

三田理事長様 島野副理事長様 土屋総務担当理事様 佐藤会長様

お世話になります。

前回の理事会でご審議いただきました「管理規約改正案」につきまして齋藤監事様に全案文をチェックしていただきました。それを反映した修正版ができましたので、送信いたします。

「管理規約改正案」は1～23ページまでですが、旧管理規約+前細則が記されている原版を使用しています。改正案としましては、1～23ページまでですので、それ以外は印刷されないでください。

これは、総会審議の対象ですので、事前に全組合員に配布することになっています。恐れ入りますが、印刷配付等は理事会でお願いいたします。なお、齋藤監事様には、お忙しい中を献身的なご協力をいただきました、よろしくお伝えください。

木島 義法

土屋理事様 cc佐藤会長様 柴田理事様  
お世話になります。

第2弾としまして、総会議案4題を送ります。

〈第3号議案〉は補足説明がありませんので、そのまま結構です。

〈第4号議案〉は補足説明(添付資料)があります。前回理事会で説明した資料を佐藤会長様が打ち直してくれたものです。

当方で若干修正しておりますので、ここに添付したもので原稿にしてください。

〈第5号議案〉議案そのものは、そのままよろしいのですが、「リフォームガイドライン案」を添付することになっておりますが、今現在作業中です。14日の理事会で、当方が修正したものを柴田理事様を中心に理事会で審議していただく予定です。

〈第6号議案〉議案そのものはそのままよいと思いますが、本文中の  
■提供資料はできているものといないものがありますことと、全部を総会資料として添付することになりますと、何百ページと膨大なものになりますので、総会資料としては何を添付するか、次回の理事会で決めていただきたいと思います。しております。

以上です。よろしくお願いいたします。

なお、3月14日は、法事で静岡に帰っております。理事会には間に合う予定ですが、夕刻近くまで行事が入っておりますことと、渋滞等で遅れる場合を心配しております。

万一、遅れる場合には佐藤会長様・柴田理事様の携帯にTELしますので、恐れ入りますが、携帯電話をご持参くださいますようお願い申し上げます。

木島 義法

090-4009-1713

## 2025年のマンション標準管理規約書いて概要について

### ■区分所有法改正による改正

こちらは、2025年「マンション関係法（区分所有法）」の改正を受けて見直された内容です。

#### 総会決議における多数決要件の見直し

##### ●①出席者の多数決による特別決議

- ・「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする

##### ●②総会定足数の見直し

- ・基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- ・「特別決議」を行う場合の総会定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を規定

##### ●③共有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有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

##### ●④マンション再生（建て替え・更新・売却・取り壊し）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・売却・除去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

#### 総会招集時の通知事項等の見直し

- ・総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し

- ・共有部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする。

- ・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「5日間」から「1週間」に変更

#### 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

- ・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

#### 国内管理人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

#### 専有部分の保存行為実施の請求

- ・現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立ち入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化

#### 共有部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等

- ・現行規定が改正区分所有法の規定に於いて必要とされる「規約の定め」にあたることを明示

## 修繕積立金の使途

### ●①新たなマンション再生手法の創設への対応

・新たなマンション再生手法（更新・売却・取り壊し）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を規定

### ●②修繕積立金の使途の明確化

・修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化  
・建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

### 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

・「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等を創設

### 共有部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

・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等の代理行使を出来る旨を明示する規定を創設

・損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定  
・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

・損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

### 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

### 〈第3号議案〉

#### 管理組合顧問契約更新の承認の件

昨年度に引き続き、今年度も昨年度と同一条件で、㈱リベロ都市開発と顧問業務委託契約を下記の通り締結致したく存じますのでご承認くださいますようお願いいたします。

昨年度理事会におきまして、長期修繕計画におきます2026年度の予定計画修繕工事としまして「電気自動車充電設備新設工事」・「街灯等照明設備交換工事」が入っておりましたが、信義の結果、計画見送りの方針が決議されましたので、今期は計画修繕工事の予定はありません。また、「玄関ドア交換工事」や「よこはま防災力向上認定」も一段落しましたが、建物の躯体がプレキャストコンクリートであり、築後50年を超す「高経年マンション」になってきましたので、躯体の実態を調べたり、躯体を守る方法やルール提案にとり組んでいただきたいと思います。本議案のご審議、ご承認をお願い致します。

#### 記

- ①内容 管理組合顧問契約の更新
- ②契約相手 ㈱リベロ都市開発 代表取締役 木島 義法
- ③契約期間 令和7年6月1日～令和8年5月31日
- ④契約金額 月額 55,000 円(消費税含む)→年額 660,000 円(消費税含む)
- ⑤会計項目 一般会計予算委託業務費の顧問料

### 〈第4号議案〉

#### 管理組合規約の改正の承認の件

昨年5月1日に区分所有法が改正され(発効:令和8年4月1日)、次いで10月15日には国土交通省により「標準管理規約」が大きく改正されました。特に総会の議決権などは大きく変わり、今までの特別決議がかなり緩和されております。法改正を基にした標準管理規約の改正ですから、仮に当南ハイツの管理規約を改正していなくても、改正された区分所有法が優先され、管理規約は無効となります。これだけではなく、区分所有法改正や改正標準管理規約には現代のマンション管理組合が抱えている様々な諸問題への対応が盛り込まれております。内容的には、今の当南ハイツの管理規約の1/3ほどが変更、若しくは追加になっております。このまま、現管理規約を放置しますと、厄介な問題や困難が生じかねませんので、速やかに改正を図るべきと考えます。

一般的に規約改正を説明するときには、新旧対比表を作りますが、量が多くてかえって判りにくいので、現南ハイツ管理規約をベースにして、変更部分や追加部分を朱色にした「改正南ハイツ管理組合規約(案)」を作成いたしましたので、総会に先立ちまして、組合員の皆さまに配布いたしました。

量が多くて大変ですが、お目通しいただき、ご意見・ご質問がありましたら、総会の5日前までに、管理組合ポストにご投函ください。総会の場で回答いたします。なお、区分所有法及び標準管理規約の改正の要旨を末尾に記載いたしましたので、ご参照願います。

本議案のご審議、ご承認をお願いいたします。

## 〈第5号議案〉

### リフォームガイドライン(専有部分修繕細則)の設定の承認の件

最近の事例では、当南ハイツの一室が売却されますと、次の方が入居される前に、専有部分内の古い部分をすべて撤去され、フルリフォーム(リノベーション)されることが多くなっています。専有部分には管理組合は基本的に関与しませんが、床や壁などの躯体は共用部分ですので、管理組合としましては当然に管理対象になります。

昭和49年竣工で築後51年は経過している高経年マンションであり、構造はプレキャストコンクリート造で一般的な鉄筋コンクリート造と比較しますと、床や隔壁などの厚さは薄くなり、内部に細かなひび割れが生じやすくなります。リフォームやフルリフォームでは、区分所有者や不動産取引業者、工事関係者は現況の躯体部分を切り取ったり穿孔しないことは無論の事ではありますが、床や壁などの躯体に振動を与えないよう、極力注意を払っていただき、この先の当南ハイツの全棟建物の寿命を少しでも延ばすためにリフォームガイドラインを設定することにしました。

「リフォームガイドライン(案)」を添付いたしましたので、お目通しください。

本議案のご審議、ご承認をお願いいたします。

## 〈第6号議案〉

### 重要事項説明書(不動産取引)への提供資料と有料化の承認の件

不動産取引に重要事項説明書が義務付けられておりますが、その際には、その必要資料を管理組合に要請します。これまでは、その要請にその都度、管理員が対応しておりましたが、毎年資料を更新する必要もあり、情報管理と社会的貢献の意味から、管理員とともに理事会業務の一環として位置づけることにいたします。

#### ■提供資料

- ①建物・設備の概要書(管理計画認定書・よこはまマンション防災力認定書:添付)
- ②毎月の管理組合費・修繕積立金の額と振込先・支払い期日
- ③管理規約・細則集(現冊子)、改正管理規約
- ④当該年度の「一般会計収支決算書」・「修繕積立金会計決算書」(直近総会議案書からの抜粋)
- ⑤長期修繕計画書(様式 4-1・4-2)
- ⑥防災マニュアル
- ⑦リフォームガイドライン

#### ■資料代

今までは無料でしたが、一般的には有料ですので、今年度からは、組合員からも、不動産業者等からも有料といたします。200ページくらいの印刷物になりますので、一式でも、一部でも金 2,000 円を請求します。

本議案のご審議、ご承認をお願いいたします。