

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2019年(令和元年)11月25日  
第00069号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町 15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.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、管理費の発生状況など当該項目を補足するべく届け出項目、な

### 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

11月9・10日、大阪市北区の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。

### 〈事案の概要〉

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るシステムを修繕積立金で導入した管理組合に対して、区分所有者がシステム導入を決めた総会決議の無効確認を求めて提訴した事案。

11月9・10日、2日現在で60歳以上高齢化への対応として、安全確認や緊急対応の手段としてシムも多数居住している器設置費用は465万円。各専有部分の不具合の高齢者が消に設置されるものに防犯隊員や警察官にバコ対しての出費が大部分を占めた。

この総会では、修繕積立金の取り崩しについて明確には決まらずに、区分所有者の請求を棄却し、区分所有者は控訴した。

管理組合は高裁審判中の18年6月、総会での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適用的に適用して決議した。

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」に関わるのは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日の次回合会で提示する予定。

⑧に係る項目は8つ。(マンション管理

決議されたもの、同項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にためるに必要となる管理」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、区分所有者は控訴した。

19年1月の控訴審判決(大阪高裁)では、管理組合の内部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。

その影響が他の区分所有者にまで影響することもあり得る。マンション全体の利益にも資するものであり、居住者の間の格差は許容し得ない程度のもとはいえないとした。

(次ページにつづく)

管理規約の改正で有に属する財産である第28条1項に新設したとして、本件通

秩序および安全の維持、防災等組合員のその全体が機能的に、良好な住環境を確保するために必要とする目的を達成するための物品の購入および設置」を加えた。

19年1月の控訴審判決(大阪高裁)では、管理組合の内部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。

管理規約の改正で有に属する財産である第28条1項に新設したとして、本件通

秩序および安全の維持、防災等組合員のその全体が機能的に、良好な住環境を確保するために必要とする目的を達成するための物品の購入および設置」を加えた。

19年1月の控訴審判決(大阪高裁)では、管理組合の内部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。

### 〈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に付随するものであるとして、管理組合の所有物に属するものとして、その影響が他の区分所有者にまで影響することもあり得る。マンション全体の利益にも資するものであり、居住者の間の格差は許容し得ない程度のもとはいえないとした。

(次ページにつづく)

# 東京都駐車場条例に基づき適正に処理

## 台数減で 区認定

### 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」

# 「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、このマッチングが「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。車場は27台。それは別の問題として、機械式駐車場だ。1駐車場余りには30台分を収納でき、ブリスで対処する昇降横行式が屋敷内スペースへ2段式が屋外に2の増設を検討して基設置されていた。だが、増設には使用されていた。駐問題は、増設には27台中10台だ。前掲だったため、物の増設とみなされ、建築基準法上、昇降横行式1基とピット2段式を撤去し昇降横行式の跡地を駐車場、ピット2段式を平置き駐車場に變更する工事を実施、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利用し、駐車場は27台から13台と、従前の半以下になった。

もともと駐輪場では駐輪場を増設すると、屋上緑化も行わなければならない。駐車場を駐輪場に變更する行為は「用途変更」に該当する。このケースでの建築確認申請は不要だが、「両国」は新築時、東京都の駐車場条例の適用を受けていた。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は維持できるが、駐車場台数が減るため、これに代る必要になる。管理組合理事長は「水島一さんは、これに代る必要はない」と断りました。と振り返る。

た」と話す。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めたが今年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と現況の駐車スペースが世帯数に對して1台しかなく、所有者による駐輪場の増設要望から用途変更を検討している」としたためた。

変更の際には開発指導要綱に基づく報告も行って、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」として、区分所有者間の利害の衡平を害する管理規約28条1項に違反する疑義を生じさせるとし、管理組合が18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だと指摘した。その上で、追認の効力について検討した。区分所有法は總會決議が禁ずるところで、規約の法的効力は認められ、マンション管理に関する私的自治を広く認めるべきとして、法令や公序良俗に反するか、同法の

「前ページのつづき」であるとした。だが總會当時の管理規約28条1項に違反する疑義を生じさせるとし、管理組合が18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だと指摘した。その上で、追認の効力について検討した。区分所有法は總會決議が禁ずるところで、規約の法的効力は認められ、マンション管理に関する私的自治を広く認めるべきとして、法令や公序良俗に反するか、同法の

編集後記