

## 第118回管理運営問題部会 議事録(案)

開催日時 2020年3月20日(金) 14:00~  
開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム  
出席者(敬称略・順不同) 常光、末満、長谷川、小川、井口  
以上5名  
司会者 常光部会長

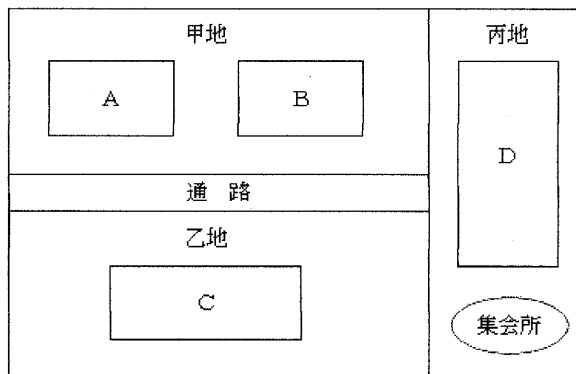
### 議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み  
・65条 (担当 末満氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (各自が準備)  
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)  
・「マンション標準管理規約  
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)

### 議 事

- 1) 65条 「団地建物所有者の団体」  
末満氏よりテキスト条文及び資料読上げの後、団地の複雑な形態の事例とそれを管理する管理組合との関係について以下の補足説明があった。



※通路はA~Cが、集会所はA~Dが共有している。

左図の場合建物或は共有する土地の管理団体としての管理組合は下記の団地管理組合が成立する。

- ①甲地を管理するためのA Bによる  
団地管理組合
- ②道路(接道)を管理するためのA B Cによる  
団地管理組合
- ③集会所を管理するためのA B C Dによる  
団地管理組合

### 2) 部会長コメント

・区分所有法上の団地は色々あり、通常我々がイメージしている団地とは異なったものも多い。一つの区画内に戸建ての住居が複数戸あって、集会所だけを共有しているとか、義務づけられた接道を共有しているとか。その中にオフィスビル棟が混在しているとか、など幅広い形態がある。形態は様々でも、一部の敷地か建物などを共有していれば、それらを共同で管理するために団地管理組合を組織できる。その組合員を団地建物所有者と称することになっている。

しかし、標準管理規約(団地型)で規定する団地は、相当に狭義に規定されている。対象となるのは、第1に一般分譲の住居専用の区分所有建物が数棟以上あること。第2が団地内の土地

と集会所などの付属施設が全員の共有になっていること。第3に団地管理組合において、区分所有建物全部の管理および使用に関し、一元的に管理することを規約で定めていること。この三つの要件を満たしている場合にのみ標準管理規約での対象団地となる。区分所有法に比べると極めて限定した内容となっている。

区分所有法の団地は、一定区画内に区分所有建物や、戸建て住宅、あるいはアパートなどが混在していても、一部の敷地や集会所施設、あるいは接道などを共有していれば団地とみなされ、共有部分をみんなで管理するため団地管理組合を組織できる。

したがって、様々な形態の団地管理組合がある。例えば、数棟の区分所有建物と敷地、接道で構成されていることで、まずA団地管理組合を形成。そして集会所を隣接するB団地組合と共有している場合、その集会所と敷地などを共同で管理するためにC団地管理組合を組織することになる。

また、敷地がそれぞれの区分所有建物に付随して分割されているような形態の場合、それぞれの敷地だけを包括したABC団地管理組合を組織することも可能である。

これらは区分所有法の制定当初の考えが単棟単位の管理組合を基本としていたことによる。標準管理規約での団地型に、棟総会が設けられているのも、この区分法の単棟単位を基本とした考えを取り入れているためである。

- ・区分法で団地管理組合に対する規定は、単棟の規定の多くが準用されている。だが、義務違反者に対する措置については除いている。棟総会での先議事項としている。  
ただし、団地の復旧建替えに関して棟総会で先議するとした標準管理規約の定めは、区分所有法にはない規定なので準用ではない。

#### ・裁判事例

1区画内の団地の建設が1期（A地区とする）、2期、3期（B、C地区とする）に分けて行われ、まずA地区が分譲され、A団地管理組合が形成された。A管理組合は建設中のB、C地区も設計済みであるとして管理費等の納入を施主に請求した。しかし、建物が実現していないこと等を理由に最高裁で却下された。

#### ・駐車場使用料の不公平感

団地の集会での決め事は多数決で行われるが、これはしばしば少数に不利益をもたらすことが生じる。以下に一例をあげる。よく見受けられるフラット型住棟とタウンハウス型住棟で構成されている団地。総戸数200戸のうち、2棟のフラット型は約40戸、タウンハウス型は150戸を超えている。両タイプで利害が異なる提案があるとフラット型の案件は通り辛い。

実際にあった不公平の例として、タウンハウスでは専用庭に駐車場があり、使用料がタダなのに対し、フラット型は共同駐車場を使用し、毎月かなりの額の使用料を支払っている。

これは可笑しいとフラット住棟の住民から駐車場使用料の引き下げ要求が総会提案されたが、容易に普通決議でも通らず、実現までに長期間を要したとの紹介があった。

### 3) その他

議題に関連していくつかの論議があった。以下に概要を記す。

#### ・駐車場使用料の使途

管理組合が管理する敷地内の駐車料金は駐車場会計として独立させている（民間マンションは管理費会計の収入とされているところが多い）。

- ・この付近の団地での平置き駐車場は月額5～6,000円の使用料が多い。
- ・駐車場の維持管理費用は徴収額に比し相当少額に収まり、結果として繰越金として留保する（T管理組合）か、一般管理費の不足分に充当したり、修繕積立金（M管理組合他）に繰入れられるのが一般的である。繰入は総会の承認を得て行えば問題ない。
- ・管理費値上圧力がある。その要因はマンション保険である。5年契約の保険料として2千万円要る。それを管理費会計から毎年400万円ずつ貯めていくのは、現在の月額5千円の管理費では無理。前回の保険料は駐車場会計で手当てしたが、駐車場収入は本来、修繕積立金に振り

向けることになっている。流用が続けば、修繕積立金が不足するため、やむを得ず管理費の値上げを考えている（T管理組合）

- ・戸当たりで年約10万円の管理費を必要としている。計算上は月額約8,500円相当となるが、実際の徴収額は5,000円である。不足分は駐車場会計から充当している。管理費を上げ、駐車料金を下げるなどして会計間のバランスを見直すべきだが、全体として賄えているために是正への機運は盛り上がらない。（M管理組合）
- ・高経年マンションでの1年交代制の組合役員任期では管理に限界がある。T管理組合では役員専任制が話題に挙がっている。やはり高経年の組合では過去の組合活動を通じてや、専門的な職歴などによる者により、緩やかなインフォーマルグループ（一種の組合運営協力団）ができしており、ほとんど毎年度の理事会が相談したり、支援してもらっている。最近はこのグループの有志に組合役員として、1年と言わず数年は継続して務めてもらい、築40年前後の難しい組合運営の時期に豊富な経験を生かしてもらいたという興望もでている。
- ・M管理組合では、組合運営に豊富な知識と経験をもつ組合員に対して、専従的に組合運営業務に就けないかと打診したことがある。対象は、建築士やマンション管理のエキスパートであったが、全員その申し出を断った経緯があったとの紹介があった。

（記録 井口）

次回 2020年4月19日（日）14:00～16:00  
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

後日、新型コロナウイルス対策の為、上記日時の会合は中止と決定