

学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の改正（案）について

1. マンション管理規約改正の目的・必要性

- (1) 改正区分所有法等（以下「法」という）改正に伴う国の改正標準管理規約提示
- (2) 法改正に伴う法と現行学園前サンハイツ団地管理組合法人規約間の乖離修正

2. サンハイツ規約改正に向けて

- (1) 学園前サンハイツが団地型マンションであること
- (2) 標準管理規約（団地型）に完全準拠した場合の問題点
- (3) 標準管理規約（団地型）に準拠した規約改正
- (4) 棟総会決議が必要な棟の共用部分の管理についての規約定めのための手続き

3. 改正学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の概要

- (1) 学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の構成を標準規約の構成に変更
- (2) 法改正に従った改正学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の主な変更点など

4. サンハイツ団地管理組合法人規約改正の効果

- (1) 法改正後の規約として違法性排除
- (2) 今後の規約改正の簡易化
- (3) 近い将来に発生する大規模震災の際の建て替えリスク等に対応
- (4) サンハイツ団地の安全性等の公開

5. 規約改正に伴う居住価値・市場価値の向上策

- (1) マンション管理計画認定申請
- (2) マンション管理適正評価申請

「新旧対照表」「改正規約（案）」
「各細則及び協定改正（案）」など改
正案分本体は、別途公開します。

1. マンション管理規約(以下「規約」という。)改正の目的・必要性

(1) 改正区分所有法等(以下「法」という)改正に伴う国の改正標準管理規約提示

区分所有者や居住者(以下「居住者等」という。)の権利や財産を守り、マンションを円滑に運営、管理するために、区分所有法が定められています。規約は区分所有法の規定を補い、マンション内の共用部分の管理方法や居住者どおしのルールを明確にするため定めるものです。

したがって、規約は区分所有法を上位の規範とした居住者等ルールになるわけですが、ここで一つ、区分所有法に基づいて、国(国土交通省住宅局)は、全国共通型「マンション標準管理規約」(以下「標準管理規約」という。)を提示しています。区分所有法が改正されるたびに、国は新たに標準管理規約を示していますが、この度、区分所有ほかマンション管理法・再生法等を含め、関連する法律が令和8年4月1日施行となる大改正が行われました。そこで、令和8年4月の法施行に先立ち、改正標準規約が示されたところです。

(2) 法改正に伴う法と現行学園前サンハイツ団地管理組合法人規約間の乖離修正

なお、今回の法改正により、たとえば以下の①～③の内容など、現行学園前サンハイツ団地管理組合法人規約(以下「サンハイツ規約」という。)の内容に大きな隔たりが生じ、これを修正しなければなりません。

- ① 集会(総会等)の決議の円滑化のために、現行では全区分所有者の多数決制であったのを、区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は集会出席者(委任状を含む)の多数決制となったこと。
- ② ①における区分所有の処分を伴う共用部分の変更については全区分所有者の4分の3以上の多数決割合であったのが、集会出席者(委任状を含む)の4分の3以上の多数決制となったこと。
- ③ 建て替えの決議に関しては、現行では一律区分所有者の5分の4以上の多数決割合の決議が必要であったところ、一定の客観的事由(耐震性の不足、給排水管の腐食劣化など)があれば、集会出席者(委任状を含む)の4分の3以上の多数決で決議可能となったこと。

法案の概要

1. 管理の円滑化等

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

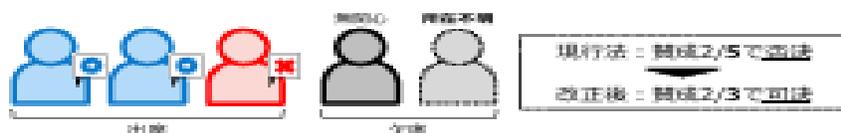
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あつせん等を措置

② 民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

2. 再生の円滑化等

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

【マンション再生法・マンション管理法】

2. サンハイツ規約改正に向けて

(1) 学園前サンハイツが団地型マンションであること

マンションの形態には、①単独1棟の建物である「単独型」、②敷地内に複数の建物がある「団地型」、③建物は1棟だが、その1棟の中に店舗等が入った「複合型」の3つがあります。

当サンハイツは、②の団地型の形態であり、現行のサンハイツ規約の雑則の中にも「規約及び細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令及び『マンション標準管理規約(団地型)』の定めるところによる。」と規定されているとおり、準拠しようとする標準管理規約は、「団地型」ということとなります。

(2) 標準管理規約(団地型)に完全準拠した場合の問題点

標準管理規約(団地型)の中には、団地全体の共用部分を管理する団地管理と各建物棟の共用部分を管理する棟管理の規定があります。総会についても、団地総会と棟総会とがあります。区分所有法の建前としては、団地においては、団地全体の管理組合の外、棟ごとにもそれぞれの区分所有者の団体(管理組合)が成立するということです(区分所有法第3条)。

しかしながら、現行のサンハイツ規約には、棟総会の規定などなく、現状としても棟における個別修繕積立金会計は存在しません。したがって、現状は、当初から区分所有法の趣旨として想定している標準規約と相容れない状況になっています。

これを無理やり、単独型の標準規約に準拠しようとする場合、区分所有法が団地総会によって決定することを認めていない事項(例えば、義務違反者に対する区分所有法57条～60条の訴訟の提起、復旧・建替え等)の取り扱い(区分所有法における強行規定)に反することになります。(管理組合法人代表者変更の手続き時に、規約を添付することとしていますが、その際法務局から違法であるとの指摘をされる可能性があります。)

(3) 標準管理規約(団地型)に準拠した規約改正

区分所有法は、規約により各棟の共用部分の管理についても、団地管理組合によって行うことを可能にしています(区分所有法第68条)。ただし、この規約を定めるには、団地全体の総会の決議の外、各棟の決議(特別決議)が必要となっています。また、(2)のとおり、以下①～⑤については必ず棟総会を開催し、各棟による総会決議が必要となっており、**区分所有法の強行規定により、規約で棟総会に関する規定の除去ができなくなっています。**

- ① 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及び提起者の選任
- ② 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- ③ 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壊し
- ④ 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを、団地内の他の建物の建替えと一括した建替承認決議に付託
- ⑤ 建替え等第29条第1項第四号に定めるマンション再生等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の修繕積立金の取崩し

そこで、以上①～⑤のレアケースは、区分所有法の規定に委ね、**各棟の共用部分の管理については、規約改正前に各棟の総会を開催し(通常総会または臨時総会内で各棟すべてに決議をもとめることで替える)、4分の3以上の賛同を得たあと、全体の規約改正を総会にて諮ることとします。**

万一①～⑤の事案が発生した場合は、区分所有法の規定により、棟総会を開催し、決していくこととします。

(4) 棟総会決議が必要な棟の共用部分の管理についての規約定めのための手続き

今回は、区分所有法の規定に従い、棟の共有部分の規約制定を団地通常総会の中でみなし棟総会として開催し、**標準管理規約で規定されている共用部分の管理と表裏一体である各棟修繕積立金の規定を排除**するために、**各棟の特別議決**をいただいたうえで、改正規約全体の承認を通常総会でいただく手続きをとらせていただく予定です。

3. 改正 学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の概要

(1) 学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の構成を標準規約の構成に変更

現行サンハイツ規約の構成

第1章 総則

- ・ 組合の目的、管理目的物件、組合の構成、管理者、規約
- ・ 共用部分等の範囲、専用使用等
- ・ 共用部分の管理、議決権の割合等

第2章 組合の業務

- ・ 組合の業務

第3章 組合員

- ・ 資格の喪失、組合費、占有者、建築協定等

第4章 組合の運営

- ・ 総会、決議の範囲、議長・書記、議決事項・議決の方法、議決の特別定数等
- ・ 役員を選任、役員任期等
- ・ 理事会、理事長の職務、理事長の義務等

第5章 会計

- ・ 経費の区分、会計年度、会計報告、組合費の徴収等

第6章 雑則

- ・ 細則の制定、規約外事項

標準規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分の範囲

- ・ 専有部分、専有部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、持分割合等

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分の用法、駐車場等の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

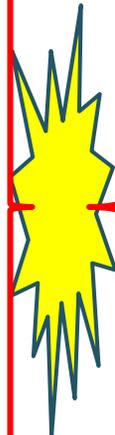
- ・ 管理組合の業務・業務委託、専門知識を有する者の活用等
- ・ 総会の手続き・議決権割合、決議事項、決議要件等
- ・ 理事会の職務、決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、収入予算の作成、管理費等の徴収、帳票類等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の指示等



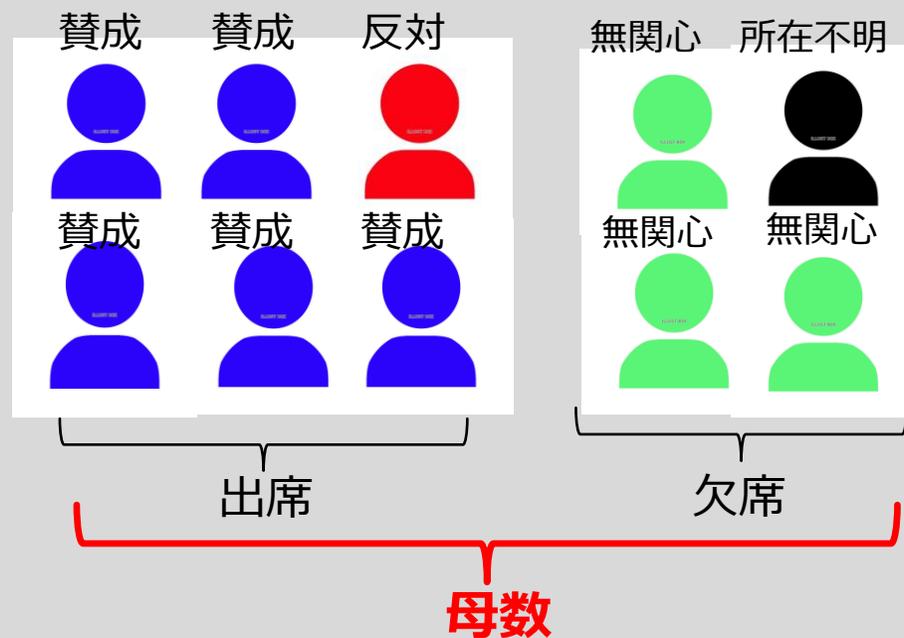
(2) 法改正に従った改正学園前サンハイツ団地管理組合法人規約の主な変更点など

見直し1

特別決議（3/4以上の賛成を要する決議）についても、**総会の出席者**による多数決に変更

現 行

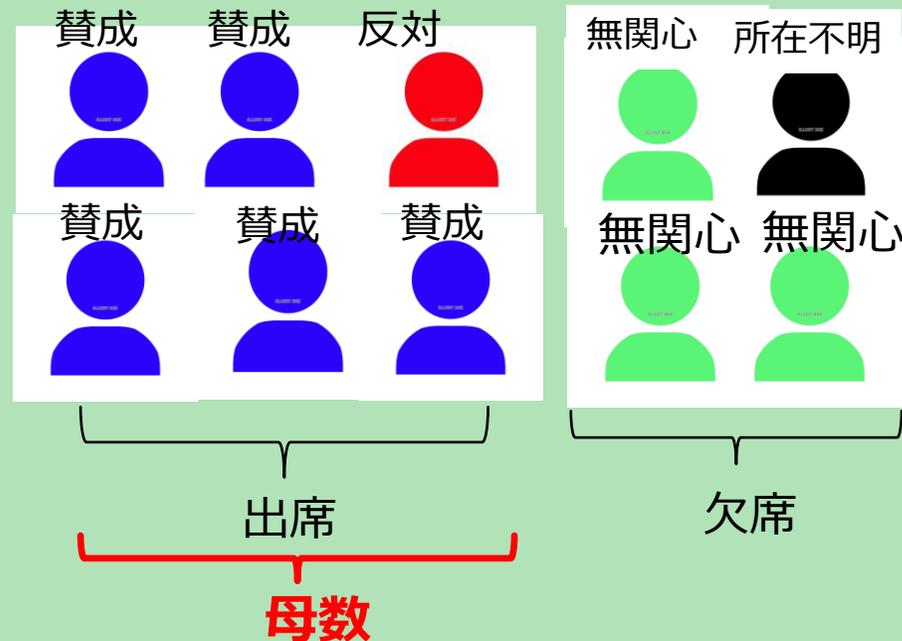
全ての区分所有者が多数決の母数



賛成 5、反対 1、欠席 4 → (賛成50%) で**否決**

改 正 後

総会に出席した区分所有者が多数決の母数



賛成 5、反対 1 → (賛成83.3%) で**可決**

見直し2

- ① 総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
- ② 「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定

現 行

全ての決議

半数

欠席

出席

議決権総数の**半数以上**

改 正 後

基本の定足数

半数

欠席

出席

議決権総数の**過半数**

特別議決の場合

半数

欠席

出席

区分所有者総数の過半数

見直し3

総会招集時の通知事項として、全ての議案の「要領」を提示化

現 行

- ① 会議の日時、② 会議の場所、③ 目的、
(規約の変更、共有部分の変更等、建て替え等の場合)
- ④ 議案の要領、
(建て替え等の場合)
- ⑤ 建替えを必要とする理由

改 正 後

- ① 会議の日時、② 会議の場所、③ 目的、
- ④ **議案の要領、**
- ⑤ **多数決要件を緩和する旨・該当する理由** (敷地及び共有部分等の変更ならびにマンション再生等に係る多数決要件の緩和を行う場合)

見直し4

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「1週間」に変更

現 行

原則、総会開催日前2週間前に通知
↓
理事会の承認を得て**5日前**まで短縮可能

改正後

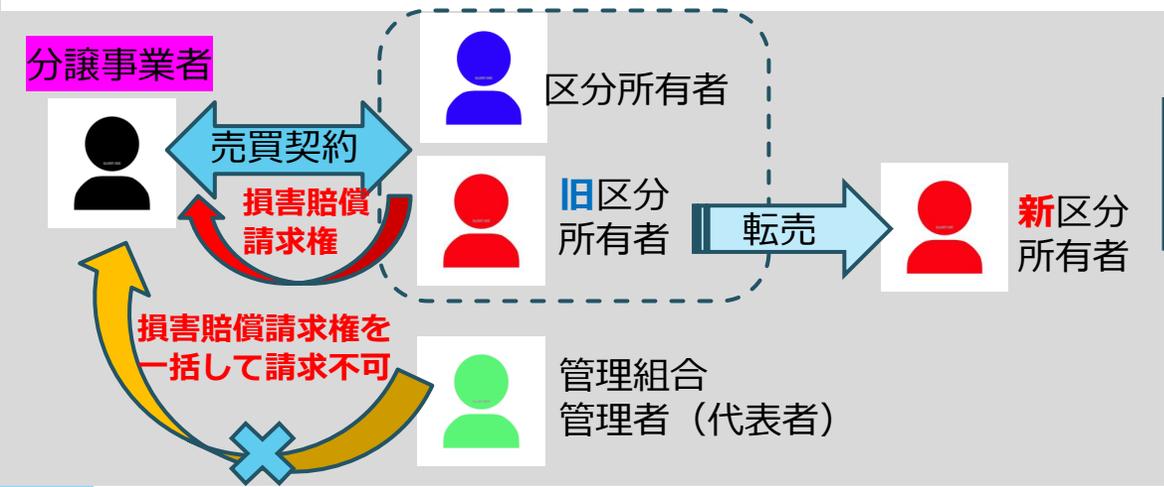
原則、総会開催日前2週間前に通知
↓
理事会の承認を得て**1週間前**まで短縮可能

見直し5

共用部分等に関する損害賠償請求等について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使可能化

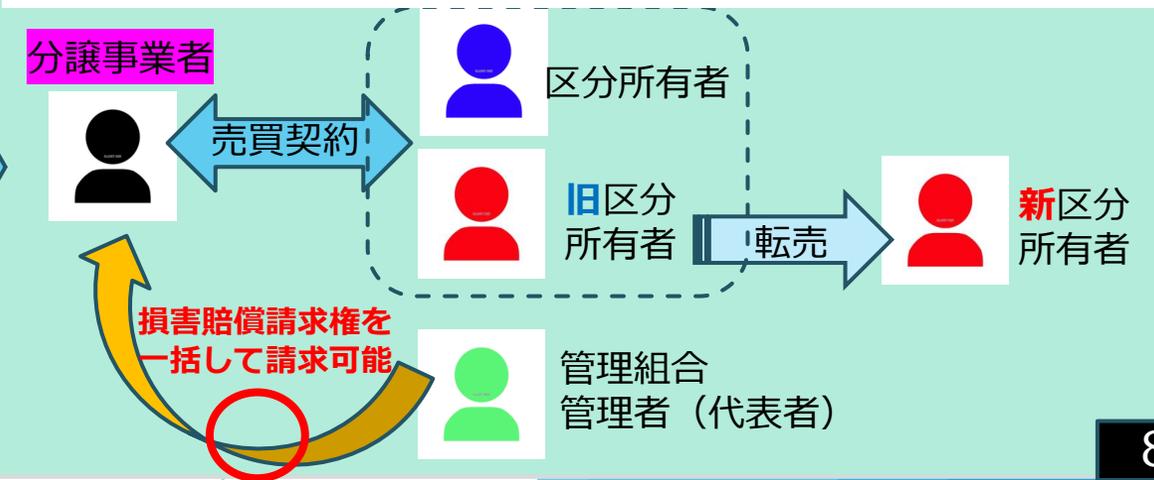
現 行

区分所有者の転売があったマンションでは、管理者が一括して**損害賠償請求不可**



改正後

区分所有者の転売があったマンションでは、管理者が一括して**損害賠償請求が可能に**



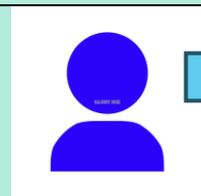
新設1

「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

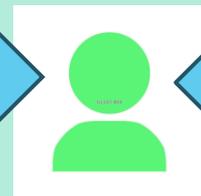
国内管理人

海外居住の区分所有者に代わって、（国内の）マンションの管理を担い、総会の招集通知の受領や総会における議決権の行使、管理費・修繕積立金の支払い等を行う。

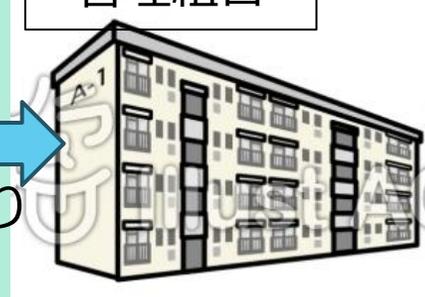
海外居住区分所有者



国内管理人



管理組合



委任

やりとり

新設2

管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加

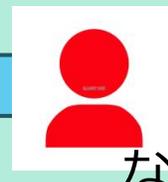
管理組合役員等就任時に本人確認

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されており、こうした事態を防止するために本人確認を行うことが有効とされる。

管理組合



実際の区分所有者



修繕工事
関連事業者



潜入

なりすまし

その他の項目

その他、「所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き」「専有部分の保存行為の実施請求」「修繕積立金の使途」「区分所有者の責務」などの規定の新設・変更、コメントの追加を行っている。

4. サンハイツ団地管理組合法人規約改正の効果

(1) 法改正後の規約として違法性排除

改正後の規約に棟総会の規定が存在することになりますが、単独型標準管理規約を準拠とした場合の改正規約を排除し、団地型標準管理規約に準拠することで、司法上の違法性を排除し、理事改選時の登記などで管理規約の補正指導を回避することができます。

(2) 今後の規約改正の簡易化

区分所有法に基づいた、標準規約(団地型)に準拠することにより、今後区分所有法その他の法律の改正があったとき、規約改正が簡易になります。

(3) 近い将来に発生する大規模震災の際の建て替えリスク等に対応

マンションの高齢化、居住者等の高齢化に伴い、また、今後確率が高くなってきている大規模震災被災の際のマンションの建て替え決議難度を低減させるため、今回の区分所有法及びその周辺法の改正に準拠した最新の法改正に合致した内容の規約となります。

(4) サンハイツ団地の安全性等の公開

暴力団排除規定の挿入、借入金の容認など、規約改正により、マンションの安全性・健全性が評価され、これらの規約を公開することにより、マンション価値が高まる可能性があります。

次ページでは、これらの管理規約改正効果により、国の管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度に参画し、居住価値・市場価値の向上に寄与する提案を追記します。

5. 規約改正に伴う居住価値・市場価値の向上策

規約改正案に加え、国の管理計画認定制度及びマンション管理適正評価制度に参画する議案も同時上程

(1) マンション管理計画認定申請

国(→奈良市に)からの、マンション管理適正化法の規定による管理計画の認定基準に適合している認定を受けるための申請。

(認定申請条件)国が機関指定する「公益財団法人マンション管理センター」が発行する事前確認適合証の受証
管理計画認定基準

- 1) 適正な管理組合運営、
- 2) 適切な管理のための管理規約制定、
- 3) 健全な管理組合経理、
- 4) 長期修繕計画の見直し、
- 5) 景観配慮への理解(奈良市基準)

(2) マンション管理適正評価申請

定期的にマンションの管理状況を把握し、管理・運営の改善を図るため、ソフト・ハードの30項目についての評価を受けるための申請。

評価項目

- 1) 管理組合体制(議事録の作成、規約の整備状況など)、
- 2) 管理組合の収支(修繕の資金計画など)、
- 3) 建築・設備(長期修繕計画など)、
- 4) 耐震診断(実施の有無など)、
- 5) 生活関連(防災訓練の実施など)