

分譲マンションの共用部分改修と 専有部分改修の関係

東洋大学理工学部建築学科 教授 秋山 哲一

① はじめに

日本の分譲マンションのストックは約600万戸になり、築30年を超える高経年マンションと呼ばれるものは約100万戸に達している。居住ニーズが多様化する中で、良好な居住を継続していくには、共用部分の大規模修繕工事を含め、機能・性能向上を目指した改修等のほか、各区分所有者による住戸専有部分の改修工事が必要となる。共用部分の大規模修繕工事は、長期修繕計画に従って計画的に行われている状況が見られるが、専有部分の改修工事については、各区分所有者によるところが大きく、マンション共用部分の大規模修繕工事と専有部分の改修工事がどのような関係で成立してきているか等については分析されていない。また、共用部分の改修工事についての研究等は見られるものの、専有部分についての研究的取り組みは極めて少ないと言える。

ここでは、共用部分の改修工事に伴う専有部分の改修工事に関する実態把握、課題整理等に基づ

いて、今後のマンション専有部分の改修工事の有り様を考察したい。

② 共用部分工事と専有部分工事の発生時期の相互関係

共用部分の大規模修繕工事と専有部分の改修工事の関係性等を把握するため、昨年度、分譲マンションに居住する20歳以上の男女を対象としたインターネットベースのモニター集団に対するWeb調査と、大手マンション管理会社を対象としたアンケート調査を実施した。その結果から、以下のようなことが明らかになった。

大規模修繕工事の実施時期は、第1回目は築後11～12年目前後、第2回目は築後24～25年目頃に実施されるケースが多く、国土交通省の長期修繕計画ガイドラインによる修繕周期と概ね一致していることが確認できた。また、第3回目は母数が少ないが築後34～39年頃に実施されることが多いことが分かった(図1)。なお、設備系の配

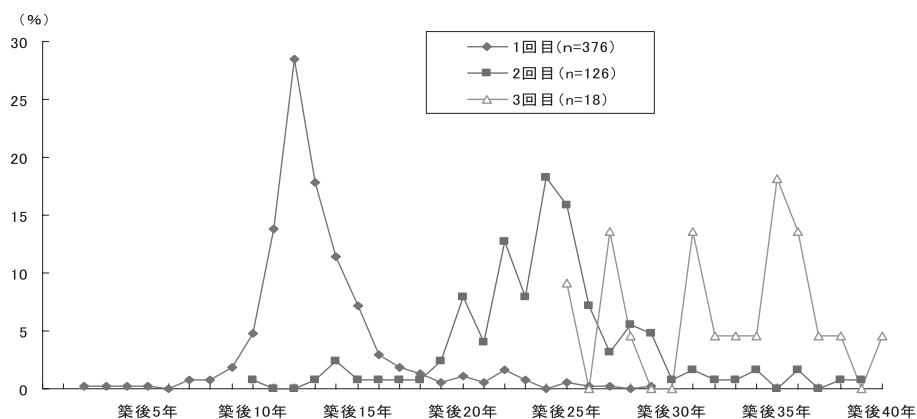


図1 築後年別大規模修繕工事の実施比率 (管理会社調査)

管更新・更正工事等の共用部分工事については、単独で実施される傾向にあり、築後20年以降に増加していく。全体には、第1回と第2回、第3回と経年していくに従い、改修工事の実施時期にはばらつきが見られる。マンションの経年劣化の状況や大規模修繕工事に対する管理組合の考え方にばらつきが生ずることを反映している。

専有部分の改修工事の傾向を見ると、工事の発生時期は、築後13年、24年程度に多くなっていることが分かる（図2）。専有部分の改修工事は、個別散在的に発生すると想定されたが、大規模修繕工事と同時に実施される傾向にあることが確認できた。大規模修繕工事と同時に実施された専有部分の工事内容を見ると、特に2回目の大規模修繕工事においては、給湯器の交換を始め、トイレや浴室等の水廻り関係の工事が実施され、工事規模も大きくなる傾向が見られる。この事実により、設備系の配管更新・更正工事との関係性が読み取れ、専有部分改修は、共用部分改修の施工時期との関係が深く、共用部分改修工事の促進が専有部分改修工事の促進に繋がっていく可能性が高いことが窺える。

モニターユーザー Web調査から、これまでに全体の約34%が何らかの専有部分の改修工事を実施している。改修工事の実施率は、築後年数の経過により上昇し、築後25年以降では半数を超える。改修工事内容を見ると、給湯器の交換工事が最も多く、次にトイレ関連となる。また、専有部分の改修工事をパターン別に見ると、水廻り関連

の工事については比較的相互関係が深いのが、給湯器の交換に関しては比較的単独で行われるケースが多い。

③ リフォーム相談会の有無による効果

大規模修繕工事に際して工事請負業者によって実施される専有部分のリフォーム相談会を通じた専有部分改修工事については、「実施経験あり」が5.5%となっている。また、相談会の有無別に見ると、相談会がなかった場合に比べ、実施されたケースの方が専有部分の改修工事の実施率が4倍強と格段に大きくなっていった。

これは、大規模修繕工事に際して実施されるリフォーム相談会に対して、「マンションの仕様にあった提案をしてもらえるのでよい」「業者を探す手間がはぶける」等の肯定的な意見があることが背景にあり、かつ、相談会を実施したケースの方が実施しないケースに比べ、高い評価となっていることが要因のひとつと考えられる。

リフォーム相談会は、区分所有者にとって、コストのバランス等を踏まえ、専有部分の個別リフォームをどのような計画にするのかなど、有効な判断の場となっている。

共用部分改修時にリフォーム相談会を実施することが、専有部分改修の関心を高め、専有部分の改修工事の実施率を上げる傾向がある。また、共用部分の改修工事と専有部分の改修工事の同時実施が分譲マンションの価値を高める機会となる。そのため、今後、共用・専有と関連づけて工事を計画する重要性が確認できた。

④ 本体工事・道連れ工事・オプション工事

ここでは、共用部分と専有部分の改修工事を一体的に進めていくことで、専有部分の改修工事との相互作用や誘発効果に繋がるとの考えに基づいて、共用部分の給排水改修工事に伴って実施される専有部分の道連れ工事・オプション工事の内容について工事内訳書等の資料に基づいてその実態

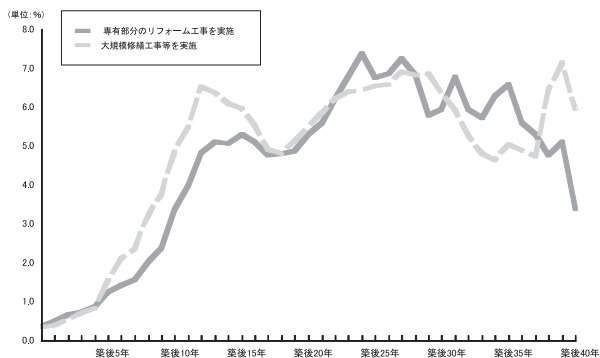


図2 築後年別の大規模修繕及び専有部分改修工事の発生率 (ユーザー Web調査)

を紹介したい。共用部分の大規模改修工事に伴う専有部分のオプション改修工事を実施している施工会社の協力を得た。

共用部分の給排水改修工事について言うと、管理組合が工事費を負担する本体工事と区分所有者が工事費を負担するオプション工事は、工事箇所が所有区分により明確に区分されるものではなく、実態としては両者の間に関連する道連れ工事が存在し、その区分や調整が重要である（表1）。

例えば、以下の通りとなっている。

- ①道連れ工事：共用部分の本体改修工事の実施と切り離しては実施できない専有部分の改修工事。工事費は管理組合の負担になる。例えば、スラブ下の専有部分にある横引き排水管・継手・支持金物・浴室や洗濯用排水用トラップ撤去・更新、防露工事、スラブはつり補修、天井解体補修、洗面化粧台脱着、養生・清掃・廃材処分など。
- ②オプション工事：共用部分改修工事に伴って実施される専有部分の改修工事で、工事費は区分所有者の自己負担となるが、本体工事との関係が深く、道連れ工事的色彩が強い工事で、例えば、管理組合の負担範囲を超えて実施されるグレードアップ工事。また、区分所有者の個人的な希望により、本体工事とは直接関係がなく施工業者に依頼され、実施されるもの。この工事の工事請負契約は管理組合とは別途に、それぞれの区分所有者と施工業者が個別に締結する。工事期間内に実施するケースと工事期間とは別途に実施するケースがある。また、共用部分本体工事施工業者のみが実施する場合のほか、共用部分本体工事施工業者以外の業者が実施することが許される場合がある。

いずれにしても、工事の工程計画、責任の所在

表1 本体工事、道連れ工事、オプション工事の関係

工事区分	本体工事	道連れ工事	オプション工事
所有区分	共用部分	専有部分	
支払区分	管理組合		区分所有者

など調整すべき事柄が多様で大きいのが特徴である。工事請負業者としては、契約相手が管理組合一者だけの共用部分大規模修繕工事とは違い、多くの小規模工事請負契約を個別に結び、各区分所有者の要求に合わせて丁寧に対応していく専有部分改修工事は、ビジネスモデルとしては異なったものとなっているが、顧客満足度を高めていくために積極的に対応していく事例が見受けられるようになっている。

一般的に共用部分の給排水設備改修工事に伴う専有部分のオプション工事は、その名前の通り、オプション、すなわち付帯工事的位置づけであるため、管理組合が負担する改修工事費（本体工事費+道連れ工事費）に対してあまり大きな額ではないと想定される。図3は、最近、共用部分設備改修工事と合わせて専有部分のオプション工事を実施したマンション（16事例）について、共用部分設備改修工事（管理組合負担分）とオプション工事（区分所有者負担分）の工事費割合を示している。横軸は管理組合負担工事費に対するオプション工事費割合、縦軸は全住戸数に占めるオプション工事実施住戸比率である。

オプション工事の実施住戸比率が50%程度でオプション工事費割合が30～50%程度のマンションが多くなっている。一方で、オプション工事実施住戸比率が90%になるもの、オプション工事費割合が管理組合負担工事費とほぼ同程度、あるいは、管理組合負担工事費をはるかに超える工事費割合を示しているものも見られ、金額的に見ると

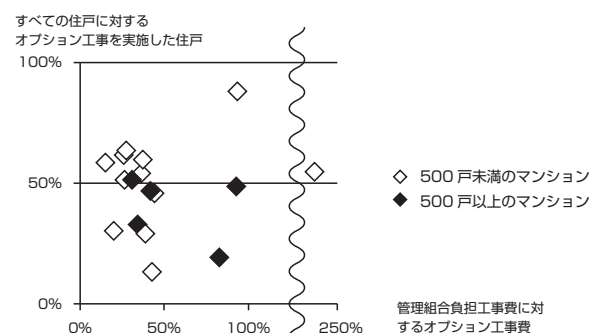


図3 オプション工事の実施住戸比率と管理組合負担工事額に対するオプション工事費割合

オプション工事は付帯的工事ではなく、管理組合負担工事と同様、場合によってはそれ以上の大きさを持った工事として取り組まれてきていることが分かる。

オプション工事を実施した典型的な3つのマンションについて本体工事・道連れ工事及びオプション工事の工事内訳書を分析した。

管理組合負担工事費の内訳を見ると、給排水設備改修工事について言うと、本体工事の工事金額の割合よりも道連れ工事の金額の割合の方が高くなっている場合が見受けられる。特に2つのマンションは本体工事よりも本体工事以外の道連れ工事の工事金額が非常に高い(図4)。つまり、共用部分の給排水設備改修工事については、道連れ工事をどのように計画していくか、その重要性が工事内訳書の内容からも改めて確認できた。

5 オプション工事の内容

オプション工事についての詳細な内訳書が入手できたマンションにおけるオプション工事を実施した住戸における平均工事額は、約34万円である。このマンションでは、5万円以下の工事が多いが、100万円以上を超える工事も10%程度存在している。

更に、オプション工事の内訳明細書から、区分所有者が工事請負契約を個別に締結し、工事費を負担するオプション工事内容を精査すると、「共用部分改修工事との関連が強い道連れ工事的項目」と「共用部分改修工事とは関係のない間接的

工事」に区分できる。

例えば、区分所有者が負担するオプション工事のうち専有部分の道連れ工事的工事項目はユニットバス、ユニットバス付属品(収納棚、手摺等)、洗面化粧台などである。一方、道連れ工事とは言えないまったく区分所有者の個別要求に基づいた間接的工事があり、その内容は多様である。いくつか例示すると次の通りとなっている。給湯器、換気設備工事、ガス工事、レンジフード交換アタッチメント、キッチン加熱機器類交換、ガスコンロ交換、キッチン吊戸棚などである。つまり、共用部分大規模改修工事の誘発効果として、専有部分の道連れ工事と一体的に機能向上を図っていこうというニーズが具体的に出てくることを表している。

専有部分の区分所有者負担で実施されるオプション工事では、道連れ工事的に発生した工事がオプション工事費の約60%、区分所有者の個人的な発意・ニーズに基づいた間接的な工事が約30%の割合で行われている。

6 まとめ

共用部分の給排水改修工事に伴って、道連れ工事やオプション工事が工事金額的にも大きい割合を占めていること、また、それぞれに個別性が高いことが分かった。道連れ工事の比率が高い場合には、工事範囲の調整等の必要性が工事費の面からも確認できた。また、オプション工事にもかなりの工事費が使われているケースがある。このようなオプション工事を実施する場合には、修繕積立金以外にも区分所有者が個人で専有部分を修繕するための費用を用意しておく必要がある。

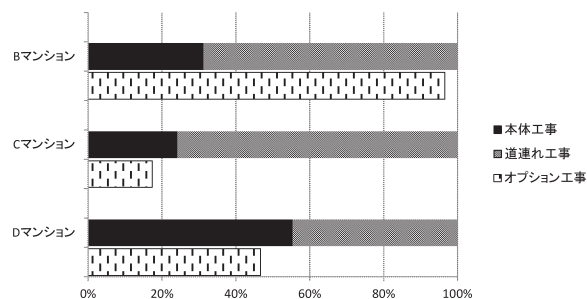


図4 管理組合負担工事費に占める本体工事・道連れ工事とオプション工事費の割合

(参考文献)

- 1) 宇治康直、秋山哲一「区分所有マンションの共用部分改修工事に伴う専有部分改修工事」『日本建築学会第30回建築生産シンポジウム論文集』2014.7
- 2) (一社) マンションリフォーム推進協会 (REPCO)「マンションリフォーム推進に係る基礎調査」2013.12