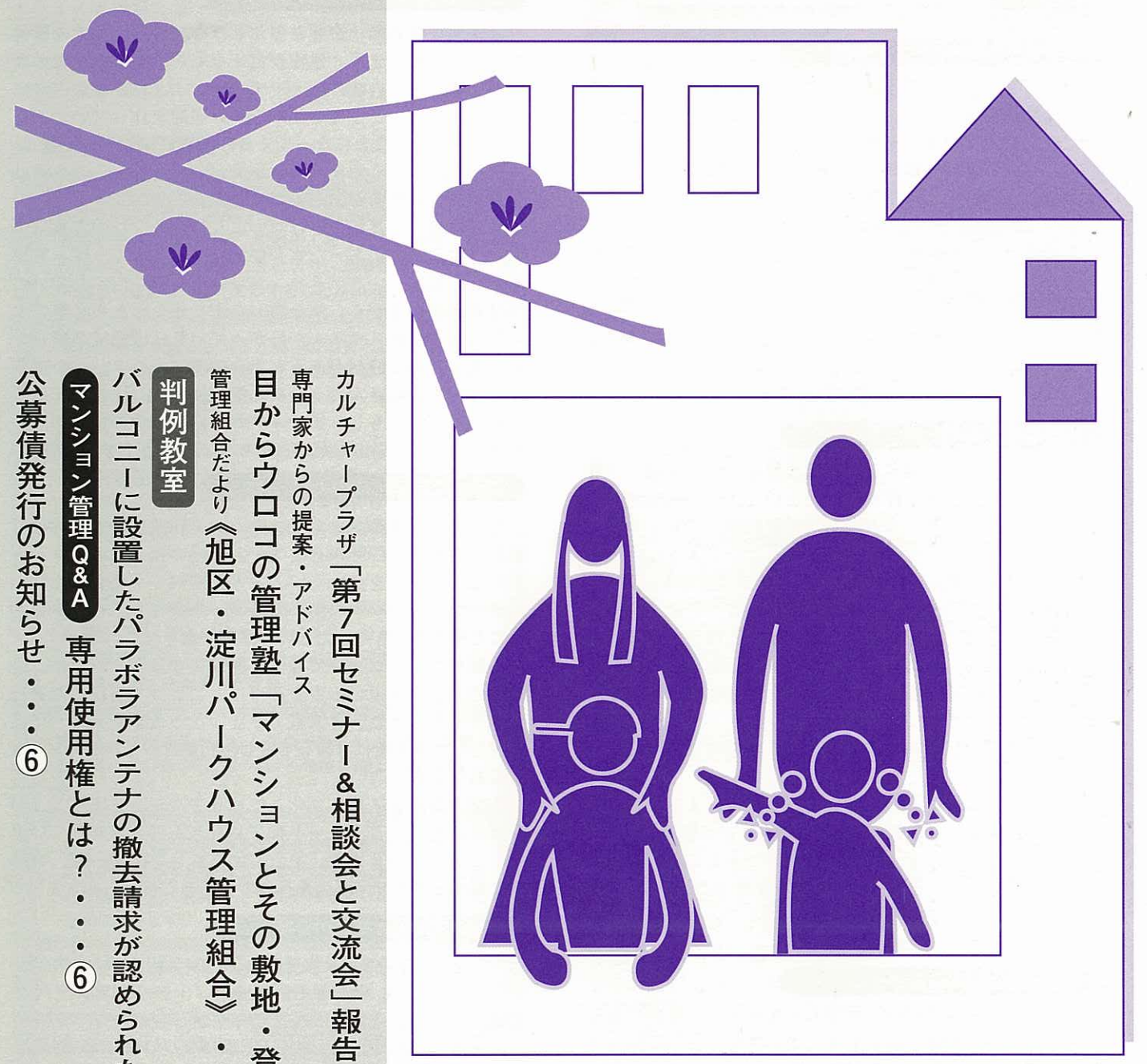


らしいあっぷ

大阪市マンション管理支援機構 通信



カルチャープラザ「第7回セミナー&相談会と交流会」報告・・・①②
 専門家からの提案・アドバイス
 目からウロコの管理塾「マンションとその敷地・登記」・・・③④
 管理組合だより《旭区・淀川パークハウス管理組合》・・・④
 判例教室
 バルコニーに設置したパラボランテナの撤去請求が認められた事例・・・⑤
 マンション管理Q&A 専用使用権とは?・・・⑥
 公募債発行のお知らせ・・・⑥

マンションらしいあっぷ 2003年2月1日発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 06-4801-8232 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階内

大阪市マンション管理支援機構 登録募集中!

マンション管理の悩み解決!!
登録組合には 役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。

登録料は無料で、当機構主催のセミナー・シンポジウムの開催情報や情報誌「マンションらしいあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには下記のような特典があります。

*ご登録後は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様への情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

<p>特典1 タイムリーで新しい情報を載せた「らしいあっぷ臨時号」を送ります</p>	<p>特典2 「マンション管理Q&A」を差し上げます</p>
<p>特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します</p>	<p>特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します</p>

支援メンバー 瓦版

良質なマンションの好循環めざして
「無料相談」で事前のアドバイスを

■マンションを売るとき、買うとき
マンションの売却・購入時にはハトマークでおなじみの当協会会員店のご利用をお勧めします。府内約1万の会員店が、「信頼」と「安心」をモットーに、よりよい暮らしのサポーターとしてお役に立てるよう、皆様を応援しています。
当協会会員店は、近畿圏不動産流通機構の加盟店です。国土交通大臣指定の不動産情報ネットワークである同流通機構は、素早く、円滑に不動産取引を成立させるため、近畿2府4県の豊富な不動産情報をオンラインで結んでいます。だから買主さんには買いたい物件が、又、売主さんは買主さんをスムーズに見つけることができるのです。是非ハトマークのお店でご相談下さい。

■トラブル防ぐ、事前のちょっとアドバイス
取引にあたってのご不明な点や疑問点、直接、お聞きしにくいことなど、当協会の無料相談室まで何でもお気軽にご相談ください。不動産取引全般に関するご相談をお受けしています。

トラブルが起こってから相談されるケースが多いのですが、事前相談で、ちょっとアドバイスを受けられることがトラブル防止に役立ちます。

不動産無料相談室 (平日のみ)
TEL. 06-6943-0621(代)
受付: 午前10時~11時30分、午後1時~3時30分

社団法人大阪府宅地建物取引業協会
http://www.osaka-takken.or.jp/

催し物 ガイド

2002年度 大阪市マンション管理支援機構 <マンションらしいあっぷ基礎講座&相談会> **参加費無料**

快適で安心なマンション生活を送るには、適正にマンションの維持管理をしていく必要があります。その維持管理の主人公は、居住者であり、管理組合です。今回の講座では、適正な維持管理を進めていく上で必要な基礎知識を各テーマ毎にお話しします。最終日には、管理組合の最高意思決定の場である総会の進め方のポイントを模擬総会形式で解説します。年度末は各管理組合の役員交代の時期でもあり、特に次期役員の方々に円滑な管理組合運営を進めていくための、ご参考としていただければ幸いです。

<p>基礎講座 13:30~16:45</p> <p>2月23日(日)</p> <p>講演1 「区分所有法の概要と改正法のポイント」</p> <p>ミニ講演1 「管理組合運営の知恵」</p> <p>講演2 「管理パートナーとしての管理会社の役割」</p> <p>3月9日(日)</p> <p>講演3 「大規模修繕工事のポイント」 ~欠陥を生まない大規模修繕の要点(経験豊富な専門家が語る)~</p> <p>ミニ講演2 「ガス配管の維持保全について」</p> <p>講演4 「マンション共用部分の維持管理およびリニューアルへの支援制度について」</p> <p>3月23日(日)</p> <p>講演5 「管理組合会計の実務」</p> <p>ミニ講演3 「マンション建替事業における高齢者向け融資について」</p> <p>講演6 「模擬総会」~円滑な総会の進め方~</p>	<p>●定員/100名 先着順 (連続受講を基本とし、単独受講も可)</p> <p>●申込締切/ ・連続受講、2月23日のみの受講は2月20日(木) ・3月9日のみの受講は3月6日(木) ・3月23日のみの受講は3月20日(木)</p> <p>●会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール</p>	<p>■申込み方法/FAXか郵便</p> <p>住所(〒)、氏名、年齢、マンション名、電話番号を明記のこと。また手話希望の有無と、連続受講か単独講座(日程)の記入と、個別相談を希望される方は、相談の概要を記入し、下記へ</p> <p>FAX. (06) 6354-8601</p> <p>●郵便の場合は 〒530-0041 大阪市北区天神橋 6 丁目 4-20 住まい情報センター 4 階 住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構 「マンションらしいあっぷ 基礎講座&相談会」係</p> <p>●お問い合わせは TEL. (06) 4801-8232</p>
--	---	---

融資相談窓口 3月9日と3月23日に講座開催に合わせて開設。開設時間は12:30~16:45ですが、融資相談員が「講座4」と「ミニ講座3」の講師を兼ねるので、その時間帯は除きます。

催し物ガイド 支援メンバー瓦版

《管理組合》登録募集中

相談会と交流会報告

れの管理組合の経験と知恵を交換し合う、初の管理組合交流会が開催されました。

交流会は、セミナーに参加された方のうち38管理組合の方が参加され、熱のこもった意見交換や経験交流が行われました。

交流会は、6～7名で課題毎に6グループに分かれ、事務局スタッフが進行役となり、参加者の自己紹介やマンションプロフィールの紹介から始まり、各課題①管理組合運営②修繕関係③住まい方を中心に交流が進められました。また交流会場には、管理組合活動の紹介と広報活動の参考として、登録管理組合の発行した広報紙(誌)やお知らせ、「暮らしと住まいのしおり」等を展示し、自由に閲覧していただきました。次に、意見交換された内容の一部をご紹介します。

<意見交換の概要>

管理組合運営

理事の選任については、最初の1年を見習い理事とし、2年目を正理事とすることにより、理事業務の引継ぎや理事会運営をスムーズにすることが出来ました。

総会参加者が減少してきた場合の対策としては、住環境改善や徴収金額の変更など居住者の関心の高い講義があると、総会の出席率が高まります。総会後に懇親会を企画するのもよいのでは。

理事会運営を女性と高齢者だけで頑張っていますが、今日のみなさんのお話しは、大変参考になります。

管理会社まかせではいけない。理事会が主体性を持って判断することが大切です。

高齢者で一人暮らしの方が病気になる、役員が付き添い救急車で運びましたが、役員が出来る限度もあり、その対応の難しさがありますね。

賃貸化や事務所化が進むと管理が難しい。規約と実態とがあっていないし、いろいろ問題を抱えて困っています。

長年、自主管理で総会を開催せずに書面決議により、大きな問題もなく運営してきましたが、建物も居住者も高齢化が進んでおり、自主管理を続けられるか不安を感じています。

管理実態を調べ、管理基準をつくり、管理会社5社から相見積りを取り、修繕積立金や管理費を見直しました。

理事会とは別に事務局を設置し、見積り内容の検討など管理組合業務の一部を行っています。



修繕関係

信頼できる業者探しとして、インターネットを利用し情報収集しています。

バリアフリー工事(階段をスロープ化)のきっかけは、車椅子居住者の方の発案です。現在はお年寄りやみなさんによろこばれています。

修繕業者選定の方法として、小規模な工事を頼んでみて、その出来を見て判断する方法をとっています。

建物診断を行う場合、建物の外観だけでなく、できるだけ材質の変化も調査した方がよいと思います。

建物の維持管理は痛みがひどくなってからでは遅い。これでいいのかが常に心掛けることが大切です。無関心が一番困りますね。



住まい方

子供が居る居ないで随分住まい方が違ってきます。普段からのお付き合いでお互いを理解することが大切です。そのための日常的なコミュニティ活動が大切です。

ペット委員会の構成を飼育者と非飼育者の半々とし、両者の意見を聞けるように運営しています。

ペット飼育は一代限りとし、写真による登録制度を実施してみたが、うまくいかず、今度は登録料を徴収する案を検討中です

ペット問題に対応するため、現在ペット規約を作成中です。

e t c

1時間半という限られた時間でしたが、各グループ共、熱のこもった意見交換がなされました。

参加者アンケートでは、ほとんどの方が「大変良かった」「良かった」と答えており、その良かった点として、複数回答で9割の方が「他のマンションの実情がよくわかり、自分のマンションと比較することができた」と答え、3割の方が「直面する問題の対応等について良いアドバイスが受けられた」と答えています。また、次回交流会については、「必ず参加」「内容により参加」と答えた方が9割以上を占め、継続開催を希望されています。参加者の意見としては、「実際の経験によるアドバイスが有益だった」「交流時間が短かった」「同じ規模のグループ分けを希望」「テーマを決めずにフリーに話し合うのも良い」など。

初めての交流会の開催で、設営や進行で手間取ったり途惑うこともありましたが、皆様のご協力が無事終了することができました。ありがとうございました。

カルチャープラザ

第7回セミナー&

恒例となったセミナー&相談会は、今回はセミナーに続いてそれぞれ

セミナーでは、光華女子大学の平田陽子助教授に、マンション管理のソフト面ともいべきコミュニティ形成について「マンション管理とコミュニティ形成」と題して講演していただきました。

[マンション管理とコミュニティ形成]



快適で安心な マンションライフを目指して

講師 平田 陽子 (ひらた ようこ)
光華女子大学短期大学部生活環境学科助教授

マンション管理の三つの側面

マンション管理を行うには3つの側面があります。その一つは維持管理(メンテナンス)、これは物の管理です。次に運営管理(マネージメント)があります。いろいろな問題について総会を開いて、マンションの管理方針を考え、決めていく仕事です。そして3つ目が生活管理、コミュニティライフ、コミュニティ形成の問題です。

マンションにはいろいろな考え方、さまざまな年齢、最近では国籍の違う人など実にさまざまな方が住んでおられます。そういう人たちと人間関係を円滑にしていくためにはいろいろな問題があります。一つ間違えるとトラブルになりますので、そうならないためにコミュニティをうまく形成していくことが大事な仕事になります。

管理組合と自治会

マンションには所有者が作る管理組合という組織と、賃貸者を含めた居住者が作る自治会という2つの組織があります。そこに住んでいる人たちが近隣関係・コミュニティをより良くしたり、生活が円滑に進んでいくようにいろいろなことに取り組んでいく組織、それが自治会です。

管理組合と自治会との関係はおおむね3つのタイプに分かれると思います。一つ目は、管理組合と自治会がまったく別の組織になっていてそれぞれ別々の活動をされているタイプ。二つ目は、管理組合の中に自治会的な部門があるというタイプ。そして三つ目は、マンションには管理組合しかなくて、地域の自治会に個人単位で参加しているというタイプです。

マンションは一つの財産という側面もありますが、人間が生活する場でもあります。そこに住んでいて楽しい、ずっと住まい続けようと思うような住まいであることが大事なことだと思います。そのためには愛着を持つことです。

一戸建てと違ってたくさんの人が住んでいるからこそ可能となる活動があると思います。

自主管理が日本のスタイル

日本のマンションはヨーロッパに比べると、住民による自主管理という形態が多いように思います。ヨーロッパでは管理者がいて、その人が管理上の判断を下すのです。日本の集合住宅の歴史をみると、昭和30年頃に住宅公団が鉄筋コンクリート造の賃貸アパートを作り始めました。その管理を自治会に任せることになり、それが自主管理というスタイルを定着させるきっかけになったのではないかと思います。

昭和30年代から40年代の始めにかけて分譲マンションが出てきたのですが、このときにも住民組織、管理組合に管理を任せるスタイルが住宅公団や住宅供給公社のマンションには多かったようです。

コミュニティの活性化が重要

わが国では高齢化が進んでおり、今後は共同住宅の活性化が問題になります。建物が古くなると同時に居住者の高齢化が進むのは自明のことですが、コミュニティを円滑にして、高齢者にとっても住みやすい空間を作っていくことが非常に大事なことになってくると考えています。

「集住」という言葉がありますが、マンションの生活は昔の長屋と似た面があるのではないかと思います。長屋には壁一枚隔てて迷惑をかけないように注意しながら暮らすという生活習慣があった集合住宅です。そういう住み方は現代版の長屋というべきマンションでも同じで、お互いの生活を理解しながら、気を遣いながら住むことが必要です。

お互いの生活スタイルが分かっているならば、深夜の騒音でも許せるという側面があると思うのです。タクシーの運転手さんや看護婦さんだったら、深夜にしかお風呂に入ることができないかもしれません。お互いが分かり合えば、受け止め方もずいぶんと違ったものになるのです。

コミュニティ形成の事例

たくさんの世帯があるマンションで快適に住むためには最低限のルール作りが必要です。大阪の南千里のマンションでは、ペットを飼いたいという人がペット委員会を作って自分たちでペットの飼育方のルールを作り、ペットを飼うことを認めてもらったという事例があります。

自転車もマンションではよく問題になるところです。駐輪場の不足を共用自転車を持つことによって解決した事例があります。また、各家庭で不要になった本を集め、子供文庫として集会所に常備して貸し出しを行っているマンションもあります。

玄関の階段をスロープ化してバリアフリーを実現し、お年寄りにも、ベビーカーを押すお母さんにも喜ばれているマンションがあります。また、マンションで週一回、高齢者に対するデイサービスを行っているところもあります。

情報の共有化と知恵の交換

マンションでの生活を快適にするためには「情報の共有化」が欠かせません。管理組合新聞やニュースなどで、今何が問題になっているか、どんなことが話し合われているのかをこまめに知らせ、それが共通認識になっていけば、修繕などを行う際にもスムーズに進めることができます。また、さまざまな経験を管理組合間で交流する、「知恵の交換」も重要です。

住民それぞれが自分のできる場所でちょっとがんばる、面白いからもう少しやってみようということが大事だと思います。

ウロコから の管理塾

専門家からの提案・アドバイス

マンションとその敷地・登記

1. マンションとその敷地は運命共同体

マンションとその敷地は通常の土地や建物とはいくつかの点で異なった権利形態になっており、登記も特殊な形式になっています。そのひとつに区分建物は原則として土地の共有持分と建物の専有部分は、合わせてひとつの権利のように扱われ、各別に売買したり、担保に入れたりすることができません（一体化の原則）。

専有部分の建物を所有するにはその敷地について何らかの権利があるはずであり、その権利は専有部分が存在するために不可欠の要素だから、土地と建物のそれぞれの権利を切り離す必要性が乏しく、むしろ、切り離すことによって建物の存在基盤が弱いものになるからです。原則は土地と建物の権利は一体的にしか処分できません。例えば土地共有持分を長女に譲渡し、建物の専有部分を次女に贈与するというバラバラに処分することはできません。どうしてもそうする必要があれば、区分所有者の全員の合意か、総会での決議という面倒な手続を経て分離処分可能規約（または一部分離処分可能規約）を作った上で所定の登記手続をすることになります。また、どの専有部分にいくらの敷地利用権（土地共有持分など）を持たせるかについては原則として床面積の割合ですが、それ以外の割合にしたい場合には規約で決めることになっています。

通常は建物の直下の土地（法定敷地といいます）が建物と運命共同体（分離処分等ができない）となりますが、敷地が数筆あって、一部の土地の上には建物が存しないということも考えられます。その場合、対象となっていない土地だけ単独で処分されることを防止するため、規約で法定敷地と同じ扱いを受ける「規約敷地の定め」をすることもできます。このように敷地に関する権利と建物に関する権利は不可分のものになっており、この原則を変えるときには規約の変更をしなければならないということになります。

2. 手続が大変な敷地利用権の再配分

先の阪神・淡路大震災の被災マンション復興にあたっても再建築後のマンションに増床・増戸がある場合、または戸数や床面積が減る場合、増減した床面積や戸数に相応した部分に敷地利用権を与えたり、減った部分の土地持分を処分するための手続が大変でした。これからは平時でも建替えなどが考えられますが、建替えの決議の際には敷地利用権の割合が新しい建物の取得床を決定したり、その他いろいろな面で影響するだけに、これらにも関心を持っていただきたいと思います。

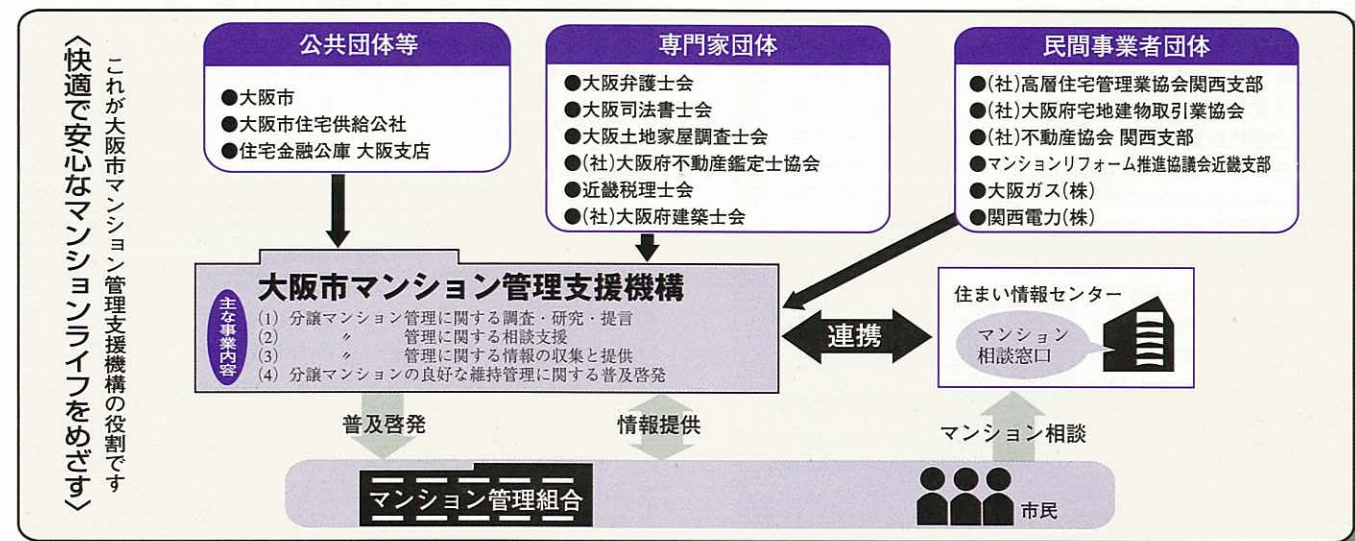
3. マンションの一部取り壊し判決と敷地利用権

ところで最近、東京・国立市で既に完成して分譲し、入居しているマンションの7階以上を取り壊せという、びっくりするような判決が出たことはご存知かと思えます。

この判決が確定したとして、一部の階を取り壊すということになると様々な問題が考えられます。

この判決を聞いて、マンション問題に関心を持っている方々は、それぞれの立場や職業によっていろいろなことを考えられたかと思えます。

私たちのように登記に携わる者の立場から見た場合、取り壊すこととなった専有部分所有者への補償はどのようになるのか、住宅ローンはどうなるのか、代替物件を無償で与えてもらえるのか、そのときの税金や権利関係はどうなるのか、誰が出て行くのか、7階以上をたまたま購入した人なのか、全体から抽選で決めるのか。また、7階以上の専有部分と運命を共にすることとされていた敷地利用権を考えると、専有部分の建物がなくなったからといって土地は消滅するわけではありませんから上のものが空っぽになった共有持分はどうするのか、他の専有部分の所有者に買い取ってもらうのか、権利を放棄するのか、分譲業者が買い取って残った専有部分の所有者に売却するのか、無償で譲渡するのか、様々な税金関係はどうなるのか、果たして、対象外部分の専有部分購入者の権利は保護されるのか、抵当権の抹消などの手続や登記がスムーズにいくのか等の問題が考えられます。（大阪土地家屋調査士会）



管理組合だより No.8

＜旭区・淀川パークハウス管理組合＞

1,000戸近くのマンモス団地も 活発な広報活動でグッドコミュニケーション



この3月で創立30周年を迎える淀川パークハウス（村本祥孝理事長）は、淀川沿いに広がる7棟・980戸のマンモス団地。昭和48年の竣工当時は民間で日本一の規模でした。2,500人近い人たちの生活となると運営もさぞ大変ではないかと思われそうですが、ここではうまく行われているようです。その秘けつはというと、どうやら情報の共有化、つまり広報活動のすばらしさにあるようです。

●月刊広報誌、新年特集号で173号に

広報活動の“要”となっているのが、B5サイズ10～12ページの月刊広報誌『よどがわ』。今年1月の新年特集号で173号の発行となりました。昭和51年10月のスタート時には自治会としての発行で、ガリ版刷りでしたが、今は、写真やイラストをふんだんに使った立派な小冊子スタイルになっています。

昭和60年の管理組合発足後、自治会と連携を強める中で、広報誌も“記録性とニュース性”を重視し、管理組合と連合自治会の連携をバックアップすることが編集方針に変わりました。昭和63年8月には誌面も一新、名前も『よどがわ』となったのです。今では月初めに管理組合の理事会があり、すぐ後に連合自治会も開催されます。翌月には、それらの会議内容や活動状況が写真やイラストを交えて分かりやすく誌面に紹介されるので、居住者は常に管理組合や自治会の動きが把握できるようになっています。

今年は創立30周年に当たるので、春のコンサートを皮切りに、夏、秋と記念事業を予定、居住者相互や周辺地域との一層の交流がはかれることでしょう。

●めざすは全員参加の誌面づくり

広報誌『よどがわ』には、さまざまな工夫があります。まず、メイン記事となる管理組合ニュースや連合自治会からのお知らせが、平易な文章で端的にまとめられていること。顔を覚えてもらうため、理事長や会長、グループ活動の代表者、管理事務所のスタッフらは写真で大きく載せています。グループは、女性会や子供会、七寿会など7グループあり、会長はもちろん、メンバーにも記事を書いてもらいます。消防訓練や救命講習会といった組合活動ばかりでなく、防犯やインターネット関連、夏祭りやふれあいサロンの紹介など、全員参加の誌面づくりをめざしています。

●情報収集のコツは広報誌専用の原稿用紙から

内容豊富な『よどがわ』ですが、編集スタッフはたった2名。編集長の奈佐雅史さんと管理事務所の相星所長で、内容や誌面の扱い方で偏りがないようにお互いにチェックし合っています。毎月15日締切で翌月1日の定期発行を続けていますが、原稿が遅れることはないとか。「広報誌はなかなか読まれなかったんですけど、でも引き受けた以上は何かしようと思って！」と2年前から編集に携わった奈佐さんは、執筆や編集が好きで、経験も豊富。その経験を活かして、一般の人にもどんどん誌面づくりに参加してもらおうと、広報誌専用の原稿用紙を管理事務所に常備しています。「用紙を用意しておく、記事を書く方も億劫にならないんですよ」と奈佐さん。これは、情報を収集する工夫でもあるようです。



編集長の奈佐 雅史さん

●編集は趣味に走らず、写真は季節感を重視

『よどがわ』の発行部数は1,200部で、一般住宅980戸と商業棟の店舗はもちろん、行政や隣接地で付き合いのある人たちにも配布されています。最後に、広報誌の発行を成功させるポイントを聞くと、「編集は趣味に走らないこと。できるだけ写真を載せることですね。個人でいやがられたらグループ写真をお願いします。名前も掲載した方がいいのですが、必ず了解を取ります。写真はできるだけ季節感を出し、人物は撮りだめしておくと、誌面に空白ができたときに役立ちます」と、経験に基づいたアドバイスをいろいろいただきました。また『よどがわ』は、写真好きな居住者のお一人、植松祥訓さんの作品集から選ばれた季節感のあるカットで表紙が飾られており、思わず読んでみたくなるような体裁になっています。

たとえば昨年4月の“春の特集号”誌面構成の一部を見てみると

- 自転車シールのお知らせ
かわいいイラストで目止まる
- 管理事務所のメンバー紹介
全員写真で顔と名前が分かり親しみもてる
- 臨時総会結果報告
写真で様子がよくわかる
- 管理事務所からの月間報告
設備保守の日程と点検内容が一目瞭然

マンション概要

所在地：大阪市旭区太子橋3丁目

建築年	昭和48年
構造・規模	SRC造・11階建
棟数・戸数	7棟・980戸
戸当たり専有面積	72～80㎡/戸
駐車場台数	460台
駐輪場台数	1,000台
付属施設	集会室・管理事務所

役員体制

役員任期	1年
役員数	22人
選出方法	輪番制・立候補制

東京地方裁判所平成3年12月26日判決

バルコニーに区分所有者が設置した パラボラアンテナの撤去請求が認められた事例

【事件の概要】

本件マンションは昭和57年1月に建設された鉄筋コンクリート造3階建て(25室)であったところ、区分所有者の1人である被告は、昭和63年6月、費用62,000円を支出して自室の南側に付属するバルコニー(規約上、共用部分とされ各区分所有者に専用使用が許されている)の壁に直径約47センチの衛星放送受信用のパラボラアンテナ1基を取り付けた。その方法は、アンテナの支持部をバルコニーのコンクリート壁にその両面から挟み付けるようにして取り付け、これをボルトで締め付けて固定させるというものであり、壁に穴を開けるようなことはしていない。本件管理組合は、平成元年2月の総会で、管理組合が衛星放送受信用の共同パラボラアンテナの設置をした場合には、既に個人でアンテナを設置している者は自己の費用でこれを撤去する旨の決議を行い、続いて同年11月の総会で、①共同アンテナ工事に平成2年2月に着工すること、②工事費用については全25戸が均等に負担することを決議した。そして、平成2年2月25日、本件マンション屋上に共同アンテナが完成し、これ以降、各居住者は共同アンテナで衛星放送を受信することができるようになった。しかしながら、被告は共同アンテナよりも個別アンテナの方が画質が鮮明であるなどとして、個別アンテナの撤去、共同アンテナ設置費用分担金の支払のいずれも拒否したため、管理者がこれを求めて提訴した。

【問題点】

- (1) 個別アンテナの設置は規約上の専用使用の方法(バルコニーとしての通常の用法)の範囲内か
- (2) 既に個別アンテナが設置された後に撤去を求める総会決議の効力

【判決内容】

判決は問題点(1)について、被告が個別アンテナを設置した昭和63年6月時点においては、①本件マンションには共同アンテナが設置されておらず、②被告の取り付けしたアンテナは特にマンションの美観を害するものとも思われず、取付方法も壁に穴を開けるものではないこと、③本件マンションではエアコン室外機はバルコニーに設置してよいとされていることなどから、「バルコニーの通常の用法」の範囲内であると判断したが、「バルコニーとしての通常の用法」であるか否かの判断は固定的な

ものではなく、その後の本件マンションのもつ条件の変化等によっても変わり得るものであるところ、①平成2年2月25日以降は共同アンテナで衛星放送の受信可能となったこと、②そもそも本件マンションのバルコニーは共用部分であって、被告はただ専用使用を許されているに過ぎないことなどから、同日以降は「バルコニーとしての通常の用法」とは言えなくなったと判断し、被告に個別アンテナの撤去と共同アンテナ分担金の支払を命じた。また、判決は問題点(2)について、仮に被告の主張するとおり個別アンテナ設置が「バルコニーの通常の用法」に含まれると仮定したとしても、総会における個別アンテナ撤去決議は、①バルコニーが共用部分であること、②共同アンテナで既に受信可能となっていること、③被告が個別アンテナ設置に要した費用も62,000円と多額でないこと、④共同アンテナ設置から既に2年近くが経過していることなどの事情を考慮すれば、個別アンテナ撤去を求める総会決議は不当・不合理なものとは言えない、と判断した。

【判決の意味】

近時、区分所有者がバルコニーなどに物置等を設置し、管理組合の撤去要求に従わないといったトラブルが多く見られます。これは、各区分所有者からすれば、「各室に隣接するバルコニーをどのように使おうと自由だ」という感覚をどうしても持ってしまうがちなことから来るトラブルと思われれます。この点、マンションのバルコニーは果たして専有部分であるのか、共用部分であるのか学説上対立がありますが、バルコニーの多くは取り外し可能な仕切り板で遮断されているに過ぎず、火災などの緊急の際の避難通路とされ、通常は共用部分と考えられます。そうすると、各区分所有者は、共用部分の専用使用権としてバルコニーを利用することとなり、①避難路としての利用を妨げたり、②建物の美観を損なうような使用方法は行い得ないこととなります。本件判決の事例では、バルコニーにパラボラアンテナを設置したというものであり、設置方法・設置時期・アンテナの大きさなどから、規約で定められた「バルコニーの通常の用法」の範囲内か否か、かなり微妙な事案ですが、後に共同アンテナの設置がなされたことや、バルコニーの共用部分性を考慮して被告に撤去を命じており、参考になる事例です。



「管理組合の対応」

①規約で共用部分の範囲を明確にしておくこと、②同じく共用部分の専用使用の方法を明確にしておくことがまず大切なことですが、③バルコニーなど共用部分とされるところに物置などを設置する区分所有者がいることが分かった場合には、できるだけ早く対応しその撤去を求めていくことが重要です。というのも、マンションによっては一定期間放置してしまったために、多くの区分所有者が同様の物置などを設置してしまう事態に発展しているところもあり、そうなってしまえば現状に戻すことが困難となり、結果的に避難通路の確保がされないなど深刻な問題に発展しかねないからです。どうしても撤去勧告などに従わない区分所有者がいるときは、本件判例のように総会決議・提訴なども考慮すべきと思われます。

大阪弁護士会

マンション管理Q&A

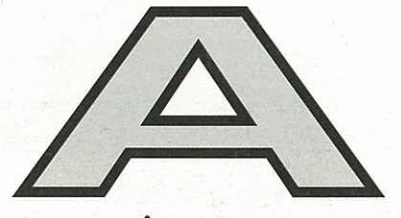
どこまでご存じ?



Question

専用使用権とは?

マンションの敷地や建物には「専有」「専用」「共有」「共用」の区別がありますが、今回はその中の「専用使用権」についてお話します。



Answer

Q. 専用使用権とはどのようなことでしょうか。

A. 共有敷地・共用部分の一部を特定の区分所有者が独占的に使用できる権利が、「専用使用権」です。

- たとえば、
- ①共用部分とされているバルコニーやルーフバルコニーをそこに接続する住戸の居住者が独占的に利用するケース
 - ②共有敷地の駐車場や一階住戸の庭などを利用するケース

①や②についてはあくまでも共有部分であるため、その利用については制限がつくことになり、有料となるケースが多いようです。マンションの維持管理をスムーズに行うために、専用使用権を認めた箇所については、管理規約で明記しておくことが望ましいでしょう。

<解説>

- 専用使用権そのものに問題があるわけではありませんが、共有敷地の駐車場にこの権利を設定して分譲しているマンションでは、さまざまなトラブルが生じています。そこで建設省(現国土交通省)は昭和56年、「駐車場の専用使用権分譲は好ましくない」という通達を出しました。
- 平成9年に改正された標準管理規約でも、バルコニーなどについては専用使用権を明記する(規約14条1項)一方で、駐車場についてはこの表現自体を取りやめています。

バルコニー等の専用使用権について標準管理規約では、次の様に明記されています。

- 第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承諾する。
- 2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
 - 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

別表第4				
専用使用部分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	1階に面する庭	屋上テラス
① 位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属 する玄関扉、 窓枠、窓ガラス	別添図の とおり	別添図の とおり
② 専用使用権者	各住戸の 区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の 区分所有者	〇〇号室住戸の 区分所有者

<コメント>

1. バルコニー等については、専有部分と一体として取扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。
2. 工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は、使用細則で物件ごとに言及するものとする。
3. バルコニー及び屋上テラスがすべての住戸に付属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

大阪市民向け公募債「第2回みおつくし債」発行のお知らせ ～市民による生活魅力都市づくり～

◆発行総額50億円◆◆大阪府下でもご購入いただけます◆

お申込み期間

平成15年2月24日(月)～3月7日(金)
※売り切れ次第(50億円)終了しますので、お早めにお申込みください。次回は、5月頃募集の予定です。

お申込み先

みずほ銀行・大和銀行 ③3月1日より
「りそな銀行」・UFJ銀行・三井住友
銀行の大阪府下各支店窓口へ

※お申込みに必要なものがありますので、事前に各銀行へお問い合わせください。

③大和銀行については、3月1日以降はりそな銀行の旧大和銀行の支店のみでの取り扱いとなります。

購入できる方

原則として、市内在住または勤務する
個人、市内に活動拠点のある法人・
団体(マンション管理組合など)

発行条件

期間：5年満期一括償還(平成15年3月26日発行 平成20年3月26日満期)
(途中換金できますが、市場価格での売却となりますので、売却損が生じることもあります)

利子：半年ごと年2回(3月と9月)に分けてお支払いします。

利率：2月発行の5年利付国債の平均落札利回り等を参考にして、2月14日(金)に、本市ホームページ(<http://www.city.osaka.jp/zaisei>)等でお知らせします。

(ご参考)1月発行の国債の平均落札利回り：0.268%(税引き後0.208%)

購入可能額：1万円単位で、1万円～3,000万円まで購入できます。

購入のお問い合わせは・・・

みずほ銀行	0120-3242-86(案内番号3#)
大和(りそな)銀行	0120-07-8689
UFJ銀行	0120-898-506(案内番号5#)
三井住友銀行	0120-321-150

ご意見は・・・ 大阪市財政局公債課

TEL：06-6208-7730～2 FAX：06-6202-6952
e-mail：da0005@ii.city.osaka.jp