資機材や廃材等の搬入・搬出

- 資機材や廃材等の搬入・搬出時においては、共有部分への埃や粉塵の飛散、床や壁面を傷つけることのないように養生シート、プラベニア、ガードフェンス等により確実に養生すること。

(4) 工事車両の駐車

- 資機材や廃材等の搬入・搬出、荷卸しを除き団地内に大型車両を駐車しないこと。
- 施工会社の車両については、団地内に無断で駐車せず、必ず管理事務所から臨時駐車許可証を得て、運転席に掲示すること。

(5) 喫煙場所

- 喫煙(電子タバコを含む)する場合は、車内で喫煙すること。
(灰皿またはそれに準ずるものを使用すること。)

(6) 清掃美化

- 共有廊下やエントランスホール、エレベーター内等、汚した場合には、必ず清掃をし、原状復帰を行うこと。

(7) その他

- 工事期間中のラジオ等の音源の発生は原則不可とするが、緊急時など、やむを得ない場合は、近隣住宅の生活に支障のない範囲で可とする。