

リフォームガイドライン

和泉中央南ハイツ管理組合

目 次

1. マンションの管理区分（専用部・共用部）について
2. 管理組合（理事長）への確認無しで実施できる工事、修繕
3. 管理組合（理事長）への確認の上実施できる工事・修繕
4. 「個人で工事等」の出来ない工事
5. リフォーム実施フロー
6. 工事確認の手続きについて
6. 工事確認の手続きについて
7. 工事責任区分及び立ち入り調査について

マンションの管理区分について

適切なマンション維持管理のために、建物の部位ごとに「専有部」と「共有部」を定めており、工事が行える範囲や工事費用を負担するが管理組合なのか、居住者なのかを明確にするため、法律において区分されとります。

専有部とは（各区分所有者の判断でリフォーム不可の場合有）

居住者が単独で使用している住戸内を「専有部」といいます。専有部は個人の管理になるため、内装リフォームやシステムキッチン、バス等の住居設備取替などは、各区分所有者の責任と費用で行うことになります。

ただし、共有部（構造体の壁・床・柱・梁・玄関扉・窓サッシ・給排水・電気ガス・テレビ・インターネット・インターフォン等設備）に影響を及ぼす恐れのある特定の工事については、管理組合（理事会）への申請及び確認が必要です。

共有部分とは（各区分所有者の判断でリフォーム不可）

マンション共有部は、上記専有部以外の部分であり下記の部分を含みます。工事に関しては管理組合負担で行います。

その範囲は、居住者が共有で使用する廊下や階段、エレベーターなどを「法廷共有部分」ゲストルームや管理事務所、駐車場など単に共有部とするには問題になりやすい部分は、管理規約で共有部と定めて「規約共有部分」とする他、共有部であるが特定に区分所有者が単独で使用できるバルコニーやルーフテラス、1階専用庭などは「専用部分」としております。

管理組合（理事長）への確認なしで実施できる工事、修繕

- ① 専有部屋内の壁・天井の塗装、修繕及び壁紙等の貼替（構造体部分は除く）
- ② 材質の変更を伴わない畳・カーペットの張替
- ③ 吊戸棚・カーテンボックスの設置
- ④ 既存配線の変更を伴わない照明器具の交換
- ⑤ 水洗器具の交換
- ⑥ 位置変更を伴わない便器・洗面化粧台・洗濯機パンの交換
- ⑦ 電気容量の変更（指定された規定値以内）
契約容量 40A→60Aまで増量化
K・L・M・N・O・Pタイプの契約容量 50A→8KVAまで増量可
- ⑧ 網戸の貼替
- ⑨ 窓サッシ部品（戸車、クレセント等）、玄関扉（郵便受け・ハンドル、鍵・クルーザー等）交換、但し、現状と同等品への交換のみ〇〇
- ⑩

管理組合（理事長）への確認の上実施できる工事、修繕

- ①部屋内のフローリング・床の張替え（床材の遮音規定有り）
- ②畳・カーペット・クッションフロア等フローリング床以外の床を新たにフローリング床に変更する場合。
- ③部屋内の間取りの変更（和室から洋室、部屋の間取り変更、水回り位置変更等）
※間取り変更等を行った場合、消防法規定により感知器の増設、消防署への届け出が必要になる場合があります。
- ④システムキッチン、ユニットバス交換
- ⑤給排水の移動・延長・短縮・材質変更を伴う工事
- ⑥ガス給湯器（同等号数での変更を除く）及び電気温水器の交換
- ⑦インターネット・テレビ線・電話回線の増設及び移設（室内における延長は除く）
- ⑧インターホン工事及び換気設備に関する工事（修理は除く）
- ⑨ルームエアコン増設（但し、新たにスリーブを設けるための壁貫通は禁止）

管理組合（理事長）への確認の上実施できる項目

- ⑩窓ガラス交換の場合、防犯、防音又は断熱等の住宅性能向上に資する変更
※破損等に伴う既存同等品窓ガラスへの交換は除く
※窓ガラスには開口部の防火規定が有りますので、上記目的であっても防火規定に適合しないガラスは使用出来ません。又色についても現行同色品となります。
- ⑪網戸サッシの交換（修繕、補修は除く）
- ⑨バルコニー、ルーフバルコニー床面タイル等貼り、ウッドデッキ等新設
※脱着式置きタイル等簡単に脱着できる製品は除く
※上記製品の設置を行う場合は、大規模修繕工事時に設置者の費用負担で撤去を行う旨の誓約書提出要

「修繕等」の出来ない項目

- ①共有部分及び他の区分所有者の専有部分に重大な影響を与え、日常生活に支障をきたす恐れのある工事（専有部以外部分の色変更等）
- ②外壁及び屋内主要構造部分（躯体壁・床・柱・梁）への穴あけ・切削及びその撤去
- ③玄関扉・窓サッシの交換（部品交換、インナーサッシ新設は除く）
- ④玄関網戸新設（玄関扉は防火扉に該当するため常時閉の必要があります）
※但し、玄関扉をストッパー等で常時開放しない場合は設置可能
- ⑤サッシ外部へのシャッター・雨戸等取り付け
- ⑥バルコニー、専用庭等へのサンルーム等増設
- ⑦バルコニー等への大型物置設置、隣戸又は下階への避難を妨げる恐れのある構造物設置
- ⑧規定値以上となる設備（電気、ガス等）の増量及び下階に影響を及ぼす恐れのある給排水設備の材質変更

リフォーム実施フロー

工事確認の手続きについて

工事の3週間前までに「専有部分修繕等工事確認書」を管理組合へ提出

※設計図・仕様書・工程表も合わせてご提出をお願い致します。

※確認依頼書がお手元にない場合、管理室へお越しいただければ、お渡しいたします。

「専有部分修繕等工事確認依頼書」

【ご提出物】

①設計図

パンフレット図へ、リフォーム箇所を記入頂ければと思います。

パンフレット図がお手元に無い場合は管理室へお越しいただければ、お貸出し致しますので、コピー取得をお願い致します。

※修繕対象の管理区分が不明な場合は、事前に管理組合へご相談可能です。

②仕様書（使用材料・施工方法等記載）

リフォーム工事会社へ依頼をお願い致します。

③工程表

リフォーム工事会社へ依頼をお願い致します。
ご用意いただけない場合は、サンプルフォームをご利用下さい。

工事責任分担及び立ち入り調査について

1. 確認申請は工事に際しては建築基準法等関連放棄並びに管理規約、建物使用細則等の各条項並びにリフォームガイドラインを遵守することを誓約するとともに、万一工事中または工事完了後にトラブル（近隣住戸とのトラブル含む）、法律・規定違反等が発生した場合には申請者の責任と費用負担において解決することとなります。尚、管理組合が申請書を確認したといえども、その責任は申請者が負うものとします。

また、管理組合は共有部分に影響があると判断した場合は、下記のように立ち入り調査並びに是正指導を行う場合があります。

2. 標準管理規約第17条第5項の既定のように、理事長等は組合員の申請通り工事が行われているか確認するために専有部分内に立ち入って調査することができます。

※この立ち入り調査によって、承認通り工事が行われているかの確認や、共有部分に想定以上の影響を与えていないかの確認を行います。

特に、確認した工事に、共有部分に影響に及ぼす恐れのある工事が含まれている場合には、立ち入り調査を依頼させて頂く場合がございます。

3. 標準管理規約第17条第5項（一部抜粋）

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

リフォーム工事会社選定基準について

リフォーム工事会社の剪定を失敗すると、近隣住戸やリフォーム会社とのトラブルになったり、工事の仕上がりに満足出来なかったり、思いの詰まった折角のリフォームが不満の残る結果になります。

特に、マンション工事においては色々な制約がありますので、工事金額だけで選ぶのではなく選考基準内容（区分所有者が行うリフォーム工事会社剪定時の重要となる基準）を次に掲げますので、会社選定の参考基準にしてもらえればと思います。

【推奨基準】

- ①会社経営が健全であり不測の事態にも対応できる事業規模である。
- ②マンションリフォーム工事の経験が豊富なこと又は同様の施工実績が豊富
- ③関連法を熟知している他マンション管理規約等を熟知している。
- ④建築業登録など許可を得た会社並びに担当が必要な有資格者を有している。
- ⑤長期工事保証と万全のアフターサービスが充実している

別記様式（管理規約第 条 項・管理規約第 条 項・使用細則第 条 関係）

リフォーム実施フロー

専有部分修繕工事 事前チェックリスト（様式 A）

【工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準】

- ・ 予定工事内容・・・予定工事すべてを該当欄に丸印
 - ・ 禁止事項・・・当マンションでは禁止されている工事
 - ・ 申請確認・・・当管理組合に申請し確認を得る必要がある工事
 - ・ 届け出報告・・・申請・確認の必要はないが管理組合に届け出・報告を行う必要がある工事
 - ・ 届け出不要・・・申請・確認、届け出・報告の不要な工事

事前チェックリスト記入者

号室区分所有者

印

工事部位	工事内容	予定工事	禁止	申請確認	届出報告	届出不要
1	①水回り（台所・洗面所・便所・浴室）の間取り位置が得※1		×			
	②雑排水管・汚水管・トイレホーザー、排水立管 PS の位置の変更・更新		×	○		
	③流し台セット（システムキッチン）の移動 ※2			○		
	④ユニットバスの更新・交換			○		
	⑤水洗器具の交換、便器、洗面化粧台、洗濯機パンの交換					○
2	①フローリングの設置・張替え（遮音等級 LL-4 5 以下）※4			○		
	②床暖房の設置			○		
	③畳表の張替え					○
	④カーペットの張替え					○
	⑤クッションフロア（CFシート）の張替え				○	
	⑥その他床材の変更（コルク・タイル・大理石等）			○		
3	①コンクリート壁面の撤去・穿孔・切欠		X			
	②コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・修繕・造作			○		
	③外壁面への給湯器の取り付け		X			
	④コンクリート壁面に打ち込むビスの長さ：40mm 以下。ただし、30mm を超えるビスを打ち込む場合には要鉄筋検査※5				○	

		⑤ 壁紙・クロス張替え・塗装の塗り替え：仕上げ材は準不燃材以上				○	
4	天井	① コンクリート天井面への穿孔・切欠		X			
		② コンクリート壁面に打ち込むビスの長さ：40mm以下。ただし、30mmを超えるビスを打ち込む場合には要鉄筋探査※6				○	
		① 天井の造作 天井の塗装・クロス張替：仕上げ材は準不燃材以上					○
5	開口部	① 玄関扉・サッシ枠・ガラス・網戸などで共有部分として既定のあるものの改修・更新工事※7				○	
		② ガラスフィルム貼り※8		x			
6	重量物 (ピアノ)	① 積載荷重 180 kg/m ² 迄。ピアノは 2 m ² 占有扱い。360 kg - 80 kg (人体重) = 280 kg：アップライトピアノ相当設置可能。※9				○	
7	電気容量 の変更	① 指定された規制値以内				○	

禁止等の理由・その他注意事項

- ※1 水回りの間取り位置替えは、排水勾配が取れなくなったり、河海への漏水原因になる恐れがあるので、禁止とします。
- ※2 雑排水管・汚水階位・ディスパー排水の縦管は、途中階で曲げたりすると、将来更新工事が出来なくなる恐れがあるので、縦管位置の変更は禁止行為とします。
- ※3 システムキッチンの移動は原則認めますが、排水横枝管の距離や、排水溝の移動は極力少なくするよう配慮のこと。
- ※4 遮音等級 LL は数値が小さいほど、遮音性能は高くなります。
- ※5 コンクリートへのビス打ち込みは禁止行為であるが、30 mm 以上 40 mm までは、電探で鉄筋の位置を確認し、鉄筋節電を回避すれば、打ち込みを認めます。ただし、電探による鉄筋探査の方法と結果は工事完了時に組合に届け出るものとします。
- ※6 ※5と同じ
- ※7 開口部にかかる改良工事であって、防犯・防音・断熱当の住宅性能に資する変更。色調や外観など、全体との調和を維持することと、工事終了後は、共有部分に属し、私有物の主張は認めないものとします。
- ※8 ガラスフィルム貼りは、外観バランスを崩す恐れがありますこと、ガラスのひび割れの原因にもなりますので、禁止行為とします。
- ※9 建築基準法上の積載荷重は 180 kg/m²に決められていますが、ピアノは、約 2 m²を占めるので、360 kgほどの果汁であれば十分耐えられると思います。それから大人一人分

の体重を引いた 280 kg が許容荷重と考えます。一般にアップライトピアノの荷重は 200 ~ 270 kg と言われていますので、対応可能です。

道路から、各室までの搬入経路を事前に調べて、柱や壁の出隅が破損しないように、養生をしてください。また、相隣への騒音配慮をお願いします。樹脂製の受け皿インシュレッターや、1 cm 以上の合板下敷き、あるいは防音タイルカーペットの下敷きマットなどが有効と思われます。