

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第456回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

不動産管理演習の授業で、分譲マンションの管理組合が取り組む問題の解決は規定通りにはいかず、区分所有者が納得する柔軟な対応が重要と学ぶ。実際にアルバ

イトでマンション管理に関わると、特別の事情の有無にかかわらず管理規約に抵触し、実行できないことがある。

疑問を感じている中、地面に置かれた室外機に遭遇した(写真)。共有地に室外機は設置できないと警告文が張られている。北側の部屋の利用が必須の2DKの住戸だが、ベランダ



田地川 美祐

不動産学部4年

がなく置き場がない。

区分所有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならず(区分所有法6条)、管理規約は法定敷地に私物を置くことを認めない。共有地への室外機設置は共同の利益に反する。

区分所有者の不当使用は問題だが、管理規約にも問題があると感じる。まず、社会の変化だ。近年は地

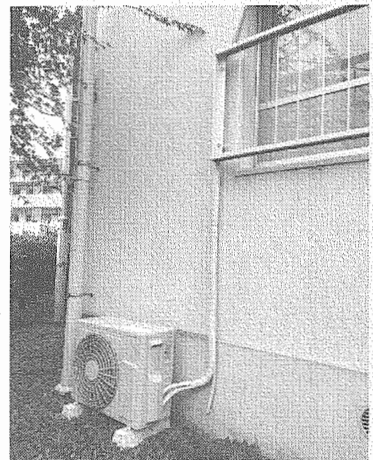
## マンション管理規約の役割

# 所有・利用・管理の柔軟さ必要

置ける不平等は避けたい。建物を継続的に使えるよう大規模修繕に組み込み、躯体に負担を掛けない方法で設備バルコニーを増設することが考えられる。費用は掛かるが資産価値も高まる。

次に、是正措置の効果だ。使用細則違反の対処法に是正措置がある。平成30年度マンション総合調査では、使用細則等がある管理組合で是正措置をしているのは約70%で、文書等による警告

が89・7%と圧倒的に多い。それ以上の強い措置には至らない。前述の例では是正措置が効果を発揮し、区分所有者が1カ月以内に室外機を撤去したが、書面以上の強い措置が来ないため違反を是正しない区分所有者も存在すると考えられる。違反を意に介さない問題を解決することは難しい。予防の第一歩は管理規約を理解することで、購入時



昨今の気候はエアコンが必須。管理規約に問題も

に管理規約の内容と順守を確認する仕組みが求められる。経済や自然環境の変化を踏まえた持続可能な社会を造ることが求められる。今日、管理規約、管理組合、区分所有者のつながりと柔軟さがこれまで以上に必要となっている。(参考文献 明海大学不動産学部の集合住宅管理論の教科書)

## 【教員のコメント】

共同住宅の共用部分の所有・利用・管理は世界共通の課題で法制度も様々だ。日本では区分所有者が共有し「マンションの憲法」の管理規約に基づき管理組合主導で管理する。社会と居住者の多様化に対応する仕組みを検討する必要がある。

球温暖化の影響で室内でも熱中症になる危険があり、エアコンの使用が推奨されている。エアコンが利用できないことは生死に関わる問題である。築70年ほどのマンションである。当時はよかったとしても、年々気温が上昇する状況で規約も柔軟に変化に対応していくべきだ。

屋外機を置く土地に専用使用権を設定する方法もあるが、1階だけ設