

マンション建替え・改修アドバイザー制度

## 【A-4コース】

### 「改修によるマンション再生」

### テキスト

このテキストは、主として、国土交通省「建替え・改修に関するマニュアル」からの抜粋により作成しています。

抜粋しているマニュアルは、

「改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル」です。

1) マニュアル-P1~15	.....	1	~	15
2) マニュアル-P90、115~137	.....	16	~	39

# 改修によるマンションの再生手法に関する マニュアル

平成16年6月

平成22年7月改訂

国 土 交 通 省

## ●本マニュアルの活用について

このマニュアルは、改修によるマンション再生手法が広く普及するよう、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あり、第一に、マンション区分所有者により活用されることを想定しています。ただし、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。本マニュアルでは、専門技術的な記述は必要最小限に留め、できる限り簡易な表現に努めてはいますが、それでも一般の区分所有者にとっては難しい内容を含んでいるものと思われます。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に、このマニュアルを積極的にご活用いただき、改修によるマンション再生についての検討を進められることを期待します。

また、建築士又は建築士の有資格者を有する設計事務所、建設会社、管理会社、マンション管理士の有資格者等の専門家が、管理組合における大規模修繕や改修に向けた取り組みを支援される上でも、このマニュアルを有効に活用されることを期待します。

## ●本マニュアルが対象とするマンションについて

マンションに必要と考えられる改修工事の内容は、マンションの建設当時の仕様・性能等により大きく異なりますが、このマニュアルでは、2～3回目の大規模修繕工事を迎える、建築後 30 年程度以上を経過したマンション(以下、「高経年マンション」といいます。)を対象としています。これらのマンションについて、建設当時のごく標準的な仕様・性能を想定し、改修によるその再生手法について説明しています。

なお、一般的には、高経年マンションの典型的なイメージとして、次の二つのタイプが想定されます。

	タイプ1:中層団地型マンション	タイプ2:高層1棟型マンション
建築時期	昭和 40 年代	昭和 40 年代
分譲業者	旧日本住宅公団・地方住宅供給公社	民間業者
立地	郊外	都心
階数	中層(4～5階)	高層(6～10 階程度)
棟当たり戸数	30 戸程度	50 戸程度
構造種別	RC造・壁式構造	SRC造・ラーメン構造
住戸面積	約 50 m <sup>2</sup> (3DK)	約 60 m <sup>2</sup> (2LDK)

# 目 次

第1章	マンション管理の基本と改修による再生の重要性	
1.1	マンション管理の主体—管理組合	1
1.2	マンションの維持保全の仕組み	1
1.3	改修の重要性	3
1.4	改修工事の基本的考え方	5
1.5	改修工事の進め方	6
1.6	マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアルで扱う改修工事の対象	10
第2章	計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事	
2.1	計画修繕工事と既存性能をグレードアップする改良工事の主な内容	12
2.2	計画修繕の概要と改良工事の具体的内容・工法等	15
2.2.1	建築工事	16
(1)	鉄・アルミ部等塗装工事	16
(1)－1	鉄部塗装工事	16
(1)－2	アルミ・ステンレス部塗装工事	17
(2)	躯体改修工事	18
(3)	外壁仕上げ改修工事	20
(3)－1	塗装仕上げ改修工事	20
(3)－2	タイル張り仕上げ改修工事	22
(4)	シーリング改修工事	24
(5)	屋根防水改修工事	25
(6)	床部改修工事	28
(7)	ドア改修工事	30
(8)	サッシ改修工事	34
(9)	金物類改修工事	38
(10)	屋外鉄骨階段改修工事	40
(11)	内壁・内装改修工事	42
(12)	エントランス改修工事	44
(13)	浴室防水改修工事	48
2.2.2	機械設備工事	51
(14)	給水設備改修工事	51
(14)－1	給水管の更生・取替え工事	51
(14)－2	給水装置・給水施設の改修工事	53
(15)	排水設備改修工事	56
(16)	消火設備改修工事	58

(17) ガス管改修工事	60
(18) 給湯設備改修工事	61
(19) 冷暖房設備工事	64
(20) 換気設備改修工事	66
2. 2. 3 電気設備工事	68
(21) 電灯幹線・動力設備改修工事	68
(22) 照明器具・配線器具改修工事	73
(23) 情報通信設備改修工事	75
(24) テレビ共聴設備改修工事	77
(25) 防災設備改修工事	80
(26) 避雷設備改修工事	80
2. 2. 4 その他工事	81
(27) エレベーター設備改修工事	81
(28) 機械式駐車場工事	83
(29) 舗装改修工事	84
(30) 外構工作物改修工事	86
(31) 緑化環境整備工事	88
(32) 屋外排水設備改修工事	89

### 第3章 増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事

3. 1 増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事の必要性	90
3. 2 新たな性能・機能を付加する改良工事の具体的方法	90
(1) 住戸面積の拡大	91
(1)－1 居室の増築	91
(1)－2 住戸(専有部分)の2戸1戸化	93
(1)－3 バルコニーの屋内化	95
(2) 住棟内の共用スペース等の整備	96
(2)－1 増築・改造による共用スペースの整備	96
(2)－2 マンションの用途の部分的な変更	97
(3) 共用施設及び屋外環境の整備	98
(3)－1 集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増築・改造	98
(3)－2 駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の整備	99
(3)－3 不要となった施設の跡地を活用した共用施設の整備	102
(4) 耐震性能の向上	103
(4)－1 耐震補強工事	103
(5) エレベーターの設置	110
(5)－1 外廊下型住棟へのエレベーターの設置	110
(5)－2 階段室型住棟へのエレベーターの設置	111

第4章 改修によるマンション性能の総合的改善	115
4.1 改修によるマンション性能の総合的改善	115
4.2 必要とされるマンション性能の総合的改善の内容	115
(1) 耐震性能の総合的改善	115
(2) バリアフリー性能の総合的改善	116
(3) 防犯(セキュリティー)性能の総合的改善	116
(4) 省エネ・エコロジー性能の総合的改善	117
(5) 情報通信性能の総合的改善	118
(6) 建物生活空間の総合的改善	119
(7) 屋外環境の総合的改善	119
参考 法律上の手続きと補助・融資等の制度	121
〈参考1〉 マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き	121
〈参考2〉 マンション改修に関する区分所有法上等の手続き	127
〈参考3〉 耐震改修工事に係る補助及び税制特例	138
〈参考4〉 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資	140
〈参考5〉 マンションの居住環境改善に係る自治会活動に対する補助事業	142

# 第1章 マンション管理の基本と改修による再生の重要性

## 1.1 マンション管理の主体－管理組合

- ・ マンションの管理の主体に関しては、区分所有法第3条において、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成する」と規定されています。
- ・ また、平成13年8月1日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」では、管理組合等の努力について次のように示されています。

(管理組合等の努力)

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

さらに、同法に基づき、国土交通大臣が公表した「マンションの管理の適正化に関する指針」では、管理組合および区分所有者の役割が、より具体的に示されています。

### 一 マンションの管理の適正化の基本的方向

1. マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。(以下略)
2. 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

- ・ すなわち、マンションを所有する区分所有者は、その管理を行うための団体(＝管理組合)を当然に構成し、この管理組合が主体となってマンションの管理を行うこととなります。管理組合は、構成員である各区分所有者の意志の「合意」によって管理を行うものですから、各区分所有者は、管理組合の一員として組合運営に積極的に参加する等、その役割を適切に果たさなければなりません。

## 1.2 マンションの維持保全の仕組み

- ・ 管理業務は、マンションを適正に維持し、快適な居住と有効な資産価値を維持することを目的としており、現在のマンションを可能な限り長く使えるよう維持していくことが基本となります。そのためには、保守点検や修繕を計画的に実施することが重要になります。

### (1)保守点検

- ・ マンションを維持保全していく上では、まずは、保守点検を定期的に行う必要があります。保守点検とは、建物の機能を維持するために、建物各部の不具合点や設備機器等の作動に異常がないかどうかを定期的に検査し、消耗品の交換や作動調整、補修(軽微な修繕)等を行うことで、法律等で定められている法定点検と、任意に行う自主点検とがあります。

## (2) 修繕

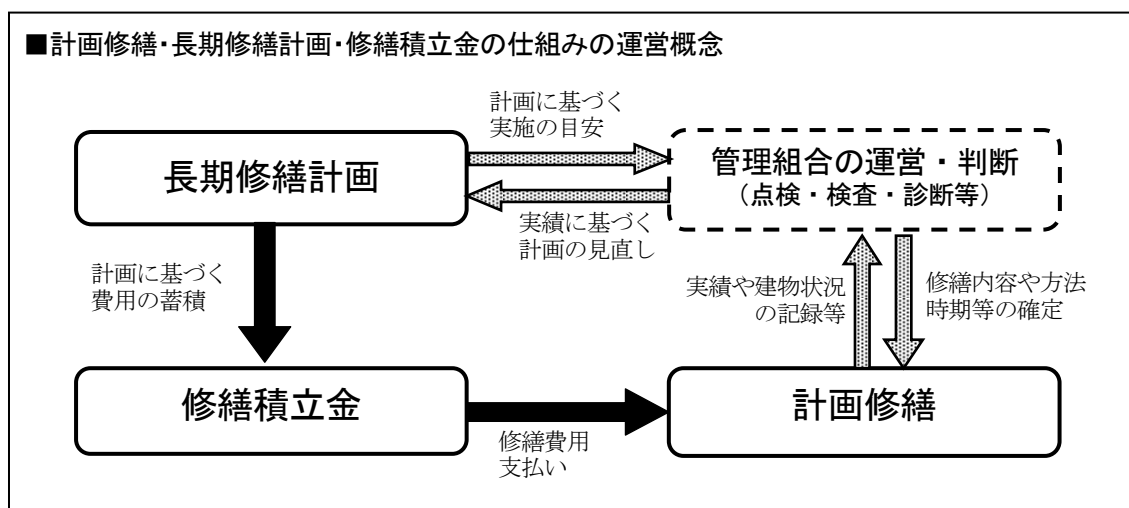
- また、建物各部の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合には、修繕を行うことが欠かせません。修繕とは、部材や設備の劣化部の修理や取替えを行い、劣化した建物又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させる行為をいいます(一般的には、建物の建設当初の水準にまで回復させることが目標とされます)。修繕には、劣化の発生や性能・機能の低下の都度に行う補修・小修繕と、一定の年数の経過毎に計画的に行う計画修繕とがあります。

## (3) 長期修繕計画等に基づく計画修繕

- 計画修繕を確実に実施するためには、長期修繕計画を定める必要があります。長期修繕計画とは、マンションを構成する部材や設備の耐久性にあわせ、マンションごとに設定される長期の修繕計画であり、通常、20～30年程度の長期展望にたち、マンション共用部分等の各部分の修繕周期と概算費用が示されます。
- 計画修繕の必要額は毎年一定ではなく、この費用をその都度徴収したのでは、個々の生活に影響するだけでなく、未納等により費用の不足が発生して、計画修繕の適正な実行に支障をきたすおそれもあります。このため、定期的に少額を徴収し、まとめて計画修繕に充てる修繕積立金のしくみが一般的になっています。長期修繕計画が、必要とされる修繕積立金の算定数字の根拠となります。
- 計画修繕は長期修繕計画に基づいて実施されますが、実際の工事を行う上では、建物各部の傷み具合に対応した有効な修繕を実施するために、調査や診断を行い、それに基づいた修繕設計により工事部位や工事内容を確定します。計画修繕では、効率的な工事实施のため、複数の部位や工事項目をまとめて実施することが多く、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕等を大規模修繕と呼び、通常は10年以上の周期で大規模に実施されます。

## (4) 計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念

- 計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金からなる維持管理運営の基本手法は、最初に作っておけば自動的に働くものではありません。長い期間にわたりマンションを適正に維持管理していくためには、点検・検査・診断により、建物の経年による劣化状況等の不具合や問題点を明らかにし、具体の修繕を実施するための中短期の修繕計画を作成しつつ、修繕実績に基づき長期修繕計画を適宜見直していく必要があります。また、これと連動して修繕積立金の額も見直していく必要があります。





### 1.3 改修の重要性

#### (1) マンション性能のグレードアップを図る改修の重要性

- ・ マンションの経年に伴う劣化や不具合に対しては、大規模修繕等の計画修繕を適切に実施していくことが必要であり、それにより、マンションの劣化を防止することができます。しかし、修繕だけではマンションの性能の維持・回復しか実現することができません。
- ・ マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっており、近ごろの新築マンションの性能や居住性は著しく向上しています。これに伴い、高経年マンションでは性能・機能面での陳腐化が進行し、資産価値が低下することにもなりかねません。

#### ■高経年マンションの陳腐化の例

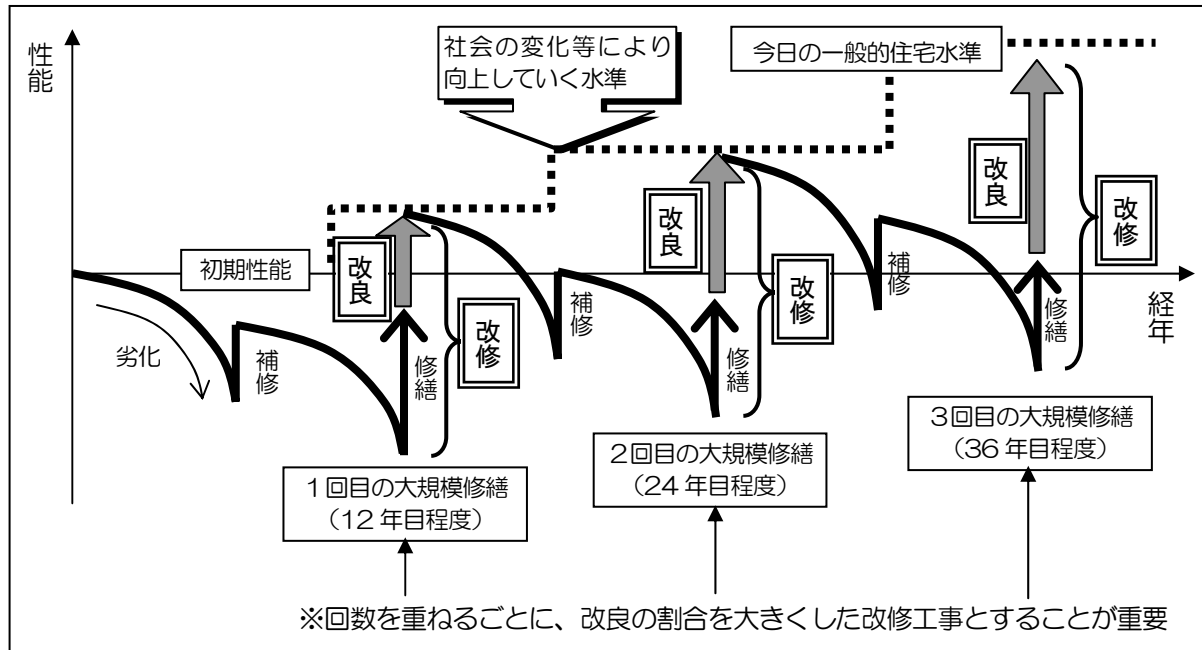
住戸の居住性能	住戸面積の狭隘化	住戸面積が狭い、住戸面積が画一的で多様な規模の住戸がない、住戸内に洗濯機置場がない 等
	断熱性能の低下	結露がよく発生する、省エネ仕様になっていない 等
	設備の旧式化・陳腐化	材料・機器の性能が老朽化・旧式化している、給排水システムが旧式化している、電気容量が不足している 等
建物共用部分の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない、エレベーターがない 等
	防犯性能が低い	オートロックでない、見通しが確保されていない、照明が薄暗い又は不足している、防犯カメラが設置されていないなど、防犯に対する配慮がなされていない 等
	エントランスの陳腐化	内装仕上げ材、照明器具、集合郵便受け・掲示板等の金物類の性能、デザイン等のエントランスホールの雰囲気陳腐化している 等
	共用スペースの機能の陳腐化	管理事務所、宅配ロッカー・トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、宿泊室等の機能がない 等
	外観イメージの陳腐化	仕上げ材、デザイン等の外観の雰囲気が陳腐化している 等
敷地内の性能	バリアフリーでない	段差がある、手すりがない 等
	敷地内のイメージの陳腐化	車道・歩道・広場等の舗装材料のデザイン・性能、屋外灯や外構工作物等のデザインが陳腐化している、緑化環境が整備されていない 等
	附属・共用施設等が整備されていない	集会所の機能が十分でない、駐車場・駐輪場・バイク置場等が不足している 等

- ・ こうしたことから、高経年マンションの質及び価値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、現在の居住水準・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。
- ・ なお、一般的には、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。

改良工事	建物各部の性能・機能をグレードアップする工事。マンションを構成する材料や設備を新しい種類のものに取替えることや、新しい性能・機能等を付加することなどがある。
改修工事	修繕及び改良(グレードアップ)により、建築物の性能を改善する変更工事。

- 改修工事を適切に実施することで、マンションの物理的な老朽化の防止に加え、陳腐化を防止することができます。このため、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、マンションを住みよいものにし、その質及び価値を長持ちさせていく上での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。

## ■計画修繕と改修の重要性

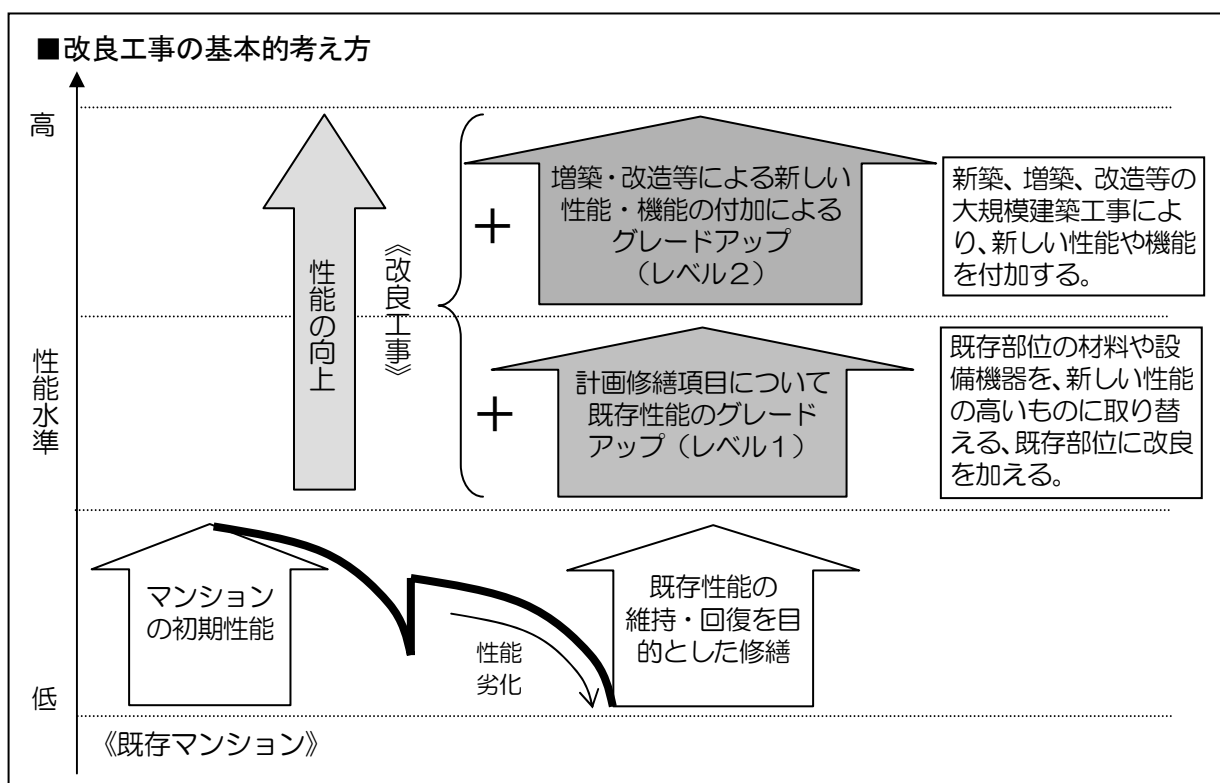


### (2) 建替えとの比較からみた改修の重要性

- マンションは維持管理を適切に行い、なるべく長く住みつづけることができるようにすることが基本となりますが、極度に老朽化が進むと、大規模修繕や改修では安全で住みよい環境に回復・改善できなかつたり、それに非常に大きな費用がかかるようになってしまいます。こうした場合には、建替えについての検討が必要となることがあります。
- 建替えに向けた区分所有者の合意形成を円滑に進めるためには、建替えと修繕・改修とについての比較検討を十分に行い、建替えの必要性を区分所有者間で共有することが重要なポイントになると考えられます。
- 建替えと修繕・改修との比較検討にあたっては、建替えと修繕・改修それぞれの場合の居住性等の改善効果を把握するとともに、所要費用を算定して比較検討することが求められます。なお、平成14年12月に改正された区分所有法においても、建替え決議を行うにあたっては、建替え費用のみならず、改修費用についても算出し、全区分所有者に通知することが要件とされています。
- このように、建替えとの検討という点からみても改修の検討は重要となります。なお、建替えと改修の比較検討の方法については、「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」に従い、国土交通省が作成、公表した「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」(マンション再生協会のホームページ <http://www.manshon.jp/> からダウンロードできます。)を参照して下さい。

## 1.4 改修工事の基本的考え方

- ・ 計画修繕(大規模修繕)は、マンションを部材・設備等の構成部位に分解し、各構成部位ごとの修繕周期に基づいて実施する工事です。この各構成部位の修繕工事の際に、その既存性能をグレードアップする改良工事を織り込んでいくことが、マンションの性能を高めていく上での基本となります。例えば、手摺等の鉄・アルミ部、外壁仕上げ、屋根防水、サッシ、給排水管、電気設備、テレビ共聴設備など、マンションを構成する既存部位の材料や設備機器をより新しく、より性能の高いものに取り替えることや、既存部位に改良を加えることなどが該当します。こうした既存性能をグレードアップする改良工事(レベル1)の方法については、第2章で説明します。
- ・ 一方、計画修繕(大規模修繕)の工事項目は建物の初期性能をもとに設定され、初期性能の影響を強く受けることから、計画修繕に取り上げられる工事項目の改良工事だけでは、既存性能の水準をグレードアップするに留まります。このため、居室の増築や空住戸を活用した住戸の2戸1戸化による住戸面積の拡大、不要となったスペースの有効活用による共用部分の大規模改造、集会所や立体駐車場の新築・建替え、エレベーターの設置など、増築・改造等の大掛かりな工事によりマンションに新たな性能や機能を付加する大規模な改良工事(レベル2)も必要とされます。こうした増築・改造等により新しい性能・機能を付加するグレードアップの方法については、第3章で説明します。
- ・ なお、新たな性能・機能を付加する大規模な改良工事(レベル2)は、計画修繕の際に既存性能をグレードアップする改良工事(レベル1)とは別に独立して実施されることも想定されますが、効率的な工事の実施のためには、大規模修繕工事を行う際に、レベル1とレベル2の改良工事を同時に行い、マンションの性能・機能を総合的に改善する改修工事として計画することが望まれます。こうした改修工事によるマンションの性能の総合的なグレードアップの方法については、第4章で説明します。



## 1.5 改修工事の進め方

- ・ 大規模修繕時等に行う改修工事の基本的な進め方は、発意→検討体制の確立→専門家等の選定→調査診断→改修基本計画→改修設計→工事費見積→資金計画→合意形成・集会における決議→工事実施、という手順となります。
- ・ 各手順の概要と進め方の留意点等を整理すると次のようになります。

### (1) 検討体制の確立

- ・ 改修工事は専門技術的な知識を必要とし、その準備から工事完成までに3～5年程度を要するのが一般的です。これを通常1～2年ごとに理事が交代する理事会のみで対応することには、知識面や時間面で限界がありますから、専門委員会(修繕委員会、長期修繕計画委員会等の名称がよく用いられます。)を設置して継続的に検討を行うこととなります。管理組合内の専門委員会のメンバーには、歴代の理事経験者、区分所有者のうちの建築や設備等の専門家等が含まれることが一般的です。
- ・ 専門委員会は理事会の諮問機関として設置されることが多く、必要とされる改修工事の内容、実施上の問題点、その解決方策等を調査検討します。専門委員会の役割は、専門的見地からの調査検討結果に基づく提案を行うところまでであり、最終的な方向付けは理事会による決定となりますので、専門委員会は理事会と良好な関係を維持しながら協力して検討を行っていくことが重要となります。

### (2) 専門家等の選定

- ・ 改修工事の実施にあたっては、まずは、管理組合のパートナーとしてマンションの改修業務に精通した専門家等を選ぶ必要があります。調査診断や改修設計等の建築技術的な支援を得る必要があることから、建築士又は建築士の有資格者を有する設計事務所、建設会社、管理会社等を選定します。なお、管理組合内の合意形成の支援等を得る上では、マンション管理士を活用することも考えられます。
- ・ 建築技術的な支援を行う専門家等の関わり方には、「設計監理方式」と「責任施工方式」とがあります。

設計監理方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築士又は建築士を有する建築設計事務所・建設会社・管理会社等を選定し、合意形成までの段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式。</li> <li>・ 工事費以外にも専門家の費用が発生しますが、診断・改修設計と施工が分離しているため、必要とされる工事を客観的に見極めた上で工事内容を定めることができることや、競争入札等の競争原理を導入して施工会社を選定することができ、管理組合の立場にたった工事監理が行われることなどのメリットがあります。工事内容・工事費用の透明性の確保、責任所在の明確さなどの点で望ましい方式であるといえます。</li> </ul>
責任施工方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築士を有する施工会社(設計・施工・監理部門を有する建設会社や管理会社等)を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。</li> <li>・ マンションの事情に精通した信頼できる施工会社がいる場合に採用されることがあり、初期の段階から施工性(工事中の仮設計画や工事実施手順等)に配慮した検討を行うことができ、設計管理方式のような専門家の費用を必要としないというメリットがあります。</li> <li>・ ただし、設計と施工が一体化するため、工事内容と費用内訳の関係が不明瞭となりやすく、また、技術的知識が施工会社のみ偏るため、正しい判断で必要な工事内容を定めるという点で問題となる場合があります。この方式を採用する場合は、検討結果の適切な情報開示や検討内容ごとの費用内訳の提示等を受けることが重要となります。</li> </ul>

- ・ 専門家等の選定にあたっては、まずは候補者を選びます。他の管理組合等から推薦を受ける方法、業界紙等で公募する方法、関係する公益法人や地方公共団体等から情報提供を受ける方法が考えられます。候補者をリストアップしたら、ヒアリング等を十分にを行い、当該管理組合にとって最もふさわしいと考える専門家を選びます。競争によらずに1社を随意に選定する場合と、計画提案を依頼し提示された計画案を比較し最も適切と考える1社を選定する場合とがあります。
- ・ 選定にあたっては、専門家の提案力(課題に対する提案の的確性・実現性等)、技術力(過去の業務実績、保有技術者数・有資格者数等)、体制(業務体制、業務の基本スタンス、瑕疵があった場合の対応等)等について考慮する必要があります。また、責任施工方式の場合は、施工会社の会社内容(資本金、年間工事受注額、経営の安定性等)についても考慮する必要があります。なお、専門家の技術力については、グレードアップ(改良)工事を必要とする場合は、修繕だけでなく、マンション(住宅)の新築についての知識・技術等も十分に有する専門家を選ぶことが重要であると考えられます。

### (3) 調査診断と改修設計

- ・ 本マニュアルでは、2～3回目の大規模修繕工事を迎える高経年マンションについて、建設当時のごく標準的な仕様・性能を想定し、この標準的なマンションに考えられる様々な改修工事の内容について示しています。しかし、実際に行われる改修工事では、各マンションの物的状況、居住者の属性及び住宅に対するニーズ等により、必要とされる工事内容が大きく異なります。また、費用などの点で、必要とされる改修工事の全てが一度に実現できるとも限りません。
- ・ このため、以下のような手順で、実際に行う改修工事の内容を絞り込んでいく必要があります。

#### 1) 調査診断及び改修基本計画の作成

- ・ 建物の調査診断(竣工図書・修繕記録等によるチェック、現地観察・調査・詳細診断の実施等)を行い、建物各部の現状の劣化・損傷の程度、不具合点や問題点、現マンションが有している性能の程度等を正確に把握します。調査診断を行う際には、不具合や問題点が、経年劣化によるものか建設時又は前回改修時の設計や施工の不備によるものかの判定が重要となります。それによって対処方法(改修方法や費用負担)が異なってくるからです。また、工事実施までの間に危険が生じる可能性があるなど、緊急に対処する必要がある箇所については、その対応方策についても検討する必要があります。
- ・ 調査診断が終わった段階で、調査診断結果の報告会を行い、区分所有者全員にマンションの劣化等の状況を正確に認識してもらうことが重要です。
- ・ また、調査診断の段階では、区分所有者に対する意向調査を行い、当該マンションが抱えている問題点や居住者の改善ニーズを把握することも重要です。この改善ニーズと調査診断結果をもとにして、問題点に対する基本的対応方策を検討し、改修基本計画を作成します。この際、多数の区分所有者が必要としている工事かそれとも特定の一部の区分所有者が共通して必要としている工事なのか、また、安全性に関わる工事かそれとも日常生活を便利にするための工事なのかなど、改修工事の目的と必要性を明確にしなが、工事の優先順位を定めることも大切です。
- ・ なお、調査診断の時期は、管理組合の資金計画や合意形成などの運営面からみて、長期修繕計画に定められた工事実施時期の2年前程度に行うことが望ましいと考えられます。

#### 2) 改修設計

- ・ 改修基本計画に基づき、改修設計を行います。改修設計では、改修により実現しようとする耐久性・耐用性・居住性等の目標値及び実際に採用する材料・工法を定め、工事を行うための設計図書(工事仕

様書及び設計図)を作成します。

- ・ 工事内容を定める上では、工期・工程・仮設計画等の検討や、工事中の窓の開閉制限、バルコニーの使用制限、仮住居への引っ越しの必要性の有無など、工事による日常生活への支障の程度についての検討も必要となります。また、当該工事に伴う建築関係規定上の手続きについての検討も必要となります(巻末の「〈参考1〉マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き」を参照下さい。)

#### (4) 工事費見積・施工会社の選定

- ・ 設計管理方式の工事实施段階において施工会社を選定するにあたっては、まずは、工事費見積を依頼する会社を選ぶ必要があります。推薦を受ける方法、公募等の方法がありますが、公正さや透明性を確保する上では、業界紙やマンション内での募集掲示等による公募が望ましいと考えられます。
- ・ 公募をする際には、応募業者の工事实績(改修工事の実施件数・金額、当該マンションと同規模のマンションでの改修実績の有無等)、技術資格者数、会社内容(資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等)等の書類の提出を受けて(これらの項目についてあらかじめ一定の参加条件を設定する場合もあります。)、見積参加業者を選びます。
- ・ 見積参加業者が決まると、当該マンションで見積依頼内容の説明をします。見積は共通の条件をもとに行われる必要があるため、工事の見積条件を設定するためには、事前に調査診断によってマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計(図面、仕様書、数量書、概算書の作成)を行った結果をもとに、見積を依頼する相手方に対して、次のような資料を提示する必要があります。
  - ①改修工事設計図:改修する範囲の明示
  - ②改修工事仕様書:足場仮設の方法、下地処理の方法、仕上げ材料の種類・量・塗付方法等の明示
  - ③数量内訳書:工事対象数量の明示
  - ④その他:工事の期間、工事金の支払方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件
- ・ 各社から見積書が提出されれば、個々の見積内容、単価、金額等をチェックし、金額に大きな差がある場合などはその理由を確認します。また、施工者の能力や施工体制等のヒアリングを別途行います。こうした検討を行い、最終的に適切であると考えられる施工会社を選定します。

#### (5) 資金計画

- ・ 改修工事の費用は、修繕積立金によりまかなわれることが一般的ですが、積立金が不足している場合には、金融機関からの借入金か、区分所有者からの一時金徴収かでまかなう必要があります。また、借入金と一時金徴収とを併用する場合があります。
- ・ 借入金の場合は、住宅金融支援機構(マンション共用部分リフォーム融資)や民間金融機関から借り入れることになります。また、地方公共団体の中には、住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資に連動して一定の融資制度等を設けているところもあります。巻末の「〈参考4〉住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資」や各地方公共団体が独自に設定している融資制度や補助制度を確認の上、詳細は、住宅金融支援機構各支店又は地元の地方公共団体にお尋ね下さい。
- ・ なお、耐震改修工事については補助制度を利用することも可能です。巻末の「〈参考3〉耐震改修工事に係る補助及び税制特例」を参照して下さい。また、地方公共団体の中には、自治会によるマンションの居住環境改善に適用される補助事業を設けているところがあります。基本的には自治体による活動を対象にしていますが、管理組合でも利用できる場合があります。巻末の「〈参考5〉マンションの居住環

境改善に係る自治会活動に対する補助事業」を参照の上、詳細は、地元の地方公共団体にお尋ね下さい。

## (6) 合意形成と集会における決議

### 1) 合意形成

- ・ 改修に向けた合意形成の最大のポイントは、資金計画にあります。修繕積立金を取り崩した場合に残額はいくらで将来の修繕工事はどうなるのか、借入をした場合は以降の毎月の修繕積立金額がいくらに増額されるのか、一時金を徴収する場合はその徴収額はいくらになるのか、などの内容について十分に検討した上で合意形成をする必要があります。
- ・ いずれの場合も区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズをアンケートやヒアリング等により十分に把握し、改修内容の必要性について検討した上で、合意形成に努める必要があります。数案を比較検討することも考えられます。合意形成を容易にするため、予算に合わせてできる範囲の工事だけを行ってしまう場合がありますが、中途半端な工事は長い目で見れば無理・無駄が多くなってしまいますので、改修基本計画に基づいて計画的に改修工事を定めることが重要です。

### 2) 集会における決議

- ・ 改修工事の実施の最終的な決定は、区分所有法の規定に基づき、管理組合の集会(総会)における決議で行います。
- ・ 大規模修繕工事(同時に行われる改修工事を含む)は、その規模・内容・程度等から、共用部分の変更にあたる工事となります。共用部分を変更する行為の決議要件は、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合と、そうでない場合とでは決議要件が異なります。著しい変更を伴う場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議が必要となります(ただし、区分所有者の定数は規約でその過半数にまで減じることができます。)。一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による普通決議で決することができます(ただし、規約で別段の定めをすることができます。)
- ・ 平成16年1月より前の標準管理規約に基づいて管理規約を設定している場合は、共用部分の変更は、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」以外は、4分の3以上の多数による決議を必要とすることが規約に定められていると考えられるため、注意が必要です。
- ・ なお、共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるか否かなどの考え方については、巻末の「(参考2) マンション改修に関する区分所有法上等の手続き」を参照して下さい。

## (7) 工事の実施

### 1) 契約の締結

- ・ 集会の決議が成立すると、管理組合(発注者)と施工会社(受注者)の間で工事請負契約書を締結します。また、工事監理者との間で工事監理業務委託契約書を交わします。

### 2) 施工実施計画・工事説明会の開催

- ・ 工事实施請負契約の前提となる工事計画をもとに、施工者が施工実施計画(工事工程計画、仮設計画、工事施工計画)を検討し、管理組合の意見を踏まえて最終決定します。
- ・ 改修工事は居住者の協力なくしては進めることができません。施工実施計画が出来上がると、工事説明会の資料(簡易な工事实施のしおり等)を配布し、工事内容・施工体制、工事工程、作業時間、現場

事務所の設置、仮設・足場・安全対策、品質管理方法、注意お願い事項等の説明会を行います。

### 3) 工事着手と監理の重要

- ・ 工事の適切な実施に向けては、工事工程の進捗状況、施工状況等を厳正にチェックする「監理」の役割が非常に重要となります。建築基準法や建築士法では、新築、増築、大規模な修繕・模様替え等の工事をする場合には、建築士である工事監理者をおくことが義務づけられています。
- ・ 工事実施期間中は、管理組合、施工者、工事監理者による工事報告会を月1回程度は開催し、工事の進捗・施工状況の確認や問題点に対する対策の検討、追加・変更工事の検討・承認等を行います。

### 4) 工事検査と竣工後の手続き

- ・ 工事実施期間中の重要な時期には、管理組合の立ち会いの下で、中間検査を行います。また、工事の施工が最終工程を終えた時点で竣工検査(足場解体前検査及び最終検査)を行います。竣工検査では、施工者検査、監理者検査に加え、管理組合による検査も行います。
- ・ 管理組合は、竣工後できるだけ速やかに、竣工図書の引き渡しを受けるようにする必要があります。

## 1.6 マンションの共用部分・専有部分の基本区分と本マニュアルで扱う改修工事の対象

- ・ マンションの共用部分と専有部分の基本区分を示すと以下のようになります。

対象部位		共用部分	専有部分
建物	①構造躯体(基礎・柱・梁・壁・スラブ・屋根等)	○	
	②エントランスホール、廊下、階段、エレベーター室	○	
	③バルコニー、ルーフバルコニー	○(※1) (※2)	
	④壁仕上げ材、防水材、鉄・アルミ部等の金物	○	
	⑤各戸玄関ドア(住戸外側)、サッシ	○	
	⑥給排水設備、消火設備、ガス、給湯・冷暖房、換気設備、電灯幹線・動力設備、照明器具・配線器具、情報通信設備、テレビ共聴設備、防災設備等の(パイプスペース内の)立て管、各住戸入口までの配管・配線等	○	
	⑦上記⑥の各種設備の住戸内の配管・配線		○(※2)
	⑧住戸内の居住空間、内装仕上げ材、設備機器等		○(※3)
附属施設等	①管理事務所、集会所・コミュニティーセンター、給水塔、クラブハウス、倉庫等	○	
	②駐車場、バイク置場、自転車置場	○	
	③外構工作物(遊具・柵・掲示板・サイン等)、屋外灯	○	
敷地	①建物の敷地、道路、歩道、広場、緑地等	○	
	②専用庭	○(※1) (※2)	

※1:ただし、通常、専用使用権が設定されています。

※2:管理組合の規約により、共用部分の範囲又は共同管理をする範囲を定めている場合があり、マンション毎に扱いが異なる場合があります。

※3:設備機器については共用管等の容量等に影響を及ぼす場合があり、一定の設置ルールを定めている場合があります。

- ・ 本マニュアルで対象とする工事は、共用部分の工事であり、専有部分(住戸内)のいわゆるリフォーム



工事は扱いません。ただし、専有部分の工事であっても、専用給排水管の更生・取替え工事など、共用配管と一体的に扱うことが必要とされる工事、浴室防水工事や給湯設備・冷暖房設備工事など専有部分の改善のために共有部分に変更を加える必要がある工事等については、本マニュアルで扱います。

## 第2章 計画修繕と既存性能をグレードアップする改良工事

### 2.1 計画修繕工事と既存性能をグレードアップする改良工事の主な内容

- ・マンションの質及び価値を長期に維持していく上では、その時代その時代にマンションに求められる性能や水準に対応した住みよいマンションに改善していく必要があります。そのためには、大規模修繕工事等の計画修繕を行う際には、既存性能をグレードアップさせる改良工事を織り込んだ改修工事として実施することが重要となります。
- ・そこで、計画修繕の基本的な工事項目について、既存性能のグレードアップに相当する改良工事の工事概要を整理すると下表のような内容が想定されます。
- ・なお、実際に必要とされる工事内容は、マンションの建設当時の仕様や性能によって異なりますが、ここでは2～3回目の大規模修繕工事を迎える建築後一定の年数を経過したマンション(高経年マンション)で、建設当時のごく標準的な仕様・性能で建築されたものを想定しています。

#### ■計画修繕項目についての改良工事の主な内容(概要)

##### 1. 建築関係

##### (1) 建築工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(1)鉄・アルミ部等塗装工事	屋上、バルコニー、廊下、階段室、遊戯施設・自転車置場等の外構工作物等の鉄部及びアルミ・ステンレス部の塗装塗替え	塗料のグレードアップ、吹付け塗装による仕上げ感のアップ、脱着塗装
(2)躯体改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・上げ裏(天井面)・手すり壁、庇等の劣化・損傷箇所の修繕	再アルカリ化等によるコンクリート躯体の中性化抑止、片持ちスラブの補強
(3)外壁仕上げ改修工事	外壁、共用廊下・階段、バルコニー等のコンクリート壁・手すり壁、庇・バルコニー上げ裏(天井面)等の吹付け塗装部の再塗装、タイルの洗浄及び劣化・損傷箇所の修繕	塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ、仕上げによる中性化抑止、外壁の外断熱改修
(4)シーリング改修工事	サッシ周り、コンクリート打継目地、PC板目地、スリーブ周り、庇等入隅部、金物端部等のシーリング材の劣化部の打替え防水	シーリング材の性能のグレードアップ
(5)屋根防水改修工事	屋根、屋根庇、階段出入口等の庇の防水層の劣化・漏水等に対する屋根スラブの躯体修繕及び屋根防水層の全面的な修繕・改修	防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱防水、笠木等の材質のグレードアップ、屋上の排水能力の向上
(6)床部改修工事	バルコニー、開放廊下・階段室の床・庇・梁型天端等の防水工事	防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水吹き込み対策・排水対策、段差部のバリアフリー化

(7)ドア改修工事	住戸ドア及びパイプスペース・メーターボックスの扉の塗装塗替え・取替え、付属金物の取替え	住戸ドア・住戸ドアの付属金物・住戸ドア周り、パイプスペース扉等のグレードアップ、耐震玄関ドアへの取替え、住戸ドアのピッキング対策
(8)サッシ改修工事	サッシ及びサッシ周りの付属金物の修繕・取替え、窓面格子・窓手すり・防犯雨戸・錠戸等の取替え	サッシ及びサッシ付属金物の取替え等による性能のグレードアップ、窓面格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、住戸窓の防犯対策
(9)金物類改修工事	上記のドア・サッシの付属金物以外の全ての金物類の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	金物類の材質のグレードアップ、使用安全性・容易性を高めた製品への取替え、手すりの設置
(10)屋外鉄骨階段改修工事	屋外鉄骨階段の手すり・踏板・踊り場等の錆・腐食箇所の修繕	踏板の防水・排水・消音・安全性確保・耐震補強工事、屋外鉄骨階段の取替え
(11)内壁・内装改修工事	建物の内部階段・内部廊下、管理事務室・集会室等の壁面、床面、天井面の劣化・損傷箇所の修繕	内壁コンクリートの中酸化防止対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
(12)エントランス改修工事	エントランスホール、エントランス周りの床・壁・天井等の内装の全面的模様替え	エントランスホール及びアプローチ部分の仕上げ等のグレードアップ・バリアフリー化、エントランスドアの性能のグレードアップ、エントランスホールの防犯対策
(13)浴室防水改修工事	住戸浴室の床防水層の劣化・損傷箇所の修繕、全面防水改修	防水仕上げ材、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等

## 2. 設備関係

### (1)機械設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(14)給水設備改修工事	屋内・屋外共用給水管、住戸内専用給水管の更生・取替え工事、給水装置・給水施設のオーバーホール・劣化・損傷箇所の修繕・取替え	給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレードアップ、給水システムの変更
(15)排水設備改修工事	屋内・屋外の雑排水設備、汚水設備、雨水排水設備、屋外柵管路の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、排水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置
(16)消火設備改修工事	屋内消火栓設備、連結送水管設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機器類及び配管の材質のグレードアップ
(17)ガス管改修工事	ガス管(屋内・屋外共用、住戸内専有)及びメーターの劣化・損傷箇所の取替え	ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズアップによる供給能力の向上

(18) 給湯設備改修工事	給湯管の更生・取替え工事、給湯器の取替え工事	給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ、ガス給湯器から電気給湯器への取替え
(19) 冷暖房設備工事		冷暖房設備の共用配管カバーの新設、共用廊下側へのエアコン用スリーブ・室外機置場の新設、冷暖房設備の性能のグレードアップ
(20) 換気設備改修工事	換気口・換気扇・ダクト類の清掃及び修繕・取替え工事	材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上

## (2) 電気設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(21) 電灯幹線・動力設備改修工事	電灯幹線及び電力設備の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、幹線改修、トランスの増設による容量増量工事
(22) 照明器具・配線器具改修工事	共用廊下・階段、エントランスホール等の照明器具及び配線器具の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	照明器具の性能・デザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置
(23) 情報通信設備改修工事	電話端子盤、MDF 盤、IDF盤、引込み管路等の劣化・損傷箇所の取替え	MDF盤・IDF盤のセキュリティー対策、インターネット接続環境の整備、インターホン設備の導入
(24) テレビ共聴設備改修工事	テレビ共聴アンテナ、増幅器盤、分岐・分配器盤、同軸ケーブル等の劣化・損傷箇所の取替え	双方向システムの導入等に伴う同軸ケーブルの性能のグレードアップ、高度な受信形態に適したテレビ配線システムの改善(※地上デジタル放送対応に関しては 2011 年 7 月 24 日までに対応が必要)
(25) 防災設備改修工事	自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯設備、非常コンセント設備、非常用照明設備等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備
(26) 避雷設備改修工事	避雷突針、避雷針支持ポール、避雷導線、接地銅板等の劣化・損傷箇所の取替え	

## (3) その他の設備工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(27) エレベーター設備改修工事	エレベーターのロープ、モーター、巻上げ機、カゴ、扉、制御盤等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	エレベーターの性能のグレードアップ、マシンルームレスエレベーターへの取替え、エレベーターシャフトの耐震補強
(28) 機械式駐車場工事	機械式駐車場の駐車装置、制御盤、検知装置、操作盤、昇降装置、安全装置等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	機械式駐車場の導入・増設、機械式駐車装置の性能のグレードアップ

### 3. 外構・土木関係

#### (1) 外構・土木工事

工事項目	修繕工事の主な内容	改良工事の主な内容 (既存性能のグレードアップ)
(29) 舗装改修工事	敷地内道路、駐車場、駐輪場、歩道、広場等の舗装、路盤、縁石、L型側溝、排水溝等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	舗装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等のグレードアップ、屋外段差部のバリアフリー化
(30) 外構工作物改修工事	遊具・パーゴラ、自転車置場上屋、柵、掲示板、案内板、サイン等の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	材料やデザインのグレードアップ、公園・プレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備
(31) 緑化環境整備工事	高木・灌木の枝払い、芝生の目土入れ等	樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、植栽・生垣等による空間の区画、駐車場の緑化
(32) 屋外排水設備改修工事	敷地内の雨水、汚水排水管路、排水樹の劣化・損傷箇所の修繕・取替え	

## 2. 2 計画修繕の概要と改良工事の具体的内容・工法等

- ・大規模修繕等の計画修繕を実施する際には、改良工事を適切に織り込んで実施することが望めます。ここでは、12 頁～15 頁の上表に示した工事項目毎に、標準的な高経年マンションを想定し、一般的な修繕周期、工事の主要部位、工事概要、グレードアップに相当する改良工事の内容・工法等の情報について示しています。
- ・改良工事にかかるコストは、工事費や材料費にかかる市況や個々のマンションの仕様・性能等により異なりますので、本マニュアルの工事内容を参考にしつつ、専門家に見積を依頼するようにして下さい。なお、掲載している工事内容は、原則として、高経年マンションの標準タイプとしてモデル的に設定した以下の二つのタイプを想定して定めています。

#### ■設定する高経年マンションの標準タイプのモデル

	モデル1: 中層モデル	モデル2: 高層モデル
	中層階段室型(公団分譲団地)	高層片廊下型(民間分譲マンション)
建設年	昭和 40 年代	昭和 40 年代
階数	5階	10 階
棟当たり戸数	30 戸(3階段室)	50 戸
エレベーター等	なし	あり・1基(屋外避難階段あり)
構造種別	RC造・壁式構造	SRC造・ラーメン構造
住戸面積	約 50 m <sup>2</sup> (3DK)	約 60 m <sup>2</sup> (2LDK)

## 第3章 増築・改造等により新たな性能等を付加する改良工事

### 3.1 増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事の必要性

- ・経年に伴うマンションの老朽化や陳腐化の対策としては、第2章で示したように、大規模修繕等の計画修繕にあわせて、マンションの既存性能をグレードアップする改良工事を行うことが必要とされます。
- ・しかし一方、マンションでの生活をより安全かつより快適・便利にするためには、既存性能のグレードアップに加え、建物共用部分の増築・改造や共用(附属)施設の新築・建替え・増築等により、現マンションに新たな性能・機能を付加し、マンションの水準を大幅に向上させ、マンション内のコミュニティーの活性化を含めたマンション再生を図っていくことが期待されます。
- ・高経年マンションにおいて、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事としては、次表に示すような内容が想定できます。

#### ■新たな性能・機能を付加する改良工事の主な内容

ニーズ	改良工事の主な内容(新たな性能の付加等)
(1)住戸面積の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室の増築</li> <li>・住戸(専用部分)の2戸1戸化</li> <li>・バルコニーの屋内化</li> </ul>
(2)住棟内の共用スペース等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟内の空きスペース(不要となった機械室、空き住戸等)の有効スペースへの改造</li> <li>・増築による住棟内の共用スペース(風除室、宅配ロッカー、トランクルーム、共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)の整備</li> <li>・マンションの用途の部分的な変更</li> </ul>
(3)共用施設及び屋外環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増築・改造</li> <li>・駐車場(立体駐車場等)、バイク置場・自転車置場の整備</li> <li>・不要となった施設の跡地を活用した共用施設(集会所、クラブハウス、テニスコート、駐車場等)の整備</li> </ul>
(4)耐震性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強工事</li> </ul>
(5)エレベーターの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外廊下型住棟へのエレベーターの設置</li> <li>・階段室型住棟へのエレベーターの設置</li> </ul>

### 3.2 新たな性能・機能を付加する改良工事の具体的方法

- ・ここでは、上表に示した改良工事について、工事の主な内容・工法・実施条件等に関する情報について示します。
- ・なお、第2章と同様、2～3回目の大規模修繕期を迎える高経年マンションを対象とし、当時のごく標準的な仕様・性能で建築されたマンションに対する改良工事の内容について説明しています。

## 第4章 改修によるマンション性能の総合的改善

### 4.1 改修によるマンション性能の総合的改善

- ・経年に伴うマンションの老朽化や陳腐化の対策として、第2章では、大規模修繕等の計画修繕にあわせて既存性能をグレードアップする改良工事の方法について述べました。また、第3章では、増築・改造等により新たな性能・機能を付加する改良工事の方法について述べました。
- ・一方、マンションの質及び価値を効果的に再生するためには、修繕工事と、第2章及び第3章で述べた改良工事とを計画的に組み合わせた改修工事を実施し、マンションの性能を総合的に改善することが望まれます。

### 4.2 必要とされるマンション性能の総合的改善の内容

- ・マンション性能を総合的かつ効果的に改善する上では、マンションの現況の性能や区分所有者の具体的なニーズに基づき、必要とする改修工事の内容を決定することになりますが、昨今の社会的な状況等を踏まえ、今後、高経年マンションに一般的に必要なと考えられる改修による性能改善の内容を整理すると、次のようなものが想定されます。

- |                        |
|------------------------|
| (1)耐震性能の総合的改善          |
| (2)バリアフリー性能の総合的改善      |
| (3)防犯(セキュリティー)性能の総合的改善 |
| (4)省エネ・エコロジー性能の総合的改善   |
| (5)情報通信性能の総合的改善        |
| (6)建物生活空間の総合的改善        |
| (7)屋外環境の総合的改善          |

- ・本章では、修繕工事と、第2章及び第3章で述べた具体の改良工事を組み合わせることにより、上記の性能を総合的に改善する改修方法について取りまとめを行います。

#### (1)耐震性能の総合的改善

- ・耐震性能の改善は人命保護の観点から最も重要な検討課題であると言えます。マンションの耐震性能は、建設当時の耐震基準が現行の基準に比べて劣っている場合や、躯体・材料の劣化、火災・地震等の被災による構造の劣化等により建設時に保有していた初期性能よりも低下して現われている場合があります。このため、建物の耐震性能を改善するためには、建物躯体の劣化修繕工事を計画的に実施することを前提として、建物の耐震診断を行い、耐震性能が不足する場合は耐震補強を行うことが重要となります。
- ・一方、地震時の避難の移動安全性や大地震後の生活の速やかな復旧に向けた事前対策をあわせた総合的な対策も必要となります。建物躯体の耐震補強に加えて、大地震直後にマンション居住者が安全な場所へとといったん避難する際に、住戸ドア、共用廊下・階段、バルコニー、屋外避難階段、エレベーター等の避難経路を安全かつ容易に移動できるようにしておく必要があります。例えば、住戸ドアを

耐震ドアに取替えること、共用廊下・バルコニー等の片持ちスラブの保全・補強をしておくこと、屋外(鉄骨)避難階段の保全・補強をしておくこと、エレベーターを地震時に最寄り階に停止させドアを開くタイプのものに取り替えておくこと、エレベーターシャフトの耐震補強をしておくことなどが必要となります。

- ・また、大地震等の災害時には、給水・ガス・電気等のライフラインは一旦供給を停止し、点検と(必要に応じて)簡易な補修により設備機能が速やかに復旧される必要があります。受水槽、高架水槽、給湯器(貯湯式)等の耐震対策を行うことや、ライフラインが供給停止となる事態に備え、大規模団地の場合では井戸を掘る等の水の確保をしておくことも考えられます(敷地内に深さ 50mの井戸を掘った団地もあります)。井戸水は、災害時にライフラインが停止した際の団地居住者の生活用水のほか、大規模修繕工事の際には大量に必要となる高圧水洗水として、さらに日常的には団地内の植栽への水やりや夏季の子供の水遊びなどにも利用できます。

## (2) バリアフリー性能の総合的改善

- ・かつてのマンションではバリアフリー性能はほとんど考慮されていませんでしたが、高経年マンションでは居住者の高齢化も進んでいることから、マンションの建物及び敷地内を障害なく安全かつ容易に移動・使用することができるような総合的なバリアフリー対策を行うことが今後ますます重要になると考えられます。
- ・建物共用部分(エントランスホール、エレベーターホール、共用廊下・階段室等)に加え、敷地内(構内道路、歩道、住棟前通路からエントランスホール、階段室入口等の住棟入口まで)についても、既存の段差・階段差の解消(擦付け、スロープ設置、段差解消機・いす式昇降機の設置)及び手すりの設置を行います。また、エレベーターのない低中層の建物にエレベーターを新設したり、エレベーターを増設したりすることも重要となります。
- ・段差解消や手すりの設置に併せて、共用階段・廊下、スロープ、歩道等の仕上げをノンスリップ材に変更することや、階段の段差部分について段鼻部分の明るさや色を他と変えて区別しやすいようにし、床面の照度を十分に確保すること、住棟エントランスの扉の開閉を容易にするため、開き戸よりも引き戸、さらには自動ドアへと変更工事を行います。
- ・また、既存の集会所等の附属施設についても、アプローチ部分へのスロープや手すりの設置、出入口ドアのオートドア化、玄関ホールの壁面や便所等への手すり設置、和室の洋室化、下足方式への変更(靴の脱着なし・上框なし)、集会所内便所への緊急警報装置の設置、車イス仕様の便所の設置等のバリアフリー改善を行うことが考えられます。

## (3) 防犯(セキュリティー)性能の総合的改善

- ・建物に侵入して行われる犯罪は、近年急速に増加しており、特に共同住宅(マンション)での被害が深刻化しており、防犯性能を向上させることが重要となってきています。防犯は、マンションの一部だけに対策を講じても効果は大きくありません。マンションの建物及び敷地内全体について、不審者の侵入の防止や犯罪抑止のための対策を総合的に講じることが望まれます。
- ・建物の防犯対策としては、建物の全ての出入口のオートドア化やエントランスホールの2重化等により不審者の侵入を防止すること、建物内の見通しの確保や適切な照度の確保等により住棟内での犯罪を抑止する措置を講ずることが重要となります。また、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、面格子の設置等を行います。



- ・駐車場の車上荒らしや屋外での痴漢等のマンション敷地内での犯罪を防ぐために、駐車場や屋外の防犯対策も必要となります。駐車場スペースは、敷地内のできる限り目の届きやすい位置に設け、オートロック型ゲートや人感センサー付き照明器具を設置することが考えられます。また、敷地内の自転車置場、オートバイ置場、駐車場、児童公園等は、道路やエントランス又は居室の窓からの見通しを確保すること、樹木の生長コントロールと併せた屋外照明の増設や適切な照度の確保等の防犯灯機能を強化することなどが考えられます。
- ・また、エレベーターホールやエレベーターかご内等の建物共用部分や屋外駐車場等において、防犯上必要な見通しの確保が困難な場合には、防犯カメラの計画的設置と 24 時間監視システムにより、見通しの補完や犯意の抑制をねらうことが望まれます。

#### (4)省エネ・エコロジー性能の総合的改善

- ・地球環境問題に対する関心が高まっており、省エネによりエネルギーの効率的利用を図ることが重要な課題となってきています。マンションにおいて省エネを実現するにあたっては、第1ステップとして、建物躯体の劣化修繕工事を計画的に実施することを前提として、外壁の外断熱化、屋根の外断熱化、サッシの2重化等により建物の断熱性能を高めることが基本になります。また、ソーラー発電により集めた電気を屋外灯、門灯等の共用部分の照明などに利用することが考えられます。ソーラー発電は屋根の上に設置した太陽電池(太陽の光エネルギーを吸収して電気に変えるエネルギー変換のことをいいます。)で電気を発電し、発電した直流をパワーコンディショナ(太陽電池で発電した電力を直流から交流に変換する装置)に通して分電盤に接続することにより、電力会社と同じ交流に変換し電気を供給します。システム容量(太陽電池モジュールの公称最大出力×枚数)は設置方位、面数、傾斜にもよりますが、5kW・10 kW 程度まで可能です。また、発電量は、地域や太陽電池の方位、傾斜角度等により異なりますが、太陽電池モジュール 1kW システム当たり年間約 1,000kWh 程度の発電が期待できます。
- ・さらに、第2ステップとして、建物をパッシブソーラー化することが考えられます。パッシブソーラーとは、建物そのもののエネルギー効率を高め、建物に空気の循環を起こすことにより、昼間にたくわえた太陽熱を夜の暖房に利用したり、夜間の涼しい空気中で日中の暑さを和らげたりすることにより、自然エネルギー等を効率的に利用するシステムです。

夏	昼(放冷・放熱)	床下の換気口から風や外気を積極的に取り入れ、温度の低い空気が非日射面の壁、屋根裏、床下をつなぐエアサイクル層(空気層)へ送られ、建物内にもった熱は外部に排出されます。
	夜(集冷・蓄冷)	屋外の涼しい風や夜間の涼気を床下換気口から積極的に取り入れ、エアサイクル層を循環させます。このとき床下の碎石等に冷気を蓄え、この冷気は昼間の温度上昇時に放たれ建物の温度を下げるのに利用されます。
冬	昼(集熱・蓄熱)	外壁のエアサイクルパネル内の空気が太陽熱で暖められ、この空気がエアサイクル層を循環して建物全体を暖めます。また、床下の碎石等に熱を蓄えます。
	夜(放熱・断熱)	碎石等に蓄えられていた熱が放熱されてエアサイクル層を暖めます。その輻射熱と高い断熱性により全室暖房を可能にします。

- ・マンションをパッシブソーラー化するための具体的な方法として、次のような方法が考えられます。
  - ① 屋根はソーラー(太陽光)パネル化し、熱エネルギーを集めます。
  - ② バルコニーもサンルーム化し、集熱・蓄熱空間とします。
  - ③ 外壁にはエアサイクルパネルを設置し、集熱・蓄熱空間とし、躯体とパネルの間に空気循環ができる仕組みとします。
  - ④ 床下も砕石等を利用した集熱・蓄熱、集冷・蓄冷空間(サーマルマス空間)とします。
- ・なお、建物のパッシブソーラー化に併せて、建物周りの緑化環境等を整備し、エコロジカルな環境を作り出すことが考えられます。住棟南側に落葉樹を配置することにより、夏期は緑陰を形成し、冬期は直達日射を住戸によびこみ、適当なサンコントロールが期待できます。また、樹林を形成することで、大地の温度や湿度の安定化をはかることも期待できます。また、池を配置しビオトープ的な環境を敷地内に形成することで、夏期の自然風の温度を低下させることも期待できます。

### (5)情報通信性能の総合的改善

- ・住宅設備の進歩・普及には著しいものがありますが、特に最近、情報通信設備の発展にはめざましいものがあります。マンションでの生活をより便利で快適なものにし、マンションの価値を高めていくためには、高度な受信を実現できるテレビ共聴設備の配線システムの改善、CATV・光ファイバーの導入によるインターネット接続環境の整備、インターホン設備や放送設備の導入など、情報通信設備性能の改善を総合的に図ることが重要になると考えられます。
- ・一方、少子高齢化や情報技術の進展を受けて、各情報通信設備は複合化しつつあり、今後さらに複合化や高度化が進んでいくことになると考えられます。例えば、安全性・快適性・利便性・経済性等の高い生活水準を実現するための自動制御システムとして、①ホームセキュリティー、②ホームコントローラー、③コミュニケーション、④マルチメディア、などのホームオートメーション設備が進展しつつあり、今後はより総合的かつ複合的な情報通信設備の改善が求められるようになっていきます。
- ・ホームセキュリティー設備として次のような複合的な設備があります。

火災・ガス漏れ通報設備	・センサーが火災やガス漏れを感知すると、住戸内の住宅情報盤(インターホン親機)から確認が出され、火災が確定すると住宅情報盤とドアホン子機から警報が発せられます。同時に、管理事務室の警報監視盤に火災確定信号が入り、共用部のスピーカーと出火階・直上階の住宅情報盤から出火場所を知らせる警報が鳴動します。
防犯通報設備	・防犯センサーをバルコニーサッシや玄関扉に取り付け、窓や扉がこじ開けられた時に住宅情報盤で信号を受信し、警報監視盤に報知します。侵入監視警戒のセットと解除が住戸玄関のドアホン子機で操作できるタイプもあります。
生活異常通報設備	・マンション居住者の高齢化に対応して、生活異常通報機能を備えたシステムも用意されています。非常用コールボタン、水量センサーや熱線式人体感知センサー等で高齢者の生活異常を察知し、LSA(生活援助員:Life Support Adviser)室の警報監視盤に通報します。同時に、登録しておいた外部連絡先にも自動通報され、異常住戸とハンズフリー通話ができます。

- ・ホームコントローラーは、エアコン、換気扇、照明等の ON-OFFや、給湯器からの浴室のお湯張りなど

をリモートコントロールするシステムであり、住戸内から操作するタイプに加え、外出先から電話回線により操作することができるタイプもあります。

- ・コミュニケーション設備には、インターホンの導入にあわせて音声と映像を使って、管理事務室からのメッセージや管理組合からの電子回覧板や電子広報誌などを配信するシステムがあります。また、宅配ボックスの設置に併せて、着荷信号を警報監視盤が受信し、住宅情報盤や集合インターホンに着荷表示する連動システムの導入も考えられます。
- ・CATVの双方向デジタル化、光ファイバー等のブロードバンドの整備に併せて、ホームオートメーションシステムの住宅情報盤がパソコンに代わってインターネットの端末として活用できるようになります。

## (6)建物生活空間の総合的改善

- ・マンションでの生活を豊かにするためには、建物内の生活空間を時代に合わせて再構築することが重要となります。劣化・損傷箇所の修繕工事を適切に行い、躯体を健全に維持することを前提として、専用部分の生活空間の拡大、共用スペースの拡充、共用部分の質的改善、用途の部分的な変更等を総合的に行うことで、長く住むことができる豊かな生活空間へと再生し、マンションの価値を高めることが重要になると考えられます。
- ・専有部分の住戸面積が現在の住宅水準からみて小規模で限られた面積の住戸タイプしかない高経年マンションでは、子育て期のファミリー世帯が定住できずバランスのとれたコミュニティーの形成に支障を来すことがあります。このため、居室の増築や、空き家が増加している建物では住戸の2戸1戸化等により、生活空間を拡大し多様な面積の住戸を生み出すことが望まれます。こうした住戸規模の拡大に併せて洗濯機置場を屋内に設置することや、住戸の2戸1戸化等の住戸規模の再編に併せてエレベーターの設置(増築)を組み込むことも考えられます。
- ・また、風除室、宅配ロッカー、トランクルーム・共用倉庫、ラウンジ、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室、駐車場・駐輪場等の共用スペースを、建物周囲の空き地を利用して増築することや、設備機器の小型化や設備システムの変更・廃止等により建物内に余ったスペースや空き住戸を利用して整備することが考えられます。特に、各住戸面積の拡大が難しい場合には、それを補完する意味でも共用スペースの拡充は検討に値します。
- ・また、商業・業務用と居住用の用途複合マンションにおいて、店舗やオフィスとしての用途が現在の地域の床需要にマッチしなくなってしまう場合、既存マンションの空店舗・空オフィスを他の有用な共用スペースや住戸・SOHO等に用途変更(コンバージョン)することも考えられます。
- ・なお、共用スペースの整備に併せて、マンションの「顔」とも言うべきエントランスホール及びエントランスへのアプローチ部分の仕上げ材料やデザインのグレードアップ、集合郵便受けや掲示板等の金物類や照明器具の材料・性能・デザイン等のグレードアップ、外観の仕上げ材の性能・デザイン等のグレードアップなどの化粧直しを併せて行うことが、マンションの価値を高める上で重要となります。

## (7)屋外環境の総合的改善

- ・マンションの建物内の生活空間の改善に加えて、屋外環境も総合的に改善することで、マンション敷地内での生活を便利にするとともに、視覚的イメージを改善し、マンションの価値を高めることが重要になると考えられます。
- ・敷地内道路・歩道・広場・駐車場等の舗装部分のバリアフリー性・デザイン性・材料(ノンスリップ性、浸

透性等)の向上、外構工作物の耐久性の向上を目的とした材料の向上やデザイン性の向上、屋外灯の増設及び材料・デザイン性の向上、居住者の年齢構成に応じた公園・プレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備、樹木の生長障害を解消するための樹木・植栽の間伐・再配置や駐車場の緑化工事等を総合的に行うことが重要となります。

- また、葬送儀礼や各種サークル活動等に利用できる集会所・コミュニティーセンターの新築・建替え・増築・改造、駐車場ニーズに応じた駐車形式の変更や駐車場の増設、バイク置場・自転車置場の増設、給水システムの変更等により不要となった施設跡地の活用等による共用施設の建設や広場の整備など、共用施設の建築工事等も同時に行うことが考えられます。

## 参考 法律上の手続きと補助・融資等の制度

### <参考1> マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き

#### 1. 確認申請について

- 建築物を建築等する場合は、建築主事等に対して、その計画が建築基準法及び同施行令、消防法等の建築基準関係規定に適合している旨の確認の申請を行う必要があります。具体的には、次のような場合には確認申請を必要とします。

- ①建築物の建築
- ②大規模な修繕又は模様替え
- ③駐車場等の工作物の築造や昇降機等の建築設備の設置

- 確認申請を必要とする「建築」、「大規模な修繕」、「大規模な模様替え」、「築造・設置」とは、建築基準法上、次のような工事をいいます。

#### ■確認申請を必要とする建築工事等

建築工事	内容										
建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法上、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。</li> <li>新築、増築、改築、移転の定義は次の通りです。</li> </ul>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事種別</th> <th>定義</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築</td> <td>・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。</td> </tr> <tr> <td>増築</td> <td>・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。</td> </tr> <tr> <td>改築</td> <td>・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。</td> </tr> <tr> <td>移転</td> <td>・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。</td> </tr> </tbody> </table>	工事種別	定義	新築	・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。	増築	・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。	改築	・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。	移転	・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。
	工事種別	定義									
	新築	・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。									
	増築	・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。									
	改築	・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。									
移転	・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。										
大規模の修繕	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕とは、経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。</li> <li>大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上を、過半(1/2 超)にわたり修繕することをいいます。</li> </ul>										
大規模の模様替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>模様替えとは、建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造することをいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせず性能の向上を図ることをいいます。</li> <li>大規模の模様替えとは、模様替えをする建築物の部分のうち、主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上を、過半(1/2 超)にわたり模様替えをすることをいいます。</li> </ul>										
築造・設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>築造とは、工作物(高架水槽、自動車車庫等)を新設、増設することをいいます。</li> <li>設置とは、昇降機等の建築設備を新設又は増設することをいいます。</li> </ul>										

- ・第2章で示した大規模修繕等の計画修繕に伴う改修工事については、大規模の修繕又は模様替えにあたることは少ないと考えられますが(ただし、昇降機を取り替える場合等については建築設備としての確認申請を必要とします。)、第3章で説明した改良工事のうち、新築(集会所・コミュニティーセンター等の共用付属施設の新築等)、増築(居室増築、バルコニーの屋内化、エレベーター等の共用部分の増築等)、築造・設置(自走式立体駐車場の新築、エレベーターの設置等)については確認申請を行う必要があります。また、模様替えにあたる工事(住戸の2戸1戸化、集会所・コミュニティーセンター等の建物内の改造、建物共用部分の改造、耐震補強等)のうち、主要構造部を過半にわたり大規模に模様替えをする場合については、同様に確認申請を必要とします。
- ・ただし、防火・準防火地域外で、増築・改築・移転に係る部分の延べ面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以下の場合については、確認申請を必要としません。

## 2. 建築確認申請における一般的な留意点

### (1) 既存不適格の扱いについて

- ・増築、大規模な模様替え等に伴い建築確認申請をする場合は、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どうかの審査を受けることになります。
- ・このため、既存建物が既存不適格(建築当時は適法であったものの、その後法令が改正され、改正後の現行の建築基準関係規定に適合していないもの)である場合、建物全体が現行規定に適合するよう是正しなければなりません。
- ・特に、高経年マンションの場合、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(帯筋比、耐震性等)、防火関係規定上の既存不適格(高層区画・堅穴区画、避難施設、排煙設備、内装制限、非常用昇降機・非常用出入口・非常用照明等)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、「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(次表参照)。
- ・また、既存不適格建築物に関する規制の合理化において、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(建築基準法第 86 条の 8)。

#### ■ 既存不適格建築物の増改築等に対する制限の緩和の範囲

適用除外規定	建築種別	緩和の範囲
防火壁関係 (建築基準法 26 条)	増築 改築	・基準時(既存不適格状態となった始期)以降の増改築部分の床面積が 50 m <sup>2</sup> を超えない(建築基準法施行令 137 条の 3)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)
特殊建築物関係 (法 27 条)	増築 改築	・基準時以降の増改築部分の床面積が 50 m <sup>2</sup> を超えない(施行令 137 条の 4)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)

共同住宅等の界壁関係 (法 30 条)	増築	・増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の 1.5 倍を超えないこと(施行令 137 条の 5)
	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 5)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)
非常用の昇降機関係(法 34 条 2 項)	増築	・増築部分の建築物の高さが 31m を超えず、かつ、増築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 6)
非常用の昇降機関係(法 34 条 2 項)	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/5 を超えず、かつ、改築部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと(施行令 137 条の 6)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)
用途地域等関係 (法 48 条 1 項～13 項)	増築	・基準時の敷地内におけるもの、かつ、建蔽率・容積率が規定に適合するものであること ・増築後の床面積が基準時の床面積の 1.2 倍を超えないこと ・増築後の用途不適合部分の床面積が基準時の用途不適合部分の床面積の 1.2 倍を超えないこと(施行令 137 条の 7)
	改築	・基準時の敷地内におけるもの、かつ、建蔽率・容積率が規定に適合するものであること(施行令 137 条の 7)
容積率関係 (法 52 条 1 項～8 項)	増築 改築	・増築又は改築部分の用途が自動車車庫等の用途に供すること ・増築前の自動車車庫等の用途に供する部分以外の床面積が基準時の自動車車庫等の用途に供する部分以外の床面積を超えないこと ・増築又は改築後の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積が増築又は改築後の建築物の床面積の 1/5 を超えないこと(施行令 137 条の 8)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)
高度利用地区又は都市再生特別地区関係 (法 59 条 1 項又は法 60 条の 2 1 項)	増築	・増築後の延べ面積及び建築面積が基準時の延べ面積及び建築面積の 1.5 倍を超えないこと ・増築後の建築面積が高度利用地区又は都市再生特別地区に関する都市計画で定められた建築面積の最低限度の 2/3 を超えないこと ・増築後の容積率が高度利用地区又は都市再生特別地区に関する都市計画で定められた容積率の最低限度の 2/3 を超えないこと(施行令 137 の 9)
	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 9)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 12)

防火地域及び特定 防災街区整備地区 関係 (法 61 条又は 67 条 の 2 1 項)	増築 改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時以降の増築又は改築部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>を超えず、かつ、基準時の当該建築物の延べ面積を超えないこと</li> <li>・増築又は改築後の階数が 2 以下で、かつ、延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超えないこと</li> <li>・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること(施行令 137 条の 10)</li> </ul>
	大規模な修繕・模様替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべて(施行令 137 条の 12)</li> </ul>
準防火地域関係 (法 62 条 1 項)	増築 改築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時以降の増築又は改築部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>を超えないこと</li> <li>・増築又は改築後の階数が 2 以下であること</li> <li>・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること(施行令 137 条の 11)</li> </ul>
	大規模な修繕・模様替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべて(施行令 137 条の 12)</li> </ul>

## (2) 建築基準法第 86 条の一団地の総合的設計の変更承認申請

- ・ 建築基準法では一つの建築物に一つの敷地が設定され、その敷地単位で建築基準法等の法令を適用することを原則としています。しかし、団地内の複数の建物を総合的に設計し建築する場合に、個々の建物毎に建築基準法上の敷地を設定するのではなく、全体を一つの敷地とみなして全体で建築基準法等の法令を適用した方が、合理的な建築計画や土地の有効利用を図ることができる場合があります。このような場合で、特定行政庁が、各建築物の位置及び構造につき、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに、建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計(一団地認定)」が適用され、複数の建物を同一敷地内にあるものとみなして建築基準関係規定が適用されます。
- ・ このため、建築時に一団地認定を受けている団地の場合、増築等により隣接する建物との距離等に変化が生じる場合、新たな建物の新築又は建替を行う場合などには、当該建物を一団地認定の認定基準に適合させた上で、一団地認定の変更承認申請を行う必要があります。なお、特定行政庁によって独自の認定基準を設けている場合がありますので、地元地方公共団体でまず確認をして下さい。

## 3. 増築・大規模な模様替え等を伴う改良工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

- ・ 改良工事についての確認申請における一般的な留意点は上記のとおりですが、第3章で説明した改良工事について特に留意すべき建築基準関係規定上の手続きを整理すると次のようになります。



■改良工事に関する確認申請上の特記事項

	改良工事	特記事項												
専有部分の床面積の拡大	居室増築又はバルコニーの屋内化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居室増築やバルコニーの屋内化により、既存バルコニーが避難上有効でなくなることになります。このため、既存バルコニーが避難上有効として直通階段の代替機能を果たしていた共同住宅では、その屋内化に伴い、避難上の基準を満たす措置が必要となります。</li> <li>・なお、共同住宅の避難規定については、地方公共団体の建築安全条例等により制限が加えられている場合がありますので、地元の地方公共団体への確認が必要です。例えば、「避難階以外の階の住戸については、居室の1以上には避難上有効なバルコニー等を設けること」が義務づけられている場合があります、この場合は避難場有効なバルコニーを設置しない限り、既存バルコニー部分を居室化することができないこととなります。</li> </ul> <p><b>■2以上の直通階段の設置が必要な共同住宅(法 35 条、施行令 121 条)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">①その階の居室の床面積の合計が次の場合</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>超</li> <li>・上記以外の場合は 100 m<sup>2</sup>超</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>②6 階以上の階(①に該当しない階)</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、例外規定があり、以下の全ての条件を満たす場合には、直通階段は 1 つで良い。</li> <li>a)その階の居室の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>以下(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>b)その階に避難上有効なバルコニー(※1)、屋外通路その他これに類するものが設けられている。</li> <li>c)その階より避難階又は地上に通ずる屋外避難階段又は特別避難階段が設けられていること</li> </ul> </td> </tr> </table>	①その階の居室の床面積の合計が次の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>超</li> <li>・上記以外の場合は 100 m<sup>2</sup>超</li> </ul>	②6 階以上の階(①に該当しない階)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、例外規定があり、以下の全ての条件を満たす場合には、直通階段は 1 つで良い。</li> <li>a)その階の居室の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>以下(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>b)その階に避難上有効なバルコニー(※1)、屋外通路その他これに類するものが設けられている。</li> <li>c)その階より避難階又は地上に通ずる屋外避難階段又は特別避難階段が設けられていること</li> </ul>								
①その階の居室の床面積の合計が次の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>超</li> <li>・上記以外の場合は 100 m<sup>2</sup>超</li> </ul>													
②6 階以上の階(①に該当しない階)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、例外規定があり、以下の全ての条件を満たす場合には、直通階段は 1 つで良い。</li> <li>a)その階の居室の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>以下(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m<sup>2</sup>以下</li> <li>b)その階に避難上有効なバルコニー(※1)、屋外通路その他これに類するものが設けられている。</li> <li>c)その階より避難階又は地上に通ずる屋外避難階段又は特別避難階段が設けられていること</li> </ul>													
	居室増築又はバルコニーの屋内化	<p><b>■避難上有効なバルコニー</b> (国交省住宅局建築指導課監修「建築物の防火避難規定の解説 2005」より)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">項目</th> <th style="width: 75%;">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; text-align: center;">避難上有効なバルコニー</td> <td>大きさ</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2 m<sup>2</sup>以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。)</li> <li>・奥行きは 75 cm 以上とする。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・直通階段とおおむね対称の位置に設ける。</li> <li>・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。</li> <li>・側面が道路等又は幅員 75 cm 以上の敷地内の通路に面して設ける。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>出入口</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の戸は幅 75 cm 以上、高さ 180 cm 以上とする。</li> <li>・下端の床からの高さは 15 cm 以下とする。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること</li> <li>・構造耐力上安全であること</li> <li>・十分外気に開放されていること</li> <li>・安全に避難できる設備が設けてあること</li> <li>・2m 以内にある外壁は耐火構造(準耐火建築物は準耐火構造)とする(共同住宅の住戸に付属するものは除く。)</li> <li>・開口部がある場合は特定防火設備又は両面 20 分の防火設備を設ける。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		項目	内容	避難上有効なバルコニー	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2 m<sup>2</sup>以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。)</li> <li>・奥行きは 75 cm 以上とする。</li> </ul>	位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直通階段とおおむね対称の位置に設ける。</li> <li>・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。</li> <li>・側面が道路等又は幅員 75 cm 以上の敷地内の通路に面して設ける。</li> </ul>	出入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の戸は幅 75 cm 以上、高さ 180 cm 以上とする。</li> <li>・下端の床からの高さは 15 cm 以下とする。</li> </ul>	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること</li> <li>・構造耐力上安全であること</li> <li>・十分外気に開放されていること</li> <li>・安全に避難できる設備が設けてあること</li> <li>・2m 以内にある外壁は耐火構造(準耐火建築物は準耐火構造)とする(共同住宅の住戸に付属するものは除く。)</li> <li>・開口部がある場合は特定防火設備又は両面 20 分の防火設備を設ける。</li> </ul>
	項目	内容												
避難上有効なバルコニー	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2 m<sup>2</sup>以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。)</li> <li>・奥行きは 75 cm 以上とする。</li> </ul>												
	位置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直通階段とおおむね対称の位置に設ける。</li> <li>・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。</li> <li>・側面が道路等又は幅員 75 cm 以上の敷地内の通路に面して設ける。</li> </ul>												
	出入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の戸は幅 75 cm 以上、高さ 180 cm 以上とする。</li> <li>・下端の床からの高さは 15 cm 以下とする。</li> </ul>												
	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること</li> <li>・構造耐力上安全であること</li> <li>・十分外気に開放されていること</li> <li>・安全に避難できる設備が設けてあること</li> <li>・2m 以内にある外壁は耐火構造(準耐火建築物は準耐火構造)とする(共同住宅の住戸に付属するものは除く。)</li> <li>・開口部がある場合は特定防火設備又は両面 20 分の防火設備を設ける。</li> </ul>												

専有部分の床面積の拡大	住戸の2戸1戸化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・メゾネット型の上下2戸1戸化を行った場合、元々は上下階にあった2つの玄関(出入口)のうち一方を塞ぎ、出入口を1つの階のみとすることがあります。</li> <li>・この場合、避難の際に1つの出入口に他の階からの避難が集中するため、出入口が1つの階のみにあるメゾネット型住戸については、上下階の床面積を玄関等の出入口のある階にあるものとみなして、一定の避難規定が適用されます。特に、玄関等の出入口のある階に上下階の居室の床面積が加算されることにより、2以上の直通階段が必要となる場合もあります。</li> </ul>
住棟内の共用スペース等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用スペースの増築にあたり、廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホール、風除室等は、容積率を算定する際の延べ面積に参入されません(法 52⑥)。</li> <li>・無窓の機械室を集会所に変更し窓が必要となるような場合で、当該変更により建築基準関係規定に係る変更が生じる場合については、建築確認申請を必要とします。</li> <li>・店舗・オフィスとしての利用から住戸としての利用への用途変更は、類似の用途(施行令第 137 の 18)相互間以外の用途変更に対応するため、確認申請を必要とします(採光規定等を住宅としての規定に適合させる必要があります。)</li> </ul>	
立体駐車場の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱や屋根又は壁を有する構造の自動車車庫、自転車置場・バイク置場の整備にあたっては、防火・準防火地域以外の地域で 10 m<sup>2</sup>を超える場合などは、建築物としての建築基準法等の適用を受け、建築確認申請が必要です。</li> <li>・自走式(立体)駐車場の築造には、住居系の用途地域において建築の制限があり、用途地域ごとに建築できる規模が異なります(法 48 条、施行令 130 条の 5 又は施行令 130 条の 5 の 5 又は施行令 130 条の 8)。また、構造、階数、床面積等に関係なく内装制限が課されています(施行令 128 条の 4①二)。一方、容積率の算定には緩和規定が設けられており、その建築物の各階の床面積の合計の 1/5 を限度として容積率を算定する際の延べ面積に参入されません(施行令 2 条①4・③)。また、壁を有しない簡易な構造の自動車車庫の部分に対しては、一般の防火規定は適用されません(法 84 条の 2)。</li> <li>・なお、二段・多段方式の機械式駐車場については、工作物としての建築基準法の制限を受けることとなりますが、原則建築確認申請は不要です。</li> </ul>	
耐震補強	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強は一般的に確認申請を必要とするケースが多いと考えられます。</li> <li>・ただし、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)に基づき、耐震改修計画について所管行政庁の認定を受けることができます。この認定手続きを行うことにより、建築確認の手続きが不要になります。また、認定を受けると、建築基準法の既存不適格建築物に係る制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和等を受けることができます。</li> </ul>	
エレベーターの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターの設置工事についての建築確認申請に加え、設置するエレベーターの建築や構造等の適法性について、建築設備としての確認申請が必要です。</li> <li>・エレベーターの基準については、構造上主要な部分は、摩損及び疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法(建設省告示第 1414 号・平成 12 年 5 月 31 日)により基準に適合することが確かめられたものか、又は、摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通大臣の認定を受けたものである必要があります(建築基準法施行令第 129 条の 4)。</li> <li>・その他、エレベーターの荷重、かごの構造、昇降路の構造、駆動装置及び制御器、機械室の構造、安全装置、適用除外について、所定の規定に従う必要があります。</li> </ul>	

## <参考2> マンション改修に関する区分所有法上等の手続き

### 1. マンション改修に関する区分所有法上等の手続きの基本的考え方

- ・ 修繕工事は、共用部分を対象とし、通常は共用部分の管理行為として計画されますが、大規模修繕工事(同時に行う改良工事を含む。)は、その規模・内容・程度等から、共用部分の変更工事となるのが一般的です。
- ・ 共用部分を変更する場合には、集会の決議が必要ですが、その決議要件は、共用部分の形状又は効用の「著しい」変更を伴う場合と、そうでない場合とでは異なります(区分所有法第 17 条①。以下、<参考2>においては、区分所有法を法という。)
- ・ 著しい変更を伴う場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となります(ただし、区分所有者の定数のみは規約でその過半数にまで減じることができます。)。一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者数及び議決権の各過半数による集会の普通決議で決することができます(ただし、規約で別段の定めをすることができます。)。共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければなりません。なお、区分所有者の共有に属する建物敷地や附属施設についても共用部分に関する規定が準用される(法第 21 条)ため、その変更に関しては共用部分の場合と同様の手続きが必要となります。

#### ■改正区分所有法における共用部分の変更に関する規定(平成 14 年 12 月改正・平成 15 年 6 月施行)

(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

- ・ こうした要件は、平成 14 年12月の区分所有法改正(平成 15 年 6 月施行)により導入されたものです。改正前の条文では、共用部分の変更に著しく多額の費用を要する場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議を必要としていました。このため、建物の適切な維持保全の観点から定期的実施する必要のある大規模修繕工事に著しく多額の費用を要する場合には特別多数決議が必要となり、その円滑な実施が困難となり、マンションの適切な管理に支障を来すことが問題となっていました。そこで、共用部分の変更について、費用の多寡にかかわらず、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限り、4分の3以上の特別多数決議を要することとされたのです。
- ・ 共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更にあたるか否かなどの考え方については、P132を参照して下さい。
- ・ 共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要がありますが、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

#### 1) 共用部分の変更工事で普通決議により実施できると考えられるケース

- ・ 建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要のある計画修繕工事については、工事規模の大小にかかわらず、過半数の普通決議で実施できると考えられます。例えば、鉄部塗装

工事、外壁の補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新(取替え)工事、照明設備、テレビ共聴設備、エレベーター設備の更新(取替え)工事などです。

- ・一方、建物の構成部位の材質や性能をグレードアップする工事についても、建物の基本的構造部分を大きく取り壊す等の大きな加工を伴わない工事等については普通決議により実施可能と考えられます。平成16年1月に公表された「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント」によると、普通決議で実施できるグレードアップ(改良)工事としては、例えば、次のような工事が該当するとされています。

- ① バリアフリー化工事に関して、建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わずに階段にスロープを併設する工事、手すりの設置工事
- ② 耐震改修工事に関して、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さい工事
- ③ 防犯化工事に関して、オートロック設備を設置する際に配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい工事、防犯カメラ・防犯灯の設置工事
- ④ IT化工事に関して、光ファイバー・ケーブルの敷設が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁・耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する工事
- ⑤ 玄関ドア・サッシ工事に関して、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事
- ⑥ 既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等

## 2) 共用部分の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・「共用部分の形状の著しい変更」(法第17条①)とは、共用部分の外観、構造等を著しく変更する行為を言います。例えば、次のような工事が該当すると考えられます。

- ① 既存住棟への集会室・管理事務室等の共用部分の増築、エレベーターの増築など既存建物の外観形状を大きく変化させる工事
- ② 戸境壁やスラブの一部を抜いて住戸をつなげる工事、一区画の専有部分に戸境壁を設けて区画するような工事、既存階段室をエレベーターに改造する工事など、壁・柱・スラブ等の建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 等

- ・一方、「共用部分の効用の著しい変更」(法第17条①)とは、共用部分の機能や用途を著しく変更する工事を言います。不要となった機械室を廃止して集会所や共用倉庫、賃貸店舗に転用する場合などがこれに該当すると考えられます。

- ・なお、集会所等の附属施設についても第17条の規定が準用(法第21条)されます。集会所・コミュニティセンター等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造等については、特別多数決議が必要になると考えられます。

## 3) 敷地の利用の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・「敷地の利用の変更」とは、敷地を共有するマンション(団地)において、敷地表面の利用方法を変更する行為を言います。共有敷地の利用の変更についても第17条の規定が準用(法第21条)されるため、その著しい変更行為は、特別多数決議を必要とします。
- ・「敷地の利用の著しい変更」に当たるものとしては、例えば、敷地内の広場・公園を廃止し、それを駐車場、自転車置場等に変更するような場合が考えられます。

- ・また、団地において各区分所有建物を棟別管理している場合、各建物の専有部分や共用部分の増築工事は一棟の建物ごとに決議しますが、一方で、当該増築工事により団地の共有敷地の利用方法(状況)が変わることになることから、こうした場合、当該建物における決議に加え、団地管理組合の集会において「敷地の利用の変更」についての特別多数決議が必要(法第66条で準用する第17条)になると考えられます。

#### 4) 区分所有者全員の同意が必要になると考えられるケース

- ・区分所有建物における専有部分と共用部分の所有関係に大きな変化を伴う工事については、区分所有者全員の合意が必要となる場合が考えられます。
- ・例えば、専有部分である空き店舗・空きオフィスを集会所・共用倉庫等に改造する場合、当該専有部分を区分所有者全員により取得し、管理組合の規約共用部分とすることが一般に考えられます。このような場合は、民法の大原則に立ち戻って区分所有者全員の同意(民法第251条「共有物の変更」)が必要になると考えられます。

#### ■改修工事に関する区分所有法上等の手続き例

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
区分所有者数(※)及び議決権の各過半数の普通決議で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要がある計画修繕工事</li> <li>・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事</li> <li>・建物の基本的構造部分(壁・柱・スラブ等)の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置</li> <li>・防犯カメラ・防犯灯の設置、窓ガラス・玄関扉等の一斉交換工事</li> <li>・既存のパイプスペースや空き管路を活用した、光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事</li> <li>・既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等</li> </ul>
区分所有者数(※)及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、又は敷地の利用の著しい変更工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住棟への集会所・倉庫、エレベーター等の共用部分の増築等により、既存建物の外観形状を大きく変化させる工事</li> <li>・戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事</li> <li>・集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事</li> <li>・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等</li> </ul>
区分所有者(※)全員の同意を必要とするもの	共用部分の所有関係の変化を伴う工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会所等に変更する場合など、専有部分を共用部分化するにあたり、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事 等</li> </ul>

※ 団地において各区分所有建物を棟別管理している場合は、各建物ごとに決議することから、当該区分所有建物の区分所有者数及び議決権と読み替えて下さい。また、団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合(法第68条)、団地管理組合の集会で決議することになることから、団地内の全区分所有建物の所有者(以下「団地建物所有者」といいます。)の数及び議決権と読み替えて下さい。

## 2. 大規模な増築・改造等を伴う改良工事に関する区分所有法上等の手続き

以上のような基本的な考え方を踏まえ、第3章で示した大規模な増築・改造等を伴う改良工事についての区分所有法上等の手続きについて整理すると、次のようになると考えられます。なお、ここでは、一棟型マンションの場合と団地の場合とで、その手続きに注意を要するような工事について特記しています。

### (1)居室の増築に関する手続き

- ・「居室の増築」は、区分所有権の対象となる専有部分の床面積を拡大する工事です。増築については区分所有法に規定がなく確立した考え方はありませんが、既往の実現事例や解釈に基づく、一般的には、次のような手続きになると考えられます。

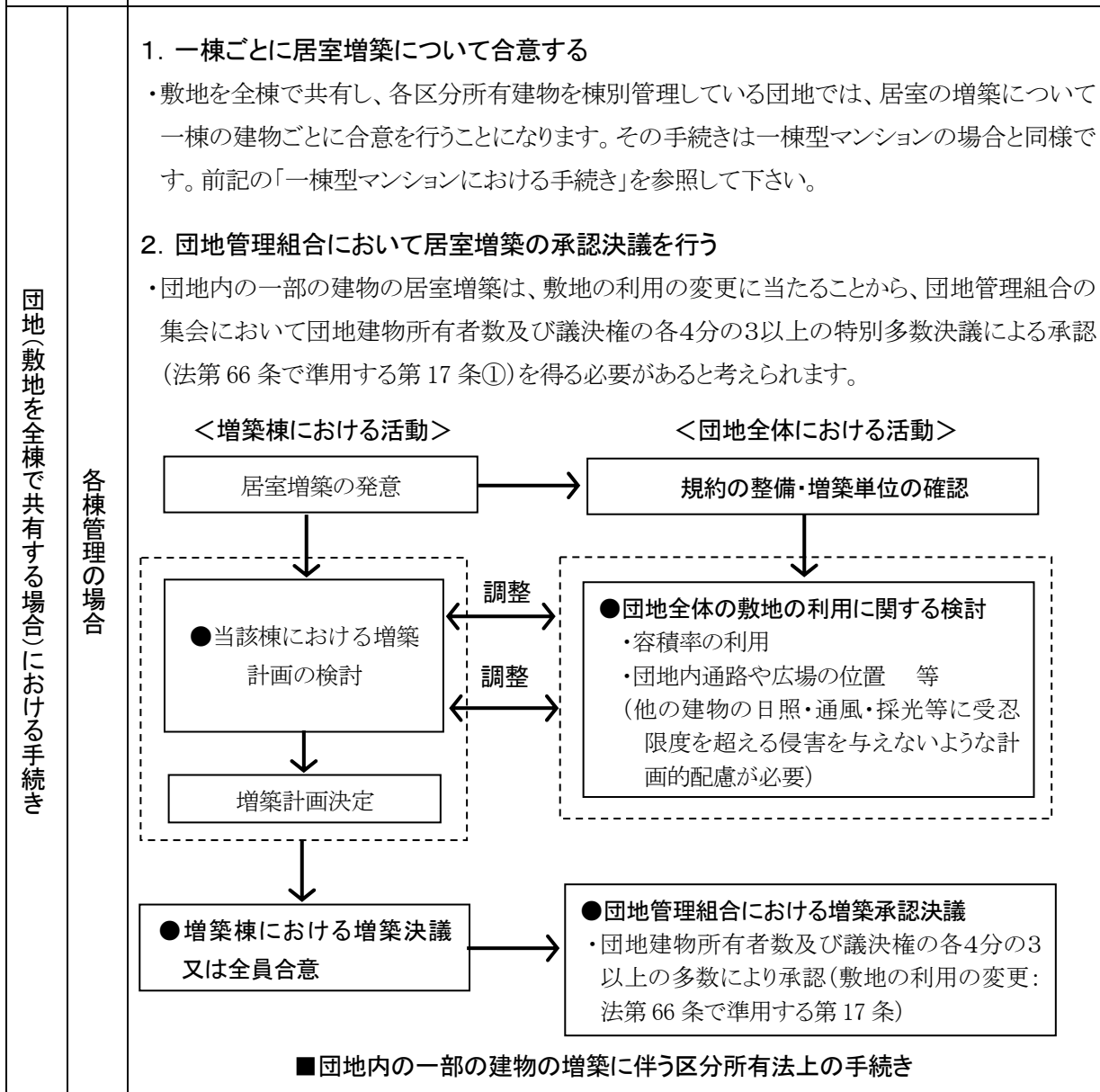
一棟型マンションにおける手続き	<p><b>1. 居室増築の実施に関する規約を整備する</b></p> <p><b>1) 増築・改造禁止事項の削除</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・マンションでは、区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をすることは禁止されており、一般的には、管理組合の規約又は使用細則に禁止事項が明記されています。共同の利益に反する行為には、不当毀損行為として、許可なしに外壁や戸境壁を改変する行為等が含まれ、規約や使用細則には増築・改造禁止条項が盛り込まれている場合が多いと考えられます。</li><li>・こうした場合、居室の増築を行うことができるように、集会における区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数により規約を変更(法第31条①)しておく必要があります。</li></ul> <p><b>2) 増築実施の単位の決定</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・規約を変更する際には、一棟の建物において、どの単位で居室の増築を行うことができるかを定めておく必要があります。</li><li>・各住戸単位で行う方法、階段室単位(階段室型住棟の場合)で行う方法、一棟単位(一棟の建物全体)で行う方法が考えられますが、美観上や構造上の問題、さらには隣接する住戸の居住環境への影響等の点から、既往の事例では、一棟単位で全住戸が増築を行っている場合が一般的です。</li></ul> <p><b>2. 居室増築について合意する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・居室の増築行為は、既存建物の外壁形状等に大きな加工を加える行為であることから、共用部分の形状又は効用の著しい変更工事となります。</li><li>・ただし、居室増築はもっぱら専有部分の床面積の拡大を目的として行われる工事であり、その費用は増築を行う各区分所有者が負担することが原則となります。また、居室増築を行う単位は一棟単位で全住戸が同時に行うことが一般的であると考えられます。</li><li>・こうしたことから、居室増築は、実際上は区分所有者全員の同意により行われることとなると考えられます。</li></ul> <p><b>3. 共用部分の共有持分を調整し規約を変更する</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物共用部分の共有持分割合が専有部分の床面積によって定められている(法第14条)場合、居室増築により各専有部分(住戸)の床面積が増加したことによる共用部分の共有持分割合の扱い方についての検討が必要となります。次の二つの考え方があります。</li></ul>
-----------------	--

一棟型マンションにおける手続き

①区分所有法は、共有持分の割合が専有部分の大きさによって決まることを原則としている（法第14条）ことから、専有部分の大きさが変わった分だけ、共有持分割合も変更するという方法が自然な考え方となりますが、この方法は区分所有者の全員合意を前提として、共有者相互での共有持分の売買やそれに伴う登記の変更が必要となるなど、手続きが煩雑となります。

②このため、より実務的な方法としては、専有部分の大きさが変わっても共有持分割合は変更しないという方法が考えられます。共用部分の共有持分割合は、専有部分の床面積によって定めることを原則としていますが、規約で特段の定めをすることは妨げられない（法第14条④）からです。区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更して行います。

・なお、居室増築による専有部分の床面積の増加に伴い、共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更（値上げ）する場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更（法第31条①）する必要があります。



<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">団地（敷地を全棟で共有する場合）における手続き</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">各棟管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この場合、団地管理組合の集会で4分の3以上の多数の承認を得る必要上、団地全体の敷地の利用についての大まかな計画を示し、団地全体の余剰容積との関係からみて、他の建物においても増築の可能性があることを示すことが重要になると考えられます。</li> <li>・なお、敷地利用権が区分所有者の共有に属する場合の敷地の共有持分割合の定め方については、区分所有法には規定がありませんが、共用部分の持分割合と同様、各専有部分の床面積の割合によって定められているマンションが多いと考えられます。この場合、団地内の一部の建物の居室増築により一部の建物の専有部分の床面積が増加した後に、団地の敷地共有者全員の同意を前提として、敷地共有持分を再度、専有部分の床面積比になるよう調整（共有持分の売買やそれに伴う登記の変更）することは現実的に困難であると考えられます。このため、実務的には、共有持分の割合は変更せずに、増築をした住戸では、敷地の利用量が増えた分の対価として敷地利用料を支払うとすることで対応することが考えられ、実際の事例でもこうした方法を採用しているケースが多いようです。</li> <li>・ただし、こうした考え方は、団地内の全建物について敷地利用の公平性が担保されることが前提になると考えられます。居室増築を行う建物が団地全体の余剰容積を先喰いしておらず、他の建物においても公平な居室増築を実施できる可能性があることを示すなどした上で、団地管理組合における承認を得ることが必要であると考えられます。</li> </ul>
	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">全棟一括管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合（法第 68 条）、団地管理組合の集会で決議することになります。ただし、居室増築を全棟で一斉に行うということはあまり現実的ではなく、棟単位で行うことが一般的であると考えられます。</li> <li>・ある建物から居室増築の発意があった場合団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更（法第66条で準用する第17条①）として、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数により決議することになると考えられます。また、居室増築を行った建物において、専有部分の床面積の増加に応じて共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決で団地管理規約を変更（法第66条で準用する第31条①）する必要があります。</li> <li>・なお、居室増築を行う建物において、居室増築に伴いバルコニーを専有部分化する場合には、共用関係の廃止により、当該建物の区分所有者全員の合意（民法 251条）が必要になると考えられます。</li> </ul>



## (2)住戸の2戸1戸化に関する手続き

- ・住戸(専有部分)の2戸1戸化は、戸境壁やスラブの一部を開口して住戸をつなげることにより、専用部分の床面積を拡大する工事です。その手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p><b>1. 住戸の2戸1戸化に関して規約を整備する</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者又は占有者が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行うことは禁止されており、一般的には、許可なしに戸境壁やスラブを改変することは、規約又は使用細則において禁止されています。</li> <li>・このため、集会における区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数により規約を変更(法第31条①)し、2戸1戸化を行う前提として戸境壁やスラブの一部を取り壊すことができるようにしておく必要があります。</li> </ul> <p><b>2. 住戸の2戸1戸化の実施を決議する</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2戸1戸化工事も居室増築の場合と同様、もっぱら専有部分の床面積の拡大を目的として行われる工事であることから、その工事費用は2戸1戸化を行う専有部分の区分所有者が負担することが前提になると考えられます。</li> <li>・住戸の2戸1戸化工事は、戸境壁やスラブの一部の開口を伴うことから、共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第17条①)に当たります。建物内の一部の住戸のみが2戸1戸化を行う場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による集会の決議で承認を与えることになると考えられます。なお、全住戸で2戸1戸化工事を行う場合は、実務上、区分所有者全員の合意により行われることとなると考えられます。</li> <li>・また、2戸1戸化を行った住戸について、専有部分の床面積の増加に応じた共用部分の管理費・修繕積立金の額等の変更を必要とする場合には、特別多数決議で規約を変更(法第31条①)する必要があります。</li> </ul>
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<p><b>各棟管理の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合、一棟の建物ごとに決議します。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。上記「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> <li>・なお、住戸の2戸1戸化は、一棟の建物内において完結する工事であり、他の建物の利益に影響を及ぼすことはないと考えられるため、団地管理組合(敷地を共有する団地の場合)の承認を得る必要はなく、当該建物における決議のみで実施することができると考えられます。</li> </ul> <p><b>全棟一括管理の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)、団地管理組合の集会において決議することになります。ある建物から2戸1戸化を行うことの発意があった場合、団地管理組合の集会において、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条①)として、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決で決議(承認)することになると考えられます。</li> <li>・また、住戸の2戸1戸化に伴い、当該建物の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条①)する必要があります。</li> </ul>

### (3) 増築による共用スペースの整備に関する手続き

- ・増築による共用スペースの整備については、一般的には次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内の共用スペースは、構造上の独立性と利用上の独立性を備えていれば本来は区分所有権の対象となり得ますが、区分所有者全員が共同で使用・利用することを目的とするものですから、規約共用部分(法第4条②)として扱われることとなります。</li> <li>・共用部分の増築行為は、形状又は効用の著しい変更(法第17条①)に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、共用部分の増築に伴い、その管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議による規約の変更(法第31条①)が必要となります。</li> </ul>
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<p>各棟管理の場合</p> <p><b>1. 各建物の共用スペース(棟共用部分)の増築の場合</b></p> <p>1) 一棟の建物ごとに決議する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している場合、各建物の区分所有者が専ら利用する共有スペースを増築する場合は、一棟の建物ごとに決議します。共用スペースの増築は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたると考えられることから、当該建物の区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により当該建物の規約の変更(法第31条①)を必要とします。</li> </ul> <p>2) 団地管理組合の集会で承認決議をする</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を共有している団地で、建物周りの空地を活用して共用スペースを増築する行為は、敷地の利用の変更(法第66条で準用する第17条①)に当たると考えられることから、団地管理組合の集会における特別多数決議による承認を必要とします。</li> </ul> <p><b>2. 団地共用スペース(団地共用部分)の増築の場合</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内のある区分所有建物に増築される共用スペースが団地共用部分である場合は、各建物が棟別管理されている団地であっても、団地全体で決議する必要があります。</li> <li>・当該増築部分を団地規約部分として設定し、また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する必要があることから、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条①)することになると考えられます。</li> <li>・なお、増築が行われる建物においては、当該建物の共用部分の形状又は効用に著しい変更(法第17条①)が加えられることになることから、当該建物の区分所有者の4分の3以上の決議が得られていることが必要になると考えられます。</li> </ul> <p>全棟一括管理の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)、団地管理組合において決議することとなります。</li> <li>・共用スペースの増築は、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条①)に当たると考えられることから、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条①)する必要があります。</li> </ul>

#### (4)エレベーターの設置(増築)に関する手続き

- ・エレベーターは区分所有権の目的とはならない共用部分(区分所有法第4条)として扱われるため、エレベーターの設置は、共用部分の増築に当たります。その手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外廊下型住棟や階段室型住棟へのエレベーターの設置(増築)は、共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第17条①)に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、エレベーターの設置(増築)に伴い、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により当該建物の規約の変更(法第31条①)を必要とします。</li> <li>・なお、階段室型住棟において一部の階段室のみにエレベーターを設置する場合は、当該階段室を利用する住戸の区分所有者の一部共有部分として扱うことも考えられますが、エレベーターの設置は、一棟の建物全体の美観に影響を及ぼし区分所有者全員の利害にかかわることでもあることから、全体共用部分の増築として扱うことが望ましいと考えられます。</li> </ul>
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<p>各棟管理の場合</p> <p>1)一棟ごとの決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各建物を棟別管理している団地の場合は、一棟の建物ごとに決議します。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。上記「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> </ul> <p>2)団地管理組合における承認決議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全建物で敷地を共有する団地において、既存建物に増築する形でエレベーターを設置する行為は、敷地の利用の変更(法第66条で準用する17条①)に相当し、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議による承認を得る必要があると考えられます。</li> </ul>
	<p>全棟一括管理の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)、団地管理組合において決議します。</li> <li>・全ての建物にエレベーターを設置する場合には、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決により、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する17条①)について決議することになると考えられます。</li> <li>・また、エレベーターの設置に伴い、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により団地管理規約の変更(法第66条で準用する31条①)が必要となります。</li> <li>・一方、エレベーターの設置ニーズの大きい一部の建物だけに設置することも考えられますが、この場合は、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更として、団地管理組合の集会における団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議(法第66条で準用する17条①)が必要になると考えられます。また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する31条①)する必要があると考えられます。</li> </ul>

## (5) 商業・業務系専有部分床から住居への用途変更に関する手続き

- ・マンションの一部の商業・業務系の専有部分床を住居に用途変更する場合については、一般的には次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション内の区分所有権の対象とされている商業・業務系の専有部分床を住居に用途変更するにあたって、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、管理組合の特段の合意は必要がないと考えられます。ただし、規約で用途変更を禁止されている場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更し、用途変更ができるようにしておく必要があります(法第31条①)。</li> <li>・一方、用途変更に伴い共用部分の工事を行う場合については、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴うか否かにより、普通決議で足りるか、4分の3以上の特別多数決議を必要とするかを判断する必要があります。</li> <li>・一般的に、採光基準に適合させるために外壁に開口部を設けるなどの建築工事を行い外観の著しい変更を伴う場合や、一つの階の専有部分が一体所有され商業・業務系の一区画として利用されていたものをいくつかの小さな住戸(専有部分)に分割する場合(新たに設けられる住戸間の戸界壁は全体共用部分として扱われることが一般的です。)等については、共用部分の形状又は効用の著しい変更に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となると考えられます(法第17条①)。</li> <li>・なお、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、当該建物の管理規約を変更する必要があります(法第31条①)。</li> </ul>				
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="263 1153 325 1413"> <p>各棟管理の場合</p> </td> <td data-bbox="325 1153 1417 1413"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分の用途変更は、専ら当該建物の利害に関する工事であることから、各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合は、団地管理組合における承認は必要がないと考えられます。</li> <li>・その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1413 325 1966"> <p>全棟一括管理の場合</p> </td> <td data-bbox="325 1413 1417 1966"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)で、商業・業務系の専有部分床から住宅への用途変更に際して、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、(規約で用途変更を禁止されていない限り)管理組合における合意は特に必要がないと考えられます。</li> <li>・一方、用途変更に伴い、外壁の開口や戸境壁の設置による区画の分割等の共用部分の工事を行う場合については、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条①)に当たり、団地管理組合の集会において団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。</li> <li>・また、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する31条①)する必要があります。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>各棟管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分の用途変更は、専ら当該建物の利害に関する工事であることから、各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合は、団地管理組合における承認は必要がないと考えられます。</li> <li>・その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> </ul>	<p>全棟一括管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)で、商業・業務系の専有部分床から住宅への用途変更に際して、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、(規約で用途変更を禁止されていない限り)管理組合における合意は特に必要がないと考えられます。</li> <li>・一方、用途変更に伴い、外壁の開口や戸境壁の設置による区画の分割等の共用部分の工事を行う場合については、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条①)に当たり、団地管理組合の集会において団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。</li> <li>・また、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する31条①)する必要があります。</li> </ul>
<p>各棟管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分の用途変更は、専ら当該建物の利害に関する工事であることから、各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合は、団地管理組合における承認は必要がないと考えられます。</li> <li>・その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> </ul>				
<p>全棟一括管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)で、商業・業務系の専有部分床から住宅への用途変更に際して、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、(規約で用途変更を禁止されていない限り)管理組合における合意は特に必要がないと考えられます。</li> <li>・一方、用途変更に伴い、外壁の開口や戸境壁の設置による区画の分割等の共用部分の工事を行う場合については、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条①)に当たり、団地管理組合の集会において団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。</li> <li>・また、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する31条①)する必要があります。</li> </ul>				

## (6) 専有部分床から共用スペース(規約共用部分)への用途変更に関する手続き

- ・マンションの一部の専有部分床(商業・業務系の空スペース等)を共用スペースに用途変更する場合に  
 ついての手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション内の区分所有権の対象とされている専有部分床を共用スペース(倉庫、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)に用途変更するにあたっては、当該専有部分を民法上の共有として全区分所有者が共有することも可能ですが、規約共用部分(法第4条②)とすることが実務的であると考えられます。</li> <li>・ただし、専有部分床を規約共用部分とするには、当該専有部分を区分所有者全員で共有していることが前提となりますので、区分所有者全員の合意により当該専有部分を取得し、各区分所有者の建物共用部分の共有持分の調整をする必要があります。</li> <li>・なお、規約共用部分の設定にあたっては、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上による集会の決議(法第31条①)が必要となります。また、規約共用部分化に伴う共用部分の共有持分割合の変更、共用部分の管理費や修繕積立金の額等の変更のためには、集会の特別多数決議による管理規約の変更(法第31①条)が必要となります。</li> </ul>
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<p>各棟管理の場合</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各建物の共用スペース(棟共用部分)に用途変更する場合             <ul style="list-style-type: none"> <li>・各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している場合、専有部分床を各建物の区分所有者が専ら利用する共有スペースに用途変更する場合は、当該建物のみ利害に関する工事であると考えられることから、当該建物における手続きのみで足り、団地管理組合における決議(承認)は特に必要がないと考えられます。</li> <li>・その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</li> </ul> </li> <li>2. 団地共用スペース(団地共用部分)に用途変更する場合             <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分床を団地全体の共用スペースに用途変更する場合は、各建物が棟別管理されている団地であっても、団地全体での合意が必要となります。団地建物所有者全員の合意で当該専有部分床を共有し、共有持分の調整が必要となります。</li> <li>・また、規約共用部分の設定及びそれに伴う団地共用部分の共有持分割合、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地管理組合の集会における特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条①)する必要があります。</li> <li>・また、専有部分床が団地共用部分に用途変更される建物においては、専有部分の床面積の減少と団地共用部分の発生に伴い、共有持分割合の調整が必要となるとともに、当該建物の管理規約の変更(第31条①)が必要になると考えられます。</li> </ul> </li> </ol> <p>全棟一括管理の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合は、団地建物所有者全員の合意により、当該専有部分を団地建物所有者全員で共有し、共有持分の調整を行う必要があります。</li> <li>・また、団地の規約共用部分の設定及びそれに伴う共有持分割合の変更、共用部分の管理費や修繕積立金の額等の変更のためには、団地管理組合の集会における特別多数決議による団地管理規約の変更(法第66条で準用する第31条①)が必要となります。</li> </ul>