

マンション法から見た 土地改良事業

(一社) 総合政策フォーラム顧問 元杉 昭男

1 | マンションの法律

筆者はマンションの管理組合の理事に2度なったことがある。108戸が住み、8人の役員が2年ごとに入れ替わる。理事会には騒音やハトの糞害など様々問題が持ち込まれるが、中でも苦勞するのが施設の修繕である。修繕と言っても毎月の管理費で対応できるものから修繕積立金を取り崩す大規模修繕もある。

マンションは各戸の専有部分と廊下・階段・上下水道配管などの共用部分があり、圃場整備の各区画(耕区)と農道・用排水路との関係に外形的に似ている。維持管理費用負担も特段の定めがなければ専有面積や受益面積に応じて徴収され、両者とも強制加入の組合による強制徴収である。と言っても、マンションは個人の住宅で、土地改良施設は農業の産業施設で洪水の緩和などの多面的機能(公共的機能)を有し公的助成もある。

両者は異なるのだが、厳しい利害対立に晒されるマンションの管理や建替え等に係る合意形成手法は土地改良にも参考になる。また、両者の比較は都市住人の土地改良への理解を深める手立てにもなる。今回はマンションの**建替え**や**建物更新**^(注1)の制度と土地改良区営の圃場整備事業を比較しつつ、土地改良制度の合意形成と施設管理を考える。

2 | マンション法の特徴

マンションとは「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」であり、「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)など^(注2)により規定される。その構造は表1の通

りである。戸建ての建物を前提とした民法の所有権では他人の了解がなくても、自由に使用・貸与・売却・抵当権設定もできる。マンションでは1棟の建物全体が1個の権利の対象ではなく、1棟内の「区分された独立部分」が別々に売り渡せるように、各専用部分を所有権の対象とする**区分所有権**を設けた。

建物の敷地は共有地にすると民法で様々な制約が掛かるので、各区分所有権者が「**敷地利用権**」を持ち、区分所有権の権利移動があれば敷地利用権も同時に移動する「**分離処分禁止**」規定を設けた。また、民法では共有関係下の譲渡や抵当権の設定などの処分行為は「共有者全員の合意」を基本としている(第249条)が、**共用部分**について区分所有者全員の合意は困難なので、**多数決**で決めることとした。

表1 区分所有法におけるマンションの構造

建物	専有部分		1棟内の区分された独立した部分(戸)
	共用部分	法定共用部分	
		規約共用部分	物置、管理人室、集会室、自転車小屋など
敷地		法定敷地	建物が所在する土地(いわゆる底地)
		規約敷地	駐車場、テニスコートなど

(注)法定とは区分所有法で当然に決められ、規約とは管理規約で定められたものである。

3 | 組合員資格・強制加入・合意形成

マンションでは建物内の全戸の区分所有者が管理組合の組合員になり(強制加入)、管理費等の支払い義務を負う。各戸の賃借人は組合員ではない。土地改良法では事業対象である「一定の地域」の15人以上の事業参加資格者(三条資格者)の2/3以上の同意で土地改良区が設立されると、地域内の三条資格者の全員が組合員になる(強制加入)。三条資

格者は原則耕作者で借地者であっても良い。ただし農業委員会の承認があれば耕作者でない所有者が組合員になる^(注3)。

類似事業の合意形成は表2の通りである。マンション法では各区分所有者に専有部分の床面積割合で議決権が与えられる^(注4)。つまり広い専有面積の組合員はより多くの議決権を持ち、多数決による議決に配慮される。土地改良法だけが多数決要件に大規模農業者に対する配慮がない。農地改革で生まれた多くに零細な自作農を反映したとしても構造変革が進む中で再考が必要である（前回コラムを参照）。

表2 事業実施に係る合意形成

	構成員=組合員 (事業参加資格者)	多数決要件	
		員数	総面積
土地改良法	耕作者(所有者 or借地権者)	2/3以上	なし
旧耕地整理法	所有者	2/3以上	総地積の 2/3以上
土地区画 整理法	所有者& 借地権者	所有者及び 借地権者の 各2/3以上	宅地及び 借地の総地積 の2/3以上
マンション法	区分所有者	区分所有者の 4/5以上	総議決権数の 4/5以上

(注)土地区画整理法では土地区画整理組合施行を対象とし、マンション法以外は組合設立の要件である。マンション法では建替えと建物更新(一棟リノベーション)を想定したが、令和7年改正で一定の要件(地震・火災・外壁等の剥離落下・給排水等施設の損傷腐食)で3/4に緩和された。多数決^(注5)は出席者多数決でなく絶対多数決である。

4 | 管理者選任・管理委託

区分所有法では区分所有者が総会で共用部分の現状を維持する保存行為を行う管理者を選任でき、具体的な権利義務は規約で明記される。管理者は、通常、区分所有者で構成される管理組合の理事長であるが、管理規約で決めれば区分所有者以外の企業や専門家を「管理者」に選任可能である（外部管理者方式と呼ばれる）。

土地改良法では土地改良区が自ら管理することになっている（土地改良法第57条）。農地の利用集積が進み大規模経営の農業者が大宗を占めた場合に、複雑で多様な識見の集約に多くの時間を割ける識見を有する管理者が見いだせない場合もあるだろう。都道府県の土地改良事業団体連合会（以下「県土連」という。）を管理者に選任することも考えても良いのではないか。その際に必要な具体的な人材は都道府県知事が土地改良区管理士資格（試験制度も必要）を与えた者が従事してはどうか。

マンション管理には外部管理者方式でなくても、管理会社に管理業務（事務管理、設備管理、環境維持、派遣）の全部又は一部を委託することが多く、

管理組合が委託業務を選択する。土地改良法では県土連の役割として会員である土地改良区等に対する指導・協力・援助・教育・情報提供・調査研究と明示されていたが、2022年の法改正で土地改良事業の工事を土地改良区等からの委託を受けて行うことが可能になった。これを管理まで拡張するのである。

5 | 2つの老いへの対応

マンションは2つの老い（建物の老朽化と所有者の高齢化）に直面し、その管理と再生の円滑化に必要な法改正が昨年行われた。土地改良も2つの老いは同様である。管理と再生の円滑化に不可欠な利害調整による合意形成には、現地の実情を熟知したマンションの管理組合も土地改良区も機能強化が必要である。マンション法では法人化した管理組合が建替え等の区分所有権等の取得が認められ、マンション管理適正化支援法人の創設によるマンション再生への実務的な支援体制が整備された。

一方、土地改良法の改正では休眠土地改良区の知事認可による解散が制度化されたが、そうした実情を踏まえつつも県土連機能の強化を通じた土地改良区の強化が急務である。我が国農業を支える担い手農業者が農用地利用に安心出来るようにしなければならない。土地改良の業務は公共性も強く、地域に根差した複雑な利害関係も民間企業の参画は難しい。県土連の活躍を期待したい。

【注1】建物更新（一棟イノベーション）とは、建物の骨組みだけを残し、床、壁、天井をすべて取り払って造り直す大掛かりなりフォームで、共用部分と専有部分の両方の形状変更が可能になる。

【注2】マンション関連法には、区分所有法の他に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（建替え円滑化法）、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（適正化法）などがあり、以下「マンション法」と総称する。なお、1棟内の区分された独立した専有部分（通常の〇〇号室）は以下「戸」と呼称する。

【注3】土地改良法では准組合員制度が創設され、三条資格を有しない所有者が総会で意見を述べ、組合員との間で賦課金・夫役の一部の分割負担も可能となった。マンションの専有部分の賃借人も総会出席と意見陳述が認められるが、逆に総会決議で賃貸借契約解除と部屋引渡の請求が訴えられる場合もある。

【注4】議決権とは各区分所有者が持つ総会での議決する権利で、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合（＝専有部分の床面積の割合）である。全戸の専有部分面積が同一なら、複数の戸を有する区分所有者はその戸数だけ議決権を持つ。

【注5】多数決のうち絶対多数決では集会（総会）の出欠に関係なく全構成員と全議決権数を母数とする。出席者多数決は集会に参加した構成員数とその議決権数を母数とするが、議決に最低限の出席者数が必要な場合がある（議決定数ルール）。

【参考引用文献】

①森公任：改訂新版マンション管理の法律と実務、(株)三修社、2025年10月 ②渡辺晋：Q&A区分所有法の改正、(株)大成出版社、2025年7月