

2025年11月29日

マンション管理セミナー&無料相談会 in 鎌倉

改正区分所有法と標準管理規約改正のポイント

マンション管理士 藤木賢和

1. 区分所有法等改正のポイント

1) 法改正の背景

マンションは、その総数が700万戸を超えて国民の1割超が居住しています。そのうち、築40年を超える高経年マンションが約137万戸（全体の約2割）を占め、10年後には約2倍、20年後には約3.4倍に増加すると見込まれています。そして高経年マンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が全体の5割以上を占めており、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行しています。これに伴って、管理組合役員の担い手不足などによる集会決議の困難化等が進み、適切な管理・再生が行われない状況となり、外壁の剥落など、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすことが想定され、またこれらの管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要することが課題となっています。

このため、国は、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化を図

ることが必要であると考え、これらの課題に対応するため、第 217 回通常国会において「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」を 5 月 23 日に可決成立し、5 月 30 日に公布しました。

今回の法律改正では、区分所有法、マンション管理法、管理円滑化法、再生法等いくつかの法律を一括して改正しています。

2) 法律改正の構成

今回の改正法律は、次の 3 種類に分類し、構成されています。

① 「マンションの管理の円滑化等に関する改正」

マンション管理法、区分所有法（施行日：令和 8 年 4 月 1 日）

② 「マンションの再生の円滑化等に関する改正」

マンション管理法（施行日：令和 8 年 4 月 1 日）

③ 「地方公共団体の取り組みに関する改正」

マンション再生法（施行日：令和 7 年 11 月 28 日）

① 「マンションの管理の円滑化等に関する改正」の概要

i 【適正な管理を促す仕組みの充実】に関する改正（マンション管理法）

- ・新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入（分譲事業者と管理組合で共同して変更）
- ・マンション管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等についての区分所有者への事前説明を義務化
(参考：「マンション標準管理者事務委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書」並びに、管理業者管理者方式を採用した場合の「マンション標準管理規約（書き換え）」を検討中)

ii 【集会の決議の円滑化】に関する改正（区分所有法）

- ・区分所有権の処分を行わない事項（共用部分等の変更・規約改正等）の特別決議は、集会出席者の多数決（3／4）によることを可能にした。（現行は、全区分所有者の多数決（3／4））
- ・所在等不明区分所有者を裁判所が認定し、すべての決議の母数から除外する制度を創設した。

iii 【マンション等に特化した財産管理制度】に関する改正（区分所有法・マンション管理法等）

- ・所有者不明専有部分を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設した。
- ・管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設した。

② 「マンションの再生の円滑化等に関する改正」の概要

i 【新たな再生手法の創設等】に関する改正（区分所有法・マンション再生法等）

- ・建替え決議と同様に、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション（更新）、建物の取壊し等を、多数決決議（4／5）によることを可能にした。
(ほかに、耐震性不足等の場合は3／4、政令指定災害による被災の場合は2／3などの緩和)
- ・上記決議に対応した事業手続き等（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）を整備した。

ii 【多様なニーズに対応した建替え等の推進】に関する改正（マンション再生法）

- ・隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に返還することを可能にした。
(容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進)
- ・耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例を創設した。

③ 「地方公共団体の取組みの充実に関する改正」の概要

i 【危険なマンションへの勧告等】に関する改正（マンション再生法・マンション管理法）

- ・外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等の権限を強化した。

ii 【民間団体との連携強化】に関する改正（マンション再生法・マンション管理法）

- ・区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組みを行う民間団体（マンション管理適正化支援法人）の登録制度を創設した。（「マンション管理適正化支援法人の登録等の手引き」を検討中）

2. 標準管理規約の改正の概要

1) 標準管理規約改正の経緯

標準管理規約の見直し検討会は、6月から9月にかけて3回実施され、その後、9月10日から25日までパブリックコメント（意見募集）が実施され、改正標準管理規約は10月17日に公表されました。国交省のHPには、改正された標準管理規約が掲載されています。

2) 管理組合における管理規約の改正への対応

マンションにおける管理規約は、組合員にとって重要な決まり事が記載されています。マンションの管理の主体は管理組合であり、自分たちの規約は自分たちで作ることが基本となります。今回の規約改正の機会に、過去に改正された標準管理規約の内容も確認しながら改正すると管理規約が最新版として整理されます。規約改正委員会などを立ち上げて、条文をひとつずつ読み上げながら作成していくと、マンションの運営体制に最も適合した内容の管理規約が出来上がります。必要に応じて専門家や管理会社などの知見を得ながら、改正することも有効です。

3) 改正標準管理規約の説明区分

国土交通省が作成している改正標準管理規約改正の説明内容は、「改正区分所有法」による改正条文と「社会情勢を踏まえた見直し」による改正条文の二つに区分して記載されています。

以上