



## 質問

**共用部分の変更に該当する改修工事に関して、耐震改修促進法の決議要件と規約の決議要件が異なる場合、総会の決議要件をどのように考えたらよいですか。**

(相談概要)

自治体から「緊急輸送道路沿道建築物」の対象物件(要耐震改修認定建築物)であるとの認定を受け、改修工事の計画を進めていますが、共用部分の変更を伴うこととなります。耐震改修促進法では共用部分の変更は普通決議で決することができますが、当該マンションの管理規約では特別多数決議事項と規定されています。この場合、共用部分の変更を伴う耐震工事の総会決議要件は、どのように考えるべきでしょうか。



## 回答

法令が優先され同法に基づく改修部分については普通決議で決することとなります。ただし、管理組合としては、まず法の改正を反映した形で規約の変更を行い、然る後に、変更した規約に基づき総会承認を得ることが、最も望ましい進め方といえます。

(説明)

区分所有法第17条第1項に規定する共用部分の変更の総会決議要件は特別多数決議事項ですが、区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定を受けた建物の改修工事においては、共用部分の変更に該当する場合であっても同法第25条第3項に基づいて普通決議で決することが可能であり、平成28年3月に改正されたマンション標準管理規約第47条第3項第2号にもその旨規定されています。

なお、区分所有法第17条第2項では「(略) 共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない」と規定していることから、当該共用部分の変更によって「専有部分への出入りが不自由になる」「採光・通風が悪化する」などの特別の影響を及ぼすと考えられるときは、当該専有部分の所有者の承諾が必要となることは本事例においても適用されることから、工事計画の策定等に当たってはそれらの点において留意が必要となります。

<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。