

## マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

### VOL. 5 分譲貸しマンションの大規模改修工事

区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の第一条に「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。」と、建物の区分所有に関する規定があります。集合住宅維持管理機構は、この分譲マンションの区分所有者の求めに応じて建物の維持管理に対して支援、助言することを業務にしています。

数は少ないのですが、分譲でないマンション（賃貸マンション）の所有者の求めで業務をすることもあります。建物の維持管理をするという目的は同じですが、大きな違いは、打ち合せをする相手（管理者）が一人（所有者）か管理組合（区分所有者）かということです。賃貸マンションでは総会を開く必要もなく、意見調整のために理事会を開くことや委員会を組織する必要もなく業務が進んでいきます。

業務の経験はありませんが、管理不全が話題となったリゾートマンションは、またタイプが違うマンションです。居住している区分所有者が少ない、いない、理事のなり手がいない、総会の出席率が低い、管理費、修繕積立金の未納が多いなど、管理不全に陥る条件をたくさん抱えていると報道されています。

今回、私たちが業務を依頼されたのは、これらのどのマンションとも違ったタイプです。分譲マンションではあるが区分所有者の居住率が低い、いわゆる「分譲貸しマンション」です。少なからず問題を抱えていましたが、現在の管理者（外部区分所有者）から建物のハードとしての問題を解決する手立てとしてコンサルタントを活用し、現状把握（調査診断）、大規模改修工事を実施すべく依頼がありました。

区分所有者の居住率は70戸中1件でほぼ賃貸の状態ですが、理事会や総会は、委任状による出席が大半ながら成立していました。業務開始はちょうど民泊新法の施行が決まった時期で、管理規約の変更が決議されて、数件あった民泊が工事開始時には概ねなくなっていました。

調査診断では通常、既存資料の確認、区分所有者、居住者を対象にしたアンケート調査、共用部分の調査、バルコニーの調査を行います。これまでの修繕工事の履歴がわかるような資料は整理されておらず、これまで実施されたであろう大半の修繕の経緯や仕様を調べることができませんでした。これは一般的な分譲マンションでもあることですが、自分たちの積み立てたお金の使途にもう少し興味を持って確認してもらいたいものです。

今回はアンケート調査はなし、バルコニー調査は実施するが、消防点検の実施日に日を合わせ、在宅住戸のみで実施するということになりました。区分所有者が居住していれば協力体制もあるのですが、今回それは望めません。賃貸マンションとも少し様子が違います。工事内容の打合せは管理者一人と行い、内容は理事会で報告されています。施工者の選定は公募、工事説明会、見積徴収、ヒアリング、内定と通常の流れで進みましたが、管理組合の参加は管理者一人でした。工事説明会には区分所有者数名が参加し、工事の内容や時期について質疑があり、区分所有マンションらしさの一端が窺えました。



バルコニーの鳥による糞害

廊下に放置された専有物

工事の内容は居住者の不便解消のために、防鳥ネットを取付けたり、塗装色を明るくし薄暗かった廊下の改善を図ったりしましたが、工事中の荷物の片付けや完了アンケートなどでは、居住者の十分な協力が得られたとは言えません。特にアンケートの回収率は15%程度しかなく、居住者の関心のなさが顕れる結果になりました。



従前の集合郵便受け

改修後の集合郵便受け

工事をするという行為自体は分譲も賃貸も同じですが、賃貸率の高いマンションでも、当然のこととして大規模改修工事の手続きは分譲マンションと同じです。良識のある区分所有者の存在と管理会社任せでない理事会の運営が、建物の質と、良好な居住性の確保につながると思います。

（主任専門委員 宮崎雅司）