

2026年管理規約改正概要

令和7年（2025年）版標準管理規約の主な見直し

国交省の「令和7年マンション標準管理規約改正の概要」を以下にまとめました。

条文の新規追加

1. 第24条の2（保険金等の請求及び受領）
2. 第31条の2（組合員名簿等の作成、保管）
3. 第31条の3（国内管理人）
4. 第32条の2（防火管理者）
5. 第49条の2（総会資料の保管等）
6. 第67条の2（区分所有者の所在等の探索）
7. 第67条の3（所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外）
8. 第67条の4（所有者不明専有部分管理命令）
9. 第67条の5（管理不全専有部分管理命令）

総会等の多数決要件

1. マンション管理に関する総会決議数
2. バリアフリー等のための共用部分等の変更等に関する総会決議数
3. マンションの再生（建替・更新・取壊し）に関する総会決議数
4. 建物敷地売却、建物取り壊し売却に関する総会決議数

総会招集時の通知事項等の見直し

1. 「議案の要領」を示して組合員に通知すること

修繕積立金の使途

1. 「建替」以外に「取壊し」等にかかる費用を追加

標準管理規約コメント

1. 喫煙に関するルールを定める際の留意事項
2. 管理組合役員等の本人確認
3. 家族、親族が役員に就任する場合の留意事項
4. 管理組合において取り組むべき防災関係業務について

(1) 管理規約の変更（特別決議）

今回の「マンション標準管理規約」は「区分所有法」の改正に伴い標準管理規約が大幅に改訂されたため、管理規約の変更点は新旧対比表ではなく標準管理規約との違いを以下に記載します。（なお標準管理規約の新旧対比表は70ページを超える分量になっています）

1. 第7条（専有部分の範囲）【今回修正】
 - ・ 専有部分にある共用の「**縦排水管・火災警報設備・インターホン設備**」は除くことを明記
2. 第12条（専有部分の用途）
 - ・ 専有部分の使用制限に違反した場合の**責任の所在を明記（第3項）**
 - ・ 区分所有者以外の**同居する親族又は住戸の賃借人に使用を許可**
3. 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）【今回修正】
 - ・ **通信事業者によるNTT室の使用許可**
 - ・ 駐車場の使用について「**管理組合が行う修繕等を行うまたは緊急を要する場合**」は使用を許可
4. 第17条（専有部分の修繕等）【今回修正】
 - ・ 修繕工事における具体的な遵守事項、手続きについて**第8項を追加**
5. 第19条の3（共同生活秩序の維持）【旧68条から修正して移動】
6. 第25条（管理費等）
 - ・ **全体利用施設維持費**を追加
7. 第26条（承継人に対する債権の行使）
 - ・ 債権の行使として「**包括承継人**」を明記
8. 第27条（管理費および全体利用施設維持費）
 - ・ **全体利用施設維持費**を追加
9. 第29条（使用料）
 - ・ 駐車場使用料は**駐車場会計として区分会計**することを明記
10. 第34条（専門知識を有する者の活用）【今回修正】
 - ・ **資格に係る身分証明書等による本人確認**を追加
11. 第35条（役員）第36条（役員の任期）
 - ・ 役員については規約から**細則での設定**に変更
12. 第38条（理事長）【今回修正】
 - ・ 理事会は**2ヶ月に1回**以上の開催とした（8月は理事会無しのため）
13. 第40条（理事）
 - ・ **全体利用施設協議会担当理事**の項を追加
14. 第42条（総会）【今回修正】
 - ・ 会計年度開始以後**3ヶ月以内**に招集するように修正（実情に合わせた）
15. 第46条（議決権）
 - ・ 第4項の議決権行使の代理人として**暴力団の構成員・準構成員を除外**

(2) 基本使用規則の改正（普通決議）

- ・ 第1条（専有部分及び専用使用部分の使用）の「（7）専用使用部分の外観、形状を変更すること」に関して、具体例として（バルコニー手摺りへのアンテナ設置等）を追加
- ・ 第7条の2（届出の不要な軽微な改修）で第2項に下記を追加
また、給湯器の交換工事については共用部分への設置工事であることから管理組合への届出をすること。

(3) 管理費等一覧表の改定（普通決議）

- ・ 「2. 土地及び共用部分等における使用・専用使用に関する事項」で、駐車場の使用者に占有者を追加（賃借人対応）
- ・ 「4. 専有部分の面積および共有持分・管理費等の金額」で、第27期通常総会により決議された修繕積立金の金額に修正
- ・ 「組合員変更届出書」に「区分所有権取得・喪失届出書（新旧組合員の緊急連絡先）」を追加（第31条関係の届出書を標準管理規約のコメントに合わせた）
- ・ 「専有部分の修繕工事申請書」で「理事長の承認印」以外の捺印を省略

(4) 会計細則の改正（普通決議）

- ・ 第2条（会計区分）で（4）町内会費会計を削除

(5) 駐車場使用細則の改正（普通決議）

- ・ 第1条（契約資格・申込み）で「使用者（契約者）と車両名義が異なる場合」を追加
 - ・ 現に同居していない家族名義で管理組合が個別に認めた場合
 - ・ 区分所有者・占有者等が日常業務で使用する勤務先名義で管理組合が個別に認めた場合
 - ・ リース契約等で区分所有者・占有者等が使用する自動車で管理組合が個別に認めた場合、第2条（契約の締結）で第1項に（ただし、管理組合が行う修繕等を行うまたは緊急を要する場合はこの限りではない）を追加

(6) 駐車場使用契約書の変更（普通決議）

- ・ 第1条（駐車場契約の資格者）を駐車場使用細則に一本化

(7) 基本使用規則の新旧対比表

現行基本使用規則	改正基本使用規則	改訂理由
第1条(専有部分及び専用使用部分の使用) (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。	第1条(専有部分及び専用使用部分の使用) (7) 専用使用部分の外観、形状を変更すること <u>(バルコニー手摺りへのアンテナ設置等)。</u>	禁止事項を具体化するため。
第7条の2 (届出の不要な軽微な改修)	第7条の2 (届出の不要な軽微な改修) 2. 第1項の工事においても、電動工具などの使用により、振動や騒音を発生させる恐れがある場合は、管理組合（管理員）に通知・連絡をすること。 <u>また、給湯器については共用部分への設置工事であることから管理組合への届出をすること。</u>	・ 設置できるタイプに制限があるため。 ・ 共用部分に露出して設置する住戸があること（外観の変更の可能性があるため）

(8) 駐車場使用細則の新旧対比表

現行駐車場使用細則	改正駐車場使用細則	改訂理由
第1条（契約資格・申込み） 駐車場使用契約の資格者は、現に居住する区分所有者またはその同居する親族および賃借人 またはその同居する親族で、自動車を保有していなければならない。 2. 駐車場の使用を希望する区分所有者は、管理組合の定める方法により申込むものとする。	第1条（契約資格・申込み） 駐車場使用契約の資格者は、現に居住する区分所有者またはその同居する親族および賃借人 またはその同居する親族で、自動車を保有していなければならない。 <u>2 前項にかかわらず、次のいずれかに該当する車両については、管理組合の承認を得た場合に限り、駐車を認めることができる。</u> <u>(1) 使用者と生計を共にする親族名義の車両</u> <u>(2) 使用者の家族で、現に同居していないが、管理組合が使用実態その他の事情を勘案し、相当と認めたもの</u> <u>(3) 勤務先法人または団体が所有する車両で、使用者が日常業務等のために継続的に使用していることが確認できるもの</u> <u>(4) リース契約その他これに準ずる契約により、使用者が継続的に借り受けている車両</u> <u>3 駐車場の使用を希望する使用者は、車両の所有者との関係および使用実態を明記した「駐車場使用申請書」及び「車検証」「リース契約書」等を管理組合に提出しなければならない。</u>	自動車の保有手段の多様化に合わせた。
第2条(契約の締結) 駐車場の使用を希望する区分所有者は、別に定める駐車場使用契約を管理組合と締結しなければならない。	第2条(契約の締結) 駐車場の使用を希望する区分所有者は、別に定める駐車場使用契約を管理組合と締結しなければならない。<u>(ただし、管理組合が行う修繕等を行うまたは緊急を要する場合はこの限りではない。)</u>	管理規約第16条の改訂に対応するため。