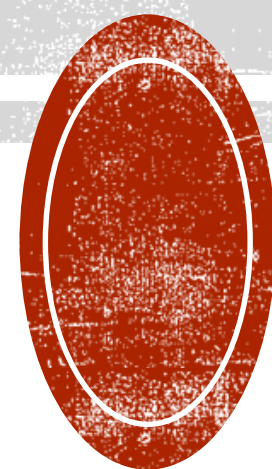


区分所有者の皆様へ

マンション改修 法令の手引き

(建築基準法単体規定編)



マンション再生協議会編

マンションの改修にあたっては、関係法令によってどのような規制があるかを区分所有者の皆様が理解していることが大切です。マンション改修の円滑な実施を図り、安全で安心できるすまいを実現するため、改修にあたっての注意すべきポイントをまとめました。区分所有者の皆様に参加していただき、日常の管理や改修にお役立てください。本編では、建築基準法の単体規定を始めとする関係法令に基づき、マンションの専有部分、共用部分の改修における注意点をまとめています。

改修の手法に関する情報を管理組合に提供することを目的として作成したものです。改修によるマンション再生についての検討のお役に立てれば幸いです。

目次

第1章

マンション改修において注意すべきポイント --P3

第2章

専有部分と共用部分の範囲 --P4

第3章

専有部分の改修の際の届出と承認について --P8

第4章

専有部分の改修の注意点 --P14

参考：届出と承認に関する標準管理規約等抜粋 --P20

国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」（平成29年8月29日）

第5章

共用部分の改修工事と法規制 --P25

第6章

共用部分の改修の注意点 --P30

第7章

耐震診断と耐震改修について --P36

第8章

共用部分の改修と長期修繕計画 --P37

☆マンション改修についての相談窓口☆ --P38

第1章 マンション改修において 注意すべきポイント

マンションの改修にあたっては、お住まいのマンション管理規約及び使用細則に基づいた手続きが必要となります。ここでは、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）、マンション標準管理規約（単棟型）（平成29年8月29日）（以下「標準管理規約」という。）及びマンション管理標準指針（平成17年12月）（以下「管理標準指針」という。）をもとに詳しく説明します。

*標準管理規約及び管理標準指針は、個々のマンションにおいて管理規約を策定する際の参考として、国土交通省が作成し公表しているものです。

[標準管理規約](#)はこちらからダウンロードできます

1 共用部分の改修は、区分所有者単独では出来ません。（専有と共用）

共用の廊下、階段、エレベーターのほか、玄関扉、サッシは共用部分です。なお、バルコニーは通常の使用に関して、専用使用権が認められていますが共用部分です。共用部分は、区分所有者の共有のため個々の区分所有者が改修することは出来ません。また、各専有部分を区分する壁、住戸内にある柱、梁、耐力壁等の躯体は共用部分です。原則として、壁をはつったり、釘打ち、穴あけをすることは出来ません。専有部分の改修にあたり、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工事を行う場合は管理組合の承認が必要となります。（第2章参照）

2 専有部分の改修は、事前に管理組合に確認しましょう。（届出・承認）

専有部分の改修を行う場合は、事前に管理組合に届出、承認の必要があるかを確認しましょう。使用細則に、届出、承認の基準などが定められています。また、承認の理事会手続きは日数を要するため、早めに相談する必要があります。工事中においても他の区分所有者への迷惑をかけないように、設計者や工事施工者には、管理規約、使用細則、承認時に付された工事条件を明確に伝えましょう。（第3章参照）

3 改修にあたって関係法令等を確認しましょう。（関係法令の解説）

専有部分の改修にあたっては、建築関連法規や消防法等の規制がかかるものがあります。詳しくは第4章にて解説します。検討の初期段階から、早めに専門家に相談しましょう。

第2章 専有部分と共用部分の範囲

専有部分と共用部分について解説します。あわせて関連法等の該当部分を以下に掲載します。

1 専有部分

マンションにおける専有部分とは、独立した各々の住戸の部分であり、原則として、玄関扉、壁、サッシで区切られた内側が専有部分となります。専有部分は区分所有者が改修を行うこととなります。その際、軽微なものを除き管理組合への届出、承認が必要となります。

2 共用部分

共用部分とは、専有部分に含まれない部分を指し、柱、梁、専有部分を区分する壁のコンクリート部分やバルコニーも共用部分となります。なお、共用部分の改修は軽微なものを除き管理組合の総会決議により実施されます。

*共用部分の専用使用権と保存行為について

バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス等は共用部分であるが、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、管理規約において専用使用権が定められています。専用使用権のあるバルコニー等の保存行為のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない、とされています。ここでいう保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替等です。また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で定められていますのでご確認ください。

区分所有法による定義 (全てのマンションに共通)

(建物の区分所有)
第一条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

(定義)
第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。
2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。
3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。
5、6 (略)

(共用部分)
第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。
2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない

管理規約による定義
(個々のマンションごとに定義されています。以下に標準管理規約を示します。)

(専有部分の範囲)
第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)
第8条 対象物件のうち、共用部分の範囲は別表2に掲げるとおりとする。

別表第2

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

(バルコニー等の専用使用権)
第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
2、3 (略)

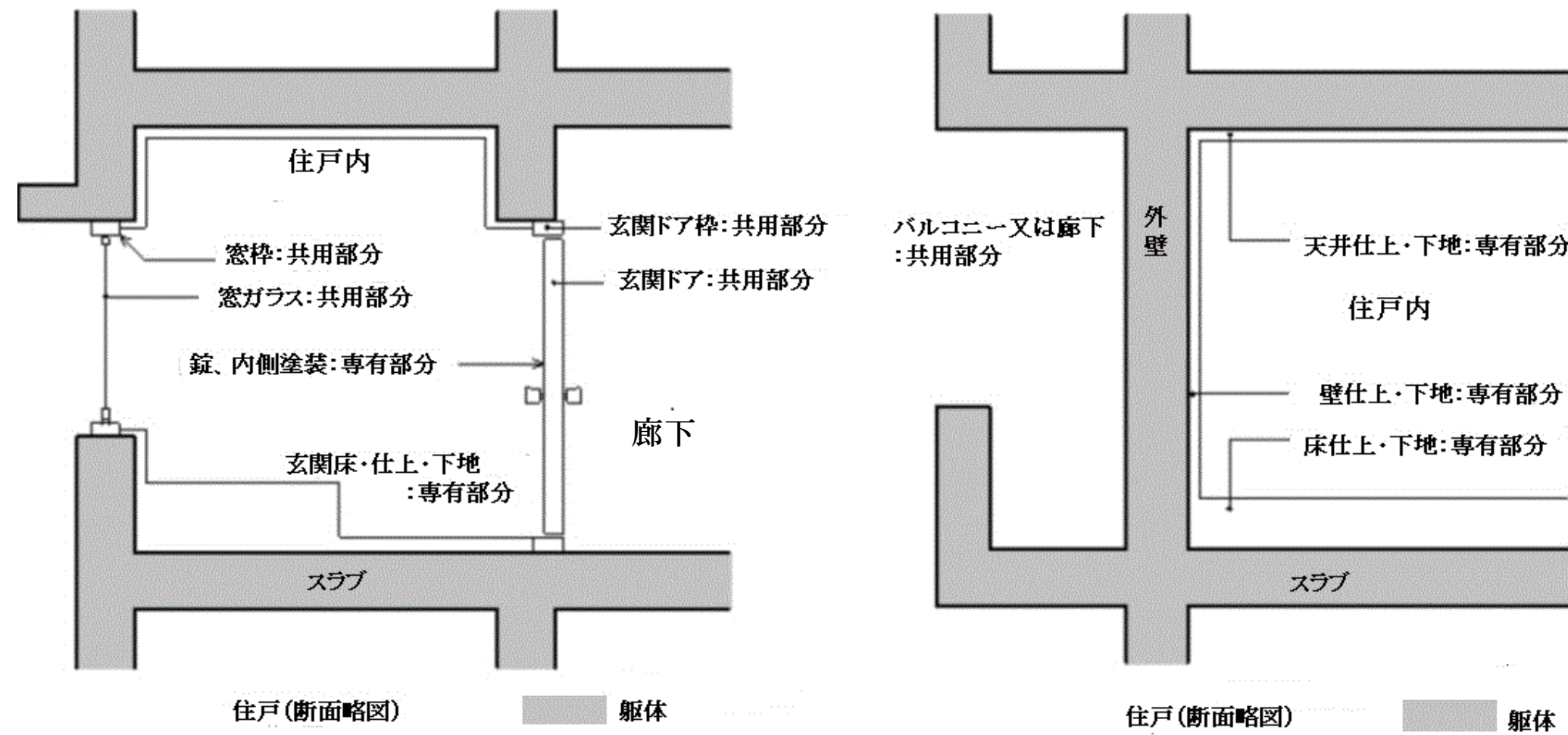
(敷地及び共用部分等の管理)
第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
2～6 (略)

(窓ガラス等の改良)
第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
3 (略)

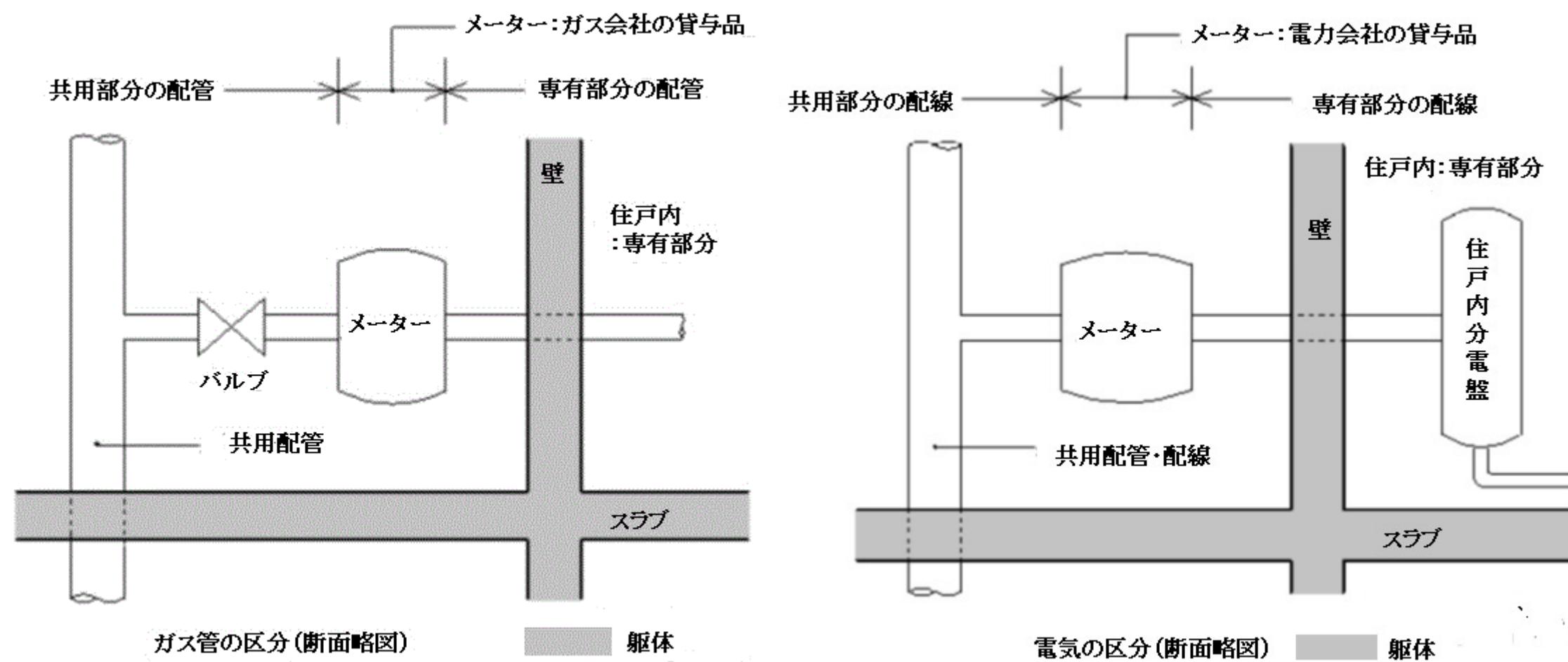
3 専有・共用部分の範囲

建物内の専有・共用部分の範囲は、管理標準指針で例示されており、以下の断面略図のとおりです。ただし、個々のマンションによって異なるため、それぞれの管理規約、使用細則を確認ください。

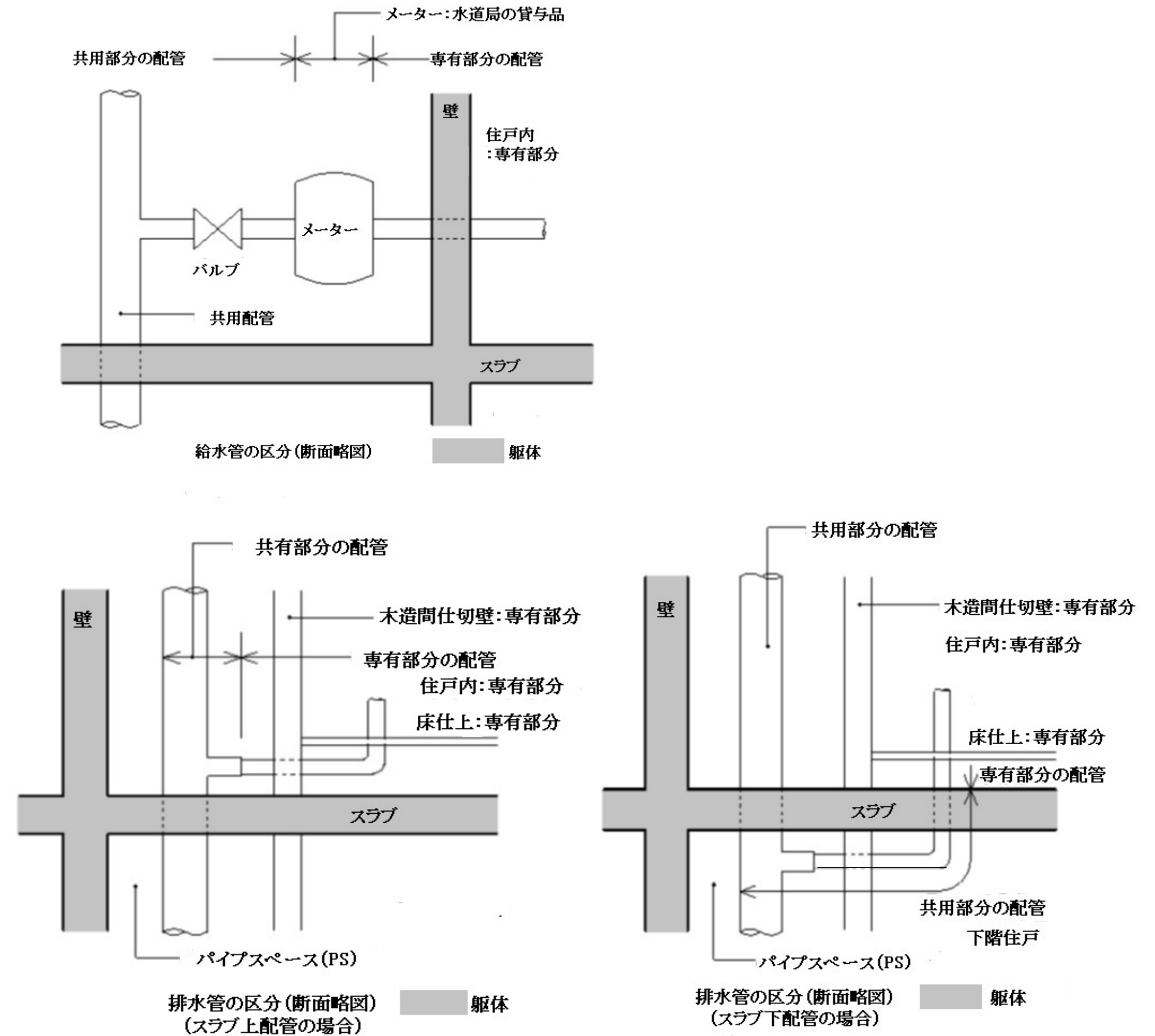
①建物の範囲



②ガス管、電気の範囲



③ 給水管、排水管の範囲



第3章 専有部分の改修の際の 届出と承認について

専有部分の改修にあたっては、基本的に管理組合への届出又は承認が必要となります。詳しくはお住まいのマンションの管理規約、使用細則を確認してください。

理事会の承認等は日数がかかるため、早めに相談しましょう。軽微な工事であっても内容によっては届出又は承認が必要となる場合がありますので、届出又は承認が必要かどうか不明な場合は、管理組合に確認してください。以下に標準管理規約及び同コメントの該当部分を示します。

1 承認の必要な工事

参照：標準管理規約第17条第1項
参照：申請書及び承認書の様式例

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を行う場合で、かつ、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、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。この申請書には、設計図、仕様書及び工程表を添付し、理事長に提出することになります。

2 届出が必要な工事

参照：標準管理規約第17条第7項

区分所有者は、承認を必要としない工事で、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りません。対象となるものは、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気の発生する工事等です。

*届出及び承認の具体例については、各管理組合によって規定が異なるため、個別の管理規約を確認してください。

3 区分所有者が行う工事に対する制限の考え方について

標準管理規約及び同コメントにおいては、修繕等のうち承認を必要とする範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点について、「別添2 区分所有者が行う工事に対する制限の考え方」として示されています。P9の下～P12に掲載しますので参照してください。

標準管理規約（抜粋）

関係する標準管理規約及び同コメント（解説）の全文はP20以降をご覧ください

（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。

3～6（省略）

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。

申請書及び承認書の様式（標準管理規約及び同コメント⑮より）

専有部分修繕等工事申請書	専有部分修繕等工事承認書
年 月 日	年 月 日
〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿	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。	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)
記	
1 対象住戸 〇〇号室	
2 工事内容	
3 工事期間 年 月 日から 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	〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇

標準管理規約及び同コメント別添2 区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

本「考え方」は、区分所有者が実施する専有部分の修繕等や共用部分の窓ガラス等の改良工事の制限に関する一般的なルールを示したものであるが、階下等の住戸に伝わる騒音・振動、窓の変更が外観に与える影響などはマンションによって異なることから、各マンションの設備水準や劣化状況等の実情に応じたルールを定めることが望ましい。

ここでは、修繕等の工事のうち、建物全体や他住戸に長期的に負の影響を及ぼす可能性のある修繕等については、理事会（理事長）に承認申請をすることとし、下表において、部位ごとに、工事の実施主体と制限の考え方、制限の目的、制限すべき負の影響（事象）、理事会承認を要する工事、承認の条件として、一般的に想定されるものを示している。

その他の軽微な修繕等については理事会承認は不要としているが、下表右欄に示すように、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事では管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象としている。

一方で、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」（区分所有法§6①）とされていることから、必要に応じて、こうした禁止行為を具体的に記載することも想定している。

例) ディスポーザーの設置工事（ディスポーザー処理槽が設置されていない場合）
バルコニー・専用庭への増築工事（バルコニーとしての専用使用の範囲を逸脱するため）
建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等の工事

標準管理規約及び同コメント「別添2 区分所有者が行う工事に対する制限の考え方」

部位	工事の実施主体と制限の考え方	制限の目的	制限すべき負の影響（事象）
専有部分	管・配線	給排水管の維持、円滑な給排水、騒音の防止	漏水、騒音（他住戸に影響）
	設備	火災に対する安全等のための端末の稼働の確保	火災の拡大（建物全体に影響） 避難の遅れ（他住戸に影響）
		騒音を伴う設備設置の制限（既存設備の状況により必要な場合に限り制限する）	騒音（他住戸に影響）
		共用設備の利用の確保（既存設備の状況により必要な場合に限り制限する注1）	停電（他住戸に影響） ガス圧低下（他住戸に影響） 一部区分所有者による共用設備の不公平な利用
	天井、壁、床	主要構造部の構造安全性の確保	躯体損傷（建物全体に影響）
床	階下への騒音の防止 注2	騒音（他住戸に影響）	
共用部分（専用使用権あり）	窓	外観の統一、防犯・防音の確保（区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する）	美観、防犯・防音性能の低下（建物全体に影響）
	玄関 面格子・ルーバー	管理組合が管理するが、区分所有者が専用使用する。 区分所有者の責任と負担で実施することが合理的な工事について、取り扱いを定める。	避難等の障害（他住戸に影響） 防水機能の破壊（他住戸に影響） 躯体損傷
	バルコニー	バルコニーとしての適正な利用	
共用部分（専用使用権なし）	躯体、梁、主、スラブ、床	管理組合が管理する。 区分所有者が行う専有部分の工事が影響する場合の取扱いを定める。	主要構造部の構造安全性の確保 注3 躯体損傷（建物全体に影響）
その他		法令順守 注4	

理事会承認の必要な工事		届け出が必要な工事	届け出も不要の工事
理事会承認を要する工事	承認の条件		
給排水管を改修する工事（給排水管の改修を伴う浴室の改修等を含む）	<ul style="list-style-type: none"> 高圧洗浄用の掃除口があること、排水管の屈曲部等が高圧洗浄可能なものであることを確認する 排水勾配が確保されていることを確認する 給排水管に防音対策が講じられていることを確認する 給排水管と共用縦管の接続位置を変更する場合には、共用縦管への加工について確認する。 	<p>○工事業者が出入りする工事については、工事時間、工事内容と業者名を管理組合に届出 → 業者の出入りを管理する → 工事による予想しがたい影響（例：給水工事によるウォーターハンマー現象）が生じた場合、どの住戸の工事が原因であったかを確認できるようにする</p> <p>○騒音・振動が発生する工事については、他の区分所有者がわかるよう工事期間と工事内容を掲示</p>	<p>他の区分所有者への直接・間接の影響がない工事 （例：専有部分の電球の取替え、水道のパッキンの取替え、シャワーヘッドの取替え、温水洗浄便座の取替え）</p>
住宅情報盤、感知器、スプリンクラーの改修工事	<ul style="list-style-type: none"> 設置する端末機器、配線を確認する 		
ジェットバス、夜間電力を利用した給湯器を設置する工事	<ul style="list-style-type: none"> 設置する機器、防振・防音対策を確認する 		
ディスポージャー破砕機を交換する工事	<ul style="list-style-type: none"> 設置する機器、防振・防音対策を確認する ※処理槽の状況によっては設置自体を禁止する 		
電気を利用する設備の工事（電気契約量を〇A以上に増加させるものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> 電気の契約量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が幹線等を改修 		
ガスを利用する設備の工事（〇号以上の給湯器を設置するものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> ガスの使用量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合がガス管等を改修 		
電話回線を利用する工事（新たに回線を利用するものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> 空き回線の状況を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が配線盤等を改修 		
大規模なリフォーム工事	<ul style="list-style-type: none"> はつり等により躯体に悪影響を与えないことを確認する。 ※スラブ上の均しモルタルのはつり等、躯体コンクリートの工事を伴わないものは承認することが考えられる。 ※躯体工事を伴うものは「共用部分（専用使用権なし） 躯体、梁、柱、スラブ」の欄を参照。 		
床材を張替える工事	新築時と同等以上の遮音性能を確認する		
共用部分である窓の工事で現在と異なる部材を用いるもの	<ul style="list-style-type: none"> 色彩、形状、位置、防犯・防音性の低下の可能性を確認する 		
玄関（扉・枠）の工事で現在と異なる部材を用いるもの	<ul style="list-style-type: none"> 色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する 		
面格子・ルーバーの工事で現在と異なる部材を用いるもの	<ul style="list-style-type: none"> 色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する 		
バルコニーに物品を固定する工事であらかじめ定められた場所への設置※でないもの ※ エアコン室外機	<ul style="list-style-type: none"> 避難上の支障等がないかを確認する 防水層、排水に悪影響がないかを確認する 躯体にボルト等を打ち込まないかを確認する 		
躯体コンクリートへの穿孔又はアンカーボルト等の金物の打込みを伴う工事	<ul style="list-style-type: none"> 穿孔や金物の打ち込みにより躯体に悪影響を与えないこと 		

注1~4はP12に掲載

- 注1 電気、ガス、水道、電話は、共用設備（管・配線等）の仕様により使用できる量に制限があり、これを超えて利用しようとする、停電、ガス圧の低下、水圧の低下等の障害、共用回線利用の不公平等の問題が起こる可能性がある。
このため、マンションの共用設備の能力に応じて、専有部分で行われる共用設備の利用の増加に影響する工事について承認対象とすることが考えられる。
この場合、既存設備の状況を踏まえてあらかじめ各戸の利用限度を算出して承認基準（承認申請不要基準）を定めておくこと、各戸の契約量の合計が共用設備の能力の限界に近づいた場合の共用設備の改修についても、理事会で議論することが望ましい。
なお、インターネットについては、マンションに任意加入方式のインターネット回線が引かれており、区分所有者が加入を望んだときには、プロバイダに申し込めば工事なしで回線を利用することができるが、インターネット回線が引かれていないマンションで新たに引く場合には、管理組合がインターネット回線業者に申し込み、共用部分に設備（ルーター、配線等）を設置工事を実施する（区分所有者が工事をするのではない）。
- 注2 標準規約コメントにもあるとおり、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ため、専門家の確認が必要である。物件の状況によっては、専門家の協力を得たうえで、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。
- ・新築時フローリングのマンションの場合：使用されるフローリングの遮音等級が新築時と同等以上であり、施工方法が当該フローリング材のカタログに示されたとおりの工事であることを確認する
 - ・新築時カーペット敷きの高経年マンションで、スラブが薄く、遮音性能が低いフローリング床では遮音性能上問題が発生する可能性があるとして管理組合が決定した場合：フローリング等の承認条件（遮音等級〇L〇〇以上等）を示す
- 注3 躯体損傷をどこまで許容するかは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況等によって主要構造部への影響の度合いが異なることから、慎重な判断が必要である。物件の状況によっては、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。
- ・高層マンションで住戸間の界壁が乾式工法の場合：界壁への穿孔工事は原則禁止（必要となる耐火性能を満たさなくなる可能性が極めて高いため）
 - ・比較的築浅で必要なスリーブが設置されているマンションの場合：スリーブの増設を禁止する
 - ・高経年マンションで、設備グレードアップのニーズが高い場合：スリーブ増設の条件として、構造計算にかかわらない部位であって、レーダー等による配筋確認の上行うことを確認する
- 注4 申請者及び工事業者が関係法令を順守することは当然であり、各法令への対応状況を理事会が確認し承認することは現実的ではないが、安全性に関わる以下のような点については、承認の際に申請者に注意喚起を行うことが望ましい。
- ・玄関扉等を変更する際の防火性能の確保
 - ・防火区画1m以内の被覆処理 など

ちょっと一息



一例として、床仕上げの改修について

国土交通省マンション総合調査（平成30年）によれば、マンションでの居住者間のトラブルは、生活音によるものが最も多いとされます。トラブルを避けるためにも床材の選択・施工には注意を払う必要があります。また、床仕上げの改修については管理規約及び使用細則によって定められている場合が多くあります。床仕上げの改修を計画する場合は、事前に必ず管理組合へ確認を取るようにしましょう。

使用細則等での基準がない場合でも、従前の仕様書・施工方法を確認するかもしくは専門の施工業者に従前の床材を確認してもらい、従前より遮音性能を落とさないよう配慮することが望まれます。詳しくは、前頁の注2及び次章にて解説しています。

床材や床仕上げ構造の床衝撃音低減性能を表す方法として遮音等級LL-45,LL-35等という基準が、使われています。この遮音性能を「推定L等級」といいます。これは一定の条件下でその床材を使用した場合の空間性能を表したものであり、実際の建物の床衝撃音遮断性能は床スラブの厚さや床材の性能、居室の大きさや形、天井の仕様など様々な要因によって変化するため、床材に記載されている数値と当該住宅の空間性能には差が生じる可能性があります。業界団体等の設置した検討委員会において床仕上げ単体の性能を表すものとして△L等級（デルタエル等級）による表記が提言されています。床材等のメーカーカタログには推定L等級と△L等級の記載がなされている場合がありますので参照ください。

推定L等級と△L等級の性能読み替え表などがHP上で公開されておりますが、床部材の施工方法(二重床・直張りフロア等)により評価が異なりますので、カタログ等で確認するとともに施工の専門家のアドバイスを受けましょう。

安全に快適にお住まい頂くために
専有部分の部位ごとの改修の注意点を
次章にて解説します

第4章 専有部分の改修の注意点

専有部分の改修において、各部位ごとの注意すべきポイントについて解説します。

参照法令は以下のように略記しています。
法：建築基準法 令：建築基準法施行令

改修内容・部位		注意すべきポイント
内装の変更（居室）	内装仕上げ部分（壁・天井・床）	<p>（建物の規模、階等による内装材制限）（補足1参照）</p> <p>住戸面積が200㎡を超える場合は、建物の規模、階数等により、それぞれ内装材に制限があります。また、高さ31mを超える部分の住戸は原則、面積に関係なく内装に制限があります。</p> <p>壁仕上げ材料は下地材との組合せで不燃材等の指定がされています。制限内容を確認してください。</p> <p style="text-align:right">【法第35条の2 令第128条の4、5】</p>
		<p>（シックハウス対策）（補足2参照）</p> <p>シックハウスとは、住宅に由来する様々な健康障害ですが、主に建築材料から発散するホルムアルデヒド等の化学物質によるアレルギー症状（頭痛、吐き気などを含む。）による健康障害を指します。</p> <p>平成17年から、建築基準法により、建築材料等から発散される原因物質の発生を抑制する量的規制と換気設備の導入による対策が行われています。</p> <p>ホルムアルデヒド放散量の最も少ないJ I S ・ J A S規格又は建築基準法第68条の26の規定に基づく構造方法等の認定（以下「国土交通大臣の認定」）の（F☆☆☆☆ランク）以外の内装材については、使用面積の制限又は使用禁止の対象となります。</p> <p style="text-align:right">【法第28条の2 法第68条の26 令第20条の5.6.7.8.9】</p>
		<p>（床の遮音性）（補足3参照）</p> <p>床の騒音は上下階でトラブルになりやすいので、床を改修する場合の承認等の手続き、や、詳細な仕様や部分ごとの用法については管理組合に確認ください。床の遮音性能は、表面仕上げをカーペットにしてその下に不織布を敷くと、軽量衝撃音はほとんど気にならなくなりますが、フローリングに変更する場合は、カーペットより軽量衝撃音が伝わりやすいため、注意が必要です。</p>
火気使用室	キッチン内装変更	<p>（キッチンの内装制限）（補足4参照）</p> <p>建築基準法上、耐火建築物の場合は、調理室等の火気使用室でも内装制限はありませんが、消防法に基づき、各自治体の火災予防条例でコンロ周りの内装制限が定められています。改修に当たり専門家に自治体の火災予防条例を確認してもらうようにしましょう。</p> <p>（コンロ周りのカーテン、ブラインド等について） ガスコンロ近くのカーテン・ブラインドには不燃性能・防災性能のある材料の使用が義務付けられており注意が必要です。</p> <p style="text-align:right">【各自治体 火災予防条例】</p>

補足1（耐火建築物である共同住宅を前提としています）

	法令	内装制限	備考
用途・規模 共同住宅の3階以上の合計が300㎡以上	令第128条の4・5	<ul style="list-style-type: none"> 住戸200㎡超 →難燃材以上を使用（3階以上の天井は準不燃材料又は不燃材料）（ただしスプリンクラー及び排煙設備設置の場合制限なし） 住戸200㎡以下→制限なし 	・内装制限部分とは居室の壁(床から1.2m以下の部分を除く)及び天井
大規模建築物 3階以上かつ500㎡超	令第128条の4・5	<ul style="list-style-type: none"> 高さ31m超の住戸 →難燃材以上を使用（ただしスプリンクラー及び排煙設備設置の場合制限なし） 高さ31m以下の住戸→制限なし 	同上
高層区画 11階以上	令第112条6～9	<ul style="list-style-type: none"> 住戸200㎡超 →不燃材以上(下地共)を使用（ただしスプリンクラー設置の場合400㎡まで制限なし） 住戸200㎡以下→制限なし 	同上

不燃材料とは、通常の火災時の加熱に対して加熱開始後20分間燃焼せず、防火上有害な変形、溶融、き裂その他の損傷を生じず、かつ避難上有害な煙、ガスを発生しないもので、国土交通大臣が定めたもの又は認定を受けたもの。
準不燃材料とは、不燃材料に準じる10分間の不燃性能を有するもの。
難燃材料とは、不燃材料に準じる5分間の不燃性能を有するもので、それぞれ国土交通大臣が定めたもの又は認定を受けたもの

（参照：法第2条 令108条の2 令第1条第5号、6号）

補足2

F☆☆☆☆(フォースター)とは、ホルムアルデヒドの放散量が 0.005/㎡h以下の製品でのみ取得できる、ホルムアルデヒド等級の最上位規格を示すものです。このホルムアルデヒド等級は JIS（日本産業規格）、JAS（日本農林規格）または国土交通大臣認定によってホルムアルデヒドの放散量に応じて定められています。ホルムアルデヒドはシックハウス症候群を引き起こす原因物質とされていますが、F☆☆☆☆であれば、建築基準法上も特段の措置を講じることなく使用可能です。

補足3

床材の改修は、日常生活で生じる生活音により階下の住戸とのトラブルになるケースが多いため最も注意すべき改修です。改修を許可するフローリングの遮音性能について、使用細則にて規定を設けている場合もあります。

特にフローリング工事の場合には、床材及びその下地材の工事の仕様、材料等により影響が異なるため、専門家の確認が必要です。物件の状況によっては、専門家の協力を得たうえで、使用されるフローリングの遮音等級が新築時と同等以上であり、施工方法が当該フローリング材のカタログに示されたとおりの工事であることを確認するなどが重要です。管理組合によっては下階の区分所有者に工事内容改修方法の説明了承を取ることを規約に明記してある場合もあります。

また、新築時カーペット敷きの高経年マンションで、スラブが薄いため、そもそもフローリングへの変更を規約にて制限している場合もありますので、本改修にあたっては計画前に管理規約、使用細則等も含め管理組合への確認が重要です。

補足4

コンロ周りの内装制限について （参考：東京都火災予防条例第3条）

ガスコンロから建築物等及び可燃性の物品までの火災予防上安全な距離として、以下の離隔距離を保つこと、と定められています。コンロ周りの内装及びカーテンなどにも火災予防上の配慮が必要です

	離隔距離（c m）			
	上方	側方	前方	後方
ガスコンロ	100	15	15	15
I Hヒーター	100	2	2	2

改修内容・部位		注意すべきポイント
間取りの変更	コンクリート壁	(構造壁等の変更) 住戸内の構造壁及び各住戸を区画する壁は共用部分であり、管理組合の許可なく改修は出来ません。また、建物全体の構造に関わる部分であるため、管理組合において、改修を行っても耐力を損ねないことが確認出来ない場合は、許可を得ることも出来ません。
	間仕切り壁の変更	(住戸内の間仕切り壁の変更) (補足5参照) 各居室は、その床面積に応じて必要な採光や換気のための窓等の開口部の面積の割合が建築基準法で定められています。間仕切り壁の移動や設置を行う場合はこの基準を満たしているかチェックが必要です。 【法第28条】 消防法によりスプリンクラーが設置されている場合、間仕切り壁の設置位置により、スプリンクラー増設もしくは移設が必要となる場合があります。 【消防庁告示平成18年第17号】
	建具の変更	(建具幅の変更) (補足5参照) ふすま・障子などを設けている居室の場合、連続した居室を1居室として採光、換気の計算がなされている場合があります。随時開放できるものでなければならないため、その変更は注意が必要です。 【法第28条4】 (建具給気ガラの有無) 各居室の換気計画・シックハウス等の対策として、建具に給気ガラリが設置されている場合があります。建具を交換する場合は必要な給気が確保されているか確認する必要があります 【法第28条の2】
開口部	鍵の変更	(鍵の変更・追加) 玄関扉本体は共用部分ですが、玄関扉の内側及び鍵は専有部分の扱いとなっており、鍵の交換は区分所有者にて行うこととなります。マンションによっては、鍵の追加・交換にあたり管理組合に届出が必要な場合があります。
	開口部の改修	(窓、玄関扉等の改修) (補足6参照) 各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改修工事(例えば、窓ガラスの性能向上、サッシの交換)は、共用部分であるため原則は管理組合にて行うこととなります。(ただし、日常の使用による窓ガラスの破損等は、区分所有者の負担で交換することになります) なお、組合による計画修繕が困難な場合など直ちに改修に着手できないときは、専有部分の修繕等における手続きと同様の手続きを経て、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことが出来ます。

補足5

間仕切り壁の変更について

居室においてはその床面積に応じて一定の採光と換気を取るよう設計する必要があり、間仕切り壁の移動・改修によるその面積の変更や間仕切り部分の建具等の変更にあつては注意が必要です。

- ・居室の採光及び換気(法28条参照)
住宅の居室においては、採光を確保するため、床面積の1/7以上の採光に有効な面積の開口部の確保、及び換気を確保するため1/20以上の換気に有効な面積の開口部の確保が求められています。間仕切り壁の変更により床面積が変わる場合には注意が必要です
- ・居室間の開口建具の幅の変更についての注意点
採光及び換気については、ふすま、障子その他随時開放可能なもので仕切られた2室は1室とみなすことが出来る(法28条4)という規定があり、この規定に基づき2室に仕切られた居室については、随時開放を妨げないようその間仕切り壁の変更については注意が必要です

- ・建具給気ガラの確認が必要です
シックハウス対策のため、居室を有する建築物には換気設備の設置が義務付けられました。有効な換気量を確保するためには、換気エリア内の換気経路となる開口部には、通気が確保される建具を選択する必要があります。

- ・スプリンクラー等の設置(居室の場合)
天井の各部から1つのヘッドまでの水平距離が2.6m以下で、かつ、1つのヘッドにより防護される部分の面積が13㎡以下となるように設置する必要があります。間仕切りにより新たに区画する場合等はスプリンクラーの増設が必要になります。またスプリンクラーヘッドより下方0.45m以内で、かつ水平方向での範囲には、著しく散水を妨げるものを設けたり、又は置いてはならないと規定されています。間仕切り壁の変更・スプリンクラーヘッドまで0.45mに達する仕切り壁等の新設の際には注意が必要です。

(特定共同住宅等における必要とされる防火安全機能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成17年総務省令第40号)(消防庁告示平成18年第17号))

補足6

開口部の改修についての注意点
お住まいの地域が防火地域や準防火地域に指定されている場合、建物の規模により耐火建築物または準耐火建築物とする必要があります。その場合、道路中心線や隣地境界線から5m以内(1階は3m以内)までの範囲の建物の開口部は防火設備(防火戸)としなければなりません。このため、サッシやガラスの取り換えを行う際は、これらの認定品を使用することが義務付けられていますので注意が必要です。

- ・防火地域、準防火地域とは
市街地における火災の危険を防除するために定める地域。
- ・耐火建築物、準耐火建築物とは
「主要構造部」と「外壁の開口部で延焼の恐れのある部分」のそれぞれにおいて国土交通省告示等の定める一定の性能を有している建築物
- ・防火設備(防火戸)とは
外壁の開口部で延焼の恐れのある部分などにおいて、火災を有効にさげることができる設備を指し、その設置部位等においてそれぞれの性能が建築基準法等で規定されている。

改修内容・部位	注意すべきポイント
ガス容量	<p>(給湯器能力(給湯号数)の変更) (補足7参照)</p> <p>マンションの棟ごとに引き込まれているガス管の供給量が決まっているため、給湯能力の変更については、棟全体の影響を考慮し、変更の可否が決まります。詳しくは管理組合に確認しましょう。また、マンションの給湯器は、ベランダの壁や廊下のパイプスペース内に設置されていることが多く、設置できる機種が限られます。また、ガスメーターにも供給量の制限があり、同時に交換が必要となる場合があります。</p>
電気容量	<p>(電気容量(契約アンペア)の変更) (補足7参照)</p> <p>電気床暖房やIHクッキングヒーター等の電気使用量の大きな機器の新規設置で電気容量の変更が必要となる場合があります。各住戸の電気容量の変更は、マンションの棟ごとに引き込まれている電気の供給量が決まっているため、棟全体の影響を考慮し、変更の可否が決まります。詳しくは管理組合に確認しましょう。また、上記電気機器等の新設の場合、分電盤から機器までの専用配線をあらたに設置する必要もあります。電気機器購入の前に、専用配線の設置の可否も確認しましょう。</p>
共用ダクト排気	<p>(換気扇の変更)</p> <p>共用ダクト方式のマンションでは、排気ファンの能力を上げてしまうと、他の住戸に逆圧がかかり、十分な排気ができなくなる場合があります。従前のファンと同等の能力で計画するようにしましょう。</p>
エアコン	<p>(エアコンの新設)</p> <p>外壁への穴あけ(スリーブ)をすることは原則出来ません。また、壁掛けの補強、専用電源の確保などの検討も必要です。ベランダの室外機設置に関しては、避難経路の障害とならないよう注意が必要です。</p>
ディスポージャー	<p>(ディスポージャーの設置に関して)</p> <p>ディスポージャーの設置は原則として、排水処理槽等を併設した、ディスポージャー排水処理システムとしての設置が求められます。ディスポージャーの導入にあたっては管理組合で検討し、共用設備として処理槽の設置を含めて計画する必要があります。</p>
住宅用火災警報器	<p>(住宅用火災警報器の設置義務) (補足8参照)</p> <p>既存の住宅においても、平成23年6月1日までに住宅用火災警報器の設置が義務付けられています。また、間仕切りの変更に伴い、新たな居室を設けた場合も住宅用火災警報器の設置が必要です。自動火災報知設備やスプリンクラー設備が設置されている部屋等は、設置の必要はありません。住宅用火災警報器の電池の寿命など、定期的な動作確認も行いましょう。</p>
住宅用自動火災報知設備・スプリンクラー設備	<p>(共有の住宅用自動火災報知設備等) (補足9参照)</p> <p>専有部分内にありますが、共用の設備です。感知器やスプリンクラーヘッドだけではなく、その信号を伝えるケーブルや制御装置といった共用部分に属する他の設備と構造上一体となった部分は、専有部分にありながらも、その管理は管理組合が、共用部分と一体として行うため、区分所有者の判断で移設・撤去は出来ません。管理組合に相談しましょう。</p>

住戸設備の変更

補足7

ガス・電気容量の変更について
 マンションは、建設時に、各戸のガス使用量契約及び電気容量の上限を決定後にガスの引き込み管、電気の引き込み幹線の設計をしています。そして、それに応じた配管、変圧器、配電盤等の共用設備が設置されています。そのため、各住戸が際限なく契約容量をアップすることはできません。
 例えば、ガスに関しては、給湯器が日常のガス使用量の大半を占めるため、給湯器の給湯能力(号数)を制限することで管理されています。電気の場合、建設時に30Aを上限としていた50戸のマンションが、全戸60Aまで契約できるようにしたいという場合ですと、電力会社からの受電方法の変更、変圧器の新設など共用設備等の取り替えが必要になります。

補足8

住宅用火災警報器の設置基準等について
 住宅用火災警報器の設置基準があります。詳しくはこちらのHPを参照してください。
 例：東京消防庁HP http://www.tfd.metro.tokyo.jp/lfe/topics/jyuukeiki/pl_3.html

補足9

マンションの消防設備については現時点では、平成17年総務省令第40号によりマンション等の共同住宅における消防設備の緩和規定が示されています。この共同住宅等の消防設備についての特例は、昭和36年、昭和50年、昭和61年、平成7年と数次の改定を経ています。平成17年総務省令第40号においては、マンションの避難経路形状(二方向避難・廊下・階段室など開放性)及び階数などにより設置基準が異なるため、専有部分の消防設備については、管理組合に相談して専門家の紹介を受け、アドバイスを受けましょう。

参考 届出と承認に関する標準管理規約等抜粋

国土交通省「マンション標準管理規約（単棟型）」（平成29年8月29日告示）及び同コメントより

「標準管理規約及び同コメント」の専有部分等の改修及び管理組合への届出、承認に関する規定の該当部分を紹介します。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

- ①バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用权について定めたものである。
- ②専用使用权は、その対象が敷地又は共用部分等の一部であることから、それぞれの通常の用法に従って使用すべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立入りを受けることがある等の制限を伴うものである。また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。
- ③バルコニー及び屋上テラスが全ての住戸に附属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

（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。

- 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修繕等のうち、第1項の承認を必要とするものは、「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」ものである。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。その範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点については、別添2（本誌ではP10に掲載）に考え方を示している。
- 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。

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。

- 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条第1項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条第1項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。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

- 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。考え方については別添2を参照のこと。なお、承認の判断に当たっては、マンションの高経年化に伴い専有部分の修繕等の必要性が増加することも踏まえ、過度な規制とならないようにすること、修繕技術の向上により、新たな工事手法に係る承認申請がされた場合にも、別添2に示された考え方を参考にすればよいことに留意する。なお、工事内容が上下左右の区分所有者に対して著しい影響を与えるおそれがあると判断される場合には、当該区分所有者の同意を必要とするとも考えられる。
- ⑧承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（標準管理規約第54条第1項第五号参照）。

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。

- ⑨なお、老朽化が進む等、近い将来に、建替え若しくはマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）が想定されるマンションにおいて、高額な費用をかけて専有部分の大規模な修繕等を行う区分所有者がいた場合には、その工事から数年後に建替え等の検討が始まると、当該区分所有者にとって二重の出費ともなりかねないほか、合意形成に支障が生ずる可能性がある。このため、近い将来に建替え等の検討の可能性があるマンションにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる区分所有者に対して、近い将来に建替え等が検討される可能性がある旨の注意喚起を行うことが望ましい。なお、注意喚起があった上で、実際に修繕等を行うか否かはあくまで当該区分所有者の判断である。

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。

- ⑩第5項の立ち入り、調査に関しては、施工状況を確認する必要があるものについて、工事中の現場で管理組合の理事等（又は組合から依頼を受けた技術者）が立ち会って確認することが考えられる。人手や工期などにより実際に立ち会うことが難しい場合には、抜き打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたりすることが考えられる。施工状況を確認する場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家の協力が必要になる。確認が必要なものとしては、例えば、次のようなものが考えられる。
 - ・ 全面リフォームを行う工事について、壁、床等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。
 - ・ 躯体コンクリートにスリーブをあける際やアンカーを打ち込む際に、鉄筋を探索してから穴をあけているか、手順を確認する。

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。

- ⑪第6項は、第1項の承認が、修繕等の工事の結果、共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響について、当該工事を発注した区分所有者の責任や負担を免責するものではないことを確認的に定める趣旨である。
なお、工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等についても明記することが適切である。
また、管理組合等が専有部分の修繕の記録を保管しておくため、工事業者から工事完了報告書等を提出させることも考えられる。

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。

- ⑫第7項は、第1項の承認を要しない修繕等であっても、工事の実施期間中において、共用部分又は他の専有部分に対し、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等の影響が想定されることから、管理組合が事前に把握する必要があるため、事前に届出を求めるものである。なお、第1項の場合と異なり、工事の過程における影響を問題とするものであり、工事の結果による事後的な影響を問題とする趣旨ではないことに留意する。また、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、上記届出に加えて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。なお、上記届出を要する工事の範囲等の考え方は、別添2を参照のこと。
- ⑬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。第5項の立入り、調査の結果、理事長に申請又は届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合も同様である。
- ⑭本条の規定のほか、具体的な手続、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。その際、上述した別添2の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。
- ⑮申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。（申請書及び承認書の様式はP9に掲載。）

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

- ① 第1項及び第3項は、区分所有法第18条第1項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第2項に基づき、規約で別段の定めをするものである。
- ② 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。
- ③ バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。
- ④ 本条第1項ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。
- ⑤ バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

- ⑥ バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。
- ⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。
- ⑧ 配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。
- ⑨ 第3項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというようなケースが該当する。また、第5項は、区分所有法第19条に基づき、規約で別段の定めをするものである。
承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第54条第1項第五号参照）。
- ⑩ 区分所有法第26条第1項では、敷地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第6項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第58条第6項及びコメント第58条関係⑤を参照のこと。
- ⑪ 災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第54条第1項第十号及びコメント第54条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。
- ⑫ 第6項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えることとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

（窓ガラス等の改良）

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有の責任と負担において実施することができる。

3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

- ① 窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあつては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第7条第2項第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第8条に基づく別表第2において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。
- ② また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。
- ③ 第1項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。

- ④第2項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることに鑑み、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう規定したものである。
承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第54条第1項第五号参照）。
- ⑤また、第2項及び第3項は、マンションでは通常個々の専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等に問題のないものは、施工の都度総会の決議を求めるまでもなく、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各区分所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。承認申請の対象範囲、審査する内容等の考え方については、別添2を参照されたい。
- ⑥「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。
- ⑦本条の規定のほか、具体的な工事内容、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めるものとする。その際、上述の別添2の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。
- ⑧申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。

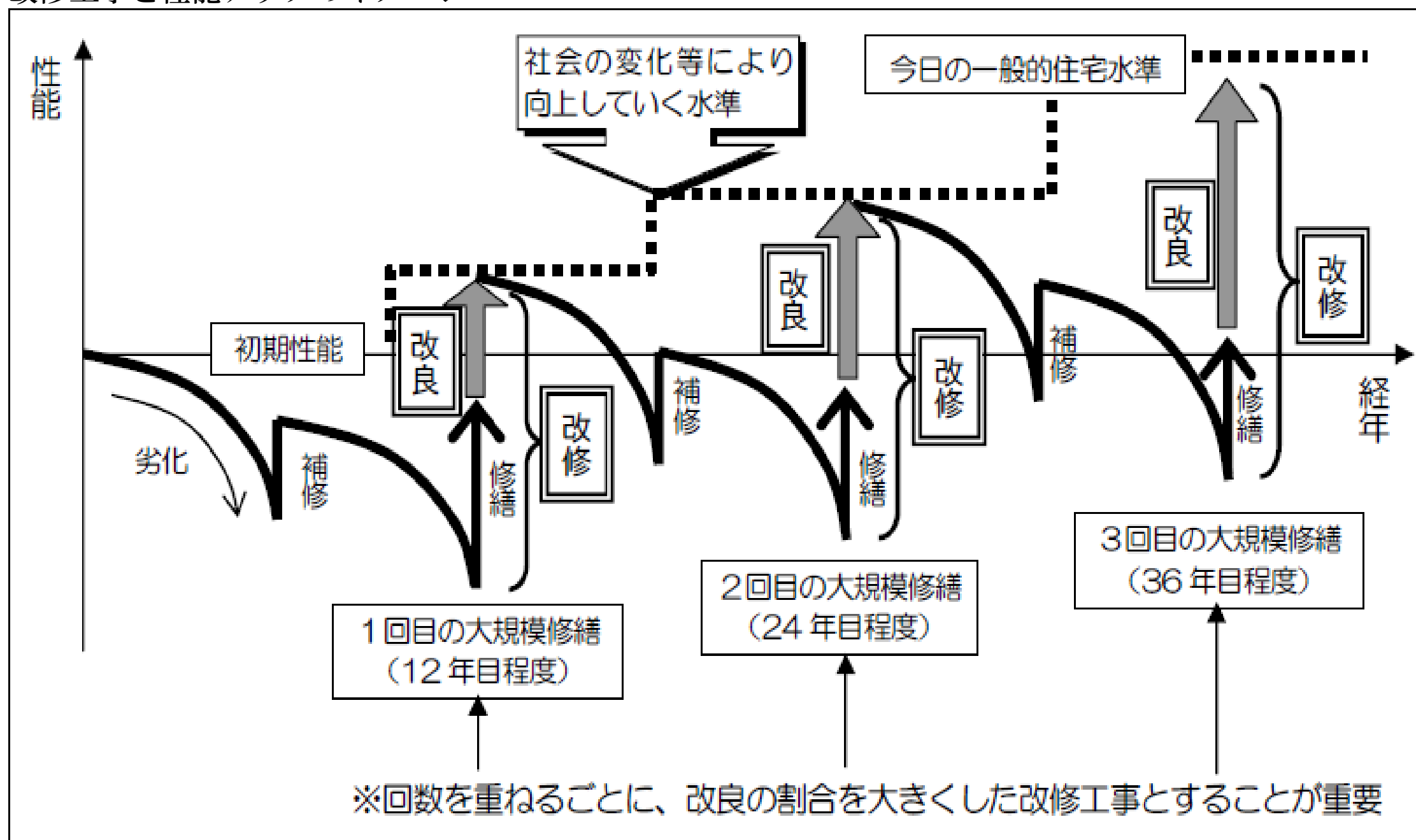
第5章 共用部分の改修工事と法規制

第5章では、共用部分の改修の際に課題となる点について、建築基準法（単体規定）等の関係法令に基づき解説します。

計画修繕と改修の重要性

マンションを長持ちさせていくためには、修繕による性能の回復に加えて、今日の住宅水準・生活水準に見合うようマンションの性能をグレードアップし、住みよいマンションにしていくことが重要になります。性能・機能をグレードアップさせる工事のことを「改良工事」といい、修繕及び改良により建物全体の性能を改善する工事のことを「改修工事」といいます。建築後一定の年数を経過したマンションでは、単なる修繕工事ではなく、修繕と改良を含めた改修工事を実施することが、重要なポイントになります。特に、マンションで一般化している大規模修繕工事は、修繕と呼ばれていますが、その実施回数を追うにつれ、改良の割合を大きくした改修工事として実施する必要があります。

改修工事と性能アップのイメージ



出典：平成16年3月国土交通省「改修による再生手法に関するマニュアル」

本章で解説する単体規定には、地震に備えるための建築物の構造強度、火災による被害を最小限にするための内装制限、防火、避難設備、エレベーターなどの建築設備等に関する規定などがあります。

現行建築基準法等で定められた法の趣旨を理解いただくことで、改修の実施に当たり、お住まいのマンションの安全性、快適性の確保にお役立てください。

あなたがお住まいのマンションも建築当初から現在まで、様々な建築基準関連規定の改正がなされています。構造及び防火についての法規定がどのような変遷をたどったのかを理解いただき、改修工事に当たり留意すべきポイントの理解にお役立てください。

1 構造（耐震性）に関する建築基準法の規定の変遷と耐震性能の向上

1923年（大正12年）関東大震災が発生し、その翌年市街地建築物法施行規則が改正され、初めて耐震に関する規定が盛り込まれました。その後、1970年代に国内外で大地震が相次ぎ、鉄筋コンクリート構造物に大きな被害が発生し、鉄筋コンクリート造の耐震性について再検討が行われました。これを契機に「新耐震設計法の開発」が行われ、建築基準法施行令の耐震関係規定が大改正されました。新耐震設計基準による建物は、阪神・淡路大震災においても被害は少なかったとされています。これを境に、「1981年（昭和56年）以前の旧耐震基準の建物」や「1981年（昭和56年）以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになりました。

この新耐震基準が適用される昭和56年6月1日以降に着工された物件かどうかはマンションの耐震性を把握する上で重要なポイントとなります。また、新たに新築される建築物の耐震性能の向上と並んで、重要な耐震対策として、既存建築物の耐震診断と耐震補強が挙げられます。これら新耐震基準以前に建てられた建築物については、耐震性能の診断を行い、必要に応じて適切な補強を施す必要があります。

主な耐震構造規定の進展

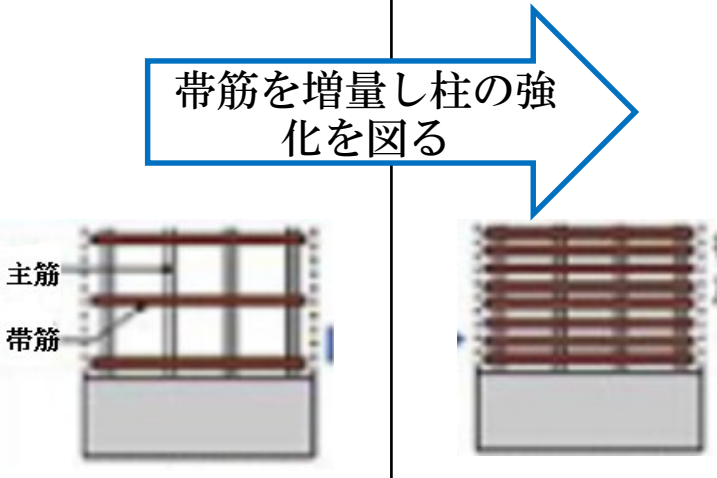
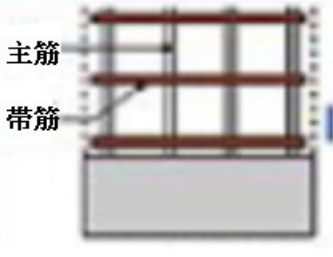
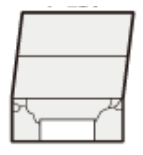

法律などの制定	主な地震	耐震規定の変遷
市街地建築物法 1919年（大正8年）4月5日公布 1920年（大正9年）12月1日施行		市街地建築法が施行されたが、強度計算の規定は、固定荷重と積載荷重という鉛直力に対するもののみで、地震力は定められず、耐震計算の規定はなし。
1923年（大正12年）関東大震災 市街地建築物法施行規則改正 1924年（大正13年）6月12日公布施行		関東大震災が発生し、翌年、市街地建築物法施行規則が改正され、耐震基準が義務づけられた。地震力の規定は水平震度0.1（建築物の自重10%の大きさの地震力）以上とされ、許容応力度法による耐震計算方法の導入。鉄骨造及び鉄筋コンクリート造の建築物には「適当な筋かい又は鉄筋コンクリート造の壁体を設けること」という事項が加えられた。
建築基準法公布 1950年（昭和25年）5月24日公布 同年10月25日施行		建築基準法の耐震計算方法は同じ許容応力度法ですが、長期と短期という2つの荷重の状態を考慮することとなりました。新たに設けられた短期許容応力度は、従来の許容応力度に比べて、2倍に引き上げられたことにより、水平震度も従来の0.1以上から0.2以上に引き上げられました。
1964年（昭和39年）新潟地震 1968年（昭和43年）十勝沖地震 建築基準法施行令 1970年（昭和45年）12月2日改正 1971年（昭和46年）1月1日施行		十勝沖地震が発生し、鉄筋コンクリート構造物に大きな被害（柱のせん断破壊）が発生し、鉄筋コンクリート造の耐震性について再検討が行われました。その結果、建築基準法施行令の構造規定が改正され、建築物はじん性を確保すべきことが定められました。特に柱のじん性を確保するため、鉄筋コンクリート造の柱の補強方法が改正され、帯筋間隔を短くするなど規定を強化しました。
1971年（昭和46年）サンフェルナンド地震 1978年（昭和53年）宮城県沖地震 建築基準法施行令 1980年昭和55年7月14日改正 1981年昭和56年6月1日施行		米国のカリフォルニアで発生したサンフェルナンド地震を契機に、新耐震設計法を開発するため、昭和47年から建設省総合技術開発プロジェクト「新耐震設計法の開発」が行われました。翌年伊豆大島近海地震、宮城県沖地震と被災地震が相次ぎ、建築物にもかなりの被害があったことから、新耐震設計法の成果をもとに、建築基準法施行令の耐震関係規定が大改正されました。
耐震改修促進法公布 1995年（平成7年）10月27日公布 同年12月25日施行 1995年（平成7年）阪神・淡路大震災		新たに新築される建築物と耐震性能の向上と並んで、重要な耐震対策として、既存建築物の耐震診断と耐震補強が挙げられます。これら新耐震基準以前に建てられた建築物については、大地震が発生する前に、耐震性能の診断を行い、必要に応じて適切な補強を施す必要があります。

新耐震基準の概要

1981年（昭和56年）の新耐震基準の適用により、地震に対しては、2つの大きさの地震（中地震と大地震）を設定し、それぞれの地震動に応じた2段階の設計を行うことが必要になりました。建築物の耐用年数内に数度は遭遇する可能性のある程度の地震（中地震）に対してほとんど被害を生じさせず（1次設計）、建築物の耐用年数内に一度あるかないかの極めてまれな大地震に対しては、部分的に被害が生じても人命に被害を与えないようにすることを目標（2次設計）としたものです。

従来の水平震度0.2（建築物の自重の20%）の地震力に対して建築の部材が破壊しないことを確認する許容応力度法（1次設計）に加えて、2次設計として、建築物のじん性（粘り強さ）も考慮してその保有水平耐力（建築物の水平方向の耐力）を計算することになりました。また、建築物の層間変形角（地震時の建物の水平変位を階高で割ったもの）の制限、偏心率（地震時の建物のねじれを計る）などの建築物の耐震要素の偏りに関する制限や必要保有水平耐力の割り増し規定などが設けられました。同時に、各種建築構造種別ごとにその構造詳細についても全面的な見直しが行われました。

この改正後の耐震基準は「新耐震設計基準」と呼ばれ、今日に至っています。新耐震設計基準による建物は、阪神・淡路大震災においても被害は少なかったとされています。これを境に、「1981年（昭和56年）以前の耐震基準の建物」や「1981年（昭和56年）以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになりました。

1971年（昭和46年） 建築基準法施行令改正施行 柱帯筋ピッチの改正 （柱に粘りを持たせ、せん断破壊を防止）		1981年（昭和56年）建築基準法耐震基準改正施行 建築物の耐用年数内においては、極めてまれな大地震に対して、部分的に被害が生じても人命に被害を与えないようにする	
改正前	改正後	旧耐震基準	新耐震基準
帯筋を增量し柱の強化を図る		中地震に対する設計	大地震に対する設計
		中地震とは、震度5弱程度。 数十年に一度程度発生する 地震力	大地震とは、震度6弱程度。 数百年に一度程度発生する 地震力
		中地震 	大地震 特に規定はない 
		中地震 軽微なヒビにとどめる	大地震 倒壊させない

出典：一般社団法人 日本建設業連合会 大地震と建築基準法の変遷より

2 防火にかかる建築基準法の単体規定

防火・避難関係規定においては、大規模火災による多数の犠牲者や市街地火災の経験を踏まえ、基準が見直されてきている。

技術の発展や過去の火災による教訓から、避難のための有効な通路・階段の確保、早期発見・通報のための設備、煙による逃げ遅れなどの被害抑制のための措置、防火教育の徹底等が図られています。

マンションなどの共同住宅には、建築基準法による防火・避難関係設備に関する規定の遡及適用はありませんが、消防設備のうち、火災などを感知して警報を発する自動火災報知機、非常警報設備、避難するために最低限必要な誘導灯や避難器具は、消防法の規定が防火対象物の用途に限らず遡及適用されます。消防法の規定の趣旨を理解し、万が一の火災に備える必要性を理解しましょう。

マンションの防火上の課題

- ①共用部分という死角が増大すること（放火による火災事故を誘引しやすい）
 - ②安全指示や確認のための情報の伝達が困難となること
 - ③避難経路が長大化・迷路化すること
 - ④上階への延焼危険が増大すること
 - ⑤消火や救助活動が困難となること
 - ⑥居住者相互の状況把握も不完全になりやすいこと
 - ⑦高齢者などの災害弱者が多数存在すること（避難誘導の困難さ）
- などがあげられます。
また、タワーマンションの中廊下の排煙や避難誘導に関しても特段の配慮が求められます

マンション火災の事例からの教訓

事例1；東京都江東区南砂町高層住宅火災（平成元年8月、28階建て超高層マンション24階から出火。）
関連法規を満たしたものであったが、防災計画の内容を管理人や居住者に如何に周知徹底できるかが課題となった。

- ・要介護者住戸への通報、避難経路の確保、玄関扉の構造などで避難支障があった
- ・中廊下型自然排煙設備の手動開放装置の所在がわかりにくかった
- ・住戸バリエーションが多く避難経路がわかりにくく、避難・消火活動の障害となった
- ・屋上出入り口が閉鎖されており、ヘリコプターによる救助の障害となった

事例2；広島市広島基町住宅火災（平成8年10月、20階建て高層公営住宅9階から出火。）

消防通報から19分で20階バルコニーまで延焼拡大、83世帯158人の罹災者を出した。

バルコニー目隠し板がアクリル可燃素材であったこと、各階ともにバルコニーに可燃物がおかれていたことにより、短時間で最上階まで延焼拡大した。

出典：日本火災学会「火災と建築」

多くの方がお住まいになるマンションでは、日常の防災・防火設備の管理、及び火災時の避難誘導、初期通報などの防災計画・行動の周知徹底が重要となります。

マンション火災予防の重要性

東京都消防庁統計書によれば、中高層建築物の平成18年から22年までの火災事故7583件中、3153件が共同住宅です。また、その火災事故の内、9件に1件が消防による避難誘導を必要とする火災でした。

居住者の高齢化に伴い、早期に避難できるよう火災予防の日常配慮や訓練は更に重要となります。

・防火関連規定の変遷

建築基準法制定前は、木造の市街地大火への対策が主でした。不特定多数の人が利用するデパート、劇場などの特定防火対象物では、耐火建築物が多かったにもかかわらず、昭和30年以降、神田共立講堂火災、東京宝塚劇場火災など、劇場、映画館の火災が発生しています。

これら耐火建築物の火災により、建築基準法では昭和34年防火区画や耐火構造、避難階段の規定が制定されました。また、昭和36年の消防法の消防用設備等の規定が設けられる契機となりました。

デパートや劇場、旅館などの不特定多数が利用する特定防火対象物と共同住宅・マンションのように住戸ごとに防火上区分され、かつ特定の居住者の用に供する建築物とでは、防火の関連規定も異なり、一般の規定と共同住宅の防火規定は区別する必要があります。

マンション関連の主な防火関連規定の変遷

建築基準法改正等履歴	マンションに係る防火関連内容概要	火災事故 背景 等
建築基準法制定(昭和25年法律第201号) (1950年昭和25年5月24日公布同11月23日施行)	○防火地域等の規定 ○耐火・防火の建築設備の定義 ○2以上の直通階段の設置 ○防火区画に接する建築設備の防火規定	
建築基準法改正(昭和34年法律第156号) (1959年昭和34年4月24日公布同年11月23日施行)	○耐火・簡易耐火建築物の規定 ○特殊建築物の内装制限の規制	昭和33年東京宝塚劇場火災
建築基準法改正(昭和38年法律第151号) (1963年昭和38年7月16日公布39年1月15日施行)	○特殊建築物の避難・消火設備の義務化 ○31m超の建築物に内装制限	高層建築物建築可能に
建築基準法施行令改正(昭和39年政令第4号) (1964年1月14日公布同年1月15日施行)	○15階以上の避難階段等設置強化 ○11階以上の防火区画の規定	昭和38年西武百貨店火災
建築基準法施行令改正(昭和45年政令第333号) (1970年昭和45年12月2日公布 昭和46年1月1日施行)	○避難階段に対する諸規定追加 ○竪穴区画規制の創設 ○避難経路の内装制限強化 ○非常用の昇降機の設置 ○排煙設備の設置 ○非常用進入口の設置	昭和43年池ノ坊満月城火災
建築基準法施行令改正(昭和48年政令第242号) (1973年昭和48年8月23日公布昭和49年1月1日施行)	○常時閉鎖式防火戸の規定 ○防火ダンパーの基準整備	昭和47年千日デパート火災

・マンションは定期的な点検と報告が必要

法定建築設備点検 《1年に1回》

建築基準法第12条では、特殊建築物の「法定建築設備点検」を義務付けています。都道府県によって規定はさまざまですが、その結果を所轄の特定行政庁に報告しなければいけません。点検は、検査資格者(※1)が、建造物の設備(※2)や昇降機(エレベーター)を点検します。

※1：1級・2級建築士及び、建築基準法第12条3項及び同施行規則第4条の20の規定に基づく建築設備検査資格者

※2：換気設備(区分所有の室内は免除)・排煙設備・非常用の照明設備・給水設備・排水設備

特殊建築物定期調査報告 《3年に1回》

法定建築設備点検と同様に、3年に1回「特殊建築物定期調査報告」が義務付けられています。この調査は、法定建築設備点検と同じ対象建築物に対し、防火区画の適切な設定・避難階段・避難器具の設備などの安全対策が問題なくなされていることの確認及び、建築物の躯体や外部設備機・塀などの劣化状況を、3年に1回、調査資格者(※3)による調査を実施して、特定行政庁へ報告します。検査の結果が良好と確認できた場合、「報告済証マーク」が交付されるので、マンションに提示しましょう。

※3：1級・2級建築士または国土交通大臣が定める資格を有する者(特殊建築物等調査資格者)

消防設備機器の点検 《総合点検1年に1回、機器点検6ヶ月に1回以上》

消防法第17条では、いざという時に、消防設備・警報設備・避難設備・消防用水・消火活動上必要な設備の機能が正常に発揮できるよう、6ヶ月に1回以上有資格者による消防設備機器の点検をするように定めています。さらに、年に1回、実際に作動させる総合的なテストを実施し、その結果を消防署へ届け出ることを義務付けています(消防法第17条3の3)。共用部分のみならず、専有部分への点検立ち入りの必要があるため、区分所有者の協力が必要となります。消防設備の点検には全員で協力しましょう。

第6章 共用部分の改修の注意点

本章は、改修の手法に関する情報を管理組合に提供することを目的として作成したものです。改修の手法に関する情報は、ある程度専門技術的な内容を含まざるを得ません。このため、管理組合内の修繕に関する専門委員会のメンバーの方など、マンションの修繕問題に具体的に取り組んでおられ、建築に関する一定の知識を有する方々にご活用いただくことを前提に作成しました。

改修工事については、既存建物に改良を加える程度や範囲が大きく、建築基準法上の「増築」、「大規模な修繕」、「大規模な模様替え」、「工作物の築造・昇降機等の設置」などに該当する場合には、確認申請の手続きが必要となります。なお、実際の改修工事が確認申請を必要とするかどうかの判断については、地元の地方公共団体（特定行政庁の建築確認担当課）でまず確認してください。

1 修繕工事における注意点

各修繕工事項目ごとの確認申請の要否、建築関係法令の注意点は以下の表のとおりです。一般に外壁の塗り直し、屋根防水更新などの修繕工事は、確認申請の手続きは必要ありません。

修繕工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
屋根防水			
①屋上防水(保護)の補修、修繕 ②屋上防水(露出)の修繕、撤去・新設 ③傾斜屋根の補修、撤去・葺替 ④庇・笠木等防水の修繕	無	防火地域、準防火地域及び法第22条区域では、屋根の仕上げに制限があるので確認が必要	
外壁塗装等			
①コンクリートの補修 ②外壁塗装の塗替、除去・塗装 ③軒天塗装の塗替、除去・塗装 ④タイル張の補修 ⑤シーリングの打替	無	防火地域、準防火地域及び法第22条区域では、外壁の仕上げに制限があるので確認が必要。(一般的なRC造マンションでは、外壁はRC造なので、実質的に制限がないものと同じである)	消防特例「共用部分の壁及び天井仕上げが不燃材又は準不燃材であること」が求められており、申請を行っている建築物の外壁塗装において、避難経路に該当するバルコニー、廊下、階段、エントランス等共用部分の壁と天井部分の塗装は、準不燃以上(認定品)としなければならない(吹き付けタイルであれば、合成樹脂エマルジョン系は不適であり、セメント系又ケイ酸質系が適合する)。
建具・金物等			
①鉄部塗装(雨掛かり部分)の塗替 ②鉄部塗装(非雨掛かり部分)の塗替 ③非鉄部塗装の清掃、塗替	無	・開口部の防火設備の設置の必要性の有無の検討が必要 ・取替の場合は、採光、換気の検討が必要	
共用内部			
・共用内部の張替・塗替	無		外壁塗装等と同様

修繕工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
給水設備			
①給水管の更生、取替 ②貯水槽の取替 ③給水ポンプの補修、取替	無		水道法による確認が必要
排水設備			
①排水管の更生、取替 ②排水ポンプの補修、取替	無		下水道法による確認が必要
ガス設備			
・ガス管の取替	無		ガス事業法による確認が必要
昇降機設備			
・昇降機の補修	無		
・昇降機の取替	無	・建築基準法第12条第5項の報告が 求められる場合がある	
立体駐車場設備			
①自走式駐車場の補修、 建替	無		
②機械式駐車場の補修、建 替	有	②の建替は、条件により確認申請が 不要の場合がある	
外構・付属施設			
・外構の補修、取替	無	・86条一団地の認定、59条2総合設計 等による許可等が行われている場合、 手続きが必要な場合がある	
付属施設の取替、整備			
・付属施設の取替、整備	無	・86条一団地の認定、59条2総合設計 等による許可等が行われている場合、 手続きが必要な場合がある	

2 改良工事における注意点

ここでは、マンションの改良工事に当たって、生活空間の拡大、安全性の確保、居住者の高齢化に伴うマンションのバリアフリー化、防犯性能の向上、省エネ、情報通信システムの更新、マンションの用途の変更などを項目別に解説します。

改良工事に伴い建築確認申請を必要とする場合は、当該部分のみならず、建物全体について建築基準関係規定に適合しているか審査を受けることとなります。

建築後の建築基準法等の改正により、構造関係規定上の既存不適格、防火関係規定上の既存不適格等が生じ、対応が必要となる場合があります。ただし、現行規定への是正については、建築基準法86条の7等により「既存不適格建築物に対する制限の緩和」措置が設けられており、制限緩和の範囲に該当する場合、確認申請時に適用が除外される規定があります。既存不適格建築物に関する規定の再整理により、増改築等の全体計画を特定行政庁が認定した場合は、最終的に建築物全体で建築基準法に適合するよう、段階的な改修工事を行うことができるようになりました。詳しくは以下を参照のうえ、地元の地方公共団体（建築指導課等）でまず確認してください。

[緩和規定については国土交通省「改修によるマンション再生手法に関するマニュアルP123参照](#)

(1) 建物空間の改良

性能改良工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
①住棟内の共用スペース等の整備			
共用スペースの増築 ・エントランス、屋外	有		
②エントランスまわり			
デザイン・仕上げ等のグレードアップ	無		
③住戸(専用部分)床面積の拡大			
バルコニーの屋内化(増築に該当)	有	・建ぺい率、容積率の検討が必要	
住戸(専有部分)の機能向上 (キッチンの位置変更等の間取り変更)	無	・内装制限の検討が必要	

(2) 付属施設・屋外環境の改良

性能改良工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
1:集会所、駐車場・駐輪場等の共用付属施設の整備(増築に該当)	有	・86条一団地の認定、59条2総合設計等による許可等が行われている場合、手続きが必要な場合がある ・屋根のある自転車置き場、ゴミ置き場の新築は確認申請が必要	
2:敷地内道路・歩道・駐車場、広場・公園、外構工作物、樹木・緑地等のデザインや性能のグレードアップ等	無	・86条一団地の認定、59条2総合設計、風致地区(都市計画法第58条)等の適用がされている場合、緑化率、駐車場率など竣工時の基準に適合しているかの確認が必要	

(3) 耐震性能、バリアフリー性能の改良

性能改良工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
1:耐震補強 ・耐震壁や鉄骨ブレースによる開口部等の耐震補強 ・炭素繊維等による耐震補強	無	・外付けフレームによる耐震補強は、面積増と解釈される場合があり、その場合は確認申請が必要となる。	・耐震改修促進法第17条に基づく計画認定を受けた場合、建築基準法による確認済証の交付があったものとみなされ確認申請が不要となる。
2:避難経路の地震時における安全性及び移動容易性の確保 ・住戸ドア、共用廊下・階段、バルコニー、屋外避難階段、エレベーター等	無		
3:設備機器の耐震対策等 ・受水槽、高架水槽、給湯器の耐震対策 ・井戸の設置	無		

(4) 防犯性能の改良

性能改良工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
1:出入口のオートロック化・エントランスホールの2重化	無	・エントランスホールの屋内化により、階段、EVシャフト等との防火区画の確認が必要	
2:各住戸ドアの錠のピッキング対策、住戸窓の防犯ガラス化、面格子の設置	無		
3:照明・防犯灯の整備による共用部分及び屋外の明るさの確保	無		
4:見通しの確保、見通しを補完する防犯カメラの計画的設置	無		

(5) 省エネ性能の改良

性能改良工事項目	確認申請 必要の有無	建築基準法関連事項	消防法その他関連法規
①断熱性能の向上			
<ul style="list-style-type: none"> 外壁の外断熱化 屋根の外断熱化 	無	<ul style="list-style-type: none"> 荷重増に伴う構造安全性のチェックが必要 	
<ul style="list-style-type: none"> サッシの二重化等 	無	<ul style="list-style-type: none"> 採光、換気性能のチェックが必要 開口部の防火性能の必要性の検討が必要 	
②太陽光(ソーラー)発電の利用			
<ul style="list-style-type: none"> 太陽光(ソーラー)発電の利用 	無	<ul style="list-style-type: none"> 階段室等の合計が建築面積の1/8を超える場合、斜線等の形態制限の対象であり、検討が必要 日影規制の対象であり、検討が必要 荷重増に伴う構造安全性のチェックが必要 	
③建物の緑化			
<ul style="list-style-type: none"> 屋上緑化 壁面緑化 	無	<ul style="list-style-type: none"> 荷重増に伴う構造安全性のチェックが必要 	
④電気温水器等の貯湯器の設置			
<ul style="list-style-type: none"> 電気温水器等の貯湯器をバルコニー設置 	要相談	<ul style="list-style-type: none"> 荷重増に伴う構造安全性のチェックが必要 バルコニーに設備を設置する場合は面積等の取り扱いについては行政庁に相談すべき 	<ul style="list-style-type: none"> 消防特例を受けている建築物で、2方向避難型の緩和を受ける場合、バルコニーを介した隣戸への避難ルートは、有効W0.6mの幅員を確保する必要がある。
<ul style="list-style-type: none"> 電気温水器等の貯湯器の住戸内(洗面所、収納等)設置 	無	<ul style="list-style-type: none"> 荷重増に伴う構造安全性のチェックが必要 	

ちょっと一息



お勧めしたいエレベーター改修のポイント

エレベーターは、万が一事故が起きた場合には、人命にも関わるマンションの重要な設備です。

平成17年の千葉県北西部地震において発生したエレベーターの閉じ込め事故、平成18年港区マンションにおけるエレベーターの戸開走行による死亡事故等を受け、平成21年、25年建築基準法施行令等が改正されエレベーターの安全に係る技術基準が見直しされました。

災害時のエレベーター内の閉じ込めの回避や早期復旧に向け、エレベーターの改修に当たり考慮すべきポイントを以下に説明します。

具体的にはエレベーターには、エレベーターを動かしたり止めたりする「駆動装置」と、エレベーターの各種機能を制御する「制御器」がありますが、「戸開走行保護装置」とは、その駆動装置または制御器に何らかの故障があり、かごや昇降路の出入り口の戸が開いたままで動き出してしまった場合、自動的にかごを制止させる安全装置を指し、この装置の設置が義務付けられました。

地震時管制運転装置として地震時にエレベーターを最寄階に着床させ、利用者が避難できるようにするため、P波（初期微動）感知器の設置及び停電の際にも対応できるようにするための予備電源の設置が義務付けられました。

平成30年、大阪北部地震では、6万台以上のエレベーターが運転休止、同年9月の北海道胆振東部地震では9千台以上のエレベーターが運転休止しました。

最新のエレベーターでは、災害時などの緊急停止時に早期に復旧させるための地震時エレベーター自動診断・復旧システムなどを備えたものがあります。今後のエレベーター改修の際に取り入れたい機能としてご検討されてはいかがでしょうか。

第7章 耐震診断と耐震改修について

耐震改修促進法とは

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）は平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災にかんがみ、建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震改修を促進することを目的として、平成7年10月27日に施行されました。

この法律により、多くの人々が利用する、学校、事務所、病院、百貨店など、一定の建築物のうち、現行の耐震規定に適合しないもの（特定既存耐震不適格建築物）の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが義務付けられました。

また、耐震診断や耐震改修を促進するため、建築基準法の特例等が規定されました。

一部改正（平成25年11月25日施行）概要

大規模な建築物等の耐震診断の義務付けや、耐震改修の円滑な促進を図るための新たな認定制度が創設されました。また、現行の耐震規定に適合していない全ての建築物について、その所有者は耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが義務付けられました。

旧耐震マンション関連の主な改正内容

- ①昭和56年5月31日以前着工の旧耐震マンションについて耐震診断の努力義務
- ②都道府県等が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道の旧耐震マンションで一定の高さを超えるものについては、耐震診断の実施・所管行政庁への報告義務・所管行政庁による結果の公表
- ③所管行政庁により耐震改修が必要なことの認定を受けた場合には、総会の普通決議により耐震改修を実施できるとする決議要件の緩和
- ④所管行政庁により耐震改修計画の認定を受けた場合には、やむを得ない範囲で容積率や建ぺい率の緩和
- ⑤耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設

耐震改修促進法関係マニュアル等のご紹介

- 国土交通省 [マンション耐震化マニュアル](#)
- （一財）日本建築防災協会 [耐震改修促進法について](#)
- （一財）日本建築防災協会 [マンション耐震診断とは Q&A](#)

緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修とは

緊急輸送道路とは、震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路をいいます。震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには緊急輸送道路沿道の建築物等の耐震化を進め、建物倒壊による道路閉塞を防止することがとりわけ重要です。

都道府県等が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道の建築物のうち、次の全てに該当する建築物は震災時に倒壊により道路を閉塞するおそれがあり、その建物所有者は耐震改修促進法第7条の規定により、その建物について耐震診断を行うことが義務付けられ、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとされています。

1、昭和56年6月1日施行の改正建築基準法施行以前の旧耐震基準で施行された建物

2、建物高さが、前面道路幅員に対して一定以上の建物

詳しくは下記、各都道府県の支援制度HP内の緊急輸送道路関連を確認ください

[住宅・建築物の耐震化に関する支援制度](#)

第8章 共用部分の改修と長期修繕計画

共用部分の改修については、管理組合で決議された長期修繕計画に基づいて計画的に実施されることが望まれます。マンションは経年により劣化していきますので、それに対処するためには適時、適切に修繕工事を行う必要があります。長期修繕計画とは将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、修繕積立金の算定を行うものです。

また、建物・設備の劣化状況等の現状を踏まえた計画とするために、適切な時期に調査、診断を行い、その結果に基づいて長期修繕計画を見直すことが必要です。また必要に応じて修繕積立金の額も見直すことが重要です。

見直すべき内容

- ①建物及び設備の劣化の状況
- ②社会的環境及び生活様式の変化
- ③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

なお、長期修繕計画の見直しについては、以下の関係マニュアル等を参照ください。

長期修繕計画関係マニュアル等のご紹介

- ・国土交通省 [長期修繕計画標準様式](#) [長期修繕計画作成ガイドライン](#) [同コメント](#)
- ・（公財）マンション管理センター [長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス](#)

☆マンション改修についての相談窓口☆

マニュアル等はこちらの団体のHPもご活用ください

団体名	HP
国土交通省 住宅局市街地建築課マンション政策室	HP
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会	HP
公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	HP
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	HP
一般財団法人 日本建築防災協会	HP
一般社団法人 再開発コーディネーター協会	HP
一般社団法人 マンション管理業協会	HP
公益財団法人 マンション管理センター	HP
一般社団法人 マンションリフォーム技術協会	HP
公益社団法人 全国市街地再開発協会	HP

マンション再生協議会	トップページ	HP
	関係法令マニュアル等	HP
	マンション再生の流れ	HP
	マンション再生にあたっての法規制の理解	HP
	各行政相談窓口一覧	HP
	マンション関連セミナー情報	HP
	大規模改修事例	HP