



# 管対協通信

No. 193

KANTAIKYO NEWS

2026/01

賢い区分所有者になろう！ 楽しい管理組合をつくろう！ 新しい地域コミュニティをつくろう！

NPO法人京滋マンション管理対策協議会(略称・管対協)

〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町 84 番地三洋六角ビル 305 TEL:075-231-8182<http://www.kantaikyo.org>



## 代表幹事より新年のご挨拶

新年あけましておめでとうございます。

平素より京滋マンション管理対策協議会にご理解とご協力を賜り、心より御礼申し上げます。

本協議会は、皆さまのお力添えにより、来年度で創立四十五周年という大きな節目を迎えます。これまでの歩みを支えてくださった歴代役員の皆さま、そして日々の暮らしを共に支えてくださる団体管理組合員、個人会員、賛助会員、パートナー企業の皆様にあらためて深く感謝申し上げます。

今年の干支である「午」は、古来より“勢いよく駆ける”“物事が順調に進む”象徴とされております。このよき年にあたり、私たちの京滋マンション管理対策協議会も、より安心して快適な住環境づくりに向けて、力強く前進してまいりたいと存じます。

四十五周年という節目を機に、皆さまとの結束をいっそう深め、より良い未来へと歩みを進めていくためにも、引き続き温かいご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本年が皆さまにとりまして、健やかで実り多い一年となりますよう心よりお祈り申し上げます。

2026年1月元旦

代表幹事 川内美智夫

## 管対協役員募集

私たち京滋マンション対策協議会は、マンション管理組合が外部任せにせず、区分所有者が自ら考え、判断、運営していく「**自立したマンション管理運営**」を支援する活動を行っています。

管理組合役員や区分所有者を対象に、管理や会計、大規模修繕など実務に直結するテーマの研修会や勉強会を実施するとともに、**隔月で地区集会**を開催し、管理組合同士が課題や悩み、成功事例を持ち寄って意見交換できる場を設けています。

また、日常の運営上の疑問やトラブルについても相談に応じ、経験や知識の共有することで、より良いマンション管理運営の実現を目指しています。

現在、これらの活動を共に支え、地区集会や研修の企画・運営に携わっていただける**新たな役員を募集**しています。専門知識は問いません。マンション管理に関心があり、人とのつながりを大切にできる方のご参加をお待ちしています。

# マンション標準管理規約改正ポイント

近年、多くのマンションで次のような問題が深刻になっています。  
建物の老朽化、住民の高齢化、役員のなり手不足、所有者と連絡が取れない住戸の増加、修繕積立金の不足、建替えや再生の話し合いが進まない、こうした状況を受け、国の法律改正に合わせて「マンション標準管理規約」も見直されました。  
総会運営が煩雑となるため、**施行日(令和8年4月1日)より前に管理規約を改正**することが望ましいとされています。

## \*\*\*区分所有法に抵触するなど、規約改正が必須であるもの\*\*\*

### 第43条(総会の招集)

- ・議案の内容によっては、事前に「議案の要点」を示さなくてもよかった
- ・共用部分の変更や建替え等について、決議要件を緩和する理由の記載ルールはなかった
- ・緊急時の総会招集は、最短5日で可能だった

改正後

- ・すべての議案について、内容の要点を事前に示すことが必要となった
- ・共用部分の変更やマンション再生について、決議要件を緩和する場合は、その理由を招集通知に明記することとされた
- ・緊急時の総会であっても、通知期間は最短1週間に見直された

👉 組合員が「知らないまま決議される」ことを防ぐための改正

### 第47条(総会の会議及び議事)

- ・特別決議では、議決権総数・組合員総数を分母とする多数決が原則
- ・総会の定足数は「議決権総数の半数以上」
- ・共用部分の重大変更:4分の3以上
- ・建替え決議:5分の4以上

改正後

- ・特別決議について、出席者の議決権数・組合員数を分母とする多数決を可能とした
- ・定足数について、「半数以上」から「過半数」に整理あわせて、特別決議でも定足数を確認する規定を明確化
- (新設)  
・バリアフリー化を目的とした共用部分の変更は、多数決要件を3分の2以上に緩和

👉 出席率が低くても、現実的に意思決定できる仕組みへ

### 新設第24条の2(保険金等の請求及び受領等)

新設

- ・理事長が、区分所有者・旧区分所有者の損害賠償請求権等を代理行使できることを明確化
- ・損害賠償請求権の行使は、理事長による一元的な行使に限定
- ・区分所有権が譲渡された場合、特段の意思表示がなければ、管理者が一括して代理行使するものと整理
- ・損害賠償金の用途を制限する規定を新設

👉トラブル対応や資金管理を組合として適切に行うため

# \*\*\*区分所有法に抵触はしないものの、適合させることが望ましいもの\*\*\*

## 第20条(区分所有者の責務)

区分所有法においては  
明文化されてなかった

改正後

区分所有法改正を踏まえ、区分所有者の責務について内容を見直し

「個人の問題」ではなく「共同生活の責任」を明確

## 第21条(敷地及び共用部分等の管理)

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、  
管理組合が行えるとされていた

改正後

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  
について、  
規約の定めにより、総会決議で実施できることを明確化

権限と手続きを整理し、トラブル防止へ

## 第23条(必要箇所への立入り等)

共用部分の管理を行う場合の立入り  
のみが明記されていた

改正後

共用部分の管理に限らず、  
専有部分における保存行為の実施請求についても明文化

建物全体を守るための対応を明確化

## 第28条(修繕積立金)

特別の管理に要する費用、建替え等  
に係る合意形成に必要な費用、建て替  
えに係る計画又は設計等の費用につ  
いて、修繕積立金を取り崩すことがで  
きることとされていた

改正後

新たなマンション再生手法の創設の対応として、調査・設計段  
階の費用にも、修繕積立金を充当できることを明確化修繕積  
立金の使途を整理・明確化

将来を見据えた準備に使いやすく

## 新設第31条の3(国内管理人)

新設

海外居住などの場合に備え、国内管理人を定めることができる制度を新設

管理組合との連絡・手続き  
を円滑にするための規定

## 新設第67条の3(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

新設

所在や連絡先が不明な区分所有者について、  
一定の手続きを経て、総会の決議等から除外できる規定を新設

所有者不明により意思決定が止ま  
ることを防ぐ仕組み

## 新設第67条の4・5(所有者不明専有部分管理命令/管理不全専有部分管理命)

新設

・所有者不明専有部分管理制度  
・管理不全専有部分管理制度について、規定内容を明確化

放置住戸がマンション全体に悪影響  
を及ぼすことを防ぐ

## おわりに

今回の規約改正は、

「管理しやすく、話し合いが進み、将来に備えられるマンション」を目指すためのものです。今後、管理組合として自分たちのマンションに合った規約に見直していくことが大切になります。すべてを一度に変える必要はありません。

まずは、法改正に伴い変更が必須の条項から見直してみましょう

※この内容は国土交通省が示す「マンション標準管理規約(令和7年改正)」をもとにまとめています

## 管対協の活動報告

管対協・マンションセンター京都合同新年賀詞会が1月15日レストラン菊水にて開催されました。当日は多くの管理組合の皆様、ならびにパートナー企業の皆様にご参加いただき誠にありがとうございました。会場は新年のご挨拶と共に、日頃の活動や近況について語り合い、活気のある雰囲気の中で参加者同士の交流を深める良い機会となりました。

本年もこうした交流の場を大切にしながら、研修会や地区集会を通じて管理組合の皆様がより良い運営に取り組めますよう、充実した支援を行ってまいりたいと思います。引き続きご理解とご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。



歴史ある菊水レストランの大広間での賀詞会

## 地区集会の報告

1月18日、朝日プラザ宇治集会室にて、**洛南地区集会**が開催されました。

今回は「**管理組合の悩み**」をテーマに、5つのマンションから参加があり、日頃の課題や取り組みについて意見交換を行いました。参加人数は少なかったものの、各マンションの実例に基づいた具体的な助言が交わされ、有意義な集会となりました。

## 各マンションからの主な報告

### ◆マンション A

651戸を有する大規模マンションですが、**理事のなり手不足**が課題となっています。また、耐震診断を段階的に実施しており、今後の結果と対応が注目されています。駐車場収入が多く、修繕積立金が比較的強く抑えられている点も特徴として挙げられました。

### ◆マンション B

水漏れ事故が続いたことから、火災保険料の値上がりを懸念しています。建物調査を行った結果、特に北側棟の傷みが目立つことが分かりました。今年は共用通路や外構部分の修理を予定しています。

### ◆マンション C

輪番理事の交代期を迎え、新体制では20名体制で管理運営を行う予定です。今後の総会では、大規模修繕に向けた事前調査や設備更新、防災対策についての提案が予定されています。昨年には防災委員会も立ち上げ、災害時の対応について検討を進めています。

### ◆マンション D

築18年で初めての大規模修繕工事を完了しました。想定以上にタイルの不具合が見つかるなどしました。

### \*\*\*まとめ\*\*\*

今回の集会では、**理事の担い手不足、建物の老朽化、保険料や修繕への対応、防災対策**など、多くのマンションに共通する課題が浮き彫りになりました。各マンションの経験や工夫は、今後の管理運営を考える上で大いに参考となる内容でした。

### ◆2月の管理・運営セミナー

日時: 2月19日(木)午後6:30~8:30

会場: 管対協・MCK セミナールーム

京都市中京区西洞院通三条下る柳水町 84 番地三洋六角ビル 3F

共催: NPO 法人京滋マンション管理対策協議会

NPO 法人マンション管理センター

テーマ: マンションの LED 化

講師: オカデン(株) 一志 学 氏

パナソニック(株) 照明担当

【申込み・問い合わせ】

NPO 法人 京滋マンション対策協議会 (略称・管対協)

TEL・075-231-8182 FAX・075-231-8202

