

第35回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2012年5月19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、内多、馬野、二宮、阪野、大山、岩曾、白石、井口
以上11名

司会者 常光部会長

議 題

(第8回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

①標準管理規約(単棟型)の第4章(18~19条)読込み、検討(担当、内多さん)

②標準管理規約(単棟型)の第5章第1節(20~24条)読込み、検討(担当、馬野さん)

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
- ・エステート鶴牧4・5住宅管理組合の規約類等(提供 部会長)
- ・標準管理規約(単棟型)第20、21、22、23、24条と同規約コメントを併記の資料及び区分法の関連条項の抜粋ならびに参考資料として管理組規約実例4種《以下「討議資料」と省略》(提供 馬野氏)
- ・共用部分の管理・変更(提供 部会長)
- ・民法上の「共有」と共用部分の[共有]との違い(提供 部会長)

1. 議 題 (第8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18条の読込み、検討(内多氏担当)

① 内多氏より18条(使用細則)および同コメントについて報告、説明があった。

(部会長コメント) 本条は使用細則制定の根拠になる。一般に法律や規約の条文において「……するものとする。」との表現は、例えば「……コミュニティを形成するものとする。」とある場合、これを根拠にイベントの立ち上げや細則の制定を求めていることであり、また細則に明示することで費用の支出が可能となるという2つの意味がある。

②細則の実例紹介

- ・部会長より資料「エステート鶴牧4・5住宅管理組合の規約類等」にもとづき、鶴牧4・5住宅管理組合の場合が紹介された。13規約・細則があり特徴としては各専門委員会細則、役員活動費に関する細則が挙げられる。基準としては一般的な管理・運営に

関するものに加えて弔慰、表彰、住宅リフォームの施工基準、さらに細かいものとしては物置設置、雨戸取付に関する事。その他「生活のしおり」などを制定し、共同生活の秩序維持や共用部分の保全に対して配慮している。

- ・内多氏より細則は17あるほか、様式集、金額に関する規定集、ガイドラインがあり、これらは全戸に配布。その他に理事用のマニュアル、総会マニュアル、保険マニュアルを制定しているとの紹介があった（エステート聖ヶ丘-3）。

- ・民間マンションの場合として

二宮氏より用途別（スタディールーム、エクササイズルーム等）使用細則のほか一般的なものに駐車場、駐輪場、バイク置き場に関する細則、なお他に防犯カメラ利用細則が制定されている旨紹介があった。特徴的なのは「ブリリアコミュニティクラブ」という全戸入会のクラブがあり、この会則が存在する（ブリリア多摩センター）。

阪野氏よりブリリア多摩センターとほとんど同じで、防犯カメラシステム運用細則、キッズスタジオ、シアターハウスといったコミュニティ施設それぞれに対して用途別細則がある旨紹介があった（アルテヴィータ）。

③部会長コメント

公団、公社のマンション（民間も例外ではないが）において今後重要と考えられるのは、リフォーム施工基準、審査基準であろう。規則では禁止とされているもののリフォームの多くは躯体に触れざるを得ない。これに対し、実際の工事で許容できる箇所、範囲、程度等を個別具体的に定めてはじめて完工検査まで管理可能となる。

鶴牧4・5管理組合では居住者の専門家約10名で委員会を構成し、2年間をかけてリフォーム対象を場所（躯体、開口部、浴室等）別に挙げそれぞれに必要な事項を規定した。

④その他

討議の過程でリフォームに関し以下の問題や意見が出された。

- ・基準はあっても作業員にまで周知できない悩みがある。
- ・専有部への入室の問題もあり如何に今後完工検査を進めるかが問題
- ・リフォーム完成後に見えなくなるところを写真に残すなどの可視化
- ・完成図作成、工事プロセスの写真による記録及びこれらのチェックや保管の問題等
今後整備が必要

2) その他

細則の討議の過程で阪野氏（アルテヴィータ）より自治会結成の動きがあることの紹介があった。動機は行政や地域の情報不足を訴える声があるため、地域の既存の自治会に加入を申し入れたが、受入れ側より一時にあまりにも多数の加入に難色を示されたことによる。

本件に関し種々な意見、感想が出席者より出された。その大要を以下に記す。

団地住民のなかには個人で地域の自治会に加入し活動している者もいるが少数である。

公社、公団の団地管理組合の運営は、かつて土地及び建物の維持・向上を主目的とし、コミュニティ形成はどちらかといえば副次的であったといえる。しかし、建物の経年変化に対する処置への合意形成をはじめ、災害対応、高齢化及び独居化の増加という現状に対して、良好なコミュニティの形成は重要な課題になっている。

一方、最近の民間マンションでは設立当初から専門のコンサルティングを入れて、住民相互の親睦、福祉の増進、地域課題の解決を図るなど自治会的活動を通じてコミュニティ形成に努めている（例、上記「ブリリアコミュニティクラブ」）。

3) 改定標準管理規約（単棟型）の第4章19条の読み、検討（内多氏担当）

19条は「専有部分の貸与」について規定されている。条文説明の後、「暴対」に関する規定をエステート聖ヶ丘-3では本条に追加した旨報告があった。この規定は20条記載事項との説もあり、現時点では定説は無い。

（部会長コメント）「暴対」問題は直ちには顕在化しない。直接に規定の未だ無い管理組合も多いと思われる。この場合、対策には単棟型では標準管理規約66、67条に依拠して、理事長による警告、これに従わない場合は区分所有法57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、58条（使用禁止の請求）、59条（区分所有権の競売の請求）、60条（占有者に対する引渡し請求）に依拠し、訴えによる裁判によって順次対処をしているのが現状。

団地型では、ある1棟に問題が生じた場合、棟総会の3/4決議を経て団地管理組合に提議、理事会の決議を経た後団地総会の3/4決議を得た後に理事長が代表して提訴する。この手続きはハードルが高過ぎるという批判もある。一方、管理組合を通さず、周囲の個人で提訴する方法もある。

4) 標準管理規約（単棟型）の第5章第1節（20～24条）読み、検討

馬野氏より《討議資料》に基づき以下説明があった。

標準管理規約第5章管理の各条項は区分所有法第三十条に依拠している。

①第20条：区分所有者の責務として、**対象物件**について、**価値および機能の維持増進**を図るために適切な管理に努めることが求められている。**対象物件**は「別表第1 対象物件の表示」に示される。その表は、“物件名”“敷地”（団地型は“土地”）“建物”“付属施設”より構成される。**価値および機能の維持増進**については以下の条項に逐次規定される。

②第21条：敷地及び共用部分の管理についての規定で、管理組合の責任と負担で行うとしている。ただし、**バルコニー等**の管理のうち**通常の使用に伴うもの**については、専用使用権を有するものが行なわなければならない。ここで**通常の使用に伴う管理**とはバルコニーの清掃や破損した窓ガラスの入れ替えなどを言う。

また、第2項では専有部分である設備（配管、配線等）のうち共用部分と一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行なう必要があるときは、管理組合が行うことができる、と規定してある。

なお、本条関係コメントによれば、配管等の清掃等に要する費用は第27条第三項の共用設備の維持管理費として管理費を充当可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分にかかるものは、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものとしている。

（部会長コメント）

第20条、21条関係は裁判で争われることが最も多いところである。争いは管理行為と

変更行為の境界のあいまいさにあるとして、資料「共用部分の管理・変更」にもとづいて説明があった。下記に同資料に加えられた説明を、加筆して掲載する。

| 共用部分の管理・変更 | | | | |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 管理行為 | | | 変更行為 | |
| 広義の管理 | | | | |
| 狭義の管理 | | | ☆ | |
| 保存行為 | 利用行為 | 改良行為 | 軽微変更 | 重大変更 |
| 物の現状を維持する行為（日常的なエレベーターの保守点検、共用部分の廊下の掃除、放置自転車の整頓、植木の剪定 など） | 物の性質に従って利用し利益を上げる行為（共用部分を利用して看板を設置し収益を上げる など） | 物の性質を変えない範囲で価値を高める行為（廊下への夜間灯の設置など） | 改良を目的とし、かつ著しく形状や効用を変更しない行為（塗装工事など） | 軽微変更以外の変更行為（階段を取り壊してエレベーターを設置するなど） |
| 区分所有者が単独でできる | 集会の普通決議が必要 | | | 集会の特別決議が必要 |
| | 一部区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を与えるときは、その区分所有者の承諾を受けなければならない | | | |
| 規約で別段の定めができる | | | | |

☆ 軽微変更を狭義の管理に含めることが通説になって来ている。

上の表において、「改良行為」の「物の性質を変えない・・・」とか「軽微変更」の「著しく形状や効用を・・・」はきわめて曖昧である。対策としては、例えば「階段への手すり設置」あるいは「庇の取り付け」等、個別具体的に規約で定めること（区分所有法第十八条第2項に依拠）により明確化されるが、現状はそれに至っていない管理規約がほとんどである。

以上、本条関係はさらに調査・整理のうえ再討議することとなった。

討議のポイントは次の各項とする。

- ・マンションの形状及び効用とは何を指すのか
- ・形状及び効用の著しい変更とは如何なることを指すのか（軽微変更と重大変更の分岐点）
- ・規約として定められる許容範囲
- ・特例として17条で過半数まで減ずることができるとした理由

これらの調査・検討の参考資料として{民法上の「共有」と共用部分の[共有]との違い}が配布された。

以上

次回 第36回管理運営問題部会

開催日時 2012年6月17日（日） 10:00～12:00

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）