

賃貸DIYガイドライン ver.1.1.1

HEAD研究会賃貸DIYワーキンググループ

賃貸DIYガイドラインの主旨

このガイドラインでは、建築関連法規に基づいたフローチャートを用いて、あなたのお住まいが安心してDIYが楽しめる建物なのかを簡単に確認することができます。

背景と目的

近年のDIYブームによって、多くの居住者が「自分の住まいを、自分でつくる」楽しみのある暮らしに目覚めています。「借主負担DIY型」賃貸借契約を利用してみたい人が50%を超える(※1) 趨勢の中、この動きは、日本の住生活を豊かにし、すそ野の広がった新しい住産業の発展とともに、「暮らしの文化」の充実と拡張につながっていくことでしょう。

しかし、一方で賃貸住宅においては、その住戸の「所有と使用」が分かれている中、所有者と賃借者の間での意識の違いなどが、問題になるケースもあります。

また、その住戸についてのマネジメントも「管理と仲介」という大きく二つの立場があり、それぞれの認識の違いもばらばらの現況をつくっています。

DIYブームにおいても、建物自体を安全、安心にしている諸法規について、DIYの現場ではあまりきちんと認識されていないケースが散見され、結果として居住の安全、安心が損なわれたり、法的な不適合が生まれる危険性について、多くの人が問題意識を持つようになってきています。

本ガイドラインでは、DIYが持つ「住まい手の暮らしの自由と楽しさ」を、「安全、安心」「法的な適合」と共存させ、本来の「暮らしの豊かさへの可能性」へとつなぐために「住まい手」「オーナー」「管理者」「専門家」の間で、共有されるべきラインを明確にしようと考えています。

このガイドラインを契約時に確認することで、「何ができて、何ができないのか」「どういった安全が担保されるべきなのか」が明確になり、「住まい手にとっての自由」を「オーナー、管理者にとっての安心」と結び付け、よりよい暮らしに向かっていく日本の住環境の充実につながると考えております。

※1 リクルート住まいカンパニー2014年リノベーション・DIYに関する調査

壁に穴を開ける

ピン穴を壁に開けることは賃貸住宅に暮らす多くの方がカレンダーやポスターを貼るときに行っており、借主には原状回復義務のない行為とされています。しかし、ビス穴を開けて収納棚を設置したり、クロスを張り替えたりすることは？ 退去時には元に戻す必要があり、場合によってはトラブルにもなることから出来れば避けて欲しい。それが賃貸住宅業界の常識、いわば固定概念とも言えるのではないのでしょうか。

この壁に穴を開ける、固定概念の向こう側にある貸し方・住まい方として「DIY型賃貸借」があります。それは、貸主の合意・承諾のもと、借主の暮らしにあわせて家に手を入れる、古くて新しい賃貸住宅のあり方、増加する空き家を現状有姿で賃貸市場に流通させようという試みです。

しかし、そこには穴を開けて良い壁と、いけない壁があります。建築基準法、消防法等々、安全を確保するためのルール、当然、このルールに穴を開けるようなDIYは認められません。

この「賃貸DIYガイドライン」は、一般には難解なこれらの法令を解きほぐし、所有・管理されている物件、住まわれている居室で、どのようなDIYが出来るのか、整理をされています。是非、こうしたガイドラインを参考に、より多くの貸主・借主・管理会社の方々が「DIY型賃貸借」という新しい貸し方・住まい方に一歩踏み出されることを期待しています。

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

ガイドラインの構成

0. この賃貸DIYガイドラインの前提
1. 賃貸DIYニーズの現況
2. DIYを考えるにあたって安全を確認するフローチャート
3. 内装制限とは
4. ガイドラインを踏まえたDIYの実例
5. 賃貸DIYのオーナー様向け提案書例
6. 参考資料
 - ・国土交通省「DIY型賃貸借に関する契約書式例」
 - ・賃貸DIY申請書・承諾書の例
 - ・DIY工事の施工手順の例

0. この賃貸DIYガイドラインの前提

※必ずお読みください

- 本ガイドラインにおいて賃貸でのDIYは、貸主や管理会社に申請のうえ、承諾を得て行うものとします。
- DIYを行う建物が竣工時、合法的な状態で完成されたものであることを前提とします。
- ガイドラインの内容で不明な点があれば、専門家である建築士に相談しその助言に従ってください。
- 建築基準法、消防法その他安全を守る諸法規、条例に違反することはいたしません。（本ガイドラインは、平成31年4月時点の各規定に基づきます。）
- 躯体、外装（屋根、外壁、外部建具）、共用部分などについては、DIYで変更することは想定いたしません。
- 間取りを変える場合や、用途を変える（住居→オフィス、お店、シェアハウス、宿泊施設などへ変更する）場合は、本ガイドラインの範囲を超えるものですので、建築士に相談してください。
- 隣家、上下階の他の住民へ迷惑となるDIYはいたしません。
- 柱型、戸境壁へのビス打ち、穴あけ、天井の撤去は想定いたしません。
- 電気工事や、水回りの配管に関わる工事は資格者または専門業者に依頼することを前提といたします。
- キッチンのコンロ、レンジフード、また湯沸かし器など火気使用する場所の周辺に可燃性のものを取り付けたり、貼ったりすることは、燃焼の危険があるので本ガイドラインでは想定いたしません。
- 分譲された集合住宅の住戸の場合は、その集合住宅の「管理規約」がありますので必ずその内容に従うものとします。
- 本ガイドラインの法令は平成31年4月25日時点のものです。最新の規定との整合については必ず建築士にご確認ください。

1. 賃貸DIYニーズの現況

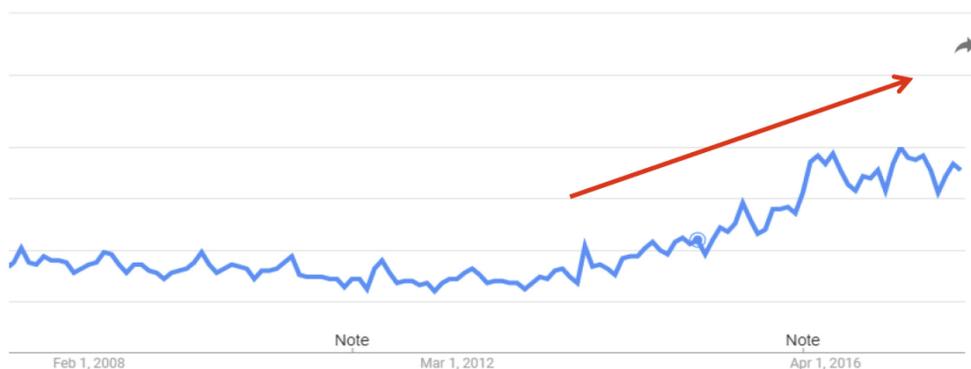
1. 賃貸DIYニーズの現況

1. 賃貸DIYニーズの現況

リクルート住まいカンパニー調べ

DIYワードが2013年ごろから上昇

GoogleTrendで検索ワードのボリュームをみると



【オーナー】3割のオーナーがお金だしてもいい

全額出してもよいと考えるオーナーが13.8%。
 折半を含めると、約30%は費用負担をしてもよいと考えている。
 価値あるカスタマイズならインセンティブ出すオーナーが2割超。
 若いオーナーほど寛容。

2015年5月住宅に関するオーナー調査（リクルート調べ、全国）

		(単位：%)				(単位：%)					
		一定の築年数が経過している、あるいは一定期間空室である物件とした場合、リフォーム・カスタマイズに費用を負担してもよいと思いますか。				入居者負担で実施したリフォーム・カスタマイズにより、物件の価値が上昇したとみられる場合、退去時または入居中に何らかのインセンティブを入居者へ渡してもよいと思いますか。					
		入居促進になるなら、全額出してもよいと思う	費用が入居者との折半であればよいと思う	全額入居者負担なら、リフォームの実施自体はよいと思う	全額入居者負担であろうと、リフォームの実施は許可しない	そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない	
調査数											
全体	824	13.8	15.8	56.9	13.5	2.3	20.1	47.3	15.8	14.5	
性別	男性	595	15.5	15.8	55.7	12.9	2.7	21.7	44.7	14.8	16.1
	女性	229	9.3	15.8	59.8	15.1	1.1	16.1	54.2	18.4	10.2
年代別	30代	79	18.0	28.8	48.8	4.4	6.9	25.0	32.6	25.0	10.6
	40代	129	18.4	20.2	54.8	6.7	1.7	25.7	48.8	9.4	14.3
	50代	301	12.3	13.5	60.0	14.2	3.0	17.7	49.5	14.0	15.8
	60代	314	12.4	12.9	56.8	17.9	0.7	18.9	48.3	17.9	14.3

1. 賃貸DIYニーズの現況

リクルート住まいカンパニー調べ

DIY型賃貸借契約とは？

<「借主負担DIY型」賃貸借契約の内容>

- ・ **貸主**は原則として、入居前や入居中の**修繕義務を負わない**
(主要な構造部分は貸主が修繕)
- ・ **借主**が**自己負担で修繕や模様替えを行う**
- ・ 借主が自己負担で行った修繕や模様替えの箇所については、**退去時に原状回復義務を負わない**
- ・ 賃料は市場相場よりも**安く**設定される

【利用者（借主）にとってのメリット】

- ・ **自分の好み**のカスタマイズやリフォームができるため、持ち家感覚で生活できる
- ・ 自己負担を加味した**安い賃料**で借りられる
- ・ 自分が修繕するので、施工方法・材料の選択や、リフォーム業者等との交渉など、**工夫次第で自己負担額を引き下げる**ことが可能
- ・ カスタマイズやリフォームした箇所の原状回復義務が免除されるので、退去時のトラブルも避けられる

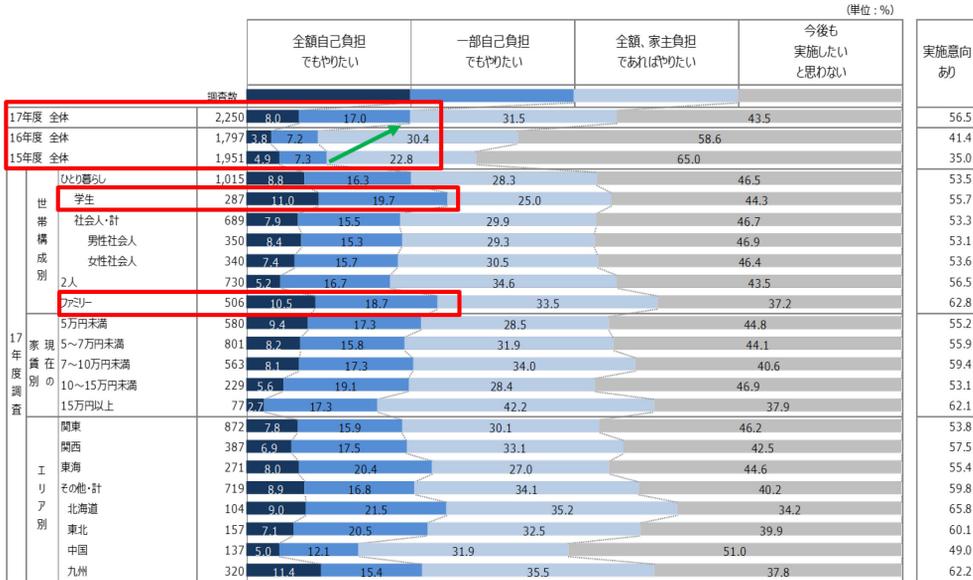
1. 賃貸DIYニーズの現況

1. 賃貸DIYニーズの現況

リクルート住まいカンパニー調べ

カスタマイズ・DIY実施意向率は50%超。自己負担で25%

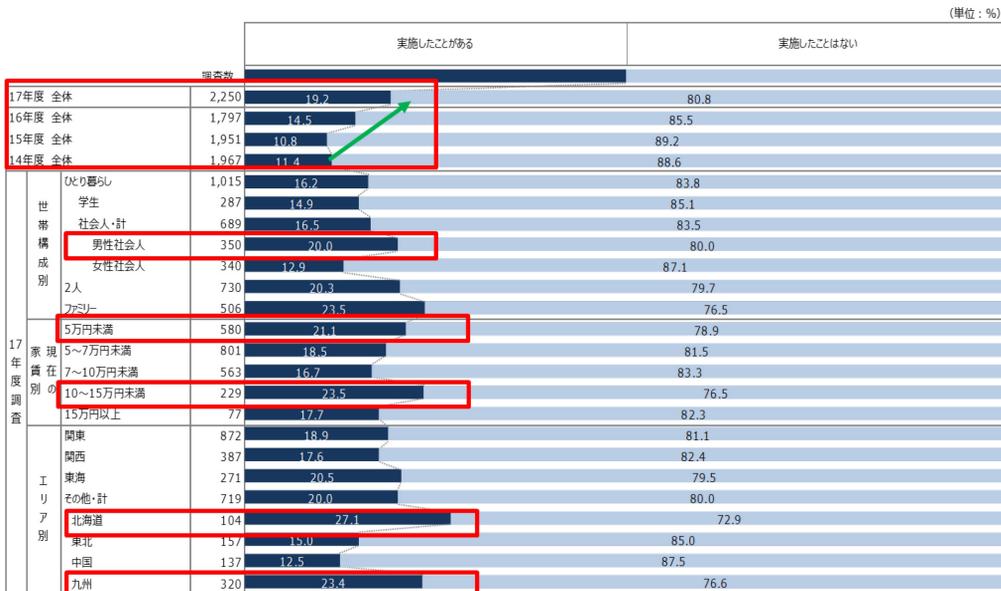
■「住まいのリフォーム・カスタマイズ」実施意向（全体／単一回答）



賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 全国版（2018年5月）調べ

入居後のカスタマイズ・DIY実施率は19.2%に

■「入居後のリフォーム・カスタマイズ」実施経験（全体／単一回答）



賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査 全国版（2018年5月）調べ

2. DIYを考えるにあたって安全を確認するフローチャート

※本ガイドラインで扱っている法令については、本ガイドライン作成時以降に改正されている場合がありますので、ガイドラインを利用する際には各人その時点での最新の法令をご確認、遵守ください。

また、地域によってはほかに条例によって定められる基準、規制がある場合もありますので、不明な点は建築士などの資格者に確認するようお願いいたします。

以上、確認せずにガイドラインを使用した場合に生じた不具合、損害については、ご利用されたご本人の責になりますことをよろしくご理解ください。

なぜフローチャートなのか

- 本来の根拠は、建築基準法、消防法の条文
- しかし、建築士などの専門家はともかく、資格教育を受けていない、一般の皆さん、管理会社、住まい手には、読みこなせず、また存在すら知らない規定となっている。
- しかし、DIYの普及と充実の時代には、担い手であるそれらの人々こそが、これらの規定を知って使わなければならない。
- 厚い法例集のあちこちをめくりながら、該当する法規をもれなく把握することは、ほぼ現実的ではないと思われる。
- 具体的な住まいや、住まい方の中で、安全が守られることこそが、法の精神であるとすれば、本来は建設の行為を規定する「行為規定」よりも、使われ方に安全を担保する、「状態規定」が望ましいという考え方もあるだろう。
- しかし、一足飛びにハードに規定する前に、DIYの精神的な、自らの安全を自らで守ることが、このフローチャートの目指すところである。

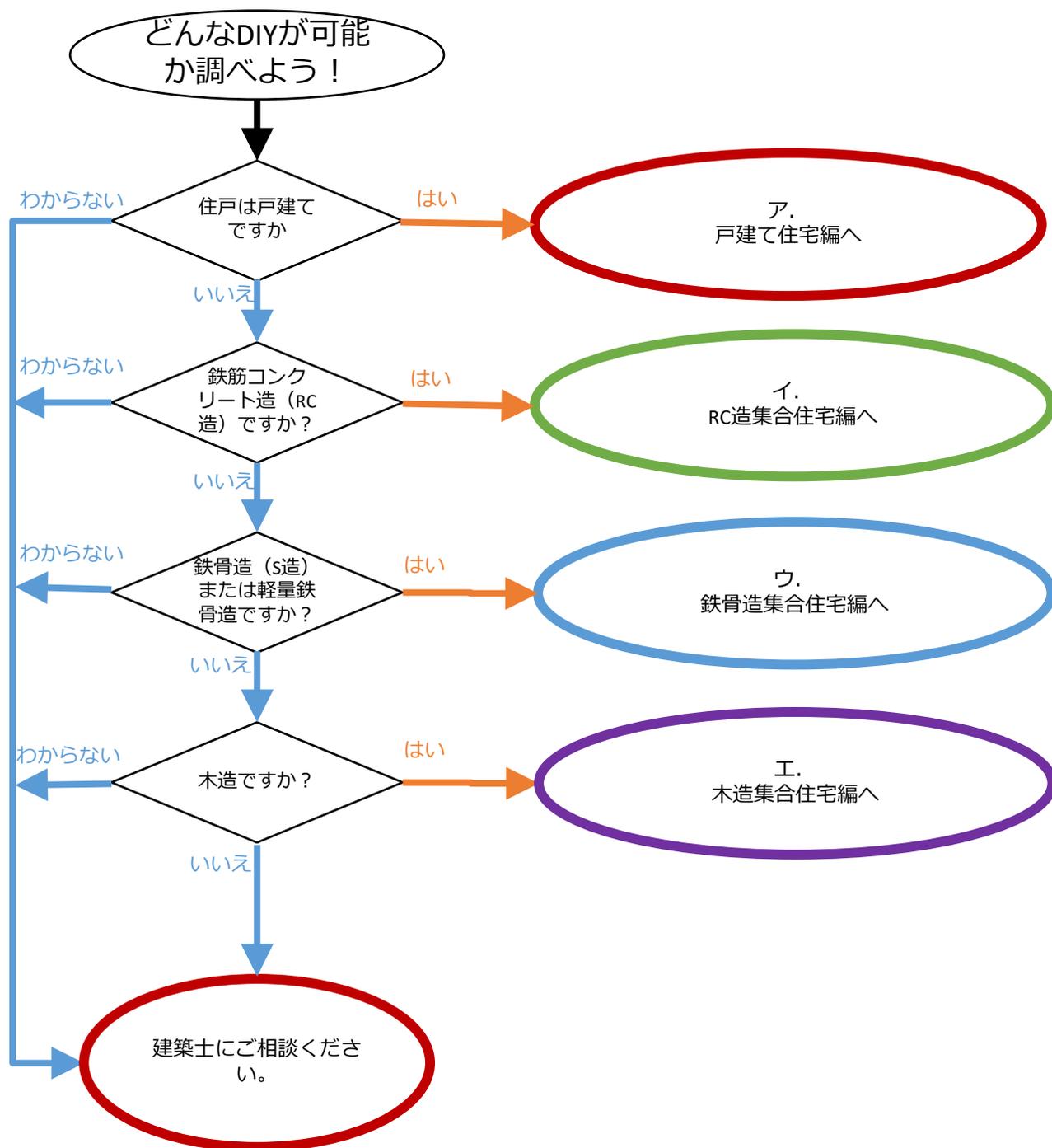
条文の例: 建築基準法

(用語の定義) **第二条** この法律において次の各号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。

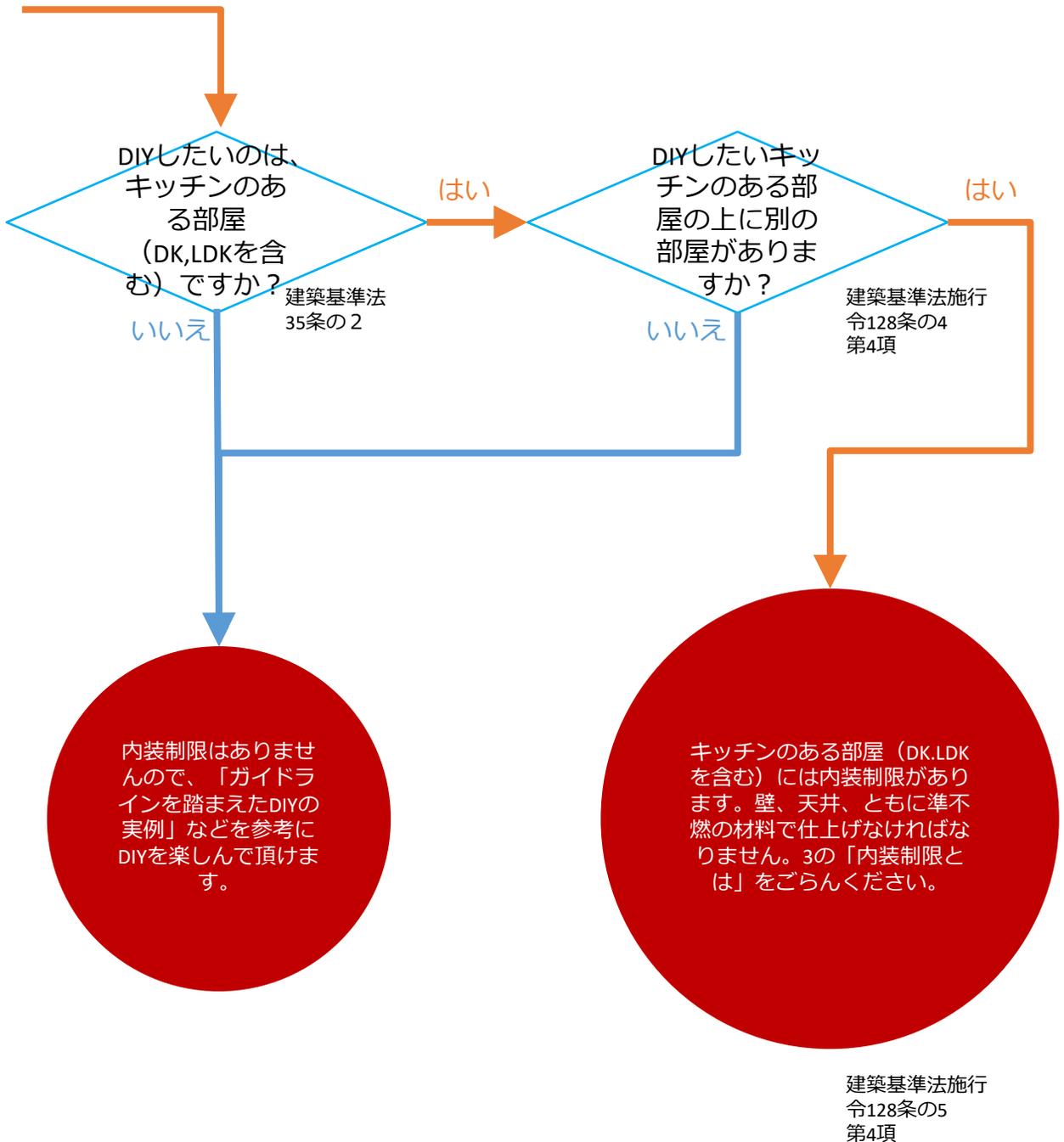
- ・ **七 耐火構造** 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、耐火性能(通常の火災が終了するまでの間当該火災による建築物の倒壊及び延焼を防止するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。)に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄筋コンクリート造、れんが造その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。
- ・ **七の二 準耐火構造** 壁、柱、床その他の建築物の部分の構造のうち、準耐火性能(通常の火災による延焼を抑制するために当該建築物の部分に必要とされる性能をいう。第九号の三口において同じ。)に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。
- ・ **八 防火構造** 建築物の外壁又は軒裏の構造のうち、防火性能(建築物の周囲において発生する通常の火災による延焼を抑制するために当該外壁又は軒裏に必要とされる性能をいう。)に関して政令で定める技術的基準に適合する鉄網モルタル塗、しつくい塗その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。
- ・ **九 不燃材料** 建築材料のうち、不燃性能(通常の火災時における火熱により燃焼しないことその他の政令で定める性能をいう。)に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めたもの又は国土交通大臣の認定を受けたものをいう。
- ・ **九の二 耐火建築物** 次に掲げる基準に適合する建築物をいう。
 - ・ **イ** その主要構造部が(1)又は(2)のいずれかに該当すること。(1) 耐火構造であること。(2) 次に掲げる性能(外壁以外の主要構造部にあつては、(i)に掲げる性能に限る。)に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。(i) 当該建築物の構造、建築設備及び用途に応じて屋内において発生が予測される火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。(ii) 当該建築物の周囲において発生する通常の火災による火熱に当該火災が終了するまで耐えること。
 - ・ **ロ** その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、防火戸その他の政令で定める防火設備(その構造が遮炎性能(通常の火災時における火炎を有効に遮るために防火設備に必要とされる性能をいう。第二十七条第一項において同じ。)に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものに限る。)を有すること。
- ・ **九の三 準耐火建築物** 耐火建築物以外の建築物で、イ又はロのいずれかに該当し、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に前号に規定する防火設備を有するものをいう。
 - ・ **イ** 主要構造部を準耐火構造としたもの
 - ・ **ロ** イに掲げる建築物以外の建築物であつて、イに掲げるものと同等の準耐火性能を有するものとして主要構造部の防火の措置その他の事項について政令で定める技術的基準に適合するもの

2. DIYを考えるにあたって安全を確認するフローチャート

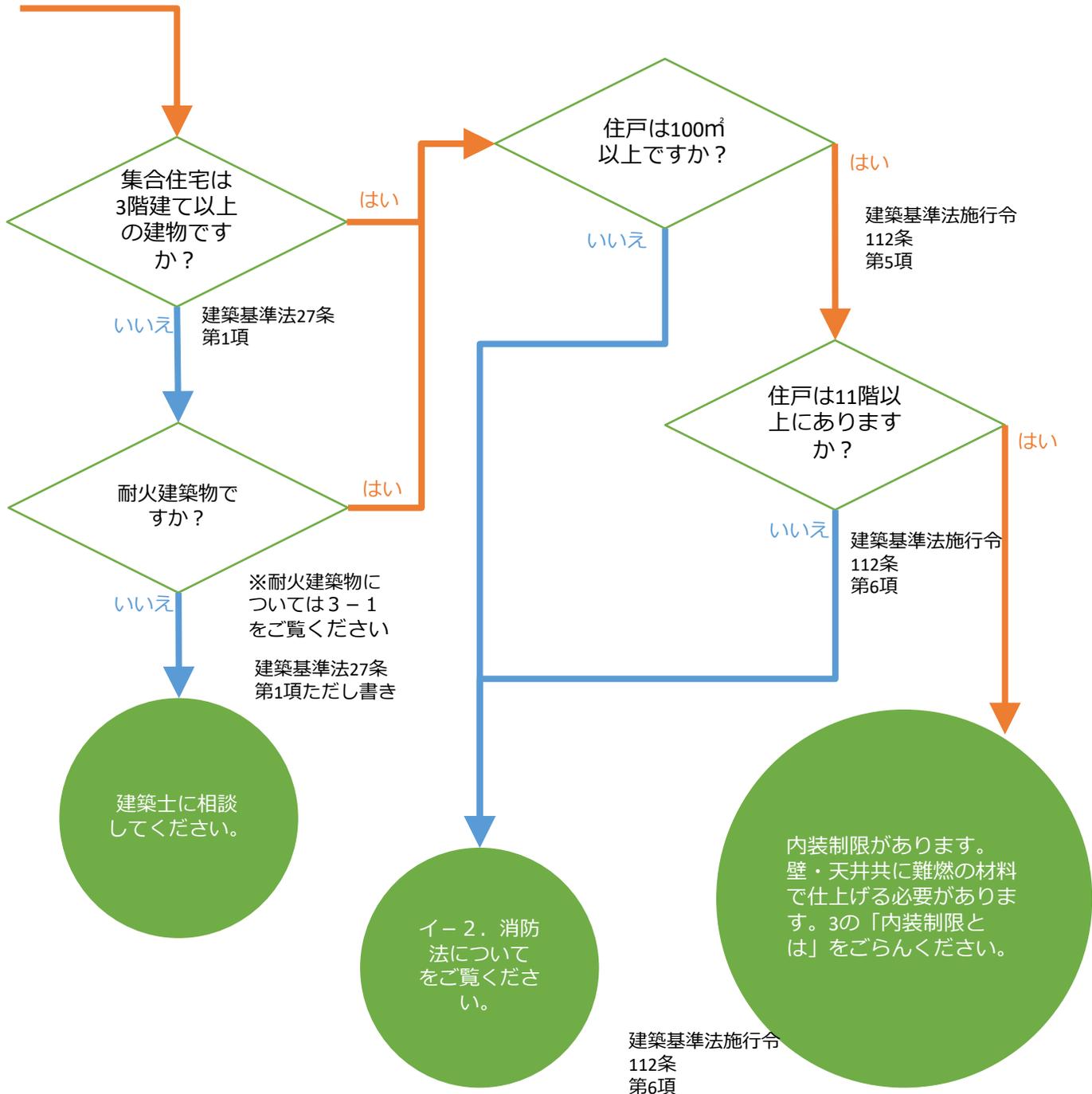
あなたのDIYしたい住戸はどのグループ でしょうか。



ア. 戸建て住宅編

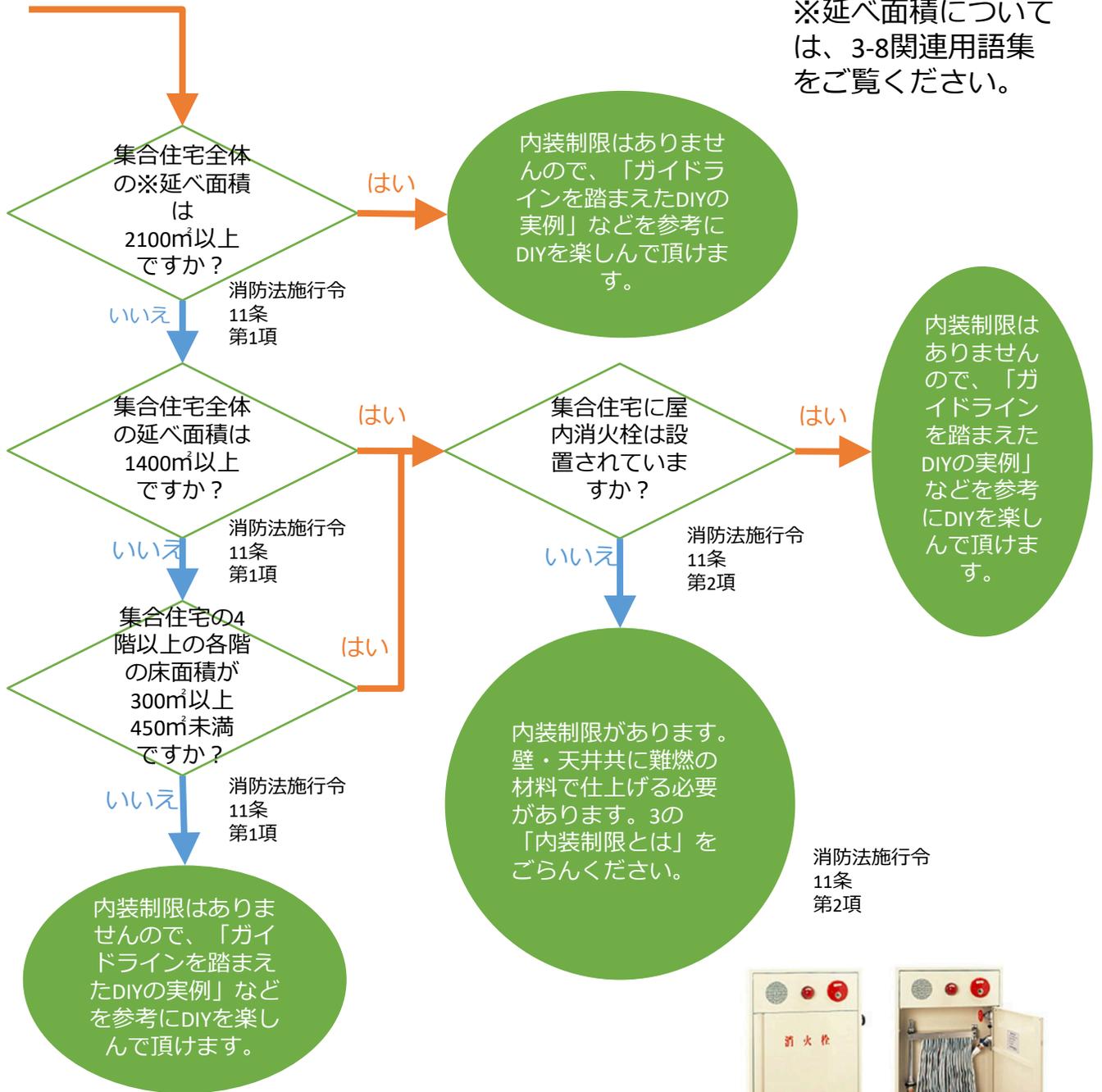


イ. RC造集合住宅編



イ-2. 消防法について (耐火建築物と規模から)

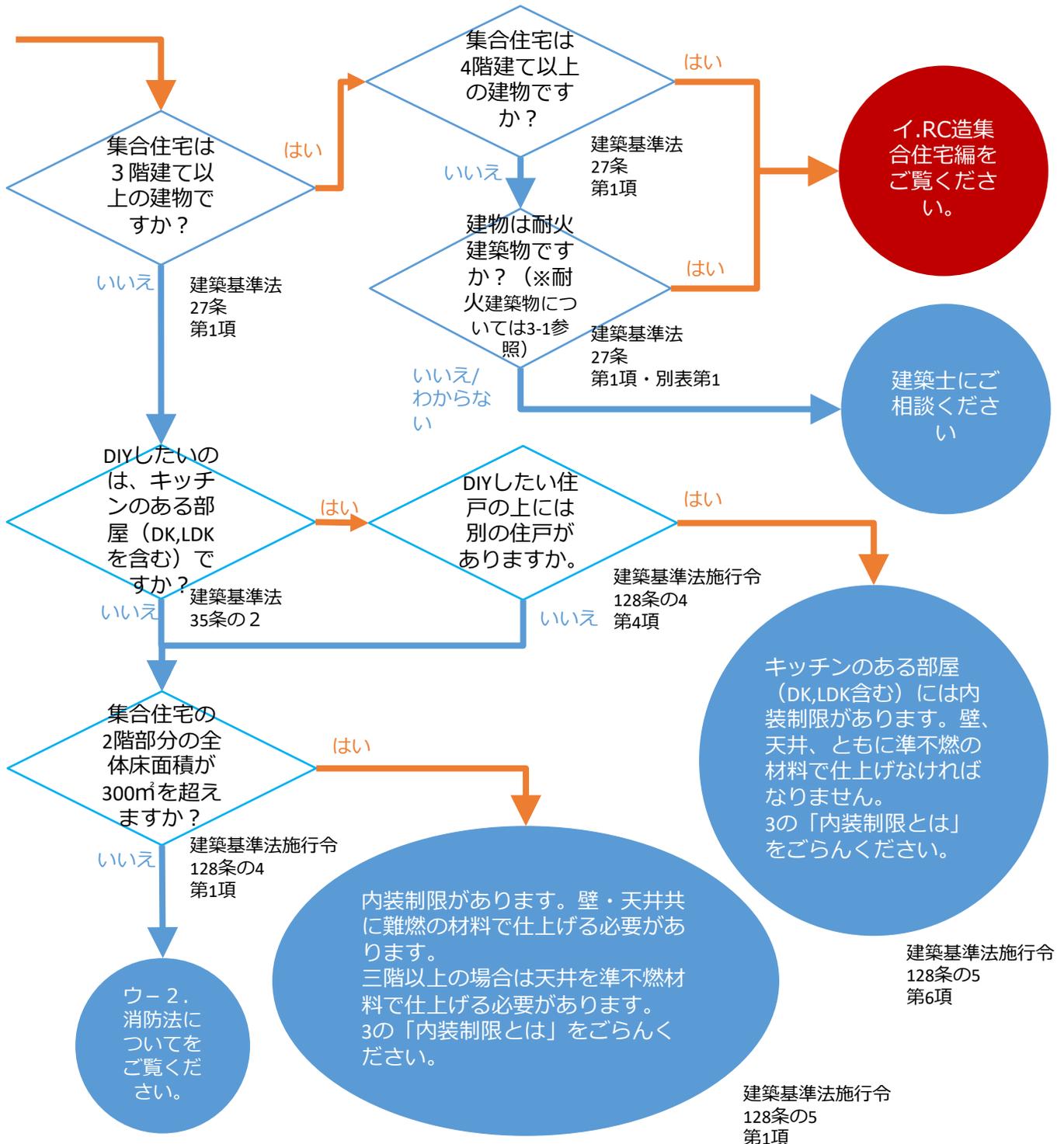
※延べ面積については、3-8関連用語集をご覧ください。



※屋内消火栓とは

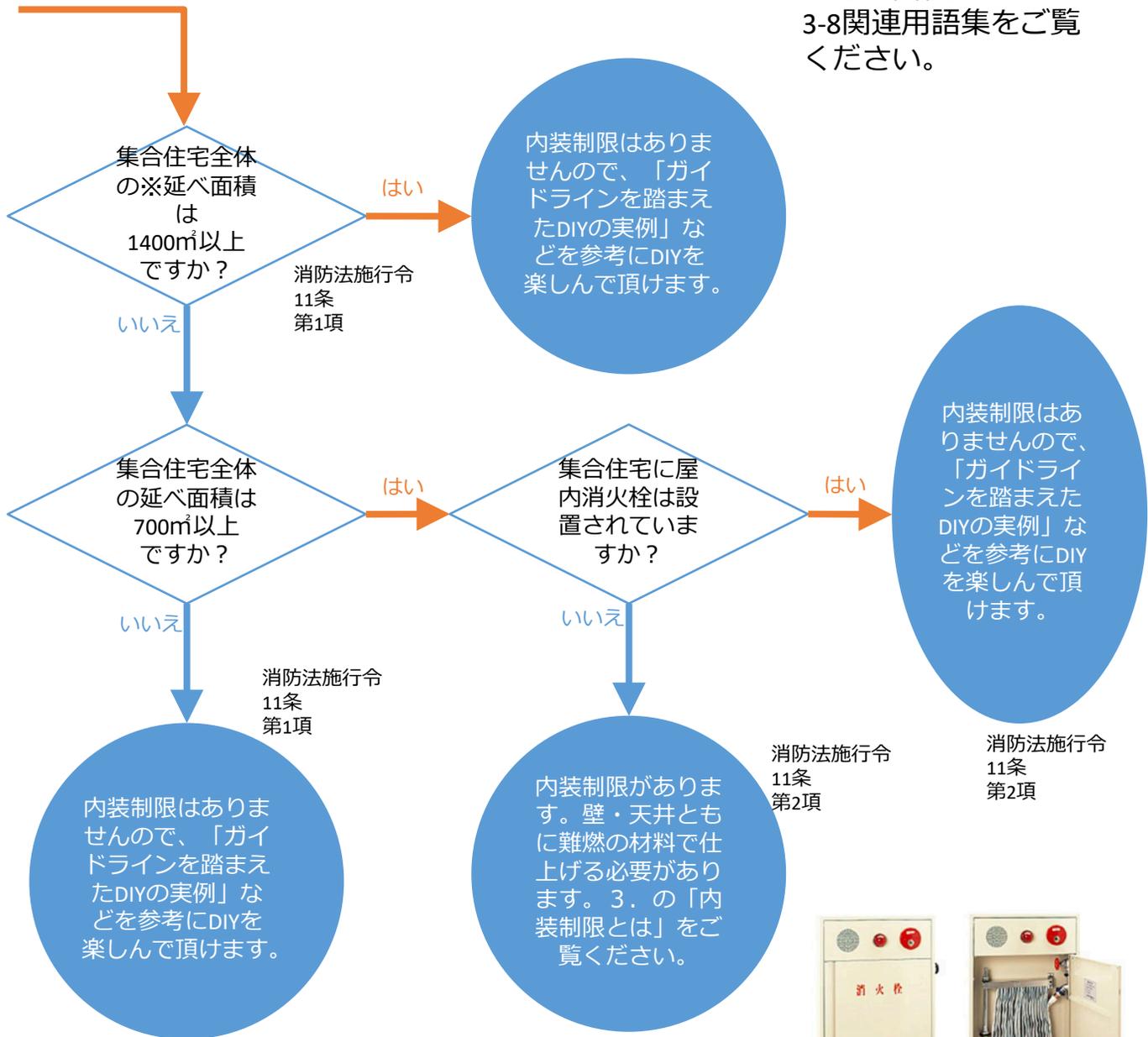


ウ. 鉄骨造集合住宅編



ウー 2. 消防法について (準耐火建築物と規模から)

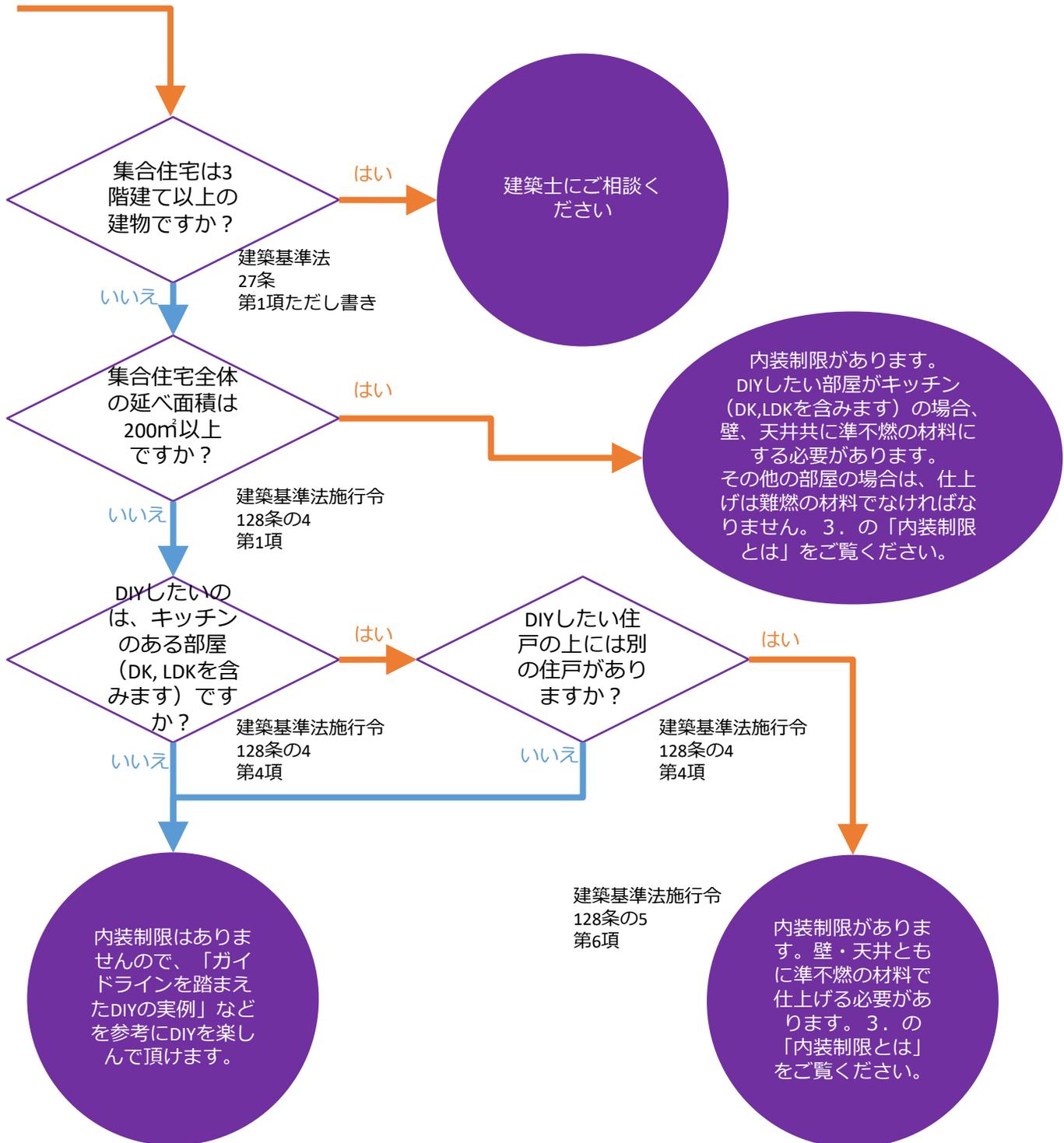
※延べ面積については3-8関連用語集をご覧ください。



※屋内消火栓



工. 木造集合住宅編



3. 内装制限とは

3-1. 内装制限とは？

耐火建築物/準耐火建築物とは？

- ・ 一般的制限

- ・ 内装制限とは、火災に際して安全に避難するための時間を確保する目的で、建築物の火災初期の燃焼を妨げるために、室内の壁や天井の仕上げを不燃性または難燃性のものに限定する規定のことです。
- ・ この内装制限は、不特定多数の人が使う建物（建築基準法で特殊建築物と分類されるもの）、一定規模以上の建築物、火気を使用する室のある建築物、無窓の居室を持つ建築物などが対象となります。
- ・ 不燃性能に関して政令で定める技術的水準に適合する建築材料には、**不燃材料、準不燃材料、難燃材料の三つ**があり、不燃性の高さについては、不燃、準不燃、難燃の順番として定められています。（3-3を参照ください。）
- ・ 耐火建築物/準耐火建築物とは、一定の延焼防止性能や、火災による倒壊に対しての耐火性能を持つ建築物のことです。耐火/準耐火建築物かどうかは「建築確認申請書」の第四面や竣工図の「設計概要」を見ることで確認できます。

(第四面)

建築物別概要	
【1. 番号】	1
【2. 用途】	(区分 08400) 旅館 (区分) (区分) (区分) (区分)
【3. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替
【4. 構造】	鉄骨造 一部 造
【5. 耐火建築物等】	<input checked="" type="checkbox"/> 耐火建築物 <input type="checkbox"/> 準耐火建築物（イ-1） <input type="checkbox"/> 準耐火建築物（イ-2） <input type="checkbox"/> 準耐火建築物（ロ-1） <input type="checkbox"/> 準耐火建築物（ロ-2） <input checked="" type="checkbox"/> 耐火構造建築物 <input type="checkbox"/> 特定避難時間倒壊等防止建築物 <input type="checkbox"/> その他
【6. 階数】	
【イ. 地階を除く階数】	9

建築確認申請書の第四面。図は耐火建築物の欄に■が記載されているので、耐火建築部であることがわかる。

3-2. 内装制限とは

- ・ 機能、部分による制限

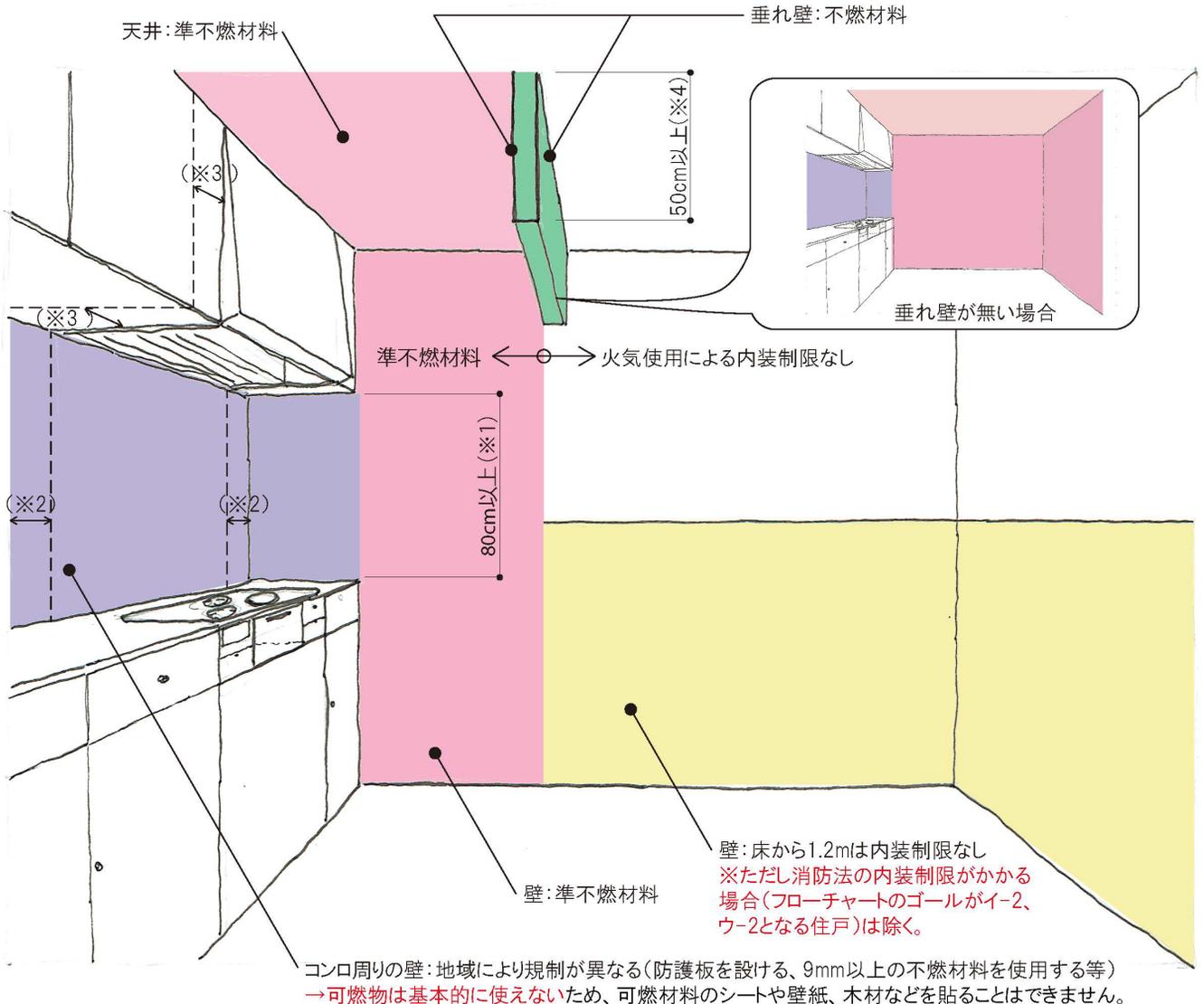
- ・ 内装制限の対象となる、〈不特定多数の人が使う建物（建築基準法で特殊建築物と分類されるもの）〉、〈一定規模以上の建築物〉、〈火気を使用する室のある建築物〉、〈無窓の居室を持つ建築物〉とは以下のものになります。
- ・ 特殊建築物： 建築基準法第二条二項で定められた「学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、**共同住宅**、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物のことです。
- ・ 規模による制限の対象となる建物： 階数が3以上で延べ面積が500㎡を超えるもの、階数が2で延べ面積が1,000㎡を超えるもの、階数が1で延べ面積が3,000㎡を超えるものは、（用途にかかわらず）難燃以上にしなければなりません。
- ・ 火気を使用する室： 建築物の調理室、浴室、その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備又は器具を設けたものは内装制限の対象になります。（設備の発生する熱量により除外されるものもあります。）
- ・ 無窓の居室： 窓その他の開口部を有しない居室および排煙上有効な開口のない居室は内装制限の対象となります。

3-3. 内装制限とは 具体的な材料種類

内装制限に示される不燃、準不燃、難燃とは

- 内装制限がある場合はその指示に従って不燃、準不燃、難燃の材料を使わなければなりません。
- 加熱開始から材料が燃え始めるまでの時間によって不燃、準不燃、難燃の種類が分かれています。不燃20分、準不燃10分、難燃5分です。もっとも燃えにくいのが不燃です。
- より燃えにくい材料はそれより燃えやすい材料の代わりに使えます。不燃の材料は準不燃、難燃の代わりに使えます。準不燃は難燃の代わりに使えます。
- 不燃材料には以下のものが国土交通省によって定められています。これ以外の材料でも基準を満たしたものは不燃材料になっています。
 - コンクリート
 - れんが
 - 瓦
 - 陶磁器質タイル
 - 繊維強化セメント板
 - 厚さが3mm以上のガラス繊維混入セメント板
 - 厚さが5mm以上の繊維混入ケイ酸カルシウム板
 - 鉄鋼
 - アルミニウム
 - 金属板
 - ガラス
 - モルタル
 - しっくい
 - 石
 - 厚さが12mm以上のせっこうボード（ボード用紙原紙の厚さが0.6mm以下のものに限る。）
 - ロックウール板
 - グラスウール板

3-4. 内装制限とは キッチンのある部屋の内装制限



特記事項(※1～※3についてはフローチャートのゴールが「内装制限はありません」になった住戸も関係がありますのでよく確認してください。わからない場合は専門家に確認してください。)

※1: コンロ上端からレンジフードのグリースフィルターまでの距離に制限があります。都道府県の火災予防条例等で離隔距離は変わるので、確認が必要です。

※2: コンロ上方の空間からの離隔距離によって、■の壁は9mm以上の不燃材料とする(東京都の場合)等の規制がかかる場合があります。都道府県の火災予防条例等によって規定が変わるので、確認が必要です。

※3: コンロ上方の空間から可燃物が一定距離(10～15cm)の離隔が取れない箇所の壁は、9mm以上(東京都の場合)の不燃材料とする等の規制がかかる場合があります。

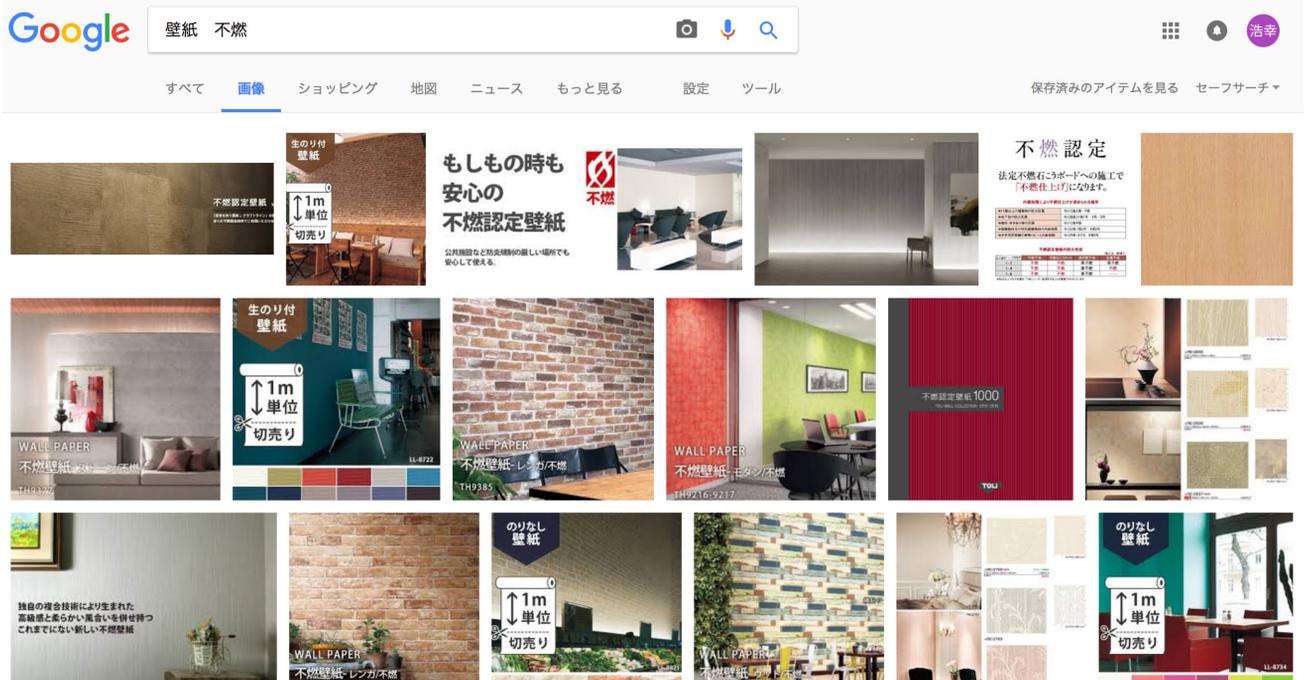
※4: コンロ周りを特定不燃材料とする等の一定の措置を講じることで、住宅用途に限り垂れ壁を無くすることができる場合があります。詳しくは都道府県の火災予防条例等を参照してください。

※5: コンロの熱源がIHの場合、建築基準法上の火気使用室ではなくなるため、建築基準法の内装制限はかかりません。しかし、都道府県の火災予防条例等に規定がある場合はそちらを参照してください。

3-5. 内装制限とは 材料種類

どのように材料を探せば良いのでしょうか

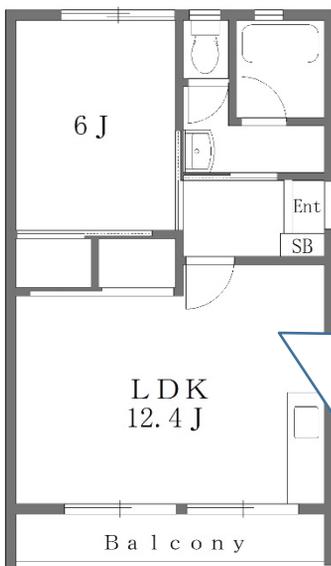
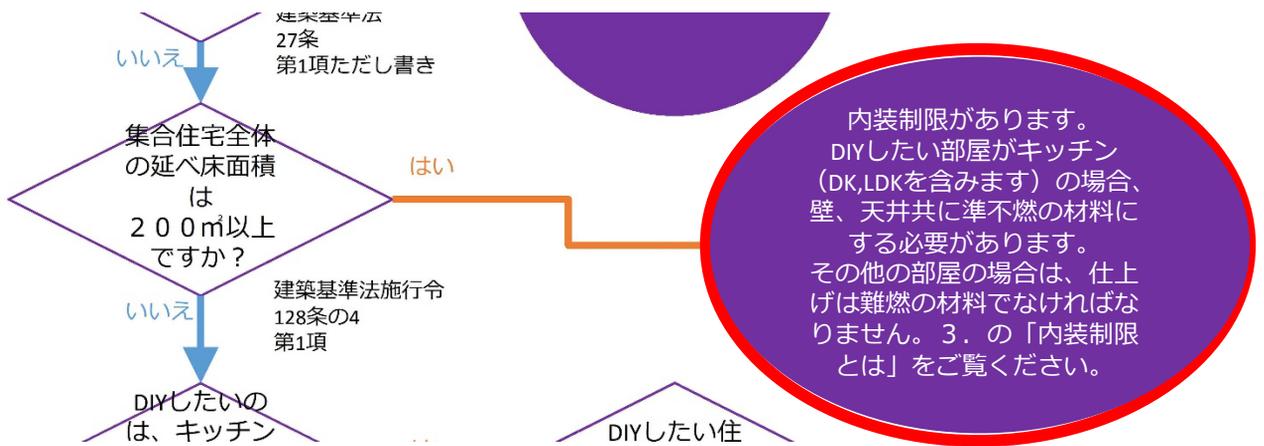
- Web検索で「木材 不燃」というように使いたい材料と不燃、準不燃、難燃いずれかのキーワードを並べて検索すると材料を調べることができます。画像検索はイメージもわかって便利です。
- 検索ワード例：「木材 不燃」「壁紙 不燃」「壁紙 準不燃」 など
- すでに使いたい材料がある場合は不燃、準不燃、難燃の国土交通省の認定が取れているかを確認しましょう。認定が取れている建材は製品説明に書いてあります。書かれていないものは認定が取れていない可能性が高い材料ですので内装制限がある部屋での使用は控えましょう。
- 建材ショップで建材を見てもわからない場合はスタッフに確認しましょう。



3-6. 内装制限とは 内装制限ある場合の事例

フローチャートで調べた結果「内装制限あり」となった場合でも、出来るDIYはたくさんあります。

「キッチンのある部屋は準不燃の材料」「その他の部屋は難燃の材料」となった事例で考えてみましょう。



例えばこんなDIYがやりたい場合

- ①LDKの壁に壁紙を貼りたい
- ②キッチンにモザイクタイルを貼りたい
- ③洋室の床にクッションフロアを貼りたい
- ④洋室の壁に珪藻土を塗りたい

3-6. 内装制限とは 内装制限ある場合の事例

①LDKの壁に壁紙を貼りたい場合

メーカーや販売店のサイトで、貼りたい壁紙の商品の詳細を確認します。

・例：商品名 リーガル The Bloominghouse 5 R0103



The Bloominghouse 5 R0103	
品番	R0103
品目	壁紙
規格	68.5cm巾x
リピート	タテ60cm
価格	¥15,000 (税別)
参考価格/m ²	¥2,680 (税別)
材質	紙
防火性能	不燃
シックハウス基準	シックハウス
有効期限	～2019/12/31
見本帳名	The Bloominghouse 5
在庫場所	国内在庫品
ブランド	REGAL

この壁紙は不燃の材料でした。今回の事例では、LDKの壁は準不燃以上の材料なら使用可能です。

壁紙の防火性能は、石膏ボードなどの下地と、上に貼る壁紙の施工方法との組み合わせで認定されますので、今回の事例の場合は下地も準不燃以上のものである必要があります。既存の壁紙の上から貼ると、認定された施工方法から変わってしまうため、剥がしてから貼るようにして下さい。

3-6. 内装制限とは 内装制限ある場合の事例

②キッチンにモザイクタイルを貼りたい場合

コンロ周りの壁は地域により規制が異なりますが、可燃物は基本的に使用できません。

建物のある地域の消防署のホームページでご確認下さい。

モザイクタイルは不燃の材料のため、問題ありません。

(3-3. 内装制限とは 具体的な材料種類のページを参照)

・例：商品番号 MM-10/SA-54

MM-10/SA-54
商品番号: MM-10/SA-54

¥500(税込540円)
送料：全国一律1,000円(税込)
30,000円(税抜)以上お買い上げの方送料無料
(ただし一部大型商品・一部地域除く)

購入数 1

カートに入れる

商品を友達に教える

モザイクタイルは
国土交通省の定める
不燃材料
「陶磁器質タイル」
です。

サイズ	シート 15*15 タイル 1*1*0.45 (W*D*H/cm)
材質	陶器
説明	釉薬の自然な色むらの特徴とした商品の為、非常に大きな色幅のある商品です。 商品によって色の組み合わせは異なります。
施工箇所	・内装壁（ビル、店舗、一般住居等の内装壁部）：◎ ・内装床（ビル、店舗、一般住宅等の水漏れしない内部床部）：◎ ・浴室壁（一般住宅等の浴室壁）：◎ ・浴室床（一般住宅等の浴室床部）：×

3-6. 内装制限とは 内装制限ある場合の事例

③洋室の床にクッションフロアを貼りたい場合

床については内装制限対象外のため、問題ありません。

例：商品番号 HM-4029



クッションフロア HM-4029

商品番号: HM-4029

¥2,000(税込2,160円)～

表示金額は巾1.82m×長さ1mの金額となります

お届け目安：お支払い確認後、3～5営業日(土日祝日を除く)

購入

カートに追加

火は上に向かって燃え広がるので、内装制限では室内の壁や天井の仕上げについて規定しています。

商品を友達に教える

商品について

3-6. 内装制限とは 内装制限ある場合の事例

④洋室の壁に珪藻土を塗りたい場合

メーカーや販売店のサイトで、貼りたい壁紙の商品の詳細を確認します。

例：商品名 Decor STUCCO vieux jeans (ビウ ジーン)



Decor STUCCO (施工道具セット付き)
【RUSTIC HANDMADE-4】

¥13,500(税込14,580円)

※こちらの商品は送料込みの金額となっております。

カラー

Blanche Neige

購入数

1

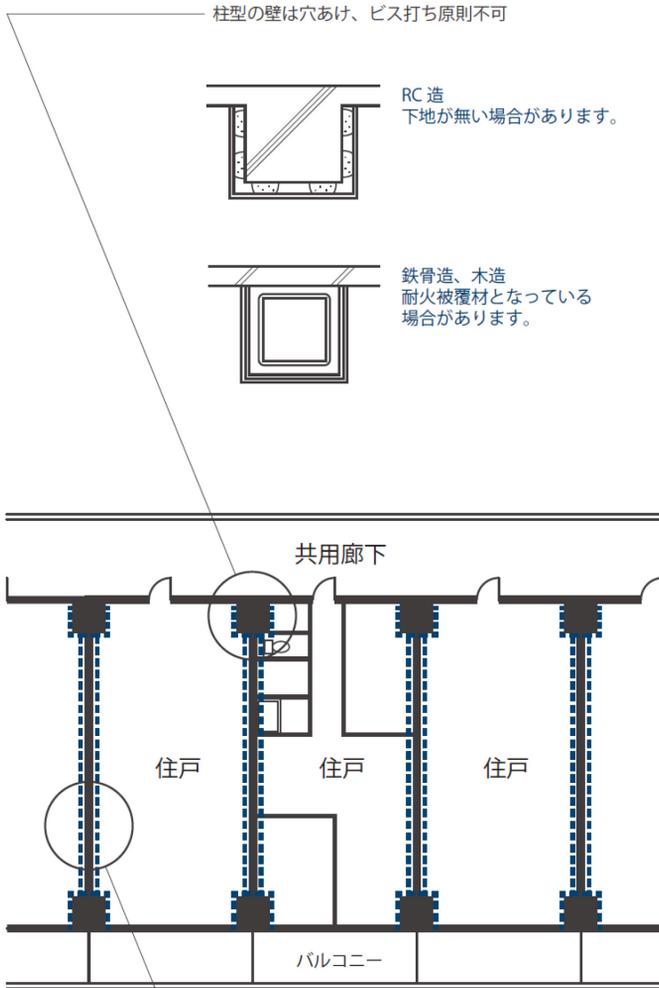
カートに入れる

内容量	20 k g /箱
材質	炭酸カルシウム・珪藻土・カオリン・ゼオライト・珪砂1厘・ヒノキ蒸留水・水
塗布面積	約18~20㎡ 標準塗り厚 1~1.5mm ※塗る厚みによって大きく異なります。
防火認定	NM-2794
お届け日について	ご注文いただいた日から発送まで3~5営業日(土日祝日)ほどかかります。

この珪藻土は不燃の材料でした。今回の事例では、洋室の壁は難燃以上の材料なら使用可能です。

個別認定制度における認定番号は、不燃の防火性能を有するものは NM、準不燃は QM、そして難燃は RM の記号が頭についた 4 桁の番号となります。不燃材料を定める件（国土交通省告示第 1178 号）に例示されていない珪藻土塗り壁材の場合は、上記条件を満たしていることを国土交通省から指定された性能評価機関で確認し、国土交通大臣から認定されたものが不燃材料として使えます。

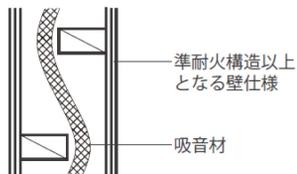
3-7 柱型・戸境壁について



柱型や戸境壁にDIYしたい場合、2×4材に被せ、天井と床を突っ張って新しい柱を作るDIYパーツを利用すれば、壁に穴をあけなくて済みます。



戸境壁（隣戸との境となる壁）は穴あけ、ビス打ち原則不可



遮音や、延焼を防止する性能を持った壁となっている場合があります。

----- の壁をDIYする場合は専門家に相談を。



3-8 関連用語集

■ 法規用語

- ・ **内装制限**→3-1をごらんください。
- ・ **耐火建築物**→鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造等が主になりますが、最近では木造で耐火認定を取った建築物があります。通常の火災により、一定時間倒壊、及び延焼しない事が求められています。

主要構造部（柱・梁・最下階を除く床・壁・屋根・階段等）を耐火構造とするか、耐火性能検証法により耐火構造と同等の性能を持つ構造であると認定を受けた構造であり、外壁の延焼の恐れのある部分のある開口部に防火設備を設けた建築物のことです。う

- ・ **準耐火建築物**→木造、鉄骨造が主となります。通常の火災により、一定時間延焼しない事が求められています。

主要構造部（柱・梁・最下階を除く床・壁・屋根・階段等）を準耐火構造とする（イ準耐）か、外壁、屋根を特定の構造とする（ロ準耐-1）か、柱、梁を不燃とし、外壁、屋根を特定の構造とする（ロ準耐-2）とし、かつ外壁の延焼の恐れのある部分のある開口部に防火設備を設けた建築物のことです。

- ・ **不燃・準不燃・難燃**→3.3をごらんください。
- ・ **防火地域・準防火地域**→都市の中で人や物が集中し機能する場所で、災害時に特に火災を防ぐべき場所において指定された地域です。それぞれ、建築物を火災に強い構造でつくるよう規定されています。ある程度以上の規模の建築物はそれぞれ防火地域→耐火構造、準防火地域→準耐火構造としなければなりません。
- ・ **特殊建築物**→3.2をごらんください。
- ・ **防火区画**→火災が起きたときに、延焼することを防ぐために作られた区切りのことです。一般に防火扉が閉じることで区切る構造になっています。
- ・ **延べ面積**→各階すべての床面積を合計した面積数値のことです。通常、確認申請書の建築概要欄に示されています。建築の規模を表し、その規模によって適用される法規がります。
- ・ **鉄筋コンクリート造（RC造）**→コンクリートを鉄筋で補強した構造形式です。
- ・ **鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）**→鉄骨骨組みの周り鉄筋を配し、コンクリートを打ち込んだ構造形式です。
- ・ **鉄骨造（S造）**→主要な骨組みに鉄鋼材を用いて組み立てた構造形式です。
- ・ **住戸**→一つ一つの住宅のことです。
- ・ **戸建て住宅・集合住宅**→一棟の中に一つの住宅しかないものを戸建て住宅といい、複数の住宅が集まっているものを集合住宅といいます。

4. ガイドラインを踏まえたDIYの実例

- この実例編は、「ガイドラインを踏まえた賃貸DIYとはどういうものか」を説明するための資料としてまとめたものになります。
- 実際に行われるDIYの実例と、その中で注意すべき「安全」の内容について、写真とキャプションでご覧いただきます。

ガイドラインを踏まえた DIYの実例



- ・DIYとはどんなことをするのか？
- ・入居者はどんなDIYをしたいと思っている？
- ・DIYでどんな風にお部屋が魅力付けできる？

CONTENT

01 塗る (実例1~3)	P01
02 貼る (実例4~9)	P02
03 つける (実例10~15)	P04
04 飾る (実例16~17)	P07
05 「塗る・貼る・つける・飾る」 4つの手法を使ってできるDIY	P08



写真提供:『セルフリノベーションの教科書』(坂田夏水著/誠文堂新光社刊)

01

 塗る
(実例1~3)

CASE 01

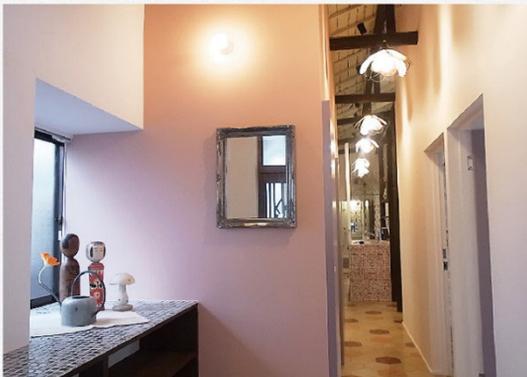
＼お部屋の印象ががらりと変わります！／

DIY初心者でも挑戦しやすいのが、壁の一面だけにペンキを塗るDIY。お部屋の印象ががらりと変わります。慣れないうちは窓やエアコンなどが無い四角い壁から挑戦すると上手に仕上がります。壁紙用の水性ペンキは匂いも少なく、乾く前であればはみ出した部分も拭き取れます。ペンキを塗る際は換気に気をつけて行いましょう。



CASE 02

＼素敵な空間に仕上がります！／



玄関に入ってすぐに目に付く正面の壁に、好きな色のペンキを塗ると、お客様をお出迎えするのにふさわしい、素敵な空間に仕上がります。

CASE 03

＼子供部屋のDIYはニーズが高い！／



好きな色の壁に、大好きな車のウォールステッカーを貼った夢の子供部屋。お子さんと一緒にペンキを塗れば、家族の思い出にもなりますね。床などにペンキが飛ばないように、大人だけで塗るときより、養生は広い範囲をしっかりガードする必要があります。

02

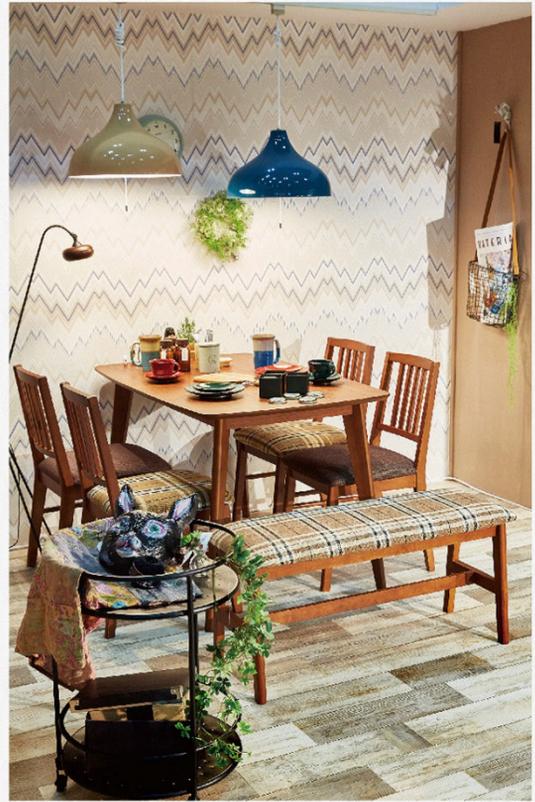
貼る

(実例4~6)

CASE 04

＼ 輸入壁紙は貼りやすい！／

リビングの一面に輸入壁紙を貼るDIY。
輸入壁紙は国産壁紙より少し値段が高めですが
両端の「みみ」を切る作業が無いので、初心者でも
きれいに貼ることができます。



CASE 05

＼ 板壁調の壁紙は人気！／



お部屋をカフェのような空間にしたい人には、
板壁調の壁紙が人気です。国産壁紙は貼るのに少
しコツが要りますが値段が安く、デザインも豊富。
のり付きで売っているものもあって便利です。

CASE 06

＼ 洗面所もお気に入りの空間に！／



洗面所などの狭い空間は、ちょっと大胆な壁紙に
も挑戦できる場所。柄が鏡に映り込むので印象を
変える効果も2倍です。

02

貼る

(実例7~9)

CASE 07

＼キッチンがカフェやレストランみたいに♪／

最近では機能性壁紙も多く出回っており、マグネットが付くものやホワイトボードになるものなど面白いものが色々あります。チョークボードになる壁紙をキッチンに貼れば素敵なカフェやレストランのようです。子供部屋の壁一面に貼りたいという人も多いです。キッチンで内装制限(賃貸DIYガイドライン参照)がかかる場合には準不燃材料の壁紙を使いましょう。



CASE 08

＼トイレはゆっくり過ごせる空間へ／



トイレはお気に入りの壁紙に囲まれてゆったり過ごしたい場所。ドアを入ったときに正面に来る壁にアクセントとして貼ると効果的ですが、ロータンの後ろ側など難しい部分は業者さんに依頼してもらうことも可能です。

CASE 09

＼シートを貼るだけで生まれ変わります！



古びてしまったキッチンや洗面台、下駄箱の扉は、粘着シートを貼るだけで生まれ変わります。少し厚みがあり、初心者でもきれいに貼れるシートが市販されています。一緒に取っ手も変えると見違えます。

03

つける

(実例10~12)

CASE 10

＼お気に入りのものを飾りたい!／

DIYをしたいという方の多くが「棚をつけたい」という要望をお持ちですが、収納を増やすという実用的な用途だけでなくお気に入りのものを飾るスペースとしても利用できます。



CASE 11

＼引っ掛け収納として大活躍!／



ホームセンターなどで安く売られている有孔ボードは、DIYの強い味方。引っ掛ける収納として大活躍します。専用の取付金具やフックもインターネットで気軽に購入できます。ボードにペンキを塗れば、目を引くインテリアにも。

CASE 12

＼アンティークな雰囲気がかわいい!／



古くなって黄ばんでしまったプラスチック製のトイレトーパーホルダーを、デザイン性の高いものに交換。一緒にタオルかけも交換すれば、お気に入りの空間に。壁に取り付ける際には下地を探して取り付けるか、ボードアンカーを使用して取り付けます。

03

つける

(実例13~16)

CASE 13 \ブラケットは雰囲気にあわせて! /

棚を設置するときに使う棚受け(ブラケット)はシンプルなものから凝ったデザインのものまで様々。インテリアの雰囲気に合わせて選ぶ楽しみもあります。



CASE 14 \DIYで魅せる収納を! /

オープンタイプのキッチンにグラスハンガーを設置。吊戸棚にビスを打つときには、先に下穴をあけたりビスの太さや長さにも注意するなどの配慮が必要です。安全なDIYで魅せる収納を楽しんで頂きたいですね。

CASE 15 \遊び心いっぱいのキッチンに! /



カウンタータイプのキッチンに、棚やハンギングフックを取りつけて遊び心いっぱいの空間に。キッチンのDIYでは、コンロやレンジフードの近くに燃えやすいものを設置しないよう注意が必要です。

CASE 16 \雰囲気がガラリと変わります! /



機能性とデザイン性の両方を兼ね備えた両面時計はDIY女子に人気。ある程度の重さがあるものは、柱などの木部か壁下地に取り付けます。

04

飾る (実例17~18)

CASE 17 \ 壁に小物を飾りたい! /

好きな絵や写真、小物類などで壁を飾るだけでもこんなに素敵な空間になります。軽いものは石膏ボード用フックで取り付けられますが鏡などの重たいものは、重量を確認して適切な取り付け方をする必要があります。フックやボードアンカーには耐荷重が表示されていますので、飾りたいものに合わせて購入する必要があります。



CASE 18 \ 重量のあるものは適切な取り付け方で! /

時計や大きめの絵や写真を飾るときは、重さに注意しなければなりません。特にお子さんがいるお宅などでは、外れて落ちてけがをしたりしないように、適切な方法でしっかりフックを取り付け、飾る必要があります。



05

「塗る・貼る・つける・飾る」4つの手法を使ってできるDIY



POINT 01



壁にフックを「つける」

POINT 02



壁紙を、2色の水性ペンキで「塗る」

POINT 03



ウッドブラインドを「つける」

POINT 04



ハンギングフックを「つけて」、グリーンを「飾る」

POINT 05



壁にリースを「飾る」

POINT 06



輸入壁紙を壁の一面に「貼る」

5. 賃貸DIYのオーナーの皆様向け提案書例

- 次に添付する提案書例は、これから住まい手に賃貸DIYを提供することを考えているオーナーの皆様へ、「賃貸DIYとはどのようなものか」「どのようなメリットがあるのか」「その手順について」などを説明提案するための資料としてまとめたものになります。
- 賃貸DIYが住まい手の文化として成長していくためには、貸主であるオーナーの皆様のご理解が不可欠です。その理解をいただく資料として、また内容を理解することで「安心」して賃貸DIYを許可いただくための要点がまとめられています。

オーナーの皆様へ 賃貸DIYのご提案



賃貸DIYとは

- ▶ 賃貸住宅の入居者ニーズは多様化しており、「自分好みに部屋を変更したい」という入居者が増えています。
- ▶ 今までは「トイレに棚をつけたい」「リビングに好きな壁紙を貼りたい」と思っても原状回復義務があり、入居者はそういった望みを叶えることが出来ませんでした。
- ▶ 賃貸DIYとは、入居者自身が自分らしく暮らすために、自由に室内に手を加えることが出来るという新しい貸し方です。
- ▶ オーナーや管理会社に許可を取ったDIY工事については、入居者自身や入居者が依頼した専門業者が行い、退去時には原状回復義務が免除されます。

賃貸DIYのメリット

- ▶ 暮らしに関心がある入居者が集まりやすくなります。
- ▶ 自分好みに変更した部屋には愛着を感じるため、長く大切に住んでくれる可能性が高くなります。
- ▶ 築年数が古い物件でも、新たな魅力付けが可能です。
- ▶ DIY工事は原則的に入居者負担で行うため、次の入居募集時にも残せるものが、オーナー様に負担なく設置できる可能性があります。
- ▶ 入居中のお部屋にも使える仕組みのため、入居者の不便を解消し、満足度を高め、結果として長期入居に繋がる可能性があります。

賃貸DIYの前提

- 本ガイドラインにおいて賃貸でのDIYは、貸主や管理会社に申請のうえ、承諾を得て行うものとします。
- DIYを行う建物が竣工時、合法的な状態で完成されたものであることを前提とします。
- ガイドラインの内容で不明な点があれば、専門家である建築士に相談しその助言に従ってください。
- 建築基準法、消防法その他安全を守る諸法規、条例に違反することはいたしません。（本ガイドラインは、平成31年4月時点の各規定に基づきます。）
- 躯体、外装（屋根、外壁、外部建具）、共用部分などについては、DIYで変更することは想定いたしません。
- 間取りを変える場合や、用途を変える（住居→オフィス、お店、シェアハウス、宿泊施設などへ変更する）場合は、本ガイドラインの範囲を超えるものですので、建築士に相談してください。
- 隣家、上下階の他の住民へ迷惑となるDIYはいたしません。
- 柱型、戸境壁へのビス打ち、穴あけ、天井の撤去は想定いたしません。
- 電気工事や、水回りの配管に関わる工事は資格者または専門業者に依頼することを前提といたします。
- キッチンのコンロ、レンジフード、また湯沸かし器など火気使用する場所の周辺に可燃性のものを取り付けたり、貼ったりすることは、燃焼の危険があるので本ガイドラインでは想定いたしません。
- 分譲された集合住宅の住戸の場合は、その集合住宅の「管理規約」がありますので必ずその内容に従うものとします。
- 2018年6月27日公布の「建築基準法の一部を改正する法律(平成30年法律第67号)」については、平成31年4月25日時点で施行前のため、本ガイドラインは対応しておりません。施行後の本ガイドライン利用については建築士にご確認いただくか、対応後修正されたガイドラインをお使いください。

DIY可能な範囲を決めておく

DIY工事可能な範囲は、原則「室内の躯体の内側、構造に関わる箇所以外」ですが、オーナー様のお考えや建物の状況などにより、DIY可能な範囲をさらに限定することができます。

例1) 築年数が浅め、広範囲のDIYは不安な場合など→原則に加え、「DIY可能な範囲を壁に限定」

そのままでも住めてDIYも可能。DIY初心者に好まれます。

◆想定されるDIY工事◆

- ・壁に好きな色のペンキを塗る
- ・好きな壁紙を貼る
- ・壁に釘を打って棚を取りつける
- ・壁に絵を飾ったり、時計や鏡を取りつける

例2) 数年後に建て替えを検討している、リフォーム代の負担を減らしたい場合など→原則どおり「室内の躯体の内側、構造に関わる箇所以外」

DIY上級者に好まれます。オーナー様は原状回復工事の一部が不要となりコスト削減でき、その分家賃を安くして貸し出せば入居者にもメリットがあります。

◆想定されるDIY工事◆

- ・床フローリングやクッションフロアの張替え
- ・壁一面に本棚を施工
- ・洗面台の交換

実際の工事は申請、承諾のプロセスを経て行われますが、DIYをして欲しくない場所があれば先に指定しておきます。

(キッチン交換済みのためDIY不可、リビング床フローリングはDIY不可など)

内装制限を調べる

所有されている建物の構造や規模により、室内に内装制限がある場合があります。

内装制限の有り、無しについては、賃貸D I Yガイドラインのフローチャートで調べて下さい。

賃貸DIYの流れ

- ① D I Y可能な範囲を決めます。
- ② D I Y可能物件として入居募集を行います。
- ③ 入居申込があったら賃貸借契約へと進みますが、契約書にはD I Yについての特約事項を盛り込んでおきます。特約を決めるにあたっては、賃貸D I Yガイドラインや、国交省のD I Y型賃貸借の契約書式例などを参考にしてください。
- ④ 入居者からD I Y工事の申請が来ます。
- ⑤ 申請内容を確認し、そのまま承諾してよいか、一部条件付き（部分的に専門業者に依頼、部分的に原状回復義務ありなど）で承諾するかなどを精査し、入居者へD I Y工事の承諾の連絡を行います。
- ⑥ 入居者自身や入居者が依頼した専門業者によってD I Y工事が行われます。
- ⑦ 必要に応じて完了報告をもらいます。

6. 参考資料

- ・国土交通省公表書式を参考にした特約・合意書・申請書・承諾書の例

- ・DIY工事の施工手順の例

国土交通省公表書式を参考にした特約・合意書・申請書・承諾書の例

特約事項（入居者募集時にDIY可能とする場合の例）。

1. 甲及び乙は、**第●条●項（賃貸借契約書の、書面による承諾によらない増改築等の禁止に関する条・項番号を記載）**に規定する「増築、改築、改造又は室内の修理・塗替え・工作を伴う模様替え」に係る工事部分（設置した造作及び工作物を含む。以下「工事部分」という。）に関する修繕及び原状回復の取扱いについては、**第●条及び第●条（賃貸借契約書の、修繕義務及び原状回復義務に関する条・項番号を記載）**の規定にかかわらず、**第●条●項（賃貸借契約書の、増改築等の禁止に関する条・項番号を記載）**に基づく甲の承諾書及び甲及び乙が別途取り交わす**DIY 工事に関する合意書**に記載された規定に従うものとする。工事部分に係る所有権の帰属及び費用の精算の取扱いについても、同様とする。
2. DIY 工事の実施にあたっては、他の入居者への迷惑とならないよう作業時間や作業音などに十分に配慮するものとする。

国土交通省の公表している契約書式例は、

申請書→承諾書・合意書

の順番ですが、この例では、空室をリフォームする際に入居者によるDIYが可能な箇所を作り（壁一面を下地だけで引渡し、入居者が好きな壁紙を貼れるようにする等）ほぼ全員が入居後にDIYすることを想定しているため、

賃貸借契約と同時に合意書作成→申請書・承諾書

の順番で行う形式で作成しています。

DIY可能賃貸に初めて取り組む際は、【DIY出来る場所】と【DIYしてよい行為（穴あけのみ、壁紙貼りのみ等）】を限定するとやりやすいと思われれます。

DIY 工事に関する合意書

賃貸人_____（以下「甲」という）と賃借人_____（以下「乙」という）とは、西暦____年__月__日締結の居住用建物賃貸借契約書（以下「原契約」という）**第●条●項（書面による承諾によらない増改築等の禁止に関する条・項番号を記載）**に基づき、乙が申請し甲が承諾する増改築等の実施に際し、以下の事項について合意する。

甲と乙は、本物件について上記のとおり合意したことを証するため、本合意書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

（施工及び施工状況の確認）

- 1 乙は、原契約**第●条●項（書面による承諾によらない増改築等の禁止に関する条・項番号を記載）**に規定する「増築、改築、改造又は室内の修理・塗替え・工作を伴う模様替え」（以下「増改築等」という。）に際して、本契約「物件表示」記載の建物（以下「本物件」といいます。）及び第三者に損害を与えないように充分留意し、万一損害を与えたときは、その責任において問題の解決にあたらなければならない。

増改築等の実施前にその内容について甲と乙は十分に協議を行うとともに、実施前の原状の確認及び実施後の施工状況の確認のため、甲が書面等による確認又は立ち会いを求めた場合、乙はそれに応じなければならない。

（所有権の帰属）

- 2 乙が申請した「増改築等の概要」（別表）（以下「概要表」という。）に記載された増改築等に係る工事部分（設置した造作及び工作物を含む。以下「工事部分」という。）に係る契約期間中の所有権の帰属については、概要表に記載のとおりとする。

概要表において、乙の所有物とし、明渡し時に残置するとした工事部分については、乙は、明渡し時にその所有権を放棄し、又は甲に譲渡することとする。

（契約期間中の管理及び修繕）

- 3 原契約**第●条（修繕義務に関する条・項番号を記載）**の定めにかかわらず、契約期間中における工事部分に関する必要な管理及び修繕については、乙がその責任と負担で行わなければならない。

（明渡し時の取去等及び原状回復義務）

- 4 本物件の明渡しに際し、工事部分に係る残置又は撤去の別、残置する場合の補修の要不

国土交通省公表書式を参考にした特約・合意書・申請書・承諾書の例

要及び原契約**第●条（原状回復義務に関する条・項番号を記載）**に規定する乙の原状回復義務の有無については、概要表に記載のとおりとする。

残置する場合に補修を要するとされた工事部分については、明渡し時に工事部分の本来有する機能が失われている場合には、「(別掲) 修繕負担に関する特約」の規定に準拠して乙が補修を行うこととする。

原状回復義務ありとされた工事部分については、乙の責任と負担で工事部分を原状回復し、又は乙が原状回復費用を負担しなければならない。

(明渡し時の精算等)

5 本物件の明渡しに際し、工事部分についての諸費用の精算又は買取り（以下「精算等」という。）の有無については、概要表に記載のとおりとする。

精算等をありとする場合、原契約が終了したときは、甲は工事部分の残存価値又は時価を乙に対して支払わなければならない。

精算等をなしとする場合、工事部分の精算等に関しては、乙は甲に対し、その事由、名目の如何に関わらず一切の請求をすることはできない。

物件の表示

所在地：
物件名：
号 室：

以上

西暦 年 月 日

賃貸人（甲） 住所
氏名 一

代理人 住所
氏名

④

賃借人（乙） 住所
氏名

④

国土交通省公表書式を参考にした特約・合意書・申請書・承諾書の例

西暦 年 月 日

増改築等の承諾についてのお願い（申請書）

（賃貸人（甲））氏名 殿

（賃借人（乙））氏名 ⑩

私が賃借している下記（１）の住宅の増改築等を、下記の通り行いたいため、別紙合意書を添付して申請しますので、承諾をお願いします。

なお、_____年 月 日に締結した DIY 工事に関する合意書の合意事項を遵守します。

記

(1)	名 称	●●マンション
	所 在 地	東京都●●区●●町1-2-3
	部屋番号	305
(2) 増改築等の概要		別表のとおり

承 諾 書

上記について、承諾いたします。

なお、別紙 DIY 工事に関する合意書の合意事項を遵守します。

西暦 年 月 日

（賃貸人）住所
氏名

（代理人）住所
氏名

⑩

国土交通省公表書式を参考にした特約・合意書・申請書・承諾書の例

増改築等の概要

西暦 年 月 日

物件名・号室	●●マンション 305号		内装制限について(賃貸DIYガイドラインを参照して記載)				内装制限はありません。				増改築等の場所 (間取り図に番号記載)		賃貸人	賃貸人
	増改築の番号	増改築の内容	施工方法・使用資材等	所有権の帰属	明渡し時の取扱い	残置する場合の補修	原状回復義務	明渡し時の精算等	工事図面等の添付	備考			印	印
①	床にクッションフロアを貼る	専用接着剤にて施工	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	6畳洋室: CF4304					
②	壁に輸入壁紙を貼る	スーパースレスコイールジョー糊にて施工	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	LDK西側: Cole&Son85/8045					
③	モザイクタイルを貼る	専用接着剤にて施工	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	キッチン調理台と吊戸棚の間と壁					
④	ふすま紙を貼る	枠を外し専用糊にて施工	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	ミニッツモザイクMM-10/SA-7E					
⑤	壁にペンキを塗る	木目壁部分にはシーラーを塗り、その後、ペンキを二度塗りの施工	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	洋室6畳室内側: FS303淡紫 廊下側: FS302 淡水色					
⑥	洗濯機置き場を撤去する	ブラケット、ビスにて設置(図面添付)	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	玄関・脱衣所・トイレ・LDKの木目壁部分、既存壁紙部分					
⑦	玄関にフックを設置する	ビスにて設置、アンカー使用(施工位置図添付)	甲(乙)	残置・撤去	要・不要	有・無	有・無	有・無	夏水組ウォールペイントフルーニユイ/アンジェリーナ塗り分け					

※残置する場合の補修とは、明渡し時に撤去または撤去以外の事由により工事部分の本来有する機能を失われている場合において補修を要するか否かを意味します。通常の機能を失われている場合は「要」と記載していても補修は不要

DIY工事の 施工手順の例



※入居者がどんな手順でDIYを行うかをイメージして頂くためのもので、施工マニュアルではございません。



DIYに使う基本の道具



ITEM 1 ペンキを「塗る」道具

- ① マスキングテープ・マスカー
- ② ポリ手袋
- ③ ハケ
- ④ ローラー
- ⑤ バケツ
- ⑥ ペーパータオル



ITEM 2 壁紙を「貼る」道具

- ① スポンジ
- ② ジョイントローラー
- ③ カッター・替刃
- ④ 竹ベラ
- ⑤ ローラー
- ⑥ バケツ
- ⑦ 地べら
- ⑧ 撫でハケ
- ⑨ ハケ
- ⑩ 粉のり



ITEM 3 「つける・飾る」ための壁下地をさがす道具

針を刺して下地を探すアナログなもの(左)と、電池式のセンサータイプ(右)のものがある。



ITEM 4 「つける・飾る」ために使う電動工具

ボードに穴を開ける、ビスを留める、などの時に使用。写真のように色々な電動工具がセットになっているものもある。



STEP 1 ペンキを「塗る」前の養生の仕方

ITEM



- ① カッター
- ② 養生テープ
- ③ マスカー



1
ペンキを塗る部分と塗らない部分の境目に養生テープを貼る。テープが浮いていると隙間にペンキが入り込むのでしっかり押さえる。



2
マスカーを養生テープよりも少し外側にずらして貼る。



3
マスカーのシート部分を広げて端がめくれないように養生テープで固定する。

STEP 2 壁にペンキを「塗る」

道具 ●基本の道具(ペイントセット) ●水性ペイント

※ハケやローラーに水が付いているとペンキの濃度が変わってしまうので、必ず乾いたものを用意すること。



1
ペンキはふたを閉めた状態で、泡立たないようにゆっくり10回ほど、天地が逆さまになるように振る。



2
蓋を開けたら養生テープをV字に貼って注ぎ口を作る。ペンキはバケットに一度にたくさん入れず、1/4くらいまでの量を入れて減ったらつぎ足す。



3
ハケにペンキを十分含ませ、余分なペンキを落とし、端から塗っていく。



4
ローラーにペンキをたっぷり含ませ、バケットに付属のネットで濾してから、ハケで塗った部分に重ねるように塗る。



NG
ローラーはゆっくり動かさないとペンキが飛び散るので気をつける。



5
壁紙の凹凸が大きくてぬれない部分が出る時には、縦方向、横方向にローラーを動かして塗ると凹凸にペンキが入る。



壁にペンキを「塗る」手順 2/2



6 全体が塗れたら1度塗り完了。塗りムラがあっても2度塗りできれいになる。ペンキが手に付かなくなるまで乾燥させる。季節や天候により、1~2時間かかる。



7 2度塗り開始。きれいに塗れていないところを確認しながら端をハケで塗る。



8 1度塗りと同じようにローラーで塗り重ねる。



9 ペンキが乾ききらないうちに養生テープ・マスキングをはがす。ペンキを周辺につけないうちに内側に巻き込みながらはがす。



POINT

巾木などにはみ出してしまったペンキは乾く前に濡れ雑巾などで拭きとる。



完成!

スイッチ・コンセントの周りの「塗り方」



1 コンセントカバーの外カバーはツメをひっかけてははずす。



2 中のカバーはドライバーでははずす。



3 コンセント部分を覆うように養生テープを貼る。



4 養生テープの上に重ねるようにペイントする。養生テープをはがす。ペイントが乾いたらカバーを取付ける。



国産壁紙を「貼る」手順 1/3

ここでは元の壁紙をはがして貼る方法を紹介します。壁紙はのり付きのものを使用しています。
初心者は柄合わせのいらぬものから挑戦しましょう。

※内装制限がある部屋では、元の壁紙をはがしてから貼って下さい。

STEP 1 国産壁紙を「貼る」

道具 ●壁紙を貼る道具 ※ただし、のりは使わない。 ●国産壁紙



1 貼りたい壁の角(入り隅)をカッターで切り込みを入れる。



2 切り込みを入れた端にカッターの先を入れて壁紙を剥がしていく。

注意

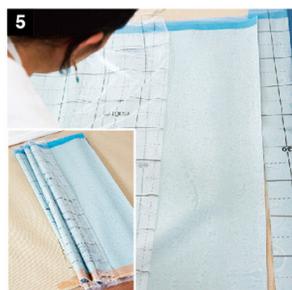
このとき裏紙は残したまま、上の壁紙だけ剥がす。裏紙が部分的にはがれてしまうと壁に凹凸が出来て壁紙がきれいに貼れない原因となる。



3 一面すべての壁紙を剥がしていく。



4 貼りたい壁の縦の長さを測り、プラス10センチ分の長さに壁紙を切る。



5 端から20~30cmくらい裏のビニールをはがし、そこがくっつかない様にゆるくたたんでおく。



国産壁紙を「貼る」手順 2/3



6 水平になるように気をつけながら上の角から貼っていく。上と横(ここでは右側)に2cmくらい余裕を持たせておく。



7 撫でハケで、中心から外側に向かって空気を逃がしながらしっかりと貼り付ける。



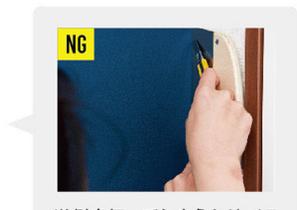
8 壁の際は竹べらの先端でしっかり押さえ、はがれてこないようにする。



9 裏のビニールを一気にはがす。左右に付いたテープもはがし、下まで撫でハケを使って貼り付ける。



10 地べらで角を押さえながらカッターで余分を切り落とす。このとき切り落とす壁紙側にカッターが来るようにすると、地べらの厚み分外側で切れる。



NG 逆側を切ってしまうと地べらの厚み分内側で切れてしまい、下の壁紙が見えてしまう。



11 2枚目を同じように上から貼っていく。このとき1枚目の端に2cmくらい重ねるようにする。柄がある場合は柄合わせが必要。



12 壁の端近くまできたら、残りの壁の幅を測り、その幅に、重ねる側の2cmと最後に切り落とす余分5cmの幅を足して壁紙をカットし、最後の1枚を貼りやすい大きさにする。



13 撫でハケで空気を抜きながら貼り、角は竹べらの先端で押さえる。



国産壁紙を「貼る」手順 3/3



14 壁の端に当たる部分で折りたたみ、角に当たるところからカッターで斜めに切り込みを入れる。



15 14でカットした部分から貼りすめ、同じように角になる部分で折りたたむ。



16 端は竹ベラでしっかり押さえて貼り付けてから、地べらで押さえながらカッターで切る。同様に、追って切るを繰り返す。



17 重ねて貼った部分は2枚一緒にカットし、余分ははがす。



18 ジョイントローラーで押さえながら切れ目をしっかり貼る。



19 スポンジに水を含ませ、はみ出たのりをふき取る。

\\ FINISH! /





輸入壁紙(フリース素材)を「貼る」手順 1/2

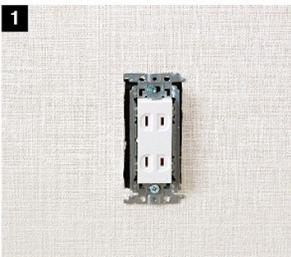
素敵な柄が多い輸入壁紙ですが、初心者は紙製でなく、伸び縮みにくいフリース素材が貼りやすいです。
柄合わせが難しいものを選びましょう。
国産壁紙と違い、ミミを切る必要が無いので、比較的簡単に貼ることが出来ます。

※内装制限が無い部屋での作業の一例です。既存の壁紙の状況や、上に貼る壁紙、のりの種類によっては施工できない場合もあります。

STEP 1

輸入壁紙(フリース素材)を「貼る」

道具 ● 壁紙を貼る道具 ● 和紙テープ ● 輸入壁紙



コンセントなどがある場合はカバーを外す。巾木の部分は養生しておく。



バケツにぬるま湯を入れ、壁紙用のりを少しずつ入れながらダマが出来ないように混ぜて溶かし、あんかけくらいの固さになるように調整する。



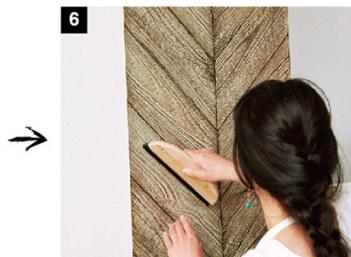
リピート(絵柄の繰り返し)の間隔を確認して貼り始めを決める。ここで使った木目の場合、節がある部分を目安に。上下に約10cmの余裕を見てカットしゆるくたたんでおく。



壁の端から壁1枚分の幅にのりをつける。壁の端はのりハケを使用してしっかりとつける。



ローラーにのりをつけて壁に塗る。ローラーにダマがつかないように注意。のりの量は、指で壁をこすってみて跡がつくくらいを目安に。



最初に決めた貼り始めを壁の上部に合わせて貼る。横端は壁の際にぴったり合わせる。



輸入壁紙(フリース素材)を「貼る」手順 2/2



7
コンセント部分はコンセントの中心にあたる部分にカッターで×印に切込みを入れる。切り過ぎないように注意。



8
金具の際を竹ベラで押さえて貼り、余分を切ってからコンセントカバーを取り付ける。



9
竹ベラで壁の端を押さえてしっかり貼ってから、壁の端に地ベラを当てて余分を切る。



10
のりのはみ出したら、水を含ませたスポンジで拭き取る。



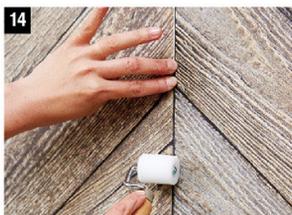
11
2枚目はリピートするところを考えながら柄を合わせて、貼りやすい様に長さをカットする。



12
2枚目を貼る範囲の壁にのりをつける。1枚目の端を少しめくって、2枚目との境目にしっかりのりをつける。



13
継ぎ目をきれいに仕上げたいときは和紙テープを使うとめくれ防止になる。突き合わせた部分に和紙テープを入れ、テープの上にもハケでのりをつける。乾くと収縮するので、2枚目を1枚目に少しだけ被せ気味にすると良い。貼れたら上下をカットする。



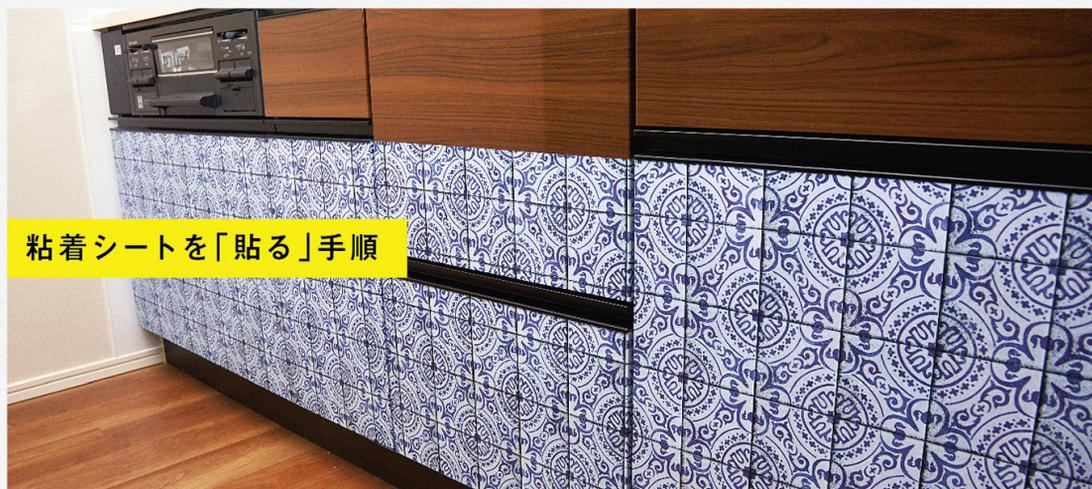
14
突き合わせた部分をジョイントローラーで押さえる。同じように続けて貼り、最後の1枚は貼りやすい様に必要な幅に5cmくらい余裕を持たせてカットし、貼った後に余った部分を地ベラで押さえて切る。



\ FINISH! /



完成!



粘着シートを「貼る」手順

キッチンや洗面台、下駄箱の扉の古さが気になったら、粘着シートを貼って素敵に蘇らせましょう。

STEP

粘着シートを「貼る」

道具 ●ハサミ ●カッター ●カードやヘラなどかたいもの ●粘着シート



1 縦横どちらの向きで貼ってもよいが、なるべく継ぎ目が少なくなるように貼れる方向にする。当ててみて、上の端をどこにするか決める。扉が外れるなら、外して貼る方法もある。取っ手が外れる場合は外してから貼る。



2 この場合は横向きに貼る。引き出し式の場合は端を巻き込んで貼ったほうがきれいなので、巻き込む分も考えてカットする。



3 上のなるほうの剥離紙を10cmほどはがして折る。



4 1で決めた位置で、余分を見ながら水平に貼る。



5 剥離紙を少しずつはがし、カードやヘラなどで中央から左右へ空気を逃がしながら貼る。



6 地べらなどを当てながらカッターで余分を切る。



7 角の部分は、角に向かって端からカッターで切り込みを入れてカットする。巻き込む部分は余分を見てカットする。



完成!

FINISH!



棚を「つける」手順

棚受け(ブラケット)を壁に取りつけて、その上に棚板を乗せます。
棚受けのビスは壁の下地を探して取りつけるか、重さに合わせたボードアンカーを使用しましょう。

STEP 1

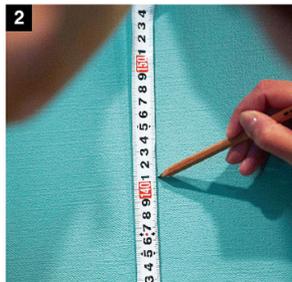
棚を「つける」

道具と材料

- メジャー ●下地センサー ●電動ドライバー ●棚受け ●ビス ●ブラケット
- 棚板(市販の棚板にオイルワックスを塗ったもの) あると便利な道具…水平器



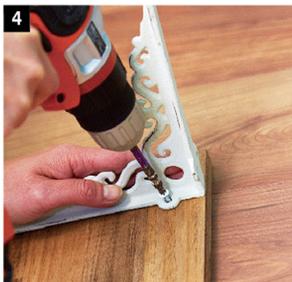
1 棚を取り付けたい壁の下地を探し、壁に印をつける。針で刺すタイプの下地探しとセンサータイプの下地探しを併用すると尚良い。



2 下地の位置を見ながら棚受けをつける位置を検討し、同じ高さの下地がある部分に印をつける。



3 2で印をつけたのと同じ幅になるように棚板にも印をつける。



4 3でつけた印のところに棚受けをビスで留める。



5 あれば水平器で水平を確認しながら、棚受けをビスで壁の下地に留める。



完成!

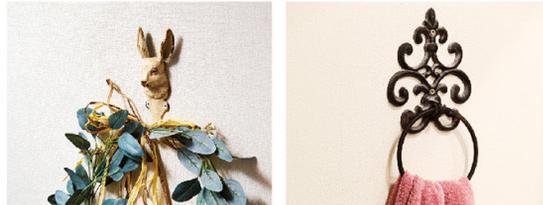
「飾る」ための、ビス留めの手順



壁にビス留めしてフックなどを設置する場合、重いものはなるべく壁の下地を探してビス留めしましょう。
軽いものならば石膏ボードフックでも大丈夫です。耐荷重を確認して購入する必要があります。

ビス留め

下地あり



下地のある場合は、釘やねじなどをそのまま使える。

下地なし

ボードアンカー

下地がなく、釘などがぐらぐらしてしまうときに。アンカーにも様々な種類があるので購入店で相談を。



1: ボードアンカー(写真の白い部分)を先に電動ドライバーでしっかり奥まで固定する。
2: ボードアンカーにビスを入れて、電動ドライバーでしっかり固定する。ビスに直接つける場合は、奥まで入れないでおく。

石膏ボード専用フック付Jフック

下地がなく、釘などが抜けてしまうときに便利。3本の細いピンがクロスして刺さる構造なので抜け落ちにくい。



1: 3本のピンをトンカチで打込む。
2: ピンが見えないようにカバーを取付ける。



写真出典元
「セルフリノベーションの教科書」
著者: 坂田 夏水
誠文堂新光社

本ガイドライン作成チーム
一般社団法人HEAD研究会
賃貸DIYワーキンググループ

- ・ <HEAD研究会不動産マネジメントタスクフォース>
- ・ 委員長・橋本樹宜（協永ソフトウェアリング（株））
- ・ 賃貸DIYガイドライン分科会リーダー 伊部尚子（（株）ハウスメイトパートナーズ）
- ・ 相澤 毅（株式会社plan-A）
- ・ 顧問 塩見紀昭（株式会社明和住販流通センター）

- ・ <HEAD研究会リノベーションタスクフォース>
- ・ 副委員長・佐久間悠（（株）建築再構企画）
- ・ 池本洋一（（株）リクルート住まいカンパニー）
- ・ 宮部浩幸（近畿大学、（株）SPEAC・東京R不動産）
- ・ 尾谷恒治（早稲田リーガルコモンズ法律事務所）
- ・ 新堀 学（株式会社新堀アトリエ一級建築士事務所）