



質問

当マンションは5階建てでエレベーターがなく、理事会では、居住者の高齢化に伴い、建物の外壁に外付けしたエレベーターの新設を検討している。エレベーターの新設工事を実施するには、その形状又は効用の著しい変更が生じることから、出席組合員及びその議決権の各「4分の3」以上の賛成が必要との意見があるが、その意見どおりで良いか。



回答

建物の外壁に外付けしたエレベーターの新設工事を実施する場合には、その形状又は効用の著しい変更が生じることから、特別多数決議で決することが考えられるが、区分所有法第17条（共用部分の変更）第5項は、「高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの」については、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各「4分の3」以上の賛成を、「3分の2」とすると定めている。

よって、当該決議については、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各「3分の2」以上の賛成により決議することができる。

ただし、標準管理規約第43条（招集手続）第4項の規定に基づき、「高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの」である旨と、これに該当する理由も通知しなければならないことに留意する必要がある。

■区分所有法第17条（共用部分の変更）【抜粋】

第17条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。

第五項において同じ。）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。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、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及びその議決権の各四分之三（これを下回る割合（二分の一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。

（略）

5 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによつて他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその

瑕疵（かし）の除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。

■標準管理規約第 43 条（招集手続）【抜粋】

第 43 条 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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

（略）

- 4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第 17 条第 5 項の規定に基づき、第 47 条第 4 項の規定により議事を決しようとするときは、第 1 項に定める事項のほか、その旨及び同条第 4 項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。

■標準管理規約第 47 条（総会の会議及び議事）【抜粋】

第 47 条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第 1 項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。

（略）

- 4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前 3 項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各 3 分の 2 以上で決する。

一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等

三 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

■標準管理規約第 47 条（総会の会議及び議事）関係コメント【抜粋】

- ⑧ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば 次のよう

に考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は第4項第一号ロに該当し、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員が出席した総会における出席組合員及びその議決権の各3分の2以上の賛成により実施可能と考えられる。

<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。