

平成28年12月18日

第82回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年11月27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、大山、白石、井口

以上8名

司会者 常光部会長

議 題

1) 改定標準管理規約(単棟型)の読み

- ・コミュニティ条項の再整理(第27条、32条)
- ・専有部分の修繕等(17条、21~22条)
- ・マンションの管理状況などの情報開示(64条)

担当:常光部会長

2) その他

- 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)
 - ・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント(単棟型)」 (各自が準備)

議事

1) 前回の復習

- (1) 前回は出席者が少なかったため、本日の議題に入る前に部会長より前回討議事項(第38条~41条)の概要について以下の説明があった。

改訂の主な事項は災害時(緊急時含む)の理事長の対応として

- ・理事長の判断で保存行為を可とした。同時に理事会の議決を得て修復に着手可。修繕積立金の取り崩し可。不足の場合は借入も可。
- ・理事長又は指名する者の住戸への立ち入りを可とした。従来は居住者の同意が必要であった。立ち入りを実現するためには、管理組合がマスターキーを持つことの必要性も議論されたが、今回の改定では触れられていない。

*管理組合がその規約を変えることによりマスターキーを持つことの可否については標準管理規約で触れていない(他法との整合性等あり)以上、否と考えるのが妥当。

以上、理事長の権限が拡張された。

2) コミュニティ条項の再整理(第27条、32条)

- (1) 従来コミュニティ形成に関して、とかく拡大解釈されて管理費の支出について問題が生じて

きた。この是正のために第27条十号が削除され、管理費が支出項目から外された。管理組合業務では第37条十二号が変更されて業務の対象範囲及び内容をより明確化し、十五号のコミュニティ形成に関する条項を削除した。この変更の趣旨はそれぞれの条の関係コメントに記述がある。一方、今回の改定で改めて「マンションの管理の適正化に関する指針」にて、共同生活を営む上での良好なコミュニティの重要性が謳われた。

(2) 出席者による議論

出席者より以下の各種の活動が示された。これらの中には、明らかに管理組合の業務であるものを代行している活動から一部の趣味のグループ活動までが含まれていると思われる。会費制で管理組合会計とは全く独立した活動もあるが、今回の標準規約の改定に添い規約の見直し、管理費支出の可否についての検討が必要な活動もあろう。

①活動の種類

- ・植栽管理委員会の委員による実作業 緑の会 グリーンクラブ等
- ・団地外のボランティア（アダプト制度での植栽グループ）
- ・ふれあいサロン
- ・子ども会
- ・友好会 老人会
- ・ソフトボール部会、百人一首の会、絵手紙
- ・月一集まる会
- ・氏神例祭への寄付
- ・餅つき大会 どんど焼き
- ・体育祭 盆踊り（地域連合の主催）

②継続困難な活動 高齢者見守り

③集会所使用料

組合員は無料（会合の内容により有料） 業者は有料

3) 第17条修繕等変更点

以下が改定、追加された。

①修繕の申請は理事会の決議が必要と改定

②申請が許可された工事後に共用部分又は他の専有部分に悪影響が生じた場合には工事を発注した区分所有者の責任と負担で措置しなければならないとの条項が追加された。

③承認不要の工事についても、周辺に影響（騒音、振動、人の出入り等）ある場合には理事長へ届出が必要となった。

- ・承認、申請の現状のヒアリングでは、申請を承認後、掲示してクレームがあれば対処する組合と申請時に近隣の了承（主として上下、前後の住戸）を得て申請書を提出する組合がある。
- ・問題点として、申請は少なくとも3週間前に提出することとしている組合が多いが、守られていないことが挙げられた。

4) 第64条情報開示

新しく第2, 3項が追加。閲覧対象に長期修繕計画書、設計図書、修繕履歴書が追加された。長期修繕計画書には修繕積立金及びその変更並びに滞納状況も含まれる。

コメント⑤によると単なる閲覧ではなくて。従来必要部分をコピーあるいは書き写し等で行われていたことを、要求により必要部分を書面で受け取ることができるよう改定された。その理由には宅建情報改定で必要事項（重要事項説明など）となったことによる。

一方、資格者による住宅評価（インスペクション制）が進められており、この第3者によるインスペクション評価を記しての不動産の取引がおこなわれる。この評価に必要となるのが上記の書面であるといえる。

・公開必要事項の項目記載の様式あるいは雛型があるか。（小幡氏）

ケースバイケースであろう。不動産は従来需給関係で値段が決まっていたが今後は品質（インスペクション制度）に基づいた取引になろう。（部会長）

5) その他

次回以降の分担を以下のように再確認した。

区分所有法 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

以上
(記録 井口)

次回 平成28年12月23日(金) 10:00~12:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室