

上尾富士見団地における共有地の扱いについて

株式会社 まちづくり研究所 野口哲夫

1-1. 上尾富士見団地の概要 埼玉県上尾市富士見1丁目、2丁目

(1) 上尾富士見中層住宅管理組合

- ・6棟 128戸(4階建て) ・階段室型
- ・敷地面積 6,120m²

(2) 上尾富士見テラス住宅管理組合

- ・105棟 443戸(2階建て) ・長屋建て各戸別出入口
- ・7ブロック／敷地面積 44,210m²

(3) 上尾富士見団地共有物件管理組合

- ・合計571戸 ・(建物:集会所は、自治会所有)
- ・敷地面積 7,737m²

上尾富士見団地位置図

上尾富士見団地

【北上尾駅周辺】
 ○身近な商業施設や医療施設、良質な集合住宅などの維持・集積
 ○地区計画制度の活用
 ○ゆとりと賑わいあふれる公共空間の創出
 ○特定道路のバリアフリー化
 ○放置自転車対策の推進
 ○建築物の防火性能の向上
 ○公共交通の乗り継ぎ利便性の向上

【上尾駅周辺】
 ○商業・業務、医療、文化、公共サービスなどの都市機能の維持・集積
 ○良質な中高層集合住宅の集積
 ○地区計画制度の活用
 ○ゆとりと賑わいあふれる公共空間の創出
 ○特定道路のバリアフリー化
 ○放置自転車対策の推進
 ○ゆとりある道路空間の創出
 ○建築物の防火性能の向上
 ○公共交通の乗り継ぎ利便性の向上

【芝川】
 ○沿岸の歩行空間の適切な維持管理

【鴨川】
 ○沿岸の歩行空間の適切な維持管理

【地域全体に関わる施策】
 ○交通安全対策の推進
 ○生活道路の安全性の向上
 ○身近なオープンスペースの確保
 ○各地域拠点を結ぶシャトル輸送路線の確保
 ○都市計画道路の環境整備

○仲町谷津線の整備

○西宮下中妻線の整備

【さいたま水上公園】
 ○機能拡充の要請

凡例		＜都市計画道路種別＞		＜整備区分＞	
低層低密度住宅地	産業系土地利用検討地	主要幹線道路	整備済		
低中層中密度住宅地	街並み形成推進地区	幹線道路	事業中		
都市型住宅地	中央拠点	補助幹線道路	計画		
商業・業務地	副次都市拠点	その他の道路			
工業・流通業務地	地域拠点	河川・水路等			
住工共存地					
沿道サービス誘導地					
田園集落地					
公園・緑地					



1-2. 上尾富士見団地 全体平面図



1-3. これまでの経過

事項	時期	備考
富士見団地建設(引渡)	昭和42年4月 ～昭和45年12月	中層4階建て 6棟128戸 テラス2階建て 105棟443戸
建築基準法第86条一団地認定	昭和43年4月8日	認定第101号 昭和63年3月29日告示
富士見団地紳士協定	昭和49年9月22日	テラス住宅増築時のルール
埼玉県住宅供給公社所有権の移転手続き完了 (長期分譲住宅の期間満了)	平成14年 ～平成17年	移転手続き未完了の住宅あり (※R3現在まで未了)
管理組合設立 ・上尾富士見団地中層住宅管理組合 ・上尾富士見団地テラス住宅管理組合 ・上尾富士見団地共有物件管理組合	平成14年4月7日	中層住宅居住者用規約 テラスハウス居住者用規約 共有物件規約
規約改正検討委員会設立	平成24年7月	
勉強会(管理組合・市) ・紳士協定、管理規約等の変更 ・建替えを視野に入れたまちづくり	平成24年8月 平成25年7月	
富士見団地の将来を考える会 準備委員会設立	平成26年3月	
持続可能社会に対応したマンション再生の促進に 係る事業の実施	平成27年7月 ～平成28年2月	平成26年度 マンション管理適正化・再生推進事業
上尾富士見団地街づくり協議会設立	平成28年9月	
上尾富士見団地地区地区計画決定	令和2年3月	テラス住宅部分

1-4. 上尾富士見団地の管理形態その一

(1) 上尾富士見中層住宅管理組合

- 一般の団地型管理形態(修繕積立金、管理費徴収)
- 共用部分の管理(敷地、建物の共用部分)

(2) 上尾富士見テラス住宅管理組合

- テラス型の管理形態(修繕積立金は屋根防水のみ、管理費無し)
- 敷地は、分有状態
- 建物は、外壁、界壁、床スラブ、基礎・杭、屋根が共有
このうち屋根の防水のみが修繕対象で管理されている。
したがって、自己敷地内での増改築は、建築基準法により受理されている。
また、令和3年3月に乱開発の防止を目的とした地区計画を定めた。
※「敷地の最低限度」、「壁面位置制限」、「建物の高さの最高限度」

1-5. 上尾富士見団地の管理形態その二

(1) 上尾富士見団地共有物件管理組合：土地

敷地は、571戸での平等な共有持ち分となっている。(年間管理費300円)

○公園・緑地 2,867m²

○駐車場等 4,155m²

○集会所敷地 716m²

合計敷地 7,737m²

(2) 上尾富士見団地共有物件管理組合：建物

○自治会所有約300m²

2-1. 富士見団地の課題

(1) 暮らし部会(富士見団地街づくり協議会)

- ① 高齢化問題
- ② 共有地管理の課題
- ③ 空き家の増加の問題
- ④ コミュニティの活性化と利便性の確保の課題

(2) 住まい部会(富士見団地街づくり協議会)

- ① 建物設備の老朽化の課題
- ② 中層住宅の既存不適格問題(都市計画法用途地域)
- ③ テラス住宅一部敷地の地盤沈下問題
- ④ テラス住宅における無秩序な住環境壊しの課題(物置場化)

2-2. 共有地管理の課題

(1) 上尾富士見団地共有物件管理組合規約(抜粋)

①目的	この規約は、上尾富士見団地共有物件の管理・運営に関する事項などについて定めることを目的とする。(第1条)
②対象物件の範囲	この規約の対象となる物件の範囲は、別表の共有物件(以下「対象物件」という。)とする。(第3条)
③管理組合	上尾富士見団地共有物件の所有者(以下「共有者」という。)は、第1条に定める目的を達成するため、共有者全員をもって上尾富士見団地共有物件管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。(第5条-1) 管理組合は、事務所を上尾富士見団地集会所内に置く。(第5条-2)
④管理費等	共有者は、対象物件の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。一 管理費、二 特別修繕費(第9条-1)
⑤組合員の資格	組合員の資格は、共有者となった時に取得し、共有者でなくなった時に喪失する。(第13条)
⑥業務	管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。一 管理組合が管理する対象物件(以下本条及び第28条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理、二 組合管理部分の修繕、三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務、四 組合管理部分に係る火災保険その他の損害保険に関する業務、五 組合管理部分の変更及び運営対象、六 修繕積立金の運用、七 官公署、町内会等との渉外業務、八 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務、九 防災に関する業務、十 広報および連絡業務、十一 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務(第15条)
⑦役員	管理組合に次の役員を置く。(以下略第17条)
⑧理事長	理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。(以下略第20条)
⑨総会	管理組合の総会は、総組合員で組織する。(以下略第24条)
⑩議決権	組合員は、その所有する住宅1戸につき各1個の議決権を有する。(以下略第26条)
⑪ 総会の会議及び議事	総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。(第27条-1) 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長が決するところによる。(第27条-2) 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。一 規約の変更、二 組合管理部分の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)(以下略第27条-3)
⑫ (総会の) 議決事項	次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。 一 収支決算及び事業報告、二 収支予算及び事業計画、三 管理費等及び賦課徴収方法、四 規約の変更及び細則の制定または変更、五 長期修繕計画の作成または変更、六 第12条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し、七 役員を選任及び解任、八 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結、九 その他管理組合の業務に関する重要事項(第28条)
⑬会計年度	管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。(第35条)

(2) 上尾富士見団地共有物件管理組合の管理運営実態

- ①管理費等 合計300円／戸(修繕積立金0円、管理費300円／年)
- ②駐車場収入 500万円／年。駐車場用地の固定資産税支払いの後に組合員に平等分配(還付)。

(3) 共有物件の問題

- ①上尾富士見団地共有物件管理組合は区分所有法とは異なる管理組合の位置にある。
 - ・区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地および付属施設の管理を行うための団体を構成し、集会・規約・管理者を置ける。(区分所有者の団体 第3条、団地建物所有者の団体 第65条)
- ②団地再生などの将来的課題をこなすには、その時に、共有物件1筆につき571件の共有状態があり、全員同意を要する。
- ③平時の課題・問題点
 - ・本体(中層住宅またはテラス住宅)の相続時の負担が余計にかかる。
※相続登記料 約1万円／筆×全19筆＝約20万円
 - ・公園・緑地を管理しているが、人身事故など何かの時の賠償責任などの管理負担が生じる。
※上尾市に移管したいが、全員合意が必要。
 - ・本体(中層住宅またはテラス住宅)の登記は行われるが、付属する共有物件の登記が行われない場合があり、すでに公社の土地のままや登記不明者が若干みられる。(23件)

3-1. 上尾富士見団地共有物件管理組合への活動支援

- (1) 第1回～第8回の会議を持った。(7月から2月までほぼ毎月)
- (2) 会議構成は、各管理組合役員3～6人、弁護士1人、大学助教等2名、埼玉県住宅供給公社職員若干名、上尾市都市整備部都市計画課職員若干名、まちづくり研究所3名。

第1回: 共有物件及び本事業における取組方針の共有

第2回: 共有物件解消のたたき台案、共有物件管理組合の法人化・一般社団法人設立の議論。

第3回: たたき台案の継続審議。一般社団法人への移転に伴う登録免許税、不動産取得税の課税対応で、駐車場収入など充てるかの原資をどうするか議論。

第4回: 住民意見では、共有地所有は「いいことだ」の認識だ。共有地問題についての周知が必要。

第5回: たたき台案2(統一管理組合方式)の議論。これでも移管手続は個別の全員同意方式。

第6回: 「現在の管理組合」は民法上の適用(区分所有法上の規約共有物件には当たらない)、「管理組合法人」は区分所有法の適用。「一般社団法人」、「統一管理組合法人」の違いの説明を受ける。

第7回: 現在の管理組合方式、管理組合の統合、一般社団法人設立、に加えて株式会社設立の話があり、登記、利益・分配が異なることを認識。

第8回: 共有物件問題解決の在り方において、現状のままでも、法人格の場合でも、土地の処分にあたっては、全員同意が必要である。現状のままでの土地処分には、市的な全員同意が生じる。しかし法人の場合は、時間をかけながら移転を促せるのでこの方向での今後の検討としたい。

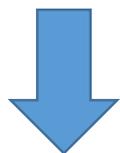
3-2. 振り返っての検討結果

(1) 共有土地の処理について

- ①そもそもは将来の団地再生に向けてあらかじめ処理しておきたいという考えの元に取り組んできた。
- ②現状は、共有物件が19筆あり、1筆ごとに全571の共有者が存在している。
- ③この状況では、建替えや開発のみならず、共有地を活用した住民の生活に寄与する施設・設備の整備や誘致などといった大きな意味での団地再生において常に全共有者の同意を得る必要があり、このままの状況では、団地再生時の合意形成に長期間を要してしまうことが容易に想定される。
- ④これらの事を踏まえて、登記移転先となる法人組織の設立、共有の解消方法の検討、権利者から理解・協力を得られる方策の検討等を、事前に行うことを目的としている。
- ⑤なお、所有者の中には、相続や売却の際に共有物件の登記移転が負担であるため手放すことを希望する人がいる一方で、共有物件ではあるものの各自が所有する大切な財産であると認識しており、法人に対し無償提供することに対し反対する人も存在する。
- ⑥なお、理事会で検討した共有地を現状のままとした場合のメリット・デメリットは次のとおり。
 - ⇒メリット 「自由に公園を利用可能」「安価に駐車場を利用できる」「駐車場利益を還元できる」
 - ⇒デメリット 「公園の遊具等で事故が発生した場合、所有者全員に賠償責任が生じる可能性がある」「利活用や処分(市への帰属含)にあたり全員同意を要する」「移転登記費用が掛かる」

(2) 管理組合の業務負担

- ① 中層住宅管理組合、テラス住宅管理組合の2つの(区分所有法による)管理組合とは別に共有物件管理組合(区分所有法によらない)の計3つの管理組合がある。
- ② 組合員の高齢化やほぼ自主管理によるところから、理事のなり手不足や管理業務の負担(組合間での理事役の重複、別途開かれる理事会への出席の負担)といった意見が各理事会内で数年前より挙げられている。
- ③ また、一般組合員からは3つの管理組合が存在することや役割分担などがわかりづらいといった意見も挙げられている。
- ④ これらの問題を解決するための一方策として、理事会内では3管理組合の統一化に関する意見があがっていた。



共有土地の管理の円滑化 及び 管理組合業務の負担軽減 を図るため、

- ① 管理組合の統一化
- ② 一般社団法人の設立
- ③ 株式会社の設立

について比較検討を行った。

(2-1) 検討1「管理組合の統一化」

- ①以上のことから、将来の団地再生に向けた共有物件の処理（個別登記から法人への登記に移転・集約）、登記移転先となる法人組織案として管理組合の統一化・法人化について検討を開始したものの、検討段階で下記の意見や事実が浮上し、管理組合の統一化・法人化案のみでは共有土地の処理といった目的をなし得ない可能性があるかと判断した。
- ⇒ 個人財産である土地の無償提供（法人組織への登記移転）に対する反対意見が想定される。
 - ⇒ 中層住宅とテラス住宅の修繕積立金等の違いや管理状況の違いから、管理組合の統一では理事の管理業務の負担感を解消できない可能性がある。
 - ⇒ 規約が複雑化する可能性がある。
 - ⇒ 共有物件の処理をした先の団地再生の主体となるには、一定の制約がある。
 - ⇒ 管理組合を統一する労力に対するメリットが少ない。
 - ⇒ 管理組合を統一し法人化しても、共有土地の登記移転の合意形成が困難になると予想。
- ②将来の団地再生に向けた共有土地の処理として、登記の移転先となる法人組織と、移転登記の合意形成に向けたメリットの提示（事業開始当初は、個別登記や課税などの煩わしさから開放される事がメリットであると認識していたものの、個人の大切な財産であると認識している人もいるといった意見があった事から別の視点でのメリット提示が必要と判断）について改めて検討することが必要であるという議論に至る。

(2-2) 検討2「一般社団法人の設立」

- ①管理組合以外の法人組織として、比較的なじみがあり団地で運営できる組織、共有土地の処理が可能な一般社団法人について検討することに至る。
 - ⇒ 個人財産である土地の無償提供(法人組織への登記移転)に対する反対意見が想定される。
 - ⇒ 現在行っている年間単位での駐車場収入の分配が出来なくなるため、個人のメリットが低い。
 - ⇒ 一般社団法人であれば将来的な目的である団地再生の主体となることも可能になる。

(2-3) 検討3「株式会社の設立」

- ①合意形成のハードルが下がるような組織や方法等について議論した結果、共有土地の処理が可能な株式会社について検討することに至る。
 - ⇒ 株式会社であれば将来的な目的である団地再生の主体となることも可能になる。
 - ⇒ 個人財産である土地を現物出資(法人組織への登記移転)し、現在行っている年間単位での駐車場収入の分配の継続が可能となるため、個人にもメリットがある。

(参考)組織別の比較表

ケース	現状(現在の管理組合方式)	管理組合の統合(管理組合設立)		一般社団法人設立	株式会社設立
		管理組合法人化する	任意組合のまま		
団体の 設立目的	共有物件の保存、管理	共有物件の保存、管理		共有物件の保存、管理及び処分 及び 法人として団地再生のマネジメン ト	共有物件の保存、管理及び処分 及び 法人として団地再生のマネジメン ト
団体の 土地所有状態	共有物件1筆毎の 住宅所有者による共有状態	全体として 住宅所有者による共有状態		住宅所有者からの寄付行為 もしくは譲渡により法人所有	住宅所有者からの現物出資 もしくは譲渡による法人所有
構成員	住宅所有者	住宅所有者		社員(但し、住宅所有者に限定する)	株主(但し、住宅所有者に限定するた め譲渡制限規定を設ける)
団体への移転 登記の可否	登記不可	可	登記不可	可	可
相続発生の際 の共有土地の 名義変更登記 の要否	必要	登記完了後不要	必要	不要	不要
物件譲渡の際 の共有土地の 名義変更登記 の要否	必要	登記完了後不要	必要	不要	不要
備考		<p>既存の3つの管理組合総会で、それぞれ2/3以上の移行同意決議により新たな管理組合の設立を行う。 ※規約は、3つの管理組合条項を精査のうえで取り込む。 共有物件は、住宅所有者から管理組 合法人(任意組合のままでは移転登記 は不可)へ移転登記を行う。共有物件の 移転完了までは、過渡期の扱いとなる。</p>		<p>3/4以上の賛同の中で、社団法 人の設立を進めるが、共有物件の 移転完了までは、過渡期としての 扱いになる。</p>	<p>3/4以上の賛同の中で、株式会 社の設立を進めるが、共有物件の 移転完了までは、過渡期としての 扱いになる。</p>

4. まとめ

- 本団地については、共有土地を処理するために管理組合員の違和感ない扱いの理由から、統一管理組合法人の設立が望ましいと考えた。法人の設立には管理組合の合意形成が必要となるため、管理組合役員の理解度の向上のため、一般社団法人及び株式会社の場合との比較表を作成し、説明を実施。
- 今後は、管理組合役員だけでなく、一般の組合員向けのアンケートを実施し、共有土地の処理(移転登記)や法人組織のメリット等に対する理解度を深めた上で、管理の円滑化に向けた具体的な措置を講じていく。