

今月のトピックス（2025年12月）

2025.12.7 瀬谷区交流会

【管理規約の改定について】

(1) 最近の国交省好評の「標準管理規約」の（2025年10月改定）

項目	内容
平成28年度	外部の専門家の活用 理事長・理事・監事外部の専門家も就任可とし利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の規定（全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等）
	駐車場の使用方法 入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じての外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説8（第15条コメント）
	専有部分等の修繕等 専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする（第17条、第21条、第22条、別添2等）
	暴力団等の排除規定 暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備（第19条の2、第36条の2等）
	災害等の場合の管理組合の意思決定 緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し緊急時の応急修繕は理事会で決定する（第21条、第54条等）
	緊急時の理事等の立入り 災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として理事長が専有部分に立ち入ることができることとした（第23条コメント）
	住宅宿泊事業を実施する場合 住宅宿泊事業を実施する場合、禁止する場合を規定する（第12条）
令和3年度	ITを活用した総会・理事会 「ITを活用した総会」（IT総会）等の会議の実施が可能なことの明確化（詳細省略）
	マンション内における感染症対応 感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応（詳細省略）
	置き配 置き配を認める際のルールを使用細則（第18条コメント）
	専有部分配管 共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱い（第21条コメント）
	管理計画認定及び要除却認定の申請 管理計画認定及び要除却認定申請を追加しこれに伴う規定を整理（第48条）
令和6年度	高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等 (1)組合員名簿等の作成・更新の仕組み ・組合員の住所等に変更時の管理組合へ届出（第31条及び同条コメント） ・第三者貸与時の管理組合へ届出（第19条及び同条コメント） ・組合員名簿、居住者名簿を作成・更新（第64条2及び同条コメント） (2)所在等が判明しない区分所有者への対応 ・所在等不明区分所有者の探索時の費用の請求（第67条2及び同条コメント）
	マンションの管理情報の見える化の推進 (1)修繕積立金の変更予定等の見える化 ・総会で長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や修繕積立金の変更予定等を明示する（第48条コメント） ・購入予定者に対し長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額・時期を記載 (2)管理に関する図書の保管の推進 ・総会、理事会で使用した資料の保管（第53条） ・管理規約変更時変更内容を反映した冊子の作成（第72条コメント）
	社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応 ・EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進（第15条コメント） ・宅配ボックスの設置工事関係（第47条コメント）
令和7年度	総会決議における多数決要件の見直し ・特別決議も総会の出席者による多数決を可とする（第47条 以下同様） ・総会定足数を半数以上から過半数とする ・バリアフリー化による決議を3/4から2/3に緩和 ・客観的な事由の再生（更新・売却・除却）の多数決要件を4/5から3/4緩和（耐震性不足、火災に対する安全性不足、外壁の剥落、給排水管の腐食等）
	総会招集時の通知事項等の見直し ・全ての議案の通知事項とし「議案の要領」を示す（第43条 以下同様） ・共用部分変更決議及び再生決議は多数決要件が緩和される場合は通知事項とする ・緊急に総会招集時通知の発送最短期間を1週間にする
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き ・所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度の手続き（第67条3）
	国内管理人制度に係る手続き ・制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設（第31条3）
	専有部分の保存行為実施の請求 ・共用部分の管理を行うため必要な範囲内の立入りが明記されているが「保存行為」の実施請求についても明確化（第23条）
(詳細は次項) 第28条	修繕積立金の使途 ・マンション再生手法の創設（更新・売却・取壊し） ・修繕積立金の管理運用に積立金を充当できる旨を明確化

項目	内容
マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き	・「所在等不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を活用する際の手続き規定等を創設（第67条4、5）
共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	・理事長が区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨の規定を創設（第24条2—説明省略）
管理組合役員に関する規定の見直し	・理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の規定をコメントに追加（第35条及び第53条コメント、第36条2） ・役員の欠格条項の見直し
管理組合役員等の本人確認	・役員、専門委員就任時の本人確認について（第35条及び55条コメント）
管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容	・管理組合で取り組む防災関係業務内容をコメント追加（第32条同コメント） ・防火管理者に関する規定例を追加
喫煙に関するルールの考え方	・喫煙に関するルールを定める際のコメントに追加（第18条コメント）

（2）管理組合総会の成立条件（定足数）について 改正：2020年10月の標準管理規約の改正

項目	改 正 前	改 正 後
普通決議を行う場合の成立条件	議決権総数の半数以上の組合員が出席	議決権総数の過半数の組合員が出席
特別決議を行う場合の成立条件	規定なし（上記と同じ）	組合員総数及び総数の議決権の各過半数の組合員が出席

（注）所在等不明区分所有者は総会決議の母数（分母）から除外できる

（3）総会における普通決議及び特別決議の成立要件と議決内容

項目	可決要件（賛成数）	議決事項
普通決議	出席組合員の議決数の過半数 (出席者多数決)	<ul style="list-style-type: none"> 会計に関する事項⇒収支決算および事業報告の承認、収支予算および事業計画の決定、管理費、修繕積立金、使用料の額および賦課徴収方法の決定/変更（軽微な範囲）、管理費等の滞納者に対する訴訟提起等 役員人事・組織運営に関する事項⇒理事および監事の選任または解任、役員への報酬額および支払方法 共用部分の通常の維持管理行為（軽微な修繕や保守点検、清掃など） 管理委託契約の締結、変更、更新、または解除（管理会社の変更） 管理費や修繕積立金の保管および運用方法の決定 使用細則（駐車場、駐輪場、ペットなど）の制定、変更、または廃止
特別決議（3/4）	出席した組合員の議決権の4分の3以上の賛成	<ul style="list-style-type: none"> 規約の変更：管理規約本体の制定、変更、または廃止 大規模な変更：共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う行為例（大規模修繕工事、建物の増改築など、多額の費用を伴う改良行為） 修繕積立金を取り崩して実施する、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う大規模な修繕工事 義務違反者に対する区分所有権の競売請求の提訴（最も重い措置）
特別決議（4/5）	区分所有者総数および議決権総数の各5分の4以上の賛成	<ul style="list-style-type: none"> マンションの建替え（建物の取り壊しと新築） 特定建て替え決議（災害の復旧、耐震改修、敷地分割等） マンション敷地売却決議
特別決議（2/3）	区分所有者総数および議決権総数の各5分の4以上の賛成	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化（エレベーターの追設、段差解消等） 耐震性の不足解消を目的とした改修 火災に対する安全性の不足を解消するための改修

（4）区分所有法施行（2026年4月1日）以降に管理規約を改定する場合の手順

施行日以前に管理規約を改正しなくとも法律違反にはならないが、施行日以降、管理規約が古いままでは総会の決議要件など重要な運営ルールで出席者多数決など法律との間に齟齬が生じ、管理に支障が出る可能性があるので早めの改正が推奨される。国交省の「マンション標準管理規約」は管理規約のひな形として公表されている参考にするとよい。改正の具体的な手順は以下の通り

- 現状の確認と改正点の洗い出し⇒専門委員会を設置するなどして、現在の管理規約と改正区分所有法や標準管理規約を比較し改正が必要な条文抽出し特定する。特に総会決議要件や名簿管理等、法律の規定と齟齬が生じる可能性がある箇所に焦点を当てる
- 具体的な改正案を作成する。法的な正確性を期すため外部専門家（管理会社を含む）へ作成やチェックを依頼することを推奨する
- 管理規約改定原案につき理事会で承認を得たうえ、広く意見を募る場を設けるため組合員へ説明会を開催する（原案、最終案）
- 改正案を総会に上程し、審議・決議する。総会招集手続きの開始日（開催通知の発送日）が2026/4/1以降であれば集会に出席した区分所有者・議決権の各4分の3以上の賛成で可決できる
- 議決済みの改正管理規約を保管し組合員全員に周知する。冊子として全組合員へ配布することが望ましい

（5）その他（関連講演録 YouTube ⇒ Ctrlを押しながらクリックしてリンク先を表示）

- 横浜市 マンション管理組合基礎セミナー（2025年度）：https://www.yokohama-ysc.jp/seminar_20251116.html
- 国交省 令和7年度 改正マンション関係法に関する説明会：https://youtu.be/YVJKOroJ1CM?si=qS8iRVfeKU_LNgUu