

分譲マンションの 専有部分改修工事をめぐるルール

東洋大学理工学部建築学科 教授 秋山 哲一

① はじめに

分譲マンションの専有部分改修工事を行う際は、区分所有法や管理規約に工事の責任区分や手続き等が定められている。一般的には資産価値に関係する耐震性能や外観などを勝手に変更させないために、共用部分の改変については許可しないケースが多い。

近年、マンションの高経年化に伴う専有部分改修工事において、機能・性能向上を図る上で道連れ工事として必要となる共用部分の改変に対して、このような管理規約上の制約があることから対応できないことも見受けられるようになってきた。

また、比較的古いマンションでは専有部分改修工事に関する事項が管理規約・使用細則等で整備されていないことも多く、既に専有部分改修工事に伴って個別に共用部分に改変を加えた事例も散見される。一方で、管理規約・使用細則等が整備されていたとしても、管理組合や理事会では具体的な工事内容等を把握できない、また、技術的内容等を判断できないなどの状況もある。

ここでは、専有部分改修工事に関する管理規約・使用細則等の実態把握、課題整理等を最近実施した実態調査に基づいて紹介したい。また、専有部分改修工事と管理規約・使用細則等との関係性を明らかにすることで、今後の性能向上や資産価値向上のための追加投資としてのマンション専

有部分改修工事の推進方策を検討してみたい。

② 専有部分改修工事に関する管理規約・ 使用細則、リフォーム細則の策定状況

分譲マンションの管理の適正化を図るために整備された現在のマンション標準管理規約の前身である中高層共同住宅標準管理規約には、当初専有部分改修に関連した項目の記載はなかった。1997年と2004年に行われた標準管理規約の改定により、専有部分改修工事についての取扱いが記載された。具体的には、1997年の改正で、専有部分の修繕等の手続き規定を整備（単棟型第17条等）、2004年の改正で窓ガラス等の改良に関する第22条の新設である。これに基づいて、それぞれのマンション管理規約では、規約改定を行って専有部分改修工事に関する内容を記載したり、新たにリフォーム細則が整備されつつある。これまでの先行調査の中でマンション標準管理規約の変更が、それぞれのマンションの管理規約とリフォーム細則にリフォームに関する内容が整備されたことが確認できている。

また、マンションの共用部分等の使用に関するルールを定めた使用細則モデルの代表例として、公益財団法人マンション管理センターより公表されている中高層共同住宅使用細則モデル（1999年10月）がある。その中の専有部分の修繕等に関する細則では、17の専有部分修繕に関する項目が定

められているほか、工事実施の申請書等の書式が整備されている。ここでは専有部分改修工事に関連して、共用部分や周辺住戸に与える影響を踏まえた工事等をめぐるトラブルを未然に防ぐための守るべき手続きなどが記載されている。

例えば、実施可能な工事内容等については、「第9条専有部分の修繕等に係る材料、施工要領の指定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」という記載がある。同条コメントの具体的記載は、「標準規約コメント第17条関係に規定する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のエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等の実施について、他の居住者等に影響を与えることを未然に回避するため、あらかじめ施工基準を定めておくことも考えられる。」、という表現に留まっており、施工基準についての定めには言及していない。

そのため、専有部分改修工事の当事者となる区分所有者や管理組合、理事会においては、技術的な判断等を行う上での判断基準は、それぞれの管理組合が独自に設定していくことになっているが、具体的な手掛かりがないという状況も想定される。専有部分の改修工事に関するルールづくりの現状と課題を確認する必要がある。

③ 調査の対象及び方法

大手マンション管理会社にアンケート形式で2種類の調査を依頼した。

(1) 管理会社対象アンケート調査票

各大手管理会社10社に管理しているマンションについて新築分譲時の管理規約の雛型・使用規則の雛型・リフォーム細則の雛型について確認を行った。

回答を得た管理会社が通常推奨している管理規約の雛形では、標準管理規約に沿って専有部分の

修繕項目を記載が8社、標準管理規約とは違う記載が2社。標準管理規約が変更になった場合の対応では、「その都度改定の検討を仰ぐ」から「積極的対応を行わない」となっており対応はばらついている。

マンション管理センターが公表している「中高層共同住宅使用細則モデル」をリフォーム細則として活用しているのは、使用細則モデルに沿って専有部分の修繕項目を記載2社、使用細則モデルを参考として作成3社、独自に雛形を作成4社、リフォーム細則の雛形作成なし1社、と対応が分かれている。

(2) マンション対象アンケート調査票

各大手管理会社に各年度2～3事例をサンプリングし、それぞれ100件目安（自社分譲と他社分譲は、なるべく他社系のデータが混じるようサンプリング）で抽出を依頼し、それぞれのマンション担当の社員から回答を得た。実施時期は、2014年11月～2015年3月としている。

具体的なリフォーム細則などについての回答を得たマンション数（管理組合数）は561で、建築年別のマンション数分布は、築5年未満8%、以降築20年までは5年毎に14%、20年から29年までは5年毎に11%程度、30年～34年16%、35年～39年4%などとなっている。築35年以上のサンプルは少ない。

④ 調査結果

(1) 管理規約本文の専有部分改修工事に関する記述

1997年（平成9年）2月の標準管理規約の改正（単棟型 第17条 専有部分の修繕等）を受けて、これ以降に建設されたマンションでは、“標準管理規約に沿って専有部分の修繕項目を記載”というケースが8割以上を占めるが、この時期以前に建築された古いマンションでは、管理規約に専有部分改修工事に関する記載がないケースも多く見

られる (図1)。

管理規約に記載された専有部分改修に関する内容は、標準管理規約の内容に加えて、①細則の設定、②工事内容の明示、③縦覧の規定など、より具体的な内容となっている。また、大規模マンションの方が小規模マンションに比べ具体的な内容を記載した独自の管理規約を持つケースが多い。

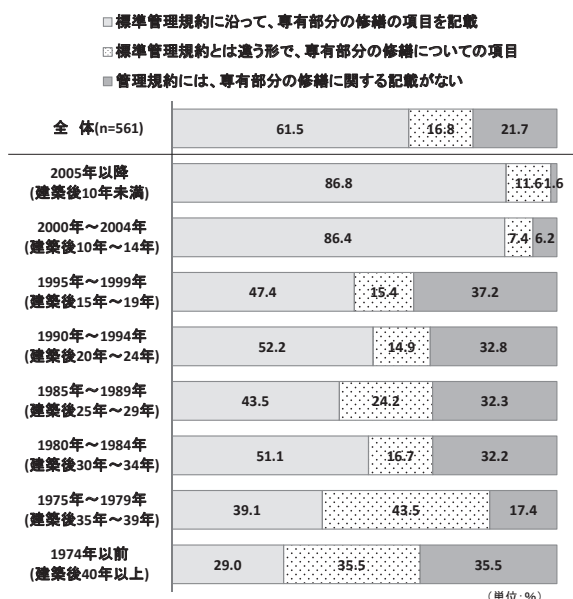


図1 管理規約本文の専有部分改修工事に関する記述について (建築年別)

(2) 管理規約以外で改修工事に関する記載がある文書

専有部分改修工事に関する文書として、半数以上のマンションで管理規約以外に“リフォーム細則・専有部修繕規則等”が定められている (図2)。築年数の新しいマンションでリフォーム細則等が定められている比率が高い。設定時期は新しいマンションは、“分譲時”、古いマンションは“管理開始後”が多い。

リフォーム細則・専有部修繕規則等の改訂は、古いマンションでは3割弱が細則を改訂しており、特に専有部分改修工事に対する実際的な対応が迫られる築後25～34年のマンションで改訂経験ありの比率が高いなど、実情に即した見直しが行われていることが窺える (図3)。

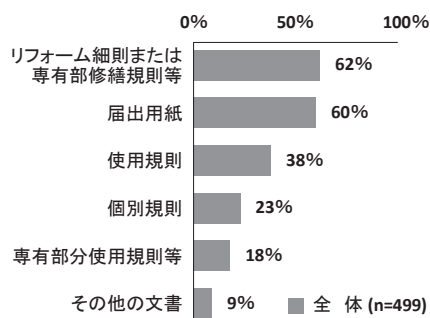


図2 管理規約以外で専有部分改修工事に関する記載がある文書

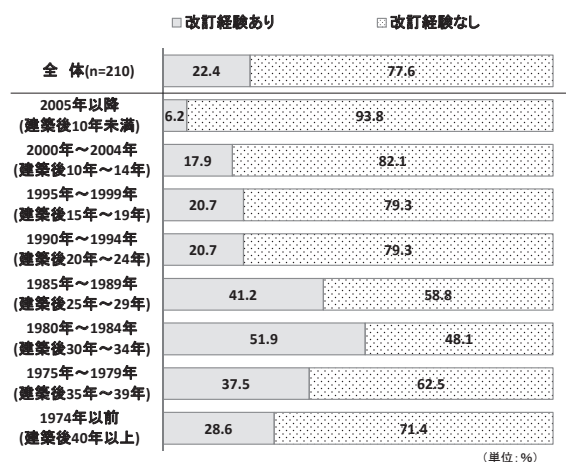


図3 リフォーム細則・修繕規則等の改訂の有無

(3) 専有部分改修工事の届け出制度やルール

専有部分改修工事の届け出制度としては“届け出のルール”や“添付書類”、“フローリングの規制”などが規定されているケースが多い。これに対して、“不適格工事等の現状復旧等のルール”や“工事期間中での管理組合立ち会いの検査のルール”など、ルール違反に関する規定の比率はやや低くなっている (図4)。

すなわちリフォーム細則に盛り込まれている項目、内容の詳細に着目すると、申請手順など手順に関する記述は標準的に整備されているが、技術基準に関する記述が少ないことが分かる。専有部分改修工事のルールには様々な事態を想定した、より丁寧な内容 (改修工事が可能な範囲、申請手順、改修可否判断基準等) が求められている。特に“新しいタイプの設備機器や工法への配慮”を始め“申請期間や審査プロセスなどの運用

面での負担軽減”、“責任の明確化”、“不適格工事等の現状復旧などのルール違反への対応”など、トラブル回避に繋がるような内容の充実が重要視されている。

古いマンション管理組合の管理規約や使用細則には、専有部分改修工事に関するルールがないままのものも約半数存在し、これらのマンションでは今後専有部分改修需要が高まることが予想され、リフォーム細則の整備など定めのないマンションでの適切な対応が望まれる。

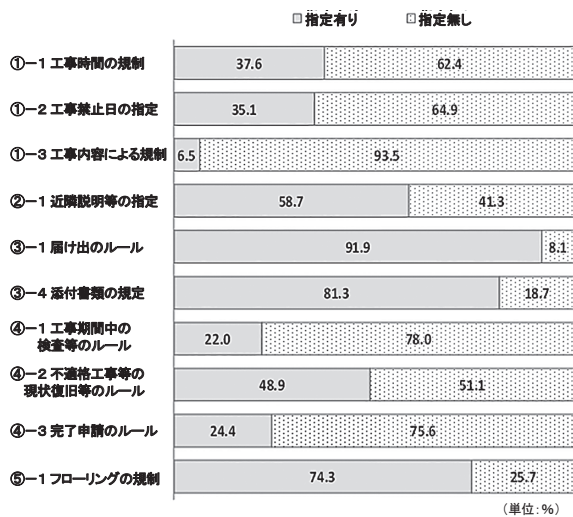


図4 専有部分改修工事に関するルール・規制の有無

(4) 長期優良住宅化リフォーム推進等に関わるルールなど

政府がマンションの性能向上改修工事として推進を図っている長期優良住宅化リフォームに関連する専有部分改修工事については、“内窓の設置”及び“断熱工事”は全体の7割以上が「制限なし」と回答し、この種の改修工事の受入れ条件が備わっているのに対して、共用部分との関連の深い“配管変更に係る穴開け”や“サッシの変更”は約4割前後が「リフォーム禁止」となっている。つまり、改修工事の要望があったとしても実施できないケースがかなりの割合で発生し得る状況である。

開口部については、防犯・防音・断熱性の向上

を、管理組合の承認が必要な承認工事の承認条件としているケースもあり、これらは条件付きで改修工事による性能の向上を認めていく方針をとっている(図5)。長期優良住宅化リフォーム推進事業では、“劣化対策”、“耐震性”、“維持管理・更新の容易性”、“省エネルギー対策”、“可変性”、“バリアフリー性”などの性能向上の要件があるが、これらの断熱改修や配管の更新などにも工事实施が可能となるルールであることが望ましい。

また、その他として、給湯器やIH、サッシフィルムについては、「制限なし」が7~8割である。“電気容量の変更は承認工事である”という回答が3割程度を占める(図6)。これらのルールの実態から管理組合の承認が得られないと実施できない「承認工事」の割合は、新しいマンションで高く、改修工事のニーズが高いと思われる。

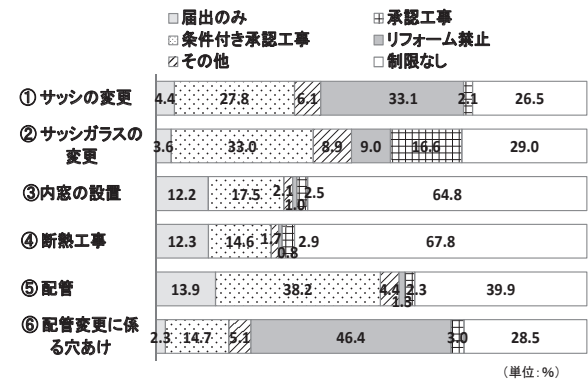


図5 長期優良住宅化リフォーム関連ルール

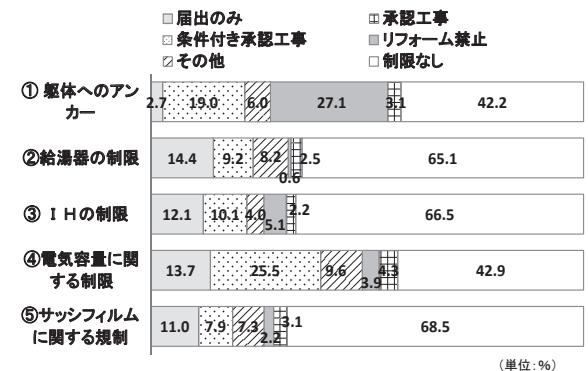


図6 その他の専有部分改修工事に関するルール

る古いマンションでは「改修工事禁止」の扱いとなっているケースが多い。

(5) 専有部分改修工事についての禁止事項、承認工事

専有部分改修工事についての禁止事項としては、①建物の主要構造部に影響を及ぼす工事、②外観や景観が変更される工事、③消防法等の法令に抵触する可能性のある工事などが具体的に例示されている。特徴的な項目として、“シェアハウスのための工事の禁止”を掲げている管理組合もあった。また、専有部分改修工事についての承認工事としては、水回り関連など他の区分所有者や居住者に迷惑を及ぼすおそれのある工事や規模の大きな改修工事、玄関扉や補助錠など共用部分と関連の深い部位などに関する工事があげられる(表1)。

詳細に見ていくと同じ工事項目が、管理組合に

よっては、禁止事項となっていたり、承認事項となっていたり、記載がなかったりと扱いが様々であることが分かる。このことはマンションの物理的状況や管理組合の考え方の違いが表れていると解釈でき、それぞれのマンションの状況に合わせた専有部分改修工事に関するルールを設定が必要であることが分かる。また、ルールが設定されていても、その運営がうまくいく場合やそうでない場合があり、ルールの持つ意味を区分所有者自身や管理組合、改修工事業者、管理会社などで共有することが非常に重要である。

(6) 専有部分改修工事関係の取決め事項についての管理会社の考え

専有部分改修工事に関するルールがないことによりトラブルになった事例があったと全体の21.7%の管理組合が回答している。ルールが整っていれば回避できるトラブルも多いと推察できる

表1 リフォームについての禁止事項、承認工事(自由記入欄の記載分析結果)

禁止事項	1) 共用部分改変について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要構造部の改変：建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさし、をいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為 ・ 増築（出窓を含む）、バルコニーへの物置、など増築、設置 ・ 専用庭：物置の設置・増築、専有住戸内に著しい重量物・危険物の搬入 ・ 専用庭内の物置の設置や増築 ・ 外観の変更：外観変更、玄関・面格子・ルーバーの取替え ・ 共同の利益に反する行為（外壁改修・塗装）
	2) 専有部分改変について	<ul style="list-style-type: none"> ・ シェアハウス ・ 専有部分全般の改変 ・ 専有部分修繕工事実施細則に規定（電話回線の増加、電気設備、テレビ設備の床下・壁内の配管の取替え、枝管取付け）窓ガラス等改良工事に関する細則に規定（補助錠設置）、床暖房の仕様、給湯方式改変、浴室の改変（ユニットバス以外への浴室変更、ジェットバス、ディスプレイ、アンテナジャックなど） ・ アンテナジャックを2口以上にしない ・ 騒音・悪臭を発生するものや設備の設置、重量物の設置、消防用設備の機能に係わるもの
承認工事	1) 共用部分改変について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増築：住宅の増築（出窓の新設含む）、バルコニー及びアルコーブの改築・物置の設置 ・ 共用部分の改変：共用部分のうち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良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの ・ テレビ共視聴設備等の移設または増設工事、通信衛星放送等の個別パラボラアンテナ設置工事その他、共用部分または他の住戸に影響を及ぼすおそれのある工事ならびに改良工事 ・ 玄関ドア：玄関ドアの交換、玄関扉・手すり塗装、玄関扉その他開口部に係る改良（凹版・防音・断熱性能向上）工事、アンテナの設置

表2 リフォーム細則がないことで、トラブルになった事例（自由記入欄分析結果）

1) リフォーム細則について	<ul style="list-style-type: none"> ・判断基準の不明確 ・禁止事項・承認事項の工事内容の明確化 ・定期的な細則の改定 ・業界による細則のガイドライン策定 ・ルールの実運用体制：理事会の不承認工事に対するトラブル対応、届出と異なる工事実施、近隣同意が取れない工事対応 ・工事完了手続き ・工事の届出時期 ・承認手続きの簡略化（理事会→理事長）
2) 共用部分改変について	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分工事実施：共用部に影響がある工事の実施（バルコニーへの物置設置や窓へのフィルム貼り付け、複層ガラス、色つきガラスへの変更、耐力壁の改変、躯体にアンカー、玄関ドアの防犯対策配管のためのスリーブ開口、メーターボックスの排気口改変など）
3) 専有部分改変について	<ul style="list-style-type: none"> ・電気容量の追加 ・床材変更（フローリングなど）に伴う騒音問題 ・インターホンの無断交換 ・間仕切り変更に伴う感知器・火災報知器の設置漏れ
4) 工事実施に関するルール	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の近隣住戸からの苦情 ・工事中の騒音：工事実施の曜日及び時間帯 ・工事業者の規律違反：敷地内の業者による違法駐車や共用部分への破損行為等

（表2）。

専有部分改修工事関係の取決めについて、“現在のルールで、十分運用でき、改訂の必要がない”という回答は全体の3割程度に留まっており、多くのマンションでは見直しが必要ととらえている（図7）。改訂の内容としては、禁止事項・承認事項の明確化や違反行為への対応、工事実施可否基準や根拠の明確化など、より具体的なルールの整備の要望が多い。また、共用部分に絡むルールの改訂や専有部分に対しても新しいタイプの設備機器への対応やスリーブ・アンカー設置対応なども求められている。申請手続き・近隣同意対応・期間の改訂等については、多くの要望がありルール整備の課題となっている。

リフォーム細則として、時代に合ったルールへの定期的な見直し、判断基準やルールの柔軟さなどの細則の運営方法に関わるもの、専有部分の長期修繕計画化や設備改修ルールの整備などの技術指針等の考慮に加え、実施のルールについて、申請期間・検査・結果の確認などの整備されたものにすべきという要望がある。

現在のルールで、十分運用でき、改訂の必要はないと思う
 将来的には、見直ししなければならない部分が存在していると思う
 既に、見直ししなければならない事項もあり、検討を要する状況である
 現在、改訂を前提に打合せ中である
 分からない

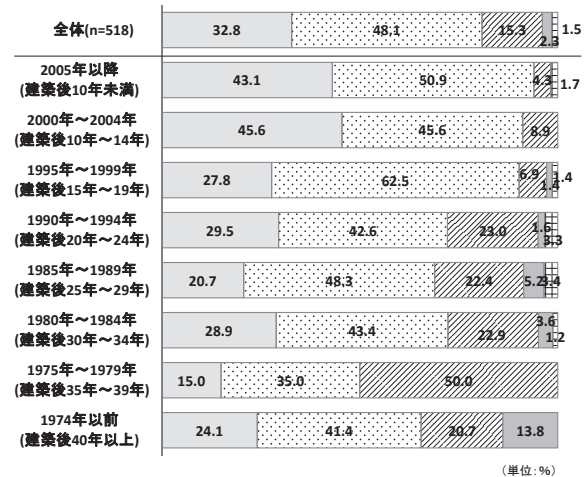


図7 リフォーム関係の取決め事項についての管理会社の考え

リフォーム細則に対しては、工事実施の可否の明確な判断基準や様々な事態を想定した取決めが求められており、“責任の明確化”、“運用面での負担軽減”、“新しいタイプの設備機器や工法への配慮”や“申請期間”や“承認プロセス”など、

表3 リフォーム細則への要望（自由記入欄の記載分析結果・一部抜粋）

<p>時代に合った ルール の 制定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・IHクッキングヒーター導入、電気容量等時代に合ったルールの制定 ・1ヵ月を下回った申請が多いのが実情である。柔軟な対応ができるリフォーム細則が望ましい ・軽微な内容であれば理事会決議ではなく、理事長決済で許可できる等、柔軟な改正が必要 ・売買後に入居する場合は区分所有者になる前から申告ができると決裁が早くなると考える ・一定のルールは必要であるが、快適性と利便性を考慮した柔軟な細則が必要
<p>記載内容 充実</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム可能な範囲、方法等、詳細に分かりやすく記載すべき ・明確な取決めが細かく決定されており、理事会が申請を受けた際に判断がしやすい内容であること ・違法ルーム改修を阻止するような条文の制定
<p>責任の 明確化、 運用 体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・性善説に立った細則で、承認後の工事が適正なのかの判断ができていない（完了検査の未実施） ・理事会が否決した場合、区分所有者の権利とトラブルになる場合があり、専有部分の工事については条件を満たした上での届け出制に変更し、共用部分に影響を及ぼした場合は、責任を取る旨の一筆を加えたことが現実的 ・リフォームの実施内容については、専門的な事柄が多く素人では申請の段階で問題のない工事であることを見極めることが困難であるため、事後、問題が発生した場合は、申請者が責任を負う旨を明記してほしい ・細則を守らなかった場合の対応 ・検査機関を指定することが必要
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の長期修繕計画表に加え、専有部分の長期修繕計画が必要 ・共用部分への影響や近隣住民への配慮を含めた細則の制定が必要 ・リフォーム会社の人が集合住宅におけるルールの事前確認を徹底する必要がある

時代やニーズの変化に合ったルールになるよう定期的な見直しが行えるような仕組みも重要である。また、運用面では、申請期間について理事会が申請受付・承認を行っている場合、理事会の開催日程の関係で“1ヵ月前申請”ではスムーズな運用が困難となっているケースがあることや改修工事の結果確認等の仕組みなど、より各マンションの実態に即したルールを検討していくことが必要である（表3）。

リフォーム細則は、これまでも築年数の経過によって内容の改訂が行われているが、管理会社からの視点として、リフォーム細則の再改定の必要性を意識しているものもあり、このリフォーム細則などのルールが固定的ではなく、時代の要請に伴って管理組合としての合意形成を図りながら柔軟に改定されていく必要性もある。結果として、性能向上や資産価値維持・向上のための専有部分改修による追加投資が推進されていく状況を作り上げていくべきである。

管理組合によるルール策定と区分所有者の裁量

権の間の理解の違いを埋めるための法曹関係者との判断のありようについての意見のすり合わせも重要である。また、これらのルールに則って提出された工事申請書あるいは工事完了届出書を専有部分工事履歴として蓄積していくことがマンションストックの資産状況管理上重要と思われる。

<参考文献>

- 1) 秋山哲一、宇治康直、分譲マンションの専有部分改修工事に関する管理規約・リフォーム細則の実態、第31回建築生産シンポジウム論文集、(一社)日本建築学会建築社会システム委員会、2015.7
- 2) (一社)マンションリフォーム推進協議会（REPCO）「平成26年度 マンション専有部分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査報告書」、2015.4