



Q ベランダ側の壁に小さな穴を開けてエアコンの増設をしたいとの申請があります。理事会では、小さな穴で建物への影響もないので承認しようとの意見と、共用部分だからできないとの意見に分かれました。どのように判断すればいいでしょうか。

A 生活様式の多様化や居住者の高齢化による専有部分室内のリフォームのニーズは高く、その承認の是非に悩まれる管理組合役員さんが少なくありません。

一般的な規約では、専有部分の修繕について管理組合から承認を受けた上で実施することになっていると思われます。

お尋ねのケースでは、壁は建物の一部分で通常は共用部分に該当します。このため、建物への影響の程度に関わらず共用部分の変更として扱うことになり、共用部分の変更にあたっては総会の議決が必要となります。つまり、理事長または理事会の判断で承認することは、規約上できないこととなります。区分所有者が快適な生活のためのリフォームを望まれることはよくわかるのですが、あくまでも規約で許される範囲内に限られます。

今後、配管用スリーブ増設や給湯設備関係などの改善については、経年とともに居住者からの要望が増加することが予想されますので、あらかじめマンション全体で検討してルールを設けておくことが望まれます。

また、専有部分のリフォーム工事の際に、依頼した工事業者が、必ずしもそのマンションの規約や細則を把握しているとはいえません。工事の発注者である区分所有者は、専有部分に関心が集中しがちですが、ほとんどのリフォームは共用部分と密接に関係しているという前提で、変更可能な範囲を正しく理解したうえで、計画することが着工後や完成後のトラブルを防ぐこととなります。

回答者: 広島県マンション管理組合連合会