

## 参考 区分所有法上の手続きと補助 融資等の制度

### <参考1> マンション改修に関する区分所有法上等の手続き

#### (1) マンション改修に関する一般的な手続きの考え方

- ・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は異なります。著しい変更を伴う場合には、区分所有者及び議決権の各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(区分所有法第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することができる。

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されていました。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あたるかについては、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、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、形状又は効用の著しい変更には当たらないと考えられ、工事規模の大小や費用の多寡にかかわらず、過半数の普通決議で実施できると考えられます。

- ・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が、形状又は効用の著しい変更にあたるか否かについては、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、例えば、次のように考えることができるとされています。

バリアフリー化工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により実施可能と考えられます。一方、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議が必要であると考えられます。

耐震改修工事に関し、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ものなどは普通決議により実施可能であると考えられます。

防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、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場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は、普通決議により実施可能であると考えられる。

IT工事に関し、光ファイバーケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事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のであれば、普通決議により実施可能であると考えられます。

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は普通決議により実施可能であると考えられます。

集会所、駐車場、駐輪場などの増改築工事などで大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議が必要であると考えられます。

- ・このように、グレードアップに相当する改良工事については、その全てが形状又は効用の著しい変更にあたり、4分の3以上の特別多数決議を必要とするとは必ずしも限りません。改良工事（共用部分の変更工事）が形状又は効用の著しい変更にあたるか否かについては、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ると言えます。

(2)大規模な増改築等を伴う改良工事に関する手続きの考え方

- ・改修工事の多数決要件については、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、増築により専有部分や共用部分の床面積を増加させる工事、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、共用部分の用途を変更する工事等の大規模な増改築を伴う改良工事については、形状又は効用の著しい変更に当たり 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議 (又は全員合意)が必要になると考えられます。
- ・その手続きについて、一棟型マンションの場合と 団地 (複数棟が敷地を共有する)で各建物を棟別管理している場合と全体管理している場合とに分けて整理すると 次のようになると考えられます。

大規模な増改築を伴う改良工事の手続き (概要)

		一棟型マンションにおける 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	全体管理の場合
専有部分の床面積の増加	①居室の増築	1)一棟単位で行う場合 ・区分所有者全員の合意 ・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決により規約を変更  2)階段室単位で行う場合 ・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議 (従前バルコニーの屋内化 専有部分化を伴う場合は区分所有者全員の合意が必要) ・特別多数決議により規約を変更	一棟の建物ごとに合意をする (一棟型マンションにおける手続きと同様) ・団地管理組合の集会において団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議による承認 (敷地の利用の変更)	・団地管理組合の4分の3以上の特別多数決で決議 (団地共用物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更) ・ただし、従前バルコニーの屋内化・専有部分化を伴う場合は、当該建物の区分所有者全員の合意が必要 ・特別多数決議により団地管理規約を変更
	②バルコニーの屋内化	・区分所有者全員の合意 (共用関係の廃止) ・特別多数決議により規約の変更	一棟の建物ごとに合意をする (一棟型マンションにおける手続きと同様)	・団地管理組合において決議 ・特別多数決議により団地管理規約を変更 ・バルコニーの屋内化を行う建物の区分所有者全員の合意 (共用関係の廃止)
	③住戸の2戸1戸化	・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議 (共用部分の形状又は効用の著しい変更) ・特別多数決議により規約を変更	一棟の建物ごとに合意をする (一棟型マンションにおける手続きと同様) ・団地管理組合による承認は不要	・団地管理組合の4分の3以上の特別多数決で決議 (団地共用物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更) ・特別多数決議により団地管理規約を変更

		一棟型マンションにおける 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	全体管理の場合
共用部分の床面積の増加	④ 共用スペースの増築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議 (共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決議により規約を変更</li> </ul>	1) 棟共用部分の増築の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物ごとに合意 (一棟型マンションにおける手続きと同様)</li> <li>・団地管理組合の特別多数決議による承認 (敷地の利用の変更)</li> </ul> 2) 団地共用部分の増築の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地規約部分化に伴い、団地管理組合の特別多数決議により団地管理規約を変更</li> <li>・増築が行われる建物における特別多数決議 (共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地管理組合において特別多数決で決議 (団地共用物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決議により団地管理規約を変更</li> </ul>
	⑤ エレベーターの設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による決議 (共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決議により規約を変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物ごとに合意をする (一棟型マンションにおける手続きと同様)</li> <li>・団地管理組合の集会において特別多数決議による承認 (敷地の利用の変更)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地管理組合の集会において特別多数決により決議 (団地共用物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決により団地管理規約を変更</li> </ul>
商業業務系専有部分床の用途変更	⑥ 住居の用途変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分の利用目的の変更は、管理組合における合意は不要。</li> <li>・外壁開口や専有部分の区画に伴う戸境壁の設置等の建築工事をする場合は、特別多数決による決議 (共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決議により規約を変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物ごとに決議をする (一棟型マンションにおける手続きと同様)</li> <li>・団地管理組合における承認は不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の開口や専有部分の区画に伴う戸境壁の設置等の建築工事をする場合は、団地管理組合の集会において特別多数決により決議 (団地共用物である建物共用部分の形状又は効用の著しい変更)</li> <li>・特別多数決により団地管理規約を変更</li> </ul>
	⑦ 共用スペースの用途変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規約共用部分とする</li> <li>・区分所有者全員の合意が必要 (管理組合の財産の取得)</li> <li>・特別多数決議により規約を変更</li> </ul>	1) 棟共用部分への用途変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一棟の建物ごとに合意をする (一棟型マンションにおける手続きと同様)</li> <li>・団地管理組合における承認は不要</li> </ul> 2) 団地共用部分への用途変更 <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地建物所有者全員の合意が必要 (当該専有部分の共有化)</li> <li>・特別多数決により団地管理規約を変更</li> <li>・当該建物における特別多数決により規約を変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地建物所有者全員の合意が必要 (当該専有部分の共有化)</li> <li>・特別多数決により団地管理規約を変更</li> </ul>

(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、以下のような手続きになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>1.居室増築の実施に関する規約を整備する</p> <p>1)増改築禁止事項の削除</p> <p>・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改築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。</p> <p>・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及び議決権の各4分の3以上の多数により規約を変更(区分所有法第31条)。以下、区分所有法を「法」という)しておく必要があります。</p> <p>2)増築実施の単位の決定</p> <p>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。居室の増築を行う単位については、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。</p> <p>・各住戸単位で行う方法は、美観上や構造上の問題、さらには上下左右に隣接する住戸の居住環境への影響等の点で適切ではないと考えられます。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が、階段室単位(同じ階段室を利用する最下階から最上階までの住戸単位)で行うという方法もないわけではありません。</p> <p>2.居室増築について合意する</p> <p>居室の増築について合意する場合の手続きは次のようになると考えられます。</p> <p>・居室の増築行為は、既存建物の外壁形状や敷地の利用等を著しく変更する行為と考えられることから、基本的には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数による集会の決議(法第17条)を必要とすると考えられます。</p> <p>・ただし、居室の増築に伴い、既存のバルコニーを屋内化して居室をつなげる増築方法を採用する場合、バルコニーの専有部分化は「共用関係の廃止」に当たる可能性があり、その場合、建物区分所有者全員の合意(民法251条「共有物の変更」)を必要とすると考えられます。</p> <div data-bbox="997 1377 1396 1803" style="text-align: center;"> </div>
------------------------	--

一棟型マンションにおける手続き

### 3. 共用部分の共有持分を調整し規約を変更する

#### 1) 一棟単位 (全住戸)で行う場合

居室の増築を一棟単位で全住戸が行う場合は、実務上は区分所有者全員の合意が必要になります。

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(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。

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、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ことから(法第14条)、区分所有者及び議決権の各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。

#### 2) 階段室単位で行う場合

階段室単位で行う場合は、増築を行う当該階段室に属する住戸(専有部分)の区分所有者全員の合意を前提とし、建物区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議による承認(法第17条)を必要とします。ただし、バルコニーの専有部分化を伴う場合は当該建物の区分所有者全員の合意(民法25条)が必要になると考えられます。

なお、建物共用部分の共有持分が専有部分の床面積の割合によって定められている場合(法第14条)、階段室単位での居室増築により一部の住戸のみの床面積が増加した場合の建物共用部分の共有持分の扱いについては、上記1)と同様の考え方によります。

#### 4. 敷地利用権の共有持分割合の扱いについて

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、階段室単位での居室増築により一部の住戸の床面積が増加した後に、共有者の全員合意を前提として、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、実際の事例では、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している例が多いようです。

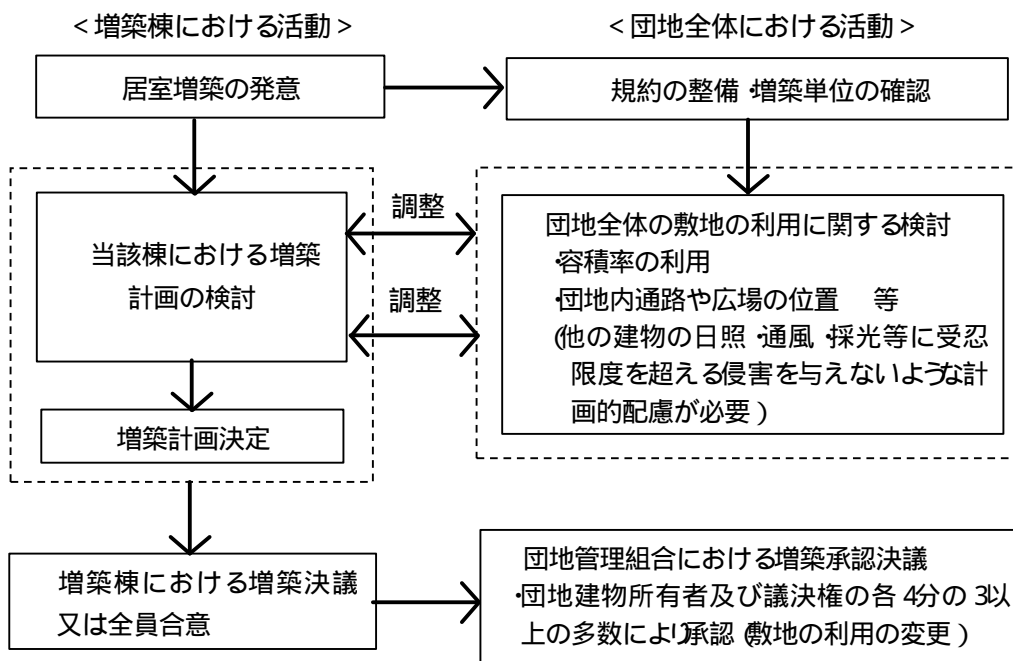
1. 一棟ごとに居室増築について合意する

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となります。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。

・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。



団地の一部住棟の増築に伴う区分所有法上の手続き

・なお、敷地利用権の共有持分が各専有部分の床面積の割合によって定められている団地において一部の建物が居室増築をした後の敷地利用権の扱いについては、前頁に示した一棟の建物における階段室単位での居室増築の場合と同様、全員合意を前提として、増築後の専有部分の床面積に応じて共有持分を調整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、共有持分の割合を変更せずに、居室増築をした建物(住戸)では、増築により敷地の利用量が増えた分の敷地利用料を支払うことで対応する考え方を採ることが実務的であると考えられますが、この考え方は、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。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">団地における手続き</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">全体管理の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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 25 1条）が必要になると考えられます。</li> </ul>
--	--	---

## (2)バルコニーの屋内化に関する手続き

- ・バルコニーの屋内化は、専用使用部分である共用部分を専有部分化することにより、専用部分の床面積を拡大する工事です。その手続きは以下のように考えられます。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">一棟型マンションにおける手続き</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.バルコニーの屋内化の実施に関して規約を整備する <ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーのように、共用部分でありながら、通常、特定の区分所有者だけが専ら使うことができ、その他の者は使うことができない部分を専用使用部分といいます。専用使用部分の用法については、これが共用部分の一部であることから、共用部分の通常の用法に従って使用する必要があるとともに、バルコニーの新増設や改造等の区分所有者の共同の利益に反する行為を各区分所有者が行うことは、管理組合の規約又は使用細則において禁止事項とされていることが一般的です。</li> <li>・このため、集会における区分所有者及び議決権の各 4分の 3以上の多数により規約を変更（法第 31 条）し、バルコニーを屋内化することができるようにすることが前提となります。</li> <li>・なお、規約の変更に際しては、バルコニーの屋内化を行うことができる単位について定める必要があります。一般的には、各住戸単位で実施できると考えられます。</li> </ul> </li> <li>2.バルコニーの屋内化の実施を合意する <ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーの屋内化をするにあたっては、共用部分である専用使用部分を専有部分化する必要がありますが、これは「共用関係の廃止」に当たると考えられます。このため、バルコニーの屋内化には、建物区分所有者全員の合意（民法 25 1条「共有物の変更」）を得る必要があると考えられます。</li> </ul> </li> <li>3.共有持分を調整し規約を変更する <ul style="list-style-type: none"> <li>・バルコニーは共用部分（専用使用部分）であるため、専用部分の床面積には算入されませんが、それを屋内化すれば専有部分となり、専用部分の床面積が拡大することになります。</li> </ul> </li> </ol>
--	--



<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>・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場合、住戸単位でのバルコニーの屋内化に伴い、バルコニー屋内化を行った住戸とその他の住戸との間で建物共用部分の共有持分の扱いについての検討が必要となります。居室増築の場合と同様、専有部分の大きさが変わった分だけ、共有持分の割合も変更するという考え方と専有部分の大きさが変わっても、共有持分の割合は変更しないという考え方がありますが、前者の場合は、建物区分所有者全員の合意を条件に、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を必要とするため、後者の方法が実務的であると考えられます。この場合、バルコニーの屋内化を行った住戸について、専有部分の床面積の増加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、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の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。</p> <p>・なお、バルコニーの屋内化は一種の増築工事であるため、当該工事の承認を得る際には、他の住戸におけるバルコニーの屋内化の可能性（余剰容積が十分にあり全住戸がバルコニーの屋内化を実現することが可能であること）についての確認を行うことが望まれます。</p>
<p>団地敷地を全棟で共有する場合における手続き</p>	<p>棟別管理の場合</p> <p>・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、一棟の建物ごとに判断します。その手続きは一棟型マンションの場合と同様です。上記の「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</p> <p>・なお、バルコニーの屋内化を行った建物（住戸）では、専有部分の床面積が増加し、団地全体の余剰容積の利用等に関して影響を及ぼすことになることから、居室増築の場合と同様、他の建物における容積利用の可能性（余剰容積が十分にあり他の建物においてもバルコニーの屋内化を実現することが可能であること）についての確認を行うことが必要になると考えられます。</p> <p>全体管理の場合</p> <p>・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。全棟で一斉にバルコニーの屋内化を行うことはあまり現実的ではありませんから、一般的には、ある棟（住戸単位で）からバルコニーの屋内化を行うことの発意があった場合（当該建物における区分所有者全員の合意を前提として）、団地管理組合において決議（承認）することになると考えられます。</p> <p>・バルコニーの屋内化に伴い、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、団地管理組合の集会において、団地建物所有者及び議決権の各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66条で準用する第31条）し、承認を与えることになると考えられます。この場合も、他の建物におけるバルコニーの屋内化の可能性についての確認を行った上で、団地管理組合での決議を行うことが望まれます。</p> <p>・また、バルコニーの屋内化を行う建物においては、バルコニーの専有部分化に伴う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。</p>

### (3)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取り壊して住戸をつなげることにより、専有部分の床面積を拡大する工事です。その手続きは以下のように考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>1.住戸の2戸1戸化に関して規約を整備する</p> <p>・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。</p> <p>・このため、集会における区分所有者及び議決権の各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。</p> <p>2.住戸の2戸1戸化の実施を決議する</p> <p>住戸(専有部分)の2戸1戸化工事は、戸境壁やスラブの一部を取り壊す(開口する)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、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決による集会の決議を必要とすると考えられます。</p> <p>・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。</p> <p>・なお、住戸の2戸1戸化は、既存の住戸をつなげて一つの専有部分の床面積を拡大する工事であり、増築のように建物全体の専有部分の床面積の増加を伴うのではないことから、建物共用部分の共有持分の扱いについての検討は原則として必要がないと考えられます。</p>
<p>団地(敷地を全棟で共有する場合)における手続き</p>	<p>棟別管理の場合</p> <p>・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。住戸の2戸1戸化は、共用部分の形状又は効用の著しい変更により、当該建物の区分所有者及び議決権の各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(法第17条)。</p> <p>・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できると考えられます。</p> <p>全体管理の場合</p> <p>・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。</p> <p>・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、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決で決議することになると考えられます。</p> <p>・また、住戸の2戸1戸化に伴い、当該建物(住戸)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。</p>

(4) 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次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>・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となります。</p> <p>・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。</p>
<p>団地敷地を全棟で共有する場合における手続き</p>	<p>1. 各建物の共用スペース（棟共用部分）の増築の場合</p> <p>1) 一棟の建物ごとに決議する</p> <p>・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。</p> <p>2) 団地管理組合の集会で承認決議をする</p> <p>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。</p> <p>2. 団地共用スペース（団地共用部分）の増築の場合</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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）が加えられることとなることから、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。</p>
	<p>全体管理の場合</p> <p>・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となります。</p> <p>・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。</p>

(5)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。その区分所有法上の手続きは次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p>
<p>団地敷地を全棟で共有する場合における手続き</p>	<p>棟別管理の場合</p> <p>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。上記の「一棟型マンションにおける手続き」を参照して下さい。</p> <p>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ける特定の建物へのエレベーターの設置は、敷地の利用の変更(法第66条で準用する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いて、団地建物所有者及び議決権の各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。</p>
	<p>全体管理の場合</p> <p>・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部としている場合(法第68条)団地管理組合において決議します。</p> <p>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。</p> <p>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条で準用する31条)が必要となります。</p> <p>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FFH M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。</p>

(6)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次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>・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)。</p> <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>・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)。</p>
<p>団地敷地を全棟で共有する場合における手続き</p>	<p><b>棟別管理の場合</b></p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p><b>全体管理の場合</b></p> <p>・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に際して、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

(7)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  
 ついての手続きは次のようになると考えられます。

<p>一棟型マンションにおける手続き</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・なお、規約共用部分の設定にあたっては、区分所有者及び議決権の各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。</p>
<p>団地敷地を全棟で共有する場合(一)における手続き</p>	<p>棟別管理の場合</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p>
<p>全体管理の場合</p>	<p>・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。</p> <p>・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。</p>

## <参考2> 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㎡以上、延べ面積 1,000㎡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/㎡に延べ面積を乗じた額(免震工法の場合は100,000円/㎡)を補助対象とす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

増改築等をした後の住宅の床面積が50㎡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3> 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。

$\text{滞納割合} = \text{未収額} \div \text{徴収予定額}$ <p>(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。)</p>
--

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 >

(平成16年3月23日から)

		当初10年間	11年目以降
一般のリフォーム		年 2.70%	年 3.50%
基準金利適用工事を伴うリフォーム	バリアフリー工事 省エネルギー工事	年 2.60%	年 3.50%

融資金利は変動しますので定期的に確認する必要があります。

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)
- ・工事計画書
- ・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)
- ・付近見取図 配置図 各階平面図
- ・マンション管理センター保証委託契約申込書

- 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/>) をご覧下さい。

## <参考4> 地方公共団体によ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)	・資金の借入れを組合等で 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 ・増改築 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
川崎市 まちづくり局 市街地開発部 住宅整備課 044-200-2997		<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断に要する費用の2/3以下、かつ次の額を補助する。</li> <li>予備診断は、1棟当たり6万円を限度</li> <li>一般診断及び精密診断(予備診断の結果、必要と判断されたもの)は、1戸当たり3万円</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断を実施することが、総会で決議されている管理組合</li> <li>昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着手したもので、階数が3以上のRC造・SRC造・S造</li> <li>住戸数が6戸以上</li> <li>区分所有者が現に居住する住宅の割合が、全住宅戸数の4/5以上等</li> </ul>
川崎市まちづくり公社 044-211-7851	管理組合	300万円以上1億円以内(ただし、戸当たり50万円以内)	10年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>階数が3以上でRC造・SRC造・S造</li> <li>住宅部分の床面積の合計が全床面積の2/3以上</li> <li>住戸数が10戸以上、戸当たり40㎡以上</li> <li>区分所有者が現に居住する住宅の割合が、全住宅戸数の4/5以上等</li> </ul>
横浜市 横浜市建築助成公社 045-461-3805	管理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション共用部分リフォーム融資は、100万円以上で、住宅金融公庫の融資額と同額以下、又は100万円に借入希望戸数を乗じた額のいずれか低い額。</li> <li>既存分譲マンションの駐車場整備資金融資は、100万円以上で、住宅金融公庫の定める融資対象工事に要する費用の90%から公庫融資総額を控除した額、又は300万円に融資の対象台数を乗じた額のいずれか低い額。</li> </ul>	3年、5年、10年  5年、10年、15年	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
建築局住宅部 民間住宅課 045-671-2943	管理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修工事費の約13.2%を補助。</li> <li>耐震改修工事費は、47,300円/㎡(免震工法の場合100,000円/㎡)に延べ面積を乗じた額が限度。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>横浜市の「マンション耐震診断支援事業」の補助を受けた本診断(精密診断)を行った結果、耐震改修が必要と判断され、建築物の耐震改修の促進に関する法律の認定を受けたもの。</li> </ul>

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)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年以前に着工</li> <li>・敷地面積500㎡以上、地上3階建以上、延べ面積1,000㎡以上の耐火建築物又は準耐火建築物。</li> <li>・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。</li> </ul>
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。		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・原則として、建築基準法に適合していること</li> </ul>
	管理組合(代表者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>廊下型エレベーター設置：1,000万円/基</li> <li>階段室型エレベーター設置：500万円/基</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・原則として、建築基準法に適合していること</li> <li>・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</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・市税の滞納がない者 等</li> </ul>



## <参考5> 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せんが、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改築費用に対する補助、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改築費用に対する補助、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	防災器具の購入、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・土作物関係	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	