

## 中層RC造壁式共同住宅の2戸1改修の適用技術の調査検討

### 1. 検討の目的

マスハウジング期に大量に供給された中層RC造壁式共同住宅の再生が住宅政策上の喫緊の課題となっているが、改修による既存ストックの再生を行うにあたっては、劣化対策、耐震性の確保や省エネルギー性の確保等の基本的性能の維持・向上に加えて、居住者ニーズに応じた性能・機能の追加や変更等が求められるところである。

中層RC造壁式共同住宅における性能・機能の追加や変更等に関しては、居住者の高齢化等に伴いエレベーターの設置ニーズが大きくなっているが、これに加えて、住戸面積が50㎡程度と現在の居住水準から見ると小規模な住戸が多いことから、ファミリー世帯の定住化を促進しマンション内や団地内におけるコミュニティの活性化を図る観点から、住戸面積を拡大するニーズも大きいものと考えられる。

住戸面積の拡大に関しては、1970年代後半から1980年代頃にかけて、既存住棟の南側に居室増築を行うことで対応した事例も見られるが、今後、人口・世帯が減少していく中で、空き住戸が増加することが必至であることから、空き住戸を有効に活用する「2戸1改修」による対応が中心的な方法として求められているところである。

こうしたことから、本検討では、中層RC造壁式共同住宅において「2戸1改修」による住戸面積の拡大を円滑に実施するための適用技術についての調査検討を行うことを目的とする。

なお、本検討では、中層RC造壁式共同住宅の中でも、区分所有マンション（以下、マンションという。）を対象とし、検討を行う。その理由は次のとおりである。

- ①マンションにおける2戸1改修にあたっては、開口形成に伴う構造安全性の確認や適用する構造補強技術等が、管理組合における合意形成の円滑化というソフト的な視点からも規定されること。
- ②マンションにおいては、2戸1改修に係るハード的な手続きと、合意形成を具体的に進めるうえでの管理規約の整備（合意形成の手続き）や登記上の扱いといったソフト上の手続きとを一体的に検討する必要があること。
- ③上記のような理由により、マンションにおける2戸1改修に係る適用技術が確立していないこと（公営住宅等の公的賃貸住宅ストックでは2戸1改修の既往事例が存在しているが、マンションでは、適切な手続きによる既存マンションの2戸1改修事例は存在していない）。

### 2. マンションにおける2戸1改修に関する検討の視座

住戸の2戸1改修は、エレベーターの設置、設備の更新やその他の区分所有者のニーズ対応工事等とともに実施し、住棟全体を計画的再生することが理想的であるが、マンションにおいては、費用負担等の点で区分所有者間の合意形成が難しく、また、計画的な再生の円滑な実施を担保する法制度上の制約もある。

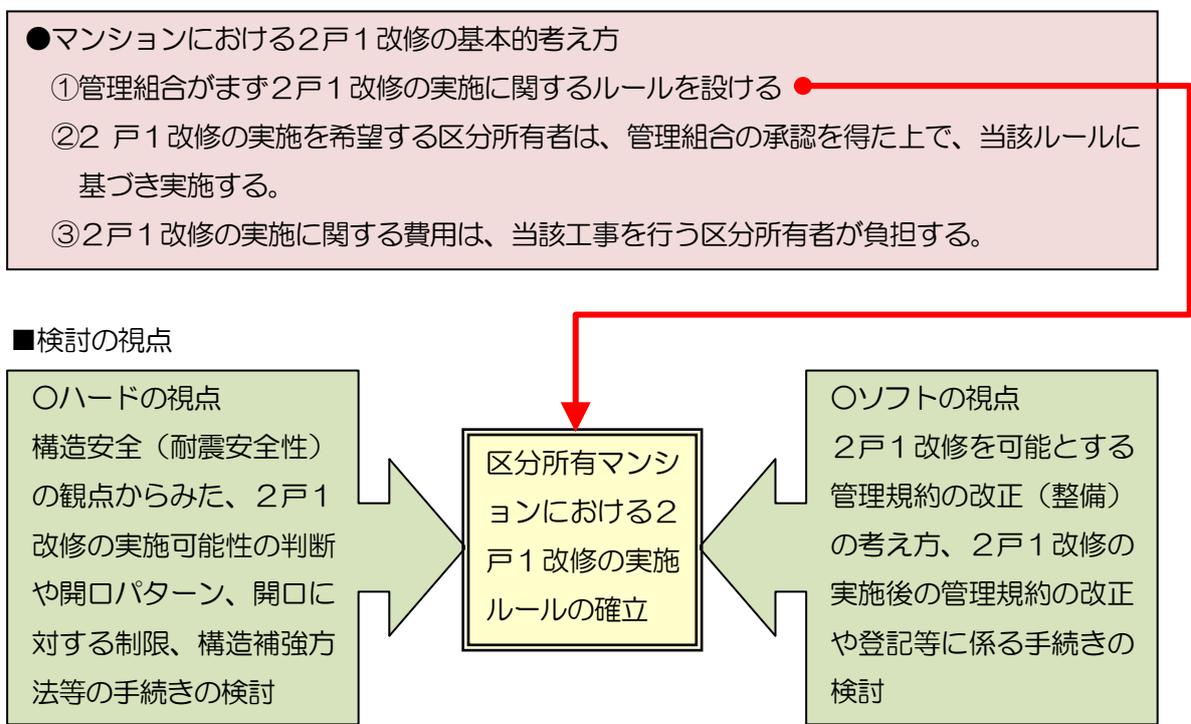
一方で、RC造壁式共同住宅における2戸1改修は、構造体である戸境壁等に開口形成をすることになることから、所有者（居住者）が勝手に実施することは許されない。管理規約において、区

分所有者が勝手に共用部分の加工工事、すなわち「建物の主要構造部に影響を及ぼす行為」を実施することはできないとされているのが通常である。

しかし、住戸面積が50㎡程度の中層RC造壁式マンション（一般的にはマスハウジング期に分譲された団地型マンション）においては、所有者（居住者）の2戸1改修のニーズが顕在化しており、今後、空き住戸の増加に伴いさらにニーズが高まることが予想される。さらに、住戸面積が一律に50㎡程度と相対的に小さなマンションでは、子どもが成長期のファミリー世帯が定住することが難しく、居住者の高齢化や管理組合の役員のみならず手不足、管理に対する関心の低下等に拍車をかけることにもなりかねない。こうしたことから、管理組合にとっても、2戸1改修の実施により、マンションにおけるコミュニティミックスを図り、また、管理組合機能を維持していくニーズは高いものと考えられる。

こうした認識を踏まえ、マンションにおける2戸1改修においては、「管理組合がまず2戸1改修の実施に関するルールを設けた上で、希望する区分所有者は、このルールに基づき、管理組合の承認を得て、個人の負担で2戸1改修を行う」という方法が適切であると考えられる。

本研究では、こうした仕組みによる2戸1改修の円滑な実施に向けて、「管理組合における2戸1改修の実施に関するルールの定め方」に関して検討を行う。具体的には、①構造安全（耐震安全性）の観点からみた2戸1改修の実施可能性の判断や開口形成の範囲や程度、構造補強の方法等に関するルールの定め方、②2戸1改修を可能とする管理規約の改正（整備）の考え方、2戸1改修の実施後の管理規約の改正や登記等に係る手続き、について一体的に検討する。



### 3. 合意形成に係るソフト的視点を踏まえた「2戸1改修に伴う構造安全性の確認と必要な構造補強」の検討の視点

ここでは、上記2. の考え方にに基づき、管理組合として2戸1改修の実施に関するルール の定め方を検討する上でのポイントを整理する。

#### 1) 2戸1改修に係る区分所有法上の合意形成手続きの考え方

マンションの2戸1改修に関して区分所有法上の手続きについては明確な考え方が確立しているわけではない。本検討においては、管理組合が定めた2戸1改修の実施ルールに基づき、希望者が2戸1改修を実施するという手続きを設定することとするが、実際の当該行為の実施に際しては、管理組合における所定の承認の手続きが必要となると考えられ、その合意要件について検討する必要がある。

この場合、2戸1改修の実施ニーズが既に顕在化しており、今後、そのニーズが高まることが予想されることを踏まえ、全員合意がなければ実施できないというような高いハードルを想定するのではなく、一定の要件を満たす場合、管理組合の集会における特別多数決議により、その円滑な実施が可能となるような手続きを確立することが求められる。

ここでは、2戸1改修による戸境壁やスラブの一部の開口形成に係る行為を、区分所有法上の「共用部分の変更」(区分所有法第17条1項)として取り扱うことを前提に検討を行いたい(※)。

想定する具体の手続きは次のとおりである。

#### 【2戸1改修の実施に係る区分所有法上の手続き・作業仮説(設定)】

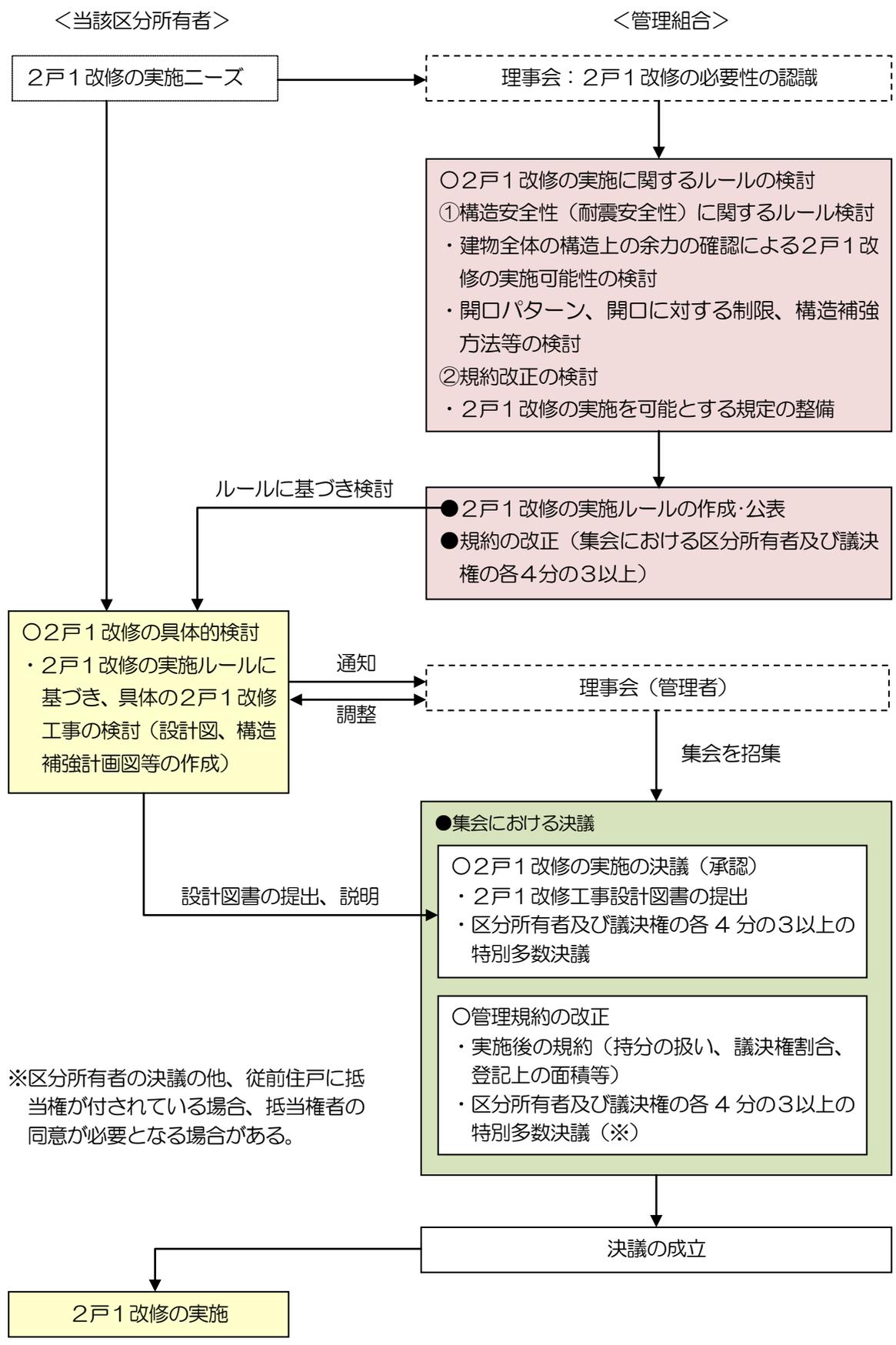
- ① 2戸1改修工事は、共用部分である戸境壁やスラブを加工する工事となるが、その工事に係る費用は、当該2戸1改修に係る住戸の区分所有者が負担する。
- ② 上記①の費用負担ルールを前提とし、マンション全体として「共用部分の変更工事」を行うものとみなし、管理組合の集会における「区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決議」により、当該2戸1改修工事の実施を決議(承認)するものとする。
- ③ 上記②の集会における決議(承認)に際しては、改修工事設計図書(設計図、構造補強図等)の提出を義務づけて、当該2戸1改修工事が「管理組合が定めた2戸1改修の実施ルール」を遵守していることについて説明を行う必要があるものとする。
- ④ なお、上記②の集会の決議(承認)に際しては、2戸1改修実施後の専有部分の面積の合いうち、共用部分等の持分の扱いなどについて管理規約の変更を行う必要がある。

#### 【共用部分の変更(区分所有法第17条)】

第1項 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ることができる。

第2項 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。

■ 2戸1改修の実施手続き（作業仮説）



なお、従前の住戸に抵当権が付されている場合は、区分所有者の決議の集会の決議のほか、抵当権者の同意が必要となる場合がある。その扱いは次のようになると考えられる。

①従前の住戸甲・乙とも同一人の抵当権者Aが存在する場合	2戸1改修により、従前と比べて担保価値が減少する場合には、抵当権者Aの抵当権を害することとなり、Aは、その差止め、または原状回復を求めることができると考えられる。
②従前の住戸甲・乙にそれぞれ異なる抵当権者（A、B）が存在する場合	判例（最高裁判決平成6年1月25日民集48巻1号18頁）によると、2戸1改修後のA及びBの各抵当権は、2戸1改修後の住戸のうち、甲又は乙の部分の建物の角の割合に応じた持分を目的とするものとして存続する。 しかし、一般的には、A及びBは、2戸1改修により抵当目的物が滅失するものとして、その差止め、または原状回復を求めることができると考えられる。
③従前の住戸甲戸のみに抵当権者Aが存在する場合	2戸1改修により、抵当権者Aの抵当権の効力の及ぶ範囲が拡大すると考えられ、抵当権の侵害にはならないと考えられる

①、②の場合は、抵当権者の同意なしには2戸1改修は実施できず、通常は同意を得ること難しい。このため、非担保債務を弁償して抵当権を抹消してから2戸1改修を実施することになる。

（参考文献 鎌野邦樹：「マンション再生と「2戸1戸化」等」、マンション学、第23号、2006年）

## 2) 2戸1改修に伴う構造安全性の確認と必要な構造補強の検討の視点

上記の実施手続きに基づく2戸1改修を想定した場合、管理組合において「2戸1改修の実施に関するルール作成」、特に「構造安全性（耐震安全性）に関するルール検討」が重要となる。

ここでは、「構造安全性の確認及び必要な構造補強」の考え方について、マンションにおける合意形成の円滑化という観点からみて、特に留意しなければならない点について整理する。

○視点1：一定の補強をすれば、原則としてどの住戸でも将来的に2戸1改修が行える可能性があること

### ①どの住戸でも自由に2戸1改修の実施を保証する考え方（原則）

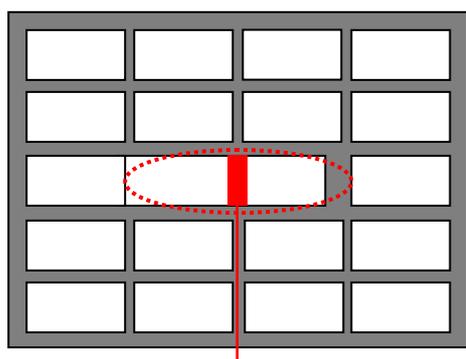
住棟内の場所にかかわらず、また、既に2戸1改修が実施した住戸との位置関係にかかわらず、原則としてどの住戸でも将来的に2戸1改修が行える可能性があることが望まれる。

最初の2戸1改修は住戸の階や位置にかかわらず自由に実施できたとしても、それ以後の2戸1改修の実施可能性が、構造上、最初に2戸1改修を実施した住戸との位置関係によって制限を受けてしまうような場合、一般に合意形成は困難になると考えられる。

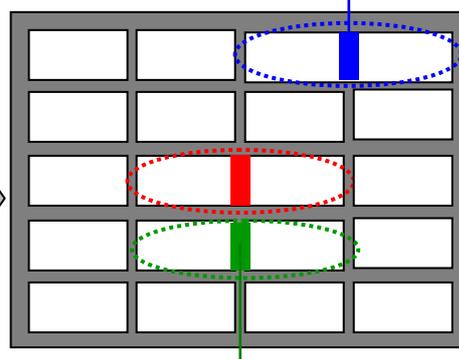
このため、建物全体として2戸1改修が一定の自由度（最初の2戸1改修の実施がその後の2戸1改修の実施の制約とならないこと）を持って実施できるだけの構造的余力があること（例えば、全ての住戸が2戸1改修をした場合であっても、必要な補強をすれば、建物全体で耐震安全性が確保されること）を確認することが必要になると考えられる。

また、上記の構造的余力の確認においては、必要な構造補強を行うことを前提に、全ての住戸で開口形成を行うことのできる範囲や開口の程度を確認することが必要になると考えられる。

(例)OK！ 最初の2戸1改修の実施住戸よりも上階や、違う「壁位置」では構造上実施可能



最初の2戸1改修の実施。必要な構造補強の実施により、建物全体として従前と同等の構造安全性を確保。



(例)NG！ 最初の2戸1改修の実施住戸よりも下階や、真下の住戸では構造上不可能

## ② 2戸1改修が実施できる範囲を上階等に限定する考え方

なお、構造上の制約がある場合などは、2戸1改修が実施できる場所を構造上の制約が相対的に小さい上階（5階又は4階）に限定するという方法も考えられる（また、これにより、開口形成の自由度も高められることが考えられる。）

ただし、2戸1改修を希望する区分所有者や空き住戸が上階に集中するとは限らないため、この場合は下階に居住する2戸1改修の希望者と上階に居住する非希望者との間で「住戸交換」を行う必要があると考えられる。マンション再生における「2戸1改修」は現実的には難しい場合が多いが、2戸1改修を希望する区分所有者はファミリー世帯が多く、エレベーターのない住棟の上階に居住する高齢者世帯との住戸交換であれば、お互いにメリットがあり、住戸交換が成立する可能性は高くなるものと考えられる（もちろん、住戸交換の促進のための制度的支援も必要となろう）。また、ファミリー世帯と高齢者世帯との住戸交換等を通じて、上階での計画的な2戸1改修（メゾネット型2戸1改修）を誘導することにより、住棟へのエレベーター設置等の必要性も小さくなる考えられる。

### ○視点2：開口形成部分の補強が2戸1改修を行う当該住戸の範囲内で完結すること

2戸1改修に伴う構造補強は、開口形成による影響部分（開口部分の補強、梁せいの低減の補強、開口部分の床の振動性状・たわみ改善等）のみを補強することになるが、この場合の構造補強は、当該2戸1改修を行う住戸の範囲内で完結することが必要であると考えられる。

なぜなら、特定の住戸の2戸1改修（開口形成）にあたって、建物全体や他の住戸（専有部分）の使用に影響を及ぼすような構造補強をしなければならぬとすれば、そもそも個別に2戸1改修を実施するインセンティブが生じにくく、また、区分所有者全員の同意を必要とする場合も生じると考えられるからである。

→ マンションにおいて、構造補強が2戸1改修を実施していない他の専有部分（住戸）にも及ぶ場合は、当該専有部分の所有者の同意が必要になる（区分所有法第17条2項）と考えられることから、合意形成の点でハードルが高くなる。

## 4. 具体の検討内容及び検討プロセス

本年度の検討内容及び検討プロセスは次のとおりである。

### 1) 2戸1改修のモデル設定等の検討のための基本的作業

#### (1) 関連事例の収集・課題等の整理

過去に整理されている2戸1改修の実施事例をもとに、公的住宅賃貸住宅の2戸1改修を行っている地方公共団体及び都市再生機構にヒアリングを行い、事例収集およびヒアリングを行う。

また、並行して、現時点で考えられる2戸1改修に係る課題を抽出、整理する。

#### (2) 検討するベース建物の設定

汎用性の高い建物タイプをベース建物として複数抽出し、設定する。分譲住宅の図面入手は困難であるため、分譲住宅に最も近いタイプのUR賃貸住宅等について、平面図、構造図等を入手する。

1970年代頃に供給された中層RC造壁式共同住宅（UR賃貸住宅、公営住宅等）を対象とし、標準設計レベルでの平面図及び構造図等を収集する。

その中から、

- ・現在販売されている1970年代竣工の分譲住宅に近いプランタイプ
- ・住戸面積が50㎡前後の住戸タイプ（2戸1改修の必要性が高いと考えられるタイプ）

に着目し、壁式RC造在来工法の中から2タイプ選定し、試設計を行うためのベースプランとして設定する。

#### (3) 2戸1改修等モデルの設定（試設計）

設定したベース建物について、プランや構造の特性を踏まえながら「水平2戸1改修（フラット型）」及び「垂直2戸1改修（メゾネット型）」のプラン検討（試設計）を行う。

### 2) 構造安全関係規定の確認事項と対策技術の検討整理

収集したUR賃貸住宅の事例情報をベースに、上記で設定した2戸1改修モデルを実施する上での構造安全性の確認や改修ルールの設定に係る検討をモデルスタディとして実際に行う。

#### (4) 構造安全関係規定の確認事項の整理

1970年代に建設された中層RC造壁式共同住宅は、現行の建築基準法の構造安全規定でチェックする場合、

- ・許容応力度等計算等をした場合、補強が必要となる
- ・杭の水平力のチェックをした場合、補強が必要となる
- ・耐力壁厚が現行基準を満たさない
- ・コンクリート設計強度が現行基準を満たさない

などの課題があり、これを解決するためには、建物全体に及ぶ構造的補強が必要となり、個別の2戸1改修をすすめる上では現実的ではない。

このため、本検証では、既存公営住宅の2戸1改修の実施事例における構造安全性の確認方法を踏まえ、「耐震診断による構造安全性の確認」を前提として検証を進める。

## ①構造余力の確認

2戸1改修を行うだけの構造余力がある建物がどうかの確認を行うことが、2戸1改修の検討の前提となる。

1970年代の壁式RC構造の建物については、比較的整形な形状の建物が多く、簡易診断でその耐力を確認できるものも多いと考えられる。まずは、簡易診断の条件に合致する建物かどうかの判断を行い、条件を満たす場合は「簡易診断」による確認を行う。

簡易診断において耐震性が確認できない場合は、「1次診断」又は「2次診断」による確認を行う。

耐震診断の結果、十分な構造余力が確認できた場合において、2戸1改修の可能性についての検討を行うことが可能となる。

### ■耐震診断レベルの基本的考え方

簡易診断	柱と壁の断面積から建物の耐震性能を判定する方法。現地調査・設計図書により、柱と壁の断面積量や配置バランス、老朽化の程度により、耐震性能を判定する。
一次診断	梁は壊れないものと仮定し、柱と壁の強度から建物の耐震性能を判定する方法。構造解析を行い、柱・壁の強度・配置バランス・老朽化の進行度合いを詳細に分析し、耐震性能を判定する。
二次診断	梁の強度も考慮して柱と壁の強度から建物の耐震性能を評価する方法。構造解析を行い、柱・梁・壁の強度・配置バランス・老朽化の進行度合いを詳細に分析し、耐震性能を判定する。

## ②2戸1改修の方法の具体的検討

耐震診断の結果、構造的余力の確認ができた場合、次のステップとして、住棟における2戸1改修が可能となる「開口パターン」や「開口に対する制限」、「構造補強の方法」等について具体的な検討を行うことになる。

マンションにおける合意形成の円滑化の観点からは、すべての住戸（2戸1改修を行う2戸でワンセットとした場合のすべてのセットをいう。）で一定の2戸1改修が実施できることを確認することが求められる。まずは、すべてのセットの住戸が2戸1改修を行うこととした場合の開口パターン、開口に対する制限（開口できる程度等）、構造補強方法について検討し、その場合に耐震性（ $I_s$  値0.6以上）が確保されるかどうかを確認する必要がある。

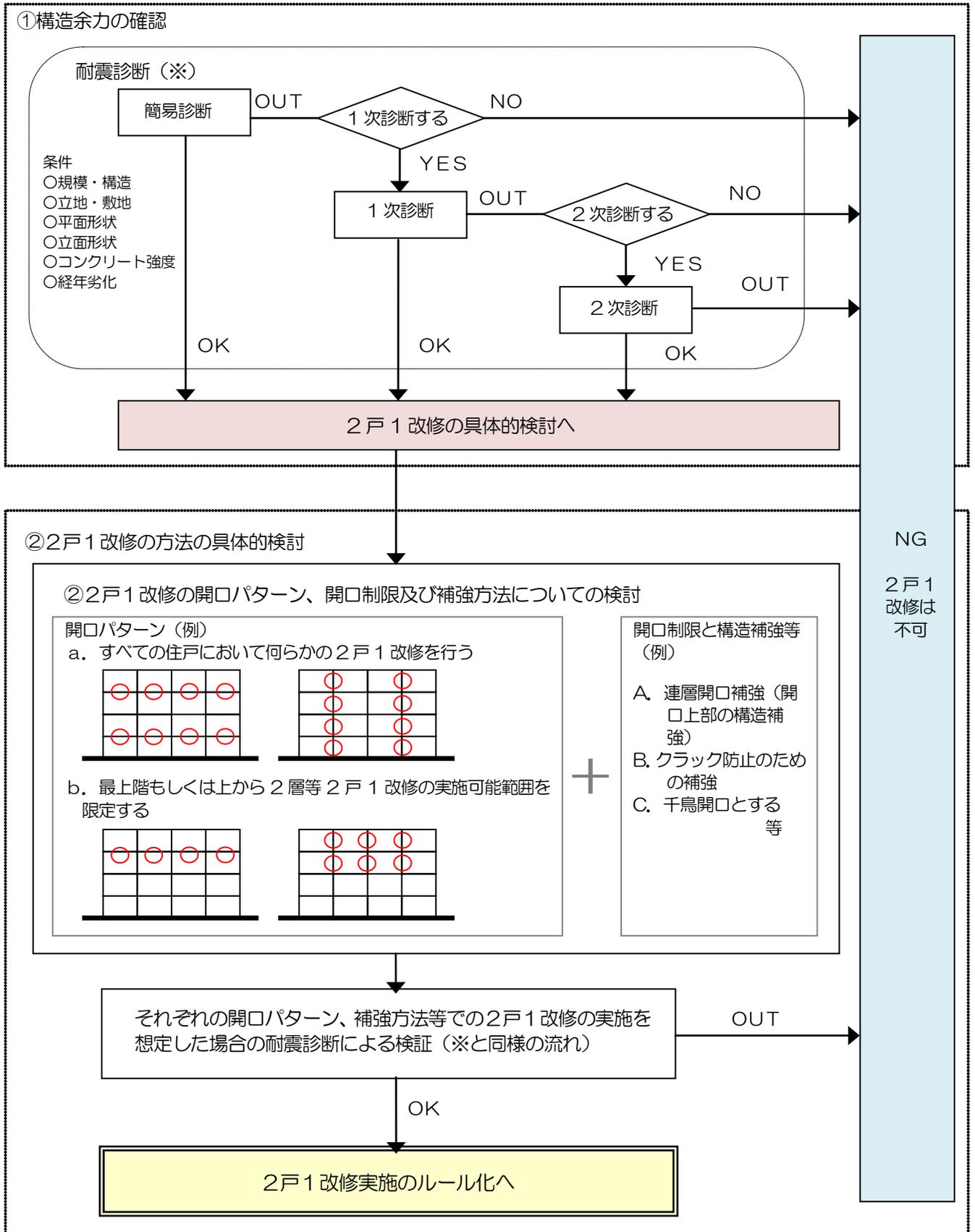
耐震性の確認の結果、全てのセットの住戸で2戸1改修を実施できる場合は、その場合の開口に対する制限や補強方法等を「2戸1改修ルール」として設定する。

一方、耐震性の確認の結果、全てのセットの住戸で2戸1改修が実施できない場合は、2戸1改修を上層階に限定することで可能となる方法など、2戸1改修の実施範囲を限定するパターンについて検討し、「制限付きのルール」を設定することも考えられる。

なお、こうした2戸1改修の具体的方法の検討や耐震性の確認等については、原構造設計者の技術的協力を得て行うことが効果的であると考えられる。

上記の点を整理すると、2戸1改修における構造安全性の検討フローは下図のようになる。

【2戸1改修における構造安全性の検討フロー】



### (5) 2戸1改修に伴う対策（補強）技術の整理

上記の検討の結果、建物全体として一定の構造的余力があることを前提として、各住戸単位での2戸1改修を行う上での構造安全性の確認事項に対応した「対策（補強）技術」を検討整理する。

実際に2戸1改修を実施した事業者や地方公共団体、構造事務所へのヒアリング等を実施しながら、設定したモデルごとに、構造安全関係規定の確認事項に対応した対策（補強）技術について整理する。

例えば、現時点で想定される構造安全確認事項に対応した対策（補強）技術として、下表のように、戸境壁やスラブの切除による開口形成部の補強方法、梁・耐力壁へのスリーブ貫通の是非と梁の貫通部分の補強、戸境壁やスラブの切除箇所の床補強による振動性状・たわみの改善等が想定される。

#### <2戸1化による構造的な確認事項と対策（改修）の考え方の例>

	水平2戸1化	垂直2戸1化(メゾネット化)
住戸の結合	戸境壁の切除 →壁開口部分の補強 →連層開口補強	スラブの切除 →スラブ開口部分の補強 —
設備の更新	梁、耐力壁へのスリーブ貫通 →梁の貫通部分の補強	—
スラブ補強	戸境壁切除箇所の床補強 →振動性状・たわみの改善	スラブ切除箇所の床補強 →振動性状・たわみの改善

### (6) 建築基準法上の確認申請の扱いの確認

収集した事例をもとに、建築基準法の確認申請等の扱いについて確認をし、「中層RC造壁式共同住宅において水平および垂直2戸1改修」を行う場合の建築基準法関係規定の必要となる対策を検証する。

建築確認が必要とされる場合、2戸1改修の普及に向けては、建築確認の現場（特定行政庁や審査機関）における2戸1改修の技術的手続きに係る情報の共有化が重要となる。検討したモデルについて「構造評定」を取得し、技術的手続き等の情報の普及を図ることも考えられる。

## 3) 2戸1改修に係る管理規約の整備等の合意形成上の手続きに関する検討整理

2戸1改修の実施に係る合意形成の手続きについて、特に検討すべき点は次のようになると考えられる。

### (1) 管理規約の整備及び登記の変更

一般の管理規約では、2戸1改修など主要構造部に影響を及ぼす行為は禁止されている（マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント 第17条関係、第66条関係等）。このため、2戸1改修の実施にあたっては、管理規約に2戸1改修の承認・実施に係る手続きに関する条項を整備する必要がある。

また、2戸1改修の実施後に専有部分の床面積が変更されることになった場合、建物共有部分や

敷地利用権の持分割合、議決権の扱い等についての調整を行い、規約を整備する必要がある。

さらに、専有部分の床面積が変更が生じる場合、実態に即した登記の変更が必要となる。

## ■ 2戸1改修に伴う関連規定等

### ●区分所有法

(区分所有者の権利義務等)

第6条 区分所有者は、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してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。
- 3 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

### ●マンション標準管理規約（単棟型）

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

### ●マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第17条関係

① 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

② 「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。

③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。

④ 専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。

特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

(以下、略)

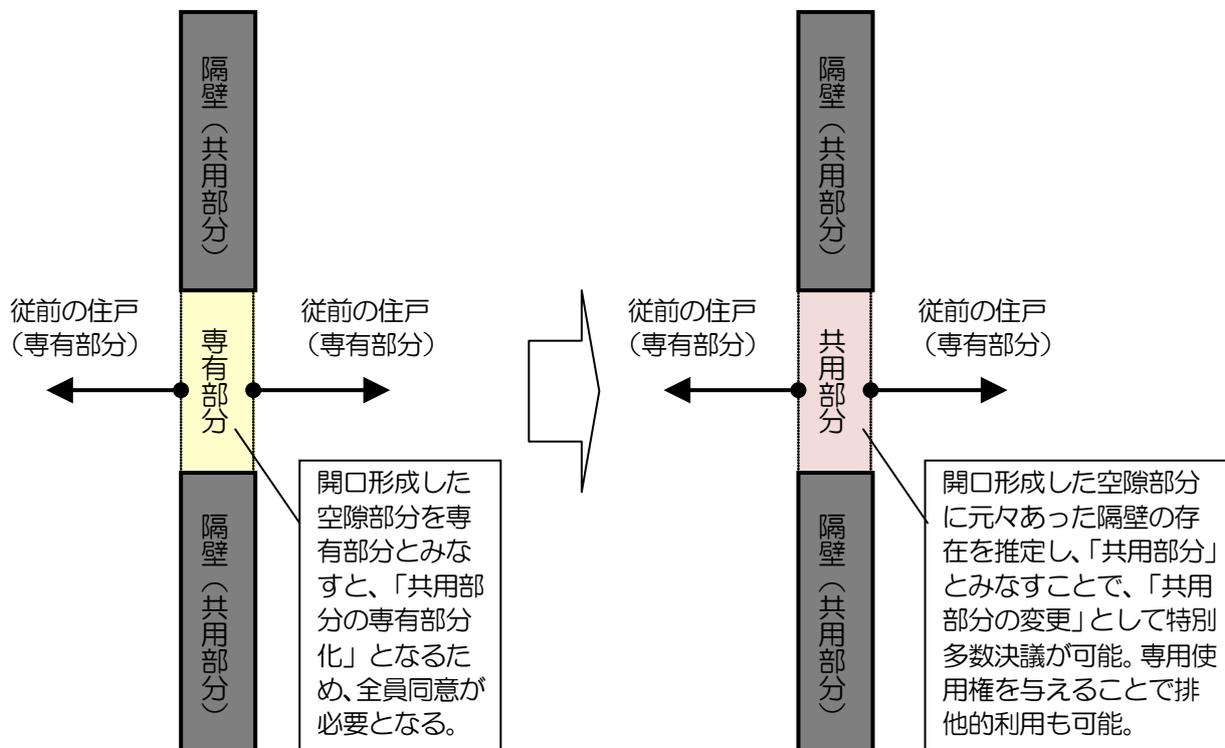
## (2) 区分所有法上の考え方の精査

2戸1改修を区分所有法第17条第1項の「共用部分の変更」と見なし、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別多数決で実施できる(※)ことを前提に検討してきたが、開口形成により生じた空隙部分の区分所有法上の扱いについては検討を要する。

この部分を当然に「専有部分」とであると解釈すると、開口形成という行為は、従前は共用部分であった隔壁の一部を専有部分化する行為となることから、民法上の「共有物の変更(共用部分の処分)」と見なされ、全員の同意が必要となる。

区分所有権の対象となる専有部分が成立する要件として、「構造上の独立性」と「利用上の独立性」を備えることが必要であるが、「構造上の独立性」については、「建物の構成部分である隔壁、階層等により独立した物件支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもって足り、必ずしも周囲すべてが完全に遮断されていることを要しないものと解するのが相当である。」とする最高裁判決が示されている(昭和56年6月18日民集35-4-78)。これらの意味は、一部に隔壁がないとしても、周囲の状況を総合的に斟酌し、ある種の隔壁の代替物又は隔壁の延長としての遮蔽物の存在が推定される場合は、それにより区分が隔てられているという前提に立っているものと理解される。

こうした考えに立てば、2戸1改修により隔壁の一部を開口形成した場合であっても、その左右には隔壁が存在していることから、開口部分についても元々あった隔壁の存在を推定し、共用部分として扱うことが可能と考えられる。この場合、2戸1改修を実施した区分所有者に対し、バルコニーと同様の「専用使用権」を与えることにより、排他的に利用することが可能となる。



※下記の先行研究でも「共用部分の変更」による2戸1改修の実施の可能性が指摘されている。

- ・近江隆「区分所有の部分建替え(2)-2戸1化と無隔壁区分所有」、マンション学、第13号、2002年
- ・鎌野邦樹「マンション再生と「2戸1戸化」等」、マンション学、第23号、2006年