

## 管理組合での合意形成

マンション共用部分で省エネ・再エネを実施するためには、管理組合での合意形成の手続きが必要となります。その内容や費用等により、合意形成の手続きである決議の成立要件が異なります。適切な手順を踏んで、省エネや再エネを実現しましょう。

### 手続き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、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(予算の範囲内)

#### ●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

普通決議で決められることもいろいろあります。  
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。

### ワンポイント

**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

(注) 区分所有法改正により、令和8年4月より改正があります。

## 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、セミナー等)



### 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。



## ワンポイント

### 議決権について

規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分割合(規約に別段の定めがない限り、占有部分の床面積の割合)によります。一部共用部分の床面積は、その割合に応じて配分し、一部共用する区分所有者の専有部分の床面積に算入します。

### 特定区分所有者の承諾

共用部分の変更が、特定の専有部分の使用に特段の影響を与えるときは、その専有部分の区分所有者の承諾が必要になります。なお、特段の影響を与えるときは、共有部分の変更によって、特定の専有部分の通風・採光が悪化するときなどです。