

令和8年度第1回 福岡マンション管理基礎セミナー

講演2: 放置はリスク！

法改正と時代に合わせた 管理規約・使用細則の見直し



日時: 令和8年6月27日(日)14:30

場所: 福岡市立早良市民センター

講師: (一社)福岡県マンション管理士会

理事 引間金夫

本日のセミナーの内容

- 1.これまでのマンション標準管理規約改正の変遷
 - 2.今回のマンション標準管理規約改正の概要
 - 3.管理規約を古いまま放置する4つの深刻なリスク
 - 4.「管理規約」と「使用細則」の違い
 - 5.管理規約・使用細則改正の実際の進め方
 - 6.改正後の管理規約・使用細則の保管と配布
- 【参考】新しい用語

はじめに

建物の老朽化と居住者の高齢化に対処するため、昨年5月に区分所有法等の関連法が改正されました（令和8年4月1日施行）。

これを受け、国土交通省は管理規約の指針となる「マンション標準管理規約」を昨年10月に公表しました。

本セミナーでは、法改正の内容、管理規約を改正しない場合のリスク、管理規約・使用細則の改正方法など、実務に役立つ知識を解説します。

1.これまでのマンション標準管理規約改正の変遷

1. これまでのマンション標準管理規約改正の変遷

年	改正の期間	改正の主な内容
1982年 (昭和57年)		・最初の管理規約 ・名称は「中高層共同住宅標準管理規約」
1983年 (昭和58年)	1年	・区分所有法の改正に伴う占有者・建替決議に関する規定の追加
1997年 (平成9年)	14年	・マンションの管理又は使用をめぐるトラブル等の対策等を織り込み ・新たに、団地型及び複合用途型を追加
2004年 (平成16年)	7年	・名称を「マンション標準管理規約」に変更。 ・総会の決議の遵守義務・効力、専門的知識を有する者の活用
2011年 (平成23年)	7年	・役員の資格要件の緩和(マンション非居住者の組合員に拡大) ・管理組合の業務として、長期修繕計画書の管理を追加
2016年 (平成28年)	5年	・外部専門家の活用 ・管理組合の業務、管理費の使途の整理
2017年 (平成29年)	1年	・住宅宿泊事業(民泊)実施の可否の規定
2018年 (平成30年)	1年	・複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出に関するコメント(団地型のみ改正)
2021年 (令和3年)	3年	・ITを活用した総会・理事会について追記 ・議事録等への押印の廃止(署名のみ)
2024年 (令和6年)	3年	・所在不明区分所有者への対応 ・総会、理事会資料の保管に関する規定の整備

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要①

(1) 令和7年マンション関係法(区分所有法)改正 ◎;管理規約の改正が必須【区分所有法の強行規定】、○;管理規約の改正が望ましい

項目	改正内容	関係条項	区分所有法の改正規定
総会決議における多数決要件の見直し	①特別決議の要件緩和(出席者の多数決) ☞ 特別決議について、 総会出席者(代理人・議決権行使書提出を含む。以下、同様)による多数決 を可能とする ②総会の定足数見直し ☞ 特別決議 を行う場合の 定足数を、区分所有者数および議決権総数のそれぞれ過半数 とする ③共用部分の変更等に係る 決議要件の緩和 ☞ バリアフリー化 のための 共用部分の変更等に係る決議要件を3/4から2/3へ緩和 ④マンション再生(建替え、更新、売却、取壊し等)決議要件の見直し ☞ 更新、売却、除却といった新たなマンション再生手法について決議要件を規定 ☞ 客観的事由が認められる場合のマンション再生決議要件を4/5から3/4へ緩和	47条	◎ 強行規定
総会招集時の通知事項等の見直し	・総会招集の通知事項として、 全ての議案について「議案の要領」を示すことを義務化 ・共用部分の変更決議およびマンション再生決議において、 多数決要件が緩和 される場合に、その旨を招集通知に記載する ・緊急時の総会招集通知の 最短発送期間 を5日間から 1週間 に延長	43条	◎ 強行規定
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の総会決議等における除外制度 を管理組合が活用するための手続き規定を新設	67条の3	○

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要①の補足説明

強行規定と任意規定の違い

○強行規定

区分所有法に定められたルールのうち、**管理規約でこれと異なる定めをすることが許されていない規定**

(例)

- ・総会の特別決議の定足数:**特別決議**を行う場合の**定足数を、区分所有者数および議決権総数のそれぞれ過半数**
- ・総会招集の通知事項:総会の日時、場所、目的、及び議案の要領⇨**議案の要領**が追加。
- ・緊急の臨時総会の招集時期:**1週間前に通知**しなければならない。

○任意規定

区分所有法に定められたルールのうち、**管理規約でこれと異なる定めをすることが許されている規定**

管理組合の意思によって、区分所有法の定めとは異なるルールを自由に設定できる。

区分所有法には「規約で定めることができる」「別段の定めを妨げない」といった文言で示されている。

管理規約の定めが区分所有法に優先して適用される。

(例)

- ・総会の招集通知時発送時期:区分所有法では会日より1週間前(法第35条第1項)⇨標準管理規約は**2週間前**
- ・総会の議決権割合:共用部分の共有持分割合(法38条第1項)⇨多くの管理組合は**各戸1個の議決権**を付与

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要②

(1) 令和7年マンション関係法(区分所有法)改正

項目	改正内容	関係条項	区分所有法の改正規定
国内管理人制度の活用に係る手続き	・「 国内管理人 」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定を創設	31条の3 31条の3 コメント	○
専有部分の保存行為実施の請求	・現行規定において、共用部分の管理を行うに必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「 保存行為(補修工事等) 」の 実施請求についても明確化	23条	○
共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	・現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「 規約の定め 」に 当たることを明示	21条 21条コメント	○
修繕積立金の使途	①新たな マンション再生手法の創設 への対応 ☞新たなマンション再生手法(更新、売却、取壊し)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定 ②修繕積立金の使途の明確化 ☞修繕積立金の 管理、運用に修繕積立金を充当できる 旨を明確化 ☞建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「 改良 」工事についても 修繕積立金を充当できる旨を明確化	28条	○

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要③

(1) 令和7年マンション関係法(区分所有法)改正

項目	改正内容	関係条項	区分所有法の改正規定
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 」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設	67条の4 67条の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 旨を明示する規定を創設 ・損害賠償請求権等の行使を 理事長による一元的な行使のみに限定 ・区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の 意思表示を行わないこととする 規定を創設 ・損害賠償金等の 使途を制限する 規定を創設	24条の2	◎ 強行規定
区分所有者の責務	・区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、「区分所有者は、管理組合の 構成員として相互に協力し 、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ 円滑な 管理を行うよう努めなければならない。」ことを規定	20条	○

2. 今回のマンション標準管理規約改正の概要④

(2) 社会情勢等を踏まえた見直し

項目	改正内容	関係条項
管理組合役員に関する規定の見直し	①理事の職務代行者 ☞理事が理事会に出席できない場合に 理事本人に代わって出席させることができる「職務代行者」 を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ②役員の欠格条項の見直し ☞会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し	35条コメント 53条コメント 36条の2
管理組合役員等の本人確認	・管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による 管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案 の発生を踏まえ、 管理組合役員、専門委員就任時の本人確認 についてコメントを追加	35条コメント 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	①防災関係業務の明確化 ☞管理組合において取り組むべき 防災関係業務 の内容をコメントに追加 ②防火管理者に関する規定の整備 ☞消防法上設置が求められている 防火管理者 に関する規定例を追加	32条コメント 32条の2 32条の2コメント
喫煙に関するルールの考え方	・ 喫煙に関するルール を定める際の考え方をコメントに追加	18条コメント

3.管理規約を古いまま放置する4つの深刻なリスク

3. 管理規約を古いまま放置する **4つの深刻なリスク** (その①)

1. 総会の招集手続き・決議の「ねじれ」による大混乱

(1). 改正区分所有法に抵触 総会決議が無効となるおそれ

- ① 総会の招集通知時に議案の要領を付けなかった。
- ② 緊急の臨時総会を5日前に招集してしまった。
- ③ 管理規約改正議案を組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の賛成による決議

(2). 標準管理規約と異なる招集・決議 組合員から疑義が出されるおそれ

- ① 総会(普通決議)の定足数を議決権総数の半数以上の出席で実施

3. 管理規約を古いまま放置する**4つの深刻なリスク**(その②)

2.時代に即した「重要な意思決定」の機能不全

(1).老朽化対策(建替え・共用部分の変更)が停止

法改正によって、災害リスクなどが高いマンションの「建替え決議」に必要な賛成票のハードルは下がる。しかし、管理規約が古い(厳しい)ままだと、この法改正のメリットを活かせなくなる。

(2).所在不明・海外居住者の実務対応不可

総会決議から除外する具体的な運用や、海外居住者に国内管理人(代理人)を立ててもらう実務ルールを明文化していないと法的な強制力を持ってない。

3. 管理規約を古いまま放置する **4つの深刻なリスク** (その③)

3. マンションの資産価値の低下

(1). 管理計画認定制度の認定却下や適正化診断サービスの減点

古い管理規約のままでは「管理不全」とみなされるリスクがある。
その結果、管理計画認定の却下や、適正化診断サービスにおける評価
点数の減点につながる。

(2). 買い手や金融機関から敬遠される

管理規約の放置は、「法令順守意識が低く、トラブルのリスクがある物件」との評価につながる。結果として、売却の困難化や市場価値の下落
を引き起こしかねない。

3. 管理規約を古いまま放置する **4つの深刻なリスク** (その④)

4. 外部トラブルへの「防衛力」が低下

(1). 共用部分の損害賠償金が個人に流出するリスク

工事不良などで施工業者や販売会社から支払われた損害賠償金を、修繕積立金に充てる旨を**管理規約に明確に定めておかないと**、住民（旧住民を含む）から**個人への分配を要求されるおそれがあり**、組合の財産を守れなくなる。

4. 「管理規約」と「使用細則」の違い

4. 「管理規約」と「使用細則」の違い

1. 管理規約は管理組合の「憲法」、使用細則は「法律」

管理規約

マンションの「**最高法規**」(＝憲法)

マンションの資産を維持・管理するための**根本的な基本原則**。

区分所有法に基づいて、専有部分と共用部分の境界や、管理組合の運営、管理費・修繕積立金などのベースとなる重要事項を規定。

使用細則

日々の暮らしの「**ルールブック**」
(＝法律)

管理規約の基本方針のもと、住民同士がトラブルなく快適に共同生活を送るための**具体的な行動ルール・禁止事項・手続き**を定めた、より身近なマニュアル。

4. 「管理規約」と「使用細則」の違い

2. 管理規約と使用細則の比較

項目	管理規約(憲法)	使用細則(法律)
ルール的位置付け	最上位の根本規約(ベースとなる基本原則)	規約の下位にあたる詳細・実行ルール
定める主な内容	①専有部分と共用部分の範囲 ②管理組合の運営 総会・理事会の運営、議事録の作成等 ③管理費・修繕積立金(使途、金額設定の定め等) ④権利・義務の基本 専有部分の使途の制限(居住専用等)、 管理に関する区分所有者の責務など、建物の価値を守るための原則	①ペットの飼育ルール 飼育の届出、飼育できるペットの種類等 ②共用部分の使用手続き 駐車場・駐輪場の使用、集会室の使用等 ③室内リフォーム工事 リフォーム工事を行う際の手続き、ゴミ出しのルール、楽器演奏時間等 ④禁止行為の詳細 共用部分の喫煙禁止、共用廊下への私物放置の禁止等 ⑤組合員名簿・居住者名簿の取り扱い等
改正の手続き	特別決議(4分の3以上の賛成が必要)	普通決議(過半数の賛成でOK)
変更の頻度	極めて低い(根本的な仕組み変更時)	状況に応じて柔軟に変更しやすい

5.管理規約・使用細則改正の実際の進め方

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方①

管理規約・使用細則改正の全体フロー

改正完了までの6つのステップ

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 第1ステップ【検討準備】 | 総会での基本方針決議 |
| 第2ステップ【体制構築】 | 管理規約・使用細則改正委員会の発足 |
| 第3ステップ【意向把握】 | 組合員へのアンケート実施 |
| 第4ステップ【案作成】 | 改正案の作成(新旧対比表の作成) |
| 第5ステップ【周知・合意形成】 | 説明会の開催 |
| 第6ステップ【決議】 | 総会での特別決議又は普通決議 |

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方②

1. 管理規約・使用細則改正についての総会決議

まずは改正に向けた「スタート」の合意を形成

(1) 目的・理由：なぜ今、改正が必要なのか

- ・改正された標準管理規約への準拠
- ・現況との乖離解消など

(2) 改正範囲：全面改正か、一部条項のみか

(3) 予算：委託費用、印刷・発送費用等の確保

(4) スケジュール：目標とする総会決議時期までのロードマップの作成

2. 「管理規約・使用細則改正委員会」の設置

(1) 委員は少数精鋭で  人数が多いと纏まらないおそれ

(2) 外部専門家(マンション管理士等)の起用の検討

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方③

3. 組合員へのアンケート実施

「一部の人間だけで決めている」という不満を防ぎ、ニーズを汲み取る。

目的:

現状の規約の不備、住民の不満や、追加したいルールの要望を調査。

注意点の明記:

「※アンケートの意見はすべて反映できるわけではありません。法令や管理組合の状況により、反映困難な場合があることを事前に周知します。」

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方③-2

年 月 日
管理組合

管理規約改正に向けたアンケート用紙

内容によっては今回の管理規約改正案に反映できない場合があることをあらかじめご承知おきください。

号室

1. 現行の管理規約について、問題点、改善等がありましたらご記入ください。

※アンケートの依頼文の最後に記載しておく。

なお、お寄せいただいたご意見は十分に検討させていただきますが、法令との整合性や管理上の制約により、必ずしも全てを改正案に反映できるわけではないことを、あらかじめご了承くださいと幸いです。

2.マンションで生活する際のルール等についてのご意見、ご要望をご記入ください。

3.その他、管理規約改正について、ご自由にご記入ください。

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方④

4. 改正案の作成(新旧対比表)

「どこがどう変わるか」を一目で分かるように条文単位に新旧対比表を提示し、住民の不安を払拭します。

標準管理規約

現行管理規約

改正案

改正の理由・
補足説明

〇〇マンション管理規約改正案				凡例: 太字 は現行規約からの改正箇所		
国土交通省「マンション標準管理規約」		現行管理規約		改正案		改正の理由・補足説明
第1章 総 則		第1章 総 則		第1章 総 則		
(目的) 第1条	この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	(目的) 第1条	組合は規約第1条第1号表示の土地地積より駐車場部分地積を除いた土地並びに同第3条に掲げる共用部分を管理し、各区分所有者の共同利益を維持増進する為に必要な協議及び業務を行うことを目的とする。	(目的) 第1条	この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	規約の目的として、「マンションの管理又は使用に関する事項等について定めること」、「良好な住環境を確保する」を追加。

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方⑤

5. 組合員への説明会の開催

丁寧な説明で理解を深めることが肝要

総会当日に初めて内容を知る人が多いと、反対意見が出てしまい、混乱する。

事前に説明会を重ね、理解を得ておくことが重要。

(1)事前配布：開催の1か月前には新旧対比表を配布し、読み込む時間を設ける。

(2)説明会(目安2時間):説明:1時間 / 質疑応答:1時間

(3)フォロー：欠席者からの「意見・要望書」も受け付ける。

(4)柔軟な対応：理解不足が懸念される場合は複数回開催し、必要に応じて案の修正も検討する。

5. 管理規約・使用細則改正の実際の進め方⑥

6. 総会での管理規約・使用細則改正案の決議

最重要ステップ:改正を成立させる。

答申: 委員会から理事会へ、最終的な改正案を提出

上程決議: 理事会にて、総会上程議案とすることを決定

総会決議(管理規約は特別決議、使用細則は普通決議)

管理規約の改正は、

総会に組合員総数及び議決権総数の各過半数が出席し、

出席組合員数の4分の3以上 の賛成

出席議決権数の4分の3以上 の賛成

※出席には委任状提出及び議決権行使を含む。

6.改正後の管理規約・使用細則の保管と配布

6. 改正後の管理規約・使用細則の保管と配布①

改正後の管理規約・使用細則の区分所有者(居住者)への周知を怠ると、後のトラブルや理事会の過失を問われる可能性がある。

1. 改正後の管理規約・使用細則の「保管」

改正された管理規約は、法律に基づき厳重かつ適切に管理する必要がある。

原本の保管: 理事長が保管責任を負う。総会議事録(改正を可決したときのもの)と一緒に、大切に保管する。

保管場所の掲示: 「管理規約は管理事務室などに保管されている」旨を、マンション内の見やすい場所(掲示板など)に掲示しなければならない。これは区分所有法第33条で定められた義務。

閲覧対応: 区分所有者や利害関係人(購入検討者やその媒介業者など)から閲覧請求があった場合、正当な理由なく拒むことはできない。

6. 改正後の管理規約・使用細則の保管と配布②

2. 改正後の管理規約・使用細則の「配布」

速やかに改正後の管理規約・使用細則の内容を全員に周知する必要がある。

全区分所有者への配布

本来であれば、「最新版の全冊子(全文)」を全員に配布するのが最も適切であり、後のトラブル(「そんなルールは知らない」という言い逃れ)を防ぐことができる。

配布方法の選択肢:

- ①冊子の作成・配布:紙の冊子を全戸配布する(最も確実)。
- ②新旧対照表の配布:変更箇所のみをまとめた書類を配布し、「お手元の規約を読み替えてください」とする(コスト重視)。
- ③データ配布: PDF化してメールや専用サイト、USBメモリ等で共有する。

賃借人(占有者)への通知

管理規約のうち、「建物の使用に関する事項(騒音、ペットの飼育、禁煙等)」については、区分所有者だけでなく、実際に住んでいる賃借人にも守ってもらう義務がある。改正内容に生活ルールが含まれる場合は、賃借人にもその写しを渡すなどの配慮が必要。

【参考】新しい用語

【参考】新しい用語①

No.	新しい用語	用語の説明
1	電磁的記録	人間の目で直接確認できず、コンピューターで処理されるデータのこと。具体例には、PCやスマホ内のファイル(Word、PDF、画像等)や、HDD、USBメモリなどの媒体に保存された情報が含まれる。
2	国内管理人	海外在住のマンション区分所有者に代わり、国内で管理事務を行う人のこと。主な役割として、総会招集通知の受領や議決権の行使、管理費等の支払い代行、建物の保存行為などが挙げられる。
3	所有者不明専有部分管理人	所有者やその所在が不明な専有部分を管理するため、裁判所が選任する人のこと。所在不明の区分所有者に代わり、対象の専有部分や関連する共用部分の管理を行います。具体的な役割は、専有部分の修繕や維持、ゴミの撤去、総会での議決権行使、滞納管理費等の弁済です。また、裁判所の許可を得て専有部分を売却し、その代金から債務を弁済することも可能。
4	所有者不明専有部分管理命令	所有者やその所在が不明な専有部分に対し、管理組合などの利害関係人の請求に基づき、裁判所が管理人を選任してその専有部分の管理を命じる処分のこと。

【参考】新しい用語②

No.	新しい用語	用語の説明
5	管理不全 専有部分管理人	所有者が判明しているにもかかわらず、専有部分の管理を怠り周囲に悪影響を及ぼしている場合、裁判所が選任してその部屋を管理する人。主な業務は、①室内にあるゴミや家財等の撤去、清掃、修繕、衛生状態の改善、②専有部分の保存行為や、性質を変えない範囲内での利用・改良である。ただし、専有部分の売却等を行うには所有者本人の同意が必要とされ、また管理組合の総会における議決権の行使は認められていない。
6	管理不全 専有部分管理命令	所有者が判明しているにもかかわらず、マンションの専有部分が不適切に管理され、他人の権利や利益を侵害するおそれがある場合に、裁判所が管理人を選任して管理を命じる司法処分。ゴミ屋敷化等の問題を解決すべく改正区分所有法で創設された。発令要件は、①所有者による管理が不適當であること、②悪臭、害虫発生、火災の危険など他人の権利侵害のおそれがあること、③管理人による管理の必要性を裁判所が認めることの3点。
7	職務代行者	理事の負担軽減のため、本人が出席できない場合に理事会への出席や議決権の代理行使を委ねる目的であらかじめ定める職務代行者。この代行者には、理事の配偶者や一親等などの親族になることが考えられている。

【参考】新しい用語③

No.	新しい用語	用語の説明
8	マンション再生	老朽化したマンションを対象に、建替え、建物更新(一棟リノベーション)、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却等を区分所有者の多数決によって決定し、実施するための法的な枠組みと手続き。
9	建物の更新 (一棟リノベーション)	建物の主要構造部の性能維持・回復のため、共用部分の形状を変更し、全ての専有部分の形状・面積・位置関係も変更する行為。建物全体をスケルトン(骨組み)状態に戻し、設備や間取りを現代風に一新する工事。
10	建物敷地売却	老朽化や耐震性不足で建替えが困難なマンションを再生・解消する手法の一つ。マンションと敷地を一体としてデベロッパー等の第三者に一括売却し、区分所有者等は売却代金を分配金として受け取る仕組みのこと。
11	建物取壊し 敷地売却	建替え等の経済的合理性がない老朽化マンションの建物を取り壊し、更地にした敷地を売却する仕組み。区分所有者が費用を負担して建物を解体する必要があるが、更地として売却することで、より高い売却価格(土地の価格)を得られる可能性がある。
12	防火管理者	消防法に基づき、一定規模以上のマンションで選任が義務付けられる、火災の予防と被害の軽減を図るための責任者。選任にあたっては、防火管理講習を修了するなど必要な知識・技能を有する必要がある。

本日のテーマ「放置はリスク！法改正と時代に合わせた管理規約・使用細則の見直し」の説明は以上です。

今回の区分所有法の改正は、**全ての管理組合の管理規約の改正が必要**になるといっても過言ではない、大きな転換期です。

本日のセミナーをご参考に、皆様のマンションで管理規約及び使用細則の見直しを積極的に進め、**適正なマンション管理**を行い、ひいては**資産価値の向上**に努めていただくことを強く望みます。

ご清聴ありがとうございました

参考文献：マンション管理適正化シンポジウム資料(国土交通省)
マンション標準管理規約(単棟型)新旧対照表(国土交通省)
Q&A区分所有法の改正(大成出版社)
Q&Aマンション標準管理規約の改正(大成出版社)
新旧対照でわかる改正区分所有法の要点(新日本法規)