

令和7年マンション標準管理規約の見直し (各論)

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

総会決議における多数決要件の見直し(1/3)

①出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

- 「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

改正案	現 行
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議 (WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。) は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前2項</u>にかかわらず、<u>組合員総数及び議決権総数の各半数以上を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上</u>で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律 <u>(平成7年法律第123号)</u> 第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 <u>敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理</u></p> <p>四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起 (削る)</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 4～11 (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議 (WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。) は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、<u>前項</u>にかかわらず、<u>組合員総数の4分の3以上</u>及び議決権<u>総数の4分の3以上</u>で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>(新設)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 <u>建物の価格の2分の1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</u></p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項 4～10 (略)</p>

総会決議における多数決要件の見直し(2/3)

②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

改正案	現 行
<p>(総会の会議及び議事) 第47条 (略) 2～3 (略) ※P. 1参照</p> <p><u>4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各半数以上を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</u></p> <p><u>二 敷地及び共用部分等の変更又は敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理のうち、共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合における瑕疵の除去に関して必要となるもの及び高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</u></p> <p><u>二 建物の価格の2分の1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</u></p> <p>5～11 (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事) 第47条 (略) 2～3 (略) ※P. 1参照</p> <p>(新設)</p> <p>4～10 (略)</p>

総会決議における多数決要件の見直し(3/3)

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

- 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
- 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

改正案	現 行
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2～新4 (略) ※P. 1～2参照</p> <p><u>5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、更新決議又は取壊し決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。<u>ただし、第43条第5項第一号のマンション再生等に係る決議に基づく再生の実施を必要とする理由が、区分所有法第62条第2項各号に掲げる事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</u></p> <p><u>6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。<u>ただし、第43条第5項第一号のマンション再生等に係る決議に基づく再生の実施を必要とする理由が、区分所有法第62条第2項各号に掲げる事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。</u></p> <p>7～11 (略)</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 (略)</p> <p>2～3 (略) ※P. 1～2参照</p> <p><u>4 建替え決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数<u>の5分の4以上</u>及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p><u>5 マンション敷地売却決議</u>は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>6～10 (略)</p>

	改正後	改正前
総会 [47条]	<p>○マンションの管理に関する総会決議</p> <p>[第2項] 普通決議</p> <p>➢ 総会に出席した組合員 議決権 1/2 以上</p> <p>[第3項] 特別決議</p> <p>➢ <u>総会に出席した</u>組合員 人数+議決権 3/4 以上 (※1)</p> <p>[第4項] バリフリ等のための共用部分等の変更等</p> <p>➢ <u>総会に出席した</u>組合員 人数+議決権 2/3 以上</p> <p>○マンションの再生に関する総会決議</p> <p>[第5項] 建替え決議、更新決議、取壊し決議</p> <p>➢ 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 (※2)</p> <p>➢ <u>客観事由が認められる場合は</u> 各 3/4 以上に緩和</p> <p>[第6項] 建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議</p> <p>➢ 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上 (※2)</p> <p>➢ <u>客観事由が認められる場合は</u> 各 3/4 以上に緩和</p>	<p>[第2項] 普通決議</p> <p>➢ 総会に出席した組合員 議決権 1/2 以上</p> <p>[第3項] 特別決議</p> <p>➢ <u>全</u>組合員の数+その議決権 3/4 以上</p> <p>(新設)</p> <p>[第5項] 建替え決議</p> <p>➢ 全組合員 人数+議決権 4/5 以上</p> <p>[第6項] マンション敷地売却決議</p> <p>➢ 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上</p>

(※1) 改正区分所有法第17条第5項に定める共用部分の瑕疵の除去及びバリアフリー化のための変更並びに建物の価値の1/2以上が滅失した場合の共用部分の復旧

(※2) 改正区分所有法第62条第2項に掲げる耐震性の不足、防火性の不足、外壁等の剥離・落下、給排水設備の劣化、バリアフリー不適合

○団地の管理に関する総会決議

	改正後	改正前
団地総会 [49条]	<p>[第2項] 普通決議</p> <p>➢ 総会に出席した組合員 議決権 1/2 以上</p> <p>[第3項] 特別決議</p> <p>➢ <u>総会に出席した</u>組合員 人数+議決権 3/4 以上^(※1)</p> <p>[第4項] バリフリ等のための共用部分等の変更等</p> <p>➢ <u>総会に出席した</u>組合員 人数+議決権 2/3 以上</p>	<p>[第2項] 普通決議</p> <p>➢ 総会に出席した組合員 議決権 1/2 以上</p> <p>[第3項] 特別決議</p> <p>➢ <u>全</u>組合員 人数+議決権 3/4 以上</p> <p>(新設)</p>
棟総会 [73条]	<p>[第1項] 棟総会決議</p> <p>➢ <u>棟総会に出席した</u>区分所有者 人数+議決権 3/4 以上</p> <p>[第2項] 特定の議決事項に係る棟総会決議^(※2)</p> <p>➢ 棟総会に出席した区分所有者 議決権 1/4 以上</p>	<p>[第1項] 棟総会決議</p> <p>➢ <u>棟の全</u>区分所有者 人数+議決権 3/4 以上</p> <p>[第2項] 特定の議決事項に係る棟総会決議^(※2)</p> <p>➢ 棟総会に出席した区分所有者 議決権 1/4 以上</p>

(※1) 改正区分所有法第17条第5項に定める共用部分の瑕疵の除去及びバリアフリー化のための変更

(※2) 区分所有法第57条第2項に定める共同利益背反行為に対する訴訟の提起、建物の価値の1/2以上が滅失した場合の共用部分の復旧、建替え等に係る合意形成に必要な調査の実施に当たっての修繕積立金の取崩し

○団地の再生に関する総会決議

	改正後	改正前
団地総会 [49条]	<p>[第5項] 建替え承認決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 (土地の持分割合) 3/4 以上 客観事由が認められる場合は 各 2/3 以上に緩和 <p>[第8項] 一括建替え決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 <p>[第9項] 団地内建物敷地売却決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 <p>[第10項] 敷地分割決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上 	<p>[第4項] 建替え承認決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 (土地の持分割合) 3/4 以上 <p>[第7項] 一括建替え決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 <p>(新設)</p> <p>[第9項] 敷地分割決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上
棟総会 [73条]	<p>[第5項] 建替え決議、更新決議、取壊し決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 <p>(廃止)</p>	<p>(新設)</p> <p>[第6項] マンション敷地売却決議</p> <ul style="list-style-type: none"> 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上

総会招集時の通知事項等の見直し①

- 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

改正案	現 行
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前 <u>(会議の目的がマンション再生等に係る決議のいずれかであるときは2か月前)</u> までに、会議の日時、場所 (WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法) <u>及び</u> 目的<u>及び</u> <u>議案の要領</u>を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(削る)</p>	<p>(招集手続)</p> <p>第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前 <u>(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)</u> までに、会議の日時、場所 (WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法) <u>及び</u> 目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>2・3 (略)</p> <p>4 <u>第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</u></p> <p>5～9 (略)</p>
新 4～8 (略)	

総会招集時の通知事項等の見直し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

改正案	現 行
<p>(招集手続)</p> <p>第43条 (略)</p> <p>2～旧 4 (略) ※P. 3～5参照</p> <p><u>4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又は敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の管理の実施に係る決議であって、その目的が区分所有法第17条第5項の規定に該当し、第47条第4項の規定が適用されるときは、第1項に定める議案の要領のほか、その旨及びその事由をも通知しなければならない。</u></p> <p>5 会議の目的がマンション再生等に係る決議のいずれかであるときは、<u>第1項</u>に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 <u>マンション再生等に係る決議のいずれかに基づく再生等の実施を必要とする理由</u> 二 <u>マンション再生等をしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</u> 三 <u>建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</u> 四 <u>建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</u> 五 <u>第一号の理由が区分所有法第62条第2項各号に掲げる事由に該当し、第45条第5項ただし書き又は第6項ただし書きの規定が適用されるときは、その旨及びその事由</u> <p>(削る)</p> <p>新 6～8 (略)</p>	<p>(招集手続)</p> <p>第43条 (略)</p> <p>2～4 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>5 会議の目的が<u>建替え決議</u>であるときは、<u>前項</u>に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 <u>建替えを必要とする理由</u> 二 <u>建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</u> 三 <u>建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</u> 四 <u>建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</u> <p>(新設)</p> <p>6 (略) ※新5項に統合</p> <p>7～9 (略)</p>

国内管理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

改正案

現 行

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

※ (イ) 電磁的方法が利用可能な場合も同等の規定を新設

(国内管理人)

第31条の3 組合員が、区分所有法第6条の2に規定する国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨及び国内管理人の氏名又は名称並びに住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

【コメント】第31条の3関係

組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務づける場合の規約の例は、次のとおり。

(国内管理人)

第31条の3 組合員は、日本国内に住所又は居所を有さない又は有しないこととなる場合は、区分所有法第6条の2に規定する国内管理人を選任し、直ちにその旨及び国内管理人の氏名又は名称並びに住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

(新設)

(新設)

- ▶ 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

改正案

(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

第67条の3 理事長は、区分所有者の所在等が不明となり、又はその所在等を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在不明等不明区分所有者」という。）及びその議決権を総会の決議等から除外することを求める請求をすることができる。

2 前項の請求を受け、裁判所によって所在等不明区分所有者及びその議決権を総会の決議等から除外することを認める決定がされたときは、第44条第1項及び第47条第3項から第6項までの「組合員総数」を「組合員総数（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」、第44条第1項並びに第47条第1項及び同条第3項から第6項までの「議決権総数」を「議決権総数（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」、第50条第1項の「組合員全員」を「組合員全員（第67条の3に定める裁判所の決定を受けた所在等不明区分所有者を除く。）」と読み替える。

3 前項の決定を受けた所在等不明区分所有者に対しては、第43条第1項並びに第44条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。

4 第2項の決定を受けた所在等不明区分所有者が、第47条第8項及び第9項の特別の影響を受ける者である場合であっても、その所在等不明区分所有者の承諾を得ることを要しない。

（次頁へ続く）

現 行

（新設）

（次頁へ続く）

改正案 (前頁から続き)	現 行 (前頁から続き)
<p><u>5 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>6 前項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p><u>7 第5項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p>	

- 「所在等不明専有部分管理制度」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

改正案	現 行
<p>(所有者不明専有部分管理人)</p> <p><u>第67条の4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、共用部分又は他の専有部分の管理に支障を来す場合は、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</u></p> <p><u>3 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

改正案 (前頁から続き)	現 行 (前頁から続き)
<p><u>3 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>4 理事長は、区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。</u></p> <p><u>5 前2項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u></p> <p><u>6 第3項及び第4項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</u></p>	

- 「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

改正案

(管理不全専有部分管理人)

第67条の5 理事長は、区分所有者による専有部分の管理が不適当であることによって他の区分所有者の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合は、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。

3 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。

4 理事長は、区分所有者が専有部分の管理を怠り、第67条第1項に定める対象物件における共同生活の秩序を乱したことにより、第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。

5 前2項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。

6 第3項及び第4項に基づき請求した管理不全専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

現 行

(新設)

他の区分所有者の専有部分の保存請求

- 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

改正案	現 行
<p>(必要箇所への立入り等)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>若しくは</u>専用使用部分への立入り<u>又は自らこれに保存行為を実施すること</u>を請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り<u>又は保存行為の実施</u>を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り<u>又は保存行為の実施</u>を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に<u>他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、その専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は保存行為を実施することができる。なお、理事長は、委任した者にこれを行わせる</u>ことができる。</p> <p>5 (略)</p>	<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>又は</u>専用使用部分への立入りを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に<u>立ち入らないと</u>共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に<u>立ち入らせる</u>ことができる。</p> <p>5 (略)</p>
<p>【コメント】第23条関係</p> <p>① <u>本条で想定される他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り、又は自ら実施する保存行為とは、ある区分所有者の専有部分内の配管から漏水が発生し、共用部分や他の区分所有者の専有部分に被害が生じているような場合において、漏水発生元の専有部分への立入りを請求するとともに、漏水発生元の専有部分の区分所有者に代わって漏水箇所の補修を行う場合等が想定される。</u></p>	<p>(新設)</p>

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理

- 现行の規定では、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

改正案	現 行
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、<u>総会の決議を経て</u>、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3～6 (略)</p>	<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3～6 (略)</p>

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、標準管理規約における規定を見直し

改正案

(区分所有者の責務)

第20条 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。

現 行

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、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、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

【参考】改正区分所有法（抄）

(区分所有者の責務)

第五条の二 区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。