

リフォームの指針

私たちの住んでいる建物は、区分所有している「専有部分」とそれ以外の「共用部分」とに分かれています。

ここでは、区分所有者が「専有部分」の修繕、模様替え、または設備の更新をしようとする場合の手続きおよび遵守事項や注意事項について指針を定めました。

1 禁止事項

区分所有者は、以下に述べる行為は禁止されています。

- 1) 出窓の新設を含む住宅の増築
- 2) 南北バルコニーの改築、あるいは南北バルコニーを利用した物置等の設置
- 3) 建物構造上必要欠くことのできない主要構造部（耐震壁、梁、床）の耐力を損なうおそれのある変更および穿孔、切欠等の行為
- 4) 共用部分の機能および外観を損なう行為
- 5) 建築基準法、消防法等の関連法規に適合しない行為

2 専有部分

「専有部分」は「男山団地E 住宅管理組合同規約・細則」に規定されていますが、以下の通りです。

- 1) 住宅番号を付した住戸
- 2) 共用部分（躯体部分）に付属した「専有部分」に帰属する構造物
 - ① 躯体部分（構造体部分）を除いた、天井、床および壁の部分
 - ② 玄関扉の錠および内部塗装部分
 - ③ 外部に面する窓枠は「専有部分」に含まない
 - ④ 設備配管類のTV アンテナ配管設備のうち、「専有部分」内の端子のみを「専有部分」とする
 - ⑤ 設備配管類の電話配管設備のうち、配管内の配線は「共用部分」とし、それ以外の「専有部分」内の配線および端子は「専有部分」とする
- 3) 上記 1)、2) の「専用部分」のための設備のうち、「共用部分」以外にある設備は「専有部分」する。

3 承認事項

区分所有者が以下に定める工事を実施する場合には、組合の承認が必要です。必要な書類を提出し組合の承認が必要です。手続きについては「6 工事の手続きについて」を参照してください。

- 1) 間仕切変更等の住宅の大規模な模様替え
- 2) 床のフローリング工事
- 3) 大規模な修繕（木製作物等の軽易な改修および原状回復のための修繕を除く）
- 4) バス、トイレ、台所流し台、洗濯機置場、洗面台等給排水設備に関わる工事
- 5) 主要構造部へのエアコンの直接取付
- 6) 配管・配線の枝管、枝線の取付け、取替え（浄水器、洗浄便座、コンベック等の設備機器の交換、取替工事は除く）

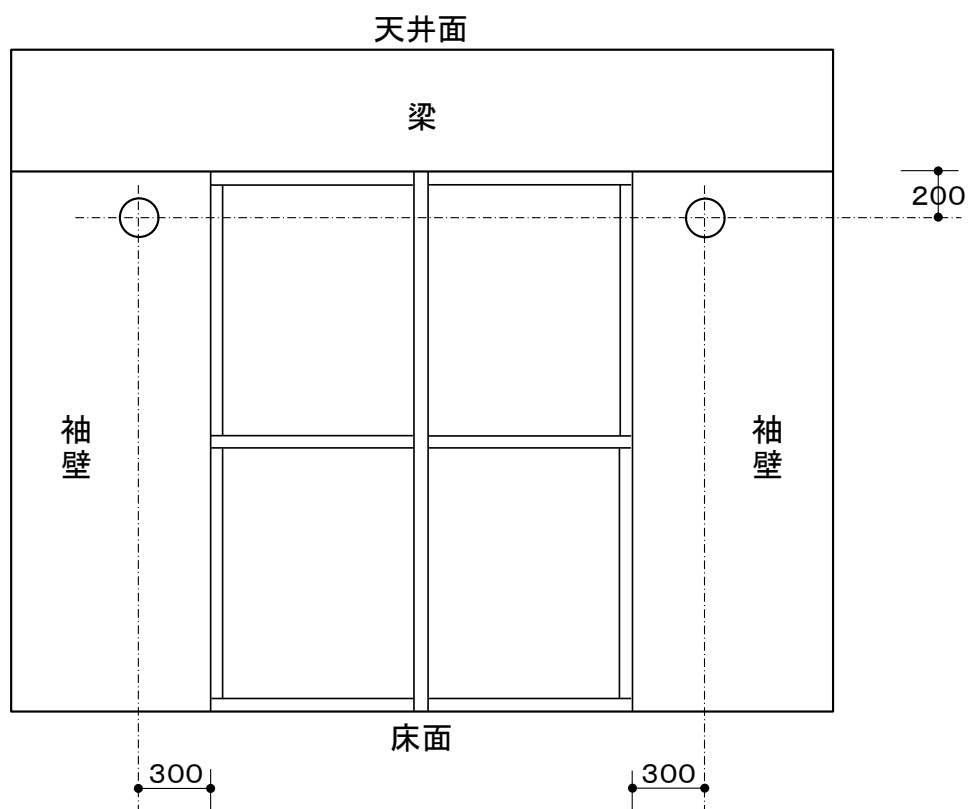
4 工事の指針

「専有部分」の改装や設備の更新をするときは、遵守事項、注意事項など指針をよく理解して工事を行ってください。

1) 外部に面する部分

① 外壁に穴をあける場合

空調機配管や換気ダクトのために、外壁に穴をあける場合、コンクリート壁は構造壁という力を分担する大切な部分です。必要最小限の穴にしてください。また、東壁および西壁に穴をあけることはできません。下図の基準を遵守してください。



② 空調機屋外器の配管

スリムダクト等を使用して、特に美観に注意してください。

③ 換気扇の設置

外側の枠はステンレス枠とし、油受け付のものを極力使ってください。

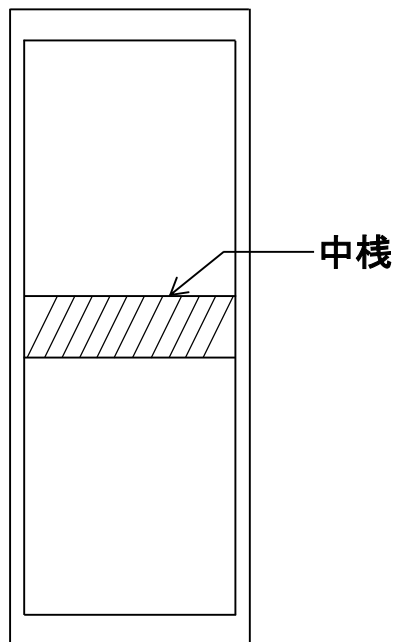
④ バルコニーの防水シートの破損

万が一防水シートを破損した場合、階下の人に迷惑をかけるだけでなく、バルコニー床の構造物の劣化につながります。必ず早く修理をしてください。

⑤ サッシを改造する場合

a) 防音、断熱効果を高める目的で、掃き出し窓の外側に約20cmある窓枠廻りの部分を利用して、もう1枚サッシを付けて二重サッシにすることはできます。

b) サッシの中棧を無くして、一枚ガラスにすることは可能ですが、風圧に耐える枠やガラスを選定してください。



c) 台所の流し台前のサッシを壁の外側に移動して、壁の厚み部分を利用して内部の面台にすることは可能です。ただし、現在のコンクリート壁の開口部を大きくすることや、極端に小さくすることはできません。

d) 浴室の扉をガラスのないものに変更することは可能です。ただし、カラフルなものは止めて色はシルバー、ベージュ、アンバーなどにしてください。

⑥ 玄関ドアを改修する場合

スチール枠は周囲のコンクリートを研り（削り）取って取り替えることはできません。溶断、またはカバー工法、もしくは現在の枠を利用して施工してください。色・デザインは良識に基づくものにしてください。

2) 内部に関する部分

基本的には、隣、上下階の住居に悪影響を及ぼさないこと、建物の構造物に悪影響を及ぼすことがない限り自由に模様替えができます。

① 床をフローリングにする場合

フローリングは多くのメーカーがありますが、いずれのメーカーも階下への音の影響度の期待数値により製品を作っています。

その数値を「**軽量床衝撃音値**」（L L 値）といい、この数値はL 40～L 60 の製品がありますが、L 40 又はL 45 の製品を採用してください。

もちろん、浮き床などこれ以上の遮音性の高い工法を採用すれば安心です。

② 和室を洋間に模様替えする場合

畳を取り除いた後、6cm位床上げしますが、この場合の床を上げる方法はモルタル塗りなど、重量の大きなもので行う方法は禁止です。木材などの浮き床工法で施工してください。

③ 間仕切り壁の変更

木造部分については自由ですが、コンクリート壁の部分は力を分担する大切な構造壁ですから、開口を大きくするなどの変更は、厳禁とします。

④ 浴室、トイレ、流し並びに洗面室の洗濯用排水口の新設

特に、配管の接続、勾配などを慎重に確認してから床を張るなど、階下へのトラブルが起きないように充分配慮して施工してください。

⑤ 玄関横の点検扉

玄関を入れてすぐ横の幅 35cmほどの木製の扉は、排水管などを点検する目的の大切な扉です。扉を無くすことや、小さくすることはできません。

⑥ 騒音防止の配慮

a) ユニットバスやトイレなどを改修する場合、できる限り既存のコンクリートを研り（削り）取ることは避ける工夫をしてください。

b) 天井や床などに打ち込むアンカーやビスはできる限り少なくして、使用する機器類も低騒音のものを使ってください。

⑦ 1階部分の床の改装

1階の床には「床下点検口」があります。塞いでしまわないように注意してください。

3) 電気設備について

① 1戸当たりの使用可能な電気容量について

1戸当たりの関西電力との契約電気容量は60A×100V（6,000W）です。

各戸の分電盤の安全ブレーカーは10回路あり、1回路は100V（ボルト）、20A（アンペア）となっています。

1回路の電気使用量が2,000Wを超えると、安全ブレーカーが落ちます。そのため安全上1回路で1,500W程度までの使用を心がけてください。

② 消費電力の大きい家電製品について

1回路での電気容量を超えないようにするため、以下のような消費電力の大きい電気製品は、単独回路にして下さい。

a) エアコン 1,500W（スイッチを入れた立ち上がり時）

b) 電子レンジ 1,200W

c) 電気オーブン 1,200W

（専用回路とするには、電気工事士による配線工事が必要です。）

なお、暖房用のオイルヒーター、パネルヒーター、電気掃除機の消費電力は最大1,300W程あるため、冬場にこれらを同一回路のコンセントで使用すると安全ブレーカーが落ちます。

③ IHクッキングヒーターについて

ビルトイン型のIHクッキングヒーターの消費電力は最大5,800Wあり、200Vの回路への電気工事士による専用配線工事が必要です。通常使用時でも2,900Wもあり、他の電気製品との消費電力を合わせると、1戸当たりの電気容量を超えてしまい、ビルトイン型のIHクッキングヒーターの設置は認めておりません。

④ 棟全体での電気容量の制限について

ビルトイン型のIHクッキングヒーターの設置を認めると、棟全体の電気配線の見直しが必要となります。現状の電気配線のままでは電気引き込みケーブルが焼けたり、棟全体のブレーカーが落ちたりして、棟全体が停電になる事態が予想されます。この意味からもビルトイン型のIHクッキングヒーターの設置は認めていません。（配線工事の困難さや、料金体系の変更による電気料金の値上げなどから、改善工事は難しいのが現状です。）

4) 電気式給湯設備、発電機の設置について

バルコニー床に下記の機器は設置できません。なお、高効率のガス給湯器であるエコジョーズの設置は問題ありません。

① 発電機

② 大型の貯湯タンク

③ エコキュート（電気式の湯沸器）

④ エコウィル（ガスによる発電・給湯システム）

⑤ エコファーム（ガスによる発電・給湯システム）

5) トイレ、浴室の換気について

当住宅のトイレの換気方式は、換気縦風洞による自然換気方式となっておりますが、パイプファンの設置による強制排気方式を採用する場合、以下の条件を遵守して下さい。

① パイプファンの機種

直径 100mmで、作動停止時に上下階の臭気が入らず、音も入りにくい連動シャッター付のものとする。ダクト用の風力と作動音の低いタイプを選択してください。

機種として、「三菱電機製 トジピタ」、「東芝製 ぴたパネⅡ」がありますが、上記の条件を満足する同等以上の性能を有する機種を選定してください。

② 設置工事

トイレの換気口を直径 100mmのホールソウで拡大し、塩ビ縦排気管にアルミフレキ管で接続し、接続部は臭気が漏れないようにブチルゴムテープ等で隙間を塞いでください。

③ 上下階の住戸への通知

上下階の住戸の入居者に、パイプファンの設置の通知をお願いします。

④ 浴室の換気対策

また、浴室は北側バルコニー側の浴室ドア開放による自然換気方式になっております。ファンによる機械換気に改造する場合、北側バルコニー側の浴室ドア上部の外壁に穴をあけて外部に換気することができます。事前に管理組合に工事届出を行い、承認を受けたいうえで、注意事項を遵守して、工事を行ってください。

⑤ 換気ファンの運転

ファンの運転はトイレ、浴室の使用時及び使用後臭気や湯気の換気終了までとし、深夜の運転は控え、上下階への換気ファンによる音漏れに配慮して頂くようお願いします。

6) 冬場の部屋の結露について

部屋の暖房のため、ガスストーブや灯油ストーブなどを使用すると、化石燃料の燃焼により二酸化炭素（CO₂）と水（H₂O）が発生します。

発生した水は水蒸気として部屋を漂い、温度の低いアルミサッシュやコンクリート壁の表面に結露が発生します。また、気温の低い押入れなどでも結露が発生しやすくなり、布団や衣類にカビが発生する原因となります。定期的に乾燥を心がけてください。

5 遵守事項

区分所有者は専用部分の模様替え等の工事をする場合、以下の事項を遵守し、かつ事故があったときは責任を持って復旧し、または弁償をお願いします。

1) 工事仕様、工程、工事期間等申請内容を遵守してください。万が一何らかの事情により工期が遅延する場合は、その旨を理事長に連絡してください。

2) 材料や残材の運搬等で、建物等を傷つけたり、汚したりしないよう心がけて下さい。

- 3) 共有地に材料や残材を放置したままにしないでください。
- 4) 工事人が他の住居者に迷惑をかけないように注意してください。
- 5) 工事に伴う騒音等により、他の居住者に迷惑をかけないように注意してください。
- 6) 工事により禁止事項や遵守事項が守られない場合や必要な手続きを経ないで工事をした場合など、理事会の決議を以て、理事長は警告を行い、または中止を求め、もしくは現状回復を求めることがあります。

6 工事の手続きについて

リフォーム等の工事を行う場合、各階段理事を通じて、理事長に届出を行ってください。

1) 工事着工前に提出する届け

「リフォーム等の工事申請届」を、工事に着手する2週間前までに提出してください。

2) 届出に添付する資料

- ① 設計図
- ② 仕様書
- ③ 工程表

3) 工事完了後に提出する届け

「リフォーム等の工事完了届」を工事完成後、速やかに提出してください。