

参考 法律上の手続きと補助・融資等の制度

< 参考1 > マンション改修に関する建築基準関係規定上の手続き

1. 確認申請について

- ・建築物を建築等する場合は、建築主事等に対して、その計画が建築基準法及び同施行令、消防法等の建築基準関係規定に適合している旨の確認の申請を行う必要があります。具体的には、次のような場合には確認申請を必要とします。

建築物の建築

大規模な修繕又は模様替え

駐車場等の工作物の築造や昇降機等の建築設備の設置

- ・確認申請を必要とする「建築」、「大規模な修繕」、「大規模な模様替え」、「築造・設置」とは、建築基準法上、次のような工事をいいます。

■ 確認申請を必要とする建築工事等

建築工事	内容	
建築	・建築基準法上、建築とは、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいいます。 ・新築、増築、改築、移転の定義は次の通りです。	
	工事種別	定義
	新築	・建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。
	増築	・既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。
	改築	・建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。
	移転	・同一敷地内で建築物を移動すること。 ・別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。
大規模の修繕	・修繕とは、経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ることをいいます。 ・大規模の修繕とは、修繕する建築物の部分のうち、主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上を、過半(1/2 超)にわたり修繕することをいいます。	
大規模の模様替え	・模様替えとは、建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造することをいいます。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせずに性能の向上を図ることをいいます。 ・大規模の模様替えとは、模様替えをする建築物の部分のうち、主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)の一種以上を、過半(1/2 超)にわたり模様替えをすることをいいます。	
築造・設置	・築造とは、工作物(高架水槽、自動車車庫等)を新設、増設することをいいます。 ・設置とは、昇降機等の建築設備を新設又は増設することをいいます。	

- ・第2章で示した大規模修繕等の計画修繕に伴う改修工事については、大規模の修繕又は模様替えにあたることは少ないと考えられますが(ただし、昇降機を取り替える場合等については建築設備としての確認申請を必要とします。)、第3章で説明した改良工事のうち、新築(集会所・コミュニティーセンター等の共用付属施設の新築等)、増築(居室増築、バルコニーの屋内化、エレベーター等の共用部分の増築等)、築造・設置(自走式立体駐車場の新築、エレベーターの設置等)については確認申請を行う必要があります。また、模様替えにあたる工事(住戸の2戸1戸化、集会所・コミュニティーセンター等の建物内の改造、建物共用部分の改造、耐震補強等)のうち、主要構造部を過半にわたり大規模に模様替えをする場合については、同様に確認申請を必要とします。
- ・ただし、防火・準防火地域外で、増築・改築・移転に係る部分の延べ面積の合計が 10 m²以下の場合については、確認申請を必要としません。

2. 建築確認申請における一般的な留意点

(1) 既存不適格の扱いについて

- ・増築、大規模な模様替え等に伴い建築確認申請をする場合は、当該部分のみならず、建物全体について建築基準関係規定に適合しているかどうかの審査を受けることになります。
- ・このため、既存建物が既存不適格(建築当時は適法であったものの、その後に法令が改正され、改正後の現行の建築基準関係規定に適合していないもの)である場合、建物全体が現行規定に適合するよう是正しなければなりません。
- ・特に、高経年マンションの場合、建築後の建築基準法等の改正により、構造関係規定上の既存不適格(帯筋比、耐震性等)、防火関係規定上の既存不適格(高層区画・縦穴区画、避難施設、排煙設備、内装制限、非常用昇降機・非常用進入口・非常用照明等)等が生じ、対応が必要となる場合があります。
- ・ただし、現行規定への是正については、「既存不適格建築物に対する制限の緩和」措置が設けられており、制限緩和の範囲に該当する場合、確認申請時に適用が除外される規定があります(次表参照)。

■ 既存不適格建築物の増改築等に対する制限の緩和の範囲

適用除外規定	建築種別	緩和の範囲
防火壁関係 (建築基準法 26 条)	増築 改築	・基準時(既存不適格状態となった始期)以降の増改築部分の床面積が 50 m ² を超えない(建築基準法施行令 137 条の 2)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
特殊建築物関係 (法 27 条)	増築 改築	・基準時以降の増改築部分の床面積が 50 m ² を超えない(施行令 137 条の 3)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
共同住宅等の界壁関係 (法 30 条)	増築	・増築後の延べ面積が基準時の延べ面積の 1.5 倍を超えないこと(施行令 137 条の 3 の 2)
	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 3 の 2)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
非常用の昇降機関係(法 34 条 2 項)	増築	・増築部分の建築物の高さが 31m を超えず、かつ、増築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 3 の 3)

非常用の昇降機関係 (法 34 条 2 項)	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/5 を超えず、かつ、改築部分の建築物の高さが基準時における当該部分の高さを超えないこと(施行令 137 条の 3 の 3)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
用途地域等関係 (法 48 条 1 項～12 項)	増築	・基準時の敷地内におけるもの、かつ、建蔽率・容積率が規定に適合するものであること ・増築後の床面積が基準時の床面積の 1.2 倍を超えないこと ・増築後の用途不適格部分の床面積が基準時の用途不適格部分の床面積の 1.2 倍を超えないこと(施行令 137 条の 4)
	改築	・基準時の敷地内におけるもの、かつ、建蔽率・容積率が規定に適合するものであること(施行令 137 条の 4)
容積率関係 (法 52 条 1 項～8 項)	増築 改築	・増築又は改築部分の用途が自動車車庫等の用途に供すること ・増築前の自動車車庫等の用途に供する部分以外の床面積が基準時の自動車車庫等の用途に供する部分以外の床面積を超えないこと ・増築又は改築後の自動車車庫等の用途に供する部分の床面積が増築又は改築後の建築物の床面積の 1/5 を超えないこと(施行令 137 条の 5)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
高度利用地区又は都市再生特別地区関係 (法 59 条 1 項又は法 60 条の 2 1 項)	増築	・増築後の延べ面積及び建築面積が基準時の延べ面積及び建築面積の 1.5 倍を超えないこと ・増築後の建築面積が高度利用地区又は都市再生特別地区に関する都市計画で定められた建築面積の最低限度の 2/3 を超えないこと ・増築後の容積率が高度利用地区又は都市再生特別地区に関する都市計画で定められた容積率の最低限度の 2/3 を超えないこと(施行令 137 の 6)
	改築	・改築部分の床面積が基準時の延べ面積の 1/2 を超えないこと(施行令 137 条の 6)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
防火地域関係 (法 61 条)	増築 改築	・基準時以降の増築又は改築部分の床面積が 50 m ² を超えず、かつ、基準時の当該建築物の延べ面積を超えないこと ・増築又は改築後の階数が 2 以下で、かつ、延べ面積が 500 m ² を超えないこと ・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること(施行令 137 条の 7)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)
準防火地域関係 (法 62 条 1 項)	増築 改築	・基準時以降の増築又は改築部分の床面積が 50 m ² を超えないこと ・増築又は改築後の階数が 2 以下であること ・増築又は改築部分の外壁、軒裏は防火構造とすること(施行令 137 条の 8)
	大規模な修繕・模様替え	・すべて(施行令 137 条の 9)

(2) 建築基準法第 86 条の一団地の総合的設計の変更承認申請

- ・ 建築基準法では一つの建築物に一つの敷地が設定され、その敷地単位で建築基準法等の法令を適用することを原則としています。しかし、団地内の複数の建物を総合的に設計し建築する場合に、個々の建物毎に建築基準法上の敷地を設定するのではなく、全体を一つの敷地とみなして全体で建築基準法等の法令を適用した方が、合理的な建築計画や土地の有効利用を図ることができる場合があります。このような場合で、特定行政庁が、各建築物の位置及び構造につき、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときに、建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計(一団地認定)」が適用され、複数の建物を同一敷地内にあるものとみなして建築基準関係規定が適用されます。
- ・ このため、建築時に一団地認定を受けている団地の場合、増築等により隣接する建物との距離等に変化が生じる場合、新たな建物の新築又は建替を行う場合などには、当該建物を一団地認定の認定基準に適合させた上で、一団地認定の変更承認申請を行う必要があります。なお、特定行政庁によって独自の認定基準を設けている場合がありますので、地元地方公共団体でまず確認をして下さい。

3. 増築・大規模な模様替え等を伴う改良工事に関する建築基準関係規定上の特記事項

- ・ 改良工事についての確認申請における一般的な留意点は上記のとおりですが、第3章で説明した改良工事について特に留意すべき建築基準関係規定上の手続きを整理すると次のようになります。

■ 改良工事に関する確認申請上の特記事項

	改良工事	特記事項
専有部分の床面積の拡大	居室増築又はバルコニーの屋内化	・ 居室増築やバルコニーの屋内化により、既存バルコニーが避難上有効でなくなることになります。このため、既存バルコニーが避難上有効として直通階段の代替機能を果たしていた共同住宅では、その屋内化に伴い、避難上の基準を満たす措置が必要となります。 ・ なお、共同住宅の避難規定については、地方公共団体の建築安全条例等により制限が加えられている場合がありますので、地元の地方公共団体への確認が必要です。例えば、「避難階以外の階の住戸については、居室の1以上には避難上有効なバルコニー等を設けること」が義務づけられている場合があり、この場合は避難場有効なバルコニーを設置しない限り、既存バルコニー部分を居室化することができないことになります。
		■ 2以上の直通階段の設置が必要な共同住宅(法 35 条、施行令 121 条) その階の居室の床面積の合計が次の場合 ・ 主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m²超 ・ 上記以外の場合は 100 m²超
		6 階以上の階(に該当しない階) ・ ただし、例外規定があり、以下の全ての条件を満たす場合には、直通階段は 1 つで良い。 a) その階の居室の床面積の合計が 100 m²以下(主要構造部が準耐火構造又は不燃材料で造られている場合は 200 m²以下 b) その階に避難上有効なバルコニー(1)、屋外通路その他これに類するものが設けられている。 c) その階より避難階又は地上に通ずる屋外避難階段又は特別避難階段が設けられていること

専有部分の床面積の拡大	居室増築又はバルコニーの屋内化	■避難上有効なバルコニー (国交省住宅局建築指導課監修「建築物の防火避難規定の解説 2002」より)										
		<table><tr><th>項目</th><th>内容</th></tr><tr><td rowspan="4">避難上有効なバルコニー</td><td>大きさ</td><td>・2 m²以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。) ・奥行きは 75 cm以上とする。</td></tr><tr><td>位置</td><td>・直通階段とおおむね対象の位置に設ける。 ・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。 ・側面が道路等又は幅員 75 cm以上の敷地内の通路に面して設ける。</td></tr><tr><td>出入口</td><td>・出入り口の戸は幅 75 cm以上、高さ 180 cm以上とする。 ・下端の床からの高さは 15 cm以下とする。</td></tr><tr><td>構造</td><td>・床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること ・構造耐力上安全であること ・十分外気に開放されていること ・安全に避難できる設備が設けてあること ・2m以内にある外壁は耐火構造(準耐火建築物は準耐火構造)とする(共同住宅の住戸に付属するものは除く。) ・開口部がある場合は防火設備(防火戸など)を設ける。</td></tr></table>	項目	内容	避難上有効なバルコニー	大きさ	・2 m ² 以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。) ・奥行きは 75 cm以上とする。	位置	・直通階段とおおむね対象の位置に設ける。 ・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。 ・側面が道路等又は幅員 75 cm以上の敷地内の通路に面して設ける。	出入口	・出入り口の戸は幅 75 cm以上、高さ 180 cm以上とする。 ・下端の床からの高さは 15 cm以下とする。	構造
項目	内容											
避難上有効なバルコニー	大きさ	・2 m ² 以上とする(安全に避難できる設備の部分の面積を除く。) ・奥行きは 75 cm以上とする。										
	位置	・直通階段とおおむね対象の位置に設ける。 ・その階の各部分と容易に連絡可能な位置に設ける。 ・側面が道路等又は幅員 75 cm以上の敷地内の通路に面して設ける。										
	出入口	・出入り口の戸は幅 75 cm以上、高さ 180 cm以上とする。 ・下端の床からの高さは 15 cm以下とする。										
	構造	・床は耐火構造、準耐火構造同等の耐火性能を有していること ・構造耐力上安全であること ・十分外気に開放されていること ・安全に避難できる設備が設けてあること ・2m以内にある外壁は耐火構造(準耐火建築物は準耐火構造)とする(共同住宅の住戸に付属するものは除く。) ・開口部がある場合は防火設備(防火戸など)を設ける。										
	住戸の2戸1戸化	・メゾネット型の上下2戸1戸化を行った場合、元々は上下階にあった2つの玄関(出入口)のうち一方を塞ぎ、出入口を1つの階のみとすることがあります。 ・この場合、避難の際に1つの出入口に他の階からの避難が集中するため、出入口が1つの階のみにあるメゾネット型住戸については、上下階の床面積を玄関等の出入口のある階にあるものとみなして、一定の避難規定が適用されます。特に、玄関等の出入口のある階に上下階の居室の床面積が加算されることにより、2以上の直通階段が必要となる場合もあります。										
	住棟内の共用スペース等の整備	・共用スペースの増築にあたり、廊下、階段、エレベーターホール、エントランスホール、風除室等は、容積率を算定する際の延べ面積に参入されません(法 52)。 ・無窓の機械室を集会所に変更し窓が必要となるような場合は、当該変更により建築基準関係規定に係る変更が生じることになるため、主要構造部の模様替えの範囲が過半であるか否かにかかわらず、確認申請を必要とします。 ・店舗・オフィスとしての利用から住戸としての利用への用途変更は、類似の用途(施行令第 137 の 9 の 2)相互間以外の用途変更に相当するため、確認申請を必要とします(採光規定等を住宅としての規定に適合させる必要があります。)										
	立体駐車場の建設	・平面式駐車場の増設や独立して設置する簡易な構造の自転車置場・バイク置場の増設には確認申請を必要としません。建物から独立して設置する駐車場では、自走式立体駐車場(自動車車庫)を建設する場合のみ確認申請が必要となります。 ・自走式立体駐車場の築造には、建築基準法等の規制が適用され、住居系の用途地域において建築の制限があり、用途地域ごとに建築できる規模が異なります(法 48 条、施行令 130 条の 5)。また、構造、階数、床面積等に関係なく内装制限が課されています(施行令 128 条の 4 二)。一方、容積率の算定には緩和規定が設けられており、その建築物の各階の床面積の合計の 1/5 を限度として容積率を算定する際の延べ面積に参入されません(施行令 2 条 4)。また、壁を有しない簡易な構造の自動車車庫の部分に対しては、一般の防火規定は適用されません(法 84 条の 2)。 ・なお、機械式駐車場の場合は工作物としての審査が必要です。										

耐震補強	・耐震補強は一般的に確認申請を必要とするケースが多いと考えられます。 ・ただし、耐震診断の結果を踏まえ、耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)に基づき、耐震改修計画について所管行政庁の認定を受けることができます。この認定手続きを行うことにより、建築確認の手続きが不要になります。また、認定を受けると、建築基準法の既存不適格建築物に係る制限の緩和、耐火建築物に係る制限の緩和等を受けることができます。
エレベーターの設置	・エレベーターの設置工事についての建築確認申請に加え、設置するエレベーターの建築や構造等の適法性について、建築設備としての確認申請が必要です。 ・エレベーターの基準については、構造上主要な部分は、摩損及び疲労破壊を考慮したエレベーター強度検証法(建設省告示第 1414 号・平成 12 年 5 月 31 日)により基準に適合することが確かめられたものか、又は、摩損又は疲労破壊を考慮して行う国土交通大臣の認定を受けたものである必要があります(建築基準法施行令第 129 条の 4)。 ・その他、エレベーターの荷重、かごの構造、昇降路の構造、駆動装置及び制御器、機械室の構造、安全装置、適用除外について、所定の規定に従う必要があります。

< 参考2 > マンション改修に関する区分所有法上等の手続き

1. マンション改修に関する区分所有法上等の手続きの基本的考え方

- ・ 修繕工事は、共用部分を対象とし、通常は共用部分の管理行為として計画されますが、大規模修繕工事(同時に行う改良工事を含む。)は、その規模・内容・程度等から、共用部分の変更工事となるのが一般的です。
- ・ 共用部分を変更する場合には、集会の決議が必要ですが、その決議要件は、共用部分の形状又は効用の「著しい」変更を伴う場合と、そうでない場合とでは異なります(区分所有法第 17 条)。以下、< 参考2 > においては、区分所有法を法という。)
- ・ 著しい変更を伴う場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となります(ただし、区分所有者の定数のみは規約でその過半数にまで減じることができます。)。一方、著しい変更を伴わない場合は、区分所有者数及び議決権の各過半数による集会の普通決議で決することができます(ただし、規約で別段の定めをすることができます。)。なお、区分所有者の共有に属する建物敷地や附属施設についても共用部分に関する規定が準用される(法第 21 条)ため、その変更に関しては共用部分の場合と同様の手続きが必要となります。

■ 改正区分所有法における共用部分の変更に関する規定(平成 14 年 12 月改正・平成 15 年 6 月施行)

(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

- ・ こうした要件は、平成 14 年 12 月の区分所有法改正(平成 15 年 6 月施行)により導入されたものです。改正前の条文では、共用部分の変更に著しく多額の費用を要する場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による特別多数決議を必要としていました。このため、建物の適切な維持保全の観点から定期的実施する必要のある大規模修繕工事に著しく多額の費用を要する場合には特別多数決議が必要となり、その円滑な実施が困難となり、マンションの適切な管理に支障を来すことが問題となっていました。そこで、共用部分の変更について、費用の多寡にかかわらず、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限り、4分の3以上の特別多数決議を要することとされたのです。
- ・ 共用部分の変更工事が、形状又は効用の著しい変更に当たるかについては、実際の工事における変更を加える箇所・範囲、変更の態様・程度等を総合的に勘案して個別に判断する必要がありますが、その基本的な考え方としては、次のように考えることができます。

1) 共用部分の変更工事で普通決議により実施できると考えられるケース

- ・ 建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要のある計画修繕工事については、工事規模の大小にかかわらず、過半数の普通決議で実施できると考えられます。例えば、鉄部塗装工事、外壁の補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新(取替え)工事、照明設備、テレビ共聴設備、エレベーター設備の更新(取替え)工事などです。
- ・ 一方、建物の構成部位の材質や性能をグレードアップする工事についても、建物の基本的構造部分を

大きく取り壊す等の大きな加工を伴わない工事等については普通決議により実施可能と考えられます。平成16年1月に公表された「マンション標準管理規約(単棟型)及び同コメント」によると、普通決議で実施できるグレードアップ(改良)工事としては、例えば、次のような工事が該当するとされています。

バリアフリー化工事に関して、建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わずに階段にスロープを併設する工事、手すりの設置工事

耐震改修工事に関して、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さい工事

防犯化工事に関して、オートロック設備を設置する際に配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい工事、防犯カメラ・防犯灯の設置工事

IT化工事に関して、光ファイバー・ケーブルの敷設が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁・耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する工事

玄関ドア・サッシ工事に関して、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事

既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等

2) 共用部分の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・「共用部分の形状の著しい変更」(法第17条)とは、共用部分の外観、構造等を著しく変更する行為を言います。例えば、次のような工事が該当すると考えられます。

既存住棟への集会室・管理事務室等の共用部分の増築、エレベーターの増築など既存建物の外観形状を大きく変化させる工事

戸境壁やスラブの一部を抜いて住戸をつなげる工事、一区画の専有部分に戸境壁を設けて区画するような工事、既存階段室をエレベーターに改造する工事など、壁・柱・スラブ等の建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 等

- ・一方、「共用部分の効用の著しい変更」(法第17条)とは、共用部分の機能や用途を著しく変更する工事を言います。不要となった機械室を廃止して集会所や共用倉庫、賃貸店舗に転用する場合などがこれに該当すると考えられます。
- ・なお、集会所等の附属施設についても第17条の規定が準用(法第21条)されます。集会所・コミュニティセンター等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造等については、特別多数決議が必要になると考えられます。

3) 敷地の利用の変更工事で特別多数決議が必要になると考えられるケース

- ・「敷地の利用の変更」とは、敷地を共有するマンション(団地)において、敷地表面の利用方法を変更する行為を言います。共有敷地の利用の変更についても第17条の規定が準用(法第21条)されるため、その著しい変更行為は、特別多数決議を必要とします。
- ・「敷地の利用の著しい変更」に当たるものとしては、例えば、敷地内の広場・公園を廃止し、それを駐車場、自転車置場等に変更するような場合が考えられます。
- ・また、団地において各区分所有建物を棟別管理している場合、各建物の専有部分や共用部分の増築工事は一棟の建物ごとに決議しますが、一方で、当該増築工事により団地の共有敷地の利用方法(状況)が変わることになることから、こうした場合、当該建物における決議に加え、団地管理組合の集会に

において「敷地の利用の変更」についての特別多数決議が必要(法第 66 条で準用する第 17 条)になると考えられます。

4) 区分所有者全員の同意が必要になると考えられるケース

- ・ 区分所有建物における専有部分と共用部分の所有関係に大きな変化を伴う工事については、区分所有者全員の合意が必要となる場合が考えられます。
- ・ 例えば、専有部分である空き店舗・空きオフィスを集会所・共用倉庫等に改造する場合、当該専有部分を区分所有者全員により取得し、管理組合の規約共用部分とすることが一般に考えられます。このような場合は、民法の大原則に立ち戻って区分所有者全員の同意(民法第 251 条「共有物の変更」)が必要になると考えられます。

■ 改修工事に関する区分所有法上等の手続き例

決議要件	工事の内容	該当すると考えられる工事の例
区分所有者数()及び議決権の各過半数の普通決議で実現できるもの	形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更工事	・ 建物の適切な維持・保全の観点から定期的実施する必要がある計画修繕工事 ・ 建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、柱や梁への炭素繊維シートや鉄板を巻き付け等の耐震補強工事 ・ 建物の基本的構造部分(壁・柱・スラブ等)の取り壊しを伴わない階段へのスロープ・手すりの設置 ・ 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 ・ 既存のパイプスペースや空き管路を活用した、光ファイバー・ケーブルの敷設やオートロック設備の配線工事 ・ 既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 等
区分所有者数()及び議決権の各 4 分の 3 以上の特別多数決議を必要とするもの	形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更工事、又は敷地の利用の著しい変更工事	・ 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 ・ 戸境壁やスラブの開口、既存階段室のエレベーターへの改造など、建物の基本構造部を大規模にわたって加工する工事 ・ 集会所等の既存の附属施設の建替え、増築、大規模な改造工事 ・ 敷地内の広場・公園を廃止し駐車場や駐輪場に変更するなど、敷地表面の利用を大きく変化させる工事 等
区分所有者()全員の同意を必要とするもの	共用部分の所有関係の変化を伴う工事	・ 空き店舗・空きオフィス等の専有部分を集会室等に変更する場合など、専有部分を共用部分化するにあたり、区分所有者全員による専有部分の取得を伴う工事 等

団地において各区分所有建物を棟別管理している場合は、各建物ごとに決議することから、当該区分所有建物の区分所有者数及び議決権と読み替えて下さい。また、団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合(法第 68 条)、団地管理組合の集会で決議することになることから、団地内の全区分所有建物の所有者(以下「団地建物所有者」といいます。)の数及び議決権と読み替えて下さい。

2. 大規模な増築・改造等を伴う改良工事に関する区分所有法上等の手続き

以上のような基本的な考え方を踏まえ、第3章で示した大規模な増築・改造等を伴う改良工事についての区分所有法上等の手続きについて整理すると、次のようになると考えられます。なお、ここでは、一棟型マンションの場合と団地の場合とで、その手続きに注意を要するような工事について特記しています。

(1) 居室の増築に関する手続き

- ・「居室の増築」は、区分所有権の対象となる専有部分の床面積を拡大する工事です。増築については区分所有法に規定がなく確立した考え方はありませんが、既往の実現事例や解釈に基づくと、一般的には、次のような手続きになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き	1. 居室増築の実施に関する規約を整備する 1) 増築・改造禁止事項の削除 ・マンションでは、区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をすることは禁止されており、一般的には、管理組合の規約又は使用細則に禁止事項が明記されています。共同の利益に反する行為には、不当毀損行為として、許可なしに外壁や戸境壁を改変する行為等が含まれ、規約や使用細則には増築・改造禁止条項が盛り込まれている場合が多いと考えられます。 ・こうした場合、居室の増築を行うことができるように、集会における区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数により規約を変更(法第31条)しておく必要があります。 2) 増築実施の単位の決定 ・規約を変更する際には、一棟の建物において、どの単位で居室の増築を行うことができるのかを定めておく必要があります。 ・各住戸単位で行う方法、階段室単位(階段室型住棟の場合)で行う方法、一棟単位(一棟の建物全体)で行う方法が考えられますが、美観上や構造上の問題、さらには隣接する住戸の居住環境への影響等の点から、既往の事例では、一棟単位で全住戸が増築を行っている場合が一般的です。 2. 居室増築について合意する ・居室の増築行為は、既存建物の外壁形状等に大きな加工を加える行為であることから、共用部分の形状又は効用の著しい変更工事となります。 ・ただし、居室増築はもっぱら専有部分の床面積の拡大を目的として行われる工事であり、その費用は増築を行う各区分所有者が負担することが原則となります。また、居室増築を行う単位は一棟単位で全住戸が同時に行うことが一般的であると考えられます。 ・こうしたことから、居室増築は、実際上は区分所有者全員の同意により行われることとなると考えられます。 3. 共用部分の共有持分を調整し規約を変更する ・建物共用部分の共有持分割合が専有部分の床面積によって定められている(法第14条)場合、居室増築により各専有部分(住戸)の床面積が増加したことによる共用部分の共有持分割合の扱い方についての検討が必要となります。次の二つの考え方があります。
-----------------	---

一棟型マンションにおける手続き	区分所有法は、共有持分の割合が専有部分の大きさによって決まることを原則としている(法第 14 条)ことから、専有部分の大きさが変わった分だけ、共有持分割合も変更するという方法が自然な考え方となりますが、この方法は区分所有者の全員合意を前提として、共有者相互での共有持分の売買やそれに伴う登記の変更が必要となるなど、手続きが煩雑となります。 このため、より実務的な方法としては、専有部分の大きさが変わっても共有持分割合は変更しないという方法が考えられます。共用部分の共有持分割合は、専有部分の床面積によって定めることを原則としていますが、規約で特段の定めをすることは妨げられない(法第 14 条)からです。区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更して行います。 ・なお、居室増築による専有部分の床面積の増加に伴い、共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更(値上げ) する場合には、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更(法第 31 条)する必要があります。
団地敷地を全棟で共有する場合()における手続き	1. 一棟ごとに居室増築について合意する ・敷地を全棟で共有し、各区分所有建物を棟別管理している団地では、居室の増築について一棟の建物ごとに合意を行うことになります。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。前記の「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。 2. 団地管理組合において居室増築の承認決議を行う ・団地内の一部の建物の居室増築は、敷地の利用の変更に当たることから、団地管理組合の集会において団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議による承認(法第 66 条で準用する第 17 条)を得る必要があると考えられます。 < 増築棟における活動 > < 団地全体における活動 > 居室増築の発意 ↓ ● 当該棟における増築計画の検討 ↓ 増築計画決定 ↓ ● 増築棟における増築決議 又は全員合意 規約の整備・増築単位の確認 ↓ ● 団地全体の敷地の利用に関する検討 ・容積率の利用 ・団地内通路や広場の位置 等 (他の建物の日照・通風・採光等に受忍限度を超える侵害を与えないような計画的配慮が必要) ● 増築棟における増築決議 又は全員合意 ● 団地管理組合における増築承認決議 ・団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数により承認(敷地の利用の変更：法第 66 条で準用する第 17 条) ■ 団地内の一部の建物の増築に伴う区分所有法上の手続き

団地敷地を全棟で共有する場合における手続き	棟別管理の場合	・この場合、団地管理組合の集会で4分の3以上の多数の承認を得る必要上、団地全体の敷地の利用についての大まかな計画を示し、団地全体の余剰容積との関係からみて、他の建物においても増築の可能性があることを示すことが重要になると考えられます。 ・なお、敷地利用権が区分所有者の共有に属する場合の敷地の共有持分割合の定め方については、区分所有法には規定がありませんが、共用部分の持分割合と同様、各専有部分の床面積の割合によって定められているマンションが多いと考えられます。この場合、団地内の一部の建物の居室増築により一部の建物の専有部分の床面積が増加した後に、団地の敷地共有者全員の同意を前提として、敷地共有持分を再度、専有部分の床面積比になるよう調整(共有持分の売買やそれに伴う登記の変更)することは現実的に困難であると考えられます。このため、実務的には、共有持分の割合は変更せずに、増築をした住戸では、敷地の利用量が増えた分の対価として敷地利用料を支払うとすることで対応することが考えられ、実際の事例でもこうした方法を採用しているケースが多いようです。 ・ただし、こうした考え方は、団地内の全建物について敷地利用の公平性が担保されることが前提になると考えられます。居室増築を行う建物が団地全体の余剰容積を先喰いしておらず、他の建物においても公平な居室増築を実施できる可能性があることを示すなどした上で、団地管理組合における承認を得ることが必要であると考えられます。
	全体管理の場合	・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理対象としている場合(法第 68 条)、団地管理組合の集会で決議することになります。ただし、居室増築を全棟で一斉に行うということはあまり現実的ではなく、棟単位で行うことが一般的であると考えられます。 ・ある建物から居室増築の発意があった場合団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条)として、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数により決議することになると考えられます。また、居室増築を行った建物において、専有部分の床面積の増加に応じて共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決で団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条)する必要があります。 ・なお、居室増築を行う建物において、居室増築に伴いバルコニーを専有部分化する場合には、共用関係の廃止により、当該建物の区分所有者全員の合意(民法 251条)が必要になると考えられます。

(2) 住戸の2戸1戸化に関する手続き

- ・ 住戸(専有部分)の2戸1戸化は、戸境壁やスラブの一部を開口して住戸をつなげることにより、専用部分の床面積を拡大する工事です。その手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き		1. 住戸の2戸1戸化に関して規約を整備する ・ 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為を行うことは禁止されており、一般的には、許可なしに戸境壁やスラブを改変することは、規約又は使用細則において禁止されています。 ・ このため、集会における区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数により規約を変更(法第 31 条)し、2戸1戸化を行う前提として戸境壁やスラブの一部を取り壊すことができるようにしておく必要があります。 2. 住戸の2戸1戸化の実施を決議する ・ 2戸1戸化工事も居室増築の場合と同様、もっぱら専有部分の床面積の拡大を目的として行われる工事であることから、その工事費用は2戸1戸化を行う専有部分の区分所有者が負担することが前提になると考えられます。 ・ 住戸の2戸1戸化工事は、戸境壁やスラブの一部の開口を伴うことから、共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第 17 条)に当たります。建物内の一部の住戸のみが2戸1戸化を行う場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による集会の決議で承認を与えることになると考えられます。なお、全住戸で2戸1戸化工事を行う場合は、実務上、区分所有者全員の合意により行われることとなると考えられます。 ・ また、2戸1戸化を行った住戸について、専有部分の床面積の増加に応じた共用部分の管理費・修繕積立金の額等の変更を必要とする場合には、特別多数決議で規約を変更(法第 31 条)する必要があります。
団地敷地を全棟で共有する場合)における手続き	棟別管理の場合	・ 各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合、一棟の建物ごとに決議します。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。上記「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。 ・ なお、住戸の2戸1戸化は、一棟の建物内において完結する工事であり、他の建物の利益に影響を及ぼすことはないと考えられるため、団地管理組合(敷地を共有する団地の場合)の承認を得る必要はなく、当該建物における決議のみで実施することができると考えられます。
	全体管理の場合	・ 団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第 68 条)、団地管理組合の集会において決議することになります。ある建物から2戸1戸化を行うことの発意があった場合、団地管理組合の集会において、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第 66 条で準用する第 17 条)として、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決で決議(承認)することになると考えられます。 ・ また、住戸の2戸1戸化に伴い、当該建物の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により団地管理規約を変更(法第 66 条で準用する第 31 条)する必要があります。

(3) 増築による共用スペースの整備に関する手続き

- ・ 増築による共用スペースの整備についての手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き	・ 建物内の共用スペースは、構造上の独立性と利用上の独立性を備えていれば本来は区分所有権の対象となり得ますが、区分所有者全員が共同で使用・利用することを目的とするものですから、規約共用部分(法第4条)として扱われることになります。 ・ 共用部分の増築行為は、形状又は効用の著しい変更(法第17条)に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、共用部分の増築に伴い、その管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議による規約の変更(法第31条)が必要となります。
団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き	棟別管理の場合 1. 各建物の共用スペース(棟共用部分)の増築の場合 1) 一棟の建物ごとに決議する ・ 各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している場合、各建物の区分所有者が専ら利用する共有スペースを増築する場合は、一棟の建物ごとに決議します。共用スペースの増築は、共用部分の形状又は効用の著しい変更にあたると考えられることから、当該建物の区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、共用部分の管理費・修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により当該建物の規約の変更(法第31条)を必要とします。 2) 団地管理組合の集会で承認決議をする ・ 敷地を共有している団地で、建物周りの空地を活用して共用スペースを増築する行為は、敷地の利用の変更(法第66条で準用する第17条)に当たると考えられることから、団地管理組合の集会における特別多数決議による承認を必要とします。 2. 団地共用スペース(団地共用部分)の増築の場合 ・ 団地内のある区分所有建物に増築される共用スペースが団地共用部分である場合は、各建物が棟別管理されている団地であっても、団地全体で決議する必要があります。 ・ 当該増築部分を団地規約部分として設定し、また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する必要があることから、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条)することになると考えられます。 ・ なお、増築が行われる建物においては、当該建物の共用部分の形状又は効用に著しい変更(法第17条)が加えられることになることから、当該建物の区分所有者の4分の3以上の決議が得られていることが必要になると考えられます。
	全体管理の場合 ・ 団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第68条)、団地管理組合において決議することになります。 ・ 共用スペースの増築は、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第66条で準用する第17条)に当たると考えられることから、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条)する必要があります。

(4) エレベーターの設置(増築)に関する手続き

- ・エレベーターは区分所有権の目的とはならない共用部分(区分所有法第4条)として扱われるため、エレベーターの設置は、共用部分の増築に当たります。その手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き		・外廊下型住棟や階段室型住棟へのエレベーターの設置(増築)は、共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第 17 条)に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。また、エレベーターの設置(増築)に伴い、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により当該建物の規約の変更(法第 31 条)を必要とします。 ・なお、階段室型住棟において一部の階段室のみにエレベーターを設置する場合は、当該階段室を利用する住戸の区分所有者の一部共有部分として扱うことも考えられますが、エレベーターの設置は、一棟の建物全体の美観に影響を及ぼし区分所有者全員の利害にかかわることでもあることから、全体共用部分の増築として扱うことが望ましいと考えられます。
団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き	棟別管理の場合	1) 一棟ごとの決議 ・各建物を棟別管理している団地の場合は、一棟の建物ごとに決議します。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。上記「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。 2) 団地管理組合における承認決議 ・全建物で敷地を共有する団地において、既存建物に増築する形でエレベーターを設置する行為は、敷地の利用の変更(法第 66 条で準用する 17 条)に相当し、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議による承認を得る必要があると考えられます。
	全体管理の場合	・団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第 68 条)、団地管理組合において決議します。 ・全ての建物にエレベーターを設置する場合には、団地管理組合の集会において、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決により、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第 66 条で準用する 17 条)について決議することになると考えられます。 ・また、エレベーターの設置に伴い、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により団地管理規約の変更(法第 66 で準用する 31 条)が必要となります。 ・一方、エレベーターの設置ニーズの大きい一部の建物だけに設置することも考えられますが、この場合は、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更として、団地管理組合の集会における団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議(法第 66 条で準用する 17 条)が必要になると考えられます。また、当該増築に伴い団地共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第 66 条で準用する 31 条)する必要があると考えられます。

(5) 商業・業務系専有部分床から住居への用途変更に関する手続き

- ・ マンションの一部の商業・業務系の専有部分床を住居に用途変更する場合についての手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き		・ マンション内の区分所有権の対象とされている商業・業務系の専有部分床を住居に用途変更するにあたって、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、管理組合の特段の合意は必要がないと考えられます。ただし、規約で用途変更を禁止されている場合は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議により規約を変更し、用途変更ができるようにしておく必要があります(法第 31 条)。 ・ 一方、用途変更に伴い共用部分の工事を行う場合については、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴うか否かにより、普通決議で足りるか、4分の3以上の特別多数決議を必要とするかを判断する必要があります。 ・ 一般的に、採光基準に適合させるために外壁に開口部を設けるなどの建築工事を行い外観の著しい変更を伴う場合や、一つの階の専有部分が一体所有され商業・業務系の一区画として利用されていたものをいくつかの小さな住戸(専有部分)に分割する場合(新たに設けられる住戸間の戸界壁は全体共用部分として扱われることが一般的です。)等については、共用部分の形状又は効用の著しい変更に当たり、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要となると考えられます(法第 17 条)。 ・ なお、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、当該建物の管理規約を変更する必要があります(法第 31 条)。
団地敷地を全棟で共有する場合における手続き	棟別管理の場合	・ 専有部分の用途変更は、専ら当該建物の利害に関する工事であることから、各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している団地の場合は、団地管理組合における承認は必要がないと考えられます。 ・ その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。
	全体管理の場合	・ 団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合(法第 68 条)で、商業・業務系の専有部分床から住宅への用途変更の際して、建築工事を必要としない場合は、専有部分の利用目的を変更するだけの行為ですから、(規約で用途変更を禁止されていない限り)管理組合における合意は特に必要がないと考えられます。 ・ 一方、用途変更に伴い、外壁の開口や戸境壁の設置による区画の分割等の共用部分の工事を行う場合については、団地管理物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更(法第 66 条で準用する第 17 条)に当たり、団地管理組合の集会において団地建物所有者数及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議が必要になると考えられます。 ・ また、区画の分割を行った住戸(専有部分)について、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、特別多数決議により団地管理規約を変更(法第 66 条で準用する 31 条)する必要があります。

(6) 専有部分床から共用スペース(規約共用部分)への用途変更に関する手続き

- ・ マンションの一部の専有部分床(商業・業務系の空スペース等)を共用スペースに用途変更する場合に
 ついての手続きは、一般的には次のようになると考えられます。

一棟型マンションにおける手続き	・ マンション内の区分所有権の対象とされている専有部分床を共用スペース(倉庫、プレイルーム、集会室、宿泊施設、管理事務室等)に用途変更するにあたっては、当該専有部分を民法上の共有として全区分所有者が共有することも可能ですが、規約共用部分(法第4条)とすることが実務的であると考えられます。 ・ ただし、専有部分床を規約共用部分とするには、当該専有部分を区分所有者全員で共有していることが前提となりますので、区分所有者全員の合意により当該専有部分を取得し、各区分所有者の建物共用部分の共有持分の調整をする必要があります。 ・ なお、規約共用部分の設定にあたっては、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上による集会の決議(法第31条)が必要となります。また、規約共用部分化に伴う共用部分の共有持分割合の変更、共用部分の管理費や修繕積立金の額等の変更のためには、集会の特別多数決議による管理規約の変更(法第31条)が必要になります。
団地敷地を全棟で共有する場合()における手続き	棟別管理の場合 1. 各建物の共用スペース(棟共用部分)に用途変更する場合 ・ 各区分所有建物を建物ごとに棟別管理している場合、専有部分床を各建物の区分所有者が専ら利用する共有スペースに用途変更する場合は、当該建物だけの利害に関する工事であると考えられることから、当該建物における手続きのみで足り、団地管理組合における決議(承認)は特に必要がないと考えられます。 ・ その手続きについては、一棟型マンションの場合と同じであり、「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。 2. 団地共用スペース(団地共用部分)に用途変更する場合 ・ 専有部分床を団地全体の共用スペースに用途変更する場合は、各建物が棟別管理されている団地であっても、団地全体での合意が必要となります。団地建物所有者全員の合意で当該専有部分床を共有し、共有持分の調整が必要となります。 ・ また、規約共用部分の設定及びそれに伴う団地共用部分の共有持分割合、共用部分の管理費や修繕積立金の額等を変更する場合には、団地管理組合の集会における特別多数決議により団地管理規約を変更(法第66条で準用する第31条)する必要があります。 ・ また、専有部分床が団地共用部分に用途変更される建物においては、専有部分の床面積の減少と団地共用部分の発生に伴い、共有持分割合の調整が必要となるとともに、当該建物の管理規約の変更(第31条)が必要になると考えられます。
	全体管理の場合 ・ 団地の規約で全区分所有建物を団地管理組合の管理目的物としている場合は、団地建物所有者全員の合意により、当該専有部分を団地建物所有者全員で共有し、共有持分の調整を行う必要があります。 ・ また、団地の規約共用部分の設定及びそれに伴う共有持分割合の変更、共用部分の管理費や修繕積立金の額等の変更のためには、団地管理組合の集会における特別多数決議による団地管理規約の変更(法第66条で準用する第31条)が必要になります。

< 参考3 > 耐震改修工事に係る補助及び税制特例

一定の耐震改修工事を行う場合には、耐震型優良建築物等整備事業による補助を受けることができる場合があります。また、一定の耐震改修工事を行うための住宅ローンの借入れに対しては、住宅ローン減税の適用を受けることができます。詳しくは、地元の地方公共団体の担当課にお問い合わせ下さい。

2.1 耐震型優良建築物等整備事業による補助

- ・優良建築物等整備事業とは、市街地の環境改善や良好な市街地住宅の供給等に資するための優良建築物等の整備を行う事業について補助を行う制度であり、その中に、市街地の地震防災安全性の向上と多数の者の安全の確保等を図ることを目的とする耐震型優良建築物等整備事業(平成7年)が設けられています。同制度の概要は以下のとおりです。

1) 地域要件

- ・市街地総合再生計画区域
- ・大規模地震対策特別措置法第3条に基づき指定した地震対策強化地域内の市町村のDID地区
- ・地震予知連絡会の指定した特定観測地域又は観測強化地域内を含む市町村のDID地区
- ・南関東直下型の地震対策に関する大綱の対象地域内のDID地区 等

2) 建物の構造・規模等の要件(以下のすべてを満たすもの)

- ・敷地面積 概ね 500 m²以上、延べ面積 1,000 m²以上、地上階数 3 階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物

3) 耐震改修計画の認定

- ・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、所管行政庁から建築物の耐震改修計画の認定を受けた建築物

4) 補助

耐震改修の調査設計計画費(区分所有者が10名以上の区分所有建築物に限る。)

設計計画費用の1/3 (国:1/6、地方公共団体:1/6) ただし、耐震診断費用は対象外

耐震改修工事費

耐震改修工事費の13.2%(国:6.6%、地方公共団体:6.6%)

ただし、47,300 円/m²に延べ面積を乗じた額(免震工法の場合は100,000 円/m²)を補助対象となる耐震改修工事費の限度とする。

2.2 住宅ローン減税制度

- ・建築基準法施行令の構造強度等に関する規定又は地震に対する安全性に係る基準に適合させるための一定の修繕や模様替えの工事(平成14年4月1日以降に居住する場合に限る)については、住宅ローン減税(現在住宅借入金等特別控除)の対象となります。

要件 特別控除を受ける年の合計所得金額が、3千万円以下であること

増築・改造等をした後の住宅の床面積が50 m²以上であること 等

内容 10年間、年末の借入金等の残高(5千万円を限度とする)の1%を所得税から控除

< 参考4 > 住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資

マンションの共用部分のリフォーム(修繕工事・グレードアップ工事等)については、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を受けることができます。同融資の概要は以下のとおりです。なお、詳しくは、住宅金融公庫の各支店等にお尋ね下さい。

1) 融資の条件

- ・ 住宅金融公庫の「マンション共用部分リフォーム融資」は、マンション管理組合を対象とします。この融資を受けるためには、マンション管理組合において、次の ~ の条件を満たす必要があります。

管理組合において、マンションの共用部分をリフォームすること。

管理規約又は集会の決議で、「管理組合が住宅金融公庫から資金を借り入れること及び借入にあたっての条件(借入金額・借入期間・借入予定利率)」、「修繕積立金を返済金に充当できること」、「管理組合が(財)マンション管理センターに保証委託すること」、「管理組合の組合員、業務、役員、総会、理事会および会計に関する定め」等が決められていること。

修繕積立金が、一年以上定期的に積み立てられており、管理費や組合費と区分して経理されていること。また、修繕積立金が適正に保管されており、滞納割合()が10%以内であること。

$$\text{滞納割合} = \text{未収額} \div \text{徴収予定額}$$

(未収額は、累積ではなく申込み前1年間の発生分で計算する。)

毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内であること。

管理組合の管理者が、原則としてリフォームするマンションに居住している区分所有者の中から選任されていること。

2) 融資対象の工事

- ・ 融資対象となる工事は、共用部分(法定共用部分及び規約共用部分)についての全てのリフォーム(修繕工事・グレードアップ工事等)が対象となります。例えば、以下のような工事が融資対象となります。

外壁補修・塗装工事、共用階段・共用廊下の補修・塗装工事、屋上防水工事、開放廊下・バルコニー等の防水工事、鉄部塗装工事、給水管・給水設備工事、排水管工事、污水管工事、電気設備工事、エレベーターの更新工事等の大規模修繕工事に係る工事

建物の耐震性を高める工事(耐震改修工事)、バリアフリー工事、省エネルギー工事

エレベーターの設置や居室の増築工事

共同アンテナ設置工事、駐車場・自転車置場の設置・補修工事、管理人室・集会室の設置・補修工事
劣化診断費用 等

3) 融資額・融資金利

< 融資額 >

- ・ 対象となる工事費の8割以内で、150万円×住宅戸数が融資額の限度。(なお、融資額は10万円単位で、最低額は100万円)
- ・ 店舗・事務所等の非住宅部分や、店舗・事務所等に転用予定の住宅の工事費は除く。ただし、非住宅

部分の専有面積が全体の専有面積の 1/4 以内である場合は、非住宅部分に係る共用部分改修工事費を「対象となる工事費」に含めることができる。

< 融資金利 >

- ・返済期間は最長 10 年（年単位）で、固定金利です。現在の融資金利は次の通りですが、融資金利は変動しますので定期的に住宅金融公庫に確認して下さい。

（平成 16 年 5 月 21 日から）

		当初 10 年間
一般のリフォーム		年 2.85%
基準金利適用工事を伴うリフォーム	・バリアフリー工事	年 2.75%
	・省エネルギー工事	
	・耐震改修工事	年 2.55%

4) 公庫融資手続きの流れ

長期修繕計画にあわせて、劣化診断を実施

劣化診断の診断結果に基づいた修繕設計図や工事費概算調書等の作成を業者に依頼

修繕工事の内容、資金計画等について集会の決議

修繕設計図等をもとに数社の施工業者に見積書を提出させ、施工業者を選定

管理組合が管理組合名義で公庫融資の申込み（申込みは事前に公庫各支店に電話予約。）

借入申込みに必要な書類

- ・借入申込書（代表者である理事長の実印（管理組合法人の場合は代表理事印）が必要）。
なお、平成 16 年 4 月より、借入申込書に工事内容を書き込むことにより、工事（変更）計画書の提出が不要となりました。
- ・管理規約の写し
- ・議事録の写し（借入・保証委託に関する決議及び現在の理事長の選任に関する決議のあるもの）
- ・予算書及び決算書の写し
- ・工事費に充当する預金の預金通帳の写し等
- ・法人登記簿謄本（管理組合法人の場合のみ）

公庫の融資承認後、工事を着工

工事完了後、公庫に工事完了届を提出

希望する取扱金融機関にて、金銭消費貸借契約の締結

の契約締結時に決められた日に資金を受け取り

5) その他

- ・（財）マンション管理センターへ保証委託することにより、理事長や監事等の個人の方の保証が不要となります。また、土地建物に抵当権を設定する必要もありません。
- ・詳しくは、住宅金融公庫のホームページ（<http://www.jyukou.go.jp/>）をご覧ください。

< 参考5 > 地方公共団体におけるマンション共用部分の改修に係る融資制度等

地方公共団体の中には、マンション共用部分の修繕・改良工事に対して、一定の融資・補助等の制度を用意しているところもあります。例えば、次のような地方公共団体に制度があります。詳しくは、地元の各地方公共団体の担当課にお尋ね下さい。

■ 地方公共団体におけるマンション共用部分の修繕・改良工事の融資制度等の概要

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
東京都 民間住宅部 優良住宅課 03-5320-4952	管理組合	・住宅金融公庫からの融資額 (戸当り150万円)を限度。 ・住宅金融公庫の金利が1%低 利になるよう利子補給を実施。	助成期間 7年を限度	・住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を受けること。 ・マンション管理センターの債務保証を受けること。
千代田区 まちづくり推進 部住宅課 03-3264-2111		・1,000万円以内。1.3%(特例 の場合1.8%)の利子補給を 実施。	償還期間 10年以内	・マンション共用部分の大 規模修繕工事に伴う負担 金等。 ・住民税を滞納していない こと、前年所得が1,200万 円以下であること等。
まちづくり推進 部地域整備課 03-3264-2111	管理組合	・耐震診断に要する費用の2/10 又は限度額50万円のいずれ か少ない額を助成。	調査費支 払い後に 助成	・木造以外で、建築基準法 に適合しており、昭和56 年5月31日以前に建築確 認を得た建築物。
(財)千代田区 街づくり推進公 社整備促進部 マンション支援 課 03-3262-0211	管理組合	・共用部分の計画修繕に対する 調査費の1/3又は限度額25 万円のいずれか少ない額を助 成。	調査費支 払い後に 助成	・建築後8年以上経過した もの。
中央区 都市整備部住 宅課 03-3546-5466	管理組合	・計画修繕の調査費の1/3又は 助成限度額のいずれか少ない 額を助成。 ・建物の防水・壁面・鉄部等の 調査については、建物規模に より以下を限度額とする。 60戸以下 :25万円 61～120戸 :36万円 121戸以上 :47万円 ・給排水管の調査については規 模に関わりなく16万円が限 度額。	調査費支 払い後に 助成	・現に住宅として使用されて いるマンションで、建築後 8年以上経過したもの。

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
中央区 都市整備部住 宅課 03-3546-5466	管理組合	・管理組合が行う修繕工事で、 住宅金融公庫の融資を受け た場合、マンション管理セン ターの債務保証に要する保 証料相当額、当該建物の住 戸数に 10,500 円を乗じて得 た額、又は、助成限度額 70 万円のいずれか少ない額を 助成。	保 証 料 支 払い後に助 成	・住宅金融公庫のマンショ ン共用部分リフォーム融資 を受けること。 ・マンション管理センターの 債務保証を受けること。
文京区 都市計画部住 宅課 03-5803-1238	個人	・融資額は 500 万円以内。1% の利子補給を実施。	償 還 期 間 10 年以内	・共有者全員による申込が 必要 ・住宅金融公庫のマンショ ン共用部分リフォーム融 資を受けること。
台東区 都市づくり部住 宅課 03-5246-1367	個人	・10 万円から 100 万円まで (工事費の 80%以内)	5 年以内	・申込に当たっては、集会 の議事録等の一定の書類 の提示が必要。
墨田区 都市計画部住 宅課 03-5608-6215	管理組合	・住宅金融公庫融資の償還利 率の 1%相当額を助成	7 年以内	・住宅金融公庫のマンショ ン共用部分リフォーム融資 を受けること。
	管理組合	・非木造については 50 万円限 度 ・マンションについては 150 万 円を限度	調査費支 払い後に助 成	・建築物について、区の耐 震診断を受けた方にその 費用の一部を助成。
	管理組合	・300 万円又は 500 万円 ・全額利子補給	7年以内 (300 万円) 10 年未満 (500 万円)	・大規模修繕を行う前に、 建築の計画修繕調査を実 施する際の調査費の一部 を助成。
	管理組合	・無料相談	一つの調 査について 3回まで	・大規模修繕等に対する建 築士・マンション管理士等 の専門家による無料相 談。

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
江東区 都市整備部住宅課住宅指導係 03-3647-9473	管理組合 (区分所有者)	・住宅金融公庫融資の償還 利率の1%相当額を助成	5年以内	・住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を受けること。 ・マンション管理センターの債務保証を受けること。
	管理組合	・共用部分の計画修繕の調査や耐震診断に対して、調査費の1/3又は限度額のいずれか少ない額を助成 60戸以下 :219,000円 90戸以下 :282,000円 120戸以下 :287,000円 200戸以下 :388,000円 300戸以下 :520,000円 400戸以下 :624,000円 500戸以下 :709,000円 501戸以下 :793,000円	調査費支払い後に助成	・建築後7年以上を経過した耐火構造で地上3階建以上のマンション ・10年以内に調査費の助成を受けていないこと。
品川区 まちづくり事業部住宅課 03-5742-6776	個人	・10万円から700万円まで	10年以内	・区内に1年以上居住していること、前年所得が1000万円以下で、かつ、年間返済元利金の3倍以上の所得のある方等
目黒区 都市整備部住宅課 03-5722-9878	法人格を有する管理組合・管理組合代表	・700万円以内	5年以内 7年以内(100万円以上) 10年以内(200万円以上)	・資金の借入を組合等で決議していること ・修繕積立金を定期的に積み立てており、それが良好でありそれを手持ち金に充てること。 ・管理組合の役員が連帯保証人になること等
	個人	・700万円以内	5年以内 7年以内(100万円以上) 10年以内(200万円以上)	・マンションを所有又は居住していること ・住民税を完納している者。 ・共同住宅所有者全員の承諾が得られていること等
大田区 まちづくり推進部住宅課 03-5744-1343	個人	・修繕 450万円以内 ・増築・改造 500万円以内	5年以内(200万円まで) 7年以内(200万円超)	・前年所得が1,000万円以内で、年間返済額の4倍以上の収入があり、住民税を滞納していない者等

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
世田谷区 建設・住宅部 住宅課 03-5432-1111	個人 管理組合	・100万円限度	5年以内	・自己用住宅(マンションの共用部分を含む)の修繕 ・30戸未満のマンションの計画修繕
渋谷区 都市整備部住宅課 03-3463-1211	個人	・100万円限度	5年以内	・自己用住宅マンションの共用部分リフォームの自己負担分 ・区内に1年以上居住していること等
	管理組合	・融資あっせんはなし。融資額に対する利子の一部を補給。	10年間	・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けているマンション ・耐震診断を受け、結果に基づき耐震補強工事を行うこと等
杉並区 都市整備部住宅課 03-3312-2111	個人	・高齢者(60歳以上)の同居する世帯、障害者等の同居する世帯、耐震改修工事を行う世帯等は500万円を限度。	10年以内	・自己用住宅(マンションの共用部分を含む)の修繕・増築等 ・区内に1年以上居住していること、前年所得が100万円以上1200万円未満等
		・上記以外の世帯については300万円を限度	7年以内	
北区 都市整備部住宅課 03-3908-9205	個人	・20万円から500万円まで ・融資利率3.1%、利子補給2.0%	10年以内	・自己用住宅(マンションの共用部分を含む)の修繕
荒川区 都市整備部住環境整備課 03-3802-3111	個人	・20万円から500万円まで	7年以内	・自己用住宅(マンションの共用部分を含む)の修繕・改修・増築等 ・対象住宅に1年以上居住していること、前年所得が1200万円以下等
練馬区 都市整備部住宅課 03-3993-1111	個人	・工事見積金額以内で10万円から500万円まで(1万円単位)	7年以内	・区内に1年以上居住していること、前年の世帯総所得が1200万円以下 ・償還完了時に70歳未満であること ・自己用住宅の修築(床面積175㎡以下) ・マンション共用部分の修築

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
江戸川区 都市開発部住宅課 03-5662-0517	個人	・工事見積額から修繕積立金(該当工事に充当する額)を差し引いた額を専有面積割合等で按分した、申込者個人が負担する費用の 80%以内で、10 万円から 500 万円まで(1万円単位)	5 年以内 (200 万円まで) 8 年以内 (200 万円超) 10 年以内 (300 万円超)	・所有者が自ら居住するために必要な工事を行う場合 ・連帯保証人が必要
狛江市 市民部産業生活課 03-3430-1111	個人	・10 万円から 500 万円まで(工事費の 80%以内) ・利子の一部を補助	10 年以内	・市内に2年以上居住 ・前年の所得が 800 万円以下、工事費の 20%超の自己資金を有すること。 ・連帯保証人が必要
さいたま市 建設局建築部 建設行政課 048-829-1533	管理組合	・100 万円まで	調査費支払い後に 助成	・建築物の耐震改修の促進に関する法律による「計画の認定」を受けたものに係る調査費の一部を助成。
富士見市 建設部 建築課 049-251-2711	区分所有者	・共用部分の改良工事で、工事費の 8 割以内かつ 30 万円以内	15 年以内	
千葉市 都市局建築部 住宅政策課 043-245-5810	管理組合	・住宅金融公庫融資残額の 1%相当額を助成(利子補給)	5 年以内	・住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を受けること。 ・共用部分のバリアフリー工事又は耐震改修工事を含む共用部分のリフォーム工事を行うこと
浦安市 都市整備部 住宅対策課 047-351-1111	管理組合	・住宅金融公庫融資の償還利率の 1%相当額を助成	10 年以内	・住宅金融公庫のマンション共用部分リフォーム融資を受けること。
		・共用部分におけるバリアフリー化工事を行う際に、工事費の 1/2 相当額を補助 ・ただし、戸数×10,000 円を限度額とする。		・平成 9 年 3 月 31 日以前に建設された分譲集合住宅の管理組合

地方公共団体 担当課	助成対象	融資(助成)限度額	期間	融資・募集要件
大阪市 計画調整局開 発指導課 06-6208-9303	管理組合	・耐震改修工事費の約 13%を 補助。(ただし、対象建築物 の延べ面積1平方メートル当 たり 6,259 円が補助単価の限 度)		・昭和 56 年以前に着工 ・敷地面積 500 m ² 以上、地上 3 階 建 以 上、延 べ 面 積 1,000 m ² 以上の耐火建築物 又は準耐火建築物。 ・建築物の耐震改修の促進 に関する法律に基づく耐震 改修計画の認定が必要。
神戸市	管理組合 (代表者)	・共用部分のバリアフリー工事 (段差解消・手すりの設置・床 のノンスリップ化・点字ブロッ クの設置、通路や開口部の拡 幅、設備機器類の操作性の 向上等)について工事費の1 / 2を補助。ただし、補助の 上限は 30 万円 / 団地。		・延べ面積の2分の1を超え る部分が居住の用に供され ているもの ・原則として、建築基準法に 適合していること
	管理組合 (代表者)	・エレベーターの設置工事につ いて工事費の1 / 2を補助。た だし、補助の上限は次のとおり。 廊下型エレベーター設置: 1,000 万円 / 基 階段室型エレベーター設 置: 500 万円 / 基		・延べ面積の2分の1を超え る部分が居住の用に供され ているもの ・原則として、建築基準法に 適合していること ・神戸市共同住宅バリアフリ ー改修補助事業エレベ ーター整備基準に該当し、完 成後の状態が建築基準法 に適合しているもの
北九州市 建築都市局住 宅部住宅計画 課 093-582-2592	個人	・マンション共用部分改良につ いて1戸当たり 50 万円を限度 に融資	5 年以内	・年収が 250 万円以上 1,442 万 1,053 円(給与収入のみ 以外の方は所得金額が 1,200 万円)以下の者 ・市税の滞納がない者 等

< 参考6 > マンションの居住環境改善に係る自治会活動に対する補助事業

住民自治や地域活動の振興を図るため、地方公共団体の中には、自治会による様々な自治活動に対して、補助金を交付する制度を用意しているところがあります。

大規模なマンション、特に団地などでは、管理組合とは別に自治会を組織しているケースも多いと思われますが、こうした自治会によるマンションの居住環境改善に適用される補助事業があります（なお、自治会でなくとも管理組合を対象としている自治体もあるようです。）。

具体的には、次のような補助事業を制度化している地方公共団体があり、補助を受けることができるケースがあります。詳しくは、地元の地方公共団体にお尋ね下さい。

■ 自治会活動に対する補助事業のうちマンションの居住環境改善に関するもの（例）

		補助事業の内容
建物関係	集会所	管理組合が付属施設として管理する集会所の建設及び増築・改造費用に対する補助、登記経費や借地料に対する補助 電話設置等の必要機器に対する補助、資金借入れに対する利子補給 等
	自治会館	自治会が管理する自治会館の建設及び増築・改造費用に対する補助、電話設置等の必要機器に対する補助、資金借入れに対する利子補給 等
	老人福祉施設	老人福祉施設の整備費用に対する補助 等
	コミュニティ施設	コミュニティ施設の整備費用に対する補助 等
設備	有線放送	有線放送の整備費用に対する補助 等
	防災器具	防災費具の購入・整備費用に対する補助 等
	浄化槽	浄化槽の設置費用に対する補助 等
外構・土物関係	駐車場	駐車場の建設資金の金融機関等からの借入金に係る利子補給 等
	公園・広場	管理組合・自治会が付属施設として管理する公園・広場の整備及び維持補修費用に対する補助、清掃・清掃委託費に対する補助 等
	児童公園	管理組合・自治会が付属施設として管理する児童公園の遊具の整備・補修費用に対する補助、管理費に対する補助 等
	掲示板	管理組合・自治会が付属施設として管理する掲示板の設置、作成費用に対する補助 等
	屋外灯・街灯	公共性のある道路又は通路の照明を目的とした屋外灯・街灯の設置及び維持管理費用に対する補助
	防犯灯	公共性のある道路又は通路の照明を目的とした防犯灯の設置及び維持管理費用に対する補助、電気料金に対する補助 等
	ゴミ集積所	ゴミ集積所の設置・修繕費用に対する補助、集積箱・分別収集箱・処理機等の設置に対する補助、カラスネット購入費用に対する補助 等
	排水路	排水路の整備・補修費用に対する補助
	緑化・生垣	みどりの保存及び緑化のために行う樹木の剪定施肥、管理等に対する補助、生垣の造成費に対する補助 等