和光市
Wako city

令和８年３月　創刊号

和光マンションだより

「和光マンションだより」　はじめました

　このたび、市ではマンション管理組合のみなさんに、管理運営に役立つ情報を気軽に受け取っていただけるよう、広報誌「和光マンションだより」を創刊しました。
　マンションの管理にまつわる制度や、ちょっとしたヒント、知っておくと便利な情報などを、これから分かりやすくお届けしていきます。発行は年２回を予定しており、市内の各マンション管理組合へ郵送するとともに、市ホームページでも公開しますので、ぜひご覧ください。

まずは
≪ 和光市マンション管理計画認定制度 ≫

「管理計画認定制度」は、マンションの適正な管理を促進し、将来的な管理不全の予防を図るため、管理組合の運営･管理規約･管理組合の経理･長期修繕計画などが一定の基準を満たす場合に、適正な管理計画を持つマンションとして、市から認定を受けることができる制度です。

★ 認定を受けるメリット

- 良質な管理をすることができる
- 資産価値の維持･向上
- 固定資産税1/3軽減（2回目以降の大規模修繕工事完了後要申請）
- 住宅ローンの金利優遇や共用部の修繕融資の優遇

★ 管理計画の認定基準項目

1 管理組合の運営
2 管理規約
3 管理組合の経理
4 長期修繕計画の作成及び見直し等
5 その他（名簿など）

詳しくは市HPをご覧ください。

和光市マンション管理計画認定制度ホームページ

マンション管理問題 無料個別相談

マンション管理問題に関する相談を、専門家（マンション管理士）が助言･アドバイスをします。

年5回開催（例年7月から隔月）
次回3月25日（水）13時30分～
先着3組まで、50分/組
市建築課へ電話で予約

個別無料相談ホームページ

知っておきたい！令和8年4月から順次施行
マンション関係の法改正

1. 法改正の背景と必要性

全国で築40年を超える高経年マンションは約137万戸で全体の約2割に達しており、今後20年で3.4倍に急増すると予想されています。
ここで、以下の「二つの老い」が大きな問題となります。

No.	課題	内容
1	建物の老い	外壁の崩落や配管の腐食など、安全面や衛生面のリスクが増大
2	居住者の老い	築40年以上の住戸では、半数以上の世帯主が70歳以上 役員のなり手不足や所在不明者の増加など、管理組合としての意思決定が困難に

今回の改正は、こうした課題を克服すべく、マンションの長寿命化や円滑な再生を支援することを目的としています。

2. 集会決議のルール変更（令和8年4月施行）

従来は、無関心で欠席した人や連絡が取れない人も「反対」としてカウントされました。これが今回の法改正により、大きく変わります。

No.	変更方法	内容
1	全区分所有者による多数決から出席者による多数決へ	建替えなどの重要処分を除き、修繕等の決議は集会出席者（議決権行使書や委任状を含む）の多数決で決議が可能に
2	所在不明者を母数から除外	裁判所の認定を受けた所在不明者は、決議の分母から除外することが可能に
3	共用部の変更要件の緩和	耐震性不足や外壁剥落の危険性、バリアフリー化でエレベーターを設置する等の対応は、特別決議の要件を4分の3から3分の2に引き下げ

3. 資産価値を守る新たな仕組み

マンション内のトラブルを防ぎ、マンションの資産価値を守るための制度が新設・拡充されます。

No.	制度	内容
1	マンションに特化した財産管理制度の新設	悪臭や漏水など、所有者が対応しない場合、裁判所が選任した管理人が対応
2	国内管理人の選任	海外在住の所有者が国内管理人を選任し、マンションの管理を任せることが可能に
3	管理計画認定制度の拡充	新築マンションは、分譲事業者が管理計画を作成し、認定を受ける仕組みを導入

4. 再生手法の多様化

これまで「マンションの再生」と言えば、取り壊して新築する「建替え」でした。
しかし建替えの場合は、なかなか合意形成ができないといった課題がありました。
このため改正法では、ニーズに合わせた選択肢が提供されることになりました。

No.	再生手法	備考
1	一棟リノベーション（建物の更新）	建物の骨組み(躯体)を活かしつつ、専有部を含めて丸ごとリニューアルする手法。全員合意ではなく、建替えと同様に多数決（5分の4、客観的事由があれば4分の3）で実施可能に
2	建物・敷地の一括売却	老朽化が激しく、修繕も建替えも困難な場合に、多数決（原則5分の4）で敷地ごと売却し、区分所有関係を解消する制度を整備
3	被災時の迅速な復興	政令指定された大規模災害で被災した場合、建替え決議等の要件が3分の2まで緩和され、早期の再建が可能に

5. 市内のマンション管理組合がやるべきこと

今回の法改正の内容を、まずは理事会で情報共有しましょう。

法改正に伴い、マンション標準管理規約も改正されましたので、
規約の変更も検討しましょう。

合意形成を支援する専門家として、地元のマンション管理士や
民間団体などの登録制度が新設されますので、公的な支援制度を活用しましょう。

≪ 管理規約はどう変わる？　規約改正対応ガイド ≫

1. なぜ規約の見直しが必要なのか？

区分所有法のルール自体が変わるため、以下の2点に注意する必要があります。

① **改正法と矛盾する旧規約は無効に**

令和8年4月1日以降、現行の規約に「全区分所有者の4分の3以上の賛成が必要」と記載されていても、「出席者の4分の3以上」などの改正法の基準が優先され、旧来の規定として効力を失う場合があります。

② **新制度の活用には新規約が必要**

「国内管理人」や「損害賠償の一括請求」などの新たな制度を運用するためには、規約も改正法に準拠した新規約であることが推奨されます。

【参考情報】
国土交通省　令和7年マンション関係法改正　関連情報
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.html
国土交通省　令和7年マンション標準管理規約の改正について
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html

2. 規約改正時の注意点

改正法の施行日以降、規約の変更が間に合っていない場合でも、**改正法に抵触する規約の条文は無効となり、自動的に改正法が優先されます。** 混乱を避けるため、施行日前の規約改正を推奨しますが、施行後に改正を行う際は、最新の法律に基づいた適正な運用にご注意ください。

3. 今回盛り込むべき主な改訂項目

改正版の標準管理規約では、主に以下の諸点が追加・変更されています。

① **出席者ベースの決議ルール**

所在不明者や無関心層を除外し、出席者の意思を反映しやすくする規定です。

② **総会招集時の注意事項**

総会を招集するに当たり、事前に議案とともに、その骨子の提示が必要です。

③ **国内管理人の選任手続き**

海外在住の区分所有者の代理として、国内での書類受領や支払いを行う窓口を届け出る規定です。

④ **損害賠償請求の一元化**

工事の施工不良など、マンション全体に関わる損害について、理事長が一括して請求できる規定です。

⑤ **定足数の変更**

総会の定足数（成立要件）について、従来の「半数以上」から「過半数」へ記載変更となります。これは同数で決着がつかない事態を防ぐためです。また、規約の変更などの重要な決定（特別決議）には、議決権（面積割合）だけでなく、区分所有者の人数（頭数）の要件も満たす必要があります。**たとえ大きな面積を持つ少数の人が賛成しても、人数としての過半数が得られなければ決議できません。**

4. 市内のマンション管理組合が、規約改正に向けてやるべきこと

管理規約の改正は、管理組合の判断に委ねられるため、変えなければいけないわけではありません。しかし、将来のトラブル防止や資産価値の維持のためにも、以下の諸事項に沿った管理規約の改正をお勧めします。

① **理事会において、通常総会と臨時総会のいずれを招集するかを検討し、決定する**

② **国土交通省の新旧対照表を下記の参考情報サイトから入手して配布し、現行の規約のどこを改正するかを理事会で検討する**

③ **改正内容が多岐に亘るため、資料の配布に加え、説明会の開催も理事会で検討する**

マンションは皆さまの大切な資産であり、和光市の居住環境を支える重要なインフラです。
「老い」を放置せず、改正法や改正版の標準管理規約を使って、資産価値の維持に努めるとともに、より安心・安全な住環境を目指しましょう。

監修・協力：分譲マンション地域ネットワーク
発行元：和光市　都市整備部　建築課　審査住宅担当
TEL　048-424-9134（直通）

和光市マンション管理ホームページ