

# 熊管連新聞

第2号  
発行所  
熊本県マンション管理組合  
連合会  
編集 理事会

## 法律講座・座談会開催

### マンションにおける共用部分の 専用使用権の適用範囲について

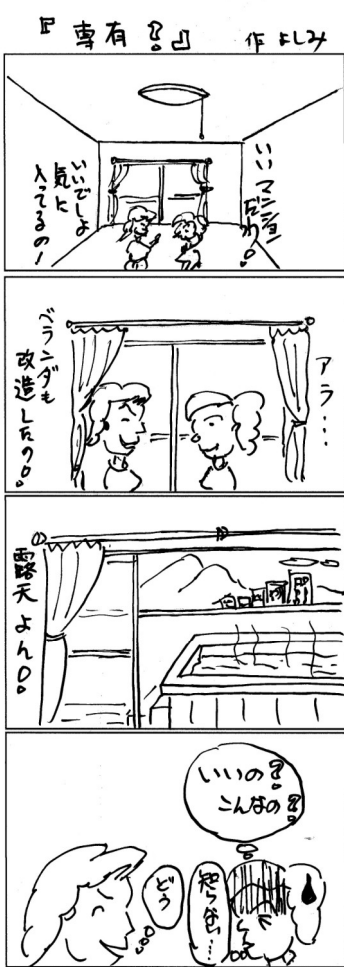
## 規約・細則が大切

平成二十一年二月六日  
18時15分〜くまもと県民  
交流会館パレア九階にて  
熊管連主催・熊本市後援  
によるマンション問題法  
律講座が開催された。テー  
マは「マンションにおけ  
る共用部分の専用使用権  
の適用範囲について」  
(講師 下山和也弁護士)。

★専用使用権とは・・・  
共用部分だが通常時には  
特定の区分所有者に独占  
的に利用を認める権利  
(主な対象はバルコニー・  
専用庭・駐車場)

★基本的な考え方・・・  
みんなの利益を害しない  
程度(外観、建物の強度、  
避難に問題がないこと)  
で専用使用が認めれる。

- 【事例説明】
- ① ガラスに広告を貼れるか？
  - ② 玄関ドアの錠前および内部塗装を変更できるか？
  - ③ バルコニー・ベランダにタイルや人工芝を貼ったり温室に改造できるか？
  - ④ ベランダに鳩防止ネットを勝手に張っていいか？
  - ⑤ ベランダに物置をおいていいか？



- ⑥ 専用庭での菜園使用はいいの？
- ⑦ 駐車場は分譲当時の利用者を交代しなくていいか？

など様々な事例の考え方を説明いただいたが、基本的には管理組合で決めて、管理規約や細則で規定すればいいことである。(あくまでも前述の基本  
の考え方に従って)



法律講座&座談会の様子

### 防犯セミナー

近年、防犯ニーズの高まりを受け、防犯設備士の高島栄一様に講演をいただいた。  
窃盗犯、空き巣、忍び込み、居空き、事務所荒らし等の侵入犯罪の実態について時間帯毎の発生率



防犯セミナーの様子

の違いなどの情報を提供された。特に居空きは住民がいるときに侵入する犯罪のことで、人的な被害が発生する可能性があり危険性が高い。  
詐欺では、振り込め詐欺、オレオレ詐欺が急増中であり、マスメディア、警察、銀行等からも注意を呼びかけている。  
防犯設備協会では防犯設備士によって認定されると、防犯優良マンションに指定され認定プレートが支給される。認定されるためには、共用玄関の見通し、オートロック、管理人からの視認性、エレベーターがガラス張りであること、エレベータ内照明は50ルクス以上、共用廊下の照明は20ルクス以上、防犯カメラ設

置台数、設置場所の有効性などが基準に達しているかどうかで判定される。

### 大規模改修工事 見学会

二月十五日 13時30分〜

「グランドマンション・インペリアル水道町」の大規模改修工事見学会を開催した。参加者約四十名と盛況であった。管理組合主体方式による改修を実施することで住民の満足度が高いと好評であった。改修箇所は屋上防水工事、タイル浸水防止剤塗布、廊下・バルコニー防水として塩ビシート敷設など。

### 今後の予定

次回、マンション問題法律講座

【テーマ】マンションの管理組合規約で定める用途以外の用途で使用する者への差し止め請求について

【日時】三月六日 18時15分〜

【場所】パレア九階