

どんなに日頃の維持管理をきちんと行っても、マンションは老朽化します。

そうすると、大規模修繕や改修では安全で住みよい環境に回復・改善できなかったり、それに非常に大きな費用がかかるようになっていきます。

こうした場合には、建替えや敷地売却についての検討が必要となる場合があります。

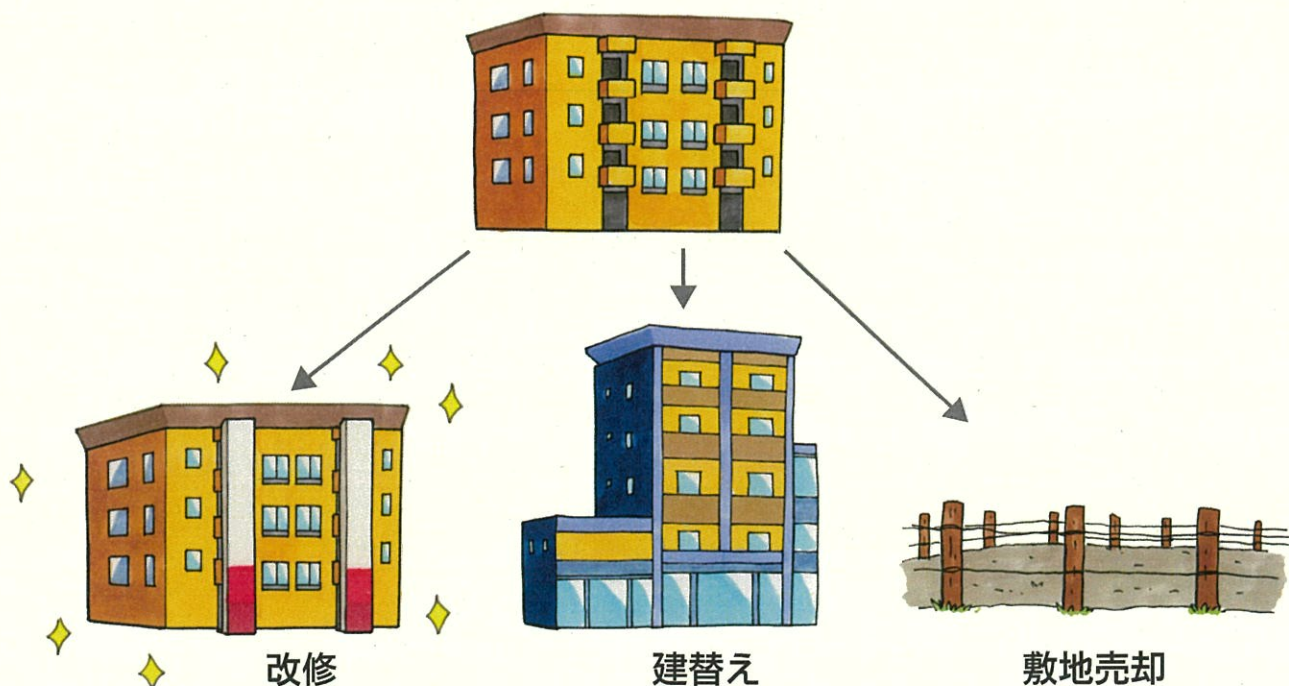
建替え等に向けた区分所有者の合意形成を円滑に進めるには、建替え等と改修とについての比較検討や、建替え等の必要性を区分所有者間でよく話し合い、共有することが重要です。

建替え等と改修との比較検討にあたっては、建替え等と改修それぞれの場合の居住性等の改善効果を把握するとともに、所要費用を算定して比較検討することが求められます。

建替え等を視野に入れる場合でも、長寿命化を念頭に置いた上で建替え等の検討を進めましょう。

マンションの所有者同士が腹を割って大いに話し合える土壌が形成されていれば、合意形成はスムーズに行うことができます。

そのためにも、日頃から同じマンションに住む人たちと積極的に交流し、良好なコミュニティを形成しておくことが重要です。



4-1 住戸（専有部分）のリフォーム

住み慣れた住戸や購入した住戸に「安心・快適に長く」住み続けるために専有部分のリフォームも効果的ですが、マンションにはリフォームする際の注意点が多くあります。

マンションは専有部分と共用部分に分かれ（P9 参照）、「各住戸の壁紙から内側の部分」が皆さん個々の所有物になり、所有者の責任で維持管理するものです。

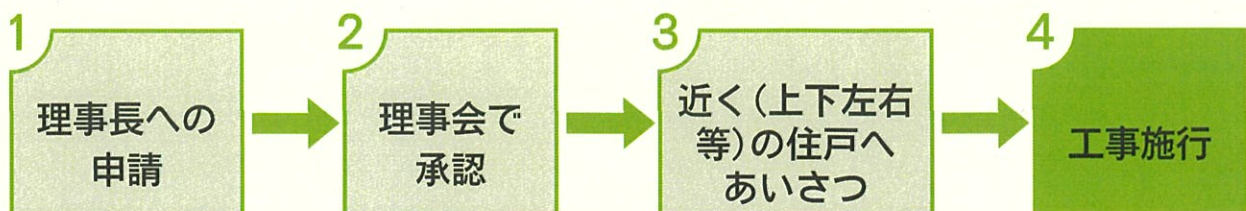
しかし、一つの建物で専有部分と共用部分が存在するマンションでは、専有部分についても管理規約や使用細則でリフォーム可能な範囲や手続きなどが定められている場合がありますので注意が必要です。

また、マンションでは音の問題でトラブルになることもあるので、防音性能への配慮も必要です。

≪標準管理規約（P10 参照）で

理事長への承認申請が必要なリフォーム工事等≫

- ・床のフローリング
- ・ユニットバスの設置
- ・主要構造部に直接取り付けるエアコン等の設置
- ・配管（配線）の枝管（枝線）の取り付け、取り替え
- ・間取りの変更 など



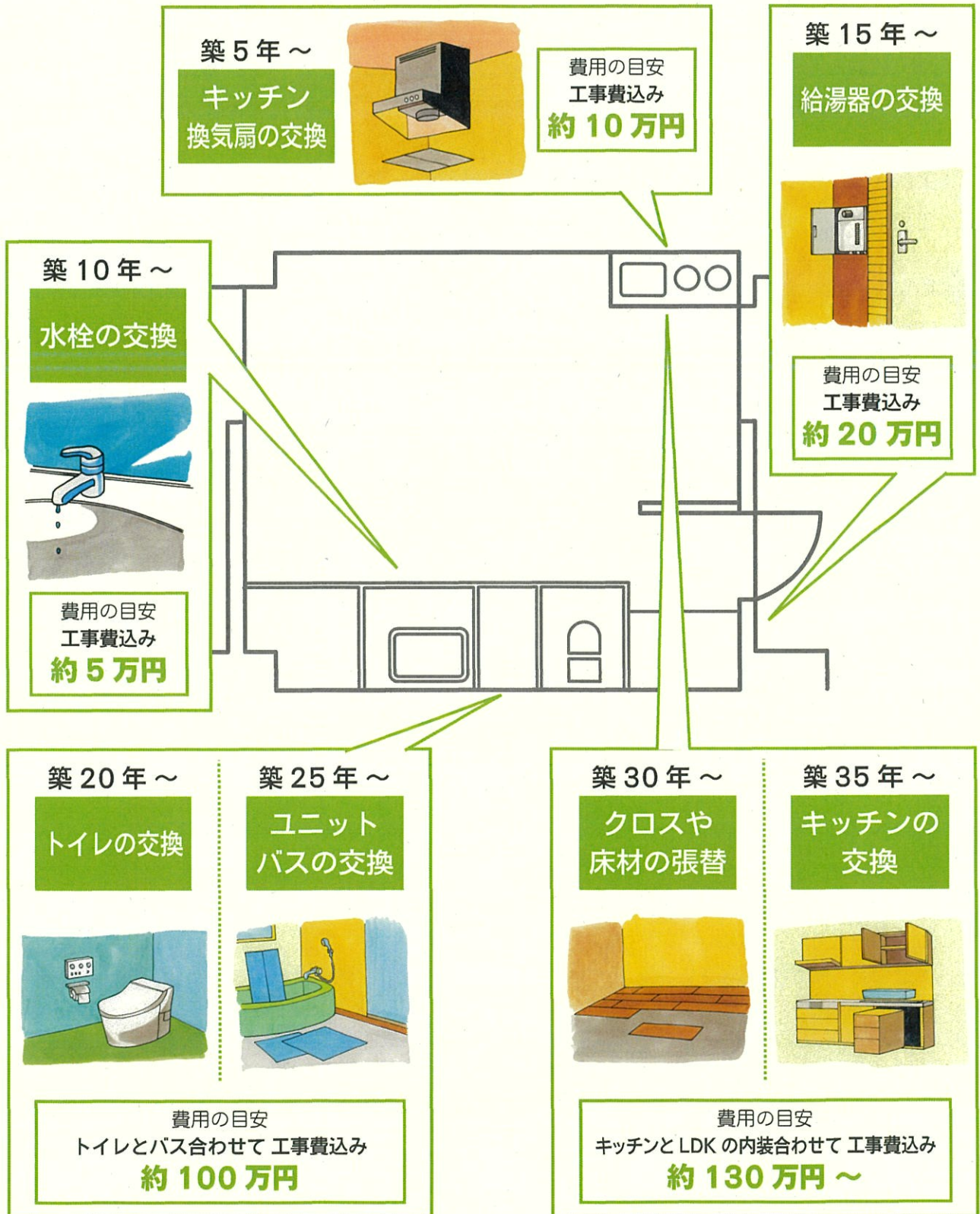
理事長は承認申請が提出された場合、必要に応じて専門家の意見を聞くなどし、理事会で承認、不承認を決定する必要があります。

また、標準管理規約では、承認を受けずにリフォーム等の工事を行った場合は、理事長は是正のための勧告や工事差し止め、原状回復のための必要な措置をとることができることとされています。

●築年別にリフォームする項目（時期と費用の目安）

あくまでも不具合が出る時期の目安です。

築25年以降にまとめてリフォームすることも多いようです。



●リフォームの相談

相談する内容が管理組合への申請や対応、隣人などへの対応に関することであればマンション管理士に、リフォーム工事など技術的なことであれば建築士に相談することがよいでしょう。

また、同様のリフォームを行った方の話を聞くことも参考になるでしょう。

直接リフォーム業者に相談することもあると思いますが、マンションリフォームは特殊な手続きや技術を要しますので、マンションリフォームマネジャー※などの専門知識のある者が在籍しているかや、実績などをよく確認しましょう。

※ 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格した者で、マンション特有の制約条件に配慮し、プランの提案や管理組合との調整に対してアドバイスします。

バリアフリーなどのリフォーム費用を補助する自治体もあります。

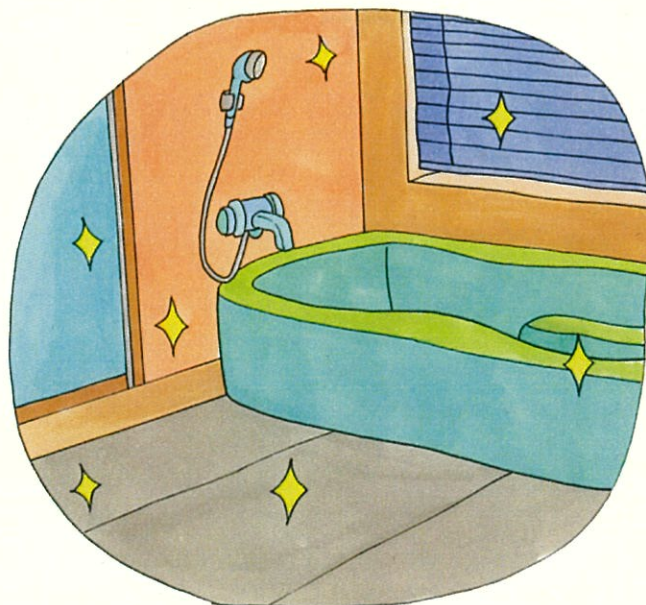
詳しくは、県住宅課HPをご覧ください

URL：<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/reform/index.html>

埼玉県 リフォーム 補助

検索

(分譲マンションが補助対象になっているか、また、補助対象は専有部分か共用部分なのか、お確かめください。)



4-2 管理組合の高齢化対策

●居住者名簿の作成

緊急時の対応のため、居住者全員の氏名・年齢・入居日・緊急連絡先等を記載した名簿を作成しましょう。

ただし、管理組合は個人情報保護法の適用を受けます。利用目的の特定や安全管理措置などが必要ですのでご注意ください。

●管理会社への委託

マンションの管理を自主管理で行っており、管理業務の負担が重いと感じたら、管理会社への管理委託を検討するのもよいでしょう。

一部委託で行っている場合は委託業務の見直しを検討するのもよいでしょう。

委託にあたっては、どの業務をどの範囲まで委託するのか管理組合内できちんと話し合しましょう。

●役員のみ手不足

入居者の高齢化によって、役員のみ手が不足することも考えられます。

管理組合員以外の「外部専門家」を理事長やその他の役員として活用する制度がありますので、この制度の活用を検討してみるのもよいでしょう。