

# 令和7年マンション標準管理規約の見直し

国土交通省 住宅局  
参事官（マンション・賃貸住宅担当）付  
令和7年6月

# マンション標準管理規約の制定・改正経緯

制定・改正年	主な制定・改正内容	制定・改正に至るまでの経緯
昭和57年 (1982年)	・中高層共同住宅標準管理規約制定	・住宅宅地審議会
昭和58年 (1983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 など	・S58区分所有法の改正
平成9年 (1997年)	・団地型、複合用途型を追加 ・管理組合の業務として長期修繕計画の作成の位置付け など	
平成16年 (2004年)	・名称の変更（以降、マンション標準管理規約） ・電磁的方法による決議 など	・H12マン管法、H14マン建法の制定 ・H14区分所有法の改正
平成23年 (2011年)	・役員の資格要件の緩和 など	
平成28年 (2016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 など	
平成29年 (2017年)	・住宅宿泊事業実施の可否の規定例 など	・H29住宅宿泊事業法（民泊新法）の制定
平成30年 (2018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を追記 など（団地型のみ改正）	・H26マン建法の改正
令和3年 (2021年)	・ITを活用した総会・理事会について追記 ・置き配に関するコメントを追記 ・専有部分配管の工事に関するコメントを追記 ・総会の議決事項に管理計画認定と要除却認定の申請を位置付け など	・R2マン管法・マン建法の改正
令和6年 (2024年)	・所在不明区分所有者への対応（組合員名簿の更新等） ・修繕積立金の変更予定、積立て状況の見える化 ・総会、理事会資料の保管に関する規定の整備	

# マンション標準管理規約の見直しについて

- 本検討会では、改正マンション関係法（区分所有法・マンション再生法・マンション管理法等、令和7年5月23日成立・同月30日公布）や最新の社会情勢等を踏まえたマンション標準管理規約の見直しに向けた検討を行う。
- 主な検討項目（案）は以下のとおり。本検討会における議論等を踏まえ、令和7年9月末を目途にマンション標準管理規約を改正・公表する。

## 令和7年マンション関係法（区分所有法）改正を踏まえた見直し

第1回

- ・総会決議における多数決要件の見直し
- ・総会招集時の通知事項等の見直し
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き
- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- ・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
- ・他の区分所有者の専有部分の保存請求
- ・専有部分の使用等を伴う共用部分の管理
- ・区分所有者の責務

第2回

- ・修繕積立金の使途
- ・共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使

## 社会情勢等を踏まえた見直し

第2回

- ・管理組合役員に就任可能な者の範囲の見直し
- ・管理組合役員等の本人確認
- ・管理組合が取り組むべき防災関係業務
- ・マンション内での喫煙に関するルールの整備

# 令和7年マンション標準管理規約の見直しの方向性(1/2)

背景	テーマ	関係条項 (単棟型)	検討の方向性
令和7年マンション関係法（区分所有法）改正	総会決議における多数決要件の見直し	§47	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「特別決議」についても、総会出席者による多数決を可能とする</li> </ul> </li> <li>② 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> </ul> </li> <li>③ マンション再生（建替え・更新・売却・除却等）決議の多数決要件の見直し           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 新たなマンション再生手法である更新・除却等を行う場合の多数決要件を規定</li> <li>➢ 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和</li> </ul> </li> </ul>
	総会招集時の通知事項等の見直し	§43	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 総会招集時の通知事項として、必ず「議案の要領」を示すよう規定を見直し</li> <li>➢ 共用部分の変更に係る決議及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は通知事項とする</li> </ul>
	国内管理人制度の活用に係る手続き	§31の3【新設】	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「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 ※国内管理人の選任の義務づけや、その場合の規定例についてはコメントに位置づけ</li> </ul>
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	§67の3【新設】	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設 ※手続きに要する費用負担に関する関連規定等も整備</li> </ul>
	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	§67の4【新設】 §67の5【新設】	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 「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 ※手続きに要する費用負担に関する関連規定等も整備</li> </ul>
	他の区分所有者の専有部分の保存請求	§23	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 現行の規定では、管理を行うために必要な範囲内における「立入り」のみ規定されているところ、補修工事の実施等の「保存行為」も含むよう規定を見直し</li> </ul>
	専有部分の使用等を伴う共用部分の管理	§21	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 現行の規定では、特段の手続き要件が設けられていないところ、改正区分所有法の規定に合わせ、「総会決議」を要件化</li> </ul>
	区分所有者の責務	§20	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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、標準管理規約における規定を見直し</li> </ul>

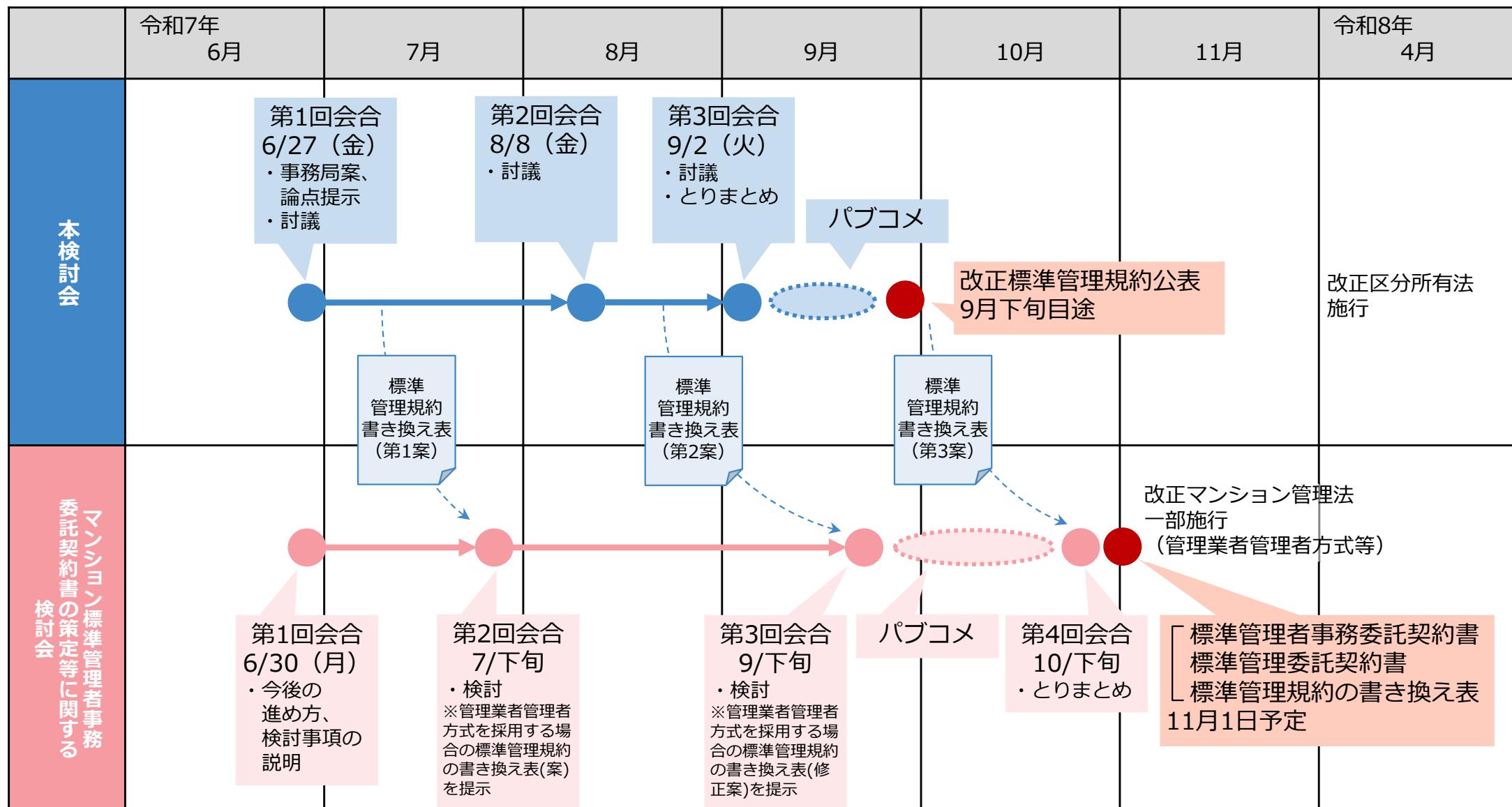
# 令和7年マンション標準管理規約の見直しの方向性(2/2)

背景	テーマ	関係条項 (単棟型)	検討の方向性
令和7年区分所有法改正(区分所有法・マンション関係法)	修繕積立金の使途	§28	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新たなマンション再生手法（更新・除却等）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の規定を整備</li> <li>• 修繕積立金の管理・運用に関する費用について、修繕積立金を充当できるか明確ではなく、マンション管理の現場で混乱を招くことがある</li> <li>➤ 修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化</li> </ul>
	共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使	§24の2【新設】 §67	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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</li> </ul>
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し	§35コメント §36の2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理組合の役員の扱い手不足が指摘される中、実務上、区分所有者の家族・親族が役員に選任される事例も一定割合存在する           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 家族、親族が役員に就任する場合の留意事項をコメントに追加</li> </ul> </li> <li>• 会社法、一般社団法人法等の規定に合わせた欠格条項の再検討を行う</li> </ul>
	管理組合役員等の本人確認	§35コメント §55コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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が発生           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul> </li> </ul>
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容	§32コメント §32の2 §32の2コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンションにおける防災対策の重要性が指摘されている           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> <li>➤ 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の追加を検討</li> </ul> </li> </ul>
	マンション内での喫煙に関するルールの整備	§18コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 改正健康増進法に基づく政府行動計画において、令和14年度までに「望まない受動喫煙」をなくすことを目指すこととしている           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 管理組合において、喫煙に関するルールを定める際の留意事項をコメントに追加</li> </ul> </li> </ul>

※その他所要の改正を予定している。

# マンション標準管理規約関係の見直し 検討スケジュール

○ マンション標準管理規約本体の改正と並行して、管理業者管理者方式を採用した場合における標準管理規約の取り扱い（書き換え表）について、「令和7年マンション管理法改正を受けたマンション標準管理者事務委託契約書の策定等に関する検討会」において検討を進める。



- 管理業者管理者方式を採用した場合における標準管理規約の取り扱い（書き換え表）を、管理業者管理者方式を採用する場合に用いる「標準管理者事務委託契約書」・「標準管理委託契約書」とワンセットで通知する方向で検討を進める。

## 標準管理規約 (新設：書き換え表)

- 現行の標準管理規約においては、管理業者管理者方式が採用される場合を想定していない
- 管理業者管理者方式を採用する場合の「管理者」の権限等について、標準管理規約に当てはめる例示の必要性
- 他方、管理業者管理者方式を採用するマンションの割合は約5%と推計され、全国のマンションの標準形とは言い難い



- 標準管理規約をベースに、管理業者管理者方式を採用した場合に対応しやすい形の資料（書き換え表）を作成し、公表予定

## 標準管理者事務委託契約書 (新設)

- 高齢化等による管理組合役員の担い手不足の情勢は続くものと想定されており、管理業者管理者方式はマンション管理方式の選択肢の一つとして活用を図っていくことが必要
- 他方、管理業者管理者方式を想定した標準管理者事務委託契約書は存在しない



- 適正に管理業者管理者方式が実施されるよう、新たに「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者事務委託契約書コメント」を策定し、公表予定

## 標準管理委託契約書 (改正)

- 「マンション標準管理委託契約書」は、マンションの管理組合とマンション管理業者の間で締結する管理委託契約書の指針として定めているもの
- 改正マンション管理法の成立、標準管理者事務委託契約書の新設に伴い、標準管理委託契約書についても必要な見直しを検討



- 管理業者管理者方式に即したものとなるよう「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正を行い、公表予定