

マンションの管理規約は、見直しが必要です

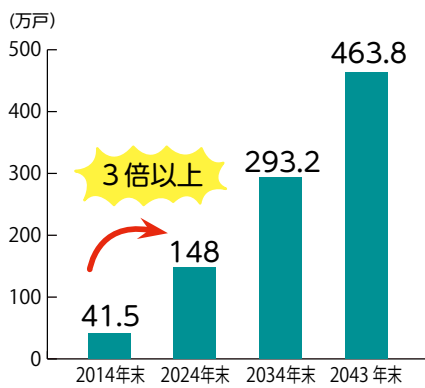
4月1日に「改正区分所有法」が施行されたことに伴い、「マンション標準管理規約」も改正されました。そのため、皆さんのマンションにおける管理規約も見直しが必要となります。

問合せ 住宅政策課（市役所7階） ☎0545-55-2814 📠0545-57-2828
 Eto-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp



マンションは国民の割以上が居住する居住形態です。「ふたつの古い」が進行すると、集会議の困難化や組合の担い手不足のほか、修繕積立金の不足により適切な修繕ができないなど、深刻な問題が発生します。

【全国の高経年マンション数の推移】



全国にある約713万戸のマンションのうち、築40年が経過する高経年マンションは約148万戸あり、今後さらに急増することが想定されます（令和6年末時点）。また、建物の老朽化だけでなく、区分所有者の高齢化も進んでいます。マンションが抱えている問題として「ふたつの古い」と言われています。

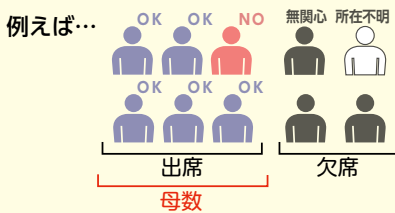
■マンションが抱える問題

■マンションとはどういうもの？
 マンション管理について定められた法律では、「マンションとは2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの」と定義されています。区分所有者とは、建物の専有部分を所有する権利がある人のことです。

●総会特別決議の可決基準の見直し

今までは… 全ての区分所有者が多数決の母数賛成4分の3以上で可決

改正後 総会に出席した区分所有者が多数決の母数

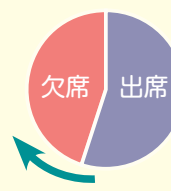


賛成4分の3以上で可決

●総会の定足数の見直し

今までは… 全ての決議議決権総数の半数以上

改正後 基本の定足数の場合、議決権総数の過半数（半数では不成立）



例えば… 議決権総数10個の場合、議決権6個で成立（5個では不成立）

※特別決議の場合は、加えて区分所有者の過半数の出席が必要。

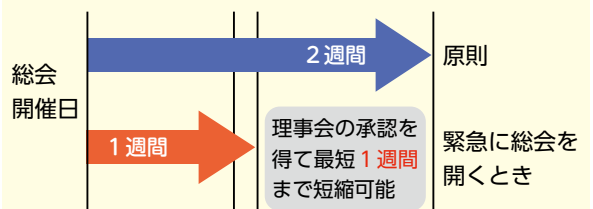
■区分所有法はどう変わった？
 このような問題を解消するため、「改正区分所有法」が4月に施行されたことに伴い、マンションの管理規約のひな型として国土交通省が示す「標準管理規約」も改正されました。

▼改正における主な変更点

●総会招集時の通知事項等の見直し

改正後

- 全ての議案の「議案の要領」を示す
- 緊急に総会を招集する際の通知発送時期について、最短期間を5日間から1週間へ変更



相談窓口

●住宅政策課
 ●(一社)静岡県マンション管理士会(東支部)
 ☎0544(27)6561

困ったら相談窓口へ
 市内には、令和5年度時点で75棟のマンションがあります。今回の法改正による管理規約の見直しも含め、マンション管理で困り事がありましたらお気軽にご相談ください。

このような変更に伴い、皆さんのマンション管理規約も見直す必要があります。見直しが行われていない場合、区分所有法に抵触するおそれがあり、総会で決議された内容が無効になることがあります。管理規約の変更については、国土交通省のウェブサイト(下のQRコード)で紹介しています。

