

## 奈良管連・野村専務理事の意見

### コミュニティについて

現在の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」は 削除すべきでなく、積極的に展開すべきことです。

理由 ① 所有者＝居住者とは ならない。

区分所有者のみが居住している方が少ない。

・家族 家族に準ずる者 賃貸借契約により居住または使用（事務所等）

② 区分所有法第3条「建物並びその敷地及び付属施設の管理を行うための団体を構成し（以下略）」

・管理とは 人（生物・植物・鳥・動物・爬虫類等含む）の使用することによ

よ

る損傷・劣化等もあり①によるほか外来者にも関係する。

③ 資料2 22頁 注1 8行目

管理組合は、そのマンションでの**居住**を意思決定すれば強制加入でありとあるが **所有**の間違い。

④ 管理組合による自治会費の徴収・活動が 法的リスクありとのことで削除すべきとの意見は短絡的であり 手法・方法を提示すべきである。

### 専有部分の修繕～理事長承認について

資料2 43頁

理事長及び理事会での承認は 専門的知識を必要とし また 申請者のプライバシー保護の観点（間取り等）から 基本的に設計図書提出による承認は必要としない。建築基準法・消防法ほか 関係法・条例・規則等（躯体・防火～電気容量含む・構造耐力・他の住戸への各々の影響）に違反しない工事である旨を誓約書として添付した申請にすればよい。

また、耐震化の必要性から コンクリートが目視できる工事である場合には、クック補修（接着剤注入工事）工事を管理組合の費用負担～共用部分～でおこなうことが必要である。

上記を担保するものとして 工事前 工事後の図面・写真の提出を義務付ける。当然、給排水設備・ガス設備・電気設備・感知器ほか警報装置等も含む。

### 総会の議決権割合～考え方について

資料2 20頁

1. ①各住戸の床面積の割合に加え → ～床面積**及び空間容量（体積）**の割合

理由： 2. ロ）床面積割合という基準が客観的かつ普遍的と同様

空間容量の違い（階高）は 低層・中層・高層・超高層である。