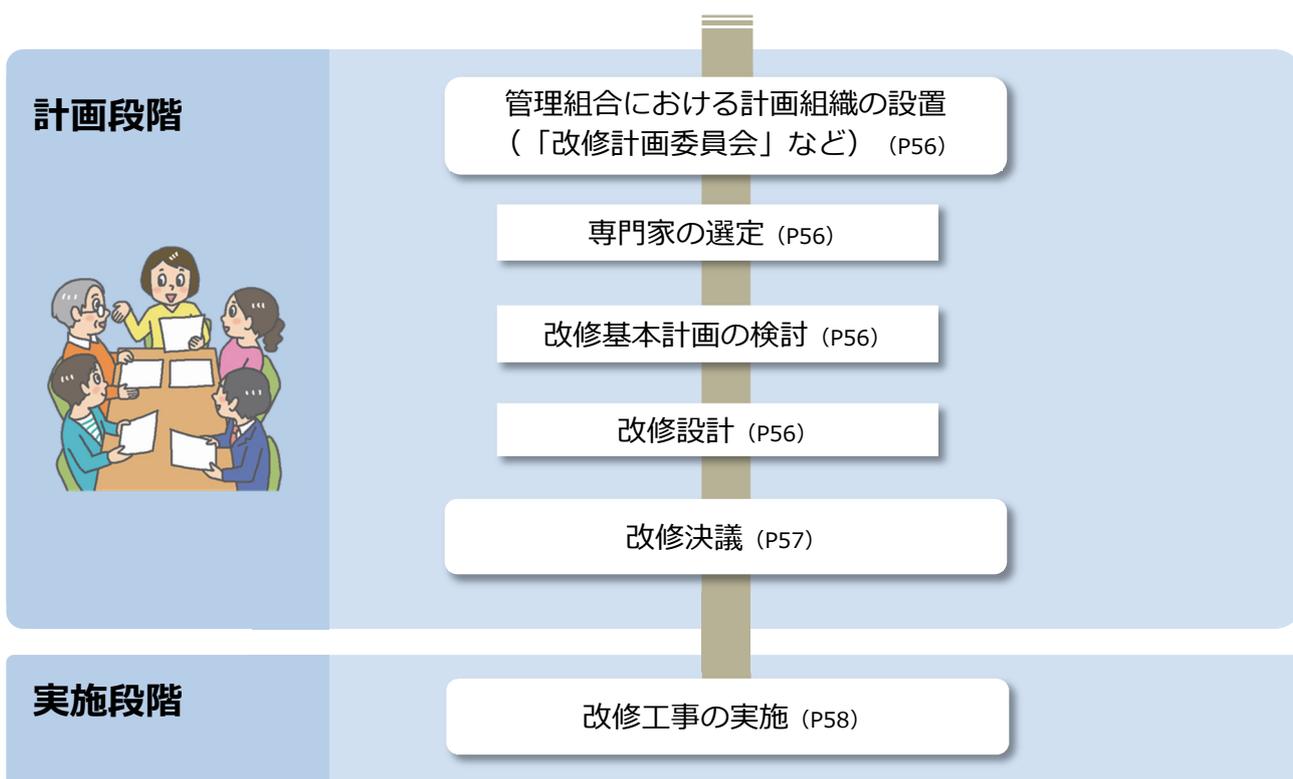


第4章 マンションの改修

1 改修の主な流れ

この章では、P14 の流れ図における再生方針の決議において、管理組合として、改修を計画するという決議（改修推進決議（P27））を行った後、管理組合における計画組織の設置から、改修工事の実施までの流れを説明します。また、耐震改修については、耐震診断の流れや耐震改修工事について詳しく紹介します。

ただし、再生手法の総合的な比較検討（P23～24）の中で、改修基本計画などを検討する場合も考えられます。また、総合的な検討を行わずに、大規模修繕工事などに併せて改修を実施する場合も考えられ、それぞれのマンションの状況に応じて検討の順序は異なります。



2 管理組合における計画組織の設置

改修推進決議が成立すると、理事会の諮問機関として計画組織（「改修計画委員会」等の呼称）を設置します。

目的

改修決議（P57）に向けて、専門家の協力を得て、各区分所有者の意向把握を繰り返しながら、改修基本計画及び改修設計を検討します。

主な活動内容

専門家の選定（P22）

改修設計を行うために、建築士、建築設計事務所、建設会社、管理会社等から建築技術的な支援を得る必要があります。検討段階に関わった専門家に引き続き協力を求めることもできます。



安価な金額で業務を受託し、特定の施工会社が割高な工事費で受注できるよう誘導するなど、管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。専門家の選定に当たっては、複数の候補に見積りを依頼し、実績や技術力等を考慮して選定するとともに、専門家が中立的な立場を保ち、施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

改修基本計画等の策定

専門家と連携しながら、アンケートや直接的なヒアリング等を行い、区分所有者の意見を整理します。計画内容についての説明会や意見交換会を開催し、合意形成を図っていきます。

合意形成を円滑に進めるポイント



資金計画の十分な検討

改修に向けた合意形成のポイントは資金計画です。修繕積立金が不足する場合は、資金の借入れや一時金の徴収が必要です。区分所有者に一時金の徴収などの負担が生じる場合は、合意形成が難しいこともあります。改修の必要性を十分検討した上で、無理のない資金計画を立て、改修決議に向けて合意形成を図る必要があります。



改修項目等の必要性や合理性の検討

改修を実現するためには、区分所有者が相応の負担をすることになるため、区分所有者の改善ニーズを十分に把握するとともに、複数の案を比較し、改修項目や工事内容について、その必要性や合理性を十分に検討することが重要です。

3 改修決議

改修決議とは、改修工事を実施することの合意です。共用部分の変更には、総会の決議が必要であり、決議の成立要件は、工事内容によって異なります。

改修決議の成立要件

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

- 【例】○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
- 戸境壁や床の開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本的構造部分を大きく加工する工事

区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{3}{4}$ の賛成^{※2}

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

- 【例】○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
- 建物の基本的構造部分の取壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置工事

区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 共用部分の変更が、特定の専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分の区分所有者の承諾が必要となります。なお、特別の影響を与えるときとは、共用部分の変更によって、特定の専有部分の通風・採光が悪化するときなどです。

4 改修工事の実施

共用部分の工事であっても、居住者の協力を得なければ工事できないことがあります。そのため、工事中生じる状況を想定し、居住者に事前に知らせておくことが重要です。

工事が最終段階を迎えた時点で、施工者等による検査に加えて、管理組合として工事が完了したことを確認します。工事完了後は、施工会社から竣工図書を受け取り、内容について説明を受けましょう。この竣工図書は、今後のマンション管理において重要な書類であるため、保管しておく必要があります。

改修工事を円滑に進めるポイント

工事説明会・報告会の開催・参加

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。

施工者は、施工実施計画が出来上がり次第、工事内容、工事工程、作業時間、注意お願い事項等を説明するための工事説明会を行うことが重要です。

また、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などを行うことが大切です。

居住者は、工事説明会等に参加することで工事内容や状況をしっかりと把握し、施工者と協力することで、スムーズに工事を進めることができます。

5 耐震改修

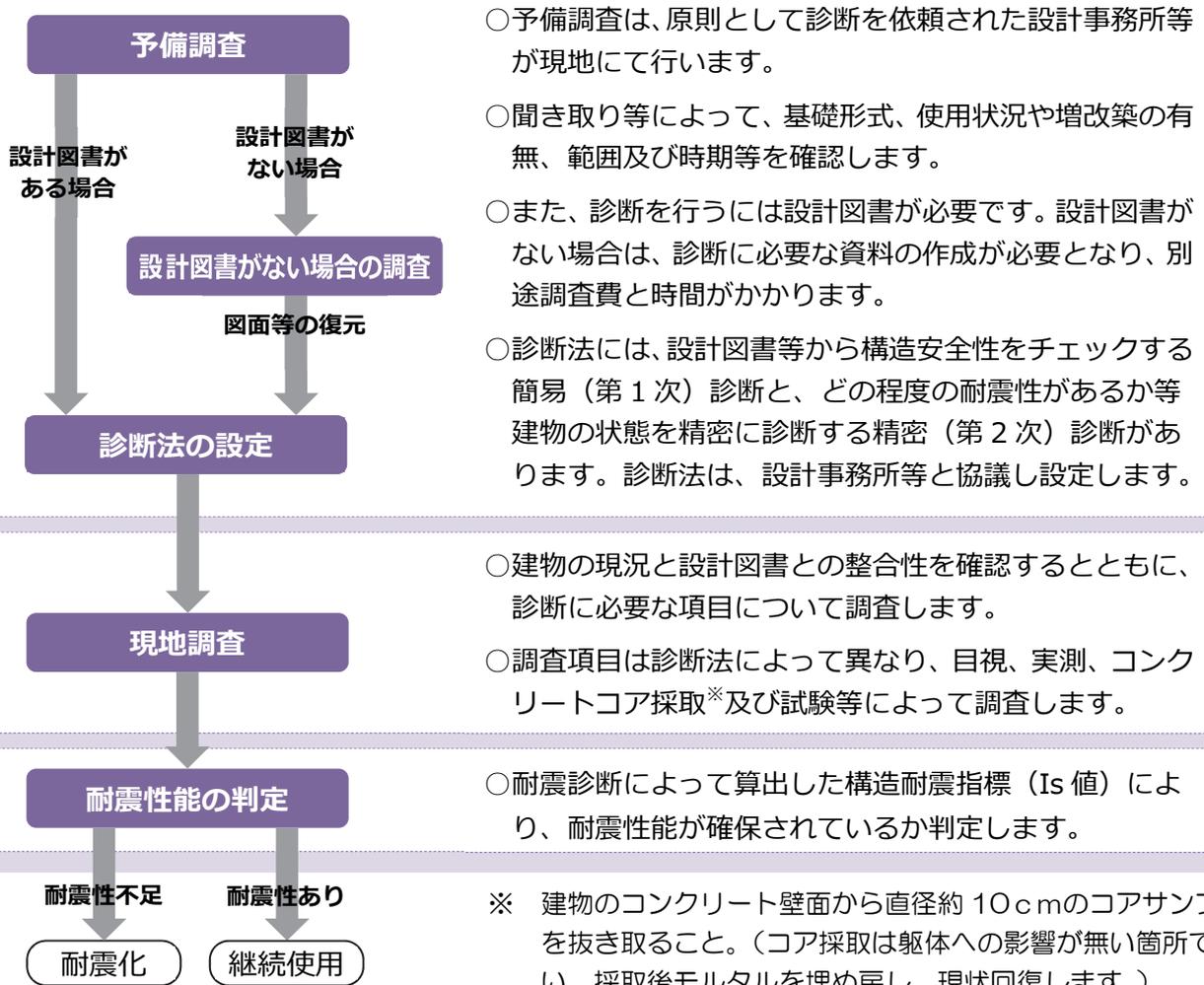
改修による再生を図る場合、耐震性能が不足するマンションについては、併せて耐震改修を実施し、居住者の安全を確保することが重要です。そのため、耐震性能が不足している可能性がある1981（昭和56）年5月31日以前に新築工事に着手したマンションでは、耐震診断を実施し、耐震性能を確認する必要があります。

ここでは、耐震診断の流れや内容、耐震改修の実施を決める耐震改修決議などについて説明します。

耐震診断

耐震診断とは、図面や現地での調査に基づき、建物の保有する耐震性能を数値で評価するものです。これにより、マンションが必要な耐震性能を満たしているか確認することができます。

耐震診断の実施に当たっては、診断を必要とする理由、診断の内容、費用の参考見積り等を示した上で、耐震診断にかかる資金の拠出方法について、総会で議決される必要があります。



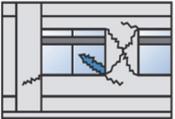
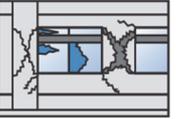
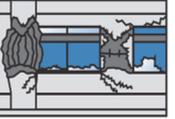
構造耐震指標 (Is 値)

建物の耐震性能は、構造耐震指標 (Is 値) で表し、建物の強さや経年状況等で評価します。Is 値が 0.6 以上※あると、地震に対する必要な性能が確保されていると判断します。

※簡易 (第 1 次) 診断によって計算された場合、Is 値は 0.8 以上必要です。

なお、Is 値が低いほど、大地震に対して建物が倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断します。特に、Is 値が 0.3 未満のマンションなどでは、早急な対策が必要です。

《地震による被害と Is 値の関係》

被害	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
	状況					
地震規模	RC 造 SRC 造	壁の損傷がほとんど無い	一般的な壁にひび割れ	柱・耐震壁にひび割れ	柱の鉄筋が露出	建物の一部又は全部が倒壊
	中地震 震度 5 強程度	Is 値=0.6 の場合				
大地震 震度 6 強~7 程度	Is 値=0.6 の場合					

【出典】耐震ネット (<http://www.taisn-net.com/>) から抜粋 (一部加筆修正)

診断にかかる費用

診断の内容、マンションの規模、構造等によって異なりますが、延べ面積 1 m²あたり 500 円~2,000 円程度が目安です。また、建築図面等の設計図書がない場合は、復元のために更に費用を要するため、見積りを取ることをお勧めします。

耐震改修決議の成立要件

P57 の改修決議において、耐震改修工事の実施に合意する場合を、ここでは耐震改修決議と呼びます。

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う工事の場合

規約に定めがない限り、**区分所有者及び議決権^{※1}の各 $\frac{3}{4}$ の賛成^{※2}**

ただし、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づき、マンションの管理者等が所管行政庁に「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」の申請を行い、この認定を受けた場合は、**区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}**で耐震改修を行うことができます。

共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合

【例】○柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する耐震改修工事や、構造躯体に壁や筋交いなどの耐震部材を設置する耐震改修工事のうち、建物の基本的構造部分（壁・柱・床など）の加工が小さい工事

規約に定めがない限り **区分所有者及び議決権^{※1}の各過半数の賛成^{※2}**

※1 規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（規約に別段の定めがない限り、専有部分の床面積の割合）によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

※2 共用部分の変更が、特定の専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分の区分所有者の承諾が必要となります。なお、特別の影響を与えるときは、共用部分の変更によって、特定の専有部分の通風・採光が悪化するときなどです。

合意形成を円滑に進めるポイント



工法選定に向けた情報交換

耐震改修決議に先立って行う改修工法の選定においては、広報誌等により区分所有者全員に情報を提供しつつ、アンケート等によって区分所有者の意向を把握することが重要です。特に、専有部分への影響がある工法については、個別ヒアリング等により所有者から承諾が得られるかどうか、事前に十分に調査することが必要です。

耐震改修工事にかかる費用

工事にかかる費用は、改修の工法、部位（外壁、内壁、柱等）、箇所数等によって全く異なります。建物規模等にもよりますが、1戸当たり数十万円から数百万円まで、事例は様々です。まずは、耐震診断を実施し、改修すべき部位等を把握した上で、どのような工法で補強するのかを検討する必要があります。

なお、大規模修繕を実施するときに耐震改修を同時に行うことで、工事を効率的に実施でき、工事費を抑えられることがあります。



耐震化の助成制度はある？



各区市において、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修などに要する費用の一部を助成する制度を設けている場合があります。

耐震アドバイザーとは、耐震化に関する相談を希望する旧耐震基準の分譲マンションの管理組合等に対し、区市から派遣される専門家のことです。

助成の条件や内容は、各区市によって異なります。詳しくは、各区市にお問合せください。