

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

NPO法人
埼管ネット
Communication Network

発行所・編集 / 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階 編集責任者 土屋公司
事務所TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

2025年8月 発行
147号



全国マンション管理組合連合会(略称 全管連)会員 埼管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています
埼玉県マンション居住支援ネットワーク(会員)理事団体

改正区分所有法が可決成立 施行は来年4月20年ぶりの大改正

マンション建替え等の円滑化法、 適正化推進法も改正

区分所有法は1962年の制定から50年以上が経過していますが社会制度が変わるたびに何度も改正が行われてきました。本年5月に通常国会に改正案が提出され、可決・成立し、来年4月一部を除き施行される予定です。

○集会決議の困難化や、外国人区分所有者の管理組合への無関与・無責任といった課題が顕在化しています。

このため、マンションのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが急務となりました。

今後、建物の経年劣化とともに老朽化する区分建物マンションの管理不全や機能不全を防ぐため、大幅な区分所有法の改正が行われました。

次のような点を重点に置き改正が行われました。

(1) マンションの管理の円滑化等

「1」新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入。

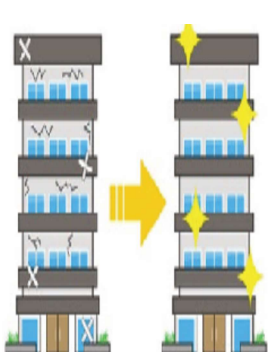
「2」マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等についての区分所有者への事前説明を義務化。

「3」修繕等の決議を集会出席者の多数決で決議可能とする仕組みの導入。

「4」管理不全の専有部等等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設。

(2) マンションの再生の円滑化等

「1」建物・敷地の一括売却、一棟ごとリノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議によることを可能とするとともに、これ



らの決議に対応した事業手続等を整備。

「2」隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に。

「3」耐震性能不足等により建替えを行う場合の特定行政庁の許可による高さ制限の特例を創設。

(3) 地方公共団体の取組の充実

「1」外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置。

「2」区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設等が改定されました。

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
 - 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
- ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

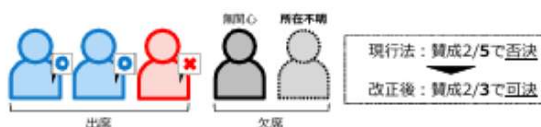
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

2. 再生の円滑化等

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
- ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
- ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



＜一棟リノベーションのイメージ＞

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
- ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

【目標・効果】(KPI)

① 管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20% (施行後5年間)

② マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件 (施行後5年間)

〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準
※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度〕

〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に顕微鏡で確認できる水準〕

規約改定の 進め方

今回の法改正により、区分建物マンションが分譲時に管理を受託しようとする管理会社が原始規約を作成し承認されると、それ以降、標準管理規約に準拠することを目的としても、全面的な改正がされていない場合は、管理規約のほとんどの条文見直しが必要となるでしょう。ほぼ全面的改正が必要であると言っても過言ではないでしょう。

管理規約の改正に併せて、使用細則も同時に、規約と細則の整合性が取られていない条文、条項内容の見直しも必要となります。

今迄、法改正により、その該当する部分だけの条文を追記した規約

においては、適正な改定をする必要性がありますので更に改正箇所は増加します。

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体による「マンション管理計画認定制度」やマンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」の基準にあわせて管理規約を改正しようとするなら、今回の区分所有法改正に伴った最新版の標準管理規約に照らし合わせた改正することも必要ですが、必ずしもそのマンションにとつて最良の選択肢であるかは、よく議論していただきたいと考えます。

分譲時からの規約は区分所有者の管理組合組成後の、自主的、主体的な組合運営の目指す処と乖離している処もあります。例えば、平成に入り、初期の規約では役員に関する件で「現に建物に供

する組合員」としていましたが現代は単に「組合員」としています。

専有部分の一戸に身体、財産を預け、居住する場所となりますので、区分建物の住宅共用部分のルール作りは、区分所有者相互の自助努力により築き上げて行くべきものと考えます。

区分所有者間で、組成する管理組合運営ルールづくりは、将来の資産価値に大きな影響を与える事になります。

単に国土交通省の作成した標準管理規約に準拠するよりも、管理組合は単なる区分所有者の集合体ではありません。規約は組合員の所有者責任としての大切な権利義務を守るべきルールです。規約改定にあたっては、マンションの価値が低く評価されないよう慎重な判断が求められます。

協和産業株式会社

マンションの資産価値を高めるため…

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ
対震、防犯化へのリニューアルは、
30年実績の専門業者におまかせください
本社〒336-0032 さいたま市南区四谷
2-5-11

<http://www.kyowazangyo.co.jp/>

TEL 0120-344-356



LIXILの1dayリフォームは、
お手頃な暮らしアップ提案です。



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』



LIXIL 株式会社 LIXILリニューアル (リノベール)

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意 マンション管理組合様、マンション管理会社様、マンション修繕業者様からの技術的なご質問、価格等のお問い合わせにお応えします。

テクニカルサポート



電話

03-6748-3987

受付時間 月～金 9:00～17:00
(祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)

Web

LIXIL e-DESK

で検索ください。

あなたのマンションは 大丈夫？

築20年を過ぎた建物は老朽化により
放置すると漏水など大変な損害を被
ることがあります。



築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアル により建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社

株式会社 大勝テック

〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎03-3856-2870

<http://daisho-tec.com>

環境先進的窓 リノベ補助事業

2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。

特にエネルギー消費量の3割を占める建築分野における取り組みが急務となっています。「排出を全体としてゼロ」というのは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味しています。

2015年には、建築物の省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の

向上に関する法律）が制定され、建築物の新築、増改築時における省エネ基準への適合義務・適合性判定制度、の措置が講じられるようになりました。

先進的窓リノベ2025

事業



住宅省エネ2025
キャンペーンについて

エネルギー消費性能を図るため新築とリフォームを対象にした4つの補助事業により、家庭部門の省エネ化を促進します。

○「先進的窓リノベ2025事業」は、既存住宅の早期の省エネ化を図るとともに、エネルギー費用負担の軽減、住まいの快適性向上、2030年度における家庭部門からのCO2排出量66%削減、並びに「ウェルビーイング／高い生活の質」の実現に貢献。あわせて、先進的な断熱窓の導入加速により価格の低減を促進

し、関連産業の競争力強化と経済成長を実現。くらし関連分野のGXを加速させることを目的とする事業です。

○主体事業省環境省

予算 1, 350億円

補助対象

戸建、共同住宅によらず、既存住宅に行う開口部の断熱性能を向上する事業

補助対象事業

開口部の断熱改修（リフォーム）

補助事業

開口部の断熱改修（リフォーム）

補助事業

開口部の断熱改修（リフォーム）

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

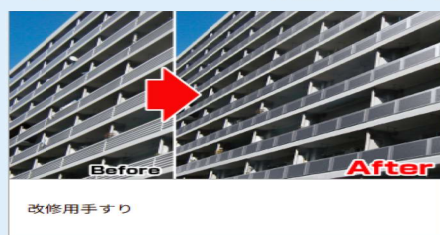
補助事業

補助事業

補助事業

補助事業

リフォームを主体としたビル建材（サッシ、玄関ドア、手すり） フェンス・駐輪場・ゴミ収納庫 等、マンション外構をはじめとするエクステリア商品全般の販売施工。



"One Day リフォームで大変身"三協アルミ改修商品の『販売』『施工』、

株式会社三協リフォームメイト

〒103-0013

東京都中央区日本橋人形町1丁目4番10号（人形町センタービル 8階）

TEL:03-5962-3191

FAX:03-5962-3192

— 信頼と実績で創業60周年 —

埼玉県マンション管理の ベテランがいる管理会社

田園都市ライフサポート株式会社

（旧社名 株式会社ビルセンター）

マンション管理業者登録 国土交通大臣（5）第031134号

宅地建物取引業 東京都知事（11）第40887号

警備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】

〒170-0013

東京都豊島区東池袋1-33-8 NBF池袋タワー6階

TEL 03-6912-9328 FAX 03-6912-9329

【横浜支店】

〒222-0033

横浜市港北区新横浜1-4-7

ミスミコーチ事務棟4 F 402号

TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008



<https://denen-lsk.jp/>

大規模修繕委員 成りすまし防止策

マンションで大規模修繕計画を議論する場に、ある工事会社の社員が住人になりすまして潜り込んでいたケースが相次いで発覚しました。

どうやって住人になりすましたのか、その手口は、マンションのポストに入った「たった30分の簡単なインタビューで、1万5000円分の商品券がもらえる」と記載されたチラシです。

これを見てある住人が連絡を取ると、担当者が自宅にやってきて、ある男を「代理で会議に出席させたい」と持ちかけてきたといいます。

潜り込んでいたのは、修繕工事の受注会社の社員で自社が有利になるために委員会に出席

していました。

男は住人の息子になりすまし、会議に出席。他の委員会のメンバーは、「なりすまし」であることに気づくことができませんでした。

住民になりすまして参加していた修繕工事会社の従業員は、住居侵入容疑で逮捕されました。ほかに千葉県内のマンションなどでも同委員会に部外者が住民になりすまして参加していました。

さらに、他のマンションでも立候補して修繕委員を務めていたことが分かりました。

○なりすましを防ぐためには

不動産登記法第59条による「権利に関する登記事項」第四項「登記に係る権利の権利者の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分」と登記事項があります。

大規模修繕工事に関しては、莫大な金額が動くので、理事会の諮問機関として、「修繕委員会」が発足されるのが一般的です。

大規模修繕工事の発議から、建物経年劣化診断を委託する設計事務所、工事発注に関しても、競争原理を働かせ、統一仕様書に基づいた見積書により業者選定を協議する必要があります。ここに修繕委員会の役割は非常に重要なものになります。そこで、修繕委員に成ろうとする人間は、真の管理組合員か、その住戸の登記簿謄本を取り寄せ、本人の公的な身分証明の提示を求め本人確認を行うことを推奨します。「管理規約」にも、修繕委員会発足時の謄本及び身分確認を明記することで、「なりすまし防止」に有効な対策となるでしょう。

マンション・ビル外壁 リニューアルの専門工事店

補修工事から大規模修繕工事まで

確かな技術と経験を基に、企画から工事まで一貫施工

ロープアクセスでなければ実現できない事がある。

ご相談お問い合わせ
株式会社共栄レジ
〒344-0022
本社：埼玉県春日部市大畑34-1
営業所：埼玉県北葛飾郡松伏町松伏2304
☎ 048-878-8302 | Free ☎ 0120-429-213



LINE QR



HP QR

アレスダイナミックシリーズ

水性反応硬化形ハルスハイリッチシリコン樹脂塗料

アレスダイナミックTOP

超耐候性超低汚染ハルスハイリッチ無機有機ハイブリッド塗料

アレスダイナミックMUKI

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社 建築塗料本部

〒144-0045 東京都大田区南六郷3-12-1

TEL (03) 5711-8901 FAX (03) 5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp>

マンションの未来を みなさまと創造する企業

私たちは、確かな管理サービスで、
マンションの「住まう価値」「次の世代につなぐ価値」を守ります

〈マンション管理のお問い合わせ〉
大和ライフネクスト株式会社 北関東支社
埼玉県さいたま市大宮区下町2-1-1 3PR 大宮ビル8階 〒330-0844
TEL:048-648-1871 WEB:QRコードとお問い合わせください
マンション管理業者登録番号：国土交通大臣(5)第080755号



SUUMO AWARD 2024
首都圏 分譲マンション管理会社の部
スタッフホスピタリティ部門(100戸以上の部) 最優秀賞

マンション・建物 大規模改修

■東日本リニューアル事業部
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店
《お問合せ》☎(03)3474-1941
■西日本リニューアル事業部
関西支店・福岡営業所
《お問合せ》☎(06)6382-8410



ヤマギシリフォーム工業株式会社
YAMAGISHI
<http://www.ymgs.co.jp>

マンションの長寿命化対策

[外壁]

近年のマンション大規模修繕工事では、さまざま要因により「マンションの長寿命化」に対する要望がますます高まっています。

2020年10月、政府は2050年までに温室効果ガスの排出を実質的にゼロとする「カーボンニュートラル」の実現を目指すことを宣言しました。

ここでいう「排出を全体としてゼロ」とは、二酸化炭素などの温室効果ガスの総排出量から、植林や森林管理などによる吸収量を差し引き、差し引き後の数値を実質ゼロにするという意味です。

○環境省の推進事業

「快適」「健康」「安全」
「安心」「環境」をテー
マにより良い生活文化の
創造、住生活環境の向上

を因るため、太陽光に含まれる近赤外線を効率よく反射する塗料の導入を推進しています。

この塗料は、外壁が熱を持ち持ちにくいいため、室内への熱移動を抑制し、冷房費用を削減しながら、かいてきな室温を保つことが可能です。

熱線反射機能を持つ上塗材は、太陽光の中でも特に近赤外線（熱線）を高い効率で反射し、幅広い色合いにおいて夏季の躯体の温度上昇を抑制し、冷暖房負荷を軽減します。

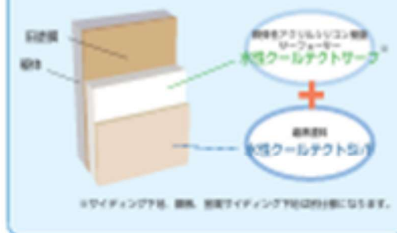
また、架橋構造による、強靱な塗膜が形成され、紫外線などによる塗膜の劣化に対して高い耐候性を発揮します。遮熱機能により表面温度が低下すること、熱による素材の劣化を抑制する効果もあります。さらに、低汚染性に優れており、遮熱効果が長期間持続することと特長です。

太陽光による外壁の温度上昇を低減し、室内の省エネに貢献します。

クールテクト工法は、太陽熱光線の反射性能に優れています。(高反射性)

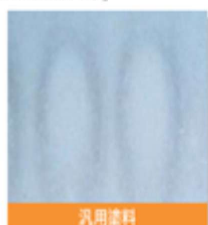


（モルタル、コンクリート改裝下地の場合）



低汚染性により遮熱効果を持続

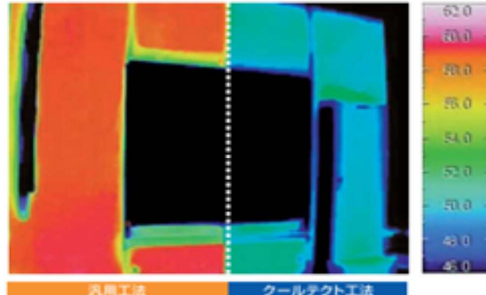
【污染性比較：屋外暴露6ヶ月】



● 可視画像



● 熱画像(サーモグラフィー)



※ 資料提供 エスケー化研株式会社

GReat

Green

卓越した超耐候性 (GReat Resistance) で建物の長寿命化を実現し、
環境配慮 (GReen) にも貢献する次世代型塗料

超耐候・超低汚染バイオマス樹脂複合無機塗料

エスケーバイオマス無機 GR



エスケー化研株式会社

エスケー化研 埼玉支店
〒337-0051
埼玉県さいたま市見沼区東大宮6-30-48
TEL 048-880-2201 FAX 048-880-2202

マンション管理は
お任せください。




“しあわせ” 家
おなびきハウジングサービス
 東京本社 開発事業本部 /
 〒105-0012 東京都港区芝大門

管理会社変更のご相談は

あなびきコールセンター(24時間365日)

0800-500-5505

ACN博士門ビルネーグEE

ACN之大門ビルディング 5F



第二十四回 定期総会開催

令和7年6月28日(土)

午後4時から南浦和の
当会事務所において、
第二十四回定期総会が
開催いたしました。

一 開会宣言

司会は長谷山理事が
務めました。はじめに
当法人定款第28条に基
づき議決権の要件が満
たされていることが確
認され、総会が正式に
成立したことが報告さ
れました。

二 会長挨拶

土屋会長より、当法
人及びマンション管理
組合を取り巻く現状や
今後の方針について話
がありました。

三 議長選出

定款第27条に基づき
議事録署名人の指名が
行われました。

四 議案審議

議長より本総会に提出さ
れた第一号議案～第五号
議案までの審議と採決に
入る旨の説明が有りまし
た。

【第一号議案】令和6年
事業活動報告が白倉副会
長よりなされました。

(一) 当会事務所、また
は相談先である管理組合
現地に赴いての相談活動
を実施しました。

(二) 埼玉県住宅供給公
社「大宮相談プラザ」に
て開催されたマンション
管理相談会に、相談員を
派遣しました。

(三) 管理組合運営に関
するセミナー、ヒアリン
グ、イベント活動を行
いました。

(四) 機関紙マンション
LIFE及びメールマガ
ジンを発行しました。

【第二号議案】令和6年
度の収支決算報告が岸氏
より以下行われました。

(一) 収入の部、支出の
部の概要に加え、当期発

生余剰金、繰越余剰金残
高、当期末余剰金残高に
ついて報告がありました。

(二) 貸借対照表に関す
る報告として、「借方」
の部および「貸方」の部
の前期末金額と当期末金
額が示されました。

(三) 会計監査について
は、飯森監査役より、定
款に基づき適正に実施さ
れたことが確認された旨、
監査報告がなされました。

【第三号議案】令和7年
事業計画案が以下審議さ
れました。

(一) 管理組合無料相談
会の開催に関する件

(二) セミナーと地域交
流会の開催について

(三) 機関紙マンション
LIFEの年4回発行に
ついて。

【第四号議案】予算案に
付き岸氏より、岸氏より、
第25期予算案について説
明がありました。

以上、全議案に付き審議
した結果、満場一致にて

可決承認されました事を
ご報告致します。



高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまつた。。。

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！



取引損保：損保ジャパン、東海動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

安全・安心に役立つ床材製品から防災・減災製品、デザイン性に優れた
化粧材までインテリアや建築物の内外装用資材を幅広く販売



タキロンマテックス株式会社

【東京支店】

〒105-0014

東京都港区芝三丁目8番2号(住友不動産芝公園ファーストビル8階)

TEL：床 (03)6665-8307 / 建装 (03)6665-8361

<https://www.t-matex.co.jp>



わが街紹介 「上尾」

上尾市は、首都東京から約40kmの距離にあり、埼玉県の中央部に位置しています。

市内には、JR高崎線が走り「北上尾」「上尾駅」があり、上尾駅から東京駅までは46分です。

世帯数は10,488、4世帯でマンションストック戸数は7,928戸でマンション化比率は、7・56%です。（東京カンテイより）江戸時代は中山道の宿場町として栄え、昭和30年1月1日、上尾町、平方町、原市町、大石村、上平村、大谷村の3町3村が合併して上尾町になり、3年後の昭和33年7月に市制施行で上尾市が誕生しました。

令和5年に市制施行65周年を迎え、人口は約23万人です。



○上尾市では、豊かな未来をつくりあげるために、子どもたちが夢や希望を持ち、いのちの大切さを学び、思いやりのある子どもたちに成長（せいちょう）していくことができるよう、「上尾市子ども憲章（けんしょう）」を定めています。

※子ども憲章

自然・伝統（でんとう）・文化を大切にし、豊（ゆた）かな未来をつくりあげるために、ここに「上尾市子ども憲章（けんしょう）」を定めます。

※ゆめ

夢や希望に向かって、何事にも積極的（せっきよく）てき）にチャレンジします。

※いのち

ここにいのち力強く大地に根を張（は）って、一つ一つの命を大切にわたしたちはします。

※思いやり

やさしさと思いやりの心を持って、ふれあいの輪を広げます。



○名物と言え、

「ゆず最中」が人気です。この地域では「ゆず」の木が江戸時代から有名で、「ゆず」の果汁がほんのり入っており、果汁の優雅な風味と滋養を餡（あん）に加工しており、この果汁の香りがこの最中の味を引き立たせてくれます。あまり甘さを感じないようなスイーツで上品な甘さを楽しんで食べられると言うことでも人気の商品です。



○編集後記

今年の夏も、灼熱（しゃくねつ）の地球の暑さが続いています。地球温暖化現象は、もはや「地球沸騰化」現象へと進行し、人体にとって危険なレベルに達しつつあります。

2024年には観測史上初めて、世界の平均気温が19世紀後半の1.5度を上回り、現在の温暖化の進行速度は、これまでにない異常な速さを示しています。

大量のCO2を大気中から除去できれば、気温上昇を抑えられるとされ、植林や森林再生に加えて、海洋も最大の炭素吸収源とされています。

アマモや昆布などの藻類は「ブルーカーボン生態系」として知られ、CO2吸収に優れています。こうした海洋資源の活用は費用対効果が高く、新たなプロジェクトとして推進することを提案します。