

転ばぬ先の知恵

第12回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は決して他人事ではないバリアフリーなどについてひも解いていきます。



相談1

高齢で歩行が困難です。マンションの階段やエントランスなどの共用部分に手すりをつけていただきたいのですが、どこに相談すればいいのでしょうか？

まずは理事会に相談をしてみるのがよいでしょう。総会に上程する議案に手すりを設置する議案を含めてもらい、総会での承認を求めることになります。基本的な考え方として、階段やエントランスは共用部分とされており、手すりの設置は「共用部分の変更」に当たります。区分所有法第17条は、原則として共用部分の変更には総会の決

議で、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要としつつ、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」と規定されています。これを踏まえると、手すりの設置は、形状や効用の著しい変更を伴わないと考えられますので、第17条の適用はないと思われます。総会の決議で、区分所有者及び議決権の過半数の賛成を得れば

承認することができます。なお、現在の建築基準法では手すりの設置が場所によっては義務化されているので、この法律を折りこんだ議案であれば、総会で承認を得られやすくなる可能性があると思います。人間誰しも年をとるもの。これを機にマンションのバリアフリー化を住民全体の問題として考えてみるのもよろしいかと思えます。

相談2

隣人がマンションの廊下に自転車や古新聞などを放置し続けています。何度か注意しましたが、撤去に応じてくれませんが、災害時に避難の妨げになりそうなので、撤去させたいのですが…

マンションの廊下に自転車や傘、古新聞や古雑誌などの私物を置くというトラブルは集合住宅でよくある事例と言えます。

共用部分は、管理組合に維持管理権限が認められた、マンション全体の効用を維持するための部分です。そのため、使用細則などにも、共用部分に自転車等を放置しないように規定している例が多く見受けられます。

また、災害時に避難を円滑にするため、消防法や自治体の火災予防条例によっても禁止されています。まずは理事会に相談して、理事会や管理会社から、隣人に対して規約や細則に違反していることを説明し、注意してもらおうが良いでしょう。

一方、相談者ご自身で撤去することはほしくないで下さい。共用部分の管理権限は管理組合にあ

るのであって、区分所有者個人にあるわけではありません。とはいえ、放置している物の所有権は所有者にありますので、管理組合といえども勝手に撤去することはできません。無断で他人の私物を撤去したとなると、所有者との間でトラブルになり、場合によっては窃盗や器物損壊といった刑事事件に発展しかねないので、十分に注意下さい。

Adviser
桑田英隆 先生

1974年東京生まれ。桑田・中谷法律事務所所属。マンション管理士の資格を持つ数少ない弁護士。11月に次男が七五三を迎えて、子どもの成長の早さを実感しています。

本連載へのご相談は巻末のハガキにて

