

工事の内容の例	決議のイメージ
<p>①</p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 共用部分の配管の更新 <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全ての専有部分の配管の更新（必要に応じて水回り設備の更新を含む。） 	<p>✓ <u>専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）に関する決議</u>（部会資料25【P15】）</p> <p>※ マンション標準管理規約第21条第2項では、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」とされているところ。</p> <p>※ 専有部分のスラブ下配管を更新を実現させるために、専有部分の水回り設備を改修する必要がある場合などの事例あり。</p>
<p>②</p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震改修（ブレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等） ● 共用部分の配管の更新 ● 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全ての専有部分の配管の更新（必要に応じて水回り設備の更新を含む。） 	<p>✓ <u>耐震改修に関する決議(共用部分の変更)</u></p> <p>✓ <u>専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）に関する決議</u>（部会資料25【P15】）</p> <p>✓ <u>外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新に関する決議（共用部分の変更）</u></p> <p>※ 耐震改修について特別決議を要する場合でも、耐震改修促進法第25条に基づき、特定行政庁により耐震改修を行う必要のある旨の認定を取得した場合は、普通決議。</p> <p>※ 例示される複数の決議については、実務上は、最も厳しい決議要件で1度で行われるものと考えられる。</p>
<p>③</p> <p><u>いわゆる一棟リノベーション工事</u></p> <p>[共用部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震改修（ブレース補強、開口部補強、耐震スリット設置等） ● 共用部分の配管の更新 ● 外装、エントランス、玄関ドア、窓等の更新 ● 全ての躯体（壁・柱・床など）の維持・回復 <p>[専有部分]</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全ての専有部分の配管の更新（必要に応じて水回り設備の更新を含む。） ● 共用部分の管理に伴う、全て（又は一部）の専有部分のリフォーム（間取りの変更、内装・床材の更新、システムキッチンの交換など） 	<p>✓ <u>建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復を行うために共用部分の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること）</u>（部会資料25【P29】）</p> <p>※ 建替えと実質的に同等の効果を得るためには、耐震性の確保や機能性の向上に加えて、劣化が進む構造躯体の耐久性の向上（ひび割れの埋め、コンクリート施工不良の解消、中性化の進行防止、躯体の補修等）を実施する必要があり、これを実現するためには、既存構造躯体を維持しながら、専有部分を含む建物全体の内外装等を除去（スケルトン）した上で実施することが必要となる。</p>