

平成24年3月17日

第33回管理運営問題部会 議事録（案）

開催日時 2012年3月17日（土） 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

出席者（敬称略・順不同）

常光、小幡、小川、長谷川、内多、馬野、二宮、望月、瀧口、阪野、大山、松崎、
岩曾、井口
以上14名

司会者 常光部会長

議 題

（第6回）マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

- ①改正標準管理規約（単棟型）の第4章（15～16条）読込み、検討（担当、長谷川）
- ②改正標準管理規約（単棟型）の第4章（17～19条）読込み、検討（担当、内多）

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約（単棟型）
- ・新旧コメント マンション標準管理規約（単棟型）
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方

1. 予定議題の前に

常光部会長より、前回討議の「給配水管の共用区分」と「専用使用权の範囲」について追加討議したい旨発言があつて、まず、給配水管について、これらの配管類についてどのように区分を決めているか確認に入った。

1) 「給配水管の共用部分」について

ガス管、給水管についてはほとんどのところがメーターを境界としているが維持管理の便宜上一部変更している場合がある。

- ・専有部分はメーターを境としていたが、5年前に壁を貫通して専有部分に入ってきたところから変えた。メーター以降の配管が、メゾネットでは共用部分の階段などを通して専有部分に入っていたり、タウンハウスでは住戸内に豎管があるし、床スラブ下を通っているケースもある。これらを個人で維持管理するのは無理がある。（エステート鶴牧4・5）
- ・「(専有部分のうち)メーター接続部分から末端機器の接続部分までなど」の管理は組合の責任と負担において行うと、規約を変えた。理由は当該部分がコンクリート壁を貫通している箇所もあり区分所有者(主に素人)では管理が難しいことによる。(会議時に上記部分を共

用部分に変更と発言したが、誤りなので訂正) (豊ヶ丘5-1)

- ・30戸同じ構造なので、費用は共用専有一体で組合負担としている。(ホームタウン諏訪)
- ・更生工事のとき総会でその都度負担を決めている。規約上はメーターが境界。専有部分からの漏水は接続部分からがほとんど。例えば、洗面台交換時接続部分からの漏水があった。堅管に問題はなかったのに、これらは個人負担で修理。階下に損害を与えた場合は損害保険使用。(豊ヶ丘5-3)
- ・配管詰まり(接続部分の堅管)が昨年あった。堅管は基本的に縦だから見ていなかったが初めて発生した。高圧洗浄は専有部を3年に1回実施。横主管は毎年1回実施のルールであるが、年に1~2回内視鏡調査をし、問題がなければ洗浄を省くこともある。(アルテヴェイタ)

(常光部会長コメント) 古いマンションでは鉄管を使用しているが、新しいところは架橋ポリエチレン材のさや管を用いて床下に這わせている(転がし配管)。鞘管付きだから、中の管の交換も容易になっている。配管のやり方としては専有部分に入ったところにヘッダー(分配器の一種)を付け、そこから並列に各所(台所、風呂場、洗面台等)に配る方式になっている。

このような方式であればリフォーム時などに専有部の配管も簡単に交換でき、自己管理も可能である。

一方、古いタイプでは配管がコンクリートを貫通したりしており、個人では難しい。したがって老朽化が進めば、共用、専有の区分は変えないが、組合が一体的に管理するとか、「みなし共用部分」として組合が管理し、費用負担するように変るのではないか。

- ・その他、専有部分配管の実例

①直張り床で、スラブに溝を切って配管

②コンクリートに埋め込み(同時期に完成の豊ヶ丘5-1、5-3、4-1、貝取4-4)となっている。この場合更新には床張りを取り除いてコンクリを“はって”でもするか、現用の管を埋め殺しにして、別の場所に配管せざるを得ない。

2)「専用使用権の範囲」について

(1) 専用庭について

常光部会長より、使用権の範囲は柵の内側は当然のこととして、庭の上の高さについての質問があった。殆どが大抵軒下くらいまでとしているが、以下各個について記載する。

- ・高圧送電線下の土地は契約時無償貸与(地役権)する条件となっている、したがって上は全部自分のものでない。専用庭の上には送電線は無いが。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・高さ2.2メートル以下で管理。(ホームタウン諏訪)
- ・生垣や柵からの多少のはみ出しは大目に見る。上は2階の軒端の高さ位までとして、樋に落葉が溜まるのを避けた。(エステート聖ヶ丘3)

(常光部会長コメント) 庭木を適正に管理すれば問題は無いが、成長して2階3階にまで届いたりして問題になる。揉め事の解消には基準が必要である。エステート鶴牧4・5では専用庭の植栽管理基準を設け庭木の高さは2階ベランダの軒下までとしている。

(2) バルコニーについて

(常光部会長コメント) 法定共用部として認識されているが、判例によれば規約共用として、また専有の一部としてカウント(専有の一部として売り出しの時から一体化されている場合)されることがある。したがって共有部分として一概に決めてよいか争点となる。例えば、ベランダに作りつけられた温室を大規模修繕の時に撤去を求めた場合など。つまり、法定共用、規約共用、専有の3つのケースがあるので、承知しておいたほうが良い。以上、前回議事の追加討議。

2. 議 題 (第6回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

1) 改定標準管理規約(単棟型)の第4章15条の読み、検討(長谷川氏担当)

長谷川氏より15条(駐車場の使用)について次の報告、説明があった。

駐車場の専用使用権についての条項で、第1項では管理組合は管理する駐車場を区分所有者に契約により使用させることができるとしている。第2項では使用者は使用料を管理組合に納入しなければならないこと。第3項は使用者が所有する専有部分を譲渡または貸与した時に使用契約は効力を失うとしている。

駐車場の使用については、住戸数に対し駐車場の数が少ないことにより問題が起きる。

一般的に区分所有者に駐車場の使用を認める方法として次の3つの方法がある。

- ①分譲方式；分譲時、専有部分とは別に駐車場専用使用権を購入者に分譲する方法
- ②留保方式；分譲業者または旧地主などが専用使用権を留保し、自ら利用あるいは賃貸する方式
- ③賃貸方式；管理組合と区分所有者間の賃貸契約により専用使用を認める方式

かつては分譲および留保方式が一般的であった。分譲方式は判例でも最高裁(平成10年)で有効とされており、留保方式も認められることが大阪、東京高裁の判例で示されている。

しかし、分譲・留保方式は利用者が固定する恐れがあり、トラブルになるケースがいくつか出た。そのため、国交省は局長の指導通達(昭和54年)で、利用の機会公平性を図るとの観点から分譲、留保方式は余り好ましくない、賃貸方式が好ましいとした。それ以来、原則として分譲、留保方式を避けて、現在は賃貸方式が一般的である。

第2項の駐車場利用料は社会通念上相当な額とされている。その額とは、近隣相場の+/-10~20%の範囲内なら、まず妥当との最高裁判例がある。それ故この範囲で利用料を調整すればよい。

第3項は駐車場契約の失効についての規定である。

また、標準管理規約コメントでは駐車場の使用に関して述べている。

15条関係では、①収容台数不足を前提としている、②倉庫等の使用も同様の扱いとすべ

き、③駐車場の使用に関する事項の詳細は別途細則を定め、総会の決議を得ておく、④使用契約書のひな形、⑤車両の保管責任を組合は負わない旨を契約および細則に規定する、⑥細則および契約等に管理費、修繕積立金の滞納がある場合には解約か、次回の参加資格の剥奪を定めることもできる、⑦使用者の選定は公平な方法で行うこと、⑧駐車場不足の場合、近傍の同種の駐車場料金と均衡を失わないように設定し、区分所有者間の公平を保つことの必要性が記載されている。

以上の読み込み、討議のあと、部会長より各個の駐車場および駐輪場の利用状況についてヒアリングがあり、以下の報告があった。

(1) 駐車場の使用状況、更新期間および料金など

公団公社の団地は入居当初は戸数に比し駐車収容数が大変不足していて、やむを得ず外部の民間駐車場(概して高価)に置き場所を求めざるを得なかった。これが定期的に抽選入れ替の制度を生む要因となって、現在も踏襲されているところが多い。その後、各団地とも増設を重ねたうえ、住民の高齢化などもあって、現在は一部の団地を除き各戸1台は確保されてきた。

ただ、この増設の過程で緑を削ってまで拡張する必要があるのかといった反対や、自分の住棟傍に作るのは困るといった反対もあり、こうしたせめぎ合いの禍根を今でも解消できずにいるケースもある。

最近では逆に、空きが出てきて2台目、3台目の利用を認めているところも多い。この空きの有効活用のため第三者に賃貸する場合があって、課税問題がクローズアップし、税務署と国交省との間で、新たな合意ルールが出来ている。

一方、最近建設された民間のマンションでは1戸に1台以上の駐車場所が用意されている。以下これらの個別の事例を記載する。(項目および発言者ごとにまとめて記載した)

公団・公社の例

- ・やや空きあり。契約の定期更新なし。入れ替え抽選なし。場所の変更希望者は空きが出た時にその空き場所であれば移動する。住居からの遠近差がかなりあるため、不満の声もあるが、このやり方であまり問題になっていない。(愛宕2丁目住宅)
- ・入居時は不足していたが、各戸1台になるよう増設。最近では少し空きがあるが、ほとんど満杯。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・各戸に1台の駐車場があり問題なし。(ホームタウン諏訪)

民間の例では

- ・1戸1スペース以上あり。屋上階に空きがあり来客用としている(10台分)。使用料は4,000円。1年毎の契約更新だが、入れ替えなし。(ブリリア多摩センター)
- ・368戸に対し295区画あり、空きは20区画。使用料は場所により6,000円~13,000円、機械式で8タイプ(屋内、屋外、屋根付、地下など)ある。契約更新はなく、無期限。なお、駐車料収入(年間3,500~3,600万円)から維持管理費(現在年間200~3

00万円)を除いた剰余金の繰り入れ先を一般管理費会計から修繕積立金会計へ変更することにした(築後20年で必要となる機械式駐車場の更新費用2億円積立のため)。

この措置で、一般管理費会計に不足を生じるので、現在一般管理費8,000円、修繕積立金4~5,000円で、計12,000~13,000円を、6,000円アップして19,000円前後とし、管理費を14,000~15,000円位とする案を近々臨時総会にかけることになっている。(アルテヴィータ)

(常光部会工コメント) 民間マンションでは月額1万~1万数千円が一般的な管理費。ただし、これは駐車場使用料を繰り入れているからで、それを除外すると管理費は1万5~6千円になるのではないかと。

また、民間では通常第1回目の大規模修繕後は積立金がゼロになる可能性が高いが、アルテヴィータのような会計区分の変更がされると、大規模修繕後も残る公算が高い。

(望月氏) 残るが、第2回目に向けてまた相当積み立てねばならない。機械式駐車場の設備更新を視野に入れなければならないので。

(常光部会長) 確かに機械式駐車場の場合、将来の設備更新が大きい。そうすると修繕積立金にどの程度繰り入れるのが妥当なのか、しっかり計算する必要があると思う。

- ・ 契約は毎年自動更新、場所の変更なし。(コスモフォーラム多摩)
- ・ 毎年抽選。(エステート鶴牧4・5)
- ・ 2年毎抽選で場所換え。住居からの遠近不公平の緩和で。(豊ヶ丘5-3)
- ・ 専用庭に駐車場のあるタウンハウスを除く200戸に当初100台分だったが、36台分増設しても、まだ20台不足し、来客用含め24台分を外部で借りている。
更新は1年毎だが、抽選ではなく順番により上位24番までになると、翌年は外部の24台と入れ替えている。外部から戻った車の場合、今度は下位の番号となる。したがって5年に1回は外部へのローテーション駐車となる。
その外部駐車場も地主が土地の売却あるいは転用を言い出すと場所がなくなるという問題を抱えている。(エステート聖ヶ丘3)
- ・ かつて管理組合で外部駐車場を契約していた時期がある。この場合内外とも使用料金を統一し、差額を組合で補填した。その後、増設を行い不足はなくなったが、毎年の抽選は残っている。外部駐車場を設けていたころは遠いので団地内に違反駐車多くて困った。外部駐車場を持っている場合、路上駐車があるのではないかと。(エステート鶴牧4・5)
- ・ 違反駐車は無い。住戸によっては外部の方が近くて選ぶ人もいる。個人的には入れ替えなしでもいいと思うが。(エステート聖ヶ丘3)
- ・ (大山氏意見) 高齢で、空きが出てきている。この空きを区分所有者以外へ賃貸するについては課税問題があり、安易に管理費等に繰り入れが出来なくなるような状況になるのではないかと。

(常光部会長コメント) 全員集会時に資料を配布するが、課税と非課税の間のグレーゾーンのルール作りの話が税務署と国交省間で進んでいる。課税については、外部に対し公に募集す

ると課税対象となり、ロコミなどで全体の1/3程度なら大目に見るそうだ。

(2) 駐車場使用契約の管理費等滞納に伴うペナルティルールについて

ペナルティについては規約等に定めのあるところあり、ないところもある。定めていても直ちに発動するのではなく、時間をかけても話し合いにより滞納を解消する傾向にある。

以下、本件に関する個別の事例を記載する。また、討議の過程で、駐車場契約時に敷金を徴収している組合が多いが、この当否についての議論が出たので、あわせて記載する。

- ・敷金は3ヶ月分徴収しており、使用料の滞納が3ヶ月を超えると契約を解除。実例あり。
(エステート聖ヶ丘3)
- ・規約で2ヶ月。管理費もしくは駐車場使用料を滞納した場合は解除。実例なし。(ブリリア多摩センター)
- ・特に定めなし。数ヶ月遅れるケースがあったが納入して完了。(アルテヴィータ)
- ・管理会社に一任。(コスモフォーラム多摩)
- ・駐車場使用料と管理費、修繕積立金とは性格が違って、駐車場使用料は先取特権がない。ゆえに回収不能時に備えて駐車場については3ヶ月の敷金を徴収している。
(エステート聖ヶ丘3)
- ・滞納に対する規定あり。話し合いをし、数ヶ月遅れるが解決している。規契約解除をした例はない。自主管理の場合、滞納があっても規定通りに硬手段に訴えることを担当理事は決断できない。3ヶ月の規定でも話し合いで6ヶ月かかっても収めてもらう。(愛宕2丁目住宅)
- ・管理費等の滞納で駐車場契約を解除するというのは、警告には使える。過去に滞納はない。敷金は3ヶ月。(豊ヶ丘5-3)

(3) 敷金徴収に対する異論、関連意見

(常光氏) 公団は敷金を3ヶ月とするところが多い。

(小川氏) 敷金をとるのは公団のミスリードと思う。徴収不能への対策であるなら、管理費等も敷金を取るべき。

(内多氏) 敷金は管理費等と異なって先取特権が無いから、滞納の担保の意味がある。管理費の敷金は取れない。

(小川氏) なぜ自分の土地(共用部分)の使用に対して敷金を払う必要があるのか。

(馬野氏) 240戸に対し駐車場は190台分ある。したがって使わない人もいるから使う人は専用使用するので補償として払う。

(小川氏) 使用料についてはそのように考えられるが、敷金は賃貸住宅の敷金の発想の単なる延長に過ぎない。

(松崎氏) 駐車場の賃貸契約に起因している。後付けの理由でいえば先取特権が有るか無いかに基づく。数年前の最高裁判決後3ヶ月滞納の場合には敷金と相殺することを自団地の規約に入れた。管理費、修繕積立金と異なって先取特権が無い駐車場使用料は滞納時の担保と考えられる。

(常光氏) 管理費と駐車料金は異性質。駐車場使用料は共用部分の一部の専用使用权に対する対価で、(敷金は)賃貸契約に係るものであり、管理費、修繕積立金は共有財産の適正な維持管理の費用であって使用料ではないと理解すべきだろう。

(馬野氏) 共有部分という自分の土地の一部にある駐車場について、車の所有者は、駐車場料金は概して高いと言いき、かつ剰余金を修繕積立金に繰り入れるなど、なぜ車の所有者は多く払わねばならないのか、という論法が出てきた。専有部分より広い自分の共有持分の土地がありながら、なぜ駐車場使用料を払わねばならないとの意見も絶えない。一方、車を持たない人から見れば駐車場充足のために緑を奪ってまで拡張の必要があるのか、駐車場は不要と反論する。

(内多氏) 駐車場使用料について言うと、周辺の料金が6,000円だからといって相当額にするのではなく実際にかかる費用、例えば1,000円とかにする考え方も有る。

(小川氏) 駐車場使用料を下げた。目的は専用庭使用者との不公平を均すことにあった。専用庭使用料は20円/m²であった。この単価を駐車場面積に当てはめると使用料は500円以下になる。当時の使用料4,000円を1年がかりで2,000円に下げた。修繕積立金への繰入金が減ることを危惧する反対者の同意を得るのに1年を要した。

(岩曾氏) 公団の賃貸住宅の場合、駐車場の管理は公団自身でなく管理主体を移して(J Sあるいは住宅管理協会)、空きさえあればすぐ使用できる(2台目も)。自動更新。使用料8,000円/月くらい。敷金3ヶ月。滞納督促なども行っていると思われる。

(望月、瀧口氏) 個人の判断で団地外に駐車契約をしている人もいる。より安いものもある由。

(内多氏) 外部駐車場の契約が J S から UR との直接契約に代わった。同様の契約が他の団地でもあれば、変更になっていると思うが。(本件、他には該当団地なし)

(4) 駐輪場(自転車およびバイク)の使用状況、更新期間および料金など

民間

- ・駐輪場は十分にある。(ブリリア多摩センター)
- ・自転車バイク共空きあり、使用料は100円または200円/月。バイクは1,000円(アルテヴァータ)
- ・自転車1,000円/年、バイク5,000円/年。場所問題なし(コスモフォーラム多摩)

公団公社

- ・場所不足。有料にして増設を計ったが否決。(ホームタウン豊ヶ丘一2)
- ・駐輪場問題なし。バイク置場設置を5年くらい前に総会にかけ、規定も作って委員会を立ち上げるようになっていたが立ち消えた。駐輪場は余り気味なのでバイクも利用している。(豊ヶ丘5-3)
- ・駐輪場は屋根付きで十分確保されている。バイクは駐輪場の空きに置いていたがトラブルあり、バイク置場の新設を計画。その内容は屋根および3方囲み付きを3棟分(その他の棟は駐輪場を共用)つくる。これを契機にバイクは50ccで500円、50cc以上は1,000円と有料にする。自転車は以前から無料。(愛宕2丁目住宅)

(5) 車種による使用料金の差について

- ・機械式のため、場所と高さで値段の差がある。車種というより車高に制約があり、高い車は使用料も高い。(アルテヴィータ)
 - ・土地の制約上、軽自動車しか置けない場所が2台分あり半額1,000円にしている。(ホームタウン豊ヶ丘2)
 - ・車種により値段を変えることができる、との条文を今回規約に入れて変えられるようにした。(エステート聖ヶ丘3)
- (常光部会長コメント) これからは大きい車は推奨されない状況だから、軽への優遇措置を採るべき。

(6) 駐車場区画(幅)について

(常光部会長コメント) 2.3mが普通、2.5mが理想。狭いところで2.2mぐらい。

2.1mになると入出庫が厳しい。区画線は従来1本棒だったが、最近はU字型が増えている。このU字型線で余裕のあるものになると、2.5m幅となるが減多に無い。狭いと兎角トラブルの原因になる。

- ・昨年、幅2.18mとか2.15mだった区画を、2.3mへ広げた。後で作ったものは2.5mある(豊ヶ丘5-3)
- ・大きくなりすぎた植木を小さいのに変えて広くした。(コスモフォーラム多摩)
- ・外部駐車場に傾斜している区画があって、ドアをぶつけられたなどのトラブルがあったため、その箇所は閉鎖せざるを得なくなった。(エステート聖ヶ丘3)

2) 改定標準管理規約(単棟型)の第4章16条の読み込み、検討

担当の長谷川氏より16条(敷地および共用部分等の第三者の使用)について次の報告、説明があった。

第1項の規定は管理執行上必要なものでやむをえない。ただし、使用方法については第5条にある区分所有者が負う義務と同一の義務を負う。

第2項は看板等の設置利用に関するものである。駐車場および専用使用部分を除く、とあるのはすでに見たように、それぞれに対する規定が定められているからだ。

説明の後以下の討議があった。

(長谷川氏) 管理事務所使用者用に1台分の駐車場があるが、管理員が通勤用に以前から利用している。業務上の外出時(銀行、役所など)にはこの車を使用している。これに対し料金徴収をする、しない、でもめている。現在は無料にしている。他所に同様の事例があるか?

- ・管理員が変わって通勤用に駐車場の要求があったが断った。(エステート聖ヶ丘3)
- ・全員電車通勤。(ブリリア多摩センター)
- ・車通勤者はいない。(アルテヴィータ)
- ・住み込みであり、かつ車を持たず。管理員用の駐車場は来客用を充てるので問題は無い。(コスモフォーラム多摩)

- ・ 1 台分を無償提供。駐車場が不足していた頃は管理事務所近くの路上駐車を認めていた。(豊ヶ丘 5-3)
- ・ 駅から徒歩通勤。業務上の外出時は徒歩あるいはバス。(エステート鶴牧 4・5)
- ・ 管理事務所横に空きがあれば無料駐車。無ければ路上駐車し、ステッカーで表示する。住民の親戚等の来訪で、路上駐車の場合も同様にステッカーを掲示しておく。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・ 同様のステッカーはあるが、原則は来客用駐車場への有料駐車。料金は半日とか一昼夜とかで区別がある。管理員不在時でも容易に申し込みができる仕組みにしている。盆、年末年始には抽選会を行い空き駐車場の使用を決める。この時期は、居住の使用者からも外出等で空きとなる場所を募集して対応している。(エステート鶴牧 4・5)
- ・ ゴールデンウィーク、年末年始、盆には路上駐車を認めている。ただし、場所を明示して指定する。(豊ヶ丘 5-3)
- ・ 催しするとき臨時駐車場を 10 台分作る。工事業者に利用させるときと同じ感覚。(エステート聖ヶ丘 3)
- ・ 外部者が敷地内に路上駐車するのが多くて困っている。(ホームタウン諏訪)
- ・ テニスコートがあったり、桜の名所となる公園が隣地にあり、公園の駐車場が溢れると団地の駐車場の脇に置かれる。警察に頼んでも埒が明かない。(エステート鶴牧 4・5)

(常光部会長コメント) 第 16 条第 2 項については、広告、看板もさることながら携帯電話中継塔を屋上へ設置する例がある。分電盤などかなり重量のある電気設備も含まれ、構造上耐えられる強度でないと設置できない。

- ・ 中継塔なし。(ブリリア多摩センター、アルテヴィータ)
- ・ 7 年位前に申し出があつたが電磁波問題が科学的に解明されていないので断った。東電の電柱設置場所利用料は受領している。NTT は無い。(愛宕 2 丁目住宅)
- ・ エステート鶴牧 4・5 では一部で、NTT 電柱に東電が架設している。電力幹線の増強工事を計画しているが、そのため東電から独自の電柱を立てるための費用負担を求められている。(エステート鶴牧 4・5)
- ・ 愛宕 2 団地の場合は、NTT が東電の電柱に架設しているようだ。

以上

次回 第 34 回管理運営問題部会

開催日時 2012 年 4 月 15 日 (日) 14:00~16:00
 開催場所 ブリリア多摩センター管理組合 集会室

(作成者 井口)