

専有部分リフォームガイドライン作成マニュアル

もくじ

はじめに	1
1. ガイドラインの作成	3
1.1. 共用部分と専有部分の区分と管理.....	3
2. 関連管理規約の抜粋（標準管理規約 2021.06 年版単棟型）	6
3. 手続きの流れ	9
3.1. 手続き（申請～承認又は不承認の決定）	9
3.2. 工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準（参考例）	10
3.3. 禁止事項の例.....	12
3.4. その他	12
4. 専有部分リフォーム細則の例.....	13
5. 専有部工事における施工基準.....	17

はじめに

2020年（令和2年）末時点のマンション戸数は、675万戸あり、そのうち築30年を超える住戸数は、230万戸から10年後には400万戸を超えるものと推計されており、いわゆる高経年マンションの増加とともに、建物の維持・保全の重要性が再認識される。

管理組合が管理する外壁や屋上などの「共用部分等」については、長期修繕計画に基づき管理組合の責任と負担により計画修繕が行われる。一方で、「専有部分」については、各区分所有者の責任で管理することとなる。

建物の高経年化とともに、専有部分のリフォームの機会が増えることが予想される状況で、専有部分のリフォームに起因するトラブルが絶えない状況が報告されている（マンション総合調査結果）。

共用部分の計画修繕を行う際は、専門家に委託して実施計画を立てることが多く、理事会や修繕委員会で検討をすすめながら最終的には総会承認を得るという合意プロセスをとるため事前に計画の妥当性を多面的にチェックできることに対して、専有部分については、各区分所有者とリフォーム業者間での合意ですすめられることから、トラブルにつながる事項が見過ごされることがあるものと思われる。代表的な事例としては下記のような事項があげられる。

- ① マンションリフォームの専門知識や技術のない業者による工事
 - ・ 低遮音性の床材の使用による音のトラブル
 - ・ 当該マンションで使用出来ない機器（ディスポージャー、想定されていないサイズ（号数）のガス給湯器など）の設置
 - ・ 老朽化した配管の存置、配管の漏水につながる不適切な接続
 - ・ 法令違反（防火区画等の不備）
 - ・ 工事中の資機材運搬での共用部の汚損
- ② 専有部分内であれば、自由に計画・工事できるものと勘違い
 - ・ 共用部分に影響を与える工事

不要なトラブルを事前に回避し、適切な建物の維持管理を行っていくためにも、専有部分のリフォームを行う際に、管理組合、区分所有者、リフォーム会社などの関係者から参照され、理解されるガイドラインを整備しガイドラインに基づいて実行していくことで、トラブルを防ぎ、マンションの資産向上につながるようなリフォームが実現するものとする。

専有部分の工事は共用部分に悪影響を与えることもあることから、管理組合で可能な範

団において適正に管理する必要がある。具体的には、下記の事項を適切に行いかつ継続させていく必要がある。

- ・ 規約、細則の整備、専有部分と共用部分の明確化
- ・ 工事申請の承認、場合により工事中、工事後の確認（一貫した合理的な判断）
- ・ 劣化した配管の更新推奨（仕上げ材の裏に隠れている配管が放置されている事例が多い）
- ・ 工事実施記録の保管
- ・ 修繕技術の向上等により新たな工事手法に関わる申請への対応

1. 専有部分のリフォームガイドライン（細則含む）

一般的にマンションにおいては、その実情に応じて使用方法や義務などについて規約及び細則で個々に定めている。専有部分のリフォームについても、細則で定めているマンションも少なくないが、規約を含めて理解しておかないと細則の解釈が明確にできないケースなど混乱する要因にもなりかねない。そこで、専有部分のリフォームを行う際に関係者がよりどころとできる「ガイドライン」を含めて細則を制定しておくことで、スムーズに運用できるものとする。

2. 本書の内容

専有部分のリフォームガイドラインを作成する際の注意点やポイントをまとめる。リフォームガイドラインを用いることで、工事の責任の所在を明確にし、申請する側と承認する側がともにストレスの少ない手続きを行うことができ、最終的には工事が記録され保存されるシステムを構築する。

リフォームガイドラインの構成は下記のとおりとしている。また、管理規約については、マンション個々に制定されていることから、ここではマンション標準管理規約（2021年（令和3年）、国土交通省、以下「標準管理規約」）及びマンション管理標準指針（年（令和年）、国土交通省、以下「管理標準指針」）を基本として記載する。

専有部分リフォームガイドライン

(1) 一般事項

- ① 共用部分と専有部分の区分
- ② 関連規約の抜粋
- ③ 手続きの流れ

(2) 細則

- (3) 届出書（申請、竣工）
- (4) 施工基準（着工前準備、意匠・設備基準）

1. ガイドラインの作成

1.1. 共用部分と専有部分の区分と管理

共用部分と専有部分の区分については、管理標準指針でもコメントされているように個別のマンションの建物・設備の構造、設置場所、用途等によって判断することが必要であり、標準管理規約等で記載されている内容では不明確となる。特に配線、配管などの建物の附属物は、その区分を図示することが求められている。現行の規約に則り本ガイドラインに図示や具体例を示す、場合により規約の改正を伴うこともある。

 標準管理指針コメント

管理組合として整理しておくべき内容

	部位	内容
専用 使用 部分	玄関扉	(リフォーム可能な範囲) 室内側扉塗装、シート張り(専有部分) 錠の取替(専用使用部分) 劣化した部品類の取替(専用使用部分)※1 (協議事項) 錠の追加
	窓枠、ガラス	(リフォーム可能な範囲) 劣化、破損した部品類、窓ガラスの取替(専用使用部分)※1 (協議事項) ガラスの種類を変更(ペアガラス等)※2 窓枠の改修※2
	網戸	(リフォーム可能な範囲) 劣化した部品類、網の取替(専用使用部分)※1 (協議事項) 網戸の更新※2
	バルコニー	(協議事項) 床の仕上げ材の更新※3
共用	火災報知設備	間取りを変更する場合、更新を希望する場合 区分所有者負担で、移設、増設し、共用部分扱いと

部 分		する。※2
	オートロックインターホン	更新を希望する場合は、区分所有者負担で、移設、増設する。設置後は共用部分扱いとする。※2
	専有部分内の パイプシャフト	ボード、意匠の変更は下記に留意し可能 ・共用部分の配管の維持管理に支障がないように ・既存に点検口がある場合は点検口の設置義務
要 注 意	専有部分配管	パイプシャフト内の専有部分の配管（メーター2次側） 排水管の専有部分防火範囲の管種 使用されている管種、劣化状況により更新を強く推奨する（スケルトン工事の際など）

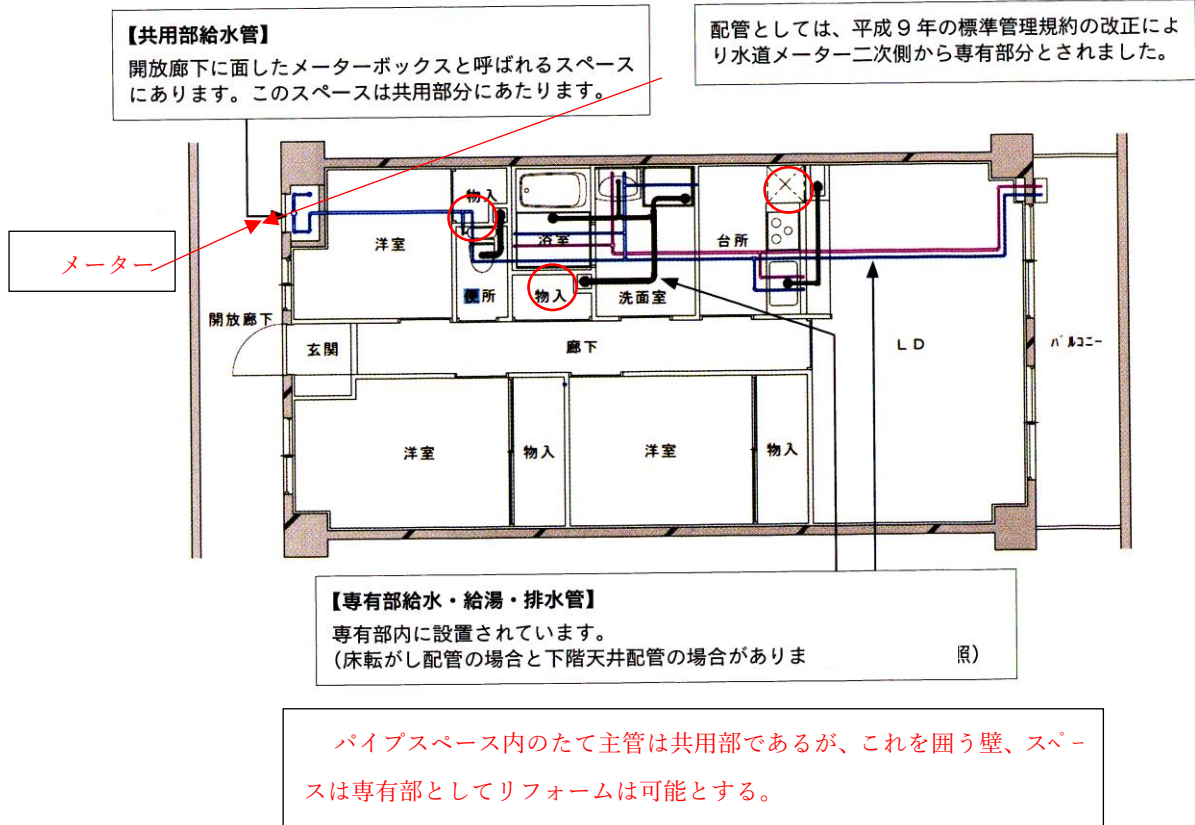
※1：専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、その専用使用権を有するものがその責任と負担でこれを行うことが前提。その場合、現状と外観が変わらないことを原則とする。

※2：管理組合で一斉に更新する場合に対象となることが前提となる。外観を構成する部材の場合は、現状と外観が変わらないものとし、設備機器は現状のシステムに適合するもので行う。一定条件のもと個別の対応が可能とすることもある。

※3：固定しない物は認める方向もある。大規模修繕で撤去する必要がある場合は対象住戸の責任で撤去する。

■ マンション専有部分・共用部分の区分図の例

一般的マンションの専有部分内の給排水管の設置例



2. 関連管理規約の抜粋（標準管理規約 2021.06 年版単棟型）

標準管理規約から専有部分のリフォームに関連する条項は下記のとおり

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、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、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、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。

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

■コメント

標準管理規約第17条（専有部分の修繕等）関係コメント

① 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

② 「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。

③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。

④ 専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

⑥ 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。

⑦ 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。

⑧ 専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。

⑨ 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第67条の規定により、理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。

⑩ 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。

⑪ 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

<p>専有部分修繕等工事申請書 平成 年 月 日 〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿 氏名 〇〇〇〇 下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、〇〇マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。 記 1 対象住戸 〇〇号室 2 工事内容 3 工事期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで 4 施工業者 5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表</p>

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

〇〇〇〇 殿

平成 年 月 日に申請のありました〇〇号室における専有部分の修繕等の
工事については、実施することを承認します。

(条件)

〇〇マンション管理組合

理事長 〇〇〇〇

3. 手続きの流れ

3.1. 手続き（申請～承認又は不承認の決定）

手続きについては、下記に留意することが望ましい。

- ・ 理事会の決議ができるだけの審議期間（申請時期）を確保するよう余裕を持つ
- ・ 理事会で結論が出ない場合の対策（相談できる専門家の確保）
- ・ 可能であれば事前相談を受け付ける体制づくり

3.2. 工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準（参考例）

工事部位・工事内容毎の申請等の判断基準は、下表のとおりとする。

- ・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

【建築】

部位	工事内容	申請許可	届出報告	届出不要
躯体	コンクリート壁面の撤去・穿孔、切り欠き（※例外規定があれば例外項目を追記）	(○)		
	ビスの打ち込み	(○)		
間取り変更	住戸内各室、水場廻り（台所・洗面所・便所・浴室）の間取り位置替え	○		
床	フローリングへ張り替え （遮音等級）（※許可していない場合は禁止）	○		
	床材の変更	○		
	既存と同一の床材の更新（カーペット、クッションフロア、畳等）	○		
壁・天井	壁紙の張り替え、塗装	○		
その他	エアコン設置、取替 カーテン設置、取替			○ ※1

(○)：その行為が管理組合で認められている場合

※1：管理組合の定める規定の位置に設置の場合（定められていない箇所への設置、

新たに配管用のスリーブを躯体に穿孔するなどの場合は別）鉄筋探査要

【設備】

部位	工事内容	申請許可	届出報告	届出不要
電気	契約電力の変更	○		
	分電盤、ブレーカーの取替	○		
	電気配線の引替え	○		
	照明器具、コンセントの取替			○
給排水ガス設備	配管の更新	○		
	器具更新（洗面、台所、ユニットバス、便器、湯沸し器等）	○		
インターホン、通信	インターホンの更新(1住戸完結型)			○
	インターホンの更新（オートロック連動もしくは住宅情報盤兼用）（※）	○		
	通信端子の更新			○
防災、防犯設備	感知器（※）の更新	○		
	住宅用火災警報器（※）			
	ガス漏れ警報器（※）			
その他	水栓蛇口など一部の器具の更新			○

※専用使用部分

【専用使用部分】

部位	工事内容	申請許可	届出報告	届出不要
住戸玄関扉	部品交換等の補修	○		
	錠の更新	○		
	錠の追加（形状変更を伴う）	○		
窓	窓部品交換などの補修	○		
	窓の更新	○		
	内窓（専有部分）の新設			○
門扉、面格子等	部品交換などの補修	○		
	部材の更新	○		
バルコニー	物干し金物の更新	○		
	床仕上げ材の設置（禁止されていない場合）	○		
その他				

3.3. 禁止事項の例

(1) 用途の変更の禁止

- ・ 専有部分を管理規約に記載の用途以外に変更する行為
- ・ 住戸の増築（屋根裏等）
- ・ 外観の変更

(2) バルコニー等専用使用部分等の禁止事項

- ・ 形状の変更、小屋等の設置
- ・ 庭園の構築
※容易に移動できるような物については可
- ・ 外観の変更（手摺や隔て板の色・形状変更等の設置）
- ・ 仕上材の変更
※床面や立ち上がりなどにタイルや人工芝等を接着する行為
点検やメンテナンス、および大規模修繕工事の際に撤去費用を負担することを条件に取り外して床のメンテナンスが可能なもの（置き敷きの仕上材：乾式タイル、ウッドデッキ等）は認める？
- ・ 避難ハッチ昇降に支障をきたすものの設置
- ・ 隣戸避難経路の確保に支障をきたすものの設置

(3) 設備関連の禁止事項

- ・ 共用部分となる給水管や排水管の位置、移動禁止

3.4. その他

管理組合として下記の事項について事前に協議し方針を決定しておくことが望まれる。

- ・ 内装スケルトンの際の躯体点検、補修とその費用負担
- ・ 推奨工事（ユニットバス更新時の排水管更新など）
- ・ 申請時期、必要添付書類
- ・ 施工業者の選定（資格など）

4. 専有部分リフォーム細則の例

第1条

この細則は、〇〇マンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の申請、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条

この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する〇〇マンション管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えをいう。
- 五 理事長 規約第35条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第42条（総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第51条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 申請者 承認申請を行う区分所有者をいう。用語の定義

（承認申請の方式）

第3条（承認申請の方式）

承認申請は、承認を受けようとする日の15日前までに、別記様式第〇〇による専有部分修繕工事申請書を理事長に提出してしなければならない。

2 専有部分修繕工事申請書には、規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表・別記様式第〇〇による工事計画のお知らせと別記様式第〇〇によるチェックリストのほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

3 前項のチェックリストは、あらかじめ工事業者と協議して作製するものとする。

4 管理規約第17条に該当しない工事でも、区分所有者は、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要がある工事を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

5 理事長は、必要がある場合には、専有部分の修繕の記録として、工事業者に工事完了報

告書の提出を求めることができる。

(承認申請の審査及び却下)

第4条

理事長は、申請書を受け取ったときは、遅滞なく、承認申請に係る書類を調査するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 承認を受けようとする日の○日前までの承認申請でないとき。
- 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
- 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
- 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

第5条 (承認又は不承認の決定)

理事長は、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 建物の保存に著しい影響を及ぼす共用部分の変更を伴うおそれのあること。
- 二 次条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反することが明らかである等の特段の事情があること。
- 三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らかであること。

3 理事会は、前三項の承認に条件を付して決定することができる。

4 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

第6条 (施工基準等)

専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定、チェックリストその他の施工基準等については、総会の決議を経て別に定めることができる。

(承認の取消し等)

第7条

次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条(理事長の勧告及び指示等)の規定に基づき必

要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
 - 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(届出書類の保管等)

第8条

理事長は、第3条及び第6条に掲げる書面（以下この条において「届出書類」という。）を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に○年間保管するものとする。

- 2 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、届出書類を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査及び事務の委託)

第9条

理事長は、規約第17条（専有部分の修繕等）第5項の調査及びこの細則に定める事務（第4条第2項承認申請の却下、第5条の承認又は不承認の決定及び第7条第1項を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の調査及び事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。ただし、第7条第1項の場合の調査費用等については、この限りでない。

(紛争解決等の責任)

第10条

専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理をする責任を負う。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

第11条（細則外事項）

この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

第12条（細則の改廃）

この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

第13条（細則原本）

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の区分所有者が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

第14条（原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則）

第○条の規定（特則を設ける場合、承認申請等を適用）は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第3条中「規約第17条（専有部分の修繕等）第2項の設計図、仕様書及び工程表のほか、理事長が指示する場合には、その指示する書類」とあるのは「理事長が指示する場合には、その指示する書類」と読み替えるものとする。

附 則

この細則は、○年○月○日から効力を発する。

5. 専有部工事における施工基準

施工基準は、個々の建物の特性に合わせて作成する必要がある。ここでは、参考例を記載するが必ずしも推奨されるものではない。

(1) 建築

① 構造基準

- ・共用部のコンクリート躯体に構造的に支障となる欠損、開口をもたらないこと。
- ・鉄筋の切断は原則不可
- ・鉄筋を切断しない開口は一級建築士が許可したものは可。
- ・径8mm程度以下のボルト打ち込みは可

② 防水基準

- ・雨係りに面した外壁等に雨水の侵入につながる工事は対策を行うこと。

③ 防音基準

- ・床仕上げ工事△LL-4、LL-45以上の性能

④ バルコニー等共用部分での行為

- ・隣戸避難障害物の設置
- ・床、壁への材料固定の禁止（適宜取り外し可能な工法とする）防音基準

(2) 給排水設備

① 防火区画処理

- ・メーター2次側の給水管の防火区画貫通処置は関連法律、条例に抵触しないこと。
- ・排水管主管への接続配管の防火区画処理

② 排水管の排水勾配

- ・1/50目標、逆勾配不可、所定基準による固定

③ 排水管の隣戸への防音対策

④ ディスポーザー系統排水管の排水管仕様排水容量の厳守

(3) 空調、換気設備

- ・給湯器排気塔設置基準の順守
開放廊下への排気筒他飛び出し（避難経路障害）
- ・バルコニー等壁、巾木部の配管貫通孔の防水処理

(4) 電気・通信設備

- ・電気容量増加、契約容量増加の工事（管理組合基準以内であれば可）
- ・通信設備の共用部への配線、固定は原則不可

(5) 消防設備

・火災感知器等、警戒区域の変更がある場合は管理組合及び所轄消防署に届け出する。

【参考】

主な関連法規

・建築基準法等において専有部分リフォームに関連する主な事項

分類	対象	目的	遵守事項	法律他根拠	その他
建築	仕上げ		11階以上 住戸内準不燃材料（スプリンクラー設置免除要件）	建築基準法：内装制限	
設備	給排水管	防火区画	・給水管、配電管などが防火区画を貫通する場合は、防火区画と配管の間はモルタルなどの不燃材で埋め、1m以内の範囲は不燃材料とする。	建築基準法施工例129条の2の5、1項七号	
			・防火区画の貫通に使用できる塩ビ管等の太さ	平成12年建設省告示1422	
			防火区画貫通部 構造、性能規定	消防法、国土交通省大臣認定	
	ガス管		区分所有者：所有権、管理（保安）責任	ガス事業法	ガスメーター先から（PS内は規約による？）
	ガス漏れ火災警報設備		共同住宅設置対象外 (管理組合管理対象外)	消防法	
消防	自動火災報知設備		火災感知器	消防法	法定定期点検対象
	住宅用火災警報器		共同住宅設置対象外 (管理組合管理対象外)	消防法	

別紙1：工事許可申請書提出時のチェックリスト例

チェックリスト

チェックリストをコピーし、必要事項にチェックの上、届出書類と共に提出してください。

申請時提出： 年 月 日

< 号室、氏名 >

< 施工会社名・担当者名 電話 >

No.	申請者 チェック欄	項目	内容	組合メモ 欄
(1)		【禁止事項】		
①	<input type="checkbox"/>		改修工事の内容が、管理組規約、使用細則の禁止事項に抵触していないことの確認。	
②	<input type="checkbox"/>		関係法令に抵触していない	
③	<input type="checkbox"/>		電気容量を変更する場合●●A以下か	
④	<input type="checkbox"/>		建設当初に想定されていない設備（ディスプレイ等）が計画されていないか	
⑤	<input type="checkbox"/>		床の遮音性能は●●（軽量床衝撃音）及び、●●（重量床衝撃音）同等以上か	
⑥	<input type="checkbox"/>		インターホン、自動火災報知設備等共用部分と連動している設備については、既存システムに適合していること	
(2)		【届出等の義務】		
①	<input type="checkbox"/>		申請書の提出から工事着工予定日まで、承認にかかる期間が見込まれているか（●日以上）	
(3)		【提出書類の確認】		
①	<input type="checkbox"/>		承認願	
②	<input type="checkbox"/>		隣接（両隣及び上下）及び理事会が指定する組合員への説明（場合により承認）	
③	<input type="checkbox"/>		チェックリスト（当用紙） 申請者及び工事担当者名記入のこと	
④	<input type="checkbox"/>		現況、計画設計図（ ）枚、仕様書（ ）枚	

【推奨事項】

専有部分の給水管、給湯管、排水管等について工事を行う場合は内容を記入

No.	申請者 チェック欄	項目	内容	組合 確認欄
(4)		※該当の項目に記入してください。		
①	<input type="checkbox"/>	給水設備	(工事内容 :	
②	<input type="checkbox"/>	給湯設備	(工事内容 :	
③	<input type="checkbox"/>	排水設備	(工事内容 :	
④	<input type="checkbox"/>	ガス設備	(工事内容 :	