

改修のルール

福島市営住宅空き住戸利活用者募集要項5(2)に定める「住戸の改修」については、以下のルールに従って実施していただきます。

1 改修について

(1) 概要

住戸の性能向上や、利活用内容に合わせるため、使用開始前の修繕に追加して実施するもので、福島市ではなく利活用者の責任と負担により実施していただくものです。

なお、必ず実施しなければならないものではありません。利活用の内容等に応じて改修を希望する場合は、この資料の記載をよくお読みのうえご検討ください。

(2) 改修でできること

共用部、給排水管、構造躯体を変更する改修はできません。改修でできることを以下のとおり例示します。

- ① 壁・天井の貼替、塗装
- ② 棚や家具の設置（固定）
- ③ 間取りの変更（押入の撤去等）
- ④ 床材の変更、床材の上張り
- ⑤ 建具の変更（押入⇒クロゼット）
- ⑥ 照明器具の取替
- ⑦ ドロップインコンロ、組込型ガスオーブンレンジ、食器洗い乾燥機等の取付
- ⑧ 流し台や水栓等の取替
- ⑨ エアコンやIH等の専用コンセント増設
- ⑩ ミラーキャビネットや洗面器の取替
- ⑪ 便座の取替、シャワートイレの取付

2 福島市への申請と承認

(1) 注意事項

施工に当たっては、事前に福島市への申請及びこの申請に対する福島市の承認が必要となります。福島市の指示に従っていただき、改修の施工部分について買取請求権

及び有益費償還請求権を放棄して頂いただくことで、原状回復義務が免除され、これを残置することができます。

買取請求権及び有益費返還請求権の放棄は、改修申請書の提出時に内容をご理解の上同意していただきます。(改修の承認には同意が必要です)

(2) 手続き

改修を希望する場合は、福島市から住戸の使用許可を受けたのちに、「改修承認申請書」(様式第3号)を提出してください。

福島市で内容を確認し、承認の可否を文書により通知します。

改修は、福島市から承認の通知を受けてから着手するようお願いします。

3 施工時の注意点

(1) 周りへの配慮

施工に当たっては、利活用者の責任において、騒音や振動に十分ご配慮いただくとともに、怪我がないように注意してください。

近隣住宅に住んでいる方々には、あらかじめ改修の施工内容や施工時間等について、利活用者で十分に説明いただき、ご理解を得た上で施工してください。

騒音・振動が発生する施工は、午後5時から午前9時の間はご遠慮いただきますようお願いいたします。

(2) 専門家への依頼

消防設備、電気、電話、ガス、給水、排水設備など、法令上又は安全管理上、専門業者等による施工が必要となるものについては、必ず専門業者等に依頼してください。不適切に施工された場合は、感電、ガス漏れ、漏水などの大事故に繋がる恐れがあります。

不適切な施工等が原因で事故(感電・ガス漏れ・漏水等)が生じ、福島市又は第三者に損害を与えた場合は、利活用者ご自身の責任と負担においてその損害を賠償していただくことになりますので、くれぐれもご注意ください。

(3) 改修にあたっての詳しい調査

福島市は、利活用者が施工する改修に関しての住戸内の事前調査及び確認は行いません。調査等が必要な場合は、利活用者の負担で専門業者に依頼してください。

(4) 家具家電の取り扱い

コンセントに差し込むだけなど、造作を伴わずに容易に取り付けや取り外しができる家具家電等（冷蔵庫、テレビ、照明器具、テーブルコンロ、瞬間湯沸器、浄水器等）及びエアコン（室外機含む）は、残置することができません。

(5) ごみの処分

改修で発生した廃棄物等の処分等については、利活用者の負担により、市の定める方法に従って処理してください。断熱材等市では収集不可のものもあるため、廃棄する品目の収集方法についてよく確認してください。団地ごみ集積所に放置したり不法投棄したりすることの無いようにお願いいたします。

4 改修箇所ごとのルール

(1) 床・畳

床下に給水管、排水管、ガス管等がある箇所がありますので、釘等を使用する場合は、配管等を損傷させないため専門業者による施工をお願いします。

(2) 壁

① 次の壁面等にコンクリートアンカープラグ等を使用する場合、市の承認（立会）を得てください。

- ・浴室（コンクリート・モルタルのみ）及び給水管・排水管・ガス管に接する壁面
- ・出入口、窓その他開口部の枠から 150mm 以内の壁面
- ・埋込コンセント及び埋込配管の端部から左右 20mm 以内の壁面

※ユニットバスタイプは穴あけ加工出来ません。

② 電気配線用のボックスを天井や壁で塞ぐことがないように、点検口を設けてください。

③ 間仕切り等を変更される場合は、電気配線等の埋設物がある場合がありますので、ご注意ください。

また、火災感知器等の消防設備についても次のことが想定されますので、市にお問い合わせください。

- ・消防設備の配線が隣接住戸と繋がっている場合があります。
- ・火災感知器等の増設や移設が必要となる場合があります。
- ・消防設備を変更する場合は、専門業者による施工が必要となる場合があります。

- ④ 自動火災報知器（住宅用火災報知器を含む。）について、作業を行うため外した場合には必ず元の位置に再設置してください。

(3) 台所

- ① ドロップインコンロ、組込型ガスオーブンレンジなどのガス設備は、ガス消費量との関係で設置できない場合がありますので、事前にガス業者等に確認をお願いします。
- ② 「ディスポーザー（台所に出る生ゴミを粉碎して下水へ流す器具）」については、共用部の改修が必要となりますので、設置することはできません。また、排水容量に上限があるためお選びの排水設備によっては設置できない場合があります。
- ③ ガス消費量が多い設備を設置する場合、換気設備の排気能力が不足することがあります。その場合は、換気設備の改修が必要になります。
- ④ 電気設備については、(4)の該当する項目を守ってください。
- ⑤ 電気容量に上限があるため、IHクッキングヒーターに変更できない場合があります。

(4) 電気設備

- ① 照明器具は、引掛けシーリングの本体引掛け穴を利用した場合は5 kg以下、取り付け金具の両側フックを利用した場合は10 kg以下のものが使用できます。
- ② コンセント設備は、浴室内など漏電の危険性がある場所には設置できませんので予めご了承ください。
- ③ テレビコンセントを移設又は撤去する場合は、隣接する住戸のテレビが見られなくなる場合があるため、福島市にお問い合わせください。
- ④ インターネット設備、衛星放送、電話設備については、1住宅1回線の配線となっており、回線数を増やす場合等は電話事業者にご確認ください。
- ⑤ 団地によって電気容量の上限が異なるため、福島市にお問い合わせください。

5 その他

(1) 玄関の鍵について

玄関扉は共用部分となりますが、鍵の取り替えや補助錠を増設することができます。鍵を取り替える場合は、本鍵を3本製作してください。退居時に本鍵3本を市に提供していただきます。（合鍵は不可）

(2) 完了届の提出について

改修が完了したら、「完了届」(様式第4号)を福島市に提出してください。

(3) その他本書に記載の無い事項について

記載が無い事項について、全て認められるわけではありません。申請内容により、承認できない場合もあり得ますので予めご了承ください。