

## 住宅修繕（模様替え）に関する遵守及び承諾事項

平成 22(2010)年 7 月  
府中日鋼団地管理組合  
TEL&FAX 042-366-5941

- ・日鋼団地は昭和30年後半から40年にかけて旧住宅公団により建設され、昭和41年に分譲された集合住宅です。建物・設備の老朽化と生活様式や設備機器の進歩、変化に対応できず色々な問題が発生しています。
- ・日鋼団地管理組合には住宅の修繕、模様替えに関する規約（建築協定）があります。新しく入居される居住者や住宅の修繕（模様替え）を行う方は、建築協定及び当遵守・承諾事項をお読みにになり、施工予定業者にも良く理解してもらってください。
- ・模様替え工事をする際には、最低「2週間前」には管理事務所へ所定の書式で申請書を提出し、承諾書を得てから着工してください。規則などに合致しない事項がある場合は承諾出来ませんのでご注意ください。
- ・承諾されたら『工事のお知らせ』を階段の方々（同じ階段を利用しているの方々）に行ってください。  
(階段掲示板、利用可)

### —記—

1. 『壁』『天井』『床』『梁』のコンクリート部分（仕上モルタル含む）は、建物を支える重要な骨組（躯体）ですから、個人が勝手に手を入れることは出来ません。
2. コンクリートの『床』及び『壁』には《鉄筋》《電線管》《ガス管》等が埋設されております。また『浴室の壁』には風呂釜からの《排気筒》が埋め込まれています。（3DKは浴室排水管も埋込みあり）
  - (1) コンクリートへ穿孔（穴あけ）及び釘打ちすることは、平成2年10月に制定した『冷暖房器、給湯器及び風呂釜給気筒の設置用穿孔基準（申請し許可された内容）』に該当する事項以外は一切厳禁です。
  - (2) 従ってコンクリート面に耐火ボード等を固定する場合は、接着工法での施工が原則です。但し、施工上コンクリートに接着工法が不可能で釘打ちをせざるを得ない場合に限り《ガス管》《給水管》《電線管》を打ち抜かないように埋設探知機等で調査の上施工して下さい。
  - (3) 『浴室の《排気筒》が埋設されている壁』は釘打ち及び貫通は一切厳禁です。
  - (4) 給湯用穿孔工事及び冷暖房用の穿孔工事は上記の事故が発生しないように埋設探査機などで調査の上、ダイヤモンドカッターで埋設物に損傷を与えないように必要最小限の穿孔に止めるようにして下さい。  
※ 工事から数十日後に『ガス漏れ』や『水漏れ』等の事故が発生し、大騒動になった例が有りますので充分にご留意ください。  
※改修後に事故が発生した場合は責任をもって対応し解決してください
- (5) 原設計の住戸内天井部分は全て蛭石（バーミキュライト）の吹付材で施工されています。飛散性アスベストが含まれている可能性がありますので、改修する場合は、①除去処理工法 ②封じ込め工法 ③囲い込み工法等により厚生労働省の石綿障害予防規則に定める石綿対策の施工をして下さい。

### 3. 床仕上材の取替えについて

(1) 当団地のコンクリート床の厚さは約12<sup>センチ</sup>で、昨今の集合住宅の標準的な厚さ(20<sup>センチ</sup>前後)に比べ、非常に薄く『遮音性の低いコンクリート床』です。

(2) フローリング(板張り)の場合は如何なる工法を採用しても、階下に対する振動や騒音を100%解消することは出来ません。従って、少しでも振動や騒音を低くするために、遮音等級の高い性能(L-50~45)を有する材料で、施工業者と最善の工法、遮音対策を講じてください。

<参考>

① 防音二重床: コンクリートスラブに脚付パネル+捨張り合板+仕上げ床

② 防音乾式浮床: コンクリートスラブに緩衝材+下地パネル+平板根太+仕上げ床材(周囲に壁際の沈み防止「際根太」を設置)

(3) フローリング床に起因する騒音は階下だけでなく、隣接の住居にも影響がありますのでトラブルが発生しないように、必要な手立てをほどこして下さい。

4. 洗面器、キッチン流し、便器及び浴室からの排水管接続『位置』及び『高さ』は既設管との制約があります。排水縦管は『共有物』ですから、取り替えや、接続個所の増設や変更は出来ません。

(1) キッチン流しについて

① キッチン流しは、屋内横引管の規定勾配(1/50)が取れる場所以外に設置しないでください。排水管の詰まりの原因になります。

② キッチン流し及び洗面器の排水は硬質塩化ビニール管(VP管)で接続してください。蛇腹管または、VU管での接続は禁止されています。

③ 排水横引き管は専用使用ですが、共同管理になっています(S63~)。

ただし、改修後の事故は自己責任です。接続変えによる、継手・配管からの漏水事故については専有者の負担です。

④ 流しの排水口にディスプレイを設置しないで下さい。

⑤ ガスレンジの排気は、既存の換気扇孔を使用して下さい。別の個所に新設は出来ません。

⑥ キッチンに設置する『ガス小型瞬間湯沸器』は使用時換気扇と連動できるものにして下さい。

⑦ 機器の選定及び設置工事は誤りの無いよう施工業者と相談の上実施して下さい。

(2) トイレについて

① 便器は『床上排水』式に限定されます。便器の排水接続管は、使用機器メーカーの付属品で室内の縦管(鋳鉄管)に接続してください。使用便器、接続については既存との取合いに注意して選定してください。(ただし、3DKボックス型は床下貫通型)

② ロータンク使用の場合は、結露防止(防露タンク)の製品を使用してください。

③ トイレの既存床の上に、仕上材を重ねて貼りその上に便器を据付けると、排水縦管との接続が困難になりますのでご注意ください。

④ トイレの床は防水をしておりませんので、水漏れのないようにご注意ください。

### (3) 浴室について

- ① 浴槽下部の防水は管理組合の共同管理です (S63~)。ただし、洗い場床・壁タイル工事は専有。
- ② 『埋込型浴槽』は使用できません。必ず『床置型』にしてください。
- ③ 浴槽が排水口に被ると排水管の清掃が出来ません。排水目皿の下にある椀型の金物(ワントラップ)が取り外し出来るようにしてください。
- ④ 床の防水層の立上がりは約15<sup>センチ</sup>しかありません。
- ⑤ 浴室ドア<sup>かまち</sup> 框下及び床壁の切付け個所のシールも遺漏なく実施して下さい。
- ⑥ 浴室の改修で壁面・洗い場のタイル張り、浴槽の取り替えの際は、既存防水層を傷つけない様に注意してください。万一当該工事後に階下への漏水が発生した場合は施主であるあなたの責任で、階下の補償・補修をして頂くこととなります。
- ⑦ 工事の際、防水層に関連する問題がある場合は改めてご相談下さい。  
特別な工法などで、管理事務所が承諾した場合でも、防水・漏水については施主であるあなたと、施工業者と連帯で責任を持つことを前提に、保証期間5年の『防水瑕疵保証書(写)』を管理事務所へ提出いただき、浴室の模様替えを特例扱いとします。  
(ユニットバス、FRP防水など)
- ⑧ 工事完了後には必ず床の水張りテストをしてください。テストの際には階下の方と充分話し合いをしてからにしてください。

### (4) 風呂釜を取り替える場合

「建築協定」では『浴室窓から給排気筒の突出は禁止』とされておりましたが、浴室での換気不足による事故を防止するために、禁止事項から削除されました。(H22年度通常総会にて議決)従って下記のタイプの機器から、施工業者の説明を充分聞いたうえで選定して下さい。

#### a) 給湯方式

- ・バルコニーへ壁掛けの給湯器機を設置する給湯方式。
- ・給湯方式にすると既存の排気孔(浴室壁面)は不要になりますので完全に塞いで下さい。
- ・給湯配管のため壁への穿孔が生じます。(給湯器設置による壁の穿孔願いの提出をする)

#### b) 既存の排気筒(90mm)に接続する方式

- ・「浴室内設置型」(CF式風呂釜)従来のこのタイプをご使用の場合は、給排気に充分注意してください。特に入り口ドアをアルミ製に取替えた方は給気に注意してください。
- ・風呂釜の点検や使用上の注意などの指導を必ず受けて下さい。東京ガスの検査も必ず受けましょう。

#### c) 旧公団型(F F式風呂釜)

#### d) 「浴室窓から給排気筒を突出する」タイプ(B F D P式風呂釜)。

風呂釜のガスの燃焼は窓から突出した給排気筒にて外で換気されますが、給排気筒と開口部(窓)の距離などに東京ガスの規定があります。窓の改造が必要になります。

## 5 電気について

- (1) 受電許容量は単層100Vで最大30アンペアです。
- (2) 分電盤に『漏電遮断機』が付いていない場合は、この際設置するなど、安全措置をして下さい。

6. 洗濯機置き場について

当団地は洗濯機置き場がありませんので、置場を作る場合は、共有部分を傷つけないような配管にして下さい。

尚、下記事項は禁止されています。

- ① 3DK住戸の『物置』を洗濯機置き場にすること。

（事故発生例があり、洗濯機廻り及び床下排水点検が困難になる為）  
ただし、洗濯のつど洗濯機を移動し、排水を浴室に流すのは可能。

- ② 『バルコニー』を洗濯置き場にすること。

7. 北側の壁面模様替えについて

北側の部屋の暖房により窓ガラス以外に壁面も結露し、その結露水が階下に漏水したことがあります。模様替えの際に北側の部屋の壁面に『結露防止対策』をお勧めします。

8. 既存の『ガス栓』について

完全な『コンセント式のガス栓』に取替えや、浴室ガス栓等のガス漏れ検査をお勧めします。

9. サッシの取替えについて

- (1) 被せ工法で行って下さい。

（既存サッシの枠を生かし、その内側に新しいサッシをはめ込む方法）

- (2) 二重サッシにする場合

- ① 被せ工法で二重サッシを設置するか

- ② 現行のサッシの内側に新設してください。

- (3) 形式・色は既存のサッシに倣ってください。

10. 最上階天井の上（小屋裏）について

天井裏の空間を物置などに改造したり、使用したりすることは禁じられています。

11. 1階の床下について

- (1) 床下換気を図るための空間です。

- (2) 共有部分で、ガス管・給排水管が配管されていますので、給排水管や白蟻調査のため床下に入ることがあります。全面フローリングに変更する場合は床下点検口（床下収納・可）を設けて下さい。

- (3) 浴室以外の床は木造床です。

- (4) 1階居住者の専用使用は出来ません。

（但し、床下収納庫・掘こたつ等を作る場合は組合の定める基準の範囲内で設置できますので改めて届けを出してください）

- (5) 床を支えるために大引・床束及び根がらみ等で組まれています。

- ① これらは共有物で共同管理しています。

- ② 模様替え工事の際、これらの個所を修理する必要がある場合は、修理の前に管理事務所にご連絡ください。

12. 浴室の床以外は、防水されていません。ハウスクリーニングの際、玄関の水洗いは厳禁です。

※ 工事の際、防水層に関連する問題がある場合は改めてご相談下さい。

※ 特別な工法などで、管理事務所が承諾した場合でも、防水・漏水については施主であるあなたと、施工業者と連帯で責任を持つことを前提に、保証期間5年の『防水瑕疵保証書（写）』を管理事務所へ提出いただき、浴室の模様替えを特例扱いとします。（必要であれば覚書きをお書き頂く場合があります）

※ 改修後に発生した事故の責任は全て施主側が対応し解決してください

※ 漏水等の事故調査費については原因判明後、共有・専有で費用負担を判断します。

※ 管理組合は施工管理を行いません。

※ 上記項目以外の不明な点は必ず施工前に管理事務所と相談の上、実施して下さい。

## ＜施工業者に厳守してもらう事項＞

### 1. 責任施工

施工業者の独善的判断で、管理組規約・協定・指示事項を無視する施工は絶対にしないで下さい。違反した場合は「原状回復」「損害賠償」など、理事会の指示に従ってまいります。（建築協定）

### 2. 工事日時の厳守

工事日時は厳守してください。やむを得ず工期が延びる場合は、事前に階段の方々と管理事務所へお知らせ下さい。

**作業時間**・・・平日 8:30～18:00 土曜 9:00～17:00 （準備、片付けを含めた時間）

**休日の工事**・・・日曜、祝日の工事は禁止です。土曜は音の出る工事は避けて下さい。

### 3. 工事業者の車について

(1) 管理事務所で手続きをして「一時駐車場」（有料）を使用すること。

工事の状況により複数の業者が重なるときは、その時点で「一時駐車場」を追加して使用すること。

(2) 次の場所は駐車禁止です。資機材の積み降ろしを除き、工事用車両を駐車しないこと。

①アプローチ（住棟の北側通路）

②アプローチの車の折り返しスペース。

③ 12号棟（ピロティ）アプローチ北側の中央通路付近の場所。

④団地の外周道路（歩道を含む）

4. アプローチでペンキの調合や、壁クロス等、工事の準備作業は禁止です。

6. ペンキの残材及び刷毛などの洗浄液は、住宅内の全ての排水口や屋外の排水口（桝）に流さないこと。

5. 工事による階段室および、アプローチに発生した「ゴミ」「汚れ（特にペンキ）」はその都度完全清掃・跡片づけをすること。また、それらの工事により発生したゴミ等の、廃棄物は責任を持って工事業者が持ち帰り処分すること。

### 7. 火災予防遵守事項について

(1) 溶接、その他火気を使用する場合は、作業計画を管理組合の防火管理者へ提出し、必要な指示を受けること。

(2) 火気などを使用する作業にあたっては、消火器等を配置すること。

(3) 指示した場所以外では喫煙しないこと。

(4) 危険物類の使用は、その都度管理組合の防火管理者の承認を得ること。

(5) 火気管理は、責任者を指定して行うこと。

## ＜階段居住者への修繕工事の説明＞

工事を始める前には、承諾印を頂いた方以外の階段居住者の方々にも、修繕工事を行う旨の説明をして下さい。（階段掲示板、利用可）