

6 決議の種類とその要件

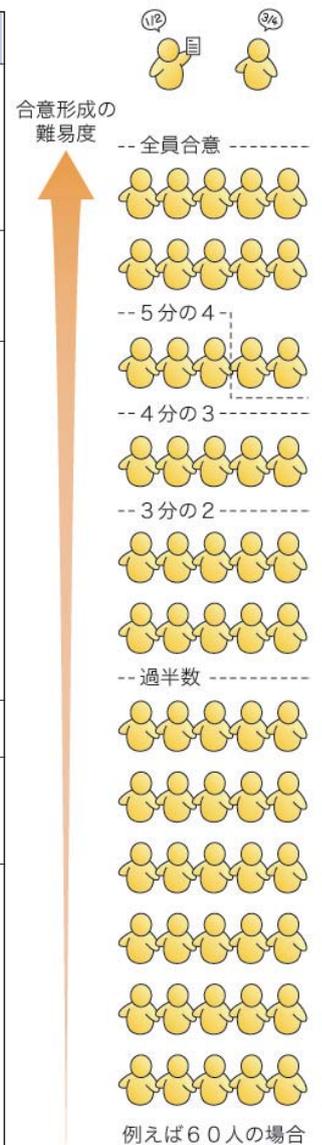
ポイント

マンション運営の仕組みは、区分所有法と規約によって規定されています。規約については、マンション再生行為に先立って、適切な内容に整備しておく必要があります。

(1) 決議の種類とその要件

建替えや修繕・改修といったマンション再生に関する決議の種類やその成立要件については、区分所有法と規約によって規定されています。規約の内容によって決議の成立要件や再生行為のプロセスが変わってくるので注意が必要です。

決議の内容(例)	決議の成立要件
<ul style="list-style-type: none"> ○共用部分の廃止や専有部分の所有関係の変化を伴うもの ○専有部分の面積変化を伴うもの(規約に別段の定めがない場合) <ul style="list-style-type: none"> ・増築 ・減築 	区分所有者全員の合意
<ul style="list-style-type: none"> ○建替え決議 ○一括建替え決議(団地全体)※1 	区分所有者及びその議決権の各5分の4以上
<ul style="list-style-type: none"> ○規約の設定や変更 ※2 <ul style="list-style-type: none"> ・一括建替え決議を適用可能とするための団地管理規約の設定や変更 ・修繕積立金の用途の変更(用途に建替え検討資金の拠出を追加する) ・専有部分の面積変化によって、共有部分の共有持分割合の変更を生じさせないための規約変更 ○共有部分の変更(共有部分の形状または効用の著しい変更を伴うもの。いわゆる重大変更) <ul style="list-style-type: none"> ・建物の基本的構造部分壁・柱・スラブ等を大規模にわたって加工する工事 ・エレベーターを新たに設置する工事 ・集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事や耐震改修工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うもの 	区分所有者及びその議決権の各4分の3以上
<ul style="list-style-type: none"> ○一括建替え決議(棟毎)※1 	区分所有者及びその議決権の各3分の2以上
<ul style="list-style-type: none"> ○建替え推進決議 	区分所有者及びその議決権の各過半数(できれば議決要件を大幅に上回る4分の3程度以上の賛成を得ることが望ましい)
<ul style="list-style-type: none"> ○通常の決議 ○共有部分の管理(共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わないもの。いわゆる軽微変更) <ul style="list-style-type: none"> ・建物の基本的構造部分の取り壊し等を伴わない、スロープや手すりの設置 ・建物の基本的構造部分の加工の度合いが小さい、炭素繊維シート等の巻き付けによる耐震補強 ○検討組織の設置について ○検討資金や耐震診断費用の拠出について(管理費から拠出する場合) ○コンサルタント等の専門家やデベロッパー等の事業協力者の選定について 	区分所有者及びその議決権の各過半数



※1 一括建替え決議は、団地全体で5分の4以上、棟毎に3分の2以上の多数の賛成が必要です。

※2 団地管理規約については、団地全体の集会だけでなく棟毎の集会による決議も必要です。

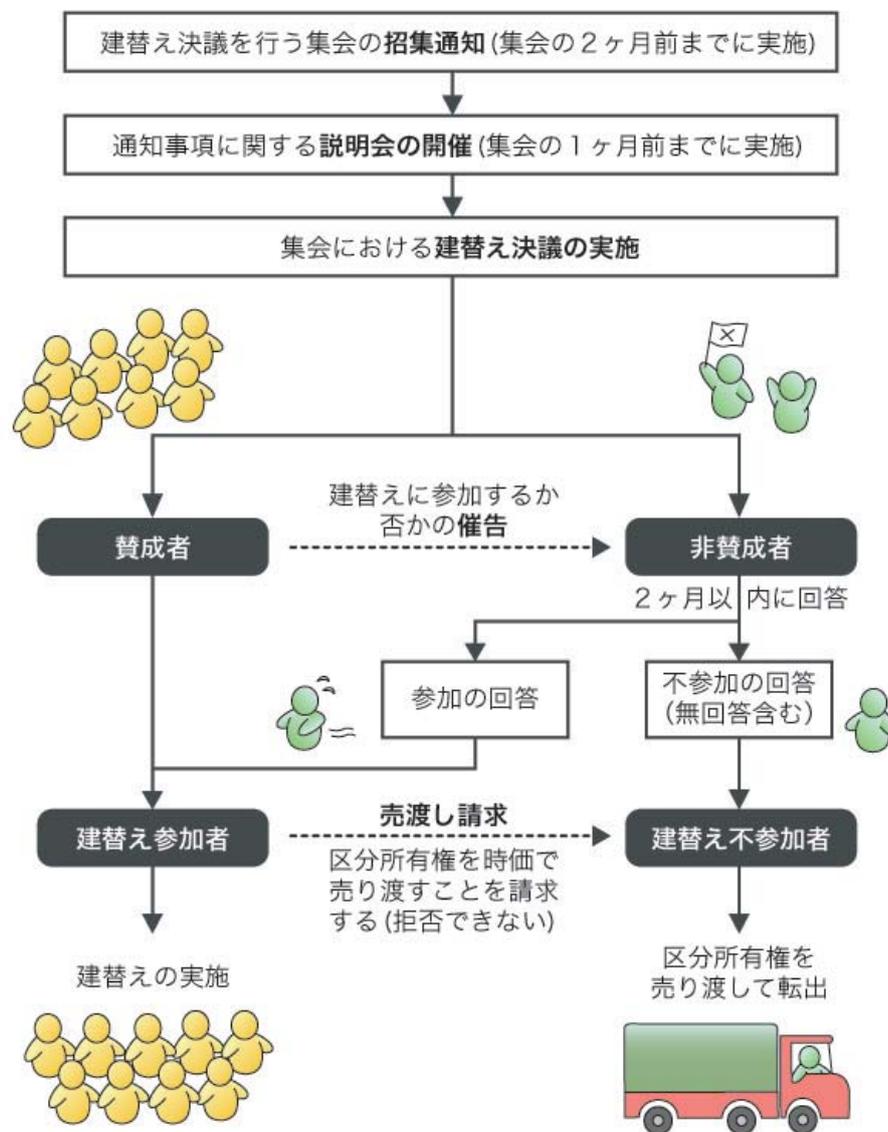
ポイント

建替えの意思決定が区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の多数の賛成によって可能となる一方で、手続きや決議内容については法律で厳密に定められています。

(2) 建替え決議の進め方

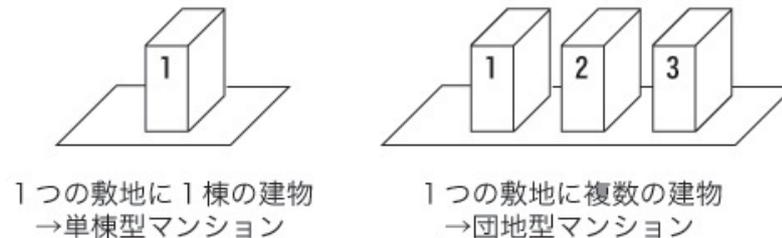
区分所有法の基づく建替え決議は、区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の多数の賛成により成立しますが、その手続きに不備があると、決議が無効になってしまうこともあります。

建替え決議の実施にあたっては、法律に定められた手続きに従って適法に進める必要があります。



(3) 単棟型マンションと団地型マンション

1つの敷地に1棟の建物がある単棟型マンションの場合と1つの敷地に複数の建物がある団地型マンションの場合では、建替え決議の決議事項や建替え決議の成立要件が異なるので注意が必要です。



1. 単棟型マンションの場合(建替え決議)

単棟型マンションは、区分所有法62条に基づいて建替え決議を行います。

■ 通知事項・説明事項

- ①集会の目的
- ②議案の要領(決議事項を要約したもの)
- ③建替えを必要とする理由
- ④建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持または回復するのに要する費用の額及びその内訳
- ⑤建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- ⑥建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

■ 決議事項

- ①新たに建築する建物(以下「再建建物」という)の設計の概要
- ②建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額
- ③上記の費用の分担に関する事項
- ④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

■ 建替え決議の成立要件

建替え決議は、区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の多数の賛成により成立します。

2. 団地型マンションの場合(一括建替え決議)

団地型マンションは、区分所有法70条の一括建替え決議に基づいて、団地内建物の全ての建物について建替えの意思決定を行います。ただし、この制度は団地の構成や権利関係により適用できない場合があるので注意が必要です。

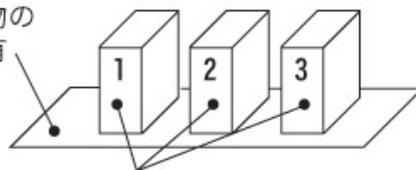
ポイント

団地型マンションの場合、一括建替え決議は、区分所有者及びその議決権の各5分の4以上の賛成に加えて、建物毎に区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の賛成が必要です。

■一括建替え決議の適用条件

- ① 団地内建物の全部が区分所有建物であること
- ② 当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有にあること
- ③ 団地管理組合の規約により、団地内の建物が管理の対象とされていること

敷地が団地内建物の
区分所有者の共有



団地内建物の全部が区分所有建物で
団地管理組合の規約で団地内の建物が管理の対象

■通知事項・説明事項

- ① 集会の目的
- ② 議案の要領(決議事項を要約したもの)
- ③ 建替えを必要とする理由
- ④ 建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持または回復するのに要する費用の額及びその内訳
- ⑤ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
- ⑥ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

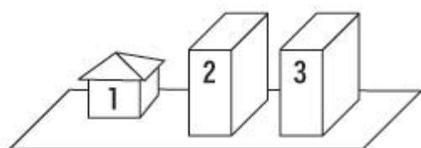
■決議事項

- ① 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要
- ② 新たに建築する建物(以下「再建団地内建物」という)の設計の概要
- ③ 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額
- ④ 再建建団地内物の区分所有権の帰属に関する事項

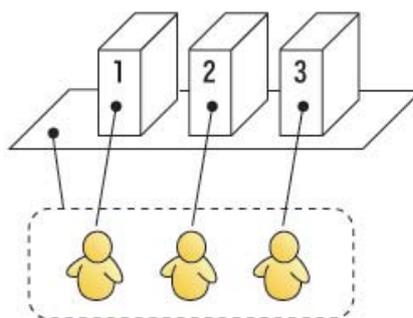
■一括建替え決議の成立要件

一括建替え決議は、区分所有者及びその議決権(土地持分)の各5分の4以上の多数の賛成、かつ団地内建物毎に区分所有者及びその議決権の各3分の2以上の多数の賛成により成立します。

単独所有 共有 共有



団地内建物の全部が区分所有建物である必要があります。1棟でも単独所有の建物がある場合は、一括建替え決議はできません。



敷地が区分所有者全員の共有・管理となっても、建物が棟毎の区分所有者による共有・管理になっている場合は、一括建替え決議はできません。



適切な内容の団地管理規約が存在しても団地管理規約設定時の手続きに瑕疵がある場合は、その規約は有効であるとは言えません。



単棟型マンションの管理規約を団地管理規約として流用している団地がありますが、一括建替え決議ができない規約内容になっている場合があります。

■団地管理規約を設定する

団地管理規約が定められていない場合は、新たに団地管理規約を設定する必要があります。その場合、団地全体の集会で区分所有者及びその議決権(土地持分)の各4分の3以上の多数の賛成を得るだけでなく、棟毎にも、集会で、同一内容の団地管理規約に対して、区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数の賛成を得る必要があります。