

区分所有法制の見直しに関する要綱を踏まえたマンション標準管理規約の見直しの方向性

※ 表中の標準管理規約の条項は、特段の指定がない場合は単棟型の条項を示している。また、団地型・複合用途型についても同様の見直しを検討する。

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有法制の見直しに関する要綱 (令和6年2月15日)		マンション標準管理規約の見直しの方向性(案)			備考
章番号	改正項目	見直しの要否	条項	見直しの方向性等	
第1.1.(1)	所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み	○	新設	所在等不明区分所有者を集会の決議から除外する規定を追加。 (関係条項) 44条、47条、50条	所在等不明区分所有者に関する裁判所への請求(請求に要する費用の拠出を含む)や、一般区分所有者による請求の場合における理事長への通知等を規定する必要があるかについても検討。
		○	新設	所在等不明区分所有者には総会招集通知を不要とする規定を追加。 (関係条項) 43条	
第1.1.(2)	出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	○	43条 1項	総会招集時の通知事項に「議案の要領」を追加。	
		○	43条 4項	全ての決議について総会招集時の通知事項に「議案の要領」を追加するのに伴い、規定を削除。	
		○	43条 9項	緊急時の総会招集通知の送付期日を変更。	区分所有法の最短期日である一週間とすることが考えられる。

		×	47条 2項	普通決議については、従前から「出席組合員の議決権の過半数で決する」としているため、対応しない。	
		○	47条 3項	総会の議事は、出席組合員及びその議決権の一定の割合で決する旨の規定に修正。	定足数についてもあわせて規定。 また、第1.3も参照。
第1.1.(3)	専有部分の共有者による議決権行使者の指定	×	46条 3項	区分所有法改正案は、現行の考え方を明文化する趣旨であるため、標準管理規約には反映しない。	本文には規定しないが、コメントで何らか追記することも考えられる。
第1.2.(1)	所有者不明専有部分管理制度	○	新設	所有者不明専有部分管理人の権限に関する規定を追加。 (関係条項) 17条、21条、22条、43条、44条、45条、46条、47条、50条	所有者不明専有部分管理命令の請求、所有者不明専有部分管理人の解任請求等を規定する必要があるかについても検討。
		○	27条	所有者不明専有部分管理命令の請求に要する費用について、管理費から充当すべき経費として追加。	区分所有者自ら命令の請求を行った場合において、当該請求に要する費用について、管理組合に対して求償できる旨の規定の必要性（区分所有者が請求を行う規定とすることの可否も含む）についても検討。
第1.2.(2)	管理不全専有部分管理制度	○	新設	管理不全専有部分管理人の権限に関する規定を追加。 (関係条項) 17条、21条、22条	管理不全専有部分管理命令の請求、管理不全専有部分管理人の解任請求等を規定する必要があるかについても検討。
		○	27条	管理不全専有部分管理命令の請求に要する費用について、管理費から充当すべき経費として追加。	区分所有者自ら命令の請求を行った場合において、当該請求に要する費用について、管理組合に対して求償できる旨の規定の必要性（区分所有者が請求を行う規定とすることの可否も含む）についても検討。

第 1.2.(3)	管理不全共用部分管理制度	○	27 条	管理不全共用部分管理命令の請求に要する費用について、管理費から充当すべき経費として追加。	管理不全共用部分管理命令の請求や管理不全共用部分管理人の解任請求等の規定、区分所有者自ら命令の請求を行った場合において、当該請求に要する費用について、管理組合に対して求償できる旨の規定の必要性（区分所有者が申し立てを行う規定とすることの可否も含む）についても検討。
第 1.3.(1)	共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和<共用部分の変更決議>	○	47 条 3 項 二号	共用部分等の変更（瑕疵の除去及び移動の円滑化に限る）は、出席組合員及びその議決権の 2/3 以上で決する旨の規定を追加。	瑕疵の除去に該当する具体例をコメントで示すことも検討。 また、瑕疵の除去及び移動の円滑化に限らず、共用部分等の変更決議については出席組合員及びその議決権数の各過半数以上で決する旨の規定とすることについても検討。
第 1.3.(2)	共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和<復旧決議>	○	47 条 3 項 四号	建物の価格の 1/2 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧は、出席組合員及びその議決権の各 2/3 以上で決する旨の規定に変更。	
第 1.4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	○	20 条	建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する区分所有者の義務について、規定を追加。	要綱の記載通りの規定とするかどうかは検討が必要。
第 1.5.(1)	他の区分所有者の専有部分の保存請求	△	23 条 1 項	専有部分の保存を請求することができる旨の規定に変更。	
第 1.5.(2)	専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新	○	21 条 2 項	管理組合が専有部分の管理を行うことができる要件を、区分所有法の規定にあわせて修正。	コメントにおいて、当該規定が適用され得る具体的なケースを例示することも検討。

	等)	△	21 条	上記の決議を実施する際は、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価等を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならないとする規定を追加。	本文の規定ではなく、コメントとすることも検討。
第 1.5.(3)	管理組合法人による区分所有権等の取得	×	—	標準管理規約は、法人化していない管理組合を想定して作成しているため、対応なし。	法人化に係る課題等については別途検討が必要。
第 1.5.(4)	区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み	○	新設	区分所有者が国外にいる場合は、国内管理人を選任することができる旨の規定を追加。 (関係条項) 21 条、43 条、44 条、45 条、46 条、47 条、50 条	選任を義務化することや、国外にいる期間に関する要件を定めることについても検討。
		○	新設	国内管理人を選任したときに理事長に届け出なければならない旨の規定を追加。	国内管理人の連絡先が変更したときや、国内管理人そのものが変更・終了したときの扱いについても検討。
第 1.6	共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	△	24 条 2 項	理事長が代理する損害保険契約に基づく保険金の請求及び受領に関して、請求権を有する者に「区分所有者であった者」を追加。	区分所有者であった者との関係を「区分所有者相互間の事項」(区分所有法 30 条 1 項)として、規約で定めることができるかについて検討が必要。
		△	67 条 3 項	理事長が損害賠償金等の請求又は受領に関して、訴訟において原告又は被告となることができる目的の者に「区分所有者であった者」を追加。	同上
第 1.7	管理に関する事務の合理化 (規約の閲覧方法のデジタル化)	×	—	本WGにおいて同趣旨の改正案を提示済み。	
第 1.8	区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化	×	—	区分所有建物が全部滅失した場合、建物区分所有関係は消滅し、区分所有関係を前提とする規約の効力も及ばなくなるため、標準管理規約においては対応しない。	

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

区分所有法制の見直しに関する要綱 (令和6年2月15日)		マンション標準管理規約の見直しの方向性(案)			備考	
章番号	改正項目	見直しの要否	条項	見直しの方向性等		
第2.1.(1)	建替え決議の多数決要件の緩和	○	43条 5項	総会招集時の通知事項に客観的な緩和事由に該当する旨を追加。	要綱に記載されているものではないが、客観的事由に該当する場合は多数決割合が緩和されるため、通知事項とすべきと考え提案するもの。	
		○	43条 6項	総会招集時の通知事項に客観的な緩和事由に該当する旨を追加(配管劣化、移動円滑化)。		建物敷地売却決議を別で定める場合は反映しない。
		○	47条 4項	客観的な緩和事由に該当する場合は、多数決割合を組合員総数及び議決権総数の各3/4以上とする規定を追加。		
第2.1.(2)	建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等	×	—	建替え決議後に関する項目であるため、標準管理規約には反映しない。	本文に規定しない場合、コメントで記載することも考えられる。	
第2.2.(1)	建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	○	28条 1項 四号	「建替え等」に、「建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し」(以下、「解消制度」という)を含めるように記述を変更。		

○	28条	解消制度について、決議後から事業認可までの間に必要な経費について、修繕積立金を取り崩すことができる規定を追加。 また、取壊し決議後の解体工事にも修繕積立金を充当できるよう規定を追加。	建替えと同じように事業認可の仕組みをとることを前提とした提案(現行28条2項及び3項と同様の規定を提案)。 また、解体工事についても管理組合の行為として、修繕積立金を充てることのできる記載の追加を提案(32条と合わせて検討が必要)。
△	32条	管理組合の業務として、解消に関することを追加。	管理組合の業務として解消に関することを位置づけることができるか検討が必要。
○	43条	会議の目的が解消制度に関する決議である場合に、議案の要領のほかに通知しなければならない事項について規定を追加。	団地型においては、各棟で取壊しを実施することが可能であるため、棟総会関係(団地型69条、72条、73条)において規定。
○	43条 7項	説明会を開催しなければならない場合に、解消制度を目的とする総会を招集する場合を追加。	同上
○	43条 9項	緊急時における総会招集期間の短縮の適用除外として、解消制度を目的とする場合を追加。	同上
○	44条 1項	臨時総会の招集について、解消制度に関する規定を追加。	同上
○	47条	解消制度の議決権割合に関する規定を追加。	同上
○	48条	総会議決事項として、解消制度に関することを追加。	同上

第 2.2.(2)	建物の更新	○	21 条 又は 新設	総会決議に基づき、管理組合が建物の更新をできる規定を追加。	建物の更新については、建替え法による事業手続によるパターンと任意のパターンが考えられるところ、任意で実施する場合は、管理組合主体となることも想定されるため、管理組合が行うことを定めた規定についても検討が必要。
		○	28 条 1 項 四号	建替え等に、建物の更新を含めるように記述を変更。	
		○	28 条	建物更新工事にも修繕積立金を充当できるよう規定を追加。	建物の更新に係る合意形成に必要な事項の調査のみならず、建物の更新工事についても管理組合の行為として、充てることができる記載の追加を提案（32条と合わせて検討が必要）。 ただし、建物の更新に反対した区分所有者から徴収した修繕積立金の扱いについては検討が必要。
		○	32 条	管理組合の業務として、建物の更新を追加。	32 条 2 号に定める「組合管理部分の修繕」では、建物の更新まで読み切れないと考えられる。 管理組合の業務として更新に関することを位置づけることができるか検討が必要。
		○	43 条	会議の目的が建物の更新に関する決議である場合に、議案の要領のほかに通知しなければならない事項について規定を追加。	団地型においては、各棟で建物の更新を実施することが可能であるため、棟総会関係（団地型 69 条、72 条、73 条）において規定。

○	43条 7項	説明会を開催しなければならない場合に、建物の更新を目的とする総会を招集する場合を追加。	同上
○	43条 9項	緊急時における総会招集期間の短縮の適用除外として、建物の更新を目的とする場合を追加。	同上
○	44条 1項	臨時総会の招集について、建物の更新に関する規定を追加。	同上
○	47条	建物の更新の議決権割合に関する規定を追加。	同上
○	48条	総会議決事項として、建物の更新に関することを追加。	同上

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

区分所有法制の見直しに関する要綱 (令和6年2月15日)		マンション標準管理規約の見直しの方向性(案)			備考
章番号	改正項目	見直しの要否	条項	見直しの方向性等	
第3.1.(1)	団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	○	団地型 45条 6項	総会招集時の通知事項に客観的な緩和事由に該当する旨を追加	要綱に記載されているものではないが、客観的事由に該当する場合は多数決割合が緩和されるため、通知事項とすべきと考え提案するもの。
		○	団地型 49条 7項	各棟要件を、各棟の区分所有者又は議決権総数の各1/3を超える反対がないことへ変更。	
		○	団地型 49条 7項	客観的な緩和事由に該当する場合は、多数決割合を団地建物所有者の組合員総数及び議決権総数の各3/4以上に変更。	
第3.1.(2)	団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	○	団地型 45条 5項	総会招集時の通知事項に客観的な緩和事由に該当する旨を追加	要綱に記載されているものではないが、客観的事由に該当する場合は多数決割合が緩和されるため、通知事項とすべきと考え提案するもの。
		○	団地型 49条 4項	建替え承認決議の基本的な多数決割合について、出席した団地建物所有者の3/4以上に変更。	
		○	団地型 49条 4項	客観的な緩和事由に該当する場合は、多数決割合を議決権総数の2/3以上とする規定を追加。	

第 3.2	団地内建物・敷地の一括売却	○	団地型 45 条	会議の目的が団地内建物敷地一括売却に関する決議である場合に、議案の要領のほかに通知しなければならない事項について規定を追加。	
		○	団地型 45 条	第 1 項、第 4 項、第 8 項、第 10 項に関して、団地内建物敷地一括売却を含めるように記述を変更。	
		○	団地型 46 条 1 項	臨時総会の招集について、団地内建物敷地一括売却に関する規定を追加。	
		○	団地型 49 条	団地内建物敷地一括売却の議決権割合に関する規定を追加。	
		○	団地型 50 条	総会議決事項として、団地内建物敷地一括売却に関することを追加。	
第 3.3	団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化	×	—	区分所有建物が全部滅失した場合、建物区分所有関係は滅失し、区分所有関係を前提とする規約の効力も及ばなくなるため、標準管理規約においては対応しない。	

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

区分所有法制の見直しに関する要綱 (令和6年2月15日)		マンション標準管理規約の見直しの方向性(案)			備考
章番号	改正項目	見直しの要否	条項	見直しの方向性等	
第4.1.(1)	被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和<大規模一部滅失>	×	—	標準管理規約においては、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」関連の規定は盛り込まれていないため対応しない。	
第4.1.(2)	被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和<全部滅失>	×	—	同上	
第4.2.(1)	被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和<団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合>	×	—	同上	
第4.2.(2)	被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和<全部滅失>	×	—	同上	
第4.3	団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則	×	—	同上	
第4.4	大規模一部滅失時の決議可能期間の延長	×	—	同上	