

第85回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年2月19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、内多、小幡、橋口、井口
以上7名

司会者 常光部会長

議 題

1) マンション法(区分所有法)の読み込み

・第16条「一部共用部分の管理」 担当 長谷川氏

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)
・一部共用部分について (長谷川氏提供)

議事

(1) 区分所有法第16条「一部共用部分の管理」について長谷川氏より条文と提供資料に基づき説明があった。大要を下表に示す。

一部共用部分の管理			
対象	区分所有者全員の利害に関係するもの	区分所有者全員の利害に関係しないもの	
		全体の規約に定めのあるもの	全体の規約に定めのないもの
方法	区分所有者全員で管理	区分所有者全員で管理	一部区分所有者のみで管理
例	建物全体としての統一性保持。例：外壁の色		

(2) 部会長コメント

①提供資料に「一部共用部分のうち、『区分所有者全員の利害に関係する事項』で、かつ全体の規約に定めのないものは、一部共用部分を共有している区分所有者のみで管理を行う。この場合、区分所有者は、管理を行うための団体を組織化することが出来るほか、集会の開催、規約の制定、管理者の設置等を決めることができる。」とあるが、議論のあるところである。

すなわち、区分所有法は平成13年に改正され、棟総会の設置が出来る(前述の「団体を組織化することができる・・・」)事になって、義務違反者に対する措置、復旧および建替えの3事項のみを総会に諮る前に棟総会の決議を要するとした。

議論はこの3事項では不十分で、規約の改正(前述の「規約の制定・・・」)も、棟総会の決議

を得て後に総会に諮る必要があるとする議論であり、またそのように実行する組合も存在する。

②棟総会で先行決議の必要な3事項を除いては、棟の決議があっても理事会は要望事項として、全体的観点から妥当なものであれば総会に諮ることになる。

③一部共用部分に対する管理・変更行為

- ・一部共用部分との名称ではないかもしれないが、団地ではそれに相当する部分がある。管理組合規約に管理区分として共用管理として全体及び住棟と区分されている場合、住棟の部分が一部共用に相当し、その棟の区分所有者での管理対象となる。
- ・規約に特に定めがなければ一部共用部分はその共有者が管理する。管理行為には保存、利用、改良の3行為。変更行為には軽微変更、重大変更がある。重大変更には3/4決議を要する。保存行為は清掃、破損ガラスの修復、電球の交換などがあり、各共有者がすることができる。利用行為には空き駐車場の賃貸、広告・看板あるいは中継機の設置など事業的なこと。改良行為には防犯強化のため錠前、インタフォン（カメラ付き）の変更あるいは外灯のLED化などがある。これらは総会の決議事項であるが、規約により別に定めることを禁じていない。これにより規約を変更して理事会決議で可とする組合も出て来ている。
- ・団地型の場合、管理の対象には、上述したように団地全体の共用部分と住棟ごとの共用部分がある。しかし、住棟ごとの共用部分の管理をそれぞれの住棟で行わず、全体（団地管理組合／理事会主体）で行っているのが現実である。その根拠は「マンション標準管理規約（団地型）」の「コメント 全般⑤*」にある。

*この規約では、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、付属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとし、管理組合は団地全体のものを規定し、棟別のもは特に規定していない。ただし、区分所有法で棟ごとに適用されることとなっている事項（義務違反者に対する措置、復旧および建替え）については、棟ごとの棟総会で決議するものである。なお、棟の管理は各棟の管理組合で行うことと規約で位置づけた場合でも、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理の確保等の観点から、全棟で管理のための連絡協議会のような組織を設置し、緩やかな形での統合的な管理を行っていくことが考えられる。

（3）管理行為の事例紹介

①集合郵便箱の更新要求が一部の棟より出されたが、全体的に検討の結果延期した。

中層棟と低層棟が混在する団地であって、低層棟のみフェンスを危険防止のため更新した。

費用は該当棟の住棟修繕積立金より支出。（ホームタウン豊ヶ丘ー2）

②タウンハウスと中層棟の混在の団地で、棟により差があったが、タウンハウスの玄関扉に劣化が見られる住戸が発生した。劣化が進んでいる棟のみ更新した。更新計画、管理は管理組合で行い、大規模修繕に合わせて施工。費用は該当の棟の住棟積立金より支出。（エステート聖ヶ丘ー3）

③掃除

- ・公社・旧公団団地では敷地部分は殆どの管理組合が一括委託している。エントランス、階段室は居住者が自主的に交代で行っていて、建物の内外で管理が分かれている。民間マンションでは建物の内外を問わず居室以外は清掃業者に委託している。公社・旧公団団地では建物内外で分けている理由は定かでない。

④排水管の全体・一部共用の境

- ・第1柵を超え本管まで棟別としているが、この境界には疑問がある。
(ホームタウン豊ヶ丘―2)
- ・通り抜けエントランス付近の混合柵を經由して第1柵まで棟別。(エステート鶴牧4・5)

(4) その他

① 駐車場料金

- ・共有部分にある駐車場の料金徴収の根拠は専用使用権に対する対価
- ・料金の額は維持費用の残額を毎年修繕積立金等に繰り入れている現状からみると割高感があるが、現在の料金設定には以下の経緯がある。

分譲時、駐車場が不足していて団地外に高額の駐車場を求めざるを得なかった。この価格差の不公平感を緩和するための内部駐車場料金として相当額が設定されたものと思われる。駐車場に空きスペースが見られる現在では割高感があり、値下げ期待もある。一方修繕積立金不足分の埋め合わせのために値上げを検討する場合も見られる。

- ・専用庭を駐車場とする住戸(タウンハウス形式)では駐車料金の徴収にちがいがあある。分譲時の契約で専用庭の一部が購入金額に含まれている場合、徴収をしていない(エステート聖ヶ丘―3)。専用使用権となっている場合は低減した額を徴収している(ホームタウン豊ヶ丘―2)。

② 修繕積立金の見直し

マンションの分譲に当たっては、公社、旧公団、民間のいずれも売り易い・買い易い価格に設定するために管理費等を低く設定している。したがって、この額と将来に亘って必要となる修繕工事費との間に乖離が見受けられる。この対処のため修繕積立一時金制度を設けることや、逐次段階的値上げで対応するケースが多いが、先々までの段階値上げによる負担増は高齢者に重い。築年後早い時期に大規模修繕計画を見直し、資金計画としては1～2段階の値上げに止めておくことが望ましい。

以上

(記録 井口)

次回 平成29年3月19日(日) 14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室