



マンション通信

第二号



編集・発行：荒川区住まい街づくり課

執筆：東京都マンション管理士会城北支部

登録：(08)0016

令和8年6月発行

マンション管理の新ルール

今春からマンションの管理のルールが変わりました。マンション通信では、2回にわけて新しいルールをお知らせします。本号では、総会の新しいルールを説明します。

令和8年4月から変わりました！

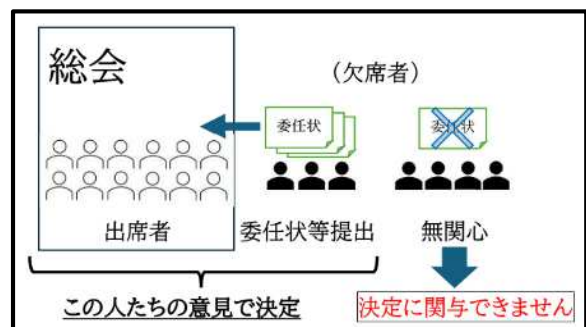
令和8年4月から、建物の区分所有等に関する法律が改正され、併せてマンションの基本的なルールとなる管理規約のガイドラインである「マンション標準管理規約」も見直されました(※)。今回の見直しでは、マンションを円滑に維持・管理していくため、住民同士が互いに協力することが定められたほか、さまざまなことが変わりました。

特に大きく見直されたのが、マンション所有者が集まって管理のあり方やお金の使い方などを決める総会のルールです。この新しいルールは、管理規約の内容より優先して守らなければいけません。これから、主な変更内容を紹介します。

※改正内容は、国土交通省が「マンション標準管理規約」及び解説資料を公表しています。

出席した人だけで決議ができるようになりました

総会の決議の仕組みが新しくなりました。共用部分の大きな変更や管理規約の改正などの重要なことを決める特別決議も、マンション所有者の過半数が出席（委任状、議決権行使書を提出した人を含みます）すれば、出席した人の4分の3以上の賛成で決議できるようになりました。一方、これまで反対として扱われていた総会の欠席者は、総数から除外されて、マンションに関する決議に関与できなくなりました。これからは、総会へ出席して意見を言うことがいっそう大切になります。



総会の開催案内は「1週間前までに具体的に」

総会を開催するには、1週間前(マンションの管理規約で「2週間前」など長い期間を定めている場合は、その期限)までに、マンション所有者に案内する必要があります。緊急時や管理規約の内容に関わらず、1週間より短い期間でこの案内を出すことはできません。また、この案内には、日時と場所に加え、総会で決めたい内容(目的と議案の要領)を、読む人が賛否を判断できるように書くことが求められます。



早めに「管理規約」の見直しを！

総会の決議の方法、開催の案内など大事なルールをマンションごとに決めているのが「管理規約」です。管理規約のうち新しい法律に合わない箇所は、4月以降、無効になりました(その箇所は法律の定めが適用されます)。3月までの管理規約をそのままにしておくと、総会で誤った対応がされ、その結果、決定が無効とされるおそれがあります。早めに管理規約を見直し、新しい法律に合うように変更しましょう。

マンション通信、スマホで読みませんか？

荒川区では、マンション通信の配信を電子でも開始します。個人での閲覧や、マンションでのデジタル回覧などにご利用ください。配信をご希望の方は、右側の二次元コードを読み取り、メールアドレスのご入力をお願いいたします。

入力はこちらから↓

