

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 28 年 5 月 18 日現在

機関番号：32663

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2013～2015

課題番号：25420653

研究課題名(和文)機能向上を目指したマンションストック専有部分改修工事と管理規約・細則等の関連性

研究課題名(英文)Relationship between renovation work for better functionality and related documents including management law and terms of use

研究代表者

秋山 哲一 (AKIYAMA, Tetsukazu)

東洋大学・理工学部・教授

研究者番号：30111917

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：区分所有マンションの機能向上を図るための専有部分と共用部分とに関わる改修工事に関する実態把握、課題整理をおこなうとともに、改修工事に関連した管理規約・使用細則・施工細則等がマンション改修工事にもたらしている影響・効果について実態調査を行った。マンションの経年劣化状況や資産価値維持・向上に関する管理組合の考え方によって、マンション改修工事のルールそのものにも異なったニーズがあり、現状のルールについて多様なニーズや状況に応じた改定が重要であることを確認した。そのためには管理組合としてマンション改修工事に関する技術的対応や法的対応をサポートする専門家の役割がより重要となってくる。

研究成果の概要(英文)：This article intends to comprehend and organize issues that exist in the current status of renovation work for both exclusively-owned area and common area in a condominium. This research determines the impact and effective level of documents such as management law, terms of use, and subsidiary rules of renovation.

As a result, it uncovers that the policy made by management union plays a major role in management and improvement of the property value regardless of the degradation occurred from age. It also reveals the importance of modification in the current rules as different needs and conditions appear over certain period of time. Making appropriate modifications in such rules require the management union tremendous amount of knowledge, which describes the reason why obtaining professional assistance, particularly in technical and legal aspects on condominium renovation is crucial.

研究分野：建築生産・建築経済

キーワード：分譲マンション 専有部分改修工事 共用部分改修工事 管理規約・使用細則 リフォーム細則

## 1. 研究開始当初の背景

マンションストックが500万戸を超え、築後30年を経過した高経年マンションが約100万戸となっている。今後、マンションストックの長寿命化を図るうえで機能・性能向上のための追加投資の促進を図る仕組みの充実が望まれる。築後30年以上を経た高経年マンションでは、マンションの共用部分のみならず、専有部分の改修工事が進みつつある。設備配管等に代表されるように専有部分と共用部分が複雑に絡み合い、例えば、給排水管がスラブ下配管となっており、その改修には下階住戸の天井を壊さないと対応できないなど、区分所有法の所有・管理区分とマンションの機能向上のための専有部分改修工事の範囲等がうまく整合していないことも多い。

とくに、専有部分改修工事に伴う共用部分工事の取り合いに関する課題が多くみられるようになってきた。専有部分の改修工事について共用部分に関連する箇所がある場合には、管理組合の承認を受けて実施するのが一般的である。ただし、管理組合は共用部分改修については、マンションの性能を棄損する可能性があるため、不許可にするようにルール化しているところが多い。このようなマンションでは機能・性能向上のための追加投資である専有部分改修工事をあきらめ、結果として機能向上が果たせないケースが散見されるようになってきている。高経年マンションの割合がますます高まっていく将来に向けて、管理組合として、当該マンションの資産価値向上のための専有部分の改良工事をうまく誘導するようなルールづくりが求められる。

現在のマンションの仕組みは、「建物の区分所有等に関する法律」に基づいた区分所有建物であり一棟の建物に構造上区分された部分(専有部分)ごとに所有者があり、専有部分以外の部分(共用部分)は区分所有者の共有とされている。そのため、専有部分の改修工事は区分所有者が行い、共用部分の維持管理や改修工事については管理組合が行うのが前提である。

今後、中古住宅ストックにいかにか手を加えて住宅の性能や機能の向上を行い、スクラップアンドビルドのフロー社会からストック社会へ転換を図るうえで、1戸単位で専有部分の改修工事を進めるにあたっては、住宅の性能向上を図るうえで重要なサッシの交換やエアコン、給水・給湯管等の設置・更新に伴う新規スリーブ開口等の共用部分扱いとなる工事について管理組合との調整等が必要である。また、内装等を解体して初めてわかる構造躯体の断面欠損等の躯体補修対応などの専有部分と共用部分の工事範囲や費用負担の明確化等も問題となる。住宅の性能向上を図るうえで重要となる専有部分と共用部分の取り合い等は、1戸単位で改修工事を実施するうえで重要な課題である。

## 2. 研究の目的

本研究では、分譲マンションの専有部分の改修工事を契機として共用部分領域の工事を行った管理組合、設計者・工事業者に着目し、専有部分と共用部分との取り合い工事に関する実態把握、課題整理等を行い、また、それらの改修工事の実施に関わっている管理規約・使用細則等との関係性を明らかにすることで、今後のマンション専有部分の改修工事のありようを考察することを目的としている。具体的には以下の通り。

### (1) 共用部分改修工事と専有部分改修工事の関係に関する実態調査

住宅ストックの集積が進むとともに、高経年マンションも増加しつつあり、居住ニーズも多様化するなかで、良好な居住を継続していくには、共用部分の大規模修繕工事を含め、機能・性能向上を目指した改修等のほか、各区分所有者による住戸専有部分の改修工事が必要となる。共用部分の大規模修繕工事は、長期修繕計画にしたがって計画的に行われている状況がみられるが、専有部分の改修工事については、各区分所有者の自由な意思決定に依るところが大きく、マンション共用部分の大規模修繕工事と専有部分の改修工事がどのような関係で成立してきているか等については分析されてこなかった。また、共用部分の改修工事についての研究等はみられるものの、専有部分についての研究的取り組みは極めて少ないといえる。まず、共用部分の改修工事に伴う専有部分の改修工事に関する実態把握、課題整理等を行い、マンション専有部分の改修工事のありようを考察する。

### (2) 専有部分改修工事とそれに関する管理規約・使用細則・リフォーム細則等の関連性に関する実態調査(1次調査)

近年、マンションの高経年化や中古住宅としての流通に関連して発生する専有部分改修工事において、機能・性能向上を図るうえで必要となる共用部分の改修に対して、管理組合の理事会・理事長が工事の可否を含めた適切な対応ができない状況も見受けられるようになった。具体的には、工事の可否の判断基準となる専有部分改修に関する事項が管理規約・使用細則等で整備されていないため、専有部分改修工事が実施できない等の課題もある。一方で、ルールが整備されていたとしても、管理組合や理事会では具体的な工事内容等を把握できない、また、技術的内容等を判断できない等の状況もある。

専有部分の改修工事に関する管理規約・使用細則等の実態把握、課題整理等を行う。また、専有部分改修工事と管理規約・使用細則等との関係性を明らかにする。

### (3) 専有部分改修工事に伴う共用部分取合い工事に関する実態調査(典型事例調査)

社会状況が変化し、居住ニーズも多様化するなかで、住宅を長期的に利用するにあたって、住宅性能の維持・向上を実現するために

は、専有部分の改修に際し、必要に応じてサッシの交換や設備用の新規スリーブ開け等の共用部分を含めた工事（以下「取り合い工事」という）を実施することケースが増えてきた。一戸単位で専有部分の改修工事にかかわる設計者・工事業者の実務のなかで、取り合い工事に対する調整や管理組合対応等の課題に対し、それぞれの場面において個別対応としてその課題やハードル等を解決している現状もあるが、技術情報として蓄積されていない。一方で、円滑な専有部分改修を進めるため、リフォームに関するルールを定め、時代の流れに応じルールの改定を実施している管理組合も存在する。専有部分のリフォームに関するルールを定めている A マンションに着目し、ルール策定の経緯や変遷、その問題と課題等について整理する。

#### (4) 共用部分改修工事に伴う専有部分道連れ工事、オプション工事に関する実態調査

マンションの資産価値を維持・向上させるためには共用部分大規模改修工事はもちろんのこと、専有部分改修工事が不可欠である。共用部分と専有部分の改修工事を一体的に進めていくことで、専有部分の改修工事との相互作用や誘発効果につながると考えられており、共用部分給排水改修工事に伴って実施される専有部分の道連れ工事・オプション工事の内容について工事内訳書等の資料に基づいてその実態を明らかにする。

#### (5) 専有部分改修工事とそれに関する管理規約・使用細則・リフォーム細則等の関連性に関する実態調査（2次調査）

1次調査に次いで、専有部分改修工事に関する管理規約・使用細則等の実態把握、課題整理等を行う。また、専有部分改修工事と管理規約・使用細則等との関係性を明らかにすることで、今後のマンション専有部分の改修工事のありようを考察する。

#### (6) コーポラティブ住宅における共用部分・専有部分改修工事に関する調査

コーポラティブ方式で建設されたマンションにおいては、新築時の設計段階で専有部分のみならず共用部分まで区分所有者の要望が直接反映されることから、区分所有マンションに比べ所有区分・管理区分・使用区分の位置づけが不明瞭であるケースがある。そのため、改修工事時には、ケースバイケースで個別かつ柔軟に対応されることが多く、長期的な視点でとらえた場合、ルールの整備、費用負担関係等の対応・対策が必要である。コーポラティブ方式で建設されたマンションを対象として、それぞれのマンションの管理規約・使用細則等から区分所有者の要望が反映された自由設計箇所の費用負担に関する記載内容、共用部分・専有部分の位置づけを把握し、大規模改修工事時における費用負担の関係性を整理することで、今後の改修工事のありようを考察する。

#### (7) 研究のとりまとめ

総括として実態調査のとりまとめを行う。

### 3. 研究の方法

研究方法は以下のとおりである。

#### (1) 理論的検討

分譲マンションの専有部分改修工事と管理規約・細則等の関係性に関する文献調査やマンション管理にかかわるルールづくりの専門家である弁護士の参画を得て理論的検討を行った。

#### (2) 共用部分改修工事と専有部分改修工事の関係に関する実態調査

共用部分大規模改修工事と専有部分改修工事の関係性等を把握するため、マンション改修工事業界団体の協力をえて、以下の調査を実施した。

##### 一般ユーザー対象調査

調査方法：インターネットベースのモニター集団に対する WEB 調査

調査対象：分譲マンションに居住する 20 歳以上の男女、調査数 2005 件

調査期間：2013 年 4 月下旬

##### 管理会社対象調査

調査方法：書面によるアンケート調査

調査対象：大手マンション管理会社、調査数 584 件

調査期間：2013 年 6 月中旬～7 月中旬

#### (3) 専有部分改修工事とそれに関する管理規約・使用細則・リフォーム細則等の関連性に関する実態調査（1次調査）

大手管理会社 A が管理している 671 マンションにおける管理規約、使用細則、リフォーム細則等を収集し、専有部分のリフォームに係る記載事項の分析を行った。

#### (4) 専有部分改修工事に伴う共用部分取合い工事に関する実態調査（典型事例調査）

専有部分の改修工事に関するルールの設定とその改定を積極的に進めている B マンションに着目し、ルール策定の経緯や変遷、その問題と課題等について整理した。

#### (5) 共用部分改修工事に伴う専有部分道連れ調査、オプション工事に関する実態調査

共用部分の大規模修繕工事に伴う専有部分のオプション工事に積極的に取り組んでいる施工会社の協力を得て、オプション工事を実施した 16 事例についてその特徴とオプション工事の内容について分析を行った。

#### (6) 専有部分改修工事とそれに関する管理規約・使用細則・リフォーム細則等の関連性に関する実態調査（2次調査）

大手マンション管理会社にアンケート形式で 2 種類の調査を依頼した。

マンション対象アンケート調査票 A：各社ごとに各年度 2～3 事例をサンプリングし、100 件目安で収集。調査内容：管理規約・使用規則・リフォーム細則・届出用紙・個別規程・専有部分使用規則等、アンケート回答者：選択したそれぞれのマンション担当の社員が回答。

管理会社対象アンケート調査票 B：各管理会社の管理マンション全体、調査内容：新築分譲時の管理規約の雛型・使用規則の雛型・

リフォーム細則の雛型、アンケート回答者：各管理会社の管理部門の担当者より回答を得た。配票・回収状況は以下の通り。  
・アンケート調査の実施：2014年11月～2015年3月

(7)コーポラティブ住宅における共用部分・専用部分改修工事に関する調査

タイプの異なるコーポラティブ方式で建設された3マンションを対象として、それぞれのマンションの管理規約・使用細則等の収集、大規模修繕工事時における費用負担の資料を分析した。また、それぞれの管理組合の管理規約等の内容が区分所有法、マンション管理適正化法に照らした妥当性の確認のため、法曹関係者へヒアリング調査を実施した。

(8)これまでに実施した実態調査に基づいて研究のとりまとめを行った。

#### 4. 研究成果

本研究の主要な成果は以下のとおりである。

(1)まず、分譲マンションの専用部分改修工事と管理規約・細則等の関係性に関する理論的検討として、共用部分改修工事、専用部分改修工事に関するルール等の記載が、国交省や各種団体において整備、普及が図られている標準的な管理規約・使用細則モデルのなかでどのように扱われてきたのかについて、変遷や歴史的背景を時系列的に整理検討した。1997年と2004年に行われた標準管理規約の改定により、専用部分改修工事についての取り扱いが記載された。具体的には、1997年の改正で、専用部分の修繕等の手続き規定を整備(単棟型第17条等)、2004年の改正で、(窓ガラス等の改良)第22条の新設である。専用部分改修工事の当事者となる区分所有者や管理組合、理事会においては、技術的な判断等を行ううえでの判断基準は、それぞれの管理組合が独自に設定していくことになっているが、具体的な手掛かりがないという状況も想定される。専用部分の改修工事に関するルールづくりの現状と課題を確認する必要があることが確認できた。

(2)共用部分改修工事と専用部分改修工事の実態との関係をとらえるための実態調査として、分譲マンションの専用部分改修工事に取り組んでいる施工者団体の協力を得て、共用部分改修工事と専用部分改修工事を実施したユーザーを対象としたWeb調査を実施するとともに、大手マンション管理会社の協力を得て共用部分改修工事に伴う専用部分改修工事の実態、管理組合の工事承認を受けるプロセス・課題、それらの工事にかかわるルールの整備状況等の収集整理を行った。

専用部分改修工事は、個別散在的に発生すると考えられたが、大規模修繕工事の施工時期との関係性が深いことが確認できた。

共用部分改修時にリフォーム相談会を実施することが、専用部分改修の関心を高め、専用部分の改修工事の実施率を上げる傾向

が確認できた。

共用部分の改修工事と専用部分の改修工事の同時実施が分譲マンションの価値を高める機会となる。そのため、今後、共用・専有と関連づけて工事を計画する重要性がわかった。

(3)専用部分改修工事の実態と、専用部分改修工事の関連したリフォームルールの策定状況の整理を行った。分譲マンションの共用部分・専用部分改修工事に積極的に取り組んでいるマンション改修工事業団体およびマンション管理業団体の協力を得て、専用部分改修ルール及びその変遷についての実態調査を実施した。約500のマンション管理組合の専用部分改修に関するルールの策定状況を確認した。マンションの経年劣化状況やマンションの資産価値維持・向上に関する管理組合の考え方によって、マンションリフォームルールそのものにも異なったニーズがあることがわかった。また、現状のリフォームルールについてニーズに基づいた改定が重要であることを確認した。分譲マンションの共用部分・専用部分改修工事に密接な関係がある給排水設備改修工事に着目して、共用部分改修工事に伴う専用部分の道連れ工事、専用部分オプション工事の実態把握を行った。特にオプション工事等の機能向上のための追加投資がうまく継続している改修工事について、管理組合・コンサルタント・施工業者の役割分担関係について整理を進めた。共用部分改修工事の終了後も機能向上に資する専用部分改修が継続的に実施されるような対応策が必要であることを指摘した。

専用部分改修工事についての履歴管理を徹底している管理組合の協力のもと、専用部分改修工事についての改修工事申請書の収集整理を行い、専用部分工事履歴と共用部分改修工事の関係を整理した。共用部分改修工事の計画的実施によって、個別散在的に発生してくると思われる専用部分改修工事も計画的に進めていくことができる可能性を示すことができた。マンションの紛争処理に詳しい弁護士によると、このようなルールの改定にあたっては合意形成を計画的に図る必要があること、また、長期修繕積立金により専用部分の改修工事に対する出費を行う場合には事前に長期修繕計画の修繕項目に計画的に取り組んでおくことが重要であるなどの示唆を得た。

(4)コーポラティブ方式で建設された3マンションの管理規約・使用細則における所有・使用・管理区分の位置づけや修繕に対する記載について、明確に位置づけられていないことが分かった。調査事例の中では、弁護士の協力を得て、管理規約の改定を行った事実もあり、ルール改定にあたっては、技術的判断ができる建築関係者および管理規約等のルールに詳しい法曹関係者による合意形成支援が望ましいことが確認できた。

(5)研究のとりまとめとしての主要な論点は、

この種のルールの方策は重要であるが、区分所有者の要望変化や新しい技術的対応の普及などに伴って必要に応じて内容の改定が重要であるということである。ルールの内容の妥当性について関係者間で丁寧な合意形成を図る必要があることが改めて確認できた。

本研究課題の中核となるマンションの専有部分改修工事に関係したリフォームルールの実態調査結果を日本建築学会大会や同学会・建築生産シンポジウム論文集で発表した。

#### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計5件)

宇治康直, 秋山哲一, コーポラティブハウスの大規模修繕工事に関する研究 共用部分・専有部分の費用負担の関係性と長期修繕計画について, 第32回建築生産シンポジウム論文集, 日本建築学会建築社会システム委員会, 2016.7.28-29, 1-6, 査読なし(採用確定・印刷中)

秋山哲一, 宇治康直, 分譲マンションの専有部分改修工事に関する管理規約・リフォーム細則の実態, 第31回建築生産シンポジウム論文集, 日本建築学会建築社会システム委員会, 2015.7.30, 7-12, 査読なし

宇治康直, 秋山哲一, 共用部分改修に伴う専有部分のオプション工事の関係 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究, 第31回建築生産シンポジウム論文集, 日本建築学会建築社会システム委員会, 2015.7.30, 1-6, 査読なし

宇治康直, 秋山哲一, 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究, 日本建築学会建築社会システム委員会, 第30回建築生産シンポジウム論文集, 2014.7, 255-262, 査読なし

宇治康直, 秋山哲一, 藤本秀一, 区分所有マンションの専有部分リノベーション工事に関する報告 - Mマンションにおける専有部分工事を契機とした共用部分工事の例を通じて -, 第29回建築生産シンポジウム論文集, 日本建築学会建築社会システム委員会, 2013.7, 185-188, 査読なし

[学会発表](計11件)

宇治康直, 秋山哲一, 共用部分改修に伴う専有部分のオプション工事の関係 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究 その5, 2015年日本建築学会大会(関東)学術講演(オーガナイズド・セッション), 2015.9.6, 東海大学湘南キャンパス・神奈川県平塚市

秋山哲一, 栗原千朗, 宇治康直, 専有部分改修工事に関する管理規約・使用細則, リフォーム細則 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究

その6, 2015年日本建築学会大会(関東)学術講演(オーガナイズド・セッション), 2015.9.6, 東海大学湘南キャンパス・神奈川県平塚市

藤木亮介, 秋山哲一, 保科吉徳, マンションの住戸内排水管改修工事に関する研究, 2015年日本建築学会大会(関東)学術講演(オーガナイズド・セッション), 2015.9.6, 東海大学湘南キャンパス・神奈川県平塚市

栗原千朗, 宇治康直, 秋山哲一, 後藤若菜, 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究 その1 一般ユーザーおよび管理会社へのアンケート調査から, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

後藤若菜, 栗原千朗, 秋山哲一, 宇治康直, 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究 その2 管理規約・使用細則, リフォーム細則の状況, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

宇治康直, 後藤若菜, 秋山哲一, 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究 その3 取り合い工事等に関するルールと管理組合の取り組みについて, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

秋山哲一, 後藤若菜, 宇治康直, 分譲マンションの共用部分改修と専有部分改修の関係性に関する研究 その4 本体工事・道づれ工事・オプション工事, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

藤木亮介, 秋山哲一, 保科吉徳, 住戸内排水横引き管の老朽化対策 マンションの給排水設備改修工事に関する研究 その3, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

保科吉徳, 秋山哲一, 藤木亮介, 住戸内排水横引き管のスラブ下配管からスラブ上配管への改修事例 マンション給排水設備改修工事に関する研究 その4, 日本建築学会大会(近畿)学術講演, 2014.9.12, 神戸大学鶴甲キャンパス国際文化学部(兵庫県神戸市)

藤本秀一, 秋山哲一, 宇治康直, 区分所有マンションのリノベーション工事に関する研究 その1 専有部分工事における共用部分との取り合い工事の関係を中心に, 日本建築学会大会学術講演, 2013.8.30, 北海道大学(北海道札幌市)

宇治康直, 秋山哲一, 藤本秀一, 区分所有マンションのリノベーション工事に関する研究 その2 専有部分工事を契機とした共用部分工事の例を通じて, 日本建築学会大会学術講演, 2013.8.30, 北海道大学(北海道札幌市)

〔図書〕(計1件)

秋山哲一, 他, 平成26年度マンション専有部  
分リフォームに係る管理規約・細則に関する基礎調査報告書, マンションリフォーム推進協議会, 2015.4, 47-53

〔産業財産権〕

なし

〔その他〕

ホームページ等

[http://ris.toyo.ac.jp/profile/ja.Xn7JPizg7z\\_zf6psDhlhNSw==.html](http://ris.toyo.ac.jp/profile/ja.Xn7JPizg7z_zf6psDhlhNSw==.html)

## 6. 研究組織

(1) 研究代表者

秋山 哲一 (AKIYAMA, Tetsukazu)

東洋大学・理工学部・教授

研究者番号: 30111917

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

なし

(4) 研究協力者

宇治 康直 (UJI, Yasunao)