

# マンション管理士田原事務所通信

2022年(令和4年)3月28日  
第00083号(随時発行)

編集/発行者: マンション管理士 田原啓次  
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4  
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137  
URL: http://www.ccm-tabara.com

## 使用なら消防法上の扱い変更で

## 管理組合の負担増

# グループホーム使用認めず

## 規約違反「共同利益背反行為」と認定

1/20 大阪地裁

大阪府淀川区のマンションで障害者用グループホーム(GH)として住戸を賃借使用する社会福祉法人に対し管理規約違反だとして管理組合が区分所有法57条に基づく行為の停止などを求めた裁判の判決が1月20日、大阪地裁であった。龍見昇裁判長はGHとしての使用停止と、管理組合が法的措置に要した実費相当額として求めた約85万円を法人側に支払うよう命じた。判決を言い渡した。

判決では、GHとしての住戸使用を「規約違反」と認定。GH使用すると管理組合が新たに消防法上の防火対象物点検義務や自動火災報知設備の設置義務を負うことなどから「管理組合の経済的負担等に影響を及ぼすことは明らか」として、使用は「共同の利益に反する行為」と結論付けた。法人側は控訴しては約51万円と見込まれている。

判決文によれば、マンションは築34年。管理規約では入居当初から専有部分の用途は「住宅専用」と規定されていたが、2003年には法人がGHとして住戸使用を開始。3階と7階の2戸を賃借し、重度の障害者計6人が入居している。管理組合はGH使用を知らなかつたが約6年前に消防署から指摘を受け、GHの使用が判明した。15年4月の消防法施行令の改正が主な争点となった。

規約違反については龍見裁判長は「共同の利益に反する行為」として、GHとして使用される住戸がある」と管理組合は自置義務を負うなど、消防法上の「共同住宅特例」の適用を維持するための対応を余儀なくされるとも特例に適合しなくなる危

「共同の利益」として、GH事業に利益に反する行為」だと結論付けた。

「共同の利益」として、GH事業に利益に反する行為」だと結論付けた。

# 専有部分工事認める

## 「コロナ予防」理由に申請不受理 区分所有者が仮処分申請

1/13 大阪地裁

新型コロナウイルス感染症予防対策を理由に専有部分リフォームの申請を受理しない方針に異議を唱えた法人区分所有者が仮処分を申請する事件が、大阪府のマンションで、別の区分所有者が管理組合に工事実施を認める決定をしないという決定を不服として仮処分を申請した。大阪地裁は法人区分所有者の申請を認め、昨年10月12日付でこの申し立てを認める決定をした。管理組合は保全異議を申し立てたが1月13日の決定を認可する決定をしていない。

「共同の利益」として、GH使用を知らなかつたが約6年前に消防署から指摘を受け、GHの使用が判明した。15年4月の消防法施行令の改正が主な争点となった。

規約違反については龍見裁判長は「共同の利益に反する行為」として、GHとして使用される住戸がある」と管理組合は自置義務を負うなど、消防法上の「共同住宅特例」の適用を維持するための対応を余儀なくされるとも特例に適合しなくなる危

「共同の利益」として、GH事業に利益に反する行為」だと結論付けた。

「共同の利益」として、GH事業に利益に反する行為」だと結論付けた。

(2面へ続く)

# マンション管理センター

# 4月1日提供開始

## 管理計画認定 手続き支援サービス 専用ページも開設

公益財団法人マンション管理センターは3月4日、管理計画認定制度における「管理計画認定手続き支援サービス」を同制度の開始に合わせて4月から提供を始める、と発表した。事前確認を行うマンション管理士が受講しなければならぬ「事前確認講習」の実施概要も明らかにし、7日から受講申し込みを受け付けている。

> 「**管理計画認定手続き支援サービス**」のご利用はこちら ※準備中

(通常の「管理計画認定手続き支援サービス」を必ず先読みください。概略の手続きに申請申請画面に遷移します。)


◎一般のマンション管理組合の方は

こちらから =>  管理計画認定  
手続き支援サービス

令和4年4月1日(金)AM9:30から受付開始します。

> 管理計画認定手続き支援サービス利用案内 (一般管理組合用) ※準備中

◎マンション管理士(個人)による事前確認済みの管理組合の方は

こちらから =>  管理計画認定  
手続き支援サービス

令和4年4月1日(金)AM9:30から受付開始します。

> 管理計画認定手続き支援サービス利用案内 (事前確認済み管理組合用) ※準備中

同サービスは管理計画認定申請手続きをオンラインで実施できるような電子システム上の電子システム。申請者が必ず事項を入力すると地元自治体に提出する申請書が自動生成される仕組みだ。

7日には同センターホームページに申請用の専用ページが開設された。システムの利用料は1申請当たり税込1万円。マンション管理士に事前確認を依頼する際の手数料が別途かかる。万一管理計画が認定されなかった場合でもシステム利用料は返金されない。「事前確認」は、管理計画の認定申請前に同センターが実施する講習を修了したマンション管理士が管理計画認定基準への適合状況を確認している場合、管理組合に「事前確認適合証」を発行する。

新築を対象とした「予備認定」における適合確認も、同講習を修了したマンション管理士が行うことになっている。

計画を作る自治体が設定できる独自の認定基準については、確認の対象外。

4月から管理計画認定制度の開始を予定する自治体には、この適合証の提出を必須にし、また適合証の有無で手数料に差を設けるケースが多い。

事前確認講習はオンラインで実施する。対象は登録済みのマンション管理士。登録後5年が経過している場合は法定講習の受講が条件だ。3月7日に募集を始めて4月8日午後5時まで受け付ける。講習開催期間は3月28日午前9時30分〜5月9日午後5時。受講料は税込1万円。

講習の有効期間は講習修了日から5年が経過した日

講習後は講習開催期間に効果測定を実施する。正答率8割以上で修了

府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期間に及ぶ」とし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。

保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減の必要が売却の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めない。

府から新型コロナウイルスの発令が行われるまで」と「予測困難かつ比較的長期間に及ぶ」とし、区分所有者の不利益は「相当大きい」と指摘した。

保全の必要性については、住戸のロインの支払い削減の必要が売却の必要がある点を捉え、工事の必要性を認めない。

**編集後記**：マンション専有部分のグループホーム（GH）使用を認めないとの判決が大阪地裁であった。**規約で専有部分は住宅専用と規定**されていたが**GHは「住居」**だと主張。今回、消防署からの指摘でGHがある建物として**防火対象物点検義務等が必要**とのことでGHがあることが判明した。住戸専用の場合「特定防火対象物」に該当しないが、**GHがあることで法定点検義務が生じ、「管理組合の経済的負担に影響を及ぼす」とし「共同の利益に反する行為」と結論付けた。**GHとして使用される住戸があることで「共同住宅特例」の適用がなくなるリスクがあり**規約違反**とした。管理組合には規約（専有部分の用途）条文の確認と新規入居申請の内容確認が必須。