



共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）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）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およびその議決権の各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（共用部分の変更 区分所有法第17条1項）

規約の設定、変更または廃止は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項前段において同じ）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、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およびその議決権の各4分の3以上の多数による決議によつてする

集会の議事は、この法律また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）およびその議決権の各過半数で決する（議事 同第39条1項）

※改正後の条文を一部抜粋。ほか管理組合法人の設立・解散、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引き渡し等請求、管理組合法人による区分所有権等の取得、復旧についても、同様に規約による定足数強化（傍線部分）が認められている。普通決議に関しても強化等は可能

松田昌也・コミ研副代表は「無関心、人任せの人たちに判断、つまり議案への賛否の意思表示の投票を促すという方向は、引き続き堅持すべきでとても大事なことと思う」とコメント。自身のマンシヨンでは特別多数決議の定足数を増やすことも検討する、と話した。

「コソ研が会員らに行ったアンケートでは、特別決議の「出席者多数決方式」は「管理不全マンションには有効であり無関心な住民を除く」というのは理にかなっている」「健全な運営をしてきたマンションでは『少人数で重大事項が決まる』『独裁的運営に悪用される』『可能性を懸念』といった意見があった。今回の区分所有法改正では普通決議、「区人・一般社

ただ、定 今回の改正で法律で
強化でき も担保されることにな
ている。 つた「一体的改修」な
スカッシ だ、専有部分への立ち
ず植田雅 入りが不可欠で実質的
法人日本 に「全員合意」を取ら
かっこで『それを上回

佐藤弁護士は、建て替えなど基本的には「5分の4」を旨置きなければならぬ場合、「普段の決議で、

がこれまでの頑張りを 労しているマンション維持できる方法があつたらいい」と、コミ研がある」と実情も報告内部でそんな議論があつたことを紹介した。

瀬下義浩・一般社団
藤本賢和・NPO法 法人日本マンション管

るにとつては救世主、
みたいな感じでいいと
思うが、きちんと管理
をして丁寧に合意形成
を図ってきたマンショ
ンにとつてみると『今

定足数、規約で強化が可能も
丁寧な合意
失われる不安

ものか、何れもある」を下げた面がある」とかしら頑張っている。一方で「管理が停滞話した。内藤正裕・コミ研理事は「管理不全の三足敵が集まっついで苦

コミ研が会員らに行ったアンケートでは、特別決議の「出席者多数決方式」は「管理不全マンションには有効であり無関心な住民を」分所有者・議決権の各「4分の3以上」の特別「決議をしやすい」ということは見方を変えると反対者が多くても議案が承認されることが指摘。

なければ進まない事業（の出席）で決めてし
を例示した上で「簡単　まう、っていうことが
に決議ができるからと　起こりがちなのかなと
いって安易に決議して　いうことがすぐく氣に
しまうと、その後の運　なる」と、丁寧な合意
営が大変になつてく　形成が失われる不安を

が緩和され一般化してしまおうと「それ以上上げにくいことが悪いこと、無理なことをして、無理なことをして、可決される、『この数字は低すぎる』というみたいない印象になっ

てしまふのもいかな

組合連合会理事は「管

理が行き届いているマ

ンションには、39%で

「管理不全」化を防ぐ

ことにあると思う、と

述べて、「日本は何か悪いところがあると、それを救うためにレベ

ルを上げる」とい

う。これは、

意見も納得できるとこ

ろだ。

マンションコミュニティ研究会（コミ研、廣田信子代表）は12月8日、マンション標準管理規約の改正をテーマにしたオンラインフォーラムを開いた。横浜マリン法律事務所代表の佐藤元弁護士が「区分所有法改正・標準管理規約改正への管理組合の対応」のタイトルで基調講演。パネルディスカッションでは、区分所有法改正による特別多数決議の要件緩和をどう考えるかを中心にパネリストが意見を述べた。

いうふうにな書かれてい
る」と指摘。

その上で「今回の標
準規約の改正では、そ
の部分（についての言

めておくことが重要な
んだろうというふうには
考えている」と述べ
た。

小杉学・明海大学不

大豆

トラブル事例でわかる

マンション

大手マンション管
対応に特に強みを
マンション管理士

株式会社
学陽建

MAISON

規約改正
テーマに
議決要件緩和
どう考える

12/8コミ研フォーラム

最低限の39%でやっても、
 果たして8割の合意が
 取れるか。やはり普段
 からの合意形成をしつ
 かり頑張っていないと
 大きな決議はできない
 ことになる」とクメン
 ト。

豊富な書式と事例解説で

「本当に使える」1冊!

マンション管理の 法律実務

書式から業界の慣習まで

香川希理 [編著]

大手マンション管理会社の顧問弁護士を務めるなど、マンション管理関係の事件対応に特に強みを持ち、マンション管理案件にこれまで約200件以上携わる。マンション管理士・管理業務主任者資格保有。

2019年5月刊 A5判/226頁 定価＝本体2,916円(税込)

 株式会社
学陽書房

東京都千代田区飯田橋1-9-3
TEL: 03-3261-1111
FAX: 03-5211-3300

くわしくは
学陽書房 検索