

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220号 2026年7月

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

規約改正でご相談を、活動へのご参加を 関住協にご入会ください

関住協は「管理組合による管理組合のための団体」です

1970年代からのマンションブームを背景に、1981年3月、関住協の前身である「関西分譲共同住宅管理組合協議会」が誕生しました。設立当初から、管理組合、マンション居住者、学識経験者、技術者など、マンションに関わる会員で構成され、主として会費により運営されてきました。

現在、管理組合支援を掲げる法人は多数存在しますが、管理組合自らが組織し、独自の活動を継続している団体は多くありません。

関住協は、まさに「管理組合による管理組合のための団体」であり、ここに大きな存在意義があります。今後も管理組合に寄り添い活動を展開していきます。

関住協は管理組合を支援し、その関住協は会員管理組合に支えられています。管理組合が関住協と連携して活動し、また関住協から支援を受けるにあたり、この信頼関係は極めて重要です。

さらに、1984年には関住協の要請により「集合住宅維持管理機構」が設立され、マンションの維持管理・改修の専門家集団として多くの実績を重ねています。関住協と集合住宅維持管理機構は相互の連携を図りながら、管理組合をサポートしています。

規約改正でご相談を

昨年5月に改正された区分所有法が、本年4月に施行されました。また、この法改正に伴い、昨年10月には国土交通省から標準管理規約の改正版も公表されています。

今回の法改正には、総会の開催手続きや決議要件など、管理組合運営において重要な事項が含まれているため、すべての管理組合で管理規約の見直しが必要です。

区分所有法および標準管理規約の改正内容は多岐にわたっており、その関係条項だけでも多くの改正・追加が求められます。また、標準管理規約はあくまで「ひな型」であり、各マンションの実態に即した適切な内容へ整備することが重要です。さらに、独自の規定についても、適法性や他の条項との整合性など総合的に見直す必要があります。

規約改正でお困りの際は、関住協へご相談ください。

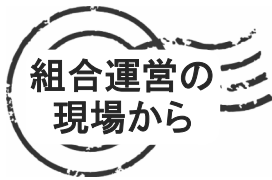
活動へのご参加を、関住協へのご入会を

管理組合内で困りごとがありましたら、どうぞお気軽にご相談ください。

また、各種セミナーや交流会にもぜひご参加ください。

関住協に未加入の管理組合は、この機会にぜひご入会ください。

世話人会代表 高橋 勇



Sマンション管理組合で 面倒な管理規約改正作業を 関住協に依頼してみたの巻

マンション関連の法律や制度が新しくなったり変わったりすると、それをどうやって管理規約に取り込むかは、管理組合にとって重要な課題である。また、今回のように変更された条項が多岐にわたる場合には、その課題の大きさはさらに増大する。法律や制度の変更にそれほど抵抗感がなく、面倒ではあるが理事になったという責任感から、この管理規約の改正作業を引き受けてくれるような人物がいれば話は早い。しかし、そんな奇人な人物がいない場合には、だれが引き受けるかで理事会は紛糾しそうである。下手をすれば誰も引き受けず、法律や制度の変更が管理規約に反映されないまま理事の任期が終わってしまう。また、紛糾するのを避けるため、理事会の議題としないという残念な選択肢もありそうである。

新年度になって、新しい理事は、前の年にマンション関連の法律や制度の変更があったという認識がないか、あっても薄いので、その結果、管理規約は改正されず古いままになってしまう。前期の理事が、管理規約の改正が未実施であることを新しい理事に正しく引き継げばまだましであるが、面倒な作業が未実施であることを言いそびれてしまうのは、人の常である。また、そういうことが1回限りであれば、何とかリカバリーしてくれる救世主のような理事が現れるかもしれないが、数回ともなれば素人集団である理事の手には負えなくなってしまう。その結果、現行の法律や制度と管理規約との乖離はますます増大してしまう。

古くなってしまった管理規約のままでも、管理組合運営は何とかなるのだろうか？答えは「NO」である。今回の区分所有法の改正には、強行規定というものが存在する。この意味は、区分所有法に抵触する管理規約の条文は効力を失い、区分所有法の規定に従わなければならないということである。例えば、今回の法改正の目玉ともいえる特別決議（管理規約の改正など）の変更であるが、その決議の重要ファクターである票数の分母が、「すべての区分所有者及び議決権」から「総会に出席した区分所有者及びその議決権（議決権行使書や委任状を含む）」に変更されているのである。これにより、古いままの管理規約では3/4に足りずギリギリ否決となった議案が、実際にはギリギリ可決していたという逆転現象が発生しうる。要するに、古いままの管理規約では、反対票に数えられていた欠席等の区分所有者・議決権の数が、改正後の区分所有法ではカウント外になっているので、分母となる票の数自体が小さくなってしまうのである。

古くなってしまった管理規約の弊害は、それだけではない。マンションの部屋を売買している不動産業者は最新の管理規約を取得しに来るので、相当に古くなってしまった管理規約しかないとなれば、満足に管理できていないことが不動産業者に伝わり、マンションの評価が下がる可能性もある。例えば、民泊禁止が管理規約に入っていないと、低評価により買い取り価格にも影響する可能性はある。（古くなってしまった管理規約のマンションは「マンションは管理を買え」には程遠いと考える。）

古くなってしまった管理規約の最新化が理事会の課題になってくるが、それを解決するには「司法書士」などの専門家に相談するのが一番の得策である。理事会の手間は最小になり、内容的にも安心できる。今回、当管理組合ではその取り組みを行った。

「司法書士」の事務所はたくさんあるが、今回は「関住協」に所属する「司法書士」に管理規約の見直しを依頼した。「司法書士」に仕事を依頼すれば当然ながら費用が発生するが、それほど心配するような金額ではなかった。国交省の標準管理規約との乖離の度合いによっても違ってくるが、その費用は理事会決議で問題ない程度の金額であり、臨時総会を開催しなければならないような金額ではないと思われる。

(管理会社が管理規約の改正をサポートしてくれる場合もあるかもしれないが、意図的に管理会社に有利になる条項のみを勧める場合も考えられる。また、フロントやその後方支援者が司法書士に相当するレベルの知識を保有している管理会社は、多くはないと考えられる。当管理組合を担当する管理会社のフロントのレベルは高いとはいえず、後方支援者も存在しなかった。)

(一般的なマンション管理士でも管理規約の改正作業を引き受けてくれる。しかし、マンション管理士の資格も持った司法書士に依頼するのが最強であり、一番賢い選択であると考えられる。)

「司法書士」のやり方は、当管理組合の理事が今までにやってきた方法とほぼ同じであった。つまり、新旧の比較表を作成し、条文の違いを明確にして新しい条文を決定するという標準的な方法であった。したがって、現行管理規約にそのマンション独自の条文があっても、問題がなければ新しい管理規約に反映されることになる。ただ、現行管理規約が標準管理規約とどれほど乖離しているかを、「司法書士」に相談する前に、理事会側で把握しておく必要があると考える。比較の作業が終われば、「司法書士」が新しい管理規約案を正書してくれる。理事会は、上記の比較表を議題として理事会・総会の順に承認を得るだけである。(総会での議決は、改正法による新しい条件での特別決議である。)

管理規約が最新化されたことは、区分所有者にも好評？で、近隣マンションとの差別化にも成功したと考えている。(自己満足かも)

(Sマンション管理組合理事長)

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
taiyōPUS
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.tp.us.co.jp/> mail : reform@tp.us.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス

3

エレベーター内で地震が発生したら

「地震時最寄階停止」という青色のシールをご存じですか？

だいたいは、エレベーター内主操作パネルの上部の液晶画面のさらに上に、控えめに貼ってあることが多いようです。しかし、安全マークとしてのこのシールが貼られていないエレベーターが多数存在するのも事実です。

一度、ご自宅のマンションのエレベーターに、このシールが貼られているか確認されるとよいでしょう。このシールの表示は義務ではありませんので、もし貼られていない場合はエレベーター点検を担当している会社に問い合わせ、この機能が付いているのであれば、シールを貼ってもらうとよいでしょう。



このシールの意味は文字通りで、震度4程度以上の地震が発生した時に、エレベーター自体の制御装置が地震を検知して自動的に最寄り階に停止し、扉を開放します。これにより、エレベーターに乗っている人は閉じ込められることなく、エレベーターホールに脱出することができます。ちなみに、2018年6月18日に発生した大阪北部地震でのエレベーター内の閉じ込め件数は、339件と報道されています。

この機能は「地震時管制運転装置」と呼ばれている装置で実現しています。この装置は2009年（平成21年）9月28日以降の新設エレベーターに設置が義務付けられていますが、それ以前のエレベーターでは義務とはなっていません。つまり、それ以前にできたマンションでは、この装置が設置されていない可能性が高いと考えられます。ただ、エレベーターのリニューアル（更新）時には、この装置を設置することが多いようです。

「地震時管制運転装置」の原理は、地震で最初に発生するP波（プライマリー波）と呼ばれる比較的弱いが速く伝わる地震波を検知して、その後到達するS波（セカンダリー波）と呼ばれる強い地震波が到達する前に、エレベーターを一番近い階に停止させるというものです。ある程度遠くの地震であれば、P波とS波の時間差があるので、S波が到達する前に最寄り階に停止できますが、直下の地震ではその時間差が小さいので、有効に機能しないこともあります。

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



施工例（公共工事）

35年の
施工実績



施工例（民間）



株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市菱江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～

お気軽にお問合せください

TEL 072-963-1900

本社：大阪市天王寺区上汐三丁目6番3-604

TEL：06-6796-8457

URL：<http://www.nissou-osaka.com>

日装



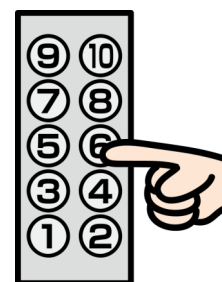
「地震時管制運転装置」の単体の価格は10万円弱(某国産メーカーの場合)とことで、それほど高価なものではないようですが、その他の地震対策として「耐震構造強化」なども必要になってきます。また、停電の対策として「停電時自動着床装置」の追加も望まれます。

エレベーターの稼働が20～25年を超過すると、メーカー側からリニューアルを推奨する営業活動が始まります。エレベーターの法定耐用年数は17年ですが、これはあくまで税務上の減価償却期間であり、実際の使用可能年数とは全く関係がありません。

リニューアルの内容にもよりますが、フルリニューアルの場合その費用は1台あたり数千万円と高額になってしまいます。修繕積立金が不足ぎみの管理組合も多いと思われますが、メーカー側で用意している保守部品にも限界があり、安全性・利便性を確保するには、リニューアルは避けられない課題です。

大阪市内のマンションであれば、市のエレベーター防災対策改修補助事業による補助(今年の申請は12月18日まで)が活用できるかもしれません。エレベーターのリニューアルの際には、「地震時管制運転装置」を含めての地震対策をお薦めします。

これからエレベーターに乗る際には、上記の「地震時最寄階停止」のシールがエレベーター内に貼ってあるか確認してみてください。貼ってあれば一安心ですが、貼っていないければ少し心配ですので、地震発生を警戒しなければなりません。運悪く、シールが貼られていないエレベーターに乗り合わせた時に緊急地震速報がスマホから流れてきた際は、直ちに最寄り階に停止するように、行先階のボタンをすべて押してください。



また、エレベーターも乗り物ですので、いつでも安心ということではないと意識することも大切です。

マンション保険 またまた値上げ

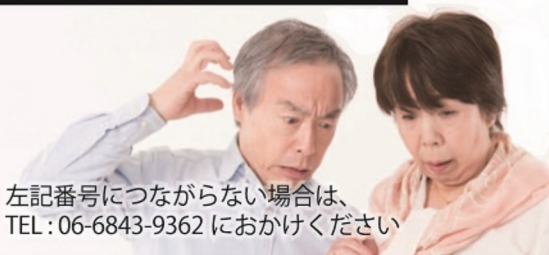
見込み違い 予算不足になる前に

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
TEL: 055-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7

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

高齢者の孤独死を考える

近年、多くのマンションで高齢化が進んでいます。Yマンションでは、5月と6月に相次いで2件の孤独死（いずれも70歳代後半）が発生しました。

1件目は「玄関の鍵は開いているが、住民の姿が見当たらずおかしい」という訪問者からの連絡、2件目は「前回の配達品が残っている」という食料宅配業者からの連絡がきっかけでした。いずれも警察・消防が立ち入り、死亡が確認されました。

両事例に共通していたのは、「組合員名簿に緊急連絡先の記載がなかったこと」、そして「管理組合の行事等に参加せず、近所付き合いも一切なく、生活実態がわからなかったこと」です。前者は親族の連絡先が一切不明で行政による対応となり、後者は弟さんが判明したため管理組合が事務手続き等を行いました。

個人情報保護を理由に連絡先の開示を拒否される方もいますが、特に高齢者の単身世帯において、正確な連絡先の把握は必須条件と言えます。管理組合としては、組合員名簿、居住者名簿を作成し、最新の状態に整備しておくこと（緊急連絡先の把握）が必要です。

「孤独・孤立対策推進法」と社会の現状

2024年4月、「孤独・孤立対策推進法」が施行されました。「孤独・孤立に悩む人を誰ひとり取り残さない社会」「相互に支え合い、人と人とのつながりが生まれる社会」を目指すとしています。内閣府に「対策推進本部」を設置し、地方自治体では「地域協議会」の設置に努めるとし、相談支援等の施策が進められています。

この背景には深刻な現状があります。厚生労働省の統計等によると、65歳以上の一人暮らしは約903万世帯に上り、毎年増加傾向にあります。また、65歳以上の高齢者の孤独死（孤立死）は年間約5.8万人に達するとも言われています。

高齢者が「孤独」を感じる背景

高齢者が「孤独」を感じる背景には、主に以下のような要因があります。

- ・人間関係の変化：退職にともなう社会的つながりの減少
- ・家族や身近な人の喪失：配偶者や友人の死による支え合いの喪失
- ・身体的衰え：移動手段の制限や外出困難による孤立



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)



「孤独・孤立」を軽減するために

多くの高齢者は、生き生きと元気で暮らしたいとの思いが強いのではないのでしょうか。元気でいるためにも、地域のコミュニティやボランティア活動への参加、趣味を持つ、茶話会などみんなでワイワイ話す機会を増やす（1日に3人との会話が必要と言われている）、友人や親族等と連絡を取り合う、自治体等の支援も活用するなど、自分の殻に閉じこもるのではなく、社会とのつながりを積極的に持つことが大切です。

一方で、私たちの生活は「自助・共助」の努力だけでは解決できません。年金は上がらず、物価や保険料、医療費はウナギ登り、老人ホームにも入れない、デイサービス等も制限が厳しく利用がしにくい等々があります。

家に閉じこもることなく、これらの状況を跳ね返していくための提言や行動を起こしていくことが大切です。社会に対して声を上げ、主体的に関わっていくことが元気の源になり、生きがいも感じられるのではないのでしょうか。

シニアパワーを発揮して元気に行きましょう！！

＊

＊

＊

★ マンションの困りごと、お気軽にご相談ください ★

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・場 所 関住協事務所
- ・相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

○ 電話相談

- ・日 時 平日 午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・相談料 無料

★会員管理組合の代表者（理事長）が交代の際は「代表者等異動通知書」をご提出願います。

★事務所は8月11日（火）から16日（日）まで夏期休暇とさせていただきます。

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/>



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

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8月25日(火)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」の改正について、いつも読ませていただいています。私たち素人には、難解課題で困っているのが実情です。」
(吹田市,83歳)

「「幸せサロン」の記事。我マンションでも行っているサロン、10年を過ぎ定着。メンバーも入れ替わりながら楽しんでいます。記事のように毎回メンバーが変わるのも面白いなと。我MSは~の会という様にメニューが回毎に決まっています。少しマンネリ感も有。」

(河内長野市,67歳)

必見!
管理組合の
コスト削減の
切り札!!

マンション管理組合の役員 の皆さまへ
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?



マンションドクター
火災保険

日新火災

マンション共用部分用火災保険



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