

住宅リフォームガイド

～リフォームで実現する快適で安全な暮らしのために～



平成 25年6月

立川柏町住宅団地管理組合法人

組合員の皆様へ

当団地は昭和46年の居住開始から40年以上が経過し、住宅内の仕上材等の老朽化や設備が陳腐化するなど、現在の居住水準との乖離によりお住まいの皆様の居住環境が必ずしも良好とはいえない状況になっております。

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室内リフォームのニーズが年々高まっておりますが、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、室内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実施等、様々なトラブルにもなりかねません。

そこで、組合員の皆様へ「住宅リフォームガイド」を作成いたしました。このガイドでは室内をリフォームされる皆様に向けて、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おります。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分かりやすく解説しております。

今後、室内リフォームを検討・実施されるときには、是非本ガイドをお役立てください。

平成25年5月

立川柏町住宅団地管理組合法人

目次

1. なぜ専有部分を勝手にリフォームしてはいけないの？	1
2. 個人のリフォームには制限があります	4
3. 住宅リフォーム基準	6
4. 住まいの維持ガイド	13
5. 申請から工事完了までの流れ	14
6. 用語解説	21
なるほどQ&A	29
別冊リフォーム工事について	30
書式集	33

1

なぜ専有部分を勝手にリフォームしてはいけないの？

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、建物を支える構造部分や、共同で使用する階段などをいいます。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はできません。団地では多くの方が生活しており、またその構造上リフォーム工事における騒音問題、主要構造部への影響等さまざまな問題が発生しています。

そこで、当団地の場合、「区分所有法」という法律に沿ってつくられた「管理組合法人規約」と「生活規則」というものが存在します。これは、所有者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リフォーム工事をする義務があります。

当団地の「管理組合法人規約」では、リフォームを行う前に一部の工事を除いて事前に許可を得なければならないことになっています。

「自分の部屋＝専有部分」でリフォームするのに、なぜ面倒な手続きが必要なの？と疑問に思いますが、

- ① 大きな工事騒音が発生することによる、近隣住戸への事前告知及び承諾
- 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
- ③ 工事車両の駐車規制
- ④ 建物の構造部や共用部分へ工事を行わないかどうかの確認
- ⑤ 工事中に共用部分を毀損・汚損しないための方法の指示
- ⑥ 上下階の騒音を軽減するための床材料の制限
- ⑦ 水廻り工事時の勾配確保などの確認
- ⑧ 主要構造部への影響の確認

等、上下左右に住戸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「管理組合法人規約」で規定を定め、工事を事前申請し許可制にしているのです。

工事業者は工事作業のプロかもしれませんが、団地の諸事情については十分に把握しているとは限りません。工事中に近隣住戸とトラブルになったり、管理組合法人規約や生活規則に違反する工事を行い、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です。

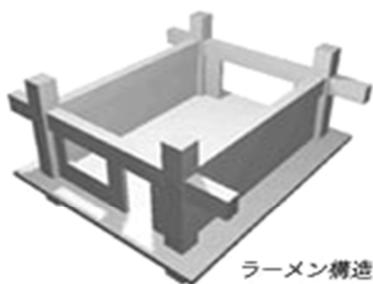
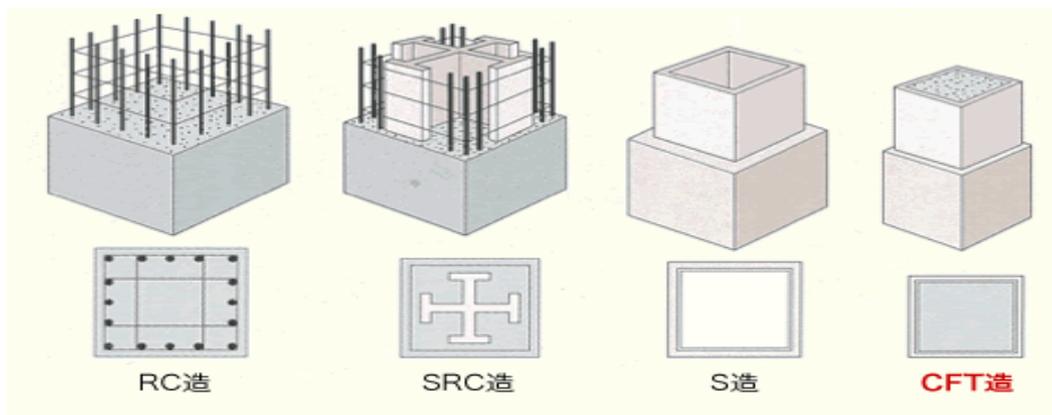
■団地の構造とは・・・

「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のことです。立川柏町住宅の構造は、「鉄筋コンクリート造 壁式構造」です。

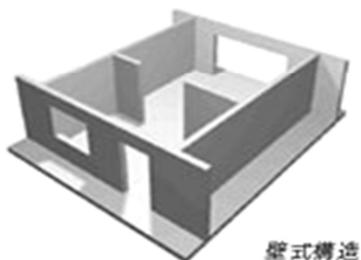
鉄筋コンクリート造とは、その名の通り、鉄筋とコンクリートが組み合わされた構造です。RC造と呼ばれることがありますが、これは「Reinforced Concrete」の略で、直訳すると「補強されたコンクリート」となり、「鉄筋によって補強されたコンクリート」を表します。

鉄筋コンクリート造は張力と圧力に強いのが特徴です。これまで主に中層建築物に用いられてきましたが、最近では高強度コンクリートの開発により、超高層建築物にも採用されています。

鉄筋コンクリート造の場合、主な構造形式にラーメン構造と壁式構造がありますが、壁式構造は梁や柱がなく、荷重を支えるのは耐力壁という壁です。この耐力壁を均等にバランスよく平面的に配置することで荷重を支えます。この構造方式の平面計画上のメリットは、柱型や梁型が室内に出ないので室内空間がすっきりとすることです。



ラーメン構造

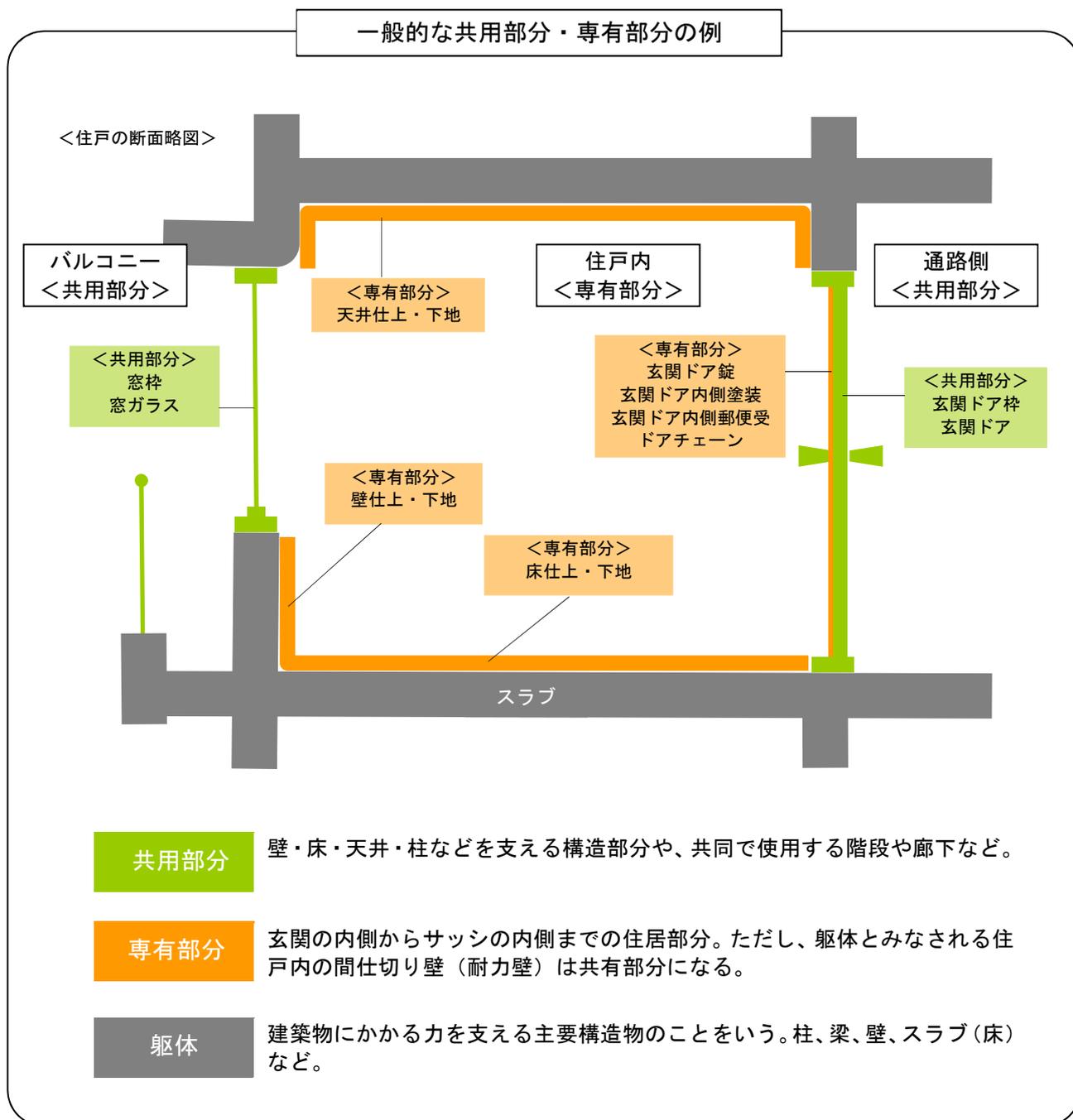


壁式構造



■ 共用部分と専有部分とは・・・

室内（専有部分）でも、コンクリート壁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が、どこまでが専有部分かは管理組合法人規約等で定められていますので、まずは「立川柏町住宅団地管理組合法人規約 第2章」を確認しましょう。



リフォーム工事に使用する材料や工法、性能基準を設けている場合がありますので、それらも確認しておきましょう。

2

個人のリフォームには制限があります

個人のリフォームは、専有部分であってもリフォームできる「範囲」と「内容」が制限されています。近年、リフォーム工事の大規模化により特に近隣住戸への騒音・振動問題と躯体部分への影響が大きな問題になっています。そのためリフォームする範囲と内容を「管理組合法人規約」に基づき管理組合へ申請する必要があります。申請内容によっては、承認されない場合がありますので、どのようなリフォームが可能か、申請の要・不要などを確認しましょう。

一般的に行われる専有部分のリフォームの例（申請内容により承認されない場合があります。）

<洗面所・浴室・トイレ>

- ・洗面台の改良
- ・水栓の交換
- ・大型浴槽への交換
- ・コンクリート壁への手摺りの取り付け
- ・便器の交換
- ・温水洗浄などの取り付け

<室内>

- ・間取りの変更
- ・畳からフローリングへの変更
- ・フローリングの張り替え
- ・床暖房の設置
- ・壁紙、クロス貼り替え

<玄関>

- ・鍵、錠の取り替え
- ・扉の塗装（内側）
- ・インターホンの取り付け

<台所>

- ・流し台の取り替え
- ・ガスレンジの交換
- ・給湯器の改良
- ・大規模な改修

<窓・ベランダ>

- ・ガラスの取替え
- ・網戸の取り替え
- ・機器の取り付け（アンテナ、エアコン室外機設置）

特に注意が必要なリフォーム



- ・コンクリート壁の撤去や穴の貫通
- ・間仕切り壁の撤去
- ・コンクリート壁を貫通したり埋め込んだりする配管
- ・床下配管の固定方法や勾配の変更

■申請と承認

専有部分をリフォームする場合は、管理組合への申請が必要な場合があります。管理組合で申請内容を検討し、承認を得たリフォーム工事のみ着工することができます。申請に必要な書類・期限等は「管理組合法人規約」等に記載してありますので確認しましょう。

また、団地の建物の性質上、注意事項や違反した場合の措置等も規定しているので、あわせて確認しましょう。

■「管理組合法人規約」一部抜粋

(専有部分の修繕等)

- 第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう以下同じ。）に申請し、書面による承認を得なければならない。
- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第57条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の個所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(窓ガラス等の改良)

- 第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合法人がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 管理組合法人は、前項の工事を速やかに実施出来ない場合には、当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

■「生活規則」一部抜粋

(禁止事項)

- 第4条 団地建物所有者等は、つぎの各号に掲げる行為をしてはならない。
- 一 専有部分を増設（出窓の設置を含む）すること。
 - 二 バルコニーを改築すること。
 - 三 建物の主要構造部（壁、柱、床、梁、屋根、階段、バルコニーおよび庇をいう。）に穴をあけること。また、切る、欠くなどのほか主要構造部に影響を及ぼす行為をすること。

「リフォームの場合の注意事項」

- 一 フローリング材は、L45以上のものを使うこと。
- 二 室内テレビアンテナの分配器を、はずしたり操作したりしないこと。（階全世界に影響が生じます。）
- 三 水道管を分岐する場合は、管の途中からはしないこと。蛇口の部分からならば可
- 四 ベランダ、外壁に、給湯器を取付することはできません。

3

住宅リフォーム基準

この基準は、住宅のリフォームに際し、業者の選定のポイント、リフォーム工事の届出、仕様基準及び施工・作業の基準をより判りやすくしたものです。

1 リフォーム業者選定のポイント

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業者でも工事が出来ることから、知らないでそのような業者に工事を任せている場合や、訪問販売のリフォーム業者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工事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業者が存在しないという可能性もあります。

リフォーム工事業者の選定については、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。

【リフォーム業者選定参考基準】

- 建設業許可登録の有無
- 住宅瑕疵担保責任保険協会への登録の有無
- 各種リフォーム団体へ加入の有無
- 会社案内所得（各種登録・所在地・資本金・役員・取引先・業務実績などの確認）

2 リフォーム工事の申請の要否

(1)申請の必要のないリフォーム工事について

- ①畳の表替え、取替え、ジュウタンの張替え工事
- ②襖・障子の取替え工事
- ③襖・障子の張替え工事
- ④壁、天井の壁紙を含む仕上材（準不燃材以上）の取替え、壁・木部等の塗替え工事
- ⑤玄関錠シリンダー部分及びサッシ戸車、クレセント等の建具部品等の修繕、取替え工事
- ⑥所定の位置へのエアコンの取付け工事
- ⑦網戸の網や窓ガラスの同等品との取替え工事
- ⑧換気扇、スイッチ、コンセント、ガスコンロ、水栓器具、照明器具等の移動を伴わない修繕、取替え工事
- ⑨上記に準じた軽微な修繕工事及び管理組合が斡旋した機器等の交換工事

(2)申請が必要なリフォーム工事について

- ①木部造作工事（押入れ・天袋の改造、敷居・鴨居・欄間・幅木、間仕切りの板壁、吊り戸棚）
- ②玄関錠の取替え、補助錠の設置工事
- ③ベランダ手摺へのアンテナ取付け工事
- ④間仕切り変更等を伴う大規模な模様替え工事
- ⑤床のフローリング工事を伴う模様替え工事
- ⑥台所キッチンセット等、給排水設備に係わる大規模な改修工事
- ⑦その他、配管、配線の枝管、枝線の取付け、取替え工事
- ⑧玄関ドアの丁番取替工事
- ⑨トイレ便器、洗面化粧台、給湯器の取替え工事
- ⑩和室から洋室等への用途の変更を伴う模様替え工事（床のフローリング工事を含まないもの）
- ⑪その他大規模な修繕と理事会が認めた工事
- ⑫小窓の改修工事
- ⑬上記(1)の工事のうち、工事の規模が大きい等により、多少とも近隣への影響が予想される工事（ハツリ工事等）

詳細については、次ページ「リフォーム工事確認リスト」参照

■リフォーム工事確認リスト

工事部位	工事内容	禁止事項	申請必要	申請不要
床	畳からフローリングなどへの変更		○	
	フローリングの張替え（遮音等級L45以上）		○	
	フローリングの張替え（遮音等級L45未満）	×		
	床暖房の設置	×		
	畳表の貼替え、取替え			○
	カーペットの貼替え			○
	床の改修（クッションフロア等）		○	
壁	コンクリート以外の部屋の間仕切りの交換・改修		○	
	木部塗装			○
	外壁面への給湯器の取付け	×		
	生活上必要な壁に打ち込むビスの長さ40mm以下		○	
	生活上必要な壁に打ち込むビスの長さ40mm超	×		
	壁紙・クロス貼替え・塗装の塗替え（仕上材は準不燃材以上）			○
	エアコンスリーブ設置工事（新設）※条件付で可 4-(1)-④参照		○	
天井	天井の改修		○	
	天井の塗装・クロス張替え（仕上材は準不燃材以上）			○
	照明器具の交換			○
	照明器具の新設（配線工事伴う）		○	
建具	障子・襖の張替え			○
	障子・襖の交換			○
木部	木部造作（押入れ、天袋改修等）		○	
	木部造作で躯体の改良を伴う工事		○	
窓	ガラスの同等品（色）の取替え（厚み・種別変更不可）			○
	色違いガラスへの取替え	×		
	透明ガラスから型板ガラスへの変更	×		
	窓へのインナーサッシの設置			○
	網戸の同等品との取替え			○
	色違いサッシ（シルバー色以外）への取替え	×		
	引違いサッシ窓枠の交換		○	
	引違いサッシ以外の窓枠の交換		○	
	サッシのクレセント・戸車等交換			○
	小窓の改修		○	
カーテンの取替え（防災認定品推奨）			○	
浴室・洗面	便器の交換		○	
	便器への温水洗浄などの取り付け			○
	手摺りの取付け（コンクリート壁の場合）		○	
	ユニットバスへの交換		○	
	浴室・洗面床の改修		○	
	水栓の交換			○
	水栓の新設		○	
	浴槽の交換		○	
	浴室防水層廻りのスリーブ新設		○	
	風呂釜の同等品への取替え			○
	給湯システム新設		○	
	給湯器（風呂釜）の同等品への取替え（16号以下）			○
	洗面台の交換		○	
	洗濯排水パンの取付		○	

工事部位	工事内容	禁止事項	申請必要	申請不要
台所	コンクリート壁への手摺りの取付け		○	
	キッチンの大規模な改修		○	
	ガスレンジの交換			○
	IHヒーターへの取替え			○
	既存換気扇枠内での換気扇の交換			○
	排気ダクトの新設（既存換気扇利用）		○	
	水栓の交換			○
	水栓の新設		○	
	ディスボージャーの新設	×		
	給湯器の取付け及び改良（16号以下）			○
給湯器の取付け及び改良（16号を超える）	×			
玄関扉	玄関扉シリンダー鍵の交換			○
	補助鍵の取付け		○	
	玄関錠の取替え		○	
	玄関扉の取替え	×		
	玄関扉同等の色で塗装（内側）			○
	玄関扉塗装（外側）	×		
	インターホンの取付け			○
インターホンの修理			○	
ベランダ	ベランダ手摺へのアンテナ取付け工事		○	
	手摺の造作	×		
	物干し金具の新設	×		
	人工芝等床面への接着	×		
	すだれ等を除く日よけ目隠し取付け（落下防止対策を講ずる）			○
配管・配線	給水・給湯配管の交換・改修		○	
	台所・浴室・トイレ・洗面所の排水横引管の交換・改修		○	
	給湯・ガスコンセント位置の変更		○	
	天井・壁内の電気配線・電話線・アンテナ線の交換・改修		○	
	電気コンセントの位置変更		○	
	当初設置と同等のコンセントに取替え			○
	アンペア変更（30A以下）			○



申請の必要のない工事でも、事前に「共用・専有部分修繕等工事申請書」にて管理事務所にお届け下さい。



申請の必要のない工事についても、工事に伴う騒音、臭い、埃が発生する場合がありますので、近隣住戸への配慮は必要の都度行って下さい。

3 一般事項等

(1) 基本的に禁止しているリフォーム工事について

- ① 共用部分及び共用施設に対する現状を変更する工事等
- ② 建物の外観又は構造を変更する工事等
- 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工事
- ④ その他、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の利益に反する行為を伴う工事
- ⑤ 主要構造壁への工事
4-(1)記載の工事以外は禁止

(2) 一般注意事項について

- ① リフォーム工事に必要な図面等は管理事務所に備えているので、必要に応じて購入又は閲覧する。
- ② 電気、ガス、給排水設備の設備機器の新設、取替え工事にあたっては、許容の容量を超えないよう留意する。
電気容量： 現状 40A
給湯器： 16号
- 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、建物の設置荷重を超えないよう留意する。
- ④ 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留意する。

☞ バルコニー法令のチェックポイント

内容	注意点	関係法令
避難上有効なバルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニー住戸の隔て板が、容易に破壊できるようにする ・室外機やプランターは、避難上支障とならない位置にする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 17 年消防庁告示 第 3 号
バルコニーの専有使用权	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの改築 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定第 2 条
	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物設置の禁止 ・外観変更の禁止 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション標準管理規約第 12 条

- ⑤ 工事中にコンクリートの躯体部分に著しいひび割れ等の損傷、異常（不陸、中性化、鉄筋の腐食、漏水・水漏れ）又はその痕跡等を発見した場合は、管理組合に報告のうえ、対応を協議する。

4 設計・仕様基準

(1) 主要構造部の工事について

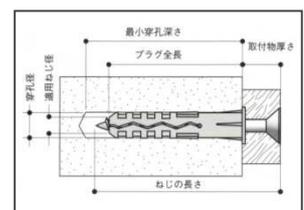
主要構造部（コンクリート部分）は以下の工事以外は原則禁止とする。
主要構造部（コンクリート部分）を図示した図面は管理事務所に備えているので、必要に応じて閲覧する。

① 壁に手摺を取付ける工事

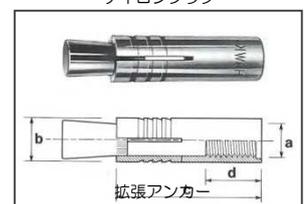
躯体への手摺の固定は、ナイロンプラグ使用によるビス止めを標準とする。穿孔径は 6mm 以内、穿孔深さは 40mm 以内（ナイロンプラグ M6 程度）とする。

② あと施工アンカー工事

躯体に打ち込むアンカーボルトはネジ直径 8mm 以下、長さは 40mm 以内（拡張アンカー M8 程度）とする。ただし、防水層にアンカー等を打ち込むことは認めない。またナイロンプラグの使用につ



ナイロンプラグ



拡張アンカー

いては①の手摺設置工事に準じる。

③乾式二重床（置床）工事

乾式二重床工事、またはこれに類する工法では、床スラブへのアンカーボルト、ナイロンプラグ等の使用など、躯体の穿孔は認めない。支持脚の固定は専用ボンド等によるもとする。



乾式二重床

④壁へのエアコン新設工事（図面集参照）

ア クーラーズリーブ用の壁への貫通工事の孔径は管理組合の指定した場所に限り、直径80mm以内とし、鉄筋、配管等を探査機で検査し、鉄筋及び配管を避けて施工する。

イ クーラーズリーブ用の壁への貫通工事の個数は、1 住戸につき2 個以内とする。但し1 部屋に1 個とする。

ウ 工法はダイヤモンドカッターを使用し、穴の周囲は、防水のためシールし、スリーブキャップを取付ける。

エ 穿孔後得られたコアは、位置がわかる穴あけ箇所の写真を添えて管理事務所へ提出する。

オ クーラー取付け用インサートのボルト径は10φを標準とする。



電磁誘導式探査機

⑤配管・配線工事

配管や配線の壁への貫通工事は必要最小限に留めるものとし、孔径は直径25mm以内、(洗濯排水用スリーブを除く)、鉄筋、配管等を探査機で検査し、鉄筋及び配管を避けて施工する。

⑥上記以外の工事

「申請書」により可否を判断する。

(2)床の工事について

①フローリング床張替え工事

床材の遮音等級は、^{※用語解説参照} L-4.5以上の性能を有するものとする。但し、1 階の住戸は除く。

②住居内の人の動きによる荷重のかかる出入り口の枠や部屋の隅の床、下地（際根太）等はしっかり固定できる仕様とする。

(3)水廻りの工事について

①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^{※用語解説参照}勾配 1/50以上（幅50cm に対して高さ1cm）を確保する。

②新設又は取替える配管は、既存配管材と同等以上の仕様とする。

【推奨配管】

- 給水管：ポリエチレン管・ライニング鋼管・ステンレス鋼管
- 排水管：硬質塩ビ管
- 給湯管：架橋ポリエチレン管・ステンレス鋼管・耐熱性ライニング鋼管・ポリブデン管
- ガス管：ガス用ポリエチレン管・ガス用フレキ管など（ガス事業者との協議による）

(4)台所工事について

①シンクの排水トラップとの接続は^{※用語解説参照}VP管にて直結し、蛇腹ホースは使用しない。ただし、見えがかり部分で水栓器具と手元水栓との接続部分のみ^{※用語解説参照}フレキ・フレア管の使用を認める。

②キッチンセットの位置を変える場合は、横引き管の排水勾配は 1/50 以上とする。

③排水の流れる方向の口径縮小は禁止とする。

④排水管の曲がりには、排水管洗浄のため、立ち上がりまで50φ^{※用語解説参照}を使用し、立ち上がり管とトラップ接続のみ40φの仕様とする。

⑤床下で他の配管と交差するときは、双方とも絶縁する。

⑥ガスコンロより150mm以内の壁は防火構造とする。

(5) 浴室、洗面所の工事について

①浴室工事

【ユニットバス工事】

- ア ユニットバス排水管と既設側の排水管との接続はV管を使用し、排水勾配は 1/50 以上とする。
- イ ユニットバスを入れる際に三方枠の改修が必要となり、特に人研ブロックの撤去を伴う工事については、防水処理を確実に施すこと。

【その他標準浴室改修工法】

浴室工法は、別に定める基準設計を標準とする。(標準図参照)

- ア 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 FRP 防水工法または防水パン工法とする。
- イ 立上りは既存洗場水上から 150mm 以上を防水処理すること。
- ウ 立上り端部処理は見切縁またはシーリングによる。
- エ シーリングはシリコン系とし、防カビ性能を有するものとする。
- オ 既存防水層の端部処理はゴムアスファルト系シール材による。

②洗面所

洗面台の排水管は高圧洗浄を考慮し、蛇腹管は使用しない。

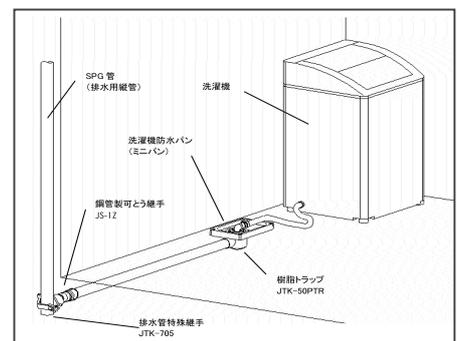
③洗濯機排水

【間接排水設備の設置工事】(図面集参照)

- ア RC壁等に穿孔より洗濯排水ホース差し込み用スリーブを設置する工事に適用する。大型洗濯機を設置する場合は、排水管清掃ができるようかさ上げし設置する。
- イ 穿孔は70mm径で勾配付きとする。この場合、大きく穿孔する等、躯体等に必要以上の損傷を与えないように注意する。

【洗濯排水パン設置工事(排水立管直接配管)】(図面集参照)

- ア 本体の材質は、熱硬化性プラスチック(FRP等)過熱性プラスチック(ABSポリプロピレン等)又は再生プラスチック(ポリエチレン等)とし、排水トラップの材質はABS樹脂又は鋳鉄製とする。
- イ 洗濯排水パンの設置にあたり、床板等のはがしは最小限に行う。
- ウ 洗濯機排水分岐継手を既設排水立て管に装着する際には、装着する凸凹がないことを確認する。また、穿孔を行う前に必ず水圧試験を実施し、洗濯機排水分岐継手部から水漏れのないことを確認する。
- エ 洗濯機排水分岐継手、配管及び洗濯排水パンの取合いに十分注意し、勾配を確保すること。
- オ スラブころがしの既設設備配管類との関連を検討し、その位置を決定する。ただし、支障となる配管は必要に応じ最小限の範囲で切り回すこと。なお、ガス管の切り回しにあたっては、所轄する事業者と協議すること。
- カ 万が一の事故(漏水事故等)の原因特定や将来のメンテナンス工事に備え床下点検口を設けること。



洗濯排水パン直接配管イメージ



特殊継手

(6) 電気工事について

①電気工事事業者の資格を有する施工業者に施工させる。

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2mm以上とする。

③分岐は必ず※用語解説参照ジョイントボックスで行う。

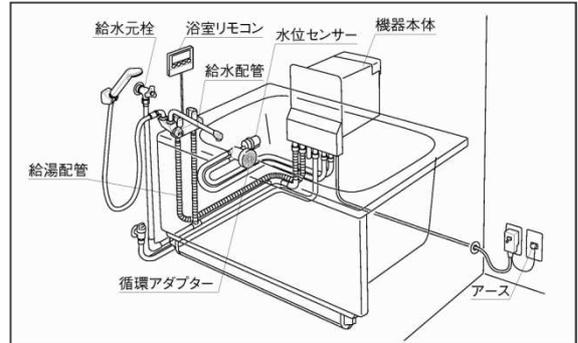
(7)ガス工事、給湯暖房システム工事について

- ①ガス事業者等が認める設計仕様、施工基準により施工する。
- ②屋外据置き、壁掛けタイプの給湯器ユニット設置工事は禁止する。
- ③給湯システム改修工事は、別に定める規準設計を標準とする。(標準図参照)

【標準給湯システム工事】

既存バランス釜の給排気筒取付け壁穴に、壁貫通型給湯付風呂釜ユニット（16号）を設置し、浴室、洗面、台所への3面給湯が可能な熱源一元化システムを標準とする。

- 風呂釜からの配管ルート確保のため、既存コンクリート壁に直径30mmのコアを穿孔する。
- 浴槽の同時取替えを標準とし、浴室内配管は浴槽内処理とする。
- 床材、床下地材を一部撤去し、洗面及び台所への給湯管ルートを新設する。
- その他、詳細は標準図による。



(8)玄関鍵の取替え及び補助錠の設置について

玄関扉は専用使用を認める共用部分で、以下の工事以外は原則禁止とする。

- ①玄関扉内側の塗装（同等）
- ②ドアクローザー、ドアノブの交換（同等）
- ③補助錠の取付け位置は概ね階段踊り場面より 1400mm の高さとする。補助錠の撤去に伴い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・切欠を補修する。

(9)窓サッシ及びガラスについて

窓サッシ及ガラスは専用使用を認める共用部分で、以下の工事以外は原則禁止とする。

- ①現行ガラスと同等品への交換
- ②クレセント、戸車の交換
- ③網戸の交換
- ④サッシの交換工事

窓サッシは以下の基準とする。

交換規準は、優良住宅部品認定基準（BL）のアルミサッシB型程度とする。

項目	基準	認定・基準等
遮音性（防音性）	T-2以上	J I S（日本工業標準調査会）
耐風圧性	S-6以上	J I S（日本工業標準調査会）
気密性	A-4以上	J I S（日本工業標準調査会）
水密性	W-5以上	J I S（日本工業標準調査会）
開閉方式	引き違いなど	
形状	現状と同一	
色彩	現状と同一（シルバー）	
ガラス	単板または複層ガラス	
製品の取付工法	カバー工法 （GRAF工法を含む）	

4

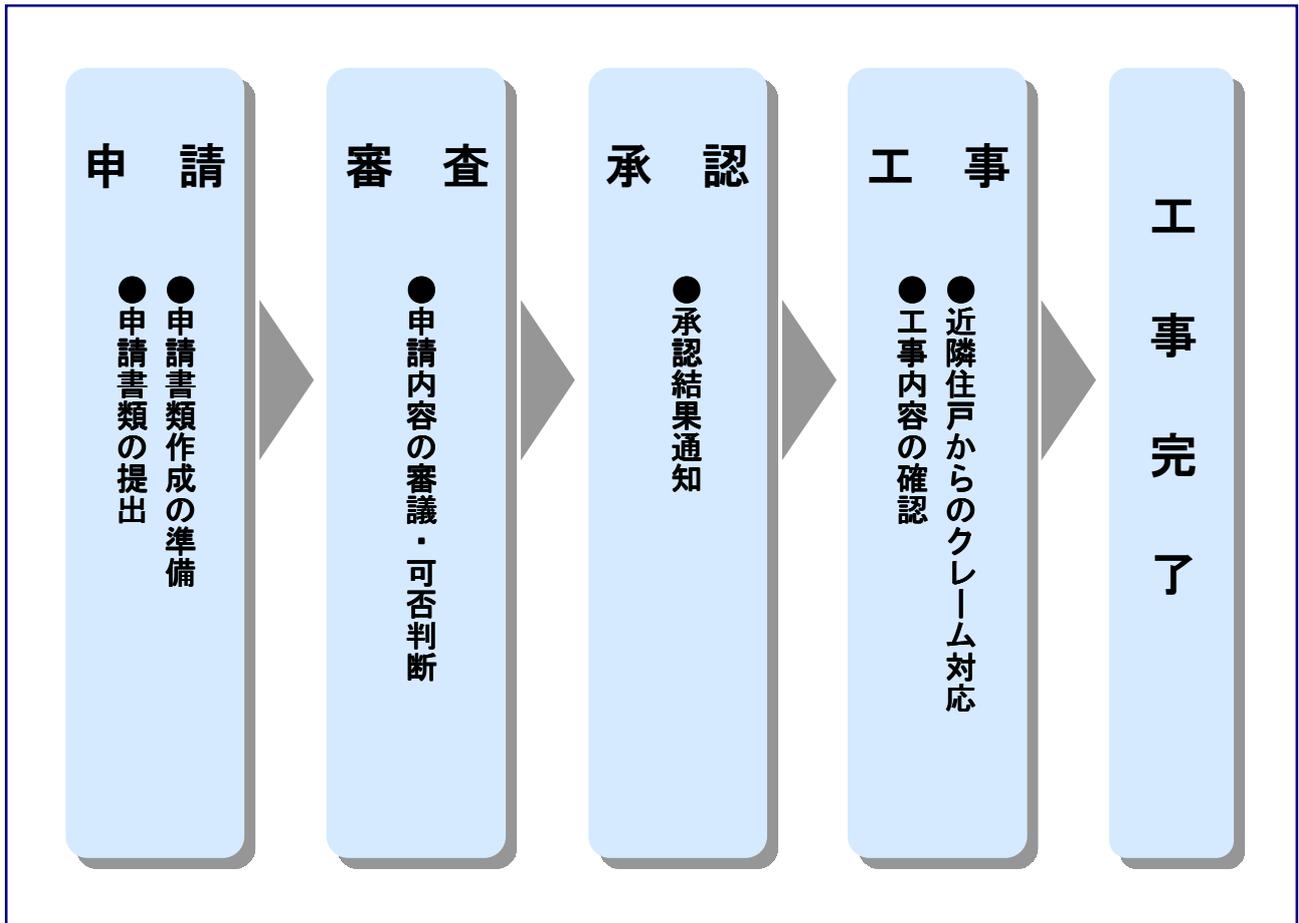
住まいの維持ガイド

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	隙間、開閉不良、腐食、付属金属の異常、腐食、ドアコーザ調整など	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	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、パッキングの摩耗、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		
		浴室防水(1階住居浴室含む)	防水層の劣化(割れ、汚れ等)	1年ごと	30年で塗り替えを検討
	ガス	ガスホース	ガス漏れ、劣化	随時	15～20年で取替えを検討
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	1年ごと	10年位で取替えを検討
	その他	換気扇	作動不良	1年ごと	10～20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		15～20年で取替えを検討

5

申請から工事完了までの流れ

申請・承認が必要なリフォーム工事をする際の、申請から工事完了までの一般的な流れです。なお、申請・承認が不要な工事であっても騒音や作業員の出入りなど、管理上問題が発生する場合がありますので、前もって管理事務所へお知らせください。



※共用部分の計画修繕が行われる場合、リフォーム工事の内容が重複する場合がありますので、あらかじめ管理組合に確認するとよいでしょう。

申請

審査

承認

工事

工事完了



組合員

リフォームを希望する組合員は、管理組合法人規約等を確認し、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ります。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て下さい。

リフォームを思ったら…

希望するリフォーム工事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法人規約等を確認しましょう。工事の内容によっては申請・承認が必要ですので、あわせて確認しましょう。

見積書の依頼と比較検討

リフォーム工事会社に見積書を依頼しましょう。現地調査が行われる場合には、こちらの希望や不便な箇所など具体的に伝えるとよいでしょう。2社以上に見積を依頼する場合は、「相見積」であることを明確に伝えたいほうがよいでしょう。

※工事の内容によっては申請しても承認されない場合がありますので、工事契約の時期については十分に注意して慎重に進めましょう。

集合住宅での
リフォーム工事に
実績のある工事会社が
安心です。

申請書作成

申請書類を作成するため、設計図書や仕様書、使用する建材のカatalog等、必要書類を準備しましょう。

【申請に必要な書類】 ※「管理組合法人規約」第17条を参考にしましょう。

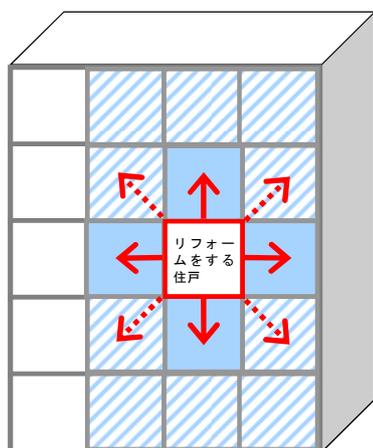
- ・ 設計図
- ・ 仕様書
- ・ 工程表
- ・ 誓約書

※工事の内容によっては、使用する建材のカatalog等が必要な場合があります。
※工事に使用する材料や工法に性能基準を設けている場合がありますので、それらも確認しておきましょう。

近隣へ周知（工事説明）

隣接住戸（両隣および上下階）へ十分な工事の説明を行います。
工事説明をしないで工事を行うとトラブルになりかねません。

特に騒音・振動が発生する工事の場合は、図面等を用い近隣住戸への説明を十分に行いましょう。



＜説明が必要な住戸＞

■ 両隣と上下階の住戸

＜念のため工事連絡するとよい住戸＞

■ 左斜め上下階と、右斜め上下階

※説明するのは隣接住戸ですが、大きな工事や騒音・振動が発生する工事を行う場合は、斜め上下階の住戸にも連絡しておくとい良いでしょう。

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。）

※承認結果通知日は管理事務所に確認してください。

【4月1日工事着工（予定）の場合】

↓ ■ 申請書提出期限

3月 7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	4月 1	2	3

← ■ 審査期間

← ■ 周知期間（1週間）

↑ ■ 工事着工日



大きな工事の場合は、検討に時間がかかる場合がありますので、申請書類は早めに提出しましょう。



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審査します。騒音・振動など近隣住戸への影響、躯体部分への影響については特に慎重に審査します。

申請内容を審査

申請書類を受け取り、内容を審査します。

【特に慎重に審査する内容】

- ・ 躯体部分への影響
- ・ 近隣住戸への騒音や振動など
- ・ 使用する材料や工法



資材置き場や工事用車両の駐車場所、廃棄物の処理、資材運搬時の共用部の使用条件、工事責任者の配置などについても検討します。



管理組合は、承認結果を申請者に通知します。

承認結果を通知

工事承認

→ 申請者はリフォーム工事を着工することができます。

申請内容が承認されたら、工事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。このあたりのことも工事会社とよく話し合いましょう。

工事不承認

→ 申請者はリフォーム工事を着工することができません。

申請内容が承認されませんでした。リフォーム工事の内容に無理があるか、申請書類の不備か、承認されなかった理由をはっきりさせ、内容を是正し再申請することができます。



再申請の際、工事会社によっては、申請内容を複雑にしたり、逆に簡素化したりして再申請を進めようとする場合がありますので、注意しましょう。

申請

審査

承認

工事

工事完了



組合員

近隣住戸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。申請内容通りに作業が行われているかを確認しましょう。

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、速やかに管理組合に報告しましょう。

工事開始にあたり

近隣住戸へ工事開始のあいさつをしましょう。

※工事着工を居住者に周知するため、工事開始の7日前までに、工事会社から「工事のお知らせ」を配布したり、掲示板に掲示することがあります。

いよいよ工事開始です！
工事開始のあいさつは、
工事会社が行う場合がありますが、
工事会社にまかせっきりせず、
自らもあいさつに行きましょう。

工事期間中

契約内容通りの工事が行われているか確認しましょう。

- 騒音・振動など、近隣住戸からクレームが発生した場合は、速やかに対応しましょう。
- 工事内容の変更や工事期間が延長する場合は、必ず管理組合に報告しましょう。
- 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組合に報告しましょう。
- 留守中に工事をする場合は、鍵の取り扱いについて工事会社と打合せをし、貴重品の管理には十分に注意しましょう。

※近隣住戸からのクレーム等の報告が多いものはおもに騒音・振動です。これらの工事が行われる日(時間帯)には、あらかじめ近隣住戸にお知らせするなど、十分な配慮をしましょう。

工事完了

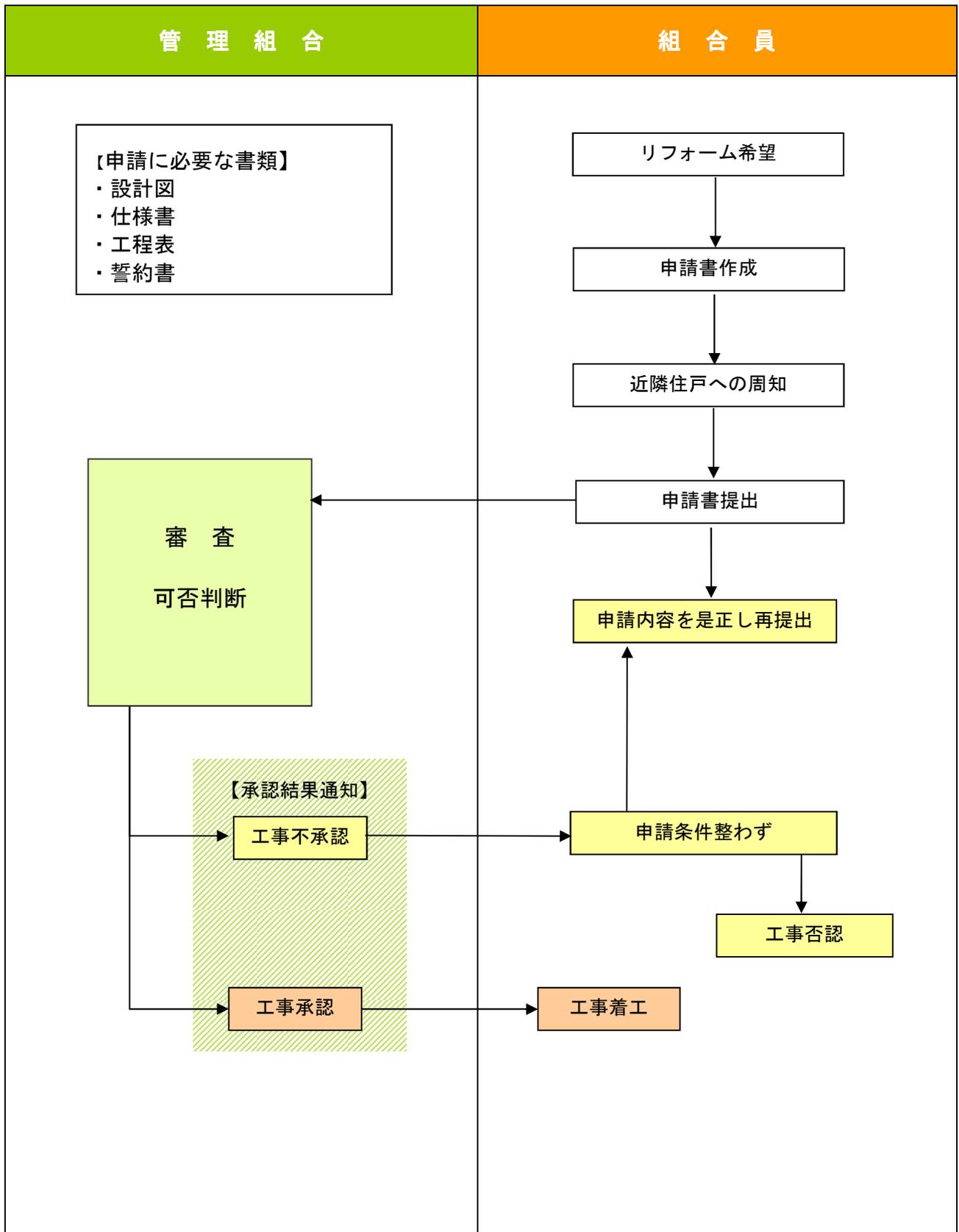
工事の内容によっては、申請内容通りに工事が行われているか、工事中及び工事完了後に管理組合が検査を行う場合があります。

※工事が完了したら、お礼を兼ねて近隣住戸に挨拶をしましょう。



排水管などの取替え時は、取り外した管をサンプルとして管理組合に提出しましょう。劣化状況を把握することができます。

■リフォーム申請イメージフロー



1 本文中の用語等解説

◆フローリング遮音等級の目安 (日本建築学会の遮音性能基準97.7)

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なり聞こえる。	気配は感じるが気にならない。

◆アンカーボルト

アンカーボルトとは、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をいう。

◆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である。コンクリートで作られているものを特にコンクリートスラブという。

◆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。

◆横配管時の勾配

1/50は50cmに対し1cm下げること。

◆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。

◆VP管

硬質塩化ビニル管(肉厚)のこと。

◆フレキ・フレア管

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。

◆40Φ・50Φ[40ファイ・50ファイ]

管口径のこと。

◆分電盤

分電盤とは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。

◆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。

2 その他一般建築・設備用語

(1) 修繕に関する用語

◆改修

劣化した建築物の性能・機能を初期の水準以上に改修すること。

◆修繕

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

◆修繕設計

劣化診断の結果に基づいて、建築士が自らの責任において修繕工事設計図と修繕工事仕様書を作成し、これの概算工事金額を算出して当該建築物の所有者（管理者）提出する一連の書類で、この設計図に基づいて請負工事業者が入札を行う。

◆計画修繕

マンション等の建築物のもつ居住性能や耐久性能の回復と資産価値の維持を目的として、一定の周期で計画的に実施される鉄部塗装・外壁補修・屋上防水・給排水管改修などの比較的大規模でかつ予防的に行われる修繕のこと。

◆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。

◆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。

◆仕上表

建築物の設計図のひとつ仕上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。

(2) 建物構造や部位等に関する用語

◆RC造

鉄筋コンクリートで造る建物のこと。

◆PC造（プレキャストコンクリート）

工場生産の既製コンクリート板を、現地にて接合して組み上げる構造のこと。

◆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。

◆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。

◆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。

◆踊り場

階段の途中に設けられた路面の広い段のこと。

◆腰壁 [こしかべ]

床からの高さが1.2m程度の壁部分を指し、仕上を変えて意匠の効果をねらったり、汚れ

を目立たなくする。

◆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。

◆笠木 [かさぎ]

バルコニーの手摺などの上端を飾っている横架材のこと。

◆沓摺 [くつずり]

戸の気密性を向上させたり、床仕上材料が出入口を境に変わる場合に設けられ、開き戸の下部部分の部材のこと。

◆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。

◆天端 [てんば]

部材などの最上面のこと。

◆パラペット

建物の屋上や吹き抜けなどで、その先端を保護するために設けられた低い手摺壁のこと。

◆庇

開口部（窓・出入口など）の上部に設けられて、雨水・日射などの室内への進入をコントロールすると共に、上方からの落下対策に不可欠の片屋根のこと。

◆隔て板 [へだていた]

マンションやアパート等のバルコニーについている戸境の板です。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ボードで破れる構造になっている。

◆塔屋 [とうや]（ペントハウス）

鉄筋コンクリート造などの陸屋根の上に設置される出入口・機械室など小面積の小屋のこと。

◆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、災害時の避難場所ともなる。

◆上裏 [あげうら]

天井面のこと。

◆フロートガラス

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

◆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。

(3)劣化に関する用語

◆エフロレッセンス

下地の可溶成分が漏水と共に塗膜表面に析出して、空気中の二酸化炭素などとの反応によって難溶性の白色物質となって表面に沈着すること。

◆クラック

コンクリートやモルタルの塗装時の面に表れる微細なひび割れのこと。

◆欠損

浮きが原因となり、これが進行して剥落した状態になること。

◆光沢低下

塗膜表面が艶を失う現象のこと。

◆錆

金属（鉄及び鉄合金）の腐食によって出来る現象のこと。

◆鉄筋露出

鉄筋を守っているコンクリートのアルカリ性が、年月の経過と共に中性化していき、鉄筋が酸化し、体積が2～2.5倍に膨張し、コンクリートを破壊したりする状況のこと。

◆チョーキング（白亜化）

熱・紫外線・雨・風などで塗膜が劣化し、塗膜の表面が次第に粉状になって消耗していく現象のこと。（粉状＝チョーク）

◆剥離

塗膜が付着力を失って、被塗膜から離れる現象のこと。

◆曝裂 [ばくれつ]

鉄筋が露出している現象をいう。曝裂の字は「爆」ではないことに注意すること。「曝裂」は火災時の熱応力やコンクリート中の水分が水蒸気化してその膨張圧の逃げ場がない場合などに、コンクリートが爆発するように急激に壊れる現象のこと。

◆変退色 [へんたいしょく]

塗膜の色調が変化したり色が褪せること。

◆腐食膨張

鉄筋コンクリートの内部の鉄筋が錆を発生して腐食し、その際の鉄筋の体積膨張現象を

指すが、この体積膨張によってコンクリートにひび割れや欠損が生じ、鉄筋コンクリート造の耐用年数を著しく短くする現象の一つ。

◆コンクリートの中性化

本来、強いアルカリ性を保持しているコンクリートが、外気の炭酸ガス、排気ガスなどの酸的要因によって表面から徐々に中性へ変わっていく現象のこと。

(4) 塗装工事に関する用語

◆吹付仕上げ

主に建築物の内外壁を吹付用ガンをはじめ、ローラー、こて、左官用こてなどを用いて各種の模様仕上げる工法のこと。改修工事では養生などの問題からあまり使用されない。

◆複層仕上げ

セメント・合成樹脂などの結合材及び骨材を主原料とし、下塗り・主材塗り・上塗りの三層で構成し、凹凸模様に仕上げること。

◆薄付け仕上塗り塗材

リシンや内部用のじゅらく壁などの砂壁状に仕上げる仕上塗り材の総称のこと。

◆低汚染型塗料

一般的に塗料の分子結合により、親水性を持たせた塗料を呼ぶことが多い。雨水や汚れを弾くのではなく、親水性により洗い流すことにより、壁面に汚れを付着させにくい特性がある。

◆NAD型塗料

NADとは Non-Aqueous Dispersion(非水系分散)の略で、塗料用樹脂の希釈溶剤に従来使用されているキシレン、トルエン等の溶剤の代わりにミネラルターペン(脂肪族炭化水素系溶剤)を使用して、樹脂を分散させたもの、すなわち、極性の高い樹脂を無極性のミ

ネラルターペンに分散状態として安定化させたものである。従来のキシレン、トルエンに比べ臭気がマイルドで芳香族溶剤が少ない低公害塗料となる。

◆ブリード汚染

シーリング材の上に塗装を施している際に、シーリング材の成分である可塑剤が表面に浮き出てきて、塗装表面を汚染する現象。塗装材が溶剤系の場合は発生しにくいですが、水性塗料を施す際にはノンブリードタイプのシーリング材を選定するか、塗装工事の前にシーリング材の上にバリアプライマーを塗布することが必要となる。

(5) 防水工事に関する用語

◆アスファルト防水

アスファルトルーフィングやストレッチルーフィングを、加熱して溶解しているアスファルトを流し塗りをしながら積み重ねて防水層とする工法を熱工法といい、アスファルトを加熱しないで常温のまま塗布して、ルーフィングを張り付けていく工法を冷工法（常温工法）という。現在は、アスファルトにゴムなどを混ぜた改質アスファルト防水のトーチ工法が主流である。

◆ウレタン防水

塗膜防水のひとつで、ウレタンゴムを主材とする。伸縮性があり施工性も良好なため部位を選ばないが、防水層が薄いため定期的な保護塗装が必要となる。

◆FRP防水

塗膜防水のひとつで、ガラス繊維で強化したプラスチック樹脂系防水。防止性能は高いが伸縮性がやや低いため、面積の大きい屋外や木下地には不向き。

◆かぶせ工法

屋上の防水層を全面的に修繕する場合に既存の防水層を残置したまま、新たに防水層を上からかぶせて張付ける工法のこと。

◆シート防水

合成ゴム・合成樹脂・合成繊維などを主原料とした防水シートを、接着剤で下地コンクリートに接着し、つなぎ合わせ防水層とする防水の方法のこと。一般的にはブチルゴム系と塩ビ系のものが使用されることが多い。

◆熱工法と常温工法

熱工法とは、現場にアスファルトを溶解する釜を持ち込み石油バーナーでアスファルトを加熱し、溶解したアスファルトによりアスファルトルーフィングを2枚～5枚程度張り付ける工法のこと。常温工法とは、現場でアスファルト溶解釜を使用しない工法の総称。熱工法以外全て常温工法ともいえる。

◆常温工法と冷工法

冷工法とは、外国の文献に出てくる熱工法の反対語の直訳語。（一般的には常温工法の同異語）トーチバーナーを使用する工法は、冷工法では無いという意見もあるが、全くトーチバーナーを使用しない冷工法はありえないため、トーチ工法も自着工法も常温（冷）工法といえる。

◆自着工法と粘着工法

改質アスファルト防水常温工法の1工法です。改質アスファルト防水シートの粘着力で張る工法でシート裏面には剥離紙が貼られ、剥離紙を剥がし貼る工法のこと。

◆トーチ工法

改質アスファルト防水常温工法のひとつ。改質アスファルトシートの裏面をプロパンガスのトーチバーナーで加熱し、貼る工法のこ

と。(シート裏面には、フィルムが貼られ、バーナーで加熱しフィルムを溶かし、貼る)

◆接着工法

接着剤を用いて防水シートを貼る工法で、接着工法はゴムシート防水・塩ビシート防水・改質アスファルト防水等にある。

◆複合工法

違う材質の防水材を積層する工法、違う工法により防水材を積層する工法等がある。異種防水材及び工法による防水層が単一でも J I S 規格の防水性能を有する場合は複合工法となる。

◆塗膜工法

一般的にウレタン防水・FRP防水・クロロブレンゴム防水・エポキシ樹脂防水等が塗膜防水で、いわゆる「塗りもの」の防水層のこと。

◆吹き付け工法

塗膜防水工法のひとつで、機械で吹き付ける工法特徴としては工期の短縮が図れるため、階段室や廊下等、常時通行がある部分の床などに使用される。

◆機械固定工法

シート防水工法のひとつで、防水シートを金物で下地に固定する工法で、ドリルで穴をあける工法と、圧縮空気です釘を打つ工法等がある。

◆単層工法と複層工法

改質アスファルト防水の J I S 内の表現で、防水シートの張りつけ枚数により、防水シートの厚みを規定する記述がある。

◆絶縁工法と密着工法

防水下地と防水層の接着面積による分類。殆

どの工法に絶縁工法と密着工法がある。密着工法はその名の通り、下地に直接防水層を密着させる工法で、絶縁工法は防水下地の挙動・ひび割れ応力を防水層に直接伝えないように防水層を下地と密着させず、浮かす工法。絶縁工法は、脱気工法と組み合わせることにより、下地の湿気による防水層の膨れを低減する効果がある。脱気工法と通気工法脱気工法と通気工法は、同意語。脱気装置を設置する場合は脱気工法で、絶縁シート・通気目地処理等を行う工法を通気工法という。

◆露出防水仕上げ

押さえ防水仕上げ防水層が露出している仕上げ方法による場合と、押さえコンクリート・砂利・コンクリートブロック・植栽等の土壌等が防水層の上にある場合がある。

◆非歩行仕上げ・軽歩行仕上げ・歩行仕上げ

屋上及びルーフバルコニー等の用途による分類の 1 仕上げ方法。非歩行とは、メンテナンス程度の歩行以外行わない歩行頻度で、軽歩行とは、限られた人が洗濯物を干す程度の歩行を毎日行う歩行頻度、歩行用とは外部廊下等不特定多数の人が、毎日数多く歩行する歩行頻度のことをいう。

(6) 設備関連の用語

◆更生工法

集合住宅では主に給水管に使用される工法で、既設配管内部の錆・汚れをブラスト研磨にて除去し、管内部にエポキシ樹脂をコーティングすることにより、管の耐用年数をさらに延長させる。既設配管を使用するため、管更新のように新規配管が露出することがなく内装復旧工事費も掛からない。しかし腐食進行が著しい場合は、ブラスト研磨時に管に穴があき、採用できない可能性もある。

◆異種金属による腐食

給水管などでは管の材質と継手の材質が異なることがある。材質が金属で直接接触している場合、イオン化傾向の違いにより電位差が生じ電食が生じる。わかりやすい例としては、ステンレス製の流し台に10円玉を長期間放置させるとシミになることがあるが、これも同様の原因によって起こる腐食。異種金属の接合による腐食を防ぐためには、管端部にビニールを内蔵させ金属同士が直接接触することを避けた継手を使用する。

◆ウォーターハンマー

配管内で気体または液体が衝撃音を出す現象のこと。

◆エルボ

配管の接続に用いる円弧状の継手のこと。

◆オーバーホール

機器を分解し点検修理する作業で、本体の性能を保持させ、耐用年数を延長させる。しかしオーバーホール費用と本体を更新する費用との差があまりない場合はメリットが少ない。

◆キュービクル

鋼函の中にコンパクトに納めた受変電設備のこと。

◆クーリングタワー

空調用の冷却水を大気と熱交換し循環させる冷却塔のこと。

◆グリストラップ

油脂が排水管を塞ぐのを防止するための油溜りのこと。

◆ゲート弁

管内の流体の遮断に用いる仕切り弁のこと。

◆シロッコファン

多翼送風機、遠心送風機ともいう。

◆スケア

電線の断面積を表わす単位のこと。1 スケア = 1 mm²

◆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。

◆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堅または横穴のこと。

◆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。

◆チーズ

T字型の継手のこと。

◆チャッキバルブ

逆流防止弁のこと。

◆チャンバー

ダクトの途中に設置し、消音や混合の目的に用いるボックスのこと。

◆トラップ

排水管の一部に排水が溜まる部分を設け、管内のガスや害虫等が室内へ侵入しないよう

にした装置のこと。

◆トレンチ

配管を設置するため床下や土中に設けた溝もこと。

◆ニップル

両端の外周にねじ切りされた配管継手用の短管のこと。

◆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。

◆ヒートポンプ

冷媒ガスの凝縮熱を利用する冷暖房空調機のこと。

◆ファンコイルユニット

送られてきた冷温水を送風機で冷温風として放熱する小型空調機のこと。

◆フート弁

逆流防止構造となっているポンプ吸込口の弁のこと。

◆フレア管

端末を円すい形に広げた構造を持っている管のこと。

◆ブレーカー

電気回路を保護するための安全遮断機分電盤のこと。

◆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。

◆ベントキャップ

通気管の頂部に取り付ける金物のこと。

◆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。

◆ライニング管

耐腐食性能を高めるため、内面あるいは内外面を樹脂で被覆した鋼管のこと。

◆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。

◆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。

◆ディスポーザー

流し台の下の配管に取り付け、生ゴミを水と一緒に流し台の排水口に投入して、生ゴミを粉砕する装置のこと。粉砕した生ごみを含む排水を、排水処理装置で処理してから下水道に流すもので、生物処理タイプと機械処理タイプがある。

なるほど Q&A

Q1

大型の給湯器への変更はできますか？

A

団地内に敷設されているガス管は供給できる能力が定まっています。組合員がリフォーム工事でガス給湯器を交換するときにむやみに給湯能力を増加させると、全体の供給量を上回ってしまうことになります。従って、入居時に定められている能力を超えて交換することはできません。

同様に電気についても同じことがいえます。団地内に供給できる電気容量はケーブルなどにより定まっていますので、各組合員が基準を超えてむやみに「アンペア変更」を行うことはできません。

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。

A

住まいは時間が経過すると給排水設備や電気設備も老朽化が進みます。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。リフォーム工事をする際、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）にこそリフォーム工事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工事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

リフォーム工事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？

A

どんなリフォーム工事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くてはなりません。もちろん、団地内のごみ集積場などに廃棄することはできません。

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。

A

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。最近の傾向では遮音等級 LL-45 という基準が一般的です。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。

リフォーム業者の皆様へ

リフォーム工事について



立川柏町住宅団地管理組合法人

作業の安全に注意し、クレーム等の発生がないよう近隣住戸への十分な配慮と臨機応変な対応をお願いいたします。

リフォーム工事に伴う作業基準

1. 一般的な注意事項

- 工期、施工仕様を遵守すること。
- 何らかの理由により工事の仕様変更及び遅延が生じた場合は、その旨を理事長に報告すること。
- 工事の機材・資材及び残材の運搬等により共用部分を毀損又は汚損しないこと。
- 共用部分等に工事の機材・資材及び残材を放置しないこと。
- 工事に伴う騒音等により、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。
- 団地は複数の区分所有者の集合体であり、多くの居住者からなっているため、資材等の搬入出時は他の居住者の安全性・利便性を損なわないよう特に注意すること。
- 工事用車両は管理事務所へ届け出て所定の場所へ駐車すること。

2. 施工・作業注意事項

(1) 安全対策

- 申請者及び施工業者は安全対策を十分考慮し施工計画を立てること。
- 高所からの落下・飛散物の恐れがある作業、火気等を使用する作業及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。
- 理事長は、危険性があると判断した工事について、作業時間・作業方法の変更等を指示することができる。その措置により要した費用は申請者の負担とする。

(2) 資材の搬入、廃材の搬出

- 資機材や廃材等の搬出・搬入時においては、必要に応じて共用部に埃や粉塵が飛び散ったり、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。(養生は出来るだけ美観を損ねることのないように配慮する。)
※養生は1日の作業終了後、撤去する。
- 共用部に資機材や廃材等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やカラーコーン、コーンバー等により包囲するとともに、係員を配置し居住者の安全を確保する。
- 資機材や廃材等の搬出・搬入においては、効率的に行い搬入・搬出の回数削減と共用部での騒音防止に配慮する。
- 資機材や廃材等の搬出・搬入作業後の共用部の損傷については速やかに清掃(現状復帰)する。

(3) 工事車両の駐車

- 工事用車両は所定の場所に駐車する。
- 工事車車両(施工業者名、施工住戸、担当者、連絡先等記載)をフロントガラスの見えるところに表示する。
- 車両の前後にカラーコーンを設置する。

(4) 工事内容・期間等の周知

- 騒音を伴う工事及び理事会が必要と認めた工事については、工事内容・工事期間・作業時間・問い合わせ先等を記載した「工事のお知らせ」を少なくとも工事開始7日前までに掲示板(ポスティング)等により居住者へ周知を行う。その際、騒音の出る作業の期間、時間帯を明確にしておく。また、必要な場合は近隣住戸への挨拶を行う。
- 騒音を伴う工事を行う日は、騒音の影響を受ける住戸(両隣と上下階、必要であれば斜め左右上下階)へ、施工前及び施工後の挨拶を行う。留守宅には案内文をポスティングする。

(5) 工事責任者

- 理事会が必要と認めた工事については、工事責任者を配置し施工を行う。

(6) 作業時間

- 騒音、振動を伴う工事の作業時間は原則として、午前9時から午後5時までとし、居住者のライフタイムを勘案し行う。
- 工事は原則、日曜日、祭日は作業を行わない。
- 騒音、振動を伴う予定外の工事が発生する場合は、近隣住戸へお知らせする。

(7) 騒音、埃対策

- 資機材や廃材等の搬出・搬入時においては、共用部に埃や粉塵が飛び散ったり、床や壁面を傷つけることなく配慮する。
理事長は、工事に伴う騒音、埃により他の居住者に著しい影響があると判断した場合、作業時間・作業方法の変更等を指示することができる。その措置により要した費用は申請者の負担とする。

(6) その他留意事項

- リフォーム工事の中でも、床や壁のモルタルの「ハツリ工事」は非常に騒音の出る工事なので、早朝の作業は避け、できるだけ短時間に集中して行うように段取りをすること。
- 鍵を施工業者へ預けて工事をするというケースが増えている。鍵を預かる際には鍵の管理者が誰なのかを確認し、責任の所在を明確にする。また、その鍵の所在が不明にならないよう、「鍵の預かり証」を出す。
- 壁へのエアコン新設工事等で穿孔後得られたコアは、位置がわかる穴あけ箇所の撮影日入り写真を添えて管理事務所へ提出する。
- 配管工事は、配管施工部分がわかる個所の撮影日入りの写真を管理事務所へ提出する。

書 式 集

- 共用・専有部分修繕等工事申請書・承諾書
- リフォーム工事チェックリスト
- 共用・専有部分の修繕等に関する誓約書（施工主用）
- 共用・専有部分の修繕等に関する誓約書（施工業者用）
- 着工届
- 完了届
- 共用部施工確認申請書・回答書

共用・専有部分修繕等工事申請書

※共用・専有の該当する物に○をしてください。

平成 年 月 日

立川柏町住宅団地管理組合法人
管理組合理事長 殿

号棟 号室
氏名 ⑩

下記の通り、共用・専有部分の修繕等工事を実施することとしたいので、立川柏町住宅管理規約第17条の規定に基づき申請いたしますのでご承認下さいますようお願い申し上げます。

記

- 1 対象住戸 号棟 号室
- 2 工事内容
- 3 工事期間 平成 年 月 日～平成 年 月 日
- 4 施工業者 TEL
..... 携帯
- 5 添付書類 設計図・仕様書、工程表及び誓約書 ※リフォーム工事チェックリスト
- 以 上

共用・専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請ありました、号棟 号室における共用・専有部分の修繕等の工事について、下記の条件の下に実施することを承認致します。

記

- 条 件 1 本修繕工事において発生した、いかなる事故・破損損害等について、当該物件所有者または工事施工業者が責任を持って対応するものとする。
- 2 本修繕工事においては、立川柏町住宅生活規則の「リフォームの場合の注意事項」及び「住宅リフォームガイド」を遵守して施工するものとする。
- 以 上

注意：工事車両はアプローチに置かないで、来客用駐車場を利用すること

立川柏町住宅団地管理組合法人
理事長

リフォーム工事チェックリスト

施工者： _____

下記の確認欄チェック資料を添付します。

工事部位	工 事 内 容	必須資料	確認	備 考
床	畳からフローリング等への変更	仕様書	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	フローリングの張替え（遮音等級L45以上）	仕様書	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	床の改修（クッションフロア等）	仕様書	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
壁	コンクリート部分以外での部屋の間仕切り交換・改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	生活上必要な壁に打ち込むビスの長さ 40mm 以下	図面	<input type="checkbox"/>	
	エアコンスリーブ設置工事（新設）		<input type="checkbox"/>	※別途届出書
天井	天井の改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	照明機器の新設（配線工事伴う）	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
木部	木部造作（押入れ・天袋改修等）	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	木部造作で躯体の改修を伴う工事	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
窓	引違いサッシ窓枠の交換	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	引違いサッシ以外の窓枠の交換	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	小窓の改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
浴室・洗面	便器の交換		<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	手摺の取付け（コンクリート壁の場合）		<input type="checkbox"/>	
	ユニットバスへの交換	仕様書	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	浴室・洗面床の改修	仕様書	<input type="checkbox"/>	
	水栓の新設		<input type="checkbox"/>	
	浴槽の交換	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	浴室防水層廻りのスリーブの新設	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	※別途届出書
	給湯システムの新設	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	洗面台の交換	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	洗濯排水パンの取付	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	※別途届出書
台所	コンクリート壁への手摺の取付	図面	<input type="checkbox"/>	
	キッチンの大規模な改修		<input type="checkbox"/>	
	排気ダクトの新設（既存換気口利用）		<input type="checkbox"/>	
	水栓の新設		<input type="checkbox"/>	
玄関扉	補助鍵の取付け		<input type="checkbox"/>	
	玄関錠の取替え		<input type="checkbox"/>	
バルコナ	バルコナ手摺へのアンテナ取付け工事		<input type="checkbox"/>	
配線・配管	給水・給湯配管の交換・改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	材料性能が記載の資料
	台所・浴室・トイレ・洗面所の排水横引管の交換・改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	※別途届出書
	給湯・ガスコンセント位置の変更	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	天井・壁内の電気配線・電話線・アンテナ線の交換・改修	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	
	電気コンセントの位置変更	仕様書・図面	<input type="checkbox"/>	

共 用
・
専 有
部分の修繕等に関する誓約書

※共用・専有の該当する物に○をしてください。

立川柏町住宅団地管理組合法人
管 理 組 合 理 事 長 殿

<p>私は、 共用・専有 部分の修繕等に関する協定及び住宅リフォームガイドに基づき 共用・専有 部分の修繕等の承認を申請するにあたり、この誓約書に記載の事項を遵守することを 確約します。</p> <p>平成 年 月 日</p>	
氏名（区分所有者）	Ⓜ
住 所	号棟 号室

【 誓 約 事 項 】

- | |
|---|
| 1 申請書等に記載する内容と異なった内容の修繕等を一切行わないこと |
| 2 修繕等の工事実施に際しては、他の区分所有者及び占有者に迷惑又は被害を及ぼすことのないように施工すること |
| 3 施工にあたっては、共有部分等を汚損又は毀損しないように養生等を施すこと |
| 4 修繕等を行ったことに起因する一切の問題について、自ら責任と負担において解決すること |
| 5 建築基準法、消防法、建物の区分所有等に関する法律その他の法令に違反しないこと |
| 6 管理組合法人規約、生活規則、住宅リフォームガイド並びに総会及び理事会の決議に従うこと |
| 7 修繕等の実施について、理事長の指示及び勧告に従うこと |
| 8 占有者が居住する場合において、専有部分の修繕等の実施に係る理事長の指示及び勧告に占有者を従わせること及び修繕等を行うことに起因する占有者と他の区分所有者若しくは占有者との間の紛争その他の一切の問題について、自らの責任と負担において解決すること |

共用
・
専有
部分の修繕等に関する誓約書

※共用・専有の該当する物に○をしてください。

立川柏町住宅団地管理組合法人
管理組合理事長 殿

私は、以下の 共用・専有 部分の修繕等を施工するにあたり、この誓約書に記載の事項を遵守することを確約いたします。

工 事 住 所	号棟	号室
工 事 内 容		
工 事 期 間		

【 誓 約 事 項 】

1	申請書等に記載する内容と異なった内容の修繕等を一切行わないこと
2	修繕等の工事実施に際しては、他の区分所有者及び占有者に迷惑又は被害を及ぼすことのないように施工すること
3	施工にあたっては、共有部分等を汚損又は毀損しないように養生等を施すこと
4	修繕等を行ったことに起因する一切の問題（工事施工中及び工事施工後）について、施工主と連携して処理解決すること
5	建築基準法、消防法、建物の区分所有等に関する法律その他の法令に違反しないこと
6	管理組合法人規約、生活規則、住宅リフォームガイド並びに総会及び理事会の決議に従うこと
7	修繕等の実施について、理事長の指示及び勧告に従うこと
8	「リフォーム工事に伴う作業規準」を遵守すること
9	住宅リフォームガイドに記載する共用部工事（クーラースリーブ用壁貫通、排水立管直接配管等）について施工を行う場合、承認事項及び施工方法を遵守すること

平成 年 月 日

施工会社 住 所
会社名
代表者
電 話

印

着 工 届

申請日：平成 年 月 日

立川柏町住宅団地管理組合法人
管 理 組 合 理 事 長 殿

下記の期間で施工をしますので届出します。

工事住所： 号棟 号室

着 工 : 平成 年 月 日から

完 了 : 平成 年 月 日まで

工事担当者		担当者連絡先	
-------	--	--------	--

施工時1日当りの 車輛予定数	最 多	台	最 少	台	アプローチ内道路 進入の有無	有 ・ 無
-------------------	--------	---	--------	---	-------------------	-------

【確認事項】

- 1 工事担当者は直ちに連絡がとれる担当者とし、連絡先も直ちに連絡がとれる携帯電話等を記載して下さい。
- 2 施工時の車輛については周辺道路は駐車禁止となっておりますので、立川柏町住宅団地管理組合が管理する来客用駐車場（有料）の申請をして下さい。
- 3 アプローチ内道路進入は原則禁止としますが、資材搬入等で進入する場合はダッシュボードへ施工業者名・運転者氏名・連絡先・施工現場号棟及び部屋番号を記載したものを見えるように掲示して下さい。また、資材搬入作業等が終わりしだい車輛を移動又は移動出来る体制（乗車状態）をお願いします。

平成 年 月 日

施工会社 住 所
会社名
代表者
電 話

Ⓜ

完了届

申請日：平成 年 月 日

立川柏町住宅団地管理組合法人
管理組合理事長 殿

下記の内容で完了しましたので届出します。

工事住所： 号棟 号室

完了：平成 年 月 日

【完了結果】※該当する番号に○をしてください。

- 1 施工内容は申請時の内容通りに完了しました。
- 2 軽微な変更がありましたので報告します。

【注 意】

1. 管理規約及び住宅リフォームガイド等により申請された承認内容以外での項目については原則変更は認められません。
2. 共用部の施工申請された方は本書類と写真提出をお願いします。

平成 年 月 日

施工会社 住 所
会社名
代表者
電 話

Ⓜ

共用部施工確認申請書

申請日：平成 年 月 日

立川柏町住宅団地管理組合法人
管理組合担当理事長殿

下記の予定で施工しますので確認をお願いします。

工事住所： 号棟 号室

施工予定日：平成 年 月 日

※下記の該当する番号へ○印をお願いします。

1. エアコンスリーブ穴削孔工事
 2. 排水立管接続工事
 3. その他の工事
-

共用部分施工確認回答書

平成 年 月 日

殿

平成 年 月 日に申請ありました、号棟 号室における共用部分の施工について、下記の条件の下に実施することを回答致します。

記

※下記の該当する番号へ○印

- 条 件
- 1 施工時に立会をいたしますので時間の調整をお願いします。
 - 2 施工時の着手前、作業毎、完了の写真にて確認しますので写真提出をお願いします。
 - 3 施工時の立会が必要ですが施工予定日の立会が出来ないので日程の調整をお願いします。

立川柏町住宅団地管理組合法人

担当理事

立川柏町住宅団地管理組合法人

2014/07/16 : Rev. 2