

新宿マンション ～彩り～ 冬号

令和8年1月5日 発行 No.03

前号では大規模修繕のきほんをお伝えしましたが、あと少しお伝えしたいことがありますので、今号はその続きからお届けします。

他にも、令和7年5月に23年ぶりの大きな改正があった区分所有法が、令和8年4月から施行されます。今号では区分所有法についての情報もお届けします。

【今号の目次】

- ① 大規模修繕工事の進め方（前号のつづき）
- ② 区分所有法ってどんな法律？
- ③ ここが変わる！区分所有法の改正点

① 大規模修繕工事の進め方

前号では、大規模修繕工事の基本的な内容や長期修繕計画のこと、工事の発注方法などについてお伝えしました。ここでは「大規模修繕工事の進め方」を見ていきましょう。

大規模修繕工事は、マンションにとって費用も規模も大きなプロジェクトです。だからこそ、理事会だけで進めるのではなく、組合員のみなさんの理解と協力が欠かせません。

- 工事の内容や時期は？
- 工事でどのように変わるの？
- 費用はどのくらいかかる？
- どんな業者に工事を頼むの？



こうした疑問にしっかり答えて、みなさんが納得して進められるように合意形成していくことが必要です。説明会やアンケートなどにより、少しずつ「自分ごと」の話として共有していくことが大切です。

「修繕委員会」で、もっとスムーズに!

ただでさえ決めることが多い理事会で、大規模修繕工事の詳細を詰めていくには理事の負担が大きくなりすぎます。その場合、理事会に代わって大規模修繕工事の詳細を決めていくための「大規模修繕専門委員会（以下「修繕委員会」とします。）」を立ち上げる方法があります。修繕委員会は、理事会とは別に組合員や居住者の有志、外部の専門家を集めて、修繕について検討・準備するチームです。

たとえば、

- 修繕の必要箇所を洗い出し、工事の優先順位や範囲を整理する
- 管理会社や設計コンサルタントからの提案内容を比較・検討する
- 居住者アンケートなどで意見を集約し、理事会に報告・提案する
- 工事の予定や進捗などを広報し、居住者に最新情報を伝える

こうした委員会があると、理事会の負担が減るだけでなく、居住者の視点を反映した工事計画を立てやすくなります。参加者に建築や設備に詳しい人がいれば、専門的なサポートも期待できますし、居住者が積極的に参加することで、納得感が高まります。



※小規模なマンションなど、修繕委員会を作るのが難しいときは、理事会が主導で検討する場合もあります。

組合員や居住者に、「理事会や修繕委員会が勝手に決めている」と感じさせてしまわないように、修繕の必要性を丁寧に伝え、組合員や居住者が意見を出せる場を設けるなどして、みんなに「自分ごと」として納得してもらえるようにしましょう。



大規模修繕工事については、まだまだお伝えしたいことがたくさんありますが、今回はここまで。

それでは続いて、マンションにとって非常に大切な法律、「区分所有法」について見ていきましょう。



② 区分所有法ってどんな法律？

区分所有法は、マンションなどの共同住宅を適切に管理するためのルールを定めた法律です。正式な名称は「建物の区分所有等に関する法律」といいます。

専有部分と共用部分

マンションの建物は、大きく「専有部分」と「共用部分」の二つに分かれます。

「専有部分」とは、マンションの各部屋の所有者（区分所有者）が、自分のものとして使える場所のことで、住戸や事務所として使われている“各号室”がこれにあたります。

それ以外はすべて「共用部分」で、区分所有者が全員で所有し（共有）、みんなで管理します。エントランス、廊下、階段、エレベーター、屋上、外壁などがこれにあたります。

各区分所有者が共有する共用部分の「持分（もちぶん・共有持分）」は、原則として、区分所有者の各専有部分の床面積の割合で決まります。そして、共用部分の維持管理にかかる費用も、この共有持分の割合に応じて負担します。

また、建物だけでなくマンションの敷地（＝土地）も、区分所有者全員で利用・管理していくものとされています。



マンション管理の主体は管理組合

区分所有法の基本的な考え方は、マンションの区分所有者全員で構成する団体（いわゆる管理組合）が、マンション管理を行うということです。

『～彩り～No.1（創刊号）』でご説明したとおり、管理組合の日々の運営を担うのは理事会です。ただし、この法律上、次のような重要事項については、組合員（区分所有者）の総会で決議する必要があります。決議要件は、決議事項の種類によって異なりますし、このあとの③でご説明するように、令和8年4月から大きく変わります。

【総会で決議する主な重要事項】

- 管理規約の制定・変更・廃止
- 共用部分の変更
- 建物の全部または一部が滅失した場合の、滅失した共用部分の復旧
- マンションの建替え
- 義務を守らない組合員への訴えの提起



区分所有法には、役員（理事や監事）の選任・解任に関する規定がありません。一方、各マンションの管理規約では、役員を選任・解任を総会の決議で行うものと定めているのが通常です。また、区分所有法上、共用部分の管理は総会の決議が必要とされています。ただ、日常的な管理業務についてすべて総会で決めるのは、円滑な管理に支障が出てしまうため、管理規約に基づいて理事会に権限を委ねるように定めている例が多いです。



区分所有法と管理規約の関係については、次回の『～彩り～No.4(春号)』でもう少し詳しく説明する予定です。

区分所有者の義務

さて、区分所有者は、管理組合の構成員として、マンションの維持管理について他の区分所有者と共通の利益を持っています。区分所有法は、各組合員（区分所有者）がこの共通の利益に反する行為をしてはならない義務を負うことを定めています。また、この義務違反が起きてしまった場合には、管理組合側がその停止を求めることができ、究極的には裁判上の手段も定められています。

複数の区分所有者がいるマンションは、一戸建て住宅とは違った様々な特徴があるので、その特徴に対応したルールを区分所有法が定めているといえます。



③ ここが変わる!区分所有法の改正

区分所有法が誕生したのは、高度経済成長期にマンションが急増し始めた昭和37年。その後、社会情勢や経済環境の変化に応じて2回、大きく改正されました。3回目となる令和7年の大改正（令和8年4月から施行）は、建物と居住者の「二つの老い」の進行に伴い、外壁剥落等の危険性を解消することや、集会決議が困難になるなどの課題を踏まえ、マンションの管理と再生を円滑化すること等を目的として、行われたものです。

ここは押さえない!主な改正ポイント

(1) 絶対多数決から出席者多数決へ

大改正の中でも、大きなポイントとなるのが「出席者多数決」の考え方です。規約の改正など、区分所有者の権利に大きく影響する決議（特別決議）は、「全区分所有者数」と「全議決権数」を基準に、各4分の3以上の賛成が必要でした（絶対多数決）。

しかし改正後は、これらの決議を行う際、「総会に出席した（委任状や議決権行使書での出席を含む。）区分所有者数と議決権数」を基準として多数決を行う方式に変わります（出席者多数決）。

例えば、全20戸のマンション（20名が1戸ずつ所有し、各戸の議決権は1個ずつ）の場合

<全区分所有者数20名、全議決権数20個>

改正前 出席16名（個）のうち賛成14名（個）、反対2名（個）だと、全区分所有者数と全議決権数の4分の3である15名（個）に満たないため否決されます。

※無関心だった4名（個）は事実上反対にカウントされてしまいます。

改正後 出席16名（個）のうち賛成14名（個）、反対2名（個）だと、出席の4分の3である12名（個）以上なので承認されます。

※特別決議を行うときは、全区分所有者数と全議決権数の各過半数が出席していることが条件（定足数）として新たに定められました。



(2) 所在不明の区分所有者の除外

高経年化したマンションでは、区分所有者の所在が不明であったり、連絡がつかなくなったりするケースがでてきます。こうした所在等不明区分所有者が増えると、総会の決議が成立しにくくなるため、裁判所の決定を経ることで、所在等不明区分所有者を除いて決議ができるような仕組みができました。



(3) マンション管理のための新たな財産管理制度

区分所有者が誰か不明又は区分所有者の所在が不明な住戸の専有部分、区分所有者による管理が不全な住戸の専有部分や共用部分について、裁判所に請求して管理人を選任してもらい、区分所有者に代わって管理できるようにする制度も導入されます。

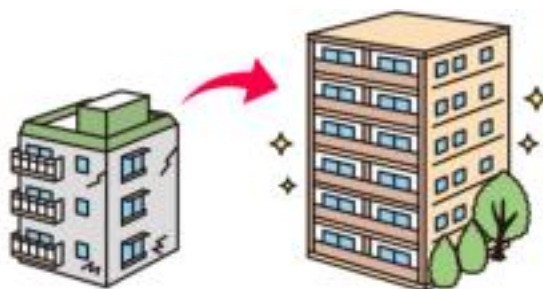


大改正は、まだまだあります！！

その他のマンションの再生に関する主な改正

(1) マンションの建替え決議

マンションの建替え決議には、原則として区分所有者・議決権の各5分の4以上の賛成による総会の決議が必要です。改正後は、耐震性の不足などの理由で建てる場合には、5分の4ではなく4分の3以上の賛成で可決できるようになります（ただし、出席者多数決でなく、これまでどおり絶対多数決です。この点は改正されませんが、所在等不明区分所有者の除外制度は利用できます）。



(2) マンション再生の方法

マンション再生の方法として、建替え以外に、建物の更新（一棟リノベーション）という方法が、新たに総会の決議で行える選択肢として加わります（今までは区分所有者全員で合意しなければできない方法でした）。総会の決議要件は建替え決議の場合と同じです。

(3) 建物敷地売却等

これまで区分所有法では、次のような手法は総会の決議で実施することができず、区分所有者“全員”の同意が必要でした。そのため、実際には実行がほとんど不可能でした（※現行の被災マンション法や現行の建替え等円滑化法では一部の緩和がありました）。

- 建物敷地売却：建物と敷地をまとめて第三者に売却
- 建物取壊し敷地売却：建物を取り壊し、敷地だけを売却
- 建物取壊し：活用方法は決めず、建物だけを取り壊し

今回の改正により、これらの手法が建替え決議と同様に、総会の決議で実施できるようになりました。

特に大きいのは、「所在不明の区分所有者がいても、総会で進められる道が開けた」という点です。

これまでは、所在不明の区分所有者が一人でもいると「全員の同意」が得られず、手続きが進められませんでした。

しかし改正後は、

- 原則として 5分の4以上の賛成 で決議できるようになったこと
- 所在等不明区分所有者について「除外決定」を行うことで意思決定がより正確にできるようになったこと

これらの手法を取り入れる現実的な道が開かれました。



実際に令和8年4月以降マンションライフはどうようになるのでしょうか！？夫婦のやり取りを見てみましょう！



まだマンション購入したばかりなのに、大規模修繕とか、法律が変わるとか。私たちの生活にどう影響があるのかしら？なんだか難しくってさっぱりわからないわ。

本当だね、僕たちの生活が変わるわけではないけれど、総会での合意形成がしやすくなるって聞いたよ。管理に無関心な人が多いと言われてるけど、そのため管理不全に陥りやすくなるからね。将来の話だけど今から考えておかないと。



聞いたことあるわよ。建物と居住者の二つの老いってことね。法律が改正されたってことは、管理規約にも影響ありそうね？

影響あると思うよ。去年の10月に標準管理規約が公表されたんだ。僕たちには管理規約がどうなるかが関心あるところだね。法律が改正されたことで、規約が法律に合わなくなってしまう部分が出てきそうだよ。



そうならないために規約を改正しないといけないね。マンションの掲示板に規約改定委員を募集していたから私も参加しようかな。これを機に区分所有者の責務を果たさないとな。～彩り～で勉強してから応募しようっと。

～ 次号は3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