

リフォームへのアドバイス

居住者及びこれから入居される方がリフォームされる時、このアドバイスに沿い、手続き、工事を行って下さい。


目次

1. リフォームの手続き
2. タイプ別管理区分図
3. リフォームにあたっての注意・考慮事項
4. 参考資料

鎌倉グリーンハイツ管理組合

2. タイプ別管理区分図

専有部の改修における撤去可能な壁

 → 木製間仕切

 → コンクリート間仕切（主要構造部でない）

1. リフォームの手続き

A. 届出書（承諾願）提出（各2部）

添付書類 ● 隣接住民の承諾書

● 設計図書もしくは配置図（現状と変更後）

● 仕様書

● 工程表

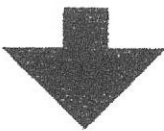
※細則を改正



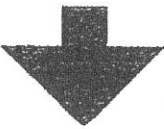
B. 管理組合・大成有楽不動産による審査



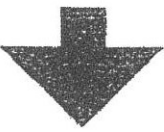
C. 承諾書 ▶届出から20日間ほどで発行



D. 工事開始 ▶解体終了時、状況写真提出



E. 給排水図面 ▶設備配管写真提出



F. 工事完了 ▶完了届、写真提出

3. リフォームにあたっての注意・考慮事項

● 工事時間 : 8:00 ~ 17:00

● 工事禁止日: 日曜日・祝祭日

工事開始前に階段室・階段・踊場・手摺に養生を忘れずに。

「解体工事」

- 1) 工事は騒音や埃の発生を伴います。隣接住民に配慮して進め、3日以内に終了するようにしてください。
- 2) 浴室床・サービスバルコニー床のシンダーコンクリート(増打ち部分)をはつり機を使用して解体する場合、構造体を損傷しないよう十分注意してください。
- 3) コンクリート躯体をはつったり孔を開けたりはできません。
- 4) 電気配線・給水、給湯管・排水管は解体前に末端処理を行い漏電、漏水事故を発生させないよう十分注意してください。
仮設コンセント、照明は作業終了後にはブレーカーを落とし、一部給水栓を工事に使用する場合、作業終了後元栓を閉めてください。
ガス管の閉栓処理はガス会社に依頼してください。
- 5) 非常ベルボタン及び煙感知器は必ず復旧してください。
 - 廃材は速やかに処理をおねがいします。
 - 工事排水は、棟前の足洗い場には流せません。各戸の排水口から流すか、持ち帰ってください。

「下地・設備工事」

- 1) 床、壁、天井の下地処理にアンカーボルトの使用はできません。
小径のコンクリートビス・プラグ等の使用は可能です。
浴室改装をする時は床防水と壁立ち上がり 90 cmまで防水をお願いいたします。
 - コンクリート躯体を損傷しない工法で施工してください。
- 2) 配管工事(ユニットバス・洗面化粧台・洗濯パンと専用栓・便器・システムキッチン)は給排水管・給湯管(銅管は更新の必要あり)共に新規としてください。
水回りの位置変更等で共用縦管までの距離が従前より長くなる場合、排水管の勾配は最低 1.33/100 を基準とします。(機器の移動位置が大きい場合は届出書に勾配と床高関係を示す平面、断面図を添付、着手前、後の写真を提出していただきます。)
工事が漏水の原因にならぬよう通水試験を行ってください。
ガス配管・電気配線も同様の注意をし、有資格者に施工させてください。
 - コンクリート躯体をはつったり孔をあけたりすることはできません。

「ユニットバス・給湯器の設置」

- 1) 既存の外壁貫通部を利用して給湯器を設置する場合とサービスバルコニーに給湯器を設置する場合既存の外壁貫通部への雨水侵入防止対策を行ってください。
サービスバルコニーに設置する場合給水給湯管は既存の孔を利用、新たにコンクリート壁の貫通（コア抜き）はできません。
排気筒の突き出しは最小限の長さ（15cm以内）にしてください。
排気筒の突き出し位置は、雨水ドレーンの外側へ設置してください。
- 2) ユニットバスに窓部を取付けるときは、外部の既存ジャロジー窓の大きさに合わせてください。
既存の開口部を塞ぐこと、変更を加えることはできません。
- 3) ユニットバスに換気扇を取り付けるときは既存のスリーブに合わせてください。
開口を広げることはできません。

「点検口の設置」

- 1) 汚水縦管・雑排水縦管（共に共用）内蔵壁には点検口が設置されています。
改装時必ず復旧してください。
- 2) ユニットバスの新設・洗面所を改修された場合、洗面所の床に漏水確認の点検口を設置してください。（300□～400□程度）

「エアコンの設置」

- 1) 新たにエアコン（室内機）を取り付ける場合、コンクリート内の鉄筋位置、配電管位置を推測し、取り付けビスの長さ及び本数を最小限に抑える様配慮してください。
● 電気配線・冷媒管・ドレン配管のために新たにコンクリート壁の貫通（コア抜き）はできません。

「床の仕様」

- 1) 全面改装の場合、居室の床は遮音等級 L-45 以上で施工してください。届出書に L 等級を示す資料を添付してください。

※訂正 2020/09/19: 「ユニットバス・給湯器の設置」 2) を訂正する

「バルコニー・サービスバルコニー」

- 1) 専用使用部分ですが、原則造作等は出来ません。固定床組み、直貼り、固定物置等は不可です。
- 2) 維持管理は区分所有者に責任があり、違反改修による漏水事故を起こした場合には賠償責任が生じます。

「搬出入」

- 1) 廃材、使用材等の搬出入は必ず階段を使用してください。踊り場から投下したり踊り場やベランダからロープを使用しての搬出入は禁止です。
- 2) 搬出入時の駐車位置や運搬物の一時置き場は、通行・階段昇降の妨げにならぬ様十分注意してください。

「洗濯機置き場防水パンの設置」

- 1) あらかじめ設置されていない場合は、漏水防止のため設置してください。

4. 参考資料

「結露と断熱」

1) 壁の断熱

グリーンハイツの場合、建物の向き、山に向いているか背負っているかにより部屋の結露状態が異なりますが、全室断熱材を施すことをおすすめします。

2) サッシの結露

サッシのガラス面の結露が一番わかりやすい場所です。サッシを二重にするか断熱性能のある真空ガラスを取り入れ結露を防ぐ方法があります。

「トイレ排水の勾配」

- 1) 建設当時のままのトイレの場合、排水管が逆勾配になっていて流れが悪いところがあります。床を数センチ上げるか、便器と床の間に板等をいれ適正な勾配にする必要があります。

「共用か専有か」

● 分電盤

専用使用であり、ブレーカー増設・アンペア数アップは個人負担です。
ブレーカーは漏電遮断器付きをご使用ください。

● バルコニー

共有部専用使用です。固定物は禁止です。物置は非常時避難路になっています。
隣戸との通路になっている場合は、棚下に物を置くことはできません。

● サービスバルコニー

バルコニーと同様です。固定床・固定物置等は設置できません。

● 室内点検口

トイレ縦排水管・雑排水縦管内蔵壁に設置された点検口及び洗面所床に設置された床下点検口は共に専有部分共用使用です。

● 給水管

給水管はメーターボックス内の水道メーター迄が共有部分でそれ以後が専用部分になります。

● 排水管

トイレ汚水縦管・雑排水縦管（点検口が付いた壁の中）とバルコニー・サービスバルコニーの雨水排水管が共用部です。これらの配管を加工、経路変更することはできません。縦管以外が専用部です。

※リフォーム時、この縦管（共有部）に不具合を見つけたときは管理組合にご連絡ください。管理組合で修理いたします。