

2026(令和8)年度 第1回ウェルシー委員会

1. 委員長・副委員長の選出
2. 「諮問」内容の説明
 - 2-2. 諮問内容の検討スケジュール案
3. 現時点で当団地の規約がどのような状態にあるかの確認
 - 3-2. 現行規約における判断の確認と今後の課題
4. 長期修繕計画関連の手元にある情報のご紹介
5. 区分所有法改正の概要紹介
6. 次回以降の進め方について

2026/6/13
理事長 植村 政幸

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

1

1. 委員長・副委員長の選出

- ◆ ウェルシー委員会細則第6条第3項により、「委員長及び副委員長は、委員の互選により決定する。」と定められています。区分所有法、当団地の規約（標準管理規約にも）には、互選方法の規定はありません。
- ◆ いままでのウェルシー委員会における互選方法は、以下のような実績がありました。この他の方法も可でしょう。
 - ① 留任を承認：前年度から継続する案件への取り組みを理由に、委員長・副委員長をそのまま継続する案を、出席委員により承認する
 - ② 選挙：立候補を募らずに自薦・推薦の選挙（委員長、副委員長別に）による
 - ③ 理事長等からの推薦から討議：委員長・副委員長候補の推薦・提案を出席委員による審議後、一括採決等により承認する
- ◆ 今回は事前の調整により、委員長・副委員長案を用意してありますが、上記③の方法によることで、よろしいでしょうか？

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

2

2026(令和8)年度 第1回ウェルシー委員会資料

1. 委員長・副委員長の選出
2. 「諮問」内容の説明
 - 2-2. 諮問内容の検討スケジュール案
3. 現時点で当団地の規約がどのような状態にあるかの確認
 - 3-2. 現行規約における判断の確認と今後の課題
4. 長期修繕計画関連の手元にある情報のご紹介
5. 区分所有法改正の概要紹介
6. 次回以降の進め方について


2026/6/13
委員長

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

3

2. 「諮問」内容の説明

- ◆ 理事会における諮問文書（2026(R8)/5/16開催の第12回定例理事会において承認された）には下表の2項目が書かれています。前文は次のように書かれています。 

現在まで2025(令和7)年度業務計画を進めて参りました。

計画通り進められた項目も多くありましたが、先日行った屋内外給排水管劣化診断の結果の様に10年後の大規模修繕の前に3年～7年後再度診断の上対策を検討する項目が発生しています。また、消防関連では実施時期や予算額の変更が必要となりました。

また、4月1日に施行となった改正区分所有法に対応するため、団地管理組規約（第8章を除く）の改定を至急を検討する必要があります。

つきましては、「団地管理組規約（第8章を除く）の改定検討」と「長期修繕計画の部分的な見直し」について、下記の様に諮問いたします。

毎月の定例理事会にて活動の進捗状況を報告してください。なお、諮問内容および答申納期などについて不明な点がある場合はご連絡ください。

諮問	(A)	(B)
諮問事項	団地管理組規約(第8章を除く)の改定検討	長期修繕計画の部分的な見直し
答申納期	2026(令和8)年12月開催第7回定例理事会	2027(令和9)年12月開催第7回定例理事会
付帯事項	① 答申内容に関する理解を深めるために、それぞれの検討状況に応じて、理事会対象の説明会開催を検討すること ② 組合員の理解を得るための方策（広報、説明会など）をそれぞれの答申時期前後に、検討すること	

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

4

2-2. 諮問内容の検討スケジュール案

2026 (令和8)年												2027 (令和9)年												2028 (R10)年		
2026年度 (4月～3月)												2027年度 (4月～3月)														
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
規約改定検討 (1) 法改正対応の規約改正案討議 (2) 標準管理規約(団地型)のコメント等を精査 (3) 答申案のとりまとめ ◆ 防犯カメラ運用細則の改定も課題 理事説明会 広報 住民説明会 臨時総会?												長期修繕計画の部分的見直し (1) 検討項目の確認 (2) 劣化診断等の結果を精査(分科会?) (3) 保全協会版の精査(分科会?) (4) 消防関連の項目確認 (1) 見積金額の検討 (2) 長期修繕計画へのとりまとめ作業 (3) 資金計画の検討 理事説明会 広報 答申 住民説明会												関連 ① 屋内外給排水管の劣化診断結果を精査 ② アルミサッシの劣化診断の実施と結果の精査 ③ 消防関連3項目の実施と結果の精査 ④ 大規模修繕の5年目瑕疵保証点検の結果受領		

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウエルシー委員会資料
20260613_第1回ウエルシー委員会k4.pptx

5

3. 現時点で当団地の規約がどのような状態にあるかの確認

項目	最終改定時		課題	諮問対応
	時期	内容		
「規約」内容	団地管理組規約(第8章を除く)	R7/3/30臨時総会議案第3号	法改正対応、団地型への準拠精査/棟別管理への対応確認、年度替わり時の会計処理問題への対応、災害時の対応、専用使用部分管理に関する事項の整理、さらに用語や表記方法、条文構成、日付表記、法令の引用形式などについても準拠	▶ 標準管理規約(団地型)2021(R03)0622による法改正対応までに留まる ▶ 最新の法改正や、上記以後2回の標準管理規約改定に対応していない ▶ 左記課題への対応を検討 ▶ 前回検討時の論点を確認
	別表1～6	R7/3/30臨時総会議案第3号	標準管理規約(団地型)の構成・趣旨に準拠	特に無し
	資料1～6	R7/3/30臨時総会議案第3号	西暦に統一、個人情報配慮の追記	特に無し
	使用細則等 別紙様式1～14	R7/3/30臨時総会議案第2号,第5号	3細則につき参照条文の修正、短期貸出 別紙様式3の分割、西暦に統一など	▶ 運用の徹底 ▶ 抽選(短期貸出)の改善
関連情報	付表	R7/3/30臨時総会議案第1号	管理費、修繕積立金(値上げ)	特に無し
	個人情報関連(基本方針、利用目的)	R7/3/30臨時総会議案第2号	開示目的に緊急時安否確認を追加	特に無し
第8章「棟総会」	R8/4/19臨時総会議案第1号	最新の法改正へ対応	特に無し	

◆ 検討課題は何か？ (現時点の当団地の規約と改正区分所有法との関係に注意) ⓘ

上表の分析から、取り扱うべき事項は以下の2点となる。(その他の提案がある場合は、個別に検討)

- ◇ 2021(R03)/6/22版以後の標準管理規約(団地型)2版(R060607版、R071017版)を精査することにより、今般の区分所有法改正を含む、関連法令改正への対応を検討すること。
- ◇ 未対応の標準管理規約(団地型)2版にある法改正対応以外の提案内容(条文には記載無く、コメントに推奨があるものを含む)についても、検討する(採否を決める)こと。
- ◇ 前回検討時の論点(外部役員対応・各棟修繕積立金など)の状況変化などを考慮した再検討

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウエルシー委員会資料
20260613_第1回ウエルシー委員会k4.pptx

6

3-2. 現行規約における判断の確認と今後の課題

◆ 現行規約を改定してきた中で判断してきたポイント

- ◆ 団地管理組合が全ての棟の日常管理を行う
- ◇ 民泊を含む住宅宿泊事業を禁止する
- ◇ ペットの飼育を禁止する
- ◆ 役員の任期を2年とし、毎年度半数改選としている
- ◇ 電磁的方法が利用可能として規約を構成している
- ◇ 駐車場の使用契約、専有部分の修繕等工事申請については、それぞれの細則・別紙様式によって対応している
- ◇ 規約に基づき必要となる様式は資料1～6を規約集に収録している
- 外部役員対応の判断を先送りすることによる、43条・53条の未改正

◆ 今後の判断・検討が望ましいポイント

- ◇ 国内管理人の選任届出や権利・義務の規定と、届出の義務化判断
- ◇ 規約に明記される名簿の作成と防災対応についての周知・教育
- ◇ 置き配、喫煙などの標準管理規約（団地型）に記述のある課題に対応する細則などの整備（共用部分は禁煙と判断したことがあるが）
- ◇ 専有部分の賃貸借に関する届出等の管理の徹底と状況把握・報告

4. 長期修繕計画関連の手元にある情報のご紹介

- ◆ **長期修繕計画Ver9.12**は、R070330臨時総会議案書の第1号議案として皆さんのお手元にあります。

下記URLからも閲覧出来ます(区分所有者限定)。

- ◇ https://www.wealthy333.net/MemberOnly/Giansho/20250330_Rinji/RinjiR070330_Giansho_k5.pdf



- ◆ **屋内外給排水管の劣化診断結果**があります。説明を受けて初期的な考察の結果は、定期総会の議案書の参考資料に掲載しました(区分所有者限定)。

- ◇ https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260318_KantaiChousa/202603_KantaiChousaKekka.pdf



- ◆ **保全協会**から受け取った最新の**長期修繕計画案**も、WEBに掲載しました。下記URLから閲覧出来ます(役員・委員限定)。

- ◇ https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260319_HozenbanChoukishuuzenPlan/202603_HozenChoushuu.pdf



- ◆ 今後の検討対象・参考情報となり得る情報は、以下のものが考えられます。

- ◇ アルミサッシの劣化診断結果
- ◇ 大規模修繕工事アフター5年点検の結果データ
- ◇ 消防関連項目の現状
- ◇ 最近頻発している修理事件（漏水など）のデータ
- ◇ BS受信設備の補修状況・定期点検などの検討状況
- ◇ 過去の修繕履歴情報（完備していませんが）
- ◇ 前回検討時の残課題（改定時の臨時総会議案書の参考資料に掲載）

5. 区分所有法改正の概要紹介

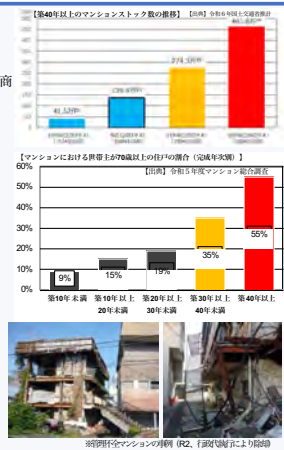
区分所有法制の見直し (R8.4.1 施行)

令和7年5月
法務省民事局



課題

- 今後、**老朽化したマンション (区分所有建物) が急増**していく見込み
 - 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行
※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**
- ➡ **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**



政府方針

○ 骨太方針2024 (R6.6.21閣議決定)、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R6.6.10関係閣僚会議決定)
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、…法制審議会の答申を踏まえ、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を盛り込んだ改正法案の速やかな国会提出を目指す。」

R4.9	R5.6	R5.7~R6.1	R6.2	R7.3	R7.5	
法制審議会へ諮問	区分所有法制部会における調査審議開始	中間試案取りまとめ	パブコメ※を踏まえた検討 ※提出意見数 131件 (うち団体 36件)	法制審議会要綱答申	閣議決定 法案提出	成立・公布

出典: 「区分所有法・被災区分所有法の改正について」 法務省民事局 民事第一課長 望月千広@2025.6.16日本マンション学会

6. 次回以降の進め方について

◆ **次回以降の委員会は、2026年7月11日土曜日に開催し、以降は12月答申まで毎月第二土曜日開催を予定します。**

◆ **長期修繕計画の見直し関連の状況によっては、1月以降も委員会の開催を予定しますが、その時点でご案内します。**



Appendix

- A1. 諮問文書
- A2. 法体系について
- A3. 標準管理規約（団地型）2版にある法改正対応以外の提案内容（2ページ）
- A4. 新区分所有法施行後における現行管理規約との関係
- A5. 区分所有法改正の概要（詳細4ページ）

A1. 諮問文書

ウェルシー委員会 御中

2026(令和8)年5月18日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 四方田敦夫



諮 問

現在まで 2025(令和7)年度業務計画を進めて参りました。

計画通り進められた項目も多くありましたが、先日行った屋内外給排水管劣化診断の結果の様に 10年後の大規模修繕の前に 3年~7年後再度診断の上対策を検討する項目が発生しています。また、消防関連では実施時期や予算額の変更が必要となりました。

また、4月1日に施行となった改正区分所有法に対応するため、団地管理組規約(第8章を除く)の改定を至急に検討する必要もあります。

つきましては、「団地管理組規約(第8章を除く)の改定検討」と「長期修繕計画の部分的な見直し」について、下記の様に諮問いたします。

毎月の定例理事会にて活動の進捗状況を報告してください。なお、諮問内容および答申納期などについて不明な点がある場合はご連絡ください。

記

1. 諮問事項 (A) 団地管理組規約(第8章を除く)の改定検討
(B) 長期修繕計画の部分的な見直し
2. 答申納期 (A) 2026(令和8)年12月開催の第7回定例理事会
(B) 2027(令和9)年12月開催の第7回定例理事会
3. 付帯事項 ① 答申内容に関する理解を深めるために、それぞれの検討状況に応じて、理事会対象の説明会開催を検討すること
② 組合員の理解を得るための方策(広報、説明会など)をそれぞれの答申時期前後に、検討すること

以上

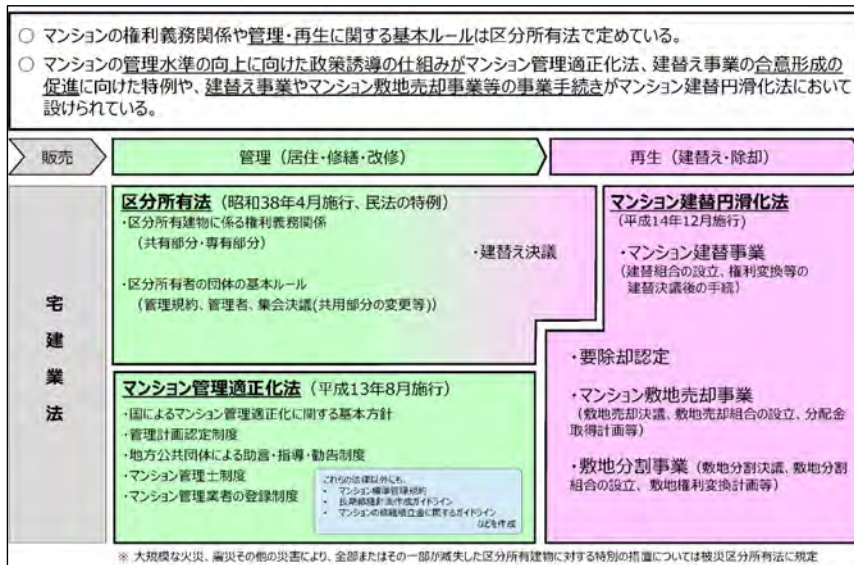
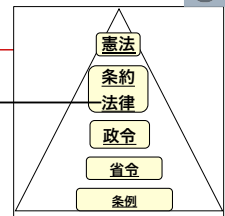
2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

13

A2. 法体系について

◆ 区分所有法は、民法の特例法 ←



出典：国土交通省公表の資料から
<https://www.moj.go.jp/content/001383079.pdf>

◆ 秦野市にはワンルームマンション条例は無いが、まちづくり条例で高さ10メートル以上の建物に規制がある。

◆ 秦野市は、マンション行政に関して神奈川県が管轄する地域に含まれない。

2026/6/13

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260613_第1回ウェルシー委員会k4.pptx

14

A3. 標準管理規約（団地型）3版にある法改正対応以外の提案内容(1/2)

◆ R030622版の改正概要から

- ◇ ITを活用した総会・理事会
- ◇ 感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合、共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であること、総会の延期が可能であることを記載
- ◇ 置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられること

◆ R060607版の改正概要から

- ◇ 共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載
- ◇ 総会の議決事項として、改正適正化法 第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請及び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「円滑化法」という。）第102条第1項に基づく要除却認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理
- ◇ 改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正
- ◇ 敷地分割事業に関する以下の点については、一部についてのみ対応していて、不完全になっている。
 1. 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性：第11条に相当する規定があった場合であっても、改正法による改正後の円滑化法第115条の4第1項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載（第11条関係コメント）
 2. 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金：団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要な事項の調査」を記載（第28条及び同条関係コメント（団地修繕積立金）・第29条及び同条関係コメント（各棟修繕積立金））
 3. 招集手続：敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続を記載（第45条及び同条関係コメント）
 4. 団地総会の会議及び議事：敷地分割決議の決議要件を記載（第49条及び同条関係コメント）
 5. 議決事項：団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割決議を記載（第50条）

A3. 標準管理規約（団地型）3版にある法改正対応以外の提案内容(2/2)

◆ R071017版の改正概要から

1. 管理組合役員に関する規定の見直し

- ① 理事の職務代行者
 - 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方や規定例をコメントに追加
- ② 役員欠格条項の見直し
 - 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

2. 管理組合役員等の本人確認

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

3. 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

- ① 防災関係業務の明確化
 - 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加
- ② 防火管理者に関する規定の整備
 - 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加

4. 喫煙に関するルールの考え方

- 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

A4. 新区分所有法施行後における現行管理規約との関係

◆ 新区分所有法の施行について

- ◇ 2025(R7)年5月23日に可決・成立し、2025(R7)年5月30日に公布されたが、施行されたのは**2026(R8)年4月1日**である。
- ◇ 新区分所有法の附則第2条1項により、**施行日にすでに存在するマンションにも適用される**。施行日前に招集手続きが開始された集会には、旧区分所有法が適用される。
- ◇ 2026(R8)年4月1日時点で**新区分所有法と抵触する管理規約の定めは無効**

◆ 法改正により無効となった規約の条項は？

- ◇ 規約に基づく対応は不可となるため、その部分を規定する法令に基づいて運用するしかない。4月19日開催の臨時総会と棟総会においては、そのような対応を行った。
- ◇ 無効となった規約（の条項）は**間違った運用の元にしかない**ので、早急に改正すべきだ。

条項毎の状態	新区分所有法	管理規約（の条項）	現時点での効力
改正無しの条項	従来通り	従来通りの内容	有効
改正された条項	強行規定	抵触している場合	無効（総会議決関連が多い）
		（たまたま）適法な場合	有効
	それ以外	抵触している場合	内容により有効
		（たまたま）適法な場合	有効
新制度	（対応無し）	規約無し	

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策(1/2)

1. 集会の決議の円滑化

- **所在等不明区分所有者※の決議の母数からの除外** ※必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な区分所有者

▶ 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

● 裁判所が認定した**所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度**を創設

- **出席者の多数決による決議**

▶ 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害

● 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は**出席者の多数決**によることとする
※ 特別決議においては定足数（過半数）あり

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

- **所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度**

▶ 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障

● **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

※ 管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却可能（→ 売却代金は所在等不明区分所有者のために供託）

- **管理不全の専有部分・共用部分の管理制度**

▶ 区分所有者による適切な管理がされないことで周囲に危険が及ぶおそれ

● 区分所有者が専有部分・共用部分を管理せず、放置していることで**他人の権利が侵害されるおそれがある場合に管理人の選任を可能にする制度**を創設

3. 専有部分の保存・管理の円滑化

- **共用部分の管理・変更と同時にする専有部分の保存・利用改良** 具体例：共用部分の配管と専有部分の配管を一括して更新しようとする場合（配管の全面更新）

▶▶ 規約に特別の定めをすることにより、共用部分の管理・変更と同時にする**専有部分の保存・改良を当該共用部分の管理・変更と同等の多数決で行うことができる制度**を創設

- **他の区分所有者の専有部分の保存請求** 具体例：他の区分所有者の専有部分の配管からの漏水被害を受けている区分所有者が自らの配管の補修をしようとする場合

▶▶ 自らの専有部分等を保存するために**他の区分所有者の専有部分につき保存行為を請求することができることを明確化**

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策(2/2)

4. 共用部分の管理・変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

▶ 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすのが容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない

● 原則的な多数決割合は現行規定（4分の3）を維持しつつ、①共用部分の設置・保存の瑕疵により**権利侵害のおそれがある場合**や②**バリアフリー化のために必要な場合には多数決割合を3分の2に引き下げる**

具体例①：倒壊等のおそれのある立体駐車場を取り壊して平置き駐車場とする
②：階段しかない5階建てのマンションにエレベーターを設置する
※ 復旧決議の多数決割合も3分の2に引下げ

○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

▶ 管理者による共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使について、区分所有権が転売された場合の扱いが不明確で、訴訟追行を認めない例もある

● 管理者が元区分所有者を含む請求権を有する者を代理して請求権を行使し、訴訟追行が可能であることを明確化

※ 管理組合法人についても同様の規律を整備

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務として、区分所有建物の管理に関する**区分所有者の相互協力義務**を明記

○ 管理事務の合理化・円滑化のため、▶ 国外居住者が**国内管理人を選任できる制度**を創設

▶ **電子データで作成された規約の閲覧をその送受信により可能**とする制度を創設

○ 管理組合法人による区分所有権や土地の取得は、**4分の3以上の多数決**で行うことを明確化

○ 建物が滅失した場合の敷地の管理の円滑化のため、**敷地共有者等集会の制度**を創設 ※ 敷地売却決議も可能（P4の2）

○ 共有の専有部分の議決権行使者の指定は、建替え決議等を含め**共有持分の価格の過半数**で行うことを明確化

(参考) 現行法における決議要件

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分 外壁・廊下などの管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4+敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却 （救済施行後3年以内にする必要）(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3	建替え	5分の4	被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却 （救済施行後1年以内にする必要）(注2)	5分の4
建替え	5分の4	区分所有関係の解消 取壊し、建物と敷地の一括売却など	団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消 取壊し、建物と敷地の一括売却など	全員同意				

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和

▶ 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

● **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**（P2の1.）に加え、原則的な多数決割合は現行規定（5分の4）を維持しつつ、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**4分の3に引き下げる**

※客観的事由

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

(参考)
○ マンションストック総数：約700万戸
○ 耐震性不足のおそれがあるマンションストック数：約103万戸※1
○ 共同住宅（持ち家）の共用部分の非バリアフリー化率：約59%※2

※1 「旧耐震基準」で建築されたマンションストック数
※2 「道路から玄関まで車椅子で通行可能な住宅ストック」以外の住宅ストック比率
(建築省工統計、平成30年住宅・土地統計調査等から推計)

○ 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

▶ 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

● 建替え決議がされた場合に、**金銭補償を前提として賃貸借等を終了させる制度**を創設

2. 区分所有関係の解消・再生の円滑化

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

▶ 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（※1）による
① 建物・敷地の一括売却
② 建物の取壊し
③ 建物を取り壊した上での敷地売却
を可能とする制度を創設（※2）

※1 原則5分の4・一定の客観的事由がある場合4分の3
※2 いずれも建替え決議と同様に賃貸借等の終了の規律を設ける

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会（P3の5.）においても、**5分の4以上の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設

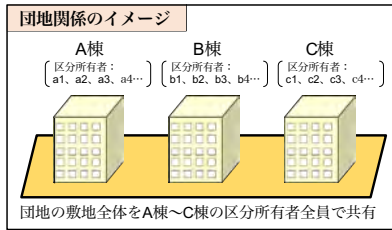
○ 多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）

▶ 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

● 建替えと同等の**多数決**（上記※1）による**一棟リノベーション工事（建物の更新）**を可能とする制度を創設（上記※2）

団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の再生の円滑化



○一括建替え決議の要件緩和

▶ 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

○団地内建物・敷地の一括売却

▶ 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

● 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○一部建替え承認決議の要件緩和

▶ 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

● 建替え対象の建物に一定の**客観的事由**（P4の1.※）がある場合には**3分の2に引き下げる** ※ 出席者の多数決による決議（P2の1.）による

●全体要件の緩和

全ての建物に一定の**客観的事由**（P4の1.※）がある場合には**全体の4分の3に引き下げる**

●各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに**反対する者が3分の1を超えない**限り、一括建替えができることとする

○団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化

▶ 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも

● **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

被災区分所有建物の再生の円滑化

○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

▶ 建替え等の被災区分所有建物の再生等に係る決議の要件（区分所有法上原則5分の4（P4の1.及び2.））が厳格で、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

● **多数決割合をいずれも3分の2に引き下げる**

○被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

▶ 被災区分所有建物の建物敷地売却決議等が可能なのは1年に限られ、準備が困難

● **決議可能期間を6年を超えない範囲内で政令で定める期間内とする**

※ 通常6年を超えない期間内であれば、当初定めた期間を延長することが可能

