

リフォーム基準(案)の公開目的と 利用方法について

この基準(案)は2017年5月21日の団地総会の質疑回答で、【基準に対応するチェック体制、補助金問題、管理会社への依頼項目も含めた実施体制等を次年度の理事会で検討する予定です。作成された「リフォーム基準」(案)は、有効利用します。】

とあるが、2020年8月現在、下記に編集して公開されている

- ① 専有部分改修・改装工事届書
- ② リフォームへのアドバイス

この「②リフォームへのアドバイス」には、詳細な説明が無いがリフォーム基準(案)は、リフォーム工事に関する基本的な事が整理されており、これに沿って工事すれば、共有部分の保持、維持となると考え公開した。

築50年後100年に至っても、時代に相応した改善・改良により鎌倉グリーンハイツの建物は、居住者が安心して住み続けることができる。そのためにも、専有部分のリフォーム工事において基準(案)に沿って工事をして下さい。

【参考資料】：と「リフォーム基準(案)」の見出し項目にあるのは、その説明内容が、施工に当たり、参考になり、且つ、建物の健全な維持保全につながる部分として残した。

お住いのリフォームについて (リフォーム基準)

2016年〇月〇日 **理事会検討版**

この版は理事会検討用の判です。
配布し見て頂いた方の、ご指摘、ご意見等を
勘案し作成しています。

鎌倉グリーンハイツ管理自治会組合
〒247-0063 鎌倉市梶原五丁目2番1号
管理事務所 TEL FAX (0467) 44-6480

お住まいのリフォームについて

	内 容	頁
A	はじめに	3
B	工事実施の手続き及び届出について	
C	工事に関する注意事項	4
D	補助金及び会の費用負担工事	
E	用意している常備品	5
	——— リフォーム基準 ———	
F	リフォーム基準目次	7
G	リフォーム基準	8
H	参考図(遮音床・構造壁・設備配管)	21
	——— 届出及び各種提供資料 ———	
I	届出書類リスト	
J	届出書類及び承諾書	
K	提供図面及び設計資料リスト	
L	給水・排水管劣化試験結果	26
M	あとがき	31

はじめに

古都鎌倉の緑に囲まれた鎌倉グリーンハイツ(以下本ハイツという)は、素晴らしい環境に有ります。1972年の新築入居以来、社会の色々な分野で活躍されている方々がこの環境に、住まう喜びと、より良いコミュニティにすべく力を合せて、心地よい住環境を守り、育んできました。

この育んできた住環境においても、時代に応じた住みやすいリフォームができなければ、住む魅力と喜びが失われてきます。このため基準を制定しリフォームの自由性、専有部分の基本構造の維持保全を合せて行うことにより、高経年化と関わりなく、安心して住み続けることができます。

本「お住まいのリフォームについて」は、「住戸及び共有財産等の使用細則」第4条を改定し、同細則の別冊「リフォーム基準」と、基準に基づいた工事が、的確に実施できるよう、各種の申請書や届出書、手続方法などを合せたものです。

本ハイツの建物は、昭和45年6月(1970)着工の建物で、壁式PC構造の耐震性について、実物大実験(1967年 壁式PC造5階建て実験:旧住宅公団、建築研究所)の確認を経て生まれたもので、兵庫県南部地震において、98.2%は無被害、1.8%は地盤の崩壊以外では「小破」で、建物構造性能は軽微な補修で回復し、東日本大震災は3.8%で軽微な補修程度で復旧できると報告されています。

大修繕は過去4回(2013年)実施し、外壁面の調査と必要な補修を毎回行ってきました。工場製作されたPC版であること、第一回大修繕で採用した外壁塗装材及び工法、コンクリート露出部分の中性化への対処などから、第4回大修繕計画時のコンクリートの調査結果は経年数に比べて良い状態にあります。又、先輩達が建物の床下に潜り基礎コンクリート、排水管の点検を行う他、毎年行われる全住民による定期点検調査、日常管理、適切な時期を得た改善改良により、建物は保全されてきました。更に、給水・排水管材の硬質塩化ビニル管については平成25年11月(2013)の劣化試験から劣化度は規格の基準値以内であると報告を得ました。

これらの調査報告、維持管理経験などを踏まえて長期修繕計画は作成されており、この計画を修正しながら適切な維持管理を継続して行えば、築100年あるいは、今後100年に亘り、共有建物、設備は健全に維持できると考えます。

会員の皆様が本基準を遵守し、これからも力を合わせて、安心して快適な生活を過せるよう願っています。

2016年〇月〇日

鎌倉グリーンハイツ管理自治会組合

【参考資料】 C 工事に関する注意事項

当団地は、昼夜を問わず閑静であり音は響き易く、又、P C構造で、床板が12cmと薄く、音、及び振動が伝わり易い。工事期間は短期間であるが、出来るだけ近隣に配慮した工法でより良い工事を行うこと。

	注意事項	内 容
1	工事日	日曜、祭日は禁止する。 但し、禁止日に、やむを得ない事情で工事する場合は、近隣居住者に説明すること。
2	工事時間	①8時30分から17時とする。 ②塗装・クロス張りなど音の出ない工事は18時まで良い。 ③資機材の搬出入などは①の時間帯を超えても良い
3	騒音、振動の発生が大きい作業の時間帯	①騒音又は振動が大きく出る工事の場合は、9時30分から17時の間とする ②音又は振動の大きく出る工事は、土曜日原則禁止とする。 ③上下階住戸に病人などの居る場合は、事前に話すなど隣人への配慮をする。
4	資機材の搬入と共用部養生	①階段及び階段室は共用部であり、毀損又は汚損してはならない。 ②必要な箇所に適切な養生を行うこと。 ③毀損又は汚損した場合は補修すること。
5	階段室・階段への資機材の仮置禁止	道路からの外階段、階段及び階段室は、共用通路で、且つ避難通路である。資機材を置くことは原則禁止する。但し、止む得ない場合は、通行の妨げにならないよう配慮すること。
6	共用部の水道使用	1階階段室、出入口脇の足洗い場の水道は原則禁止する。
7	低騒音、低振動の機器使用	工事に使用する機器は、出来るだけ低騒音、低振動のものを使用する。
8	ゴミや材料残材など発生材の処理	工事に伴い発生するゴミや残材等は、施工業者の持ち帰りとする。但し、産業廃棄物等の一時的な仮置きは一階階段室前の通路脇に置くことを認める。
9	清掃	使用した階段・階段室・通路などは工事完了後、清掃すること。 又、一時的に移動したものがある場合は、元に戻すこと。
10	居住者間の紛争について	工事に起因して他の居住者と問題が発生したときは、居住者(リフォーム届出者)の責任において、解決、処理に当たらなければならない。

【参考資料】 E 用意している常備品

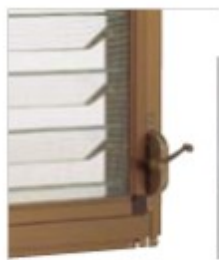
本ハイツは、良好な居住環境を維持するために通常市販されていない次の建築金物類を常備しています。

管理事務所にありますので、申し出て頂き、無償又は有償にて提供します。

参考：玄関ドア、外部サッシ（ガラス・網戸共）、浴室・洗面所のジャロジー、サービスバルコニー片開き戸（ガラス共）、物置ドアは共有物です。（使用細則の管理区分表より）

下表の建具金物類他の取替え費用は居住者負担です。

	種類	取付場所	提供別
1	戸車	アルミサッシ 浴室アルミサッシ	有料
2	ジャロジーハンドル	浴室、洗面所窓	有料
3	ジャロジー用ガラス	浴室、洗面所	有料
4	室内側 丸型レジスター（換気口）	各室（ステンレス網付） 但し、この製品を取付けなければならないとの規定は無い	有料
5	同上の止水板	風の通り道などの棟は取付が望ましい	有料
6	網戸戸車	上下とも	有料
7	網戸上金物	ビス共（網戸脱落防止用）	有料
	網戸受け 上部レール止めビス	ビスのみあり	無料
8	網戸の網	グラスファイバー 色ブラック 統一色	有料
9	レバーストッパー	サービスバルコニーアルミ扉用	有料
10	防臭わん （ワントラップ・釣鐘）	浴室排水トラップ（排水口の中の鉄のお椀）	有料



ジャロジー
ハンドル



丸型レジスター



網戸戸車
網戸上金物



レバーストッパー



防臭わん

リフォーム基準

(規約第17条、住戸及び共有財産等の使用細則第2,3,4,5,6,7,9条)

2016年〇月〇日 **理事会検討版**

この暫定版は理事会検討用の版です。
配布し見て頂いた方の、ご指摘、ご意見等を勘案し作成しています。

1. 届出・承認事項には、さまざまな提出書類が必要です。「工事实施の手続き及び届出について」に基づき施工業者などに作成を依頼してください。
2. 法令などの制定・改定や、社会情勢、当団地の事情などで、リフォーム基準は、変更改定する場合がありますので、ご注意ください。
3. 基準に下表の〈記号凡例〉記号が記載されています。基準は記号の通りに施行いたします。

〈記号凡例〉

※ ()内に読み変えて適用する

- | | | |
|----|---|--|
| 禁止 | = | 禁止事項 |
| 届認 | = | 届出書にて承認認可されるもの
(許可条件又は承認内容に適合す仕様の工事を原則とする) |
| 届出 | = | 届出書の提出のみで認可及び承認は不要なもの
(条件に適合した工事をする) |
| 補助 | = | 届出書にて承認認可されたものに会から補助金が出るもの
(施工業者として、建物の未来を考えて必要と判断したものは、会に届け出て立ち合いをえること。会が費用を出さない場合は、施工業者(施主)の費用で補修するものとする。補修場所の施工前と施工後の写真、かかった費用を会に提出する) |

リフォーム基準目次

大項目	小項目	頁	
コンクリート 躯体一	(総論)	8	
	(1)外壁壁、戸境壁 (2)天井コンクリート、床コンクリート(床スラブ)、内部コンクリート壁	9	
	(3)浴室・便所内部のコンクリート床、壁 (4)浴室と洗面所、浴室と便所のコンクリート間仕切壁 (厚 75 mm)	10	
	(5)バルコニー (6)サービスバルコニー	11	
	外部に面した 開口部二	(総論)	12
		(1)玄関ドア (2)窓サッシ	13
内装について 三	(総論)	14	
	(1)床 (2)木造などの間仕切壁 (3)洗面所・便所 (4)浴室	15	
水周りについ て四	(総論)	16	
	(1)台所 (2)浴室		
	(3)洗面所・便所 (4)給水管 (5)排水管	17	
ガス給湯設備 について五	(総論) (1)ガス管 (2)給湯配管	18	
電気設備につ いて六	(総論) テレビ	19	
専用庭につい て七	(総論) 専用庭	20	

工事区分	基準の内容
コ ン ク リ ー ト 軀 体 一	<p>(総論)</p> <p>禁止 イ. 建物の保存に影響をおよぼす、基本構造の工事は禁止する。 ただし、次の(1)外壁壁・戸境壁、(2)天井コンクリート、床コンクリート、内部コンクリート壁、(3)浴室・便所内部のコンクリート床、壁、(4)浴室と洗面所、浴室と便所のコンクリート間仕切壁の工事は、会が承認した場合は認める。</p> <p>禁止 1. 建物の構造部（建物の構造上不可欠な壁、床、階段、及び庇、ベランダ、サービスバルコニー）に影響を及ぼす穿孔（穴あけ）、切欠（切取り、削り）等の行為</p> <p>禁止 2. 外壁に面する、窓・出入口・扉を取替えたり、換気孔等の開口部を拡大したり、縮小したりすること</p> <p>禁止 3. 打込み部分のコンクリートを壊す恐れのあるコンクリート釘の使用は禁止。</p> <p>4. 次は、通常の内装工事の範囲とし基本構造に影響を及ぼさないものと見做す。 但し、極力、既存のアンカーボルトを使用し、新たなアンカーボルト固定用の穴開け及びアンカーボルトの締め込みを行わないよう努めること。</p> <p>① エアコン・二重天井などを支持するためのアンカーボルト固定用の穴開け及びアンカーボルトの締め込み。</p> <p>② 給排水管・給湯管・電気配線・コンセントやスイッチボックスなどを固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み。</p> <p>③ 間仕切壁を固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み。</p> <p>④ キッチン吊り戸棚など家具類を固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み。</p> <p>⑤ ピクチュアレール・カーテンレールを固定するために用いるビスやピン(釘)の打ち込み。</p> <p>ロ. 既存躯体の補修、仕上げ材撤去後の使用されないアンカーボルト、コンクリート釘等は撤去し、樹脂モルタルで埋めること。</p> <p>届出 ハ. 基本構造のコンクリート欠損又は鉄筋が露出しているなど欠損がある場合は、会に届け出て補修すること、補修費は会の負担とする。 (様式-101)</p>

コンクリート躯体一	<p>(1) 外壁壁、戸境壁</p>	<p>禁止 1. 外壁壁 台所換気口、浴室ガスふろ給湯器の躯体開口部の変更は禁止</p> <p>届認 2. エアコン室外機の冷媒管用、穿孔径 80 mmについては、届出・承認事項とし、会の指示する指定場所による 許可条件 (様式-7) ①施工業者は鉄筋探査装置を使って鉄筋の場所を特定し、切断する恐れのない位置とし、鉄筋と穿孔縁のコンクリートかぶり厚は30mm以上に穿孔。 ②穿孔は壁端部又は、開口端部から15cm以上離す。</p> <p>3. 外壁壁、戸境壁 耐震金具、手摺り、内装下地材などを取り付けるための、最小限のアンカーボルト、ビスやピン(釘)の打込みは、(総論)4. に準じ基本構造に影響を及ぼさないものと見做す。</p>
	<p>(2) 天井コンクリート、床コンクリート(床スラブ)、内部コンクリート壁</p>	<p>禁止 1. 天井・床コンクリートの穿孔(穴あけ)は一切禁止する。 2. 耐震金具、手摺り、内装下地材、設備機器などを取り付けるための、最小限のアンカーボルト、ビスやピン(釘)の打込みは、(総論)4. に準じ基本構造に影響を及ぼさないものと見做す。</p> <p>届認 3. 内部コンクリート壁への最小限の穿孔。 許可条件 (様式-7) ①施工業者は鉄筋探査装置を使って鉄筋の場所を特定し、切断する恐れのない位置とし、鉄筋と穿孔縁のコンクリートかぶり厚は30mm以上に穿孔。 ②穿孔は壁端部又は、開口端部から15cm以上離す。 ③許容最大口径は10cmとし、スリーブ間距離はスリーブ口径の3倍以上離れた位置</p>

コ ン ク リ ー ト 軀 体 ー	<p>(3) 浴室・便所内部の コンクリート床、 壁</p>	<p>禁止</p> <p>1. 外壁壁・戸境壁の給水管、給湯管、ガス管などの既存配管の、コンクリートの切欠き溝は、既存以上に削ることは禁止。 既存の溝深さ 50 mm 巾 60 mm～40 mm</p> <p>2. 切欠き溝の再利用又は配管撤去の場合は、詰めモルタルすること</p> <p>3. 上記1. 2. 以外に付いては外壁壁、戸境壁は(1)、内部コンクリート壁は(2)による 又、間仕切壁(浴室と洗面所間厚 75 mm)については、 (4)浴室と洗面所、浴室と便所のコンクリート間仕切壁による。</p> <p>届認</p> <p>4. 浴室床、壁のタイルの撤去・張替え、嵩上げコンクリートについて (様式-1)</p> <p>許可条件</p> <p>①ユニットバスの設置、又は防水層を更新する場合を除き、防水層は傷つけないこと。 ②壁タイルはコンクリート躯体の上にモルタルで張り付けてあるため、躯体に損傷を与えないようタイル及び張付けモルタルのみの撤去・張替えとすること。 ③床タイル又は防水層下の嵩上げコンクリートは、ユニットバスの設置など必要に応じて撤去できる。</p>
	<p>(4) 浴室と洗面所、浴室と便所のコンクリート間仕切壁(厚 75)</p>	<p>届認</p> <p>1. A, B, 4LDK タイプ住戸の洗面所と浴室コンクリート間仕切壁の撤去は届出・承認が必要。 (様式-7)</p> <p>届認</p> <p>2. A, C, 4LDK タイプの便所と浴室コンクリート間仕切壁の撤去は届出・承認が必要 (様式-7)</p> <p>届認</p> <p>3. 穿孔、又は切欠きについては、次の許可条件による。 許可条件 (様式-7)</p> <p>①施工業者は鉄筋探査装置を使って鉄筋の場所を特定し、切断する恐れのない位置に穿孔。 ②PC 板の一部を切欠く場合は、壁及び床固定部の切欠きは禁止。 ③PC 板の切欠きに伴う鉄筋の切断は禁止。 ④鉄筋のコンクリート被覆が少ない場合は防錆処置をすること。</p>

コ ン ク リ ー ト 軀 体	(5) バルコニー	<p>禁止 1. ユニット型床置き仕上げ材（ウッドデッキ、タイル等）レンガ、人工芝（無貼付け）などを置くこと以外、躯体への穴あけ、切欠、アンカーボルト、ビスやピン（釘）の打込み、及び床面への塗装、貼付けは禁止する。</p> <p>禁止 2. 日除け、雨除け、物干しなど、床、壁の躯体に取り付けて、固定する工作物の設置は禁止する。</p> <p>禁止 3. 物置の設置は、禁止する。</p> <p>4. 前項 1 は大規模修繕など管理上必要な時は、一時撤去すること。</p>
	(6) サービスバルコニー	<p>禁止 1. ユニット型床置き仕上げ材（ウッドデッキ、タイル等）レンガ、人工芝（無貼付け）、床置き物置などを置くこと以外、躯体への穴あけ、切欠、アンカーボルト、ビスやピン（釘）の打込み、及び床面への塗装、貼付けは禁止する。</p> <p>禁止 2. 防鳥網を除き、雨除け、物干しなどを、床、壁の躯体に取り付けて、固定する工作物の設置は禁止する。</p> <p>3. 前項 1 は大規模修繕など管理上必要な時は、防鳥網を含め一時撤去すること。</p> <p>届認 4. 原設計セントラルヒーティング設置計画場所を利用する場合は、既存のガス、水道、給湯管の埋設部分の嵩上げコンクリートの一部を撤去できる。復旧は、床塗膜防水など既存に合わせて復旧すること。 （様式-1）</p>

外部に面した開口部二	(総論)	<p>禁止 外部に面した開口部は共有部分である。玄関ドア、勝手ロドア（サビスガルコ）、窓サッシ、ジャロジー窓、網戸、ベランダ物置ドアは、会の管理下にあり、各戸での取替え、変更は禁止する。 必要ある場合は会が行う。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><特記事項></p> <p>①建具付属部品は、管理組合が有料又は無料で常備品として提供する。これは共通した品質の維持を図るため</p> <p>届出 ②ドア類、窓サッシなどは各戸で専用使用するものであり、日常清掃やスムーズな開閉を維持する手入れは居住者が行うが、故障、部品などの破損した場合は管理事務所に届出でる。 (様式-101)</p> </div>
	(1) 玄関ドア	<p>1. 扉の二重サッシ化はドア内側のみで行うものとする。 (例＝ドア網戸など)</p> <p>2. 防犯上必要な補助錠の追加工事は認める。 取付け位置はドアノブ芯上59cmとする。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;"><特記事項></p> <p>届出 日常利用に伴う、ドアチェック（ドアクローザー）、丁番、ノブ、戸当たりゴム、郵便受け等の、開閉不具合、破損などは、管理事務所に届け出ること、会の管理として対処する。 (様式-101)</p> <p>(注) 戸当たりゴム：ドア枠についているエアタイト用のゴム。</p> </div>

(2)
窓サッシ

- 届出**
1. 窓の二重サッシ化はサッシの内側で行うものとする。
 2. ガラスの種別変更（型板ガラス、色硝子などへの変更）は禁止事項だが、ペアガラス、防犯ガラスへの変更は届出事項とする。 (様式-102)
- 禁止**
3. 雨戸、シャッター、面格子の取付けは禁止。
 4. クレセントの交換、居間からベランダなど最も出入り、開け閉めの多いサッシのクレセントと最も開け閉めの少ないクレセントを交換する。
破損する前に交換する事により統一した部品で長期に亘り使用できる。
 5. ジャロジー窓の木製枠が腐食している場合は取替えること。
 6. 網戸の網は、グラスファイバーとし、色はブラックとする。

<特記事項>

- ①窓サッシの部品（戸車）の取替え費用は居住者負担とする。
- ②窓ガラスが割れた場合は管理事務所に届ける。
破損原因により会の費用で取替える。
ジャロジー窓ガラスは、常備品に有り、無料で提供する。
- ③網戸の網の張替え費用は、居住者負担とする。
- ④建具金物類は常備品があり、有料又は無料で提供する。 (様式-101)

(常備品) 参照：E 用意している常備品
 良好な居住環境を維持するために通常市販されていない建具金物類を常備している。
 管理事務所にて 有料又は無料で提供している。

(総論)

届認

1. 専有部分の工事のため、原則としてリフォームは自由だが、届出書による届出・承認事項とする。(様式-1)

禁止

2. 床は二重床とし、直床(浴室・玄関を除く)は禁止する。

届認

3. 床は材料の遮音性能が低いと階下住戸に影響するため、仕様条件を設定する。(1)床による。(様式-1)

4. 外壁壁面の断熱材は経年劣化が進み住戸内の北面などで結露が発生しており、改修時には断熱材を取り替える。又、外壁で断熱材の無い壁面は、全面断熱材張り、又は断熱塗料を塗布する。

5. 引戸に戸車とレールを使用した場合は、下階に音が伝わるので音の伝わらない工法とする。

ナイロン製の静音戸車、防音戸車 等を使用する
合わせて戸当たり音防止 戸当たりテープ を張る

6. ジャロジー窓、又はガスふろ給湯器の木枠が腐食しているものは取替える。

7. 既存仕上げ撤去跡のコンクリート釘、アンカーボルトなどは撤去し、樹脂モルタルで埋めること。

(参考資料) 原設計図及び仕様による

1. 外断熱について

屋根の断熱材 ポリエチレンフォーム 厚40mm

一階住戸のコンクリート床版の下面 吹付けウレタンフォーム厚30mm

2. 内部断熱材について

① 居室の妻側・北側外壁面 スタイロベニヤ厚15mm
(スタイフォーム厚12mm+ベニヤ厚3mm)

② 押入は次の部分に断熱している(原設計図)

壁面スタイロベニヤ厚28mm

(スタイフォーム25mm+ベニヤ厚3mm)

・妻壁、階段、パイプシャフトに面する壁は全面

・妻壁に接する桁行方向の壁、妻壁から内側へ900mm

・北側外壁に接する壁は内側へ600mm

・天井面 スタイロフォーム厚15mm

・妻側に面する押入れの天井は巾900mm

・北側外壁に接する天井は内側へ600mm

③ 5階居室天井で二重天井を除くコンクリート直天の居室 スタイロテックス厚15mm

内装について三	(1) 床	<p>届認 床を木質系床材(フローリング等)に変更する場合は、音は上階も伝わるため、1階住戸を含め、遮音性能をLL45以上の仕様とする。 (様式-1)</p> <p>カーペット、畳の張替え、取替えは自由(届出不要)とする。</p> <p>(参考資料)</p> <p>基本構造は、PC構造でコンクリート床板は厚12cmで且つ突き合わせ接合である。この為、振動及び音が伝わり易い構造体である。</p>
	(2) 木造などの間仕切壁	<p>届認 専有部分であり、間仕切りの撤去及び変更、収納部分の撤去、又は新設、手摺りの取付けはできるが、総て届出・承認事項とする。 (様式-1)</p>
	(3) 洗面所・便所	<p>届認 1. 点検口の設置 (様式-1)</p> <p>次の点検口が設置されている。点検口の無い場合、又は改修により撤去した場合は、点検口を設置すること。</p> <p style="padding-left: 40px;">洗面所床 床下点検口 300X300mm以上</p> <p style="padding-left: 40px;">雑排水縦管(共有) 壁点検口 120X150mm</p> <p style="padding-left: 80px;">洗面所袖壁廊下側、又は便所側</p> <p style="padding-left: 40px;">汚水排水縦管(共有) 壁点検口 120X150mm</p> <p style="padding-left: 80px;">便所内壁面正面右又は左角</p> <p>禁止 2. 排水縦管(共有)の点検口のある壁の前に造付家具は禁止する。漏水調査、壁を取り外すことがあるため。</p>
	(4) 浴室	<p>届認 1. ユニットバスの取付けは、詳細計画書を提出する。</p> <p>2. ユニットバスの取付けに際しては、壁タイル(原設計)の撤去など仕上げ材を撤去し、浴室空間を大きくするよう薦める。 (様式-1)</p> <p>届認 3. ユニットバス設置に伴う次のことはできる。</p> <p>①浴室床嵩上げコンクリートの撤去。 (様式-1)</p> <p>②コンクリート間仕切壁厚75mmについてコンクリート躯体一(4)による。</p> <p>4. ジャロジー窓の変更は禁止、外部に面した開口部二による。</p> <p>5. 以上の他は、水周りについて四、ガス給湯設備について五 による。</p>

水 周 り に つ い て 四	(総論)	<p>給水管 HIVP、排水管 VP の硬質塩化ビニル管の配管工事は 1972～1973 年に完工している。この管材の劣化試験を 2013 年 11 月抜管、2014 年 1 月に劣化試験結果を得て、継続して使用することに決定した。</p> <p>禁止 届認</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汚水・雑排水縦管は共有部分で有り変更は禁止。 2. 給水経路、排水経路を変更する場合、及び下記以外の材料を使用する場合は、使用管材、配管経路図、又は配管方式を提出する。(様式-1) 3. 給水管、排水管の新設及び変更は、硬質塩化ビニル管の使用を原則とする。給水管 HIVP 排水管 VP <p>(参考資料)原設計図による</p> <ol style="list-style-type: none"> ①給水管 硬質塩化ビニル管 HIVP20 ②雑排水管 硬質塩化ビニル管 VP50 又は枝管 V40 ③共有汚水排水縦管 硬質塩化ビニル管 VP75 ④共有雑排水縦管 硬質塩化ビニル管 VP75 VP65 VP50
	(1) 台所	<p>禁止 1. 流し台排水管の蛇腹管の使用は禁止する、硬質塩化ビニル管にて接続すること。高圧洗浄時の漏水原因になるため。</p> <p>禁止 2. ディスポーザーの取付けは禁止</p> <p>台所の流し台下などに取り付けて使用するディスポーザー(生ゴミ粉碎処理機)については、鎌倉市は下水道条例により原則禁止している。処理槽を有する場合は別途届出で使用できるが、当団地は専用の排水処理システムがないため禁止する。</p>
	(2) 浴室	<p>届認 1. 既存防水層を残しての床タイル貼り、タイル張替え、又は、タイル貼り上FRP防水は、届出・承認事項とする。↑↓ (様式-1)</p> <p>補助 2. 防水層の更新は届出・承認事項とする。但し、防水層がアスファルト防水の場合は、会の補助金を得て防水層を更新する。又、排水トラップを補修する。(様式-52)</p> <p>3. 浴室の壁を総タイル貼りにする場合は、PC造のため壁が動くとの前提で入り隅はシール納めとする。</p> <p>届出 4. 天井コンクリート面にコンクリート爆裂がある場合は会に届け出て補修すること。補修費は会の負担とする。(様式-101)</p> <p>5. コンクリート躯体に関する工事は、コンクリート躯体- (3)(4)による。</p> <p>6. ガスふろ給湯器の給湯管について、ガス給湯設備について五(2) 給湯配管による。</p>

<p>(3) 洗面所・便所</p>	<p>届認 1. 洗濯機用防水パンが設置されていない場合は、防水パン又は、これに代わる洗濯機用排水設備を取付けること。 (様式-1)</p> <p>2. 便器交換時の排水蛇腹管は汚水排水管の接続部より高く取付け、逆流を防ぐようにすること。逆流例あり、床高さ、便器高さなど調整すること。</p> <p>届出 3. Aタイプ住戸の外部取付け換気扇の不具合による取替えは、会の費用負担とする。 (様式-101)</p>
<p>(4) 給水管</p>	<p>届出 浴室の壁（コンクリート）タイル張りに取りついている給水栓は、給水管と給水栓の取付け用継足ソケットに、鉄製が使用されているものがある。材料を確認し、鉄製の場合は、腐食しない材料と取替えること。漏水事故原因になっている。 取替え費用は会の負担とする。 (様式-101)</p>
<p>(5) 排水管</p>	<p>届出 共有排水縦管との接続が必要な場合で、接続部に不具合又は、漏水が見られる場合は、会に届出、指示を得て工事を行うこと。費用は会の負担とする。 (様式-101)</p> <p style="text-align: center;">排水管工事の際の注意事項</p> <p>① 台所、洗面所の横引き管を更新する際には、1/100以上の勾配を確保すること。</p> <p>② 排水管は2年に1回、排水口から高圧洗浄を行う。このため、台所流し台排水口、浴室排水口の排水管接続部から漏水しないよう排水管を接続する。</p>

<p>(総論)</p>	<p>届認 1. 配管経路を変更する場合は、配管経路図を提出すること。 (様式-1)</p> <p>(参考資料) 給湯器の一般的な利用可能容量</p> <p>①ガスふろ給湯器(浴室) ガス配管 径20mm(20A)</p> <p>②室内設置型の場合(居間) ガス配管 径20mm(20A)</p> <p>③室外設置型の場合(サービスバルコニー) ガス配管 径25mm(25A)</p> <p>届認 2. サービスバルコニー壁面の原設計セントラルヒーティング用給湯器設置場所にガス給湯器、壁掛式エコジョーズなど設置して使用できる。但しこの排気は開口部(現ガラ)を使用すること。 開口約380×380mm 開口枠下位置約1580mm</p> <p>禁止 3. 床設置型エコ給湯の設置は禁止する。 エコ給湯機器の設置は、大修繕など共用部分の維持保全工事に支障をきたすなどから禁止する。</p>
<p>(1) ガス管</p>	<p>補助 ガス管を目視し、継手部分など赤錆が進んでいると思われる場合は東京ガスと相談する。取替が適切と判断された場合は、会に届け出て交換する。取替え費用は会の補助金が受けられる。 (様式-51)</p>
<p>(2) 給湯配管</p>	<p>補助 1. 給湯管が新築当初の裸銅管のものは、管の腐食が進んだものがあり、改修工事の際は、全交換とする。取替え費用は会の補助金が受けられる。 (様式-51) 但し、交換済み住戸の給湯管の取替え変更などは対象外とする。</p> <p>届認 2. 新しい給湯管の材質は、被覆銅管、架橋ポリエチレン管、又は架橋ポリブテン管とする。 (様式-1)</p> <p>3. 壁埋込み配管の場合は、コンクリート躯体 (3)、1又は2による。</p> <p>4. 旧温水暖房用給湯管が、便所を含む全室に配管されている。暖房配管図参照 漏水原因となっているので、給湯管内の水を抜くか又は、撤去が望ましい。</p> <p>5. ユニットバス設置関連の配管については1から3による。</p>

電気設備について六	(総論)	<p>1. 各住戸の照明器具は専有部分であり、器具の交換は自由である。</p> <p>禁止届出 2. サービスバルコニー天井照明器具は共用部分であり、形状の変更は出来ない。破損した場合は届出により会で修理する。又は、同形状のものと取替えた場合の費用は会に請求できる。(様式-101)</p> <p>但し、清掃と電球交換は、各戸の管理・費用とする。</p> <p>3. 契約電流の変更 60 A迄契約できる。</p> <p>4. 住戸内分電盤は漏電遮断機付小ブレーカー20 Aを取付けている。同ブレーカーと配線回路を確認し使用電気容量が超えると予想される場合は回路変更が望ましい。電気配線図参照</p> <p>5. 居間 FL-H1700 mmのコンセントは200 Vにできる。この回線は分電盤に単独ブレーカーとしてあり、接続変更することにより使用できる。</p> <p style="text-align: center;">(参考資料)</p> <p style="text-align: center;">電線管は硬質塩化ビニル管を使用</p> <p>届認 6. 住宅用火災警報器(電池式、ワイヤレス連動型)を全室に会を取付けている。台所は熱感知式、その他煙感知式である。間取り変更後もこれによること。(様式-1)</p>
	テレビ	<p style="text-align: center;">(参考資料)</p> <p>視聴できるテレビ 地上デジタル放送 BS放送 110度CS放送</p> <p>禁止 1. テレビ接続端子は2か所あり、それぞれ独立して1階から5階まで直列方式で配線している。</p> <p>2. 接続端子の交換、細工は禁止。 この端子のある部屋以外でテレビを見る場合は、増幅器の設置が必要になる場合がある。</p> <p>3. 他の部屋又はケーブルを延長して、BS、110度CS放送を受信する場合は、同軸ケーブルの性能、延長ケーブルの長さにより良質な画像が得られない場合がある。</p> <p>4. 増幅器・分岐器、分配器、延長ケーブルの取付けは共用テレビ接続端子に取付ける場合のみ許可される。</p>

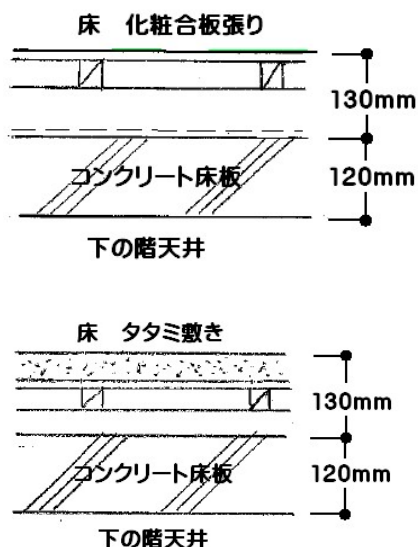
専用庭について七	(総論)		<p>1. 専用庭はフェンスで取り囲む範囲内とする。</p> <p>2. 植栽・造園は、転居時に更地とする、但し、次の入居者が既存の庭を残す事を望む場合はこの限りでない。</p> <p>3. 専用庭の片開き戸は、居住者の保守管理義務があり、取替え、及び修理費などは居住者負担。</p>
	専用庭	<p>禁止</p> <p>禁止</p> <p>届出</p>	<p>下記の指導及び禁止事項以外は、各戸の自由(届出不要)とする。</p> <p>1. 植栽は外壁やベランダ先端から1.5m以上離すこと。大修繕の工事用足場の設置場所となるため。</p> <p>2. 組立式物置の設置及び池、花壇などの構築。</p> <p>3. 近隣居住者の眺望、日照、通風等に影響を及ぼす樹木を植えないこと。又これに適合するよう樹木を管理すること。</p> <p>4. 花壇などは、転居時に撤去すること。</p> <p>5. 専用庭を囲むフェンスの取替・撤去は禁止、破損した場合は届出により会で修理する。但し破損原因により費用負担を協議する。(様式-101)</p> <p>6. 専用庭の土を入れ替える必要がある場合の深さは、地盤面(GL)より600mm以内とする。 地盤面(GL)とは、ベランダのコンクリート床下面から850mmの位置を指す。</p>

H 参考図(遮音床・構造壁・設備配管)

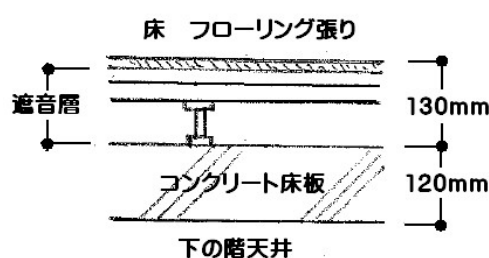
床の遮音性とリフォームについて

当ハイツは上下階の遮音性が弱点です。この弱点を改良して頂くと、日頃の生活音に気がねなく生活できます。このため遮音性能 LL-45 以上にしています(表を参照)

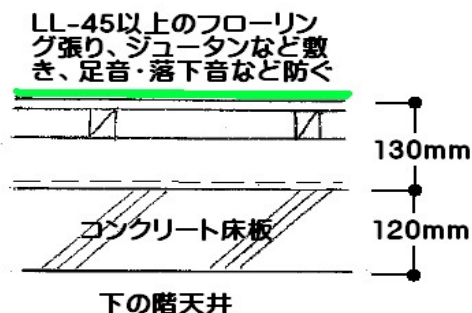
既存の板張床の場合



板張床に改修する場合



遮音床以外の既存板張り床を継続して使用する場合は、LL-45 以上のフローリング張り、ジュータンなどで足音、落下音など防ぐようにして下さい。タタミ敷きは遮音性が良いので、そのまま利用できます。



床の遮音等級と性能

遮音等級	LL-60	LL-55	LL-50	◎ LL-45	◎ LL-40
足音など	やや気になる	少し気になる	ほとんど気にならない	聞こえるが気にならない	遠くから聞こえる感じ
落下音など	箸を落とすと聞こえる	スリッパでも聞こえる	ナイフなどは聞こえる	サンダル音は聞こえる	ほとんど聞こえない
生活音、プライバシーなど	お互いに我慢できる程度	注意すれば問題ない	やや注意して生活する	少し気をつける	気がねなく生活できる

※基準では、表の LL-45 又は LL-40 が使用できる範囲です。◎以外は適用外です

構造壁と間仕切壁、土間コンクリート床と二重床、雑排水管と污水排水管

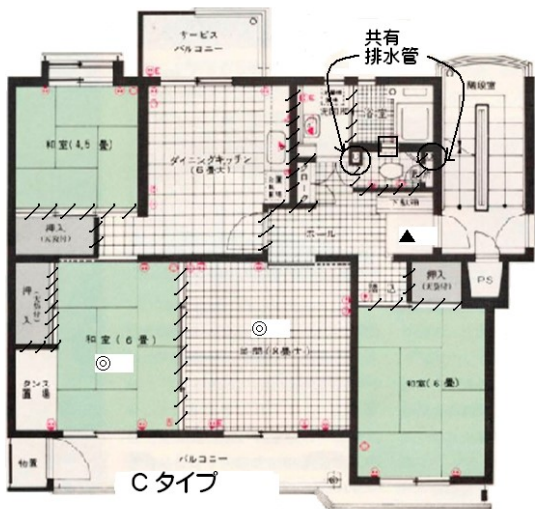
平面図の表示

- ▲印床は土間コンクリート床、これ以外二重床（スラブ上 130 mm）
- 壁は構造壁
- 洗面所 280 mm
- 印壁はコンクリート間仕切壁厚 75 mm撤去出来る壁
- ///印の壁は木造間仕切壁(原設計)
- ◎二重天井(130 mm) その他はコンクリート面吹付け、又はボード張り
- 硬質塩化ビニル共有排水縦管

A タイプ



B タイプ



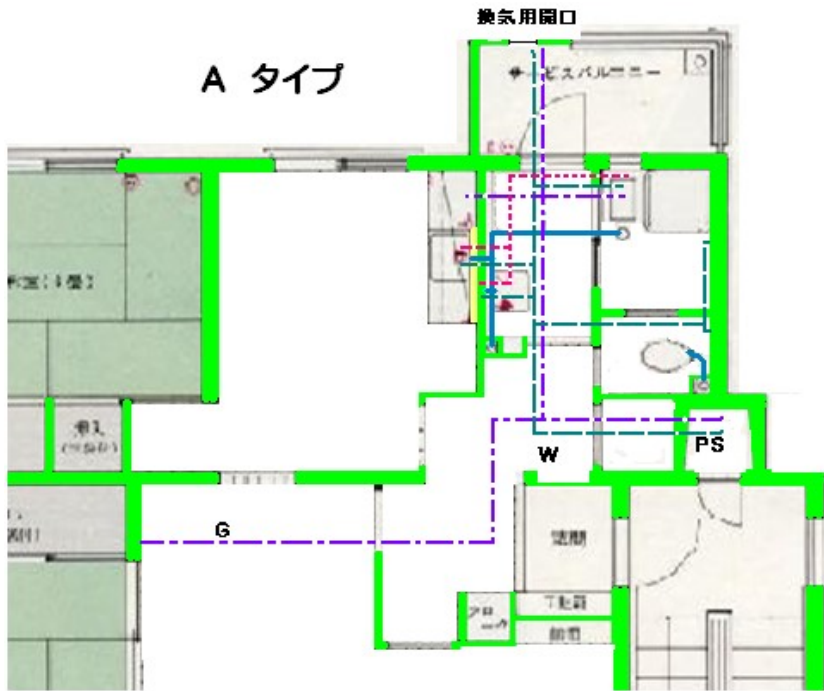
C タイプ

4LDK タイプ

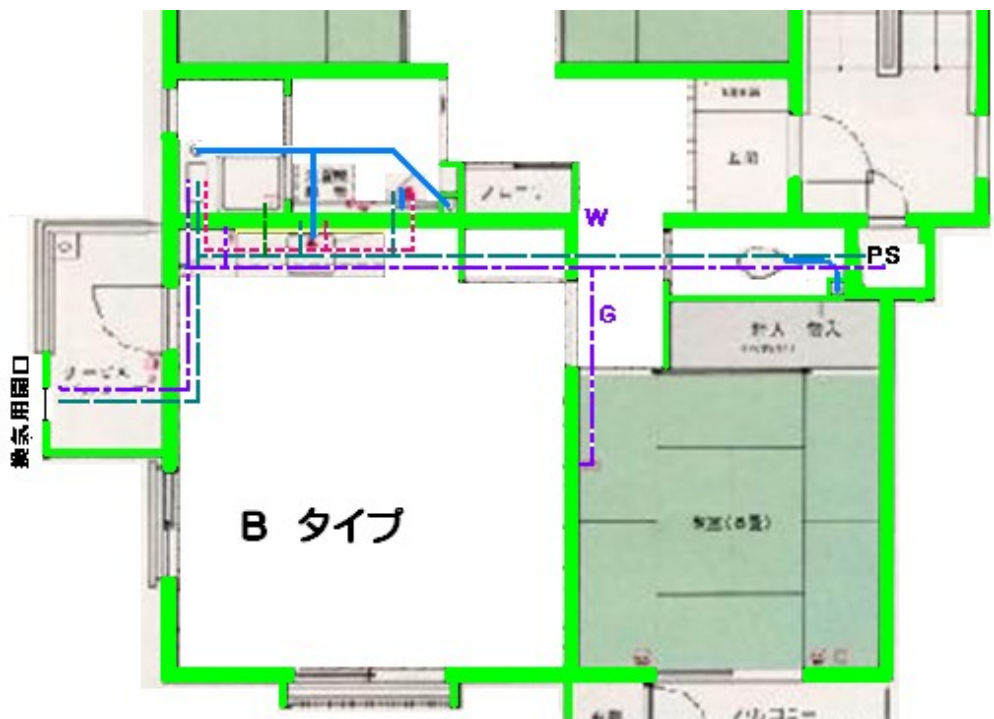


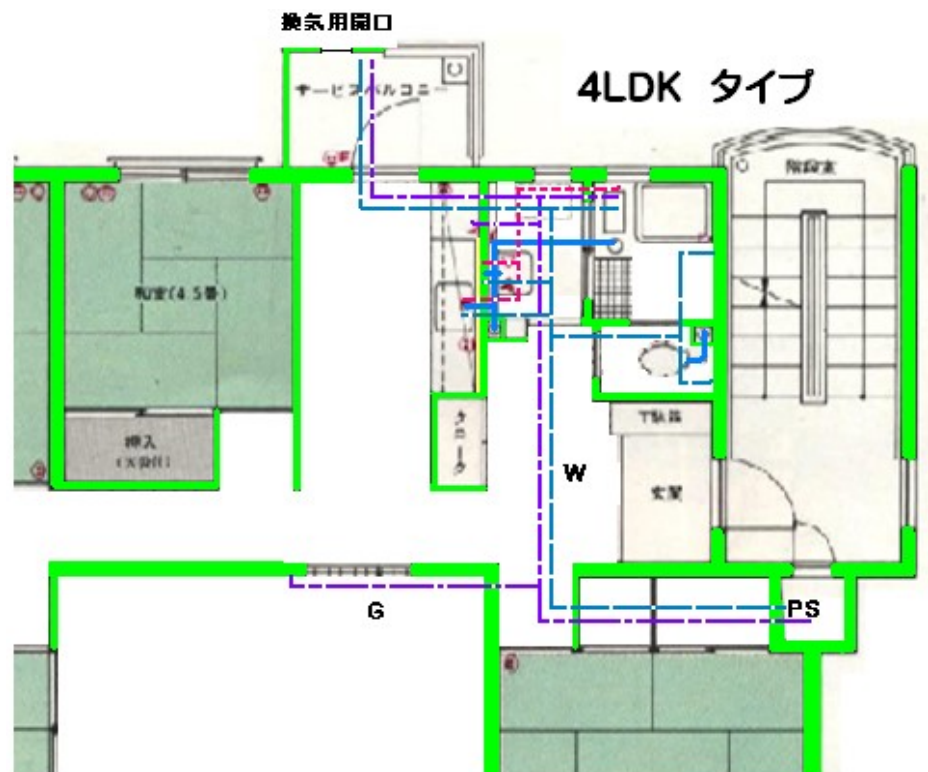
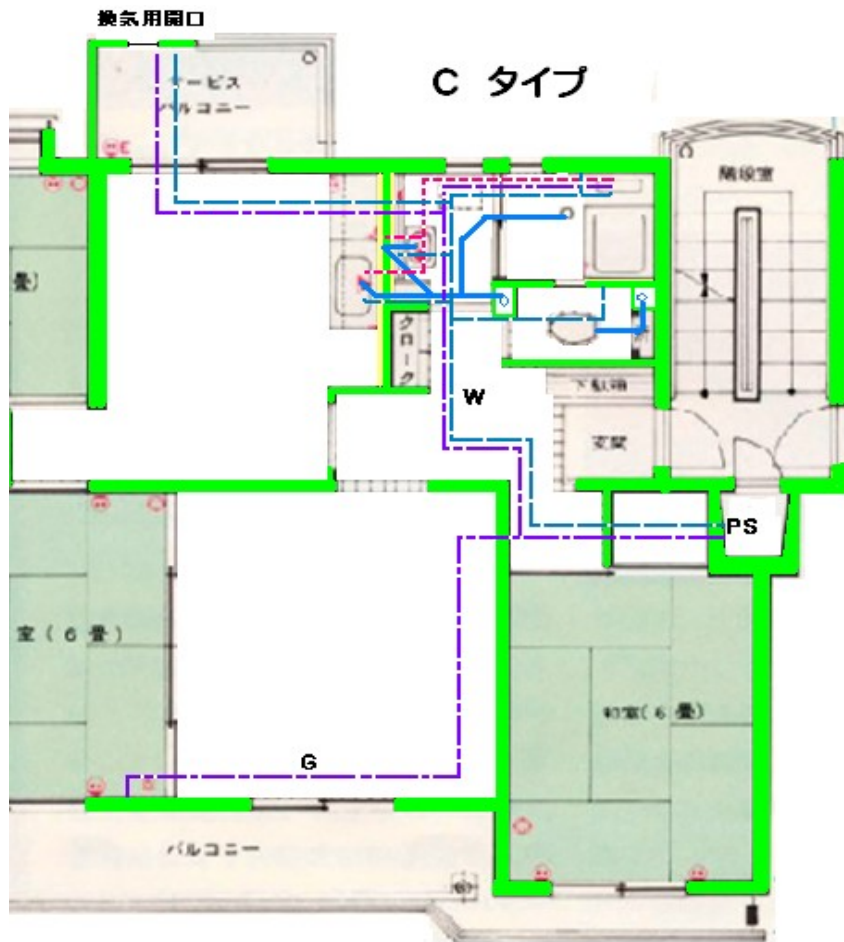
設備配管の概略図(詳しくは別図 原設計図による)

平面図の配管種別凡例	
	硬質塩化ビニル排水管
	硬質塩化ビニル給水管(W)
	給湯管(原設計裸銅管)
	ガス管(G)



サービスバルコニーの配管は、便所を含む全室温水暖房用のものである。暖房用給湯配管は省略している。原設計暖房図参照





【参考資料】届出及び各種提供資料

L 給水・排水管劣化試験結果

給水管 HIVP、排水管 VP の硬質塩化ビニール管工事は 1972～1973 年に完工している。この管材の劣化試験のため 2013 年 11 月抜管、2014 年 1 月の劣化試験結果である。

資料提供 (一社) 団地再生支援協会

2014 年 1 月 29 日

積水化学工業株式会社

硬質塩化ビニール管の試験結果

1. 採取サンプル

性能評価を実施したサンプルを表1に示す。

表1 サンプル一覧

用途	管種	呼び径
排水	VP	50
排水	VP	100
給水	HIVP	20



写真1 採取サンプルの外観

2. 試験場所

積水化学工業株式会社 東京工場 総合試験室

3. 試験項目

試験項目は JISK6741, JISK6742 の性能を参考に以下の項目を実施した。

表2 試験項目 (JISK6741, JISK6742)

性能項目	性能
引張降伏強さ	VP: 23°Cにおける引張降伏強さが 45MPa 以上 HIVP: 23°Cにおける引張降伏強さが 40MPa 以上
扁平性	1/2 扁平で割れ及びひびがないこと

表3 試験項目 (JISK6742)

浸出性	鉛及びその化合物	mg/L	鉛の量に関して, 0.008 以下
	亜鉛及びその化合物	mg/L	亜鉛の量に関して, 0.5 以下
	有機物 (TOC)	mg/L	1 以下
	味		異常があってはならない。
	臭気		異常があってはならない。
	色度	度	1 以下
	濁度	度	0.5 以下
	残留塩素の減量	mg/L	0.7 以下

3.1 引張試験

表3に示す試験片を3)の試験速度で引っ張り続け、破断するまで試験を行う。その時の引張降伏強さと伸びを算出する。

1) 試験片の形状

試験片の形状を図1、表4に示す。

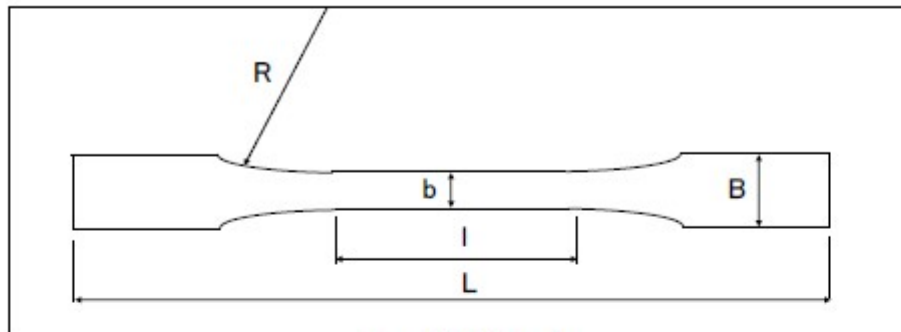


図1 試験片の形状

表4 試験片の寸法

単位:mm

サンプル	L	l	B	b	R
VP50,VP100	100	35	15	10±0.5	25
HIVP20	70	25	8	5±0.5	6

2) 状態調節

23°C±2°Cで60分の状態調節を行う。

3) 引張速度

5mm/分で行う。

3.2 偏平試験

1)に示す試験片を3)の試験速度で管の外径が1/2になるまで圧縮する。その時の管外表面を目視によって調べる。

1) 試験片の形状

供試管から長さ50mmの環状試験片を切り取る。

2) 状態調節

23°C±2°Cで60分の状態調節を行う。

3) 圧縮速度

10mm/分で行う。

3.3 浸出試験

管の浸出試験は、JISK6742の附属書JB(水道用硬質ポリ塩化ビニル管の浸出試験方法)による。

4. 試験結果

1) 引張降伏強さ

表5に引張降伏強さと引張伸びを示す。

表5 引張試験結果

	呼び径		引張強度	規格	規格	引張伸び(参考) (%)	
			MPa(N/mm ²)	45MPa以上	40MPa以上		
VP	排水	50	n1	48.6	○	/	104%
			n2	47.9	○	/	124%
			n3	48.2	○	/	120%
	100	n1	47.1	○	/	76%	
		n2	47.1	○	/	140%	
		n3	47.5	○	/	172%	
HI	給水	20	n1	42.6	/	○	140%
			n2	43.9	/	○	125%
			n3	42.9	/	○	125%

○:問題なし

2) 偏平試験

表6に偏平試験結果を示す。

表6 偏平試験結果

		呼び径	1/2 偏平
VP	排水	50	割れ及びひび等の異常なし
		100	割れ及びひび等の異常なし
HI	給水	20	割れ及びひび等の異常なし

3) 浸出試験

付表1に浸出試験結果を示す。

5. 試験結果まとめ

今回試験を実施した VP 管呼び径 50 及び 100 と HIVP 管呼び径 20 は、JIS 規格の性能項目である引張降伏強さと 1/2 偏平試験は規格内であることが確認できた。
また、浸出性においても JISK6742 を満たしていることが確認できた。

<試験写真>



写真2 引張試験機全景



写真3 引張試験の風景



写真4 圧縮試験機全景



写真5 偏平試験の風景(VP50)



写真6 偏平試験後のサンプル(VP50)

No. T-13006570-001

試験報告書

平成26年1月27日

埼玉県朝霞市根岸台3-15-1

セキスイ管材テクニクス株式会社 殿

一般財団法人

高分子試験

東京事業所

〒135-0062 東京都江東区東雲2-1-17
TEL 03-3527-5115 FAX 03-3527-5116

品名	耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管 HIVP
試験方法	JIS K 6742 水道用硬質ポリ塩化ビニル管 による。 試験条件 (1)試験液の調製：給水管 (2)コンディショニング：実施 (3)浸出：給水管（加熱した水を通水することを目的としたものを除く） (4)試験温度：常温 (5)浸せき時間：16時間
試験年月日	平成26年1月27日

貴社から提出された試験体の試験結果は下記のとおりです。

試験項目	試験結果
濁度	0.2度以下
色度	0.5度以下
臭気及び味	異常なし
有機物（全有機炭素（TOC）の量）	0.5mg/L以下
鉛及びその化合物	0.001mg/L以下
亜鉛及びその化合物	0.01mg/L以下
残留塩素の減量	0.2mg/L

-- 以下余白 --

本試験報告書を他に掲載するときは当センターの承認を受けてください。

責任者	担当者

あ と が き

当ハイツはリフォーム工事申請時に、①「改修工事の留意事項と参考資料」を渡してきました。また、全戸に配布されている「住いのしおり」の②「お住まいのリフォームへのアドバイス」にリフォームに関することが書かれています。

本基準作成の発端は2011年から始まった一般社団法人 団地再生支援協会との関わりの中で高経年マンションの今後への対応の一つとして提供された「住戸のリフォーム(改修)の施工基準」です。

この基準を参考に、2013年12月から2カ月掛けて、中長期検討プロジェクトで前記①及び②を含め、当ハイツに適すように直し、素案ができました。

2014年、長期資産計画委員会は、この素案を基にリフォーム基準の制定に向けて取り組み、大成有楽不動産㈱から提供されたリフォーム工事細則、同工事様式を参考に、更に確実に管理、活用される案を作成し、案のチェックに下表の方々の協力を得ました。

この基準が時代とともに変わるリフォームの要望に対応し、また、新たなリフォーム技術の進歩により改定され、安心して住み続けられ鎌倉グリーンハイツであるよう願っています。

長期資産計画委員会

資料提供、設計図作成、情報提供に協力頂いた方	
リフォーム工事細則 リフォーム工事様式各種	大成有楽不動産㈱
構造壁に関する資料及び情報提供 コンクリート間仕切壁厚 75 撤去略図 コンクリート壁切欠き溝と配管略図 全タイプ エアコン用穿孔図の作成	大成ユーレック㈱
基礎資料「住戸のリフォーム(改修)の施工基準」 硬質塩化ビニル管の試験結果 高経年集合住宅の電気配線に関する資料 リフォームモデル設計 各タイプCAD図作成(躯体、仕上、電気 給排水ガス管レイヤード図作成) 浴室モデル図作成	(一社)団地再生支援協会
鎌倉グリーンハイツのリフォーム施工経験上の情報提供	システムショップ萩原㈱
リフォーム基準案のチェックをお願いし、ご意見、ご提案などご協力頂いた当ハイツの方	
石井揚子 石岡冴子 石塚啓一 池田靖弘 今村桃子 江藤美絵 岡 正浩 兼行鴻輔 木村瑛瑠奈 久保田貢 杉山優次 鈴木義丸 関 信二 関 昌雄 高場要輔 徳江義正 中島英次 古野 元 本多 敬 馬上康成 牧野寿子 町田 敦 吉岡宙士 渡水隆史 (五十音順)	
リフォーム基準案のチェックをお願いし、ご意見、ご提案頂いた、協会・企業の方	
大成有楽不動産㈱ 大成ユーレック㈱ (一社)団地再生支援協会 システムショップ萩原㈱ ㈱インダ 芙蓉建設工業㈱	
編集及び纏め	
吉村達之助 服部綸子	