

平成28年7月25日

## 第77回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年6月26日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、長谷川、小幡、内多、白石、松崎、橋口、井口  
以上9名

司会者 常光部会長

本日本定の議題に入る前に以下の2項目について部会長より説明があった。

### 1. 多摩市自治連について

この会議で話題となることの多い「多摩市自治連」についてまとめて紹介があった。  
詳細は末尾【付記1】に記載する。

### 2. 多摩市主催のマンション管理セミナー(6月25日開催)

管理組合における良好なコミュニティ醸成と合意形成および建替え問題の2テーマ  
についての講演の後、交流会があった。

合意形成問題についてはN管理組合では延命か建替えかをめぐって委員会間に対立  
が起こっている旨の報告があった。この問題では賛否両論が出てくることは必定で  
あろうから結論を出す方策が必要。また建替え問題については現在進行中のM管理  
組合の状況を注目している。

## 議 題

### 1) マンション法(区分所有法)の読み

区分所有法第12条「共用部分の共有関係(2)」 担当 白石氏

資料・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)

・マンション管理基本法令集 (各自が準備)

白石氏が条文読上げ、テキスト28ページの民法上の共有と区分所有法の共用部分で言  
う共有の違いについての説明、また部会長、橋口氏より補足説明があった。

- ・複数戸の戸建ての私道；以前は各戸に分割。現在は全戸で共有。
- ・共有物の管理(利用・改良行為)；民法は持分価格の過半数、区分所有法は議決権数\*  
の過半数(形状・効用に著しい変更を伴わない変更を含み)による集会決議で決定。
- ・共有物の変更；民法は全員の同意、区分所有法は区分所有者数および議決権数の3/  
4以上の多数による集会の決議を要する。

\*議決権数；平成28年3月までは専有部分面積の割合としていたが、改定標準管  
理規約では住戸の価値基準を加味することが新たな選択肢に加えられた(高層マ  
ンション対応)。

- ・共有物の処分；民法は全員の同意、区分所有法は共有部分だけを処分することは出来

ない。

- ・共有部分の分割；民法は可能であるが、区分所有法は不可。
- ・マンションの敷地の処分については区分所有法では規定がない。従って、民法の規定に従い全員の同意が必要。但し、最近唯一の例外として、団地・マンションにおいて耐震性能上問題があり、行政が特別に認定した場合は、5分の4の特別決議で敷地の全部あるいは一部を処分することができる、と改正された。
- ・区分所有法における用方に従って使用することができることの当否の例。  
バルコニーに置いた動産（近隣から見栄えの良くないとされた）の撤去を命じた地裁の判例。

民泊としての使用が年間180日までは可とする法が検討されている。専門業者に賃貸し、その業者が民泊運営する可能性が高い。業者の管理が不十分となると周りが迷惑することになる。空き家増に伴い、民泊、シェアハウス問題が増える。

## 第12条に対する部会長コメント

12条（目次的条項）の存在は、歴史的産物といえる。すなわち民法上の共有を否定、区分所有法において共有関係を逐次追加した経緯がある。つまり区分所有法の存在する所以の条項である。（民法とは90%位が共有関係で異なる）

## 2) 共用部分の決め方

各管理組合で特別に共用部扱い（みなし共用）としている例の報告

【豊ヶ丘5-1】規約でみなし共用と謳ってはいないが、管理組合の責任と負担にて管理する専有部分を以下のものとしている。

給水配管は給水メーターの接続部分から末端機器の接続部分まで。給湯配管は給湯機器の接続部分から末端機器の接続部分まで。雑排水配管は共用部分との接続部分から立管と横管を接続するエルボまで。浴室入口の立ち上がり防水部分。

【ホームタウン豊ヶ丘2】共用立管は污水管及び雑排水管の2系統で、污水管にはトイレの污水と手洗いの排水が接続されている。雑排水管には台所排水が接続、洗面台、浴室及び洗濯機の排水が1本にまとめられて台所排水の接続部より少し下部に接続されている。専有部分の配管について規約上特別の規定はなく、総会で修繕積立金を使用することを決議した。

【ホームタウン諏訪1-71】タウンハウス構造。メーターから内側が専有部分。主管からメーターまでが共有部分。建物は4階建。居住階は2, 3, 4階。立管は3階まで。排水系統は污水、雑排水及び台所排水の3系統を第1桝に接続。玄関灯は建物内側で専有部分。玄関前道路の外灯は共用部分。規約に特例を設け共用部分と一体となった給排水管、ガス管、電線の改修は管理組合が修繕積立金を以て行うこととしている（平成21年改定）。

【エステート聖ヶ丘3】専有部分の給排水管について規約上特別な規定は設けていない。

【愛宕2丁目】配管の改修に当たり専有部分の配管をみなし共用とする規約改定が検討されているが、まだ住民には改定案の提示はない。規約でユニットバス設置を禁止している部屋のタイプ（2タイプのうちの一つ）がある。理由はこのタイプに設

置するには共用部分の配管に影響するため。

【エステート豊ヶ丘-2】給水給湯管の共用・専用部分の区分は他の管理組合と同様。他に共用部分の配管として排気管、脱臭管がある。漏水事故は今まで（築35年）無いこともあって、配管について規約上特別の規定はない。埋設排水管は清掃、根切りを行っている。

【鶴牧4・5】メゾネット型の屋外玄関灯は共用部分。

外断熱工事の際、インナーサッシを設けた。これは平成30年まで共用部分とするが、以降、専有部分とするかどうか決める。（オプションとして和風タイプがあったり、既存サッシのガラスを真空ガラスにしたりと区分所有者の好みでバリエーションがあるため）

給排水管、ガス管について共用・専有部分をメーターの一次、二次で分けてはいない。壁を通り抜けたところから専有部分としている。理由は通り抜けエントランス構造であって、両側の住戸の水道メーター及びガスメーターが通路を挟んでそれぞれまとめて設置されており、両側の住戸には、給水管、ガス管が通路下を貫けて専有部分に入る構造となっていることに起因する。また、メゾネット型では1F住戸の横のボックスに2F住戸のメーターも設置されていてその2次側から2階の住戸専有部分まで共用部分を通して引かれている。

### 3) 次回 第13条 小幡氏担当

以降の担当は、第14条井口 第15条小川 第16条長谷川 第17条内多 第18条松崎 第19条白石

ただし、次々会は改正標準管理規約、コメント、マンションの管理の適正化に関する指針の検討を行う

以上

(記録 井口)

次回 平成28年7月31日(日) 14:00~16:00

場所 プリリア多摩センター 集会室

#### 【付記1】多摩市自治連合会

加盟団体数；自治会・町会等 60団体。 管理組合；50団体

会費（年額）、助成金（1団体につき、1年度内1事業）；下表参照

	49世帯以下	50~99世帯	100~499世帯	500世帯以上
会費（年額）	3,000円	5,000円	7,000円	9,000円
助成金	20,000円	22,000円	24,000円	26,000円

助成対象事業

防災、ゴミ出し、清掃など