

マンション管理士事務所

オフィスコメナミ通信

2019年12月号(隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ
奈良オフィス：奈良県奈良市北半田西町 21
京都オフィス：京都市中京区御池通東洞院東入
笹屋町 436 永和御池ビル
電話：0742(24)8088 / 090(3659)6086
URL：https://www.office-kome.com/

管理費・積立金収支状況も

管理状況をランク付け 評価項目案を提示

9/17 適正評価研究会

マンション管理の適正性が市場評価を受ける仕組みづくりを検討する「マンション管理適正評価研究会」(座長 齊藤広子・横浜市立大学教授)の第1回会合が9月17日、東京都内で開かれた。この日は事務局から管理状況の開示方法や管理状況の評価項目案などが示された。

専有部に設置する 非常通報装置 積立金で導入

「取り崩し」の 可否争点も 管理組合勝訴で確定

管理情報の開示については、管理組合に管理情報をデータベースへ登録してもらい、一部の項目については誰でも見られるようにする方式を提示した。

11月9・10日、大阪府中之島図書館で開かれた第22回全国マンション問題研究会での報告事例。神戸のマンション(築38年、686戸)で、住戸内に設置する非常通報装置のボタンを押すと警備会社が駆け付けれるシステムを修繕積立金で導入した管理組合が分かれる客観情報で導入した区分所有者等がシステム導入を決定した総会決議の無効確認を求めて提訴した事案。

〈事案の概要〉

11月9・10日、大阪府中之島図書館で開かれた第22回全国マンション問題研究会での報告事例。神戸のマンション(築38年、686戸)で、住戸内に設置する非常通報装置のボタンを押すと警備会社が駆け付けれるシステムを修繕積立金で導入した管理組合が分かれる客観情報で導入した区分所有者等がシステム導入を決定した総会決議の無効確認を求めて提訴した事案。

このマンションで2015年2月2日現在で60歳以上が約半数、70歳以上の約25%を占める高齢者のみならず、多人数居住している漏水事故や、体調不良の高齢者が消防隊員や警察官にバルコニーから救出される事態も発生している。この総会では、修繕積立金の取り崩しについて明確に決する話になった。非常通報装置導入を含めた総会の議案の説明会が15年6月14日に行われ、8月28日の総会で導入を決議した。賛成は607、反対13。議案書では住民の高齢化への対応として決議されたものと同

を基にランク付けする。S・A・B・C・Dの5段階で評価する。この等級が市場価格に反映されるようにする。
「等級評価」に関するのは27項目。それぞれ①管理組合体制②組合会計収支③建築・設備④耐震診断関係⑤生活関連の五つの大項目の下に設定されている。当該項目について点数評価し、獲得した点数(100点満点)に応じて管理等級を定める。各項目における◎や○、▲、×に対する具体的な評価は、10月24日の次回会合で提示する予定。
評価は「大前提として組合が自己評価するもの」として、その上で、本件通報装置の各設備は、その全体が機能的に備えており、マニシオンを保全する目的を達成するため、いかなるシステムを導入するのが合理的であるかについて、管理組合の内部における意思決定に委ねられるべき事柄であるとして、私的自治を認めた。

項6号で「その他敷地および共用部分等の管理に際し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理」の規定があり、これに基づく支出。15年9月、管理組合は非常通報システムに係る費用5000万円を支出した。これに対して、区分所有者が16年6月、総会決議の無効確認を求めて提訴した。18年1月の一審判決(神戸地裁)は、区分所有者の請求を棄却した。区分所有者は上告を申し立てしたが、今年10月24日に上告棄却、上告不受理決定がされ、判決は確定した。

管理組合は高裁審理中の18年6月、総会で管理規約の改正と非常通報装置の使用細則の制定、非常通報装置の導入について管理規約の改正条項を趣旨的に適用して決議した。管理規約の改正で

〈判決要旨〉

第一審判決は、非常通報装置の属性として容易に取り外しができる点から端末機器および交換機など管理室内設備は建物の付属物に該当せず、管理組合の所有に属する動産であ

(次ページにつづく)

調査報告書に基づく情報提供項目・総会項目は、重要事項

このマンションで2015年2月2日現在で60歳以上が約半数、70歳以上の約25%を占める高齢者のみならず、多人数居住している漏水事故や、体調不良の高齢者が消防隊員や警察官にバルコニーから救出される事態も発生している。この総会では、修繕積立金の取り崩しについて明確に決する話になった。非常通報装置導入を含めた総会の議案の説明会が15年6月14日に行われ、8月28日の総会で導入を決議した。賛成は607、反対13。議案書では住民の高齢化への対応として決議されたものと同

東京都駐車場条例に基づき適正に処理

台数減で認定

機械式駐車場一部撤去 駐輪場への変更は

コンプライアンス重視

「両国パーク・ホームズ」管理組合

稼働率が3割に満たない機械式駐車場を一部撤去し、跡地に不足していた駐輪場を増設。東京都墨田区の「両国パーク・ホームズ」(築19年、52戸)管理組合は、こんな「マッチング」で困り事を解決した。アイデア自体は目新しいものではないかもしれないが、このマッチングを「適法」に実現するには意外に険しい道のりがあった。管理組合が一貫して心掛けたのは「コンプライアンス」(法令順守)の重視だ。

マンションの駐不足と駐車場余り、屋上緑化も
車場は27台。それは別の問題として行わなければならないのだ。
のうちの24台は機械式駐車場だ。1駐車場余りには30台分を収納できブリスで対処する費用とランニングコストなどを考慮すると建築確認申請は不要だが、「両国」内に2基、ピット敷地内スペースへ2段式が屋外に2の増設を検討して基設置されていたのだ。
が使用されていた。だが、増設には問題があった。駐輪場は27台中10台だけだった。
管理組合は今年7月から9月にかけて、昇降横行式1の建築確認申請が基とピット2段式を撤去し昇降横行式を申請すると区式の跡地を駐車場の開発指導要綱が場、ピット2段式を平置き駐車場に体を要綱に適合させ変更する工事を完了する必要が出てくる。3台分あった平置きスペースの一部は増設した駐車場の通路に際し、駐車場は27台から13台と、従前の半以下になった。

もともと駐輪場を増設するとな
ると、屋上緑化も
行わなければならないのだ。
屋上緑化にかかる費用とランニングコストなどを考慮すると建築確認申請は不要だが、「両国」で目に留まったのが「駐車場」だった。
今ある屋内の機械式駐車場を撤去して駐輪場にすれば屋根を設けず済み、確認申請は不要になる。
管理組合理事長の水島一さんは「余剰駐車場の一部はサブリースを
していましたが、リース会社の取り分などを除くと、さほどの収入にもならない。機械式の維持費や更新費も考え、撤去を決断しました」と振り返る。
工事の設計・監理を担当したイシイアソシエイツ(本社東京、石井義明社長)の金子裕さん「今回の工事で、一番ハードルが高かったのが役所の承認でした」と話

直接の窓口にな
る墨田区は、こう
した申請を受け付
けた経験がなく認
定には数カ月を要
したが今年5月、
都の駐車場条例
(19条の2第1
項)に基づき、無事
認定を受けた。
認定に際しては
申請書や理由書、
図面などに加え、
理事会議事録や新
築時から毎年の駐
車場利用推移を示
したグラフも添付
した。
理由書には「駐車
場利用者の減少が
あり、昇降式駐車
場のメンテナンス
費用等が増大する
ことから建物管理
にも影響が出る」
「現況の駐輪スペースが世帯数に
対して1台しか
なく、所有者によ
り増設の増設要
望から用途変更を
検討している」と
したためだ。
変更の際には
開発指導要綱に基
づく報告も行って
いる。
駐車場の用途変
更やそれに伴う台
数の変更について、金子さんは適
法に実施しようと
すると簡単にはい
かないと解説する。
が役所への手続きを
無視して「勝手」に
変更する行為には
「今は「コンプライ
アンス」が問われる
時代。マンションに
対しては「適法」な
対応を求めます」と
刺す。
マンションの管理
状況を市場評価に
反映しようとする
動きがある中、今
後はマンションが
「適法」な状態を
保っているかが
評価対象になる
かもしれない。
(マンション管理
新聞1117号)

新築時に設置が
義務付けられた、
いわゆる「付置義
務」がある駐車場
は9台。今回の用
途変更でも付置義
務台数は維持でき
るが、駐車場台数
が減るため、これ
はこれで役所への
申請が必要にな
る。
「前ページのつぎ」
本件通報装置は
マンション全体に
対する共益性と各
設備の一体性が認
められるため、修
繕積立金からの支
出の相当性が認め
られると判断した。
控訴審判決では、
非常通報装置を導
入することは、管
理規約所定の「安
全の維持に関する
業務」に「防災に
関する業務」の一
として認められ、
「組合員の共同利
益を増進し、良好
な住環境を確保す
るために必要な
業務」に該当し、
管理組合が行うに
ふさわしい管理業
務であるとした。
だが総会当時の
管理規約28条1
項に違反する疑義
を生じさせると
し、管理組合が1
8年6月の総会で
決議した新6号の
新設と追認は疑義
を払拭する目的
と指摘した。
その上で、追認
決議の効力につ
いて検討した。区
分所有法は総会決
議と判断し、非常
通報装置への積立
金拠出を認め
(マンション管理
新聞1121号)

本号の記事は、以下の3つです。

1. マンションの管理状況が市場価格に反映されるための検討会について
2. 専有部分内に設置する非常通報装置に対する修繕積立金引き当てに関する訴訟について
3. 機械式駐車場を一部撤去し、駐輪場に変更の認定取得とコンプライアンス

以前発行の物は当事務所ホームページ「お知らせ」に掲載しております。 <https://www.office-kome.com/>