



## 質問

**キッズルームをコミュニティルームに用途変更する場合、総会の決議要件をどのように考えたらいいですか。**

(相談概要)

ある管理組合では、子供が自由に利用できる遊び場としてキッズルームを設けています。今回、軽微な内装工事を行って、当該施設をコミュニティルームに用途変更することを検討しています。この場合の総会決議は普通決議でよろしいでしょうか。なお、キッズルームの利用方法については、使用細則に規定しています。



## 回答

マンション標準管理規約第13条では「敷地及び共用部分等は通常の用法に従って使用しなければならない」としており、使用細則で定めることのできる事項は、この「通常の用法」の具体的な内容になります。

本件のように、工事内容が軽微なものであっても共用部分の用途が変更となる場合や、効用の著しい変更にあたるような場合は、特別決議によることが適切と思われます。

また、この場合、規約に規約共用部分としてキッズルームの存在が明記されているときは、併せて規約の変更も必要となることに留意する必要があります。

なお、単にキッズルームの使用制限を緩和し、子供以外の使用も認めるような場合や、キッズルームとしての用途の他にコミュニティルームとしても使用することができるようにする場合等は、使用細則の改定として、普通決議で実施可能と考えられます。普通決議とするか特別決議とするかは、変更の度合いに応じて、管理組合で判断してください。

### <ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。  
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。