

第36回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2012年6月17日(土) 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

出席者(敬称略・順不同)

常光、小幡、小川、馬野、二宮、泉、池田、向井、瀧口、笠島、岡部、大山、岩曾、
内多 以上14名

司会者 常光部会長

議 題

(第9回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

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合規約実例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)
- ・管理行為と変更行為に関するメモ

議 題 (第9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、前回第35回の確認と標準管理規約第21条、第22条の再読込み及びコメント

- ・管理行為、変更行為について 改めて検討する
- ・管理組合の主業務は、共用部分の建物・設備等を適切に維持管理することである。その内容は多岐に亘っているにもかかわらず、標準管理規約では「敷地及び共用部分等の管理」(第21条)と「窓ガラス等の改良」(第22条)に関して わずか2条で片付けられている。その結果 その行為や業務が管理行為(保存行為、利用行為、改良行為)の何れなのか、変更行為(軽微変更、重大変更)にあたるのか しばしば紛糾の種になったり裁判沙汰になったりする。

- ・ 改良行為と軽微変更とは どのように区別したらよいのかもよく問題になる。
- ・ さらに 区分所有法第 18 条 2 項では、共用部分の管理に関する事項は第 17 条の場合（重大変更）を除いて、規約で別段の定めをすることが出来る、ことになっている。

以上 部会長より前回(第 35 回部会)の一部につき再度説明があり 更に以下の条文読み上げとコメントがあった。

標準管理規約

第 21 条第 1 項

第 21 条第 2 項；コメント：工事は一体として行なうが 費用負担は別途の話

第 22 条第 1 項；コメント：窓ガラス等の改良は、管理組合が、その責任と負担において計画修繕として実施する

第 22 条第 2 項；コメント：前項にも拘らず区分所有者がその責任と負担において実施する場合も、一定のルールを定めた上で実施しなければならない。

2、管理行為について

部会長より配布された別紙「共用部分の管理・変更」（表）に基づいて説明された。

管理行為は ①保存行為、②利用行為、③改良行為の 3 つに分かれる。

以下に別表例示以外の該当例を示す

①保存行為：不具合サッシの取替え、経年劣化の玄関扉の取替え

切れた電球を管理事務所からもらい取り替える

②利用行為：集会所を貸し 使用料を得る、空き駐車場の賃貸（課税対象の場合あり）

③改良行為：屋根の一部の雨漏りを専門家にみてもらい 全体をグレードアップした瓦に変えた

注）保存行為は、区分所有者が単独で出来ることになっているが、生垣の剪定、除草等については、全体のバランスや景観を考慮し、理事会が一定の手入れの仕方を設けるようにするのがベターである。

3、変更行為：①軽微変更、②重大変更に分けられる

部会長が配布の別紙「管理行為と変更行為に関するメモ」(6 月 17 日部会用)に基づいて説明。

メモ：「改良行為と軽微変更の区分」におけるコメント

(1) 区分所有法での「軽微変更」の定義変更

1983 年(昭和 58 年)法「改良を目的とし かつ著しく多額の費用を要しないもの」



2002年(平成14年)法「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」

コメント：S58年改正の費用の問題を何故削除したか？

例として 費用のかかる大規模修繕工事は、従来、3/4決議で実施されてきたが、

H14年の改定で、給排水管の一部又は全部の更新や、配電盤の更新、グレードアップについても、これは当然のこととして、費用の多寡にかかわらず、形状や効用の著しい変更がないなら 軽微変更とすることにした。

また屋根瓦(下地含む)を葺き替えるには、億単位の費用がかかるが、多少の改良があったとしても、効用の著しい変更ではない。従って普通決議でよいとした。

(2)「改良行為と軽微変更」:

区分所有法第18条(共用部分の管理)では 原則:普通決議(過半数)、但し、規約で別段の定めをすることを妨げない。

コメント:「軽微変更」については、規約で 厳しくも緩くすることもできる。

即ち3/4必要とすることも 理事会に任せることも可能ではある。

ただ、標準管理規約においても、管理行為や変更行為についてほとんど踏み込んだ規定がされていないことや、各組合の理事会等もこの辺りを十分理解しているとは思われないことから、別段の定めをしている、地域の管理組合は聞いたことがない。

(3)ブリリア多摩センター管理組合は先の総会で規約を改定し、別段の定め、を設けた。

内容は、管理行為から軽微変更までを対象に、「安心安全に関する事項と緊急を要する事項」については、「営繕予算の範囲内で」あれば、総会によらず、理事会の裁量で行なえることとした。実施後は広報等で告知することにも。

メモ:「変更」の区分に関して

区分所有法では

軽微変更=形状または効用の著しい変更を伴わないもの

重大変更=形状または効用の著しい変更 としているが実際には不明確な点がありそうだ。

例)階段を壊してエレベーターを新設したり、プレーロットを廃止して駐車場にするなどの、大掛かりな改修は重大変更で問題ないが、玄関の階段両側に車椅子用のスロープを設けるなどは、軽微か? 重大か? 判断に迷うところではないか。

軽微か重大かによって、過半数決議か 3/4決議となるか違ってくる。組合によっては、総会前に集めた委任状や議決権行使書が 3/4決議の必要数を上回っており、どちらでも容易に議決できるところもある。しかし、逆に棄権者などがかなりの数にのぼり、3

／4決議がハードルの高いものになっている組合もある。変更行為の区分については、この辺りも視野に入れながら検討する必要がある。

※総会の運営(会議や議事)については 他日の第6章第4節(総会)(42条~50条)の検討に委ねることとし、関連の議事は省略した

4、応用編(軽微変更か、重大変更にあたるかの判断事例)

(1) マンション屋上に携帯基地局を設置する場合

- ・自マンションの為のものか、周辺の為のものか(使用料収入あり→利用行為)
- ・躯体や構造体への影響の有無・程度(あり→重大)
- ・電磁波の影響あり→重大
- ・最近は小型、屋内型がある→軽微

(2) スケルトンリフォーム(躯体部分や共用部分以外を一旦取り去って、間取りから内装、設備までを新たに設ける。最近、事例が増えている)

この場合、コンクリートの間仕切り壁が問題になり

- ・耐力上、構造計算に入っていれば共用部分である→重大変更以前に禁止
- ・また躯体の一部であり、いろいろことは出来ない→同様に禁止
- ・現状では、上記の2説が有力だが、スケルトンリフォームの普及に伴って改めて議論されることになりそうだ。

(3) 有線放送の共聴設備 → 一定の利用者がいるのに撤去する場合

- ・3/4決議でも簡単に撤去できないか
- ・一部の区分所有者の使用に、特別の影響をあたえんとするなら、その承諾が必要条件となるか

以上

次回 7月22日(日)13:30~15:30ブリリア多摩センター集会室

標準管理規約(単)第5章第1節(23~24条)読み込み馬野さん担当

第2節(25~29条)読み込み松崎さん

(参考資料)

| 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。