



マンション通信 第91号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

大規模地震発生！その時、あなたのマンションはどうしますか？

江戸川区内マンション協議会 奥田 建蔵

多くのマンションで抱えている悩み

大規模地震が発生した時に、何を対応してよいかわからない
管理組合の中で、どう進めたらよいかわからない
防災は何をすればいいか、何から始めればよいかわからない

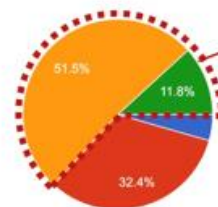
私たちは大地震に漠然とした不安を抱えていますが、多くの住民にどんなことが起きるのかはあまり知られていません。被災するとどうなるかを知ることがマンション防災の1歩です。これを学ぶことで、お住まいのマンションでどのような対応が必要かを想定しておきましょう。

被災するとどうなるか-マンションの被災事例



被災したらどうなるかが知られていないのでは

大規模な地震発生時の被災想定について伺います。
被災したらマンションの建物や自宅がどのような被害を受けるか知っていますか



知らない
63.3%

- 1.よく知っている
- 2.まあ知っている
- 3.あまり知らない
- 4.全く知らない

上の写真は、熊本地震で被災したマンションの事例です。管理組合で被害想定を行い、被災後に必要な対応の流れを把握しておくことが大切です。必要な活動を備えて訓練をおこなしましょう。

①
被災すると
どうなるかを
知る

②
どのような
対応が
必要か学ぶ

③
必要な
活動を
備える

④
必要な
対応が取れ
る訓練

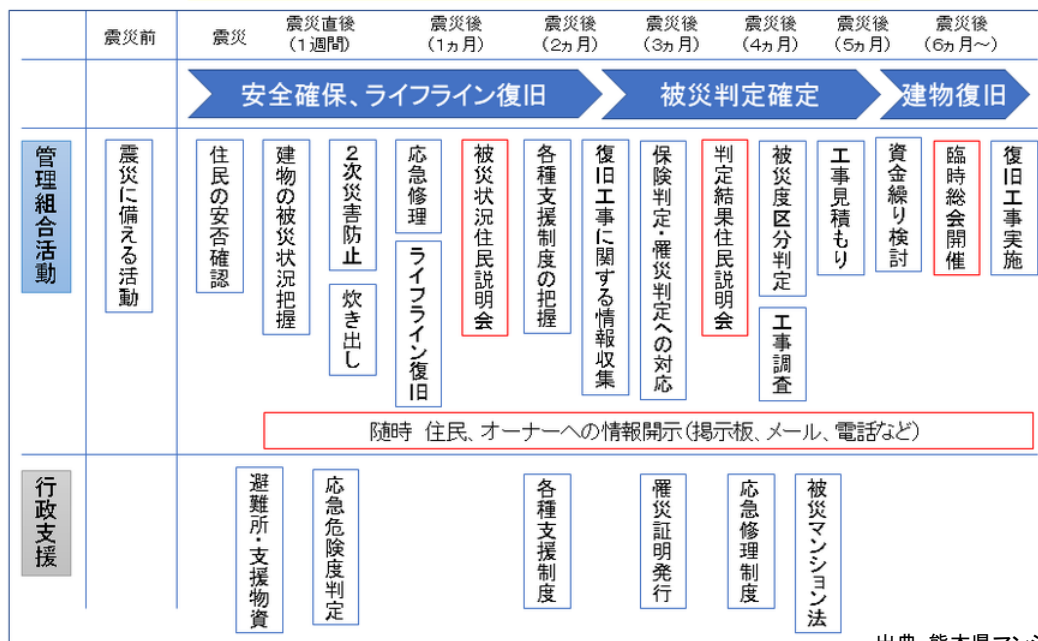
～CONTENTS～

大規模地震発生！その時、あなたのマンションはどうしますか？・・・1～4
＜前編＞改正区分所有法が2026年4月1日に施行されます・・・5～7
江戸川区からのお知らせ・・・8

知っておくことー被災時の対応の流れ

震災後の管理組合活動のモデル

被災度により活動ステップ、タイミング、内容は異なる



出典：熊本県マンション管理組合連合会

「何をすれば良いかわかっている」ことが大事

被災するとどうなるか 住民同士で助け合う 被災するとどうなるかー建物を復旧する



困るのは「被災時に何をしたいかわからない」

大規模な地震発生時の被災想定について伺います。
被災したらマンションでどのような対応が必要になるか知っていますか？



地震発生時に「住民に何をしたら良いか」伝える必要がある

マンション大規模震災対策 ご相談窓口

マンション協議会では、江戸川区のマンション管理組合や自治会・自主防災組織向けに「大規模震災対応」支援サービスを実施しています。

マンションの防災で何を対応したら良いかわからない、どう進めたら良いかわからない管理組合様のご相談を受け付けています。

お気軽にお問い合わせください。

*データ出典：江戸川区内 238 世帯マンションの住民調査より 136 件の回答

お問い合わせ先：info.manshonkyogikai@gmail.com

被災時に何を対応したら良いかわからない 「初動対応アクション」をカードにして設置しましょう

江戸川区臨海町のマンション（アリーナコスト 432 世帯）では、マンション地震対応箱 MEAS を導入し、実際の被災時を想定した訓練を行っています。従来の防災マニュアルだけでは把握しきれない「初動対応の流れ」を、アクションカードという形でわかりやすく整理し、住民がスムーズに行動できるよう工夫されています。

地震が発生したらロビーから地震対応箱を取り出します



カードの指示に従って地震発生時に対応を進めることができます



被災時の対応をアクションカードにして設置し、住民の誰もが動けるように設置しておくことが大切です。手順が決まっていることが大切です。またこの流れに沿って防災訓練を進めておきましょう。

被災した時に対応する手順が住民に周知されていることが大切です。



初動対応の流れに沿って必要な対応ができるか確認します。



震災は経験しないとわからない

「被災したら、何をしていたかわからなかったで困りました。」
「手順が分かっていたら、助かりました。」



マンション地震対応箱については
マンション地震対応箱でネット検索できます。

マンション地震対応箱



今後発生するおそれのある大規模地震ですが、多くのマンションでは、まだ対応が十分に備えられていません。

江戸川区内のマンション管理組合を対象に、防災対策の取り組みの現状をお聞かせいただき、今後各マンションで防災対策が普及するために必要な対策の検討をおこないます。ぜひ管理組合の皆さんのご意見をお寄せください。

マンション防災に
望むことは？



ご協力いただいた
管理組合に、集計
結果を提供します

マンション防災のアンケートに ご協力をお願いいたします



(調査項目)

防災対策の現状/マン
ション防災の認識/マン
ション防災の認識
進捗/防災対策の進捗
/防災訓練/支援内容
など



(回答方法)

参加方法：左記のQR
コードからスマート
フォンで回答をお願
いします。

実施期間 令和7年9月1日～9月30日

対象：江戸川区内のマンション管理組合・防災委員会・マンション住民の方々

主催：江戸川区内マンション協議会

問い合わせ：info.manshonkyogikai@gmail.com

受付中

マンション大規模震災対策オンラインセミナー 9/28（日）14:00-16:00. 無料

元福岡大学古賀先生をお招きし、マンションの大規模震災対策を学びます。また江戸川区の各マンションの対策事例をご紹介します。

【内容】被災するとどうなるか、初動対応から復旧工事まで。江戸川区内のマンションより防災対策の事例発表など（予定）

【お申し込み】右記の2次元コードからスマホでお申し込みください。



<前編>改正区分所有法が2026年4月1日施行されます

管理組合員の皆さんは、準備ができていますか？

マンション管理士 柴山 吉保

本稿は、前編（1～3）と後編（4以降）に分けて掲載します。内容は一続きのものとなっており、後編はマンション通信第92号で引き続き解説を行います。

1.改正区分所有法について

2025年（令和7年）5月23日、「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」が可決・成立しました。この法律は、老朽化が進むマンションの管理や再生を円滑に進めることを目的としています。主な改正ポイントは以下のとおりです。

決議要件の緩和

これまで共用部分の大規模な変更や建替えには、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要でしたが、改正後は、耐震性不足やバリアフリー基準への不適合など一定の要件を満たす場合に限り、4分の3以上の賛成で決議が可能となります。

所有者不明問題への対応強化

所在不明の所有者がいる場合、裁判所の認定により、その所有者を決議の分母から除外できる制度が導入され、合意形成が円滑に進むことが期待されます。

管理不全建物への対処制度の創設

適切な管理が行われていないマンションに対し、行政が是正勧告や命令を出すことができる制度が新設され、住環境の改善が図られます。

一棟リノベーションの決議要件の緩和

建物全体のリノベーションについても、一定の要件を満たす場合には、従来よりも少ない賛成数で決議が可能となり、老朽化したマンションの再生が促進されることが期待されます。

これらの改正により、マンションの適切な維持管理や再生がこれまでよりも容易になることが期待されます。ただし、具体的な運用にあたっては、各管理組合が改正内容を十分に理解し、適切な手続きを踏むことが重要です。

この法律の施行の効果により、「建物の区分所有等に関する法律」（通称：区分所有法）を含む複数の関連法令が改正されますが、各法律の名称について「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（通称：マンション建替え円滑化法）が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に変更されるほかは現状のままです。例えば「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」（通称：被災マンション法）、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（通称：マンション管理適正化法）などです。各法律では該当する改正内容が「新設条文」や「変更条文」として組み入れられたり、「条文削除」がなされます。これらの法律は改正区分所有法と共に2026年（令和8年）4月1日に施行されます。

2.区分所有法の改正の契機

区分所有法の改正が必要となった主な契機は、以下の社会的課題に対応するためです。

マンションの老朽化

日本全国で築40年以上のマンションが増加しており、2023年末時点（国土交通省）で約137万戸が該当します。今後20年でこの数は約464万戸（3.4倍）に達すると予測されています。老朽化したマンションは外壁の剥落など安全性の問題を引き起こす可能性があり、適切な維持管理が求められています。

区分所有者の高齢化

築年数の多いマンションほど、居住者の高齢化が進んでいます。例えば、築40年以上のマンションでは、世帯主が60歳以上の割合が高く（2023年

マンション総合調査 53.7%)、管理組合の役員の担い手不足や、総会の運営・議決の困難さが顕在化しています。

所有者不明・非居住化の増加

相続登記が未了で所有者が不明な住戸や、長期間連絡が取れない所有者が増加しています。また、所有者が居住せず賃貸や空き家となっているケースも多く、これにより修繕や建替えなどの合意形成が困難になっています。

これらの課題に対応し、マンションの適切な維持管理と再生を促進するため、区分所有法の改正が必要とされました。

3.区分所有法の改正前と改正後の比較

主要なポイントについては以下の通りです。

所在不明区分所有者の議決母数からの除外

(第38条の2)

改正前	所在不明の区分所有者も議決の母数に含まれ、合意形成が困難でした。
改正後	裁判所の認定により、所在不明の区分所有者を議決の母数から除外できるようになりました。

出席者の多数決による議決の可能化

改正前	総会に出席しない区分所有者は、議決権行使がなければ「棄権」（法的には「不行使＝賛否にカウントされない」と扱われ、議決権総数に対する賛成割合の確保が難しい場合がありました。
改正後	一定の普通決議事項について、総会に出席した区分所有者（書面・電磁的方法を含む）の議決権の過半数で議決が可能になりました。書面決議・電磁的方法による議決権行使者も「出席者」に含まれます。

右頁の表は改正前と改正後の区分所有法における集会決議要件を比較したものです。特に「出席者基準」が導入された普通決議と、従来とおりの母数で

判断する特別決議における表現の違いに注目してください。

共用部分の変更決議の要件緩和（第17条5項）

改正前	共用部分の大規模な変更には、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が必要でした。
改正後	以下の条件を満たす場合、3分の2以上の賛成で変更が可能となりました。 - 共用部分に欠陥や不具合（瑕疵）がある場合、その改善や補修のための変更 - バリアフリー化のため、必要な共用部分の改修を進める変更

この緩和は「規約を定めた場合に限り」有効です。したがって、管理規約に特別な条項を設けない限りは、従来とおりの4分の3要件が適用されます。あくまで「共用部分の変更」に限るものであり、重大な変更や建替えには引き続き高い要件が必要です。

建替え決議の要件緩和（第62条2項）

改正前	建替え決議には、区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要でした。
改正後	以下の事由が認められる場合、4分の3以上の賛成で建替えが可能となりました。 - 耐震性の不足 - 火災に対する安全性の不足 - 外壁などの剥落による周辺への危害のおそれ - 給排水管などの腐食による衛生上の問題 - バリアフリー基準への不適合

今回の区分所有法の改正は、老朽マンションの管理や建替えをスムーズにするための制度改善です。

※表中、改正後の要件は法令準拠表現と実務準拠表現は同じ内容を示していますが、法令に準拠するか、実務に準拠するかで表現が異なります。

【改正事項要旨一覧】

議事	改正前の要件	改正後の要件 (法令準拠表現)	改正後の要件 (実務準拠表現)	備考
普通決議 (修繕・委託など)	区分所有者及び 議決権の過半数	出席した 区分所有者及び その議決権の 過半数	出席者の議決権の 過半数 「出席した 区分所有者の 頭数」と 「出席者の 議決権数」の 双方で過半数	第 39 条 法定要件に 「出席者基準」を 導入
軽微な共用部分の 変更	区分所有者及び 議決権の過半数	区分所有者及び 議決権の過半数	区分所有者及び 議決権の過半数	第 17 条 改正による 要件変更なし
災害等の 復旧決議	区分所有者及び 議決権の過半数	区分所有者及び 議決権の過半数	区分所有者及び 議決権の過半数	第 61 条 改正による 要件変更なし
規約の 設定・変更・廃止	区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上	出席した 区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上 ※定足数：過半数 出席が必要	出席者の 4 分の 3 以上 (頭数及び 議決権の双方)	第 31 条 実務表現と 法令表現とで 違いあり
管理組合法人の 設立・解散	区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上	出席した 区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上 ※定足数：過半数 出席が必要	出席者の 4 分の 3 以上 (頭数及び 議決権の双方)	第 47・55 条 法改正による 条文整備あり
専有部分使用禁止 ・競売請求	区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上	出席した 区分所有者及び 議決権の 4 分の 3 以上 ※定足数：過半数 出席が必要	出席者の 4 分の 3 以上 (頭数及び 議決権の双方)	第 59・60 条 要件自体は 変更なし

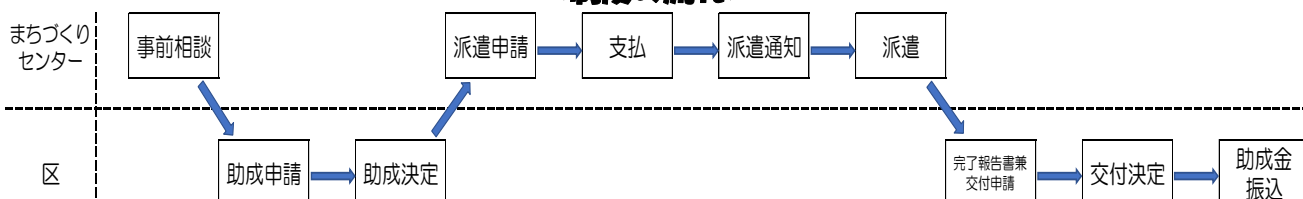
前編では区分所有法改正の内容について紹介しました。後編はマンション通信第 92 号で、本改正に向けて、管理組合での取り組み、リスクなどについて引き続き解説を行います。

下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係
電話 5662-6389

マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するため、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2（千円未満切り捨て）です。**必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。**詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定 員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉（東葛西） 杉山一久（春江町） 中村博幸（中葛西）
増渕裕史（西葛西） 眞船常雄（西葛西） （五十音）順