

# 複合再開発ビルにおける管理規約

高島屋南地区・柳ヶ瀬グラッスル35

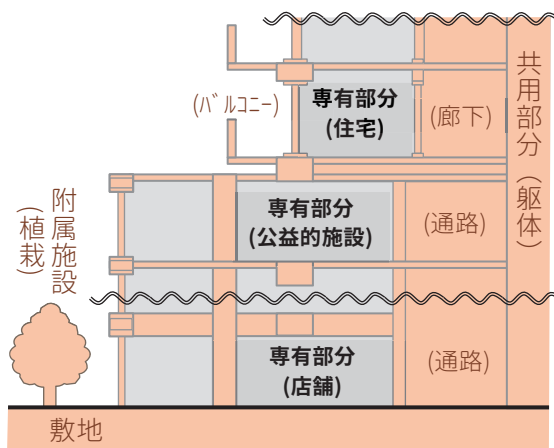
山崎 崇

## 共同管理が必要な区分所有建物

高島屋南地区第一種市街地再開発事業によって整備される再開発ビル「柳ヶ瀬グラッスル35」は、今春竣工を迎える。多くの再開発ビルと同様、区画された店舗や住戸を複数の人がそれぞれ所有し、区分所有法（正式名称・建物の区分所有等に関する法律）の適用を受ける区分所有建物となる。

区分所有法によって、建物は「専有部分」と「共用部分」に分けられ、区画内部空間である専有部分は、各区分所有者が専用的に所有し、個別で管理することになる。一方、建物を支える躯体（柱・壁・床・天井）やエレベーター設備などの共用部分は、共同施設として区分所有者が共有し、管理組織によって共同で管理する必要がある（敷地や附属施設も共同管理）。

共同管理を行う場合、区分所有者間であらかじめルールを定めておくことが重要になる。区分所有建物の代表例である分譲マンションは、共用部分の管理や管理組合運営などの基本的なルールを、個々のマンションの状況に応じて「管理規約」として定めている。



● 専有部分・共用部分の断面イメージ

## 管理規約の本格検討開始

工事着工後の二〇一九年六月、再開発組合役員を中心に管理部会を立ち上げ、管理規約の本格的な検討を始めた。円滑な管理をめざし、再開発ビルの特徴把握、区分所有法や標準管理規約の確認をまず行った。

また、都市再開発法第百三十三条の規定により、再開発組合が管理規約を検討し、県知事の認可を得て管理規約を制定する方法を採用することにした。

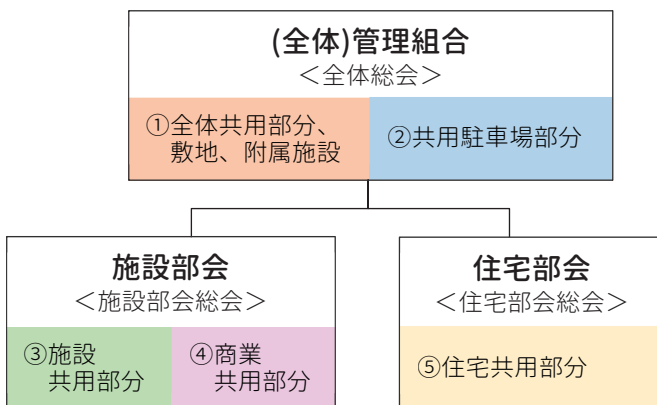
## 複合再開発ビルの管理組織

柳ヶ瀬グラッスル35は、商業・公益的施設・住宅・駐車場と複数の用途で構成され、居住者や施設来訪者など多様な人が利用する。また、再開発事業のしくみ上、従前権利者のほかに、保留床取得者や分譲住宅購入者が管理組合の構成員として多数加わることになる。そのため、単一用途の分譲マンションに比べ、所有者間での調整事項が多く、管理規約がより重要になる。

用途に応じた管理や管理の効率化を考慮し、（全体）管理組合以外に、施設部会と住宅部会を規約に位置づけ、五種類の共用部分等を三つの管理組織で管理する体制とした。また、各部会に管理者となる部会長を置き、部会総会を設けることで、各部会で独自の管理ができるようにした。

## 特定管理部分の導入

外壁は、施設や住宅などでそれぞれデザインが異なり、全体共用部分であることの理解が得られにくい。そのため、施設の外壁修繕の際に、全体共用部分として住宅所有者に自分の負担を求めると、「なぜ、住宅が負担しなければならぬのか」と言われかねない。また、自分の負担があれば、修繕内容について住宅所有者の意向調整も必要となり、迅速な修繕対応が困難



● 3つの管理組織と5種類の共用部分等

## 管理開始

今春、管理組合設立総会が開かれ、管理規約に基づく管理が始まる。

管理部会は、これまで管理規約の検討、管理会社の選定などに、三年半で五十回以上の協議を重ねてきた。その実を結ぶときがようやく訪れる。