

管理組合が留意すべき 専有部のリフォームの注意点



株式会社さくら事務所
マンション管理コンサルタント 鬼塚 竜司
マンション管理コンサルタント 三木 幸一郎

1. はじめに

マンションの専有部と共用部は、明確に区分することはできません。専有部のリフォームによって、マンション全体に深刻な影響を与える可能性があります。とくに高経年マンションは、構造的にも状態的にも、専有部の改修が共用部に影響する可能性が高いといえるでしょう。

専有部のリフォームをする場合、規約上、理事会に申請することになっているマンションがほとんどですが、理事会にリフォームの知識がなく技術的な内容をチェックすることができず、承認作業が形骸化しているケースも少なくありません。1～2年で理事が交代することが多いこともまた、管理組合や理事会にノウハウを貯めておくことができない要因の一つです。

2. 専有部のリフォームに伴うトラブル事例

専有部のリフォームに伴うトラブル事例は、以下のように多岐にわたります。ここで挙げたものはごく一部であり、中には住人の命に関わる事態にまで発展しかねないトラブルもあります。

エアコンスリーブの開通

エアコン用スリーブ（冷媒管を通すための穴）をあける工事で鉄筋を切断してしまい、建物の構造強度が低下（図1）

※コンクリートの壁内には、縦横10センチピッチ程度で、鉄筋が入っています。

水回り設備の移動

キッチンなどの水回り設備の移動によって配管が

複雑になり、排水管が詰まってしまった
壁を壊して間取り変更

構造耐力上主要な壁を壊して間取り変更した結果、構造強度が低下

給湯機の容量オーバー

多機能型の給湯器に交換したところ既存の排気ダクトの径が足りず、不完全燃焼の危険性が生じた

受電設備の過負荷

IHクッキングヒーターなど消費電力が大きい設備の導入に伴い電気容量を増量した結果、マンションの受電設備が容量超過に

無断で追い焚き機能を導入

追い焚き機能を付けたいという理由で、無断で配管を通すための穴をあける

手すりの改修

共用部であるバルコニーの手すりを勝手にデザイン性の高いものにリフォーム

ウッドデッキの設置

ベランダに設置されたウッドデッキが大規模修繕工事を妨げる

床の遮音性能不足

床の改修時、管理規約に定められた遮音等級を満たさない施工をした結果、階下の住人との間で騒音トラブルが発生



【図1】区分所有者の独断で外壁を壊し、エアコンスリーブを開通

3. 「買取再販」にも注意

「買取再販」とは、買い取った中古マンションをリフォームして再販するビジネスを指します。(図2)

マンションを買い取った不動産会社は一時的に区分所有者となりますが、改修後すぐに再販するため収益性を重視し、管理規約やリフォーム細則を遵守しない改修をする不動産会社も見られます。中には、管理規約やリフォーム細則のみならず、法律にも適合しないリフォームをするケースも見られるため注意が必要です。

過去には、弊社の調査で次のような買取再販物件のリフォームが発覚しました。



【図2】買取再販の流れ

1) 換気扇のダクトが燃えやすい仕様になっている

キッチンなどの換気扇の排気ダクトは、火災時に一気に燃えて火が広がりやすいよう、法律や条例で燃えにくい素材の使用が規定されています。しかし、区分所有のリノベーション工事では、これらについての届出（審査）・検査の義務がないため、燃えやすい素材で施工されていることが珍しくありません。

ダクトは天井仕上材で隠れてしまい、完成すると室内からでは確認できないことから、発覚が遅れてしまうこともあります。

2) ガスコンロの周りに燃えやすい建材やコンセントを設置

ガスコンロの周りには、燃え移りやすい建材やコンセントを設置しないという規定もあります。コンロの周辺の壁類には不燃材を貼り付けなければなりませんが、役所などへの届出や審査、検査がないリ

フォームにおいては、コンロの周辺が木製パネルや壁紙など燃えやすい素材で仕上げられていたり、「家電製品が使いやすいように」とガスコンロから数cm程度の場所にコンセントが設置されたりすることもあります。(図3)



コンセントは、ガスコンロの両端部から15cm以上離す必要があります。(※消防法、火災条例等による) また、漏電事故を防止するため、水廻りにあまりにも近い場合は避ける又は、防水型コンセント等を利用するのが望ましいです。

【図3】ガスコンロからコンセントまでの距離が近すぎる

3) 見えない部分がそのまま

これは「法律違反」や「管理規約違反」とはいえない事例ですが、買取再販では表層の内装材や設備だけを改修し、隠れてしまう水道配管などは交換されないことも少なくありません。(図4)

現在の水道配管は、耐久性の高い塩ビ管など樹脂素材が主流となっていますが、築年数の古いマンションでは鉄製のものが一般的に使われていました。鉄管は経年とともに劣化し、錆びて赤水の原因となったり、穴があいて水漏れを発生させたりするなどの不具合を起こすことが非常に多いことが特徴です。鉄管を使用しているマンションであれば、不具合が起こる前に交換することが重要となります。リフォーム時は、配管を交換する最も効果的なタイミングです。



【図5】錆びた鉄製の水道管が交換されていない

4. 専有部のリフォームのトラブルはなぜ起こるのか

専有部のリフォームのトラブル事例は、先に挙げ

たものの以外にも多岐にわたりますが、その多くは次の3つのことに起因します。

1) 区分所有者が管理組合や理事の許可を得ずにリフォームを実施

トラブル事例からもわかるように、たとえ専有部の改修であっても、建物全体の構造強度や他の居住者の暮らしに深刻な影響を与えかねません。リフォーム業者が、管理組合の許可が必要であることを教えてくれたり、申請を代行してくれたりすればいいのですが、マンションの管理や構造の知識が不足しているリフォーム業者も少なくないというのが現状です。

中には、管理規約やリフォーム細則を確認せずに、「せっかく浴室をリフォームするなら追い焚き機能も付けましょう」「浴室のサイズも大きくできます」といった提案をするようなリフォーム業者も見られます。マンションの構造を熟知していないリフォーム業者にこうした改修を依頼してしまうと、構造体を傷つけられてしまったり、他の居住者に迷惑がかかったりしてしまうおそれがあります。

2) 管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていない

区分所有者の一存でリフォームされてしまう要因の一つとして、管理規約やリフォーム細則でリフォームのルールが明文化されていないことが挙げられます。マンションの多くは国土交通省の標準管理規約に準拠する形で管理規約を制定しますが、標準管理規約（旧：中高層共同住宅標準管理規約）にリフォームの規定が追加されたのは1997年のことです。高経年マンションの多くは管理規約が当時のままで、リフォーム細則がないことも少なくありません。

3) 理事がリフォームの妥当性を判断できない

管理組合として許容できる専有部のリフォームは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況などによって異なります。専門知識がないと判断は困難で、判断に要する時間や手間も理事にとって大きな負担となります。リフォーム工事で発生したトラブルが責任問題にまで発展してマンション内の人間

関係が悪化し、最終的に退去に追い込まれた事例も見られます。

技術的な検証をすることなく専有部のリフォームを承認してしまうと、「消防上必要な措置が講じられていない」「漏水・騒音トラブルが起こってしまう」などのトラブルが発生するリスクがあります。

たとえば、トラブル事例の一つとしても挙げた給湯器の交換に際しては、号数や多機能型の選択において、既存ガス管の太さや排気ダクト放出タイプの場合の排気ダクト容量の確認、排気方法（FFタイプや狭い空間に排気がされないよう配慮）の確認を怠ってしまうと、不完全燃焼のリスクや管理規約・リフォーム細則に違反し、建物の設備状況を毀損するおそれがあります。とはいえ、一つひとつの事例のリスクや対応策まで理事が把握することは現実的ではありません。

5. 専有部のリフォームのトラブルを回避するために

1) 管理規約の変更

区分所有者の独断によるリフォームを避けるには、まず管理規約や使用細則に、専有部のリフォームに関するルールを明記することが大切です。標準管理規約やリフォーム細則モデルのとおりに変更すればいいわけではなく、これまでの問題やトラブル歴を考慮したうえで、未然に防げるような内容に変更する必要があります。規約の変更に必要な知識、経験は多岐にわたることから、たとえ管理会社であっても十分な対応ができないこともあるため、できれば第三者の専門家を活用することをおすすめします。

2) ルールの周知

一方、管理規約や使用細則で専有部のリフォームのルールを明文化したところで、それが周知できていなければルールが守られない可能性があります。明文化した内容をしっかり周知し、必要に応じて住人に向けた説明会などを開催する必要もあるでしょう。

3) 理事会が申請内容の妥当性を判断するには

リフォームのルールを管理規約やリフォーム細則

に落とし込んだとしても、すべてのリフォームに対応できるわけではありません。区分所有者の申請に対し、その都度、可否を判断していくのは理事会の役割です。実態として、判断に迷った場合は管理会社から助言を受けようとする理事も多いですが、管理会社は管理戸数が多く、個々のリフォーム申請のチェックが難しいことも事実です。また、管理委託契約書にリフォーム申請のサポートにまで言及されていないことも少なくありません。実際に、大手管理会社に委託している管理組合にも弊社の「マンション専有部リフォーム申請チェックサポート」をご活用いただいています。

したがって、リフォームの妥当性に悩む場合は第三者の専門家に相談することが有効と考えますが、リフォームの申請がある度に費用を払って専門家に相談できるマンションばかりではないでしょう。経済的かつ効率的に理事会にリフォームのノウハウを蓄積していくには、専有部のリフォーム事例を共有する場を設けることが効果的です。情報を共有することで、リフォームの可否だけでなく、リフォーム業者の善し悪しなども判断しやすくなります。

国民生活センターによれば、近年、訪問販売によるリフォーム工事や点検商法の相談が多く寄せられています。相談件数は増加傾向にあり、「今なら安くなる」「近くで工事中だから無料で点検する」といった言葉に騙されて契約してしまい、クーリング・オフを希望する人も多いといえます。

■訪問販売によるリフォーム工事に関する相談件数の推移

年度	2021	2022	2023	2024
相談件数 単位(件)	9,756	10,099	11,861	1,308 (前年同期 1,246)

■点検商法に関する相談件数の推移

年度	2021	2022	2023	2024
相談件数 単位(件)	7,435	8,165	12,510	1,760 (前年同期 1,092)

相談件数は2024年5月31日現在（消費生活センター等からの経由相談は含まれていません）

※ここでは、「屋根工事」「壁工事」「増改築工事」「塗装工事」「内装工事」の合計を「リフォーム工事」としています。

出典：国民生活センター

このような事態の防衛手段として、管理規約やリフォーム細則に準拠し、なおかつ丁寧な作業をして

くれるリフォーム業者3、4社を理事会推奨業者として周知しておくのも良いかもしれません。推奨業者を周知しておけば、マンションの管理や構造を熟知していないリフォーム業者に依頼してしまうことが避けやすくなります。リフォーム業者にとっても、悪い話ではないはずです。

6. 高経年マンションのポイント

築20年程度までのマンションは、配管設備などのリフォームやメンテナンスを見越して設計されていますが、高経年マンションは共用部と専有部の概念や線引きが曖昧なため、専有部のリフォームが共用部のトラブルにつながってしまうことも少なくありません。また、建物を維持・管理していくことも築浅のマンションと比べて難しいといえるでしょう。

1) 専有部の改修「+α」で長寿命化

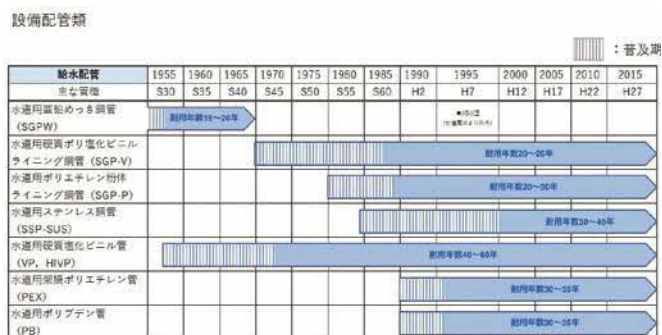
専有部のリフォームが構造強度や他の居住者の快適性を低下させるものになる可能性がある一方で、逆にマンション全体にとって良い改修につながることもあります。例えば、ユニットバスの改修に合わせて配管を更新すれば、長寿命化にも寄与します。とくに築30年にもなると、区画貫通部と呼ばれる縦管周りの鉄管や銅管からの漏水に悩んでいるマンションも少なくありません。

給湯管に使用している銅管が躯体に埋め込まれているケースがあり、共用部と考えざるを得ないことがあります。その場合には、専有部の床を開けないことには改修できないため、区分所有者と管理組合が協力して更新していく必要があります。

ただ、リフォーム業者や区分所有者からすれば、リフォーム費用が上がったり、手間が増えたりすることは避けたいものです。また多くの場合、そもそも専有部のリフォームで長寿命化にも寄与するという発想もないため、まずは周知することが大切であり、規約を変更し、修繕積立金を財源に長寿命化に資する改修を助成するのも一案です。漏水した後の修繕の手間や費用、保険料の増額などを考えれば、管理組合にとってのメリットも大きいでしょう。

管種やメンテナンスの頻度、使い方によっても前後しますが、築年数が古いほど耐用年数の短い排水管が使われているケースが多い傾向にあります。「排

水トラブルがないから大丈夫」と過信せず、耐用年数に到達するまでには排水管交換工事の実施を推奨します。(図5)



【図5】給水管の耐用年数の目安

2021年の標準管理規約および同コメントの改正により、以下の条件を満たす場合は管理組合の負担で工事できる旨が記載されました。

- 専有部と共用部の配管の取替を同時に行うことで工事費用が減額する
- あらかじめ長期修繕計画に専有部分の配管の取替えについて記載する
- 工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定する
- 先行して工事を行った区分所有者への保証の有無等に十分留意する

排水管のトラブルを未然に防止するためにも、専有部の排水管工事について考えておく必要があるでしょう。過去には、1フロア6住戸ほどのマンションで上の階の1つの住戸で水漏れが起き、下の階の住戸が全て水浸しになってしまい、補修費用が1億円を超えてしまった事例もありました。

2) 電力の問題が起こりやすい

高経年マンションの専有部の電力契約容量は、30アンペア前後です。近年は、食洗機や床暖房、浴室乾燥機など電力を使用する設備が増えていることもあって、ファミリー世帯にとっては少々心もとない容量といえるかもしれません。トラブル事例の一つとして挙げた「受電設備の過負荷」も起きやすいといえるでしょう。

しかし、マンション全体の電力容量を上げること

は容易ではありません。例がないことはありませんが、相当な費用と手間がかかるため、修繕計画に入れ込んで計画的に進める必要があります。したがって、多くのマンションは、現状の契約容量を維持してもらうことを規約で定めることが現実的な施策となるでしょう。また、たとえばオール電化リフォームの申請があった場合は、電力契約容量が上げられないことを改めて区分所有者に伝えることも大切です。

3) 音も問題になりやすい

高経年マンションの多くは、直床工法です。コンクリートの上に直にフローリングやカーペットを貼っています。カーペットには一定の遮音性能がありますが、近年はカーペットからフローリングへの改修を希望する方も少なくありません。

フローリングに改修したときに問題になりやすいのが、音の問題です。近年はDIYされる方も多く、デザイン性重視で遮音性を考えずに改修されるケースも少なくありません。騒音問題は数多くのマンションに見られるトラブルですので、高経年マンションに限らず、DIYでも管理規約やリフォーム細則を遵守してもらえよう徹底することが大切です。

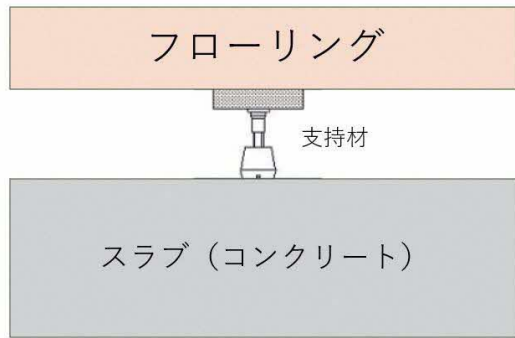
床の遮音性能がどのくらいあるかは、L値で示されます (L=floor impact sound Level)。L値は、実験室で上階の床に与えた床衝撃音 (JISで規定される衝撃源) が下階にどのくらい聞こえるかを測定したもので、コンクリートの厚み (スラブ) は150mmを基準にして測られています。L値には、以下のように種類が2つあります。

- 人が飛び跳ねるなどの重くて鈍い音を示す LH (Heavy weight=重量床衝撃音)
- スプーンなどの軽い物を落とした場合の、比較的軽くて高い音を示す LL (Light weight)

日本建築学会が望ましい住環境として推奨しているレベルは、LH-50、LL-45程度です。

一方、コンクリートの上に空間を挟んでフローリングを施工する二重床であっても安心できません。コンクリートとフローリングの間にかませる支持材の遮音性能が低いと、トラブルが発生してしまうお

それがあります。(図6)

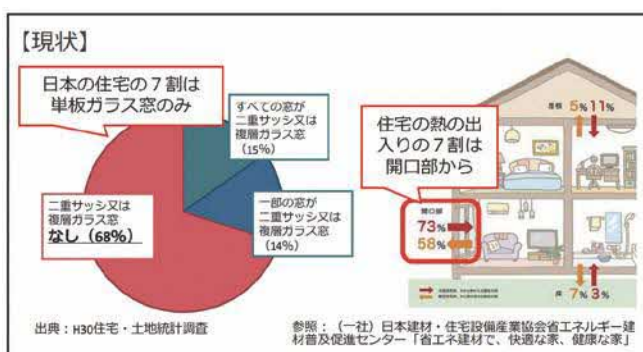


【図6】二重床のイメージ

7. 断熱改修にはどう対応すればいいのか

近年は省エネ性能への関心が高まり、手厚い補助金が支給されることもあって、マンションの断熱改修を検討する方が増えています。マンションの断熱性能に大きく影響する窓(図7)は共用部にあたるため、基本的に区分所有者の一存で改修することはできません。一方、内窓は窓の内側の専有部に設置するため、転落防止用の柵などがある場合に限り、区分所有者の意向があれば取り付け可能です。

ただし、窓やサッシは共用部にあたるとはいえ、区分所有者が使用するものであり、外壁や共用部のように管理組合の一存で改修できないため、区分所有者の協力を得ながら改修していくことも検討してみましょう。



【図7】住宅の熱の出入りは7割は開口部から

出典：環境省

1) 最も断熱効果が高いのは「窓ガラス」の改修

窓の単板ガラスを断熱効果の高い「Low-Eガラス」や真空層のある「Low-E複層ガラス」などに変えることで、住まいの断熱性能は向上し、エネルギー削減にもつながります。

一方で、窓を構成しているのはガラスだけではありません。窓の枠にあたるサッシは、築40年前後で交換する計画になっているのが一般的です。決議を取って計画を変えることもできますが、たとえば築20年程度で窓ガラスを変えたいという区分所有者がいるようであれば、自己負担で改修してもらうのも一案です。

このような場合、効率的かつ経済的に改修するために管理組合ができるのは、リフォーム業者の選定と周知です。1社あるいは数社に絞ればスケールメリットが働き、先のとおり劣悪なリフォーム業者による施工も防げます。充実している補助金の情報も併せて周知すれば、管理組合にとっても区分所有者にとっても意義の大きい取り組みとなるはずです。

2) 条件を規約に明記

共用部である窓やサッシの改修を区分所有者の負担でやってもらう場合は、管理規約やリフォーム細則に条件を明記しておくことが大切です。サッシによっては、単板ガラスより重量のあるLow-EガラスやLow-E複層ガラスに変えることで戸車がつぶれてしまう可能性があります。

したがって、まずはリフォーム業者や建築の専門家に相談し、管理組合の方で改修する場合に使える素材や製品を見極める必要があります。窓ガラスは外観にも影響するため、デザイン面も考慮しておきましょう。

3) 管理組合の方針を示しておく

窓ガラスに限らず、サッシも区分所有者の意向があり、構造的にもデザインの的にも問題がないのであれば改修を許可すること自体は問題ないと考えます。しかし、管理組合としての修繕計画が周知されていない場合は、トラブルにもつながりかねません。

たとえば、管理組合が2年後に全戸のサッシ変更を検討しているとすれば、区分所有者はわざわざ自ら費用を負担して改修することは避けたいはずで、全戸一斉の改修となれば、たとえ2年前に改修したとしても基本的には改修させてもらわなければなりません。こうしたトラブルや無駄な出費を避けるためにも、管理組合の方針を示しておくことも求められます。

8. まとめ

専有部のリフォームが、共用部の安全性や住人の暮らしを脅かす要因となる可能性もあります。ルールを守って改修してもらうには、まずは管理規約やリフォーム細則を整備すること、そしてそれを周知することが求められます。規約などを変更するには、管理組合がまずどのようなリフォームができて、どのようなリフォームは避けるべきなのか把握しなければなりません。築年帯によっても、必要なリフォームや区分所有者が希望するリフォームの内容は変わっていくため、一度、規約などを整備すれば良いわけではなく、状況に応じてブラッシュアップしていくことも大切です。

管理規約などを変更する際は、これまでの申請内容やトラブル事例を精査したうえで管理会社に相談しましょう。必要に応じて第三者の専門家の活用も検討し、共有財産の保全に努めていきましょう。