

章番号	節番号・表題		条文表題・番号	現) 2026年4月1日施行前条文内容	新) 2026年4月1日施行条文内容	変更点の概要
第一章	第二節	共用部分等	第十七条第一項	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。	共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。第五項において同じ。）は、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決する。	共用部分変更決議の要件が変更され、議決権を有しない者を除外し、**出席要件（区分所有者および議決権の過半数以上）が追加**された。また、決議要件を規約で緩和できる規定（四分の三を下回る割合まで）が設けられた。
			第十七条第三項	(条文なし)	第一項の決議により共用部分の変更をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又は専有部分の性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為（次項及び次条第四項において「専有部分の保存行為等」という。）は、集会において、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあっては、その割合）以上の多数による決議で決することができる。	共用部分の変更に伴う**専有部分の保存行為等に関する決議要件が新設**された。
			第十七条第四項	(条文なし)	前項の決議をする場合において、専有部分の保存行為等の態様又は費用の分担に関する事項を定めるときは、決議の対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。	専有部分の保存行為等の費用分担等における**衡平性の考慮が規定**された。
			第十七条第五項	(条文なし)	共用部分の設置若しくは保存に瑕疵かし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その瑕疵かしの除去に関して必要となる共用部分の変更又は高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。）の移動若しくは施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動上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共用部分の変更についての第一項及び第三項の規定の適用については、これらの規定中「四分の三」とあるのは、「三分の二」とする。	**瑕疵除去やバリアフリー化など特定の目的の共用部分変更について、決議要件が「四分の三」から「三分の一」に緩和**された。
		共用部分の管理	第十八条第四項	(条文なし)	第一項本文の決議により共用部分の管理をする場合において、規約に特別の定めがあるときは、当該共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為等は、集会の決議で決することができる。	共用部分の管理に伴う**専有部分の保存行為等に関する決議を規約で定められる**ようになった。
			第十八条第五項	(条文なし)	前条第四項の規定は、前項の決議について準用する。	専有部分の保存行為等の費用分担等における衡平性の考慮が、共用部分の管理決議にも準用されるようになった。