

第49回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2013年10月27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、大山、岩曾、小川、長谷川、内多、小幡、井口
以上8名

司会者 常光部会長

議 題

(第22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)の読み、第6章第4節総会(48条)担当、長谷川さん

(49条~50条)担当、小川さん

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

司会 常光部会長

1. 議 題 (第22回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

マンション標準管理規約第48条(議決事項)第1~15号およびコメント(長谷川氏が読み上げと説明)

1) 長谷川氏より以下の説明があった。

議決事項は区分所有法上定められた普通決議と特別決議および区分所有法に定めのない事項について規約により定めた総会議決事項の3種がある。この3種を盛り込んで第48条に第一号から第十五号に標準規約として定めてある。なお、規約により議決事項を定めることができるが、この事項は区分所有法に反する事項であってはならない。

以下、本条各号の決議事項について下表に示す。

標準管理規約 第48条	区分所有法による議決事項	規約による 決議事項
第一号 収支決算、事業報告	区分所有法第四十三条 事務の報告	
第二号 収支予算、事業計画	区分所有法第四十三条 事務の報告	
第三号 管理費等の額、徴収方法		総会

第四号	規約等の制定、変更、廃止	区分所有法第三十一条第1項 規約の設定、変更及び廃止（規約には「協定」も含む）	
第五号	長期修繕計画の作成、変更		総会
第六号	修繕積立金		総会
第七号	建替えの計画、設計等の経費の為の取崩し		総会
第八号	修繕積立金の保管、運用		総会
第九号	共用部分と一体の専用部分の管理の必要性		総会
第十号	共同の利益違反関係		総会
第十一号	建物の一部滅失に対する復旧関係	区分所有法第六十一条第5項 建物の一部が滅失した場合の復旧等	
第十二号	建替え決議	区分所有法第六十二条第1項 建替え決議	
第十三号	役員を選任、解任等		総会
第十四号	管理委託契約締結		総会
第十五号	業務に関する重要事項		総会

2) 討議

(1) 上記議決事項以外で議案として出されたもの。

- ・ 団地保険、自治会活動保険；鶴牧4・5
- ・ 団地保険、駐車場料金改定、弔慰規定；ホームタウン豊ヶ丘ー2
- ・ バイク置場の新設とその規定（緑地の一部および自転車置場の空きスペースの転用）および防災規定；愛宕2丁目（付記1参照）
- ・ みなし共用（専有部分が共用部分と一体構造に対し）；ホームタウン諏訪1ー71 H21年度総会、豊ヶ丘5ー1 H23年度総会）内容は下記（5）に記載。
- ・ 各種保険契約状況
 - 傷害保険；ホームタウン豊ヶ丘ー2、
 - 団地活動に対してはその都度契約；ホームタウン諏訪1ー71
 - 団地保険（役員活動、住民傷害、水漏れ特約付）、催事の損失補てん保険（天候等により実行不能時）；愛宕2丁目、
 - 催事の損失補てん保険（天候等により実行不能時）エステート聖ヶ丘ー3

(2) 長期修繕計画の見直し頻度

定期的な長期修繕計画の見直しは行なわれていないところが多い。

- ・ 定期的にはなく必要の都度；ホームタウン諏訪1ー71
- ・ 平成7年に見直し、12年に工事を実施後、見直しを行なっている。次は管設備が中心で、27年工事予定；愛宕2丁目
- ・ 3年前大規模修繕工事を実施後、改訂を24年度総会で可決、以後5年毎見直しとしている；エステート聖ヶ丘ー3
- ・ 20年目に整理見直し以降毎年総会に修繕積立金残高を中心に報告；コスモフォーラム

多摩

- ・7～8年前までは毎年改訂版を総会に諮っていた。毎年の内容は計画事項の繰延べ、あるいは前倒し実施の状況等の報告の承認；鶴牧4・5

(3) 棟別会計について

- ・国交省は棟別会計を推奨してきていて多くの組合はその制度を採用しているが将来ともこの制度が維持できるか疑念もある。現実の問題として、予期しない修理箇所のはほとんどは棟に属する箇所に発生するので、管理費の営繕費からではなく棟別会計負担とすべきとの圧力が大きいとして以下の例が挙げられた。

緊急修繕を要するもの（雨漏り、排水管の詰まり等）；棟別会計で処理

建築時から内在していたと思われる品質格差に起因する修繕；棟別会計で処理するが不公平感が残る

また、専用庭を囲むフェンスの修繕は専用使用している個人か、営繕費か、団地あるいは棟別修繕費か議論が分かれる。（部会長）

一つの意見として組合員の合意が得られれば団地修繕費で処置できる。（小川氏）

- ・一方、棟の部位に生じる不具合はその年度の長期修繕計画項目の有無に関わらず棟別会計で処理。また、少戸数の棟は複数棟をまとめ1棟とみなし棟共用部の戸当たりの負担軽減を図っている組合もある。（ホームタウン豊ヶ丘ー2）

(4) 大規模修繕計画の制定や見直し方法

- ・見直しについては定期的というより大規模修繕後5～6年経過すると総会で見直しの必要性について意見が出され、それに従って修繕等検討委員会の立上げを計る。この専門委員会で検討後専門業者に依頼（ホームタウン諏訪1ー71）
- ・常設の営繕専門委員会が行ない、理事会に答申する。（コスモフォーラム多摩）
- ・住人の中で建物や設備の専門家が1年で交代する不慣れな理事会を支援する。支援者には専門委員会の人のみならず有識者が自発的に参加をして理事会に大枠を提案する。原則として工事直後の見直しはその工事の設計監理者に行なわせるが、前述の専門家も加わり見直し案を作成する。理事会はそれに基づき次回工事を計画し実行する。（鶴牧4・5）
- ・年々の修繕履歴を分析すると、大規模修繕計画からの前倒しあるいは繰延べ等の必要性が起る。この場合理事会より専門委員会に諮問する方法を採ってきた。（愛宕2丁目）

(5) 共用部分と一体の専用部分の工事

標準管理規約では専有部分の設備で共用部分と構造上一体となった部分の管理は必要に応じて組合が行なうことができるとしているが、費用はそれぞれ分けて負担すべきとしている。

現実問題として、専有部分の配管が階下の天井に敷設されていたり、躯体内を貫通している構造では住人（建築、設備の素人がほとんど）個々人で管理できるものではない。築後年数が経過した設備では必要に応じてというより組合の組織的管理が不可欠といえよう。また費用負担を専用部分と共用部分とに弁別ことが難しく、この点を考えると共用部に対する修繕積立金のあり方にも疑問が生じる。（部会長、大山氏）

工事事例のヒアリングで以下が報告された。

- ・配水管の場合、築後年数を経て日常起こる漏水の部位が明確で無い場合が多く、修繕費で

対処している。浴室防水層は共用部分としている。共用部と一体工事とする規約化の議論は出るが制定までには至っていない。(愛宕2丁目)

- ・上記浴室防水に関して浴室入口立ち上がり部分から階下への水漏れ問題が指摘された。(部会長)
この部位への対応の一例として浴室内部防水は専有部分としているものの、立ち上がり部分の防水は共用部分としている組合がある。(豊ヶ丘5-1)
- ・給水管更新とライニング工事を全戸同時に実施、費用負担は団地共通積立金より充当。(エステート聖ヶ丘-3)
- ・ライニング工事を実施。そのとき特例規約「共用部分の修繕に関わる費用負担の特例」を設けガス、電線、給排水管は棟別積立金で対処するよう、これらをみなし共用としている。(ホームタウン諏訪-1)
- ・工事は未実施であるが、専有部分の給水管、給湯管、排水管および浴室の立ち上がり部分の防水はみなし共用とした。(豊ヶ丘5-1)

(6) 役員活動費

活動費支払のない組合は少数で、多くは支払を総会決議で決めている。その支払い方法は月払い、半年払い、年払いとしている。ヒアリングの結果を以下に記す。

- ・月額 理事3,000円 監事1,000円、年2回払い、総会決議による。(ホームタウン豊ヶ丘-2)
- ・なし (コスモフォーラム多摩、豊ヶ丘5-1)
- ・月額 理事長5,000, 副理事長4,000, 理事、監事3,000、ブロック委員1,000円 (エステート聖ヶ丘-3)
- ・月額 理事長3,000円 理事1,000円、年1回あるいは半年払い (ホームタウン諏訪-1)
- ・毎翌月払い 役員、理事、監事、運営委員(20戸、30戸の棟は各1人、40戸は2人)、階段委員(申し出制、任期なし)には支払わず。

【付記1】 バイク規定(愛宕2丁目) 24年12月より

収容台数 130台

50cc未満500円/月

50cc以上1,000円/月

【付記2】 給湯器について、用途とそれに応じた容量、設置場所、更新時の注意点(特に東京ガス指定事項)について討議があった。

(記録 井口)

次回 12月8日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室