

新宿マンション ～彩り～ 春号

令和8年4月1日 発行 No.04

No.03 冬号で、区分所有法が改正されることについてお伝えしましたが、今号では、区分所有法の改正に伴う、管理規約の見直しに関する情報をお届けします。

管理規約を見直しましょう！

令和7年に23年ぶりに改正された区分所有法が令和8年4月1日から施行されます。これを受けて昨年10月に改正したマンション標準管理規約が国土交通省より示されました。

(国土交通省ホームページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>



本号では、主な変更点について解説し、皆さまのマンションの管理規約を改正する際のポイントについて説明します。なお、説明の最後の〔 〕書きは、参考として標準管理規約の該当する条項を示しています。また、★印の項目は、現在の皆さまのマンションの規約にかかわらず適用されますのでご注意ください。



ちょっと待って！マンションの規約にかかわらず新しいルールが適用されるなら、私たちのマンションの規約、無理に変える必要はないってこと？

管理規約の改正をしないと、法律のルールと規約のルールに矛盾が生じてしまいます。その場合、優先されるのは法律ですが、適用されないルールが規約に記載されたままだと、どうしても混乱が生じてしまいます。そのため、規約の見直しが必要です。





でも、規約の見直しや変更って、どうやるの？自分たちでできるのかな。

規約の変更は、改正案が総会で承認されることで行われます。改正案の作成は通常、理事会で行いますが、規約改正のための専門委員会を設けて個別に検討する方法もあります。

どのように改正すればよいかは、たとえば標準管理規約の改正部分に合わせて修正する方法もありますが、難しいと感じる場合は、管理会社やマンション管理士に相談してください。



それでは、改正する際のポイントを見ていきましょう。

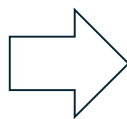
★：規約にかかわらず適用され、改正しないと、法律と矛盾してしまうもの

① 規約の制定・変更や敷地及び共用部分等の変更などの特別決議

★ (3/4 以上の賛成を要する決議) の要件が変わりました。

〔第 47 条第 3 項〕

組合員総数及び議決権総数
の 3/4 以上



総会に出席した組合員数及
び議決権数の 3/4 以上



組合員総数というのは、議決権を持っている区分所有者の人数のこと
で、たとえば、1 人で 2 戸や 3 戸持っていたとしても、その人は組合員と
しては 1 人と数えるよ。

議決権総数というのは、組合員が持っている議決権を全部合わせた数の
こと。議決権は基本的には部屋の専有面積の割合で決まるけど、部屋の
広さにあまり差がないマンションの場合は、規約で「1 住戸につき 1 議決
権」とすることもあるよ。その場合は、議決権の総数は住戸数と同じ数に
なるんだ。

- ② 敷地及び共用部分等の変更等のうち、下記に記載する特定のものについては①の 3/4 以上が 2/3 以上で決議が可能となります。

〔第 47 条第 4 項〕

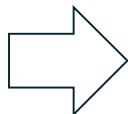
- ・ マンションが通常有すべき安全性を欠いている状態のときに、それらを修復する場合
例えば)・耐震性や火災に対する安全性が不足している
 - ・ 外壁等の剥離により周辺に危害を生ずる恐れがある
 - ・ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となる恐れなどがある
- ・ バリアフリー工事を行う場合
- ・ 上記に伴い必要となる専有部分の保存行為等（専有部分が壊れたり劣化したりするのを防ぎ、現在の状態を維持するための行為をいう。）
- ・ 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分（価格の半分を超える部分であり、大規模一部滅失ともいう。）が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

- ③ マンション再生等に係る決議のうち建替え決議、建物更新決議又は取り壊し決議は組合員総数及び議決権総数の各 4/5 以上で行いますが、②の通常有すべき安全性を欠いた状態があると認められた場合には、組合員総数及び議決権総数の各 3/4 以上で行うものと定められました。〔第 47 条第 5 項〕

- ④ 総会の定足数が変わりました。〔第 47 条第 1 項、第 3 項及び第 4 項〕



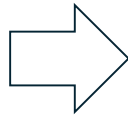
すべての決議について
議決権総数の半数以上



普通決議：議決権総数の過半数
(特別決議以外の決議)
特別決議：議決権総数の過半数及び組合員総数の過半数
(規約の制定・変更、敷地及び共用部分等の変更、建替えなどの決議)

⑤ 総会を招集する際に、すべての議案についての要領を示して通知する★
★ することが必要になりました。〔第43条第1項〕

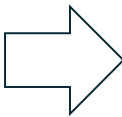
①会議の日時、場所、目的
＜規約の変更等、敷地及び共用部分の変更等、建替え等の場合＞
②議案の要領
＜建替え等の場合＞
③建替えを必要とする理由等



①会議の日時、場所、目的、議案の要領（組合員が議案への賛否を検討できる程度に決議する内容の案を要約したもの）
＜敷地及び共用部分等の変更並びにマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合＞
②多数決要件を緩和する旨・該当する事由
＜マンション再生等の場合＞
③再生等を必要とする理由等

⑥ 緊急に総会を招集する際の通知の発送の最短期間が 1 週間になり★
★ ました。〔第43条第8項〕

理事会の承認を得て5日間
まで短縮可能



理事会の承認を得て 1週間 まで
短縮可能



緊急で開催する臨時総会の場合だね。通常の総会は、これまでどおり2週間前までに招集通知を発送するよ！

⑦ 区分所有者の責務が改められました。〔第20条〕

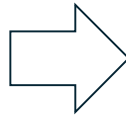
近年の建物の老朽化と区分所有者の高齢化を背景とする区分所有者の所在不明化、非居住化の進行に対する管理の円滑化の必要性から、区分所有法において、新たに区分所有者の一般的義務を明記した区分所有者の責務の条項が設けられました。それを受けて標準管理規約においても区分所有者の責務に「管理組合の構成員として相互に協力し」の文言が加えられました。



マンションはみんなで支える“ひとつのチーム”！
気持ちよく暮らすコツは、ちょっとずつの相互協力だね！

- ⑧ 共用部分等に関する損害賠償請求権等の行使について、旧区分所
★有者を含めて理事長による一元的な行使を可能とする規定が設けら
れました。〔第 24 条の 2 第 1 項〕

分譲後に転売された住戸の
損害賠償請求権については
管理者が行使できない



旧区分所有者も含めて管理者が
一括して損害賠償請求が可能

- ⑨ 必要箇所への立入り条項において、緊急時の専有部分又は専用使
用部分への立入りのほかに保存行為の実施が加えられるとともに、
コメントにおいて具体例が記載されました。〔第 23 条関係コメント〕

本条で想定される事態として、ある区分所有者の専有部分内の配管から
漏水が発生し、共用部分に被害が生じているような場合において、漏水
発生元の専有部分に立ち入るとともに、漏水発生元の専有部分の区分所
所有者に代わって漏水箇所の補修を行う場合等が想定されます。

- ⑩ 「国内管理人」を選任する制度が設けられ、選任した場合や変更した
場合の届け出義務が明記されました。〔第 31 条の 3〕
なお、「国内管理人」の選任を義務化する事も可能で、コメントにそ
の場合の規約案も記載されています。

国内管理人：海外居住の組合員に代わって日本国内のマンションの管理
を担い、次のような権限を有しています。

- ・ 専有部分の性質を変えない範囲で、その利用や改良を目的とする行為
- ・ 総会の招集通知の受領
- ・ 総会における議決権の行使
- ・ 管理費、修繕積立金等の支払い など

⑪ 理事の負担感の軽減のため、理事の職務代行者の選任について、コメントで整理されました。〔第 53 条関係コメント〕

従前から組合員に代わり、配偶者や一親等などの親族を理事にする事が可能な規定を設ける場合がありますでしたが、今般理事の職務代行者として整理され、規約例が示されています。

⑫ 管理組合役員等の本人確認についてコメントに示されました。〔第 35 条関係コメント⑩〕

管理組合の財産を狙い、業者等が役員や修繕委員などになりすます事例が報道されており、就任時に適切に本人確認を行うことが有効とされました。※具体的には、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等の顔写真付きの身分証明書の提示を求め、本人確認することが考えられます。

⑬ 役員の欠格条項が見直されました。〔第 36 条の 2 第一号〕

従前の規約では、「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を行うことができない者」が挙げられていましたが、人権への配慮等から、この部分が削除されました。

⑭ 防火管理者の規定が新たに設けられました。〔第 32 条の 2〕

マンションの居住人数が一定規模以上の場合に、理事長は防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならないこと、また防火管理者は消防計画を作成しなければならないことを定めています。



火事の際にみんなを守るために、
“防火管理者”っていう役割が新しく決まったよ！
ちゃんと計画を作って、いざという時に備える仕組みだね

⑮ 使用細則に、喫煙に関するルールを定めることが可能である事が明示されました。[第 18 条関係コメント]

共用部分において喫煙を認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について定めることが可能とされています。



禁煙ルール

⑯ 修繕積立金の使途が変わりました。[第 28 条]

従前、修繕積立金を取り崩しできるのは、建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査とされていましたが、区分所有法の改正に伴い、建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊しがマンション再生等と定義され、その調査費用が対象となりました。

また、敷地及び共用部分等の改良や修繕積立金の管理及び運用も対象となりました。

⑰ 組合員名簿等の作成、保管の条項が移動される（第 7 章会計⇒第 6 章管理組合第 1 節組合員）とともに、コメントにおいて国内管理人、所有者不明専有部分管理人及び管理不全専有部分管理人等の組合員に代わって専有部分を管理する者が選任されている場合は、その内容を組合員名簿に付記し、円滑に連絡が取れるようにしておくことが望ましいと追記されました。[第 31 条の 2 及び同コメント]



⑱ 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続きが新設されました。[第 67 条の 3]

手を尽くしても、ある専有部分の区分所有者が誰か分からなかったり、所在が不明であった場合には、理事長はその者を除いて総会決議を行うことを裁判所に請求できます。



⑱ 所有者不明専有部分管理命令の規定が新設されました。

〔第 67 条の 4〕

手を尽くしても、ある専有部分の区分所有者が誰か分からなかったり、所在が不明であった場合には、理事長は区分所有法に基づく所有者不明専有部分管理命令を裁判所に請求できます。

⑳ 管理不全専有部分管理命令の規定が新設されました。

〔第 67 条の 5〕

区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事長は区分所有法に基づく管理不全専有部分管理命令を裁判所に請求できます。

★印の項目①. ④. ⑤. ⑥. ⑧. は令和 8 年 4 月 1 日から施行される改正区分所有法により、各マンションの現在の管理規約にかかわらず適用されるものです。

施行後は、現在の管理規約による総会の招集・運営は違法になるだけでなく、その総会で決議された内容が無効とされる恐れがありますので、できるだけ早い時期に規約改正をしておきましょう。



紙面の関係上、管理規約の変更のうち、主なものを説明したよ。
改正にあたっては、そのほかの規約についても確認しながら進めてね。



規約改正 よくある質問 (Q&A)

Q1 規約を改正するのに、何か資格は必要ですか？

A 規約を改正するのに、マンション管理士や管理業務主任者といった必要な資格は特にありません。誰でも規約の改正案を作り、改正作業をすることができます。

Q2 規約を改正する際の総会の決議要件は普通決議ですか？

A 規約の改正には総会の特別決議が必要です。新しい特別決議の要件は、ポイントの①を参照してください。

Q3 規約の改正にお金はかかりますか？

A マンション管理士などの専門家に依頼する場合は費用がかかります。管理会社に依頼する場合は、規約改正業務と通常の管理業務が別になっていれば、別途費用がかかります(契約の内容を確認してください)。自分たちで改正作業をする場合は、特別な費用はかかりません。

Q4 法律が変わった部分の規約改正と、それとは関係のない規約の改正(たとえばペット飼育を可能にする改正など)をまとめて改正できますか？

A 明確な決まりはありませんので、「規約改正の件」として1つの議案で総会に上程することもできますし、複数の議案に分けることもできます。異なる趣旨の改正がある場合は、議案を分けることで、より丁寧に審議することができます。

Q5 規約の変更については、新宿区にも相談できますか？

A 新宿区では、マンション管理相談員(マンション管理士など)が相談に応じる管理相談(毎月第2、第4金曜日の予約制)、専門家の派遣を行っています。また、区役所の本庁舎1階では、東京都マンション管理士会新宿支部が毎月第1、第3水曜日に、予約不要で「分譲マンション無料なんでも相談」を実施しています。ほかにも、東京都では、有料で管理アドバイザーが、管理規約の設定案又は改定案に関する支援業務を行っています。



えー転勤なの！？
せっかく管理規約の変更の委員会に入ろうと思っ
たのに

戻ってくるころには、規約も随分変わっているだろ
うね。生活はどのようになるのかな。
少なくとも総会には参加しないとな。



そうね。遠方からだったら、議決権行使で総会に
参加できるわね。外部管理者の導入も4月以降は
出席者多数決で規約が変更になるからね。規約の
変更については、新宿区にも相談できるかな。

そうだね。第1、第3水曜日に予約不要で行っ
ているなんでも相談のほか、区では第2、第4
金曜日の予約制の管理相談や、専門家の派遣も
あるみたいだから、転勤までに相談してみよう
かな。



～次回は、

「新人理事が何をしたらいいのか、管理組合の年間スケジュールや外部管理者に
ついてもご紹介します」

～ 次号は6月末に発行予定 ～

発 行:新宿区都市計画部住宅課
記事監修:東京都マンション管理士会
新宿支部