

平成 27(2015)年 7 月 7 日
(一社) マンションリフォーム推進協議会

マンションリフォーム推進に係る

管理規約と細則に関する調査結果について

～ 最適な管理規約と細則の在り方をめざして ～

専有部リフォームの推進には、管理規約とそれに基づくリフォーム細則等が大きく関わっていることから、その現状を調査した。その結果、マンションリフォーム関係の規約や細則等は、標準管理規約の影響を受け、届け出や添付書類の規程が中心となって整備されている。一方で、65%以上のマンション管理組合が、将来改訂が必要と考えている事が分かった。

今後のマンション価値を高める健全なリフォーム促進の為に、“判断基準の明確化”、“負担軽減”、“トラブル回避”、“ルール違反对応”等の取決めを行ってゆき、共用部分の改修も促し、かつ、今後も時代の要請に応じて柔軟に改訂出来るルールづくりが必要である。

(一社)マンションリフォーム推進協議会(会長:大栗 育夫)では、東洋大学工学部建築学科秋山研究室と共同で調査研究し、『マンションリフォームに係る管理規約と細則に関する調査』を実施、報告書を作成した(一般価格 5,000 円(税抜))。その概要は下記のとおりである。

【調査目的】

一昨年にマンションリフォーム推進に係る基礎調査を行ない、リフォーム細則の重要性を認識した。今回、視点を変えて専有・共用の改修の在り方・仕組みについて、各管理組合の管理規約とリフォーム細則に関するアンケートを実施し、その実態把握とマンション毎のリフォーム細則づくりが行いやすい様に整理をする。

【調査方法】

方 法 : マンション管理会社にアンケート形式で調査を依頼、回答者は以下の社員

- ①マンション管理組合対象アンケートは各マンションの管理担当者
- ②管理会社対象アンケートは管理会社担当窓口担当者

対 象 : マンション管理組合対象アンケート 有効回答数:561 件

管理会社対象アンケート 10 社(平成 26(2014)年度総受託戸数は約 175 万戸)

調査時期: 平成 26(2014)年 11 月～平成 27(2015)年 3 月

【調査結果】

1. 標準管理規約の影響について

リフォームのルールは、標準管理規約を参考に文書化されるケースが多い。特に平成 9(1997)年の標準管理規約の改正以降、リフォームのルールが整備されたマンションが増加しているが、65%以上のマンション管理組合が現在のリフォーム関係の取り決めの“改訂”が必要と捉えている(図1、図2参照)。

2. 求められるルールの形(あるべき形への要望)

リフォームのルールにはさまざまな事態を想定した、より丁寧な内容(リフォーム可能な範囲、申請手順、可否基準、等)が求められている。

特に“新しいタイプの設備機器や工法への配慮”をはじめ、“申請期間や審査プロセスなどの運用面

での負担軽減”、“責任の明確化”、“不適格工事等の現状復旧などのルール違反への対応”など、判断基準の明確化、負担軽減、トラブル回避となるよう丁寧な記載が必要である。

3. 長期的な視点にたったルールの改訂が必要

現在、国が住宅ストックの長期優良化のため推進している「長期優良住宅化リフォーム推進事業」では、“劣化対策”、“耐震性”、“維持管理・更新の容易性”、“省エネルギー対策”、などの性能向上の規準が定められているが、そのためには断熱改修や配管の更新など共用部分の改修が求められる。したがって、専有部分のみでなく共用部分の改修を促すようなリフォームルールが望ましい。

リフォーム細則は、これまでも築年数の経過によって内容の改訂が行われているが、今後も時代の要請に応じられるよう柔軟に改訂していくことが必要である。

【調査結果より一部抜粋】



図1 改訂の必要性について

図2 標準管理規約との関係

これからは、マンションの計画的かつ適切な維持修繕・改修により、多様なニーズも持つ居住者の安全・安心及び健康・快適な生活が実現でき、更には資産価値の維持・向上を達成して住み繋げるマンションへ移行する時代となりつつある。今回、数多くのフォーム細則等の実態調査ではマンション毎の諸環境に応じた種々のルールが存在しているが、今後は管理組合・管理会社・工事会社・リフォーム流通市場等の関係当事者による課題の共通認識をもって、新しい管理規約と細則の提案に繋がることを願うものである。

本調査に関する問い合わせ先

(一社) マンションリフォーム推進協議会

担当: 調査 WG 主査 栗原千朗、事務局: 松山 禎憲・森 茂

〒102-0083 東京都千代田区麴町 4-3-4 宮ビル 8 階

TEL 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861

<http://www.repeco.gr.jp>