



I'mネット通信 No. 39

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

災害等の緊急時のための規約改正案の講演

今回の定例会では、私、首藤媾平が講演を担当させていただきました。

平成28年標準管理規約改正のポイントの一つです

平成28年に標準管理規約が改正されました。そのポイントは、①外部の専門家の活用、②駐車場の使用方法、③専有部分の修繕等、④暴力団等の排除規定、⑤コミュニティ条項等の再整理、⑥理事会の代理出席、⑦管理費等の滞納に対する措置、⑧マンションの管理状況などの情報開示、などがありました。実は、その他にも、⑨災害等の場合の管理組合の意思決定、⑩緊急時の理事長等の立入り、もありました。

去年は、大阪北部地震や台風21号などで多くの被害が出ました。そこで、この⑨と⑩にスポットライトを当て、皆様の管理組合における管理規約を見直していただくようお勧めすることにしました。

見直す条項は、わずか4条です。見直しをお急ぎください

- ①アンダーラインが改正部分です。
- ②皆様の管理組合における管理規約が、標準管理規約と同一という前提で説明させていただきます。皆様の管理規約が標準管理規約と異なる場合は、ご注意願います。必要に応じて、修正願います。
- ③ここでは「単棟型」で説明させていただきます。「団地型」は、単棟型と若干条文も異なりますのでご注意ください。単棟型の第54条と第58条は、団地型のそれぞれ第56条と第60条に該当します。
- ④標準管理規約は、こちらをご参照ください。
単棟型…<http://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf>
団地型…<http://www.mlit.go.jp/common/001228580.pdf>
複合用途型…<http://www.mlit.go.jp/common/001202418.pdf>
- ⑤規約改正で、ご不明な点がありましたら、ご相談ください。

見直す条項 その1 「敷地及び共用部分等の管理」について

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、

この限りでない。

- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
- 5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

【コメント】

災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。その場合の必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。

見直す条項 その2 「必要箇所への立入り」について

(必要箇所への立入り)

- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
 - 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
 - 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

【コメント】

第4項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである。

見直す条項 その3 理事会の「議決事項」について

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第60条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第67条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急

的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

【コメント】

- ① 第1項第十号の「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容については、次のとおりである。
 - ア)緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。
 - イ)「総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難である場合である。
 - ウ)「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)や狭義の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法的決定等が該当する。
- ② 第2項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第48条の規定によれば総会の決議事項であるところ、第1項第十号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるとするものである。

見直す条項 その4 「収支予算の作成及び変更」について

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

【コメント】

第5項は、第54条第2項の決議に基づき、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

第6項は、第21条第6項の規定に基づき、災害時の緊急時において敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

図にまとめてみると、

管理行為の分類		決議要件	行為内容	
管理行為	共用部分の変更	軽微変更以外	総会の特別決議 形状(外観、構造等)または、効用(機能や用途)を変えること。階段室をエレベーターに変更、外壁をコンクリートの打ちっ放しからタイル張りに変更すること等	
		軽微変更	形状または効用の著しい変更を伴わないもの	
	狭義の管理行為		総会の普通決議 災害時には 理事会決議 規約54条1項10号	日常的な工事(外壁補修、屋上防水、給排水管の更生・更新、消防用設備の設置等)のうち現状維持を超えて改良を加えるものや、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付ける耐震改修等
	共用部分の保存行為		総会の普通決議 災害時には 理事長ができる 規約21条6項	共用部分の現状を維持するための行為。破損したガラスの修理、ヒビが入った外壁の補修、エレベーターのメンテナンス、受水槽の清掃等

規約21条6項と規約54条1項10号の比較

	規約21条6項	規約54条1項10号
総会開催の要件	総会開催が困難なことは要件とされていない	総会開催が困難なことが要件
決定の主体	理事長の判断で決定する	理事会の決議で行うことができる
可能とされる行為	保存行為に限る	保存行為に限らず、軽微変更など、狭義の管理行為を決められる
資金調達の方法	資金の借入れ、修繕積立金の取崩しはできない(日常的に必要な支出の範囲内)	資金の借入れ、修繕積立金の取崩しが可能

共用部分の管理行為(広義の管理)について

共用部分の管理行為(広義の管理)には、①共用部分の変更、②狭義の管理行為、③共用部分の保存行為の三つがあります。さらに、①共用部分の変更には、「軽微変更」と「軽微変更以外」の二つに分かれます。

図にまとめましたので、それぞれの「行為内容」等を読んで、比較してみてください。

「共用部分の保存行為」は、通常、総会の普通決議が必要ですが、第21条6項を加えますと、「災害時には理事長ができる」こととなります。しかし、それはあくまでも「共用部分の保存行為」の範囲であることにご注意ください。

また、「軽微変更」と「狭義の管理行為」は、通常、総会の普通決議が必要ですが、第54条1項10号を加えますと、「災害時には理事会決議」ができることとなります。しかし、それはあくまでも「総会開催が困難である場合」であることにご注意ください。

規約第21条6項と第54条1項10号の比較について

規約第21条6項は、「総会開催が困難なことは要件とされていない」ということに対して、第54条1項10号は、「総会開催が困難なことが要件」であるということです。

昨年の大阪北部地震の場合は、「総会開催が困難」とは言えない管理組合がほとんどであったと思われます。避難している住民が多く、総会の招集をしても過半数が集まらないとか、交通手段が途絶しており、とても総会が開催できるような状況ではないような場合を、「総会開催が困難」ということです。

最後は、皆様のご苦労話でした

最後には、いろいろと質疑応答があった後、地震や台風の時の管理組合役員たちの苦労話などに花が咲きました。本当にご苦労様でした。

(文責 首藤 媁平)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

次回の定例会は平成31年3月8日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います。