

## 第100回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2018年8月5日(日) 14:00~16:00  
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室  
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、小幡、末満、井口  
以上6名  
司会者 常光部会長

### 議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み  
・32条の「公正証書による規約の設定」(担当 小幡氏)
- 2) 耐震不足団地での敷地売却制度(担当 常光部会長)
- 3) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)  
・「マンション管理基本法令集」(各自が準備)  
・「耐震不足団地の敷地売却に関する報道発表」(部会長が提供)  
・「耐震不足団地の敷地売却ルール」(部会長が提供)  
・「標準管理規約(団地型)の敷地売却関係改訂」(部会長が提供)

### 議 事

- 1) 区分所有法第32条「公正証書による規約の設定」
  - (1) 小幡氏よりテキスト第32条及び「資料」の読み上げ、以下の説明があった。
    - ・公正証書で定めることのできる規約は次の4項目である。
    - i) 規約共用部分に関する定め。ii) 規約敷地の定め。iii) 専有部分と敷地利用権の分離を可能にする定め。iv) 敷地利用権の共有・準共有持ち分の割合に関する定め。
    - ・最初に分譲業者が決めることは意義があることと思う。(例集会所など)分譲業者が決めて購入者が不利にならないように公正証書とする。
  - (2) 部会長コメント
    - ・昭和37年に区分所有法が制定されたときはまだマンションは全国に5000戸くらいしかなく、ほとんどが都市部に点在していたような状況であった。区分所有法ができる以前は、民法第208条に棟割長屋を区分所有することが一条だけ謳われていた。この民法第208条を削除して区分所有法ができた。このような経緯で、区分所有法は民法の特別法の位置づけとなる。従って区分法の規定は民法に優先して適用される。区分所法に規定がない場合は民法に戻って適用される。
    - ・区分法は最初の制定から約20年改定されず、昭和58年改定まで分譲業者が独自に管理規約を作成し契約時に購入者(区分所有者)に提示して認めさせるというやり方であったので、業者に都合の良い条文があったりなどして問題があった。
    - ・ただ、この時期でも公団分譲団地の場合は公団が「規約」と「細則」と「協定」を作っており、比較的評価の高いものであった。いわゆる公団型規約と言われるもので、ほとんど改

定しないで今でも使っている団地がある。

- ・現在の区分法は昭和58年改定版が基本となっている。  
第32条は新しくマンションが完成したとき、4項目について公正証書とし、公証役場で他の私法と矛盾していないかチェックして分譲業者が勝手に都合よく作ることを防いでいる。
- ・公正証書規約は最初に分譲者が決まる前に上記4項について作成したもので、購入者（区分所有者）全員が署名捺印することで成立する。原始規約ともいう。
- ・大方の場合は、その後の管理組合の初総会で、通常規約を4分の3決議で決めるとともに、これを規約原本とする旨の承認するのが一般的である。

### (3) 原始規約、規約原本についての討議

- ・原始規約、規約原本を見たことのない人が殆どであった。  
入居の時に契約書と共に渡されて捺印。規約の中身までは理解できていない。  
説明では間取りの説明と共に規約やその内容の共用部分の説明、敷地上空の高圧線の存在などの重要な事項の説明はあった。
- ・規約の改定については、議案書に改定の経歴を書きこむものの、年月を経ると不明瞭になったりして、閲覧要求者（例えば不動産業者）から、どれが現状の規約かわからないとクレームを付けられる。改定のさいは規約の附則に適切な改定履歴を明示しておくことが大切。
- ・多くの管理組合では、規約集といった形で1冊の冊子にまとめている。ただし内容を変更しても、その都度ではなく何回か変更があった後、まとめて改訂規約集を作っているようだ。
- ・鶴牧4・5では各区分所有者が所有する管理組合ハンドブックはルーズリーフ形式（バインダー方式）にしている。変更の都度該当部分を差し替え常に最新のものにしている。（部会長）
- ・東京都住宅供給公社の分譲住宅では、10年間公社が管理していて（通常管理組合が行う）管理業務は公社の職員により実施されていた。居住者は自治会を設立していた。後に管理組合を設立した際に自主管理方式を採ったところが多いのはこのような経緯による。
- ・標準管理規約第72条に規約原本等の規定がある。  
これによると、“区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及びに現に有効な規約の内容を記載した書面・・・”とあり、閲覧をさせなければならない。

検討の過程で、規約原本についての認識が薄いように思われる。今後各位には“規約原本を意識するように！”

## 2) 団地敷地売却制度の創設について

部会長より以下の説明があった。

### (1) 経緯

- ・H26年にマンション建替えの円滑化等に関する法律（建替え円滑化法）が改正され、耐震性不足と認定されたマンションは、区分所有者の5分の4の賛成でマンション及びその敷地を売却することができることになった。これを受けてH28年の標準管理規約（単棟型）改定のさい第48条1項十二号に総会での決議事項として敷地売却事項が追加された。
- ・しかし、団地型標準管理規約には同条項がなく、民法の全員合意が必要との解釈であった。
- ・そのため単棟型では敷地売却例が出たが、団地型は無く、改定の必要性が求められていた。
- ・H29年6月閣議決定の後、検討会の討議の結果、H30年3月30日付で、国交省より「マンション標準管理規約（団地型）及び同コメント【マンション敷地売却関係】」として改正が通知された。これにより行政による耐震性不足（耐震診断0.6以下）の認定を必要とするが、多数決で敷地の処分ができることとなった。

## (2) 団地の一括売却のステップ概要

売却決定には棟ごとの4/5決議が必要。各棟の決議の時期が間延びしないようにするため同一時期に意思統一を図る。

- ①全棟の決議時期が揃って買受人を決定し、買受計画を策定し特定行政庁へ提出し認可を得る。計画内容には買受金額、団地建物所有者の移転先、取り壊す時期などがある。また、耐震性不足の認定も必要である。
- ②敷地売却決議を行う。5分の4の賛成（記名投票）で可決。
- ③売却同意者の4分の3以上の同意で敷地売却組合の設立を決議。特定行政庁へ認可申請。
- ④反対者に区分所有権の売渡請求を行う。
- ⑤売却分配金の取得計画（要認可）を決定する。区分所有者は期日までに分配金を受領。ただし担保等がある場合は区分所有者に支払わず供託する。賃借人には補償金を払って賃借契約を解除する。そして居住者は期日までに住戸を明け渡す。
- ⑥団地の区分所有権及び敷地権を敷地売却組合が一括取得し、買受人に売却。
- ⑦買受人は建物を解体、整地。  
買受人は、その後にマンションを建てるとは限らない。マンションを建てる場合は容積率にインセンティブがある。

## (3) 討議事項その他

- ・この制度は団地全棟が耐震性不足でないとは適用できない。一部の棟だけには適用されない。ただし、団地を分割して一部を切り離せば可能
- ・地域のM団地での建替えシミュレーション結果の紹介。  
現状300戸の住戸を建替え後に1000戸に増やした場合を想定。その算定の結果は、還元率は40%（同床面積として）となった。  
一例として、現状90㎡の住戸に住んでいるが、子どもが育ち家族が減ったため、建替え後は40㎡の小さな住戸に入居するとしても、2000万円位の手元金が必要との試算になった。この結果、建替え計画は進展していない。（末満氏）
- ・松が谷グリーンコーポでは耐震診断（1戸5万円）の結果は問題なしだった。したがって、敷地売却制度は使用できない。（末満氏）
- ・地域の団地でも建替え話は多いが、立地条件やデベロッパーが付くかななどの問題があって、現状ではなかなか難しいのが実情だろう。（部会長）
- ・中層の高経年団地で建替えを求める大きな理由はエレベーター設置問題だろう。既存団地ではエレベーター設置の合意形成ができない。（末満氏）

（記録 井口）

次回 平成30年9月9日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室