

マンション住戸内リフォーム工事ガイドライン

2019年05月26日

香椎浜サウパル住宅管理組合

このガイドラインは、規約第18条二項関連で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判断基準及び施工・作業の基準を判りやすくしたものです。

1. 基本的に禁止しているリフォーム工事について

- 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。（例：コンクリート壁等）
- ② 建物の外観又は構造を変更すること。（例：玄関扉、サッシ等の改修）
- 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もの。
- 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もの。
- ⑤ 建築基準法等の法令に違反する工事やそれに準じる工事を行うこと。
（例：違法に室内を間仕切り、多人数の居住用に供するための改修工事）
- ⑥ 主要構造部（コンクリート造の雑壁・非耐力壁）への削孔・切欠を行うこと。
- ⑦ 3の「工事部位・工事内容申請等の判断基準」で、禁止されている工事。

2. 一般注意事項

- ① 専有部分修繕等工事申請書（リフォーム工事）に必要な書類等は管理事務所に備えています。（工事申請書、工事車両駐車許可書等）
- ② 電気・ガス（給湯）設備の機器の新設、取替にあたっては、許容の容量・形体を越えないよう厳守する。
電気容量：40A
- ③ 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、配管長さおよび排水勾配を無理のない計画となるよう留意する。なお、当マンションにおいては、給排水管構更生工事（IP・樹脂系塗膜）を施工しています。
- ④ バルコニー隔て板の周辺へ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。
- ⑤ 産業廃棄物及び材料搬入・搬出の際は、共用廊下、エレベーター等を汚したり、傷つけたりしないよう、必ず養生を施すこと。
共用部を汚したり、ゴミを落とした場合には、責任を持って清掃すること。
回復できない汚れや傷をつけた場合には、必ず管理事務所へ届け出ること。
産業廃棄物は、リフォーム業者が責任を持って必ず処分すること。

- 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（鉄筋の腐食・漏水等）を発見した場合には、速やかに管理事務所へ報告すること。
- ⑦騒音、振動、臭い、粉塵等により近隣住戸へ迷惑を及ぼす作業。
-

※専有部分（住戸内）は、勝手にはリフォームできません。

家族構成やライフスタイルの変化・経年劣化等によって、住戸内リフォームのニーズが高まっています。しかし、個人の財産である専有部分だからといっても誰もが勝手に工事をしていては、近隣住戸への迷惑や、建物の劣化にもつながりかねません。工事にあたっては、香椎浜サハイツ住宅管理規約に定めた、規約を遵守し、専有部分（住戸内）工事を施工しなければいけません。

【香椎浜サハイツ住宅管理規約】 抜粋

第17条「専有部分の修繕等」

（理事長又は指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。）

第18条「禁止事項及び使用細則」

「来客用駐車場使用細則」第3条（使用者）

（工事関係車両を駐車する場合には、管理事務所へ届書を提出し許可を得、1日目は無料、2日目から1日500円/1台を利用料として支払うこと。）

第63条「理事長の勧告及び指示等」

（規約・使用細則に違反した場合には、理事長は理事会の決議を経て、工事中止及び排除若しくは原状回復のための必要な措置、費用償還、損害賠償の請求を行うことができる。）

3. 工事部位・工事内容の申請等の判断基準

遵守事項………香椎浜サハイツ住宅管理組合規約及び使用細則

届出報告………申請し管理組合の承認許可を得る必要がある工事

届出不要………申請許可の不要な工事

工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出不要
間取り等 変更取替	水廻り（台所・洗面所・トイレ・浴室）の間取り及び		○	
	位置変え。			
	浴室・キッチン及び洗面台・便器の取替		○	
	洗面台・便器取替のみの場合			○
床	フローリング 張替え（遮音等級L-45/LL-4以上の床材使用） 但し1階上記床材使用は除く。		○	
	畳からフローリングへ変更する場合には、根太間へ 遮音材、吸音材を施し遮音対策を講じること。		○	
	床暖房の設置		○	
	畳表替え、畳新調			○
	カーペットの張替え（下地床工事がない場合）			○
	カーペットの張替え（下地床工事がある場合）		○	
	クッションフロア（CFシート）の張替え（下地床工事がない場合）			○
	クッションフロア（CFシート）の張替え（下地床工事がある場合）		○	
	その他床材の変更（コルク材、タイル、大理石等）		○	
	コンクリート床面に打込むビスの長さ45mm以下 但し30mmを超えるビスを打込む場合は要鉄筋探査		○	
	※遮音性能の確保に十分に留意すること。			
壁	コンクリート壁面、床面の撤去・削孔・切欠	○		
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・改修・造作		○	
	外壁面への給湯器の取替（1日作業で完了する場合）			○
	給湯器に関わる配線及び給湯・給排水管の新設配管	○		
	コンクリート壁面に打ち込むビスの長さ45mm以下 但し30mmを超えるビスを打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	壁紙の貼替え・塗装の塗替え（1日作業で完了する場合）			○

工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出不要
天井	ｺﾝｸﾘｰﾄ天井面への削孔・切欠	○		
	ｺﾝｸﾘｰﾄ天井面に打ち込むﾋﾞｽの長さ45mm以下 ただし30mmを超えるﾋﾞｽを打ち込む場合は要鉄筋探査		○	
	天井の造作		○	
	天井加入の貼替え・塗装の塗替え (1日作業で完了する場合)			○
その他	襖・障子の張替え			○
	照明器具の取替			○
	ｶﾞｽｺﾝﾛ・換気扇の取替			○
	バルコニー等に土砂を搬入し、花壇・畑をすること。	○		
	エアコン取付の場合、室外機配管の穴を新たに削孔すること。	○		

◎申請書を受理し、速やかな審査手続きを行い（審査期間：1週間～10日）、結果を連絡します。

申請書類は着手予定日より10日前には、各申請書類、工程表、工事内容説明書（内訳書等）を添付し、管理事務所に届出て下さい。

※システムバス取替に関する指針

当マンションは、建設大臣特別認可による、壁式構造のため、壁自体に強度を保たせた建物です。

浴室をシステムバスにリフォームする場合、浴室ドアの高さ（間仕切壁は鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造り）及び浴槽横にあるサイズ調整台が設置されている場合、ｺﾝｸﾘｰﾄ壁撤去・拡張工事等は、建物全体の強度の問題に関わってきます。またドア回り、調整台には、防水工事が施工されております。撤去後の防水工事が、不十分な場合には、階下の居住者への水漏れ等の恐れが発生します。

上記の理由から、管理組合としては、システムバスを設置することは、認可しておりません。

どうしても工事を希望される方は、施工後の間仕切壁等の強度計算書及び防水工事施工計画書等を、管理組合へ申請していただき、理事会にて審査検討します。

但し、審査に関わる諸費用（建築士、構造計算士への審査費用等）は、ご負担下さい。

香椎浜サハイツ住宅管理組合