

## 「新しい時代の専有部分改修工事の考え方とマニュアル」

講師：GJ設計・コンサルタント 代表

夢海の街 初代理事長・現建築専門委員会委員

繁治 寿 氏

今回は、専有部分のリフォームについての規定を設けて積極的にリフォーム工事に関与している夢海（ゆめみ）の街（浦安市）管理組合で長年建築専門委員会委員を務める一級建築の繁治寿氏を迎えました。専有部分のリフォームをマンションの魅力向上策の一つとして管理している様子をお話していただきました。

今回の参加者は約 60 名です。

### 【講演概要】

夢海の街は 1994 年竣工、548 戸のマンション（団地）です。竣工年に「模様替え協定（位置づけは規約）」を制定し、初年度から組合員がリフォーム工事を実施する際の手続きのみならず禁止事項や違反者した場合の対応等の文書化を実施しています。その後、1994 年に「模様替え要領」を制定し、2009 年に同要領を改定、2016 年に模様替え協定及び要領の改定を実施しています。

昨年、中古マンション物件の成約数が、新築の成約数を超えました。とは言え、中古の売出し物件のうち成約に至るのは 1/4 以下です。空家は増加しており、中古市場は選別が一段と進み商品性が乏しい物件は市場からこぼれ落ちることになります。数世代に渡って利用可能なマンションが持続するには、次世代住民へのスムーズな交代が不可欠なので、維持保全にとどまることなく「流通」をも考えた管理が重要です。管理の主体は管理組合であり、自主的に考えなければならないことです。

新築マンションは万人受けする「売しやすい住宅」のため、中古マンションを購入して自分好みにカスタマイズ（リフォーム）するというスタイルが増加しています。中古マンション売買時には、壁紙や床板の張替えなど軽微なものも含めると、成約物件の 8 割以上がリフォームを実施しているとの調査結果があります。中古住宅にリフォームは付きものという状況にあり、「自分らしく住みたい」購入者にとっては、思いを実現するリフォームが出来ることがマンションの価値のひとつとなります。しかし、無秩序なリフォーム工事は建物に有害な行為や騒音などの近隣トラブルの元となるため、管理組合で一定のルールを制定することが必要です。つまり、管理組合にとって専有部分は管理の対象外だけれども、マンションの価値向上を図るうえで「専有部分のリフォーム」に関わざるを得ないということです。

満足のいくリフォームが出来る環境は、マンションの購入希望者を増やす要因になります。しかし、玄関ドアやサッシは一般的に共用部分となっています。個性的な玄関ドア（外側）にしたい・・・、断熱性の高いサッシに交換したい・・・、バルコニーに水道や流し場を設置したい・・・等々、共用部分も自分好みにしたいという共用部分にまで及ぶ希望もあります。そこで、夢海の街では共用部分のリフォームを平成 28 年 5 月の総会決議で解禁しました。

これにより、全戸一律実施の合意形成を図らなければ実現できなかった共用部分の改修が、やりたい人が個別に実施できるようになりました。管理組合にとっても、一斉に改修を行う費用を抑制するメリットがあります。ドアの色やサッシ性能の統一性がなくなる恐れはありますが、個性化・多様化がお披露目・お呼ばれ・わが家自慢といった近隣との対話機会を拡大し、コミュニティが活性化する期待のほうが「統一性」より有効と考えます。

ただし、リフォームは自由気ままにやってよいものではありません。耐震壁の破壊や防音性の低下など、やってはならないこともあります。そこで、夢海の街ではリフォーム実施にあたり守るべき手順、備えるべき性能等の基準を管理組合で策定して区分所有者に公開しています。管理組合は、リフォーム審査の手順に則り、厳密にリフォームを管理しています。リフォーム申請に対して、法令違反や設計上の問題がないかを審査したうえで許可します。作成した基準書に沿って審査は細部にわたるチェックを行います。また、工事中に規定時間外の作業や騒音・振動・臭気といった規定違反があれば工事を中止命じることが出来ます。工事完了の報告を受けると検査確認を行い不適切などあれば是正措置を講じさせます。さらに、申請書や工事完了報告を管理組合が保管しており、専有部分を含めた過去の工事の記録が残っています。

管理組合（建築専門委員会）がこれらのリフォーム管理を担っています。

審査を専門家（設計事務所）へ外注しようと試みたことがありますが、どこも受けてくれませんでした。それで建築専門委員会がやっているという現状です。ただし、体系的な基準書を作成したので審査の難易度は下がっています。

区分所有者の「自分らしい住まい方」実現は、管理組合が「多様な住まい方」を認めることでありリフォーム管理はその一つの方法です。適切なリフォームはマンションの未来を創り続けます。

#### 【Q&A】

Q. 玄関ドアの取替えが可能なり、実施した人はいるか？

A. まだいない。

Q. 工事後の検査確認を実施しているとのことだが、インスペクション業者など外部に依頼するのか？

A. 申請の審査は外部委託としたいが、検査についてはお金を払ってまで委託するつもりはなく、自分たちで実施する。

Q. 基準書は体系的にまとまっており、建築士でもここまで作れる人は少ないと思う。失敗を隠すのが一般的な業界のため、問題事例が共有され難い。多方面の知見を持つ専門家は極めて少ない。

A. 2009年に模様替え要領を改定した後に、建築専門委員会で私（繁治氏）一人に審査を依存している現状を危惧する話題が出た。そこで、他のメンバーも実施できるよう体系的にまとめることに取り組んで基準書が出来上がった。

Q. 申請書類や写真の量は増え続けるだろうが、将来的な保存方法はどうする考えか？

委員会で審査を誤った場合に責任を負うような心配はないか？

A. いずれは電子化も必要と思うが、当面は紙の保存を続ける。

リフォームを実施して不都合があった場合の責任は最終的に申請者が持つこととなっており、審査承認後に不都合が出たとしても建築委員会が責任を負うことはない。

Q. リフォーム管理の有効性は理解できたが、自分のマンションでここまで出来るか自信がない。ここなら大丈夫という（基準に沿った工事ができる）業者はどこか？

A. 基準書は細部にわたって書いてあるので、プロであれば理解できる内容になっている。業者対応の運用をしっかりと行えば、業者側に緊張感が生まれ基準に沿った工事を行うようになってくる。

以上