

2019年12月25日

第115回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2019年12月8日(日) 14:00~

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、末満、井口
以上3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
・62条 (担当 末満氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (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」 (各自が準備)
・「【区分所有法 第62条】建て替え決議」 (末満氏が提供)

議 事

- 1) 62条 「建替え決議」
 - (1) 末満氏より62条及び別途提供の「【区分所有法 第62条】建て替え決議」(添付資料1)に基づき説明があった。
 - ①この建替え決議は集会で、4/5の多数決で決議することができるが、留意すべき点について添付資料1にあるように、法務省民事局のコメントがある。要約すれば、
 - ・建替えの決議に当たっては反対者の権利の一方的な制限になりかねないので、様々な人の意見を取り入れなければならないこと。
 - ・実行上、4/5をさらに上回る多数の賛成者が必要であること。
 - ②決議内容
再建建物の設計の概要；建設費用の算定が可能な程度に、再建建物の基本設計が行われることが必要。
建物の取り壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額；区分所有者の判断の参考になることを目的とし決議後債権までの諸経費の変動なども考慮しなければならないので必ずしも正確なものである必要は無くある程度幅のある定め方で良いとされている。
前項の費用の分担に関する事項；分担額も区分所有者の判断の参考になることを目的とするので必ずしも具体的な金額でなく負担割合を決定する基準を示すことで足りる。
再建建物の区分所有権の帰属に関する事項；だれがどの部分を占有するかを決めることであるが、この時点で建て替え参加者が確定していないのが普通なので決定の基準、方法を定めれば足りる。
 - ③招集通知時期 集会の通知は、2カ月前までに行わねばならない。この期間は伸ばすことは出来るが短縮することは出来ない
 - ④通知内容 集会の通知内容には議案の要領のほかに、i) 建替えを必要とする理由；単に老朽化とか、著しく損傷したなどの抽象的な理由では不可。ii) 建替えないとした場合のその

建物の効用の維持又は回復に要する費用の額と内訳；先々の居住水準も考慮した性能向上のための費用も見込んだ額。iii) 建物の修繕計画があるときはその内容。iv) 建物に修繕積立金として積み立てられている金額；建替えに充当するために必要な情報。を通知しなければならない。

- ⑤説明会の開催 会議の少なくとも1カ月前までに区分所有者に対し通知内容を十分理解してもらうために説明会を開催しなければならない。この説明会の開催案内は1週間前までに行わなければならない。
- ⑥集会の招集条項の準用 第35条1項から4項の規定は準用、ただし期間については縮めることは出来ない。また、第36条「招集手続きの省略」の規定も準用する。

(2) 部会長コメント

- ・この条は対象が単棟型に対するもので、団地型は69条、70条で規定されている。
- ・地震等で全壊した建物はこの条項からは除外。公的に被災地指定がされると、被災賠償法の対象となる。
- ・いきなりこの条項で定める建て替え決議ができるものではない。長い検討・討議、合意形成の過程を経てはじめて行われるもので、本条による決議は現実的には仕上げに相当すると言える。
- ・通常勉強会から始め、諸準備を行いその後、建替え推進決議を行う。この決議がされると、準備の推進に加えて建替え検討に必要な費用を管理組合から支出できる、また補助金の適用もある。
- ・現住者が建替えられた新しい建物に改めて追加費用の負担をかけない方法として当初等価交換方式が喧伝されたが、この方式はいまでは実行困難なものとなったと言える。したがって、建替え後の住居確保に要する必要負担額の見積もり額をはじめ、計画の節目、節目で住人への説明、意見聴取を重ねて合意形成が可能の見通しが立って初めて建替え決議に持ち込めることと考えられる。

(3) その他の討議

- ・グリーンコープ松が谷の近くの団地で建て替えが始まった。その建て替えに関する情報を得て、有志が単独で検討を始めたが現在は進めていない。その理由は、得られた情報によると専有面積、建物の設備、機能の条件が相当異なることが判明したことに起因する。(末満氏)
- ・諏訪2丁目のブリリア多摩ニュータウンは立地条件が良く建替えは完了した。しかし、完成させたデベロッパーの前に3社が着手しようとしたが成功しなかった。このデベロッパーも途中リーマンショックに見舞われ完成には等価交換用に建て替え以前より狭い部屋を作るなど、設計変更を余儀なくされた。また、完成後の間もない頃に数10部屋が売りに出されたとも聞いている。(部会長)
- ・グリーンコープ松が谷では専有面積の異なる3タイプ(3, 4, 5LDK)が存在するが修繕積立金は当初から全て同一金額でかつ棟別会計を採用していない。この同一金額である点に就き最近の入居者から不公平との指摘がでている。また、専有部分の給水給湯管、排水管の改修時期に来ていて、この積立金を使用して工事費に充当するには公平性を欠くことになる。この点実施に当たり当面の課題となっている。(末満氏)
- ・鶴牧4・5では棟別会計処理をし、専有面積に応じて修繕積立金の額を変えては居るが必ずしも専有面積には比例していない。理由は長期計画に基づき棟別(棟タイプ別)に修繕積立金の額を見直したところ、タイプにより上は現状の2倍への値上、下は値上げ不要との算出結果となり、差が大きすぎるので政策的に圧縮した経緯がある。ここでも最近の入居者から不合理との抗議が出されている。(部会長)
- ・グリーンコープ松が谷の駐車場は平地をそのまま利用した平面駐車場で収入のわりに維持管理費の負担が少なく管理費等に振り替えられる財源となっている。利用者の高齢化も進

み駐車料負担減の為、他の会計への振替えは不当として駐車料金値下げ要求の圧力がある。
(末満氏)

- ・鶴牧4・5では駐車場料金会計は独立しており収支差額の繰越金残高は相当額ある。最近団地保険金が高騰していて駐車料金会計より振替えて充当した。(部会長)
- ・専有部の配管改修実施に関しては、i) 専有部ゆえ各個人で処置すべき。ii) 管理組合で一括工事を実施するが費用は全て各個人が負担する。iii) 管理組合で修繕積立金から支出して一括実施する。との3通りの主張がある。(部会長)
- ・嘗て階下配管方式が採られていたが最近は床上方式が主流に変わった。排水管の更新に当たって床上方式への変更提案が多いが、果たして必要か。勾配確保のため他の共用立管への接続替えに伴う当該立管の大口径への取替。あるいは／および共用立管の追加が必要と言う。(部会長)

(記録 井口)