

マンション関係法が変わります

マンションの老朽化や居住者の高齢化に伴う課題に対し、管理・再生を円滑に進めるため、区分所有法等の関係する法律[※]が改正されることとなりました。改正法は一部を除き令和8年4月1日から施行されます。改正法のポイントを抜粋してご紹介します。 [※]区分所有法・マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法など

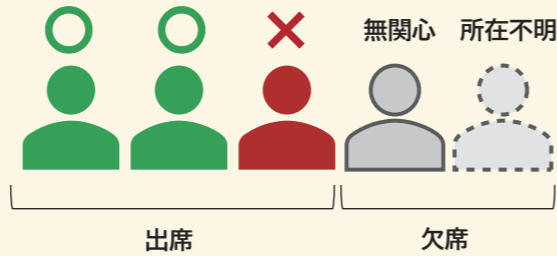
1 集会の決議の円滑化

改正法のポイント

- ・ 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。(従前は区分所有者の過半数)
- ・ 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。(従前は除外せず)

耐震改修の決議にも関わります

例:出席者の多数決による普通決議



現行法: 賛成2/5で否決 ▶ 改正後: 賛成2/3で可決

2 新たな再生手法の創設等

改正法のポイント

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

耐震化や建替え以外の新たな再生手法も活用しやすくなります

上記は改正内容の一部です。その他、詳しい内容については、国土交通省の「マンション管理・再生ポータルサイト」をご参照ください。

耐震化への第一歩！まずは相談をしてみましょう！

東京都 耐震化総合相談窓口（無料）

☎ 03-5989-1470

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 月曜日から金曜日の9時から17時

● 「マンション耐震化推進サポート事業」のご案内

耐震診断を実施し、耐震化が必要なマンションを対象に、専門家を無料で派遣する支援を行っています。

東京都 マンション耐震化サポート



● 耐震化通信 バックナンバー

「東京都マンションポータルサイト」にて、これまで発行した耐震化通信を公開しています。右の2次元コードより、ご覧いただけます。



令和8年1月発行 登録番号(7)56
編集・発行:
東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話番号 03-5320-4944

作成協力: 特定非営利活動法人 耐震総合安全機構 (JASO)
一般社団法人 東京都建築士事務所協会 (TAAF)
一般社団法人 日本建築構造技術者協会 (JSCA)

印刷: 株式会社サンワ
東京都千代田区飯田橋二丁目11番8号
電話番号 03-3265-1816

石油系溶剤を含まないインキを使用しています。

リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

R70
古紙リサイクル率70%再生紙を使用

東京都住宅政策本部
マンション耐震化通信 第14号

※マンションの建築確認済証に記載された『建築確認年月日』が昭和56年(1981年)5月31日以前の場合、旧耐震基準で建てられている可能性があります。なお、判断の基準となるのは「竣工年月日」ではなく、「建築確認年月日」です。不明な場合は、ご相談ください。

管理組合等の皆さまへ 地震への備えは万全ですか？

旧耐震基準
マンション[※]は

耐震診断を実施 しましょう

合意形成
のコツ



東京防災公式キャラクター
防サイくん

防サイくんが行く！

耐震化マンション訪問記

清新プラザマンション3・4号棟 (江戸川区)

資金計画

東京都 耐震化総合相談窓口（無料）

☎ 03-5989-1470

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 月曜日から金曜日の9時から17時

耐震化の情報収集は

東京都マンションポータルサイト





防サイくんが行く！

耐震化マンション訪問記

清新プラザマンション3・4号棟 (江戸川区)

防サイくんといっしょに管理組合の方に耐震化成功の秘訣を伺ってきました！

耐震化のきっかけを教えてください！



私たちのマンションは、複数のマンションが立ち並ぶ地域にあります。近隣5つの管理組合で集まり、定期的に情報交換をしています。その中で、**同じ時期に建てられたマンションが耐震診断・耐震改修を行ったということを知りました。**これをきっかけに、私たちも耐震診断を検討することになりました。



3号棟西棟(左)と4号棟(右)

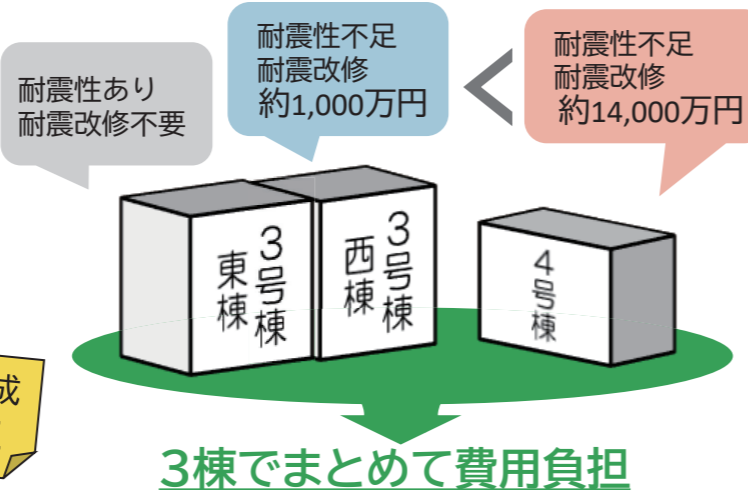
合意形成について工夫したことを教えてください！



当マンションは新耐震基準だと思っていましたが、確認した結果、**旧耐震基準であることが判明**しました。耐震化を進める上で、旧耐震基準だと**大地震が起こった場合、倒壊の恐れがある**ことを強く説明し、さらに、自分が阪神淡路大震災で経験したことも交えて住民に危機感を伝えました。

建築士などの住民で専門委員会を作り、事業者選定時など、耐震化を進める上で専門的な助言を受けられる体制を整えました。

耐震診断の結果、3棟あるうち3号棟の西棟と4号棟の2棟が耐震性不足と診断されました。改修工事費用の大半が4号棟にかかることが分かり、**他の棟の住民から「費用は各棟ごとに分けて負担すべき」という声が上がりました。**



耐震化の歩み

2019年	12月	耐震アドバイザー利用(1回目)
2020年	1月	建築専門委員会 発足
	8月	耐震アドバイザー利用(2回目) 理事会で耐震診断受診 決定
2021年	5月	耐震診断 実施
	10月	診断結果を受けて住民説明会 実施
2022年	4月	補強設計 開始
	12月	補強設計 完了
2023年	4月	耐震改修工事について住民説明会 実施
	12月	臨時総会にて改修工事 可決
2024年	3月	耐震改修工事 着工
	12月	竣工

計画～完成 約5年

しかし、「給水、電気設備など共用部分は所有者全員のものであり、3棟で一つのマンション機能を持っている」ことを丁寧に全体へ説明するとともに、関心が高い方には個別で**対話を重ねることで住民の理解を得られました。**結果、臨時総会の決議により、耐震改修工事は賛成183票、反対6票で可決されました。

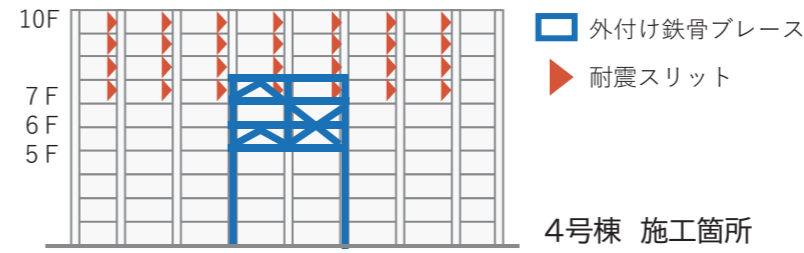


関係者一同(左から施工会社様、管理組合前理事長様、施工会社様、設計者様)

耐震改修の内容を教えてください！



主に、3号棟西棟では階段室の2階と5階の窓を閉塞、4号棟では外廊下側に5～7階にかけて**外付け鉄骨ブレース補強**と7～10階で耐震スリットを新設しました。耐震改修に伴い、ブレース補強部分と**排気口の干渉**により工事変更がありましたが、適切に対処しました。



ブレース補強部分(4号棟 共用部廊下)
※補強部分との干渉により延長した排気口

耐震化の資金計画について教えてください！



耐震診断の実施を決める際、費用の**2/3**を補助してもらえる江戸川区の補助金※利用を条件として決議しました。その後の**耐震改修設計も2/3、耐震改修工事費は約1/2**を江戸川区に補助してもらい、残りは修繕積立金でまかないました。

※区の補助金の内に、国と東京都の補助金を含みます。
※補助内容は年度や区によって異なります。

	補助金	自己負担 (修繕積立金)	補助率
耐震診断	約1,000	約500	2/3
補強設計	約600	約300	2/3
耐震改修工事	約7,900	約8,600	約1/2

(万円)

補助金と自己負担の費用負担割合

耐震化して良かったことを教えてください！



今回、耐震改修工事を実施したことで、**地震に対する不安が緩和され、マンションの資産価値を向上させることができました。**その結果、住民からは多くの感謝の言葉をいただきました。

- 今回ご紹介した耐震化の進め方や工夫、資金計画等を参考に、ぜひ皆様のマンションでも耐震化について話してみましよう！
- 気になるけど何から始めていいかわからない場合は、表紙に記載の電話番号からお気軽にご相談ください！



耐震化通信に関するアンケートはコチラ！
<https://logoform.jp/f/oa6rv>