

1 マンション再生について

～なぜマンション再生が必要なのでしょうか～

(1) マンションは劣化し続けます

○経年に伴うマンションの陳腐化

「マンション再生」とは、マンションの修繕や改良、建替えなどの取り組みを言います。なぜ、「マンション再生」の取り組みが必要となるのでしょうか。

① マンションは劣化し続けます

- ・マンションができてから年数が経つにつれ、マンションの各部分の傷みは進んでいきます。例えば雨漏りを防ぐ屋上の防水層は10年から15年の間隔で修繕や交換が必要となります。このように、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重要です。そうすることにより、マンションを長持ちさせていくことができるのです。
- ・居住者がマンションに求める性能や機能は、住まい方が変わったり設備機器が進歩したりすることで年々向上してゆきます。しかし、新築当初は最新の設備のマンションも年々色あせ、陳腐化(社会的老朽)してゆくのです。陳腐化により、マンションは住みにくくなり、また、資産価値の低下にもつながりかねません。
- ・マンションは鉄とコンクリートからできています。強固に思えるマンションの本体も、長年風雨にさらされることなどで徐々に劣化し、やがて寿命を迎えるのです。

■ マンションの劣化の様子

○マンションの老朽化



築後年数相当の年数を経ることにより、マンション全体の劣化が進んでいる



バルコニー部分のコンクリート内の鉄筋が錆び、それを覆うコンクリートが剥離している

○マンションの陳腐化



エントランスにスロープがなく、居住者の高齢化に対応できていない



浴室が洗面室、トイレと共用となっており脱衣場もないが、専有部分の改修だけでは、改善が困難

■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、住戸内に洗濯機置き場がない 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、照明が薄暗いまたは不足している、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は陳腐化している 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・バイク置き場等が不足している 等

(2)マンシヨンの快適な環境を維持するための取り組みがマンション再生です

②マンシヨンの快適な環境を維持するための取り組み

- ・マンションは劣化し続けるため、日常的な管理を行うだけでは、いずれ快適な環境が維持できなくなります。そのため、劣化したマンションの性能や機能を回復させる「修繕」や性能や機能を建設当初より向上させる「改修」を、一定の期間毎に、計画的に行っていくことが必要となります。
- ・老朽化が進むと、マンションの快適な環境を維持するための修繕や改修に、多額の費用がかかるようになります。この場合は、マンションの建替えも検討し、費用面や居住環境面でメリットがある場合には、建替えを行うこととなります。

○改修による性能のグレードアップについて

マンションのグレードアップとは、多くの管理組合で一定の周期で行われている大規模修繕工事などの計画修繕工事の際に、マンションの各構成要素(部材や設備等)の性能を高める工事を織り込んでいくことです。例えば、採用する材料や機器の性能をより高いものに取り替えたり、デザインを一新したりすることなどです。計画的な修繕工事を行う際に、不具合箇所の修繕だけでなく、改良も加える等という積み重ねが、マンションの居住を便利で快適なものにグレードアップしていくことにつながるのです。

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、その実施回数を重ねるごとに、グレードアップ工事の割合を大きくした改修工事として実施することが重要となります。

マンション再生とは

マンション再生の考え方や関連する支援制度等について掲載しています。

一般社団法人 マンション再生協会 <http://www.manshon.jp/saisei.html>

○大規模な建築工事を必要とする総合的グレードアップについて

増築・改造等の大規模な建築工事を必要とするグレードアップ工事は、計画修繕において既存材料や設備機器を取り替える際に、その性能をグレードアップするような工事とは別に、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、大規模修繕工事等を行う際に、両工事を同時に行い、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。これにより、マンションの性能を総合的かつ効果的にグレードアップさせることができます。

マンションの再生にあたっては、マンションの現在の性能や、多くの区分所有者が共通的に抱えている改善ニーズなどに基づき、管理組合として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などを踏まえ、今後、高経年マンションを再生する上で一般的に必要と考えられる性能改善のメニューを表にしましたので、参考にしてください。

「計画修繕に伴う既存性能のグレードアップ工事」と「増築・改造等の大規模な建築工事によるグレードアップ工事」とを組み合わせることで、マンションの様々な性能を総合的に改善する改修方法があるのです。

■マンション性能の総合的グレードアップ

(1) 建物生活空間の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸(専有部分)の床面積の拡大(居室の増築、住戸の2戸1戸化、バルコニーの屋内化) ・住棟内の共用スペースの整備(空きスペースを有効スペースへの改造、共用スペースの増築、空きオフィス・空き店舗等の用途変更) ・エントランス及びエントランス周りのデザイン・仕上げ等のグレードアップ 等
(2) 付属施設・屋外環境の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所・コミュニティセンター、駐車場・駐輪場等の共用付属施設の整備、敷地内不要施設の跡地を活用した共用スペースの整備 ・敷地内道路・歩道・駐車場、広場・公園、外構工作物、樹木・緑地等のデザインや性能のグレードアップ 等
(3) 耐震性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強 ・避難経路(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)の地震時における安全性及び移動容易性の確保 ・設備機器の耐震対策 等
(4) バリアフリー性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベーターの新設・増設 ・段差の解消(スロープ設置等) ・移動の安全性・容易性の確保(手摺の設置、床面のノンスリップ化・照度の確保、エントランスドアの手動開閉式から自動ドアへの変更等) ・付属施設(集会所等)のバリアフリー 等
(5) 防犯性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・出入り口のオートドア化・エントランスホールの2重化、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 ・照明・防犯灯の整備による共用部分及び屋外の明るさを確保 ・見通しの確保、見通しを補完する防犯カメラの計画的設置 等
(6) 省エネ・エコロジー性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性能の向上(外壁の外断熱化、屋根の外断熱化、サッシの二重化等) ・太陽光(ソーラー)発電の利用 ・建物の緑化(屋上緑化) ・建物のパンプソーラー化によるエネルギー効率の向上 ・エコロジー性能の向上(環境共生、ビオトープ等) 等
(7) 情報通信性能の総合的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・情報通信設備の改善(テレビ共聴設備の配線システムの改善、光ファイバー等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等) ・ホームオートメーションシステム(ホームセキュリティシステム等)の導入 等

○増築・改造によるマンション性能のグレードアップ

マンションの経年に伴う建物・設備の劣化(物理的老朽化)や、生活水準の向上等により住宅に求められる要求に建物機能が適応できなくなる陳腐化(社会的老朽化)に対しては、大規模修繕などの計画修繕にあわせて、グレードアップ工事を行うことにより、マンションの性能を向上させていくことができます。しかし、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工事に加え、増築・改造等の大規模な建築工事によりマンション性能を大幅にグレードアップすることも必要とされます。

増築・改造等の大規模な建築工事によりマンション性能を大幅にグレードアップする方法として、次のようなものが考えられます。

1. 生活空間の面積拡大

生活空間の面積拡大が実現すれば従来の画一的な間取り・住戸面積から、居住者のライフサイクルに合わせた生活空間を生み出すことができ、マンションでのコミュニティ形成にとっても非常に有効で魅力的なものとなるでしょう。

●建物共用部分のスペース拡大

各住戸面積の拡大に限界がある場合、それを補完する意味で、建物周囲の空地、建物内のデッドスペースを有効利用して、建物共用部分のスペース(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)を拡充・整備することも考えられます。

●共用付属施設の整備

建物共用部分の整備が難しい場合は、集会所やコミュニティセンター等の共用付属施設を整備すること、団地型マンションの場合などは、不要となった給水塔や屋外污水处理施設の跡地を有効活用することも考えられます。

2. 安全性の確保

躯体補修などの計画的修繕を進める一方で、耐震診断を実施し、耐震性に問題があれば耐震補強を適切に行うことが重要です。

3. マンションのバリアフリー化

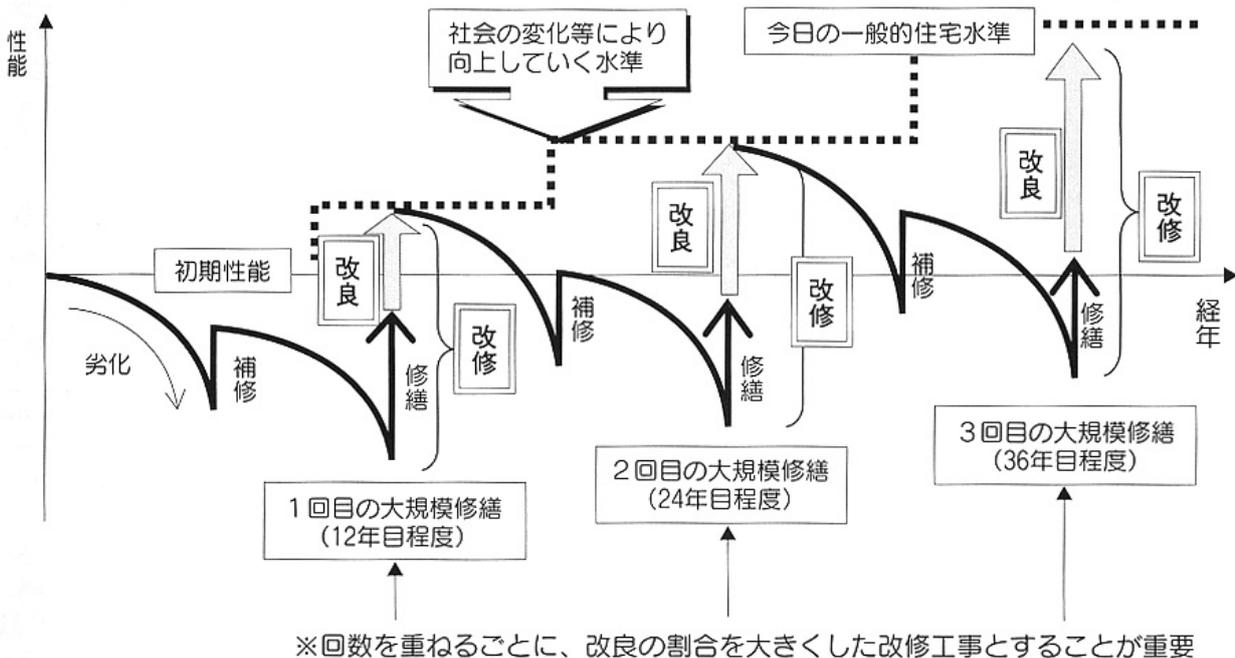
居住者の高齢化に伴い、手摺やスロープの設置等のバリアフリー化を進める一方で、エレベーターの設置(新設)なども重要な検討課題になるでしょう。

1、2、3の工事は、大規模な建築工事を伴い、相応の費用を必要とするものも多いですが、実現すれば、マンションの水準を大幅に向上させることができます。良好なコミュニティ形成に資することにもつながります。このようなマンション再生を行うことにより、マンションでの生活が、より安全で快適、豊かなものに生まれ変わることを期待されます。

■増築・改造による改良工事の主な内容

ニーズ	工事の主な内容
生活空間の拡大	(1)住戸面積の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・居室の増築 ・住戸(専用部分)の2戸1戸化 ・バルコニーの屋内化
	(2)住棟内の共用スペース等の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の空きスペース(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 ・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 ・マンションの用途の部分的な変更
	(3)共用施設及び屋外環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・集会所・コミュニティセンターの新築・建替え・増築・改造 ・駐車場(立体駐車場等)、バイク置き場・自転車置き場の整備 ・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
安全の確保	(4)耐震性能の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強工事
バリアフリー化	(5)エレベーターの設置 <ul style="list-style-type: none"> ・外廊下型住棟へのエレベーターの設置 ・階段室型住棟へのエレベーターの設置

■マンション再生の流れ



出典:改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省作成)

■計画修繕と改修の重要性

改良と改修

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り替えることや、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。

建替えとの比較からみた改修の重要性

マンションの老朽化が極度に進むと、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ります。建替えとの比較検討という点からみても改修の検討は重要となります。

(3)マンションをリフレッシュする修繕・改修

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。

○保守点検

マンションを維持保全していく上では、まず、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。

○修繕

修繕とは、マンションが築後年数を経ることにより劣化した部分を修理したり取り替えたりすることで、マンションの性能や機能を回復させることを言います(修繕には、広くは、日常的な管理の一貫として行う補修も含まれますが、ここでは、長期修繕計画に基づいて計画的に行われるものを言います)。

○長期修繕計画などに基づく計画修繕

- ・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、効率的な工事実施のため、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。

○改修

- ・改修とは、住まい方の変化や設備機器の進歩などに対応して、マンションの仕様を高めたり設備機器を更新・追加したりすることなどにより、マンションの性能や機能を向上させることを言います。
- ・改修には、マンションの性能や機能を回復する修繕とそれらを向上させる改良の要素が含まれます。
- ・また、改修には、修繕にあわせて仕様や工法をグレードアップして既存性能を向上させるものと、新たに設備を導入することなどにより新たな性能や機能を付加するものがあります。

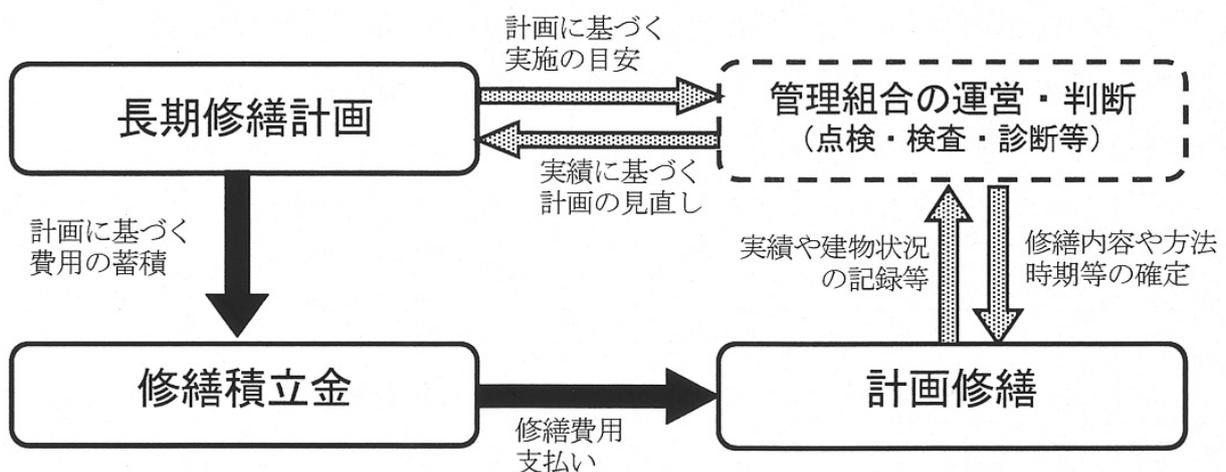
○大規模修繕

長期修繕計画に基づき行われる修繕や改修のうち、大規模なものを大規模修繕と言います。築後年数を経たマンションでは、現在のマンションの性能や機能との格差が広がるため、改良の要素を多く加えて行う必要があります。

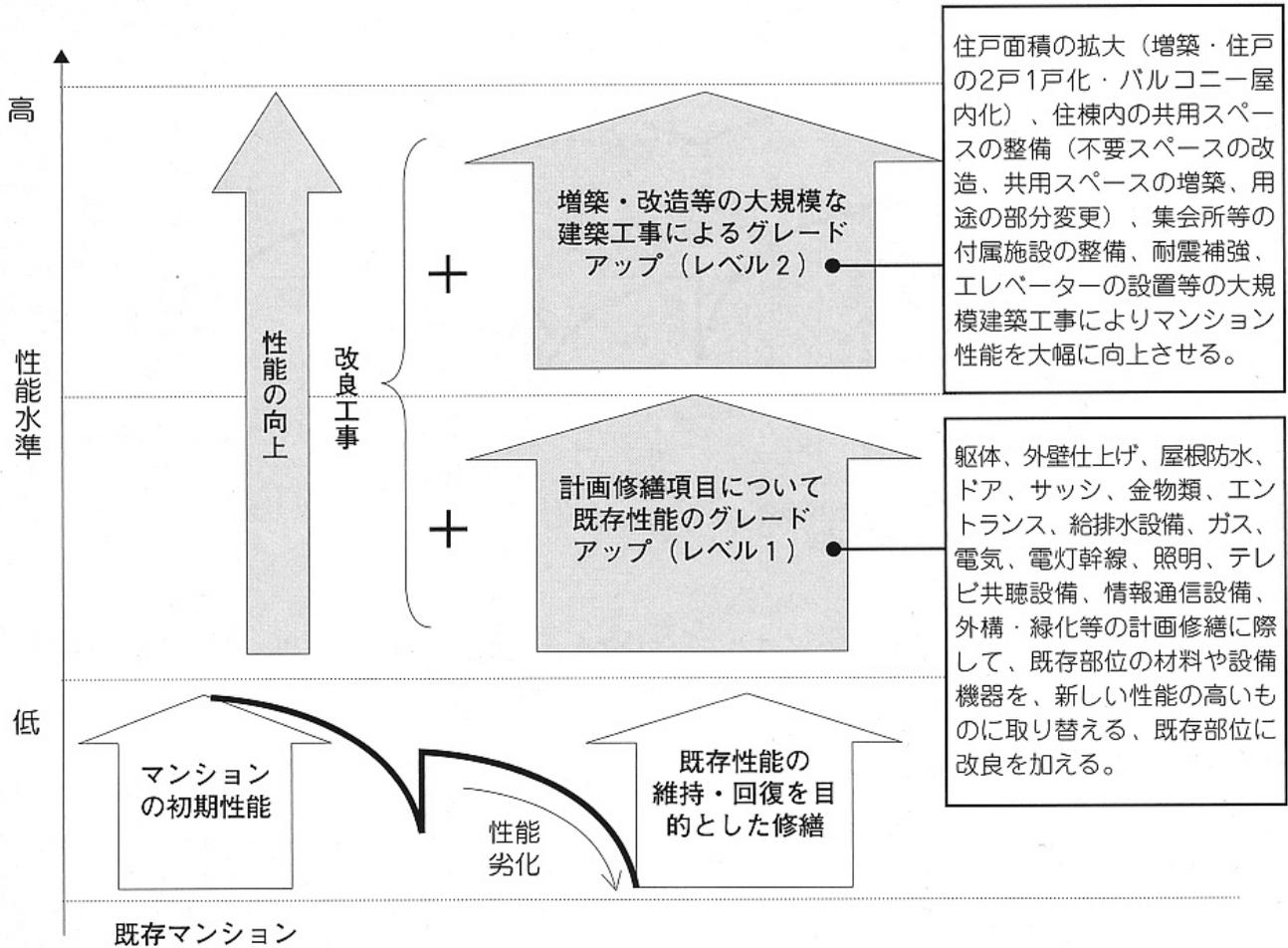
○計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念

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。

■計画修繕・長期修繕計画・修繕積立金の仕組みの運営概念



■改良工事の基本的な考え方



(4)増築・大規模な模様替えなどを伴う改修工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

○増築・大規模な模様替えなどを伴う改修工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

居室の増築及びバルコニーの屋内化、住戸の2戸1戸化、住棟内の共用スペースの整備、立体駐車場の建設、耐震補強、エレベーターの設置について、特に留意すべき建築基準関係規定上の手続きを整理しました。(下表参照)

■改修工事に関する建築申請上の特記事項

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	<p>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がある。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る。</p> <p>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るので、地元の地方公共団体への確認が必要である。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、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。</p> <p style="text-align: center;">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)</p>									
	<p>①その階の居室の床面積の合計が次の場合 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㎡超 上記以外の場合は100㎡超</p> <p>②6階以上の階(①に該当しない階) 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。 a) その階の居室の床面積の合計が100㎡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㎡以下)であること b) その階に避難上有効なバルコニー(※)、屋外通路その他これに類するものが設けられていること 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</p>									
	<p style="text-align: center;">(※)避難上有効なバルコニー</p> <table border="1" data-bbox="352 1507 1485 2072"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大きさ</td> <td>・2㎡以上とすること(安全に避難できる設備の部分の面積を除く) ・奥行きは75cm以上とすること</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>・直通階段とおおむね対称の位置に設けること ・その階の各部分と容易に連絡可能内地に設けること ・側面が道路等又は幅員75cm以上の敷地内の通路に面して設けること</td> </tr> <tr> <td>出入口</td> <td>・出入口の戸は幅75cm以上、高さ180cm以上とすること ・下端の床からの高さは15cm以下とすること</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>・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 ・構造耐力上安全であること ・十分外気に開放されていること ・安全に避難できる設備が設けてあること ・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)とすること(共同住宅の住戸に付属するものは除く) ・開口部がある場合は防火設備(防火戸など)を設けること</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典: 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2002」より</p>	項目	内容	大きさ	・2㎡以上とすること(安全に避難できる設備の部分の面積を除く) ・奥行きは75cm以上とすること	位置	・直通階段とおおむね対称の位置に設けること ・その階の各部分と容易に連絡可能内地に設けること ・側面が道路等又は幅員75cm以上の敷地内の通路に面して設けること	出入口	・出入口の戸は幅75cm以上、高さ180cm以上とすること ・下端の床からの高さは15cm以下とすること	構造
項目	内容									
大きさ	・2㎡以上とすること(安全に避難できる設備の部分の面積を除く) ・奥行きは75cm以上とすること									
位置	・直通階段とおおむね対称の位置に設けること ・その階の各部分と容易に連絡可能内地に設けること ・側面が道路等又は幅員75cm以上の敷地内の通路に面して設けること									
出入口	・出入口の戸は幅75cm以上、高さ180cm以上とすること ・下端の床からの高さは15cm以下とすること									
構造	・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 ・構造耐力上安全であること ・十分外気に開放されていること ・安全に避難できる設備が設けてあること ・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)とすること(共同住宅の住戸に付属するものは除く) ・開口部がある場合は防火設備(防火戸など)を設けること									

専有部分の床面積の拡大	住戸の 2戸1戸化	<p>メゾネット型の上下2戸1戸化を行った場合、もともとは上下階にあった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る。</p> <p>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る。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る。</p>
住棟内の 共用スペース等の 整備		<p>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ない(法第52条第4項)。</p> <p>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は、当該変更により建築基準関係規定に係わる変更が生じることになるため、主要構造部の模様替えの範囲が過半であるか否かにかかわらず、確認申請を必要とする。</p> <p>店舗・オフィスとしての利用が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9の2)相互間以外の用途変更に相当するため、確認申請を必要とする(採光規定等を住宅としての規定に適合させる必要がある。)</p>
立体駐車場等の 建設		<p>平面式駐車場の増設や独立して設置する簡易な構造の自転車置場・バイク置場の増設には確認申請を必要としない。建物から独立して設置する駐車場では、自走式立体駐車場(自動車車庫)を建設する場合のみ確認申請が必要となる。</p> <p>自走式立体駐車場の築造には、建築基準法等の規制が適用され、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る(法第48条、施行令第130条の5)。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る(施行令第128条の4第1項第2号)。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ない(施工令2条第1項第4号・第3項)。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ない(法第84条の2)。</p> <p>なお、機械式駐車場の場合は工作物としての審査が必要である。</p>
耐震補強		<p>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る。</p> <p>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設定を受けることができる。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る。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る。</p>
エレベーターの 設置		<p>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ある。</p> <p>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(平成12年5月31日・建設省告示第1414号)により基準に適合することが確かめられたものが、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る(施行令第129条の4)。</p> <p>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る。</p>

(5) マンション改修に関する区分所有法上等の手続き

改修工事の決定にあたっての管理組合内の合意の割合は、区分所有法に規定があります。

○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条第1項。以下の本節では、区分所有法ともいう)。

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)。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。

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。

○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)工事等です。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等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

○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条第1項)とは、共用部分の外観、構造等を著しく変更する行為をいいます。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条第1項)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。

○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いいます。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、自転車置き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有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。

○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"> ・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 ・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 ・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 ・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 ・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 ・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
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"> ・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 ・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等、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・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 ・敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更する等、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等
区分所有者数(※)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"> ・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等、専有部分を共有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

※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」と読み替えてください。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ください。