



マンションの専有部分改修の未来戦略

これからの リフォーム管理

GJ設計・コンサルタント 代表

夢海の街 初代理事長・建築専門委員会委員

繁治 寿

2015.10.29 マンションコミュニティ研究会



About me > community

夢海の街



竣工 1994(平成6)
戸数 548戸
人口 1,508人(2015.4.1)
住棟 9棟 8・9・10・12・14・25F
住戸 2LDK-5LDK 50坪[°]
開発 住都公園
管理 自主(一部委託 J S)

リフォーム規定
平成 6年 模様替え協定(規約)
平成 8年 模様替え要領 制定
平成21年 模様替え要領 改定

模様替え申請件数(重複あり)

年度 (築年目)	21年	22年	23年	24年	25年	26年	合計		
	(16年)	(17年)	(18年)	(19年)	(20年)	(21年)	(6年間)	平均	
全申請件数	111	114	126	100	90	78	619	113%	103
①クロス張替えなど軽微な件数	8	17	24	15	7	11	82	15%	14
②床間仕切り建具変更件数	28	20	19	32	24	14	137	25%	23
③給湯器交換件数	60	51	66	32	27	20	256	47%	44
④設備(キッチンなど) 変更件数	25	32	27	37	55	44	220	40%	37

はじめに > マンションの価値
住人が創りだす明るく楽しいマンション

「ワンピースマンション」 by カプコン



明るく楽しいマンションを目指す

住人は約50人。それぞれ個性があり、互いに影響しあう存在。住人同士たちのストレスコントロールとおじゃまキャラの対処など、管理人・ポルポは忙しい日々を送ることになりそうだ

マンション = Σ 住人



ワンピースマンションの管理人「ポルポ」。いつも苦労がたえない
 皆のアイドル「アイちゃん」。癒しのオーラで周囲に幸せを与える
 さすらいの女医「オベ」。注射で住人のストレスを移動させる
 害虫を猫で退治してくれる「オスズ」。でも動物がキラライな住人とは相性が悪い



発明家「エニマック」。発明が失敗すると大変なことに……
 こだわりの細工職人「ヘーバー」。栽培する竹は上の階まで伸びる
 見た夢が正夢になる「ドリミ」。夢によっては大惨事も……
 構想目指して猛練習「ガルチャコ」。張り手や四股で近所は大迷惑



宇宙人「ミー」。階下の住人を怪光線ですらってしまう
 「カップル」。2人が追っ手に追われる身の下を回りも癒さされるが、ケンカが始まると大迷惑
 「トビマル」は、手裏剣でストレスを与える扱いです

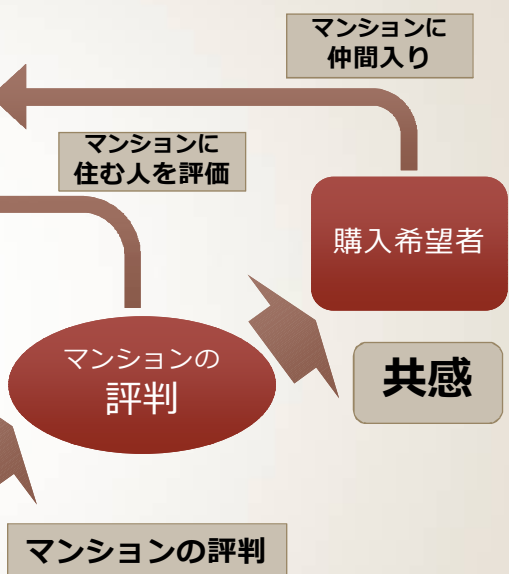
10

はじめに > マンションの価値
マンションの価値は住民が創る

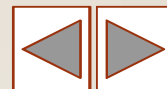


文化度・経済カ
 ライフスタイル
 コミュニティ

住人が創りだす
 マンションライフ
 「時」が利った
 歴史・風合い



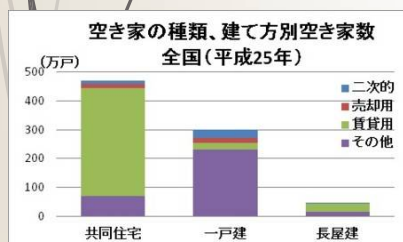
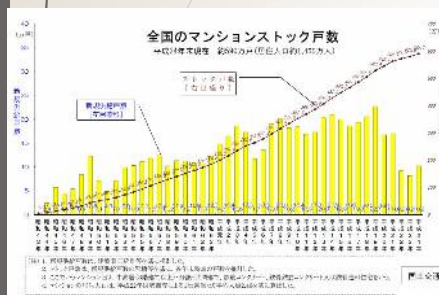
住むひとの評価はマンションで判断される



なぜ「リフォーム」 なのか

マンション管理で「専有部のリフォーム」を注目する理由

なぜ「リフォーム」なのか > ストックの時代へ マンションストック市場の状況



全国 首都圏

年間新築数

10万戸 6万戸

マンションストック

600万戸 315万戸

マンション空き家

70万戸(14%)

マンション中古販売用

15万戸

中古マンション取引数

10万戸 3万戸

なぜ「リフォーム」なのか > ストックの時代へ
ストックの時代のマンションの命題

サステイナブル

住むひとがいなければ始まらない

目移りの転出者を減らす

転入者を誘い入れる



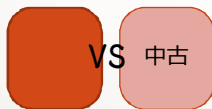
満足感・住み心地

サバイバル

選ばれなければ始まらない

中古の良さ・成熟」を主張する

特徴・特色を主張する



イメージ・評判・情報

「建物の維持保全」だけでは、「寿命」は全うできない

GJfirm

なぜ「リフォーム」なのか > ストックの時代へ
生き残りの担い手は？

管理組合

本来の担い手だが
遂行する能力をもてるかが課題！

管理会社

意識は薄い
新たなアピールポイントとするか？

仲介会社

広域チェーン化が進行⇒難しい
地元密着会社には自らのサバイバル問題？

デベロッパー

販売済み物件のブランド化・囲い込みを推進
関連仲介会社による囲い込みに進むか？

つまるところ

管理組合が自ら考えなければならない

施設維持・財務

生活・住民・コミュニティ

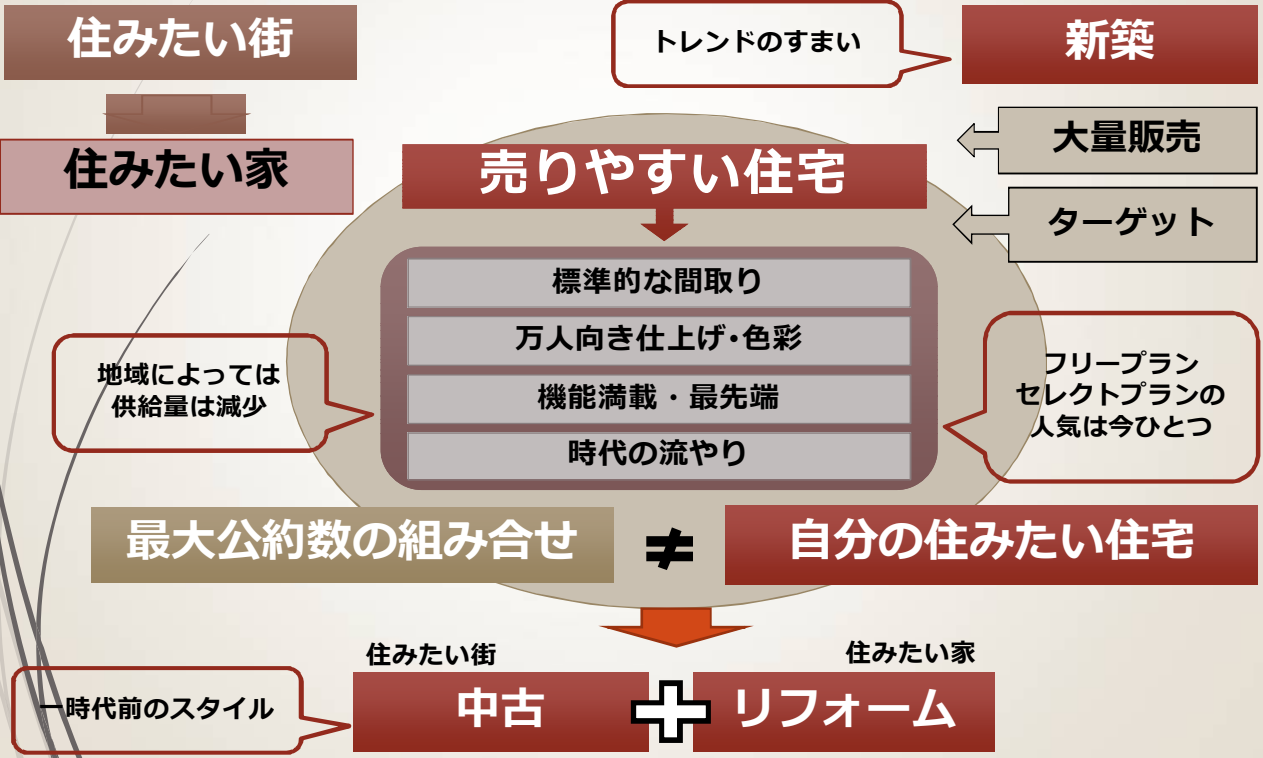
市場・広報・情報発信

資産性

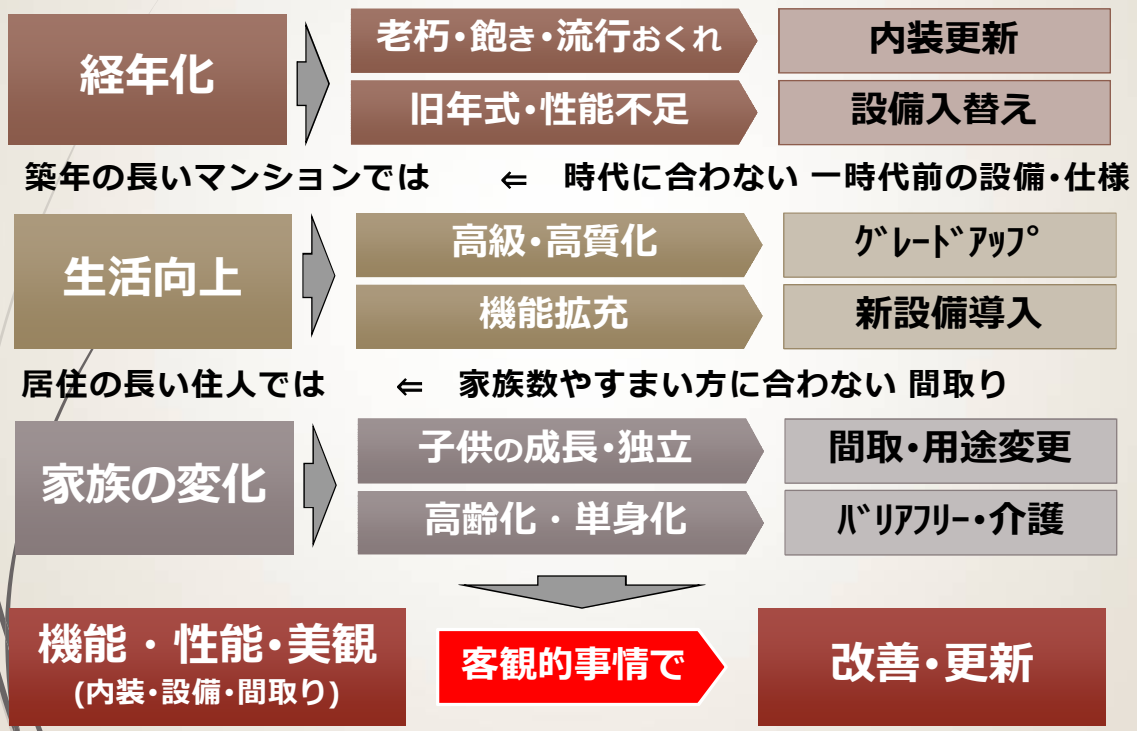
満足度・多様性

流通性

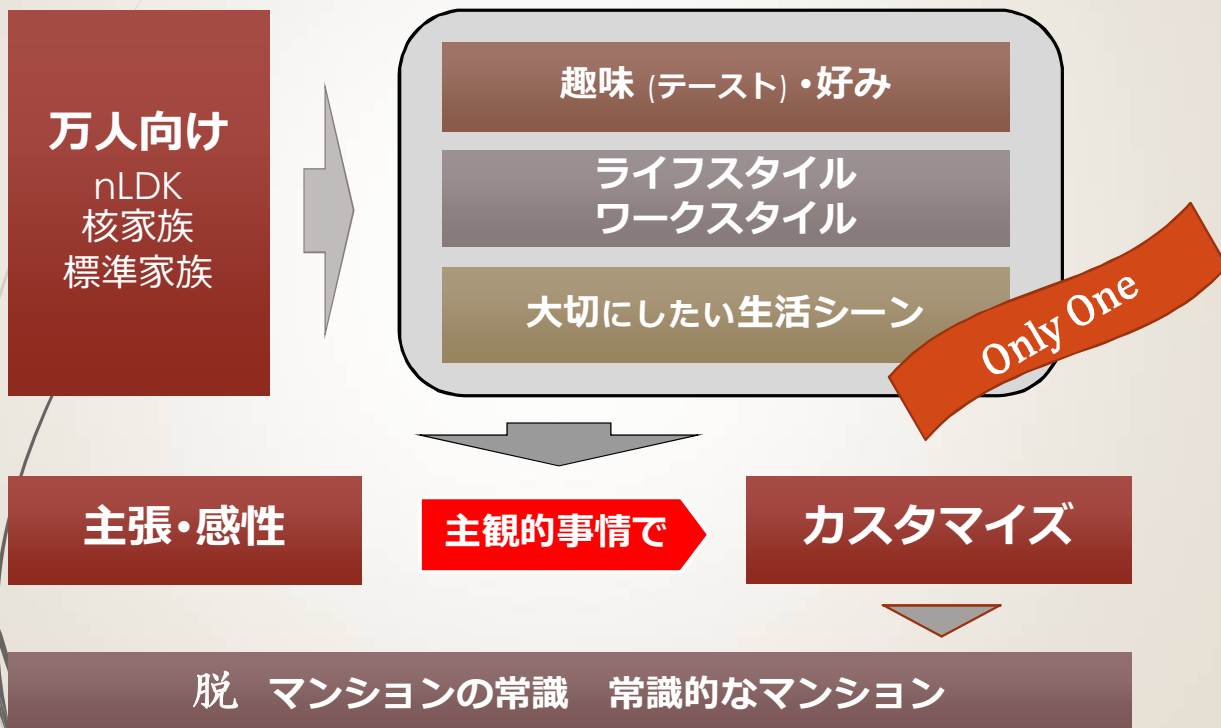
なぜ「リフォーム」なのか > 変わる「リフォーム」 新築マンションはレディメイド住宅



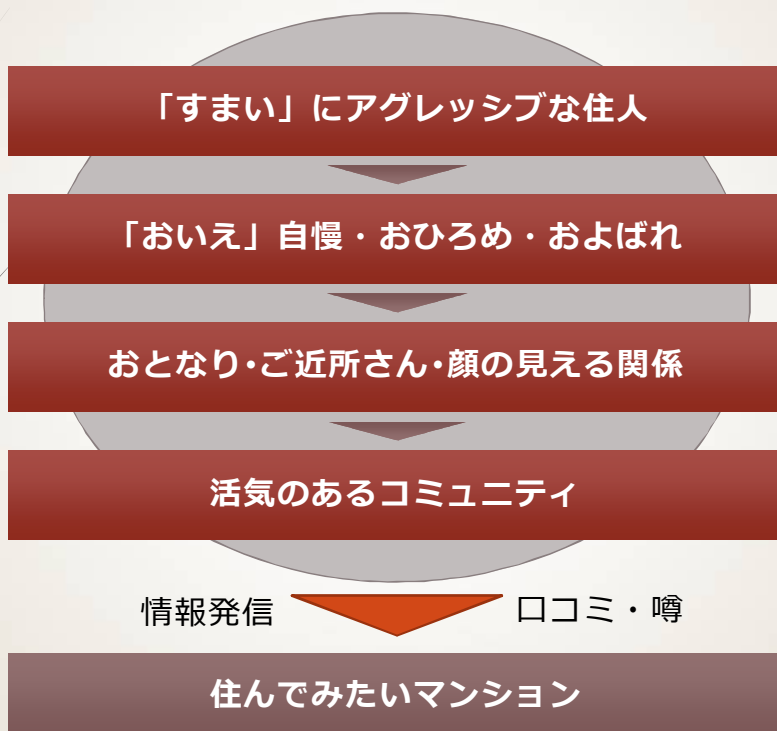
なぜ「リフォーム」なのか > 変わる「リフォーム」 これまでの「リフォーム」



なぜ「リフォーム」なのか > 変わる「リフォーム」
これからは「自分らしい住まい」づくり

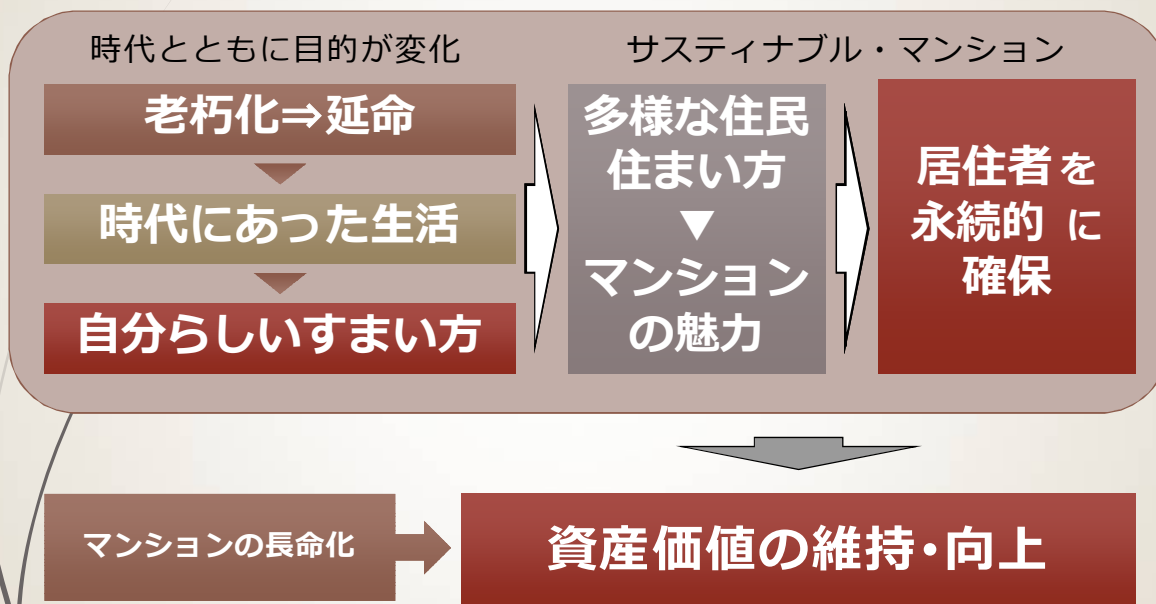


リフォーム Stage II > 「リフォーム」の効果
個性化・多様化の期待

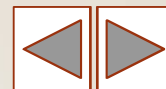


なぜ「リフォーム」なのか > 「リフォーム」の効果

マンションにとっての「リフォーム」



「リフォーム」を促進することが**マンションの将来**に繋がる



リフォーム管理とは

何を行えばよいか・基本となる考え方

夢海の街の「模様替え申請許可要領」(平成20年制定・実施)

リフォーム管理とは > リフォームと管理組合

専有部は管理組合の責任の範囲外？

法的には

- 専有部は免責ではない
- 法令違反があれば建物全体が違法建物に

共用部管理の面

- 共用部(躯体・
・ 縦管) への影響は？
- 使用基準は守られているか

近隣トラブルは

- 改造に起因する漏水、騒音
- 時代に応じた仕様のアップ指導

管理の瑕疵⇒責任？

リフォーム管理とは > リフォームと管理組合

「リフォーム」への懸念

リフォーム

不適切な改造

建物への損傷

不適切な工事

近隣への迷惑

制限・監視のしくみ

コントロール

共有財産を損なわない・迷惑をかけない

リフォーム管理とは > リフォームと管理組合

「リフォーム」に対する姿勢の転換



守る

共用部分
統一性
トラブルの防止

専有部分
多様性・個性
満足感の増大

敵は
好き勝手な住まい手
助長する業者



育てる

統一ルールで守る
統一性の重視

自分らしい住まい
多様な住まい方

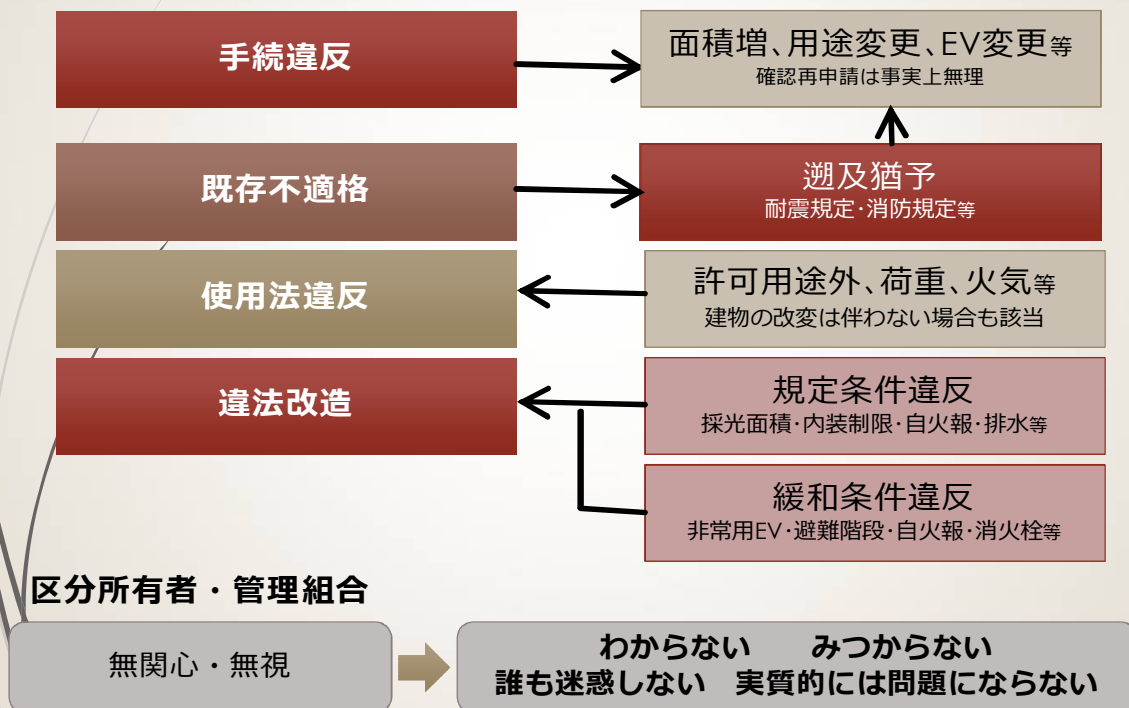
リフォーム管理とは > 基本的な考え方

リフォーム管理・2つのねらい

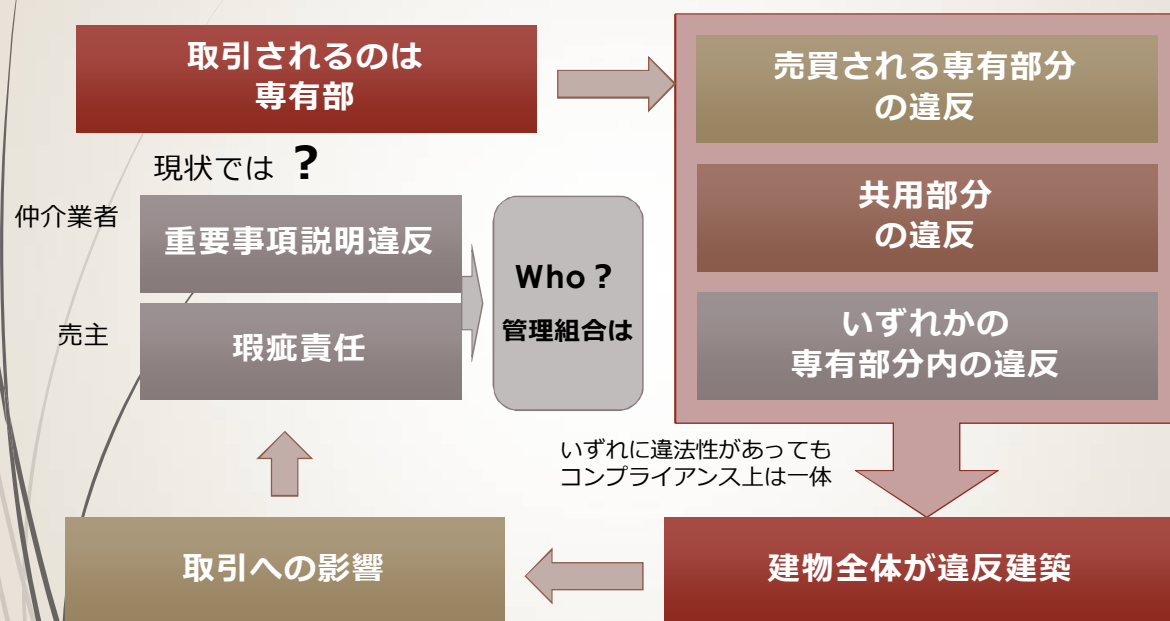


マネージメント

リフォーム管理とは > 基本的な考え方 > 流通の安心づくり
建物の遵法性 法律・条例の違反

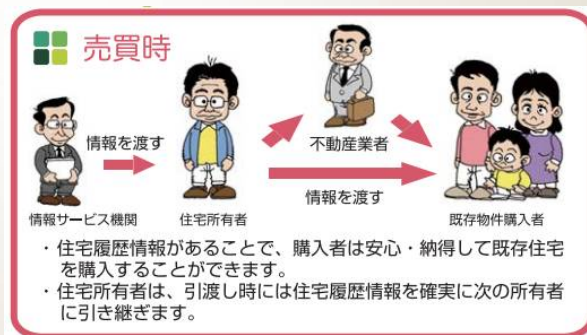
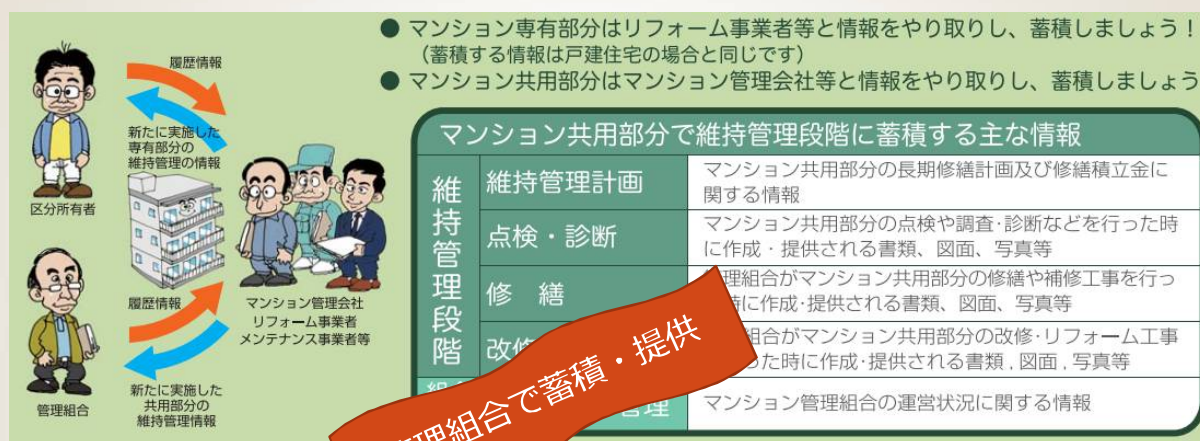


リフォーム管理とは > 基本的な考え方 > 流通の安心づくり
マンションのコンプライアンス

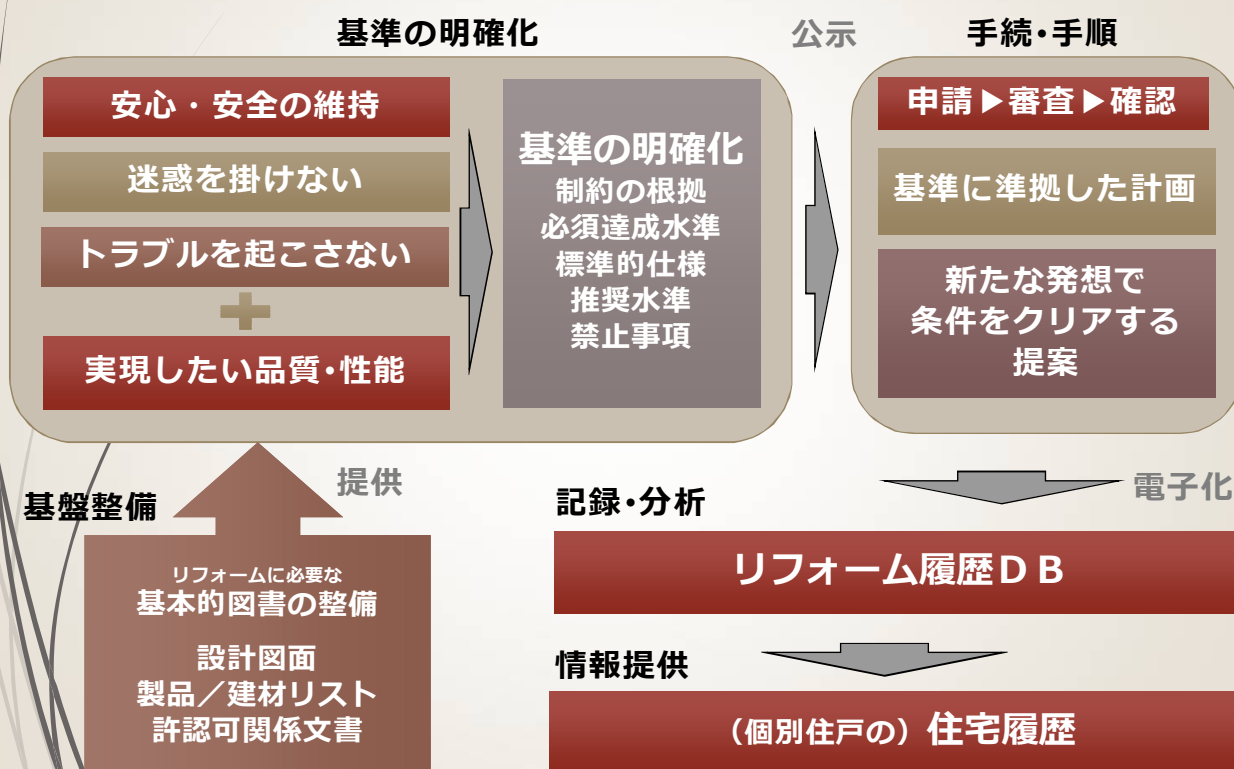


すでに、ファンドがらみでは取引ができなくなっている ⇒ いずれ、他にも波及7-//-/ *9+*.-+

リフォーム管理とは > 基本的な考え方 > 流通の安心づくり マンションの住宅履歴情報



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き 促進する仕組み



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き

規約・要領

規約 住宅等の模様替えおよび修繕等に関する協定

運営規則 模様替え申請取扱要領

模様替え申請

工事届け・審査

検査確認・完了届

違反者への対応

別表・基準

管理区分

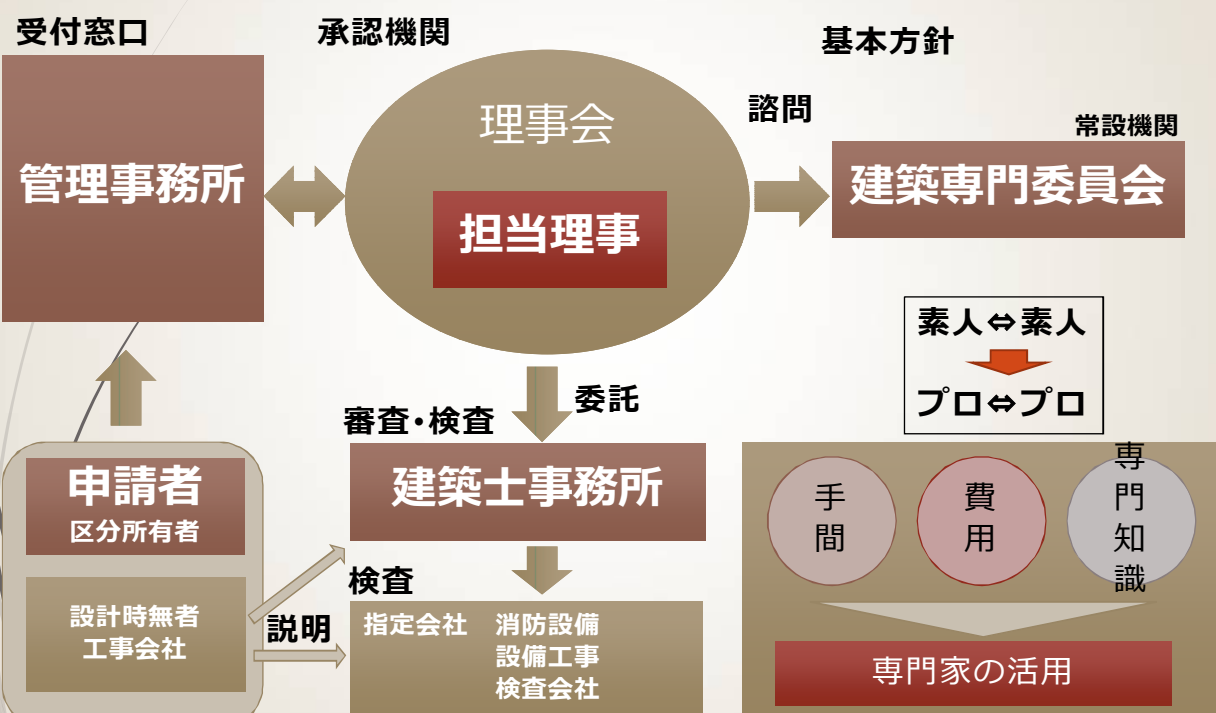
設計基準

工事規準

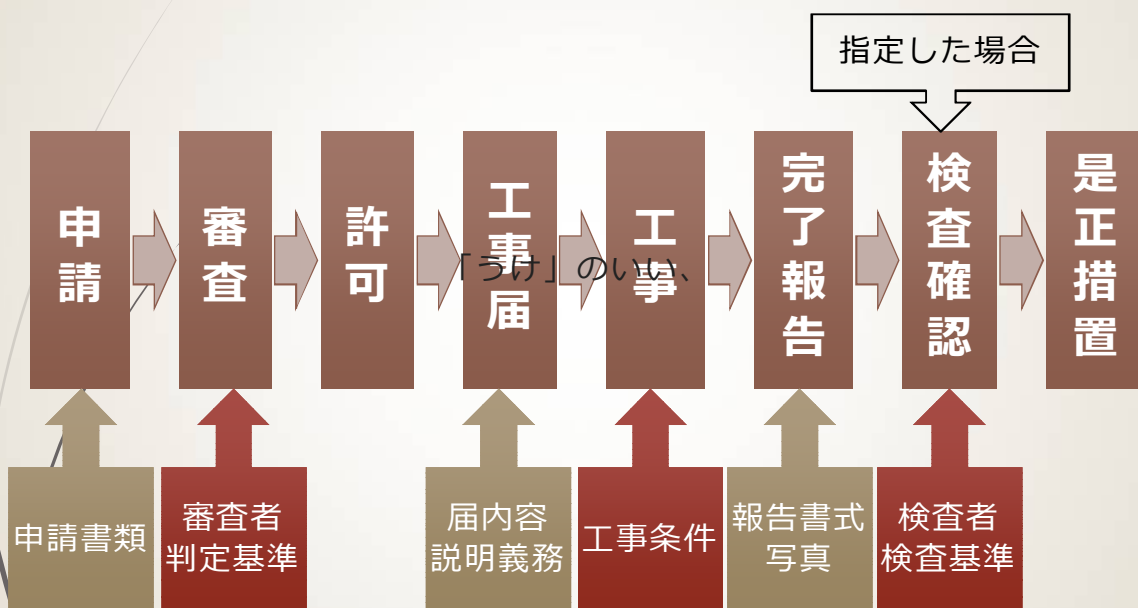
様式

リフォーム管理とは > 仕組み・手続き

リフォーム管理の仕組み



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き
リフォーム審査の手順



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き

模様替え申請（リフォーム申請）



申請書

申請者	○区分所有者 ×占有者 <small>書面で区分所有者の承諾がある場合は可</small>
対象工事	専有・専有部分で行われる全工事 <small>ただし、軽度の工事は除外。設計基準は適用</small>
添付図書・資料	計画図面・設計基準で指定した資料 追加指示された資料 誓約書（管理区分・設計基準で指定した場合）
作成責任	設計事務所・リフォーム会社・工事会社
審査機関	2週間（リフォーム内容により延長する） <small>（建築委員会・理事会での検討）</small>
審査費用	検討の外部委託など必要な場合には 申請者負担



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き

工事申請

申請者	工事会社
申請時期	工事写真、測定・試験・検査報告
届出項目	
工事体制	事業所・責任者・現場監督者・協力会社
工事種類	内装、設備交換、その他
工期・工程	作業日・時間
作業概要	EV使用、共用部養生、搬出入
工事説明義務	隣接住戸説明・掲示板掲出
隣接住戸の確認印	工事説明の実施（工事内容の・同意ではない）



リフォーム管理とは > 仕組み・手続き

検査・確認／完了報告

検査・確認	組合指定の設計事務所・検査者が実施 (費用は申請者または工事会社負担)
検査項目	設計基準の指定項目、許可時に指示した項目
完了報告	報告義務者は工事会社
申請時期	工事完了後
報告項目	
工事写真	設計基準の指定項目、許可時に指示した項目
測定・試験・検査報告	設計基準の指定項目、許可時に指示した項目
検査報告	検査を実施した場合



リフォーム管理とは > 基準の明確化 > リフォーム可能範囲 管理区分

管理区分の明確化

変更の可否と費用負担

部位・部品・機器ごとに規定

区分所有者による専有部分の補修

火災感知器当

区分所有者による共用部分の補修

サッシ・玄関扉・物干金具等

管理組合による専有部分の工事

玄関扉・共用管・自火報等

管理組合による共用部分の工事

躯体・外装・防水



リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準 設計基準

設計基準・判定基準

下記項目について室・部位・設備ごとに記述

制限の目的・根拠

法律・規約・その他

変更の可否・程度

位置・部位

許容基準・推奨基準

寸法・工法・材料・判定基準 数値で表記

必要図面・資料

図面・カタログ・性能表示

付帯条件

復元義務、他の居住者の同意、念書

その他

工事写真、測定・試験・検査・報告義務

仕様基準

標準・既存



併記

性能基準・法的基準

新発想・新技術・新製品



リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準

技術条件

設計に関わる項目

法令の遵守 (コンプライアンス)

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法 (火災感知器・避難)
- ・ 電気ガス等安全基準 他

建物性能の維持

- ・ 躯体の損傷、積載荷重
- ・ 設備基準
- ・ 断熱材 他

共用部メンテ性の確保

- ・ 給排水管更新 (内装の取壊)
- ・ 外壁・バルコニー周り
- ・ サッシ・外部扉と付属物 他

近隣トラブルの防止

- ・ 床歩行騒音
- ・ 騒音 (屋外機・機械音・水音)
- ・ 排気 (臭気・タバコ) 他

工事トラブルの防止

- ・ 工事の曜日/時間帯
- ・ 騒音・臭気・安全管理
- ・ マナー・エレベータ使用 他



リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準

法令の遵守 (コンプライアンス)

採光面積

換気面積・装置

床荷重

内装制限

100㎡区画

竪穴区画

ロフト面積

網入りガラス

用途変更

換気装置

火災感知器 (自火報)

消防隊進入口

スプリンクラー

防火ダンパー

避難通路・装置





リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準

建物性能の維持

基本条件	躯体	外部仕上
	共用管	美観
	避難通路・装置	安全設備（手すり）
設計条件	床荷重	防火施設（区画）
	吸排気方法・性能	ガラス（風圧・熱割れ）
	断熱材（外壁・屋根・床）	
	電気容量	給排気能力
	給排水管接続・勾配	自火報・避難設備



リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準

共用部メンテ性の確保

点検・清掃 作業性・スペース	雑排水管洗浄	（トラップ、洗濯機、食洗器）
	消防設備点検	消防設備点検
	漏電・ガス漏れ検査	漏電・ガス漏れ検査
メンテ工事 撤去義務・費用	給排水管更新/点検	（造作家具・間仕切り）
	外壁・バルコニー周り工事	（室外機・アンテナ・人工芝）
	サッシ・外部建具周り	（ガラス・サッシ交換・玄関錠）
	住戸内配線	（配電盤・TV分岐・インタホ）
	メーターボックス	（棚、浄水器）



戻る

リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 設計基準

近隣トラブルの防止

音	床	(歩行音(LL・HL)・家具)
	壁・窓	(TV・音響機器、ピアノ、電話)
	水音	(風呂・台所・トイレ)
	機器騒音・振動	(エアコン、換気扇、洗濯機)
	ウォーターマ	(水栓、食洗機)
排気・臭気	換気扇	(タバコ、台所、ペット)
漏水	床	風呂場・キッチン・踏込み
	管・機器漏れ	(洗濯機、温水器)

GJfirm



誓約書

リフォーム管理とは > > 基準の明確化 > 設計基準

誓約書・念書

基準を超える場合、不確定要素、状況の変化に対する対策
新しい技術や材料、機器を認める場合にも活用

条件付き許可

- ・ 使用法・期間
その他一定の
制限下での許可

原状復帰義務

- ・ 許可時点では
予測不能な不
具合が顕在化
した場合の義務
責任フル

義務の承継

- ・ 売買条件への
組込み

文書による確認 ⇒ 保管

リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 工事基準
工事トラブルの防止

計画	工事体制	事業所・責任者・協力会社
	工事計画	工期・工程
作業	作業可能日・時間	月-金曜日・9:00-17:00
	環境配慮	騒音・振動・臭気・排気・廃材
	作業場所等	共用部養生・EV使用 搬入搬出・駐車場・休憩
	近隣配慮	作業説明・掲示・挨拶・服装
	連絡対応	非常時・クレーム

※ 着工前に提出/模様替え申請」不要の工事も提出を義務化

リフォーム管理とは > 基準の明確化 > 竣工
罰則



区分所有者には
イエローカード
(警告)

当該工事

基準を守らない工事違反

工事中止・是正指示

検査⇒許可と異なる工事

原状復帰ないしは補正工事

無手続き・手続違反

工事中止・工事不許可

工事会社・設計事務所への罰則

管理組合工事

発注対象から除外

公示・処分

会社名公表

リフォーム工事申請は不受理

計画中的リフォーム

リフォーム予定者へ通知・注意喚起



業者(プロ)には
レッドカード
(退場)

リフォーム Stage II

満足できるリフォームへのあらたな挑戦。

平成28年3月末を目標に建築専門委員会を中心に検討中

リフォーム Stage II > 共用部分の保守・改善 > 必要戸の個別修繕
劣化判定・費用負担・現状仕様

私は気になるの！

傷んできたので、新しくしていいですか？

共用部分だから勝手に変更してはいけない

共用部分なら管理組合でやってほしい

共用部分だけど使用者責任で費用負担が必要です

それなら気に入ったのにしてもいいわね！

共用部分ですので他の住戸と違うものにはできません

この程度ではね！



リフォーム Stage II > 共用部分の保守・改善 > 一斉更新・改善
費用・個別満足度・実施時期

公平に全戸一斉に

仕様・機能の向上

合意形成

マンションは公平
でないとい!

費用が莫大
総会で決めないと



決まるまで
時間がかかったけど
うれしい!

うちはまだ
傷んでないよ!

うちは必要じゃない!
なくてもいいのに



メリットは一部の人

リフォーム Stage II > タブー
共用部分は禁断の木の实

専有部分とは

「共用部分」で区画された「空間」

共用部分とは

「共用部分」は空間を造る構造物

「モノ」レベルで、何が共用部分かについては



空間的に「専有部分」に属しないもの

しかし

新築分譲当初から存在していたもの

しかし

「専有部分」にあるが?

排水縦管・自火報 P 3 受信機

「共用部分」にあるが?

湯沸器・室外機・玄関ドア錠・打込配管・網戸・物干金物

リフォーム Stage II > タブー

マンションの統一感を保つ

外観の統一

住人のアイデンティティ・愛着

コミュニティ意識

統一感を乱す・自分勝手・我儘・雑然・不揃い・バラバラ

しかし

「統一感・一体感」は情緒的に使われるだけ
画一・均一・おそろいを意味しない

しかも

「統一感」に影響を与えないもの

見えないもの・気につけないもの

「同じ物」では得られないメリット

制限？

リフォーム Stage II > タブー

修繕積立金は公平に使う

公平に全戸一斉一律に

合意形成

しかし

実施住戸の自己負担

長期では個人レベルでは
変わらない

個別に費用負担でも合理性あり

修繕積立金



修繕積立金

積立金は使わない

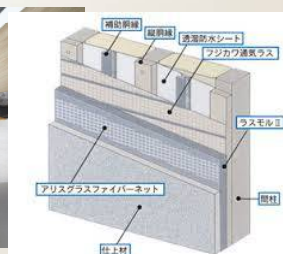


必要な住戸は必要な時に入金

リフォーム Stage II > 共用部分を解禁 > 理由

「生活を築く」視点から「住居の範囲」を考える**「専有部分」だけでは「すまい」はとどまらない**

しかし

バルコニーは「サービスヤード」から生活の主役」に**玄関まわりは「ウエルカム」と「住人の顔」****窓は「エコロジー」と「快適環境」の鍵**

リフォーム Stage II > 共用部分を解禁 > 理由

「個宅差」を尊重する**自分らしく！家族らしく！****住戸事情****住戸位置(方角・階・妻)・広さ・構造****住人事情****住人(家族構成・年齢)****生活ステージ(子育て・セカンドステージ)****生活スタイル(両働き・ホームオフィス・交友)****生活意識(環境/健康)****嗜好・趣味**

リフォーム Stage II > 共用部分を解禁 > 理由

望まれる時期に即応⇒意欲をそがない

クイックレスポンス

「何年も待てない」⇒希望する人を待たさない

「この際に」に対応⇒修繕だけでなく改善も

さらに

新技術・新製品の積極的採用

意欲のある人が取り入れやすくする

他の人の参考に⇒改善の波及・促進

GJfirm

リフォーム Stage II > 専用部分を解禁 > 検討課題

共用部分(専用)のリフォームの条件

基本的に前向き・改善。後ろ向きでない

個人メリットが大きい・重視

住戸完結・限定

他住戸・全体に重大な影響を与えない

全体の「統一感・一体感」を乱さない

リフォーム Stage II > 共用部分を解禁 > 検討課題

模様替え基準の改定の方向性

管理区分

「区分」に捉われず「可能」部分を拡大

バルコニーまわり・サッシ&ガラス・玄関まわり

技術基準

標準解⇒仕様基準 新しい試み⇒性能基準

リフォーム Stage II > 共用部分を解禁 > 検討課題

解決しなければならない問題

無形の規準 コンセプト

目指すマンション像・統一感についての議論

「共用部分」としての扱い方・位置付け

理論構築

性能基準による申請の審査体制

専門家・高度の判断の判断が必要

最終責任は申請者

