

令和7年度 和泉中央南ハイツ管理組合 第8回 理事会 議案書

開催日時：令和7年12月13日（土）19：00～

場 所：和泉中央南ハイツ集会所

出欠理事・監事：三田理事長□ 島野副理事長□ 木村会計監査□ 小島計画事業理事□

柴田施設管理理事□ 大塚環境保全理事□ 深沢駐車場・駐輪場理事□

馬場広報理事□ 小山防災理事□ 山畑総務理事□ 土屋総務理事□

斎藤監事□ 小林監事□ 海老根防火管理者□ 佐藤自治会長□ 木島顧問□

理事会有効出席者人数：理事の半数以上（管理規約第55条による）

⇒本日の会議は、有効□、無効□

本会議の議事録署名人 木村会計監査 を選任する

【配布資料】

次期管理組合役員候補者一輪番制選出の件

【議題】

1 11月 業務、報告事項

(1) 三田理事長

①集会所使用後の片付けは責任を待って行う（電子レンジの扉、電気、ガスの元栓、掃除など）＊憩の丸椅子紛失中！

②移動販売今後の予定 第3公園～12/18・25 /2026/1/8・15

プレイロット～2026/1/22～

詳細配布済み～お手伝い募集

(2) 島野副理事長

管理人関係月次報告まとめ

(3) 木村会計監査

①月次決算報告について

②管理費等の滞納状況について－その後の対応

③11/22 半期会計監査結果－報告事項

(4) 柴田施設管理理事

①玄関ドア工事について

アンケート集計結果・未提出者

11/22（土）作業控室工事完了

4号棟開始～

②リフォーム工事の結果

水漏れ433・443の件

745キッチンリフォーム

(5) 大塚環境保全理事

①11/14 集会所の掃除機購入－古い掃除機は下取り完了

②11/20 TBS草刈り中の事故について

③4号棟横 いちようの木について (A別紙)

(6) 深沢駐車場・駐輪場理事

駐車場土間撤去～舗装～ペンキ見積もりについて

(7) 小島計画事業理事

①1/27 階段定期清掃 (株)タワラすでに掲示にてお知らせ済み

②1/28～29 屋上清掃

(8) 小山防災理事

①各棟階段下に防災用工具箱設置 (ハンマー、スパナ、軍手)

②11/16 防災拠点参集訓練について (B別紙)

(9) 馬場広報理事

掲示資料について

(10) 山畑・土屋総務担当理事

①第7回理事会議事録作成・回覧 配布済(11/13)

②次期管理組合役員候補者－輪番制選出の件 (配布資料参照)

2 自治会長より

3 顧問より

4 次会理事会開催日確認事項

次回の理事会開催日：令和8年1月17日(土) 19:00～

《参考》

今後の議事録署名人

1月：小島計画事業理事、2月：柴田施設管理理事、

3月：大塚環境保全理、4月：深沢駐車場・駐輪場理事

※都合により欠席の場合は順序変更あり

以上



2025/12/4

ハイツ内唯一のイチョウ木

4号棟横



- ・濡れると滑るため大変危険
- ・上の伸び放題で、いずれ屋上に葉が落ちたら、清掃が困難

*以上の事からハイツ内に適した伐採を要望

(12/13～の作業へ要望確認)



11/16(日) 防災拠点参集訓練



10:15 集合挨拶



発電機・投光器の見学



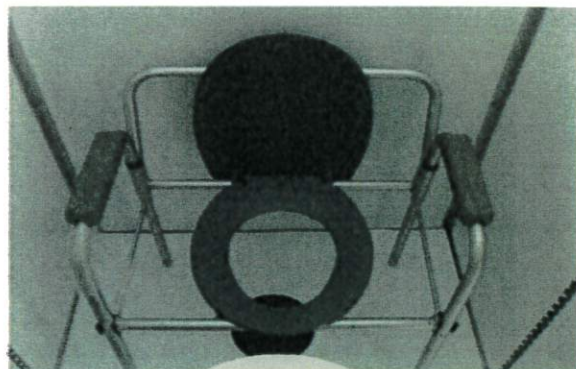
機種にあうコードがあったら良い



家族4人スペース



一人分スペース



マンホール直結のトイレ



トイレ／中和田中には3個あり



授乳やプライベート空間

被災者はお客様ではないため できる人ができる事を行う！

マンション標準管理規約改正の概要

【参考】国土交通省 | マンション標準管理規約（令和7年10月17日改正） 

マンション標準管理規約改正の背景

2025年のマンション標準管理規約改正の背景には、マンションを取り巻く「二つの老い」の問題があります。建物の老朽化と居住者の高齢化が進むことにより、修繕費の不足、管理組合役員の担い手不足、災害  時対応の遅れなどが深刻化している状況です。

こうした背景を踏まえて、管理体制の多様化や合意形成の効率化、防災  ・福祉対応の充実を目的として標準管理規約が見直されています。

①区分所有法改正による改正

こちらは、2025年「マンション関係法（区分所有法）」の改正を受けて見直された内容です。

総会決議における多数決要件の見直し

- ① 出席者の多数決による特別決議
- ・「特別決議」についても、総会の出席者による多数決を可能とする
- ② 総会定足数の見直し
- ・基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- ・「特別決議」を行う場合の総会の定足数（区分所有者数及び議決権の各「過半数」）を并
- ③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

- ・バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和
- ・④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し）決議の多数決要件の見直し
- ・新たなマンション再生手法である更新・売却・除却を行う場合の多数決要件を規定
- ・客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

総会招集時の通知事項等の見直し

- ・総会招集時の通知事項として、全ての議案について「議案の要領」を示すよう規定を見直し
- ・共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件が緩和される場合には通知事項とする
- ・緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「5日間」から「1週間」に変更

所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

- ・所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する制度を管理組合として活用する際の手続き規定を創設

国内管理人制度の活用に係る手続き

- ・「国内管理人」制度を区分所有者が活用する際の手続き規定等を創設

専有部分の保存行為実施の請求

- ・現行規定において、共用部分の管理を行うために必要な範囲内の「立入り」のみ明記されているところ、「保存行為」の実施請求についても明確化

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

- ・現行規定が改正区分所有法の規定において必要とされる「規約の定め」に当たることを明示

修繕積立金の使途

- ・① 新たなマンション再生手法の創設への対応
- ・新たなマンション再生手法（更新・売却・取壊し）の調査・設計 □ 段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定

- ② 修繕積立金の使途の明確化

- 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化

- 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き

- 「所在等不明専有部分管理制度」、「管理不全専有部分管理制度」を管理組合として活用する際の手続き規定等を創設

共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使

- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- 損害賠償請求権等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 損害賠償金等の使途を制限する規定を創設

区分所有者の責務

- 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

②社会情勢等を踏まえた見直し

こちらは社会情勢等を踏まえて、新たに見直された項目です。

管理組合役員に関する規定の見直し

- ① 理事の職務代行者

理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加

- ② 役員の欠格条項の見直し

会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

管理組合役員等の本人確認

- ・ 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

- ・ ① 防災関係業務の明確化
 - ・ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加
- ・ ② 防火管理者に関する規定の整備
 - ・ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加

喫煙に関するルールの考え方

- ・ 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

管理規約を改正する際の注意点

①2026年3月31日まで

2026年3月31日までに招集手続が開始される総会は、「改正法の施行日前」となります。

そのため現行規約の規定に則り、規約の改正をします。しかし「改正する規約の内容について、改正法の施行日である2026年4月1日以降に効力を発すること」という旨を併せて決議する必要があります。あり注意が必要です。

②2026年4月1日以降

2026年4月1日以降の総会で規約を改正する場合、現行規約における総会の成立要件
決議要件は無効となってしまいます。そのため該当部分については、改正法の規定に則つた十初
きにより規約を改正する必要があります。

管理組合 理事選出に関する重要なお知らせ

いつも管理組合運営にご協力いただき、誠にありがとうございます。理事選任の時期が近づいてきましたが、近年は高齢化や体調不良を理由とした辞退者が増加し、選出に困難な状況となっています。

特に辞退理由が共有されず「言ったもの勝ち」状態となり不公平感が生じていることは深刻な問題です。

昨年度は、20 名中 7 名が辞退の棟も発生したり、健康上の理由による辞退後、近隣でお仕事をされるケースも見受けられるなど辞退理由に納得できない例も報告されています。今年度は、公平な管理運営のため、辞退文書化（別紙No.1・2）を担当棟ごとで共有いたします。従来の輪番に従いご自身で次期担当者と調整を行っていただきます。

輪番ルール再確認事項

- ・ 事前に辞退理由を管理組合に届け出が必要【管理規約第 3 6 条第 2 項】
- ・ 高齢組合員に代わる同居人成人への変更（二等親：子～孫まで変わる事ができる）

理事は管理組合の安定した運営に必要で大切な役割です。一人ひとりが、責任をもって参加しなければ運営がたちゆかなくなります。

皆様のご理解と積極的な協力を強くお願い申し上げます。

No.1・2 を記入された方は、**階段担当理事へ年内中**に提出願います。

＊ 輪番選出方法は今年度に限りです

理事辭退書

No. 1

【 】 1. 2026 年度理事選出にあたり承諾出来ない方

号室 名前 印

理由：

【 】 2. 2027 年に必ず受けます

※理事輪番グループにてこの情報は共有します。

理事を受けられないため、次期候補者選びに協力します

管理組合 理事長 三田 千鶴子 印

担当理事 号棟（東・西） 印

皆様のご理解とご協力をお願い致します。

提出先*階段担当理事 **号室**

皆様のご理解とご協力をお願い致します。