

## 第62回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年1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、内多、小川、長谷川、松崎、二宮、白石、小幡、井口  
以上9名

司会者 常光部会長

### 議 題

(第35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)の読み込み、第8章雑則(68条)担当、松崎さん

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

### 1. 議 題 (第35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) 第61回議事録の訂正

- ・4ページ上から3行目 「・・・・(第8章)雑則」の続きに「担当 松崎氏」を追記
- ・7ページ最終行より6行目 「今回は単棟型と団地型の差に・・・・」とあるを「今回は単棟型、団地型及び複合用途型の差に・・・・」と訂正

(2) マンション標準管理規約第68条(合意管轄裁判所) 担当松崎氏

- ・松崎氏が条文読上げの後、鶴牧4・5では町田簡易裁判所を規定しているとの説明があった。
- ・部会長より、裁判所を規定する理由としては契約に際して企業等は都合のよい裁判所を契約書に指定しがちであるのでこのように規約で規定をする、との追加説明があった。
- ・各管理組合の規定について、ヒアリングの結果は以下の通り。

鶴牧4・5：町田簡易裁判所

エステート聖ヶ丘ー3：東京地方裁判所立川支部または町田簡易裁判所

ホームタウン諏訪1ー71：対象物件を管轄する所在地の地方簡易裁判所

ブリリア多摩センター：対象物件を管轄する所在地の地方簡易裁判所

豊ヶ丘5ー1：東京地方(簡易)裁判所

ホームタウン豊ヶ丘ー2：規定なし

なお、東京都の簡易裁判所所在地は八王子、立川、武蔵野、町田、霞が関(東京簡易裁判所)、青梅、錦糸町(東京簡易裁判所墨田庁舎)、大島、八丈島

(3) マンション標準管理規約第69条(市及び近隣住民との協定の遵守)

①松崎氏が条文およびコメントを読み上げ、部会長より多摩市との協定でまず挙げられるのは、“みどりの協定”であるとして協定の有無のヒアリングがあった。結果は、

ホームタウン豊ヶ丘一2：なし（法面なし）

ホームタウン諏訪1-71：協定有り、助成金が交付されている

聖ヶ丘3-1：協定有り（法面）助成金は20円/m<sup>2</sup>（前年までは30円/m<sup>2</sup>）

ブリリア多摩センター：なし

豊ヶ丘5-1：不明

部会長よりみどりの協定とは団地法面などに樹木等、維持管理することなどを通じて街の景観保存・向上のための多摩市との協定で助成金交付があること、および苗木（ユーカリ、ニセアカシア、桜）が一時期、市から配布されたとの紹介があった。

②その他の協定

ホームタウン豊ヶ丘一2：協定ではないが上空の送電線に係る高さ制限の取決めが東電との間にある。

ホームタウン諏訪1-71：市道に面した生垣に補助金。その他、敷地内の電柱設置、VDSL設置。それぞれ敷地使用料、電力量等として対価を得ている。

(4) マンション標準管理規約第70条（細則）

①松崎氏が条文およびコメント読み上げの後、部会長より委員会細則の事例についてヒアリングがあった。結果を以下に記す。

- ・ホームタウン豊ヶ丘一2：規約、協定、細則、その他の決め事に分かれ規約には団地管理組合規約、長期営繕諮問委員会規約、修繕積立金検討委員会の設置関係の規約がある。他に隣接地問題検討委員会があったが状況が変わりH25年に廃止した。協定は3種あり専用庭関係等。細則は3種で駐車場管理、集会所管理、組合業務委託。その他は2種で弔意規定と文書管理規定。長期営繕諮問委員会規約は委員の構成等を規定している。
- ・管理組合規約以外の規約のある組合は他には無かった。
- ・分譲時共同生活、専用庭、リフォーム関係の3協定は規約に準ずるとして規約改定時に規約とするか否かの議論があったが、規約は1本であとは細則に統一して現在17細則となっている。（エステート聖ヶ丘一3）
- ・平成22年規約大幅改定時に従来の協定を使用細則へ変更した組合が多い。変更していない組合は協定で残して規約に準ずるとしている組合もいくらかある。（部会長）

委員会細則に関しては

ホームタウン諏訪1-71：修繕等検討委員会細則 防災対策委員会

エステート聖ヶ丘一3：専門委員会細則として共通の細則としている。委員会としては、緑化、防災、修繕委員会等があるが個々の細則は無い。

ブリリア多摩センター：専門委員会細則はない。総会で必要な委員会を決める。各委員長は副理事長が内規で就く。委員は理事の中より選ぶ。他に公募でサポーターがオブザーバー的に参加。総会には分担理事等を決めて議案書で提出。年度にわたり継続の場合も同じ。終了も総会決議。

愛宕2丁目：委員会として大規模修繕工事、駐車場設置、会則見直し委員会が設置されている。総会で設置を決定。細則は大規模修繕委員会について作成したが次期総会の

承認待ち。他については無い。他に棟選出の運営委員に関する運営委員会設置細則および25年度より発足の防災委員会細則がある。

豊ヶ丘5-1：委員会については階段委員会（1階段10戸で1名の委員を選出）、防災対策委員会細則がある。他に組合運営問題検討委員会、長期営繕委員会があるが、これに対する細則は無く、標準管理規約第55条による設置。

エステート豊ヶ丘-2：階段委員会細則がある。長期修繕委員会はあるが細則は無い。

鶴牧4・5： 防災・防犯、営繕、駐車場、植栽委員会細則あり。必要時設置の委員会は規約改定、大規模修繕実行、駐車場増設検討、専有部分リフォーム、諮問機関に関する共通細則、役員活動費に関する、団地整備検討委員会細則。階段委員役員選出、経理に関する細則は無い。細則の外に植栽管理基準、リフォーム施工基準、物置設置基準、雨戸等の設置基準あり、総会決議。ほかに犬猫の飼育等に関する運営基準あり。

## ②総会決議で取決めた約束事などの事例について

ホームタウン豊ヶ丘-2のブロック委員任期期間変更が紹介された以外無し。

- ・これに関連して、規約・細則に反映されない取り決め事項は議案書と総会議事録以外に知る術がなく、とりわけ新入居者に対し周知徹底できないとの疑問が提起された。

鶴牧4・5では細則に規定しない事項に対して、布団の干し方、バルコニーの使い方、階段灯の取替、共同水栓使用方法などを記載した「生活のシオリ」を用意しているとの紹介があった。

- ・規約、協定、細則、基準などの重みづけに関係して、ペット飼育を例として意見が交わされた。前記規約などのルール違反者を相当年数（例えば10年位）放置することで違反行為が慣習法化して正当化される恐れがある。しかし、その違反行為が集団の中でごく少数であれば規則等のルールに照らし違反と判断されるであろう。逆に多数に拡がってしまっている場合は慣習として正当と判断されることになる、といった意見が交わされた。

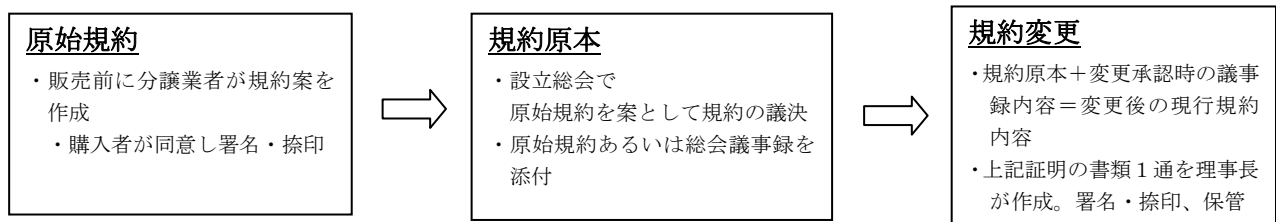
## (5) マンション標準管理規約第71条（規約外事項）

この条項は管理組合規約および細則にない事項については区分所有法その他の法令の定めによること、およびそれらのいずれにも定めのない事項は総会決議により決めることとした条文中で、松崎氏が読上げ後、部会長より事例の紹介を求めたところ該当事例は無かった。

## (6) マンション標準管理規約第72条（規約原本等）

松崎氏が条文およびコメントを読み上げ、部会長とともに大要以下の説明があった。

- ・原始規約と規約改正の一般の流れ



- ・上記の変更処理を厳密に実施しているところは無かった。

部会長より以下のコメントがあった。

- ・規約原本、原始規約を見た人は限られている。特に内部の人は少ない。外部からは不動産業者は宅建法でも閲覧規定があるので見ている。また、外部者の閲覧事例として規約ではないが、鶴牧4・5への新入居見込みの人から総会議事録閲覧請求があった。理由は管理費等料金値上げの可能性があるか知りたいとのことであった。閲覧理由にこのような目的もあるとの事例。
- ・標準管理規約は新旧対照表に記載の如く、理事および監事の現住条件の廃止、代理人の資格要件の緩和、理事会承認事項に二つの号を追加（総会での新年度予算承認前の経常的経費支出、滞納管理費等に対する法的処置に関する件）が重要な変更事項である。

(7) その他

次回より区分所有法の読みに移る。参考書として「マンション法の解説（ネットスクール出版）を使用。

(記録 井口)

次回 平成27年2月15日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室