

令和7年度 マンション管理基礎セミナー

「管理組合の防災対策」と  
「マンション関係法の改正」

主催：埼玉県マンション居住支援ネットワーク

埼玉県・川口市・戸田市・蕨市

公益財団法人マンション管理センター

講師：一般社団法人埼玉県マンション管理士会

マンション管理士 清水 晃

# 目 次

## 第1部 管理組合の防災対策

- 1. 危機管理の原則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2. 予測1:どんな災害が起こるのか？・・・・・・・・・・・・ 6
- 3. 予測2:マンションでは何が起こるのか？・・・・・・・・ 15
- 4. 予防 : 予測した危険をどうやって防ぐか？・・・・・・ 23

## 第2部 マンション関係法の改正

- 1. マンションを取り巻く法令・・・・・・・・・・・・・・・・ 35
- 2. 改正された法令と主な改正ポイント・・・・・・・・・・ 36
  - (1)区分所有法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36
  - (2)マンション管理法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
  - (3)マンション再生法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
- 3. 法改正に伴う「標準管理規約」の改正概要・・・・・・・・ 45
- 4. 管理規約改正時の留意点・・・・・・・・・・・・・・・・ 47

# 第1部 管理組合の防災対策

## 1. 危機管理の原則

危機管理で大切な3つの原則

予測

予測の基本は「チェック」

どのような危険が身の回りにあるのか、自分はどのような状況にあるのかを知る。

予防

予防の基本は「アクション」

できることから計画的に行動（アクション）すること。予防の方法には「回避、軽減、転嫁、保有」の4つの方法がある。

対応

対応の基本は「日頃からのトレーニング」

緊急時の優先順位をしっかりと身につける。日頃からトレーニングをしていないとできない。

- ①身の安全を守る
- ②被害の拡大を防ぐ
- ③生活・財産を守る



## 1-1. 予測：以下の視点からマンション環境をチェック！

- ・地理（土地の場所、形状、断層の有無、地盤等）
- ・歴史（過去に起きた災害や事故等）
- ・物理（建物・設備の丈夫さ、固定の有無等）
- ・環境の変化（高層建物が増えた、高齢者が増えた等）
- ・自分（自分・家族の年齢、健康状態、備蓄品の状況等）

### ☆（予測の例）

- ・活断層がある、地盤が弱い（地理）
- ・過去に大きな地震が発生している、昔は池や川（歴史）
- ・建物の最新の耐震基準を満たしていない（物理）
- ・居住者の高齢化が目立ってきた（環境変化）



“地震が起きたら、揺れやすい場所かも、液状化も心配”

“要支援者がだれかわからない（誰を支援すれば・・・）

等の予想ができる！

## 1－2. 予防：以下の4つの方法がある

- ・回避（危険に遭遇しないようにする方法）
- ・軽減（危険に遭遇しても被害を減らす方法）
- ・転嫁（危険をお金など他のものに換えてしまう方法）
- ・保有（危険を受け止める⇒正しく行動する）

☆（予防の例・・・現状「回避」は難しい？？？）

### ・地震の場合

（回避）活断層の近くに住まない 等

（軽減）耐震化、転倒防止、備蓄、避難計画策定・訓練 等

（転嫁）地震保険に加入 等

（対応）身の安全を守る

### ・大雨の場合

（回避）洪水や浸水が予想される場所には住まない 等

（軽減）浸水防止、備蓄、マイタイムライン策定・訓練 等

（転嫁）火災保険に加入 等



## 2. 予測1・・・どんな災害が起こるのか？

### 2-1.近年に発生した主な災害の振り返り

#### ■地 震

・2024年1月1日 能登半島地震(最大震度7 輪島市、志賀町)

##### ○人的被害 (令和6年6月25日現在)

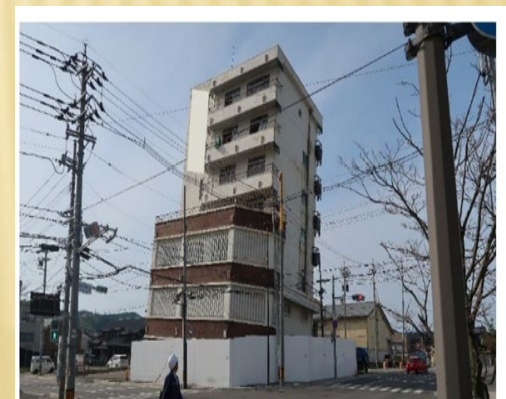
	死者	うち災害関連死	行方不明者	重軽傷者
人数	260名	30名	3名	1,323名

##### ○住家被害 (令和6年6月25日現在)

県名	住宅被害				
	全壊	半壊	床上浸水	床下浸水	一部破損
石川県	8,053	16,746	6	5	59,170
新潟県	106	3,766		14	17,253
富山県	249	772			19,054
その他		12			770
合 計	8,408	21,296	6	19	96,247

##### ○ライフライン被害 (令和6年6月25日現在)

	最大戸数	復旧状況
電力	約44,160戸	安全確保等の観点から電気の利用ができない家屋等を除き復旧。 ※北陸電力送配電が保安上の措置を実施：約80戸
水道	約136,440戸	早期復旧が困難な地区を除いて、断水解消。



## (他の地震)

- ・ 2021年2月13日 福島県沖地震（最大震度6強
- ・ 2018年9月6日 北海道胆振東部地震（最大震度7）
  - ※ブラックアウトによる道内大規模停電
  - ※エレベータ閉じ込め（300件超）
- ・ 2018年6月18日 大阪北部地震（最大震度6弱）
  - ※ブロック塀倒壊による人的被害発生
  - ※エレベータ閉じ込め（300件超）



## ■台風・豪雨

出典：内閣府（防災情報のページ）

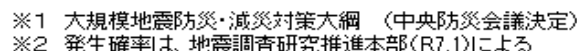
- ・ 2025年の「ゲリラ豪雨発生」予測では全国で約7.8万回（7月～9月予想）、実際には「88,100回発生」（過去の豪雨災害）
- ・ 2024年9月20日～23日 奥能登豪雨
- ・ 2021年7月3日 熱海市伊豆山で土石流発生
- ・ 2018年9月3日～5日 台風21号上陸





## ①地震

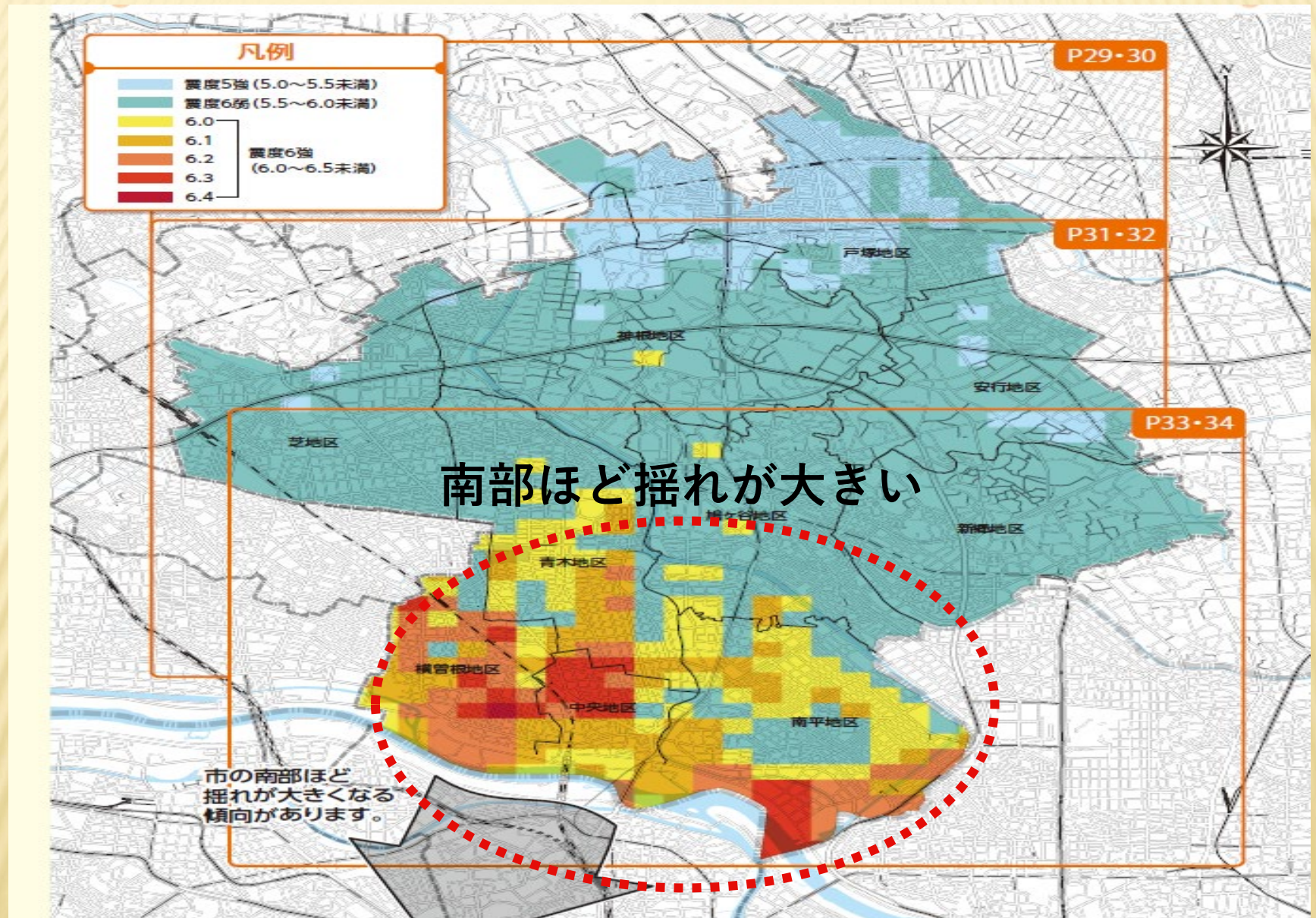
発生確率・切迫性が高い、経済・社会への影響が大きいなどの観点から対象とする地震を選定※1



8



## 【想定地震における揺れやすさ】

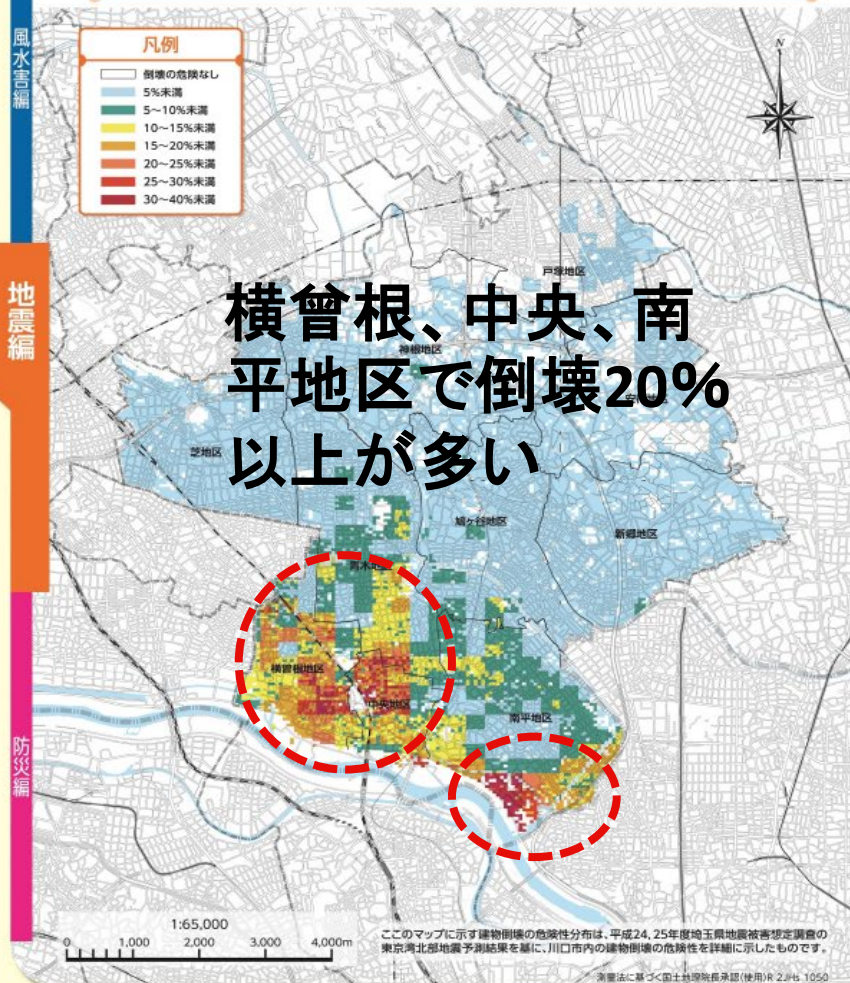




# 【想定地震における建物被害・液状化】

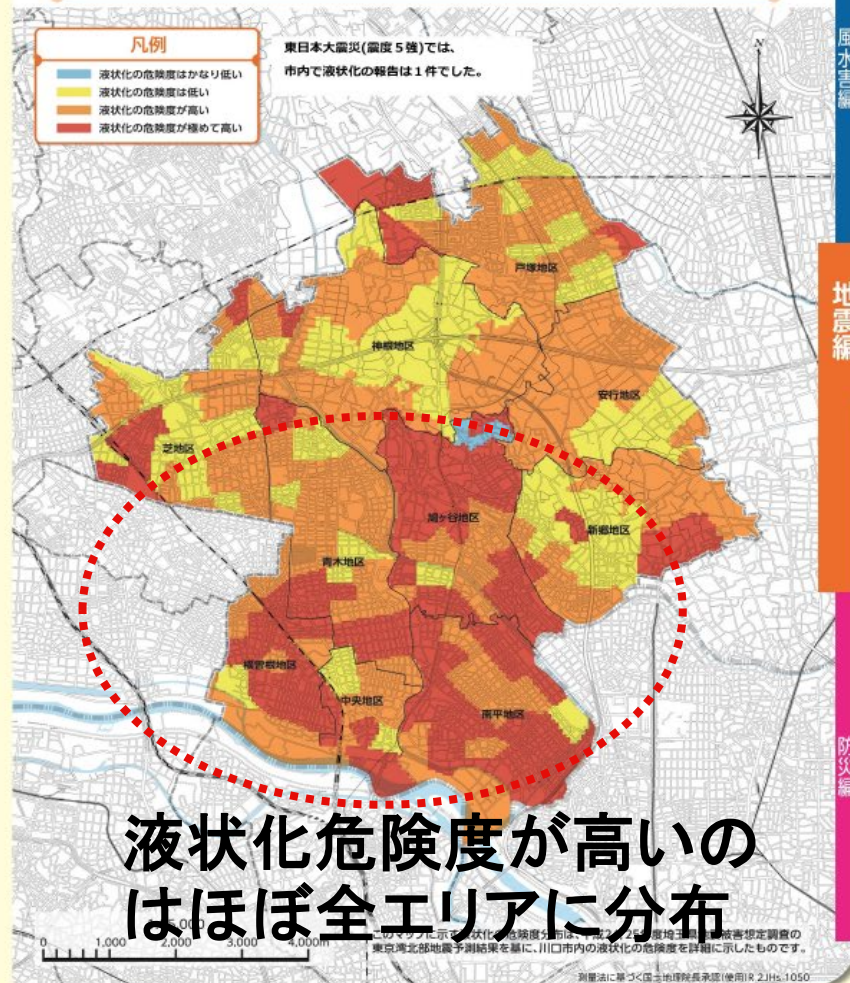
## 建物被害予測マップ(地域の危険度マップ)

建物被害予測マップは、首都直下地震が発生した際の市内の想定震度を用いて、町丁目別に集計された構造別・建築年次別の建物データから倒壊被害の危険性を予測したもので、危険がある場所のメッシュを赤(建物全壊棟数率30%~40%未満)から白(倒壊の危険なし)の8段階で色分けしています。



## 地盤の液状化危険度マップ

地盤の液状化危険度マップは、想定震度を「震度6強」として、地形や地盤の状況から液状化の危険性を予測したもので、液状化危険度を町丁目別に赤(危険度が極めて高い)から青(危険度がかなり低い)の4段階で色分けしています。





## ②台風・豪雨

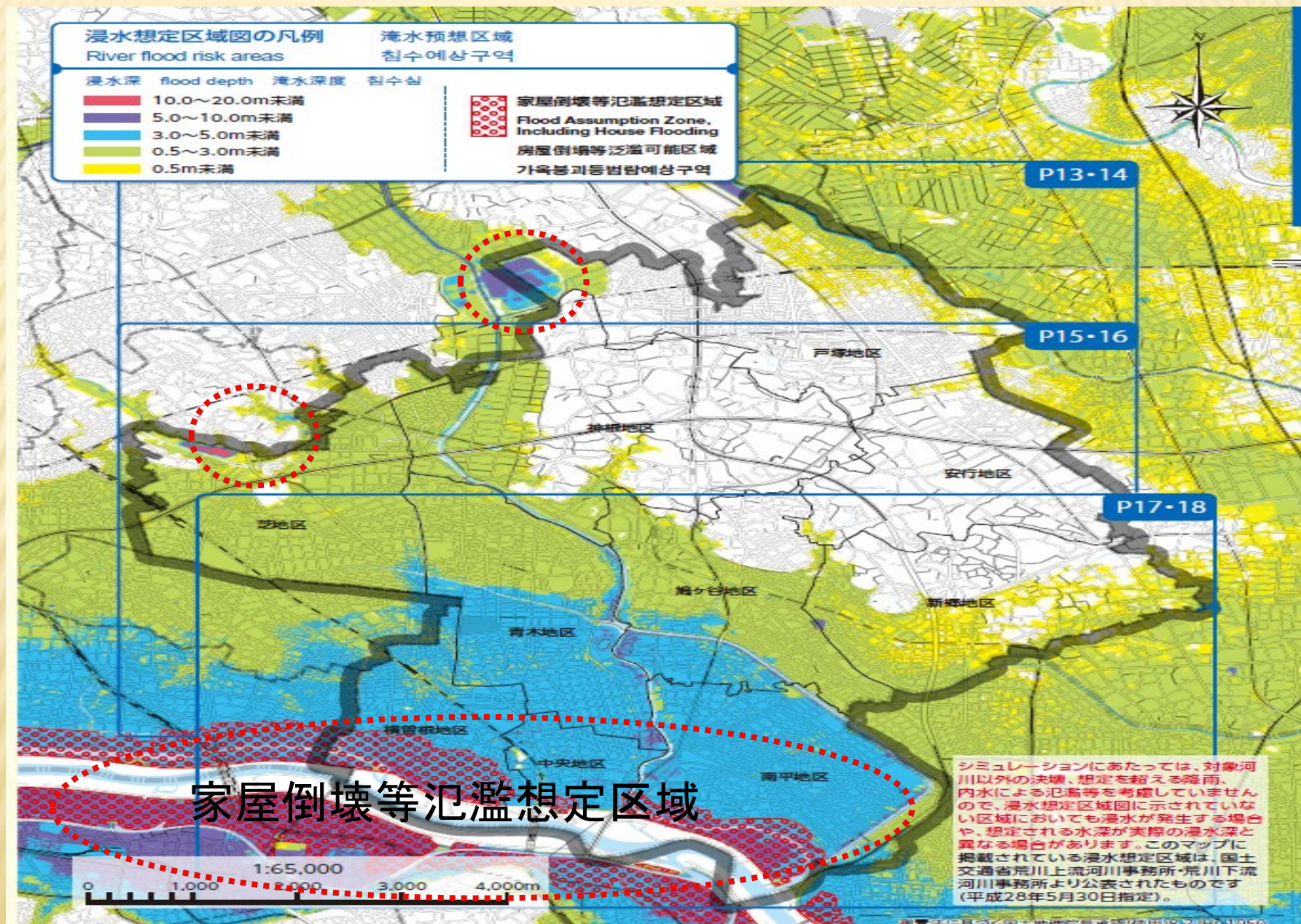
- ・ 季節の変わり目に梅雨前線や秋雨前線が停滞したとき。
- ・ 台風や前線を伴った低気圧が日本付近を通過するとき。
- ・ 前線や低気圧などの影響や雨を降らせやすい地形の効果によって、積乱雲が同じ場所で次々と発生・発達を繰り返すことにより発生（集中豪雨、ゲリラ豪雨）。



これにより、「浸水害」「洪水害」等の被害が発生。但し、地震のように今後想定される浸水害、洪水害はその時の気象状況によるため、長期間前からの予測は難しいかもしれないが、気象庁が発表する「警報級の大雨」「注意報」等の予測等の気象情報と市の内水氾濫・土砂災害等のハザードマップを活用し備えることは可能！（マイタイムラインの作成も忘れずに！）



# 【荒川洪水ハザードマップ：市内南部、西部で浸水】





## 2-3.直下型でなくても起こる地震被害

### ①長周期地震動(東日本大震災にて発生)

※令和5年2月1日より、緊急地震速報の発表基準に長周期地震動階級が追加。  
大きな地震で生じる周期（揺れが1往復するのにかかる時間）が長い大きな揺れのこと。長周期地震動により、高層ビルは大きく長時間揺れ続けることがあり、大きな揺れにより、家具類が倒れたり・落ちたりする危険に加え、大きく移動したりする危険がある。

#### <長周期地震動階級(気象庁)>



長周期地震動階級	人の体感・行動	室内の状況	備考
階級1	室内にいたほとんどの人が揺れを感じる。驚く人もいる。	ブラインドなど吊り下げんのが大きく揺れる。	—
階級2	室内で大きな揺れを感じ、物に掴まりたいと感じる。物に掴まらないと歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。	キャスター付什器が僅かに動く。棚にある食器類、書棚の本が落ちることがある。	—
階級3	立っていることが困難	キャスター付き什器が大きく動く。固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。	間仕切り壁などにひび、亀裂が入ることがある。
階級4	立っていることができず、這わないと動くことができない。揺れに翻弄される。	キャスター付き什器が大きく転倒も。固定していない家具の大半が移動し、倒れることがある。	間仕切り壁などにひび、亀裂が多くなる。

## ②長周期パルス(熊本地震にて発生)

2016年4月の熊本地震で西原村にて初めて観測。揺れが一往復する時間が「周期」で、2秒以上を「長周期」と呼ぶ。

阪神淡路大震災の周期が「1～2秒」、それに対して西原村で観測された周期が「3秒」。

工学院大学・都市減災研究センターの久田嘉章教授が、新宿にある大学のビルで西原村のデータを使ってシミュレーションを行った結果が以下。

29階建て、高さ133メートルの鉄骨の超高層ビルを長周期パルスが襲う。すると、その一撃で骨組み全体が大きく揺さぶられ、揺れ幅は最上階で最大2.7メートル。損傷は、負荷がかかりやすい下の階を中心に広がり、揺れが収まっても、ビルは傾いて、変形したままになってしまったことが判明。

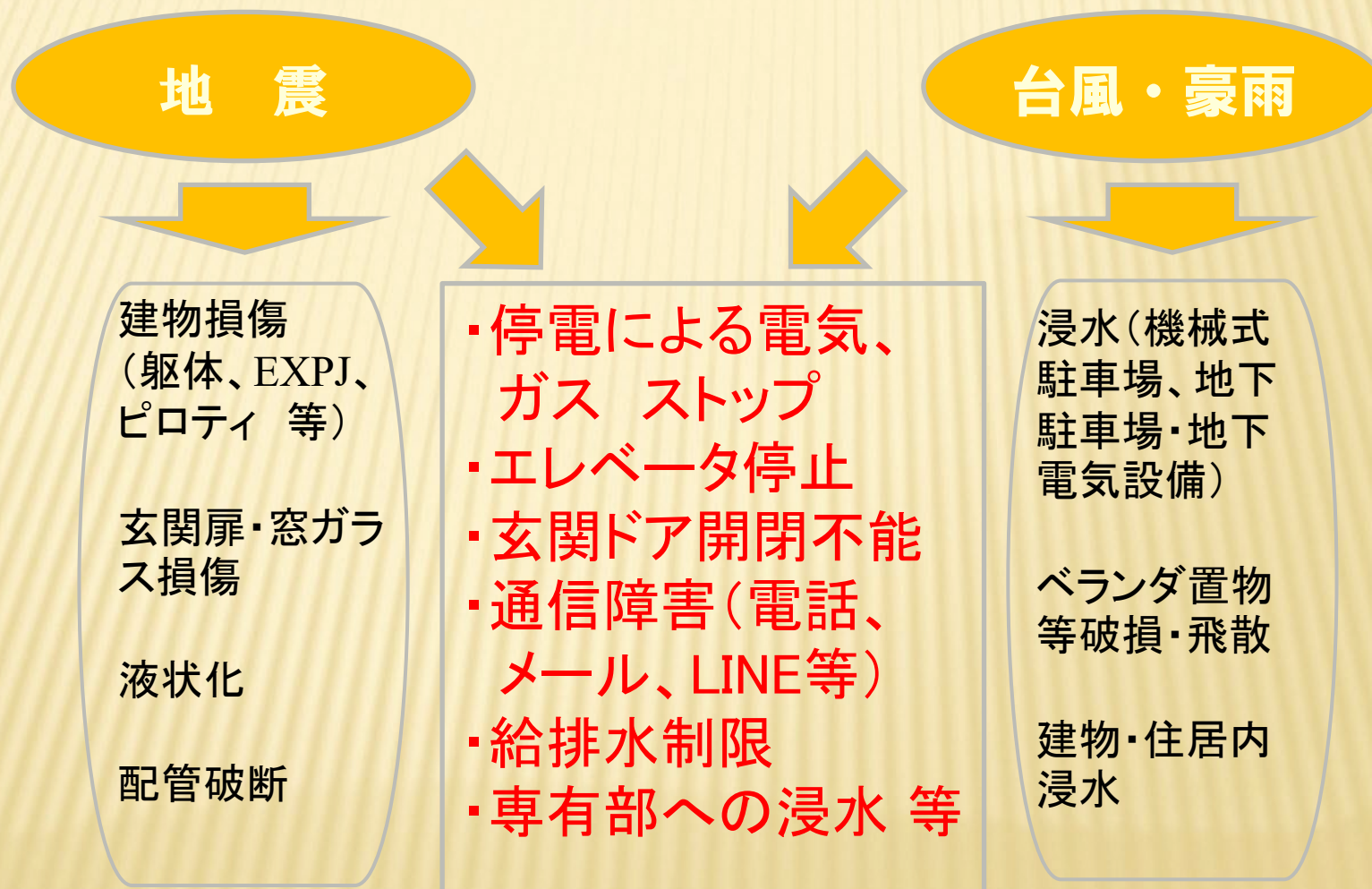


**免振装置や制振装置を設置していても、安全ではない！**



### 3. 予測2・・・マンションでは何が起こるのか？

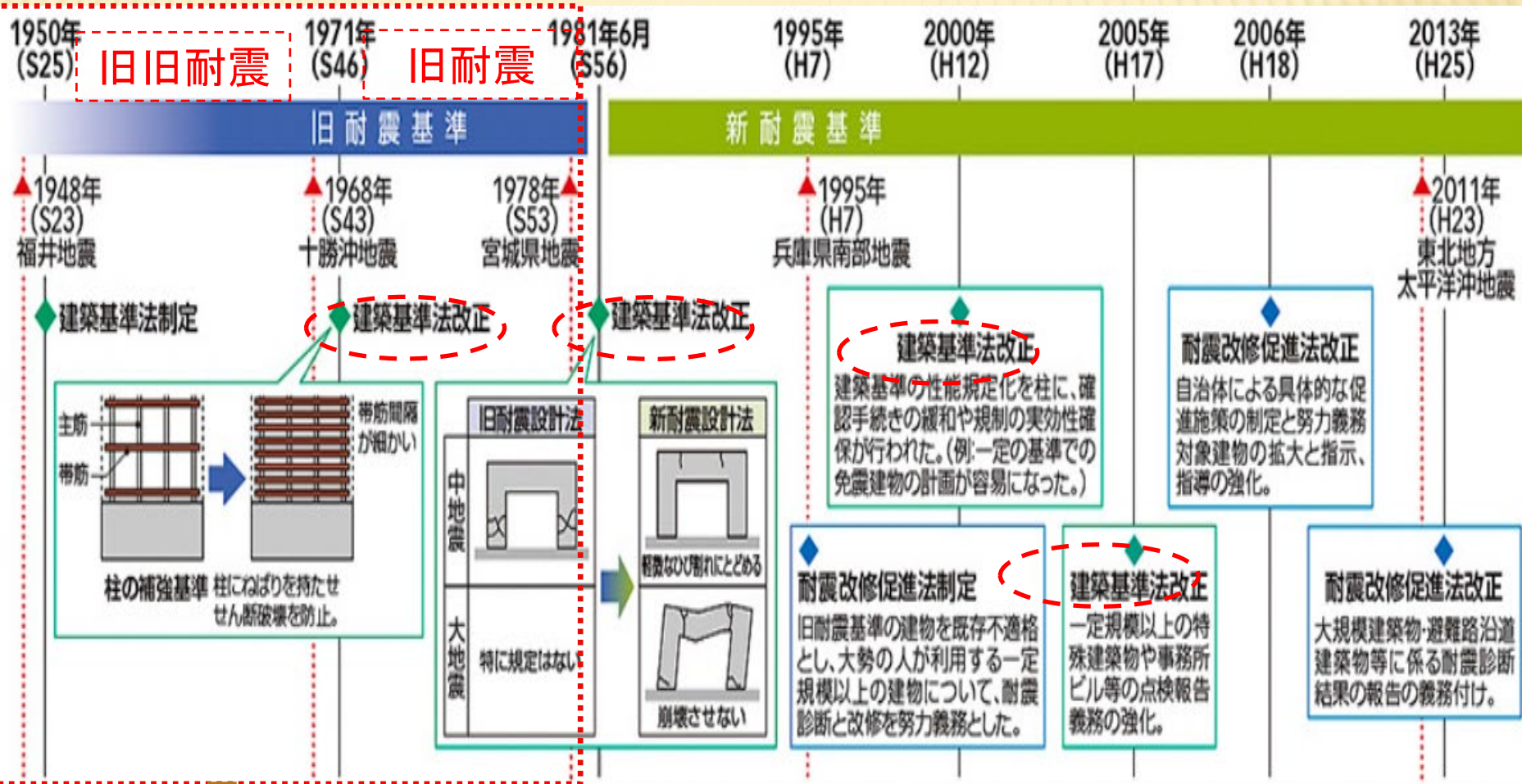
#### 3-1. マンションにおける被害イメージ図



## 3-2. 建物に潜む危険

### ① 建物の耐震基準の変遷

「耐震ネット」より抜粋






阪神淡路大震災ではこの「旧耐震基準(昭和56年6月以前に建築確認を申請した建物)」の建物に被害が多かった！



## ②耐震基準と耐震等級の違い

### ◆耐震等級とは？

『住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）』が定める『住宅性能表示制度』における、住宅の品質についての基準の一つ。住宅購入の際、目視では分かりにくい耐震性能を、**等級1～3の三段階で表示**。耐震等級の取得はあくまでも任意であり、指定の機関で審査を受け『住宅性能評価書』を取得することによってのみ認定される。

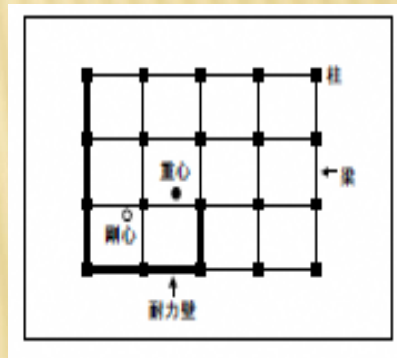
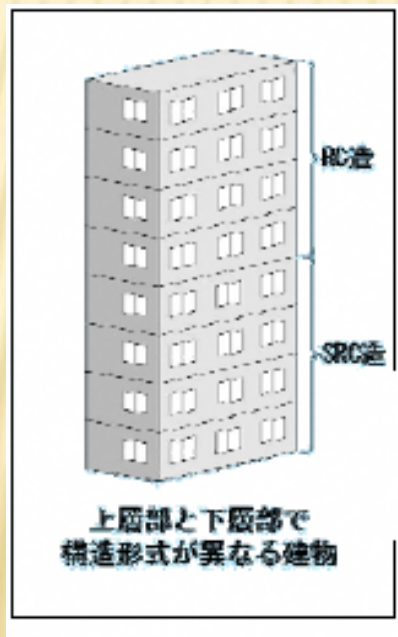
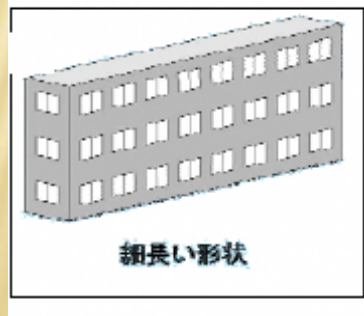
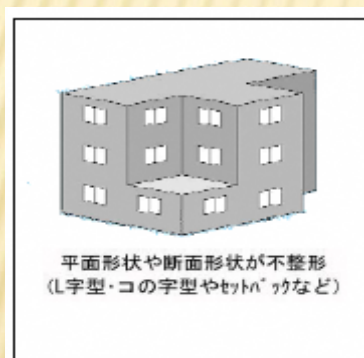
耐震等級1	震度5程度までは軽微なひび程度にとどまり、震度6強程度でも即時に倒壊・崩壊しない <b>※最低限命を守る耐震性</b>		現行の建築基準法(2000年基準)を満たす水準
耐震等級2	耐震等級1の <b>1.25倍</b> の耐震性を備えている		病院や学校など避難所や長期優良住宅に求められる水準
耐震等級3	耐震等級1の <b>1.5倍</b> の耐震性を備えている		消防署や警察署など災害復興の拠点となる建物に求められる水準

### ◆耐震基準とは？

一定の強さの地震に耐えられるよう、**建築基準法が定める最低減クリアすべき指標**。2000年6月1日に施行された現行の建築基準法の耐震基準に沿って建てられた家は耐震等級1に相当。

### ③地震に弱いとされる旧耐震基準のマンション構造例

- ◆構造上のバランスが悪い：L字型、コの字型、雁行型、セットバック型等で不整形な表面形状
- ◆上層部と下層部で構造形式が異なる
- ◆細長い形状（辺長比が大きい）
- ◆ピロティー形式
- ◆耐力壁がバランス良く配置されていない



「マンション耐震化マニュアル」(国土交通省)



# (参考) マンションにおける地震被害事例(建物)

■ 圧壊



■ ピロティ崩落



■ 倒壊



■ エキスパンション損壊



■ せん断亀裂



■ 受水槽破損





### 3-3.敷地に潜む危険(液状化)



### 3-4.設備に潜む危険

#### ①マンションの設備

マンションには、建物以外にも受水槽（高置水槽含む）、電気設備、消防・防災設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、エレベータ設備、給排水管等多岐にわたる設備が存在！災害発生で機能できなくなる可能性も！





## ②設備に関する危険

### 【設備に不具合をもたらす要因】

- ・ 地震による強い揺れ
- ・ 河川氾濫・内水氾濫等による浸水
- ・ 停電
- ・ 断水                      等



### 【上記の要因による被害想定】

- ・ 配管設備の破断（給・排水管の破断）
- ・ 非耐力壁の損傷
- ・ 自宅内の家具の転倒、移動
- ・ 玄関、サッシ等の開口部の変形
- ・ 高置水槽、受水槽の破損
- ・ 貯湯式電気温水器の転倒
- ・ 駐車場浸水（機械式駐車場地下ピット等）
- ・ 通電火災
- ・ エレベーターの停止・閉じ込め

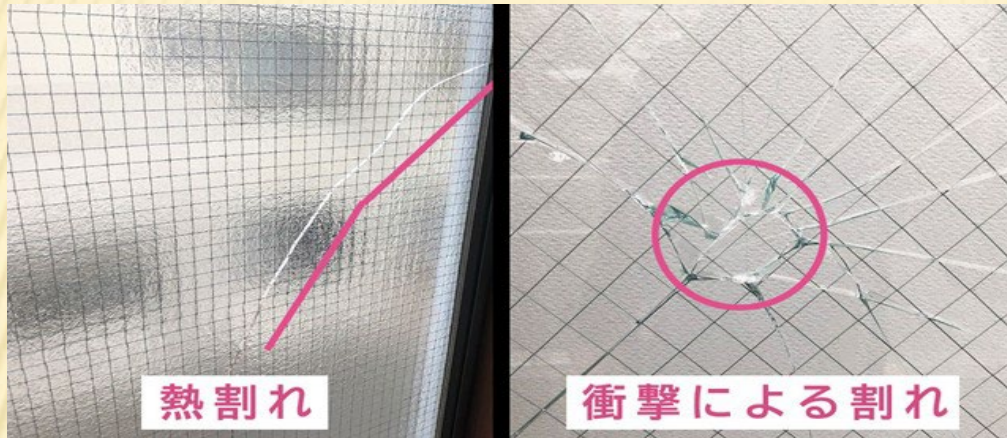
その結果

建物は倒壊しないまでも、  
日常のマンションライフ  
を送ることができない可  
能性がある！！

### ③猛暑・酷暑ならではの危険

#### ◎窓ガラスの熱割れ

直射日光が当たる部分とそうでない部分で温度差が開くと発生する現象



#### ◎地下への浸水

ゲリラ豪雨等の際に地下施設（駐車場等）に雨水が流れ込んできて地下が浸水。⇒止水板等で予防

#### ◎排水管の逆流（特に1階住戸）

内水氾濫がおこると下水等がマンション排水管を逆流し住戸内に溢れ出すことも・・・



## 4. 予防・・・予測した危険をどうやって防ぐか？

### 4-1.ハード面

#### 【建物】

- ・旧耐震基準の建物で不安があれば、耐震診断を実施する。  
⇒「Is値が0.6」を下回るようなら耐震改修（補強）工事を検討（軽減）
- ・耐震基準にかかわらず、日頃の点検等で指摘されている部分はないか  
（クラック、白華現象（エフロレッセンス）、タイルの浮き）等を確認、  
あれば是正する（軽減）。

#### 【設備】

- ・日頃の点検（法定点検、アフター点検 等）で不具合を指摘されている  
ことはないか、あれば是正する（軽減）。  
⇒前述の給排水設備やエレベータはもとより、消防設備（消火器、スプリンクラー、非常灯 等）も忘れずに！
- ・設備の耐震性（配管等）は問題ないか、あれば是正を検討（軽減）
- ・玄関扉あるいは丁番の耐震化（軽減）
- ・浸水の可能性はあるか（浸入経路を把握できているか？）

# 設備の耐震性の例：高置水槽、受水槽

水は重要！！



「建築設備耐震設計・施工指針((財)日本建築センター)」より

	建築設備機器の耐震クラス			適用階の区分
	耐震クラス S	耐震クラス A	耐震クラス B	
上層階, 屋上及び塔屋	2.0	1.5	1.0	
中 間 階	1.5	1.0	0.6	
地階及び1階	1.0 (1.5)	0.6 (1.0)	0.4 (0.6)	

( )内の値は地階及び1階（地表）に設置する水槽の場合に適用する。

上層階の定義

- ・ 2～6階建ての建築物では、最上階を上層階とする。
- ・ 7～9階建ての建築物では、上層の2層を上層階とする。
- ・ 10～12階建ての建築物では、上層の3層を上層階とする。
- ・ 13階建て以上の建築物では、上層の4層を上層階とする。

中間階の定義

- ・ 地階、1階を除く各階で上層階に該当しない階を中間階とする。

耐震性有なら、  
緊急遮断弁、  
緊急水栓を！

耐震性有なら、  
緊急遮断弁、  
緊急水栓を！

◎水槽だけではなく、配管も耐震性が必要(「マンション耐震化マニュアル(国土交通省)」)



# 設備の耐震性の例：エレベータ

P波感知器



S波感知器



エレベータ 0 9 耐震基準（2009年建築基準法施行令の改正：新潟県中越地震、千葉県北西部地震がきっかけ）

- ・地震時管制運転装置の設置。  
⇒地震を感知すると最寄り階に自動着床（そのための予備バッテリー搭載）  
※地震よる停電でも最寄り階に着床
- ・戸開走行保護装置の設置
- ・ガイドレール、レールブラケットの強化 等



さらに現在では、エレベータは 1 4 耐震基準（2014年建築基準法施行令の改正：東日本大震災がきっかけ）

- ・地震その他の震動によってエレベーターが脱落するおそれがない構造方法
- ・エレベーターの地震その他の震動に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準
- ・地震その他の振動によって釣合おもりが脱落するおそれがない構造方法

# 設備の浸水対策例：駐車場

## 台風やゲリラ豪雨による駐車場浸水防止

- ・ 注意報、警報により地下から車両を移動するのが一番（現実には全車両は無理？）
- ・ 排水ポンプの点検は必須
- ・ 全てのピットを地上にあげる
- ・ 防水板（止水板）の設置



※三重県四日市市内の駐車場において9月12日  
発生の記録的大雨により274台が冠水。

止水板シートタイプ



跳ね上げ式防水板





## 4-2.ソフト面

### ①地震保険への加入(転嫁)

東日本大震災では、加入の有無で大きな差が生じた事例も！

(加 入) 地震保険があり、すぐに復旧に取り組めた。

(未加入) 何故加入していなかったのかと過去の責任問題が先立ち、前向きな議論ができなかった。

共用部はもちろん、専有部  
(住戸)も個々で加入。



東日本大震災では、当時地震保険に加入していた仙台圏のマンションのうち90%以上が保険金を受け取っている

(マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ より)。

### ■地震保険における改定

#### <これまでの主な改定内容>

◎平成29年1月～地震保険改定

↓ (これ以降数回改定)

◎2022年の地震保険料の改定 (マンション) では「埼玉県が全国トップの29.99%の値上げ」

(ちょっといっぷく：「落雷証明書」って何?)

指定の地域・期間内に落雷が発生していた事実 (または発生していなかった事実) を証明するもの ((株) フランクリン・ジャパン)。落雷が認められた場合、保険請求の際の資料としても利用可能。

## ②管理規約の整備(規約改正は特別決議)(軽減)

総会、理事会が開催されない場合の意思決定方法 他

※昨年の法改正（区分所有法等）に伴い、10月に「標準管理規約」（国土交通省）も改正され、新たに「管理組合が取り組みべき防災関係業務の内容」「防火管理者に関する規定の整備」等がコメントに追記された。



### ◎災害等の場合の管理組合の意思決定

- ・理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる（第21条）。
- ・災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等を理事会で決議可能（第54条）、他に必要箇所への立ち入り（第23条）。

### ◎マンションが取り組むべき防災関連業務の内容(第32条コメント)

### ◎防火管理者に関する規定の整備(第32条第2項)※新設



### ③災害時の安否確認体制の整備(軽減)

居住者の安否確認を迅速に行うため、「無事ですカード」や「災害時要支援者名簿」の整備をする等の準備が必要！！

### ④災害時の居住者への情報伝達手段の確保(軽減)

非常時には迅速かつ正確に情報を伝達することが重要。情報を貼り出す掲示板や文章の様式を予め決めておくことが重要。

### ⑤災害に対する居住者の意識醸成(軽減)

自分の住んでいるマンションでは、災害時に何が起こるのか？その時にどうするのか、何を準備しておく必要があるのか？といった情報を発信し、いざという時にパニックにならないように、「正しく知って、正しく怖れる」ことを周知。

### ⑥防災マニュアルの作成・周知(軽減)

防災マニュアルを作成し、それを居住者に周知し理解を深め、防災に対する意識を醸成する。

## ⑦災害時の備蓄品(軽減)

居住者全員分の備蓄品（食料、飲料、トイレ等）を管理組合が準備する。費用面でも保管面でも全員分の備えをするのが難しい場合は、例えば、高齢者等の要支援者の分だけを管理組合が備蓄し、あとは自助で備えることを周知する（特にトイレは重要！）。

## ⑧いざという時の安否確認、連絡方法の確立(軽減)

家族内はもとより、マンション内でも決めておく。

## ⑨自主防災組織の整備(軽減)

自主防災組織を構成し、組織的な防災活動を行う。運営においては「自主防災会運営規定（仮称）」を策定し一定のルールを定めておく。

## ⑩定期的な防災訓練の実施(軽減)

災害時における行動（避難、集合、安否確認、炊き出し、情報伝達等）を防災訓練等を通してしっかりと身に着ける！

普段やっていないことは、災害時にはできない！

災害に対する予防としてできることは、家庭内にかかわらずマンション内でもあります！諦めずに、できるところから始めましょう！！



# ※防災マニュアルの項目例（居住者用と自主防災会員用の例）

マンションに合った内容にすることが重要（無理はしない）。  
作りっぱなしにせず必ず説明会を開催し周知を！

## （居住者用）

### ①事前に備えるべき10原則

発災後3日間の行動（基準）/火災の予防（感震ブレーカーの設置）/  
家具・家電の転倒防止、ガラスの飛散防止/家族間の連絡方法の確認/  
生活必需品の備蓄 等々

### ②発災後3日間の行動

### ③火災発生時の行動

### ④盗難防止

### ⑤不審者、部外者への対応

等々

## （自主防災会員用）

### ①目的

### ②役職

### ③平常時の活動（防災に関する知識の普及・啓発、防災訓練の計画・実施、 防災資機材の維持・管理 等々）

### ④災害発生時の行動（震度5強以上における各班の対応基準）

# 備蓄品の例

## エレベータ内備蓄ボックス



## その他マンションで 備える備蓄品例

備蓄倉庫



ヘルメット



メガホン サイレン音付

災害工具セット



救急箱セット



ガス発電機



バック毛布



担架 四ツ折



コードリール



ハロゲン三脚付投光器



軍手



簡易トイレセット



トイレテント



標識ロープ



マスク





## 4-3. マンション防災力の自己評価

- ・皆さんのマンションの現状の防災力をチェックしてみましょう。

### < マンション管理標準指針における防災力 >

#### (1) 標準的対応として、以下の防災対策を実施しているか？

- ① 防火管理者の選任
- ② 消防計画の作成及び周知
- ③ 消防用設備の点検
- ④ 災害時の避難場所の周知
- ⑤ 災害対応マニュアル等の作成・配布
- ⑥ ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集と周知
- ⑦ 年1回程度の定期的な防災訓練の実施



何個の○がつくかな？

#### (2) 望ましい対応として、以下の防災対策を実施しているか？

- ① 災害時に必要となる道具・備品・非常食品類の備蓄
- ② 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
- ③ 災害時における居住者の安否確認体制の整備
- ④ 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備

・では別の視点でのチェックをしてみましょう！

## <震災対策チェックリスト>

何個の○が  
つくかな？

### (1) 生活を維持するために必要な備え

- ①住民が自宅で備える「もの」「こと」のリストを作って徹底している
- ②地震発生直後にどう行動するかマニュアルを作って居住者に徹底している
- ③震災発生を想定した防災訓練を実施している
- ④近隣グループ（例えば同じフロア）で「互助」できるような関係を作っている

### (2) できるだけ早い復旧のために必要な備え

- ⑤竣工図書、修繕履歴等を整備している

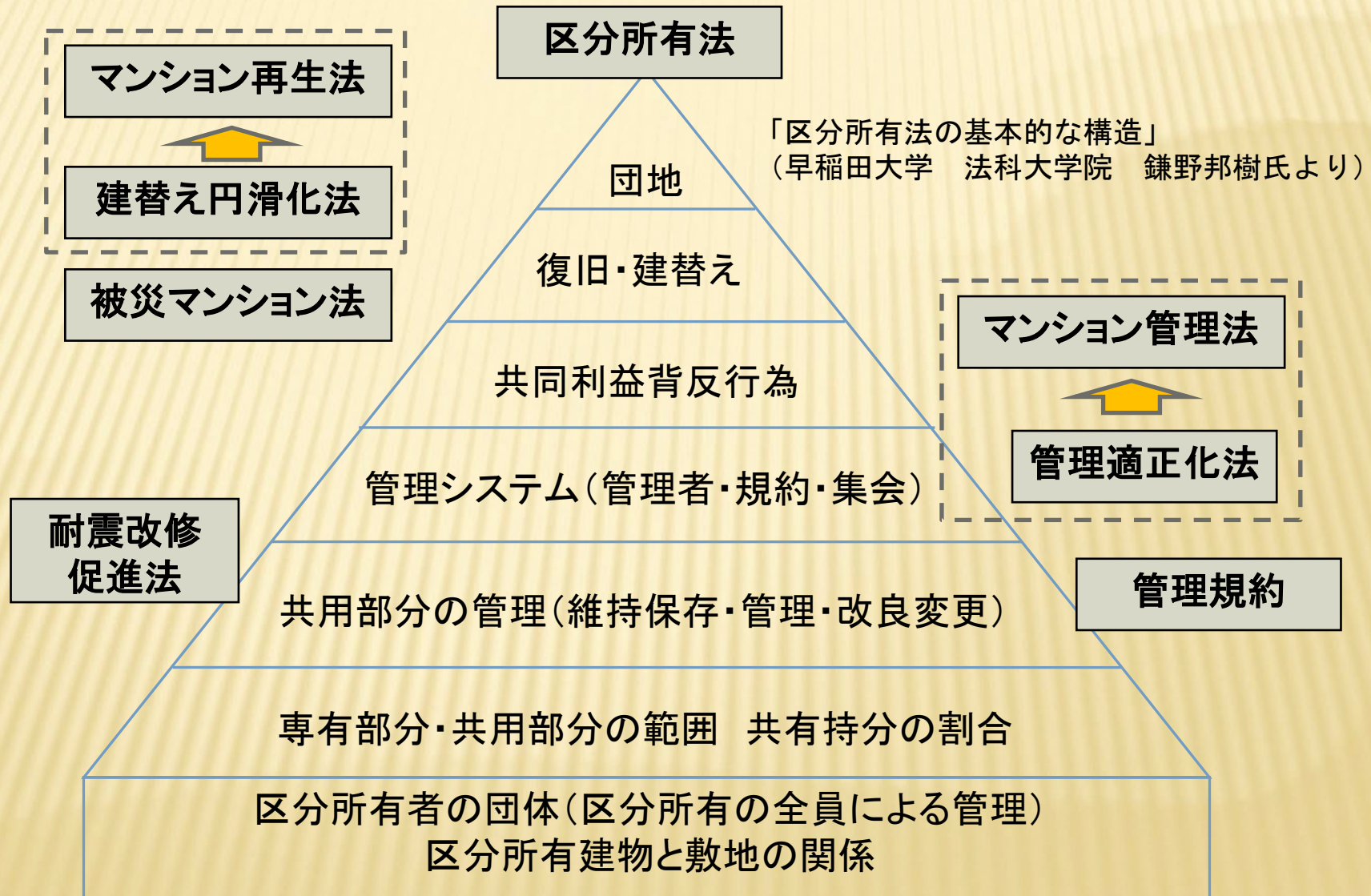
### (3) 建物・設備の被害を最小限にするための備え

- ⑥建物の耐震性を確認のうえ、耐震診断を実施している



## 第2部 マンション関係法の改正

### 1. マンションを取り巻く法令



## 2. 改正された法令と主な改正ポイント

### <管理の円滑化等の推進関係>

#### (1) 区分所有法

##### ① 集会の決議の円滑化関係

###### ◆ 総会招集通知の発送: 最短期間の変更

(これまで) 最短期間「5日間」

(これから) 最短期間「**1週間**」

###### ◆ 総会招集時の通知事項: すべての議案に議案の要領を添付

(これまで) 会議の日時、場所 (WEB会議システム利用の場合はその方法)、目的

※ 議案の要領の貼付は特別決議だけ。

(これから) 上記の項目に加え、**すべての議案に対して議案の要領が追加**



◆総会開催の定足数：半数以上から過半数へ

(これまで)議決権総数の「半数以上」

(これから)議決権総数の「**過半数**」

※「特別決議」に関しては「区分所有者総数及び議決権総数の各過半数」を新たに規定

◆総会決議の多数決要件：特別決議も総会出席者をベースに

※**所在不明区分所有者を決議の母数から除外**

【普通決議】

(これまで)総会出席者の議決権の「過半数」

(これから)変わらず

【特別決議】

(これまで)区分所有者総数及び議決権総数の「各3/4以上」

(これから)**総会出席者、出席者の議決権**の「各3/4以上」

※**出席者ベースに変更**。但し、「共用部分の変更に係る決議

に関しては総会出席者・出席者の議決権の「各2/3以上」 37

## ②マンション等に特化した財産管理制度(新設)

- ・管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

区分所有者が専有部分、共用部分に適切な管理を行わず放置することで、他人の権利が侵害される恐れ

⇒裁判所による「管理人」の選任を可能にする制度を創設

- ・所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度

所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず建物の管理に支障きたす可能性

⇒所在不明所有者の専有部分に特化した新たな財産管理制度を創設(裁判所による管理人の選任)

## ③専有部分の保存・管理の円滑化(一部新設)

- ・共用部分の管理・変更と同時に行う専有部分の保存・改良  
(例: 共用部分の配管と専有部分の配管を一括して更新)

⇒管理規約に特別の定めをすることで、多数決で行うことができる。



- ・他の区分所有者の専有部分の保存請求

⇒ 自らの専有部分を保存するために他の区分所有者の専有部分に対して自ら保存することを請求することができる。

(例: 上階からの漏水被害を受けている区分所有者が自ら上階の配管の補修を行おうとする場合)

- ・国内管理人制度

⇒ 区分所有者が国内に住所を有しない場合や海外にいる区分所有者と連絡が取れない場合、専有部分や共用部分の管理に関する事務を行わせるため国内管理人を選任することができる制度

※国内管理人の権限は？

- ・保存行為・利用改良行為
- ・集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ・管理費等の区分所有者の債務の弁済

#### ④共用部分の管理・変更の円滑化

##### ・損害賠償請求権等の行使の円滑化

管理者による共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使について区分所有権が転売された場合の扱いが不明確

⇒旧区分所有者も含め、管理者が一括して損害賠償請求を行うことが可能に(これまでは行えないとの判断)。

#### ⑤共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(これまで)3/4

(これから)3/4 ※但し以下の事由の場合は2/3に緩和

- ・共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害の恐れあり
- ・バリアフリー化のために必要な場合(階段しかない5階建マンションにエレベータ設置)



## ⑥建替え決議の要件緩和

所在等不明区分所有者を決議母数から除外することに加え、以下の事由がある場合は3/4に引き下げ(原則は4/5)

- ・耐震性の不足
- ・火災に対する安全性の不足
- ・外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ・給排水管等の腐食により著しく衛生上有害となるおそれ
- ・バリアフリー基準への不適合

## ⑦多数決による建物・敷地一括売却、建物の取り壊し

(これまで)区分所有者全員の同意が必要

(これから)原則4/5、一定の客観的条件がある場合は3/4

※建物が全部滅失した場合も、4/5以上の多数決により建物の再建、敷地売却を可能とする制度も新設

## (2) マンション管理法

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

### ① 管理計画認定制度の拡充

新築時に分譲事業者(デベロッパー)が、管理計画を作成し、認定申請を行う。

### ② 管理業者管理方式(管理業者が管理者を務める)への対応

- ・ 管理業者が管理者に選任されるに際して、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること(管理者事務の内容、費用、管理者の権限等)
- ・ 管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、**総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明することを義務付け。**
- ・ 「標準管理者事務委託契約書」「標準管理委託契約書」を整備。



### (3) マンション再生法(旧マンション建替円滑化法)

#### ①新たな再生手法に関して事業手続きを整備(再生する場合)

##### 区分所有法

【区分所有法 第64条の5、第75条(新旧P22、46)等】  
 【区分所有法 第62条第2項(新旧P20)、被災区分所有法 第5条第2項(新旧P86、87)】  
 【区分所有法 第64条の2～第64条の4(新旧P21、22)等】

##### (1) マンションを再生する手法

①建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



②更新(一棟リノベ)決議：躯体の補強と全専有部分の改良



③再建決議：被災等による滅失マンションの再建



※住宅金融支援機構による資金の貸付けを新設

④一括建替え等決議：滅失マンションの再建とマンションの建替え(団地)

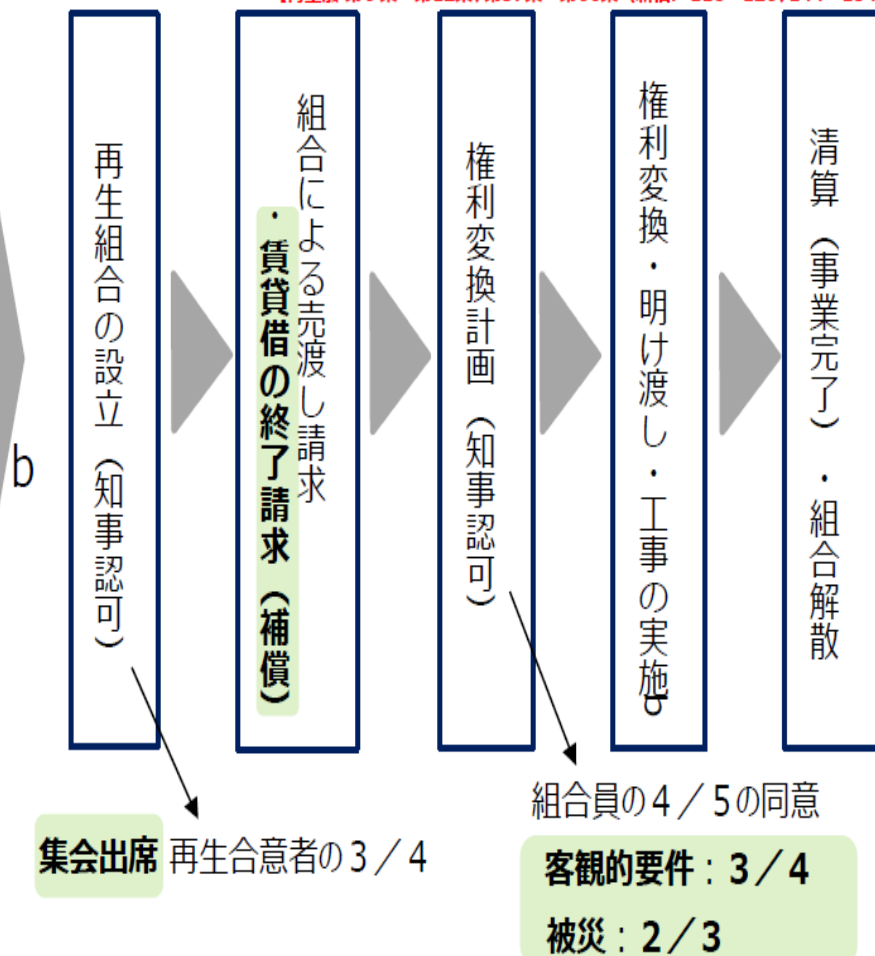


原則 4 / 5 の同意  
 耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
 政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求(補償)

##### マンション再生法

【再生法 第9条～第12条、第57条～第66条(新旧P 118～126、144～154)】



## ②新たな再生手法に関して事業手続きを整備(売却・除去する場合)

### 区分所有法

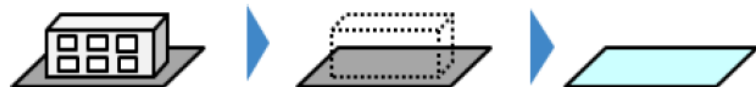
【区分所有法 第64条の6、第64条の7、第76条（新旧P23～25、47～49）等】  
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

#### (2) マンションを売却する手法

①建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却



②建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③敷地売却決議：被災等により滅失したマンションの敷地を売却



原則 4 / 5 の同意

耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

#### (3) マンションを除去する手法

【区分所有法 第64条の8（新旧P25～26）等】  
【区分所有法 第62条第2項（新旧P20）、被災区分所有法 第5条第2項（新旧P86、87）】

建物取壊し決議：マンションの取り壊し



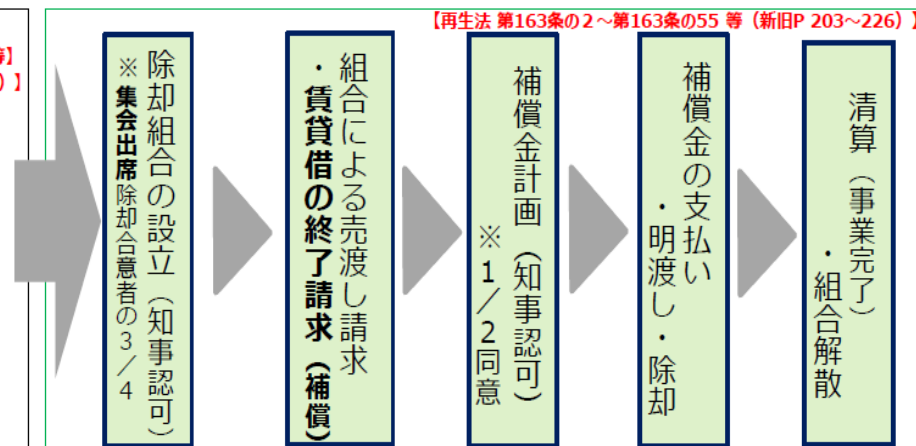
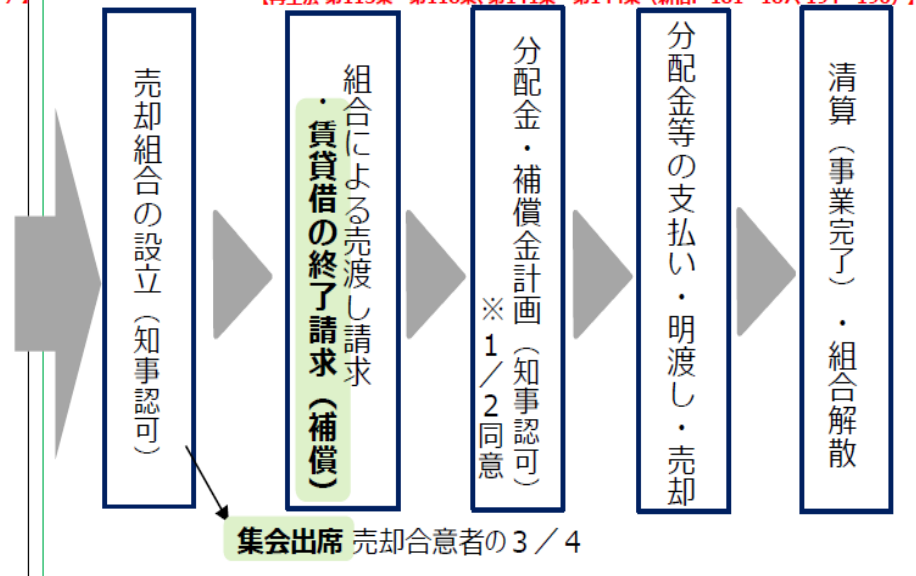
原則 4 / 5 の同意

耐震性不足等の客観的要件：3 / 4  
政令指定災害による被災：2 / 3

※区分所有者による売渡し請求、賃貸借の終了請求（補償）

### マンション再生法

【再生法 第113条～第118条、第141条～第144条（新旧P 181～187、194～196）】



※マンション再生法の「敷地分割事業」は、引き続き、要除却等認定マンションについてのみ事業実施を容認  
(ただし、合意要件は「3 / 4」に緩和、被災の場合は2 / 3に引き下げ)



### 3. 法改正に伴う「標準管理規約」の改正概要

#### ①総会決議における多数決要件

- ・出席者の多数決による特別決議

「出席者」をベースにした多数決

- ・総会定足数

基本の定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」へ  
特別決議の定足数も区分所有者・議決権の過半数へ

- ・共用部分の変更に係る多数決要件の緩和

バリアフリー化による共用部分の変更等に係る多数決要件  
を3/4から2/3に緩和

- ・マンション再生決議の多数決要件の見直し

客観的事由が認められる場合4/5から3/4に緩和

## ②総会招集時の通知事項等の見直し

- ・すべての議案に「議案の要領」を記載
- ・緊急に総会を招集する際の通知発送について、**最短期間を「5日間」から「1週間」に変更**

## ③共用部分等に係る損害賠償請求等の代理行使

- ・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出来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
- ・損害賠償金等の用途を制限する規定を創設



## 4. 管理規約改正時の留意点

### 1. マンションにおける管理規約の変更手続きに関して (重要)

- ・既に制定されている各マンションの管理規約の規定で、改正された区分所有法の規定に抵触するものは施行日(2026年4月1日)以降、効力を失うので注意が必要。
- ・規約変更の手続きに関し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りますので、次ページの図表を参考にしてください。

# (参考) 総会招集手続き開始日による概要の違い

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： 組合員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、施行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

改正法施行日

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： 組合員総数及び議決権総数の  
各過半数の出席

決議要件： 総会に出席した組合員及び  
その議決権の各4分の3以上

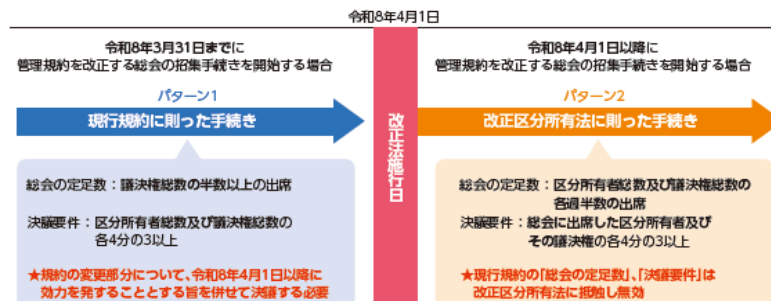
★現行の規約の総会の定足数、決議要件は  
改正区分所有法に抵触し無効



# (参考)「管理規約の見直しが必要です」(国土交通省パンフレット)

## ！ご注意ください！

管理規約改正を決議する総会の招集時期により、手続き方法が異なります



## ?よくあるご質問

**Q1** 令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を絶対に  
行わなければならないのですか？

**A1** 各マンションの管理規約の改正に関する最終的な判断は、各マンション管理組合の目標のご判断によります。ただし、今回の区分所有法改正・標準管理規約の改正では、総会の招集手続きや、総会の定足数・多数決要件の変更等が行われており、管理規約を改正しないままでは、管理規約に書かれている内容に沿った総会の招集・会議の運営が違法となるだけでなく、その総会で決議された内容が無効とされるおそれがありますので、管理規約の改正が必要と考えられます。

**Q2** 今回の標準管理規約の改正内容は多岐にわたっていますが、部分的な改正でも良いのでしょうか？

**A2** 本パンフレット中画でご紹介している主な変更点のうち、★印が付いている項目は、標準管理規約と同等の改正を行わないと改正区分所有法に抵触するなど、各マンションの管理規約でも改正が必須となる項目です。その他の項目については、改正しておくことで、最新の区分所有法等の関係法令に則った管理事務の円滑化に資する内容ですので、標準管理規約に合わせた改正をすることが望ましいと考えられます。

**Q3** 管理規約の改正はどういった作業から手をつければ良いのでしょうか？

**A3** まずはご自身のマンションの管理規約と標準管理規約を比較していただき、変更点や不足している規定内容を整理してみましょう。その上で、標準管理規約の案文を参考にして、改正案の作成を進めることが必要です。なお、管理規約の改正は「特別決議」事項であり、普通決議の場合と比べ、より多くの賛成が必要となります。そのため、事前に説明会を開催するなど、あらかじめ改正内容を周知し、より多くの賛成を得られるようにすることが望ましいと考えられます。その後、総会で改正案について議論し、決議することが必要になりますが、総会の招集・運営については、総会の招集通知の発送時期によって手続き方法が異なりますので、国土交通省 WEB サイトに掲載されている資料をおわせてご確認ください。

**Q4** 管理規約の改正案を作成するにあたり、どこが相談先はありますか？

**A4** 日常的な管理を管理業者に委託している場合は、まずは管理業者に相談してみましょう。また、(公財) マンション管理センターでは、標準管理規約の改正内容や、改正手続きの方法に関する基本的な事項について、ご相談を受け付けております。管理規約の見直しに関する詳細な事項のご相談については、最寄りのマンション管理士事務所などにお問い合わせください。

改正マンション標準管理規約の全文や詳細な説明資料は  
国土交通省 WEB サイトからご覧いただけます。

国土交通省 標準管理規約

検索



標準管理規約をはじめ、マンションの管理についてのお問い合わせ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

(公財) マンション管理センター TEL: 03-3222-1517 (本部)  
06-4706-7560 (大阪支部)

発行年月 令和7年12月  
発行者 国土交通省

区分所有法改正に伴い

マンション標準管理規約も改正されました

分譲マンション管理組合の皆さん！

管理規約の見直しが必要です！



区分所有法改正に伴い、  
マンション標準管理規約も  
改正されました。  
管理組合の運営に関する  
きわめて重要な改正が  
行われていますので、  
皆さんのマンションでも  
管理規約の見直しが必要  
です。

国土交通省

ここが  
変わった！



令和7年改正

## マンション標準管理規約の主な変更点

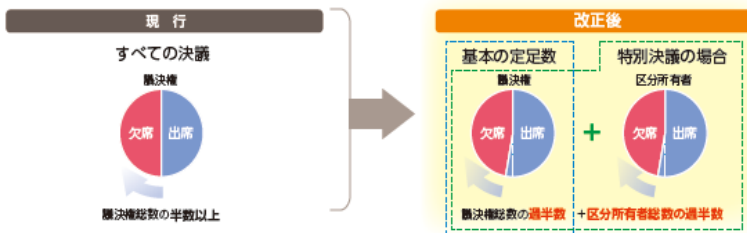
特に★マークが付いている項目については、管理規約の改正がされない場合、区分所有法に抵触するおそれがあるなど、管理規約の見直しが必要となります。



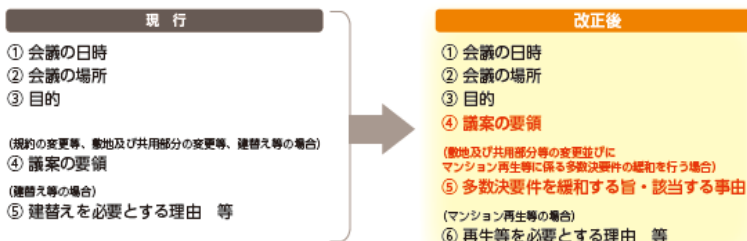
- 特別決議（3/4以上の賛成を要する決議）についても、総会の出席者による多数決に変更★



- 総会の定足数について、議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定★



- 総会招集時の通知事項として、すべての議案の「議案の要領」を示すことに★



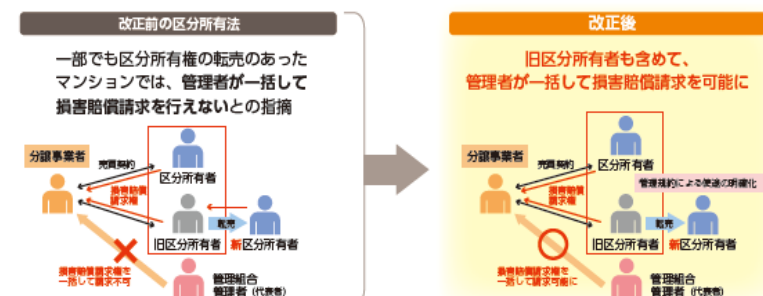
- 緊急に総会を招集する際の通知の発送について、最短期間を「1週間」に変更★



- 「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

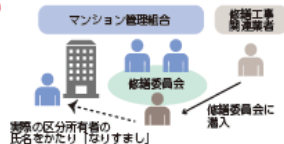


- 共用部分等に関する損害賠償請求権等の行使について、旧区分所有者を含めて理事長による一元的な行使が可能に★



- 管理組合役員等の本人確認に関するコメントを追加

管理組合の財産を狙った区分所有者への「なりすまし」が報道されています。こうした事態を防止するためには、管理組合役員等の就任時に本人確認を行うことが有効と考えられます。



その他、次の項目についても、規定の新設・変更、コメントの追加を行っています。

- 所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- 専有部分の保存行為の実施の請求
- 共用部分と専有部分の配管の一体的な修繕工事等に関する規定
- 修繕積立金の使途
- 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
- 区分所有者の責務
- 管理組合役員に関する規定の見直し（理事の「職務代行者」・欠格要件）
- 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容（防災関係業務の内容・防火管理）
- 喫煙に関するルールの考え方



## 参考：川口市におけるマンション施策

### ①マンション管理計画認定制度

管理組合が作成したマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして川口市が認定する制度。

### ②マンション管理相談・マンション管理士派遣制度

分譲マンション（区分所有されているマンション）で抱えている問題について、マンション管理の専門知識を持った者（マンション管理士）が相談をお受けします。また、マンション管理士の派遣も可能です。

（相談会：要予約） 毎月第4金曜日 午後1時から午後4時まで

### ③川口市防災体制認定マンション制度

防災体制が優れた分譲マンションを、申請に基づいて川口市が独自に評価し、認定する制度。達成度に応じて「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の3段階。認定を受けると、認定証が交付され、広告等に活用できる認定マークを使用可能。ご希望により、認定の内容を市ホームページに掲載できます。

## ◎各市のマンション施策ページ

下記QRコードから各市のホームページにアクセスできますので、ご参照ください。

川口市



戸田市



蕨市





# お問い合わせ先

## ◆埼玉県マンション管理士会

〒330-0063

埼玉県さいたま市浦和区高砂一丁目13-5

TEL;048-711-9925 FAX;048-711-9952

[smk-jimu@saitama-mankan.com](mailto:smk-jimu@saitama-mankan.com)

(月曜～金曜 10:00～16:00 ※土曜日・日曜日、休日は休み)

## ◆講師連絡先

清水 晃

office.neox0821@gmail.com

# ご清聴ありがとうございました。

## アンケートご協力をお願い

本セミナーに関するアンケートを実施しています。  
今後のセミナーや、マンション管理に活かしてまいります  
ので、ぜひご回答いただければと思います。  
マンション管理基礎セミナーのホームページまたは、下記  
のURL・QRコードからご回答いただけます。

＜URL＞ <https://logoform.jp/form/zRQD/1374602>

