

第69回 町田市分譲マンション管理セミナー

第1部 講演会

マンションを巡る法改正と管理組合運営への影響
～ 総会決議要件など管理規約改正に向けて ～

2026（令和8）年6月28日

町田市役所2階 2-2会議室

マンション管理士 親泊 哲

 一般社団法人
東京都マンション管理士会

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の主な改正史など

① 昭和37年法（初代）

公布：昭和37（1962）年4月4日（法律第69号）

施行：昭和38（1963）年4月1日

分譲マンションストック数：7,000～8,000戸（※公式データなし）

<主な内容>

- ・建物の共有を規定した民法第208条に代わる37箇条の法律
- ・共用部分の重大変更や規約の変更は、区分所有者全員の合意が必要
- ・管理者があっても、4分の1以上の区分所有者が直接集会を招集できる
- ・規約に定めを置けば、特別決議事項についても、あらかじめ通知することなく決議することができる
- ・区分所有者の団体というものが観念されていない

② 昭和58年法（二代目） ※昭和58年の大改正

公布：昭和58（1983）年5月21日（3章／70箇条）

施行：昭和59（1984）年1月1日

分譲マンションストック数：140万戸

<主な改正点>

- ・区分所有者の団体の明確化（区分所有者が30人以上で法人化も可）
- ・専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止（敷地権の設定）
- ・集会中心主義（多数決主義）への移行
- ・義務違反者に対する措置の新設
- ・建替え決議制度の導入
- ・団地の団体（団地管理組合）による団地内建物の一元管理方式の制度化

③ 平成14年法（三代目）

公布：平成14（2002）年12月11日（3章／72箇条）

施行：平成15（2003）年6月1日

分譲マンションストック数：427万戸

<主な改正点>

- ・共用部分等の重大変更の定義の見直し
- ・管理者等の権限の拡充
- ・規約の適正化（衡平化）
- ・管理組合法人の人数要件の撤廃
- ・規約や集会議事録のIT化
- ・建替え決議の要件の合理化と手続きの整備
- ・団地内の建物に対する建替え制度の創設

※以降にも次のような改正がされている

- ・管理組合法人について、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（法人法）の施行に伴う規定の追加や、法人法の一部規定の準用（平成20年4月）
- ・集会の議事録の押印の廃止（令和3年9月）

④ 令和7年法（四代目） ※今回の改正

公布：令和7（2025）年5月30日（5章／134箇条）

施行：令和8（2026）年4月1日

分譲マンションストック数：713万戸

<主な改正点>

- ・6ページ以降に記載のとおり

改正前後の区分所有法の構成

■改正前

第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第1条～第10条）

第二節 共用部分等（第11条～第21条）

第三節 敷地利用権（第22条～第24条）

第四節 管理者（第25条～第29条）

第五節 規約及び集会（第30条～第46条）

第六節 管理組合法人（第47条～第56条の7）

第七節 義務違反者に対する措置（第57条～第60条）

第八節 復旧及び建替え（第61条～第64条）

第二章 団地（第65条～第70条）

第三章 罰則（第71条・第72条）

■改正後

第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第1条～第10条）

第二節 共用部分等（第11条～第21条）

第三節 敷地利用権（第22条～第24条）

第四節 管理者（第25条～第29条）

第五節 規約及び集会（第30条～第46条）

第六節 所有者不明専有部分管理命令（第46条の2～第46条の7）

第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令
（第46条の8～第46条の14）

第八節 管理組合法人（第47条～第56条の7）

第九節 義務違反者に対する措置（第57条～第60条）

第十節 復旧及び建替え等（第61条～第64条の8）

第二章 団地（第65条～第71条）

第三章 建物が滅失した場合における措置

第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置（第72条～第77条）

第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置（第78条～第85条）

第四章 所在等不明区分所有者等の除外等に関する裁判手続（第86条～第90条）

第五章 罰則（第91条・第92条）

今回の改正（令和7年法）に基づく新たなルール

※法務省法制審議会「区分所有法制の見直しに関する要綱案」の記載順

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- 1 集会の決議の円滑化
 - (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
 - (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
 - (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定
- 2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度の創設
 - (1) 所有者不明専有部分管理制度
 - (2) 管理不全専有部分管理制度
 - (3) 管理不全共用部分管理制度
- 3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和
 - (1) 共用部分の変更決議
 - (2) 復旧決議
- 4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）
- 5 専有部分の保存・管理の円滑化
 - (1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求
 - (2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）
 - (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
 - (4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み
- 6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化
- 7 管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）
- 8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 建替え決議を円滑化するための仕組み
 - (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

- 2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消
 - (1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
 - (2) 建物の更新

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

- 1 団地内建物の建替えの円滑化
 - (1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和
- 2 団地内建物・敷地の一括売却
- 3 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - (1) 大規模一部滅失
 - (2) 全部滅失
- 2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - (1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合
 - (2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合
- 3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則
- 4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長

※アンダーラインを付したルールは、最新のマンション標準管理規約（令和7年10月 改正版）に関係規定が新たに定められている

■改正法の附則（今回の改正に伴うもの）

（施行期日）

第1条 この法律は、**令和8年4月1日**から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 （略）

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置）

第2条 第1条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律（以下この条及び附則第5条第7項において「新区分所有法」という。）の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、第1条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律（以下この条において「旧区分所有法」という。）の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行の日（以下「施行日」という。）前に旧区分所有法の規定により招集の手続が開始された集会については、なお従前の例による。

3 この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。

4 （略）

■留意点（附則第2条第3項と個々のマンションの既存規約の関係） 管理・運営の現場への影響

- ・ 附則第2条第3項により、改正法が施行される際、現に効力を有する旧区分所有法（改正前の法律）の規定による規約で定められた事項で改正法に抵触するものは、施行日（令和8年4月1日）からその効力を失う。
- ・ つまり、個々のマンションの規約事項について、令和8年3月31日までに法改正に対応した改定がなされていない場合、旧区分所有法の規定に基づいて規約で定められた事項で改正法に抵触するもの（例えば、規約を変更し、または廃止するための「区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上」という要件の定め）は、4月1日時点で自動的に効力を喪失しており、**この部分に関する限り、規約が定められていないのと同じ状態**になっている。
- ・ その場合、4月1日以降の日にかれる管理組合の総会で規約の改定を決議する場合の要件は、その総会の招集日が3月31日までの日であった場合を除いて、改正法のみが拠り所になるため、規約には引き続き旧区分所有法の規定に基づく「区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上」という要件が定められたままになっている（改定されていない）ことにかかわらず、改正法の規定に基づき、**「区分所有者の過半数の者であって議決権の過半数を有するものの出席を要し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上」という要件（＝従来より緩和された要件）で決議しなければならない。**
- ・ 4月1日以降の日が招集日となる総会に関し、以上の関係について、あらかじめ招集者から区分所有者に対する丁寧な説明が尽くされることによって、特に混乱を生じることなく改正法の規定に基づく要件で難なく規約改定を決議することができる可能性もあるが、**招集に際してこの議決要件の異同に対する説明が何も添えられないとすれば、混乱の原因になりかねないこと**に十分留意したい。

マンション標準管理規約の改正

区分所有法の大掛かりな改正に伴い、マンション標準管理規約も大きく改正された・・・

■改正された標準管理規約との向かい合い方

★ 改正のボリュームに気後れしてしまうが、下記の事情から、なるべく全面的な改定を検討し、実施することが望ましい

- ・ 法制度の変化や、マンションを取り巻く環境・情勢の変化に対応するため、規約に定めるべき事項や、定めることが望ましい事項が確実に増えたことになる。
- ・ マンションが歴史を重ねるほど、それまでの共同生活や管理・運営において潜在し、または顕在化していた諸問題の解決のために必要となるルールや、経年に伴って建物等の劣化が進行していく中で、その管理を適切かつ円滑に行うために必要となるルールについては、新たに規約に定めて運用することが求められる。
- ・ 今回の法改正で定められた**専有部分の保存行為等**（共用部分の変更または管理に伴って必要となる専有部分の保存行為または専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用もしくは改良を目的とする行為）の**総会の議決要件（意思決定方法）に関する事**など、区分所有法の中には規約にその旨の定めを置かなければ効力を生じさせることができないルールが少なからず存在する。
- ・ 法改正によって充実した「マンションの再生」に関することは、普通に考えれば、「マンションの終活」に当たり、大多数のマンションでは想像もつかないほど遠い将来の話になるが、不測の災害の発生に起因してマンションの再生を考えなければならない可能性もゼロとは言えない。
- ・ 部分的な改定になった場合、今後も改正が重ねられるかもしれない標準管理規約の内容との乖離が次第に大きくなり、全面改定を検討する将来の理事会に多大な負担が及ぼされかねない。

■規約の改定を提案する理事会が区分所有者に対して尽くすべき説明

★ マンション標準管理規約というお手本があるから、規約改定案を作ること自体は、そんなに難しいことではないが・・・

長期間にわたって規約の見直しが行われていなかったマンション（管理組合）ほど、規約の改定を総会に提案するにあたっては、規約改定案に次のような説明を添えることが求められ、これが意外と難しい・・・

- ・ 法制度の変遷
- ・ 区分所有法と規約の横断的な関係
- ・ 既存の規約とマンション標準管理規約の異同
- ・ 規約中に新たな規定を定める理由や合理性(定めない状態を放置した場合の顛末)

※ ボリュームを伴う規約改定の検討にあたっては、必要に応じてマンション管理士の知見の活用を考慮する

■円滑な規約改定のために

- ・ 法改正前の背景や実状と新たなルールとの関係を理解することで、上記の説明が尽くしやすくなる。
- ・ マンションの日常の管理・運営に身近な改定点を中心に確認し、理解を深めるのが早道。

総会招集通知の発信時期と必要的通知事項

■法改正前の背景や実状など

- ・ 総会の招集の通知は、規約に定めを置くことで自由に（例えば極端に短い通知期間も）定めることができる。
- ・ 議案の要領（決議の対象）の通知が求められるのは、特別決議事項の一部だけである。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及び**その議案の要領**を示して、各区分所有者に発しなければならないこととされた。普通決議事項を含むすべての議題について議案の要領を示さなければならない。
- ・ 一週間前という期間は、規約の定めによって**伸ばすことだけができる**こととされた。

※長年マンション標準管理規約に定められていた「～緊急を要する場合には、～総会の招集通知の発信時期を5日間を下回らない範囲内で短縮することができる。」・・・の規定は、改正法に抵触することになる。(※4ページ)

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（招集手続） 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。 ~~~~~ 第2項から第8項まで（略） ~~~~~ 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。	（招集手続） 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、<u>目的及び議案の要領</u>を示して、組合員に通知を発しなければならない。 ~~~~~ 第2項から第7項まで（略） ~~~~~ <u>8</u> 第1項（会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、<u>1週間</u>を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

特別決議の議決要件の緩和（出席者多数決）

■法改正前の背景や実状など

- ・ 所在は知れているが、加齢上・健康上・身体上その他の事情を伴っていたり、海外に居住していたりする区分所有者から、総会の出欠票が招集者に提出されないことで、総会の成立や特別決議の議決要件を満たせないおそれがある。
- ・ 必要性が明らかな改良工事等の実施や、災害によって滅失した建物の復旧が求められているのに、所在等不明区分所有者をはじめ総会の出欠票を招集者に提出（議案に対する賛否を表明）しない区分所有者があることから、現行法に基づく「区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数による集会の決議」というハードルが高く、いずれについても決議が困難で、支障を生じているケースがある。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 普通決議事項と特別決議事項（区分所有権の処分を伴わないものに限る。）は **出席者多数決** の要件となる。
- ・ 普通決議の要件は、改正後も規約による別段の定めが可能なため、規約を変更しない限り、多くの場合は従来から規約に定められている要件になる。
- ・ これに対し、従来は、区分所有者数及び議決権数について「総数の各4分の3以上」という厳格な要件を満たさなければ決議することができなかった特別決議事項（下記①～⑥）は、**区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者**（書面、電磁的方法又は代理人（委任状）によって議決権行使をする区分所有者を含む。以下同じ。）の**出席があることを前提として、出席者の各4分の3以上**の要件で決議することができる。（④は今回の法改正によって加わったもの）

① 敷地及び共用部分の変更

② 規約の設定、変更または廃止

③ 管理組合法人の設立・解散（※管理組合が法人の場合）

④ 管理組合法人による区分所有権等の取得（※管理組合が法人の場合）

⑤ 義務違反者に対する措置のうち特別決議を要件とする措置 ※使用禁止（第58条）、区分所有権の競売（第59条）、占有者に対する引渡し（第60条）の各請求

⑥ 建物が価格の2分の1を超えて滅失した場合の復旧決議

- ・ また、共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為または専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為は、前記と同様、**区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、出席者の各4分の3以上**の要件で決議することができる。
- ・ さらに、共用部分の変更について、本来は特別決議事項に当たる行為のうち、次の①～④の行為については、**区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、出席者の各3分の2以上**の要件で決議することができる。

① 建物や設備について生じている下記のような事象の改善（いわゆる瑕疵の除去）のための工事

- 1. 火災に対する安全性が不足している
- 2. 外壁の剥落等により周囲に危害を及ぼすおそれがある
- 3. 給排水管の腐食により衛生上著しく有害となるおそれがある

② いわゆるバリアフリー化工事を目的とする工事

③（例えば）①-3.の事象の改善に伴って必要となる専有部分に属する配管設備の全面更新工事など

④ 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

出席者多数決に関連するマンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（総会の会議及び議事） 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 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 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。 10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。	（総会の会議及び議事） 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の<u>過半数</u>を有する組合員が出席しなければならない。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 <u>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。</u> 一 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（<u>平成7年法律第123号</u>）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） <u>三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u> 四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 <u>4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</u> <u>一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</u> <u>イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</u> <u>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u> <u>二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u> <u>三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</u> <u>5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u> <u>6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。</u> <u>7 前6項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。</u> 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。 9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 <u>10 第3項第二号及び第4項第一号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u> <u>11 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</u> <u>12 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</u>

■法改正前の背景や実状など

- ・ 専有部分に属する配管設備の取替え工事(専有部分の保存行為)と共用部分に属する配管設備の取替え工事(共用部分の保存または管理行為)を管理組合の責任と負担で同時に実施したいが、専有部分に属する配管設備の取替え工事費を管理組合が負担することができるのかが明らかではない。
- ・ 以前にも規約に定めを置くことによって可能であったと解せるが、マンション標準管理規約の第21条関係コメントには、令和3年6月の改正以前には「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。」とだけ記載されていた。

■改正法に基づく新たなルールの概要 (一部は7ページで確認済み)

- ・ 共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等は、集会に区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、**出席者の各4分の3以上**の要件で決議することができる。
- ・ また、共用部分の変更(例えば、給排水管の腐食により衛生上著しく有害となるおそれがあるなどの事象の改善＝いわゆる瑕疵の除去)に伴って実施される専有部分の保存行為等は、区分所有者総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席があることを前提として、**出席者の各3分の2以上**の要件で決議することができる。
- ・ その決議に際して、その時点で基本的に同じ内容の専有部分の保存行為等を**先行して自費で実施している区分所有者がある場合には、当該区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように**しなければならない。

■改正法の規定 ※第17条第3項と第4項の抜粋

改正前	改正後 (※下線部が改定箇所)
	(共用部分の変更) 第17条 (略) 2 (略)
<新設>	3 第1項の決議により共用部分の変更をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為(次項及び次条第4項において「専有部分の保存行為等」という。)は、集会において、 <u>区分所有者の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上)の者であって議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上)を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3(これを下回る割合(2分の1を超える割合に限る。))を規約で定めた場合にあっては、その割合)以上の多数による決議で決することができる。</u>
<新設>	4 前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況当該専有部分の保存行為等について <u>区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように</u> しなければならない。
<新設>	5 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第2条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。)の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更についての第1項及び第3項の規定の適用については、これらの規定中「4分の3」とあるのは、「3分の2」とする。

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※第21条第1項と第2項のみを抜粋

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。 3 （以下・略）	（敷地及び共用部分等の管理） 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、<u>総会の決議を経て</u>、管理組合がこれを行うことができる。 3 （以下・略）

★マンション標準管理規約（単棟型）第21条関係コメント⑦

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
第21条関係 ~~~~~ ⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。	第21条関係 ~~~~~ ⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担するものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。<u>なお、第2項の規定は、区分所有法第17条第3項及び区分所有法第18条第4項にいう規約の特別の定め</u>に該当し、第2項中の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う」ことは、第47条第3項第三号及び同条第4項第二号中の「敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等」に含まれる。

■補償の有無等

- 管理組合がその責任と負担で計画修繕工事として「（仮称）専有部給水・給湯管更新工事」を実施する以前に、同じ更新工事を先行して自費で実施している住戸（以下「**先行施工住戸**」）の区分所有者に対しては、管理組合の責任と負担で同じ工事をしてあげることができなかったことの償いの意味で、管理組合から「**補償金**」などの名目の費用を支払う必要がある。
- 先行施工住戸とは、住戸内（標準管理規約に準拠した場合に量水器を超えた先の二次側）の給水・給湯管が管理組合で計画した工事実施計画案に基づく改修（更新）工事の仕様と同等以上の仕様で全面的に更新されていることを確認できた住戸になると考えられる。現在にあって専有部の給水・給湯配管の改修仕様は樹脂管であることがきわめて一般的であるため、例えば、高経年のマンションで、過去に金属製の管（塩ビライニング鋼管や銅管など）を自費で同じ素材の配管に更新しているという住戸は、ここにいう先行施工住戸には当たらないと考えることができる。

■補償金の基準と考え方など

- 管理組合の総会で38万円と決議された補償額の適切性が争われた事件について、裁判所は、先行施工住戸の区分所有者に対する補償額は総会決議基準（＝管理組合が計画した工事実施計画案に基づく更新工事の仕様）にしたがって72万円が相当と判示した（東京地裁：平成23年9月22日）。
- この裁判例により、管理組合から先行施工住戸の区分所有者に対して支払う**補償金**は、理事会の判断に基づくアバウトな額ではなく、**実際に総会で決議される工事実施計画案に基づく住戸タイプ別の直接工事費の戸当り概算額に準じた額**であることが求められる。
- 「（仮称）専有部給水・給湯管更新工事」の実施計画案の承認を決議する総会では、計画の一環として、先行施工住戸の区分所有者に対し、住戸タイプの別に応じた補償金を支払う旨を併せて決議する必要がある。
- 実際には、総会決議後（着工前）の全戸アンケートの実施とその結果に基づく戸別調査を経て、先行施工住戸を除外した施工対象住戸数に応じて直接工事費の額が決まるスケジュールが一般的と考えられるため、工事実施計画案の中ではあくまで補償金の概算額を明示する。

＜補償金の設定例＞ ※同じタイプの住戸は、同じ配管ルートになっている前提

Aタイプ 730,000円 Bタイプ 560,000円 Cタイプ 550,000円 Dタイプ 790,000円 …など

※直接工事費は基本的に配管ルートが掘り所になるため、補償金の額は専有部分の床面積の広狭に必ずしも比例しない

■補償金の支払いの時期及び支払いの相手方

- 「マンション全体の工事が完了して引渡しを受けた時点（日）の区分所有者」とするのが合理的と考えられる。
- 工事期間が長期にわたることから、工事期間中に住戸の売却などで先行施工住戸の区分所有者が変更になることも考えられるが、そのような場合、管理組合から**前区分所有者に対する先行的な補償金の支払いはしない**ことを総会で決議する工事実施計画案に含めることが望ましい。

管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

■法改正前の背景や実状など

- ・ 規約、総会の決議を遵守しなければならないことや、総会の決議に基づく管理行為（日常の管理や計画修繕工事）の実施に対して必要な協力をしなければならないことは、区分所有者の当然の義務と言える一方で、法律中にその明文規定が置かれていない。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 管理に関する **区分所有者の協力義務を明確にする**。

★改正法の規定 ※新設

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
<新設>	（区分所有者の責務） 第5条の2 区分所有者は、第3条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあっては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。	（区分所有者の責務） 第20条 区分所有者は、 <u>管理組合の構成員として相互に協力し</u> 、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

他の区分所有者の専有部分の保存請求

■法改正前の背景や実状など

- 例えば、上階で発生している漏水の影響が階下の住戸に及んでいる（及ぶおそれがある）ような場合、他の区分所有者は、自己の専有部分または共用部分を保存し、または改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分または自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することはできるが、発生している漏水の原因を自ら除去すること（保存）までを請求することができない。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- 区分所有者は、他の区分所有者の専有部分または自己の所有に属しない共用部分の**使用を請求するだけでなく、必要な範囲内で保存の請求をすることもできる。**

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（必要箇所への立入り） 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	（必要箇所への立入り等） 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は<u>自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。</u> 2 前項により立入り又は<u>保存行為の実施</u>を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は<u>保存行為の実施</u>を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に<u>他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施すること</u>ができる。<u>この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。</u> 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

■法改正前の背景や実状など

- ・ 管理組合から海外在住の区分所有者に対して連絡することが難しい。
- ・ 海外在住の区分所有者が多いマンション（管理組合）などの総会運営に現に支障を生じていたり、支障を生じたりするおそれがある。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 区分所有者が国内に住所や居所を有せず、または有しないこととなる場合には、その有する専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所または居所を有する者のうちから「国内管理人」を選任することができることや、実際に国内管理人を選任したときは、遅滞なく管理組合にその旨並びに国内管理人の氏名または名称及び住所を通知しなければならない仕組みが創設された。

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定 ※新設

改正前	改正後（イ）電磁的方法が利用可能な場合
<新設>	（国内管理人） 第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。 2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

★マンション標準管理規約（国内管理人の選任を義務付ける場合の規約例

改正前	改正後（イ）電磁的方法が利用可能な場合
<新設>	（国内管理人） 第31条の3 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。 2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

■法改正前の背景や実状など

- ・損害保険契約に基づく保険金、共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、管理者が「区分所有権を譲渡した旧区分所有者」を含めて区分所有者を代理するのかが明らかではない。
- ・言い換えれば、ここにいう保険金、損害賠償金、不当利得返還金の請求権が発生した以降に区分所有権が譲渡された場合、譲渡に伴ってこれらの請求権が旧区分所有者から新区分所有者に移転するのかが、管理者が旧区分所有者の請求権についても代理権を行使することができるのかが明らかではない。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- 上記にいう保険金、損害賠償金、不当利得返還金の請求権が発生した以降に区分所有権が譲渡された場合、管理者は旧区分所有者の請求権についても代理権を行使することができることとされた。ただし、旧区分所有者からそれを拒む旨の意思表示があった場合には、それができないことともされた。

★マンション標準管理規約（単棟型）の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（損害保険） 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。 ＜新設＞	（損害保険契約の締結） 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 （保険金等の請求及び受領等） <u>第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。</u> <u>2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。</u> <u>3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。</u> <u>4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。</u> <u>5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。</u> <u>6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。</u> <u>7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u> <u>8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。</u>

共用部分等に係る請求権の行使の円滑化（続き）

★マンション標準管理規約(第24条の2)の規定の解説

- 改正区分所有法第26条第2項（下表右欄）では、旧区分所有者が別段の意思表示をした（管理者による代理行使を拒んだ）場合は、管理者は当該旧区分所有者を代理することができないこととされた。
- これに対し、標準管理規約は、本来各区分所有者及び旧区分所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分等について生じたものであることを踏まえ、引き続き理事長（区分所有法上の管理者）による団体としての行使に一元化し、区分所有者及び旧区分所有者による個別行使を禁止する。これを踏まえ、第24条の2第4項において旧区分所有者による「別段の意思表示」についても禁止した。
- これにより、上記の第24条の2の規約が定められた以降において、各区分所有者は、区分所有者でなくなった後も、別段の意思表示をしてはならないという義務を負う。

■改正法の規定 ※新設

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（権限） 第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。 5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。	（権限） 第26条 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。 2 管理者は、その職務（第18条第6項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下この条及び第47条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第4項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあっては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者（書面又は電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者であった者を除く。）に限る。以下この条及び第47条において同じ。））。同項において同じ。）を代理する。 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。 5 管理者は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならない。この場合における区分所有者に対する通知については、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。 一 前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき 区分所有者 二 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者 三 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

※関連するマンション標準管理規約の改正点

- 単棟型の場合に改正前の第67条第3項の規定の一部（共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関すること）が上記第24条の2に統合されることになっている。

■法改正前の背景や実状など

- マンション再生の円滑化の観点から、建替え決議の要件の緩和が求められる。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- 基本的な多数決割合は従来どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とし、対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合の多数決割合は、総数を母数として区分所有者及び議決権の各4分の3以上とされた。
- 出席者多数決ではなく、総数を母数とする絶対多数決である。

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（建替え決議） 第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。 2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額 三 前号に規定する費用の分担に関する事項 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項 3 （以下・略）	（建替え決議） 第62条 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。 <u>2 建物が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定の適用については、同項中「5分の4」とあるのは、「4分の3」とする。</u> <u>一 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</u> <u>二 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</u> <u>三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。</u> <u>四 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして法務省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。</u> <u>五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。</u> <u>3 法務大臣は、前項各号の基準を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、国土交通大臣と協議するものとする。</u> 4 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。 一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額 三 前号に規定する費用の分担に関する事項 四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項 <u>5 （以下・略）</u>

■法改正前の背景や実状など

- 旧マンション建替え円滑化法に基づく「マンション敷地売却」は、特定除却認定を受けたマンションを対象として、買受人に対するマンション・敷地の一括売却と連続性を伴った新たなマンション建築事業等の施行を可能にする再生手法であり、特定除却認定を受けていないマンションは対象にならない。
- 他方、区分所有法には、建物と敷地を一括して売却したり、建物を取り壊したうえで敷地（土地）を売却したりするなど、事実上も区分所有関係を解消するための意思決定を集会の決議に基づいて行う仕組みがなく、これらはすべて民法の規定にしたがって区分所有者全員の合意の下に行うしかなかった。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- 区分所有関係を解消する方法として、**建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議の各制度が創設**された。
- 基本的な多数決割合は、**建物敷地売却決議及び建物取壊し敷地売却決議について、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）の議決権及び敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数、取り壊し決議については区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数とし、いずれの決議についても対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合の多数決割合は、総数を母数として区分所有者及び議決権の各4分の3以上**とされた。

■改正法の規定 ※すべて新設

（建物敷地売却決議）

第64条の6 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数で、建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（次項及び第3項において「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 二 売却による代金の見込額
- 三 売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から前条までの規定は、建物敷地売却決議について準用する。（以下・略）

（建物取壊し敷地売却決議）

第64条の7 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）、議決権及び当該敷地利用権の持分（議決権を有しない区分所有者が有するものを除く。）の価格の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地（これに関する権利を含む。次項において同じ。）を売却する旨の決議（同項及び第3項において「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

2 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 二 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 三 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
- 四 建物の敷地の売却による代金の見込額
- 五 建物の敷地の売却によつて各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から第64条の4までの規定は、建物取壊し敷地売却決議について準用する。（以下・略）

（取壊し決議）

第64条の8 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊す旨の決議（以下この条及び第77条において「取壊し決議」という。）をすることができる。

2 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 建物の取壊しに要する費用の概算額
- 二 前号に規定する費用の分担に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から第64条の4までの規定は、取壊し決議について準用する。（以下・略）

■法改正前の背景や実状など

- ・ 建物の再生手法として、建物を建替えることなく、建築基準法上は新築当時の容積率（延床面積）を引き続き確保して建物を生まれ変わらせる「リファイニング（または一棟リノベーション）」と呼ばれるものがあり、物理的にどのような建物についても行うことが可能だが、区分所有法にこれを行うための意思決定を集会の決議に基づいて行う仕組みがないことから、民法の規定にしたがって区分所有者全員の合意の下に行うしかない。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ リファイニング（一棟リノベーション）を集会の決議に基づいて行うことができる。
- ・ 基本的な多数決割合は区分所有者及び議決権の各5分の4以上とし、対象マンションが改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合は、多数決割合を総数ベースで区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする。

■改正法の規定 ※新設

（建物更新決議）

第64条の5 集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。次項において同じ。）をする旨の決議（同項及び第3項において「建物更新決議」という。）をすることができる。

2 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

- 一 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
- 二 建物の更新に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 第62条（第1項及び第4項を除く。）及び第63条から前条までの規定は、建物更新決議について準用する。この場合において、第62条第2項中「前項」とあるのは「第64条の5第1項」と、同条第5項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第64条の5第2項第三号及び第四号」と、同条第7項第一号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新（第64条の5第1項に規定する建物の更新をいう。以下同じ。）」と、同項第二号中「建物の建替え」とあるのは「建物の更新」と、第63条第1項、第2項及び第4項から第6項まで、第64条並びに第64条の2第1項中「建替えに」とあるのは「建物の更新に」と、第63条第7項及び第8項中「建物の取壊しの工事」とあるのは「建物の更新の工事」と、第64条中「建替えを」とあるのは「建物の更新を」と読み替えるものとする。

★建物の更新＝リファイニング（一棟リノベーション）

- ・ マンションの専有部分（一住戸）の造作を耐震壁を除いて解体し、空間状態にしたうえで、新たに造作（内装）を加えていく室内リフォームのことを近年「スケルトンリフォーム」と言ったりする。ここにいう建物の更新とは、建物全体についてこのスケルトンリフォームを行うようなイメージ。
- ・ 要点として、上記のとおり、いわゆる既存不適格建物であっても、建物を建替えるわけではないため、建築基準法上は新築当時の容積率（延床面積）を引き続き確保して建物を生まれ変わらせることができるほか、建替えと比べて30%程度安価な費用でかつ短期間に再生を実現させることができるといったことが言われ、ワンオーナーの建物や公的な建物のリファイニングの事例が紹介されていたりする。
- ・ 建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）の大半は、耐震性能が不足している建物に対して耐震改修を施すことと言える。

関連する標準管理規約（単棟型）の規定 ※再掲

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（総会の会議及び議事） 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 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 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起 四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。 7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。 10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。	（総会の会議及び議事） 第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。 一 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） 三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等 四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起 五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧 5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。 7 前6項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。 9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 10 第3項第二号及び第4項第一号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 11 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。 12 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

■法改正前の背景や実状など

- ・ 団地の再生の円滑化の観点から、一括建替え決議の要件の緩和が求められる。
- ・ 特に、各棟要件「すべての建物ごとに区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができる」というハードルが高い。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ア. 全体要件（いずれも総数を母数とする割合）
- ・ 基本的な多数決割合は、従来どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とされた。
 - ・ 団地内建物の**全部が改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合の多数決割合は、団地内建物の区分所有者及び議決権の各4分の3以上**とされた。
- イ. 各棟要件（総数を母数とする割合になるが、議決権は規約による別段の定め（法第38条）に基づく割合でよい）
- ・ 各棟につき**区分所有者または議決権の各3分の1を超える反対がない限り**、一括建替え決議をすることができるとされた。

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（団地内の建物の一括建替え決議） 第70条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1項（第一号を除く。）の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第3項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。 2 前条第2項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条第2項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。 3 （以下・略）	（団地内の建物の一括建替え決議） 第70条 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第5条第一項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次条第1項において同じ。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1項（第一号を除く。）の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者（<u>議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。</u>）及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（これに関する権利を除く。以下この項において同じ。）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（第4項第一号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該団地内建物の<u>のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の3分の1を超える者又は第38条に規定する議決権の合計の3分の1を超える</u>議決権を有する者がその一括建替え決議に<u>反対した場合は、この限りでない。</u> <u>2 団地内建物の全部が第62条第2項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「5分の4」とあるのは、「4分の3」とする。</u> <u>3 前条第2項の規定は、第1項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第2項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。</u> <u>4 （以下・略）</u>

団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

■法改正前の背景や実状など

- ・ 団地の再生の円滑化の観点から、一括建替え決議と同様、建替え承認決議についても、要件の緩和が求められる。

■改正法に基づく新たなルールの概要 ※もともと人数要件はない

- ・ 議決権総数の過半数を有する団地建物所有者の出席があることを前提として、出席者の議決権の4分の3以上の要件で決議することができることとされた。
- ・ 上記において出席が求められる「議決権総数の過半数を有する団地建物所有者」については、団地の規約に定めを置くことによって、その議決権の数を「過半数を超える数（割合）」に加重することができる。
- ・ 建替えの対象となる建物（特定建物）が改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合、前記の要件は出席者の議決権の3分の2以上とされた。

■改正法の規定

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（団地内の建物の建替え承認決議） 第69条 一団地内にある数棟の建物（以下この条及び次条において「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の第65条に規定する団地建物所有者（以下この条において単に「団地建物所有者」という。）の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であって当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（以下「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。 一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。 二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。 2（以下・略）	（団地内の建物の建替え承認決議） 第69条 一団地内にある数棟の建物（以下「団地内建物」という。）の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物（以下この条において「特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であって当該土地（これに関する権利を含む。）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の過半数（これを上回る割合を第66条において準用する第30条第1項の規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有する団地建物所有者が出席し、出席した団地建物所有者の議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（以下この条において「建替え承認決議」という。）を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地（当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。）に新たに建物を建築することができる。 一 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。 二 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。 ～～～（中略）～～～ <u>8 建替え承認決議に係る建替えの対象となる特定建物（略）が第62条第2項各号のいずれかに該当する場合における第1項の規定の適用については、同項中「4分の3」とあるのは、「3分の2」とする。</u>

■法改正前の背景や実状など

- ・ 背景や実状等は、単棟タイプのマンションの建物・敷地一括売却、建物取壊し等の各決議に同じ。
- ・ 現在の円滑化法に基づく「マンション敷地売却決議」の制度は、特定除却認定を受けていないマンションが対象にならないことに加えて、団地ではすべての棟で（各別に）決議を成立させる必要があった。

■改正法に基づく新たなルールの概要

- ・ 団地の土地等の共有関係と団地内のすべての建物の区分所有関係を解消する方法として、**団地内建物敷地売却決議の制度が創設**された。団地の総会での議決要件は以下のとおりで、**一括建替え決議と同じ**。

ア．全体要件（いずれも総数を母数とする割合）

- ・ 基本的な多数決割合は、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上。
- ・ 団地内建物の全部が改正法第62条第2項各号のいずれかに該当する場合の多数決割合は、団地内建物の区分所有者及び議決権の各4分の3以上に緩和される。

イ．各棟要件（総数を母数とする割合になるが、議決権は規約による別段の定め（法第38条）に基づく割合でよい）

- ・ 各棟につき区分所有者または議決権の各3分の1を超える反対がないこと。

■改正法の規定 ※新設

（団地内建物敷地売却決議）

- 第71条 前条第1項本文に規定する場合には、第64条の6の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物及びその敷地につき一括して、その全部を売却する旨の決議（以下この条において「団地内建物敷地売却決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該団地内建物のうちいずれか一以上の建物につき、その区分所有者の3分の1を超える者又は第38八条に規定する議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者がその団地内建物敷地売却決議に反対した場合は、この限りでない。
- 2 団地内建物の全部が第62条第2項各号のいずれかに該当する場合における前項本文の規定の適用については、同項中「5分の4」とあるのは、「4分の3」とする。
- 3 第69条第2項の規定は、第1項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、同条第2項中「当該特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）」とあるのは、「当該団地内建物の敷地（団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。）」と読み替えるものとする。
- 4 団地内建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
- 一 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - 二 売却による代金の見込額
 - 三 売却によつて各団地内建物所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項
- 5 第62条第5項から第10項まで及び第63条から第64条の4までの規定は、団地内建物敷地売却決議について準用する。この場合において、第62条第5項中「前項第三号及び第四号」とあるのは「第71条第4項第三号」と、同条第6項及び第7項中「第35条第1項」とあるのは「第66条において準用する第35条第1項」と、同条第6項ただし書中「規約」とあるのは「第66条において準用する第30条第1項の規約」と、同条第7項第一号及び第二号中「の建替え」とあるのは「及びその敷地（これに関する権利を含む。）の売却」と、同条第9項中「第35条及び第36条」とあるのは「第66条において準用する第35条及び第36条」と、第63条第1項、第2項及び第4項から第6項まで、第64条並びに第64条の2第1項中「建替えに」とあるのは「売却に」と、第63条第7項中「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「売買契約による建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）についての権利の移転（以下この項及び次項において「建物等の権利の移転」という。）がない」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「建物等の権利の移転がなかった」と、同条第8項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「建物等の権利の移転」と、「その着手をしない」とあるのは「建物等の権利の移転がない」と、第64条中「建替えを」とあるのは「売却を」と読み替えるものとする。

新たな法制度の総会決議等の要件とマンション標準管理規約（団地型／第49条）の規定の関係

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
（団地総会の会議及び議事） 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、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 規約の制定、変更又は廃止（第72条第一号の場合を除く。） 二 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） 三 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項 4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。 5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。 7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第48条第1項に基づき、別表第5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。 8 敷地分割決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。 （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 9 前8項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。 10 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 11 第3項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 12 団地総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。	（団地総会の会議及び議事） 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。 一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第一号の場合を除く。） 二 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。） <u>三 前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u> <u>四 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項</u> <u>4 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</u> <u>一 土地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</u> <u>イ 土地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</u> <u>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u> <u>二 前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</u> 三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧（？） <u>5 建替え承認決議は、第1項及び第2項にかかわらず、議決権（前条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合による。第7項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。ただし、当該特定建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の3分の2以上で行う。</u> <u>6 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。</u> <u>7 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする団地総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。</u> <u>8 一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の価格の割合による。）総数の各5分の4以上で行う。ただし、全ての団地内建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u> <u>9 前項の決議は、当該団地総会において、団地内建物のうちいずれか1棟以上につき、それぞれの組合員又は議決権（前条第1項に基づき、別表第5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の1を超える反対があった場合は、行うことができない。</u> <u>10 敷地分割決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の各4分の3以上で行う。</u> （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 <u>11 前10項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。</u> <u>12 前11項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。</u> <u>13 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u> <u>14 第3項第二号及び第4項第一号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</u> <u>15 団地総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</u>

新たな法制度の総会決議等の要件とマンション標準管理規約（団地型／棟総会）の規定の関係

改正前	改正後（※下線部が改定箇所）
第8章 棟総会	第8章 棟総会
~~~~~	~~~~~
（議決事項） 第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却	（議決事項） 第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、 <u>区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新</u> 及び <u>区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し</u> 五 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと 六 <u>第29条第1項第四号に定めるマンション再生</u> 等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
（棟総会の会議及び議事） 第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第71条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 三 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し	（棟総会の会議及び議事） 第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の <u>過半数であって第71条第1項に定める議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上</u> で決する。 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の過半数を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧 三 <u>マンション再生</u> 等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し 3 <u>マンション再生等に係る</u> 決議及び前条第五号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。 <u>ただし、マンション再生等に係る決議については、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、その棟の区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u> (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 4 前 <u>3</u> 項の場合において、 <u>区分所有者が</u> 書面又は代理人によって議決権を行使したときは、 <u>当該区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。</u> <u>5. 前4項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、区分所有者とみなす。</u> 6 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 7 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。 8 棟総会においては、第69条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

## ★ポイント（35ページ・36ページ）

- 広い意味で「再生」とひとくくりにされがちな事項について、マンション標準管理規約（団地型）では次のような用語の使い分けがされている。  
団地全体にわたるもの → 建物の一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割  
棟の単位のもの → 建替え、建物の更新、取壊し（左記をまとめて「マンション再生等」と定義）
- これらに係る合意形成に必要な事項の調査の主体、その財源、最終的に意思決定する総会の別（団地総会 or 棟総会）などを整理して理解する。

- ① 歴史がある大規模な団地型マンション
- ② 新築時に特定の区分所有者が多くの住戸を所有していた事情がある単棟タイプのマンション

- 普通決議の要件は、個々のマンションや団地（管理組合）の規約で別段の定め（法律の規定とは全く別の定め）をすることが認められる規定であり、実際にも別段の定めがされているケースが圧倒的に多い。
- 典型的なところで、マンション標準管理規約では、総会の成立要件を「議決権総数の半数以上を有する区分所有者の出席（があること）」と定めたうえ、普通決議事項については、区分所有者の人数の要件を排した「出席した区分所有者の議決権の過半数で決する。」という規定（別段の定め）になっている。

## ■区分所有法第39条第1項の改正前後の規定と普通決議の要件との関係

### 法改正前（2026年3月31日以前※）

#### （議事）

**第39条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。**

#### 2 （以下・略）

- この規定は、規約で法律と異なる規定を定めていない限り、「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」と解釈する。
- 特に、歴史がある大規模な団地型マンションや新築時に特定の区分所有者が多くの住戸を所有していた単棟タイプのマンション（以下「これらのマンション等」）の管理組合の規約に定められた普通決議の要件は、「**組合員総数及び議決権総数の各過半数**」という要件になっているケースもある。ちなみに、これは法律に規定された要件をそのまま（確認的に）規約に定めていることになり、別段の定めではない。
- これらのマンション等の規約には、マンション標準管理規約に定められた総会成立要件（改正前において「議決権の半数以上を有する区分所有者の出席」）が定められていないケースも多い。この点は、普通決議の要件を「総数を母数する過半数」と定めている以上、総数の「半数」という総会成立要件を規定する実益がなかった結果と言える。

### 法改正後（2026年4月1日以降）

#### （議事）

**第39条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。**

#### 2 （以下・略）

- 改正法の規定は、「・・・出席した区分所有者（略）及びその議決権の各過半数で決する。」と変わるが、改正後も規約で別段の定めをすることが認められる規定に当たる点で、従来の規約に定められた「**組合員総数及び議決権総数の各過半数**」という普通決議の要件は、改正法に抵触しない。
- つまり、改正法の施行日以降において、これらのマンション等の管理組合の規約に定められた普通決議の要件は、改正法の規定に対し、規約で「**組合員総数及び議決権総数の各過半数で決する。**」という別段の定めをしているものとみなされることにより、引き続き有効となる。

## 総数を母数とする普通決議の要件を改定しない場合の影響

### 【設例】総戸数300戸のマンションで、複数住戸を所有する組合員がない(組合員総数＝議決権総数という)場合

- 特別決議の要件については、規約で別段の定めをすることが基本的に認められない。そのため、改正法の施行日以降に現行規約を改定していなくとも、改正法の規定が規約に優先して適用になり、これに伴って、総会ごとに「過半数以上の出席組合員数とその有する議決権数（最低151～最高300）」が母数になる。
- これに対し、前ページに記載しているとおり、普通決議については改正法の施行日以降に現行規約に定められた「組合員及び議決権の各過半数」という要件を改定しない限り、従来から定められている総数（常に300）を母数とする要件が継続する。
- この関係で、将来の総会出席率によっては、過半数以上の出席組合員の数とその有する議決権の数が200のラインで、普通決議の定数より特別決議の定数が小さくなることになってしまう。

特別決議（200を母数として4分の3で可決）      200の4分の3＝150

普通決議（300を母数として過半数で可決）      300の過半数＝151

### ※極端なケース

- 設例のマンションの管理組合の総会で、特別決議の要件の母数が最も低い場合は151になる。この場合、特別決議事項は114（151の4分の3）で可決できるのに、普通決議事項は引き続き151ないと可決できない（！）

### ■求められる策

- 今回の法改正が特別決議の要件を緩和する趣旨であることから、これらのマンション等の規約に定められた組合員総数及び議決権総数の各過半数という普通決議の要件も、相応に緩和する改定が求められる。
- 具体的には、マンション標準管理規約に準拠して総会成立要件を「議決権総数の過半数以上を有する組合員の出席」と定めたい。現行の「組合員及び議決権の各過半数で決する。」という普通決議の要件を、次のいずれか（の規定）に改定する。
  - ① 出席した組合員及びその有する議決権の各過半数で決する。（引き続き、人数と議決権の両方を要件とする独自の規定）
  - ② 出席した組合員の議決権の過半数で決する。（マンション標準管理規約に準拠した規定）

**ご清聴ありがとうございました**