

A-4テキスト マンション改修について 目次

※ このテキストは(2)-2の内容のみになります。(1),(2)-1,(3)から(7)のテキストは別途ございます。 ページ番号

(各ページ右下に表示)

	1)	マンション改修について	テキスト本文	
序 章	2		本マニュアルの位置付け	1
第1章	1. 1		マンション管理の主体－管理組合	2
(1)	1. 2		マンションの維持保全の仕組み	4
	1. 3		改修の重要性	7
	1. 4		改修工事の基本的考え方	9
(2)-1	1. 5	1)～3)	改修工事の進め方	10
	1. 5	4)～5)	改修工事の進め方	17
(2)-2	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	25
第2章	2. 1		計画修繕工事項目別の改修の主な内容	26
(3)	2. 2		計画修繕の概要と改修工事の具体的内容・工法等	29
	2. 2. 2	15)－2	給水装置・給水施設の改修工事	30
第3章	3. 1		ニーズに応じた改修工事の重要性	34
	3. 2	5)	防災性能向上	35
(4)	3. 2	5)－1	電気設備の浸水対策	35
	3. 2	5)－2	被災時の居住継続（取水装置・非常用電源等）	36
	3. 2	5)－3	防災拠点の整備	38
	3. 3		改修における総合的な視点の重要性	40
(5)		〈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	42
(6)		〈参考2〉	マンション改修に関する改正区分所有法上等の手続き	50
		〈参考3〉	石綿（アスベスト）の調査及び対策	58
(7)		〈参考4〉	耐震改修促進法に基づくマンション耐震改修の手続き	61
	2)		補助・融資制度について	66

1)：マンション改修マニュアル（国土交通省）から抜粋

2)：東京都防災・建築まちづくりセンター作成

※ 抜粋元である国土交通省のマニュアルのページ数については、各ページ下部中央の（ ）に示されています。

議案1: 計画組織の設置 について	改修実施設計の検討をするための組織を 管理組合理事会の専門機関として設置す ること。	組織の設置運 営細則案	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数
議案2: 改修実施設計の 検討資金の拠出 について	①管理費から拠出する場合 ・改修実施設計を検討するための資金を管 理費(管理組合運営費)から拠出すること ・その予算額は〇〇円とすること。	事業計画、予 算の案	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数
	②修繕積立金から拠出する場合 ・改修実施設計を検討するための資金を修 繕積立金から拠出すること→別添のよう に管理規約を変更すること。 ・修繕積立金を取崩して拠出する予算額は 〇〇円とすること。	事業計画、予 算の案(管理 規約「修繕積 立金等の使 途」の変更案)	普通決議 出席した区分所有者*及びそ の議決権の各過半数 (規約変更が必要な場合は、 特別多数決議:区分所有者* の過半数の者であって議決権 の過半数を有するものが出席 した集会において、出席した 区分所有者*及びその議決権 の各4分の3以上)
参考資料:建物診断結果やアンケート調査結果等を踏まえた改修の必要性(必要に応じて、建替え等との比較検討 の結果)、改修基本計画の内容(概要)、改修計画の検討費用の参考見積り等			

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。本表において同じ。

- ・また、集会の場では、建物診断の結果や結果を踏まえた改修基本計画を細かく説明し議論する時間を確保することが難しいことがあるため、総会前に説明会を行い、組合員からの質問や意見を得ておくことも重要です。
- ・集会において、議案の内容について賛成多数で承認され、「改修推進決議」が成立すると、計画段階に進み、改修実施設計など本格的な計画検討をします。改修推進決議は、区分所有法で定められている手続きではありませんが、こうした決議を行い、区分所有法に基づく決議（共用部分の変更決議等）に至る合意形成を着実に高めていくことが望ましいと考えられます。

4) 計画段階の基本的な進め方：改修内容の具体的計画と改修工事を実施することの決議

- ・計画段階では、改修基本計画に基づき耐久性・居住性などの目標を設定し、材料・工法を決定して改修設計（設計図書等の作成）を行います。
- ・改修設計の検討に当たっては、資金計画、工期や生活への影響等について検討するとともに、必要に応じて建築確認等の行政手続きも行います。資金計画では積立金の確認や借入・補助制度の活用を検討し、説明会で設計内容や資金計画を共有します。
- ・その後、施工会社の募集・選定を公正に行い、見積比較や能力確認を経て候補を決定し、改修工事実施の合意形成を図ります。

(1) 改修内容の具体的計画

① 改修実施設計

- ・改修基本計画に基づき、改修実施設計を行います。改修実施設計では、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。

- ・改修実施設計は、区分所有者の意向や関係機関との協議を反映しつつ、「原案」→「修正案」→「最終案」と検討案を修正し、段階的に策定します。
- ・工事内容を定める上では、工事の必要性のほかに、資金計画（後述②）、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等の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」**を参照してください。）。)
- ・また、改修実施設計に合わせて長期修繕計画の見直し検討も行います。

② 資金計画

- ・改修工事の実施に向けた合意形成の鍵は、資金計画にあるといっても過言ではありません。このため、改修工事の実実施設計（実施内容の検討）と資金計画を並行して検討する必要があります。
- ・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又は区分所有者からの一時金徴収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もあります。

■改修費用の資金調達の方法

修繕積立金の積立状態	改修工事費等の資金源※		検討事項
まかなえる	修繕積立金の取崩し		・大規模修繕等について長期修繕計画の見直し
不足する	区分所有者より	個人借入れ	・住宅金融支援機構等の金融機関との協議
	一時金徴収	自己資金	—
	管理組合で借入れ		・住宅金融支援機構等との協議 ・修繕積立金の徴収額の見直しと長期修繕計画の見直し

- ・なお、改修工事の内容によっては、補助金を利用できる場合があります。例えば、国土交通省の「マンションストック長寿化等モデル事業」によるモデル的な取組への支援があります。また、地方公共団体によっては、耐震改修工事や省エネ改修工事に係る補助制度等の利用が可能です。活用可能な補助制度等の詳細は【共通参考資料】を参照してください。
- ・また、借入金の場合は、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「JHF」という。）や民間金融機関から借り入れることになります。JHF による融資（マンション共用部分リフォーム融資）の詳細については、参考資料を参照するとともに、JHF の各支店にお問い合わせください。
- ・そのほか、地方公共団体の中には、改修に係る補助制度や融資を受ける場合の利子補給等の支援制度を設けているところもあります。詳細は地元の地方公共団体にお問い合わせください。
- ・なお、改修工事費用を金融機関から借り入れる場合、その返済のために修繕積立金の見直し（増額）検討が必要となります。

③ 改修実施設計の内容に関する説明会の開催

- ・計画段階の合意形成として、改修実施設計案の内容や資金計画の検討状況等を踏まえた説明会を

開催し、組合員からの質問や意見を収集することが重要です。

- ・検討結果を分かりやすく整理した資料を作成して説明をしますが、計画した改修工事の内容によっては、見本品の提示などを行いそのイメージを伝えることも重要です。
- ・また、改修実施設計をもとに施工会社の候補者選定を行うため、選定プロセスを管理組合内で共有しておくことが求められます。特に、工事費が多額となる大規模マンションでは、トラブル防止のため、選定方法について説明会で十分に説明を行い、合意を得ておくことが望まれます。

④ 合意形成

- ・改修実施設計を段階的に練り上げながら策定するための合意形成を進めるためには、区分所有者の個別事情への対応や、未賛同者への対応が必要となります。
- ・賛同が得られていない区分所有者に対しては、賛同できない理由や事情を正確に把握します。賛同できない要因となっている問題に対しては、様々な可能性を検討し、それが改修実施設計に反映することが可能かどうか十分な検討を行い、できる限り多くの者の賛同が得られる計画とすることが大切です。
- ・特に、改修費用を修繕積立金でまかなうことができず、管理組合として借入れを行い以後の修繕積立金が増額となる可能性のある場合などは丁寧な説明が求められます。

(2) 見積依頼・施工会社の募集と候補者選定

① 見積依頼・施工会社の募集

- ・設計監理方式の工事实施段階における施工会社を選定するに当たっては、まず、工事費見積を依頼する会社を選ぶ必要があります。推薦を受ける方法と公募による方法とがありますが、公正さや透明性を確保する上では、公募サイトや業界紙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、募集内容（対象物件、工事規模、工事範囲、予定工期等）や応募条件（建設業許可、過去の改修工事の実績（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の実績、財務状況、資本金、年間工事受注額、社員数、経営の安定性等）を具体的に示します。そのほか、必要とされる要件（高い技術力を有していることや、地元企業でのアフターサービス・相談対応などのサポート支援や相談が受けやすい等）を付す場合も考えられます。また、応募の締切の設定は、多様な業者の参加が期待できるよう、余裕を持たせることも重要です。
- ・見積もり参加業者が決まると、当該マンションで見積もり依頼内容の説明をします。見積もり条件の設定の際は、見積もりを共通条件の下に行うため、事前に調査診断してマンションの現状を正しく把握した上で、改修設計を行った結果をもとに、見積もり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。また、資料の提供のほか、施工会社からの要望があれば、必要に応じて竣工図書の閲覧、現地見学などの機会を設けます。

【見積もりを依頼する相手方に提示する資料】

- ・改修工事設計図：改修する範囲の明示
- ・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・塗布方法等の明示、仮設工事の方法、下地・仕上げの使用・量 など
- ・数量内訳書：工事対象量の明示

- ・その他：工事の期間、工事金の支払い方法、監督・検査の方法など工事に係わる条件（必要に応じて、駐車場の使用制限や車両移動計画を含む）

② 発注先候補の選定

- ・各社から応募条件に合致することを記載した書類や見積書の提出を受けて候補となる業者を選びます。
- ・複数の施工会社から発注先候補者の選定を行う場合、各社からの見積書については、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。なお、著しく低い価格を提示した業者等に対しては、施工品質や工期が適切に担保されているか、積算の前提条件などを十分に確認しておく必要があります。
- ・見積書のチェックや施工会社の選定等に当たっては、第三者機関のサポートを活用することも考えられます。例えば、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる「見積チェックサービス」(契約前の見積書等の内容を確認するサービス)のほか、地域によっては、地方住宅供給公社などの公的機関による発注支援(入札代行サービスや発注に関する助言など)を活用することができます。
- ・発注先候補とする施工会社の選定方法として代表的なものは以下のとおりです。

<複数の候補会社から選定する方式>

推薦または公募により、複数の発注先候補に見積の提出を求めます。

i. 見積合わせ方式

見積条件の設定方式によって2つの方式があります。見積の提出を求める際に、発注者からあらかじめ一定の具体的な条件を提示する方式（条件提示型）と、施工会社からの提案にある程度自由度を持たせる方式（提案型）です。各会社から提示された見積金額の総額の大小だけではなく、見積内容等を比較検討して発注先を決定します。以下に概要を記載します。

見積合わせ方式	■条件提示型 ・一般的には、管理組合から設計コンサルタント業務を請け負った専門家等が、管理組合との協議の上で仕様・工事項目・数量及び見積条件を検討し、発注先の候補となる施工会社に提示した上で見積を募る方法です。 ・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、例えば、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ことが考えられます。 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:工事現場管理、足場仮設の方法、下地処理、塗装、防水工事等各工事項目の施工方法、材料等の種類・量等の明示 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 ・同一条件により比較しやすい見積書の提示を受けることができ、管理組合にとって工事金額の比較がしやすいため、現在、多くのマンションではこの方式が採用されています。 ・なお、見積条件として仕様や工事項目のみを提示し、数量については施工会社に積算を求める場合もあります。
--	---

	■提案型※ ・管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求めます。各施工会社が必要と考える仕様・工事項目・数量等を独自に設定し、これらの要素を積算する他、工期や技術力、安全性などの施工計画についても企画提案を求めることができる点に特徴があります。 ・施工会社からの提案内容に仕様や工法等も含まれる場合は、管理組合においてはこれらの部分に関する積算等において改修設計に定めなくてもよくなる点に特徴があります。 ・一方で、各社の仕様や工事項目、数量にばらつきが出るため、適切かどうかを見極めにくく、総工金額だけの判断になりやすい点に留意が必要です。
--	---

ii. 競争入札方式

評価の方法によって2つの方式があります。価格のみで発注先を決める方式（価格競争型）と、価格と価格以外のいくつかの要素（工事実績、技術資格者数、会社概要等）で判断する方式（総合評価型）があります。

競争入札方式	■価格競争型 ・発注者が入札参加業者を指名する場合（指名競争入札）と、特に一定の条件を満たせば入札への参加を認める場合（一般競争入札）があります（マンションの修繕工事においては、用いられることは少ないですが公共工事などで価格を評価し施工者を落札する方式です。）。 ・見積合わせ方式（条件提示型）と同様に、発注者がマンションの現状を正しく把握した上で、候補者への見積条件の提示が必要になります。 ・施工会社の候補先の選定において、管理組合にて推薦または公募により候補会社を決めるため、選定までの手間を省くことができる点に特徴があります。 ・価格について比較評価しやすい一方で、最低制限価格を設けない場合は、適正な施工が担保できないと考えられる低価格での受注（ダンピング）が行われ、施工品質が担保できない事態を招く恐れがあり、留意する必要があります。
	■総合評価型※ ・工期や技術力、安全性などの施工計画などの価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める方式です。 ・工事内容に留まらず施工計画全体を評価でき、価格以外の提案要素についても競争させることで、施工品質の向上が期待できることに特徴があります。 ・一方で、発注先の選定までに時間を要したり、評価のための手続きが複雑となったりするなど発注者の負担が大きくなる可能性に留意する必要があります。

※ プロポーザル方式（総合評価型）

- ・上表において、管理組合が必要と考える見積条件のみ提示して複数の発注先候補に見積の提出を求める「見積合わせ方式（提案型）」は、各施工会社が独自に企画提案をすることができる点に特徴がありますが、この方式をプロポーザル方式と呼ぶことがあります。
- ・また、価格以外の提案要素と価格を総合的に評価して、発注先を決める「競争入札方式（総合評価型）」の一形態としてプロポーザル方式を捉える場合もあります。なお、前述のとおり、適切な工事発注の観点からは、管理組合を中立的な立場からサポートする専門家が重要です。そのため、CMR やマンション管理士等を活用することが有効です。また、発注先の施工会社の高い技術力やアフターサービスを含めたサポート支援等の特徴などを見極めて選定することが必要です。

<特定した1社の候補会社から選定する方式>

推薦を受けるなどした特定の1社から見積の提出を求め、内容を精査し決定する方式です。

特命 随意 契約 方式	・発注先の選定に要する事務手続きを効率化し、発注までの期間を短縮できるほか、信頼のおける施工会社に一任できることに特徴があります。 ・一方で、発注者が1社を特定するため、複数社との比較ができないことから提示された見積金額の適正性を判断することが困難であり、特に発注者に専門知識がない場合は施工状況や品質についての確認や評価が難しくなる可能性があります。
----------------------	--

(3) 改修に係る決議（改修工事を実施することへの合意）

- ・改修実施設計の内容が固まり、また、施工会社の候補者が抽出され、それらに対する区分所有者の理解も可能な限り最大限に得られた段階で、理事会は集会を招集し、改修に係る決議を行います。

① 集会の招集と議案として示すべき内容

- ・集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前（規約により伸長することができますが、短縮することはできません。）に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して発出します（区法35①）。
- ・議案の要領としては、計画段階での検討の成果を分かりやすくまとめて示します。示すべき内容の例としては、以下のものが想定されます。なお、改修設計の内容については関心がある者などが事前に閲覧できるようにする配慮も必要です。

■議案の要領として示すべき内容

- i. 改修工事の具体的内容：工事範囲・内容、工事期間・工程、工事期間中の生活への影響等
- ii. 工事費の概算と資金計画：
総工事費の見積額、資金調達方法（積立金の取崩し額、融資の活用、補助金の活用等）、
融資を受けた場合の以後の修繕積立金の増額の金額等
- iii. 施工業者候補案の提示：選定プロセス及び業者候補者の情報等

② 集会における決議（共用部分の変更決議）

- ・改修工事の実施の最終決定は、区分所有法に基づき、管理組合の集会での決議により行います。
- ・改修工事は、その規模や内容により「共用部分の変更」に該当します。決議要件は、共用部分の形状または効用に著しい変更を伴う場合と、そうでない場合で異なります。

■ 共用部分の変更に係る区分所有法の要件

- 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない場合（区法18）：
 - ・区分所有者^{*}及び議決権の各過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上）を有する者が出席し、出席した区分所有者^{*}及びその議決権の各過半数による普通決議（規約で別段の定めをすることが可能）

○ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合（区法 17）：

- ・区分所有者[※]及び議決権の各過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合はその割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者[※]及びその議決権の各 4 分の 3 以上（これを下回る割合（2 分の 1 を越える割合に限る。）を規約で定めた場合はその割合以上）の多数決による特別決議
- ・ただし、以下の場合の共用部分の変更については、出席した区分所有者[※]及びその議決権の各 3 分の 2 以上で決することができる。
 - ア）共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に關して必要となる共用部分の変更
 - イ）高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

※ 「区分所有者」には議決権を有しないものを除きます。

- ・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、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」を参照してください。

5) 実施段階の基本的な進め方

- ・集会における決議が成立すると、施工業者と工事請負契約を締結し、施工業者は施工実施計画を作成し、工事説明会を開催した上で、工事に着手します。
- ・なお、工事の発注者は管理組合であるため、主体となって、受注者との協議や工事前及び工事中の居住者や近隣住民への対応に取り組むとともに、工事に対する理解醸成を主導する役割・体制を構築することが重要です。

（1）工事業者との契約の締結

- ・集会の決議が成立すると、管理組合（発注者）と工事施工者（受注者）との間で工事請負契約を締結します（「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン（第 8 版）」も参照。）。また、設計監理方式の場合は監理者（設計者）との間で工事監理業務委託契約を締結します。
- ・工事請負契約の内容は、契約書、工事請負契約約款及び設計図書を基本とする契約図書によって定められ、これらに加えて契約で明示されたその他の文書がある場合には、それらも契約内容を構成します。契約図書は、工事内容、工事範囲、品質水準、工期および費用、並びに発注者と受注者の権利義務を確定するとともに、工事中及び工事完了後の品質確認や、不具合が生じた場合に当該工事が契約内容に適合しているか否か（契約不適合責任）の判断や、その対応の是非・範囲等を判断するための根拠となるものです。
- ・なお、工事請負契約においては、契約不適合責任の履行を確保するための保険等の措置、保証内容、アフターメンテナンス、紛争解決方法等についても、契約内容として適切に定めておくことが重要です。
- ・また、弁護士等の専門家にも相談の上、談合があった場合における違約金支払い義務を請負契約

締結時に併せて特約すること（違約金特約条項）など、管理組合にとっての利益相反行為を防止するための措置を講ずることも考えられます。

- ・契約図書の内容が不十分又は曖昧な場合、工事中の解釈の相違、追加工事をめぐる紛争、品質低下等が生じるおそれがあるため、契約締結に当たっては、契約図書を十分に確認し、関係者間で共通認識を形成したうえで契約を締結することが重要です。

（２）施工実施計画の策定・工事説明会の開催

- ・工事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（簡易な工事実施のしおり等）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。特に、「居ながら工事」を行う場合には、当該工事を行う住戸の居住者に対する事前説明等により理解や協力を得ることが重要です。
- ・また、工事に伴う騒音や振動・工事車両の通行に際しての安全確保や工事中の騒音の発生等については、居住者の理解に加え、必要に応じて近隣住民への事前説明が必要となります。

（３）工事着手と監理の重要性

- ・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置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

- ・工事実施期間中の適切なタイミングで、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、竣工図書の引渡し、取扱い説明等を受けるようにする必要があります。
- ・マンションの大規模修繕工事等に関する疑問や相談がある場合には、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターや（公財）マンション管理センターにおいて、建築士等による助言を受けることもできます。（詳しくは、「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」（平成 29 年 1 月 27 日国住マ第 41 号国土建労第 1021 号）をご確認ください。）

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。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）の改修工事は扱いません。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・空調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。

■マンションの共用部分と専有部分の基本区分

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		○※3
	⑧住戸内の居住空間、内装仕上材、設備機器等		○※4
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 一般的には、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、マンションごとに扱いが異なる場合があります。

※3 共用部分と構造上一体となった専有部分について、共用部分と一体的に工事を行う必要がある場合については、あらかじめ、規約で定めを設けることによって、専有部分の工事を伴う場合であっても、総会決議で決することが可能です。

※4 原則として、各区分所有者が自らの責任と負担により管理を行います。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。