

# 戸建て住宅地における団地管理組合の実態把握調査業務

## 報 告 書

平成19年12月

国土交通省土地・水資源局



# 目 次

<b>第1章 調査について</b> .....	1
1. 背景と目的 .....	1
2. 調査手法とフロー .....	2
<b>第2章 団地管理組合の把握</b> .....	3
1. 戸建て住宅における団地管理組合の設立状況把握調査 .....	3
2. 主要企業インタビュー .....	8
3. 団地管理組合リストの作成 .....	14
<b>第3章 団地管理組合の実態把握</b> .....	15
1. 団地管理組合アンケート .....	15
2. 管理組合インタビュー .....	32
<b>第4章 課題点・問題点の把握・整理</b> .....	49
<b>参考資料</b> .....	51

■アンケート調査票



# 第1章 調査について

## 1. 背景と目的

わが国では、昭和40年代から50年代、急増する人口の受け皿として、都市郊外部を中心に大規模な戸建て住宅地が数多く開発された。これらの戸建て住宅地においては、住宅が比較的短期間に大量に供給され、当時の中心となる入居者の世代は成長階層であったため、近年、一斉に住民の高齢化が進展しているとともに、住替えの促進や住宅・施設の更新等を早急に推進する必要が顕在化している。このため、今後、いわゆる「ニュータウンのオールドタウン化」はますます大きな課題になるものと考えられる。

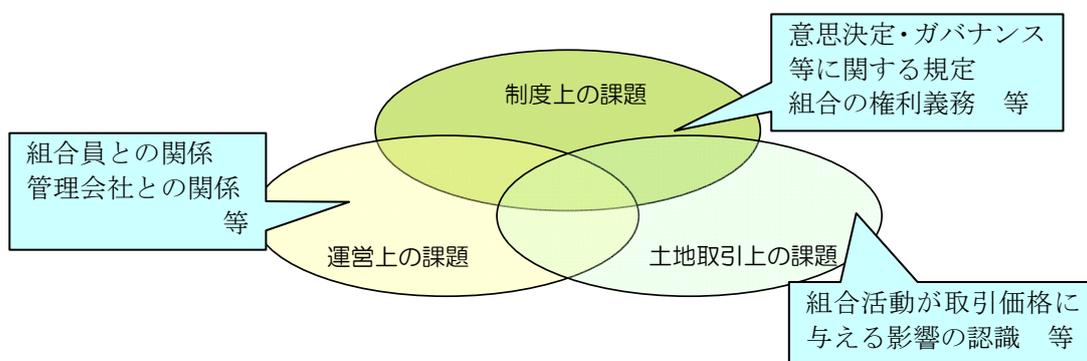
一方で、地域の課題に対応し、住民や土地所有者による地域の維持・管理（エリアマネジメント）の取組みが全国各地で広がりを見せており、戸建て住宅地の今後の維持・管理においても、エリアマネジメント及びそれを支える担い手として団地管理組合等が重要な役割を果たしていくものと考えられる。

戸建て住宅地の団地管理組合については、既存調査・研究において、一部の団地管理組合における課題や先進的な取組み等が紹介されているが、我が国には、戸建て住宅地の団地管理組合に関する統計は存在せず、その実態も明らかとなっていない。このため、一般的課題や行政として対応すべき事項の網羅的整理が行われていない状況にある。

このため、本調査は、戸建て住宅地における団地管理組合における課題の解決に向けた施策の検討をおこなうための前提として、団地管理組合の数や規模などの実態を把握・整理するとともに、実際の管理において課題となっている事項を把握・整理することを目的として実施する。

調査実施にあたっては、制度上の課題、運営上の課題、土地取引上の課題という3つの視点を念頭において進めることとした。

### 戸建て住宅地の団地管理組合が抱える課題の検討フレーム

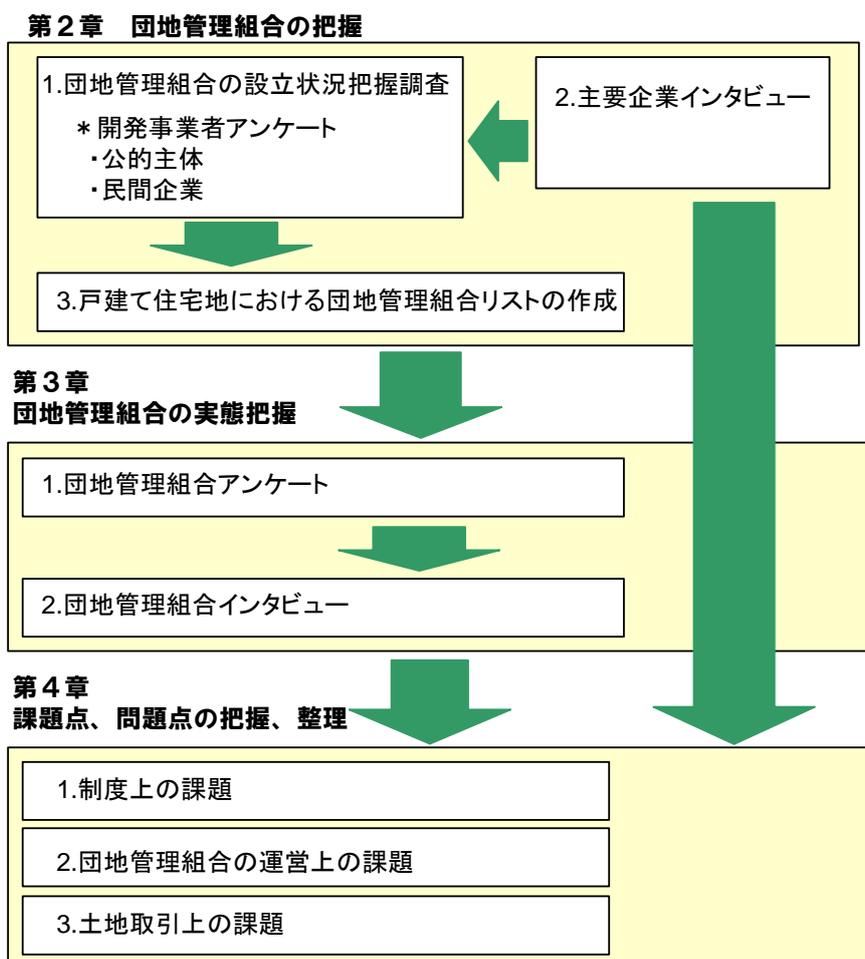


## 2. 調査手法とフロー

第2章では、まず、そもそも実態が明らかになっていない団地管理組合の設立状況を把握するため、戸建て住宅供給者についてアンケート調査を行った。住宅供給公社については、社団法人全国住宅供給公社等連合会加盟団体を対象とした。また、民間企業については、年間100戸以上の住宅供給実績があることが確認できた企業ならびに住宅生産振興財団加盟企業の計120社を対象とした。アンケートの回答結果のほか、既存文献等から把握できた情報を加え、団地管理組合リストを作成した。なお、民間企業4社については、アンケート調査に先立ち、インタビュー調査を実施し、アンケートへの協力依頼を行うと共に戸建て住宅地における団地管理組合の課題、問題点、戸建て住宅団地の今後の開発動向・ニーズについて把握した。

第3章では、戸建て住宅団地における管理の実態と課題について詳細に把握するため、管理組合アンケートに回答いただいた組合の中から、4件を選定しインタビューを実施した。

第4章では、第2章における主要企業インタビュー結果、第3章の結果をもとに戸建て住宅地における団地管理組合の課題点、問題点について整理した。



## 第2章 団地管理組合の把握

過去の文献調査のほか、住宅供給公社、主要民間企業に対してアンケート調査を実施し、団地管理組合を把握した。また、特に主要な民間企業に対してはインタビュー調査を行い、団地管理組合情報の提供を依頼した。さらに、文献調査、インターネット調査から団地管理組合の情報を収集し、これらの回答結果をもとに、団地管理組合リストを作成した。

### 1. 戸建て住宅における団地管理組合の設立状況把握調査

#### 1) 調査の概要

住宅供給公社については、社団法人全国住宅供給公社等連合会加盟団体を対象とした。ただし、このうち6社については事前に電話調査により「実績なし」という確認ができたため、送付先からは除外した。発送数は58社となった。

民間企業については、年間100戸以上の住宅供給実績があることが確認できた企業ならびに住宅生産振興財団加盟企業の計120社を対象とした。

さらに、民間企業4社については、アンケート調査に先立ち、インタビュー調査を実施した。（インタビュー調査の詳細は「2.」参照）

	住宅供給公社	民間企業	インタビュー実施企業
実施時期	平成19年11月20日(火)～12月5日(水)		インタビュー実施後に実施
発送数	58社	120社 <sup>※1</sup>	4社 <sup>※2</sup>
回収数	49社	53社	4社
回収率	84.5%	44.2%	100.0%

※1:住宅会社名簿106社+住宅生産振興財団会員企業14社(インタビュー調査を実施したハウスメーカー2社を除く)

※2:インタビューを実施したデベロッパー、不動産管理会社、ハウスメーカーについては、「団地管理組合に関わる問題点や課題」に関する自由回答(調査票A)と、「戸建て住宅地における団地管理組合の設立」に関する状況(調査票B)のみ回答を求めたため、問1、問2(選択肢)の回答はない。

## 2) 調査結果

### ①戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した住宅地（予定案件含む）の有無

戸建て住宅における団地管理組合の設立実績が「ある」とする回答が、住宅供給公社では12件、民間企業では15件の計27件となった。

(問1、SA)

項目	住宅供給公社(n=55 <sup>※3</sup> )		民間企業(n=57 <sup>※4</sup> )	
1. ある	12	21.8%	15	26.3%
2. ない	42	76.4%	38	66.7%
3. わからない	1	1.8%	4	7.0%
無回答	0	0.0%	0	0.0%

※3:設立実績が「ない」ことが事前確認できた6社を含む

※4:設立実績が「ある」インタビュー実施企業4社を含む

### ②団地管理組合に関わる問題点や課題

団地管理組合に関する問題点や課題として、住宅供給公社は、「特に問題点を感じたことはない」という回答が22件、44.9%となった。次いで「その他」が多く、その他の具体的な内容は次ページに記載する。問題点としては、「団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない」という回答が5件、10.2%みられた。

民間企業においても、「その他」の回答が最も多く（詳細次ページ）、次いで、「特に問題点を感じたことはない」となった。ただし、問題点としては、「団地管理組合により良好な住環境が維持管理されていても分譲価格に反映できなかった（住宅と団地管理組合が管理する共有地を連動させた価格設定が難しい）」が6件、11.3%と最も多い回答となったほか、「団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない」「団地管理組合の管理規約や管理ルールが明確でなく、購入者に費用負担等の情報を伝えることができなかった」などもあげられており、問題意識が多岐にわたっていることがわかる。

住宅供給者、民間企業ともに「団地管理組合への加入を条件に販売すると、売れ行きが悪くなった」という回答はみられなかった。

(問2、MA)

項目	住宅供給公社 (n=49)		民間企業 (n=53)	
	件数	割合	件数	割合
1. 団地管理組合への加入を条件に販売すると、売れ行きが悪くなった	0	0.0%	0	0.0%
2. 団地管理組合により良好な住環境が維持管理されていても、分譲価格に反映できなかった(住宅と団地管理組合が管理する共有地を連動させた価格設定が難しい)	0	0.0%	6	11.3%
3. 団地管理組合の管理規約や管理ルールが明確でなく、購入者に費用負担等の情報を伝えることができなかった	0	0.0%	3	5.7%
4. 団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない	5	10.2%	5	9.4%
5. 特に問題点を感じたことはない	22	44.9%	17	32.1%
6. その他	9	18.4%	20	37.7%
無回答	15	30.6%	9	17.0%

&lt;団地管理組合の設立実績が「ある」と回答した公社・企業のみ&gt; (問2、MA)

項目	住宅供給公社 (n=12)		民間企業 (n=11)	
	件数	割合	件数	割合
1. 団地管理組合への加入を条件に販売すると、売れ行きが悪くなった	0	0.0%	0	0.0%
2. 団地管理組合により良好な住環境が維持管理されていても、分譲価格に反映できなかった(住宅と団地管理組合が管理する共有地を連動させた価格設定が難しい)	0	0.0%	4	36.4%
3. 団地管理組合の管理規約や管理ルールが明確でなく、購入者に費用負担等の情報を伝えることができなかった	0	0.0%	1	9.1%
4. 団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない	2	16.7%	3	27.3%
5. 特に問題点を感じたことはない	6	50.0%	1	9.1%
6. その他	2	16.7%	5	45.5%
無回答	3	25.0%	1	9.1%

&lt;その他 主な自由回答&gt;

## 【住宅供給公社】

## ■団地管理組合の設立状況

- ・当社の戸建住宅団地においては、既存集落の自治会への加入若しくは独自の自治会を設立し、共有施設の維持管理をいただいております。
- ・現在、自治会が法人化され、管理組合の運営等は自治会(役員等)兼務で行われているため当公社で詳細は把握していない。
- ・住宅入居後の、自治会組織が管理上の役員も兼務している事例が大半と理解している。従って、「管理組合」は組織していない。
- ・団地自治会で充分対応できている為、管理組合の設立を考えたことはない。
- ・団地管理組合という組織は存在なく、あえてその必要性も見受けられない。
- ・団地管理組合設立の必要性が低い。
- ・当社が供給した戸建て分譲住宅等において、戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立し

たか否かは、残念ながら不明です。また、供給時における上記1～5のような問題点についても、把握しておりません。

- ・近年の分譲ではないため詳細は不明です。
- ・別紙一覧の通り管理組合を設立していますが、現在の役員の状況については把握できていないものがほとんどであります。
- ・ほとんどの管理組合が集会所とその敷地を区分所有する管理組合である。
- ・自治会ではなく、戸建分譲にて管理組合を設立した団地はありません。良好な住環境の維持のため、建築協定を公社が設け、戸建住宅所有者にて組織をしている団地があります。

#### ■団地管理組合の運営上の課題

- ・入居者が転居等で変わった場合、脱退・加入の手続のもれにより管理組合運営に支障が出る心配がある。

#### ■戸建住宅団地に関する課題

- ・まちづくり協定（案）を提示したが、市の条例制定までは成立した団地は一つもない。やはり良好な地区づくりといっても、個人の財産管理を統一するには、無理がある。たとえば、200㎡以上の分譲であっても、10年先、転売されると購入業者は2分割にする。社会情勢によっても変わるが、現在では住民の意見の調整が無理である。

【民間企業】（○：住宅生産振興財団会員企業、☆：インタビュー実施企業）

#### ■団地管理組合の設立状況

- ・住宅供給エリアには自治会があるので当社のような小規模供給で独自の組合は必要ない。
- ・団地管理組合を設立するほどの規模の開発は行っていない。
- ・分譲された住宅地のお客様は自治会を作って頂いております。又近くの自治会の方に入って頂いております。
- ・住宅地の開発を行っていないのでわかりません。
- ・当社は戸建住宅の建築下請であり、住宅の分譲をしていませんので本件に関する情報はありません。
- ・弊社は、開発（分譲）は行っておりませんので、団地管理組合との関係はございません。
- ・案件が無いため、具体的な回答が出来ません。（団地組合を設立した案件がありません）
- ・実績なし
- ・戸建て住宅の団地管理組合の実態がわからない。
- ・現在、分譲住宅事業・供給を行っておりません。
- ・ある程度、住民が登録された時点で市役所が設立の指導をしていると思っています。

#### ■団地管理組合の制度上の課題

☆当社は管理会社ですが、管理スキームの組み立ての中で、必ず問題となるのが、共用部分あるいは管理対象部分が専有部以外に発生することについての顧客への理解をスムーズに得ることができるか（費用も含め）があがります。

○購入者への費用負担説明が困難と思われるので、団地管理組合による住環境の維持管理を検討したことはない。

- ・所有形態が所有権と比較して不安定であり、購入者側から理解されにくい面があると思う。法的整理があるべき。

○共有地・共有施設の保有（持分）の問題 → 組合の法人化

○組合の設立時期が問題。早めに設立すると少人数での規約改定が可能になってしまう。

○（売主である土地所有者には議決権が無い。）大型分譲地には、現状では不向きである。

- ・大規模分譲で、販売が長期に及びそれが制約になり、販売が難しくなることもあった。

☆共有地の権利関係の維持（宅地との不可分性の維持）

☆宅地内の公共に移管した公道部分の適切な管理レベルの設定

☆○ハウスメーカーは、いわゆるデベロッパー的機能を有していないため、分譲地の販売完了後も継続して団地の管理を行なっていくことが難しい状況にあり、自治会や管理組合から面倒見が悪いとの批判を受けがち。したがってこれまではできるだけ管理が少なくすむように、共有地をなくして行政移管の方向でした。しかしながら、受益者負担で維持管理を住民の手で、というトレンドからすると、管理組合は住宅地の維持管理の上で不可欠になると考えられるので、ハウスメーカーとしても社内的な体制整備とコンセンサスづくりが課題となります。

■団地管理組合の運営上の課題

☆当然にして組織が出来ればルールが必要となり、その標準的な雛形が無いことに苦労します。

- ・管理業務など役員にあたるのをさけたいお客様が多い。当社では分譲地のお客様で管理組合的な要素も多分にある「自治会」を新規結成して頂く事をサポートしております。共有地等の維持管理は自治会にて行う旨を販売時の条件として過去数十の分譲地で自治会設立に関与して参りました。管理組合として設立予定のある戸建団地が1件あります。
- ・お客様により、感じ方は様々かと思われ、一概に傾向を申し上げることは難しいかと存じます。

## 2. 主要企業インタビュー

戸建て住宅地における団地管理組合の設立実績が把握できている企業に対してインタビュー調査を行うことで、戸建て住宅地において団地管理組合を設立した理由、戸建て住宅地において団地管理組合を設立するメリット、戸建て住宅地に団地管理組合の制度を適応することによる制度上・運営上の課題、戸建て住宅団地の管理に係わる全般的な課題、戸建て住宅団地の今後の方向性について把握した。

なお、以下の「調査結果のまとめ」の部分では、法律に関わる内容についても、あくまでもインタビュー対象者の発言に基づいて記載しており、違法・合法といった認識もインタビュー対象者のものであり、実際の法的判断ではないことに留意が必要である。

### 1) 調査の対象

戸建て住宅地における団地管理組合設立の実績のある企業 4社

- ・デベロッパー 1社
- ・ハウスメーカー 2社
- ・不動産管理会社 1社

### 2) 調査結果のまとめ

#### ①団地管理組合を設立する理由

---

- ◆基本はフットパスを始め共有地・共有施設を所有・維持・管理するため
- ◆大規模開発であるケースが多いが小規模のケースもある
- ・ 200戸を越える規模であるため、公道以外のスペースが存在し、集会棟などの施設は管理が必要となるため。（不動産管理会社）
- ・ フットパス等、共有地の維持・管理、境界線を曖昧にしコミュニティを重視したまちづくりを行うと私有地・共有地・公共用地を含めた一体的な維持・管理が必要となるため。（ハウスメーカー）
- ・ 従来は、共有地を極力減らし、フットパス、公園などは行政移管してきた。しかし、行財政縮小などもあり、近年、行政側として、行政移管を受け入れない市町村が増えている。そのため、共有地がある場合はできるだけ法人化した団地管理組合を設立するようにしている。クルドサックの一部や旗竿敷地だけを対象に住民協定で共有地扱いとしている小規模な事例もある。（ハウスメーカー）

## ②団地管理組合を設立するメリット

---

- ・ 団地管理組合が存在することで、意識の高い人に購入してもらったことができた上に、自主的な管理活動に対する意識の向上もみられる。当初は管理会社が植栽の管理も行っていたが、住民が自主的に管理するようになり、結果として管理費の削減につながっている事例もある。（デベロッパー）
- ・ 当該団地の周辺は田圃であり、この地域にしては販売価格が高かった。販売前は不安もあったが、一気に販売が完了し、バブル経済崩壊以降では、稀にみる売れ行きとなった。徹夜で並んだ人まで出たということである。これは、まちなみやコミュニティづくりといったことが評価されたためと考えている。（ハウスメーカー）
- ・ 転売の事例も出ているが、新しく入ってくる人もすぐに慣れていると聞いている。敷地分割は、最低敷地面積のルールを決めているのでできない。（ハウスメーカー）

## ③団地管理組合の制度上の課題

---

### ア:開発時

#### ◆手続きが煩雑である

- ・ 区分所有法に基づく管理組合法人にしなかった理由は、過去の経験から、手間がかかりすぎる。例えば、総会を開催して、その後、何日以内に登記しなければならないといった手続きの問題である。（不動産管理会社）

#### ◆戸建て住宅団地に対応した制度ではない

- ・ あくまでもマンションを対象とした法律であるため、必ずしも戸建て団地の管理に適していない。（不動産管理会社）

### イ:販売時

#### ◆営業担当者からは、「説明が難しい」「販売価格が高くなる」といったマイナスの受け止められ方も多い

#### ◆住宅購入者も購入時は目の前の価格に左右されがち（購入後は水準の高い維持管理へのニーズはある）

- ・ 現場の営業担当者にとっては、「早く売れる物件が良い物件」であり、管理費等のコストがあることや、管理組合についてなど説明事項が増えることを嫌う傾向も強い。これを打破するには、良好な環境づくりをした団地の売れ行きがいいということが浸透することである。（ハウスメーカー）
- ・ 住宅は、購入後は居住地域をより良く維持したいという管理ニーズが生じるが、販売時には、管理組合や共有地の存在は、買い手の抵抗感につながりやすい。営業担当者にとっても、説明しづらい部分である。（ハウスメーカー）
- ・ まちづくりを前面に押し出した戸建住宅地を販売する場合、本来は顧客のセグメン

トが必要である。一方で、現場の営業担当者としては、目の前の顧客は逃したくないという営業心理が働いてしまいがちであり、社内において理解を得るのは困難な面がある。（ハウスメーカー）

◆戸建て住宅団地における管理費の必要性や「共有」というイメージが消費者に伝わっていない

- ・マンションの場合、共有部分の管理費を支払うことは、居住者（購入者）の共通認識となっているため、販売や支払いに対する抵抗感はそれほどない。また、エントランスなど、「みんなで使っている」ということがわかりやすい。しかし、戸建て住宅の場合、道路などは公共用地というイメージが強く、共有地の管理費を支払うことへの抵抗感はマンションよりも大きい。（ハウスメーカー）

ウ：中古販売時

◆共有持分を設定した場合、宅地の所有権移転と連動しない可能性がある

- ・任意団体の管理組合では、共有地は共有持分となるため、所有権を登記に残したまま居住者が転居する可能性がある。このため、共有地がある場合はできるだけ法人化するようにしている。実際にトラブルとなった事例は聞いたことはないが、共有地の所有権移転を忘れており、後から新住民の方に説明し納得してもらったという事例を聞いたことがある。（ハウスメーカー）
- ・共有地を共有している事例について、所有権の移転がおきた場合に共有持ち分が適切に扱われているかどうか、把握しきれていないのが実態である。どこかで一度、調査し、状況を把握する必要があると考えている。（不動産管理会社）
- ・共有地を設定する場合、利用権や地上権を縛っておかないと、将来、所有権が移った場合にそのまま維持できるかどうか不安がある。（ハウスメーカー）

◆本格的な課題が発生するのは、まだこれからという段階である

- ・ほとんどの住宅地がまだ建て替え時期にまではなっていないのではないかと。（不動産管理会社）
- ・1990年代に分譲した事例では、まだ、中古での売買はみられない。（ハウスメーカー）

④団地管理組合の運営上の課題

---

◆住民同士によるマネージメントのあり方、ノウハウの継承や引継

- ・役員選出方法と引継が課題であると感じている。（ハウスメーカー）
- ・防犯設備導入について賛否両論となり、意志決定できなかつたため、初期投資はハウスメーカーの費用負担で実施した。（ハウスメーカー）
- ・一人クレーマーがでると団地管理組合の運営全体に影響を及ぼすことがある。（ハウスメーカー）

◆資産管理

- ・ 資産が数千万にも上るため、その管理が課題になると考えている。（ハウスメーカー）
- ・ 共同で管理する施設や財産が大きくなる（資産が高額になる）場合にも、団地管理組合が必要となると考えられる。（不動産管理会社）

◆管理費の徴収

- ・ 法人格を取得しないと、会員（住民）に管理費徴収等に対する意識づけができない。（不動産管理会社）
- ・ 将来的な懸念としては、管理費滞納の問題がある。（不動産管理会社）

◆専門家・業者・行政等と住民との役割分担

- ・ 日常的な管理や下草刈りなど住民自らできる部分と、大木の管理など素人では難しい部分の役割分担をどうしていくかは今後の課題である。（ハウスメーカー）

## ⑤戸建住宅団地に関する課題

---

### ◆戸建ての住宅団地開発について、デベロッパー、ハウスメーカーもノウハウがある とは言い難く、企業により差が発生する

- ・ 計画段階から一人協定<sup>1</sup>として建築協定と緑地協定を締結している。（ハウスメーカー）
- ・ 建築協定は、あくまでも所有者の参加が要請されており、売り主である事業主が、事前に建築協定等を設定するという事はできない。戸建て住宅団地の場合、段階的な開発など、分譲しながら事業を推進するため、所有者が確定しなければ適用できない法制度は使いにくい。（不動産管理会社）

### ◆戸建ての住宅団地開発について、手法が明確でない・統一されていないため、開発者にとっては負担が大きい

- ・ 戸建ての管理組合設立が大変な理由は、決まった手続き・流れが存在しないこともある。どのような法律が適用できるかを調べるところから始めなければならない。さらに、これで良いかどうかの判断基準について、誰に聞けば良いのかもわからない。これらについて、適用すべき法やフロー、書式フォーマットがあると、業務は随分楽になると考える。（不動産管理会社）

### ◆行政の対応もまちまちである

#### <税負担>

- ・ 共有地は雑種地となっているケースもある。（ハウスメーカー）
- ・ 都市計画税は減免してもらっている。（ハウスメーカー）

#### <道路形状>

- ・ クルドサック型の市道は前例がないという担当者に対して、他市町村での事例を探し、実際に現地を案内するなど、行政理解を得るための努力が必要であった。（ハウスメーカー）

#### <全般>

- ・ 地方行政に対しては、都市計画、施設管理など部署ごとに意見が異なることが多いので、そうした縦割り行政を解消し、道路形状や公園配置など柔軟に対応できることを希望する。（ハウスメーカー）
- ・ ある自治体では、行政費用は高くなるが、例えば街路樹に用いる樹木の種類などについて、まちなみを形成・維持できるよう配慮をしてくれており、行政の協力があったこそ、景観が形成・維持できる。（ハウスメーカー）
- ・ 過去に実績のある自治体においては、非常に協力的であった。道路幅員やコモン広

---

<sup>1</sup> 一人協定：建築協定は、本来複数の土地所有者等の合意によるものだが、土地所有者が一人しかいない土地の区域については、当該土地所有者が一人で協定を設定することができる。これを一人協定という。一人協定は、分譲地などにおいて建築協定を容易に締結することができるよう定められた制度で、認可を受けた建築協定は、認可の日から3年以内で建築協定の区域内の土地の所有者等が二人以上になった時から効力が生じることとなる。

場の移管などの課題を前向きに調整し、許認可を行ってくれた。(デベロッパー)

◆ハウスメーカーにとっては戸建て団地管理はビジネスにならないと捉えられている

- ・ハードウェアの管理サービスがビジネスとして成立しにくい。(ハウスメーカー)

◆行政管理と団地の独自管理による差の発生

- ・シンボルツリーは市が管理しており、住民の意向に反して枝を切られる木や、日常管理が十分に行き届かず調子の悪い木もみられ、管理組合では、管理費で手入れをすることを検討中である。(デベロッパー)
- ・住宅団地内の公道における街路樹や植栽などについては、自治体業務であるが、イメージの維持や景観の保全の観点から、自治体の対応では居住者から不満がでる場合がある。特に住宅地が高級であればあるほど、こういった必要性が高まる。(不動産管理会社)

## ⑥今後の戸建住宅団地について

---

◆まちなみやコミュニティの重要性は高まると考えている企業は多い

- ・今後も数百戸単位の住宅販売を考えており、まちなみやコミュニティは不可欠のものになると考えている。(ハウスメーカー)
- ・人口減少や少子高齢化の進行、住宅ストックの余剰を踏まえると、住宅地は、衰退する住宅地と、そうでない住宅地に選別が進むと思われる。その際、ハード面よりもコミュニティや管理活動、環境といったソフト面が重要となると考えている。(ハウスメーカー)
- ・ハウスメーカーとして、まちなみをつくることの重要性は認識している。その中で、単に共有地の行政移管を肩代わりするというのではなく、住民でまちを管理していくことが重要であるというように認識が変わりつつある。(ハウスメーカー)
- ・現在、予定している戸建て住宅団地はなく、開発はマンションが中心である。今後、戸建て住宅団地の開発に取り組むことは難しいと考えている。まして、まちなみを作り込んだ戸建て住宅地を開発していくことはさらに困難である。過去の事例は、通常よりも長い時間とコストをかけて開発することが可能な状況があり、交通利便性も低く立地特性に恵まれていない地域でも付加価値を高めることができた。(デベロッパー)

◆セキュリティーニーズの高まりによる管理の必要性の高まり

- ・近年、ホームセキュリティーの導入が進んでおり、監視カメラのモニターを集会棟に設置し警備員を配置するなどの必要性がでてきている。これらのコストに対して、管理費を徴収する必要性が高まっている。現在も、なにかしらの管理組織を必要とする戸建て住宅団地の計画がある。今後も、マンションと戸建ての混在型はかなりの数、発生するのではないか。(不動産管理会社)

#### ◆行政移管は減少すると考える企業もある

- ・ 行政の対応に自治体間格差はあると考えている。行政による管理が必要な共用地は引き取らない自治体が多い。住民が管理を行う前提であれば、帰属を受けるケースが多い。（ハウスメーカー）

#### ◆その他

- ・ 国には、日本人の特性にあったコミュニティや管理の必要性が伝わる、インパクトのあるイベントや広告など啓蒙活動の面で支援してもらえるとありがたい。まちなみ景観賞は一定の役割を果たしていると考えているが、もっとインパクトのあるものがないかできないか。（ハウスメーカー）
- ・ 住民への意識啓発活動だけでなく、社内向けの意識啓発活動も重要である。現場の営業担当者の中には、共有地や管理組合など説明事項が多くなるほど売れにくいと思っている人が多い。住民向けよりも社内向け意識啓発の方が難しい面もある。社内の意識変革に最も、インパクトがあるのは、高い価格で即売したという実績である。管理組合が機能し、適切な管理が行われている住宅地の販売状況がよい、ということが端的に実証されれば社内的な効果は大きい。（ハウスメーカー）
- ・ 定期借地権による開発の場合は、底地権を地主が保有したまま行政移管の必要性もないため、コモンスペースなど居住者が全員で利用する共用地を設定しやすい。（ハウスメーカー）

### 3. 団地管理組合リストの作成

団地管理組合設立状況把握のためのアンケート調査の回答から、111件の団地管理組合の情報を得た。また、既存の文献、雑誌、インターネット等から団地管理組合情報を収集し、107件の団地管理組合情報を入手した。これらの情報について、重複等を精査し、団地管理組合リストを作成した。

## 第3章 団地管理組合の実態把握

団地管理組合の実態を明らかにし、制度、運営の課題を把握するため、団地管理組合アンケートならびに団地管理組合インタビューを実施した。

### 1. 団地管理組合アンケート

#### 1) 調査の概要

発送：165団体

有効回答数：33団体

- ・第2章『3』で作成した団地管理組合リストのうち、住所情報が得られた165団体について郵送発送を行った。

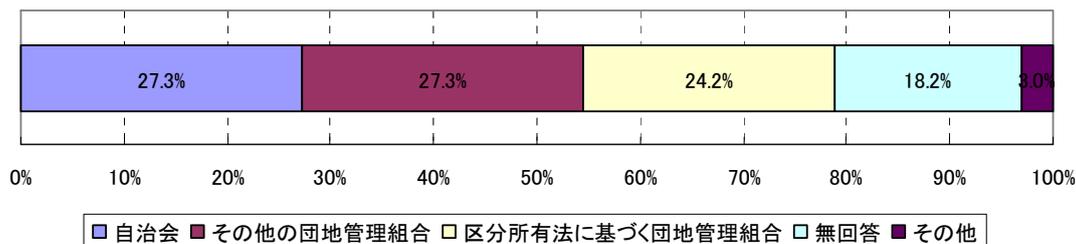
#### 2) アンケート結果

##### ①回答団地管理組合の概要

##### a) 団体の属性

「区分所有法に基づく団地管理組合」であるという回答が8団体、24.2%となった。

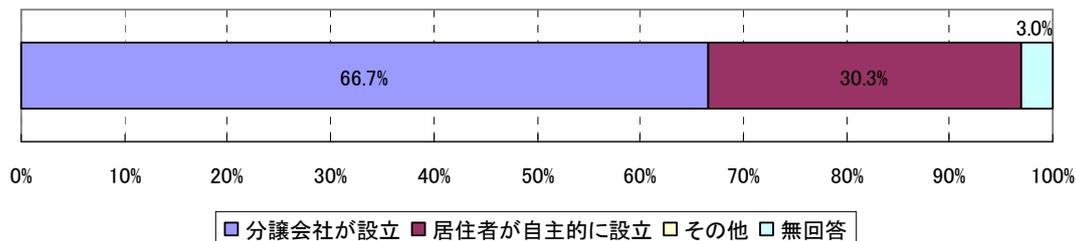
(SA、n=33)



### b) 設立の経緯

分譲会社が設立したものが22団体、66.7%と過半数以上を占めるが、「居住者が自主的に設立した」という回答も10団体、30.3%あった。

(SA、n=33)



### c) 組合（団体）設立時期

80年代設立という回答が比較的多い。組合設立年と団地竣工年をみると、同年もしくは組合設立年が1～2年遅い場合が多い。

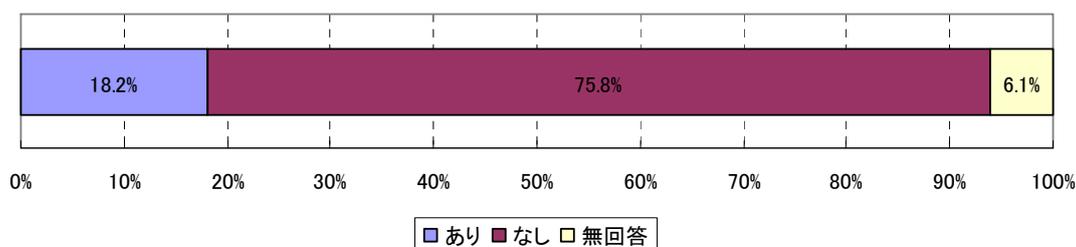
	組合設立	団地竣工	組合設立	団地竣工
80年代前半	7	7	21%	21%
85年代後半	8	6	24%	18%
90年代前半	5	5	15%	15%
95年代後半	3	2	9%	6%
2000年以降	4	3	12%	9%
無回答	6	10	18%	30%

### d) 法人格の有無、取得理由

法人格を取得していない団体が25団体、75.8%である。法人格を取得している団体の内訳をみると、区分所有法に基づく団地管理組合が2団体、自治会が2団体、その他の団地管理組合が1団体となっている。

法人格を取得した理由として、「管理事業に関する代表権、名義のため」という回答が最も多く、4団体が回答している。その他の理由として「自治会館・税金」「権利関係の保持」があげられた。

(SA、n=33)



<法人格を取得した理由>

(MA、n=6)

管理事業に関する代表権、名義のため	4	66.6%
銀行口座の取扱いのため	2	33.3%
資金の借り入れ、財産の運用のため	2	33.3%
その他 具体的に	2	33.3%

e) 住宅戸数・組合員数・理事数

住宅戸数は、最小21戸、最大1,121戸、平均198戸である。

組合員数は、最小18人、最大3,500人、平均278人である。

理事数は、最小1人、最大103人、平均10人である。

組合員数と理事数の関係をみると、組合員数に対して最も理事数が少ないのは、組合員数1,121人・理事数9人の団体となった。組合員数に対して最も理事数が多いのは、組合員数22人に対して理事数6人の団体となった。理事1人あたりの組合員数を計算すると、最小は3.6人、最大は125.3人、平均は23.5人となった。

f) 任期・再任

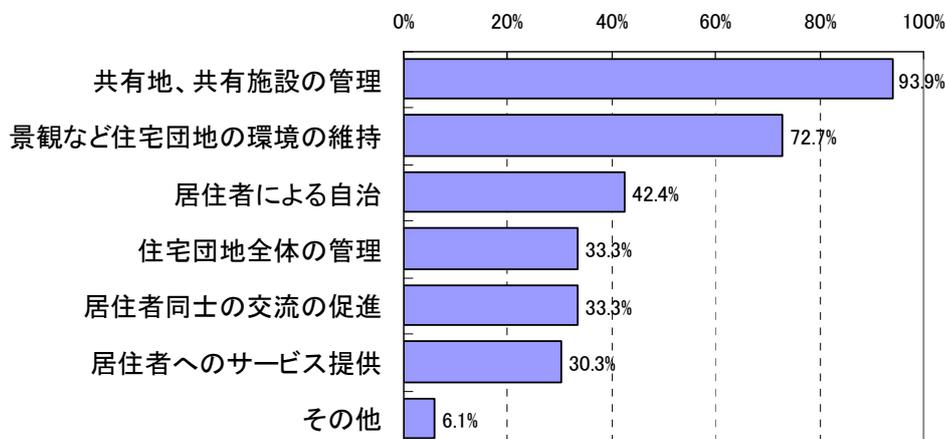
理事の任期は、「1年」という団体が23団体、70%、「2年」という団体が9団体27%となった。

理事の再任は、「あり」が18団体、55%、「なし」が13団体、39%となった（無回答2団体）。

g) 主な活動目的

「共有地、共有施設の管理」は、そもそもの設立目的になることが多いと考えられ、31団体、93.9%が回答している。次いで「景観など住宅団地の環境の維持」について24団体、72.7%の回答がみられた。その他として、「地域防災活動への協力、青少年育成協力、地区行政活動への参画」「テニスコート、野球場等の貸出管理」があげられた。

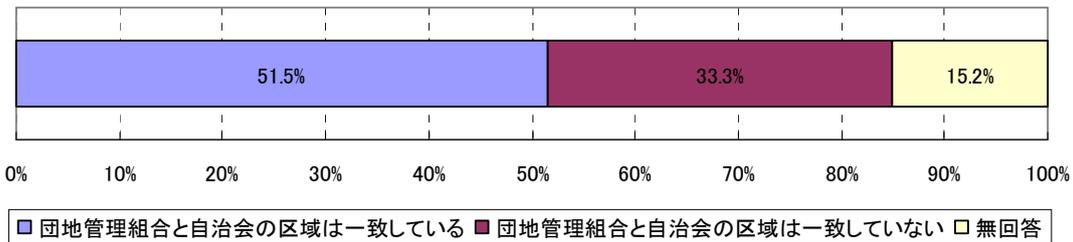
(MA、n=33)



#### h) 自治会（町内会など）との関係

自治会との関係では、「区域は一致している」団体が17団体、51.5%と過半数を占めた。「区域は一致していない」という団体は11団体、33.3%である。

(SA、n=33)



#### i) 年間収入・一時金

##### ■年間収入

##### □管理費

年間収入総額について、「徴収していない」という回答は2団体であった。徴収している団体から秘匿と明らかな誤回答（一人当たり平均金額より小）を除くと、最高で6,480万円、最低は8.4万円となった。

1人当たり平均金額では、最高は108万円、最低は2,400円となった。

##### □修繕積立金

修繕積立金について「徴収していない」という回答が9団体あった。

修繕積立金総額について、最高は1,085万円、最低は50万円であった。

1人あたり平均金額では、最高で9.6万円、最低で5,000円であった。

##### □その他

その他の年間収入総額として、記載があったのは14団体、うち3団体は金額秘匿。金額の記載があった11団体のうち最高は408万円、最低は8,000円となった。

1人当たり平均金額では、最高が3.6万円、最低が2,000円であった。

##### ■設立時一時金

設立時の一時金を「徴収していない」という回答は8団体であった。

総額の最高は1,960万円、最低は106万円であった。

1人あたり平均では、最高30万円、最低2万円であった。

具体的な用途としては、「集会所備品および積立金」「共有地及び付属施設の保安、保全、保守、修繕 1.共有地（道路、緑地） 2.付属施設（CATV、電力、電話地中施設他）」「入会金@25万円×35世帯 管理基金として保全維持管理の為積立」「集会所修繕費として預金」「防犯灯・防犯カメラのメンテナンス共有の緑地等の管理、修繕等」「集中浄化槽 管理基金として」などがあげられた。また、「未使用の為全員に返金」という回答もあった。

■その他一時金

その他一時金を「徴収していない」という団体は10団体であった。

徴収しており、金額をご回答頂いたのは1団体のみであり、1人当たり平均120万円、総額5,021万円を「環境維持」のためにということである。

## ②管理について

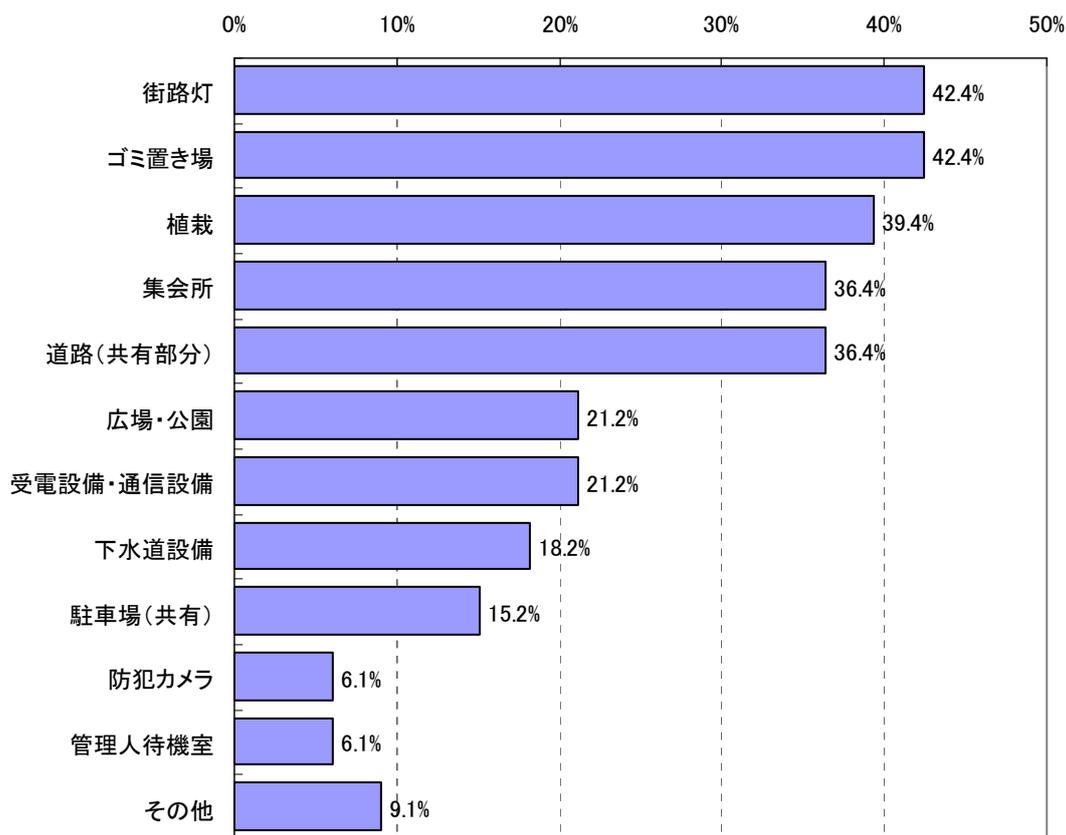
### a) 共有状況

共有物について、「街路灯」「ゴミ置き場」が14団体、42.4%となった。この他、3割以上の回答がみられた共有物としては、「植栽」（13団体、39.4%）、「集会場」（12団体、36.4%）、「道路」（12団体、36.4%）となった。

その他の具体的な内容としては、「テレビ共同受信施設」「1. CATV施設 2. 電力地中供給施設 3. 電話の地中供給施設」「街路の雨水浸透枳」となった。

その他にチェックはなかったが書き込みがあったものとしては、「テレビ共同受信施設」「管理ではないが、TVはケーブルテレビで組合で102件分一括納入支払している」「団地入口モニュメント、防災備品（テント・発電機・リヤカー）、IT備品（PC7台・プロジェクター・印刷機・コピー機）」「集会所、他の管理組合と共有し、別組織」「看板」があった。

(MA、n=33)



## b) 管理状況

管理状況をみると、「組合管理」が多いものとしては、「植栽」（22団体、67%）、「ゴミ置き場」（20団体、61%）、「街路灯」（19団体、58%）などがあげられる。

「組合以外の管理」は、「道路（市町村道）」（16団体、48%）「街路灯」（12団体、36%）となった。

共有状況よりも組合管理をしているものが概して回答数が多く、団地管理組合が共有施設以外のものも管理を担っている実態が伺える。

一方、「街路灯」については、共有や組合管理も多い一方で組合以外の管理も多い施設となっている。

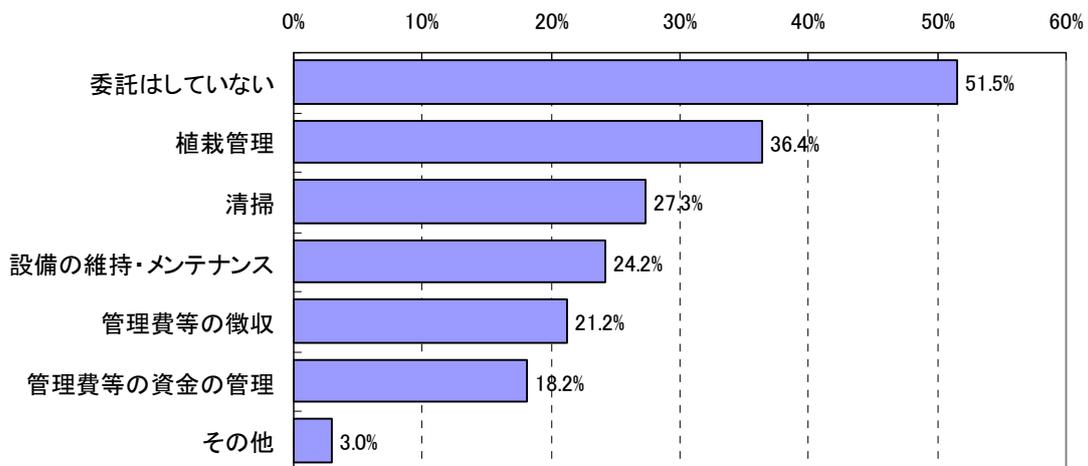
	共有 状況	管理状況				管理状況(%)			
		組合 管理	組合 以外	施設 無し	無回 答	組合 管理	組合 以外	施設 無し	無回 答
集会所	12	15	4	11	3	45%	12%	33%	9%
広場・公園	7	12	7	12	2	36%	21%	36%	6%
駐車場(共有)	5	9	2	19	3	27%	6%	58%	9%
道路(共有部分)	12	16	4	8	5	48%	12%	24%	15%
道路(個人私有地)	-	3	0	23	7	9%	0%	70%	21%
道路(市町村道)	-	0	16	8	9	0%	48%	24%	27%
街路灯	14	19	12	0	2	58%	36%	0%	6%
植栽	13	22	7	2	2	67%	21%	6%	6%
ゴミ置き場	14	20	8	3	2	61%	24%	9%	6%
防犯カメラ	2	2	0	27	4	6%	0%	82%	12%
管理人待機室	2	3	0	26	4	9%	0%	79%	12%
受電設備・通信設備	7	10	4	15	4	30%	12%	45%	12%
下水道設備	6	9	10	10	4	27%	30%	30%	12%

### c) 委託業務

委託業務について、「委託はしていない」という回答が17団体、51.5%と過半数を占めた。

「植栽管理」を委託している団体が12団体、36.4%みられる。この他、2割以上の回答があった業務としては、「清掃」9団体、27.3%、「設備の維持・メンテナンス」8団体、24.2%、「管理費等の徴収」7団体、21.2%となっている。その他としては「外灯」という回答があった。

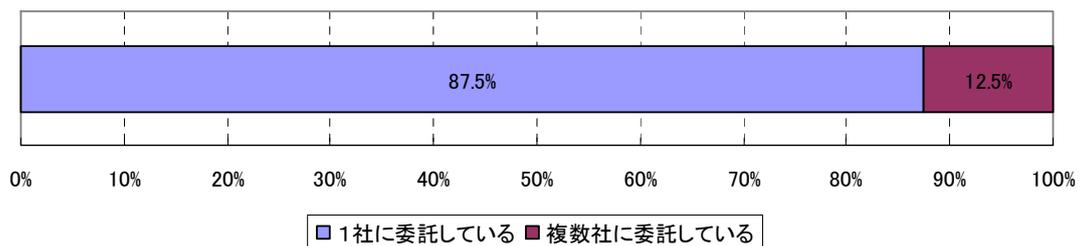
(MA、n=33)



### d) 委託会社数

業務委託をしている16団体について、委託先の数を見ると、「1社」という回答が14団体と87.5%を占めている。

(SA、n=16)



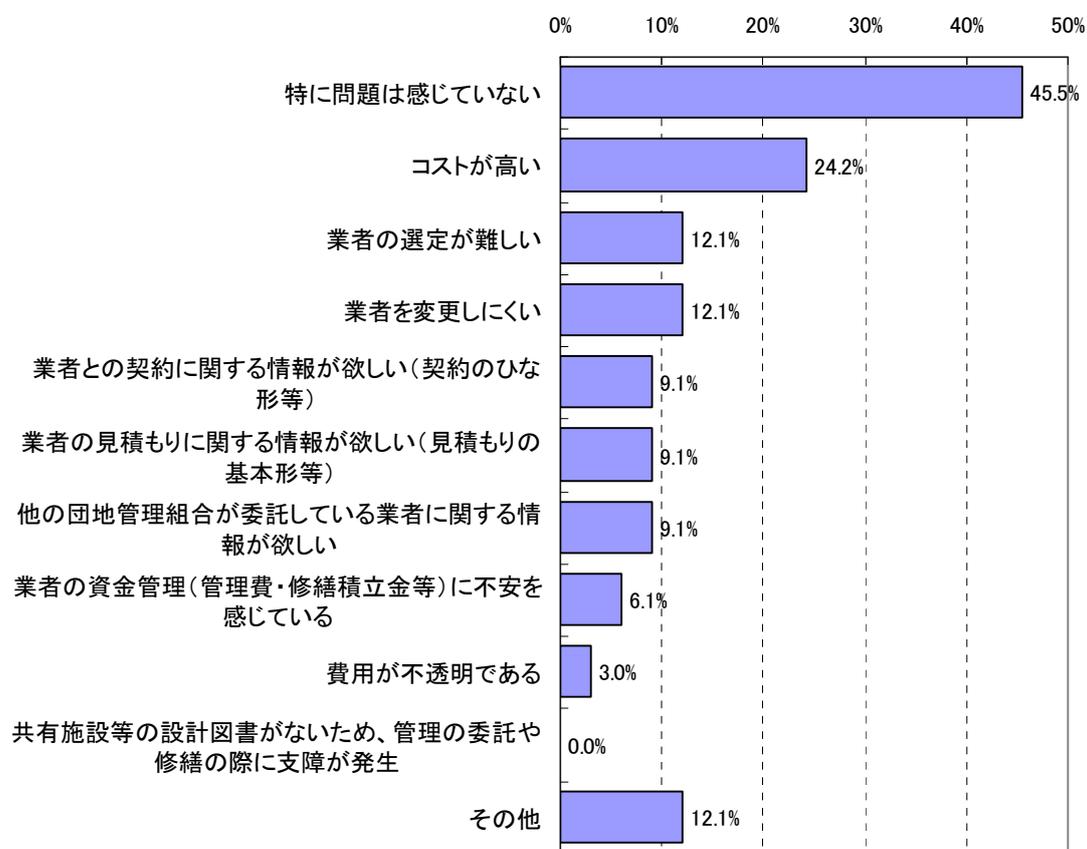
### e) 業務委託に係わる問題点

業務委託に係わる問題点として、「特に問題は感じていない」という回答が15団体、45.5%とほぼ半数となった。

課題としては、「コストが高い」が8団体、24.2%、次いで、「業者の選定が難しい」「業者を変更しにくい」が共に4団体、12.1%となった。

その他として、「全体業務でなく特定された範囲での委託については検討してみたい」「共有地（緑地部分）の植栽管理に住民の不満・負担が出ている…毎年検討はしている」「委託する必要がない（2団体）」という回答があげられた。

(MA、n=33)

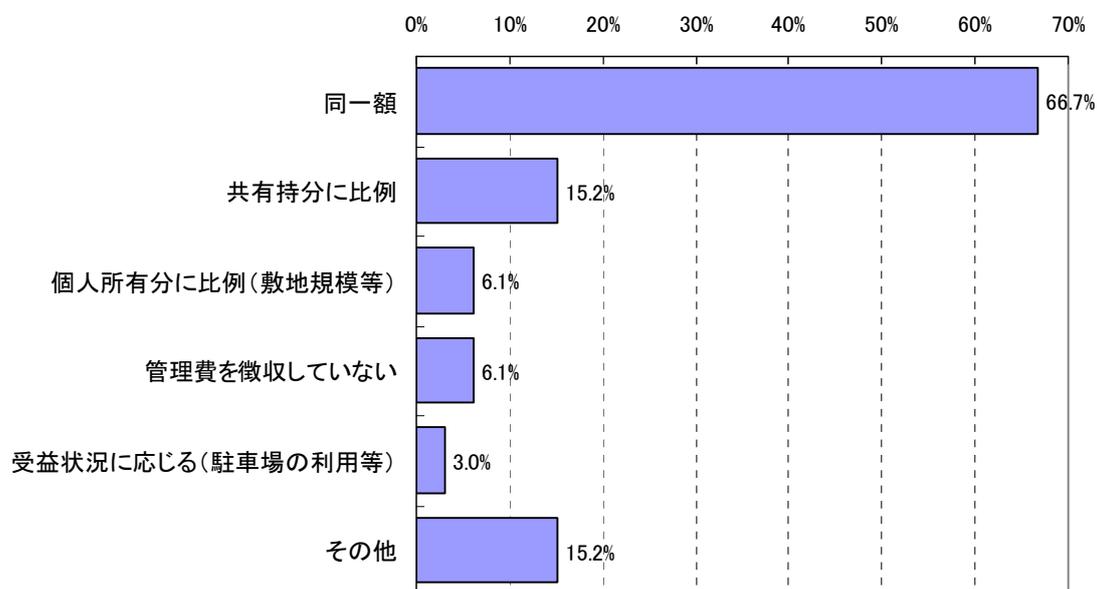


#### f) 管理費の額の設定方法

「同一額」に設定しているという団体が22団体、66.7%を占める。

その他としては、「共有地に駐車している組合員の駐車場費を管理費としている」「準会員は正会員の半額を徴収」という回答があった。また、「一戸当たり」という回答があり、「同一額」ということであると考えられる。「1住宅の持分250分の1を1単位」という回答があり、「個人所有分に比例」していると考えられる。その他、「最近入居したので設定法はわかりません」という回答もあり、役員が持ち回りである状況が伺える。

(MA、n=33)



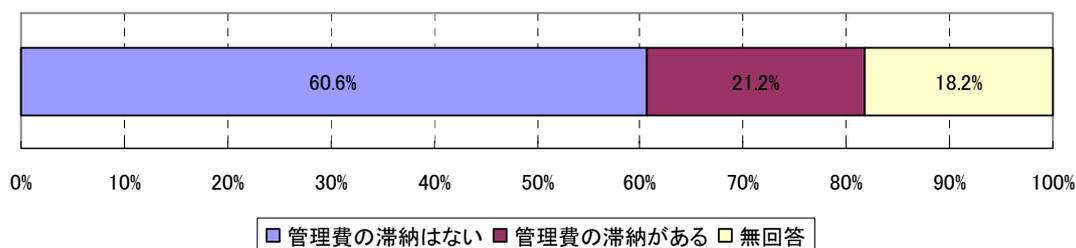
#### g) 管理費の滞納状況

管理費の滞納状況について、「滞納はない」とする団体が20団体、60.6%となった。

一方で、「滞納がある」とする団体も7団体、21.2%あるほか、無回答も6団体、18.2%ある。

滞納の深刻度については、7団体全てが「滞納は、組合運営の財政に大きな影響を与えるほどではない」としている。

(SA、n=33)

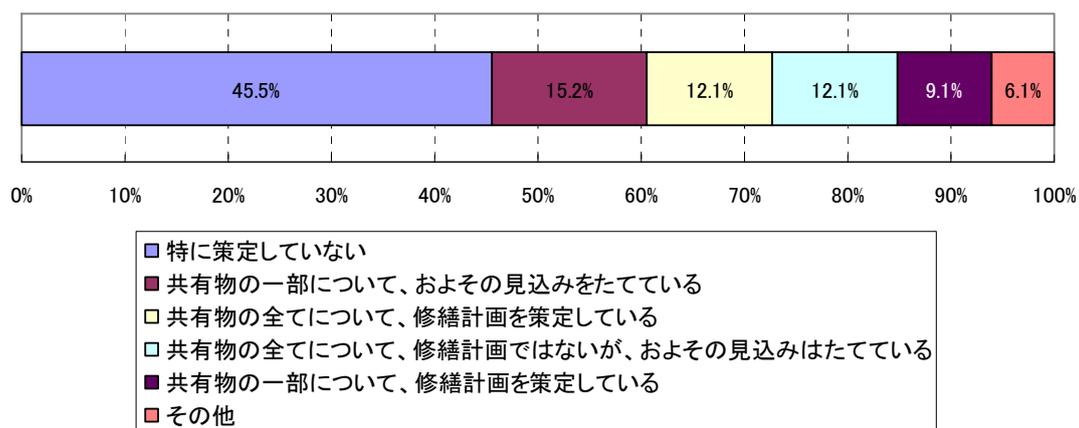


#### h) 共有物の修繕計画

共有物の修繕計画について、「特に策定していない」とする団体が15団体、45.4%となった。

一方で、「共有物の全てについて、修繕計画を策定している」（4団体、12.1%）、「共有物の一部について、修繕計画を策定している」（3団体、9.1%）と、何らかの修繕計画を策定している団体は7団体、21.2%である。

(SA、n=33)

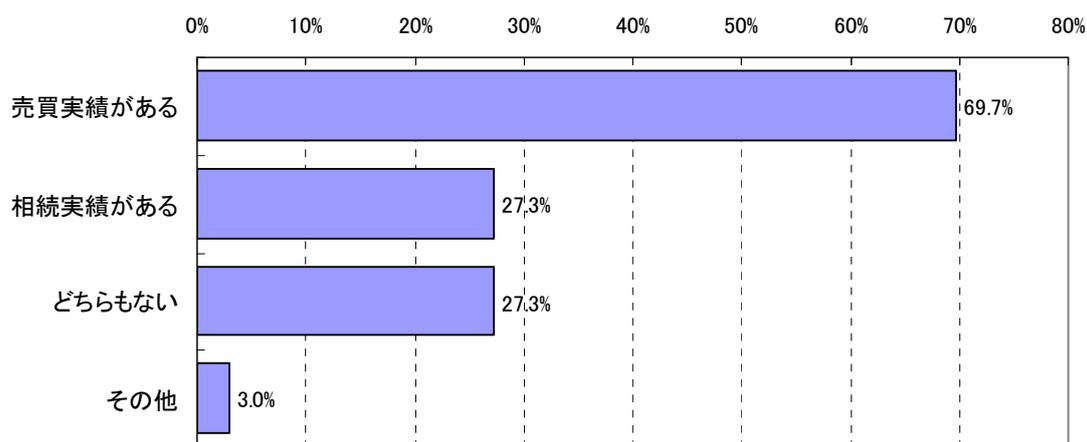


### ③所有者の変更等について

#### a) 土地・建物の所有権移転の実例

「売買実績がある」とする団体が23団体、69.7%となった。「相続実績がある」は9団体、27.3%であり、「どちらもない」とする団体は9団体、27.3%となった。

(MA、n=33)

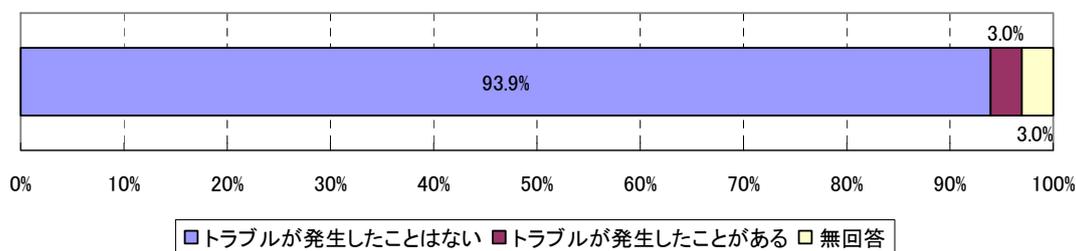


#### b) 共有持ち分処分に関するトラブル

共有持ち分の処分に関するトラブルは「ない」とする団体が31団体、93.9%と9割以上を占めた。

トラブルがあったという1団体の具体的内容としては、「処分の際、共有地を物件から外していた」というものである。解決方策としては、「共有することの必要性を説明し納得してもらった」ということである。

(SA、n=33)

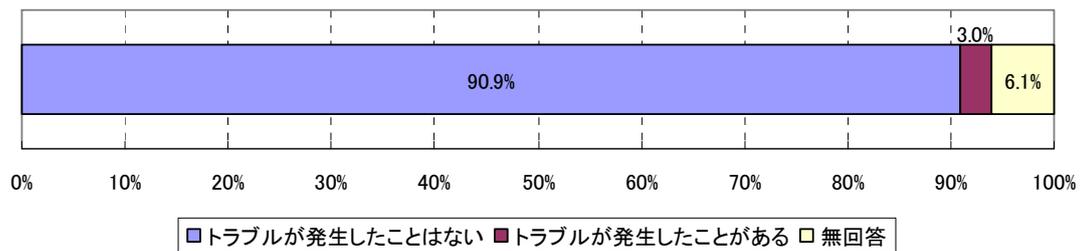


c) 組合への加入、組合費の支払い、共有物の管理方法・利用ルールなどのトラブル

組合への加入、組合費の支払い、共有物の管理方法・利用ルールなどのトラブルはないとする団体が30団体、90.9%と9割以上を占めた。

トラブルがあったという1団体の具体的内容は、「組合費の支払いを拒否」というものである。解決策としては、「訴訟を行い、和解し、支払いを得た」ということである。

(SA、n=33)

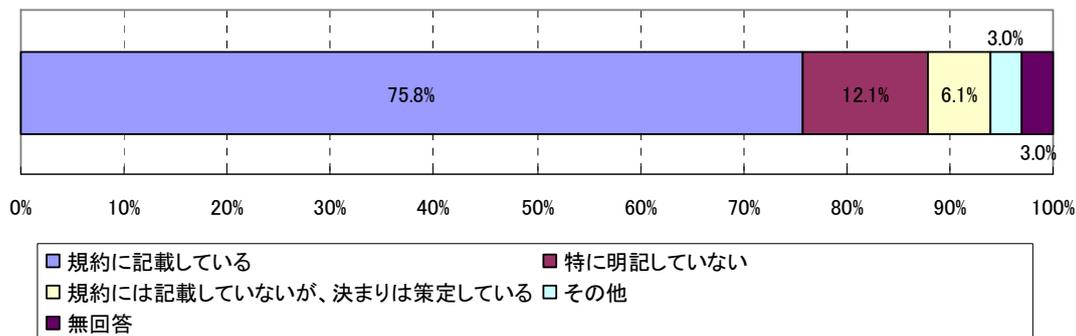


#### ④管理のあり方について

##### a) 共有物の管理方法、使用方法についての規約

共有物の管理方法、使用方法について「規約に記載している」団体が25団体、75.8%を占めている。「特に明記はしていない」団体は4団体、12.1%と1割にすぎない。

(SA、n=33)



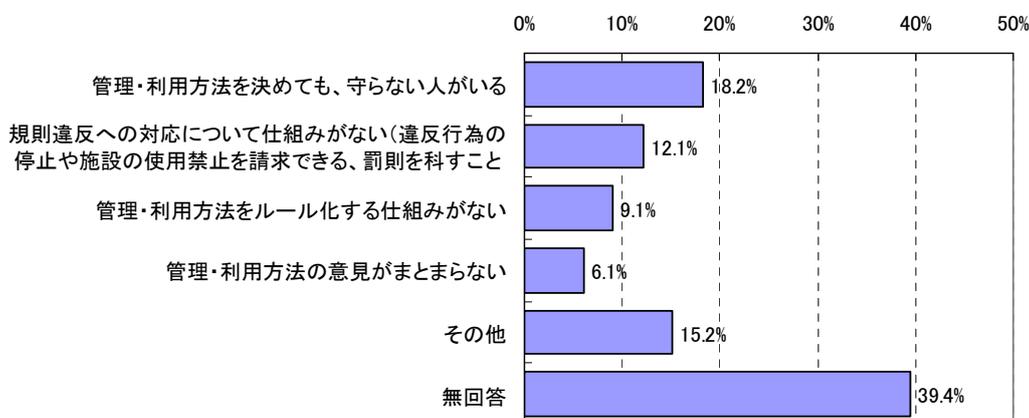
##### b) 共有物の管理・利用方法についての課題

無回答が多く、特に課題がない団体も多いと考えられる。

回答の中では「管理・利用方法を決めても、守らない人がある」が6団体、18.2%と最も多い回答となった。これに関連して、その他の記述においても、「共用施設の使用料について、無料での使用を希望する人がある」という回答がみられた。

その他の回答としては、これ以外に、「規約で共有部分、共用部分を明記しているが、道路等について所有者が行政の場所が多く、維持管理を組合がしながら専有している状況、先々の費用負担に不安を感じず」という所有主体や費用負担の問題、「町内会が別個にあるため、住宅管理組合の存在意義が浸透しない」という組織・意識の問題、「理事等の選出」という組織運営の問題などが記載された。「現在までのところ、特に課題なし」という回答もあった。

(MA、n=33)



### c) 団地管理組合の必要性

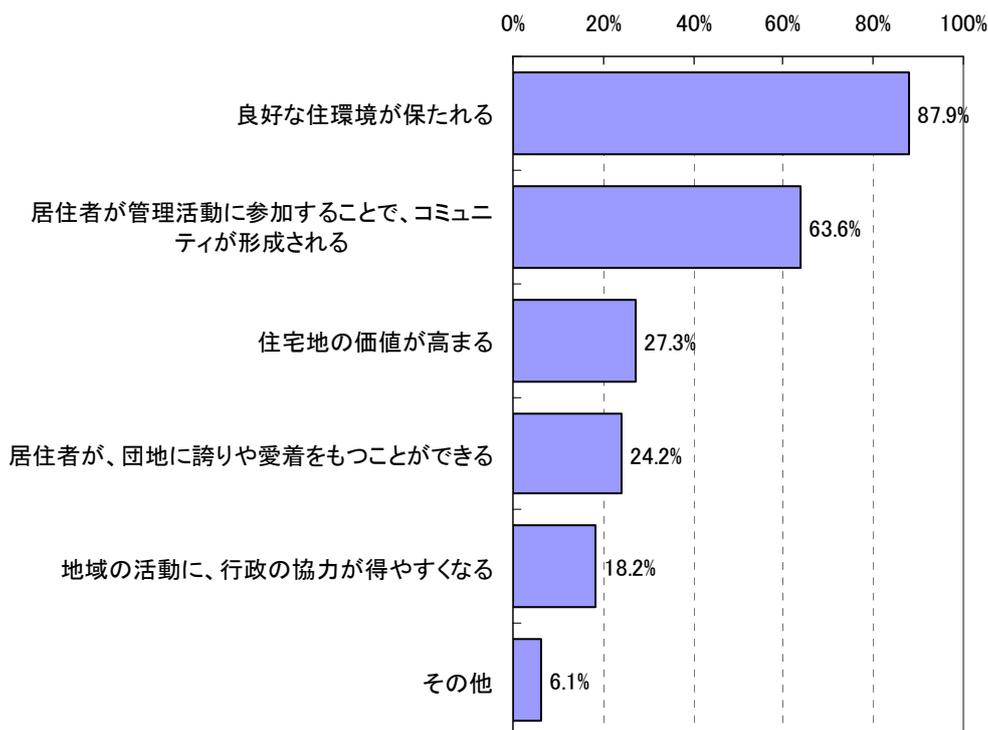
団地管理組合の必要性として、「良好な環境が保たれる」という回答が29団体、87.9%を占めており、良好な住環境の形成という団地管理組合の設立目的は概ね達成されていると考えられる。

次いで、「居住者が管理活動に参加することでコミュニティが形成される」という回答が21団体、63.6%となっており、コミュニティ形成についても一定の評価が得られているといえる。

「住宅地の価値が高まる」と認識している回答も9団体、27.3%と約3割あった。

その他の回答として、「各自治体の行政サービスの形態が変わって行く中で、協働して、連携してとかの新しい行政サービスの在り方について検討し易い（行政も単なる地区要求団体として見ない）」という行政との関係性についての内容、「団地管理組合＝町内会という場合は、一体性を持った活動ができる」という組織としての内容がみられた。

(MA、n=33)

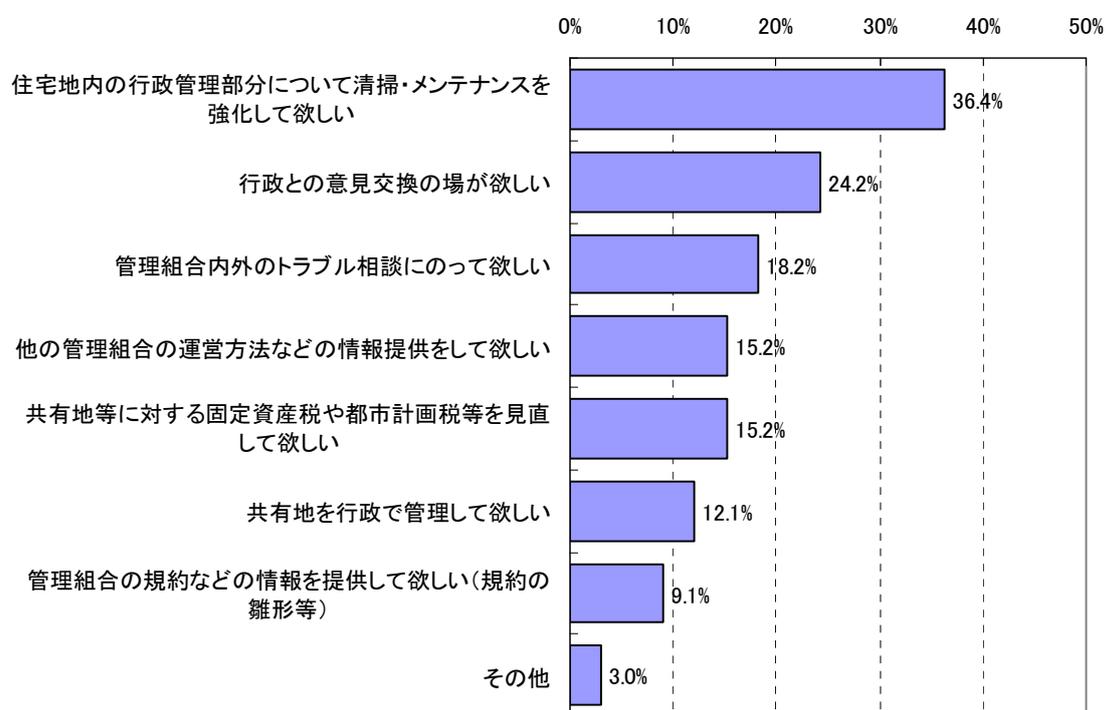


#### d) 行政への期待

行政への期待としては、「住宅地内の行政管理部分について清掃・メンテナンスを強化して欲しい」が12団体、36.4%となった。これは、前問で団地管理組合の必要性として「良好な住環境」の維持をあげており、住環境への意識が高い団体であるためと考えることができる。

その他について「公園の維持管理については、市の補助金事業を活用した形で遂行しているが、持出しが多いので、団地だけの公園でなく地域共有の公園の観点から行政の負担分を多くして欲しい」という回答があった。

(MA、n=33)



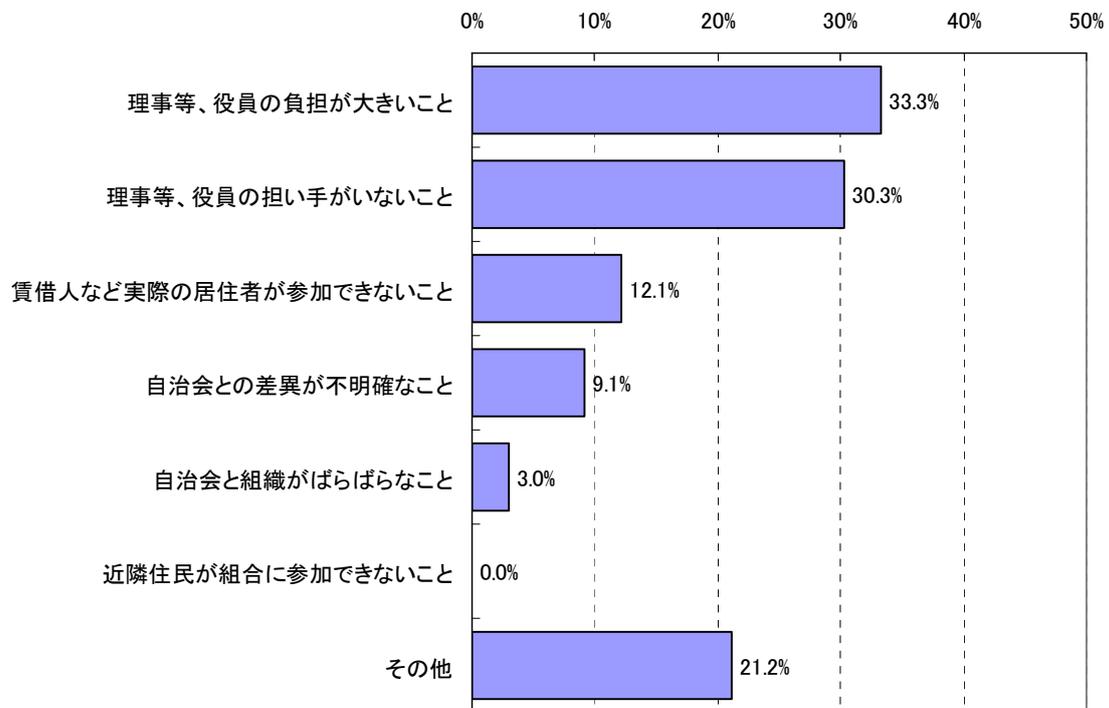
### e) 団地管理組合の課題

やはり「理事等、役員の負担が大きいこと」が11団体、33.3%となった。

その他への記入内容としても、役員の負担等に関して、「住民の高齢化にともない、輪番制の役員は負担になってくると思います」「1年順番交代のため、やる気のある人、ない人で特に修理問題があるときは相異が生じる惧れがある。〈先送り傾向はいなめない〉」などの回答があった。

その他、自治会との関係について、「管理組合のみで自治会がない」「町内会は一つだが、住宅管理組合は二つあり、効率的でないこと」「管理組合は、団地内の共有物件の管理を担っている。だが、実質的に自治会の役割を果たしている。管理組合は自治会としての機能を持つべきでないかと考えている」という回答があった。これ以外の回答として「持ち回り」という記載があった。

(MA、n=33)



## 2. 管理組合インタビュー

戸建て住宅団地における管理の実態と課題について詳細に把握するため、管理組合アンケートに回答いただいた組合の中から、4件を選定しインタビューを実施した。

### 1) 調査の概要

団地管理組合4件を対象に、訪問インタビュー調査を実施した。

回答者は、2件が理事長、1件が、理事長・副理事長、1件が理事長ならびに理事4名である。

#### 【調査対象団地管理組合の概要】

	属性	法人格	設立	所在地	組合員数	理事数	任期	再任
A	区分所有法に基づく団地管理組合	なし	80年代後半	兵庫県	50～100人	8人	1年	なし
B	区分所有法に基づく団地管理組合	なし	80年代前半	兵庫県	100～150人	14人	1年	なし
C	区分所有法に基づく団地管理組合	なし	80年代前半	茨城県	200～250人	8人	1年	あり
D	区分所有法に基づく団地管理組合	あり	90年代後半	福島県	200～250人	11人	2年	あり

## 2) 調査結果のまとめ

以下「調査結果のまとめ」の部分では、法律に関わる内容についても、あくまでもインタビュー対象者の発言に基づいて記載しており、違法・合法といった認識もインタビュー対象者のものであり、実際の法的判断ではないことに留意が必要である。

### ①制度上の課題について

---

#### ■制度全般について

##### a) 設立について

- ・ 管理規約のデザインは、組合員の自発的な意志に基づくものではなく、開発主体のプランに基づくものと認識している。管理規約には、区分所有法に触れた条文もあり、当時の資料には区分所有法の資料も添付されている。しかし、設立総会時にサインした人が、区分所有法に基づく意思を持ってサインしたかどうか明らかでない。以前、理事長であった時代に規約改正しようとしたが、その点がはっきりせず、どのような手続きに則れば良いか判断に迷った。(C)

##### b) 区分所有法について

- ・ 区分所有法は、マンションの建て替えを想定して、議決権の要件緩和により合意形成が図りやすくなった。戸建て住宅地でも、区分所有法に基づけば全員合意が必要とされないの、例えば今後、テニスコートを駐車場に変えることは可能かもしれない。しかし、たとえ区分所有法に基づく管理組合であっても、「権利なき社団法人」である住宅管理組合の総会決議について、その無効を求める訴訟を起こされる可能性がある。そもそも、民法上、「共有」の概念は、10～15人規模による共有を前提としたものであり、250人(戸)規模の共有は想定していないはずである。(C)
- ・ そもそも区分所有法は共有地や共有施設が住戸と不可分で必要であるということが明確な時にのみ使うべきものなのではないか。戸建て住宅地における居住環境の向上という観点から、法律で対応すべき問題点は、管理組合の法人化の段階だけではないだろうか。ただし、法人化しても背任行為など完全にリスクを回避できることはできず、個別のリスクは協定で締結していくしかない。それ以上のことは、景観法や建築協定など他の法律の管轄ではないか。居住環境の向上という課題に、区分所有法が介入すべきでなく、個別法で対応していくべきではないか。(C)

##### c) 法人化について

- ・ 管理組合は、当時の開発事業者である協同組合の理事長が、マンションでは区分所有にもとづく管理組合があるのに、戸建て住宅団地にあてはめて管理組合がつくられていないことに疑問を感じ、強力なリーダーシップのもと管理組合を設立したと聞いて

いる。法人化した理由は資金管理と共有共用施設の維持管理である。入居者は、入居後の維持管理費として区画区分取得時に半額、住宅完成入居時に全額を管理基金として納入する。当時の協同組合理事長が、住民が参画可能で、より透明性のある法人組織が必要であると考え、管理組合を設立し、法人化した。(D)

#### d) 共有地の扱い

- ・ 共有地の課税状況について、記憶が曖昧であるため確認が必要であるが、確か宅地並み課税であったように記憶している。(A)
- ・ 団地ができた当初数年は共有道路・緑地に対して課税があったが、市の課税内規の変更があり無税となり20年が経過している。あくまで行政の内規でありいつ変更されるかもしれないというリスクはあるのかもしれない。(B)
- ・ 共有地は非課税である。(C)

#### e) 管理組合同約の改訂

- ・ 景観形成の部分を少し改訂した。自分が理事長の時ではなかったので、団地管理組合であることによって困難な点があったかどうかについてはよくわからない。その時の理事会には、法律のことなどに詳しい理事がいたとは聞いている。(A)

#### f) 退会規定

- ・ 管理規約は管理組合設立時から1度も改定していない。当時は、分譲時の購入者が「終の棲家」として居住し続けるという形態しか想定されていなかったため、管理規約に「退会」に関する規定はない。今後、相続や売買が増えれば、検討課題となる。ただし、管理規約の法的拘束力がそもそもどれほどあるのかわからない。(D)

### ■ 理事会組織について

#### g) 理事会の構成

- ・ 理事会は、理事長、副理事長、環境担当(ごみ・植栽管理)、会計担当、廃品(古紙回収)担当、監事(会計監査)がある。理事は持ち回りであり、理事の中から理事長を選出している。(A)
- ・ 理事会は、理事長、副理事長、総務、財務、管理、自治担当、営膳、集会所の管理、監事で構成されている。管理組合ニュースの作成は総務理事、配布は各ブロックから選出された理事をお願いしている。基本的には、管理組合の活動は14人の理事会任せであり、理事以外の構成員から反対意見が出ることはほとんどない。理事は1年の輪番制である。年次総会直前の月例理事会には次期理事になる人も参加してもらい、翌年度の担当を決め、引継をしている。誰も理事長にはなりたがらず、ほとんどの場合、抽選で決める。(B)

- ・ 理事の任期は1年である。理事は持ち回りである。自治会と管理組合との負担軽減・効率的な組織運営の観点から、管理組合の理事は、町内会の役員候補の中から、共有持分を持たない人を除いて選んでいる。自治会でも管理組合でも、どちらかの理事や役員を務めている人がもう一方の理事や役員を務めた方が効率的である。(C)
- ・ 理事は持ち回りである。任期は2年であり、今年で2年目となる。理事兼務の町内会長については、本来は理事及び役員の中から互選で決めるべきものと思うが、実際的には、直接それぞれに就任依頼(打診)があった。理事長は再選可となっており、理事も同様であるが、総会決議が事項である。現役員は全員新任である。(D)

#### h) 任期について

- ・ 高齢化を考えると花壇の管理のあり方(業者委託の検討)やそれに伴う会費値上げなど、前年と同じというだけではいけないこともあると思いつつ、一年という任期の中で前年と同じこと以外のことはなかなかできない。(A)
- ・ 10年に1回は全戸に理事を経験頂こうという趣旨で、毎年14名の理事長・理事が総入れ替えとなる。ただし、やっと要領がわかりはじめたところで交代となるのでなかなか案件が前に進まないという課題も浮き彫りとなってきている。特定の熱心な人に理事長・理事を複数年やらせてもらおうという意見もあるが、独裁にならないかという懸念もあるので、理事会の任期はあくまで1年としつつ、いかに一般住民を恒常的に巻き込んでいくかということが今後の課題と考えている。(B)
- ・ 前役員が、総会議案の関係で翌年度の予算や計画を決めてから辞めるため、新役員1年目の活動の枠は、予め決められた独自性の低いものにならざるを得ない。新役員が、実質的に独自の活動を行うことができるのは2年目以降である。このため、役員任期は3年程度が望ましいと思う。(D)

#### i) 理事長・理事の負担について

##### ア: 理事長

- ・ 毎年、理事長を誰にするのが最大の課題となる。どうしても震災時の理事長の大変さが記憶として残っており、誰も自ら手を挙げてやりたがらない。震災時は理事会とは別に対策委員会が設置された。震災の時の理事会は大変だったと思う。この居住者は、みな、そのイメージがある。実際になってみた感想としては、何事もない年であれば、前の年にやったことを継続することがほとんどであり、さほど大変なことではない。(A)

##### イ: 理事会

- ・ 理事会は過半数の理事の出席が必要である。月1回、理事会を開催しているが、2007年度でいえば理事会が成立しなくて困ったということはなかった。(A)
- ・ (理事長以外のメンバー) 理事長は大変だと思うが、役員は、持ち回りでどの家も担当することだし、特に負担だとは思わない。(A)

- ・ 団地管理組合立ち上げ時は相当な苦勞があったと聞いている。最初は、4人程、お世話役のような非常に熱心な方々がいらっしゃり、その方々に依っているところが多いと聞いている。(A)
- ・ 費用対効果の観点から、理事長業務の一部、あるいは会計担当の徴収業務はアウトソーシングできるのではないかと考えている。(A)
- ・ 会費は毎月の自動引き落としであるが、口座から落ちない場合は、会計担当が連絡をとったり、徴収に訪問する。顔見知りのところに、督促の連絡や訪問するのは気が進まない。かつて、会計担当だった時は毎月同じ人のところに集金に行ったことがある。毎月ではなく年単位での引き落としにすれば業務が楽になるかもしれない。(A)
- ・ ほとんどの理事長・理事は、法的に責務がある共有物の管理以外の余計なことはしたくないと考えている。理事長として、以前、公園でのフリーマーケットを提案したが、誰も耳を貸してくれなかった。理事長として一番気にするのは、総会における委任状の提出状況である。理事に委任状を集めさせる。苦情や問題を出す人は少ない。(B)

#### j) 役員選出に関する課題

##### ア: 高齢化対応

- ・ 高齢者のみの世帯となり総会への出席も困難なほか、もちまわりの理事会も務めることができない世帯が発生している。今後、理事会を輪番制で運営していくことができるか不安がある。(A)
- ・ 当団地でも理事14名のうち多い時で3分の1程度がご高齢の方となり、身体能力的に役員に就くのは難しい場合が増えつつある。ただし、理事数に余裕があるので直ちに管理組合業務に支障を来すほどではない。(B)

##### イ: 女性・現役世代の参画

- ・ 管理組合業務の中で、役所との折衝などについては男性で比較的ベテラン世代が向いている面があるが、地域内での連絡やゴミや環境問題へのきめ細やかな取組み等については、女性および若年男性の方が向いていると思う。当団地でも女性や若年男性が理事会業務を毛嫌いする傾向があるが、これは一つには管理組合業務が明確に定義されず、ともすれば理事会のための理事会となるきらいがあることも原因と思う。このため、2年前の管理組合では後に続く方が何をしたらよいのか悩まなくて済むようにとの観点で、組合業務を全て書き出した引継書(業務マニュアル)を作成してみた。(B)
- ・ 町内会は、1～3丁目全体を15に分けた班で構成されており、各班に、行政連絡の伝達、会員の情報やニーズの吸い上げを行う班長が1人決められている。また、町内会には子ども会や老人会もあるが、町内会はそれらの活動に助成を行っている。この団地の居住環境を良くしていくためには、花壇や植栽などハードの管理だけでなく、子育て支援のシステムづくりや、将来的には高齢者介護など、ソフトな取り組みが求められると考えている。そのためには、居住者の意見を吸い上げる仕組みが重要とな

り、班長体制といった町内会の仕組みや、現状では町内会の下部組織となる老人会などの団体から意見を聞くというシステムが重要になるのではないかと考えている。団地管理組合役員も班長やこうした団体で活動を行っている住民から選出し、現場との交流をもっと活発化するとともに、現場の声を意思決定に反映できるようにできると良いと考えている。従来通りの選出された役員だけでいくら議論しても現場の動きはわからない。地区や年齢による住民のばらつきの実態も踏まえた組織運営を行わなければ、共通意識を醸成することはできないと思われる。そのためには女性の登用が重要課題の一つと考えている。現在、団地管理組合運営への参加者の多くは男性である。組織の仕組みや全体的な企画、運営は、業務経験のある男性中心でも良いかもしれないが、日常生活の細かな点をきめ細かく捉えるためには女性パワーは重要である。ごみ出しやまちの照明管理などの実生活の細かな点を管理組合の意思決定に反映していくためには、女性をもっと役員に登用した方がよい。また、当団地は、団地内に多様な年代・ライフスタイルの人が居住している。そうしたメリットを活かした組織運営が望ましい。月に1回、全員で清掃活動を行っているので、その後に連続して会議を開催すれば、女性も参加しやすいだろう。現役世代のためには web を使った情報提供、意見収集の仕組みも考えていく必要がある。(D)

#### k) 議決権等

- ・ 管理規約では、管理組合は「所有者」によって構成されるとなっているが、賃貸されている物件もあるため、所有者から委任を受けた「居住者」が議決権を持つことができるとして、実態の居住者をベースとした運営が行われている。親子関係の場合は名義上の所有者にこだわることなく、子ども世代に持ち回りの理事等、役割が引き継がれている。(A)
- ・ 管理費は所有者に払ってもらっている。管理組合の活動については、現居住者をみなし所有者として、総会にも参加を依頼している。(B)
- ・ 当団地では、所有者は団地の外に移り住み、当該団地の物件を貸家しているケースがみられる。その場合、管理組合員は団地外に居住していることになる。極端な話、団地管理組合は非居住者の方が多くなる恐れもある。(C)
- ・ 所有者と居住者の不一致について、当団地でも数件、発生している。所有者が自分の会社の従業員を住まわせている例、空き家にしてしている例等があるが、賃貸に出している例はない。現在のところ、借家人を会員とみなして団地内での生活ルールに従ってもらっている。(D)
- ・ 当該団地では、当時の購入者層の高齢化が進んでおり、相続の問題が生じている。本来であれば、当初の分譲時に、相続や売買など、将来も見据えた上で、管理形態を考えるべきだったのではないかと考える。個人的には、共有地・共有施設は、管理組織を法人化した上で、その法人に所有させるべきだったのではないかと考えている。現状では、相続人が複数名いる場合、共有持分権も分割することになり、議決権は代表

者を定めて行使することとなる。もし、代表者が定まらなかった場合はどのようにするのかなど今後、問題になりそうな点は数多くある。現在は、区分所有法による管理組合であるという位置づけで問題はないが、今後、相続人の人数が増えるなどして、さらに代表者が決定されなかった場合、最悪の場合には、議決権を行使する人の人数が不足して、総会が成立しないといった事態も想定される。また、会費収入が入らなくなるのではないかという懸念もある。管理組合規約の見直しを検討した際、これらの点が一番の議論になった。(C)

## ②運営上の課題について

---

### ■共有部分、団地管理組合が管理する施設等の維持・管理方法について

#### a) 管理負担の公平性

- ・ 例えば、区画が角地の住宅は、花壇スペースが広いと、管理の負担が他の区画より大きい。このため、理事会に対して、年2回、雑草除去をするようお願いしており、今年は実施される。理事会のメンバーは毎年、変化するため、例えば、剪定について対応してくれる年もあればしてくれない年もある。毎年(1年)で理事が変わるのは安定感に欠ける部分もあるが、自分に理事が回ってきたときには、自分の意見を実現しやすくなるというメリットはある。(A)

#### b) ルールの遵守

- ・ ごみの不法投棄もみられ、ごみ出し場所を守るよう理事会に訴えている。不法投棄については理事会から行政に伝えてもらい、対応してもらっている(A)
- ・ 駐車場は個人で自由に増設することができないことになっている。その一方で、道路は公道でないため駐車禁止にはならないこともあり、お互い様ということで道路スペースに2台目の車を駐車している人が多いなど、当初のルールが守られていないものもある。現実問題として、夜間などは交通安全上、問題のある場所への駐車もある。(A)

#### c) 業者委託に関する課題

- ・ 植栽管理を委託していた業者は、費用が高い割に作業が雑だったため、一昨年度変更した。たまたま理事の中でそういった業者を知っている人がいたため、その人を通じて変更した。昨年度は継続して同じ業者に委託した。(A)

#### d) 災害復興時の共有地・共有施設について

- ・ 平常時であれば団地管理組合の経費は清掃費程度であるが、阪神淡路大震災により、共有地である駐車場にも、陥没やゲートの開閉がしにくいといった被害がでた。これ

らは共有地であっても管理は個々をお願いしているので、管理組合として駐車場の修繕費用を捻出することが難しい。追加の管理費を徴収することは困難である。一方、管理している方々も自費で修繕するとなると、使えなくはないというレベルで壊れたまま使い続けられている状況である。(A)

- ・ 現在、管理組合で共有している集会所の建て替え、道路の維持管理、下水道設備の管理が、今後大きな課題となるであろう。以前、副理事長を務めていた際、道路、下水道については市に移管する提案を行ったが、3～4件の反対があったため、移管は実現しなかった。市の道路舗装や下水道管理の水準よりも当団地の整備水準が高いこと、特に道路はグレードが高く、こだわりを持っている人が多いことが反対の理由となった。私見としては、道路や下水道設備を共有していても、資産価値はなく、市に移管できるのであれば、極力、移管した方がよいと考えていた。通常の修繕のみであれば、後20年は持つと思うが、この辺りは再度、大地震がおきる可能性も高いということである。そういったリスクを考えると、極力、市に移管することが望ましいと考えた。阪神大震災の数年後、共有道路の再舗装が必要となったが、当団地の共有施設となっているため、市から何の補助もなく、自分たちで修理しなければならなかった。当団地は道路・緑地を共有するタウンハウスであると同時に、各住宅は駐車場を敷地内に持つ戸建ての形態を有するので、道路・緑地を共有のままで保全していこうという意見と、それらは市に献上した方がよいという意見とが今後も折りに触れ議論されることになると思われる。(B)

#### e) 共有持分を持つ住民と持たない住民の存在

- ・ 自治会のエリアは、共有権設定有りの地区となしの地区に分かれている。このため、同じ自治会内に、共有持分権を持つ管理組合会員と、共通持分権を持たない非管理組合員の2タイプの住民が存在している。このことが、自治会と管理組合の業務の仕分け、自治会や管理組合の運営、役員や理事等の選出等を複雑にしている。(C)

#### f) 共有施設の内容について

- ・ 共有施設である集会所とテニスコートは、団地居住者のための施設である。これらの施設について、居住者がこのままでよいと考える限りにおいては、管理形態は区分所有法に基づく管理組合でよいかもしれない。しかし、今後、戸建て住宅地を取り巻く環境も大きく変化することが想定される。具体的には、用途地域などの変更が必要となってくるかもしれないと感じている。こうした中で、戸建て住宅団地が、テニスコートや集会所を共有施設として所有し続けることが果たしてよいのかどうか、疑問はある。テニスコートは、現在は全く利用されておらず、老朽化するにまかせている状態である。利用を促進すると、住宅と近接しているため、騒音や照明などは苦情の要因となる懸念がある。果たして団地内にテニスコートが必要かどうかということから検討の余地があるように思っている。(C)

#### g) 行政と組合との役割分担について

- ・ 共有道路、緑地の管理について行政に要望することは特にない。ただ、タウンハウス特有の管理ノウハウについて類似団体との横のつながりをできれば持ちたいと考えている。このような場の段取りを行政にて考慮して頂けると有り難い。(B)
- ・ 集会場を、法律的にどう管理するのかは今後の検討課題かもしれない。本来は自治体が所有し管理すべきものではないかと考える。実際、公民館というものがある。公民館を集会場としても利用できるようにすればよかったのかもしれない。自治体の経費削減のため、管理組合による所有・管理にされてしまったと感じる。現状のまま、住民で集会所を管理するのであれば、集会所の管理を目的とした法人をつくるべきであるとする。区分所有法を適用するのであれば、法人化が必要である。法人化することにより相続の問題が解決でき、法人の解散、出資持分の問題が残るが、出資持分も放棄させることができる。(C)
- ・ 当団地には、遊歩道と公道に挟まれた部分に共有地の公園があり、抜け道としても利用されている。共有持分を持つ者どころか居住者でなくとも、誰もが利用する施設を、共有地とする必要はなかったのではないかと考える。このような場所は、設計の段階で、市の所有とすべきであったと考えている。(C)
- ・ 管理組合での維持管理費負担をどうすべきか検討に着手しはじめている。当時、地元自治体内では5箇所透水性舗装、雨水循環の先進技術を導入したが、それ以上に整備実績は伸びていない。この種の先進技術の導入には、それなりの整備補修が伴わなければ折角の技術もムダになってしまう。行政の財政事情によりコストの安いものになれば開発理念や先進技術の利点は全て失われてしまうことになりかねないので、行政とも知恵をだしあって良い解決策を模索し始めている。(D)

#### h) 公有地の管理に関する課題

- ・ 緑道、公園の樹木は行政の管理である。公園沿いの宅地では、公園の樹木が伸びると日があたらないといった問題を生んでいる。特に管理組合で意見をとりまとめるといったことはなく、各戸で直接、自治体に依頼をしてもらっている。自治体は依頼のあった家の前の樹木しか剪定しないため、ある家の前は明るく、隣の家の前はうっそうと茂っているといった状況が発生している。(A)

### ■ 運営全般について

#### i) 団地管理組合の収支

##### ア: 管理費の上昇

- ・ 植栽管理の費用は樹高が高くなっており伐採に技術が必要になるなどにより、少しずつ上がっている。花壇の除草は、現状、各戸にお願いしている。しかし高齢化により、それを実施してもらうことが徐々に難しくなっている。花壇の除草も業者に

委託するとなると、樹木管理の費用も上がってきており、会費の見直しが必要になる。しかし管理費を値上げするのは難しいと感じている。(A)

#### イ:修繕費

- ・ 会費は 20 年間変わらず同額である。阪神淡路大震災により、共有地である駐車場は修繕の必要性があるが、追加の管理費を徴収することは困難である。また、震災がなかったにせよ、そろそろ修繕積立金のようなものも必要な時期にきているかもしれないと思っはいるが、実際には前年と同じこと以外のことをすることは難しい。(A)
- ・ 排水溝の清掃など、数年に 1 回対応しなければならない業務に対する積立もあるので、そうしたスパンで見れば収支はほぼ成り立っている。(A)
- ・ 管理費について、修繕積立金がだいぶたまったので、分譲時よりも千円、値下げした。当団地は、基盤や施設の整備水準が高い。修繕が必要になった際のコストは高いと考えているが、現在まで、修繕積立金を崩すような修繕は必要になっていない。集会所が手狭となっており、建て替えの提案も出ているが、具体的な話にはなっていない。現在の維持・補修としては、樹木の根がマンホールに入ることによる破損が主であり、昨年度も何か所か対応した。来年度も予算を計上している。(B)
- ・ 集会場の修繕に備え、毎年少しずつ管理組合費の一部を修繕積立金として積み立てている。(C)
- ・ 道路補修などの高額な修繕費について、会員から臨時に費用を徴収することはできないので、入居時に支払ってもらっている管理基金を財源として充てていくこととなる。管理基金は、修繕費用に充てる場合に限り取り崩すことが認められている。(D)

#### ウ:その他

- ・ 今年から、集会場を自治会が利用する場合は、使用料を徴収することにした。(C)
- ・ 管理組合の月会費と町内会の月会費を徴収している。町内会に対しては、町内会を対象とした自治体からの助成金があるため、町内会の費用は安くまかなえている。そうになると、管理組合の月会費が高すぎるという意があり、説明に苦慮している。管理組合の会費は、1 年間の活動費及び共有共用施設の維持管理、植栽管理など日常的な維持管理費に充てられている。(D)

#### j) 経年変化・高齢化

- ・ 年月を経るにしたがって管理組合への参加意識は希薄になっていっている。また、居住者が高齢者のみの場合、花壇部分の管理も困難である。さらに総会への出席も困難なほか、もちまわりの理事会も務めることができない。(A)

#### k) 景観の維持（住宅建て替え）

- ・ 当団地は、建坪率、容積率に余裕のある住宅が多いため、各戸は建築基準法の範囲内で大幅な増築が可能である。現在の住環境を維持しようとするとは後は課題となるだろう。これを解決するためには、本来であれば建築協定などになるのだろうが、自分

が理事としてやるのは大変であると考え、提案していない。また、連棟造りのタウンハウスを一戸建てに切り離したいといった動きも出てくるだろうが、団地全体の景観/資産価値に影響するとともに、各住宅の権利も絡む難しい問題であるので、専門知識を持った住民で智恵を出し合って良い方策を編み出していけないものかと思う。

(B)

- ・ 相続や売買など、所有者変更があっても現在の景観・環境を維持していくことについて、売買よりも、三世代が同居しているケースが多いため、相続が中心になると考えられる。建築協定があるため、相続時の敷地分割は起こりにくいと考えている。建て替えについて、現在は、開発主体である協同組合に参加していたハウスメーカーが景観を配慮して建築しているため、街なみが形成されている。今後、協同組合に参加していない業者に建て替えを依頼する人がでてきた場合、その業者が、この街なみに合うように建築するかどうか課題となる。これについては、管理組合から、協同組合に対して、業者に説明をするよう申し入れを行っている。また、協同組合とハウスメーカーとの会議が定期的に行われているので、協同組合に参加しているハウスメーカーに対しては、管理組合から申し入れている。協同組合は2名が常駐しており、他2名が週数回団地内の事務所に通っている。管理組合の立場からは、開発時は協同組合に参加しているハウスメーカーを通じた販売となるが、中古時は不動産業者が扱う。不動産業者は仲介で物件を扱うため、当団地のようなやや特殊な物件について、知識がないまま取扱をすることになる。当団地の管理などについての説明等に不安がないとはいえない。現状では、購入した人に対して丁寧に説明するしかないと考えている。

(D)

#### 1) 自治会との関係

- ・ 自治会はない。当管理組合が連合自治会に出席はしているが、この組合は自治会ではないため、連合自治会は上層団体ではないと認識している。(A)
- ・ 団地設立当初に管理組合とは別に自治会を立ち上げようという提案がなされたが、アンケートの結果、管理組合のみで十分との意見が大勢を占め、現在のように管理組合が実質的に自治会の機能を担うようになった。地域内で同じようなタウンハウス管理組合が複数あるが、いずれも自治会を持たず管理組合のみである。タウンハウスではなく純粋に戸建ての形態の地区では管理組合がなく自治会のみがある。自治会は、自治活動のためであれば多様な活動を行うことが可能だが、管理組合の活動は共有物の管理に限定されており、管理組合が自治会的な機能を担うのは法的に定められたことをこえているともいえる。しかし、当組合では実体として自治会的な活動も行っている。市ではまちづくり協議会という概ね小学校区を単位とした地域団体の協議会を組織している。当地区は、当管理組合がまちづくり協議会に参加している。他の地区は自治会が参加している。(B)
- ・ 前回、副理事長を務めていたとき、団地に隣接する都市公園内に葬儀利用を主目的と

する集会所の建設計画が持ちあがった。これを、副理事長として管理組合をリードして計画を止めさせた。このような活動は、本来、団地管理組合の活動範疇をこえたものであるといえる。しかし、地域の居住環境を維持する団体であると考えたらやらざるをえない。団地管理組合を、法的にも自治会として機能できるようにしたいが、理事は1年ごとの輪番制であり、1年という任期の間に140件もの合意を得るのは難しいと考えている。(B)

- ・ まちづくり協議会は管理組合を束ねる上位団体ではなく、任意の親睦団体であるので、業務としてどこまで引き受けるか明確になっていないため、理事会の月例会で、毎回、活動の範囲を諮っている。(B)
- ・ 行政区画に対応した自治会があり、当自治会の対象とする範囲内に、2つの団地管理組合が存在している。この地域は、二戸一棟型、コモンスペース型(一戸建て数戸で駐車場スペースを共有)、一戸建て型が混在している。さらに、1つの団地管理組合は集会所、講演、通路棟の共有持分を持っているが、もう1つの団地管理組合は別の集会所のみの共有持分を持っている。一方、その後が開発された地区は、共有地を持たない通常の戸建て分譲地である。大規模集合住宅の住宅管理組合であれば、1つの管理組合がそのまま同一組織として1つの町内会・自治会となることが多いと思われる。しかし、市では、1つの丁目に1つの自治会という方針を持っており、同一丁目内に2つの団地管理組合が存在しても、1つの自治会しか設立が認められなかった。このような状況の中、当管理組合の活動目的は、共有地の管理と居住環境の確保の2本立てとなっており、後者は自治会の活動目的と重複している。そのため、管理組合の活動は、専ら共有部分の管理のみとなる。管理組合の活動の幅を広げようとしても、自治会の活動に抵触するため、活動の幅が制約される。また、自治会と管理組合が別組織として存在することで、自治会費と管理組合費が別々に徴収されている。本来であれば開発時に自治会や管理組合について、きちんと検討しておくべきだったと考える。(C)
- ・ 1つの町内会が、全域をカバーしている。管理組合の設立当時、管理組合と町内会の区別はあったが、管理組合と町内会長の役員メンバーは兼務であったため、その分負担が大きかった。このため、平成19年4月から、町内会を、管理組合の中の部会活動組織に位置づけ、管理組合理事長と町内会長は別とした。しかし、それぞれ別個に会議を開催していると非効率的であるため、町内会と管理組合の分け隔てなく、会議を一体運営を行っている。住民にとっては、管理組合と町内会の違いはわかりにくいと思われる。町内会、管理組合の本来業務がそれぞれ不明瞭である。例えば、町内会には、清掃活動を中心とした環境美化という係がある。管理組合の中にも、景観の優れたまちづくりのため施設管理や植栽管理の担当があり、活動内容は基本的に同じである。業務活動を効率化するために1つの担当に集約できることが望ましいと考えている。そのためには、町内会にのみ支払われる交付金や、町内会でしか受けることができない助成金などの扱いが課題となる。公園管理のために市の地域づくり支援事業

助成金の交付を受けている。しかし、交付の対象団体として認められている組織は、町内会のみで、管理組合は認められていない。そこで、助成先団体（町内会）と実際の活動団体（管理組合）が合致していないという問題が発生している。会計は誰にでもわかりやすく明朗なものとしたいが、このような理由で収入と費用の扱いに苦慮している場合がある。（D）

#### m) 活動と報酬について

- ・ 団地内には、公園の他 34 箇所のコモン、21 箇所のエントランス、41 箇所のフォルト、23 箇所の歩行者専用通路があり、管理組合がこの低木、花苗、除草、水遣り等の維持管理を居住者による任意グループに有償（時給 600 円）で委託している。共有共用施設の公共性から、本来的には域内住民が協力して維持管理にあたることのぞましいが、現実には一部の限られた人達によって支えられている。高中木剪定、防虫薬剤散布は外部業者に行政発注によるもの、管理組合発注によるもので行っている。（D）

#### n) 管理組合活動の情報発信のあり方

- ・ 現在は情報誌を発行している。情報誌で、投函による意見収集も試みたがなかなか意見が集まらなかった。地域がら、会員はなかなか積極的に意見を表明しようとしませんが、若い世代の活字離れが進む一方、インターネットの世帯普及が進んでいる現状をみると、高齢世代、若い世代の両方の意見を取り入れていくためには、活字媒体とインターネットによる情報発信の 2 本立てによる情報発信・収集に取り組みが有効であると考えている。現在、簡単にポータルサイトを構築したいと考えている。（D）

### ③土地取引について

---

#### a) 共有地や団地管理組合があることについて

##### ア:分譲時

- ・ 当初の分譲時は、69戸一斉の建売分譲であった。多数の応募があり、抽選で決まった。共有地や団地管理組合については、これらも住宅とセットで売り出されたものであり、この住宅を買いたければ必ずついてくるものであると認識していた。特別、団地管理組合には入りたくないのに、などとは考えなかった。共有地についてはも、建売であり、実際にこのまちなみを見て、購入を検討しているため、特に疑問はわかかなかった。（A）
- ・ 分譲当初に両親が購入したものであり、両親は説明を受けているのではないか。自分たちは、ここで生活してきており、共有地や団地管理組合も当たり前であると捉えている。（2名）（A）

## イ:中古販売時

- ・中古物件として購入した。仲介事業者から、一応の団地管理組合に関する説明はあったが、例えば共有地の中の管理区分に関して質問しても、詳細は把握していなかった。実際には、購入を決めてから、登記簿謄本等をみて理解しようとしたという感じである。(A)
- ・中古で購入を検討していた際には、不動産業者から、該当物件は阪神大震災でどのような被害を受けて修繕したか(ジャッキアップの有無等)について説明があった。特にこちらから質問をしたわけではなかったが、この地域で液化化がおきたことは、みな知っているため、良く質問があるのではないか。(A)
- ・空き家は存在している。(A)
- ・当団地の場合、タウンハウスではあるが駐車場は各住宅の敷地内であり、共有資産も道路と緑地だけであるので、マンションや他のタウンハウス団地(駐車場が共有であるケースが多い)に比べて負荷の軽い管理組合であると言える。団地内清掃は業者に委託して住民の負担を軽くする一方で、管理業務自体は業者に任せず自主管理とすることで組合費を安く迎えており、うまく運営できている部類に入るのはないかと思っている。この点は中古購入時に好感が持てたような気がする。(B)
- ・中古物件として購入した。宅建業法の理論に基づけば、戸建て住宅においても、不動産業者は、管理組合が存在するのであれば、その説明を行う義務はある。実際に十分に説明がなされたといえれば疑問もあるが、全く説明がおこなわれていないとは思わない。共有部分に関する説明は、主たる建物(物件)の説明に比べれば少なかったかもしれない。管理規約は、不動産事業者から入手した。共有地が非課税であるといったことは購入後に知った。(C)
- ・以前は、市内のマンションに住んでいた。幾つかの戸建て住宅団地をみてまわり、この団地の公園のような街並み、とりわけ電線柱のない景観を気に入って購入した。不動産業者から、管理組合に関する説明はあった。ただし十分であったとはいえない。(D)

## b)所有者の変更にもなう団地管理組合の手続き等について

- ・売買、賃貸、相続は行われている。物件取引において不動産業者が中に入っている場合は、管理組合費用も日割りで計算してくれるので、引き継ぎの結果だけ教えてもらっている。(B)
- ・新しい住民には、入居時に管理組合に関する資料を渡し、会員の責務に関してきちんと説明を行っている。新しくここを購入する人には、この環境を気に入って購入しているのであれば、その維持のためには管理組合が必要であり、管理組合に参加してもらう必要がある旨を説明して参加してもらっている。(新しく購入する人全員が資料を渡すだけでなくすぐに管理組合について納得する訳ではない)(D)

#### c) 住環境やコミュニティへの評価（新規購入者、取扱不動産業者）

- ・ 購入当時から住宅地の価値を維持するという管理組合の目的はみんな理解し、共有していたように思う。管理組合の形式や共有地の管理に対する認識も当時から持っていた。（A）
- ・ 理事会は面倒だが持ち回りだから、みんなやらなければならないことだし、こうやって他の地区の人と知り合える。（A）
- ・ 戸建て住宅地でありながら管理組合があることについては、管理組合の存在があるからこそ、このような景観が維持されていると理解していたため、納得していた。市内にある別の団地は、年数を経ることにより高齢世帯比率が高まり、住民の流出が多く、開発当初の街並みが崩れているほか、維持管理や、地域コミュニティの維持も困難になっているというのを実際に見ている。このような事態になるのを避けるためには、きちんと管理組合が設立されており、運営されていることは必要であると感じていたため、購入にあたって団地管理組合が存在することは、自分はマイナスではなく、プラスであると感じた。団地管理組合の活動は面倒であるという考え方もあるが、やはりきちんと維持管理活動をしなければ寂れてしまう。（D）

#### d) 資産価値について

- ・ 不動産会社から、この団地に限定して物件を探しているというチラシは良くみかけるため、住宅地としての評価は高いのではないか。20年経過している割に価格は下がっていないと感じている。近隣の団地より、この団地はもう少し高いのではないか。（A）
- ・ この地域では震災時に液状化現象が発生したため、価格は下がっているのではないか。（A）
- ・ 最近、売りに出された中古物件は2軒あるが、（この環境が嫌ということではなく）仕事の都合ということである。（D）
- ・ バブル経済崩壊後間もない開発直後の価格と比べると、現在の価格は落ちている。ただし、他地域と比較して下がり方がどうかはわからない。良好な景観があることで、不動産の価格が高く評価されているとは思わない。ただ、新しい区画の販売は好調で、比較的安価なためか、若い世代が多く、この学区の小学校は、児童増により各学年1クラスを増やしたそうである。（D）

#### ④団地管理組合のメリット・デメリット

---

- ・ まちなみ形成や敷地面積の維持などに関する縛り（地区計画）があるのでよいと感じている。（A）
- ・ 公園、緑道が数多くあり、住んでよかったと思う。（A）
- ・ 石畳の共有地で立話している風景を頻繁にみると、住んでよかったと感じる。（A）
- ・ 理事は、各地番を代表して回ってくるので、理事会の活動を通じて、隣近所以外の居

住者と知り合いになることができる。(A)

- ・ 管理組合を設置する必要性は、共有地の管理のデザイン、共有地の管理をどのように考えるかによる。通常、自然発生的に管理組合が設立されることは想定できず、また、自治会であれば参加の自由があるが、管理組合の場合は参加の自由はないので、開発時に管理組織のデザインをしっかりとしておくことが重要となる。(C)

## ⑤行政への期待について

---

### a) 地元自治体との関係

- ・ 狭い道路から大きな道路へバイクが突っ切ると、危ないので、行政に要請して狭い道路から大きな道路(公道)への接道部分に車止めのようなポールを立ててもらった。このような道路の安全確保は、行政の役目であると考え。(A)
- ・ 団地内には消防団がないため、隣接地域の消防団に寄付をして支援をお願いしている。しかし、近隣の消防団も高齢化が進んでおり、担い手が不足しているということである。消防、救急、警察は本来、行政の仕事でありきちんと対応を考えてもらいたい。(D)

### b) 行政への期待

- ・ 近隣同士でもめ事があった時に団地管理組合にはどのような役割が求められるのか。共有地が絡むときは出ていかざるを得ないと思われるが、厳正中立な立場で仲裁が可能か。現在のところ、そうしたトラブルはないが、管理組合の役割は曖昧な部分がある。(A)
- ・ 今年度は数年に1回の業務となる下水施設の洗浄を行う年にあたっていた。このような専門業者はどうやって委託先を探し、選定してよいかわからない。戸建ての団地管理に係わる委託業者先の情報が入手できると助かる。今年は、たまたま理事の1人に、既知の業者がいたため、そこをお願いした。(A)
- ・ 近隣の同じ戸建て住宅の団地管理組合が、共通する課題に対してどのような取り組みを行っているのか知りたい。具体的には、除草、ごみ処理、剪定に関する業者情報、トラブル処理などの事例について知りたい。(A)
- ・ 例えば、開発計画が持ち上がった時など、何か問題があったときにきちんと相談にのってほしい。日常的には、市や県に相談に行くことはなく、期待することは特にない。(B)
- ・ 当団地のようなタウンハウスあるいは戸建て住宅を束ねる管理組合についての情報は非常に少ないのが現状であり、このような調査を行っていただけるとありがたい。(B)
- ・ 近隣の同様なタウンハウス住宅の管理組合が、共通する課題に対してどのような取組を行っているのか知りたい。(具体的には、剪定に関する業者情報、住宅増改築にと

もなうトラブル処理事例、下水管維持に関する情報、ゴミ処理事例など）（B）

- 行政はただ町内会に助成金を交付するだけでなく、モデル的な管理組合として当管理組合を積極的に評価してほしい。（D）

c) 管理規約の雛形について

- （国が管理組合規約の雛形を提供する提案に対して）国が直接、団地を管理するわけではないので、逆に決めごとに縛られて柔軟な対応ができなくなると困る。（A）
- 当組合の管理規約は、言葉の使い方、条文の立て方などがまちまちであった。このため、文言などを整理した。また、新たに文書管理規定をつくり、議事録などの保存期間を定めた。これにより、理事がいつまでも古い議事録を保管する負担が軽減された。その他、慶弔細則なども追加した。戸建て住宅の団地管理組合も、たいぶ実績ができてきたと思うので今までの経験を生かして見直せば良いものができるのではないかと考える。（B）

## 第4章 課題点・問題点の把握・整理

そもそも設立の実態が明らかでない戸建て住宅地における団地管理組合であったが、今回の調査では、民間の26.3%、公社の21.8%から設立実績「あり」という回答があった。また、主要企業インタビューにおいて、今後、道路等の行政移管がますます困難になると想定される中で、共有地を持つ戸建て住宅は増えると想定されるほか、住環境に対する意識が高まる中、面的配慮や景観形成を考慮した開発計画の必要性は高まるといった意見がみられ、戸建て住宅地における団地管理組合のニーズは高まる可能性がある。

良好な住環境を形成した戸建て住宅地の供給と管理を念頭に課題をとりまとめる。

第4章までで把握された課題について、区分所有法等制度上の課題、管理組合の運営上の課題、土地取引上の課題という3つの視点と、区分所有法の活用を前提とした場合に、マンション管理組合と共通するかどうかという軸で整理した。ただし、マンション管理組合との共通事項について、マンション管理組合の情報量と戸建て住宅地における団地管理組合の情報量には格差があり、マンションと同じノウハウが役に立つのかも現時点では明確とはいえないことに留意が必要であろう。

【課題の整理】

	マンション管理組合と共通する 課題点・問題点	団地管理組合固有の課題点・問題点
区分所有法上 の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>合意形成のあり方。</li> <li>議決権について(居住者・所有者)。</li> <li>相続による所有の細分化への対応(戸建てはマンション以上に相続者を1人に絞らないケースが発生すると考えられる)。</li> <li>理事会の任期について。</li> <li>高齢者への対応(理事会に参加できない等)。</li> <li>理事会への女性の参画について。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有法に基づく団地管理組合設立は手続きが煩雑。戸建ての状況に対応していない。</li> <li>マンション管理組合以上に知名度・認知度が低い。</li> <li>供給サイドにノウハウが少ない。</li> <li>共有地・共有施設の必然性がマンション以上にわかりにくいいため、費用負担についても説明しにくい。</li> <li>組合の設立時期(特に段階的分譲の場合)。</li> <li>売買時の共有地のとりこぼし。</li> <li>行政にもノウハウが少ない。行政内で担当課により扱いが異なる。</li> <li>共有地の用途区分、課税の扱いについて。</li> <li>管理組合と自治会との関係(各々の必要性、活動内容、会計が重複し、効率的でない場合がある)。</li> <li>景観の維持(まちづくり協定が制定できるほど、住民の意見を調整することが困難)。</li> </ul>
管理組合の 運営上の 課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務委託先情報。</li> <li>大規模災害時の復興。</li> <li>共有施設の更新・変更。</li> <li>活動と報酬。</li> <li>ITを使った情報提供等。</li> <li>適切な維持・管理の実行。</li> <li>合意形成のあり方。</li> <li>ルール違反者への対応(強制力等)。</li> <li>女性、現役世代の参画。</li> <li>管理費の上昇。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理負担の公平性の問題(戸建て住宅地では、各戸前の共有スペースの広さ等に違いが発生しやすいが、各戸が同一額の管理費負担で各戸前の共有地を管理する場合に、不公平感が生じる恐れがある)。</li> <li>入退会者があった際の脱退・加入手続きの漏れ(退会規定の必要性)。</li> <li>管理規約・管理ルールが明示的でない場合、購入者にルールや費用負担の説明がしにくい。</li> <li>修繕積み立て費などを住民参画で透明性高く管理・運用する組織のあり方(マンションと共通ともいえるが、マンションの場合は管理事業がビジネスとして成立しており、委託など選択肢が広い)。</li> <li>戸建て住宅団地管理に関する事例・情報の共有(マンションにおける団地管理組合と比較して情報が少ない)。</li> <li>大規模災害時の道路・下水等の復興(行政に移管された高スペックに整備された道路等、復興時の整備水準)。</li> <li>行政管理部分と団地管理部分の管理の度合い(剪定頻度等)に関する格差の顕在化。</li> <li>役員の任期と役員のノウハウの共有。</li> <li>住民の高齢化への対応。</li> <li>大規模修繕費に対する理解が得られにくい(戸建ての場合は修繕しなくても生活そのものには影響がでない施設も多い)。</li> </ul>
土地取引上の 課題		<ul style="list-style-type: none"> <li>仲介業者に知識が少ない。</li> <li>事業者の社内において、団地管理組合に対する理解が得られていない面がある(売りにくいイメージ等)。</li> <li>入居・転居時の脱退加入手続き(共有部分の所有関係が明瞭でなくなっている団地も発生している)。</li> <li>売買時の費用負担への購入者の理解。ただし購入者は特に共有地や管理組合があることを問題であると捉えていない(供給者との意識ギャップ)。</li> <li>良好な住環境が価格そのものには反映していない。／良好な住環境を分譲価格に反映させられない。</li> </ul>

## 参考資料

### ■設立状況把握アンケート（民間企業用）

#### 【調査票A】問1、2およびご回答者項目にご回答ください。

問1	<p>これまで貴社が開発（分譲）された戸建ての住宅地において、戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した住宅地（設立が予定されている予定案件含む）はございますか。あてはまる項目1つに○印を付けてください。</p>
	<p>1. ある → 「1. 」とご回答された方は、問2、ご回答者項目のほか、【調査票B】にもご回答ください。</p> <p>2. ない → 「2. 」 「3. 」とご回答された方は、【調査票B】のご回答は不要です。問2へお進みください。</p> <p>3. わからない</p>
問2	<p>これまでの戸建て住宅の供給事業を通じて、団地管理組合に関わる問題点や課題をお感じになったことはございますか。その具体的内容としてあてはまる項目全てに○印を付けてください。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 団地管理組合への加入を条件に販売すると、売れ行きが悪くなった</li><li>2. 団地管理組合により良好な住環境が維持管理されていても、分譲価格に反映できなかった（住宅と団地管理組合が管理する共有地を連動させた価格設定が難しい）</li><li>3. 団地管理組合の管理規約や管理ルールが明確でなく、購入者に費用負担等の情報を伝えることができなかった</li><li>4. 団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない</li><li>5. 特に問題点を感じたことはない</li><li>6. その他（ご自由にお書きください）</li></ol>

## 【調査票B】戸建て住宅地における団地管理組合の設立について

これまで貴社が開発（分譲）された戸建ての住宅地において、戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した住宅地（設立が予定されている予定案件含む）について、住宅地の概要（名称等）および当該団地管理組合の名称等を下の回答表にご記入ください。

調査票は1団地1枚です。該当する団地が複数ある場合は、お手数ですが調査票をコピーの上、ご回答いただきますようお願いいたします。

企業名		調査票枚数 枚目/全 枚	
1. 戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した(設立予定の)住宅団地の概要	名 称		
	住所	都道府県 市区町村	都・道 市・区 府・県 町・村
		番地	
	発売開始年月	年	月
	発売時戸数(戸)	戸	現在戸数(戸) 戸
2. 団地管理組合の概要	名 称		設立(予定)年 年
	事務所所在地 注1	〒 都道府県 市区町村	〒 都・道 府・県 市・区 町・村
		番地	
	代表者名 注2		連絡先電話番号
	アンケート送付の可否 注3	可・不可	伝達事項等 ( )
3. 管理会社(ある場合のみ) 注4	名 称		
	住所	都道府県 市区町村	都・道 府・県 市・区 町・村
		番地	
	部署名		Emailアドレス
	ご担当者役職 ご氏名 注2		連絡先電話番号
4. 当該団地の貴社のご担当部署等(ある場合のみ)	名 称		
	住所	都道府県 市区町村	都・道 府・県 市・区 町・村
		番地	
	部署名		Emailアドレス
	ご担当者役職 ご氏名 注2		連絡先電話番号

注1：団地管理組合の事務所がない場合は、代表者の住所・連絡先をご記入いただければ幸いです。

注2：差し支えない場合で結構です。

注3：戸建て住宅地における団地管理組合の課題把握を目的として、ご回答いただいた住宅団地を対象にアンケート調査を予定しております。アンケート票送付に不都合がある場合は、「不可」に○印をつけてください。その他、配慮すべき点等ございましたら、「伝達事項等」にご記入ください。

注4：1つの団地につき複数存在する場合には、委託金額等に鑑み代表的な管理会社を1社ご記載ください。

■設立状況把握アンケート（公社用）

**【調査票A】 問1、2およびご回答者項目にご回答ください。**

問1	<p>これまで住宅供給事業者として、開発（分譲）された住宅地開発において、戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した住宅地（設立が予定されている予定案件含む）はございますか。あてはまる項目1つに○印を付けてください。</p>	
	<p>1. ある</p>	<p>「1. 」とご回答された方は、問2、ご回答者項目のほか、【調査票B】にもご回答ください。</p>
	<p>2. ない</p> <p>3. わからない</p>	<p>「2. 」 「3. 」とご回答された方は、【調査票B】のご回答は不要です。問2へお進みください。</p>

問2	<p>これまでの戸建て住宅の供給事業を通じて、団地管理組合に関わる問題点や課題をお感じになったことはございますか。その具体的内容としてあてはまる項目全てに○印を付けてください。</p>	
	1. 団地管理組合への加入を条件に販売すると、売れ行きが悪くなった	
	2. 団地管理組合により良好な住環境が維持管理されていても、分譲価格に反映できなかった（住宅と団地管理組合が管理する共有地を連動させた価格設定が難しい）	
	3. 団地管理組合の管理規約や管理ルールが明確でなく、購入者に費用負担等の情報を伝えることができなかった	
	4. 団地管理組合が設立されても、必ずしも共有地や共有施設の管理が十分に行われていない	
	5. 特に問題点を感じたことはない	
	6. その他（ご自由にお書きください）	

## 【調査票B】戸建て住宅地における団地管理組合の設立について

これまで貴公社が開発（分譲）された戸建ての住宅地において、戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した住宅地（設立が予定されている予定案件含む）について、住宅地の概要（名称等）および当該団地管理組合の名称等を下の回答表にご記入ください。

調査票は1団地1枚です。該当する団地が複数ある場合は、お手数ですが調査票をコピーの上、ご回答いただきますようお願いいたします。

	都道府県名 (公社名)	
--	----------------	--

### ■回答表

1. 戸建て住宅所有者のみで団地管理組合を設立した(設立予定の)住宅団地の概要	名 称					
	住所	都道府県	都・道		市・区	
		市区町村	府・県		町・村	
	番地					
発売開始年月		年		月		
発売時戸数(戸)		戸		現在戸数(戸)	戸	
2. 団地管理組合の概要	名 称					
	事務所所在地 注1	〒	都・道		市・区	
		都道府県	府・県		町・村	
	市区町村					
	番地					
代表者名 注2			連絡先電話番号			
アンケート送付の可否 注3		可 ・ 不可 伝達事項等 ( )				
3. 管理会社(ある場合のみ) 注4	名 称					
	住所	都道府県	都・道		市・区	
		市区町村	府・県		町・村	
	番地					
	部署名			Emailアドレス		
ご担当者役職 ご氏名 注2			連絡先電話番号			
4. 当該団地の貴社のご担当部署等(ある場合のみ)	名 称					
	住所	都道府県	都・道		市・区	
		市区町村	府・県		町・村	
	番地					
	部署名			Emailアドレス		
ご担当者役職 ご氏名 注2			連絡先電話番号			

注1：団地管理組合の事務所がない場合は、代表者の住所・連絡先をご記入いただければ幸いです。

注2：差し支えない場合で結構です。

注3：戸建て住宅地における団地管理組合の課題把握を目的として、ご回答いただいた住宅団地を対象にアンケート調査を予定しております。アンケート票送付に不都合がある場合は、「不可」に○印をつけてください。その他、配慮すべき点等ございましたら、「伝達事項等」にご記入ください。

注4：1つの団地につき複数存在する場合には、委託金額等に鑑み代表的な管理会社を1社ご記載ください。

■団地管理組合アンケート

**1 基本情報について**

問1：貴団地管理組合について、下記の項目についてご回答下さい。

名 称					
所在地 (住所)	都道 府県	市区 町村			
貴団体の属性	1. 区分所有法に基づく団地管理組合 2. 「1」以外の団地管理組合 3. 自治会 4. 上記以外の団体 (具体的に )				
組合(団体) 設立時期	年	団地竣工年	年		
設立の経緯	1. 分譲会社により設立が定められていた 2. 居住者が自主的に設立した 3. その他 具体的に				
組合員数 (会員数)	人	理事数 (役員数)	人		
理事(役員) の任期	年	理事(役員) の再任	あり ・ なし		
法人格の有無 (登記の有無)	あり ・ なし	法人格取得 時期			年
	法人格を 取得した理由	1. 銀行口座の取扱いのため 2. 管理事業に関する代表権、名義のため 3. 資金の借り入れ、財産の運用のため 4. その他 具体的に			
住宅戸数	戸				

問2：貴団地管理組合の主な活動目的として、あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

- |  |
|--|
| 1. 共有地、共有施設の管理<br>2. 住宅団地全体の管理<br>3. 居住者へのサービス提供<br>4. 景観など住宅団地の環境の維持<br>5. 居住者による自治<br>6. 居住者同士の交流の促進<br>7. その他<br>具体的に |
|--|

問3：団地管理組合と自治会（町内会など）との関係について、最もあてはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。

- |                          |
|--------------------------|
| 1. 団地管理組合と自治会の区域は一致している  |
| 2. 団地管理組合と自治会の区域は一致していない |

問4：貴団地管理組合の年間収入や過去に徴収した一時金について、費目ごとに、総額と組合員一人当たりの年間の平均負担額をご記入下さい。また、一時金については、その用途についてもご記入ください※。

（ご回答は、概算等、おわかりになる範囲、差し支えない範囲で結構です。）

費 目		総 額	組合員一人当たり (平均)
年間 収入	管理費	万円	万円
	修繕積立金	万円	万円
	その他	万円	万円
設立時一時金		万円	万円
		用途	
その他一時金		万円	万円
		用途	

※ 徴収していない場合は、「0」とご回答ください。  
お答えいただけない場合は、「-」をご記入下さい。

## II 貴団地における管理について

問5：団地内の施設の有無や、その管理方法、所有形態について、問5-1、問5-2をご回答ください。

問5-1：【回答欄】の「施設名」に記載された施設の管理主体※について、あてはまるものをそれぞれ選び、アルファベットに○印をつけてください。貴団地には、その施設等がない場合は、「c. なし」に○印をつけてください。

※管理主体：業者に委託している場合であっても、規約等で組合が管理することになっている場合には、「a. 組合」とご回答ください。

問5-2：問5-1でご回答いただいた施設等のうち、共有しているものについて、それぞれ数字に○印をつけて下さい。

### 【回答欄】

施設名	問5-1： 施設の管理主体	問5-2： 共有の有無
集会所	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	1
広場・公園	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	2
駐車場（共有）	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	3
道路（共有部分）	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	4
道路（個人私有地）	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	
道路（市町村道）	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	
街路灯	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	7
植栽	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	8
ゴミ置き場	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	9
防犯カメラ	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	10
管理人待機室	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	11
受電設備・通信設備	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	12
上下水道設備	a. 組合 b. 組合以外 c. 施設なし	13
<u>その他、組合が管理している施設等があれば、具体的にご記入下さい</u>		14

問6：問5の施設に関する業務以外に、団地管理組合で提供したり、団地管理組合でまとめて業者委託等をして提供しているサービス等があれば具体的にお書き下さい。

例：個人敷地部分の清掃、団地全体の警備、ホームセキュリティの一括加入 等

問7：貴団地管理組合では、下に示した業務について、定常的\*に管理会社等に委託していますか。あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

※ここでは年間契約等を指します。設備が壊れた都度、依頼をしているような1回毎の契約は含みません。

1. 管理費等の徴収	}	問7-1にお進み下さい
2. 管理費等の資金の管理		
3. 清掃		
4. 植栽管理		
5. 設備の維持・メンテナンス		
6. その他		
( 具体的に )		
7. 委託はしていない → 問8にお進み下さい		

問7で『1』～『6』を選択した方のみお答え下さい。

問7-1：委託をしている管理会社数について、最も当てはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。

1. 1社に委託している
2. 複数社に委託している

全ての方がお答え下さい。

問8：貴団地管理組合では、管理会社への業務委託について、問題を感じたことがありますか。あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 業者の選定が難しい	}
2. 業者の資金管理（管理費・修繕積立金等）に不安を感じている	
3. コストが高い	
4. 費用が不透明である	
5. 共有施設等の設計図書がないため、管理の委託や修繕の際に支障が発生	
6. 業者を変更しにくい	
7. 業者との契約に関する情報が欲しい（契約のひな形等）	
8. 業者の見積もりに関する情報が欲しい（見積もりの基本形等）	
9. 他の団地管理組合が委託している業者に関する情報が欲しい	
10. その他 ( 具体的に )	
11. 特に問題は感じていない	

問9：組合員から徴収している管理費の額の設定方法について、あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 共有持分に比例
2. 同一額
3. 個人所有分に比例（敷地規模等）
4. 受益状況に応じる（駐車場の利用等）
5. 管理費を徴収していない
6. その他

（具体的に

）

問10：管理費の滞納状況について、1、2のどちらかを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。「2」を選んだ場合は、問10-1にもご回答ください。

1. 管理費の滞納はない
2. 管理費の滞納がある

↳ 問10-1：『2』と回答した方は、以下のa. b. c. のうち、最もあてはまるものを一つだけ選びアルファベットに○印をつけて下さい。

- a. 滞納は、組合運営の財政に大きな影響を与えている
- b. 滞納は、組合運営の財政に大きな影響を与えるほどではない
- c. その他

（具体的に

）

問11：貴団地管理組合では、共有物の修繕計画（もしくは長期管理計画等）を策定していますか。最もあてはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。

1. 共有物の全てについて、修繕計画を策定している
2. 共有物の全てについて、修繕計画ではないが、およその見込みはたてている
3. 共有物の一部について、修繕計画を策定している
4. 共有物の一部について、およその見込みをたてている
5. 特に策定していない
6. その他

（具体的に

）

### III 所有者の変更等について

問12：貴団地において、売買や相続などによる、土地・建物の所有権移転の実例はありますか。あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 売買実績がある
2. 相続実績がある
3. どちらもない
4. その他

（具体的に

）

問13：共有施設や共有地について、組合員が共有持ち分と専有部分を分けて処分してしまい、トラブルになったことはありますか。1、2から最もあてはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。  
また、「2」と回答した場合は、その具体的な内容と対応についてお書き下さい。

1. トラブルが発生したことはない
2. トラブルが発生したことがある
↳ 【トラブルの概要】 例：新規購入者が共有持ち分の受け取りを拒否した・・・等
【対応の概要】 例：共有することの必要性を説明し納得してもらった・・・等

問14：新しく住宅を購入・相続した人との間で、組合への加入、組合費の支払い、共有物の管理方法・利用ルールなどをめぐりトラブルになったことはありますか。1、2から最もあてはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。  
また、「2」と回答した場合は、その具体的な内容と対応についてお書き下さい。

1. トラブルが発生したことはない
2. トラブルが発生したことがある
↳ 【トラブルの概要】 例：新規購入者が組合への加入を嫌がった・・・等
【対応の概要】 例：組合の内容、必要性を説明し理解してもらった・・・等

### Ⅲ 戸建て住宅団地における管理のあり方について

問15：貴団地管理組合では、共有物の管理方法、使用方法について規約に記載していますか。最も当てはまるものを一つだけ選び番号に○印をつけて下さい。

1. 規約に記載している
2. 規約には記載していないが、決まりは策定している
3. 特に明記していない
4. その他 (具体的に )

問16：共有物の管理・利用方法についての課題はありますか。あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 管理・利用方法の意見がまとまらない
2. 管理・利用方法をルール化する仕組みがない
3. 管理・利用方法を決めても、守らない人がいる
4. 規則違反への対応について仕組みがない（違反行為の停止や施設の使用禁止を請求できる、罰則を科すことができる 等）
5. その他（具体的に

問17：戸建て住宅団地において、団地管理組合を設立し、適切な管理を行うことのメリットについて、どのようにお感じですか。あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 良好な住環境が保たれる
2. 住宅地の価値が高まる
3. 居住者が管理活動に参加することで、コミュニティが形成される
4. 居住者が、団地に誇りや愛着をもつことができる
5. 地域の活動に、行政の協力が得やすくなる
6. その他（具体的に

問18：行政に対する期待について、あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 行政との意見交換の場が欲しい
2. 管理組合の規約などの情報を提供して欲しい（規約の雛形等）
3. 他の管理組合の運営方法などの情報提供をして欲しい
4. 管理組合内外のトラブル相談にのって欲しい
5. 共有地等に対する固定資産税や都市計画税等を見直して欲しい
6. 共有地を行政で管理して欲しい
7. 住宅地内の行政管理部分について清掃・メンテナンスを強化して欲しい
8. その他（具体的に

問19：貴団地管理組合の組織に関する課題について、あてはまるものを全て選び番号に○印をつけて下さい。

1. 理事等、役員の担い手がいないこと
2. 理事等、役員の負担が大きいこと
3. 賃借人など実際の居住者が参加できないこと
4. 近隣住民が組合に参加できないこと
5. 自治会と組織がばらばらなこと
6. 自治会との差異が不明確なこと
7. その他

（具体的に

）

戸建て住宅地における団地管理組合の実態把握調査業務 報告書

---

平成19年12月28日 完了

発注者 国土交通省 土地・水資源局 土地政策課

受注者 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

〒108-8248 東京都港区港南2-16-4 品川グランドセントラルタワー

電話 03(6711)1242

---

