

【中間試案（案）に関する一般社団法人マンション計画修繕施工協会意見】

※マンションの計画修繕を施工する立場での意見

第1 区分所有建物の管理の適正化を図る方策

P1 1 集会決議の円滑化

↓

意見：決議の緩和は歓迎される

P2 2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

P4 (2) 管理不全専有部分管理制度

↓

意見：専有部分内設備工事の際の入出拒否者に対して有効

↓

P4 (2)-イ-②-① 管理不全専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

↓

**意見：性質を変えない範囲内がどこまでかを明示する必要がある
配管更新工事では、壁、天井、床解体などがあるため、その復旧費用に影響を及ぼす→また、強制権をどこまでとするのか**

P5 (3) 管理不全共用部分管理制度

↓

意見：ルーフバルコニーやバルコニーの造作物の撤去時に有効（露天風呂等）

P6 (3)-イ-②-① 管理不全共用部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

↓

意見：どこまでが行為の範囲を超えるものかを標準管理規約等のコメントに記載する必要がある

標準管理規約第14条（バルコニー等の専用使用权）

同コメント：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→ルーフバルコニー使用細則の整備

P8 5 専有部分の保存・管理の円滑化

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

- ③ ①及び②の決議においては、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

↓

意見：支払った対価について、例えば1年前にリフォームしたものと10年前にしたものとの査定をしなければならない

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

P12 1 建替えを円滑化するための仕組み

② 客観的自由

↓

意見：㊦にも建築基準法第9条による除却措置等が対象と明示してほしい

㊦、㊧は入っているのに㊦だけは「外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する」となっている→【β-1案】の㊦も同様

【β-2案】の㊦ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

↓

意見：マンションの長寿命化を図ることを努力している団体として、こうした年数を単純に明示することは避けてほしい→客観的自由は、年数ではなくあくまで建てられ方や管理状態、経済性（容積率の余裕等）によるものと考え

P18 2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）

↓

意見：何か想定されるものがあるのであれば、〇〇〇の場合の一棟リノベーション決議とした方がよいのでは→社宅のコンバージョン等であれば在り得るが、一般の民間分譲マンションではあまり考えられない