

第63回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時:令和7年6月28日(土) 14:00～15:30 会場:千代田区役所4階会議室 参加者:マンション連絡会会員25名

この日は、樋口高顕区長も出席し、集まった会員の皆さんと意見交換を行いました。

【報告・紹介】

●千代田区

「ねずみ対策の助成制度」と「マンション管理計画認定制度」の案内をしました。

詳細は別頁を参照ください。

●まちみらい千代田

前記のマンション管理計画認定制度の認定メリット(まちみらい千代田助成制度の一部で助成上限額増額)について案内をしました。マンションの管理状況のセルフチェックにつながる認定申請では、まちづくりアドバイザー派遣の活用を推奨しました。

●社会福祉協議会

・コミュニケーションソーシャルワーカー(CSW)の活動を報告しました。

・高齢者のセルフネグレクト報告会、「介護保険」と「応急処置」に関する講座の案内をしました。

●かがやきプラザ相談センター

・「ちよだアクティブシェア塾」

体を使ったゲームや料理教室などの案内をしました。

・高齢者を見守るネットワーク

高齢居住者の方への地域全体での配慮について啓発を行いました。

・救急安心センター事業

事業の概要と「#7119」の活用について案内をしました。

【参加者の意見交換】

●まちづくりアドバイザー派遣制度

マンションの建物に大きな傾斜が確認されている事例や、法改正による容積率の減少が予想される建替えを苦慮している事例が報告されました。

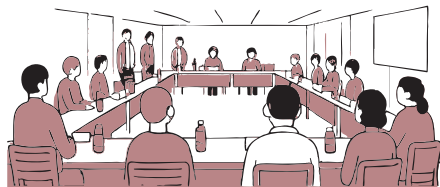
→これらの問題については、まちみらい千代田が実施するまちづくりアドバイザー派遣制度の活用を推奨する。専門家がマンションに伺ってさまざまなアドバイスを行います。

●区の条例により

手続きが煩雑になったマンション

外壁改修にあたり、千代田区景観まちづくり条例の適用で煩雑な手続きを余儀なくされた事例が報告されました。

第64回の連絡会で、その後区所管課と協議して、提出書類等が返却され、これまでのルールが緩和されたことが報告されました。



第64回 千代田区マンション連絡会を開催しました

日時:令和7年8月30日(土) 14:00～16:00 会場:ちよだプラットフォームスクウェア5階会議室 参加者:マンション連絡会会員23名

【報告・紹介】

●千代田区統計課

令和7年度 国勢調査について案内し、調査への協力を依頼しました。

●東京都マンション管理士会・東京都住宅課

令和7年度 東京とどまるマンションの説明をしました。併せて、まちみらい千代田からマンション防災対策支援制度について案内をしました。

●東京電力パワーグリッド株式会社

電気設備における防災対策について、マンション電気設備の耐震対策や浸水対策、被災時の影響軽減のための設備の多重化について説明をしました。

●千代田区社会福祉協議会

9月から12月にかけて全3回実施される「認知症サポーターステップアップ講座」について案内をしました。

●まちみらい千代田

今年度の「千代田区で活用できるマンション関連支援制度」の主な変更点の説明をしました。

〈マンション管理計画認定を受けることのメリット(助成上限額拡充)〉

・劣化診断調査費助成

・安全・安心整備助成(防犯カメラの新設・更新・増設)

・災害用資器材等購入費助成



【意見交換】

●区分所有法改正後の対応

新しい区分所有法が施行された後、諸問題に対し管理組合の具体的な対応方法を教えてほしい。

→新法におけるマンション管理については、この先のマンション管理講座で取り上げる予定です。

●専門家の活用

消火設備やオートロック、エレベーター等の改修・交換を検討しているマンションから、改修費用の抑制やより安全な設備の選定などの面で苦慮している事例が多数報告されました。

→このような詳細な分析・検討が必要な事案については、専門家に対応してもらうことが望ましいです。



マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <https://www.mm-chiyoda.or.jp/> 編集協力/TALO都市企画
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

第61号



News

9月は防災月間！！ まちみらい千代田は、 防災イベントへ出展しました



上写真:防災救急フェア2025 in WATERRAS / 下写真:まちみらい千代田出展ブース / 左写真:「千代田区防災フェスタ」防災ステージ

防災救急フェア2025 in WATERRAS

日時 令和7年9月7日(日) 13:00～16:00

会場 ワテラス広場(千代田区神田淡路町2-101)

内容 防災意識・救急行政の普及促進

神田消防署が防災週間(8月30日～9月5日)と救急の日(9月9日)の機会を捉え、防災意識の普及促進と救急行政への理解を広めることを目的に開催した「防災救急フェア2025」に出展しました。

まちみらい千代田は、千代田区(災害対策・危機管理課)と同じブースに出展し、マンション防災事業にかかるパンフレットのほか、同課が持参した防災備蓄品を配布しました。その他のブースでは、はしご車や起震車などの搭乗体験コーナーが設けられたほか、スタンプラリーも実施されました。

イベントの充実したコンテンツは、親子での来場のきっかけとなり、その結果として防災意識を高めることにつながったと考えられます。

千代田区防災フェスタ

日時 令和7年9月28日(日) 10:00～15:00

会場 日比谷公園(千代田区日比谷公園1-6)

内容 防災に関する展示ブース、体験ブース、ステージイベントの実施

千代田区が、子育て世代をはじめとした、多くの区民等に対して防災意識向上の普及啓発を行い、いつ発生するか分からない災害への備えを促す(自助の推進)ことを目的に開催した「千代田区防災フェスタ」に出展しました。

まちみらい千代田は、出展したブースで「マンション防災事業にかかるパンフレット」の配布やエレベーターの閉じ込め対策である「エレベーター非常用備蓄キャビネット」を展示し、その重要性や使い方を来場者に説明しました。

本イベントは、子ども向けのコンテンツが充実しており、親子での来場が多く見られました。さまざまなコンテンツを通じて「防災に対する学び」のよい機会になったと思います。

国土交通省が標準管理規約の改正を公表

社会情勢に合わせて変わる
マンション管理

連絡の取れない区分所有者等への対応や、高経年マンションの再生等、近年増加している問題に対して、マンション管理と再生に関連する主要な法律が、2025（令和7）年の通常国会で一括改正されました。この機会に、標準管理規約とは何かを整理してみます。今回の改正内容についてマンション内で確認しましょう。



① 区分所有法は マンションの権利関係や 管理運営の原則を定めています

区分所有法は「区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」（法第3条）となっていますが、管理組合の設置や規約の策定を明確に定めているわけではありません。

② 標準管理規約はマンションの 管理規約作成の指針

賃借人も含め多くの人が区分所有し、居住するマンションに、ルールがなければ管理運営は不可能です。また規約の中に区分所有法等と一致しない内容があれば、その条項は法律上無効となってしまいます。日常生活に支障はなくても、何か争いが生じ裁判所の判断を求めた場合に敗訴することにもなりかねません。

そのため、標準管理規約は国土交通省が専門家の意見も取り入れ、マンション管理規約を定めるための指針として策定しています。

マンションの管理組合は、この「標準管理規約」を参考に、各マンションの諸条件にあった管理規約を定めることになります。実際は多くの場合「標準管理規約」をもとに若干補正をして管理規約を定めています。

③ 標準管理規約は マンションの実情に合わせて

前記のように区分所有法等に適合しない内容の管理規約を定めても、その条項は法律上無効で、「標準管理規約」をそのままマンションの管理規約とすれば法律上の問題は起きないと言えます。しかし、マンションには立地条件、規模、設備機器の種類、区分所有者や居住者構成、築年数等の違いといった「個性」があるので、「標準管理規約」をそのまま使うと実情になじまないことがあります。そのため、区分所有法等のマンション関係法規を参照しながら、自分たちのマンションにあった規約を策定する必要があります。

「標準管理規約」の種類

マンションには一つの建物に居住用の住戸だけがあるタイプ（単棟型）と、一つの建物の中に住戸と事務所や店舗等があるタイプ（複合用途型）、一つの敷地に複数の建物があるタイプ（団地型）があります。「標準管理規約」もそれぞれのタイプのものがあります。ここでは単棟型の改正内容を紹介します。複合用途型や団地型のマンションの場合は、それぞれの「標準管理規約」の改正版を参照してください。



④ マンションの実情に合わせての 役に立つのが〈コメント〉

「標準管理規約」では、全条文に続いて〈コメント〉が掲載されています。これは本文の解説と補足です。「標準管理規約」の条文は原則として一つですが、マンションの条件によって、考え方が同じでも違う表現をすることが適切な場合もあります。

このため〈コメント〉は「…とすることも考えられる」として、こうした場合に対応できるようにしています。

今回の「標準管理規約」の改正でも規約本文とともに、コメントも多く改正されています。管理規約改正をするときは、条文だけでなくコメントも読んで改正の趣旨について理解を深めるとともに、「標準管理規約」と違う改正をしたいときは参考にしてください。



今回の主な改正内容

今回の「標準管理規約」の改正内容の全体像は、国土交通省が発表している「標準管理規約の新旧対照表」*を確認してください。ここでは重要な改正内容を要約して紹介します。

※マンション標準管理規約（単棟型）（令和7年10月17日改訂）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001965185.pdf>



※マンション標準管理規約（単棟型）新旧対照表

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001965189.pdf>



(1) 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、常に適正かつ円滑な管理を行うように努めることを明確にしました。（第20条）

(2) 次の3つの区分所有者の管理人（代理人）を選任し、各代理人は管理組合総会に出席して議決権を行使することが可能になりました。

- ①国内管理人／日本国外に居住する区分所有者は、国内に居住する人を代理人に選任できます。（第2条十三項、第31条の3同条関係コメント）
- ②所有者不明専有部分管理人／区分所有者が行方不明等の場合、裁判所に申請し「所有者不明専有部分管理人」を選任できます。（第2条十四項、第67条の4同条関係コメント）
- ③管理不全専有部分管理人／専有部分がゴミ屋敷状態になるなど、他の区分所有者に迷惑をかけているような場合、裁判所に申請し「管理不全専有部分管理人」を選任できます。（第2条十五項、第67条の5同条関係コメント）



- (3) 専有部分で漏水等が発生し、共用部分や他の専有部分に被害が生じているような場合、理事長は発生元の専有部分に立ち入り補修することができるようになりました。(第23条、同条関係コメント)

- (4) マンションの再生について、建替え決議のほかに次の決議ができるようになりました。

これらの決議は原則として区分所有者数と議決権数の各5分の4以上、バリアフリーが実施されていない等の下記の場合は各4分の3以上の賛成が必要です。また、これらを実施するために修繕積立金を取り崩すことができるようになりました。総会の目的が再生関係の決議であるときの、招集手続も示しました。

①建物更新決議

建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復を行うために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること。(いわゆる「一棟リノベーション」)

②建物敷地売却決議

③建物取壊し敷地売却決議

④取壊し決議

(第28条、第43条、第47条の5及び各同条関係コメント)



- (5) 組合員名簿等の作成、保管について条項及びコメントが新設されました。

毎年1回以上、組合員名簿等の内容を確認する。組合員から書面による請求があったときは、閲覧させなければならないことを明確にしました。(第31条の2同条関係コメント)

- (6) 管理組合役員に外部の者を選任する場合、役員の家族が理事会に出席する場合について考え方を示しました。また、部外者が役員になりすますことを防止するため、役員候補者の本人確認をすることも示しました。(第35条関係コメント、第53条関係コメント)

- (7) 総会の特別決議を採決するときの母数から欠席者を除外できることになりました。(第47条、同条関係コメント)

- (8) 使用細則に、共用部分での喫煙を認めないこと、違反した人への措置等のルール、専有部分の喫煙も周囲の状況に配慮することを、定めることが可能なことを加えました。(第18条、同条関係コメント)

※このほか、消防・防災についても条項とコメントが新設されました。これについてはマンションサポートちよだ mini182号で紹介しています。



CHECK!



「標準管理規約」との照合は、
改正箇所だけでなく、
条文全体をチェック

1982(昭和57)年に最初の「標準管理規約」が策定されてから、今回を含め10回の改正が行われてきました。

管理組合の中には、過去の「標準管理規約」の改正に合わせて管理規約改正の検討をしなかったところもあると思います。

区分所有法に合致しない箇所が規約にあると、その部分が法律上無効となるため、管理規約が適正であるか確認しておくことが望まれます。今回の「標準管理規約」改正にあわせて、総会に管理規約改正を提案するときは、「標準管理規約」の全文と自分のマンションの管理規約を照合し、過去に改正漏れがないかを確認した上で、必要な改正を検討しましょう。



1 衛生環境整備（ねずみ対策）事業

廃棄物集積所の環境改善（蓋つきごみ箱等の購入・設置、ごみ集積所の修繕・改修）を行うことにより、区内に生息するねずみによるごみの散乱その他の被害を減少させるとともに、その繁殖を抑制し、衛生的な生活環境の確保を図るための助成制度です。

〈助成対象者〉

- 賃貸マンション（所有者または所有者全員により合意された代表者）
- 分譲マンション（管理組合または区分所有者の代表者）

〈助成上限額〉

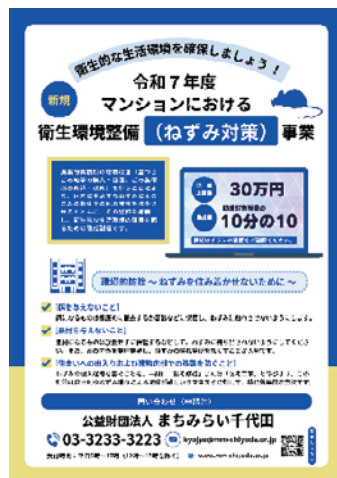
- 30万円（1マンション1回限り）

〈助成率〉

- 助成対象経費の10分の10（1,000円未満は切捨）

〈助成対象経費〉

- 蓋つきごみ箱その他これに類するごみを一時的に保管する容器等の購入・設置に要する経費
- ごみ集積所の修繕または改修に要する経費



①の詳細はこちら

2 共用部改修費助成事業

分譲マンション管理組合による適切な維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事等を行う場合に、工事費用の一部を助成する制度です。

〈助成対象者〉

- 分譲マンション
（「管理規約が整備されていること」などの要件をすべて満たす管理者等）

〈助成上限額〉

- 1,000万円

〈助成率〉

- 工事費用の10分の2

〈助成対象経費〉

- 壁面の改修 ○鉄部の塗装・取替え
- 給排水管の更生・取替え
- 受水槽・高架水槽の耐震型への取替え など



②の詳細はこちら

相談受付中

マンション相談（無料）

マンションに関する相談の内容に応じて、マンション管理士が課題の解決に向けたサポートを行います。
また、まちみらい千代田が実施している助成制度や専門家の派遣などの支援策も提案します。



詳細はこちら

〈相談方法〉

窓口、電話、オンライン（Zoom）

〈主な相談内容〉

- 理事会の円滑な運営方法
- 大規模修繕工事の進め方
- 設備の更新
- 理事のなり手不足問題
- 防災計画の策定 など

〈曜日〉

月曜日～金曜日
（祝日、年末年始を除く）

〈時間〉

午前9時～午後4時
（水曜日は午前10時～午後4時）

〈その他〉

- 事前申込制
- 業者の斡旋、トラブルの仲裁は相談業務の対象外



会員募集中

千代田区マンション連絡会

千代田区やその関連団体等からの情報提供や課題解決方法を会員間で情報交換・共有する場として原則、隔月偶数月の土曜日に開催しています。

〈対象〉

- マンション管理組合の理事長
- 理事会等が承認した所有者、居住者

〈申し込み〉

二次元コードから「入会申請書」をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、まちみらい千代田へ申請してください。



詳細はこちら

申請受付中

千代田区マンション管理計画認定制度

まちみらい千代田は、千代田区から「指定認定事務支援法人」として指定を受け、千代田区の管理計画認定の事前相談から申請受付までを一貫して担っています。

千代田区内のマンションで、管理計画の認定を検討しているマンションは、まちみらい千代田までご相談ください。



詳細はこちら

問い合わせ（申請先）

まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ

☎ 03-3233-3223

✉ kyojyu@mm-chiyoda.or.jp