

整備事業と合意形成（決議要件）の整理結果

整備事業モデルにおいて、区分所有の合意形成（集会決議）が想定されるものを以下に整理する。

① 不要となった給水塔の解体・除却する工事

普通決議（1/2）で良いと考えられる^{※1}。

② 事業実施のための特別会計の設立

長期に事業を実施することを考えると、通常の会計とは別に特別会計を創設しておく必要があると考えられる。この場合は規約改定をともなうため、特別決議（3/4）が必要となる。

③ 法人によるアネックスの建設（整備事業A案）

「団地共用部分」として位置付ければ、法人が施設を建設することについては特に問題ないと考えられる。決議については3/4の特別決議が必要となる。アネックスの用途については検討する必要がある。例えば「多目的用途施設」というと少し漠然としすぎているため、具体的に集会所やコミュニティ施設など団地居住者の利益に供する用途ということがわかるような名称等とする必要がある^{※2}。

アネックスを建設するためには整備用地の境界を確定する必要があるが、建物は規約共用部分として土地の共有持ち分比率を変更することを想定していないので、境界確定は理事等が立ち会えば足りると思われる（境界確定後の分筆登記は行わない）。

④ 事業者によるアネックスの建設（整備事業B案）

B案の場合は、借地権等を設定して第三者に事業用地として貸付けるため、敷地の“効用の著しい変更”^{※3}に該当するものと思われる。この場合、当該事業計画の承認等については、特別決議（3/4以上の多数）が必要であると考えられる。

借地権等の設定については、賃借権（普通借地権/定期借地権）、地上権などあるが、権利設定の仕方により“土地の処分行為”に該当すると解される場合があり、この場合全員合意が求められる可能性があるため留意する必要がある。

<注>

※1：国土交通省が公表している標準管理規約のコメント（第48条関係⑤カ）では、不要となった高置水槽等の撤去工事は普通決議により実施可能とされている。

※2：「マンションの管理の適正化に関する指針（H13.8.1告示第1288号（H28年改正）」（以下「指針」という）において、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律69号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。」とされている。アネックス建設事業は、団地外利用者を想定した収益事業ではなく、指針にあるように“（団地居住者の）良好なコミュニティの形成に積極的に取り組む”ものとして管理組合法人が実施するもの、という位置づけが望ましい。

※3：“敷地の変更”は区分所有法第21条で第17条を準用している