

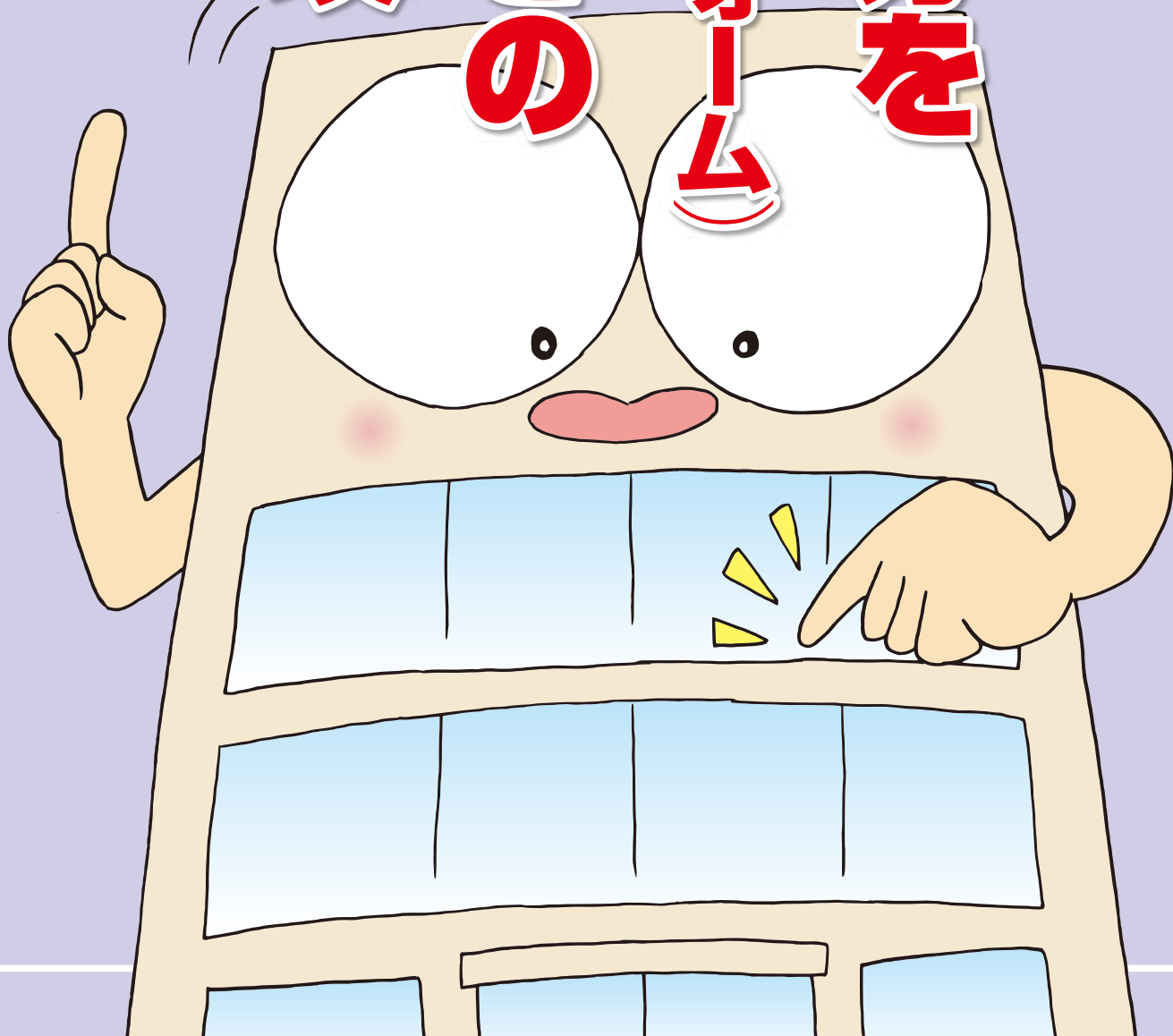
素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第47号

マンションライフ

特集

専有部分を
修繕(リフォーム)
するときの
注意事項



平成29年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー



今の管理費に無駄はありませんか？

管理費の見直し

- 1 管理費の仕組み
- 2 管理コスト、修繕コストの見直し
- 3 管理会社の比較検討

日時 平成29年**6月4日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 東京都マンション管理士会都心区支部 支部長 平田英雄

対象 区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順)

費用 無料

申込期間 5月15日(月)から6月2日(金)午後5時まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは6月2日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



専有部分を修繕 (リフォーム)する ときの注意事項

分譲マンションにおいて区分所有者が自らその専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下、「修繕等」という。)をするときには、注意しなければならないことがあります。

具体的にはお住まいのマンションの管理規約や細則に記載されている専有部分の修繕等に関する規定に従って実施することになります。

今回は、平成28年3月に改正されたマンション標準管理規約(以下「標準管理規約」)の内容に沿って専有部分の修繕等を行う際の注意点を確認していきましょう。

1 専有部分と共用部分の範囲をしっかりと確認しましょう!

専有部分の修繕等は、原則専有部分が対象となりますので、マンションの共用部分との範囲の違いをよく確認することが大切です。専有部分と共用部分の範囲については、マンションの管理規約に規定されていますので事前に確認しておきましょう。

(標準管理規約第7条・第8条)



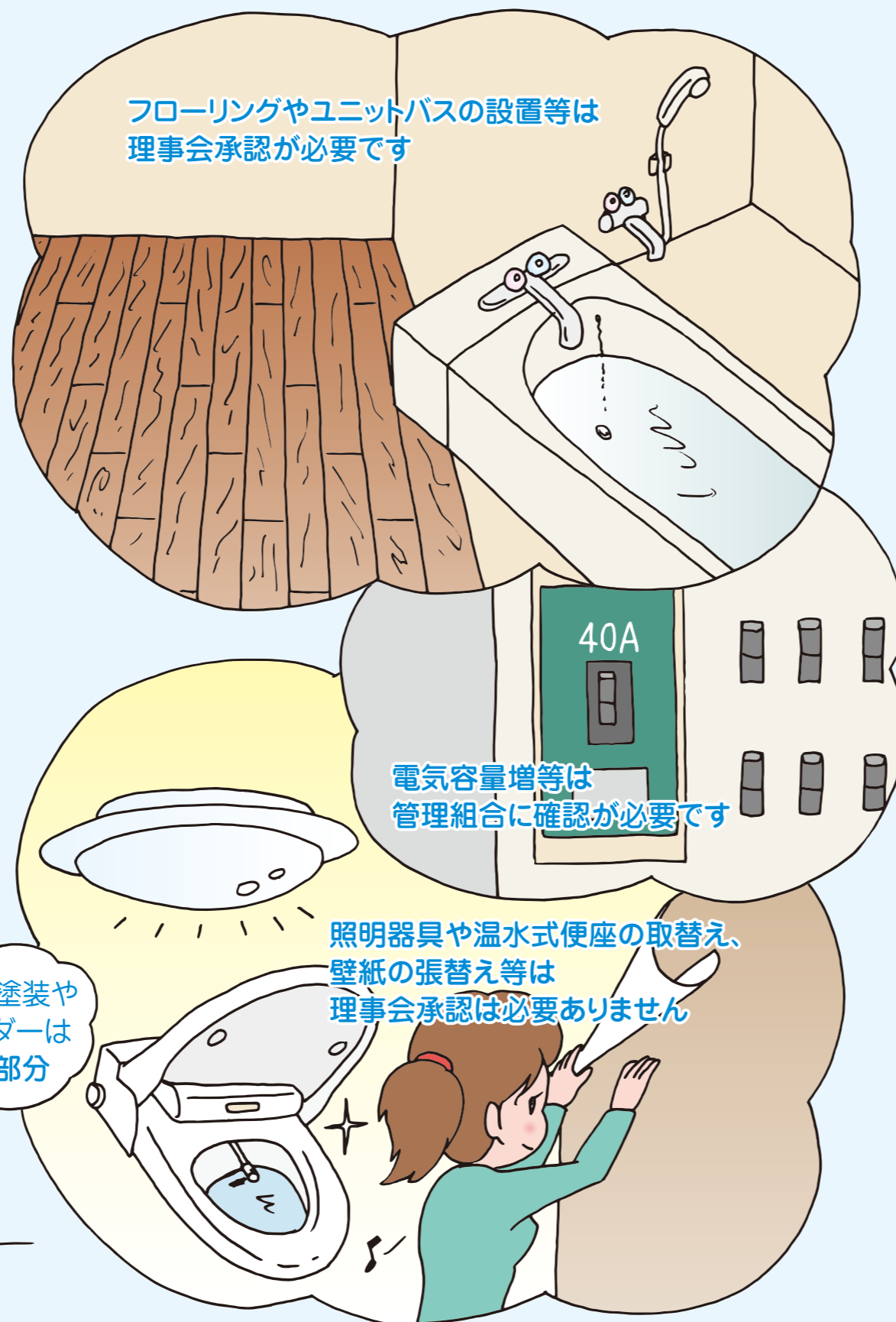
専有部分を修繕（リフォーム）するときの注意事項



2 実施できない修繕等は？

区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部（構造柱、戸堺壁、床スラブ等）に影響を及ぼす行為はできません。また、窓枠、窓ガラス、玄関扉も共用部分となり修繕等を自ら行うことはできません。（※玄関扉については、扉の交換・外側の塗装はできませんが、扉内側の塗装やシリンダーの取替えは専有部分の修繕となるため可能です。）防犯、防音又は断熱等の住宅性能を高める工事については、防犯上の問題や緊急に改良する必要がある場合に限り、区分所有者の責任と負担で実施できるよう管理規約に定めることが可能です。

（標準管理規約第22条第2項）



内側の塗装やシリンダーは専有部分

照明器具や温水式便座の取替え、壁紙の張替え等は理事会承認は必要ありません

電気容量増等は管理組合に確認が必要です

フローリングやユニットバスの設置等は理事会承認が必要です

3 専有部分の修繕等の申請と承認

(1) 理事会承認が必要な場合

標準管理規約第17条に専有部分の修繕等について規定されています。専有部分の修繕等のうち、「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの」については、あらかじめ、理事会の承認が必要となっています。

承認が必要な専有部分の修繕等を実施する場合には、マンションの管理規約や細則により、規定されている期限までに申請する必要があります。その申請書には、設計図、仕様書及び工程表を添付することとなります。

（標準管理規約第17条第2項）

具体例としては、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の設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等があります。

（標準管理規約第17条関係②コメント）

フローリング工事については、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なりますので、専門家に確認が必要となります。

（標準管理規約第17条関係⑤コメント）

また、床材を張替える工事については、新築時と同等以上の遮音性能があるか確認が必要です。

(2) 管理組合への確認

専有部分の修繕等により、電気・ガス・水道・電話等の容量を増やしたい場合は必ず管理組合に確認する必要があります。

(3) 理事会承認が不要な場合

「共用部分又はその他専有部分に影響を与えるおそれのあるもの」以外の軽微な修繕等については、理事会の承認は不要です。具体例としては、壁の塗装、畳・ふすま・壁紙の張替え、照明器具の取替え、建具の修理や温水洗浄便座の取替え等があります。

ただし、工事業者の出入りや騒音、振動、臭気等が発生する工事については、管理組合が事前に把握する必要があることから管理組合への届け出が必要となります。

（標準管理規約第17条第7項）

4 修繕等の工事の実施にあたって

理事会の承認後工事が開始となります。

騒音や臭気の発生が想定される場合には、工事開始前に近隣の住戸に説明をするなどの配慮が重要です。コミュニケーションにより工事に関する苦情を抑えることができます。

また、管理組合は工事の確認のために必要な調査を行うことができます。その際区分所有者は正当な理由がなければ拒否することはできません。

(標準管理規約第17条第5項)

工事により、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、工事を行った区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければなりません。

(標準管理規約第17条第6項)

工事のお知らせ

この度、〇〇〇号室におきまして、下記の通り床補修工事を行うこととなりました。

つきましては大変ご迷惑を……

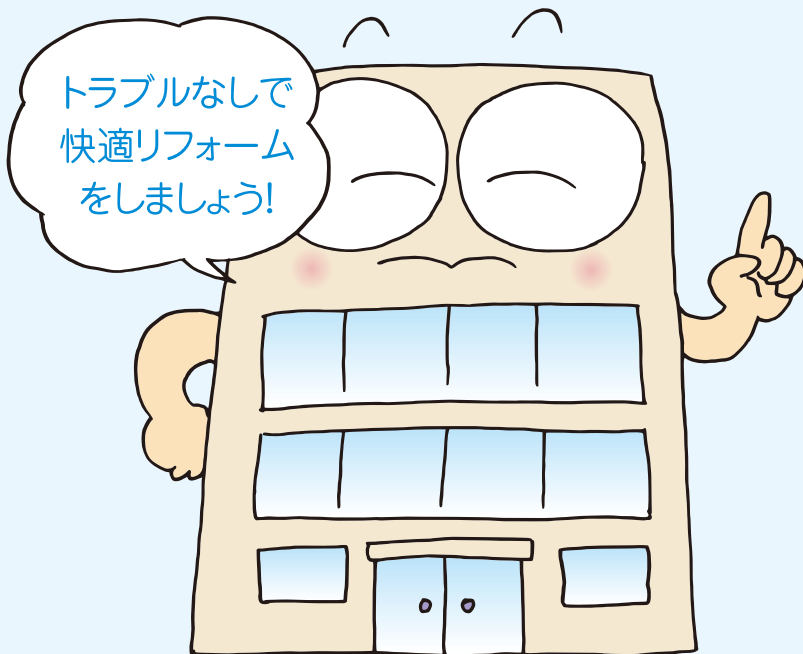
……
どうかご理解ご協力承りますようお願い申し上げます。

記

件名 〇〇〇号室床補修工事

工期 2017年〇月〇日～〇日

時間 8:30～18:00



さいごに—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の考え方が標準管理規約コメントの別添2に示されていますので参考にしてください。

快適なマンションライフを継続的におくるために、お部屋の修繕(リフォーム)は有効です。

修繕等の工事を行う場合は、管理規約や細則をしっかりと守って行いましょう。



❖標準管理規約及び同コメント(単棟型)についてはこちらを参照してください。
<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

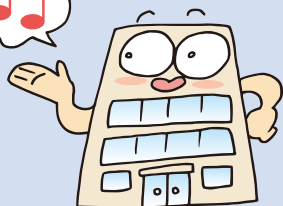
平成29年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。



当会社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成29年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。

分譲マンション管理組合交流会の活動報告



3月11日(土)に第14期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。総会終了後に第41回交流会が開催され、飯田マンション管理士の「管理組合における民泊問題の考え方」の講演後、3グループに分かれて「民泊への対応」などについて活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループが討議した内容を発表するなど大変有意義な内容でした。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成29年度の 交流会開催予定



第42回交流会 平成29年 **7月30日**(日)

第43回交流会 平成29年 **10月15日**(日)

第44回交流会 平成30年 **3月10日**(土)
第15期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者

● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

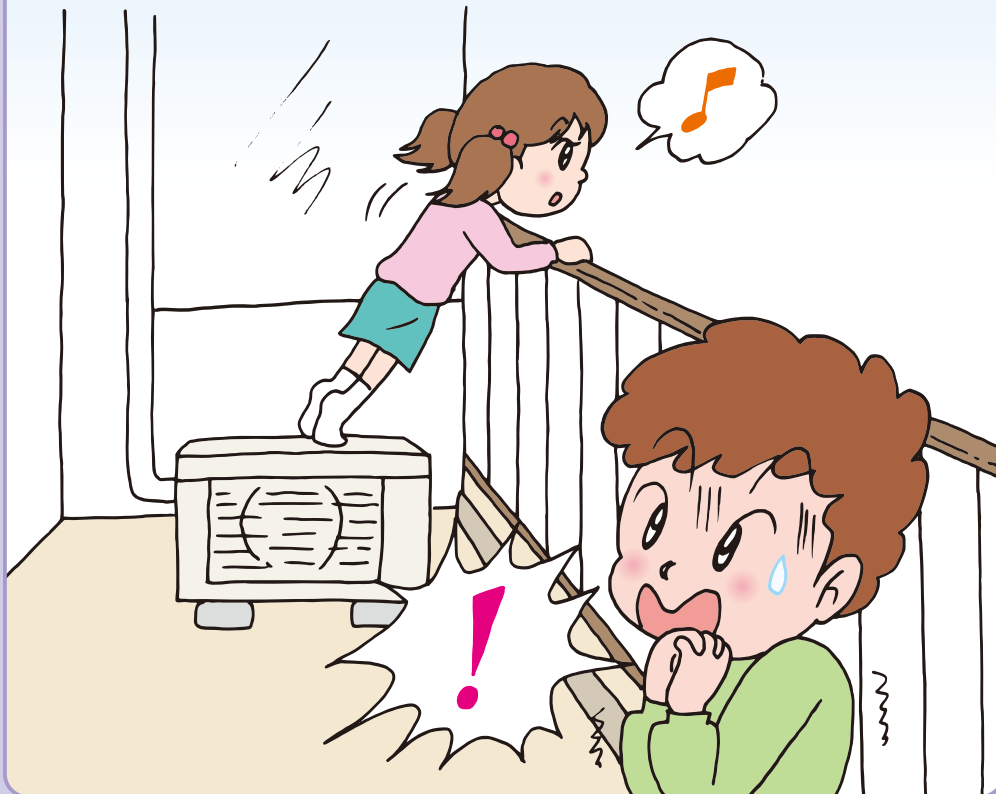
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その39

先日、2階の部屋のベランダから3歳の女の子が転落するという事故が起きました。真下が自転車置場のタン屋根だったため幸い擦り傷程度で済んだのですが、その部屋が3階以上で落ちた場所がコンクリートやアスファルトだったら……と考えたら、役員一同ゾツとしたものでした。早速緊急の臨時理事会を開き、室外機や植木鉢など足台になるものを置かないようにするため、文書を作成し入居者に配布しました。痛ましい事故が起きないように、これからも子ども達の安全を見守るマンションでありたいと思いました。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)