

# 実施のための手続

マンションで省エネ対策・再エネ活用を実施するためには管理組合での手続を経る必要があります。戸建てと違いマンション管理組合での手続は、区分所有者間での合意形成を図るために欠かせないものとなっています。省エネ対策・再エネ活用の費用や影響等により、承認手続が変わってくるのでそのポイントを押さえておきましょう。

## ここに注目

### 手続を進めるための決議要件〈マンション標準管理規約に準拠〉

標準管理規約では敷地及び共用部分等の変更が「形状又は効用の著しい変更」を伴うかどうかで決議要件を区別しています。

#### ● 理事会決議で対応可能

- ・LED照明の電球交換(予算範囲内)

#### ● 普通決議で可能な対応

(一般的に「形状又は効用の著しい変更を伴わない」工事と想定される場合)

- ・給水システムの変更工事
- ・LED照明への全面切り替え工事
- ・人感センサー付き照明への切り替え工事
- ・高反射率塗料による防水工事  
(大規模修繕工事としての承認)
- ・エレベーターの最新機種への更新

#### ● 特別決議が必要な場合

(一般的に「形状又は効用の著しい変更を伴う」工事と想定される場合)

- ・太陽光発電システムを屋上に設置する工事
- ・屋上緑化のための屋上工事

**普通決議とは**…議決権総数の半数以上の組合員が出席し、その議決権の過半数で決議されるもの

**特別決議とは**…組合員総数、議決権総数の各4分の3以上の賛成により決議されるもの

普通決議で  
決められることも  
いろいろあるんです。  
みんなの合意で  
進めましょう。



※上記は一般的な目安です。各マンションにより個別の事情がある場合には、決議方法が異なることがありますので御注意ください。  
判断に迷う場合には専門家に御相談ください。

## ここに注目

### 合意形成の進め方

管理組合における最高議決機関は総会です。

工事の実施に特別の費用がかかる場合やマンションに影響がある場合、基本的には総会の承認を経て進めます。

#### ①理事会での発案

- ・情報収集(ガイドブック、セミナー)

#### ②理事会決議

- ・実施による効果、メリット・デメリット、予算確保について検討
- ・必要に応じて専門家への相談・協議など
- ・形状が変更になる場合など影響が大きい場合、必要に応じて説明会実施

#### ③総会決議

- ・総会で決議し、内容は議事録に記載

#### ④実施準備

- ・助成金申請の場合は総会決議の議事録等申請書類の提出
- ・必要に応じて工事着工前居住者説明会実施

#### ⑤工事実施

- ・居住者に配慮しながらの工事実施(進捗状況の掲示など)

※ここに挙げているのは管理組合における一般的な進め方です。

工事会社の選定など個別の状況によっては他に手続が必要となることもあります。

手続は複雑そうに見えますが、ツボを押さえてしまえば、スムーズにいきます。



## ワ シン ポ イ ント

### 合意形成の大切さ

マンションには共用部分があるため、省エネ対策・再エネ活用には「合意形成」が必要です。省エネ対策・再エネ活用という建設的な内容でも、マンションの建物自体や居住者に大きな影響を及ぼすことがあります。そのため必ずしも賛成ばかりとは限りません。そこで「合意形成」が重要になってきます。反対意見がある場合にはなぜ反対なのか、マンションにとって何が良い選択なのかを区分所有者の皆さんでよく話し合うことが大切です。良かれと思って進めたのに、後になってトラブルに発展しないよう、「合意形成」のための手続を怠りなく進めていくことが求められます。