



マンション通信

第三号



編集・発行：荒川区住まい街づくり課 執筆：東京都マンション管理士会城北支部 登録：(08)0041 令和8年9月発行

マンション管理の新ルール

3号では、前号に引き続き、令和8年4月から始まったマンション管理の新しいルールについてお知らせします。今回は、マンションの資産価値や住みやすさに関わるエレベータ、階段、エントランスなど「共用部分の管理」を中心にご紹介します。

2号は「総会に関する改正点」をご紹介します。区役所のホームページで公開しているバックナンバーもぜひご覧ください。

配管等の工事をまとめて行いやすくなりました

共用部分と住戸内にまたがる配管や配線の工事は、まとめて行うのが効率的ですが、住戸内の管理は原則として所有者が行うため、管理組合が一体で工事を行うのは難しいことがあります。新しいルールでは、「必要なときは一体で工事ができる」ことが管理規約(マンション独自に定めるルール)に定められていれば、総会で決議をして、管理組合が共用部分と住戸内の配管等の工事をまとめて行えるようになりました。

耐震補強やバリアフリーの工事を進めやすくなりました

共用部分の大きな変更(その形や用途を変える変更)は通常、総会の出席者の4分の3以上の賛成が必要ですが、耐震不足など建物に大きな問題がある場合やバリアフリーのための変更を行うときは、必要な賛成の割合が下げられ、出席者の3分の2以上の賛成で決定できるようになりました。



出典：国土交通省 マンション管理再生ポータル・サイト

修繕積立金の使いみちが広がりました

修繕積立金は、主にマンションを元の状態に戻す「修繕工事」に使うとされていましたが、防犯や省エネなど共用部分の性能をグレードアップする「改良工事」にも修繕積立金を使えることが明確になりました。

海外の所有者との連絡窓口の仕組みができました (国内管理人)

海外に住むマンション所有者は、日本に住む人を「国内管理人」として管理組合に届出ができるようになりました。国内管理人は、所有者に代わって室内を管理し、管理組合との連絡窓口として所有者が負担する管理費等の支払い手続きを行えるほか、総会の開催の案内を受け取ることができます。国内管理人の届出がある場合、管理組合は、総会や管理費等の書類を国内管理人あてに送ります。



出典：国土交通省『令和7年マンション標準管理規約改正』（スライド形式説明資料）

今こそ管理規約の見直しを

本号でご紹介した内容の中には、制度を利用するために管理規約の変更が必要なものがあります。皆さんの管理規約は、配管等の一体の工事、修繕積立金の使いみちや国内管理人について定めがありますか。この機会に、管理規約を見直しましょう。

改正内容は、国土交通省が「マンション標準管理規約」及び解説資料を公表しています。

マンション通信、スマホで読みませんか？

入力はこちらから↓

荒川区では、マンション通信の配信を電子でも開始します。個人での閲覧や、マンションでのデジタル回覧などにご利用ください。配信をご希望の方は、右側の二次元コードを読み取り、メールアドレスのご入力をお願いいたします。

