

マンション標準管理規約（団地型）及び同コメント 【マンション敷地売却関係改正】

※下線部が改正点

規約	コメント
<p>第4章 用法 (専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建 物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であ って棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行お うとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以 下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2～7（略）</p> <p>第5章 管理 (団地修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立 てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用 部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って 取り崩すことができる。</p> <p>一～三（略）</p> <p>四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に</p>	<p>第17条関係</p> <p>①～⑧（略）</p> <p>⑨ <u>なお、老朽化が進む等、近い将来に、建替え若しくはマンション敷地売却</u> <u>（以下「建替え等」という。）</u>が想定されるマンションにおいて、高額な費 用をかけて専有部分の大規模な修繕等を行う団地建物所有者がいた場合に は、その工事から数年後に建替え等の検討が始まると、当該団地建物所有 者にとって二重の出費ともなりかねないほか、合意形成に支障が生ずる可 能性がある。このため、近い将来に建替え等の検討の可能性のあるマンシ ョンにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる団地建物所有 者に対して、近い将来に建替え等が検討される可能性がある旨の注意喚起 を行うことが望ましい。なお、注意喚起があった上で、実際に修繕等を行 うか否かはあくまで当該団地建物所有者の判断である。</p> <p>⑩～⑮（略）</p> <p>第28条及び第29条関係</p> <p>①～⑦（略）</p> <p>⑧ <u>円滑化法に基づくマンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業</u> <u>のプロセスの概要は、平成30年のマンションの建替え等の円滑化に関する</u> <u>法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「円滑化法施行規</u> <u>則」という。）の改正を踏まえ改訂された「耐震性不足のマンションに係るマ</u> <u>ンション敷地売却ガイドライン」（平成26年12月国土交通省公表）を参考</u></p>

規約	コメント
<p>係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五（略）</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下<u>本項及び次条において</u>「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p><u>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、<u>団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。</u></u></p> <p>3-4（略）</p> <p>（各棟修繕積立金）</p> <p>第29条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に</p>	<p><u>とされたい。この場合にも、建替えの場合と同様に、第1項及び第3項に基づき、必要に応じて、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金を取り崩すことは可能である。</u></p> <p>⑧⑨ 建替え等に係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。</p>

規約	コメント
<p>限って取り崩すことができる。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p><u>3 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p>3 4 (略)</p> <p>第6章 管理組合 (業務)</p> <p>第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</p> <p>五～十五 (略)</p> <p>第4節 団地総会 (議決権)</p> <p>第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2～7 (略)</p>	<p>第34条関係 (略)</p> <p>第48条関係 ①・② (略) ③ ①の土地の共有持分の割合は、第10条コメント①によれば、専有部分の床面積が基準となっており、この点、単棟型の議決権割合（共用部分の共有</p>

規約	コメント
<p>(議決事項)</p> <p>第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。</p> <p>一～六 (略)</p> <p>七 第28条第2項若しくは第3項又は第29条第2項若しくは第3項に定める建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>八～十四 (略)</p> <p>第8章 棟総会</p> <p>(招集手続)</p> <p>第69条 棟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</p>	<p>持分の割合)も同様である。したがって、単棟型と同様、団地においても、①や②の方法による議決権割合の設定は、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、高層階と低層階での眺望等の違いにより住戸の価値に大きな差が出る場合もあることのほか、民法第252条本文が共有物の管理に関する事項につき各共有者の持分の価格の過半数で決すると規定していることに照らして、新たに建てられるマンションの議決権割合について、より適切な選択肢を示す必要があると考えられる。これにより、特に、大規模な改修や建替え等を行う旨を決定する場合、建替え前のマンションの専有部分の価値等を考慮して建替え後の再建マンションの専有部分を配分する場合等における合意形成の円滑化が期待できるといった考え方もある。</p> <p>(略)</p> <p>④～⑦ (略)</p> <p>第50条関係</p> <p>(略)</p>

規約	コメント
<p>で、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。</p> <p>2～4（略）</p> <p><u>5 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。</u></p> <p><u>一 売却を必要とする理由</u></p> <p><u>二 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2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>三 耐震改修に要する費用の概算額</u></p> <p>6 <u>6 建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7 <u>7</u>（略）</p> <p>7 <u>8</u> 第1項（会議の目的が建替え決議<u>又はマンション敷地売却決議</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、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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。</p> <p>（議決事項）</p> <p>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。</p> <p>一～三（略）</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びそ</p>	<p>第72条関係</p> <p>①（略）</p> <p>② 棟総会の議決事項は、団地全体や他の棟に影響を及ぼすことも考えられるので、計画段階において他の棟の意見を取り入れるといった方法や棟総会で決定する前に理事会又は団地総会等に報告するといった方法で、団地全体の</p>

規約	コメント
<p>の経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え<u>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</u></p> <p>六 (略)</p> <p>(棟総会の会議及び議事)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>一・二 (略)</p> <p>三 <u>建物の建替え等</u>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</p> <p>3 <u>前条第五号</u>の建替え決議及び<u>前条</u>第六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の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p>	<p>理解を得る努力をすることが適当である。</p> <p>③ <u>特に、団地型マンションにおいて円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却決議を行う場合は、マンション敷地売却決議は各棟において棟総会で行うものの、決議内容及びその他の手続きについては全棟での一体性が必要となるため、平成30年の円滑化法施行規則の改正を踏まえ改訂された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」(平成26年12月国土交通省公表)を参考に、団地全体での合意形成を図ることが重要である。</u></p> <p>③④ 各棟修繕積立金の取崩しは、基本的に、団地総会の決議を経なければならないと規定している(第50条第六号及び第七号)が、各棟の建替え<u>等</u>に係る合意形成に必要な事項の調査の実施経費に充当するための取崩しのみは、団地総会の決議ではなく、棟総会の決議を経なければならないと規定している。</p> <p><u>第73条関係</u></p> <p><u>マンション敷地売却決議の賛否は、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。なお、第4項の決議要件については、法定の要件を確認的に規定したものである。</u></p>

規約	コメント
<p><u>4</u> マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、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。</p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p><u>(ア)</u> 電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>4<u>5</u> 前3<u>4</u>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、出席区分所有者とみなす。</p> <p><u>(イ)</u> 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>4<u>5</u> 前3<u>4</u>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、出席区分所有者とみなす。</p> <p>5<u>6</u> (略)</p> <p>6<u>7</u> (略)</p> <p>7<u>8</u> (略)</p>	