

区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

本「考え方」は、区分所有者が実施する専有部分の修繕等や共用部分の窓ガラス等の改良工事の制限に関する一般的なルールを示したものであるが、階下等の住戸に伝わる騒音・振動、窓の変更が外観に与える影響などはマンションによって異なることから、各マンションの設備水準や劣化状況等の実情に応じたルールを定めることが望ましい。
 ここでは、修繕等の工事のうち、建物全体や他住戸に長期的に負の影響を及ぼす可能性のある修繕等については、理事会(理事長)に承認申請をすることとし、下表において、部位ごとに、工事の実施主体と制限の考え方、制限の目的、制限すべき負の影響(事象)、理事会承認を要する工事、承認の条件として、一般的に想定されるものを示している。

その他の軽微な修繕等については理事会承認は不要としているが、下表右欄に示すように、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合として事前把握が必要なものについては、事前届出の対象としている。
 一方で、「区分所有者は、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してはならない」(区分所有法 § 6④)とされていることから、必要に応じて、こうした禁止行為を具体的に記載することも想定している。

- 例) ディスポーザーの設置工事(ディスポーザー処理槽が設置されていない場合)
 バルコニー・専用庭への増築工事(バルコニーとしての専用使用の範囲を逸脱するため)
 建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等の工事

部位	工事の実施主体と制限の考え方	制限の目的	制限すべき負の影響(事象)	理事会承認の必要な工事		届け出が必要な工事	届け出も不要の工事	
				理事会承認を要する工事	承認の条件			
専有部分	管・配線	・区分所有者が管理し、必要に応じて工事する。 ・区分所有者が実施する工事について、他の住戸、共用部分に影響がある場合の取り扱いを定める。	給排水管の維持、円滑な給排水、騒音の防止	漏水、騒音(他住戸に影響)	給排水管を改修する工事(給排水管の改修を伴う浴室の改修等を含む)	・高圧洗浄用の掃出口があること、排水管の屈曲部等が高圧洗浄可能なものであることを確認する ・排水勾配が確保されていることを確認する ・給排水管に防音対策が講じられていることを確認する ・給排水管と共用縦管の接続位置を変更する場合には、共用縦管への加工について確認する。	○工事業者が出入りする工事については、工事時間、工事内容と業者名を管理組合に届出 → 業者の出入りを管理する → 工事による予想しがたい影響(例：給水工事によるウォーターハンマー現象)が生じた場合、どの住戸の工事が原因であったかを確認できるようにする	他の区分所有者への直接・間接の影響がない工事 (例：専有部分の電球の取替え、水道のパッキンの取替え、シャワーヘッドの取替え、温水洗浄便座の取替え)
			火災に対する安全等のための端末の稼働の確保	火災の拡大(建物全体に影響) 避難の遅れ(他住戸に影響)	住宅情報盤、感知器、スプリンクラーの改修工事	・設置する端末機器、配線を確認する		
	騒音を伴う設備設置の制限(既存設備の状況により必要な場合に限り制限する)		騒音(他住戸に影響)	ジェットバス、夜間電力を利用した給湯器を設置する工事	・設置する機器、防振・防音対策を確認する			
	共用設備の利用の確保 (既存設備の状況により必要な場合に限り制限する 注1)		停電(他住戸に影響)	電気を利用する設備の工事(電気契約量を○A以上に増加させるものに限る)	・電気の契約量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が幹線等を改修			
			ガス圧低下(他住戸に影響)	ガスを利用する設備の工事(○号以上の給湯器を設置するものに限る)	・ガスの使用量を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合がガス管等を改修			
	一部区分所有者による共用設備の不公平な利用		電話回線を利用する工事(新たに回線を利用するものに限る)	・空き回線の状況を確認する ※既存設備の状況によっては管理組合が配線盤等を改修				
天井、壁、床	主要構造部の構造安全性の確保	躯体損傷(建物全体に影響)	大規模なりフォーム工事	・はつり等により躯体に悪影響を与えないことを確認する。 ※スラブ上の均しモルタルのはつり等、躯体コンクリートの工事を伴わないものは承認することが考えられる。 ※躯体工事を伴うものは「共用部分(専用使用権なし) 躯体、梁、柱、スラブ」の欄を参照。				
床	階下への騒音の防止 注2	騒音(他住戸に影響)	床材を張替える工事	新築時と同等以上の遮音性能を確認する	○騒音・振動が発生する工事については、他の区分所有者がわかるよう工事期間と工事内容を掲示			
共用部分(専用使用権あり)	・管理組合が管理するが、区分所有者が専用使用する。 ・区分所有者の責任と負担で実施することが合理的な工事について、取り扱いを定める。	外観の統一、防犯・防音の確保(区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する)	美観、防犯・防音性能の低下(建物全体に影響)	共用部分である窓の工事で現在と異なる部材を用いるもの		・色彩、形状、位置、防犯・防音性の低下の可能性を確認する		
			避難等の障害(他住戸に影響) 防水機能の破壊(他住戸に影響) 躯体損傷	玄関(扉・枠)の工事で現在と異なる部材を用いるもの	・色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する			
				面格子・ルーバーの工事で現在と異なる部材を用いるもの	・色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する			
		バルコニー	バルコニーとしての適正な利用	・避難上の支障等がないかを確認する ・防水層、排水に悪影響がないかを確認する ・躯体にボルト等を打ち込まないか確認する				
共用部分(専用使用権なし)	・管理組合が管理する。 ・区分所有者が行う専有部分の工事が影響する場合の取扱いを定める。	主要構造部の構造安全性の確保 注3	躯体損傷(建物全体に影響)	躯体コンクリートへの穿孔又はアンカーボルト等の金物の打込みを伴う工事	・穿孔や金物の打ち込みにより躯体に悪影響を与えないこと			
その他		法令順守 注4						

注1 電気、ガス、水道、電話は、共用設備(管・配線等)の仕様により使用できる量に制限があり、これを超過して利用しようとすると、停電、ガス圧の低下、水圧の低下等の障害、共用回線利用の不公平等の問題が起こる可能性がある。
 このため、マンションの共用設備の能力に応じて、専有部分で行われる共用設備の利用の増加に影響する工事について承認対象とすることが考えられる。
 この場合、既存設備の状況を踏まえてあらかじめ各戸の利用限度を算出して承認基準(承認申請不要基準)を定めておくこと、各戸の契約量の合計が共用設備の能力の限界に近づいた場合の共用設備の改修についても、理事会で議論することが望ましい。
 なお、インターネットについては、マンションに任意加入方式のインターネット回線が引かれており、区分所有者が加入を望んだときには、プロバイダに申し込みれば工事なしで回線を利用することができるが、インターネット回線が引かれていないマンションで新たに引く場合には、管理組合がインターネット回線業者に申し込み、共用部分に設備(ルーター、配線等)を設置工事を実施する(区分所有者が工事をするのではない)。

注2 標準規約コメントにもあるとおり、特にフローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるため、専門家の確認が必要である。物件の状況によっては、専門家の協力を得たうえで、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。

- ・新築時フローリングのマンションの場合：使用されるフローリングの遮音等級が新築時と同等以上であり、施工方法が当該フローリング材のカタログに示されたとおりの工事であることを確認する
- ・新築時カーペット敷きの高経年マンションで、スラブが薄く、遮音性能が低いフローリング床では遮音性能上問題が発生する可能性があるとして管理組合が決定した場合：フローリング等の承認条件(遮音等級〇L〇〇以上等)を示す

注3 躯体損傷をどこまで許容するかは、マンションの設計強度や施工状況、劣化状況等によって主要構造部への影響の度合いが異なることから、慎重な判断が必要である。物件の状況によっては、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。

- ・高層マンションで住戸間の界壁が乾式工法の場合：界壁への穿孔工事は原則禁止(必要となる耐火性能を満たさなくなる可能性が極めて高いため)
- ・比較的築浅で必要なスリーブが設置されているマンションの場合：スリーブの増設を禁止する
- ・高経年マンションで、設備グレードアップのニーズが高い場合：スリーブ増設の条件として、構造計算にかかわらない部位であって、レーダー等による配筋確認の上行うことを確認する

注4 申請者及び工事業者が関係法令を順守することは当然であり、各法令への対応状況を理事会が確認し承認することは現実的ではないが、安全性に関わる以下のような点については、承認の際に申請者に注意喚起を行うことが望ましい。

- ・玄関扉等を変更する際の防火性能の確保
- ・防火区画1m以内の被覆処理 など