

調査研究報告書

「専有部分等のリフォームの留意点」

平成28年11月

はじめに

ある新築マンションの購入者は、36歳でマンションを購入し、2人の子どもを育て上げ、60代に入りました。子育て中は手狭でしたが、子どもたちは結婚し独立、いつの間にか部屋が余ってしまっています。長男夫婦と同居も考えましたが、マンションでの2世帯同居は困難です。まもなく定年退職を迎え、家にいる時間が長くなります。水回りも老朽化しています。夫婦が快適に暮らせる広いリビングも欲しくなり、リフォームを考えました。水回りのリフォームと3LDKの間取りを2LDK変更するリノベーション（全面リフォーム）を行い、22畳のLDKを作りました。

定年退職後、広いリビングで夫婦は快適な時間を過ごし、気が付くと共に70代後半になりました。長年住んだマンションを売却し、夫婦で有料老人ホームに移ることにしました。売却のために内装のリフォームを行いました。

新築マンションを購入された方の中には、このようなライフサイクルの方が多いのではないかと思われます。この例からも分かるように、購入から概ね40年ぐらいの間に少なくとも2回のリフォーム需要が発生します。

現在、全国のマンション戸数は、約610万戸と言われています。高経年マンションの建替えが思うように進まない中、共用部分の修繕工事はもとより、専有部分のリフォームやリノベーションが増えて行くことが予想されます。今回の調査・研究では、区分所有者や管理組合が専有部分、専有部分と共用部分が隣接する箇所及び専用使用権のある共用部分リフォームに関する留意点を纏めてみました。

1、専有部分と専用使用部分

(1) 区分所有法における専有部分の定義

1棟の建物のうち、構造上区分され、かつ、利用上独立された建物の部分及び附属物

(2) マンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」という）における専有部分の定義

- ①住戸番号を付した住戸
- ②天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分
- ③玄関扉は、錠及び内部塗装部分
- ④共用部分内にある部分以外の専有部分の専用に供される設備

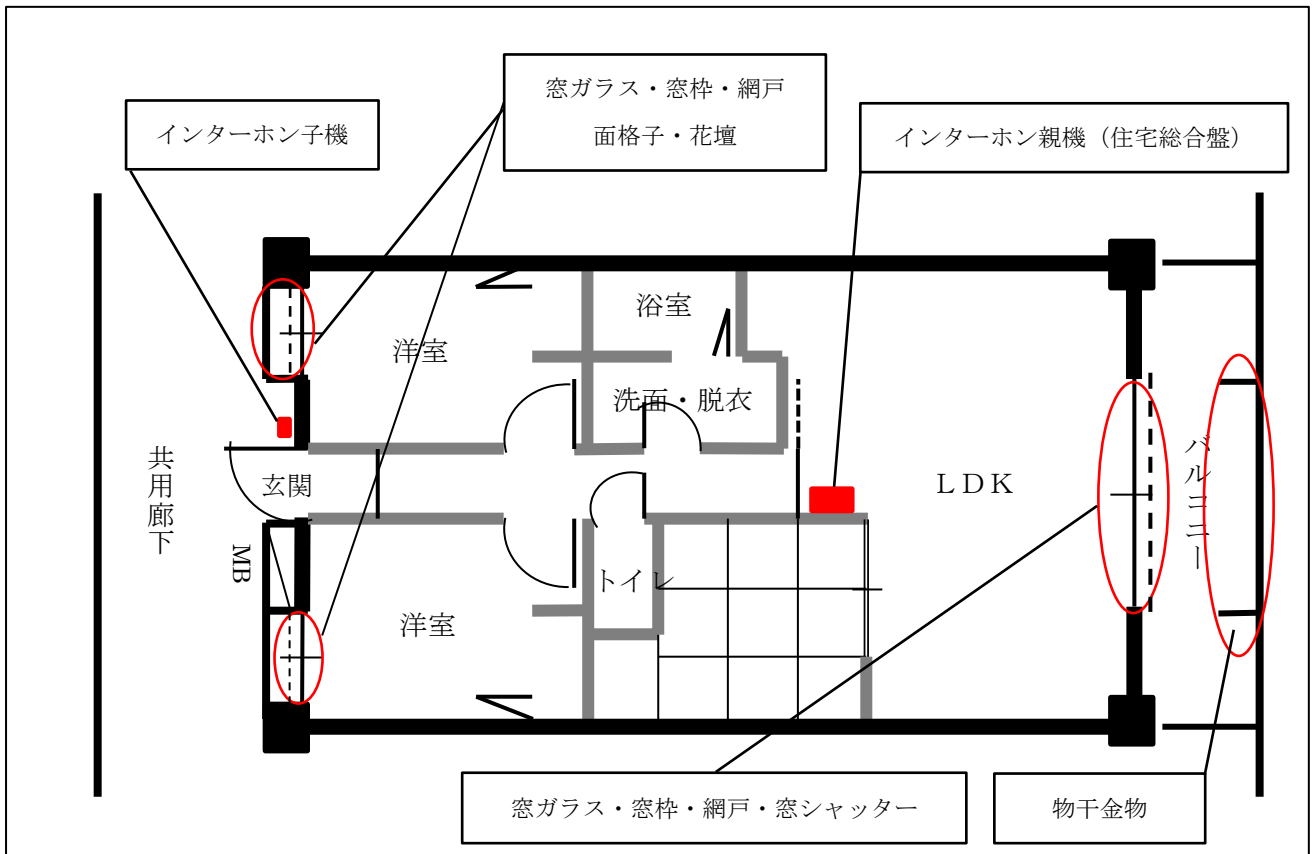
(3) 専有部分の附属物と間違えやすい専用使用権が認められた共用部分の附属物

- ①窓枠及び窓ガラス、網戸、窓シャッター
- ②面格子、ルーバー
- ③バルコニー、屋上テラス（ルーフバルコニー）の附属物
- ④規約で共用部分と定められた附属物

（花壇、自動火災報知機等に接続されたインターホン等）

なお、規約を作成する場合、これらは標準管理規約で言えば、別表第2、別表第4に記載される事項です。下記の図1に引出線で示す楕円部分が該当する附属物です。

(図1)



2、専有部分の修繕工事と管理組合の関わり

平成28年3月に国土交通省で公表した「マンション標準管理規約」(単棟型・複合型・団地型)において第17条(専有部分の修繕等)が次のように改正されました。

*下線部分が追加された条文です。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。) であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

(以下、第2～5項を省略)

6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音・振動・臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

これは、高経年化に伴い増加傾向にある専有部分の修繕工事に関し管理組合の理事会(理事長)がどのように対応して行けば良いのか“別添2”で考え方を示し、ひいては「専有部分の修繕等に関する細則」の作成や見直しに当たってのガイドラインを示唆しています。

細則を作成もしくは見直しするうえでのポイントはどこかと言えば、第1項下線部分及び第7項による(1)工事内容による異なる手続の規程、(2)手続および審査・承認の流れ、別添2による(3)施工基準等、第6項による(4)事故等の発生です。このうち(1)については、別添2を参考に具体例を整理してみましょう。

(1) 工事内容による異なる手続の規程

①禁止される工事

- ア 躯体コンクリートのはつり、穴あけ、解体を伴う工事
- イ バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭への増築工事
- ウ ディスポーザーの設置工事
- エ 法令、規約、本細則または他の使用細則に違反する工事

②区分所有者(施主)が管理者(理事長)に対して「届出」を要する工事

- ア 各戸の玄関錠の交換及び増設
- イ 各戸の玄関扉のクローザーの交換
- ウ 内装仕上げ変更
- エ 壁・天井クロス張替
- オ カーテンレールの設置・変更

- カ 照明器具の更新・増設
 - キ 給湯器、エアコンの設置・更新
 - ク 内装塗装工事
 - ケ その他建物の構造・内装に対して、上記各号と同程度の変更・更新を加える工事
- ③「届出」が不要な工事
- ア 電球の取替え
 - イ 水道パッキンの取替え
 - ウ シャワーヘッドの取替え
 - エ 温水洗浄便座の取替え
- ④区分所有者（施主）が管理者（理事長）に対して「承認」を受ける工事
- ア 床材及び床下地材、壁材及び壁下地材の変更
 - イ エアコン室外機の設置方法の変更
 - ウ 設備類の配管の変更・更新
 - エ 設備機器（浴槽・浴室、流し台、便器、洗面台、洗濯機パン、蛇口等）の変更
 - オ 契約電力の変更
 - カ 共用部分等の変更を伴う工事
 - キ 専用使用权のある共用部分の工事
 - ク 修繕工事を実施することにより、騒音、臭気、振動、ほこり、その他、他の区分所有者や占有者の生活に支障を及ぼす恐れのある工事

（2）専有部分の修繕等に関する細則モデル（改正案）の提示

以下に、前述の作成もしくは改正のポイントを基に、マンション管理センターで公表している「専有部分の修繕等に関する細則モデル」を改正した細則モデル（案）を提示します。条文を四角で囲ったところが追加されたところです。なお、第3条、第4条、第6条各号は、前項①・②・④を参考に各マンションの状況に合わせて記載してください。また、前述の改正のポイント（3）施工基準等は非公表とします。

専有部分の修繕等に関する細則モデル（改正案）

（趣旨）

第1条 この細則は、〇〇マンション管理規約（以下「規約」という。）第18条（使用細則）の規定に基づき、規約第17条（専有部分の修繕等）に定める専有部分の修繕等に係る承認の申請（以下「承認申請」という。）の手續、処理その他の専有部分の修繕等に係る事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 占有者 規約第2条（定義）第三号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 二 共用部分等 規約第2条（定義）第七号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 三 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定する〇〇マンション管理組合をいう。
- 四 修繕等 規約第17条（専有部分の修繕等）第1項に規定する修繕、模様替え又は建物に

定着する物件の取付け若しくは取替えをいう。

五 理事長 規約第 35 条（役員）に規定する理事長をいう。

六 総会 規約第 42 条（総会）に規定する総会をいう。

七 理事会 規約第 51 条（理事会）に規定する理事会をいう。

八 申請者 届出又は承認申請を行う区分所有者をいう。

（禁止事項）

第 3 条 申請者は、次の各号に該当する修繕等を行ってはならない。

- 一
- 二
- 三
- ・

（届出が必要な修繕等）

第 4 条 申請者は、次の各号に該当する修繕等を行う場合には、本細則に定めるところにより、理事長に届出なければならない。

- 一
- 二
- 三
- ・

（届出手続）

第 5 条 申請者は、前条に定める修繕等を行おうとする場合には、当該工事の着工 1 週間前までに別記様式第 1 による工事届出書を理事長に提出しなければならない。

（承認申請手続きが必要な修繕等）

第 6 条 申請者は、次の各号に該当する修繕等を行う場合には、本細則に定めるところにより、事前に、理事長の申請を得なければならない。

- 一
- 二
- 三
- ・

（承認申請手続）

第 7 条 申請者は、前条に定める承認申請工事を行おうとする場合には、当該工事の着工 30 日前までに、別紙様式第 2 による申請書及び設計図、仕様書、工程表を理事長に提出して、承認申請を行わなければならない。

2 理事長は、前項により提出された書面では不十分であると判断した場合は、申請者に対して、追加書類の提出を指示することができる。

(承認申請の審査及び却下)

第8条 理事長は、申請書を受け取ったときは、受領日（前条第2項の場合は、追加書類を受取った日、第10条第2項の場合は、調査費用等負担金の納入があった日）から20日以内に、次条による承認又は不承認を決定し、申請者にその結果を通知するものとする。

2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下しなければならない。ただし、承認申請の不備が補正することができるものである場合において、理事長の指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。

- 一 承認を受けようとする日の30日前までの承認申請でないとき。
- 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
- 三 承認申請に係る書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
- 四 申請書の記載が明らかに申請書の添付書類の記載と抵触するとき。

(工事計画に関する掲示等)

第9条 前条第2項各号の却下事由に該当しない場合には、理事長は、専有部分の修繕等に係る工事計画の周知を図るため、すみやかに所定の掲示場所に、別記様式第3による書面を掲示しなければならない。

(調査費用等負担金の納入)

第10条 理事長は、申請を承認するか否かを決定するにあたり、調査等が必要と判断した場合は、理事会の決議に基づき、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門知識を有する者（以下「専門的知識を有する者」という。）に調査等を依頼することができる。また、理事長は、調査等に要する費用（以下「調査費用等」という。）の全部又は一部に充当する額（以下「調査費用等負担金」という。）の納入を求めることができる。

2 申請者は、理事長から調査費用等負担金納入の通知を受けてから、10日以内の理事長の指定する納期日までに、管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。申請者は納付した調査費用等負担金について、返還請求をすることができない。

3 申請者が前項の納期日までに納付すべき調査費用等負担金の全額を納付したときは、理事長は、すみやかに専門的知識を有する者に対し、必要な調査等を依頼するものとする。

4 申請者が第2項の納期日までに調査費用等負担金の全額を納入しないときは、理事長は、承認申請を却下しなければならない。

(承認又は不承認の決定)

第11条 理事長は、理事会の決議に従って専有部分の修繕等の承認又は不承認の決定をしなければならない。

2 前項の場合において、次の各号の一に該当するときは、承認の決定をすることができない。

- 一 第3条の禁止事項に該当する工事
- 二 第12条の規定により施工基準等を定めた場合において、その施工基準等に著しく違反する工事
- 三 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触することが明らか

かであること。

- 3 理事会は、承認に条件を付して決定することができる。
- 4 専有部分の修繕等の承認又は不承認は、別記様式第4による書面を交付して行うものとする。

(施工基準等)

第12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(又は理事会)の決議を経て別に定めることができる。

(承認の取消し等)

第13条 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、理事会の決議を経て専有部分の修繕等の承認を取り消すことができるほか、規約第67条(理事長の勧告及び指示等)の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認申請と異なる専有部分の修繕等を行ったとき。
 - 二 専有部分の修繕等の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分等を毀損し、又は汚損したとき。
 - 三 申請者及び専有部分の修繕等の施工業者等が理事長の勧告又は指示若しくは警告に従わないとき。
 - 四 専有部分の修繕等により共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に著しい影響を及ぼすことが判明したとき。
 - 五 その他専有部分の修繕等が法令、規約、この細則又は総会の決議に抵触したとき。
- 2 前項の措置に要する費用は、申請者の負担とする。

(事故等の発生)

第14条 申請者は、専有部分の修繕等工事の実施により、毀損しあるいは汚損させた場合又は他の区分所有者、占有者若しくは第三者に対して損害を与えた場合は、速やかに管理組合に報告しなければならない。

- 2 前項の場合、申請者は自らの責任と負担において、原状回復し、生じた損害を賠償しなければならない。

(届出書類の保管等)

第15条 理事長は、第5条及び第7条第1項に掲げる書面(以下この条において「届出書類」という。)を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した届出書類は、いつでも廃棄することができる。
- 3 理事長は、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、届出書類を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(調査及び事務の委託)

第16条 理事長は、理事会の決議に基づき、本細則に定める事務の全部または一部を第三者の専門的知識を有する者に委託することができる。この場合、理事長は、理事会の決議より、第

三者に支払う費用を支出することができる。

(紛争解決等の責任)

第 17 条 専有部分の修繕等に関し、他の区分所有者又は占有者との間に紛争が生じたときは、専有部分の修繕等を行う者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第 18 条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第 19 条 この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第 20 条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する 2 名の区分所有者が記名押印した細則を 1 通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(原状回復のための専有部分の修繕等に関する特則)

第 21 条 第 9 条及び第 10 条の規定は、水漏れ、火災等により専有部分に損害が発生した場合において、原状回復のために行う専有部分の修繕等には適用しない。この場合において、第 7 条第 1 項中「及び設計図、仕様書、工程表を理事長に提出して、」とあるのは「及び理事長が指示する場合には、その指示する書類を理事長に提出して、」と読み替えるものとする。

附 則

この細則は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

別記様式第1 届出書(第5条関係)

専有部分の修繕等 工事届出書

〇〇〇〇マンション管理組合

理事長 殿

私は、〇〇〇〇マンション管理規約第17条第7項及び専有部分の修繕等に関する細則第5条の規定に基づき、この届出書により届出ます。

平成 年 月 日

申請者	氏名(区分所有者名)	印
	連絡先	〒
	電話・携帯	電話 — — 携帯 — —
対象住戸		号室
専有部分の修繕等の 工事名称		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (着工予定日～完成予定日)		(着工)平成 年 月 日() (完成)平成 年 月 日()
予定工事時間 (開始～終了)		(午前・午後) 時 分 ～(午前・午後) 時 分
施工業者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒
	電話・FAX	電話 — — FAX — —
特記事項		
添付書類		

別記様式第2 承認申請書(第7条第1項関係)

専有部分の修繕等 工事承認申請書

〇〇〇〇マンション管理組合

理事長 殿

私は、〇〇〇〇マンション管理規約第17条第1項及び専有部分の修繕等に関する細則第7条第1項の規定に基づき、この承認申請書により承認申請します。

平成 年 月 日

申請者	氏名(区分所有者名)	印
	連絡先	〒
	電話・携帯	電話 — — 携帯 — —
対象住戸		号室
専有部分の修繕等の 工事名称		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (着工予定日～完成予定日)		(着工)平成 年 月 日() (完成)平成 年 月 日()
予定工事時間 (開始～終了)		(午前・午後) 時 分 ～(午前・午後) 時 分
施工業者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒
	電話・FAX	電話 — — FAX — —
承認申請に付帯する申請等		
添付書類		
調査費用請求に関する同意		<input type="checkbox"/> 細則第〇条第〇項により調査費用等納入を同意する。 (<input type="checkbox"/> 欄にレ 印チェックを入れる。)

別記様式第3 工事計画のお知らせ(第9条第1項関係)

専有部分の修繕等に係る工事計画のお知らせ		
対象住戸	号室	
専有部分の修繕等の名称 (工事名)		
施工場所又は部位 (具体的な箇所)		
予定工事期間 (着工予定日～完成予定日)	(着工)平成 年 月 日() (完成)平成 年 月 日()	
予定工事時間 (開始～終了)	(午前 ・ 午後) 時 分 ～(午前 ・ 午後) 時 分	
施 工 業 者	名称(商号)	
	事務所の所在地	〒
	電話・FAX	電話 — — FAX — —
承認申請に付帯する申請等		
書面掲示月日	平成 年 月 日()	
<p>・この書面は、専有部分の修繕等に関する細則第9条第1項の規定により掲示したものです。</p> <p>・ご不明な点については、下記へご連絡下さい。</p> <p>〔連絡先〕</p> <p style="text-align: center;">(電話) — — (携帯) — —</p>		

別記様式第4 決定通知書(第11条第4項関係)

決 定 通 知 書

平成 年 月 日

号室 様

〇〇〇〇マンション管理組合

理事長 印

平成 年 月 日付で貴殿から承認申請があった専有部分の修繕等については、つぎのとおり決定しましたので、専有部分の修繕等に関する細則第11条第4項の規定により通知します。

なお、決定内容及び該当事項は、□にレ 印チェックのあるものとします。

不承認 平成 年 月 日

《不承認理由》

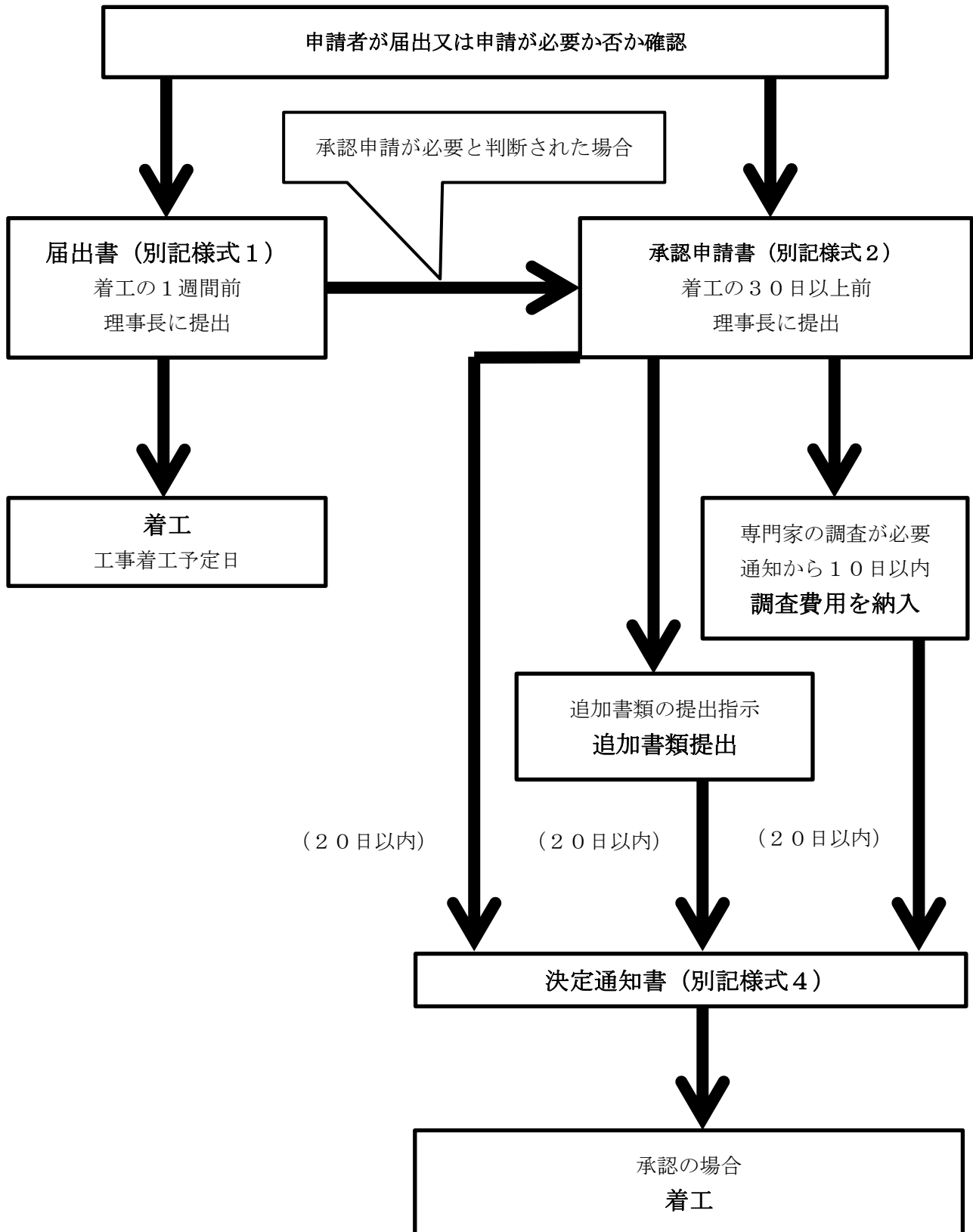
承認 平成 年 月 日

《承認条件》

第12条 施工基準等 (非公開)

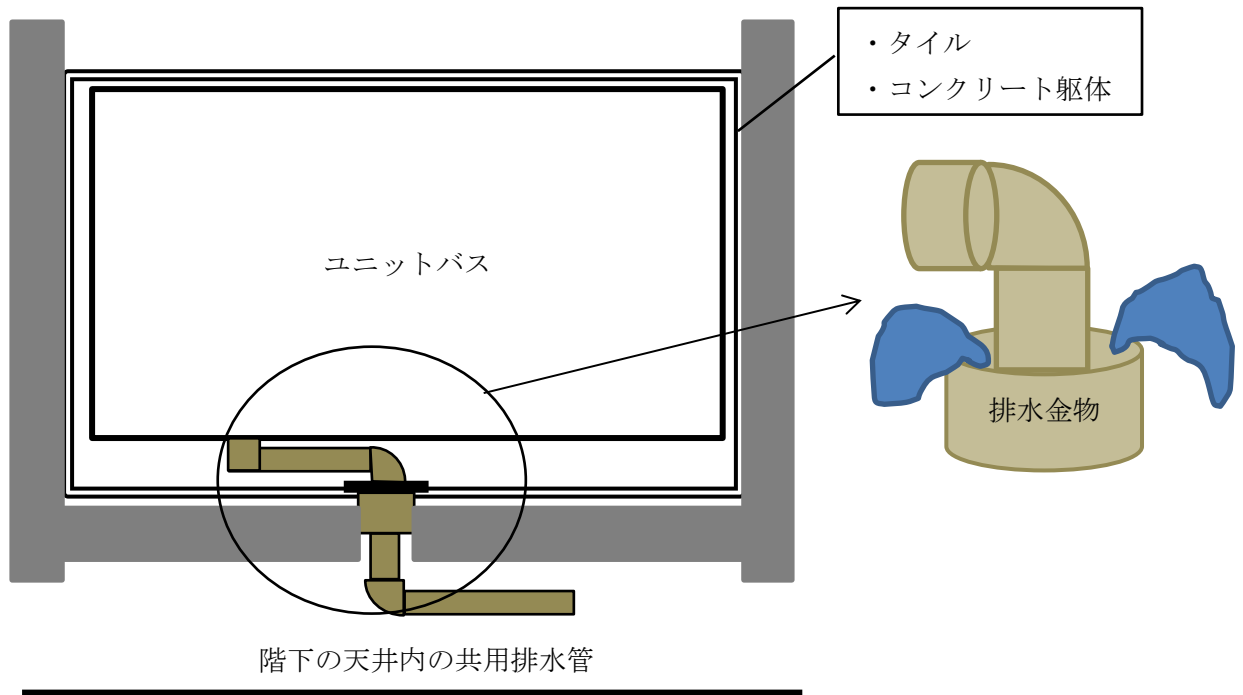
3、手続および審査・承認の流れ

以下に前項細則モデル第5条、第7条、第8条に係る手続および審査・承認の流れを示します。



4、問題となる専有部分の修繕例の紹介

(1) タイル張り在来浴室をユニットバスに改修工事



タイル張り浴槽の排水金物は、もともとユニットバスからの排水管を接続できる構造になっていないため、既存のアスファルト防水を改修しないと階下に漏水する可能性が高くなります。

(2) エアコンの室外機の設置



エアコンの床置き室外機の冷媒管が短いと、大規模修繕工事のバルコニーの防水工事を行う際に、床面から浮かせて工事を行うので、長さに余裕がないと一時的に撤去しなければならなくなり、撤去費用が自己負担となります。



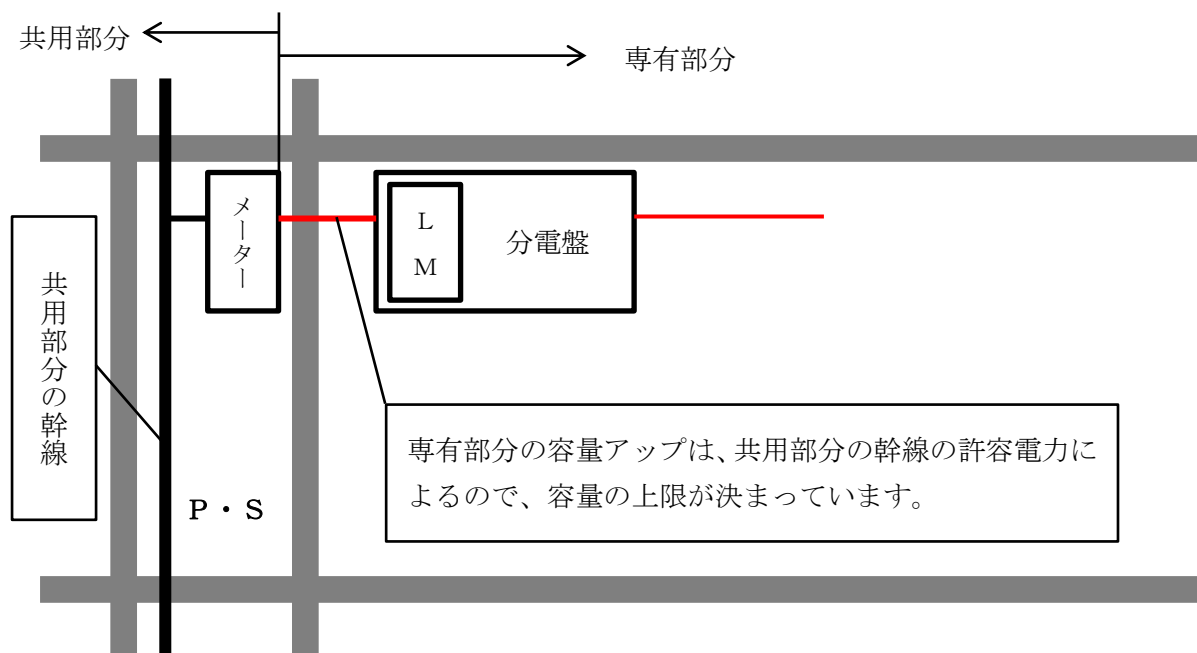
スペースがない



スペースに余裕がある

壁掛け、天吊り型の場合も上裏の塗装を行う際に、10cm以上離れていないと塗装用のローラーが入りません。こちらは一時的に撤去しなければならず、撤去費用が自己負担となります。

(3) 電気契約容量アップ

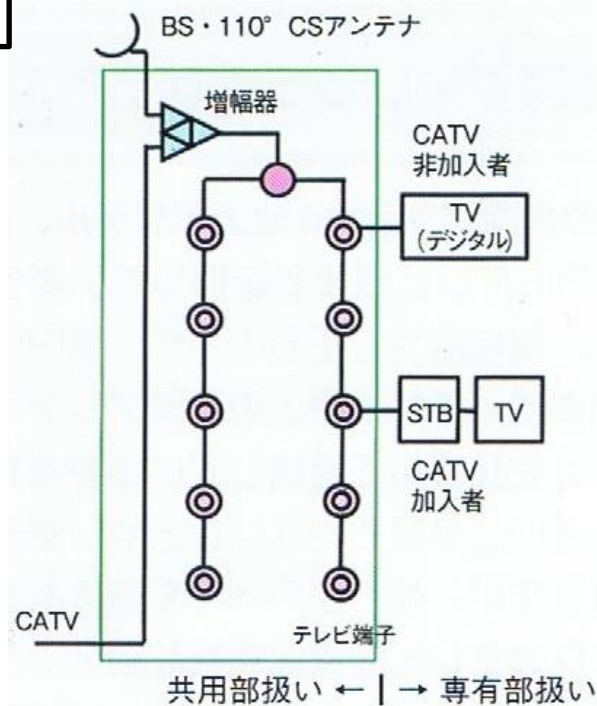


共用部分から分岐される各住戸の契約は、一般的に次の15A、20A、30A、40A、50A、60A（東京電力管内）から選択します。共用部分の幹線の太さが決まっているので、各戸の容量には上限が決まっています。

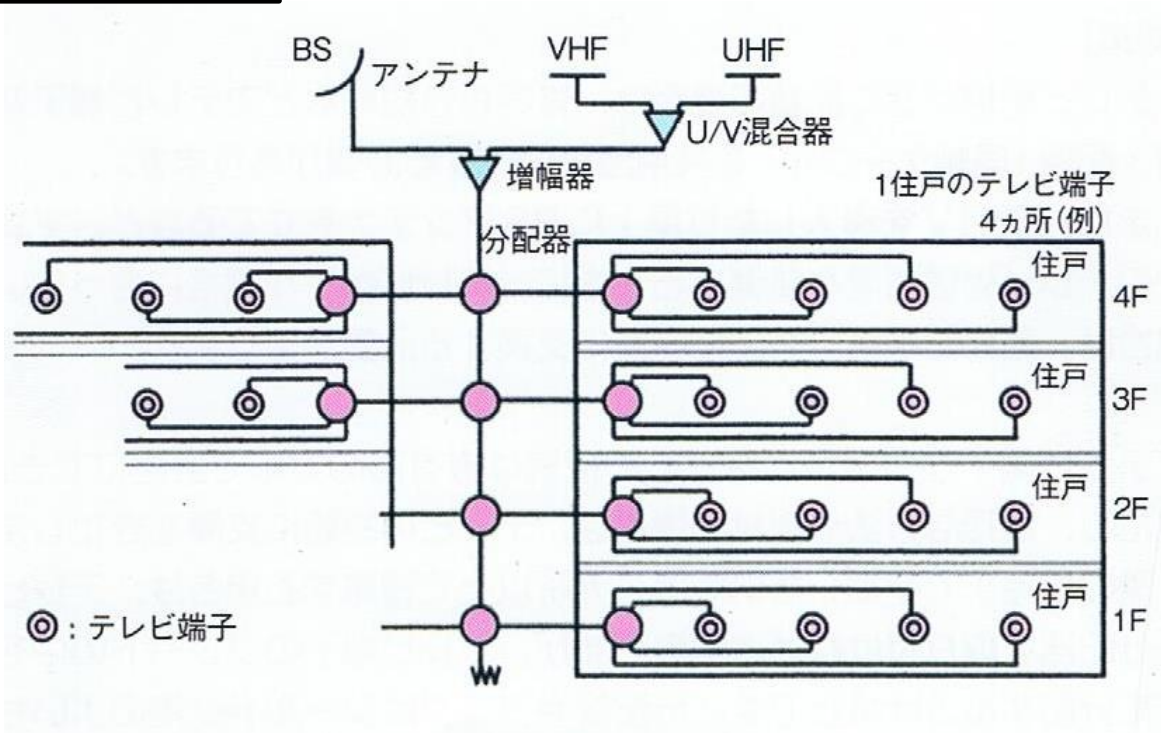
(4) テレビの配線に注意が必要

古いマンションではテレビの配線が立て配線になっている場合があるので、管理規約で専有部分のテレビ配管・配線及び端子を共用部分とする必要があります。

①立て配線の場合

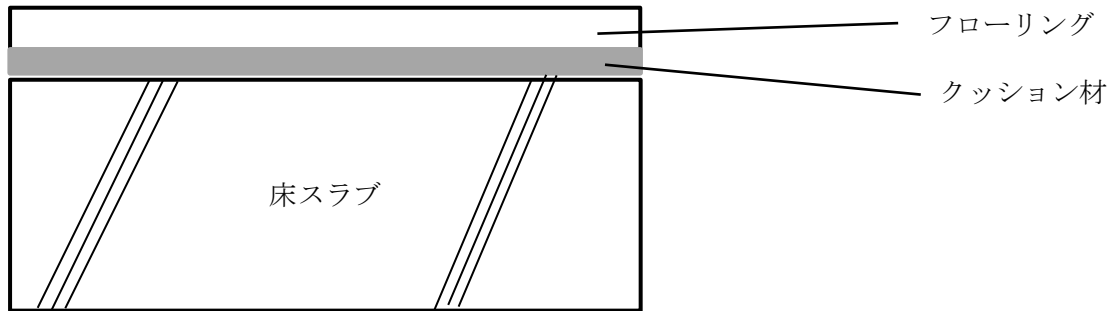


②スター配線の場合

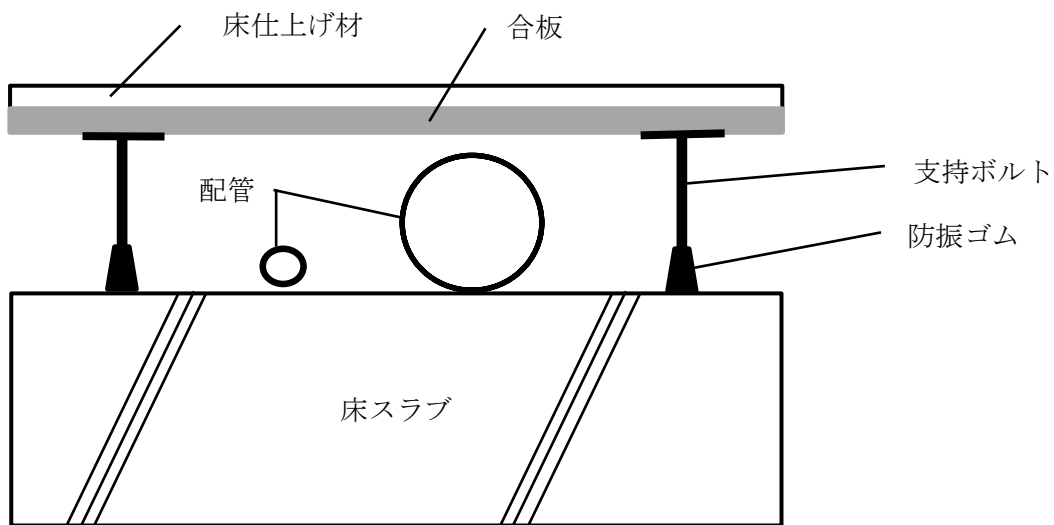


(5) フローリングの張替えと騒音

①直貼り工法



②2重床工法



③騒音の種類

- ア. 重い音 (重量床衝撃音 LH) 人が走り回る、跳んだり、はねたりする音
- イ. 軽い音 (軽量床衝撃音 LL) スリッパの歩行音、スプーンの落下音

④旧遮音等級 (L等級) について

- ア. 従来の遮音等級の目安

遮音等級		L-35	L-40	L-45	L-50
床 衝 撃 音	走りまわり、足音	静かな時に聞こえる	遠くから聞こえる感じ	聞こえるが気にならない	ほとんど気にならない
	いす、物の落下音	まず聞こえない	ほとんど聞こえない	サンダル音は聞こえる	ナイフ等は聞こえる
	その他	多少飛び跳ねても良い	気兼ねなく生活できる	少し気を付ける	やや注意して生活する

上表 (ア) の遮音等級のL表示は重量床衝撃音 (LH) 及び軽量床衝撃音 (LL) に対して期待される性能表示です。

例えば、直貼りフローリングでL L 4 0と性能表示があるものは、標準床スラブ厚（1 5 0 mm）に直貼りした場合に軽量床衝撃音に対し、上表（ア）のL - 4 0の遮音性能があることを表示しているもので、重量床衝撃音に対してその性能を表示しているわけではありません。

⑤新遮音等級（ $\Delta L H$ 及び $\Delta L L$ ）

床の遮音性能は、床スラブの厚さ・床の面積・床下の空間・床仕上げ材によって異なります。新遮音等級は、総合的な性能表示で、下表（イ）のように階下に伝わる音がどのくらい低減されるかで区分し、等級数が大きいほど遮音性能が良くなります。

また、下表（イ）は軽量床衝撃音の標記であり、重量床衝撃音については別に標記されています。

イ．新遮音等級

表示する等級		$\Delta L L - 5$	$\Delta L L - 4$	$\Delta L L - 3$	$\Delta L L - 2$	$\Delta L L - 1$
軽量衝撃音 レベル 低減量 下限値	1 2 5 H z 帯域	1 5 d B	1 0 d B	5 d B	0 d B	- 5 d B
	2 5 0 H z 帯域	2 4 d B	1 9 d B	1 4 d B	9 d B	4 d B
	5 0 0 H z 帯域	3 0 d B	2 5 d B	2 0 d B	1 5 d B	1 0 d B
	1 k H z 帯域	3 4 d B	2 9 d B	2 4 d B	1 9 d B	1 4 d B
	2 k H z 帯域	3 6 d B	3 1 d B	2 6 d B	2 1 d B	1 6 d B

⑥管理規約で遮音性能を記載する場合

専有部分の修繕等に関する細則で床の張替え時の遮音性能を記載する場合、 $\Delta L H - 3$ 、 $\Delta L L - 3$ 以上の性能を有するように記載することを勧めます。

参考文献：Q & A マンションリフォームのツボ（株）民事法研究会

マンション住戸設備改修（一社）マンションリフォーム技術協会

追記：専有部分の修繕等に関する細則（改正案）における第12条施工基準等については非公表とし、八王子市マンション管理組合連絡会の会員様のみ、ご請求によりご提供させていただきます。

以上