

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第217号 2026年1月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

2026年の年頭にあたり

政治情勢により「区分所有法制の見直しに関する要綱案」が示されてから1年以上経過した昨年5月に「区分所有法」が改正され、本年4月1日から施行されることになりました。昨年10月17日には、改正法に沿った標準管理規約が発表されました。

関住協は、「区分所有法制部会」「標準管理規約の見直しに関する検討会」等や「全管連」などへも、検討段階から意見を十数項目にまとめ、積極的に提出してきました。

今回の区分所有法改正は23年ぶり、それだけでなく、マンション管理適正化法や建替え等円滑化法などを含むマンション関係法全体の大改正となりましたが、「建物の高経年化」「居住者の高齢化」などがあまりにも強調され、改正内容を見れば管理会社・施工会社等業界寄りの改正ではないかとも思われる状況です。

今回の改正区分所有法では、「管理の円滑化」と称して総会の「出席者多数決」の仕組みが取り入れられました。それも含め総会決議の多数決要件の緩和には、管理会社や施工会社はもちろんのこと、マンション管理にかかわる人や専門家の中でも「これで決議がしやすくなった」と歓迎する人がいるのに対し、関住協では、管理組合の足腰を弱体化するものであるとして反対してきました。しかし、残念ながら成立してしまいました。

区分所有法の改正により、各管理組合は管理規約の改正が必須となります。また、法律には抵触しないものの、標準管理規約に準拠させることが望ましい条文もあります。この時期こそ、自分たちの管理組合の状況を踏まえ、どのように改善し進めていけばよいのかを考える良い機会ではないでしょうか。

関住協は、管理組合が創りだした組織として、理事会運営や規約改正等の実務支援を行っていますが、管理組合の要望に十分に応えるにはまだまだ力不足の面もあります。そのためには会員をさらに増やしていくこと、世話人（役員）やスタッフの拡充が必要です。真に管理組合の側に立ち、管理組合支援を行う活動に関心のある方はぜひお声がけください。

皆さまのご協力をよろしくお願いいたします。

世話人会代表 高橋 勇

マンション管理支援の関住協 定期総会・学習会のお知らせ

- ・日 時 3月14日（土）13：30～16：00
- ・場 所 長堀安田ビル8階 会議室（大阪市中央区南船場 1-11-9）
- ・学習会テーマ「区分所有法の改正に伴って管理規約の改正が必要！」

総会終了後、学習会を開催します。すべての管理組合で対応が必要な内容です。ぜひご参加ください。

総会招集通知書・学習会の案内は2月中旬にお送りする予定です。

区分所有法改正と管理組合が行うべき対応（その3）

マンション再生等に係る決議

マンションの建替えが進まない中、昨年の区分所有法の改正では、旧来からの「建替え決議」に加えて、「建物敷地売却」、「建物取壊し敷地売却」、「建物取壊し」、「建物更新（一棟リノベーション）」の決議が加えられ、これらを総称して、「マンション再生等に係る決議」と定義されることになりました。これらについては、総会の出席者数に関わりなく全組合員・議決権総数を分母とし、原則として、組合員数・議決権数の各5分の4以上とすることは維持されましたが、耐震基準を満たさない等のいわゆる「客観的事由」が認められる場合には、決議要件が組合員数・議決権数の各4分の3以上に緩和されることになりました。

この「客観的事由」は、次の5つの基準です。

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
 - ② 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
 - ③ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
 - ④ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして法務大臣が定める基準に該当するとき。
 - ⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして法務大臣が定める基準に適合していないとき。
- 実はこれが、実際には大きな問題を抱えています。

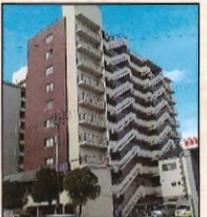
いずれも、法務大臣が定める基準に適合していないときとの一見もってもらしい「客観的」との条件を付していますが、実際にそれを個別具体的に判定する人によって判断は違ってくることが十分に考えられます。

平成15年施行前に存した区分所有法第62条「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という所謂「過分の費用要件」のために、総会で建替え決議が議決された後に、過分の費用等の要件の有無について争いが生じて、建替え工事の実施が遅れた事例が頻繁に発生しました。建替え決議の後に、早急に工事を進めたい建替えデベロッパーや建替え決議賛成者、決議には賛成しなかったものの議決された以上、

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



35年の
施工実績



株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市豊江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-4）第81096号
-塗装・防水・建築工事業-
お気軽にお問い合わせください 本社：大阪市天王寺区上汐三丁目6番3-604
TEL：06-6796-8457

☎ 072-963-1900

URL：<http://www.nissou-osaka.com> 日装

施工例（公共工事） 施工例（民間）

建替えには応じようとする者など多くの人達の期待に反して、法解釈を巡って長く裁判沙汰が続いたのです。

決議に至るまでは慎重な論議が必要であることは言うまでもありませんが、真剣な議論の上、一旦、決議が可決された以上は、その実行が無闇に遅れてしまうことは避けるべきです。

関住協は、区分所有法改正の際のパブリックコメントで、この「客観的事由」については、法務大臣や都道府県知事の認定や、裁判所の決定を要件とすることで、決議以後の争いの余地をなくしておくべきとの意見を提出しましたが、受け入れられませんでした。

この規律は強行規定ですので、規約に規定しようとしまいと法律の規定が適用される訳ですが、決議に至るまでは回り道のように見えても、実際の運用上は、「客観的事由」の有無に拘わらず、原則である5分の4以上の賛成を得る努力をするべきであると考えます。

規約改正の手続

いよいよ区分所有法が改正される4月1日が近づいてきました。

特に気をつけないといけないことは、規約改正のための特別決議の要件は強行規定であるため、規約の規定に拘わらず（仮に、早々と規約改正をしてしまった後に開く総会の場合も同じ）、令和8年4月1日より前は旧法が、同日以降は改正法が適用されることです。詳しくは、新標準管理規約と同時に発表された「令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について」をご覧くださいのですが、問題は、総会の開催日が何時かなのではなく、総会の招集手続を開始したのが、施行日より前か以後かが問題となることです。

法改正により大きく変わったのは、区分所有者・議決権数の総数を分母にするか出席者数を分母にするかですが、改正法が適用される総会で、従来の規定なら否決された場合でも可決の場合があることです。また、まれなケースでしょうが、総会は4月に開催されても、招集手続が3月中に開始された場合には、旧法が適用されることになります。

規約を改正しないとどうなる？

4月1日の法改正後にも、規約を従来のまま変更しない場合に、規約と区分所有法のどちらの規定が優先するのかが問題になります。相談を受ける際にかかなりの頻度で、この優先順位についての質問を受けることがあります。その答えとしては、一概にどちらが優先とは言えないということです。先ほど、区分所有法のうち特別決議の要件は強行規定だと言いましたが、全ての条項が強行規定なのではありません。条文中に「規約に別段の定めをすることができる」等、表現は様々ですが、規約で法の規定と異なる定めができる条項が、そここちにちりばめられています。問題にぶち当たる度に、区分所有法の該当条文を

マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください

 **0120-10-9362**

左記番号につながらない場合は、
TEL: 06-6843-9362 におかけください

STI 有限会社 エス・ティ・アイ
大阪府豊中市桜の町1-2-7
TEL: 055-00054



探し当て、その規定に規約云々の記載があるかないかを確認しなければならないこととなります。そのため、今回の標準管理規約の改正点を現行の規約にできるだけ反映させるための規約の変更をすることは非常に有益です。

現行の規約が、近年（平成23年頃以降）の標準管理規約に概ね準拠した形になっている場合には、今回の改正箇所については、機械的に当てはめる作業をする程度で対応可能と考えられるため、今年の4～5月頃の通常総会（3月決算の場合）にも変更する議案を提出することはできるでしょうが、それ以前の古い標準管理規約に準拠していたり、或いは、現行規約が標準管理規約とは全く似ても似つかない場合には、今回の法改正以外の部分についても検討の必要があるため、その後の臨時総会や来年度の通常総会までの間じっくり検討されるのも良いのではないかと考えます。

水曜日、事務所再開のお知らせ

長らく、毎週水曜日は事務所を閉めていましたが、皆さまのご期待にお応えできるよう、この2月から態勢を整えて再開することになりました。電話相談等、皆さまの管理組合活動にいつそうお役立てください。



快適なマンションライフをサポートします！

全国における豊富な管理実績  分譲マンション **3,600棟173,209戸** (2024年10月末)

“しあわせ「感」理”
あなぶきハウジングサービス <https://www.anabuki-housing.co.jp/>

関西エリア 大阪営業所・西宮支店・西神戸支店・姫路営業所

0800-500-5505 (あなぶきコールセンター 24時間365日受付)



快適な住空間をあなたに！

管理組合運営でのお困りごとや、ささいな疑問、何でもご相談ください。

TEL.06-6245-8906

日本ハウズイング株式会社 大阪支店 

〒541-0053 大阪市中央区本町2丁目6番8号 センパセントラルビル6階
マンション管理業：国土交通大臣(5)第030805号

マンション管理は、日本ハウズイング



マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

マンション大規模修繕は

 **建装工業** へおまかせください。
専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

マンションライフの未来を考える
 **KENSO Magazine**
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
関西支店 TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・関東第一・関東第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田



第149回 マンション管理実践講座 管理規約と専有部分のリフォーム申請

去る11月29日（土）、集合住宅維持管理機構と関住協共催によるマンション管理実践講座「管理規約と専有部分のリフォーム申請」をオンラインで開催しました。

築年数が増して来ると、専有部分の中・大規模なリフォームが増えますが、区分所有者が自由勝手にリフォームできるわけではなく、管理組合のルールがあります。

今回の講座では、提出されたリフォーム申請に対して管理組合側が行うべき手続きや工事内容のチェックの方法などを解説しました。

最初に、専有部分と共用部分のそれぞれの範囲について、標準管理規約に基づき説明。特に排水管の場合、配管がスラブ上かスラブ下かによりそれらの範囲が異なることについて詳しく説明がありました。

次は、各マンションでリフォーム（改修・更新）できる部分やその方法を、管理組合があらかじめ、どのように区分所有者に伝えておくかということ、規約で定める方法、リフォーム細則を制定する方法、工事申請書の付随文書としてリフォーム内容をチェックリストの形式で設ける方法など、事例を交えた話がありました。

リフォームで具体的に問題となった過去事例の紹介と、その注意点も示されました。

- 1) 床のフローリング工事などで、床材の等級や工法を業者任せにしていると、数年後に大問題になることがある。（子供の成長に伴う騒音増加など）
- 2) 間仕切り変更により、寝室やウォークインクローゼットになった部屋に防災用感知器がなく、消防法違反となった。
- 3) リフォーム業者の工事ミスで、視聴可能であるはずのBS/CSが視聴できなくなった。
- 4) リフォーム業者の工事ミスで、電話端子が改装した壁の裏に埋もれてしまっていた。
- 5) 枝管の給水管・給湯管は基本的に専有部分だが、これらの管には内圧がかかっており、漏水した場合、階下の部屋は甚大な被害を受けることがある。その損害賠償リスクに備え、管理組合として保険加入の方針（管理組合の契約か個人契約に任せるのか）を決めておく必要がある。また、その更新・更生などの工事方法を含めて、共用部分、専有部分の一体的な修繕等の実施についても検討する必要がある。

最後に、リフォーム工事の各種書類は、きちんと整理して保管しておく必要があること、工事内容を管理組合が適切に判断できない場合は、建築士などの専門家に相談することをお勧めする、とのアドバイスがありました。



住環境の“維持向上”が私たちの願いです

分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp



幸せサロン ～マンションへの愛着がわいてきた！

吹田市・豊津パロス山手町2番館

年の初めに太陽を浴び、今年も健康と幸福を祈願する初日の出を仰ぎましたか。
みなさま、新年あけましておめでとうございます。

一昨年9月に立ち上げた「幸せサロン」をご紹介致します。

きっかけは、当マンションの住民同士のコミュニティが希薄に感じられたことです。

高齢化がすすむ今、シニアが生き生きと過ごせる社会づくりが求められています。

人生百年時代を、いかに孤立を防ぎ、寝たきり期間を短く過ごすかは重要な課題です。

そこで、運動とともにフレイル予防を兼ねて、日常的に滑舌を良くするため、歌をうたったり、朗読をしたりして楽しみながら、元気に過ごせたらと思いました。

(これまでのあゆみ)

第1回	24年 9月16日	まず自己紹介から。「ういろう売り」を朗読し、キーボード演奏で「ふるさと」を歌う。
第2回	10月21日	歌「紅葉（もみじ）」、紙皿で皿回しの練習
第3回	11月18日	歌「旅愁」、クリスマスリースづくり
第4回	12月16日	歌「冬の星座」、お正月用の鶴の箸袋づくり
第5回	25年 1月20日	歌「早春賦」、百人一首、トランプあそび
第6回	2月17日	歌「四季の歌」、おひなさまの壁掛けづくり
第7回	3月17日	歌「朧月夜」、フラワーマンダラのぬり絵 金子みすゞの詩
第8回	4月21日	歌「花」、介護のお話（地域包括センターの出前講座） 民話語り「若がえりの水」、金子みすゞの詩
第9回	5月19日	歌「琵琶湖周航の歌」、「ごんぎつね」の紙芝居 猫のマスコットづくり
第10回	6月16日	歌「知床旅情」、朗読「ごんぎつね」（新美南吉） めがねケースづくり
第11回	7月21日	映画「九十歳何がめでたい」（草笛光子主演）映画鑑賞
第12回	8月18日	歌「故郷を離るる歌」、朗読「手袋を買いに」 小物入れ（ペンケース）づくり

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！



お問い合わせ

フリーダイヤル **0120-48-4116**

<https://www.kashiwabara.co.jp>



統括営業本部 第2営業部

西日本セクション 大阪府大阪市北区西天満5-14-10
梅田UNビル12F

東日本セクション 東京都港区港南1-2-70
品川シーズンテラス18F

株式会社カシワバラ・コーポレーション

第13回	9月15日	1周年記念・ミニコンサート、歌「みかんの花咲く丘」
第14回	10月20日	歌「紅葉（もみじ）」「手のひらを太陽に」 朗読「花曇りの向こう」（瀬尾まい子） 小さな額縁にトールペイント
第15回	11月17日	歌「旅愁」、朗読「花曇りの向こう」（瀬尾まい子） ペットボトルのキャップを使いクリスマスツリーづくり
第16回	12月15日	歌「冬の星座」「七つの子」 朗読「字のない葉書」（向田邦子） お正月のリースづくり

毎回、「ういろう（外郎）売り」の朗読をおこなっています。

ときどき「1分間瞬読ドリル」で脳をきたえています。

参加者は知らず知らず元気になり、住民同士のつながりも感じやすくなりました。マンションへの愛着や責任感を高める契機につながっています。

住民がお互い支えあう環境が整い、災害の時なども連帯感が生まれやすくなります。

単なる楽しみの場にとどまらず、個人の生活を向上させる重要な要素となり、現代社会における助け合える体制が整う結果となりました。

これからも新しく参加される方が増えてほしいと願っています。

（豊津パロス山手町2番館 羽渕通）

※ 賃借人の方も参加いただけるように、自治会有志がよびかけて運営しています。

2025年3月19日 幸せサロン 第7号
豊津パロス山手町2番館
発行：サロン有志
連絡先

2025.3.19 第7号

3月17日(月)
朗読、外郎売
(ういろうり)に
続いて、金子みすゞの詩、
代表作三篇
「こだまでしょうか」「大漁」
「私と小鳥と鈴と」に加えて、
矢崎節夫の解説を朗読して、
みすゞの詩をより深く味わう
ことができました。
それぞれ個性を生かしたきれいなフラ
ワーマンダラが仕あ
がり、
あちらこちらから
歓声が上がりました。

菜の花畑を
思い浮かべながら
おぼろ
な「朧月夜」を
歌いました！

○ 4月21日(月) 2時~4時
○ 集會室 (第3月曜)
朗読したり 歌ったり しゃべったり
◆ 当マンションにお住まいの方～
どなたも参加できます！

必見! マンション管理組合の役員 の皆さまへ
管理組合の
コスト削減の
切り札!!
分譲マンションにお住まい

管理に合わせた
適切な保険料を!!
マンション共用部分用火災保険を見直しませんか?

日新火災
マンション共用部分用火災保険
Dr. マンションドクター
火災保険

日新火災海上保険株式会社
https://www.nisshinfire.co.jp/

マーケット開発部 大阪グループ 〒542-0076 大阪市中央区難波2-2-3
御堂筋グランドビル3階
TEL.06-7633-8454 mail:org.makai99050_oosaka@nisshinfire.co.jp

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう箇所に○印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きのうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは2月18日(水)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもってかえさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、いくつかこのコーナーでご紹介させていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」に寄せられた回答では、次のようなコメントもいただきました。

「「区分所有法の改正」の記事有難うございました。全く認識できていませんでしたのでとても参考になりました。来年4月1日の施行まで理解を深めていきます。」

(枚方市,55歳)

「マンション火災保険の落とし穴の話が興味深かった。きちんとした保険代理店を見つけ、理事会や住民がそのしくみを把握しておかないとムダに保険料を支払ってしまうという事が良く分かる内容でした。」

(堺市,45歳)

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. Sにおまかせ下さい！！

リフォーム

パイプの取替
水廻り・外装・内装など

介護 リフォーム

手すり一本からでも

修繕 改装 改修

老朽化したお住まいの
修繕・改装工事



株式会社 タイヨーP. U. S

taiyopus

TEL : 072-874-5116

FAX : 072-873-1286

本社 : 大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所 : 兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23

http://www.tpus.co.jp/ mail : reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】

株式会社 タイヨーエコハウス

