

マンション管理関係の法制度と標準管理規約の大幅改正

～管理組合の対応について考える～

飯田太郎（マンション管理士/TALO都市企画 代表）

2026年5月20日

法制度と標準管理規約の改正は、これからの管理組合運営とマンション生活に様々な影響を与えることとなります。社会経済の変化も視野に入れて、法改正等への対応について考えます。

1. 標準管理規約は、どのように改正されたか
2. 区分所有法が制定されから60年あまり、今回の法制度改正の歴史的意味を考える
3. 今回の改正を、区分所有者と管理組合の主体性・主導権回復の視点で考える
4. 法改正を生かし「2つの古い」の克服と「2つの長寿命化」の実現を考える

第1部

標準管理規約は、どのように改正されたか

〈改正標準管理規約と改正法の関係 一覧〉

事項	主な内容	条項
1.区分所有者の責務	→区分所有法において「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し	20条
2.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 →理事が出席できない場合に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」を定める場合の考え方、及び規定例をコメントに追加 ②役員欠格条項の見直し →会社法、一般社団法人等を参考に規定を見直し	
3.管理組合役員等の本人確認	管理組合の財産を狙った、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(本人確認は運転免許証・マイナンバーカード・住所氏名記載の郵便物などで行う)	35条及び55条コメント
4.総会決議における多数決要件の見直し	①出席者の多数決による特別決議 →「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする ②総会定足数の見直し →基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し →「特別決議」を行う場合の総会の定足数(区分所有者数及び議決権の各「過半数」)を規定 ③共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和 →バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和 ④マンション再生(建替え・更新・売却・取壊し)決議の多数決要件の見直し →新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定 →客観的な事由が認められる場合のマンションの再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和	47条

5.総会招集時の通知事項等の見直し	<p>①総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し</p> <p>②共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合にはこれを通知事項とする</p> <p>③緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更</p>	43条
6.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について、管理組合として裁判所へ申し立てて裁判所が決定した場合に、当該区分所有者を総会決議等から除外する制度を用いる際の手続きの規定を創設	67条の3 (新設)
7.国内管理人制度の活用 に係る手続き	<p>「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等を創設</p> <p>海外にいる区分所有者が国内代理人を選任して管理組合に届け出る</p> <p>※国内管理人の選任を義務付ける場合の規定例についてもコメントに記載</p>	31条の3 (新設)
8.専有部分の保存行為実施 の請求	現行規定において、共用部分管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化	23条
9.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
10.修繕積立金の使途	<p>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</p> <p>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</p>	28条

11.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」、「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の規定を創設	67条の4・5 (新設)
12.共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使	<ul style="list-style-type: none"> →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62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 →損害賠償金等の行使を制限する規定を創設 	24条の2 (新設)
13.管理組合役員に関する規定の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ①理事の職務代行者 <ul style="list-style-type: none"> →理事が出席できない場合に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」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加 ②役員欠格条項の見直し <ul style="list-style-type: none"> →会社法、一般社団法人等を参考に規定を見直し 	35条 53条 コメント 36条の2
14.管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容	<ul style="list-style-type: none"> ①防災関係業務の明確化 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 32条の2 (新設) 他
15.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	

第2部

区分所有法が制定されから60年あまり
今回の法制度改正の歴史的意味を考える

1. マンション普及・発展の歴史の中でも特に重要な法改正

区分所有法制定(1962年)以降、

マンションは大きな節目を約20年ごとに4回迎えてきた。

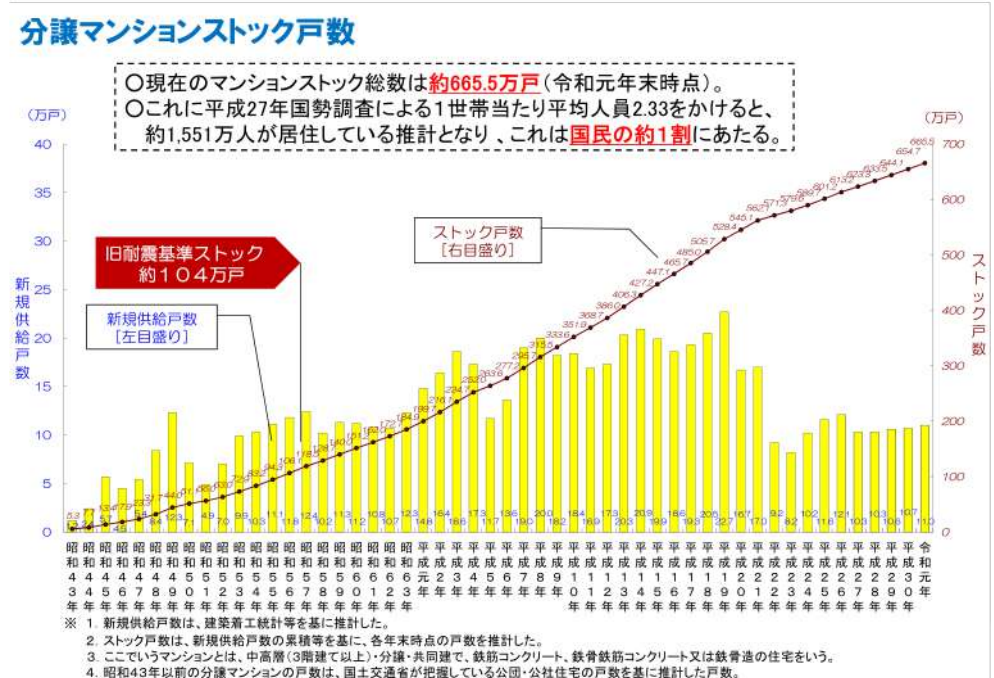
1962年	区分所有法制定
1981~83年	新耐震基準 (旧耐震ストック 約105万戸) 区分所有者法改正・標準管理規約
2001年	区分所有法改正、管理適正化法制定、建替円滑化法制定 (ストック数 約400万戸)
～2009年 (答申) 分譲マンション500 万戸時代～	
2026~27年	マンション管理関係法一括改正を施行 (ストック数 約720万戸)

2. バブル崩壊とそれに続く「失われた30年」

マンションストック数は、1980年代初めに100万戸超、2000年初めに500万戸超、2025年に約720万戸と増加。

全国民の約10%がマンションで生活するようになる。

都市部での普及は著しく、千代田区などの東京都心区ではマンション居住者が人口の80%前後。東京23区全体でも30%程度。



地域によっては、マンション居住者の参加と協力がなければ、町内会等の地縁団体や民生・児童委員、消防団等も本来の役割を果たすことが難しい状態。

こうした地域では、マンションはもはや個々の住宅の集合体を超え、社会基盤を支える存在になっている。

管理不全マンションの存在は、そのマンションだけの問題だけでなく、地域社会に悪影響を与えることになる。

→ 今回の区分所有法と標準管理規約の改正は、管理不全を防ぐことを最重要視。

3. ハード面だけでなくソフト面の充実も

- ① マンションは私有財産であり、「安全・快適」などのソフト面まで公権力は関与しない。「住みよいマンションづくり」は、区分所有者・管理組合等が自発的に取り組むのが本来の姿。
- ② 自分たちのマンションにどんな課題があるのか？問題解決には何が必要か？を考えたい。
- ③ 管理組合としては、追加・修正された条項の大筋を把握しておくことが重要。細部は専門書等の参考資料を見るか、マンション管理士等を活用する。

4. 20年後を視野に入れた法改正

- ① 法務省・国土交通省は明言していないが、政府全体が2040年代の社会・経済を想定。

住生活基本計画(全国計画)の副題は〈住の将来ビジョン2050–人生100年時代の持続可能な住生活を〉

- ② 日本社会が直面する高齢少子、人口減少、自然災害発生等に負けない(対応可能なマンションづくりを期待。

- ③ 各マンションの管理規約改正等の対応も、こうした大局観が欲しい。

※住宅政策については「住宅生活基本計画」(全国計画/令和8年3月)

高齢化については「高齢社会政策大綱」(2022年9月)等も参照

5. 社会情勢に合わせてマンション政策も変化

管理不全マンション等が増え、社会的影響が大きくなるとともに、国のマンション政策は次第に精緻になった。

- ① 区分所有者・管理組合から見ると、制度が難しく分かりにくくなった面もある。
- ② 区分所有者間の意見の対立も増え、ボランティア同然の僅かな報酬で管理組合役員などを務めることが苦痛になることもある。
- ③ できるだけ多くの区分所有者とその家族等が管理運営に参加する工夫がほしい。

例) ・マンション外に住む区分所有者の家族も参加できる行事等を開催する。

・総会の他に、区分所有者と関係者も参加、自由に意見を述べるができる懇親会等を開催する。

第3部

今回の改正を、区分所有者と管理組合の
主体性・主導権回復の視点で考える

1. 改正法「管理業者管理者方式」の普及も重視

- ① 会社・デベロッパーも積極的。管理組合を事実上「棚上げ」にして、管理会社主導で進めようとしている。管理不全状態に陥いるよりも、区分所有者、近隣社会、行政にとっても安心。
- ② 「管理業者管理者方式」は、管理不全を防ぐセーフティネットとしては有効。あくまで区分所有者が、自分たちで管理できなくなった(管理する意思がない)場合、管理不全を防ぐための最低限の業務を行うことができる。
- ③ 役員のなり手不足等で悩むことがなくなったり、定期的な理事会等に参加しなくてよくなるため、区分所有者の負担が軽くなる。
※ただし、管理費等の経済的負担は大きくなる。

2. 管理会社への「お任せ管理」は楽に思えるが、果たしてそうか？

- ① 年1回の総会出席では、区分所有者の意見を反映しにくい。
- ② 大規模災害発生時は管理会社も被災する。支援は期待できない。
- ③ 在住区分所有者を中心に防災組織を設けて、平時から備える必要がある。
- ④ 今回の法改正で明確になった「区分所有者の責務」から「解放」されるわけではない。

⑤ 建設関係の工事費の高騰が続くと、「建物・設備」の維持管理を基本としたハード中心の「従来型の管理」は壁にぶつかる。

⇒ これからは、防災を軸とした「総合管理」の視点で取り組むことで、管理業者管理者方式を回避したい。

自助・共助の防災活動が可能ならば、管理組合活動も可能。

狭い意味での「管理」ではなく、「リフト面」を充実し、居住者の生命を守り、区分所有者の財産を守る「管理」を。

● 「お任せ型」の管理ではなく、区分所有者・管理組合の主体性・主導型が重要。

第4部

法改正を生かし
「2つの老い」の克服と
「2つの長寿命化」の実現を考える

1. 法改正の背景にあるのは建物と人の「2つの老い」

- ① 現在築40年超が148万戸、このうち世帯主が70歳以上が55%を占めている。これらのマンションが建設されたのが、旧耐震時代や品確法制定前のことでもあり、現在の性能水準を満たしていないものが多くを占めている。また、超高齢社会についての社会全体の問題意識が低い時代でもあった。実際に「2つの老い」が管理不全等の原因になっている可能性が大きい。
- ② しかし、築浅の建物も含め、マンション全体を見れば、「2つの老い」の影響を受けているものは未だ少ない。長期的には国の政策全体の方向である「2つの長寿命化」を目指すことにしたい。
- ③ 今回の法改正で建替えと並んで、建物全体をリノベーションする「更新」が新設されたのも、長寿命化を重視していることを示している。

2. 「建替え」よりも「長く・健全に・使い続ける」ために

区分所有者の立場になってみても、35歳で35年返済の住宅ローンを利用してマンションを購入した人が、70歳でローンを完済した直後に「建替え」と言われても合意しにくい。

- ① また、国の政策全体を見ても、地球環境保全の意味からも、**建物を出来るだけ長く使うことが求められている。**
- ② 人口減少が進む中で、年齢に関わりなく健康寿命を伸ばし、生涯現役であることが求められている。
- ③ これからは、**マンションを取得直後から、将来のことを考え、全員参加型の管理運営により、建物を長く健全な状態で使用できるようにすることが望ましい。**

3. 鉄筋コンクリート造の建物は長持ちする

マンション等の鉄筋コンクリート造の建物の法定耐用年数は「47年」とされているが、これは税法上の減価償却期間。物理的な耐用年数とは無関係。実際には少なくとも100年程度は保つ。欧米の例では200年も可能。

日本には木造建築物でも1,000年以上使い続ける伝統がある。神社仏閣だけでなく、商家や農家でも築数百年の建物は珍しくなかった。

4. マンションの維持・管理を次の世代と

自分たちの世代だけでなく、後継者にもマンションの維持管理に関心をもってもらう。理事に代理出席できる標準管理規約改正で明確化。

- ① 特に災害対策は、若い世代の参加が不可欠。全員参加型の防災組織等をつくるのが望ましい。
- ② 総会の議決権は、原則として〈1区分所有者=1議決権〉だが、活動には誰でも参加出来る。
- ③ 息子・娘等の後継者がマンション外に居住していても、参加可能な建物調査会等を開催する。

まとめ

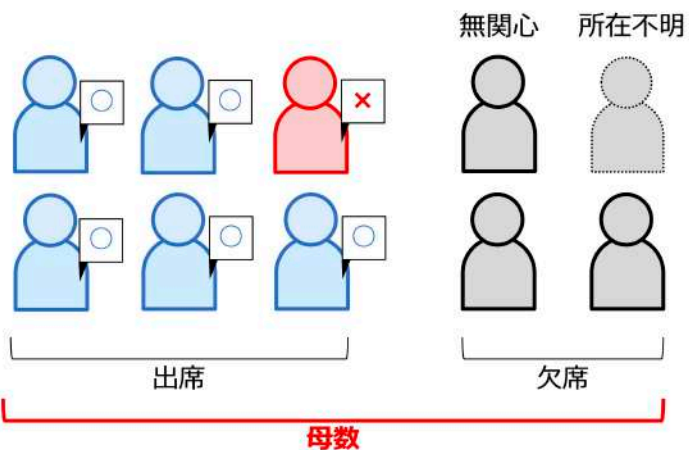
今回の法改正・標準管理規約改正の大きな特徴は、区分所有権者であるというだけで、その責務を果たさない人よりも、区分所有者としての自覚を持つ人の意向を実現しやすくしたことにあります。そのことを忘れずに、マンションの管理運営に取り組んでください。

【資料】

「特別決議」の決議要件（イメージ）

現行

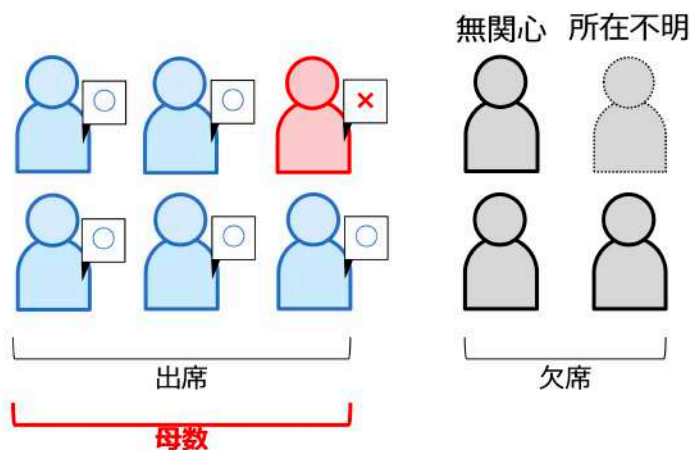
全ての組合員が決議の母数



賛成 5/10 (賛成50%) で否決

改正後

総会出席者が決議の母数

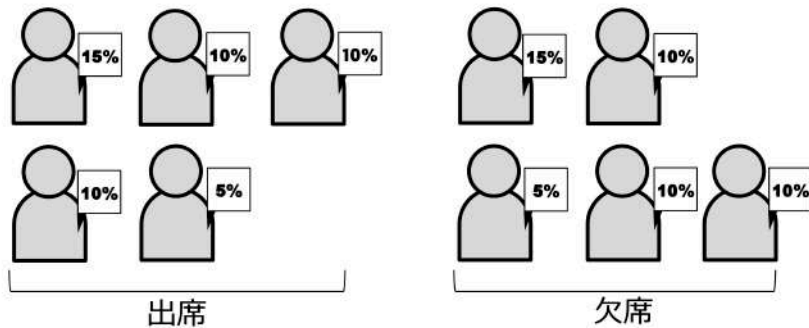


賛成 5/6 (賛成83.3%) で可決

総会定足数（イメージ）

現 行

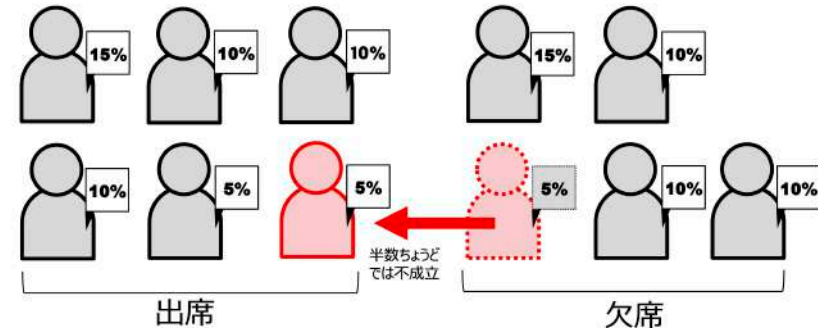
総会定足数：議決権総数の**半数以上**
※決議の種類を問わず



議決権総数の半数以上（例：50%）が出席
▶ **総会成立**

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の**過半数**
特別決議の場合：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例：6人）かつ議決権総数の過半数（例：55%）が出席
▶ **総会成立**（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

	改正後		改正前	
	総会の定足数	多数決要件	総会の定足数	多数決要件
普通決議	・議決権総数 過半数	・総会出席者の議決権 過半数	・議決権総数 半数以上	・総会出席者の議決権 過半数
特別決議	・組合員総数 ・議決権総数 各 過半数	・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各 3/4 以上		・区分所有者総数 ・議決権総数 各 3/4 以上
		〔共用部分の変更に係る緩和〕 ・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各 2/3 以上		
マンション再生等に 係る決議	・議決権総数 過半数	〔建替え・建物更新・取壊し〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 各 4/5 以上	〔建替え〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 各 4/5 以上	
		※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上		
		〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上		〔マンション敷地売却〕 ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上
		※客観的な事由が認められる場合は各 3/4 以上		