

マンション住戸内リフォームガイドライン（案）の作成

1 専有部分のリフォームについて

専有部分のリフォームは、共有部分との取り合いの扱いや専有部分の給排水管等の不具合が他の区分所有者に与える影響が大きいなどの問題を抱えており、リフォームを実施する区分所有者が考慮すべきこと、管理組合がチェック等すべきこと及びリフォーム事業者が工事で行ってはならないこと等を明らかにし、安心してリフォームができる環境を整備することが望まれています。

検討は、一般社団法人マンションリフォーム推進協議会の協力をいただきながら進めることが出来た。また、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、ホームページからリフォームの情報を発信していることや建築の専門家が具体的見積もりの相談にも無料で応じてくれることがわかった。

以下は「マンション住戸内リフォームガイドライン（案）の抜粋です。

(1) 専有部分は勝手にリフォームできません

家族構成やライフスタイルの変化によって室内(専有部分)リフォームのニーズが高まっています。しかし、個人の財産である専有部分だからといって誰もが勝手に工事をしては、近隣住戸への迷惑や、建物の劣化にもつながりかねません。

そこで「管理組規約」と「住戸等の模様替えおよび修繕等に関する協定」で工事前に必要な手続きを定めています。

リフォーム工事業者は、団地の諸事情について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規約や協定・細則に違反する工事を行ったりして、後に組合員が自己負担で原状回復を行うことになるような、リフォームにまつわる紛争事例は非常に多いのです。

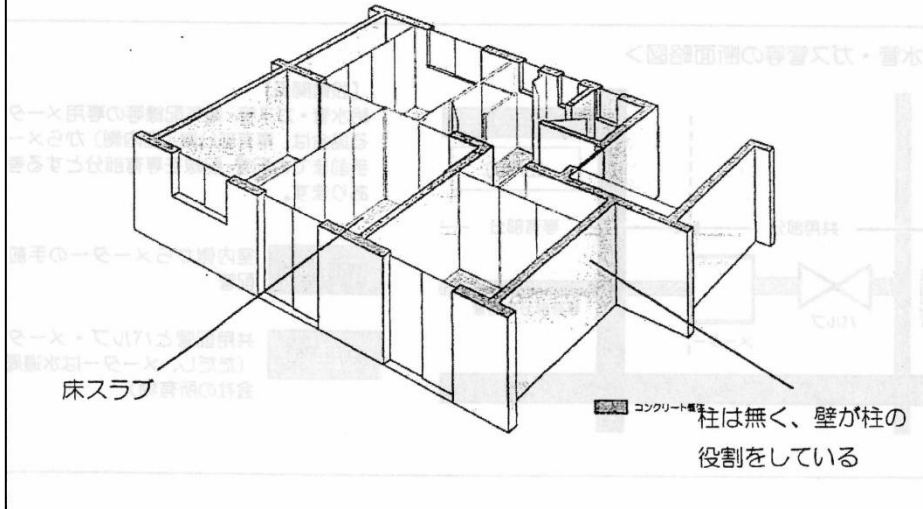
1) 団地の建物の構造体

「構造体」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。

当団地の構造は、「鉄筋コンクリート造 壁式構造」です。

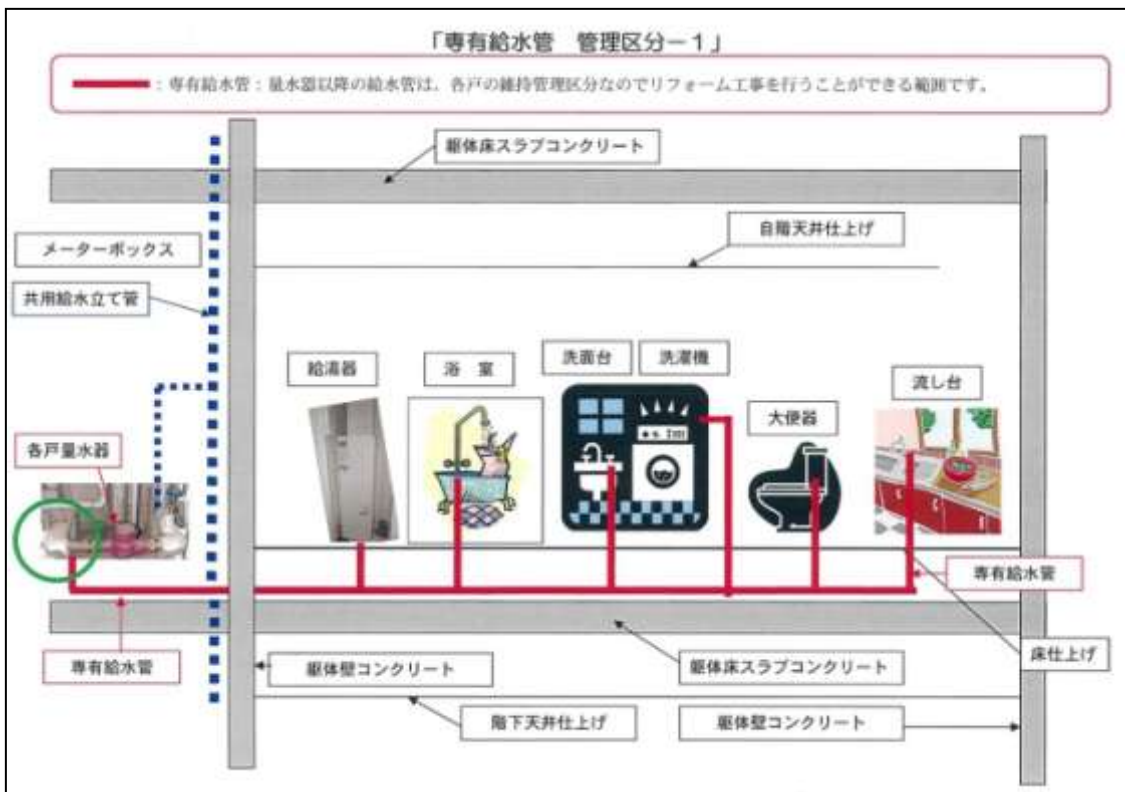
鉄筋コンクリート造は引張力と圧縮力に強いのが特徴です。壁式構造は、柱や梁がなく、「耐力壁」という壁を均等にバランスよく平面的に配置することで荷重を支えます。そのため、当団地では壁面への改造工事には制限を設けています。床スラブについても、壁面と同様に改造工事では注意が必要です。

住宅の間取り



5) 住戸内設備配管等の専有管理区分 (リフォーム工事ができる範囲)

- ① 専有給水管：共用メータースペース内の量水器の二次側から住戸内各所の水栓までの給水管と器具類がリフォームできる範囲です。習志野香澄一丁目住宅では、2013年にエポキシ樹脂ライニング工法で10年保証の延命を図っています。リフォームで給水管工事を行った場合、新たな保証契約が必要です。



2 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、注意事項、リフォーム工事の申請の判断基準、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 基本的に禁止しているリフォーム工事について

- ① 共用部分及び専用使用部分に対する現状を変更すること。
- ② 建物の外観又は構造を変更すること。
- 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こと。
- ④ 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利益に反する行為を伴うこと。
- ⑤ 建築基準法等の法令に違反する工事やそれに準ずる工事を行うこと。(例：違法に室内を間仕切り、多人数の居住の用に供するための改修工事等)
- ⑥ 主要構造部(コンクリート造の雑壁・非耐力壁含む)への穿孔・切欠を行うこと。
※ 4-1(1)記載の工事以外は禁止
- ⑦ 3の「工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準」で、禁止されている工事。

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、必要に応じて閲覧・コピーする。
- ② 電気、ガス(給湯)設備の機器の新設、取替工事にあたっては、許容の容量を超えないよう厳守する。
電気容量：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加重の増加を伴う工事については、建物の積載荷重を超えないよう留意する。(耐荷重の目安： $1800\text{N}/\text{m}^2 \approx 180\text{Kg}/\text{m}^2$)
- ④ 水廻りの位置は、その排水についてメンテナンス性を考慮するとともに排水不良とならないよう、配管長さ及び排水勾配を無理のない計画となるよう留意する。
なお、既存の排水系統と異なる排水管の接続をしないこと。
- ⑤ 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。
- ⑥ 工事中にコンクリート部分に著しいひび割れ等の損傷、異常(中性化、鉄筋の腐食、漏水・水漏れ)を発見した場合は、管理組合に報告する。

3 工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準

禁止 …………… 当団地では禁止されている工事(禁止事項の禁止理由については、P29 禁止事項解説参照)

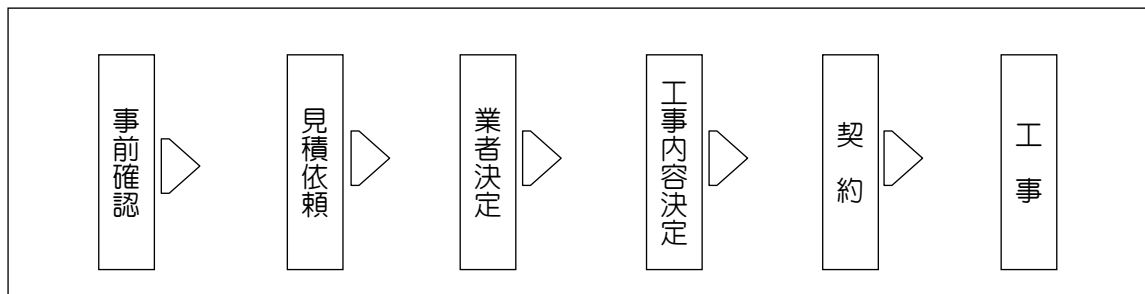
申請許可 …………… 申請し管理組合の承認許可を得る必要がある工事

届出報告 …………… 申請承認許可は必要ないが、管理組合へ届出報告を行う必要がある工事

届出不要 …………… 申請許可・届出報告の不要な工事

工事部位	工事内容	禁止	申請許可	届出報告	届出不要
間取り等 変更	水場周り(台所・洗面所・便所・浴室)の間取り位置変え	×			
	流し台セット(システムキッチン)の移動		○		
床	フローリングへ張替え(遮音等級L L-45(ΔLL-4)以上 ※用語解説参照 ※ただし1階を除く)		○		
	床暖房の設置		○		
	畳表の貼替え、取替え				○
	カーペットの張替え				○
	クッションフロア(CFシート)の張替え			○	
	その他床材の変更(コルク・タイル・大理石等) ※遮音性能の確保に留意		○		
壁	コンクリート壁面の撤去・穿孔・切欠	×			
	コンクリート以外の間仕切り壁の撤去・修繕・造作		○		
	外壁面への給湯器の取付け	×			
	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は要鉄筋探査		○		
	壁紙・クロス等の貼替え・塗装の塗替え(仕上材は準不燃材以上)			○	
天井	コンクリート天井面への穿孔・切欠	×			
	コンクリート天井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は要鉄筋探査		○		
	天井の造作		○		
	天井の塗装・クロス張替え(仕上材は準不燃材以上)			○	

4 リフォームの進め方



1. リフォーム事前確認

- (1) リフォームにかけられる予算を決めましょう。
リフォームの方法や設備・仕上げグレード等によって工事金額が変わります。
余裕をもって支払可能な予算を決めておきましょう。
- (2) 住宅の図面等があれば用意しておきましょう。
主要構造部や配管・配線の状況を確認しながら計画を立てます。
管理事務所で図面の閲覧・取得が可能ですので、用意しておきましょう。

2. リフォーム業者へ見積依頼

- (1) 見積を依頼するリフォーム業者を決めましょう。
リフォーム事例集などを見せてもらいましょう。リフォーム暇疵保険の登録業者かどうか、保険加入の実績があるかどうかも工事を依頼する上では確認したいポイントです。
- (2) リフォーム予定の部屋などを調査してもらい、希望を伝えましょう。
見積や提案を受ける前に現地調査が必要になります。日常生活で不便を感じていることや変えたいと思うことなどは、その時に具体的に伝えましょう。
- (3) マンション住戸内リフォームガイドラインをリフォーム業者に確認してもらいましょう。
当団地の施工基準を満たしたリフォーム工事ができる能力のある業者かどうか、契約前に確認する必要がありますので、事前にマンション住戸内リフォームガイドラインと施工基準を見てもらい、対応可能かどうか確認しましょう。
- (4) リフォームでできることや概算費用(おおよその工事代金)を確認しましょう。
予算内でリフォームができるかを確認するために、リフォーム業者に見積を出してもらいましょう。金額や提案内容を比較するために、2社以上のリフォーム業者に依頼しましょう。
- (5) 金額だけではなく内容も含め確認しましょう。
リフォーム業者によって見積金額に大きく差が出てしまうことがあります。
見積内容が条件・希望にあっているか確認しましょう。

3. リフォーム業者選定のポイント

工事金額が500万円未満のリフォーム工事は、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、こ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その際、施工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。

また、公益社団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル0570-016-100」で、リフォームの相談や見積チェックサービスの利用をお勧めします。

【リフォーム業者選定参考基準】

- ① 建設業の許可を受けているか
- ② リフォーム瑕疵保険の加入事業者であるか
 - ※ 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページより加入事業者を検索できます。
- ③ 各種リフォーム事業者団体へ加入しているか
 - ※ 加入には所定の要件を備える必要があるため、信頼できる業者選びの目安となります。
 - 主な団体 ⇒ 一般財団法人 住まいづくりナビセンター
一般社団法人 ベターライフリフォーム協会
一般社団法人 マンションリフォーム推進協議会
- ④ インターネット等で業者の評判を検索する(参考サイト:リフォーム評価ナビ)
- ⑤ 会社案内を取得する(各種登録・所在地・資本金・役員・取引先・業務実績などを確認)
- ⑥ 検討している業者の当団地での実績・トラブルの有無を管理事務所に確認する。
- ⑦ 資格者が施工を管理し資格者が官公庁の申請を行い、資格者が工事を行うのかの確認
 - リフォーム設計：建築士、マンションリフォームマネジャー、リフォームアドバイザー
 - 施工管理者：建築士、施工管理技士
 - 官公庁申請：給水装置責任技術者、電気工事士等
 - 施工者：配管技能士（衛生・冷媒他）、電気工事士、建築大工技能士、内装仕上げ施工技能者、壁装技能士、床仕上げ技能士等
 - ※ ガス配管は、ガス供給事業者の設計責任施工

4. リフォーム業者の決定

- (1) 提示されたリフォーム提案と概算費用(おおよその工事代金)を比較しましょう。
見積書や提案書の内容について、不明な点があれば、納得いくまで確認しましょう。
- (2) 工事中の体制やアフターサービス内容(保証期間)がしっかりしているか確認しましょう。現場の工事管理は誰が行うのか、工事完了後に不具合が生じた場合の補修対応等確認しましょう。
- (3) 業者決定にあたっては
工事金額だけではなく、担当者の説明の丁寧さやリフォーム実績、追加工事の発生する可能性も確認しましょう。

5. リフォーム内容の決定

- (1) 工事個所などのグレードなどについてリフォーム内容の詳細を決定しましょう。
設備機器や内装仕上げのグレード(性能や品質)により金額が変わります。
 - (2) 工事中の居住環境について確認しましょう。
家財道具の取扱いや仮住まいの必要性、住みながら工事 possibleの有無等を確認しましょう。
3. 決定したリフォーム内容に対応した見積内訳書を作成してもらいましょう。
工事金額が予算の範囲内に収まるか確認するため、工事内容ごとに詳細な費用がわかる見積内訳書を作成してもらいましょう。

6. リフォームの契約

- (1) リフォーム内容が決まったら必ず契約書を取り交わしましょう。
契約書はリフォーム業者との約束事を書面にしたものです。工事の内容や金額の大きさを問わず必ず契約書を取り交わすことが、トラブルなどの防止するためのポイントです。
- (2) 契約書類として、例えば以下のものを受け取りましょう。

請負契約書	契約者や契約金額、工期、支払方法などが明記されます。
請負契約約款	契約に関する約束事が明記されます。特に訪問販売業者との契約の際にはクーリングオフについて所定の内容が明記されません。
見積内訳書	契約金額の詳細な内容が記載された見積書には工事種目やリフォーム部位ごとの仕様、数量、面積、単価などが明記されます。※単位が一式ばかりの見積は修正してもらう。
設計図書	リフォーム後の間取りや形状がわかる設計図やリフォーム部分の仕上げ材の名称、品番の一覧表等です。設備配管図や電気

	の配線図も必要です。
打合せ記録	いつ何が決定されたかを記録したものです。打合せで決めた内容と工事の内容があっているかどうか確認できます。

- (3) 契約金額は予算より少ない金額にしましょう。
工事中に追加費用が発生する場合があります。契約金額は余裕をみておきましょう。
- (4) リフォームかし（瑕疵）保険への加入有無を確認しましょう。
リフォームかし（瑕疵）保険を希望する場合、保険の加入申込は工事請負契約の前となります。加入申込については、リフォーム業者に事前確認しましょう。

