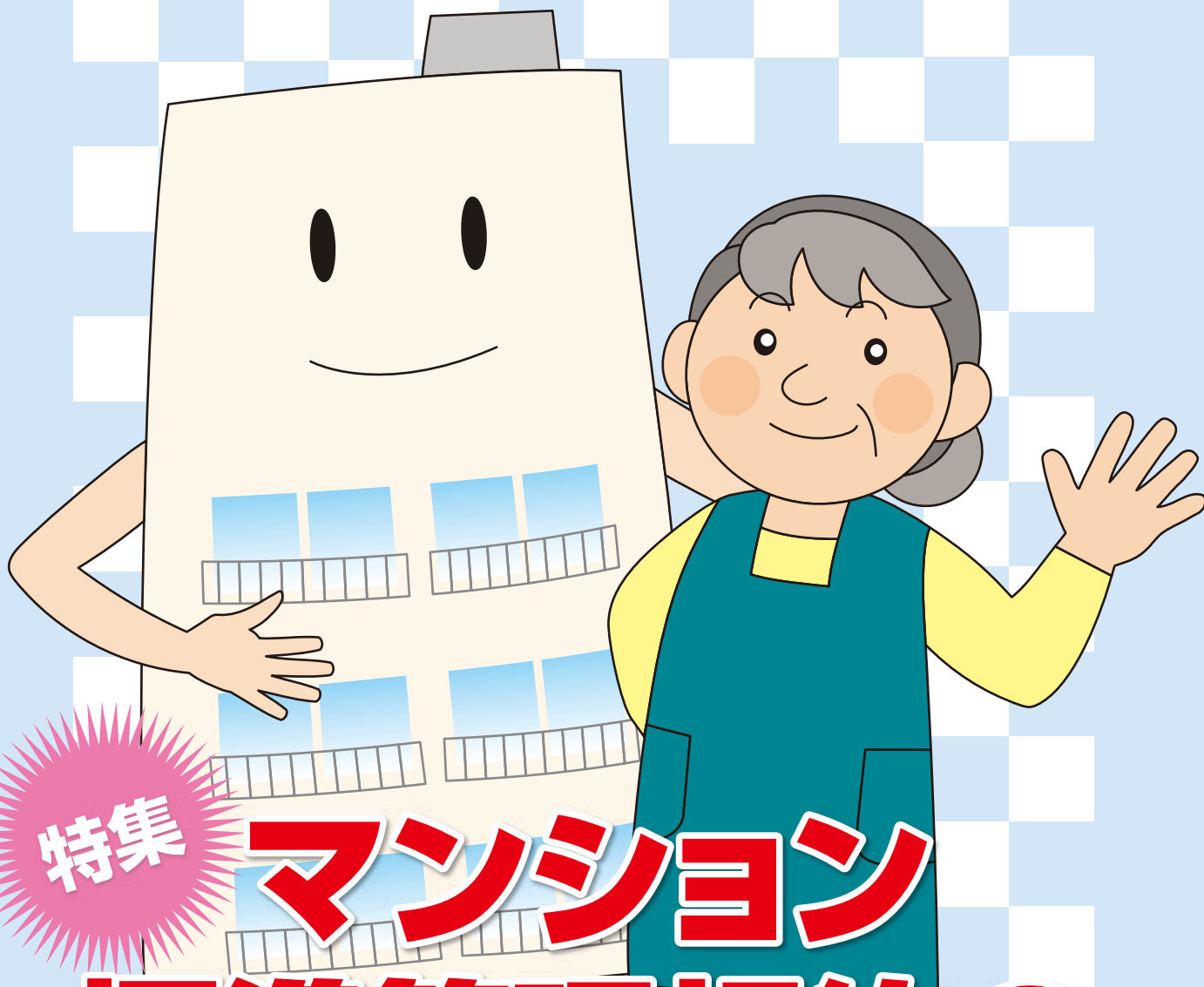


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第73号

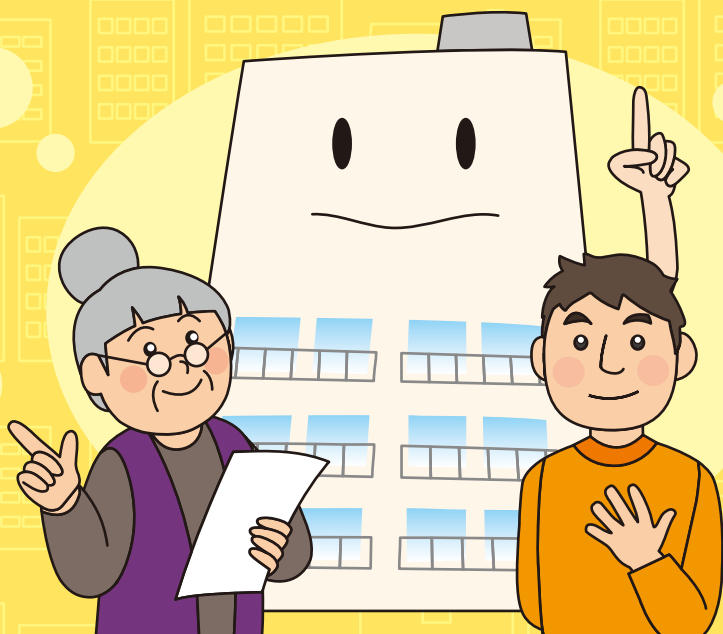
マンションライフ



特集

マンション 標準管理規約の 改正

- 総会多数決要件の変更について -



マンション関係法及び 標準管理規約の改正について

- 令和7年区分所有法の改正について
- 令和7年その他マンション関係法の改正について
- 令和7年マンション標準管理規約の改正について
- 管理規約改正の手続きの留意点その他

日時 令和8年 **1月25日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との
座談会を行います(午後5時終了予定)。

会場 中央区役所 8階 大会議室

講師 弁護士・マンション管理士 荒木 哲郎

対象 区内の分譲マンションの区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順) **費用** 無料

申込期間 1月15日(木)から1月22日(木)まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号 ⑤ファクス番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは1月22日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先:

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

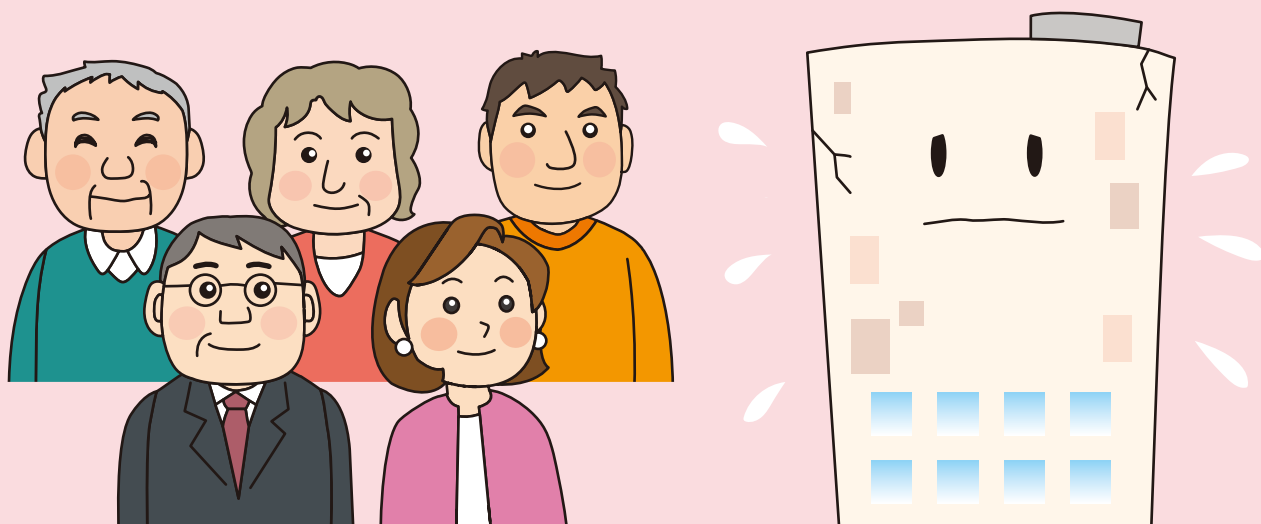
一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

特集

マンション 標準管理規約の 改正

- 総会多数決要件の変更について -

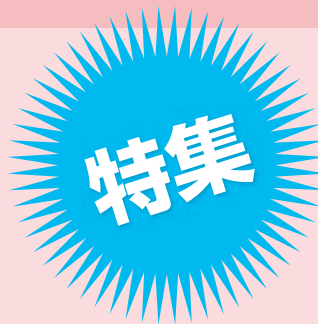


1 区分所有法の改正に伴って標準管理規約が見直されました

国土交通省が、令和7年10月17日付けで「マンション標準管理規約の改正」を公表しました。

この改正は、先般の区分所有法等の改正に合わせて行われたものです。今回の区分所有法等の改正では、建物と居住者の「二つの老い」が進行している状況に対応する観点から、マンションの管理、再生の円滑化を図ることを目的として様々な規定が見直されました。このため、これを踏まえた標準管理規約の改正もかなり大幅なものとなっています。

標準管理規約の改正には多くの重要な変更点が含まれますが、総会決議における多数決要件も変更になりました。管理組合で何らかの決議を行う際の基本的事項ですので、今回はこれについて紹介します。



マンション標準管理規約の改正

- 総会多数決要件の変更について -

2 特に特別決議の要件の変更が必要です

区分所有法の改正では、出席者を母数とする多数決(建替え決議などを除く)が採用され、総会の多数決要件が緩和されました。

これを踏まえて、標準管理規約も次のとおり改正されました。

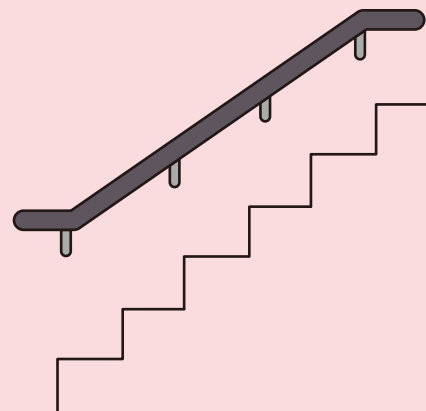
① 普通決議

②の特別決議以外の一般的な決議の場合

現 行	定 足 数 : 議決権総数の半数以上の出席 決議要件: 出席組合員の議決権の過半数 〔注1〕
改正後	定 足 数 : 議決権総数の過半数の出席 決議要件: 出席組合員の議決権の過半数 〔注2〕

〔注1〕 「出席者」には議決権行使書や委任状により議決権を行使した者が含まれます
(これは改正前も改正後もすべての決議で同じ扱いです)。

〔注2〕 定足数(総会の成立要件)は右記②の特別決議の定足数にあわせて「過半数」とされました。



② 特別決議

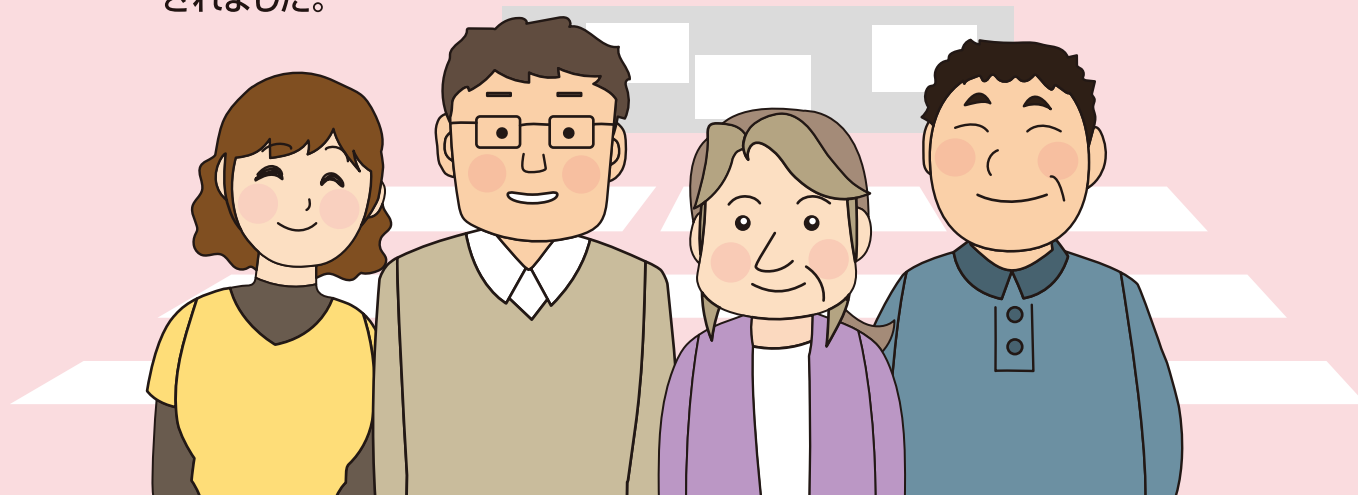
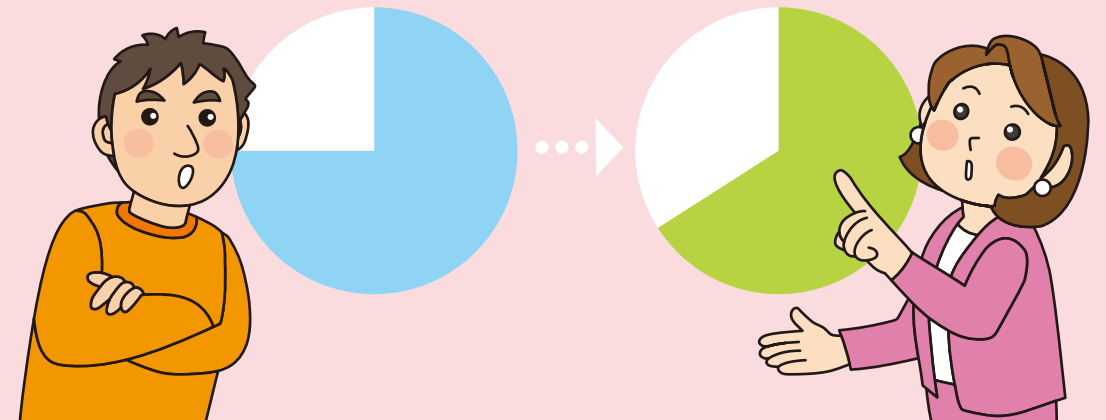
「規約の制定、変更または廃止」、「共用部分の変更」などの決議の場合

現 行	定 足 数 : 議決権総数の半数以上の出席 決議要件: 組合員総数及び議決権総数の各3/4以上
改正後	定 足 数 : 組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席 決議要件: 出席組合員及びその議決権の各3/4以上 〔注〕

〔注〕 「共用部分の変更」のうち「共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合」と「バリアフリー化により利便性及び安全性を向上させる場合」は、さらに「3/4以上」が「2/3以上」に緩和されました。

このように、普通決議については定足数以外に変更ありませんが、特別決議は、法改正を踏まえて組合員の総数ではなく出席者を母数とすることで多数決要件が緩和されましたので、特に注意が必要です。

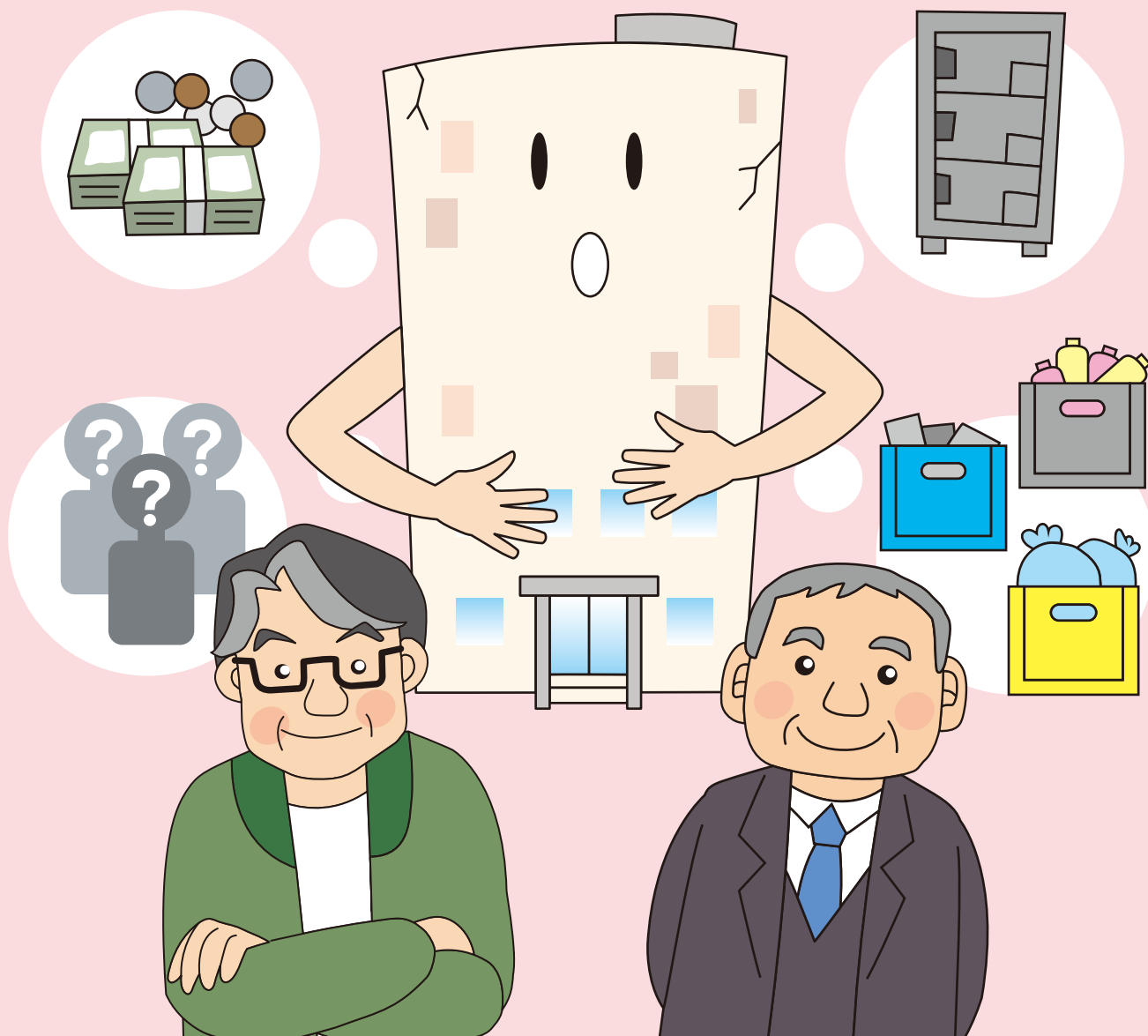
なお、いずれの決議においても、所在等が不明な区分所有者を総会決議の母数から除外すること(裁判所に請求し、その決定を経ることが必要です)も可能になりました。



3 管理規約改正はなるべく早めに

区分所有法の改正は令和8年4月1日に施行されます。注意すべきことは、改正区分所有法の規定に抵触するような規定が現在の管理規約に存在している場合には当該規定は4月1日以降は法律的に効力を失う点です。当該部分は改正区分所有法の規定が適用されることとなります。多数決要件についていえば、規約には現行の特別決議の要件が書かれていても、改正区分所有法に基づく多数決要件〔注〕を適用することが求められます。

〔注〕改正区分所有法に基づく特別決議要件は、前記2.②で説明した改正標準管理規約の特別決議要件と同じです。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8JP-BASE KANDA5階 TEL (3527)9514

今後、各マンションでも改正標準管理規約を参考にして管理規約の改正を行うことが期待されます。4月1日以降も管理規約が改正されないままだと、現行規約の条文で効力を失っているものに留意して運用していかななくてはなりません。このため、4月1日の法施行前に規約改正を行っておくのが望ましいところですが、時間的な余裕がなくこれが困難な管理組合においても、できるだけ早い見直しが望まれます。

改正すべき規約の内容やそのための総会手続きには専門性が高い部分もありますので、必要に応じ専門家にアドバイスを求めることも有効です。

中央区分譲マンション管理組合交流会

第60回交流会の活動報告

9月13日(土)中央区役所大会議室等において、第60回交流会を開催しました。今回の交流会は、「ごみ出しや民泊等・置き配・その他」をテーマに意見交換会を行いました。

なお、1月25日(日)に開催される中央区分譲マンション管理セミナー終了後、セミナー参加者と本交流会主催による交流会員との座談会を行いますので、是非ご参加ください。

交流会への入会のご案内

令和8年の 交流会開催予定



第62回交流会 令和8年 **3月14日(土)**
第23期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局:一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL (3561)5191 FAX (3561)5192



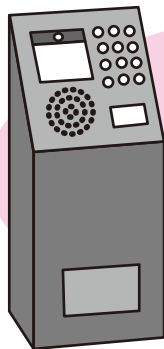
エンジョイ♪マンションライフ! その65

先日、帰宅してマンションのエントランスに差し掛かると、オートロックの前にランドセルを背負った女の子が立っていました。私が「こんにちは」と明るく声をかけると、女の子は一瞬の沈黙の後、冷たい眼差しで私を振り返りました。そのまま立ち尽くしているのので、私は「先に入っていいかな」と断り、自分で開錠して中へ。すると、女の子もすぐに私の後から入り、「こんにちは!」といって私の脇を走り去っていきました。

帰宅後、この話を妻にしたところ、「あなた、それはあなたが不審者かもしれないと思って「共連れ(ともづれ)」を心配したのよ」と言われました。「共連れ」とは、居住者などがオートロックを開錠する際に、部外者が一緒に入り込んでしまうことです。

「なるほど、よく教育されているな」と、女の子の冷静な判断力に感心しました。

その数日後、テレビで「共連れ」に関する以下のような注意喚起の放送がされているのを見て、先の出来事が単なる子供の警戒心ではなく、具体的な防犯教育の成果であることを改めて認識しました。



『「共連れ」させないために』 警視庁より

- ・入る前に周囲を確認
- ・不審者とは距離保つ
- ・部屋に入らず外へ出る
- ・エレベーターでは非常ボタンを押せる位置に
- ・不審者が迷っても遠慮せずに110番を



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561)5191 FAX (3561)5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)



公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、祝日、年末年始