

第95回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2018年2月18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、小川、長谷川、小幡、末満、井口
以上6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
 - ・27条の「管理所有」(担当 小幡氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)
・「マンション管理基本法令集」(各自が準備)
・「区分所有法」(小幡氏提供)
・「共用部分の管理変更」(部会長提供)

議 事

- 1) 区分所有法第27条
 - (1) 小幡氏よりテキスト第27条の条文及び「資料管理所有」部分の読上げ、説明があった。
 - ・27条は規約で定めれば、管理者(区分所有者でなくてもよい)は共用部分を所有することができるとしていて、この所有形態を管理所有という。
 - ・この管理所有は通常の所有権と異なり、売買、譲渡、担保設定の権限はない。また賃貸についても制限されている。管理所有について与えられた権限はあるが、重要事項については総会の決議を必要とする。
 - (2) 愛宕2丁目管理組合(自主管理)は現在組合員以外の管理者は置いていないが、平成28年3月の標準管理規約の改正に基づき今年3月25日に管理組合同約・細則の改定を行う。改訂箇所は暴対、民泊等13項目にわたる。規約委員会により検討立案したものを、契約弁護士の査閲を得て住民に2度説明会を開くなどして準備を進めてきている。
 - (3) 部会長コメント
 - ・27条の管理所有は管理者による管理所有である。一方20条による管理所有は区分所有者による一部の共用部分の管理所有である。両者の主な相違点は前者で管理所有者となる管理者は区分所有者でなくてもよいが後者は区分所有者に限られる。
 - ・管理所有させるということの意義には特別の管理を期待していることにある。特別の管理とは管理行為が管理者自らの判断で出来る、また修繕積立金からも支出できる。例えば、玄関アプローチの段差をスロープに変更することも単独で可能である(ルール違反、悪意のない限

り理事会は拒否できない)。

- ・この付近には管理所有を認めているところはないが将来は増えることが予想される。背景には組合運営を外部委託せざるを得なくなってきた(高齢化はその一因)。標準管理規約の改定があって理事を外部委託する道が開けたことも促進要因となるであろう。特に、民間小規模(60戸以下)マンションでは役員のなり手不足等、理事会の管理に問題がある。また、民間マンションでは管理会社への全面委託が殆どで、自ら管理する考えが変わってきて、従来からの住民自らが管理をする仕組みが適用し難くなっている。
- ・管理の対象についても考え方が変わりつつある。専有と共用の区分が今まで通りで可能か(区分の仕方において)、例えば専有部の配管など区分所有者が個別管理することで問題が発生しないであろうか。すでに管理組合の管理の下で修繕積立金を使用して専有部特に配管の更新等を行っているのが実情である。

ホームタウン諏訪1-7-1は専有・共用いずれも修繕積立金で実行の意向である。(長谷川氏)一方、配管の工事にあたり専有部を含めて一括管理組合が実施することに理解をしながらも、専有部はやはり個人の管理で行うべきという意見もまた根強い。

2) その他

以下の問題について意見が交わされた。

(1) 棟別管理の問題

①棟のタイプと修繕積立金

- ・鶴牧4・5の建物は7タイプあり、修繕積立金を見直した際メゾネット、タウンハウス型は12,000円を16,000円に、フラット型は9,000円を最大21,000円(平均18,000円)に値上げした。結果、メゾネット型等はフラット型に比して積立金が割安(足場代などの経費が割安など)となった。

現在改修工事に必要な費用を検討してみると、メゾネットはその構造に起因し配管等に余分に費用がかかる見込みとなっている。また、棟により年を経て品質の差(建築業者の差)および住民のクレームの度合いに差が有って残高の差が大きくなってきて、棟別会計を止めるべきとの意見もある。

- ・グリーンコープ松が谷では棟別会計を採用してなく3L、4L、5Lいずれも修繕積立金は同一の7,000円としている。値上げを話題にすると不公平感が表に出てまもらない。

②棟別の違いはどこまで許されるか

- ・棟総会があるが、議決事項は建替え、滅失した共用部分の復旧、訴訟の3項であって他は団地総会事項である。したがって大規模修繕時に行う模様替えなどは団地一斉に統一して行うのが一般である。一方、いくつかの選択肢がある場合、棟別に選ばせるのが棟別会計の理にかなっているとする考えもある。
- ・ホームタウン豊ヶ丘-2では集合郵便箱を棟に選択させた経緯がある。高幡台団地では壁の色を棟に選ばせた結果、多種類が出現した。
- ・配管の更新・更生の選択を棟ごとの選択を認めるか否かについては、寿命の面からみると棟単位での差は問題ない。しかし、それぞれの仕組みを理解してもらわなければ有効な選択はできない。

(2) 外部委託問題

- ・愛宕2丁目は自主管理の管理組合であるが高齢化に伴い自主管理が困難となっている。業務委託もやむを得ないが、管理会社などに外部委託すると乗っ取られるのではないかと危惧する住民がいること、および管理費の値上が必至と思われるがこの点が最大の問題。
- ・グリーンコーポ松が谷は従来自主管理で管理費は4,000円であった。外部委託に変えるために1,000円の値上を諮ったが決定まで大変であった。現在、清掃は人材センター、植栽は植栽業者への委託であるが、これら以外の業務は長谷工コミュニティに委託している。会計業務は非常に軽減された、他に行政関係書類、理事会議事録作成、議案書素案、長期修繕計画の見直し(5年毎)、トラブルー時対応(漏水など)、駆けつけサービス(別契約で家具移動、粗大ごみ処分など)業務が対象。

以上
(記録 井口)

次回 平成30年3月18日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室