

川崎市マンション便り

第13号

マンション便りは、マンション管理に関する情報提供を目的に、「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」に登録されている管理組合様へ、年2回お届けしています。マンション内の意識の醸成にご活用ください。

【目次】

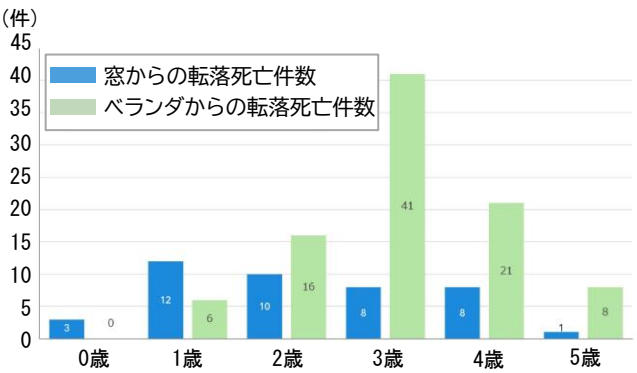
1	子どもの窓やベランダからの転落事故に注意！	…P1
2	マンション関係法改正に伴う標準管理規約の改正について【抜粋】	…P2～3
3	川崎市主催 第11回 管理組合交流会開催のお知らせ	…P3
4	川崎市のマンション管理計画認定件数 ～自治体別で全国第2位！～	…P4
5	川崎市電気自動車(EV)用充電インフラ補助金について	…P4

1

子どもの窓やベランダからの転落事故に注意！

住宅の窓及びベランダからの子どもの転落が立て続けに起きていることから、消費者安全調査委員会が調査を行い、「住宅の窓及びベランダからの子どもの転落事故」について消費者事故等調査報告書(令和7年6月)を公表しました。

- ☒ 6歳未満の子供の転落死亡事故の発生状況
⇒窓42件、ベランダ92件(1993年から2024年まで)
窓からの転落は、1歳の事故が最も多く
ベランダからの転落は、3歳の事故が最も多い
- ☒ 事故発生時の保護者の在宅状況
⇒在宅65件、不在(短時間外出を含む)55件、不明14件



【窓及びベランダからの転落死亡者数】

子どもの転落事故を防ぐには

普段の生活の中で、子どもから一瞬たりとも目を離さないというのは限界があります。窓やベランダからの転落事故を防ぐためには、事前にポイントを知り、子どもの見守りと合わせて事故が起きない環境を作ることが重要です。

今日からできる対策例

- ① 窓を解放せず、都度施錠をする
- ② 窓の鍵の近くに足掛かりを置かない
- ③ ベランダに物を置かない
- ④ ベランダの手すり等が劣化していないか点検する
- ⑤ 子どもだけを家に残して外出しない
- ⑥ ベランダでは、子どもだけで遊ばせない

+ α(器具等の設置)

- ・補助錠を設置する
- ・エアコンの室外機は手すりから60cm以上離して設置する
- ・エアコンの室外機に登れないようにフェンスを設置する
- ・手すりからのすり抜け防止



<出典:消費者安全調査委員会／消費者事故等調査報告書 住宅の窓及びベランダからの子どもの転落事故 >
https://www.caa.go.jp/policies/council/csic/report/report_025/assets/csic_cms201_250_624_11.pdf
<出典:政府広報オンライン／ご注意ください！窓やベランダからのこどもの転落事故>
<https://www.gov-online.go.jp/article/202107/entry-10298.html>



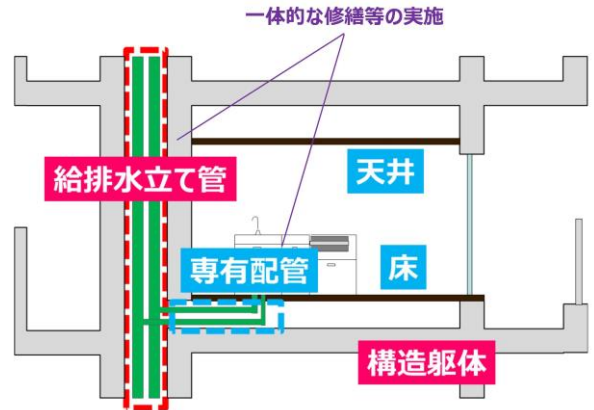
マンションと区分所有者の「2つの古い」が進行する中、新築から再生までのライフサイクルを見通して、マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るため、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法が令和7年5月30日に公布されました。これに伴い、令和7年10月17日に標準管理規約が改正されましたので、標準管理規約の改正箇所について一部ご紹介します。

共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等【単棟型 第21条】

給排水管等の設備については、共用部分と専有部分が接続されて一体として機能していることから、修繕工事等も一体的に実施することが効率的な場合も多いと考えられ、改正区分所有法で一体的な修繕を可能とする旨が明確化されました。

☑ 改正前
標準管理規約では、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕を可能としていた

☑ 改正後
「規約の特別の定め」を設けた上で、総会決議を経れば、共用部分と専有部分の配管等の一体的な修繕について管理組合が行うことができる旨が明確化された



実施の留意点

事前の手続き

- ①管理規約の規定整備
・標準管理規約(単棟型)第21条
第2項と 同様の規定を規約に盛り込む
・修繕積立金の使途への追加
- ②長期修繕計画への位置付け
・長期修繕計画に位置付け、修繕積立金を充当することを明確化する

実施段階

- ③総会決議
・共用部分の管理又は変更と併せて専有部分の保存行為等を行う旨を決議
- ④費用負担の衡平の確保
・先行して配管等の工事を行った区分所有者に対し相当額を補償するなど、費用負担の衡平を図る。

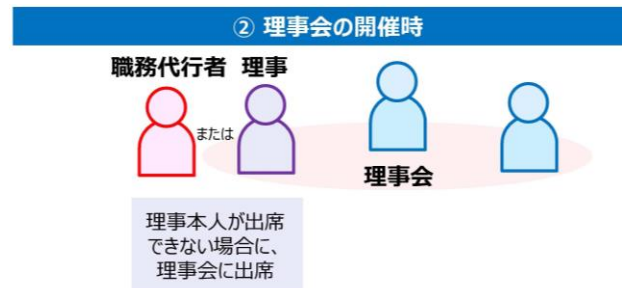
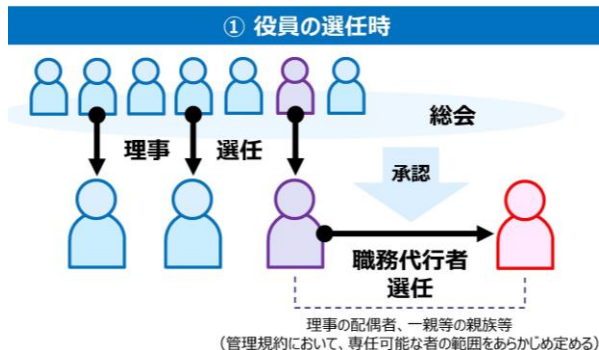
役員に関する規定の見直し【単棟型 第35条・第53条】

理事の負担感を軽減する観点から、理事本人が理事会に出席することを原則として維持しつつ、参加が難しい場合は職務代行者の出席を可能とする旨のコメントが追加されました。

☑ 改正前
理事本人が理事会に出席するよう明示

☑ 改正後
「職務代行者の出席を認める旨」及び「職務代行者として専任可能なものの範囲」を規約に明文化し、総会等で承認を得ることで本人に代わり理事会に出席させることが可能となった

理事の職務代行者(イメージ)



管理組合役員等の本人確認【単棟型 第35条・第55条】

担い手不足が課題となる一方で、大規模修繕工事の発注に関し、修繕工事関連業者の従業員が、自社に有利な発注となるよう誘導するため、区分所有者になりすまして管理組合の修繕委員会等に入り込む事案も報道されています。これに対し、次のような防止策がコメントに例示されました。

☑ 管理組合役員、専門委員就任時
⇒顔写真付きの身分証明書(マイナンバーカード、運転免許証、パスポート等)の提示

☑ マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任時
⇒顔写真付きの身分証明書の確認+専門家の資格に係る身分証の提示



各マンションにおける管理規約の変更手続きについて【単棟型 第47条】

改正法の施行により、規約の改正等に係る集会(総会)の成立要件(定足数)や決議要件など、各マンションの現行の管理規約の一部は、改正法の規定に抵触することとなります。現行の管理規約の規定について、改正法に抵触するものは、改正法の施行日以降、効力を失うこととされているため、各マンションにおいて管理規約の見直しを進める必要があります。

手続きのポイント

- ①各マンションの管理規約の規定について、**改正区分所有法(改正法)の規定に抵触するものは、改正法の施行日(令和8年4月1日)以降効力を失う**
 - ②規約変更手続きについては、**規約の改正を決議する総会の招集手続きの開始日により方法が異なる**
 - ③施行日以降に招集手続きが開始された総会において、改正法の規定に基づく手続きが必要
- ※令和8年3月31日までに招集手続きが開始された場合は、総会の会議開催日が令和8年4月1日以降であっても以下図のパターン1の手続きによる。

令和8年4月1日

令和8年3月31日までに
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン1

現行規約に則った手続き

総会の定足数：議決権総数の半数以上の出席

決議要件：区分所有者総数及び議決権総数の
各4分の3以上

★規約の変更部分について、令和8年4月1日以降に
効力を発することとする旨を併せて決議する必要

<注意点>

- ・管理規約の改正議案中に「この改正は、令和8年4月1日から効力を発することとする。」のような文言を加え、**改正法施行日(令和8年4月1日)から改正後の規約の効力が発することを併せて決議する。**

令和8年4月1日以降に
管理規約を改正する総会の招集手続きを開始する場合

パターン2

改正区分所有法に則った手続き

総会の定足数：区分所有者総数及び議決権総数の
各過半数の出席

決議要件：総会に出席した区分所有者及び
その議決権の各4分の3以上

★現行規約の「総会の定足数」、「決議要件」は
改正区分所有法に抵触し無効

<注意点>

- ・現行規約がマンション標準管理規約とは異なる定めの場合は、**改正区分所有法の規定に従う。**
- ・招集通知は**少なくとも1週間前**に発送する必要がある。
- ・それぞれの定足数は「過半数」であり、**現行規約の「半数以上」とは異なる**ことに注意が必要。

<出典:国土交通省 令和7年マンション標準管理規約改正>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001968331.pdf>



3 川崎市主催 第11回 管理組合交流会開催のお知らせ

【参加費無料】

交流会のテーマは、「マンション関係法の改正」です。

第1部:マンション関係法の改正を中心とした神奈川県マンション管理士会会長による講演

第2部:参加者同士でテーマに沿って経験談や考えを意見交換

第3部:施設見学(自由参加)

第2部・第3部をマンション管理について情報交換ができるような、マンション同士の横の繋がりが作りのきっかけとしてください。



詳細は同封のチラシをチェック!

日時:2月7日(土) 13:00~

場所:マンション未来学習館

あなぶきPMアカデミーTOKYO

◆お申込みはこちら

<https://logoform.jp/f/p06KE>



管理計画認定制度は、管理・修繕に関する基準を満たしたマンションを地方自治体が認定する制度です。認定取得に向けてマンションの管理状況を見直し、“見える化”することで、区分所有者だけでなく、これからマンションを購入される方などにも管理状況が分かりやすいものとなることが期待されています。

<令和7年11月末時点の認定件数>

・全 国 3,171件

・自治体別 1位 横浜市:280件

2位 川崎市:136件

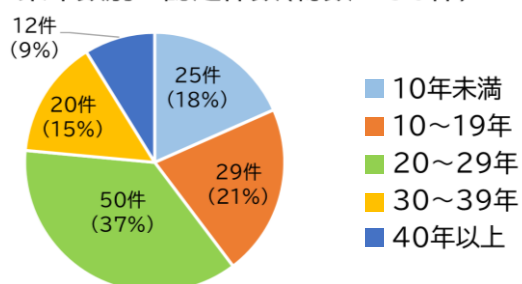
3位 名古屋市:119件

(公益財団法人マンション管理センター閲覧サイト調べ)

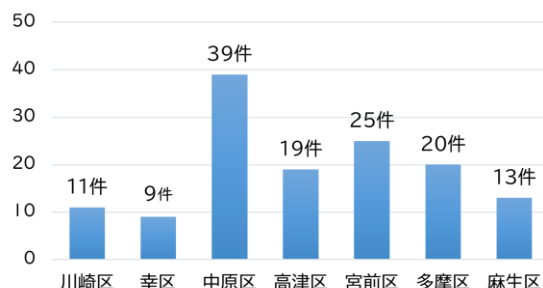


市内認定マンションの傾向

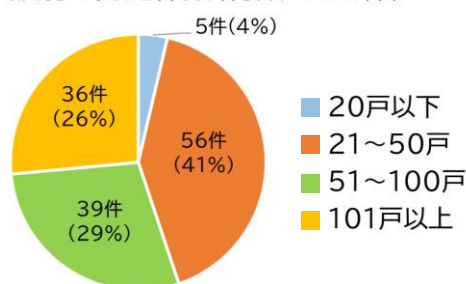
築年数別の認定件数(総数:136件)



区別の認定件数(総数:136件)



戸数別の認定件数(総数:136件)



◆川崎市マンション管理計画認定制 <https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000149085.html>



川崎市電気自動車(EV)用充電インフラ補助金について

脱炭素社会の実現に向けて、国は2035年にガソリン車の新車販売を終了し、電動車100%をめざしています。今のうちに補助金を活用してお得にEVの充電設備を設置しませんか？

充電設備設置のメリット

①マンションの資産価値向上 ②災害に強いマンション ③居住者の車の選択肢増加(次の車はEVに！)



自宅で手軽にEVの充電が可能



外部給電器を使えば、災害時にEVの電気を非常用電源として活用可能

☑ 充電設備設置について
もっと知りたい方へ



マンションのEV充電最新事情、設置に向けたQ&A、川崎市内の充電設備設置マンションの事例紹介、災害時のEV活用術など、様々な視点からEVの魅力や充電設備設置のメリットをご紹介します。



☑ 補助金について
もっと知りたい方へ



国や県の補助金も組み合わせるとさらにお得に設置できます。補助対象者や補助額、申請方法等の詳細はこちらをご覧ください。
<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/000147639.html>

問合せ先：川崎市環境局地域環境共創課
TEL 044-200-2530 Mail 30kyoso@city.kawasaki.jp



理事会等への
出張説明も実施中！

【発行元・連絡先】

川崎市 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課 マンション再生担当
TEL 044-200-2996 Mail 50zyusei@city.kawasaki.jp