

平成 28 年度
マンション管理適正化・再生推進事業
激甚災害に物理的・心理的に破壊された実例

「人の喜びを我が喜びに」(平江澄雄・N P O 法人熊本県マンション管理組合連合会会長)
 「夫はいつも自分のことはさておき、人のために一生懸命でした。振り返るほどに思い出すのは、ひたむきに働いていた姿ばかり。」(平江会長の奥様)

その、熊本に視察に我々が赴いたのは昨年(平成28年)10月のことであった。

当初は本事業の参考という意味あいで、熊本の視察を組み込んだ。報告内容にリアリティを持たせることが主な目的であった。

初日に、当社熊本支店管轄の物件の調査を行った。二日目には、支店のヒアリングを行った。そして3日目を迎えた。

熊本管理組合連合会のヒアリングと加盟管理組合の現地調査に赴いた。出迎えた平江会長の熱意に驚いた。被災後の要望に矢次早に応えるだけでなく、被災マンション法上の政令指定の働きかけ、マンション申請書式のひな型を県に持ち込んで認めさせるなど、大きな活躍をされていた。

加盟管理組合の現地調査においては、さらに驚きの連続であった。管理組合役員との密な連携はもちろんのこと、被災時の状況から現在までの対応状況を理事長と共に答えていた。

聞けば、4月の熊本地震からほとんど休みを取っていないという。

平江会長の居住するマンションも見学させていただいた。いち早く復旧工事を始めている。集会室の入口には、「人間性というものは平常時ではなく非常時において顕著にでる」と貼られていた。マンションの皆が一つの方向に向かっているさまが目にうかんだ。

顕著にでる
非常時に
てはなく
平常時では
いうも
人間性と
のは

帰りの飛行機で、篠原先生や梶浦先生とお話しした。一様に平江会長のバイタリティに驚いていた。ご紹介を受けたマンションへの支援を、補助事業に組み込むべきであると意見が一致した。ご尽力いただいた平江会長に何らかのお返しをしなければならない。

11月にふたたび、支援に赴いた。熊本入りの前に平江会長にお電話したところ、体調を崩したと聞いた。「しばらく入院してゆっくりする。ご紹介したマンションへの支援はよろしく頼む。」とおっしゃっていた。少し声に元気がない様子だった。

12月にも熊本に赴いた。平江会長にお電話したところ、体調はかなりよくなつたので、年明けには退院できそうとのこと。しっかりと支援させていただくことをお伝えした。

年明けの1月10日に某被災マンション理事長より驚きの連絡を頂戴した。平江会長が1月8日お亡くなりになったとのことであった。昨年の末より体調が悪化して、会長職を辞するという話をされていたようだ。

平江会長のお気持ちを思うと、さぞかし無念であろうと思う。病院に連絡しても、会員のマンションのことばかり気にされていた。あれほどの情熱をかたむけた方にお会いしたことは初めてであった。「なぜこれほどまでに…」と率直に平江会長にお聞きした折、返ってきたのは冒頭の言葉であり、「人の喜びを我が喜びに」がモットーだからだという。

平江会長のご意志を継がなければならぬと思う。一方で、平江会長のように何もかもを投げ打って、手弁当でマンション支援を行わねばならない現状に強い憤りを感じる。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。



左より篠原先生、田中、平江会長、橋本監事、久保、被災マンション役員、梶浦先生

目次

第1章 データ分析によって明らかになる災害とマンション

第1節:台風等災害時の居住者ニーズ、駐車場冠水事故の事例報告／久保依子	05
第2節:東日本大震災における管理組合運営の実態／田中昌樹	24
第3節:熊本地震における居住者ニーズ、解決までの期間、その傾向／久保依子	32

第2章 熊本地震 被災したマンションが直面したこと／田中昌樹

第1節:熊本地震	47
1) 地震の概要	
2) 熊本のマンション化率	
3) 度重なった余震	
4) 震度の分布	
第2節:被災したマンション実例	49
1) Aマンション	
2) Bマンション	

第3章 被災マンションにおける問題点等の法的解決策

第1節:被災マンションにおける建物取り壊し決議とこれに係る問題点等／篠原みち子	54
1) 区分所有建物の滅失について	
2) 管理組合にとっての全部滅失と大規模滅失	
3) 建物取壊し決議について	
4) 取壊し決議に係る問題点	
5) 比較表:全部滅失と大規模一部滅失	
第2節:被害マンションにおける実務上の問題点、その解決策／梶浦 明裕	69
1) 区分の整理	
2) 被災マンション法下(専ら管理組合消滅後)の処理の問題点	
3) 被災マンション法下で実務上しておくべき工夫	
4) 一般社団法人法と信託による処理の解説	
第3節:大規模災害対応型ルールについて／田中昌樹・梶浦明裕	91

第4章 災害に負けないマンション

■合意形成の流れ	113
1) 災害発生後の対応	
2) 管理組合としての総意をはかるにあたって	
3) 災害発生前の準備	
■ 参考書式	122

各書式(資料集)

1) 熊本地震全般関連	126
平成28年9月、平成28年10月、平成28年11月、平成28年12月	
2) Bマンション関連	140
3) 信託契約書(案)	152
4) 社団法人定款書(案)	155

マスコミなどで流れるニュースは目を引くものが取り上げられることがあり、その事象がどの程度一般的であるかが伝わらないことが多い。マンションに生じる問題にも同様な傾向がある。災害発生時の状況やその後の対応などを、数字として実態が明らかにされることは少なかったように考える。本章では、当社の管理マンションで生じた事実を数字により分類、分析を行い、事例紹介に留まらない実態を明らかにすることを目指した。

第1節：台風等災害時の居住者ニーズ、駐車場冠水事故の事例報告

①管理会社と緊急対応

マンション標準管理委託契約書(以下「標準管理委託契約書」という)では、管理会社の業務を①事務管理業、②管理員業務、③建物・設備管理業務、④清掃業務に分類し、緊急時の対応についてはその契約内容に含んでいない。しかし、管理会社の多くは、警備会社と提携するなどして実質的な緊急対応を行っている。その範囲は火災などに留まらず、台風、地震、集中豪雨など近年多く発生している自然災害全般に及んでいる。

平成25年度「マンション総合調査」では、「大規模災害への対応状況」として「平成20年度と平成25年度を比較すると、いずれの対応も増加している。平成25年度で『特に何もしていない』と回答した管理組合は29.2%であり、平成20年度よりも10%近く減少している。」とされているが、「災害時のマニュアルを作成している」などの各項目における実施状況は30%～40%程度に留まり、管理組合のみで災害に対応できるとは言い切れない。災害時においてマンション居住者の管理会社への期待は大きいことが予想される。

この期待に応えるため、管理会社が警備会社と提携する場合の管理組合との契約方法はおおむね2種類に分類される。

- ①管理組合が直接警備会社と契約し、管理会社はその情報の提供を受けるという位置づけのもの
- ②管理会社及び警備会社と管理組合の三者契約もしくは、管理会社が元請し管組組合と契約するもの

上記②の場合は、警備業法における契約締結前と契約締結後の重要事項説明の2回の交付を行わなければならず、マンションの管理に関する適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という)における重要事項説明とあわせて実施することになる。

②当社緊急センターについて

当社でも「ライフネクスト24」の名称で東京と大阪に緊急コールセンター（以下「センター」という）を設置している。24時間365日、区分所有者、居住者からの電話やマンション設備からの異常信号を電話回線を通じてセンターで受信している。

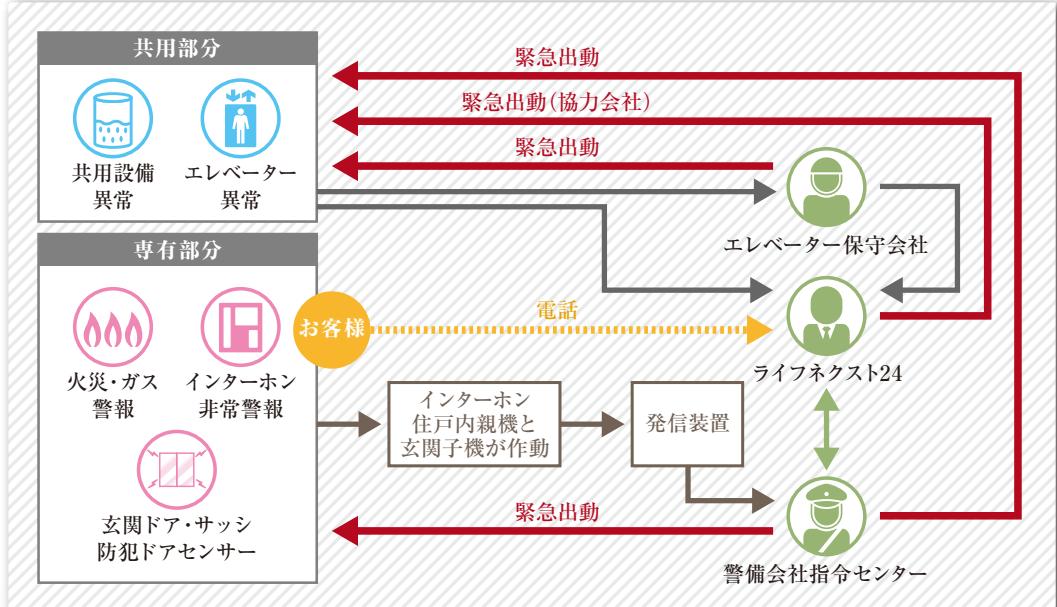
平常時は、東日本全域を東京（本社所在地）のセンターにて受信し、西日本全域を大阪市にあるセンターで受信している。仮に大規模な災害が発生し、東京または大阪のいずれかのセンターが機能を失った場合に、もう一方のセンターで受信できる体制とすることが2箇所に設置している理由である。

センターで受電する入居者からのお問い合わせは、専有部分、共用部分を問わず、各種修理の依頼や操作方法など多岐に及ぶ。なお、異常信号というと、火災警報を想像しがちであるが、火災ばかりでなく、受水槽の満水・減水警報、給水ポンプ異常、停電、エレベーター異常など共有部分の信号も受電している（信号の種類、数はマンションにより異なる）。

こうした入居者からの受電や各種信号の受信により、緊急事態と判断され、現地にて対応が必要となった場合は、警備会社または協力会社を手配し、現地での対応を行う。

この一次対応にて完了する場合もあれば、さらに二次対応が必要な場合もある。二次対応では、別途費用がかかる場合も多く、理事会にて状況の説明を行った後に対応方法を提案する。当社の場合、センターの役割は一次対応で終了し、二次対応以降は、フロント社員にて実施している。

■ライフネクスト24受信フロー



対象設備は一般的な設備を示しており、マンションにより該当設備は異なる

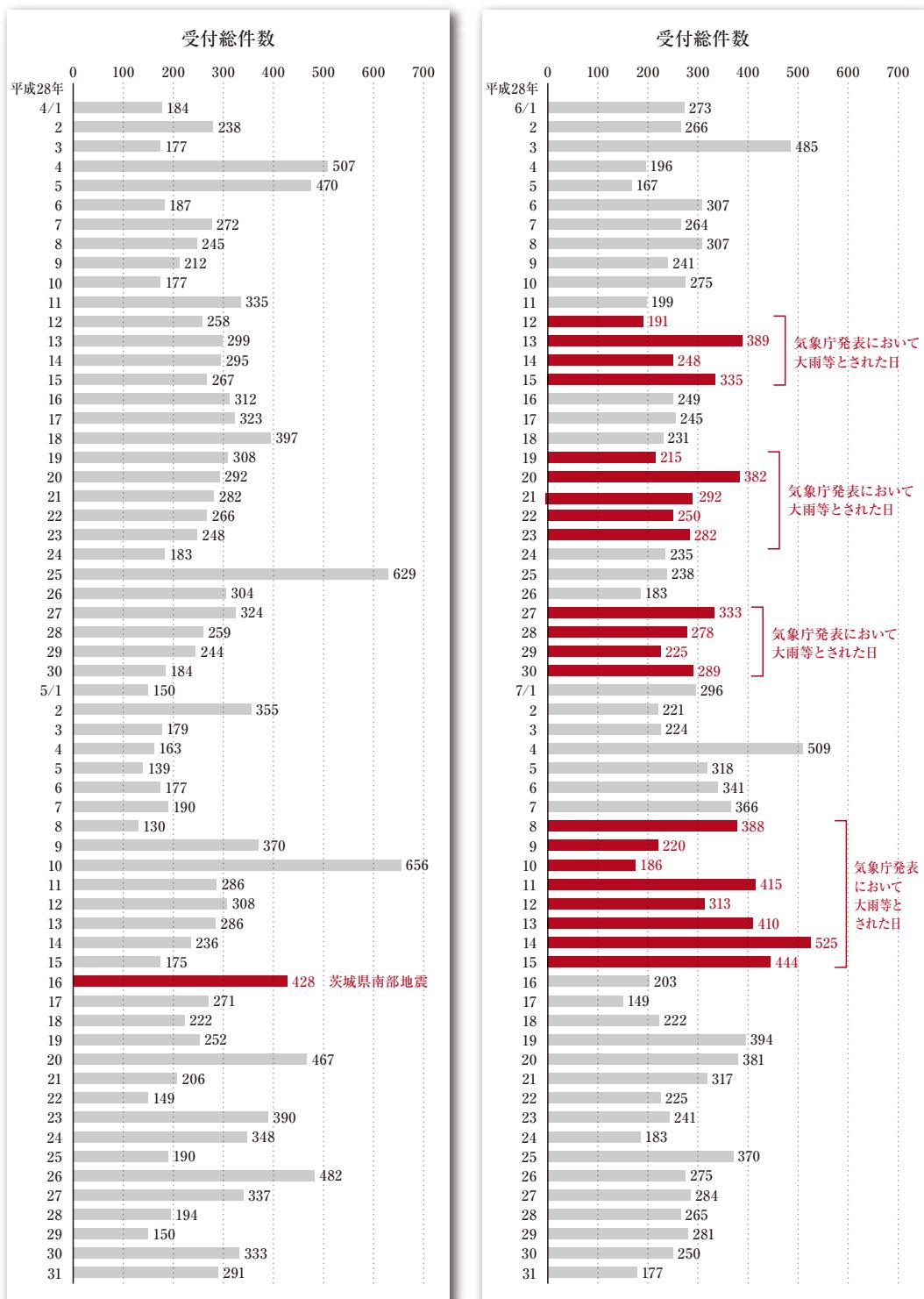
災害発生時におけるセンターでの受電、受信の数や内容は、いずれの管理会社でも今まで公開されてきていない。そのため、管理会社ごとの比較はできないが、当社センターの事例を分析、考察する。

③センター受信件数とその内容

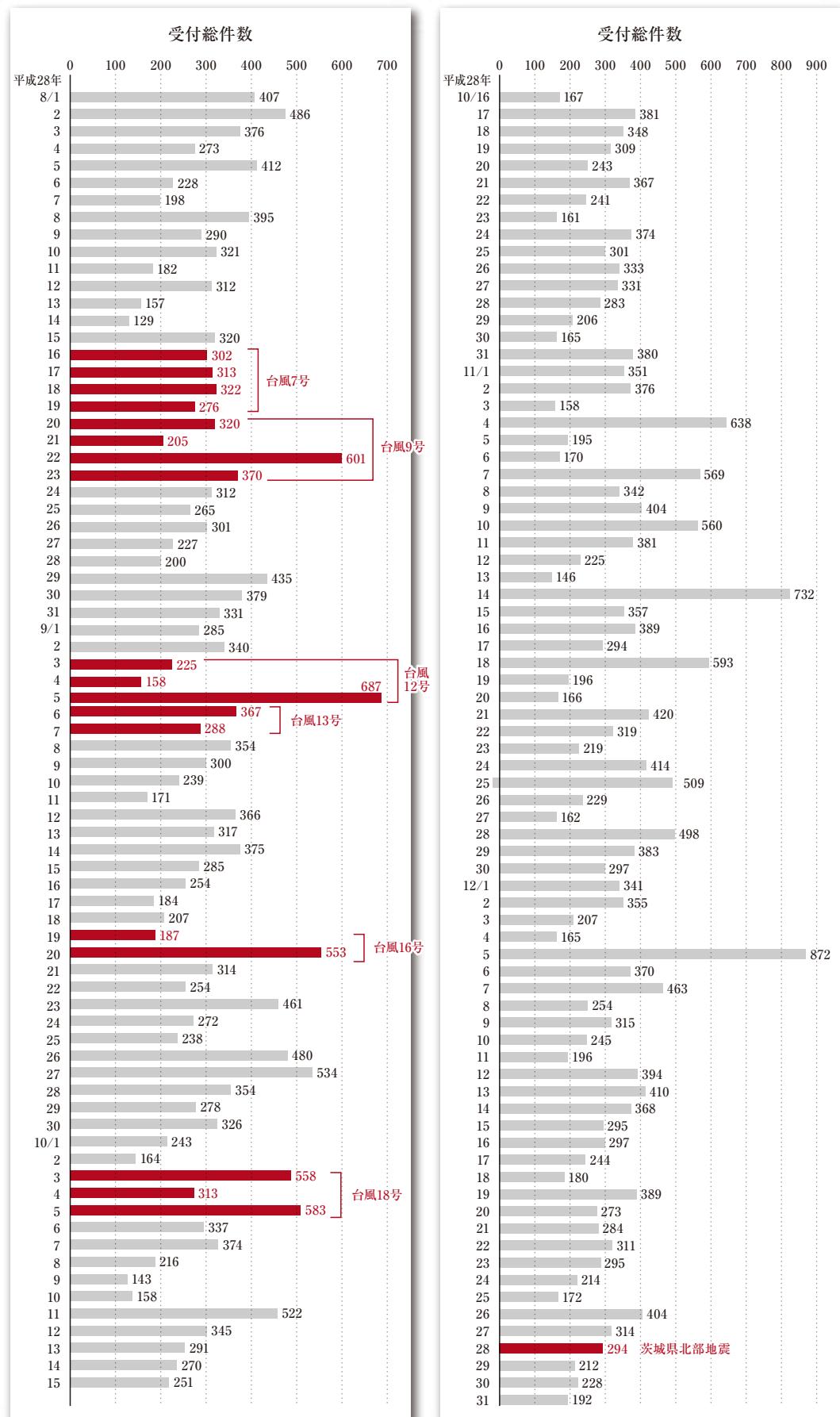
東京センターにおける平成28年4月1日から平成29年1月31日までの受信件数は、次のグラフのとおりである。

この中で、地震、台風、集中豪雨が発生している日（以下「特定日」という）は次のとおりとなる。

■ライフネクスト24受信件数



※『災害時気象報告/梅雨前線による6月6日から7月15日にかけての大雨等(気象庁)』より



全体傾向として、地震など局所的な災害の発生時においては、受信件数はさほど多くはない。平常時であっても、特定日より多くの受信をしている日もある。

しかし、台風など豪雨の場合は、受信件数は平常時より明らかに多くなっている。これは、災害が広域かつ継続的に起きていることが原因であろう。管理会社の緊急対応は、局所的な被害より広域的、継続的な被害のほうが、その対応が難化することが予想される。

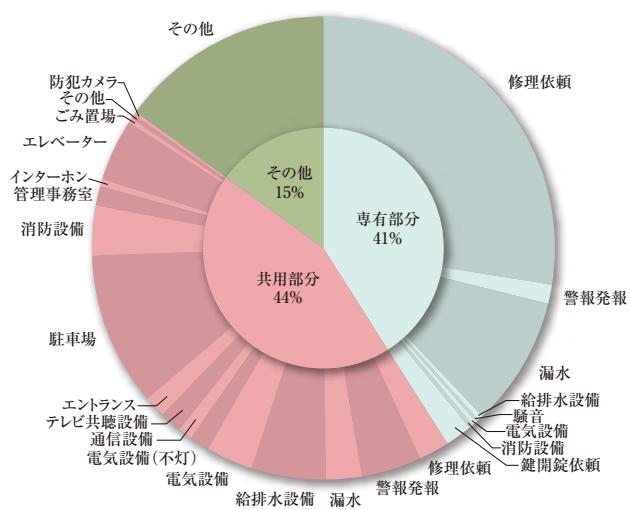
広域的な災害としては、首都圏直下型地震や南海トラフ地震など、継続的な災害としては、台風のほか、東京圏での降雪などが想定される。

④特定日の受信状況とその内容

特定日以外の日であっても、センター受信内容を専有部分と共用部分に大別した場合、専有部分に関する修繕依頼が半数近くを占めている。標準管理委託契約では管理員業務、建物設備点検、清掃業務など契約範囲は共用部分に限られているが、緊急対応においては専有部分を切り離すことはできない。マンション管理業が住生活総合産業として転換しようとしているのは、こうした居住者のニーズによるものであろう。

これら平常時と同様の受信に加えて、特定日は災害を原因とした受信が増加する。平成28年8月22日の台風9号上陸、平成28年9月20日の台風16号上陸の日におけるセンターの受信状況は下記の通りである。

■平成28年8月22日受付状況分類 N=601



■台風9号を原因とする主な受電、受信

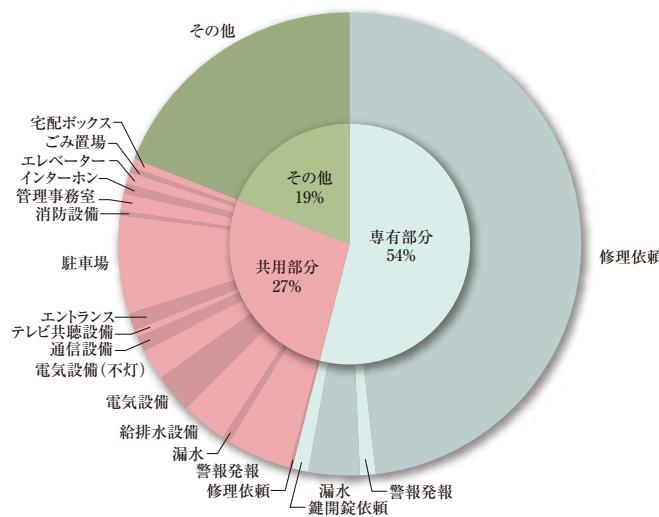
受付時間	案件名
22:58	漏水対応に関する問合せ
21:33	雨漏りの連絡
20:44	寝室の漏水養生依頼
20:04	1階入口照明より漏水
19:10	洋室の壁面が濡れてきた
19:12	トレ天井から漏水
18:49	和室・天井から漏水
18:29	リビング壁から漏水
17:58	出窓の上から水が吹き込んでくる
17:01	ベランダ側サッシ上部から雨水が入り込んでくる
16:54	リビングのサッシから雨が吹き込む
17:03	修繕 窓サッシから雨漏り
16:47	床から漏水
16:23	子供部屋の壁から水が染み出ているようだ
15:54	1階店舗天井で漏水
15:47	壁と床の間から水がこじみ出る
15:24	EVアゴ内で漏水
15:11	601号で雨漏りするような音がする
14:33	05号室下漏水の警報が復旧しない
14:23	キッチン天井ガス感知器周りから水漏れ
14:11	和室の天井より漏水
11:42	リビング窓から漏水
11:38	リビング天井から漏水
11:34	リビング天井から漏水
10:24	天井より漏水
10:39	和室天井の感知器から水漏れしてくる
10:19	ルーフバルコニー側サッシから漏水
10:28	ベランダ排水口詰まりで居室が漏水しそうです。
10:10	ベランダ排水口から水が溢れ部屋に入り込みそう
09:56	ルーフバルコニーから水漏れする
09:46	リビング天井から再度漏水(滲み)
09:46	共用廊下冠水
09:18	天井漏水に対する保険の件
16:50	エレベーター作動不良
16:40	機械式駐車場にて異音
11:18	(007)排水槽に満水 発生
02:01	(006)排水槽満水 発生
22:40	(008)ヒーツ異常 発生
07:44	(009)排水槽満水 発生
17:41	(001)排水槽満水 発生
10:43	(006)排水槽満水 発生
21:19	(001)給排水一括 発生
21:10	エレベーターの天井から水漏れ
17:56	(001)受水槽満水 発生
20:01	駐車場入口高さ制限看板のバタつき
19:33	エレベーター停止
19:22	(029)配管ビット満水 発生
16:01	(018)排水槽満水・P故障 発生
18:49	管理事務室警報鳴動
17:48	(008)立駐排水ビット満水 発生
17:48	排水ポンプ故障が発報している

受付時間	案件名
17:42	エレベーター停止
17:19	エレベーター停止中
17:08	駐車場側溝の溢れ
15:05	(003)受水槽満水・減水 発生 ※警報未復旧
16:50	エレベータ冠水
16:17	(025)A駐車場ピット満水 発生
16:30	EVの不具合
15:12	(014)A駐車場ピット満水 発生
16:13	機械式駐車場水没
16:19	(010)機械式駐車場故障 発生
16:14	排水ポンプの運転ランプが点灯している
16:12	エレベーターが冠水
16:12	立駐が動かない
15:21	(007)機械式駐車場故障 発生
15:42	(015)エレベーター異常 発生
15:35	(012)車路ゲート異常 発生
15:07	(006)立駐排水ピット満水 発生
15:07	エレベーターが動かない
14:52	エレベーター不具合
14:39	EV故障信号受電で出動しました。
12:13	(005)電気設備一括 発生
14:27	(002)自動火災報知設備作動 発生
13:44	立駐機が動かない
13:28	立駐ピット満水警報
13:11	(010)立駐排水ピット満水 発生
13:06	立駐インターロッキング解除依頼
12:04	立駐の天井から漏水
11:20	(012)ターンテーブル故障 発生
10:36	(002)機械式駐車場故障 発生
11:38	B棟排水槽満水
11:08	立駐とエレベーターが冠水
11:00	水が溜まりエレベーターに水が入ってきそうだ
11:01	駐車場壁から漏水
10:39	立駐排水ピット満水が復旧しません
10:47	地下駐車場排水槽満水
10:35	管理事務室トイとキッチン排水口から逆流しそう
10:28	機械式駐車場が冠水の恐れ
10:09	雨水管詰まり
10:03	(009)立駐排水ポンプ故障 発生
09:38	立駐機を上げてもらいたい
09:24	地下駐車場のグレイインチに水が溜まっている
09:20	排水口からの逆流について
08:53	(014)立駐機屋外故障 発生
08:24	機械式駐車場の操作盤が反応しない
08:00	(004)立駐排水ピット満水 発生
07:22	(124)侵入1階・各戸アレカ断 発生【000601】
07:00	(005)排水ポンプ故障 発生
06:14	(030)機械駐車装置No.3故障 発生
06:29	(016)エレベーター異常 発生
02:16	(006)排水ポンプ故障 発生

注①:(番号)の記載があるものは信号受信であることを示す

注②:同じ内容であっても異なる物件は記載、同じ物件で複数回の受信・受電は1回のみ記載

■平成28年9月20日受付状況分類 N=533



■台風16号を原因とする主な受信

受付時間	案件名
22:00	機械式駐車場作動不良
20:48	(002)排水槽満水 発生
15:18	(009)排水槽満水 発生
17:00	(008)排水槽満水 発生
15:22	(007)排水槽満水 発生
22:44	洋室天井から漏水
20:50	寝室天井から水漏れ
20:12	(008)立駐排水ピット満水 発生
18:56	(027)雨水貯留槽満水 発生
21:01	洋室床から漏水
20:58	ペットボトルのゴミが風で飛ばされそう
20:42	ルーフバルコニーの排水口が溢れそう
17:38	(017)機械駐車釜場満水 発生
14:53	(016)立駐ピット北西満水 発生
16:47	(027)機械式駐車場一括故障 発生
16:52	(028)地下部ピット一括満水 発生
16:42	(009)立駐排水ポンプ 故障 発生
16:51	(008)立駐排水ピット満水 発生
15:48	(017)機械駐車釜場満水 発生
15:12	(012)雨水貯留槽満水 発生
15:40	漏水調査依頼
15:46	エントランス外部にある外灯の雨よけから水漏れ
14:19	(020)駐車場ピット満(4列側) 発生
14:27	共用部天井漏水
12:44	(012)機械式駐車場故障 発生

受付時間	案件名
11:39	(009)A駐車場ピット満水 発生
11:11	(008)No.1機械式駐車場故障 発生
10:17	(012)機械式駐車場故障 発生
09:19	洗面所床面から水漏れ
09:04	(015)機械式駐車場故障 発生
09:11	リビングキッチンの天井より漏水
08:22	漏水対応依頼
08:27	1Fエレベーター前から共用廊下にかけて水が溜まってきた
07:27	(012)機械式駐車場故障 発生
07:31	駐車場故障
07:42	玄関入ってすぐの天井で漏水のような音
07:27	漏水
07:23	(031)受水槽減水 発生
07:07	機械式駐車場不具合
06:59	(006)機械式駐車場故障 発生
06:23	寝室天井から漏水
06:06	(006)排水槽満水 発生
05:46	機械式駐車場の故障
05:14	(008)立駐排水ピット満水 発生
05:07	(004)機械式駐車場故障 発生
18:27	排水槽一括満水
00:18	(007)排水槽満水 発生
00:11	(010)排水槽満水 発生
00:03	(006)立駐排水ピット満水 発生

注③:(番号)の記載があるものは信号受信であることを示す

注④:同じ内容であっても異なる物件は記載、同じ物件で複数回の受信・受電は1回のみ記載

特定日における受信は、専有部分、共用部分を問わず「漏水」に関する受信が増加する。また、機械式駐車場のピット内満水警報や異常信号が多いのが特徴的である。

機械式駐車場のトラブルは「車両が出せない」という即時の問題となるため、例えば「エレベーターが停止している」時に階段で昇降するというような代替手段がないばかりでなく、ピット内の車両が冠水するという事故につながるおそれがある。台風9号、台風16号でも同様に機械式駐車場の冠水事故が発生している。

⑤台風による機械式駐車場管理水事故事例

機械式駐車場の冠水は、異常気象による集中豪雨、台風の上陸などが頻発した10年ほど前から管理業ではよく知られている事故である。それに応じた対策などもしているが、居住者に事故発生の危険性が浸透しているとは言い難い。

平成28年に発生した台風9号でも機械式駐車場の冠水事故が発生している。こうした場合に、被害にあった車両の所有者(区分所有者)は、当然のようにその責任の所在なし追及を管理組合、管理会社、警備会社、機械式駐車場メーカー、分譲会社、保険会社などに向けることがある。一般的に関係会社等の責任の有無は、第1次的には管理組合ないし区分所有者との契約内容に違反したか(債務不履行責任の有無)、第2次的には関係会社に予見可能性があることを前提とした結果回避義務に違反したか(不法行為責任の有無)により決せられる。そもそも冠水防止を各契約に謳う(または契約内容の一部となっている)ことは一般的ではないから、責任は否定方向にある(もっとも、当然であるが契約内容次第である)。契約を離れて見たとしても、ごく稀に発生する大規模な自然災害の場合、管理組合や管理会社等はその発生やそれに伴う個別の被害結果を予見できないことが多く、関係会社に責任を問うことはできないであろう。一方で、マンションの排水ポンプ設備等にもともと不具合があり、管理組合や管理会社等がこれを認識していたり、実際に対応を行った管理会社等に不適切な点があれば、責任を問われることも考えられる。このことは文章にすれば簡単にも見えるが、個々の状況によって責任の有無や所在を一概にいうことは困難であり、個別判断となる。こうした判断の難しさは、被害結果の重大さや区分所有者の関係会社に対する要求と相まって、被害にあった区分所有者が感情的になる一因とも考えられ、トラブルが長期化する傾向にある。

下記に台風9号における埼玉県中部の事故事例から、機械式駐車場の冠水問題について考察する。

■台風9号に関する埼玉県入間市の状況について

1) 降水量(気象庁HPより) <http://www.jma.go.jp/jma/index.html>
所沢観測所(所沢市勝楽寺付近)における降水量

8/22(月)	10時	11時	12時	13時	14時	15時	16時
降水量	12.5mm	38.0mm	54.0mm	54.5mm	13.0mm	12.5mm	2.0mm

●平年値との比較:平年値7.0mm/日のところ、2016/8/22の降水量は208.0mm/日と観測史上3位(1981年~2010年)を記録。特に、日最大1時間降水量は76.5mm/h(同日11時36分まで)と観測史上1位(1976年8月~2016年8月)を記録。

2) 埼玉県周辺地域における台風9号被害状況(2016/8/29内閣府発表「平成28年台風第11号及び第9号による被害状況等について」より)

床上浸水66件、床下浸水362件

避難指示:新座市

避難勧告:さいたま市、川越市、東松山市、入間市、志木市、富士見市

溢水河川:柳瀬川(所沢市)、不老川(狭山市・入間市)、東川(所沢市)

道路規制:国道463号(所沢市宮元町 8/22(月)11:22~15:15)、

国道463号(入間市下藤沢 8/22(月)12:00~17:00)

3)緊急センター ライフネクスト24(以下LN24)緊急対応状況(首都圏約2,600組合)

	通常時	8/22(月)9:00~18:00
対応人員	6名	10名に増員(最大人員にて対応)
電話によるお問合せ件数 (実際に対応できた件数で、潜在的にはさらに多い お問合せがあったと想定されます。)	600件程度	約1,100件(通常時の約1.8倍)
遠隔監視における発報件数(重複除く)	数件	約480組合(埼玉県 約160組合)
機械式駐車場地下ピットの排水ポンプの釜場満水警報		約60組合(埼玉県 約20組合)
機械式駐車場地下ピットの排水ポンプや装置の異常警報		約30組合(埼玉県 約10組合)
雨水貯留槽等の排水ポンプの釜場満水警報		約180組合(埼玉県 約90組合)
雨水貯留槽等の排水ポンプの故障等異常警報		約30組合(埼玉県 約10組合)
その他、共用部分の停電や設備異常等		約180組合(埼玉県 約30組合)

■ Iマンション事事故例

1)基本情報

【住所】埼玉県入間市

【規模】2014年1月竣工、80戸

【駐車場】平置10台、機械式駐車場22台(上段7台、中段7台、下段8台)

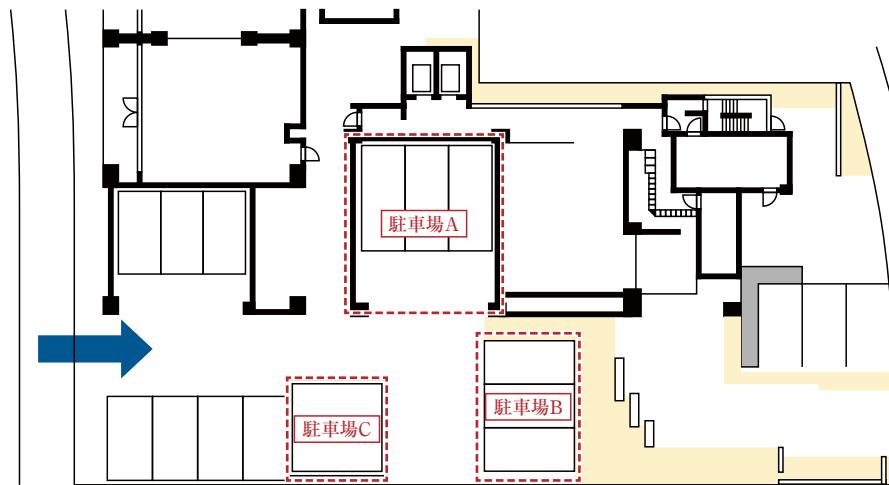
※別に店舗用駐車場4台あり

2)被害状況

マンション敷地内の機械式駐車場A.No.24~30の区画(下記駐車場A)において、8月22日の台風9号の雨水及び不老川氾濫の際の濁流がピットから排出されず、中段・下段のパレットに駐車されていた車両2台が冠水した。

3)災害後の方向性

機械式駐車場を埋め戻し、平置駐車場とする方向で検討中。



①車両の被害状況

屋内横行昇降式機械駐の下段No.29 No.30に駐車していた車両については、避難移動が間に合わず水没。※2台共に車両保険に加入のため保険にて対応。

■当時の状況



敷地内車路から機械式駐車場を撮影



敷地内車路から機械式駐車場を撮影



マンション周辺(敷地外)地域冠水



電気系統の腰用により車両のライト点灯



冠水した駐車場



冠水した駐車場

②機械式駐車装置の被害状況

①機械式駐車装置

8/22(月)、23(火)に点検会社にて確認を行った結果、駐車場A・B・C共に、電装部品含め一旦水に浸かった状態になり、通常使用時の突然の故障等のリスクが考えられるため使用できないと判断。

②排水ポンプ

8/22(月)協力会社にて動作確認を行ったところ正常に動作しており、今後も継続して利用可能。

③その他共用部分の被害状況

建物敷地内で冠水したエントランス出入口付近の床面、駐輪場側～エレベーターホール前に泥が堆積していたため、当日夜に清掃を実施。

また8/24(水)からは家庭用高圧洗浄機、汚水用掃除機を使用し清掃作業を実施。エレベーターホール前浸水時に、雨水がエレベーター昇降路内の地下ピットに浸入し水が溜まった状態のため、排水ポンプによる排水作業を実施。

④当日の対応状況について

※日時については、記録ベースの場合はその時刻を、担当者の記憶によるものは○時頃と表記

日時	天候	内容
2016年8月22日(月)		
12:42	豪雨 54.0mm	<ul style="list-style-type: none"> ●立駐排水ピット満水 信号受信(LN24センター) ●管理員が駐車場ピット内満水警報が出た為、管理会社支店に連絡を入れた。 <p>管理会社支店のフロント社員Aより屋外昇降式の機械駐車装置B.C 2基については、インターロッキング解除して下段のパレットを地上部分に上昇、A横行昇降式については、中段、下段パレットの車両を同時には地上部分に移動ができないため、利用者にコインパーキング等安全な場所に移動をお願いするよう指示があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●A.屋内横行昇降式 2台は出庫済 入庫している5区画(No.26,27,28,29,30)については、満水警報が出ているため出庫、確認いただくよう管理員が利用者全員に連絡をとった。 ●B.屋外昇降式3列(全9区画) インターロッキング解除 全列上昇の際に6区画(No.15,18,20,21,22)の入庫を確認 ●C.屋外昇降式2列(全6区画) インターロッキング解除 全列上昇 全区画の出庫済を確認 ●A.屋内横行昇降式の利用者数名が状況確認後、出庫の必要なしとのことで部屋に戻られた。
13:52		<ul style="list-style-type: none"> ●立駐排水ピット満水警報の表示消灯を確認 (LN24センター) ●管理員が、屋外昇降式B.Cに「出入庫禁止」の表示 <p>※全区画出庫済のC)屋外昇降式パレットについては、一旦パレットを下げ元の状態に戻す。</p>
14:54		<ul style="list-style-type: none"> ●再び立駐排水ピット満水 信号受信(LN24センター) ●管理員が入庫しているA屋内横行昇降式 利用者4名の方に再度、満水警報が出た旨を連絡。数名が状況確認、出庫の必要なしとのことで部屋に戻られる。 ●管理員が現場に留まり状況確認を継続。
15:49		<ul style="list-style-type: none"> ●状況悪化のため、管理員が再度A屋内横行昇降式入庫者5名に連絡。
16:12		<ul style="list-style-type: none"> ●この間に何度か管理会社支店に連絡を取るが、他マンションの対応等のためつながりにくい状態が続く。
16:13		<ul style="list-style-type: none"> ●No.26,27,28については出庫完了 ●立駐機故障の信号を受信(LN24センター)
同時刻		<ul style="list-style-type: none"> ●No.29,30については、お部屋の奥様にお願いし、ご主人に連絡を取っていただいていたが、車両を移動されなかつたため車両が水没 ●管理員が立駐機下段のパレットが冠水し、立駐機が作動しなくなった旨をLN24、管理会社支店に連絡。 ●LN24より駐車場の保守点検会社を手配現場に向かわせる。 ●フロント社員Aがフロント社員B、責任者へ連絡、Ⅱマンションに向かっていたフロント社員Bが急遽、Ⅰマンションの対応に向かう。併せて立駐ピット内部の雨水の排水のため、協力会社に排水ポンプを手配。フロント社員Aは管理会社支店から施設車両で現場に向かう。 ●バイク置場側の出入口からも浸水があり、エレベーターホールへも水が流入、一部はエレベーター昇降路ピット内に流入。
16:30頃		<p>管理員よりエレベーターの保守点検会社に連絡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●平置駐車場についてもタイヤ半分が水に浸かり始めたため、利用者に声掛け ●エレベーターホールへの水の流入を防ぐため、お住まいの方に協力いただき排水、清掃作業を実施。 ●駐車場メンテナンス会社がマンションに到着
16:30過		<ul style="list-style-type: none"> ●フロント社員Bがマンションに到着、管理員から状況確認、併せて水没した区画の利用者2名に状況等を説明。
17:30		<ul style="list-style-type: none"> ●協力会社から排水ポンプを受領。既設の排水ポンプと共にA屋内横行昇降式駐車場ピット内の排水作業を複数体制で開始。 ●管理会社支店から現地に向かっていたフロント社員Aが現地に到着 お住まいの方に協力いただき排水、清掃作業を実施。
同時刻		<ul style="list-style-type: none"> ●フロント社員ABが管理組合の理事長宅を訪問。奥様に状況を説明。併せて前期理事長宅を訪問、状況説明を行う。
18:00過		<ul style="list-style-type: none"> ●お住まいの方4～5名の協力のもとフロント社員A、管理員で館内に流入した泥水の除去、清掃作業を実施。
19:00頃		<ul style="list-style-type: none"> ●フロント社員Bは、管理事務室で水没した車両の所有者2名(ご主人)に状況説明を行う。 ●当日の排水作業を一旦中止し、翌日の作業再開を確認し退館 人員:管理会社3名、駐車場メンテナンス会社4～5名
19:30頃		<ul style="list-style-type: none"> ●お住まいの方4～5名の協力のもとフロント社員A、管理員で館内に流入した泥水の除去、清掃作業を実施。
20:00頃		<ul style="list-style-type: none"> ●フロント社員Bは、管理事務室で水没した車両の所有者2名(ご主人)に状況説明を行う。 ●当日の排水作業を一旦中止し、翌日の作業再開を確認し退館 人員:管理会社3名、駐車場メンテナンス会社4～5名
21:30頃		<ul style="list-style-type: none"> ●立駐排水ピット満水警報解除 (排水ポンプによるピット内排水完了)
22:00		<ul style="list-style-type: none"> ●No.29 駐車場契約者の車両をレッカー移動可能な状態に
03:32		
2016年8月23日(火)		
		<ul style="list-style-type: none"> ●No.29 駐車場契約者の車両をレッカー移動 ●土のう51個搬入
2016年8月25日(木)		<ul style="list-style-type: none"> ●屋外昇降式 No.21パレットの車両出庫 駐車場メンテナンス対応 ●No.30 駐車場契約者の車両をレッカー移動
2016年8月28日(日)		<ul style="list-style-type: none"> ●No.21(B2)の車両を移動 駐車場メンテナンスに依頼 <p>※以上で車両の移動を全て完了</p>

⑤管理組合の対応状況

理事会は毎月開催

2016年10月16日 駐車場に関する説明会開催

＜区分所有者の主な質問、意見＞

- 復旧(部品交換)に要する費用がかなり高額である。
災害復旧費用を計上すると、〇期で修繕積立金を修繕費が上回ってしまう。この場合費用を借り入れることになるのではないか。
- なぜ、水災保険に加入してしなかったのか。水災もそうだが、地震への対策も必要ではないか。
- 資産として敷地内駐車スペースを確保してほしい。せめて15台分は復旧してほしい。
- このような事態になることは予見できなかったのか。管理会社、駐車場メンテナанс会社の責任はないのか。
- 一度起きてしまったのだから、またこのような災害が起こると考えたほうがよい。
- 止水板など他の方法で防止することはできないのか。
- 駐車台数が減った場合、あふれた者は各自で駐車場を探さなければならないのか。

■ II マンション事事故例

1) 基本情報

【住所】 埼玉県所沢市狭山ヶ丘

【規模】 2000年1月竣工、中規模(60戸～80戸程度)

【駐車場】 平置26台、機械式駐車場33台(上段11台、中段11台、下段11台)

2) 被害状況

マンション敷地内の機械式駐車場No.29～61の区画において、8/22(月)の台風9号の雨水がピットから排出されず、中段・下段のパレットに駐車されていた車両10台が冠水した。

①各車両の被害状況

敷地内駐車場における機械式駐車場部分33台のうち、中段下段22区画中10区画に車両が駐車されており、そのいずれもが完全水没した。

②機械式駐車装置の被害状況

①機械式駐車装置

8/23(火)及び8/29(月)に点検を行い、応急措置を施したところ、使用できる状態までには復旧したが、電装部品については冠水に伴い突然の故障リスクが発生しうる状況となっていた。また、チェーン類についても一旦水に浸かり錆も発生し始めている状態であるため、早期に交換が必要な状況であった。

②排水ポンプ

8/22(月)協力会社にて動作確認を行ったところ正常に動作しており、今後も継続して利用が可能。

③その他共用部分の被害状況

地域的に冠水していたため、エントランス付近は泥や流着物によって汚れていた。8/23(火)に清掃作業を実施。また9/5(月)には消毒剤を使用し消毒作業を実施。

■当日の状況



被害対応のため当日の写真撮影は実施できていない。災害後の写真

3)災害後の方向性

機械式駐車場を埋め戻し、平置駐車場とする。

4)当日の対応状況について

※日時については、記録ベースの場合はその時刻を、担当者の記憶によるものは○時頃と表記

日時	天候	内容
2016年8月22日(月)		
11:30頃	豪雨 54.0mm	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者Aより管理会社に電話があり、専用庭が冠水し、浸水の対策について問い合わせを受ける。尚、管理員が夏季休暇のため休務日。フロント社員Aからサッシ下部へ雑巾や古布等を詰めるようアドバイス。あわせてマンション備品の土のうの保管場所について質問を受ける。保管場所についてフロント社員Aでは不明であったため、確認して連絡する旨の回答。
11:45頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> 前任の管理員へ電話にて確認を行い、場所の把握をする。
11:54	同上	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者BからLN24に「道路の水が上がってきている。土のうの場所を知りたい。」との問い合わせあり。その際、1階住戸の皆様に対し浸水対策について広報して欲しいとのご要望をいただく。 フロント社員Aより区分所有者Bへ電話にて土のうの場所を伝える。
12:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> フロント社員Aにて、お住まいの方々へ、サッシ下部へ雑巾や古布を詰めていただくよう電話でアドバイスを始める。(結果、2軒の方々には直接電話にてアドバイスができたが、それ以外の住戸は不在であったためアドバイスできず)
12:30頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> フロント社員Aが上記対応中に、区分所有者Cより、管理会社支店へ機械式駐車場が冠水の可能性がある旨の連絡を受ける。 フロント社員Aが電話にてLN24へインターロッキング解除を目的とした警備派遣要請するも、LN24より関東全域にて被害が多発しているため、警備員の到着が大幅に遅れる可能性がある旨の説明を受ける。
12:45頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> フロント社員Aにて警備員が間に合わないと判断し、フロント社員Aより区分所有者Cへ、インターロッキングを解除するよう電話連絡を行う。 その後、区分所有者Cにて他の居住者の方と協力し、インターロッキングの解除を行ってもらう。
13:30頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> フロント社員Aが管理会社から現地に社用車にて向かう。

15:30頃	雨は降ったり止んだり	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aが現地到着。インターロッキングが解除され、区画No.40～49(中段)及びNo.61(下段)のパレットが地表面に出ていることを確認。あわせて地表面に出ている車両にも水没被害が及んでいることを確認。
16:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aより、責任者へ状況報告のための電話連絡を行う。 ● フロント社員Aより報告を受け、責任者より、管理会社の施設担当へ排水作業及び設備的な状況確認を目的とした出動要請を行う。 ● 機械式駐車場点検会社の作業員が現地到着。機器類の確認作業を行う。結果、既設排水ポンプの稼動及び機械式駐車装置が稼動可能であることを確認。既設排水ポンプは継続して使用すると共に、機械式駐車装置は、水没している状態で使用すると二次災害の発生が危惧されるためピット内の排水作業が完了次第動作確認することとする。 ● 機械式駐車場点検会社の作業員は18時に一時退館。 ● 施設担当者1名到着。 ● 設備的な状況確認を開始。 ● フロント社員Aより、管理事務室から機械式駐車場中段下段契約者全員への連絡を開始。22軒中14軒へ連絡がとれ、状況の報告と駐車の有無について電話確認。 ● 以降、フロント社員Aが現地待機し、お客様対応を行う。
18:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 責任者が現地に到着する。 ● 現状の確認・把握及びお客様対応のフォローを行う。
20:00頃	天候回復	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理会社及び協力会社所有の可動式排水ポンプ3台が現場へ到着。管理会社の施設担当者3名、協力会社作業員1名にて排水作業を開始。 ● 理事長帰宅。フロント社員Aより、状況の報告を行う。 ● 理事長より、状況の把握と原因の解明について改めて指示をもらう。
21:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理会社所有の可動式排水ポンプが追加で1台到着。 ● 施設担当者より1名増員し、全7名(責任者及びフロント社員A、施設担当者4名、協力会社作業員1名)にて排水作業開始。
22:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 冠水車両(区画No.50)より、冠水後の乾燥による通電現象が発生し、クラクションが断続的に鳴り響き、ライトが点灯したままとなる。 ● お住まいの方及び管理会社社員にて音響停止対応。 ● (バッテリーを取り外す、お住まいの方に車両を取扱う職業の方がいたため作業が可能であった。) ● 以降も、他の車両にて同様の現象が発生する可能性が考えられるため、被害車両所有の皆様へ連絡。 ● 被害車両(所有者)10軒中、8軒と連絡がとれ、同様の現象が発生した際にご協力いただく旨をご承諾いただだく。
2016年8月23日(火)		
0:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員A及び施設担当者2名が翌日の現場対応に備え一時帰宅。 ● 以降、責任者及び施設担当者1名、協力会社作業員1名、全3名にて対応
1:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 区分所有者Dより、水没車両に関する注意書きの提供を受け、機械式駐車場操作盤付近へ掲示。
2:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 理事長が排水作業の進捗の確認に来訪される。 ● 責任者にて状況の報告を行う。
		<ul style="list-style-type: none"> ● 責任者にて文書「台風第9号の影響による機械式駐車装置の被害について」をマンション各所へ掲示(全9箇所)
6:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 機械式駐車場地下ピットより排水作業完了。 ● 協力会社作業員1名及び施設担当者1名退館。
9:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aが到着。 ● 施設担当氏や1名が到着。既設排水ポンプの状況確認を行う。 ● 責任者と3名体制にて現地対応。
9時頃～	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aにて機械式駐車場利用者の皆様へ被害状況のヒアリングを開始。被害車両10台中6台の所有者へヒアリングが完了。
9:00頃 ～ 12:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 機械式駐車場点検会社作業員1名到着。 ● 点検及び動作確認を行うと共に、応急措置を行い、使用できる状態まで仮復旧したことを確認。 ● 施設担当者1名退館。
12:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 清掃員にてエントランス周辺の清掃が完了。
13:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aにて、書面「応急処置により機械式駐車装置復旧いたしました」をマンション内各所(全9箇所)へ掲示する。同書面を機械式駐車場契約者各戸へ投函 ● 責任者退館。
14:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● 以降、フロント社員Aにて現地にてお客様応対。
19:00頃	同上	<ul style="list-style-type: none"> ● フロント社員Aにて館内施錠確認と当社備品(排水ポンプ他)を回収し、退館。

5)管理組合の対応状況

理事会は毎月開催

2016年9月17日 駐車場に関するアンケート調査を実施した、アンケート結果は次の通りである。

回収:45通／76戸(10月1日時点)

①被害状況の確認

当マンション内において、台風9号によるご自身の住戸や所有物(車等)への被害はありましたか

被害があった——10

被害が無かった——35

●主な被害状況

駐車場冠水による車両の水没(複数件)

専用庭冠水による水濡れ・汚損(複数件)

雨水管の漏水

②緊急連絡先について

現在、理事会において緊急連絡先等をまとめたものの作成について検討しています。管理会社へ通知している連絡先は固定電話が主であり、ご自宅に不在であると連絡が取れない状況です。可能であれば携帯電話のお電話番号とメールアドレスをいただきたいと考えております。しかし、連絡先は個人情報に該当しますので、連絡先情報の提供についてお伺いいたします。個人情報の保管方法に関しましては、安全な方策について検討中です。

携帯電話番号、メールアドレスいずれも提供可——27

携帯電話のみ提供可——14

メールアドレスのみ提供可——3

携帯電話番号、メールアドレスいずれも提供不可——1

③今回の件で感じたこと、今後マンションとして検討すべき防災対策、管理組合及び管理会社に対する意見等、その他ご意見がございましたら、ご記入下さい。

緊急避難車両の駐車についての場所、ルール等(複数件)

管理会社の対応への不信(複数件)

機械式駐車場のシステム(センサー等)について(複数件)

行政への申し入れ等を行うべき(複数件)

自衛の意識を強く持つべき(複数件)

管理組合主導で、緊急時対応の組織化、マニュアル化(複数件)

■ 2マンションの事例から

2事例の説明会、アンケート調査などからも機械式駐車場の冠水事故が発生した場合、特に被害車両の所有者から管理組合、管理会社、警備会社、機械式駐車場メーカー、メンテナンス会社等への責任追及及び補償を求める声が多いことがわかる。責任を追及される側のそれぞれの立場は下記の通りである。

● 機械式駐車場のメーカー取扱説明書から

豪雨の際は「使用しない」と記載している。つまり、豪雨の際は、駐車車両を事前に移動することを前提としている。

4.2 豪雨・洪水

豪雨、洪水は、冠水を引き起こすことがあります。以下に、装置及び駐車車両の取り扱い方を説明いたします。

4.2.1 豪雨や洪水の恐れがあるときのお願い



注意 下記の注意を守らないと、人が粗暴を負う、または財物に損害が発生する事故が発生する可能性があります。

① ピット冠水にご注意!!



豪雨時、漏れからうの雨水流れ込みに遇り、ピットドアは排水されないことがあります。このような事態が発生するときは、ピット内の駐車は半径10m以上に地上に駐車させてください。なお、装置外駐車は、運営者の責任において被難してください。

4.2.2 ピット内が冠水してしまった場合



警告 下記の注意を守らないと、人の命にかかる事故または重傷を負う事故が発生する可能性があります。



装置を操作したり、ピット内に入らないでください!!



万一、ピット内が冠水したときに、装置を操作したり、ピット内に入ったりしないでください。被難の恐れがあります。

4.3 暴風・台風

暴風、台風は、駐車車両を転倒させることがあります。以下に、装置及び駐車車両の取り扱い方を説明いたします。

4.3.1 台風が近づいてきたら



警告 下記の注意を守らないと、人の命にかかる事故または重傷を負う事故が発生する可能性があります。

① 台風が近づいてきたら、装置の運転休止!!



風速15m/秒以上の場合は、装置の運転を行わないでください。

車が落し下し、人に衝突して死傷する、車が爆発するなどの重大な事故が発生する恐れがあります。

豪雨が伴う風速下でのアロバート（昇降式）の場合は、駐車は、下段とよりの配置に取り扱ってください。なお、装置外駐車は、使用者の責任において管理してください。（×駐車禁止）



4.3.2 その他の注意事項

1. 暴風による倒壊物によって発生した装置および車の損害につきましては、弊社は責任を負いかねます。

2. 暴風、台風が原因の故障につきましては、有償とさせていただきます。

(参考) ニッパツ取扱説明書

● インターロック解除キーについて

機械式駐車場は、1台が作動中の場合、他のパレットが作動しないような安全装置がついている。この安全装置を解除し、全部のパレットを同時に地上に上げることができる鍵が「インターロック解除キー」である。建物の管理権原者である駐車場管理者(=理事長)がこの鍵を使用できる。管理事務室にて保管している管理組合が多い。

インターロック=安全装置をはずし、強制的に全部のパレットを地上に上げることにより、水没は回避することができる。しかし強風時に使用すると、高い位置にある車両が風にあおられて落下する危険性がある。集中豪雨時に、理事長が車両の落下事故という大事故のリスクを抱えて安全装置の解除の意思判断は難しい。

尚、3段機械式の場合はインターロック解除キーがついているが、横行昇降式、パズル式の場合はインターロック解除キーはついていない。

● 分譲主について

分譲主に対して、機械式駐車場の設置に関する説明を求める管理組合もあるが、分譲主としては、建築基準法による建築確認を受けており、諸法令に則り建築しているので責任なし、との説明になろう。

● 管理会社について

管理委託契約書では、マンション管理業務の特性から緊急時の業務を規定しているものの(第8条)、緊急時に業務が過重されるというよりは、管理組合の推定的承認のもと事前承諾を得ずに管理組合のために業務を円滑に行う趣旨の規定であり、また、免責事項の規定において賠償する責任を免責としている(第17条)。

国土交通省 マンション標準管理委託契約書 より抜粋

(免責事項)

第17条 乙は、甲又は甲の組合員等が、第八条第一項各号に掲げる災害又は事故等(乙の責めによらない場合に限る)による損害及び次の各号に掲げる損害を受けたときは、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

- 一 乙が善良なる管理者の注意をもって管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の異常又は故障による損害
- 二 乙が、書面をもって注意喚起したにもかかわらず、甲が承認しなかった事項に起因する損害
- 三 前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰することができない事由による損害

(緊急時の業務)

第8条 乙は、第三条の規定にかかわらず、次の各号に掲げる災害又は事故等の事由により、甲のために、緊急に行う必要がある業務で、甲の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、甲の承認を受けないで実施することができる。この場合において、乙は、速やかに、書面をもって、その業務の内容及びその実施に要した費用の額を甲に通知しなければならない。

- 一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等
- 二 火災、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等
- 2 甲は、乙が前項の業務を遂行する上でやむを得ず支出した費用については、速やかに、乙に支払わなければならない。ただし、乙の責めによる事故等の場合はこの限りでない。

尚、当社の場合、管理委託契約締結にかかる重要事項説明の際に、機械式駐車場利用者に対して冠水のおそれのあること、車両保険に加入するよう努めてもらうことを記載し、説明を行っている。それでも、「そのような話は聞いていない」とする利用者もあり、被害発生前の周知の難しさを感じている。

● 管理組合について

管理組合が区分所有者と締結する駐車場賃貸借契約書や駐車場使用細則等により、その多くは災害時を免責としている。

● 保険対応について

管理組合が区分所有者と締結する駐車場賃貸借契約書や駐車場使用細則等により、その多くは災害時を免責としている。

○ 管理組合の付保する火災保険

管理組合が共用部分に付保している火災保険では、機械式駐車場が冠水して発生した車両の損害については担保されていない。

水災特約が付保されている場合でも、車両被害は対象外である。

○ 管理会社の付保する請負賠償責任保険

管理員がインターロック解除キーの操作をし、パレットを上昇させた際に、強風によって上段の車両が落下し、被害が発生する可能性もある。この場合に、各管理会社が加入する請負賠償責任保険の対象となるか。管理組合と管理会社の管理委託契約書上インターロック解除キーの操作を管理員業務とするに記載がない場合は、この被害は保険の対象外となる。当然にリスクの大きな業務となるため、管理会社としては契約対象外、保険対象外の作業はしないよう管理員に指示することとなる。

○ 駐車場使用者が付保する車両保険

唯一、担保されるのが車両保険であるが、通常の車両保険には含まれていない。水災に関する特約をつける必要がある。ここまで付保している車両は現状は少ないようと考えられる。

■まとめ

被害を防止するにはどうしたらよいか。ごく稀に発生する災害のみではなく、環境の変化の影響もあり、近年は都市型水害と呼ばれるような集中豪雨が頻繁に発生する地域もある。こうした集中豪雨は、近年頻発していることもあって、公共のインフラの整備や改修が追い付かず、インフラが想定している能力を超えてしまうことがたびたび発生している。このような場合に、マンション内の機械式駐車場設備や排水設備に何ら異常がなくても、公共道路より水が入って来たり、排水能力を超えた下水道へマンション側から排水不能になったりする。

台風や集中豪雨時にこうした悪条件が生じた場合は、車両を機械式駐車場の外に出す以外に解決策はない。しかしながら、3段機械式など多段式の場合、地上面に3倍の駐車スペースもなく、近隣のコインパーキング等も全台数を収容できるほどの空きはない。車路部分などマンションの空地に縦列駐車で「ぎっしりと」駐車する必要がある。また、縦列駐車中は、入出庫できなくなる。この対応には区分所有者全員の理解が必要である。

また、車両移動時に不在者がいることに備えて、車両の鍵を管理組合で保管する、近隣の方に預けていただくなどの事前の対応をすることも考えられる。

これらを行うためには、緊急連絡網の整備、避難訓練なども必要になる。

通常は、防災訓練、火災訓練がを実施する程度、かつ、訓練に出てくる人は限られているマンションが多い中で、集中豪雨の車両避難訓練まで実施している管理組合はほとんどない。

我々、マンション管理会社としては、激甚化の方向性にあるといわれる災害について、管理組合に適宜適切に情報を提供し、現実的に被害を減少できる方策と一緒に探っていくことが求められている。

第2節:東日本大震災における管理組合運営の実態

①管理会社と緊急対応

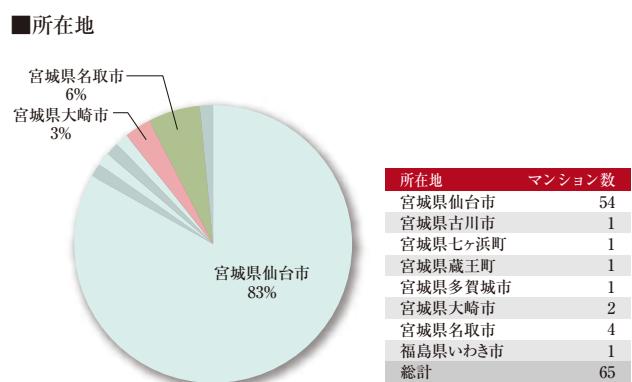
本節では、東日本大震災における当社管理物件の65の管理組合の総会資料や理事会資料、議事録から、緊急時の対応や復旧に至る過程などについて明らかにしたい。

以下、データによる部席に加えて、特徴的であった内容は、議事録のやり取りなども紹介する。

1)マンションの概要

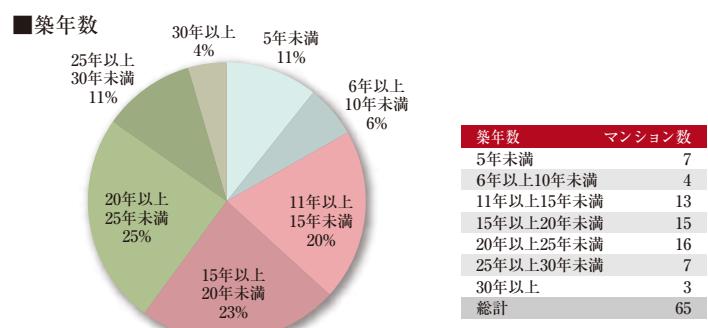
①マンションの立地について

仙台支店で管理するマンションは65組合である。マンションの立地については右の通りとなる。1棟を除いて宮城県のマンションであり、仙台市に立地するマンションが多くを占めた。



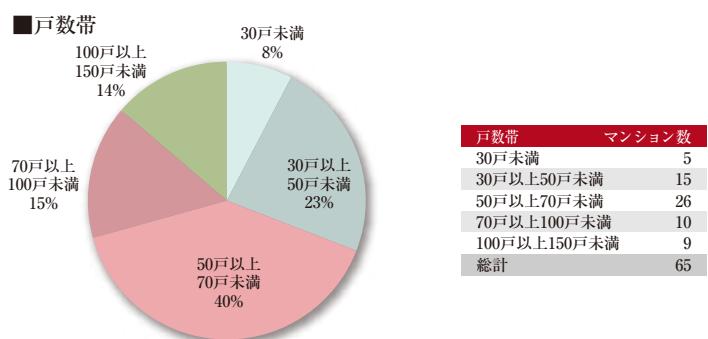
②マンションの築年数について

築年数について分けると右の通りとなる。11年から25年で半数以上となっている。



③マンションの規模について

マンションの規模を戸数で分けると右の通りとなる。50戸以上70戸未満が最も多かった。一般的な規模のマンションが多いといえる。



②東日本大震災後の管理組合の対応

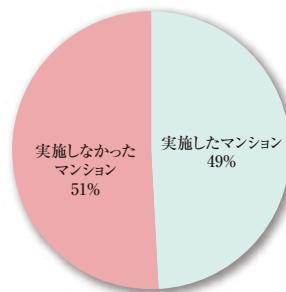
1)緊急工事の実施について

平成28年の標準管理規約の改正では、災害等の緊急時対応の条項が整備されている。災害発生時の管理組合の緊急対応（工事）の実施は課題と認識されている。ここでは、緊急工事について分析を行いたい。

①緊急工事の実施割合

49%のマンションが ■緊急工事実施割合 N=65(組合数)

何らかの緊急工事を実施している。緊急工事の円滑な意思決定が必要であることはここからも伺える。

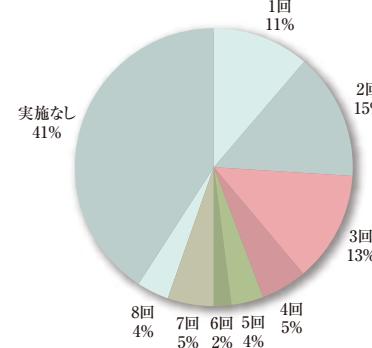


緊急工事実施割合・マンション数
実施したマンション 32
実施しなかったマンション 33
総計 65

②緊急工事の実施回数

■震災関連 緊急工事 実施回数N=54

緊急工事を実施した32の管理組合における緊急工事の実施回数を分析した。多くのマンションが複数回の緊急工事を実施していることが分かる。

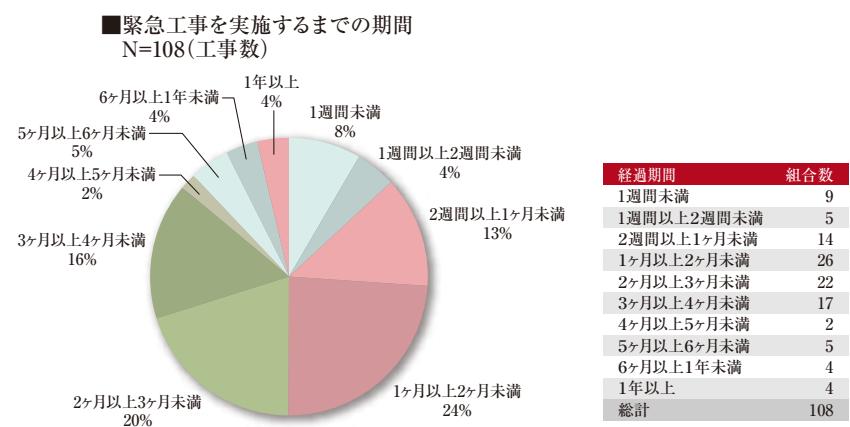


③緊急工事を実施するまでの期間

次に、緊急工事の実施時期を分類した。分析前の印象では、災害の発生の直後に実施されるものが多いと思われたが、災害より比較的短期間といえる2週間未満では12%に過ぎなかった。災害より1ヵ月未満に実施された緊急工事は25%、1ヵ月を超えて2ヵ月未満で実施された緊急工事は24%、2ヵ月を超えて3ヵ月未満に実施された緊急工事は20%、3ヵ月を超えて4ヵ月未満に実施されて緊急工事は16%となり、期間を経ると実施は減るものほぼ横ばいに推移している。また、災害より1年以上が経過してから実施されている緊急工事もある。このことより、緊急工事は災害直後に限った事象ではないこと、比較的期間を経てからも急いで実施する必要がある工事が発生することがあり、この場合には理事長や理事会などの迅速な意思決定をもって工事が実施されたことが伺える。但し、支店ヒアリングにおいては、工事の職人が圧倒的に不足しているため、震災直後に発注したが相当の期間を経てからの工

事になった場合や、余震が続いているため、理事会が工事実施を延期していた場合が、少なからず遅い工事実施に影響したとの意見があった。

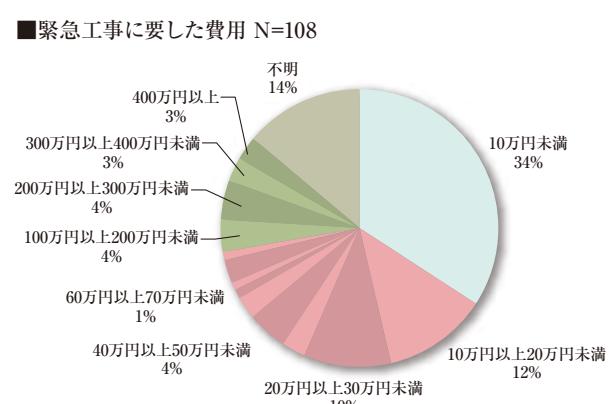
尚、残された資料からは、その際の工事を決定した主体が、理事長か理事会かが判然としないものが多かったため、そうした意思決定の過程については分析を行えていない。



④緊急工事に要した費用

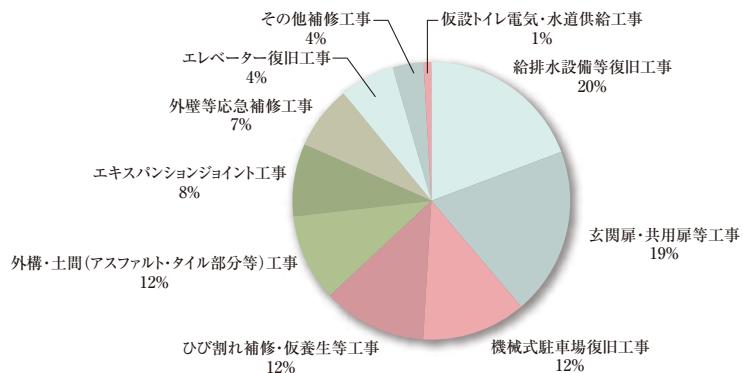
緊急工事に要した費用については、10万円未満が34%を占めた。これは予想の範囲内であるかと思う。さらには、100万円未満で70%程度を占めている。しかし、100万円以上が14%程度あり、通常の管理組合運営において理事長などが決める工事範囲を超えていることが想像された。やはり、大地震などの大きな災害に備えて、管理組合としての緊急時の意思決定の方法を定めておく必要が認められる。

尚、残された資料で見る限り、こうした意思決定が後々に大きなトラブルになったものはなかった。一方で、被災状況の診断(有償)を決めるなどを理事会が逡巡し、臨時総会を開催してから実施し、結果的に復旧の遅れにながった事例はあった。



⑤緊急工事の内容

■緊急工事議案の内容 N=108

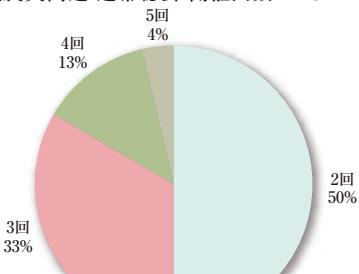


2)総会・理事会の開催状況

①通常総会の開催回数

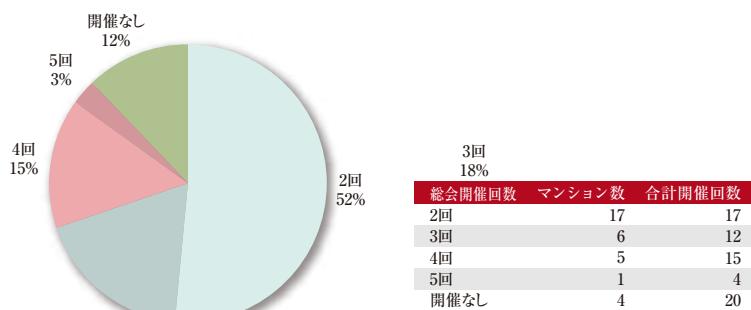
震災対応の目途がつくまでの年1回の通常総会の開催状況を調べた。2回が最も多く半数のマンションが2期程度で解決に至っていることが分かる。一方で、4回と5回が17%もあり、何らかの障害があると多くの期間を復旧に要してしまうことも明らかとなった。

■震災関連 通常総会 開催回数 N=54



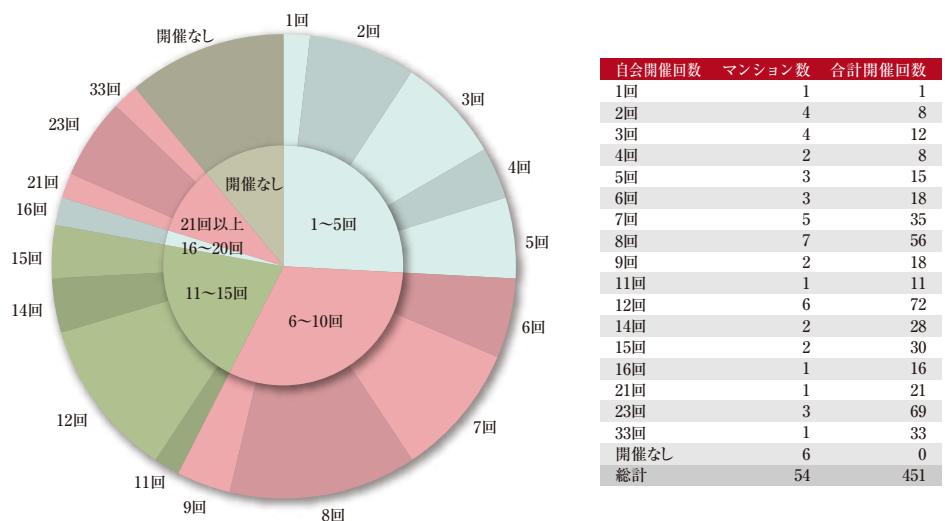
②臨時総会の開催回数

臨時総会を開催したマンションは82%を超え、通常総会の場では審議が困難であったことが伺える。開催の回数は2回の臨時総会が最も多く、半数を超えた。4回・5回と多くの回数を要するマンションも18%存在した。



③理事会の開催回数

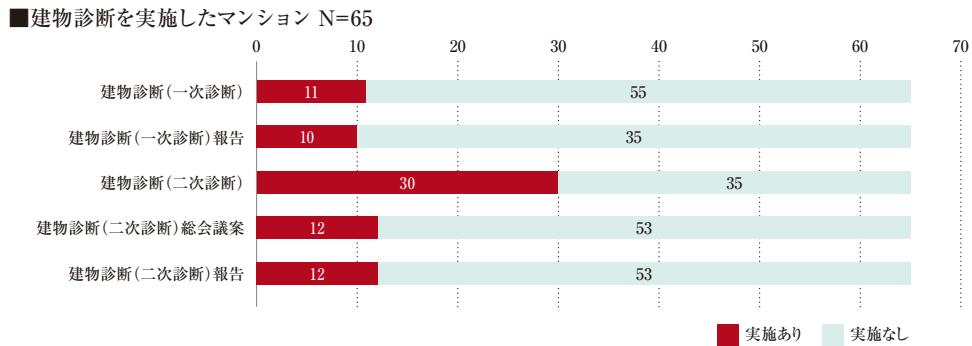
■震災関連 理事会 開催回数 N=54



復旧の目途がつくまでの理事会の回数をあげた。(震災関連を審議しているもののみとし、通常総会のために決算を審議しているような場合は除外してある)

3)被災状況確認のための管理組合の対応

一定以上の被害があった(ごく軽微な被害に留まるマンションを除いて)マンションでは、何らかの診断が行われている。これは、当面の被災状況の把握を行うための診断(これを「建物診断(一次診断)」とする)を行った後、より詳細に被災状況を確認したり、復旧工事の仕様など詳細を決めるための診断(これを「建物診断(二次診断)」とする)が行われている例が多かった。尚、どの議案も、同じマンションで結論が出ず、数回に渡って議論されていることもあるので、そのため二次診断ではマンションの数を超えており、合計で54件の議案が提出された。



①建物診断(一次診断)の実施について

建物診断(一次診断)の議案が審議されている回数は17回であった。この建物の一次診断では、当面の不具合や被災の程度(深刻さ)を大まかに把握するために実施されている。

震災より建物診断の議案審議までに平均して103日が経過している。

②建物診断(一次診断)の報告について

理事会などで、建物診断(一次診断)の結果報告が次に行われている。11回行われており、平均して被災から135日が経過している。

③建物診断(二次診断)の実施について

診断の結果を受けて、復旧工事を検討するにあたっては、共用部分の被害の程度をより詳しく調査する必要があり、各戸のバルコニーや各居室の壁などの被害の程度を明らかにする必要が生じたマンションがあった。これが、建物診断(二次診断)である。これには、200万円程度の費用を要する例も多く、決定までに複数回の議論を要している。そのため、69回議論がされている。これに平均して173日かかっており、二次診断の議論までに半年を要していることが分かる。

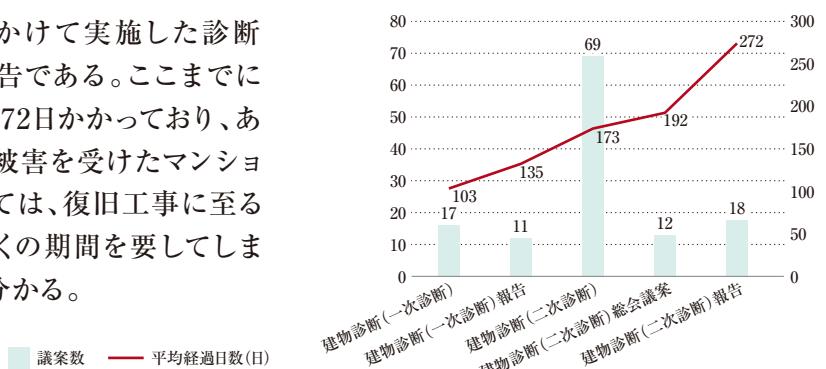
④建物診断(二次診断)総会議案

理事会のみで決定せずに、総会議案としている例が12存在した。裏を返せば、報告の18から総会決議を差し引いた6のマンションは理事会の決議で建物診断(二次診断)の実施を決定しているとも考えられる。

⑤建物診断(二次診断)報告

費用をかけて実施した診断結果の報告である。ここまでに平均して272日かかっており、ある程度の被害を受けたマンションにおいては、復旧工事に至るまでに多くの期間を要してしまうことが分かる。

■建物診断議案数と平均経過時間



■議案の名用

議案内容	件数	議案内容	件数
復旧工事の検討	142	落下防止ネット仮設置	2
建物診断(二次診断)	69	一時金徴収(総会議案)	2
工事進捗等の打合せ	68	委員会の設立(総会議案)	2
給排水設備等復旧工事	68	コミュニティ形成	2
被災状況の確認、今後の対応	55	一時金徴収	2
復旧工事(総会議案)	52	地震保険	2
玄関扉・共用扉等工事	49	復旧工事:着手金	2
ひび割れ補修・仮養生等工事	35	地震保険再鑑定	2
復旧工事	33	罹災証明再鑑定(実施)	1
応急修理制度	32	予備費	1
外構・土間(アスファルト・タイル部分等)工事	32	エレベーターピット等防水(排水)工事	1
外壁等応急補修工事	30	建物診断費	1
施工不良(瑕疵)	26	罹災証明	1
機械式駐車場復旧工事	25	建物水平垂直(傾き)調査	1
工事説明会	20	マンション周辺の路上駐車	1
建物診断(二次診断)報告	20	玄関ドア・アルミサッシ補修対象者への個別説明会	1
今後の修繕計画について	19	室内状況調査報告	1
地震保険の加入	17	応急修理制度の活用(総会議案)	1
建物診断(一次診断)	17	居住者からの意見	1
理事会・修繕委員会合同会議	15	地震保険の2度目一部損認定(余震による被害増大による認定)	1
復旧工事(設計・追加・予備費)	14	罹災証明の再々調査結果	1
アンケート結果について	14	工事竣工引渡	1
竣工検査	14	仮設トイレ電気・水道供給工事	1
建物診断(二次診断)総会議案	12	地震保険の鑑定結果	1
罹災証明について	12	復旧工事の発注	1
コンサルティング・工事監理	12	応急修理制度協力還付金	1
建物診断(一次診断)報告	11	自主防災会	1
エキスパンションジョイント仮工事	11	工事進捗等の打合せ(役員・修繕委員)	1
復旧工事(大規模修繕同時)総会議案	10	免震ビット修正工事	1
地震保険金	10	地震保険鑑定料	1
エレベーター復旧工事	9	応急修理制度(適用予定金額)	1
その他補修工事	9	応急修理制度申請費	1
機械式駐車場(特別対応・使用料返金・入替え・料金改定)	8	臨時総会資料(案)の内容確認	1
管理会社へのクレーム	8	建物傾き調査	1
アンケートの実施	8	竣工検査(再検査)	1
復旧工事(大規模修繕工事同時)	7	建物傾き調査業務	1
理事会・長期運営検討会合同会議	7	水道メーター交換工事	1
緊急連絡簿の整備	7	町内会防災訓練への参加	1
機械式駐車場工事(解体・固定化)	7	建物の傾き調査の結果報告	1
給排水設備等復旧工事(総会議案)	7	工事費用の捻出	1
エキスパンションジョイント復旧工事	6	雨漏りについて	1
資金計画	6	追加工事(総会議案)	1
復旧工事(設計・追加・予備費)	5	建物修繕について	1
専有部分と共用部分の区分・費用負担等(規約・解約)	5	東日本大震災に伴う居住者説明会	1
防災訓練の実施	5	補修工事報告	1
懇親会開催	5	東北マンション管理組合連合会との打合せ	1
管理委託契約締結(総会議案)	5	防災マニュアルの作成	1
地震保険の再鑑定	4	東北マンション管理組合連合会への入会	1
その他	4	防災避難訓練の実施	1
専有部設備の改善	4	盗難被害について	1
地域コミュニティ	4	民生委員(打ち合わせ)	1
罹災証明(制度・再鑑定)	4	特になし	1
中間検査	4	修繕委員会について	1
復旧工事(大規模修繕工事)	3	半損	1
復旧工事の進捗状況	3	修繕委員会の発足	1
お知らせ(広報)	3	管理業務改善提案	1
工事費用の捻出:一時金徴収(総会議案)	3	管理委託契約締結	1
工事費用の捻出:資金借入(総会議案)	3	建物診断(一次診断)	1
工事費用の捻出:修繕積立金改定	3	臨時総会について	1
被災状況の確認及び今後の対応	3	建物傾き調査結果報告	1
コンサルティング業務契約	3	路上駐車について	1
免震装置エキスパンション	2	建物診断(一次診断)報告	1
工事費用捻出:被災者生活支制度の活用	2	罹災証明(再調査依頼)	1
地震保険鑑定結果	2	工事費用捻出	1
コミュニティ形成について	2	浸水被害	1
工事費用の清算	2	一部損壊から一部損壊で変更なし	1
長期修繕計画の見直し	2	罹災証明の再調査	1
理事会	2	お知らせ	1
竣工引渡し	2	罹災証明の認定結果	1
罹災証明の再調査依頼	2	機械式駐車場工事(車両排出)	1
被災状況の報告、今後の対応	2	罹災証明再調査の進捗確認	1
防災マニュアル	2	今後の修繕について	1
備蓄品購入について	2	専有改修工事について	1
防災備品の購入	2	機械式駐車場工事(新設)	1
建物診断(二次診断)報告	2		

4) 特徴的なやりとり

① 管理会社に対するクレーム

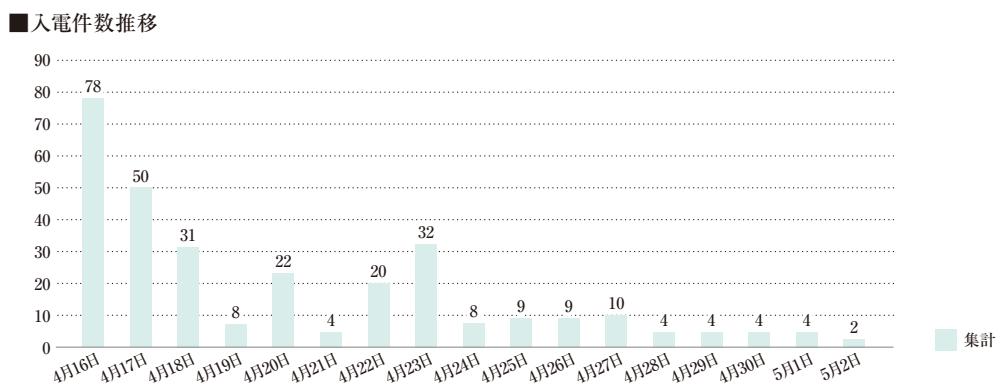
残された審議内容や議事録などより、管理会社と管理組合、区分所有者とのトラブルが少なからず発生していることが伺えた。以下に代表的な管理会社に対するクレームを紹介したい。

マンション	内容	備考
(a)マンション	<p>2011年7月 於:通常総会 意見:震災後の管理会社の対応の遅さ、不手際が多かったと思う。 2012年7月 於:通常総会 質疑:どこまでを緊急と考えるかにおいて居住者側と管理会社側で認識の違いがある。 応答(管理会社):管理組合様との契約内容を基に有償・無償対応について具体的例を提示したい。</p>	当該マンションでは、機械式駐車場が地震によって破損した。
(b)マンション	<p>2011年11月 於:通常総会 質疑:罹災証明について、管理会社から認定をあげましょうという提案はないのか。 応答(管理会社):管理会社の立場でそういうご提案はできない。但し、管理組合にて罹災証明の再調査の依頼をしており、●月●日●時より再調査を実施する予定。 2012年11月 通常総会 質疑:震災当初、応急修理制度の活用についても管理会社からあまり提案してくれなかった。 応答(管理会社):申し訳ありません。 2013年11月 於:通常総会 質疑:震災復旧工事に伴う玄関ドア未交換住戸について、該当者は納得したのか。 応答(管理会社):納得され、実施しないという結論になった。</p>	復旧工事において、その被害の程度の差から玄関扉を交換する部屋と交換しない部屋が生じたが、未交換の一部の住戸からクレームがあった。
(c)マンション	<p>2011年6月 於:通常総会 質疑:震災時停電になったが、発電機等は用意されていないのか。 管理会社:発電機はありません。</p>	
(d)マンション	<p>2011年6月 通常総会 【管理委託契約承認の件】 質疑:当マンション共用部地震保険について査定結果かは何か。 応答(管理会社):一部損(1回)という認定結果である。 質疑:部屋内やバルコニー部分にも被害があるのに目視確認ができる箇所のみにて認定を出すのは納得できない 応答(管理会社):要望があれば保険会社に再鑑定の依頼をする。 意見:管理会社の対応は納得できるものではない</p>	委託契約議案に関連した質疑。この後委託契約議案が否決される。後日、再審議がされ、契約の継続が決定した。
(e)マンション	<p>2011年9月 於:通常総会 質疑:震災の際に管理会社としてこういう対応をしますという提示をしてくれると良かった。震災等非常に居住者がどう動けば良いかを文書にて配布するなどの検討をお願いしたい。 応答(役員):非常時の提示は必要であった。</p>	
(f)マンション	<p>2011年4月 於:通常総会 【管理委託契約締結承認の件】 質疑:震災後の対応がお粗末すぎる。人員はどうなっているのか。 応答(管理会社):仙台支店には、フロント担当5名、設備担当2名で当たっている。 意見:情報も少なく対応も遅い。 意見:電話をしても大阪に転送され、温水器は専有部だから対応できないと一点張り。 意見:温水器が倒れて皆困っている時、管理会社に手伝ってもらうよう依頼したが、誰も来なかった。一軒一軒確認に来るべきではないか。 応答)申し訳ございません。</p>	管理委託契約の締結が否決
(g)マンション	<p>2011年5月 於:通常総会 質疑:今回の地震の際の対応は不満。次の日に対応するべきところ来ていなかった。他のマンションには自転車で駆けつけたりしていた。水道に関しては、この地域は断水でなかったので水道本管につながっているところから直接給水できたにもかかわらず、管理会社が把握していなかった。わざわざ公園や近隣マンションまで水を汲みにいった。このような対応で、委託契約を承認することはできない。 応答)申し訳ございません。</p>	管理委託契約の締結が否決

第3節：熊本地震における居住者ニーズ、解決までの期間、その傾向

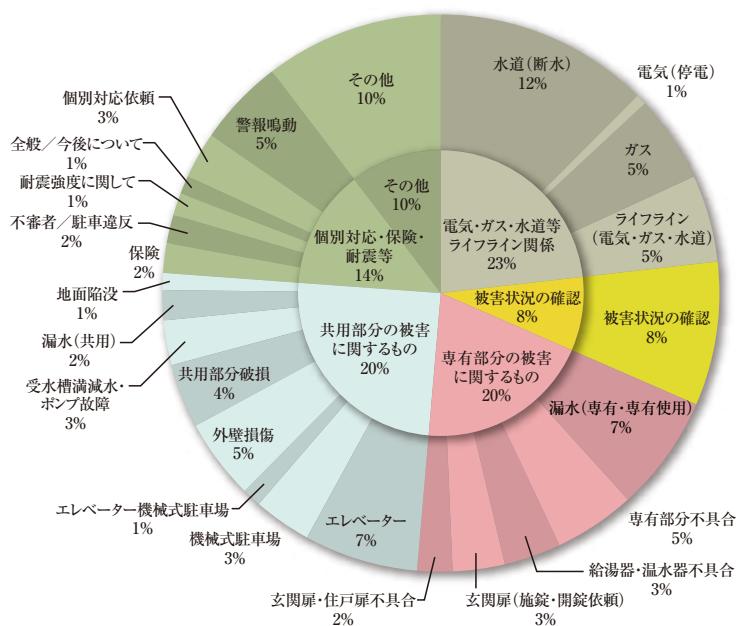
①緊急センターへの問い合わせ

熊本地震は、その広がりとして見れば限定的な地域の災害ともいえるため、センター受電の全件数に占める割合は（意外ではあるが）小さい。下記はそのうち熊本地震に関する問い合わせ件数推移を示したものである。



問い合わせ内容を分類すると、電気・ガス・水道等ライフラインに関するもの、専有部分に関するもの、共用部分に関するものなど多岐に及んでいる。熊本の地震の特徴的な問い合わせとして「被害状況の問い合わせ」がある。

■緊急センターお問い合わせ内容



当社にて管理を受託しているマンションは震災発生時に45棟。すべて熊本市内、かつ市街地に位置する。最も被害の大きかった益城町周辺には存していない。全壊したマンションはなく、深刻な人的被害はなかった。

居住者の多くは避難所に避難するか、親戚等を頼り熊本県外に避難していたようである。発災時の居住率はデータとして存在していないが、当社担当者がマンションの被害状況を確認に巡回した際に「人が住んでいない」「人の気配がない」と感じている。

そのため、震災の翌日からマンションの被害状況の問い合わせがセンターに入電するようになっている。マンションに戻りたいが、ライフラインは復旧しているのか、住める状態であるのか、という類の問い合わせである。

現在、大都市圏では避難所の不足から、マンション住民は「在宅避難」するよう呼びかけられている。管理現場でも行政や自治会などから「マンションの人は避難所に来ないでほしい」といわれると聞く。

今回の熊本地震は、熊本市内の避難所にマンション住民も避難することができているためこうした問い合わせが多くなったのであろう。地方都市と大都市圏では、発災時にマンション居住者から求められる情報が異なってくる。

当社では、被害状況の確認のために、東京、大阪から人的支援を行った。刻々と変化するライフラインの状況等をセンターに集中させることは難しく、問い合わせの電話に関しては「熊本支店にお問い合わせください」とした。日を追うごとにセンターの入電件数が減少しているのは、こうしたことも要因となっている。

■入電状況詳細

入電時間	入電内容
2016/4/16 0:01	ガスマーターBOXが開かない
1:37	EV停止
1:53	断水
2:03	館内停電
2:20	EV停止
3:02	部屋内に亀裂発生
3:18	消防給水槽満水警報・管理事務室より鳴動・EV停止
3:26	給湯器漏水
3:26	機械式駐車場が動かない
3:56	安否確認
4:34	風呂場天井漏水
5:05	機械式駐車場が動かない
5:08	機械式駐車場が動かない
5:35	状況報告のご連絡
5:40	管理室鳴動
6:38	室内キッチン食器棚が倒壊
6:39	住戸インターホン鳴動
6:45	室内が浸水状態になっている
6:48	機械式駐車場が動かない
6:56	EV停止
7:02	室内で水漏れ
7:06	ガスが使えない
7:30	駐車場の地面が陥没し、タイヤがはまっている
7:31	機械式駐車場故障
7:47	室内が水浸しになるほどの漏水(漏水箇所不明) 避難場所から一旦戻り、入室するかどうかを迷っている
7:51	断水のため、管理事務室の開錠依頼
8:31	代行FM通勤不可
8:43	EV停止
8:51	住戸玄関が閉まらなくなった
9:20	駐車場のパレットが動かない
9:20	地面の陥没(南面の庭の南西角が30cm程度陥没)
9:26	ライフライン使用不可
9:36	警報音が鳴っている
9:38	EV停止
9:38	敷地内の水道管破裂
9:46	貯水槽の上部コックからの漏水
9:56	玄関カギの施錠(避難のため)
10:08	駐車場の天井より漏水(2F部分が住居)
10:25	タイル等にひび割れがある状態で、滞在しても大丈夫か? 建物診断の予定はあるか?
10:40	電気温水器からの漏水

入電時間	入電内容
2016/4/16 10:41	EV停止
10:41	シャッターゲートが開かない(カギも抜けなくなった)
10:42	玄関横の壁に亀裂・タイルの剥がれ
10:43	駐車場扉の不具合
11:10	EV停止・管理事務室からの鳴動
11:27	管理時事務所からの鳴動
11:33	室内ドアが少しあかない
11:44	耐震強度に対する問い合わせ
11:49	ライフライン復旧に対する問い合わせ
11:59	EV・機械式駐車場が停止 管理事務所鳴動 受水槽の配管に亀裂があり水漏れ
12:05	当該マンションの避難場所の問い合わせ
12:06	断水・EV停止・駐車場の使用可否確認
12:39	エントランスのガラスが破損
13:11	FMに対する苦情(1F非常階段横の室外機付近で立小便)
13:15	避難しているが、一時帰宅する前に 電気が復旧しているか知りたい
13:17	EV動作確認
13:45	ライフライン復旧に対する問い合わせ
13:48	管理時事務所からの鳴動
13:57	住戸扉と鍵が閉まらない 避難するにも防犯上、心配
14:09	建物の状況確認
14:12	機械式駐車場破損(チェーン切れ)パレット上の 車が下の車にのしかかっている状態
14:37	住戸玄関扉の横の壁にひび
14:56	建物の状況確認
15:02	ガスが出てない
15:23	状況確認
15:37	建物の安全確認 (壁面にひびが多数あるが、在宅しても大丈夫か?)
16:38	8F入居者が防火ハッチのはしごで7Fに降りて来た。 ハッチはまだ開いています
16:49	住戸内断水 16時~21時は解消されているはず。 どのような仕組みでマンションに水がくるのか?
16:50	ガスの元栓が開いているのに火がつかない (隣室は使用できている)
17:03	洗濯機が倒れ、専有部扉が開かない (HSプレミアムで入電)
17:39	メーターボックス内上部から少量の漏水
17:59	マンションに亀裂やクラックが確認できる。 在宅しても大丈夫か?修理は保険対応か?

入電時間	入電内容
2016/4/16 18:13	状況と破損状況の確認(外部区分所有者)
18:48	漏水
20:02	マンション耐震レベルについて教えて欲しい
20:51	駐車場チャーンゲート切断
21:34	マンション状況問い合わせ
2016/4/17 7:13	管理時事務所からの鳴動
7:59	マンションの現状と耐震について
8:08	ガス復旧の目途について
8:29	ガス開栓の問い合わせ
8:38	EV再開時期の問い合わせ(身障者がご入居)
8:42	避難所よりの帰宅
9:03	復電の問い合わせ
9:08	エコキュート貯湯タンクの水を生活用水に転用したい、操作方法
9:32	給湯器の使用方法
9:34	耐震について
9:38	EVを動かして欲しい
9:49	ライフラインの使用可否
10:37	エントランスに忘れ物(鍵と財布)
11:07	住戸開錠依頼
11:21	給水管の破損
11:43	EV停止
12:02	給水ポンプに異常ランプ点灯(断水)
12:27	住戸玄関開錠依頼
12:30	配管破裂の可能性(駐車場にかなりの水たまり)
13:21	立体駐車場復旧予定確認
13:35	上階からの漏水
13:44	タワー式駐車場の復旧見込み
14:17	EV復旧見込み
14:40	ライフライン復旧見込み
14:51	住戸内漏水の対応進捗について
14:58	断水
15:26	断水解除されたのに水が出ない
15:26	EVの不具合
15:52	マンションの状況を知りたい
16:02	住戸扉が開かない
16:16	確認/ライフラインの復旧
16:32	断水している
17:21	水が出ない
17:37	水が出ない
17:47	水が出ない
18:14	受水槽からオーバーフロー
18:15	対応依頼/室内点検
18:32	外壁にひびがあり、ズレが生じている
18:50	401号室から共用部廊下に水が流れている為開錠
19:04	駐車場の車高オーバー
19:04	ブースターポンプの警報
19:13	ガスが復旧できない
19:38	EVが動いているが問題ないのか
19:50	今後の対応の説明が欲しい
20:13	水の供給
20:44	損壊状況
20:47	ベランダ縦管上部から水が流れている
21:21	雨錠破損
21:34	天井漏水
23:01	ゴミ出しの件(災害ゴミの回収情報について)
2016/4/18 0:12	1階に不審者
6:26	入居者から通水確認
7:06	断水について問い合わせ
8:44	ライフラインの復旧状況を知りたい
9:02	水の復旧進捗について
9:58	ライフライン復旧状況確認
9:58	電気温水器の配管外れ又は折れ
10:21	EVの復旧目途
10:36	EVと駐車場の稼動状況確認
11:09	断水しているが管理事務室で水の音
11:29	FM出勤日
11:33	インターホンにロック点灯
12:26	水が出ない
12:31	室内点検依頼
12:40	玄関前にてバイクスペースが倒壊し玄関を塞いでいる
13:51	ライフライン復旧確認
14:05	水が出ない
16:00	まだ水が出ない
16:20	ガス復旧に伴う対応
16:56	管理事務室の警備セット
17:10	入居者からライフライン復旧の確認
17:21	(006)給水ブースターポンプ異常発生
18:26	管理事務室鳴動
18:48	問い合わせ/震災の被害状況
18:52	担当と連絡を取りたい
19:03	水道復旧予定確認の件

入電時間	入電内容
2016/4/18 19:11	水道復旧確認の件
19:26	問い合わせ/ガスの復旧状況
19:37	給湯器不具合の件
21:19	通報/管理事務室鳴動
21:19	(007)受水槽減水発生
2016/4/19 8:41	ライフラインの確認
8:57	駐車場稼動状況と保険について
10:21	水の復旧状況
10:41	個別対応依頼/ガス・水道の閉栓希望
11:26	現在遠方に避難しており、建物の現状が知りたい。
12:05	マンション設備の復旧について問い合わせ
15:08	ライフライン問い合わせ
17:43	ライフライン問い合わせ
2016/4/20 0:39	建物の修復について
7:49	問い合わせ/断水解消されてるのに水がでない、受水槽から漏水
8:10	断水の件
9:08	住戸内インターホン表示について
9:46	今後の対応について
9:51	E Vの稼動状況について
9:51	E Vの稼動について
9:54	E Vの稼動状況について
11:02	建物外壁部にひび
11:39	開錠対応
12:12	ガス開始日の問い合わせ
13:03	ホームサットプレミアム/開錠後室内点検
15:11	駐車場横の水道破損
17:13	水が復旧しているかどうかの確認
17:16	部屋の中のひび割れについて
17:43	建物の修復について
18:13	車の保険について
18:18	ホームサットプレミアム/開錠後室内点検
18:24	マンションの安全性について再度の確認依頼
18:59	管理事務室が施錠できない
20:18	駐車場横の水道工事終了の確認書類提出について
22:48	ホームサットプレミアム/住戸開錠依頼の予約
2016/4/21 9:42	問い合わせ/復旧状況
11:19	ライフライン問い合わせ/水道
14:08	来客用駐車場問い合わせ
22:07	管理事務室鳴動
2016/4/22 08:01	ベランダ天井漏水
10:56	建物状況確認
12:56	水道復旧状況問い合わせ
12:51	水道復旧状況問い合わせ
14:31	マンション状況問い合わせ
16:06	電気復旧について問い合わせ

※同じ内容であっても別マンションのものは記載
※複数の入電であっても同じマンションのものは削除

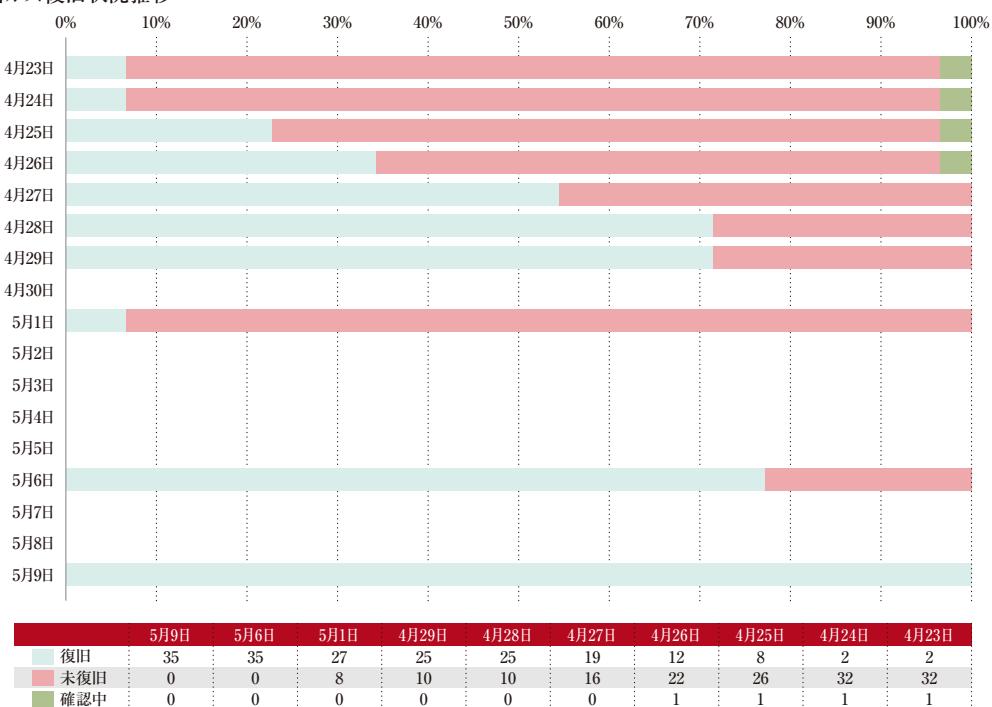
②ライフラインの復旧状況

震災発生後からテレビのニュースなどにより、ライフラインの復旧状況がさかんに報道されるようになった。しかし、マンションにおいては地域のライフラインが復旧したといつてもすぐに使用できるものではない。その知識がマンション居住者に知られていないため、「ニュースでは水道が復旧したと言っているのになぜ使用できないのか」といった問い合わせも多かった。次に当社管理マンションでライフライン等が復旧するまでに要した日数からマンションの特徴を考察する。

①ガス

熊本県は、都市ガスとプロパンガスが混在している。主に都市ガスでの復旧に遅れがみられたものの、5月6日現在で復旧を完了している。東日本大震災の際に、ガスの復旧は非常に時間がかかったことを教訓に、ガス会社各社は九州に人的応援をしたと聞く。そうした効果もあり早期復旧につながっているものと考えられる。

■ガス復旧状況推移

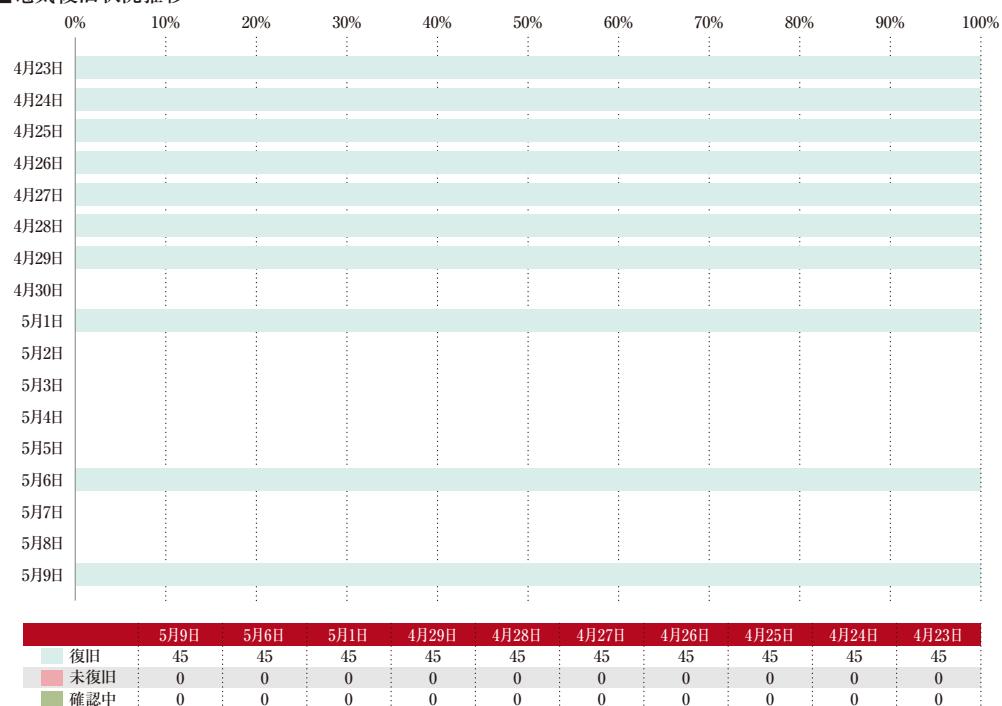


※4/30,5/2~5/5,5/7,5/8,熊本支店休業日のためデータなし

②電気

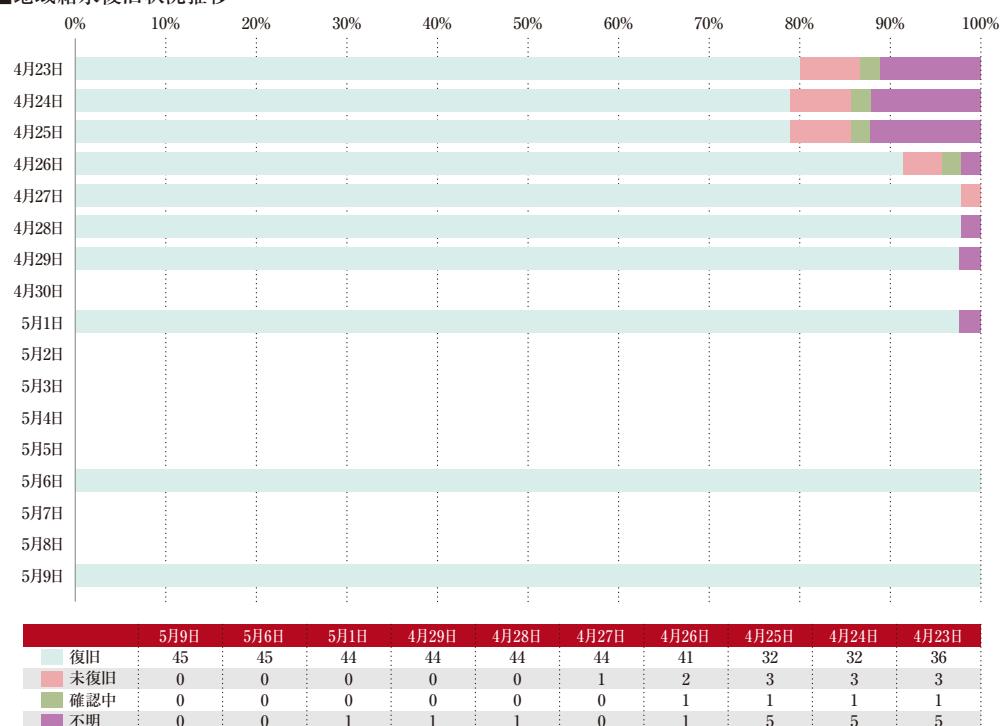
一時的な停電は発生したが、ほぼ当日中に復旧した。東日本大震災では、原発事故による計画停電等により被災地だけでなく首都圏でも影響があったが、熊本地震においては停電による大きな影響は発生していない。首都圏では震災イコール停電のイメージが定着しつつあるが、震災の状況によって停止するライフラインの種類は異なるため、偏った対策にならないようにする必要がある。

■電気復旧状況推移

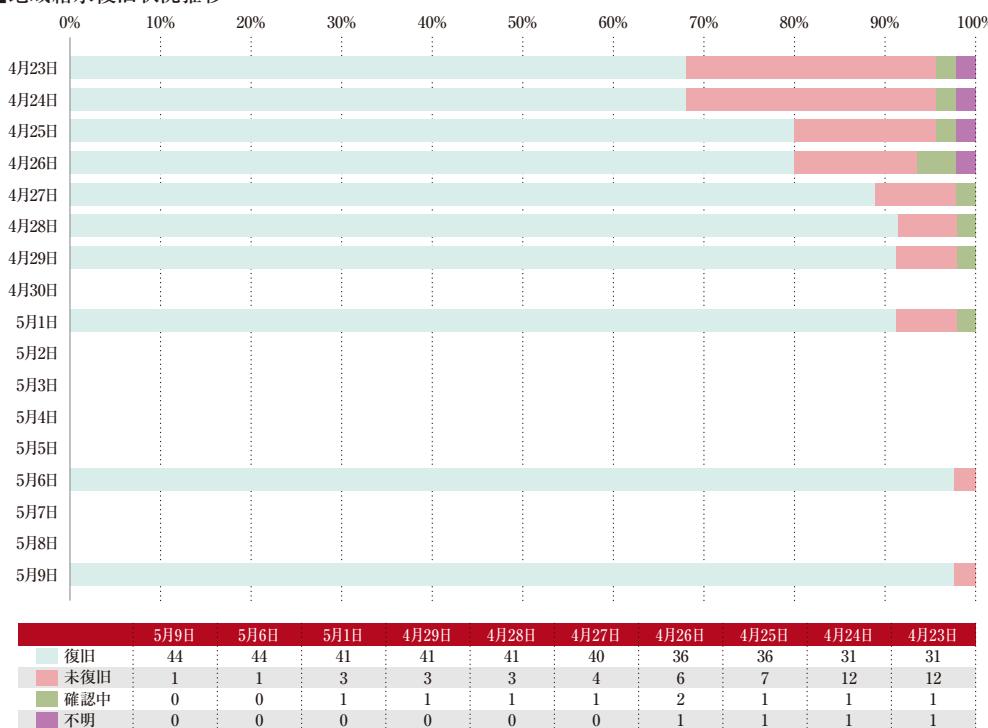


③給水

■地域給水復旧状況推移



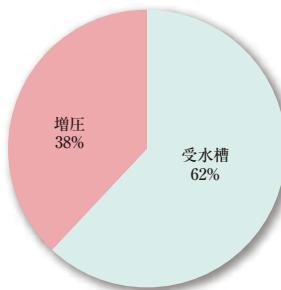
■地域給水復旧状況推移



地域給水は、5月6日現在で復旧している。尚、給水開始と同時に漏水事故の件数が増加した。マンションでは、給水が開始されても排水管の亀裂や破断の有無を確認した後に使用開始しなければ漏水が発生する。居住者がほぼ在宅していれば、下階からの段階的な利用開始とし、漏水がないことを確認しながら開始することも可能であるが、熊本地震の場合は在宅避難ではなく、避難所に避難した居住者が多かったことから、段階的な開始の呼びかけもできず、いわば虫食い状態で居住者がマンションに戻り、そのまま利用開始してしまったことが漏水が増加した原因と考えられる。

防災訓練などでも、震災後に給水を利用開始する時は下階から順次開始することの理解を得る必要がある。

■給水方式



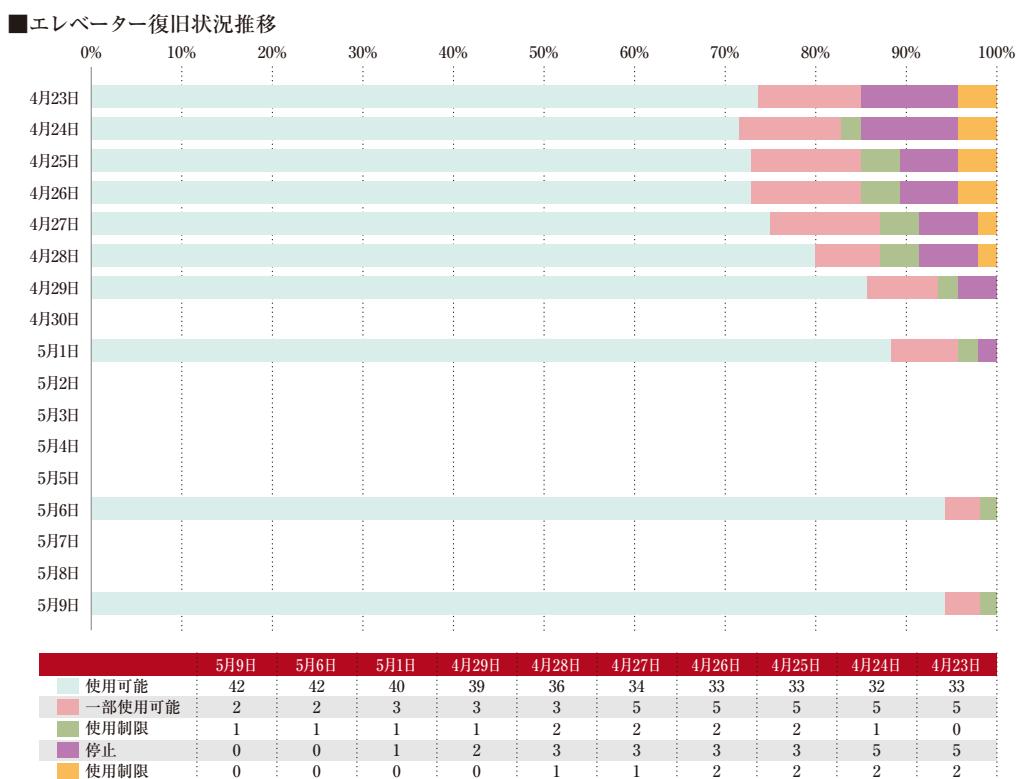
地域給水の復旧に比較してマンション内各戸給水開始に遅れがみられた。これは、ポンプ故障、受水槽破損による影響によるものであると考えられる。

熊本では、大都市圏に比較して増圧直結方式の給水設備が多く、これが給水開始の遅れの一因でもあろう。

地域給水が開始されたのに、マンション内にて給水が開始されないことについてのお問い合わせ等も多い。マンションでは、各戸の水道に至るまでの間に、共用部分の設備が存在していること、それが分かっていても、報道等により、給水が開始されると同時に利用できるという誤解を生んでしまう。マンションならではの現象をもっと理解していただく必要がある。

防災訓練などでも、震災後に給水を利用開始する時は下階から順次開始することの理解を得る必要がある。

④エレベーター



東日本大震災でもマンションのエレベーターの利用開始には最大で2週間程度を要しており、熊本地震でもエレベーターの復旧には日数がかかることを予測した。公共施設や病院等のエレベーターを優先的に復旧、マンションは後日となることは東日本大震災の経験からよく知られた内容である。

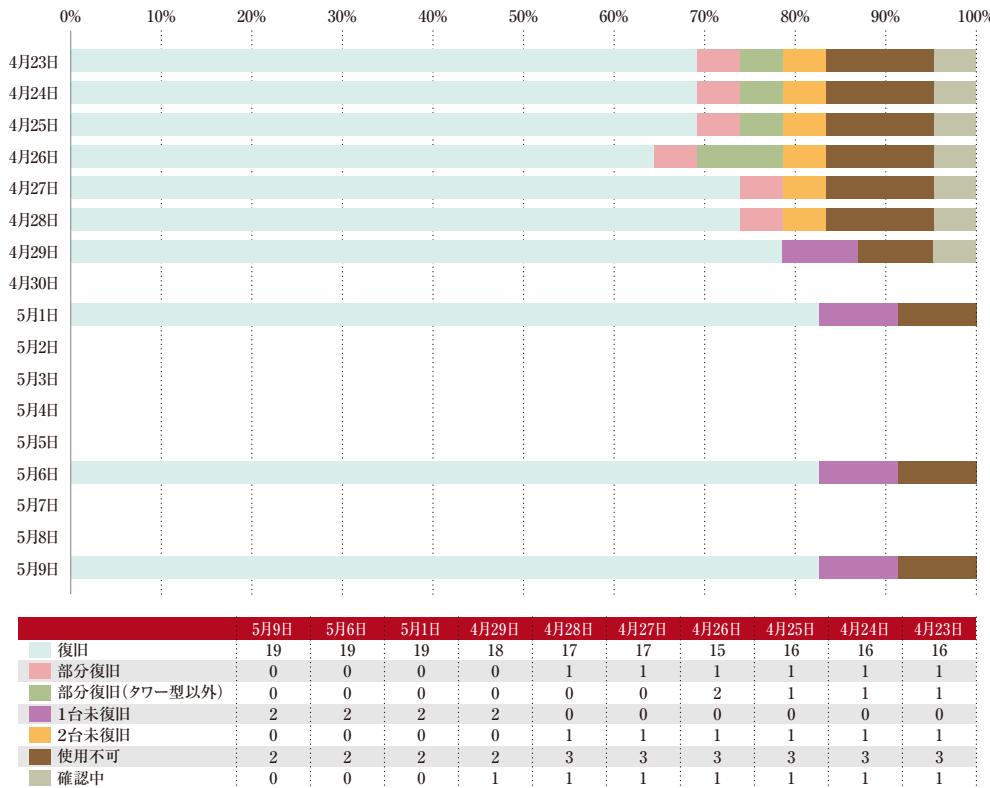
大都市圏では、超高層マンションの高層階に高齢者が居住していた場合に、住戸から降りることができない、また降りたとしても帰宅できないという問題が発生するが、当社管理マンションで20階以上の高層マンションは2棟しかなく、大きな混乱はなかった。

また、こうした高層マンションには複数台のエレベーターがあり、そのうちの1台のみを先に復旧し、他のエレベーターは使用制限等を行うという対応がされ、高齢者でも避難または帰宅困難となる事態は避けられている。

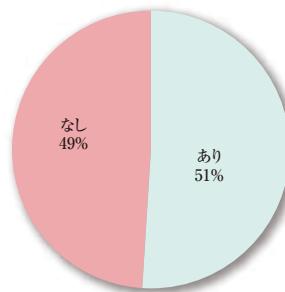
また、エレベーター機械そのものではなく、エレベーターホールの外壁損傷などにより危険性があると判断され復旧させていないものもあった。

⑤機械式駐車場

■地域給水復旧状況推移



■機械式駐車場有無



大都市圏に比較して機械式駐車場の設置割合が半数程度と少ないことが特徴である。大都市圏ではほぼ全数のマンションが機械式駐車場を有しており、機械式駐車場のトラブルはさらに多いことが予想される。

熊本地震の特徴として、避難所に車両を駐車して、その中で生活したり、親戚宅などに避難する際に、鉄道等ではなく車両による避難をする居住者が多かったことから、震災により停止した機械式駐車場を「今すぐ動かしてほしい」という緊急性の高い要望が多かった。

東日本大震災では、データとしては保管していないが、広域被害であるため、車両移動による避難は少なく、こうした「すぐに動かしてほしい」という要望は多くなかったと記憶している。災害発生地域が車社会であるか否か、被害が広域であるか否かにより、早期復旧の要望が生じる設備も変化するのではないだろうか。

⑥ゴミ

マンション居住者がマンションに戻り、最も必要とされたのがゴミの回収である。壊れた家財を片付けようにも、ゴミの回収がされなければ、一向に生活は戻らない。行政によるゴミの回収は、回収車の不足と膨大な震災ゴミの増加により滞っていた。しかし、自ら行政指定の処理施設に搬入すれば引き取りはされた（管理会社が搬入する場合は、理事長からの委任状が必要である）。当社では、福岡支店から2トン車を派遣し、マンションから搬出を行ったが、搬出したすぐ後から集積所が一杯になるという状況が続いた。

現在でも、震災直後の当社の対応として最も評価されたのがこのゴミの搬出作業である。

水や食料に対する備えは災害への備えとして浸透しつつあるが、震災ゴミをどこに保管するのか、衛生面をどのように維持するのを検討している管理組合は少ない。

尚、この対応は管理委託契約に含まれるものではない。



ゴミの状況

③地震保険の状況

震災復興において重要な役割を担うのが地震保険であることはいうまでもない。当社管理マンションでも、地震保険に加入していたマンションでは下記のような判定を受けた。

戸数	耐震等級	建物被害	傾斜・沈下の有無、柱・はり等の損害	調査日	判定	認定額(千円)
49	—	4.損害は軽微	駐車場柱にひび割れあり	5/11 14:00 7/16 10:00	一部損	8,730
90	—	3.損害はあるが住めない状態ではない	外構沈下、建物各所ひび割れ	5/17 13:00	一部損	9,700
44	—	4.損害は軽微	壁ひび割れあり	5/20 13:00	一部損	6,750
33	—	4.損害は軽微	共用廊下壁ひび割れあり	5/11 10:00	一部損	3,250
17	—	4.損害は軽微	駐車場上部垂れ壁ひび割れ、受水槽基礎傾き	5/20 15:00	一部損	3,131
33	—	4.損害は軽微		5/11 12:00	一部損	4,661
44	—	4.損害は軽微	壁面ひび割れ、外部工作物沈下	5/21 10:00	一部損	6,702
41	—	3.損害はあるが住めない状態ではない	はり等の損害あり、壁面ひび割れ多数	5/18 16:00	一部損	6,390
26	—	3.損害はあるが住めない状態ではない	はり等の損害あり、壁面ひび割れ、壁一部損壊	5/15 14:00	半損	79,065
23	2	4.損害は軽微	壁面ひびひび割れ等	8/27	一部損	5,305
26	2	3.損害はあるが住めない状態ではない	共用廊下壁面クラック多数、駐車場出入口コンクリート破損	5/20 11:00	一部損	5,190
23	2	4.損害は軽微	開口部クラック多数、アプローチクラック	5/30 11:00~13:00	一部損	5,637
50	2	3.損害はあるが住めない状態ではない	共用廊下壁面クラック多数	5/15 14:00	一部損	10,140
32	2	4.損害は軽微	6階ルーフバルコニー接合部壁面クラック	5/29 13:00~15:00	一部損	7,384
21	2	4.損害は軽微	軽微なクラック	5/30 9:00~11:00	一部損	4,984
62	2	4.損害は軽微	壁面ひび割れ、外部工作物沈下	5/28 10:00~12:00	一部損	13,380
24	2	4.損害は軽微	開口部クラック	5/16 16:00	一部損	5,640
27	2	4.損害は軽微	壁面ひび割れ、欠損等	5/30 13:00~15:00	一部損	6,940
71	—	3.損害はあるが住めない状態ではない	はり等の損害あり	5/9 12:00, 6/2 11:00	一部損	2,100
67	2	4.損害は軽微	壁面クラック等	6/12 10:00	一部損	13,555
91	—	4.損害は軽微	EXP間隔拡大	5/30	一部損	18,623
79	—	4.損害は軽微	壁面クラック等	5/11 16:00	一部損	10,087
146	—	4.損害は軽微	壁面クラック等	5/28 13:00~15:00	一部損	22,822
156	—	4.損害は軽微	壁面クラック等	5/29 15:00~17:00 7/28 10:00	一部損	19,652
60	—	4.損害は軽微		5/13	一部損	8,525
138	—	4.損害は軽微	壁面クラック等、外構被害大	5/28	一部損	29,365
182	—	4.損害は軽微	はり等の損害あり	5/9 10:00	一部損	29,775
50	—	4.損害は軽微	外部工作物の傾き	5/6	一部損	9,741

地震保険は地震保険法に定められた政府による再保険であり、どの損害保険会社でも同様の商品であるにもかかわらず、保険会社ごとの比較がされたり、どの保険会社にしたらよいか、という問い合わせをいただくことも多い。また、被害の査定にあたっても火災保険と混同されていたらとその内容はあまり知られていない。

熊本地震後も、免責か一部損かの境界線にある管理組合から「一部損にならないか」という相談があり、一部損か半損の境界線にある管理組合から「半損にならないか」という相談があった(震災発生当時の区分による)。

地震保険は、生活復興の観点で制度化されており、火災保険とは異なり、実際の復旧費用は関係ない。火災保険は、復旧するためにかかる実際の金額(見積書)が査定され、保険金が支払われるが、地震保険の査定には「見積書」などは必要ない。査定は上記3種類のうちのどこに該当するのか、のみである。

また、地震保険はマンションの構造体である柱や梁部分の被害のみが査定されるが、居住者からすると、それ以外の壁や、外構部分のほうが大きく損傷して見えることから、「なぜ大きく破損した箇所を見てくれないのか」という不満にもつながっている。ある管理組合の理事長からは「地震保険も火災保険と同様に損害額に応じて支払われないと不公平だ」とのご意見をいただいた。但し、現在も熊本県では改修工事を請負う工事会社を見つけることすら困難な状態にあり、震災後に見積書を取得して保険金を払うとなると生活復興という立法の意義が失われかねず、火災保険と同様の制度することは難しいであろう。

査定の結果、支払われる保険金は、全損、半損、一部損、免責の間に多額の差が生じる。損害保険会社にヒアリングすると「査定の結果をご納得いただくことが難しいケースもあった」と聞く。

具体例として、保険金額が2億円の場合、当時の制度では、一部損の査定がされた場合は、1,000万円の保険金が支払われ、半損の場合は1億円、全損の場合は2億円となる。一部損か半損かの境界にある管理組合は、この査定の違いで9千万円の差額が発生することになる。これだけの差があれば、少しでも被害を大きく査定してもらい、ワンランク上の査定を受けたいという心理が働くのは当然のことであろう。

■基準

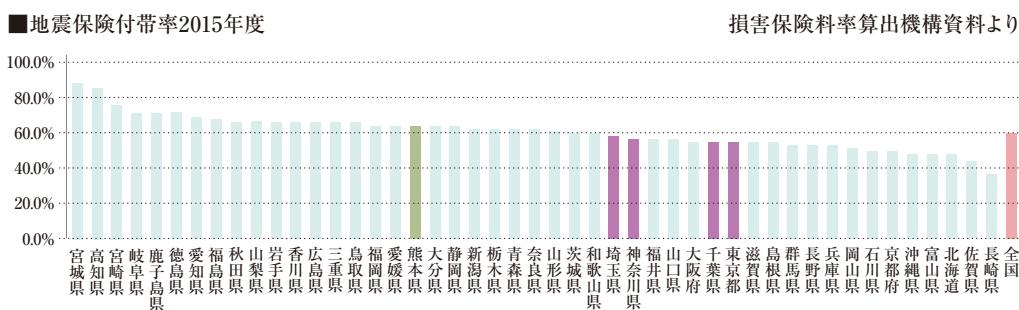
熊本地震当時			平成29年1月から		
全損	主要構造部の損害額が時価額の50%以上	地震保険金額の100%(時価額が限度)	全損	主要構造部の損害額が時価額の50%以上	地震保険金額の100%(時価額が限度)
半損	主要構造部の損害額が時価額の20%以上50%未満	地震保険金額の50%(時価額の50%が限度)	大半損	主要構造部の損害額が時価額の40%以上50%未満	地震保険金額の60%(時価額の60%が限度)
一部損	主要構造部の損害額が時価額の3%以上20%未満	地震保険金額の5%(時価額の5%が限度)	小半損	主要構造部の損害額が時価額の20%以上40%未満	地震保険金額の30%(時価額の30%が限度)

■保険金額2億円の場合の支払額

熊本地震当時		平成29年1月から	
全損	2億円	全損	2億円
半損	1億円	大半損	1億2千万円
一部損	1,000万円	小半損	6,000万円
		一部損	1,000万円

免責か、1千万円か、1億円か、2億円か、の瀬戸際にいるマンションでは、柱や梁の損傷の数は共用部分ばかりでなく、専有部分の数も査定に含まれることから、管理組合が区分所有者に連絡をし、避難所から一時帰宅を呼びかけ、鑑定人が住戸の中にはいれるよう手配したり、できるかぎり被害を大きく査定してもらうようにした、という話も聞く。震災後も管理組合として各区分所有者に連絡がつく状態にしておくことの重要さが分かる。コミュニティ形成は震災後の生活継続ばかりでなく、こうした金銭価値にも置き換えられている。

また、熊本地震の特徴として、第1回目の地震が4月14日に発生し、2回目が4月16日に発生していることもある。地震保険法第3条により、「七十二時間以内に生じた二以上の地震等は、一括して一回の地震等とみなす」とされている。熊本地震は、まさに2回の地震にあいながら1回の地震として査定された。そのため、第1回目の地震では軽微な被害であったマンションでも2回目の地震で被害が拡大した例もあり、それが複数回の査定の原因になっている例もある。尚、東日本大震災では、1回目の地震が3月11日、震度6の余震が発生したのが4月7日であり、72時間以上の時間が空いているため2回の地震として査定され、2回の保険金が支払われた事例もある。



熊本県の地震保険付帯率は63.8%と全国平均60.2%より高めであった。それに比較して東京都、千葉県などの首都圏ではまだ低い。地震保険に関する正しい知識の理解促進とこうした支払い事例の告知活動はさらに必要である。

④「全損」の認定を受けたマンション

熊本地震でも、建物を解体する場合には、公費による解体がされているが、この申請から実際の工事までは順番待ちとなっており、管理組合理事長の話によれば、おおむね2年待ちではないかとのことである。それでも費用の問題と、解体業者が不足してなかなか発注できないことなどから、自費(先行)解体を選択せざるを得ない管理組合もある。

地震保険契約は、火災保険契約とセットで加入する必要があり、「全損」の場合の地震保険の補償はその損害が生じた時に遡って終了する。

つまり、「全損」の認定を受けたマンションは、災害の発生時に遡り地震契約は終了しているが、解体できるのは2年先ということになる。この解体までの期間において保険契約

はどうなるのか、という問題が生じている。

例えば、建物は「全損」していても、外壁タイルやその他残存物が落下して通行人に被害を及ぼした場合に、火災保険契約でもってその損壊は補償されるのか等である。

損害保険会社各社に、仮説として地震保険における各問題について照会しその回答を得た。

質問①

地震保険契約が「全損」の認定を受けて終了しても、セットで加入している火災保険契約は同時に終了しないと考えてよいか。

回答①

主契約が継続している前提では、賠償責任保険での補償は受けられる。ただし、地震による被害に起因する事故の場合は免責(保険金が支払われない)となる。

質問②

建物が完全に滅失して主契約が失効した場合、その対象に新たに付保できるか。

回答②

「適応する保険なし」とする保険会社と「個別判断事案となる」と回答した保険会社社がある。実務上は実情を踏まえた協議を保険会社と行い、想定されるリスクに保険が対応するかどうか確認することになる。

質問③

建物は「全損」の認定を受けているが、建物内から退去せずに居住している住戸がある。管理組合は、居住している住戸のためにエレベーターのメンテナンス契約を継続するなど、その居住を認めている状態にある(退去の勧告などはしていない)。この場合建物の外壁が落下するなどして居住者に損害を及ぼしたとしたら、管理組合の加入する火災保険契約の補償の対象となるか。

回答③

主契約が継続している前提においては、賠償責任保険の補償対象となる。但し、この場合も外壁の落下が、震災以降に発生した地震(72時間以上経過後の余震)によるもの場合は、地震保険はすでに終了していることから、免責となる。尚、居住者がいなくなった建物は保険対象の用途変更の通知が必要となり、実態によっては火災保険の解約となるケースもある。つまり、居住する人がいなくなった建物は、もはや「マンション保険:住宅火災保険」の対象とはならず、その建築物の倒壊などのリスクについては個別保険会社と引受について協議し、もし引き受ける会社があれば契約(但しその場合相当の保険料が必要)となる。

地震保険では、全損の認定を受けた後、「直ちに」解体されるという前提に立っているのではないか。公費解体の場合、2年間も全損の建物が存在しているとは想定していないようである。全損であれば、人が住んでいる場合にあらたな地震保険の加入はできず、また人が住んでいない場合は火災保険そのものの加入もできないケースがでてくる。

こうした全損の建物が無保険のまま放置されることのないよう、震災後の建物の保険契約についても損害保険会社に検討を求める。

⑤専有部分改修工事

大規模な損害にあったマンションばかりでなく、小規模な損害にとどまったマンションでも区分所有者と管理組合の間でトラブルは発生している。特に管理規約の記載をめぐるトラブルは大震災ばかりでなく、今後も発生するであろう地震対策の参考になると思われる。

①「壁紙を剥がさないで壁の修理をしてくれ」というケース

熊本地震でクラックなどの被害を受けた住戸と住戸の間仕切り壁。通常の場合、間仕切壁は躯体(コンクリート)部分であり、マンション標準管理規約第7条により共用部分となる。躯体より住戸側のボードおよびクロスは専有部分となる。共用部分に損傷があった場合に、その修繕は管理組合の費用負担となりボードとクロスは区分所有者の費用負担となる。

しかし、専有部分の修繕費用を負担したくない一部の区分所有者から「共用部分の躯体を修繕するのはかまわない。しかし、クロスとボードはそのままでいいから、剥がさないで工事をしてくれ」という「一休さんのとんち話」のような要望もあった。第7条の区分だけでは対応が難しい問題である。そこで、この問題を解決するために、第21条の必要箇所への立入りを用いて下記のような費用負担の区分として提案した。

【マンション標準管理規約 引用】

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(必要箇所への立入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

【管理組合への提案例】

調査の方法及び費用負担の考え方

- 被害の調査のために、管理組合様にて、立入り請求をします。(第21条第1項)
- 外観調査の結果、クロスの毀損が躯体を原因とするものでないことが分かる場合は、当該クロス及びボードの修繕、交換費用は区分所有者様の負担となります。(第7条第2項第1号)
- 外観調査では原因が不明の場合、クロスやボードを剥がして調査します。この場合、クロス及びボードの原状回復費用は、管理組合の負担となります。(第21条第4項)

【原則】



【例外①】躯体部分が原因でボードとクロスが毀損している場合の原状回復費用



【例外②】躯体調査のため、クロスを剥がした場合の現状回復費用



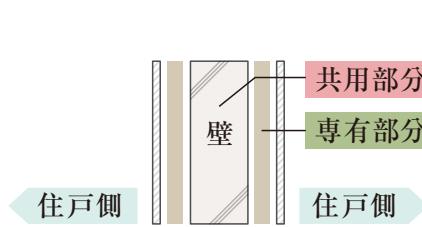
※管理組合負担となるのは、原状回復費用(同等品への交換費用)とする。それ以上の仕様での交換を希望される方は、個人負担とする。

①乾式耐火間仕切壁は、躯体ではないため区分所有者が修繕すべきと主張されたケース

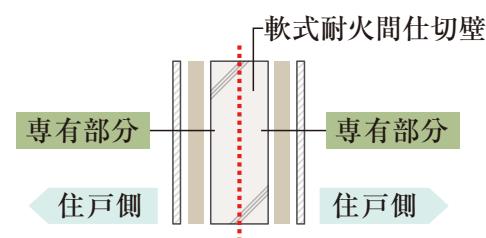
規約第7条では、『躯体(=コンクリート)部分を除く』と規定されており、タワー型マンションでよく使用されている「乾式耐火間仕切壁」はコンクリート製ではないため、躯体には該当しない。

そのため、管理組合側としては、乾式耐火間仕切壁は専有部分であり、「共用部分ではない」と主張すれば、すべての修繕費用は所有者負担となり、管理組合の負担はなくなる。この点を指摘する管理組合役員もいた。

【躯体の場合】



【理事の主張?】



この場合は、乾式耐火間仕切壁も共用部分となると説明した。戸境壁を専有としてしまうと、総会の決議を経ずに壁を自由に変更されてしまう可能性がある。規約の規定である「躯体部分を除く天井、床、壁」とは、躯体より専有部分側の部分、または専有部分内の躯体以外の部分を想定しているため、専有部分と専有部分を隔てる部分については、「共用部分と類推できる」と解釈できる。

従って、「躯体(乾式耐火間仕切壁を除く)」という注釈がなくとも乾式耐火間仕切壁は共用部分となる。後に同様の問題が生じないようにするため、上記括弧書きを管理規約第7条に追加することも検討するように提案した。

熊本地震の対応は現在も継続している。外観からは軽微な被害に見えるマンションでも、理事会や総会で未だ震災復旧の議題はつきていない。

阪神淡路大震災や東日本大震災、熊本地震によって多くの分譲マンションは少なからず被害を受けてきた。大きな地震に見舞われる度に法制度は整備され、支援制度の運用は実態に沿うように進められてきた。しかしながら、今般の熊本地震において、過去の事例に当たるとすると、実務上で参考になる議案書や議事録などは不足し、手探りで対応に追われたことが実態ではなかっただろうか。

第2章では、熊本地震で大きな被害を受け、被災マンション法にもとづく敷地売却に向けて検討中の分譲マンションの二つの実例をもとに、生じている課題やその対応の方向性を紹介したい。

第1節：熊本地震

1) 地震の概要

平成28年4月に発生した熊本地震は、新耐震基準・旧耐震基準にかかわらず、19棟のマンションに全壊と認定される被害を与えたとされる。まず、熊本地震の概要を確認したい。

平成28年4月14日21時26分に熊本県熊本地方の深さ約10kmでマグニチュード(M)6.5の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度7を記録した。さらに、約28時間後の4月16日1時25分に同地方の深さ約10kmでM7.3の地震が発生し、上益城郡益城町で再度震度7を、また、阿蘇郡西原村でも震度7を記録した。震度6弱を上回る大きな地震は7回観測された。これらの地震により、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。気象庁は、熊本県を中心とする一連の地震活動を「平成28年(2016年)熊本地震」と命名した。

8月31日現在、人的被害は死者98名、負傷者2,422名、住家被害は全壊8,169棟、半壊29,294棟、一部損壊136,607棟)、非住家被害は公共建物311棟、その他2,605棟となっている。

(総務省消防庁災害対策本部公表資料「熊本県熊本地方を震源とする地震(第75報)」より)

2) 熊本のマンション化率

■マンション化率

東京カンティ 2016年1月28日発表

順位:全国17位	ストック戸数:34,591戸
世帯数:326,220	マンション化率:10.60%

世帯の割合:9.4	2014マンション化率:10.55%
	2013年マンション化率:10.41%

3) 度重なった余震

■震度6弱以上を観測した地震

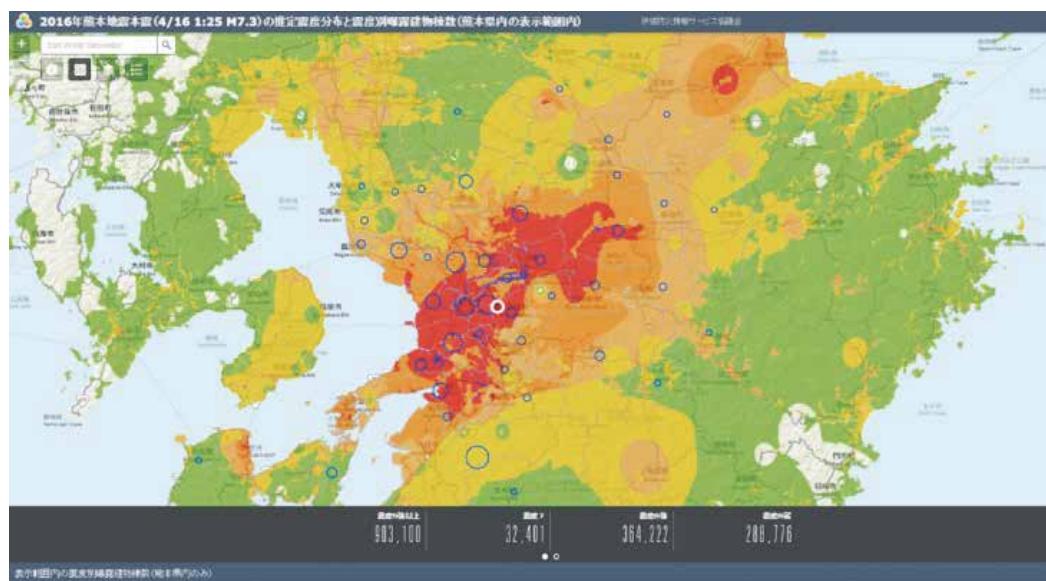
発生時刻	震央	深さ	M	最大震度
4月14日21時26分	熊本県熊本地方(32°44.5' N 130°48.5' E)	11km	6.5	7
4月14日22時07分	熊本県熊本地方(32°46.5' N 130°50.9' E)	8km	5.8	6弱
4月15日00時03分	熊本県熊本地方(32°42.0' N 130°46.6' E)	7km	6.4	6強
4月16日01時25分	熊本県熊本地方(32°45.2' N 130°45.7' E)	12km	7.3	7
4月16日01時45分	熊本県熊本地方(32°51.7' N 130°53.9' E)	11km	5.9	6弱
4月16日03時55分	熊本県阿蘇地方(33°01.5' N 131°11.4' E)	11km	5.8	6強
4月16日09時48分	熊本県熊本地方(32°50.8' N 130°50.1' E)	16km	5.4	6弱

※7月12日10時現在、Mは気象庁マグニチュード

出典:国総研

4) 震度の分布

■狭域防災情報サービス協議会HPより



南西から北東に向けて斜めに地震が生じていることが分かる。被災した分譲マンションはこの地震の揺れが強かった地域にあった。

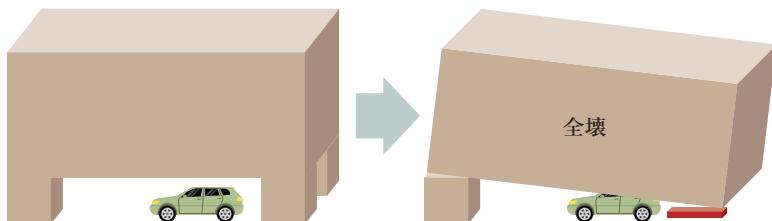
第2節：被災マンション事例

1) Aマンション

●竣工	1974年	●住所	熊本県熊本市西区
●敷地面積	1,220.43m ²	●構造等	鉄筋コンクリート造、地上7階、塔屋2階(7階建て共同住宅)
●延床面積	3226.08m ²	●世帯数	41戸(住宅40戸、店舗1戸)
●管理会社	星光ビル管理株式会社	●分譲主	不明
●ゼネコン	不明		

①被害の状況、対応方針

平成28年4月16日の本震によってピロティ形式の1階駐車場など複数の柱が座屈した。高経年のマンションであることも関係し、建物の取り壊しを決議した。敷地売却に向けて準備を進めている。



部屋の荷物の運び出しを手伝った。共用廊下が傾いていることが分かる。建物が細かく振動し、酔いそうであった。

左より松本理事長・篠原先生・久保・田中



4月16日の本震によって倒壊。1階の柱が複数座屈していた。理事長曰く、座屈の程度が徐々に増しているとのこと。

②被災後の管理組合運営など

当該マンションにおいては、被災後より理事長を中心に建物の取り壊し及び敷地の売却に向けて区分所有者全員の合意を取るべく迅速な対応が行われた。当初は、全員の合意を取るべく活動したが、連絡のつかない未取者もいることによって、対応が難航していた。熊本地震の被災マンションによる災害指定を受けてからの対応も迅速に行われ、平成28年12月には建物の取り壊し(公費解体申請)が決議された。

建物の取り壊しは被災マンション法にもとづく多数の賛成で決議ができるにもかかわらず、公費解体の申請は全員の区分所有者の同意を要することが課題となっており、そのための対応を実施している段階にある。

■主な対応状況

年月日	項目	内容
平成28年4月16日	本震にて被災	1階駐車場の柱が座屈
4月16日	罹災証明を取得	理事長が区役所に行き、建物が全壊したことを説明し、罹災証明を取得
4月19日	管理費等や電気等公共料金契約	管理費等や電気等公共料金(電気・水道)契約の解約手続を実施
4月22日	理事会開催	管理費等の引き落しや共用部の電気供給契約の解約を追認。当面の建物への立入り禁止措置を決議(警備員の24時間配置、道路境界やエントランスホール等の塞ぎ)。区分所有者の連絡先の確認(但し、緊急連絡簿の整備はされていなかった)。被災状況の確認及び今後の対応について審議。
4月30日	理事会開催	解体に関する見積り取得について検討。区分所有者の連絡先の判明状況を確認。
4月30日	掲示実施	2点をお知らせ(管理費等の引き落し停止、電気・水道は解約済)。居住者へのお願い(建物への出入りは危険なため、控えること。専有部分の公共料金停止の手続は各居住者が行う必要があること)。
5月8日	熊本市広報	いわゆる「公費解体」について検討を行っていることがHPに掲載。窓口では6月下旬より受付を開始すると説明。
5月21日	理事会開催	区分所有者のための説明会の開催について審議。
6月4日	説明会開催	被災後の対応方針について意見交換を実施。建物を取り壊して敷地を売却することを方針とすることになった。
6月13日	熊本市交付尾	公費解体の板受付が開始された。
6月14日	弁護士打合せ	理事長と弁護士で打合せ。未収納者が合意取り付けの障害となるため、その対応を検討。
6月18日	理事会	通常総会議案を審議
6月25日	解体同意書を送付	マンションの取り壊しに関する区分所有者の同意書を送付。この時点では被災マンション法の政令指定を熊本地震が受けているため、区分所有者全員の合意が前提。
7月16日	通常総会開催	特記事項:管理費等の引き落しは停止済のため、余剰金で運営を行う。支出は最低限とし、各種のメンテナンスは中止。総会会場費用等の管理組合運営に関する費用のみ継続。管理会社も事務管理業務のみを行う。あらたに顧問弁護士を契約(被災したマンションの諸手続きなどのため)。
7月28日	弁護士打合せ	行方が分からぬ区分所有者の対応について検討。
9月30日	被災マンション法政令指定	開議決定
10月4日	理事長ヒアリング	当チームと熊管連で、理事長へのヒアリングを行った。
10月5日	被災マンション法政令指定公布	熊本地震が被災マンションの政令指定する災害となつた。
11月12日	理事長ヒアリング	説明会前に理事長へのヒアリング
11月12日	被災マンション法にもとづく説明会	被災マンション法にもとづき建物の取り壊しを決議するにあたり、その一月前に開催を要する説明会。説明会において、取り壊しが行われるまでの間に余震等によってマンションがさらに被災し、近隣住居や通行人に損害を与えた場合の法的責任に関する不安が述べられた。
12月17日	理事長ヒアリング	建物取り壊し後の敷地共有者の団体の在り方にについて意見交換
12月17日	臨時総会開催	建物の取り壊しに関して、被災マンション法にもとづく決議がなされ、可決承認された。
平成29年1月16日	公費解体申請	熊本市に公費解体の申請書類を提出。

(3)課題となった事項

②を通じて、様々な課題が判明し、解決策が検討された。主なものを以下に列記する。

- ①被災したマンションから避難した区分所有者に連絡を取ることは極めて困難であること。
- ②すでに長期に渡って管理費等を滞納している区分所有者に関しては特段の対応を要すること。
 - 公費解体申請に関して不在財産管理人制度の利用
 - 被災マンション法にもとづく決議後に公示による催告制度を活用
- ③被災マンション法の決議が可決承認されても、公費解体ためには、全区分所有者の書面による申請を要すること。
- ④公費解体を申請してから、解体が実施されるまでの間に、余震等を原因として近隣建物や通行人に対して損害を与える懸念があること。
- ⑤被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなるが、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。建物の取り壊し前には、取り壊し後の団体のありようを検討しておく必要があること。

④課題に対する実際の対応状況について

- ①当該マンションでは緊急の連絡簿は整備されていなかった。区分所有者への連絡は、理事長が隣の区分所有者や趣味のサークル、近隣のお店などにあたり調べた。2軒を除く全戸に連絡が付くまでに40日を要した。
- ②長期の未収納者について、不在財産管理人の選任を検討した。また、所有者の登記上の現住所の現地調査を実施した。荒川区南千住のマンションであったが、郵便物が溢れている状況にあり、住んでいる様子はない。登記上には東京都荒川区の差押えが入っていた。
- ③熊本地震の被災した建物について、解体作業の遅れが報道されている。公費解体の申請が受理されてから、熊本市の解体工事まで長期間を要した場合、その間に余震などによって建物が倒壊して近隣の建物に被害を与える恐れがある。11月の説明会の席上で出席者より同様の発言もあった。この場合も、各区分所有者は所有者として責任があることが考えられる。責任をヘッジする方法としては保険の付保が考えられるので、保険の考え方を調査した。
- ④被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなり、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。東日本大震災においては、社団法人を設立して運営したとの情報もある。社団法人の設立をする場合、しない場合について調査検討した。

2)Bマンション

●住所 東区	●分譲主 サンエー建設
●ゼネコン 佐藤組	●竣工 1990年代
●戸数規模 80戸から100戸	

①被害の状況

平成28年4月16日の本震によって1階駐車場の柱が座屈。各戸の電気温水器が倒れ、漏水事故が多く発生。玄関周りの非構造壁にひび割れが生じており、億単位の復旧工事費を要する見込みとなった。

②被災後の管理組合運営など

当該マンションにおいては、新耐震の物件であることも影響して、被災後の対応方針の決定には意見の対立が一部に見られた。すなわち、①建物を補修して復旧をはかるか、②建物を取り壊して敷地を売却するか、③建物の再建(建替え)をはかるか、である。

被災マンション法の改正によって、敷地の売却への道が開かれたことは、①と②について区分所有者の総意をはかることが必要となったことを意味する。補修と建替えであれば、費用面での負担が大きく異なる。しかし、補修と敷地売却では、費用面の問題のみならず、大きな地震を受け怖い思いをしたマンションに補修したとしても住み続けるのかという感情面も影響し、合意形成をはかることはより高度な課題となっていた。

被災後より理事長を中心に、これらの①から③の対応における費用面や感情面などの課題が明らかにされ、ひとつひとつ解決がはかられた。

また、緊急工事としては、1階駐車場柱の座屈の被害拡大を防ぐための、ジャッキ工事が理事長の権限で実施された。

建物の取り壊しと敷地売却が多くの区分所有者の意見となり、被災マンション法の活用と民法上の全員合意の双方の方法で意思決定をすることが検討されたが、結果的に当該マンションでは民法を用いて全員の合意をはかることができ、建物の解体工事が実施されることとなった。この解体工事については、公費解体ではなく、私費解体(先行解体)を用い、平成28年12月より解体工事に着手。平成29年4月で解体が完了する予定である。建物が解体され、区分所有関係がなくなる前に、今後の運営について方針を決めるべく検討が行われている。

■主な対応状況 理事長のヒアリング結果をもとに構成(資料8「マンション管理組合理事長ヒアリング結果」参照)

年月日	項目	内容
4月14日	前震にて被災	電気温水器の多くが倒れ、給水管も破れ、ブルー状態となった。2割から3割の居住者は、この時点では本震と思っていたので、余震の恐れはあると考えた。落ち置いて部屋を整理した居住者もいた。
4月16日	本震にて被災	1階駐車場の柱が座屈。大パニックとなり、居住者は皆で逃げた。避難所に行った人もいたが、避難所も大パニックになっていて、近くの避難所は満杯という話であった。居住者は殆どなくなった。
4月22日	説明会開催	特段の議案はなかった。緊急連絡簿の再整備をしていたので、管理員と管理会社へは連絡を指示。応急危険度判定の赤紙もまだ貼っておらず、制度の意味も分からず、マンションに帰って来る可能性を話しあった。罹災証明の申請の必要性が確認された。
5月7日	建築士による調査	駐車場の料金は不要との意見が出て、公園の駐車場のように駐車場所も自由と決めた。1階は震災ゴミで埋まっていた。ここまでには、理事長(管理者)の権限と考えた結果である。修繕積立金の徴収停止の方向性も決めたが、決議は7月の臨時総会とした。
5月10日	地震保険の査定 市の罹災被害調査	熊本市の建築士会に連絡し、被害の状況の調査を依頼。被災区分度診断を行う建築士が足りないという話で、応急危険度判定で駆けぎり回っているということ。連絡が付いた建築士がいたので、簡易書式での診断を依頼した。
5月14日	熊本管理組合 連合会セミナー	費用は無料。1階駐車場の柱の座屈が問題であり、再利用は厳しく、詳細は正式な構造設計者に見てもらう必要があるという意見を受けた。
5月17日	建築士による調査	地震保険の査定が実施された。全損との査定結果。
5月20日頃	行政の罹災証明	罹災証明の判定は即答できない、後日通知とのこと。
5月22日	説明会開催	セミナーに加えて、ボランティアの弁護士や建築士がセットでの相談会があり、理事長が出席。折田先生との面談時に補強工事の必要性のアドバイスを受けた。
6月17日	西沢先生の調査、 説明会開催	セミナー参加の建築士がタクマジョンを視察。
6月21日	公費解体の受付開始	構造設計のわかる人が調査する必要との見解。
7月16日	臨時総会開催	新築時の設計事務所による調査(またま連絡がついてボランティアで実施)。
9月30日	被災マンション法 政令指定	当該マンションのようないくつかの箇所が損壊したが、普通は手を出さないといふことであった。
10月4日	理事長ヒアリング	市から正式な通知が遅いので、文句を言いに行った居住者2名が「全壊」との結果を貰い、管理組合に伝えたもの。
10月5日	被災マンション法 政令指定公布	復旧にチャレンジするのか、建替えか、解体か、説明が行われた。地震保険の保険金額や個人に対する公的補助、応急修理制度についても補足、解体すべきとの意見が多かった。
10月9日	通常総会開催	震災対策委員の公募をしたが立候補者はいなかった。
11月13日	理事長ヒアリング	関西大学の調査チームとして、当該マンションの調査が実施された。住民に対する説明会もその場で開催された。西沢先生は、当該マンションは直せるという意見であった。但し、公費解体の道が開かれ、さらには被災マンション法の改正後に敷地の売却が可能となっている現状では、費用面での明確な優劣は判断しづらい状況であった。
11月13日	臨時総会開催	当該マンションでは、未取納者で競売にかかっていた部屋もあり、全員の合意を取ることは大変困難であると考えられた。
11月13日～	全区分所有者の同意	修繕積立金の徴収停止を決議。改めて震災対策委員の募集とコンサルティング支出の予算計上も決議された。
12月1日	解体工事着工	開議決定
12月18日	理事長ヒアリング	当チームと熊管連で、理事長へのヒアリングを行った。
		熊本地震が被災マンションの政令指定する災害となった。
		被災マンション法の政令指定を報告。当該マンションとしての対応の方向性を議論。
		管理組合役員の改選期であったが輪番の理事長は交代せず留任。
		管理組合の対応状況について時系列にヒアリング。行方不明者(未取納者)への対応方法について相談。
		当該マンションの方針を審議。建物を取り壊し、敷地を売却する方針が決議された。できれば民法上の全員合意をもって、私費による解体工事を実施すること。それがかなわない場合には、被災マンション法を用いて取り壊し決議を行うこととなった。
		臨時総会の取り壊し方針決議を受けて、全区分所有者の取り壊しへの同意を取り付け。27日をもって全員の了解を取り付けることができた。
		私費解体(先行解体)工事着工
		建物の取り壊し後の敷地売却のための区分所有者(敷地共有者)の団体のあり方について意見交換を行った。
		『懸念点』●建物取り壊した後の資料の保管について
		●社団法人の定款規定の制約

③課題となった事項

②を通じて、様々な課題が判明し、解決策が検討された。主なものを以下に列記する。

- ①当該マンションでは緊急連絡簿が整備されており、その面において区分所有者の連絡を行うことができた。一方で、長期未収納者があり、その連絡に苦労した。
- ②公費解体の申請基準は全区分所有者の申請を要すること。また公費解体の場合には抵当権者の同意を要するが、区分所有者に連絡がつかない場合にはそれも困難であること。
- ③公費解体を申請してから、解体が実施されるまでの間に、余震等を原因として近隣建物や通行人に対して損害を与える懸念があること。その間は区分所有者(管理組合)に安全確保の責任がある。
- ④すでに長期に渡って管理費等を滞納している区分所有者に関しては特段の対応を要すること。
- ⑤被災マンション法にもとづく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法にもとづくいわゆる管理組合も消滅することとなるが、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。建物の取り壊し前には、取り壊し後の団体のありようを検討しておく必要があること。
- ⑥抵当権者は、建物の取り壊しに合意するが、抵当権の抹消に合意したわけではない。これがトラブルになる可能性があると考えられること。

④課題に対する実際の対応状況について

- ①連絡のつかない区分所有者(長期未収納者でもある)に対しては、裁判所の競売記録を調べると共に、登記上の住所を理事長が訪問。本人と話すことができた。本人はすでに区分所有権を失っていると思い込んでいたが、現在も所有していることを説明すると納得し、建物の取り壊しについても合意した。
- ②公費解体は、抵当権者や賃貸者を含む全員の実印+印鑑証明の合意書面を取り付ける必要があるなど手続きの厳格さがネックとなるので、できれば私費解体(先行解体)が手続き上は簡便である。しかし、公費解体は、費用面のリスクがない。私費解体の場合には、解体工事後に、市の査定によって全額が出ない可能性が残る。
- ③建物の取り壊し後に、社団法人を設立し、信託を活用することの有用性を検討した。

第1節:被災マンション法における建物取壊し決議とこれに係る問題点等

弁護士 篠原 みち子

はじめに

平成28年4月14日から16日にかけて発生した熊本地震により、19棟のマンションが「全壊」の認定を受けた。この「全壊」の認定と被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災マンション法」という)が規定する「全部滅失」とは同義ではなく、また同法の「大規模一部滅失」と「全壊」との区別も判然としない。

私達は、国の補助事業で、戸建住宅地を含む被災地の視察と被災者からのヒアリング等を行い、また「全壊」の認定を受けた2、3のマンション管理組合の理事長と直接面談する機会を持つことができた。総会にも出席させてもらい、被災区分所有者の不安や焦燥に触れ、様々な疑問・質問に接することができた。その中で、普段私達が明確な意識の上に乗せて考えることがなかった事柄も多く、これを俎上に乗せて議論することができたのは、大きな収穫であった。議論したものの、本稿をまとめるにあたってこのような結論で良いものかどうか迷うこともあったが、「とりあえずの結論」ということでここに記したい。

被災したマンション管理組合の参考になるように、と心掛けたつもりであるが、行き届かないことも多々ある。「とりあえずの結論」であるから、次に進めるための第一歩と受け止めていただきたい。

1)区分所有建物の滅失について

①滅失とは

滅失とは、「火災、地震…等、偶発的な事故によって生じる物の消滅をいい、必ずしも物理的な消滅を意味せず、また、それを必要としない。建物としての使用上の効用を確定的に失ったため社会通念上建物の部分と見られなくなったことで足りる(マンション区分所有法コンメンタール三訂版 稲本・鎌野 359~360頁)」と説明されている。「建物又は建物の部分がその本来の効用を確定的に喪失したといえる場合を「滅失」とい」、「効用の喪失とは、市場価格ではなく利用価値の喪失をいう」とも説明されている(マンションの復旧・建替え・再建 法律相談ハンドブック 都市的土地区画整理事業会 11頁~)。両説明とも同義と考えられるだろう。

②一部滅失と全部滅失

では、一部滅失と全部滅失を区分する法律上の基準は何か。

建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)は建物の一部の滅失のみを適用対象とし、建物の全部の滅失は適用対象としておらず、地震等の大規模災

害で建物の全部が滅失した場合は被災マンション法が適用されることになる。また、やはり地震等の大規模災害で建物が大規模滅失した場合は当該マンションの管理組合の方針によって区分所有法が適用されることもあれば被災マンション法が適用されることもある、という違いが生じる。従って、両者の区別は重要である。

この点に関する前掲コメント361～362頁を引用すると少し長いが次のとおりである。

両者の差異は単に物理的に捉えるべきではなく(たとえば、建物の90パーセントが瓦礫化し、5パーセントが居室として残存し寝起き可能であるという場合は、すでに「全部滅失」と見るべきで、これを「一部滅失」と捉えるべきではない)、滅失していない残存部分があることによってなお建物としての効用を社会的に認められるか、という観点から総合的に判断すべきである。また、建物を旧に復するためには建物の全体を作り直す以外にないという場合には、残存部分の使用価値が取引上の価格に反映することはないと想定されるから、そのような建物は現実の利用の可能性にかかわらず、「全部滅失」と判定して「復旧」の手続にのせないことが必要である。

これに対して、建物としての効用がいまだ全面的には失われていず、その価値が取引上多少とも認められる場合には一部滅失、認められない場合には全部滅失と考えるべきである(半田・復旧再建 113)。

本条でいう「一部滅失」には、1棟の建物の特定部分が建物としての効用を確定的に喪失した場合だけではなく、地震等によって1棟の建物の効用が全体として低下したと見られる場合も含まれる。たとえば、地震によって建物の外壁表面の随所にひび割れが生じたという場合には、特定部分の建物としての効用が失われたというよりも、建物としての効用が全体として低下したというべきであるが、そのような建物であっても利用可能であって、そのことが取引上多少とも価格を維持していると認められるときは、「一部滅失」として本条の適用があるべきものと考えるべきである。

以上と概ね同旨と思われるが、「一部の滅失は、建物の滅失のうち建物としての効用が残存しているものをいうことができるが、その判断においては建物の目的・用途、地域性等をも考慮しなければならない」とする見解(注解不動産法5 区分所有法 青山正明編 青木書院 324頁)、「結局は建物の用途、地域性、建物に対する需要度などの諸ファクターを総合して判断すべきである」とする見解等がある(建物区分所有権法 玉田弘毅ら編 113頁)。

もっとも、マンションの多くは鉄筋コンクリート造りまたは鉄骨鉄筋コンクリート造り等堅固な建物であるから、躯体部分が残ることが多く、全部の滅失か一部の滅失かの判断が微妙かつ困難であることも少なくない。

尚、プレキャストコンクリート造りの建物は構造体の倒壊・崩壊はないとされているので、全部滅失の評価を受けることは少ないと思われる。

③大規模一部滅失と小規模一部滅失

区分所有法は一部滅失につき、滅失部分の価格割合が2分の1を超えていいるか2分の1以下かにより大規模滅失と小規模滅失を区分しているが、このどちらかにより復旧をめぐる区分所有法上の手続には大きな違いが生ずる。それだけでなく、政令で定める大規模な災害により建物が大規模滅失した場合には、前述のとおり被災マンション法も適用されることになるので、この区分は極めて重要である。

大規模滅失か小規模滅失かは、「一部」滅失の時を基準として、滅失の程度が滅失前の状態における建物全体の価格の2分の1を超れば大規模滅失、2分の1以下である場合は小規模滅失である。この価格割合に関しては、専有部分と共用部分がどのような比率で滅失したかは問わないとされている（基本法コンメンタール・マンション法 水本浩ら編 日本評論社第三版 113頁）。

しかし、両者の区別は困難であるため、阪神淡路大震災においては、参考として、日本不動産鑑定協会により両者を区別する簡易の判定マニュアルが作成、発表された。このマニュアルによれば、建物の再調達価格から経年減価を控除した額を一部滅失前の建物全体の価格とし、復旧に必要な補修費の見積額を比較して後者が前者の2分の1超であれば大規模一部滅失とするものである。

評価の目的は、滅失の規模を判定するだけであるから、例えば、滅失前の当該マンションの取引価格に総戸数を掛け、そこから土地価格を控除した額から復旧工事費用を差引く等、管理組合にとってもう少し判りやすく簡便な方法が考えられないだろうか。

いずれにしても、大規模一部滅失か否かについて区分所有者間に争いがある場合、最終的には小規模滅失に当たるとしてなされた補修等を行うための普通決議、あるいは大規模滅失に当たるとしてなされた復旧工事を行うための特別決議について、決議無効確認訴訟が提起されるなどして裁判所の判断によって決せられることになる。

2) 管理組合にとっての全部滅失と大規模滅失

①管理組合にとっての全部滅失と大規模滅失の違い

ここで、被災マンション法における全部滅失と、大規模一部滅失における違い等を管理組合の目線で述べてみたい。表で比較してみると68頁のようになる（被災前の管理組合には標準管理規約と同一の定めがあるという前提にした）。

②被災マンション管理組合の選択

上記1の全部滅失と大規模一部滅失の説明からすると、私達が関係した両マンションとも小規模一部滅失とは考えにくい状況であったし、事実それを主張して補修で足りるだろうとの意見もなかった。Aマンションは1階ピロティ部分の柱がほとんど座屈し、駐車中の車両がつぶれ搬出不能になっていたし、柱の座屈の方向、程度等が異なるため各階とも水平を維持することができず、無残に傾いていた。また、Bマンション

は建物の構造をなす主筋にねじれが生じ、梁、柱も損壊しているため応急措置として加重ゼロの支柱を設置している状態だったからである。

筆者の個人的な感想からすれば、Aマンションは、大規模一部滅失というより全部滅失ではないかという気がしたし、Bマンションも全部滅失と考えることができないわけではなかったように思う。

しかし、両マンションとも、物理的な意味での建物の躯体部分等は存在していた。現在の建築技術からすれば、Bマンションはもちろん、Aマンションさえ復旧工事そのものは可能であるとのことであるが、多大な費用が必要であり、被災した区分所有者の負担能力を遥かに超える金額になるという。加えて、工事業者も多忙を極め、迅速な工事の着手を期待することができない。建替えといっても、余剰床をうみ出すだけの敷地の余裕とその部分の売却見込みがたたなければ、全額が被災区分所有者の負担になる。高齢者も多い。今後の地震によりさらに建物が崩壊し隣地、隣家だけでなく、通行人に被害を及ぼす可能性もある。

このようなことに加え、建物取壊しについては公費で行うことができるという大きなメリットから、両マンション管理組合とも、大規模滅失であることを前提に建物取壊し決議を行った。

③今後の災害で「全部滅失」は使われるか

68頁の表に記載した全部滅失と大規模一部滅失の場合の様々な違いを見ると、管理組合としては、被災しても被災前の理事会・理事長が慣れ親しんだ管理規約の定めにもとづき物事を進めていく方が容易かつスムーズであり、被災区分所有者にとっても抵抗は少ないのでなかろうか。仮に全部滅失と見られるような場合でも、いきなり敷地共有者等集会で管理者を選任するという手続に入らなければならないのは負担が大きい。今後想定される大規模地震等の災害においても、大規模一部滅失であることを前提に手続を進める管理組合が多いのではないかと思う次第である。

3)建物取壊し決議について

①建物取壊し決議において通知すべき事項 — 議題と議案の要領

建物取壊し決議をするには、そのための総会を招集しなければならない。総会招集通知には、会議の目的たる事項である「建物取壊しの件」又は「建物取壊しについて」の議題と、これに係る議案の要領として、⑦区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額、及び⑧取壊しに要する費用の分担に関する事項を定め、通知しなければならない(被災マンション法11条2項)。

これらの事項は、区分所有者として重大な関心事であるが、取壊し決議の時点では取壊しに要する費用を確定することはできないので、概算額で足りるとされている。この費用の分担については、区分所有者間の利害の衡平を害しないように定めなければ

ならないし、各区分所有者が負担する額が自動的に定まるような基準を定めておくようしなければならない（被災マンション法11条3項）。

A、Bマンション共に公費により解体できることから、特に⑦、①を問題にする者はいなかった。このままマンションを放置することにより崩壊が進んで周辺に被害を及ぼすのではないかとの心配・不安の方が大きく、解体実現の時期等に関心が集まっていた。

②その他通知すべき事項

以上のほかに、取壊し決議においては、次の3つの事項について通知しなければならない。①取壊しを必要とする理由、②復旧又は建替えをしない理由、及び③復旧に要する費用の概算額である。このうち、「取壊しを必要とする理由」は、管理組合理事会・理事長が取壊すことが必要かつ合理的であると判断する理由について、できるだけ具体的な根拠を示して記載する必要がある（一問一答被災借地借家法 改正被災マンション法 商事法務 岡山忠広著 187頁）。

②の復旧又は建替えをしない理由とは、取壊しの決議を行う時点において復旧や建替え決議をしないことが合理的であると考えられる理由を指す。③の復旧に要する費用の概算額とは厳密なものではなく、取壊しを選択することが合理的であると判断できる程度の根拠が示されればよいのではなかろうか。

尚、取壊し決議をするには、その1ヵ月以上前までに招集に際して通知すべき上記①、②及び③に関する説明会を開催しなければならない。説明会を開催しなかった場合や決議の結果に影響を及ぼすような誤った説明がなされた場合には、決議が無効になる可能性がある。

建物取壊し決議そのものは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成があれば可決するが、区分所有者の中には決議に反対の者、所在不明者等があり、また建物と敷地の共有者の名義が異なる場合等、様々な事態が想定されるので、次の4)において取壊し決議に係る問題点を検討する。

4)取壊し決議に係る問題点

①大規模一部滅失である旨の決議は必要か

会議の目的たる事項は「建物取壊しの件」、「建物取壊しについて」だけでよいのかという問題である。前述のとおり、全部滅失と大規模一部滅失の区分は困難な問題であるが、大規模一部滅失であるとの決議は必要か、ということである。

大規模滅失か否かを誰がどのように判断すべきかにつき、前掲『改正被災マンション法』では、「第一次的には区分所有者が判断することになりますが、…具体的な判断に当たっては、…建築士や不動産鑑定士等の専門家の意見を参考にするなどして客観的な根拠にもとづいて判断されることになると考えられ」るとしている（73頁）。

この点については56頁に記載したとおり、日本不動産鑑定協会が1つの考え方を示

しているが、被災後の混乱状況を考慮に入れると、詳細な鑑定評価書に記載されるような根拠や数値はもちろん不要であり、建築士や不動産鑑定士等の専門家（彼らも多忙を極める）から得られたザックリした数値または意見とその根拠があればよいと考えたい。そして、これらのが議案書全体の記載内容から窺知することのできる程度のものであることは最小限必要であるが、少なくとも「大規模一部滅失」の語は議事録に記載されている必要があるのではないかと考える。

筆者個人としては、取壊し決議に対する区分所有者の賛否が明確になるように議案書の冒頭にこれを記載しつつ議事録にも記載しておくか、または独立の議案として掲げ、但しその取扱いは「決議」をするよりも、「大規模一部滅失であることの確認（又は承認）について」という位置づけで、区分所有者全員が大規模一部滅失であるという認識を共有するという関係をつくっておくことが大切ではないかと考えている。

②所在不明者がいる場合

管理組合の中には、全く連絡のとれない所在不明の区分所有者がいる場合がある。この場合にも、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成があれば、取壊し決議そのものは可決承認されることになるが、問題はその後の手続にある。

所在不明者が取壊し決議に参加することはない。管理組合としては、取壊し決議の後に、敷地の売却を実現するためには、その者の区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡すよう請求する権利を行使することになるが、この売渡請求権を行使するには、取壊し決議後遅滞なく、当該所在不明者に対し、取壊し決議の内容により取壊しに参加するか否かの催告をしなければならない（被災マンション法11条3項、区分所有法63条1項）。この催告と売渡請求権の行使をどのようにして行うか、の問題である。

方法としては、2通り考えられるのではなかろうか。

①1つは、公示による意思表示送達の制度と公示送達の制度を利用する方法である。

まず、管理組合としては、取壊しに参加するか否かの催告の意思表示を所在不明者に到達させなければならないが、相手方が変更して誰が現在の相手方がわからない時や、相手方がわかつっていてもその行方が不明な時に、これに対する意思表示を到達させる制度として、「公示の方法による意思表示」の制度がある（民法98条）ので、これを利用するやり方である。

公示の手続は、相手方の最後の住所地の簡易裁判所に申立てることによって行う。公示そのものは当該裁判所の掲示場に掲示し、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載し（官報の掲載に代えて市役所等の施設の掲示場に掲示することもある）、掲載またはこれに代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされる。

このようにして催告の意思表示を到達させたうえ（所在不明者が催告期間内に取壊しに参加する旨の回答をするはずはないから）その後の売渡請求権の行使とこれ

に係る所有権移転登記手続請求訴訟は公示送達の制度を利用すればよい、ということになる。

公示送達は、相手方の住所、居所、その他の送達場所が不明の時に、裁判所（この場合の裁判所は簡易裁判所ではなく地方裁判所になることが多いと思われる）の掲示場へ訴状を掲示する方法によって相手方が訴状等を了知する機会を与えられたものとみなし、これによって送達の効力を発生させることにする制度である（民事訴訟法110条、111条）。

所有権移転登記手続と売買代金の交付は引換給付の判決になるが、売買代金の交付は「債権者（相手方）が弁済を受領することができないとき」に該当するとして、供託すればよい、ということになる（民法494条）。

②もう1つ考えられるのは、不在者の財産管理人制度を利用する方法である。

従来の住所または居所を去った者を「不在者」とし、民法は当該不在者がその財産の管理人を置かなかった時は、家庭裁判所は利害関係人等の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができるとしている（民法25条）。

所在不明者は従来の住所または居所を去った者であるから不在者に該当するし、管理組合は利害関係人であるから、家庭裁判所に対し所在不明者の財産管理人選任の申立を行い、この管理人に対し、催告の意思表示をすればよい。そして管理人が取壊しに参加する旨の意思表示をしない時は（実際問題として、当該管理人が取壊しに参加する旨の意思表示をしないことは考えにくいが）、この管理人に対して売渡請求権を行使し所有権移転登記手続請求訴訟を行うという順序になろう。

管理人は、その管理すべき財産の目録の作成等を行わなければならないが、所在不明者が当該マンションだけでなく他に財産を所有していないかどうかの調査や所有等している財産に関する管理等も行わなければならないであろう（民法27条）。また、管理人の権限は限定されており、保存行為のほか目的物又は権利の性質を変えない範囲内において利用または改良を目的とする行為しかできないので、これを超える行為をする場合には逐一家庭裁判所の許可を得なければならない（民法28、103条）。従って、管理組合の催告にどう返事するのかはもちろんのこと、取壊しに参加しない回答をした場合には売渡請求権の被告として応訴することも裁判所の許可を要することになる。

以上のようなことを考えると、先に掲げた制度を利用する方がものごとの進み具合としては若干早いであろうし、費用的にも安いのではなかろうか。

しかし、先に掲げた制度を利用するについても、「遅滞なく」催告の手続を行わなければならない。地震等の災害時に限らず、管理組合は日頃から区分所有者の連絡先等を含む情報を調査・把握し、これを更新していくことが必要であると痛感した

尚、後述する特別代理人の制度（民事訴訟法35条）は、その条文の定めからして管理組合が行う上記催告手続の相手方としてこれを利用することはできない。その後の

売渡請求権行使による所有権移転登記手続請求訴訟の被告になることも、同様にできない。不在者に対しては、公示送達の方法により訴訟行為ができるからである。

③所在不明者がいる場合、当該区分所有者の専有部分内の私物処分についても問題はあるが、立看板、掲示、配達証明付き内容証明郵便(転居先不明等で返送されてくる。)等による対応をするほかないと思われる。また、そのような対応をしておけば、事実上管理組合の責任が問われることはないと考えてよいのではなかろうか。

③相続人不存在の場合

管理費等の滞納者に対して管理組合が法的措置をとろうとして死亡した区分所有者の戸籍関係を調査したところ、相続人がいない、あるいは相続人となるはずの者達が全員相続放棄をしていた、という話をこの頃耳にすることが多い。このような場面は、管理組合が取壊し決議後の催告や売渡請求権の行使を行う場合にも生じうるので、述べておきたい。

①死亡した者に相続人となるべき者がいた場合、その者は自己のために相続開始があったことを知った時から3ヵ月以内であれば相続の放棄をすることができる(民法915条)。放棄は、家庭裁判所にその旨を申述しなければならないが、この手続によって相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかつたものとみなされる(民法938、939条)。

このような手続を経て全員が相続放棄をした場合及びもともと係累が少なく相続人がいないという場合は、相続財産は民法951条により「法人」とされる。正式に名称をつけるとするならば、「亡甲野太郎相続財産」という法人であり、この法人が専有部分等の区分所有者ということになる。しかし、この法人に対し、取壊しに参加するか否かの催告をし、売渡請求権行使し所有権移転登記手続請求訴訟を提起するためには、当該法人の代表者たる相続財産管理人を選任しなければならない。

この場合、管理組合は利害関係人として、家庭裁判所に対し、当該法人の相続財産管理人選任の申立をし、選任された管理人に対して催告、売渡請求権行使等を行うことになる(民法952条)。しかし、管理人は当該マンションの専有部分だけではなく、他に財産がないかどうかの調査をはじめ、財産目録の調整等も行わなければならない。当該管理人の権限も不在者の財産管理人と同様限定されているため(民法953、27、28条)、催告への対応、取壊しに参加する旨の回答をしない場合には売渡請求権の行使と所有権移転登記手続請求訴訟の被告として応訴すること等について逐一家庭裁判所の許可を得て行うこととなる。

②しかし、時間を節約したい場合には、民事訴訟法上の特別代理人の制度を使うこと

もできるし、費用の面でもこの方が出費は少なくて済むと思われる。

民事訴訟法35条は、未成年者等の本人に法定代理人がいない場合または法定代理人が代理権を行うことができない場合で、しかも緊急を要する場合の制度として特別代理人の定めを置いている。この定めは法人に準用されるから(民事訴訟法37条)、例えば株式会社が訴提起前に代表取締役を欠くに至った場合、寺院の代表役員である住職が欠けている場合のほか、相続人不明の相続財産について相続財産管理人がいない場合にも特別代理人の選任を申立てができるとするのが通説・判例である。この特別代理人選任の申立は、家庭裁判所ではなく、地方裁判所に対して行うことになる。

④取壊しに同意しない者に対する対応

ここにいう取壊しに同意しない者とは、所在不明者ではないが何の意思表示も協力もしない者を指す。

取壊し決議そのものは前述のとおり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成により成立し、取壊しを実行できることとなるはずである。しかし、公費で解体しようとすれば、自治体に対し、区分所有者全員の同意書を提出しなければならない。区分所有者の中には同意書提出を拒む者がいる可能性もあり、この者にどう対応すべきかも、管理組合としては大きな問題となる(区分所有者が所在不明の場合は、その旨を証明できるだけの資料を添えて自治体に申請すれば、同意書がとれないやむを得ない場合として認めてもらえるものと思う。東日本大震災でも同様の事例があったと聞いている)。

文書、電話、訪問等によるアプローチのほか、自治体に出向き理解を求める方法もあるが、最終的には訴訟を提起するほかないものと思う。

この問題解決に参考となると思われる判決があるので紹介しておきたい。

①ひとつは、管理組合の総会で共用部分である各居室の玄関扉の外部部分の改修工事実施を決議したが、各戸に送付した日程調整書面に回答を拒否し工事担当者や管理組合からの再三の連絡等にも協力しなかった区分所有者を被告とし、管理組合が、工事に協力する義務があることの確認と改修工事の妨害禁止を求める訴訟を提起した事案である。

管理組合主張の根拠は、⑦玄関扉改修工事は共用部分の保存に関する事項でありその工事実施を総会で決議したのであるから被告は区分所有法46条にもとづきこれに従う義務がある、①竣工から28年経った本件マンションにおいては塗装の変色や錆等による劣化が進み共用部分全体の美観面の問題があるところ、被告は総会決議に従う義務があるのに(区分所有法46条)工事に協力しないことは共同利益背反行為にあたり(区分所有法6条)、区分所有法57条による請求をすることができる、というものである。

これに対し裁判所は、管理組合の主張を認め、被告に対し、工事に協力する義務があることの確認と、改修工事の妨害禁止を言渡した（東京地方裁判所平成27年2月16日判決 ウエストロー・ジャパン）。

その根拠は次のとおりである。

区分所有者は、規約及び集会の決議に拘束されるから、被告は、当然に、適式に決議された改修工事に従う義務があり、また原告は改修工事を実行し、そのための協力を求める権利義務を有する。しかし、被告は原告の再三の要請にもかかわらず工事に協力しないことに加え、応訴の状況等からすれば、改修決議に従い、工事を実施することに協力する義務及び工事をするにあたり妨害しない義務がある。

②マンション内の排水管・汚水管更新工事の実施に協力しない区分所有者に対し、工事施工にあたり居室の使用の承諾と工事施工の妨害禁止を命じた判決もある（東京地方裁判所平成26年8月29日判決 ウエストロー・ジャパン）。

上階の居室のトイレに接合されている配水管が下階居室のトイレの天井部分を通り、最上階から最下階まで縦に通る排水管に排水される仕組みになっているマンションで、建築後50年以上を経過していることから漏水が相次いで起きるようになったため、管理組合では排水管・汚水管更新工事の実施を決議した。しかし、区分所有者が日程調整のアンケートに回答せず、入室を拒否する等して工事実施ができないかったため、管理組合が当該区分所有者を被告とし、専有部分の使用承諾と工事妨害禁止を求めて訴訟を提起した。

管理組合は、経年劣化や漏水事故が相次いでいることから排水管・汚水管の更新工事が必要であり、当該排水管・汚水管の構造からして工事実施のためには被告の居室への立入りが必要不可欠であること等を理由に、工事の実施を拒否する行為は区分所有者の共同の利益に反する行為であると主張した。

これに対し、裁判所は、マンションにおける配管状況と漏水記事の発生による更新工事の必要性は大きいと認定した上、当該工事により被告の被る不利益は他の居住者が等しく受忍し得た程度のものである、とした。その上で、被告が工事の実施を受入れることは受忍限度の範囲内にあり、工事を実施できない場合の下階居室に居住する区分所有者が漏水事故による不利益を被る可能性が高く、工事実施の必要性は大きいことに照らすと、被告の工事実施を拒否する行為は、区分所有者の共同の利益に反する行為にあたる、とした。また、被告が一貫して工事の必要性はなく工事に協力する義務はないとして専有部分の使用を頑なに拒否していることからすると、工事実施を妨害するおそれがあるとして、上記のような判決をした。

③もうひとつ紹介しておくと、管理組合では、建築後39年以上を経過し、共用部分としての排水管が老朽化し漏水事故が多発するようになったことから総会決議により共用部分排水管工事の実施を決議したが、同工事を実施するためにはアスベスト含

有のバーミキュライトの除去工事を優先して実施する必要があり、この工事を実施するためには居室への立入りが欠かせなかったところ、これを拒否した区分所有者がいたため、管理組合が当該区分所有者を被告として訴訟を提起した事案である。

裁判所は、マンションの排水管構造と排水管の腐食具合、漏水事故等による工事の必要性及びアスベスト除去工事を優先して実施する必要があること等を認定した上、原告はこれら工事のため必要な範囲において被告の居室への立入り、使用する権利を有する、とした。そして、これらの工事は、共用部分の保守、修繕のために必要な工事であって、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する目的に適う内容であり、またこれら工事後の復旧工事により原状回復が予定されているから、被告の負担又は不利益は受忍限度の範囲内であるとして、被告の居室への立入り、使用する権利があることの確認と、被告の工事妨害禁止を認めた（東京地方裁判所平成27年3月26日判決 ウエストロー・ジャパン）。

④以上紹介した3つの判決は、いずれも築年数が相当経過し老朽化したマンションの設備等を改修・更新等することにより、既存マンションの機能、価値を維持または向上させる場合に関する事案であり、大規模一部滅失したとはいえ既存マンションを取壊しその価値をゼロにするための事案とは異なる。しかし、3事案ともに、裁判所は総会で決議された工事の必要性と区分所有者がこれに従う義務があること、並びにこれに協力等しないことは区分所有者の共同の利益に反する行為であるとして、管理組合の請求を認めている。

このようなことから考えると、大規模一部滅失した建物を放置することによる危険性と共に、公費解体による取壊し工事の必要性と大多数の区分所有者の利益、これにより不同意の区分所有者に何ら不利益を与えるものでないこと等の理由があれば、それにも拘らず区分所有者が取壊し工事に協力しないことは、区分所有者の共同の利益に反する行為であるといつてよいであろう。

⑤もう少し具体的にいえば、区分所有者は集会の決議に従う義務があり（区分所有法46条1項）、かつ公費解体は取壊しに同意しない当該区分所有者を含め全員が私費解体による出費を免れるものであって当該区分所有者に何の不利益を与えるものではない。

にも拘らず、このまま同意書を提出しないことにより「全壊」したマンションの取壊しができないこととなれば、「全壊」した建物を放置することにより、さらにその崩壊の程度が深刻になり、隣接敷地の建物や居住者に被害を与えることになるし、アスベスト等の有害物質の飛散の心配もある。従って、公費による取壊し決議が承認可決されたにも拘らず、正当な理由もなくその者のみ公費解体の同意書を提出しないことは、公費による早期の解体が著しく困難または不可能になるものであって、そのような行為は、区分所有法6条1項の共同の利益に反する行為に該当すると考えられる、ということである。

同条は、「建物の保存に有害な行為、…建物の管理又は使用に関し…」と定めて、既存の建物を維持する方向での定めとなっているが、それは大規模地震等で大規模滅失した建物の取壊しまでの想定した定めになつてないからにすぎない。むしろ、「全壊」または「大規模一部滅失」した建物をそのままにしておくことこそ有害であるし、取壊しも広義の、あるいは究極の「管理」に該当すると考えることもできるはずである。従って、何もしないこと、同意しないことは共同利益背反行為に該当するし、規約に違反する行為でもあり、区分所有法57条に定める差止請求の対象にもなりうるものである、と考える。

以上のような考え方、内容を根拠に、「公費により取壊し工事をするについてこれに協力する義務があるとの確認」、及び「取壊し工事を妨害し、又は第三者をして妨害させてはならない」、という内容を請求の趣旨として訴訟を提起すればよいものと思う。

それ程の時間を要せずに勝訴判決が得られるように思うが、仮に勝訴しても、熊本市が要求する同意書の署名押印を強制するものではない。しかし、熊本市も裁判所の判断をもって不同意だった者が同意書を提出した場合と同じ取扱いをしてくれるものと思う。

尚、当該不同意者に対する私物の撤去については61頁に記載したところと同様の考え方でよいと思われる。

⑤建物等に抵当権が設定されていた場合

建物が大規模一部滅失した場合であっても、抵当権は存続するし、管理組合で建物取壊しの決議をしてもその効果は第三者たる抵当権者には及ばない。

抵当権者の同意がないまま建物の取壊しに着手するならば、抵当権者から抵当権侵害を理由に建物取壊し工事禁止の仮処分申請が行われる可能性もある（もっとも、建物が「全壊」の認定を受けている場合には、建物の価値そのものはほとんどゼロに近いから、費用対効果を考えると、仮処分申請の可能性は少ないと思われるが）。

これを避けるためには、取壊し決議に参加する者は、あらかじめ抵当権者と交渉して抵当権を消滅させるか、または取壊しに係る同意書を取りつけておくことが必要である。いずれは敷地を売却し代金のうち持分に応じた金員が敷地共有者に支払われることになるから、当該金員を抵当権付債務に充当するという約束も可能であろう。

これに対し、取壊し決議に参加しない者に対する売渡請求権を行使した者は、抵当権付のマンションを取得することになるから、売渡請求権を行使した者が抵当権者と交渉する方法をとることになる。

この場合に売渡請求権を行使した者が抵当権の負担から解放される方法としては2通りある。抵当権消滅請求と代価弁済の方法である。

①抵当権の消滅請求は、抵当不動産の第三取得者が当該抵当不動産の代価（取得した価額）又は金額（消滅請求金額）この金額は実際に行われた売買代価とは関係

なく、第三取得者が自由に定めるものである)を指定する等して必要書類を抵当権者に送付し、2ヵ月以内に抵当権者が抵当権実行による競売の申立をしない時は、第三取得者は上記の代価又は指定金額を弁済又は供託して抵当権を消滅させるという制度である(民法379~386条)。

第三取得者とは、当該不動産につき所有権を取得した者をいうが、主たる債務者、保証人及びその承継人は消滅請求をすることはできない。自ら全債務を負担する者だからである。又、上記必要書類は各債権者に対して送付しなければならず、書類の送付を受けた登記をしたすべての債権者が第三取得者の提供した代価又は金額を承諾し、しかも第三取得者がその代価又は金額を債権の順位に従って支払い又は供託した時は、抵当権は消滅する。

②このほかに、代価弁済の制度がある。代価弁済は、抵当不動産について所有権等を買受けた第三取得者が、抵当権者の請求に応じてその代価を弁済することにより抵当権はその第三取得者のために消滅する、という制度である(民法378条)。

抵当権の消滅請求とは異なり、抵当権者が請求しなければ使えない制度である。また、抵当不動産が債権額を大きく上回る場合には競売の方が得であろうし、下回る場合には代価弁済で債権の回収は見込めないであろうから、抵当権者が自らこの制度を利用することはあまりないと考えられる。

第三取得者としては、抵当権の消滅請求を行って抵当権を消滅させることになろう。

⑥建物所有者と敷地利用権の名義が異なる場合

建物取壊しの不参加者に対する売渡請求権行使の対象になるものは、当該区分所有者の区分所有権及び敷地利用権であるが、特に建築年次が古いマンションでは、建物と敷地利用権が登記上一体化されておらず、その結果建物所有者と敷地利用権を有する者の名義が異なっていることがある。当初から名義が異なっていたため昭和58年の区分所有法改正・不動産登記法改正後も登記上一体化できないまま現在に至っている場合が多いといえようか。

法律の条文によれば「区分所有者の区分所有権及び敷地利用権」が売渡請求権の対象になり、建物のみについての売渡請求権の行使は認められていない。従って、両者の名義が異なる場合は、売渡請求権そのもの行使することができない。

被災マンション法11条3項、区分所有法63条4項の後段には、「取壊し決議があった後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む)の敷地利用権についても…」との定めがあるが、これは不参加者による売渡請求の妨害を防止するためであるし、「取壊し決議があった後に」とあるので、以前からの名義不一致の場合には適用できない。

法律に手懸りになる定めがないとすれば、一般原則に従って対応するほかない。

両者の名義が異なる場合としては、大きく分け2つのケースが考えられるのではないか。建物所有者と敷地利用権を有する者に親子、夫婦等の身分関係が存する場合と、金銭貸借等の関係で一方のみが譲渡または競売等により名義が変わった場合である。

前者の場合の方が多いと思われるが、いずれの場合も、建物取壊し決議が成立しているのであれば取壊しそのものは実行することができる（建物に抵当権が設定されている場合には⑤参照）。取壊し決議に關し議決権を有しこれを行使する者は共用部分の共有持分を有する区分所有者であり、その者が敷地利用権を有しているか否かは取壊し決議には直接関係がないし、仮に当該区分所有権を有する者が決議に反対であったとしても、区分所有者として総会の決議に従わなければならないからである。

その後、取壊しが完了すれば管理組合は消滅し、敷地共有者のみが残ることになる。区分所有権を有していなかった敷地共有者は、敷地共有者等集会において、区分所有権を有していた他の敷地共有者と同じ立場で敷地売却等に係る議決権を行使すればよい、ということになるのではなかろうか。

管理組合が管理費等滞納者に対して法的措置をとる場合はもちろん、被災時に備えるためにも、マンションの敷地の筆数、登記上建物と敷地利用権が一体化されているか、一体化されていない場合の名義は同一か、等について把握しておくことが大切である。

4) 比較表:全部滅失と大規模一部滅失

	全部滅失	大規模一部滅失
区分所有関係の有無	無し	有り
管理組合の有無	無し	有り
従来の管理規約使用の可否	不可	可
議決権等を有する者	敷地共有者	区分所有者
団体としての意思決定	敷地共有者等集会	管理組合総会
議決権割合	敷地共有持分の価格の割合	共用部分の共有持分割合
規約の設定・変更等	設定できず	変更可
団体としての組織・機関	敷地共有者等集会、管理者 敷地共有者等集会において管理者選任の必要あり	管理組合総会、理事会、理事、理事長=管理者 新たに管理者選任の必要なし
集会招集通知発送時期	会日の1週間前	会日の2週間前
集会招集通知場所	敷地共有者等が通知場所を通知してきた時はその場所	区分所有者が所在する場所
所在不明者に対する集会招集通知	建物敷地内の見やすい場所に掲示	建物内の見やすい場所に掲示
管理費の徴収(引落し)停止 電気・ガス・水道、エレベーター業者等への連絡	敷地共有者等集会において選任された管理者が行う	理事会で決定、管理者・理事長が対応
管理組合財産の清算と管理費等滞納者がいた場合の対応	残余財産の清算・分配等の具体的な作業は管理者が行う。滞納額より分配金の方が多い場合は相殺による清算。滞納額の方が多い場合は、管理者が原告となり法的措置をとる。	建物取壊し前なら管理費等滞納者に対する法的措置も可、管理組合、管理者のいずれが原告になることも可。残余財産の分配金の方が多い場合には清算時点で相殺、建物取壊しに合わせて清算を行う。具体的な作業は理事会と管理者・理事長が行う。
分配金等の受領者	敷地共有者等	区分所有者
既存の区分所有者名簿の使用	従来の区分所有者は敷地利用権を持っているはずなので、原則として使用できる。但し、建物と敷地利用権が登記上一体化していない場合には、名義が異なることもあるので、確認、注意が必要。但し、集会招集通知場所に注意	使用できる。但し、総会招集通知場所に注意
被災後の選択肢	再建、敷地売却	復旧、建替え、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し
上記選択肢による決議を争う者は?	敷地共有者等集会における再建又は敷地売却の決議無効確認訴訟を提起。 他の敷地共有者全員が被告。	管理組合総会における上記選択肢による決議の無効確認訴訟を提起。 管理組合が被告

第2節：被害マンションにおける実務上の問題点、その解決策

弁護士 梶浦 明裕

1) 区分の整理

①はじめに

震災（地震）をはじめとする災害（以下では、主に「震災」を念頭に説明する）による「被害」を受けた場合、これを救済し、復興を容易にするための法律や制度が複数存在する。まずは、この複数の法律や制度自体の把握が必要不可欠である。

他方で、震災による「被害」と一口にいっても、その区分は、よって立つ法律や制度により、例えば建物の「全部滅失」なのか「一部滅失」なのかというようにすべての制度に共通した基準がある訳ではないし、「全壊」と「全部滅失」のように類似の用語を用いていても、判定基準が統一されている訳でもない。その一例を挙げれば、罹災証明基準により建物が「全壊」と判定されたとしても、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）ないし区分所有法の特別法である被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「被災マンション法」という）によれば「一部滅失」に留まるということは、制度の区分（理屈）の上でも、実際の事例上も、あり得ることである。

このように、その区分（基準）は、よって立つ法律等によって一律ではなく、そもそも存在する制度自体の目的（趣旨）や、当該区分に該当することによって生じる効果も異なる。

震災後に被害救済や復興を目指すにあたっては、被災者の方々、特に被災者をサポートする専門家が、複数存在する「被害」救済や復興のための複数の法律や制度自体をまずは認識すること、その上で、当該法律や制度の目的（趣旨）や効果、その区分（基準）を正しく理解し、遅滞なくサポートする必要性があると痛感している。

しかし、実際のところは、（必ず起るが）いつ起るかは分からぬという震災の特殊性（我が身に起こってから調べれば足りるという性質が少なからずあること）や、法律または制度が複数存在すること自体、さらには、それら法律や制度の目的も効果も区分（基準）も区々であるといった現状から、被災者の方々はもちろん、専門家であってもスムーズに法律や制度を使いこなすことを困難にしているように思われる。

そこで本稿では、「被害」救済又は復興のための複数の法律ないし制度ごとに、その根拠（法令等）、目的、効果、区分（基準）等を整理する。

その上でさらに、筆者の法律家としての立場、かつ、実際に被災マンションの現場の視察を経験させていただいた立場で、どのような順序でどのような法律ないし制度を使っていけばよいかといった視点や、各法律ないし制度ごと、有益であったり留意する点はないかという視点から、実務的ないし政策的な考察も加えたい。

②5つの法律ないし制度

震災による「被害」を救済ないし復興するための法律または制度としては、①区分所有法(被災マンション法)、②応急危険度判定、③被害認定(罹災証明)、④被災度区分判定、⑤地震保険、この5つが存在するといえる。

これら5つの詳細を表にすると次のとおりである。

■被害区分

種類	根拠	目的	対象	区分	判断(実施)主体	調査員
① 区分所有法 被災マンション法	区分所有法 被災マンション法	建物等の管理 被災マンションの復旧等	被災建物全般 政令指定地震により被災した建物・敷地	全部滅失・大規模一部滅失・小規模一部滅失	区分所有者 (建築士等)	
② 応急危険度判定 (自治体の防災計画)	災害対策基本法 (自治体の防災計画)	二次災害防止	被災建物全般	危険・要注意・調査済	自治体 (市区町村) (1級、2級、木造建築士)	応急危険度判定士
③ 被害認定 (罹災証明)	災害対策基本法	罹災証明書発行	住家	全壊・大規模半壊・半壊・半壊には至らない	自治体 (市区町村)	市区町村職員
④ 被災度区分判定 (日本建築防災協会)	(日本建築防災協会)	被災度の把握・継続使用のための復旧要否の判定	被災建物全般	倒壊・大破・中破・小破・軽微	所有者	建築構造技術者 (1級、2級、木造建築士)
⑤ 地震保険	地震保険に関する法律 (各保険)	被災者の生活の安定・震災時の修復等	加入した居住用建物	全損・大半損・小半損・一部損	損保会社	(建築士等)

③各法律ないし制度ごとの解説

以下では、各法律ないし制度ごとに解説と考察を加える。

解説等の順番は、①で述べた解説等の目的の便宜上、応急危険度判定(②)、被害認定(罹災証明)(③)、被災度区分判定(④)、地震保険(⑤)、区分所有法(特別法である被災マンション法)(①)の順とする。

◎応急危険度判定*

応急危険度判定は、地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的被害を防止することを目的としている(専門家の迅速な判定により被災者の精神的安定にもつながるといわれているようである)。

制度の根拠は、災害対策基本法(にもとづく各自治体の防災計画)である。

その判定結果(区分)は、「危険」(赤)、「要注意」(黄)、「調査済」(緑)に分類され、次のとおり建築物の見やすい場所に表示され、居住者のみならず通行人に対してもその建築物の危険性について情報提供する。自治体(都道府県)から認定を受けた建築士等の専門

家が「応急危険度判定士」(平成28年3月末日
度時点で全国に10万
4,884名)として、ボラ
ンティアとして活動す
るものである。



他方で、その「応急」の名のとおり、上記の目的(二次被害防止)を達するため地震直後の短期間に多くの判定を行うべき「緊急性」と、限られた調査項目で判定を行うことから後に判定結果が異なる場合もあるという意味で「暫定性」という2つの特徴がある。

※全国被災建築物応急危険度判定協議会ウェブサイト(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/oq/index.html>)

◎被害認定(罹災証明)^{*1}

罹災証明は、被災者生活再建支援法等による被災者への各種の支援政策(給付、融資、税の減免・猶予、現物支給)を被災者が申請するにあたって必要とされる住家の被害の状況を、市町村長が証明するもの(罹災証明書が発行される)である。

制度の根拠は、災害対策基本法(第90条の2)であり、対象となるのはおよそ「災害」(暴風、豪雨、豪雪、洪水、土石流、津波、噴火等々)であって「地震」に限られない(同法第2条第1項)。

罹災証明基準による判定(区分)は、「災害の被害認定基準」(内閣府政策統括官通知)等にもとづき、市町村が次表の④または⑤のいずれかによって、「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」に該当するか、「半壊に至らず」か(これも入れれば4区分)認定する。

		全壊	大規模半壊	半壊(その他)
④ 損壊基準判定	住家の損壊、消失、流失した部分の床面積に占める損壊割合	70%以上	50%以上70%未満	20%以上50%未満
⑤ 損害基準判定	住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める割合	50%以上	40%以上50%未満	20%以上40%未満

「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」に該当するか、「半壊に至らず」かにより、受けることができる支援政策が異なるため、どのような判定になるかが、被災者にとっては強い関心事であることはいうまでもない。

また、建物所有者が費用を負担しないいわゆる公費解体は、罹災証明による「半壊」以上の建物を対象とすることが一般的であるため、公費による建物解体を目指すマンションの区分所有者、さらにはマンション管理組合にとってもその判定結果は重要である。

ここで便宜上、公費解体制度^{*2}についてその概要等を説明する。公費解体とは、被災した個人の家屋や事業所等を市町村が主体となり、国が補助することによって、解体・撤去する制度を指し、根拠法は廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下「廃棄物処理法」という)である。事前に所有者の申請にもとづき市町村が所有者に代わって行う場合と、所有者がまずは自費で解体業者等と契約をして解体・撤去した後に費用の償還を行う場合がある。

公費解体には、建物所有者の同意を要すると考えられているのが一般的であり、これは、所有権の放棄であるため民法上の当然要請であると解される。尚、根拠法である産業廃棄物処理法にもとづく処理も、そもそも発注者(所有者)からの発注

(当然に同意していること)を前提としている。そして、この原則は当然ながら区分所有建物であるマンションにも貫かれるが、複数の区分所有者を前提とするマンションの場合はスムーズに全所有者の意思の合致を図ることが難しいといった問題もある(後述)。

※2:内閣府ウェブサイト(<http://www.bousai.go.jp/taisaku/hisaisyagyousei/risaisyoumeisyo.html>)

※3:内閣府ウェブサイト(http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin_awaji/data/detail/3-4-1.html)

◎被災度区分判定*

被災度区分判定は、地震により被災した建築物を対象に、建築構造技術者がその建築物の内部に立ち入り、当該建築物の沈下、傾斜及び構造躯体などの損傷状況を調査することにより、その被災の程度を区分すると共に、地震動の強さなどを考慮し、復旧の要否とその程度を判定して震災復旧につなげるものである。

応急危険度判定に引き続き実施される、建物の継続使用に関する安全性についての調査という位置付けであり、判定方法(基準)については、「震災建築物等の被災度判定基準及び復旧技術指針」(一般財団法人日本建築防災協会)が示すとおり、耐震性能残存率等の複数の要素により、次の5区分(無被害も入れれば6区分)に分類される。

尚、同協会による講習を受けた建築士に技術者証が発行され、技術事務所名簿が公開されている。

倒 壊	大 破	中 破	小 破	軽 微
-----	-----	-----	-----	-----

他方で、被災度区分判定制度は一般財団法人日本建築防災協会等による任意の制度であり、その必要性が高いことは異論がないであろうが、あくまでも建築物(マンション等)の所有者が費用を負担して行うことを原則とするものであることから、現実問題として幅広く被災者が利用できるものとは言い難い面があろう。

※一般財団法人日本建築防災協会ウェブサイト
(<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/jimukyoku/kubunn/index.html>)

◎地震保険*

地震保険は、地震、噴火、またはこれらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没、または流失による損害を補償する地震災害専用の保険で、その対象は、居住用の建物と家財である(なお、火災保険は地震を原因とする火災等は補償していない)。

地震保険は、地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的として、民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することにより成り立っている。

制度の根拠は、地震保険に関する法律である(実際の保険内容は、保険会社との

間の約款・特約)。

保険金の支払いの区分とその基準(建物について)は次のとおりである(ただし、保険始期が平成29年1月1日以降の保険契約の場合。それより前は「半損」が二つに分かれていた)。

区分	基準	支払保険金
全損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価額の50%以上となった場合、又は消失若しくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上となった場合	地震保険の保険金額の100%(時価額が限度)
大半損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価額の40%以上50%未満となった場合、又は消失若しくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の50%以上70%未満となった場合	地震保険の保険金額の60%(時価額の60%が限度)
小半損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価額の20%以上40%未満となった場合、又は消失若しくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の20%以上50%未満となった場合	地震保険の保険金額の30%(時価額の30%が限度)
一部損	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価額の3%以上20%未満となった場合、又は建物が床上浸水もしくは地盤面より45cmを超える浸水を受け、建物の損害が全損・大半損・小半損に至らない場合	地震保険の保険金額の5%(時価額の5%が限度)

※財務省ウェブサイト(https://www.mof.go.jp/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm)

◎区分所有法^{※1}・被災マンション法^{※2}

周知のとおり、区分所有法(昭和58年全文改正、平成14年改正)は民法の特別法として区分所有建物の管理等(被災マンションの再建も含む)を目的とする法律であり(同法第3条)、被災マンション法(平成7年に阪神・淡路大震災を受けて成立・政令指定され適用、平成25年に東日本大震災を受けて改正・政令指定され適用)は、被災マンション等の再建を目的とした区分所有法の特別法として、政令で指定された大規模災害により被害を受けたマンションにのみ適用される法律である(熊本地震も平成28年10月に政令指定され適用となった。)。

区分保有法ないし被災マンション法による、被害の区分と基準は次のとおりである。

区分	基準
全部滅失	区分所有建物の主要な部分が消失し、社会的、経済的にみて、建物の全体としての効用が失われた場合 (単に物理的に捉えるのではなく効用や価値にも着目して判断される)
一部滅失	区分所有建物の一部について効用が失われたが、建物全体としてはなお効用を維持している場合
大規模一部滅失	建物の価格の2分の1超に相当する部分が消失した場合
小規模一部滅失	建物の価格の2分の1以下に相当する部分が消失した場合

尚、これも周知のことであるが、以下の議論の参考までに二つの視点から表形式にて整理する。

一つ目は、マンションが消失した場合に、民法によった場合、その特別法である区分所有法によった場合、さらに特別法である被災マンション法によった場合の再建等復旧の途と要件についての整理である(次表のとおり)。

法律	要件
民法	区分所有者ないし敷地共有者の全員の同意が必要(民法第251条、第264条)。
区分所有法 (一部滅失=建物が存在する ことが適用の前 提、全部滅失の 場合は不適用)	<ul style="list-style-type: none"> ○復旧(区分所有法第61条) <ul style="list-style-type: none"> ●小規模一部滅失の場合 各区分所有者が消失した共用部分及び自己の専有部分を復旧できる(ただし、集会で消失した共用部分を復旧する旨の決議可能)。 ●大規模一部滅失の場合 区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数で、消失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。 ●建替え(区分所有法第62条) 区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を建て替えることができる。 ●全部滅失の場合 敷地共有者等の5分の4以上の多数で次の決議が可能。 <ul style="list-style-type: none"> ○再建決議(被災マンション法第4条) ○敷地売却決議(被災マンション法第5条) ●大規模一部滅失の場合 区分所有者及び議決権並びに敷地利用権の持分の5分の4以上の多数で次の決議が可能。 <ul style="list-style-type: none"> ○建物敷地売却決議(被災マンション法第9条) ○取壟し決議(被災マンション法第11条) <ul style="list-style-type: none"> →●再建決議(被災マンション法第4条) ●敷地売却決議(被災マンション法第5条)
区分所有法	

二つ目は、全部滅失と大規模一部滅失という区分と、被災マンション法適用(政令指定)の有無による整理である(次表のとおり)。

区分	被災マンション法適用「無」	被災マンション法適用「有」
全部滅失	建物再建(全員の同意が必要:民法第251条)	再建決議(5分の4:被災マンション法第4条)
全部滅失	敷地売却(全員の同意が必要:民法第251条)	敷地売却決議(5分の4:被災マンション法第5条)
大規模一部滅失	復旧決議(4分の3:区分所有法第61条第5項)	
大規模一部滅失	建替え決議(5分の4:区分所有法第62条)	
大規模一部滅失	建物と敷地の売却(全員の同意が必要:民法第251条)	建物敷地売却決議(5分の4:被災マンション法第9条)
大規模一部滅失	建物の取壊し敷地の売却(全員の同意が必要:民法第251条)	建物取壊し敷地売却決議(5分の4:被災マンション法第10条)
大規模一部滅失	建物の取壊し(全員の同意が必要:民法第251条)	取壊し決議(5分の4:被災マンション法第11条) →●再建決議(被災マンション法第4条) ●敷地売却決議(被災マンション法第5条)

※2:稻本洋之助・鎌野邦樹著「コメントルマンション区分所有法第3版」

※3:岡山忠広(前法務省民事局参事官)編著「一問一答・被災借地借家法改正後被災マンション法」

◎考察(実務的・政策的に)

①時系列に沿った制度

以上、震災時に「被害」を受けた場合、これを救済し、復興を容易にするための複数の法律や制度について、応急危険度判定(②)、被害認定(罹災証明)(③)、被災度区分判定(④)、地震保険(⑤)、区分所有法(特別法である被災マンション法)(①)の順で見てきた。

この順番は一応、時系列を意識したものである。

すなわち、まずは二次被害防止等のため自治体(実際にはボランティアの応急危険度判定士)により応急危険度判定(②)がなされ、市町村による被害認定(罹災証明)(③)にもとづき被災者が各種の支援政策を受けることができ、続いて、復旧の要否とその程度を判定するため震災復旧被災度区分判定(④)が必要に応じて(②に続いて)なされ、建築士等の鑑定人の調査を経て地震保険(⑤)の給付がなされ、その上で、区分所有法又は特別法である被災マンション法(政令指定された場合、それまでは民法も視野)(①)により建物自体の復旧や敷地売却がなされることになる。

②重要な制度は何か

但し、上記の整理は、時系列に従って一応整理したものであり、当該制度を必ず使わなければならない訳ではなく、その重要性も異なる。

被災者の目線で見て、何が重要な(救済に資する)制度かという視点が重要である。

そこで、重要な(どれも重要であるが現実的に被災者にとって利害が大きく絡む)制度は何かといえば、被害認定(罹災証明)(③)、地震保険(⑤)、区分所有法(特別法である被災マンション法)(①)の3つであろう。

すなわち、被災者が現実的に自治体から各種の支援政策(給付、融資、税の減免・猶予、現物支給)を受けることは極めて重要であり、これを可能にするのが罹災証明書(③)であり、地震保険(⑤)に加入していれば保険金が支払われるか否かは被災者の生活の安定や復興にとって重要であり、さらには、建物(一部滅失の場合)

または敷地(全部滅失ないし取壊しの場合)といった所有物を区分所有法または被災マンション法(場合によっては民法)(①)によりどのように復旧させ、処分させるかは所有者にとっては最終的かつ最重要ともいえる関心事だからである。

他方で、応急危険度判定(②)は暫定的な二次被害防止のためのものに過ぎないことや、被災度区分判定(④)も所有者が任意に有償で行うものである上に区分所有法または被災マンション法の特定の条文を適用して復旧を進めるために不可欠ではないことから(後述)、相対的には、重要度は下がるであろうし、熊本地震の現場を視察させていただいた実感もまさにそのとおりであるといえる。

③区分と基準が異なること

上述したとおり、各制度について、目的(趣旨)や効果はもとよりその根拠も異なること等に起因して、各区分と基準は異なる。

この点、罹災証明(③)、地震保険(⑤)、及び区分所有法ないし被災マンション法(①)の三つについてみると、まず、罹災証明(③)の「全壊」と地震保険(⑤)の「全損」は重なる部分もある。というのも、被災証明の「全壊」は、「損害基準判定」によれば、住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める割合が50%以上であることをいい、地震保険の「全損」は、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額に着目すれば、同損害額が時価額の50%以上となった場合をいうから、ほぼ重なり合うといえる(ただし、調査・判定者が異なることや内部基準も異なることから、一方には該当するが他方には該当しないということもあり得る。重要なのは、区分や基準が同一ではないためずれる可能性があるということである)。

他方で、区分所有法ないし被災マンション法の「全部滅失」は、区分所有建物の主要な部分が消失し、社会的、経済的にみて、建物の全体としての効用が失われた場合をいい、「一部滅失」は、区分所有建物の一部について効用が失われたが、建物全体としてはなお効用を維持している場合をいう。この「一部滅失」のうち、「大規模一部滅失」は建物の価格の2分の1(50%)超に相当する部分が滅失した場合、「小規模一部滅失」は建物の価格の2分の1(50%)以下に相当する部分が滅失した場合である。以上から明白なとおり、建物の価値の50%以上部分が滅失したとしても建物の全体としての効用が失われていない場合は、罹災証明基準では「全壊」となり、地震保険基準では「全損」となっても(区分所有法等よりそれらの制度では認定がされやすい基準となっているといえる)、区分所有法ないし被災マンション法上は「全部滅失」ではなく「大規模一部滅失」に留まることは、そもそもの区分と基準が異なることの帰結として理論上あり得る(むしろあることが前提である)。

また、区分所有法ないし被災マンション法の区分は、罹災証明(市区町村)や地震保険(保険会社)にいう第三者ではなく、当事者である区分所有者が第一次的に決めると解されている。その趣旨は具体的には、被災度区分判定をしていれば同判定

を参考に、また、同判定をしていない場合は建築士等の専門家の意見を参考にしつつ、あくまでもオーナーである所有者が自らの所有物の最終的な処分方法を決することができる途を担保したことにあると思われる。

そのため、区分所有法ないし被災マンション法上の区分判定は、政策的な観点も加味して（もちろん基準の逸脱は反対者がいる場合訴訟で覆るであろうが）決することができるといえるから、その意味でも、罹災証明基準では「全壊」となり、地震保険基準では「全損」となっても、区分所有法ないし被災マンション法上は「全部滅失」ではなく「大規模一部滅失」となる可能性ないし余地はさらに広がるといえよう。

④実務的・政策的にどのような進め方が得策か

では、実務的・政策的にみて、被災したマンションの現場においてどのような進め方が得策であるといえるか。

まず、罹災証明（③）では「全壊」の認定により、地震保険（⑤）では「全損」の認定により、それぞれ最も手厚い保護を受ける訳であるから、これらについては「全壊」や「全損」という認定ないし判定が出た方が被災者保護に資することになる。

それでは、区分所有法ないし被災マンション法（①）についても同様に、「全部滅失」となる方が被災者保護になるのであろうか。

答えは「否」である（もとより、被災者保護をどのような視点で測るかにもよるが）。

すなわち、区分所有法ないし被災マンション法上の「全部滅失」に該当する場合、建物の「全部」が「滅失」して建物が存在しない状態となる訳であるから、建物の存在を前提とした区分所有法は適用されず、管理組合も消滅し（管理組合法人は清算手続が必要であるが）、管理規約もその効力を失うことになる。そうすると、それまで区分所有法下で管理規約等にもとづき団体的意志決定にもとづく運営（規約にもとづく運営、総会決議にもとづく運営、理事会決議にもとづく運営）をしてきた区分所有者としては、突然、区分所有者間の運用ルールを失うことになる。

もちろん、被災マンション法が政令指定により適用されれば同法にもとづき管理者を選任し、集会を開いて運用をできるが（被災マンション法第2条）、そもそも区分所有法が適用されれば管理者（理事長）や理事会が存在するのに、管理者の選任や集会の招集（敷地所有者等の議決権の5分の1以上）から始めなければならない（区分所有法第3条第1項等）のは非常に煩雑であるといえる。また、被災マンション法が適用されなければ、区分所有法が適用されない結果、民法によらざるを得ず、全員の同意（民法第251条）で進めなければならないのも非常に煩雑である。

要するに、管理組合が今まで行ってきたのと同様に一定のルール（管理規約等や集会決議）にもとづき団体的意志決定をしていくためには、建物が存在する前提の「一部滅失」として処理できた方が合理的なのである。

また、以上の運営の合理性の観点のほか、経済的観点からも「一部滅失」とした

方が得策といえる面がある。

具体的には、「大規模一部滅失」の場合の取壊し決議は、いわゆる公費解体として無償(所有者負担なし)で(一部部分は除く)解体を行った上で、改めて、その後の処理を決めることができるようになる

実際、我々が集会への出席を含めて詳細に観察させていただいた二つのマンションでは、罹災証明(及び地震保険)では「全壊」(「全損」)認定を受けているが、区分所有法ないし被災マンション法上は「大規模一部滅失」であることを前提に公費解体を視野に入れて取壊し決議を行っているところである。

この点、「全部滅失」(区分所有建物の主要な部分が消失し、社会的、経済的にみて、建物の全体としての効用が失われた場合)に明らかに該当するのに「一部滅失」(区分所有建物の一部について効用が失われたが、建物全体としてはなお効用を維持している場合)に該当すると区分所有者が決議することは適切ではないが(実際、反対者がいる場合に反対者から訴訟で争われれば覆るであろうが)、あくまでも専門家の意見は参考であり、決定権者は区分所有者であることから(区分が争点になった場合は最終的には訴訟で裁判所が判断することになる)、一定の政策的決定も許容されていると考える。

尚、実際には、近時の鉄筋鉄骨造のマンションが「全部滅失」と判断されることはおよそ想定できないから、現実問題としては専門的判断(裁判所による最終的な判断)でも「一部滅失」とされることがほとんどであるとはいえる。

⑤全員の合意が望ましいことはいうまでもない

マンションが「全部滅失」した場合は、被災マンション法適用(政令指定)までは民法で進めざるを得ず全員同意が原則であり(民法第251条)、それは煩雑であると述べたが、煩雑さを描くのであれば、全員同意をとれるに越したことはない。

というのも、被災マンション法は政令指定が適用の条件であるし、5分の4という多数決による処理を認める一方で、(当然ながら)厳密な手続(時間的制限も含む)を規定しているからである。所有権という絶対的権利の帰趨を多数決で決することができるという例外を認める以上当然であるが、その手続違背は効力が否定されることになる。実際、東日本大震災時にも、敷地売却決議の区分所有者集会の招集通知の記載や説明会の説明の不備(=被災マンション法に沿わず)を理由に、敷地売却決議を無効とした、仙台地裁平成27年9月28日判決が存在する。^{※1}

以上のような被災マンション法のもと、政令指定がない場合は区分所有法によって大規模一部滅失の場合に復旧または建替えを選択するか、その他の方法の場合は全員の同意を得て進めざるを得ないことになる。この点、最終的に政令指定されても指定までの期間は政令指定されるか分からなままにロスすることにならざるを得ない。

とすると、一定の方針について全員の同意を得ることができないかをまずは試み

ることが(その難易度の問題はあるとしても)望ましい。

この点、公費解体によるマンションの取壊し決議を選択する場合、自治体は区分所有者(組合員)全員の同意を求めているようであるし、例えば、被災マンション法による決議によっても決議に反対する(賛成しない)区分所有者の専有部分内の動産については、理屈の上では、当該区分所有者に搬出してもらうか所有権放棄をもらう必要があるからである。そのため、これらについての同意も視野に入れつつ、全員の意見の一致で一定の方針が決定できればすべてがスムーズとなる。

実際、我々が集会への出席を含めて詳細に視察させていただいた二つのマンションのうち一つでは、約90戸の区分所有者全員の同意を得て取壊しを進めており、被災マンション法の厳格な手続によらない満場一致のスムーズな復旧に向けて進んでいたことが印象的であった。

最後に付言すると、公費解体には全員の同意を要するというのが原則的な自治体の扱いであろうが、被災マンション法の趣旨に鑑み(同法第11条第1項は5分の4の決議でいわば解体を認める)、自治体には柔軟な対応が望まれる。被災マンション法で取壊し決議をしながら、公費解体の要件を満たさないから解体が進まないという事態は避けられるべきである。最終的には立法等による解決によらざるを得ないかもしれないが、実質的に全員の同意を得たと認められる場合は柔軟に対応すべきであるし、現場も地方自治体に柔軟な対応を求めていくべきであろう。実際、東日本大震災時には、全員の同意がとれなくても、調査を尽くしても連絡をとることが不能で、マンションを放置すると危険(マンションの直ぐ側に小学校や病院あり)のケース、死亡の可能性が高い場合は法定相続人から同意をとりその他理事長名の理由書等で代替したケースが報告されている。^{※2}

※1:岡田康夫「被災マンション法に基づく敷地売却決議の無効」マンション学第54号

※2:折田泰宏ほか「仙台の大規模被害マンションの現状」マンション学第48号158頁～

2) 被災マンション法下(専ら管理組合消滅後)の処理の問題点と工夫

①はじめに(問題の所在)

マンションが大規模一部滅失した場合において、民法上の全員合意によるにしても、被災マンション法による取壊し決議によるにしても、マンションが取り壊された場合、敷地売却の契約手続きまでの敷地共有者間の関係をどのように運営するのか、また、契約手続きをどのように行うのかが問題となる。

この問題は、マンションが全部滅失した場合には直ちに生じるが、大規模一部滅失の場合に取壊し決議後にも生じる(本稿では便宜上後者を念頭に置いて議論を進める)。

マンション管理組合ないし区分所有者のためのスムーズな運営のために検討を試みるものである。

②被災マンション法を踏まえた問題点

被災マンション法第2条は、次のとおり規定する。

「政令で定める大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合において、当該区分所有建物が取壊し決議(第11条第1項)又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたとき」も、「政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合」と同様に、再建や敷地の売却がされるまでの間の敷地の暫定的な管理を円滑に行うことを可能とするために、敷地共有者等は、大規模災害を定める政令の施行の日から起算して3年間が経過する日までの間は、敷地共有者等集会を開くことができ、管理者を置くことができる。

この条文を前提とし、他方で、被災マンションの現場でスムーズな復興をしようと考えた場合、次の問題点が浮上する。

具体的には、被災マンション法第2条が規定するとおり、「集会の開催」及び「管理者を置くこと」以外はできないのかという点である。

例えば、次の方法で運営管理することはできないであろうか(禁じられるのか=行えれば無効となるのか)。

①敷地共有者等を構成員とする法人を設立して定款を定め運営する方法

(=区分所有法下の管理組合法人のイメージ)

②敷地共有者等を構成員とする団体を前提に規約を定め運営する方法

(=区分所有法下の管理組合(法人格なし)をイメージ)

というのも、建物(マンション)が存在する間は、マンション管理組合が存在し、それまでは一定のルール(管理規約)にもとづき運営されていたのに対し、建物が存在しなくなった場合には、都度集会を開催して逐一決めていくのは煩雑であり(例えば、実費の使途や細かいルールまで)、建物存在時と同様に、定款であったり規約といった一定のルールを定めることができれば、今までの管理組合の運営に近い(それまで馴染んでいた方法)ということで、スムーズであると考えられるからである。

さらに現実問題として(次述するとおり東日本大震災時にも現実的に問題となっている)、区分所有者の集合体として(敷地売却や再建に向けて)活動資金が必要であるのに資金を貯蓄し管理する方法をどうするのか、敷地売却をする際に敷地共有者全員(個人)からの売却に土地購入者が難色を示すことが想定される(印鑑証明書を揃え相続発生前に区分所有者が揃って同時に契約することは煩雑であり、対買主を含めた対外的信用などもある)。

以上のことからも、一定のルールにもとづく団体的な管理がマンション取壊し後も必要であることは明らかである。

③検討

そこで、マンション取壊し後(区分所有法適用除外後)には、集会の開催及び管理者を置くこと以外はできないのか、以下、検討する。

①論文等

まずは論文における議論状況を見てみる。

稻本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンタールマンション区分所有法第3版」(以下「コンメンタール」という)570頁は、「敷地共有者等集会においては、管理者を置くことができるが、同集会の主たる目的は、当該敷地の管理一般に関わる決議を行うことにあるのではなくて、上記期間内に(引用者注:政令施行日から3年経過する日までに)、管理者の選任等のための決議を除き、再建または敷地の売却に関する決議を成立させることにあるので、同集会において規約を設定することはできず、(3条1項において、規約に関する区分所有法の規定は準用されていない)、また、建物の滅失前の区分所有建物における規約(敷地に関する事項も含む)は、建物の滅失と共に効力を失うと解される」としている。

他方で、岡山忠広(前法務省民事局参事官)編著「一問一答・被災借地借家法改正後被災マンション法」(以下「一問一答」という)88頁は、「第3条第1項は、区分所有法の規約に関する規定については準用の対象から除外しています。これは、敷地共有者等による敷地の管理は、再建や敷地の売却を決するまでの間に限って暫定的に行われるものであることから、長期的な管理が行われることを前提とする規約に関する規律を敷地共有者等による敷地の管理に準用することは相当でないと考えられたことによるものです。」としている。

②法律と判例

続いて、既存の法律と判例はどうであろうか。

一般社団法人法は、定款を作成し、公証人の認証を受け、設立登記の申請をする等の手続のもと、剩余金の分配を目的としない社団及び財団について、その行う事業の公共性の有無にかかわらず、簡便に法人格を取得することができるとしている(この点、同法を用いた運用については次項で言及する)。

最高裁(最判昭和39年10月15日・民集18巻8号1671頁等)は、次の条件を備えれば、いわゆる権利能力なき社団として、法人に類する法的効果を認めている。

- ④団体としての組織を備えていること
- ⑤多数決の原則が行われていること
- ⑥構成員の変更にかかわらず団体が存続すること
- ⑦代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確立していること

尚、同最高裁は、権利能力なき社団の権利義務は構成員に総有的(共有の一類型)に帰属するとしているとおり、社団自体は所有権等の主体になれず、同じ理由から社団名義の登記をすることもできないとされる(最判昭和47年6月2日民集26巻5号957頁)。

③考察

まず、敷地共有者等を構成員とする法人を設立して定款を定め運営する方法をとることはできないのか(その本質的な問題の所在は、被災マンション法等により禁じられ、無効となるのか)。

結論としては、敷地共有者等により法人を設立し、定款を定めて運営することは、一般社団法人法に則り可能であると考えられる。上記コメント一問一答の記載は、あくまでも敷地共有者の集合体を前提としての記載であり、一般社団法人法という別途の法律にもとづき、別途法人を設立して管理・運営することをも想定した記載ではないであろう。

実際、東日本大震災時には、一般社団法人を設立して管理したという実例が報告されているところである。*具体的には、組合財産をすべて配分してしまったため土地売却等の事業を行う資金がない状態となってしまったケースや、敷地共有者全員(個人)からの売却に土地購入者が難色を示したケースが報告されており、後者は、印鑑証明書を揃え相続発生前に区分所有者が揃って同時に契約する煩雑さ、対買主を含めた対外的信用などもあり、一般社団法人法にもとづく法人を設立して対応したケースが2例あったということである。具体的には、一般社団法人を設立して、法人が信託を受ける方法が東日本大震災時は行われており、上記資金の受皿の問題も、その後のスムーズな売却のためにも、筆者もこの方法が妥当と考えるが、この点は次項で述べる。

いずれにしても、東日本大震災時の実例からも、被災マンション法等が区分所有者等による法人設立や定款による運営を無効とするものではないことが窺える。

では、敷地共有者等を構成員とする団体を前提に規約を定め運営する方法をとることはできないのか(その本質的な問題の所在は、被災マンション法等により禁じられ、無効となるのか)。

この点、明確に議論はなされていないが、結論としては肯定されるものと考える。というのも、上記のとおり最高裁が一般的に、一定の条件を備えれば、いわゆる権利能力なき社団を認めているからである。

実際、被災マンション法によっても敷地共有者等の団体は管理者を代表者としての権利義務を有し訴訟当事者となることが認められるが(被災マンション法第3条、区分所有法第26条第1ないし4項)、これは、当該団体が最高裁のいう権利能力な

き社団であることが前提であるとも解される(ただし、最高裁の要件をすべて満たさない場合も想定されるため、被災マンション法が特別に認めた権利能力なき社団と捉える余地もある)。

いずれにしても、そもそも論として、所有権の主体である敷地共有者が一定のルールを定めて権利能力社団として管理しようという意思であるのに、その所有者の決定を無効とする理由はないであろう。

これに対し、上記のとおりコメントは「集会において規約を設定することはできず」としているが、一方で、立法に携わった前法務省民事局参事官の一問一答は規約規定(区分所有法)を準用しない理由として、「敷地共有者等による敷地の管理は、再建や敷地の売却を決するまでの間に限って暫定的に行われるものであることから、長期的な管理が行われることを前提とする規約に関する規律を敷地共有者等による敷地の管理に準用することは相当でないと考えられたことによるものです。」(下線は引用者)としており、準用を積極的にしなかった理由を述べるに留まっていると解される。このことからも、立法者は規約を定めること(さらには団体を法人化して定款を定めること)を禁止する(=定めても無効である)とするまでの趣旨ではないと解される(その意味で、コメントの「できない」旨の記載も、定めて効力が否定され無効になる趣旨とまでは解されない)。

以上から、マンション取壊し後(全部滅失後も含む)の団体のあり方として、団体にせず管理する、権利能力なき社団として(規約を定め)管理する、法人を設立して(定款を定め)管理するという三つの方法が考えられるが、その手続(敷地売却を想定)、メリット、デメリットをまとめると次表のようになろう。

※前掲「仙台の大規模被害マンションの現状」のほか、小杉学「大規模被害マンション6事例の現状と諸問題」日本マンション学会第6分科会

団体のあり方	手続	メリット	デメリット
①団体としない ／民法上の共有	特に不要だが、都度、全員同意による進めが必要がある。	団体設立に伴う個々の区分所有者のコストが少ない。	団体が存在しないため、集会が考えられない。規約もない。敷地売却の実施時は、全員で買主と契約することとなる(理屈の上では委任等も考え得る)。
②権利能力なき社団 ／民法・条文ではなく、判例上認められたもの	区分所有者より権利能力なき社団の設立等に関する同意(団体の構成員になること等)を取り付ける。	今までの管理組合運営に近い。資金管理を含めた運営について団体的管理が可能。	敷地売却の実施時は、全員で買主と契約することとなる(理屈の上では委任等も考え得る)。
③一般社団法人 ／一般社団法人法	定款を定めて、設立登記をするなどの一般社団法人法に基づく手続が必要。 信託を前提とする場合は区分所有者との間で信託契約書の締結も必要。	区分所有者の一部で設立可能。その他の②と同じ。法人格の取得に伴い敷地売却の契約は法人でできることができる(信託も前定)。敷地共有者が死しても影響が少ない。	団体に設立に伴うコストがかかる(信託登記をする場合はさらに必要)。 税務上の配慮も一応必要。

ところで、マンション取壊し後(区分所有法適用除外後)に、敷地共有者等を構成員とする「法人」を設立して「定款」を定め運営する方法をとることができる、敷地共有者等を構成員とする「団体」(権利能力社団)を前提に「規約」を定め運営する方法をとることができるといつても、それらの「定款」や「規約」に構成員を拘束させることができるかは別問題である。

この点については、共有者の共有関係の変更を決するには全員の同意が必要であるとするのが民法の大原則であり(民法第251条)、多数決原理により修正するには区分所有法や被災マンション法などの法律上の根拠が必要であることからする

と、結論としては、共有者全員の同意が必要であると考える。実際のところは、当該法人の定款に共有者全員を拘束させるには、敷地共有者全員が当該法人の社員となる、当該団体(権利能力なき社団)の規約に共有者全員を拘束させるには、敷地共有者全員が当該団体の構成員となる、それらの同意を、定款や規約の制定と同時に(それらへの拘束の同意を得る形で)行う必要がある。

この結論は、法人ないし団体については一般的に、社員ないし構成員の脱退の自由は原則保障され(一方的の意思表示によって可能)、定款(規約)や総会(集会)の決議をもっても脱退の自由を完全に否定することはできず、合理的な範囲内で脱退を制限できるに留まる(脱退は書面によるとか、意思表示後に一定の合理的期間経過後に脱退の効力が生じる等)と解されていること*とも整合する(いわゆる自治会について任意加入団体であり構成員はいつでも脱会できると判示した最高裁判所平成17年4月26日判決・裁判集民216号639頁も参照)。他方で裏を返せば、脱退が自由である以上、ひとりでも脱退すれば、当該脱退者に団体的拘束を及ぼすことはできないことになる。

以上のように考えてみると、法人であれ、団体(権利能力なき社団)であれ、それらを設立等して運営することの必要性や有効性は異論なからうが、他方で、その基盤には弱い面があることは否めない。

実務上は、共有者の一部を社員として一般社団法人法による一般社団法人を設立し、共有者全員から当該法人が敷地売却についての信託を受ける方法が妥当であると考えるが(後述)、この場合も、信託を受ける段階では共有者全員の同意が必要であり、結局、どこかのタイミングでは全員の同意が必要であるということになる(但し、敷地売却決議という意味では被災マンション法が適用されるのであれば、同法第2条及び第5条第1項等により5分の4の多数決で解決できる)。

※林良平・前田達明編集「新版注釈民法(2)」418~419頁等

④被災マンション法下で実務上しておくべき工夫

①全部滅失の場合

建物(マンション)の全部滅失の場合、建物(マンション)自体が存在しなくなり、区分所有法も適用されず、管理組合も消滅し、管理規約も効力を失う。

もちろん、大規模一部滅失の場合にマンションを取壊した場合も同様であるが、その場合は予め準備が可能である(次の一部滅失の場合で述べる)のに対し、全部滅失は突然訪れる。

現実的には、近年のマンションが全部滅失するような事態は多くはないと考えられるが、マンション管理組合において予め、全部滅失した場合に備えて何らかのルール(管理規約等)を定めておくことはできないであろうか。

この点、その必要性があることは否定できないが、結論としては、理屈の上では

できなくはないが事実上は、マンション全部滅失時の共有者の全員の同意によるか(民法第251条)、被災マンション法が適用されれば同法の処理に委ねるしかないということになろう。

例えば、管理規約で予め全部滅失の場合の処理について規定しておいても、マンション全部滅失時に管理規約も効力を失うから意味がない。有効な方法として考え得るのは、区分所有者全員からマンションが全部滅失した場合のルールについて(マンション全部滅失を条件に効力を生じるものとして)同意を得ておくことであるが、区分所有者の変更の際の効力の維持に問題がある上(さらには建物区分所有者と敷地共有者が完全に一致するのかという問題もあり)、そもそもいつ生じるか分からぬ震災、特に全部滅失の事態に備えてそのような準備まで行うモチベーションが現場にはないであろう。

以上のことからも、つまり、予め準備ないし計画する期間がないため、準備ないし計画期間をとるべき必要性といった政策的観点からも、全部滅失として処理せずに一部滅失として処理した方がよいことになる。

⑤(b)一部滅失の場合

以上に対し、一部滅失の場合は、建物(マンション)がある以上、区分所有法が引き続き適用され、管理組合はもちろん、管理規約等も存在し、区分所有者は団体的拘束に服している。

復旧や建替え、または売却の場合は措くとして、取壊し決議をした場合は全部滅失と同じ状態になるが、先述④(a)と異なるのは、取壊し(区分所有法非適用)前に予め準備ないし計画できるということである。

実際も、公費解体を行う場合はこの方法を選択することになろう(視察させていただいた二つのマンションでもそうであった。)。

この準備ないし計画は、実務上、かなり重要であると思われる。というのは、取壊しにより管理組合も管理規約も存在しなくなるため、何も準備も計画もしなければ、全部滅失と同じように突然、財産の管理主体もルールも存在しなくなるからである。

もちろん、被災マンション法が適用されれば、5分の1の敷地共有者により集会を招集し、管理者を定めて管理できるが、事実上、その段取りを定めておく必要がある(予め、5分の1以上の敷地共有者の招集の同意を得ておく等)。

また、一般社団法人法により法人を設立して運営していく場合は、取壊し前に準備を整え、具体的には、定款の準備や登記、信託法による信託の場合は信託契約の準備、それらについて区分所有者に説明して理解を得るという準備が必要である。

3)一般社団法人と信託による処理の解説

被災マンション法の適用があるにせよ、民法の原則に従うにせよ、マンションが全部滅失した場合に敷地売却を行う場合、またはマンションが大規模一部滅失した場合にも取壊し決議をして敷地売却を行う場合は、売却までの資金(実費)の管理やそもそも運営のため、または買主との関係で売却をスムーズに行うため(さらには対外的信用の関係で)、一般社団法人法による法人を設立し、同法人が敷地共有者から信託契約にもとづき敷地売却等の信託を受ける方法がよいことは今までにも言及した。

また、東日本大震災時にも現に2例の実例が存在することも上述したとおりである。

その詳細は、一般社団法人法に関する解説※や、信託法に関する解説となるため、ここでは割愛し、マンションの全部滅失の場合または大規模一部滅失の場合に取壊し決議をした後の敷地売却を想定して、この場合に特化して、概要を説明し、書式を提供する。

具体的な手続としては、まずは法人設立は簡便である。

すなわち、一般社団法人法は、定款を作成し、公証人の認証を受け、設立登記の申請をする等の手続のもと、剰余金の分配を目的としない社団及び財団について、その行う事業の公共性の有無にかかわらず、簡便に法人格を取得することができるとしているため、所定の方法に従い、定款を定め、登記申請を行うことにより、一般社団法人の設立は可能である。定款の記載例等は書式を参考にされたい。

この点、社員には誰がなるのかという実務上の問題点がある。

仮に敷地共有者全員が社員になるのであれば、全員を定款に拘束させることができるといったメリットもあるが、社員総会の手続が必要であるなど機動的な意思決定や、機動的な受託業務の遂行は困難であり、かつ、社員の入退会手続(社員の後見や死亡もあり得る)も煩雑で敷地共有者全員を構成員として維持しておける担保もなく、メリットは多くないであろう。

従って、管理組合時の理事(の一部)が設立者及び社員となることが現実的であるし、妥当であると考える(東日本大震災のケースでも数名により設立されたようである)。

続いて、信託法にもとづく信託契約であるが、その契約書例は書式を参考にされたい。

この信託契約について、敷地売却を滞りなく行うには、敷地共有者全員との間で締結する必要がある(尚、被災マンション法を適用させる場合は反対者分も賛成者が買い取る形で集約できる)。

その意味では、結局のところ全員から同意を得るという意味で煩雑であるが、被災マンション法による5分の4要件での修正も可能であること(被災マンション法第2条、第5条第1項)、区分所有者の変更(死亡による相続発生)にかかわらず手続を進めることができること(被相続人のなした信託自体は有効で受益権、実際には売買代金の分配を相続人に対して行う形となる)、対外的な信用の点から、最も合理的な方法であると考える。

ただ、特に意味があるのは2点目であり、敷地共有者から同意を得ると同時に売却ができるのであれば、民法による全員同意の方法や、代表者が売買の委任を受ける方法

で進める方が簡便ということもあり得るであろう。熊本の一つの被災マンションでも、後者の方針をも検討していたが、それができるのであれば、法人設立及び信託等の手続を省略できる点で好ましい面もある。

現場においては、敷地共有者の状況や意向を確認しながら、方法を探ることになると思われるが、全員合意による敷地売却の確実な見込みがある場合は別として、実際にその後信託契約をするか否かは措くとしても、団体的運営をすることを想定してまずは一般社団法人の設立を(建物取壊し前に)すべきではないかと考える。

取壊し決議前に、一般社団法人を設立しておいて、管理組合の財産の一部を実費として預託等することを考えれば、活動資金をプールした上で合理的・機動的な活動を模索できるであろう。

※法務相ウェブサイト(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji153.html>)

4)震災とコミュニティ活動

①マンションとコミュニティ活動(可否についての法的帰結)※

※詳細は、梶浦明裕「マンションとコミュニティ活動」を参照のこと。

①問題の所在

平成28年3月の標準管理規約改定により、標準管理規約に存在したいわゆるコミュニティ条項が削除された。すなわち、マンション管理組合が行う「業務」(標準管理規約単棟型第32条)や「管理費」(標準管理規約単棟型第27条)の使い途から、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」という条項(以下、単に「コミュニティ条項」という)が削除された。その上、改定標準管理規約のコメント(解説)部分に、一見するとあたかもマンション管理組合がコミュニティ活動を行うことについて否定的ともとれるコメント(解説)が掲載された。

これに伴い、マンション管理組合によるコミュニティ形成とそのための活動(以下、単に「コミュニティ活動」という)が「できない」のではないかという誤報ないし誤解が、一部の新聞報道や一部のマンション管理の現場で生じたようである。尚、このコミュニティ活動とは多義的であるが、居住者同士の交流やコミュニケーションのための活動であり、特に問題となるのが、催事ないしイベント(具体的には、マンション内の餅つき大会や新年会などの正月イベント、夏祭りや秋祭りなどのお祭り、クリスマス会や忘年会等)である。

②法的帰結・国交省の見解

マンションとコミュニティ活動(特に、催事ないしイベント)の可否については、一部の否定説が少数説として存在するようであるが、法的にも裁判例^{※1}上も、これを

肯定する(つまり、マンション管理組合は催事ないしイベントといったコミュニティ活動をすることが「できる」と考える)のが通説である。

また、担当省である国交省自身も平成28年標準管理規約改定後に、管理組合はコミュニティ活動をすることが「できる」ことを明確にした。

すなわち、まず、平成28年3月14日に国交省により公表された平成28年標準管理規約の改定に伴うパブリックコメント意見募集の結果において^{※2}、「国土交通省の考え方」として、「マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、(管理費から)支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。」と明記され、管理組合で合意形成(総会決議)できれば「イベント等」に「支出可能」であることが明確にされたからである。

また、平成28年5月31日開催の参議院国土交通委員会における国会答弁^{※3}においても、辰巳孝太郎議員が「地域のお祭りや盆踊りなどに管理組合が協力」することは「今までどおりできるということでおろしいですね。」と質問したことに対し、由木文彦国交省住宅局長が、「管理組合によります地域のお祭りや盆踊り等への協力」は「マンション及び周辺の居住環境の維持向上に資する活動として行うことについて、管理組合での合意が形成された場合には実施することができるものと考えております。」と回答し、「お祭りや盆踊りなど」に管理組合が協力(管理費支出等)できることが国交省により明確にされた。

これらをもって、マンション管理組合がコミュニティ活動(特に、催事ないしイベント)をすることができるかという問題は、「できる」という結論で收れん(解決)するに至っている。

※1:東京高裁平成19年9月20日判決:ウエストロー・ジャパン、東京高裁平成24年5月24日判決:ウエストロー・ジャパン、東京高裁平成28年7月20日判決:判例集未登載は、マンション管理組合のコミュニティ活動の可否について積極判断している。

※2:パブリックコメント:結果公示案件詳細 | 電子政府の総合窓口e-Gov イーガブ

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150730&Mode=2>

※3:【参議院】第十部 国土交通委員会会議録第十四号 平成二十八年五月三十一日】7~8頁

②被災マンションで実証されたコミュニティ活動の重要性

①コミュニティ活動の重要性

マンション管理の現場に携わる者(マンション管理組合の役員や組合員、管理会社、その他)にとっては、マンションにおけるコミュニティ活動の重要性は周知の事実である。特に、コミュニティ活動のうち催事ないしイベント(夏祭り・忘年会等)こそが重要といつても過言ではない面すらある。すなわち、マンション内の組合員を含めた住民が、催事ないしイベントを通じて顔見知りになり、交流することによって、スムーズな団体的の意思形成(総会決議)、助け合い(防犯や防災等、その前提としての挨拶等)に結びついていることを強く実感するところである。

また、従前より、マンション管理組合のコミュニティ活動がマンション管理に有益であるとする論文や報告はいくつも発表されている。この点、小林秀樹千葉大学教授の「標準管理規約のコミュニティ条項に関する日本マンション学会の議論」マンション学第47号(2013年)4頁～の参考資料3に大変的確かつ詳細にまとめられているので、参照されたい。

②熊本の被災マンションで実証されたコミュニティ活動の重要性

コミュニティ活動(特に、催事ないしイベント)の重要性は、今般の平成28年10月以降の被災地熊本視察の結果、熊本の被災マンションでも実証されたと断言できる。

我々は、熊本で被災して現にご苦労されている中、ご厚意で現地の複数の管理組合の役員や管理会社の担当者から詳細にお話を聞きし、複数の現場を訪れる機会をいただいた(改めて、心よりお礼申し上げる次第である)。

この視察を踏まえると、実際に被災した際、日ごろのマンション管理組合のコミュニティ活動の度合いが、被災後のスムーズな復興に比例しているといつても過言ではない。

日頃から催事ないしイベントを行っているマンションでは、その効果で、住民同士の顔見知り度合いが高く、誰がどこにどのような家族構成や属性で住んでいるか(被災の際に救助が必要か等の付随情報を含む)の相互把握度合いも高く、助け合いの精神が醸成され、また、地域との連携も強くなる。そのため、日ごろの防災訓練の参加率も高く、実際に被災した際も、防災訓練どおりの安否確認等が協力して行われ、全組合員への連絡もスムーズで、その後の理事会開催や総会開催もスムーズに行うことができていた。また、地域との連携が強くなる結果、マンション外の地域からの情報収集度が格段に異なり、さらに、マンション外からの援助度合いも格段に異なっていた。

以下、いくつかの実際のマンションの事例を紹介する。

Iマンション(平成3年竣工、約70戸、14階建て、自主管理)では、従前より、コミュニティ活動の重要性を共通認識としつつ、地域の自治会や子供会と連携し、様々なコミュニティ活動(餅つき大会、夏祭り、一斉清掃、それらを前提とした防災訓練)を行ってきたところ、同マンション役員は、「毎年行ってきたこれらのコミュニティ活動が地震後の対応に大いに役立ちました。」として震災後の的確な段階的対応とスムーズな復旧を振り返っている。具体的には、Iマンションでは、熊本地震により屋上の高架水槽が破損し、各家庭への給水がストップし、雑壁には大きな剪断破壊が1階から13階まで生じた。そのような状況下でも、1回目の前震後も2回目の本震後も、常々行われてきた防災訓練のとおり(防災訓練の充実により震災後も普段の訓練実施そのものが実現したとのこと)、スピーカーを用いて、予め整備された居住者名簿にもとづき居住者の安否確認がまず行われた。その上で、役員が各戸を回り

ドアを叩き、閉じ込められていた4戸をパールでこじ開け居住者を救出した。ほどなく1階の集会室にはスムーズに「災害復旧対策本部」が設置された。地域の連携により、井戸水の情報を入手し、集会室のトイレ用に使うことができ、また、集会室で炊き出しを行った(事前の防災訓練で集会室の電源の容量も把握していたため、別ルートで電源を追加確保した)。集会室本部や受水槽の復旧に、もともと防災訓練を踏まえて必要性が認識され準備していた複数の延長コード等の備品が役立ったという。また、地域のコミュニティ活動の甲斐あって、他のマンションと比べ多くの溢れるばかりの支援物資が届き、マンション住民に十分に行きわたった。以上の早期復旧により、一旦は避難所に避難した住民も、「避難所より自宅の方がゆっくり寝ることができる」といって多くがマンションに帰ってきたということである。

Ⅱマンション(平成19年竣工、約80戸、6階建て)では、子育て世代が多く地域とのつながりやコミュニティ活動がさかんのことから、知り得た情報の共有(どのスーパーに何があるなど)や大量の支援物資を仕入れるルートを独自に作り、組合員に配るといったこともでき、スムーズな復旧と安定に結びついたようである。

タワー型マンションのⅢマンション(平成18年竣工、約130戸、27階建て)でも、常日ごろから防災を中心としたコミュニティ活動を重視して行っていたところ、その甲斐あってか、熊本地震の際にも大きな混乱は生じなかったようである。

他方で、日ごろ催事ないしイベントを中心としたコミュニティ活動を行っていない管理組合では、安否確認もなされずそれが避難し、組合員への連絡ができず理事会や総会が開催できず、修繕等の必要性があり周囲への危険性もあるのに(尚、マンションが崩壊して周囲に被害が生じた場合には区分所有者が責任を負う)、何も決議ができないままマンションに誰もいない状態が続き放置されているような事態も起こっている。

投資型(区分所有者の居住率が低く遠方住者もおり主に賃借人居住)のⅣマンション(平成3年竣工、約70戸、11階建て)では、建物の損傷が明らかで、給水管の被害や電気温水器転倒等による復旧工事が必要であるのに、総会はもとより理事会開催がままならない状況であり、今後の復旧が危惧されるところである。

以上のとおり、コミュニティ活動(特に、催事ないしイベント)、同活動により形成されたコミュニティにもとづき予め行われる防災訓練は、実際の被災時に大きく貢献することが、熊本の被災マンションでも実証された。

もとより、コミュニティ活動は、それ自体が目的ではなく防災や管理組合のスムーズな意思形成のための手段であるから、コミュニティ活動自体を目的にしたりマンション管理と無関係の催事ないしイベントを行うことは疑問である。

しかし、コミュニティ活動の重要性は上記のとおりであるから、全国のマンションにおいては、当該マンションの特質(規模、居住者層、立地条件等)に相応したコミュニティ形成を図り、防災活動を予め行って、いつ来るかは分からないが必ず来る災害に備えるべきであると強く思う次第である。

5) おわりに(まとめ・都市直下型地震にどう対応するか)

阪神・淡路大震災(平成7年1月)、東日本大震災(平成23年3月)、そして、熊本地震(平成28年4月)。これらの震災は我々に、自然災害のすさまじさや冷酷さを教え大切なものを奪っていった一方、助け合いの精神や人と人のつながりの大切さを教えてくれたといえる。

そして、これらの震災自体や、震災対応にかかわったすべての方の尽力により、被災マンション法を始めとする法制度の整備(改正等)が進められ、今もなおさらなる復興に向けて整備が進められていることに感謝の念は絶えない。

過去の震災の経験は活かさなければならぬ。

あの時こうしていればという後悔はできるだけ少なくすべきである。

都市直下型地震が例えれば東京都内で起きた場合、未曾有の被害が想定され、その規模の大きさや予想をはるかに上回る被害に対し、果たして本稿で述べてきたことがどれだけ役に立つかといえば、正直なところ確信はない。

しかし、過去の震災を踏まえ、先人達の努力に感謝し、全国のマンション管理組合においても、でき得ることはすべてしておくべきである。

何ができる、そして、何をしておくべきであろうか。

第1に、常日頃から、マンション内のコミュニティ形成を前提として防災訓練等災害に備えた対策をとっておくことである。マンション管理組合内の運営は、区分所有法ほか管理規約及び細則によって規律されるから、予めの備えとしては、管理規約や細則(さらにはマニュアル)の整備が不可欠であり、その運用を想定した訓練も不可欠である。都市型大震災では、マンションの居住者が避難場所に避難できることは規模や数の関係で予定されておらず、マンション内に待機することが予定されているため、マンション内の制度や運用の整備は極めて重要である。また、個々の共用施設について、耐震補強をしていなかったために、予め行える補強の費用に比して、被災後の修繕費用が格段に高額となるといった事態も熊本地震で散見されている。この観点からの耐震の見直しも必要であろう。

第2に、現実問題として、来るべき災害に備えて、地震保険の加入状況をチェックし、加入または見直しをしておくことである。保険に加入しているかいないかで、現実的な復旧の可否やスピードに歴然とした違いが出ることは、過去の震災の例から明らかである。

第3に、各種制度、特に、保険制度のほか罹災証明制度と公費解体制度、被災マンション法を予め理解し、具倣的にはその被害区分や効果の違いを理解し、それが難しい場合は(一般的には容易とはいえないため)専門家のサポートを受け得る体制を整えておくことである。

必ず起きるがいつ起きるか分からぬ、その被害規模はどの程度になるかも分からぬといった災害の性質上、予め備えることの難しさや意識改革の難しさはあるが、マンション管理の現場のちょっとした意識改革をきっかけとして、今日より明日、今月より来月、今年より来年という形で、少しずつでも各マンションの防災力を強化していくことが重要と考える。

ほんの僅かずつであれその意識改革が、時に大切な命や健康、そして財産を守ることにつながり得るのではないだろうか。

本稿及び本論文が全体として、その一助になれば幸いであるし、その一助になりたいと思いで取りまとめた次第である。

第3節：マンションの管理規約・細則等で定めておくべき事項

—大規模災害対応型のルールについて— 田中 昌樹、弁護士 梶浦 明裕

1)はじめに(問題の所在と本稿の目的)

マンションにおける「防災」の重要性は論を待たないと思料されるが、被災マンションの実例を踏まえると、なおそのようにいえる。

そのような「防災」の重要性を受け、国土交通省(以下「国交省」という)の標準管理規約では、管理組合の「業務」には「防災」が規定されていたところ、平成28年3月の改定版では、「防災」に関する費用を「管理費」から支出できることが明記された(標準管理規約単棟型第27条、第32条参照)。^{※1}

その上で、現行標準管理規約には、次の2)で整理するとおり、大規模災害等の緊急時の対応の定めがいくつか規定された。

しかし他方で、詳細は次の2)で指摘するが、標準管理規約の規定のみでは、抽象的な定めに留まり個別の対応までカバーし切れない、組織的な(総会・理事会による)意思決定ができないほどの緊急時の定めが不十分であるといった面があることは否めない。つまり、大震災などの大規模災害に直面した際、標準管理規約に習った管理規約ではどうしても迅速な対応(それはすなわち、被災マンションの復旧につながる)がスムーズにできないといった面があることは否めず、我々は、被災マンションの現場を視察してその思いを強くした。

ところで、標準管理規約はあくまでも管理規約のモデルに過ぎず、それ自体には特定のマンション管理組合内における法的効力はない。具体的には個々のマンション管理組合で総会決議(特別決議)により定められた個別の管理規約が法的効力を有する。もっとも、国交省による平成25年度のマンション総合調査結果^{※2}(アンケートを配布した3643の管理組合中2324の管理組合が回答)によると、標準管理規約に概ね準拠しているという管理組合は80%を超えているため、全国の多くのマンション管理組合は、標準管理規約と同じ規定を個別の管理規約に規定しているものと考えられる。

そこで本稿では、標準管理規約をベースとして(標準管理規約と同様の定めが実際の多くのマンションに存在することを前提として)、さらに一歩進んで各マンション管理組合が適切に緊急時に備えて管理規約や細則等を整理しておくことができるよう、管理規約・細則等で予め定めておくべき事項を提示するものである。

管理規約・細則等の案を提示するにあたっては、筆者らのマンション管理の現場における多くの経験と、実際に熊本を視察して得た経験を大いに活かし、緊急時のマンション管理組合の現場で何が必要かという視点はもちろんのこと、マンション管理組合の現場にスムーズに受け入れられやすいようにという視点を重視した。

本稿の特徴は、まず、現行の標準管理規約について、緊急時の対応の規定を明確にした点である。緊急時の規定は初めて設けられたものであることも関係して、その考え方や内容は実際のマンションにあてはめると問題もあるが、さらにどのように補充するかといった問題の所在を明らかにするものとして価値があるといえよう。そしてその上で、個々のマンション管理組合でそのまま採用していただける管理規約ないし細則等のひな型(条文案)を提示したことも本稿の特徴である。このことにより、全国のマンション管理の現場において、当該マンションの個々の管理規約・細則の条文を参照しつつ、補充の要否をご検討いただき、そのまま、または変容させて採用して(実際に総会決議により成立させて)いただけるものと考えている。

※1:平成28年改正前(平成23年改正以前)の標準管理規約では、管理組合の「業務」に「防災」が含まれるとされながら「管理費」から支出できる費用に「防災」は明記されていなかった(もっとも、「管理組合の運営に要する費用」ないし「通常の管理に要する費用」等として支出が問題なく認められていたと解される)。

※2:http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html

【平成23年版以前の標準管理規約について】

平成23年版以前の標準管理規約においては、前述のとおり、災害等の緊急時に関する規定は設けられていなかった。このことを問題視する意見も一部にあった。しかしながら、①消火器を悪戯で噴霧された、②強風で共用部のガラスが破損した、③建物外部からの物体の飛来により外壁が破損したなど、比較的発生の頻度の高い緊急事態については、理事長(管理者)の権限として処理(発注等)がなされ、特に問題となることは少なかったように思う。②や③などは実際に頻繁に発生しており(今この瞬間もいくつかのマンションで生じているはずである)、その際には理事長が(理事会や総会などを経ずに)発注をすることが一般的である。たとえマンションの共用部の保険で工事費用相当額が後日受け取れるとしても、理事長(管理者)の緊急時の対応権限は容認されていた(または否定されていなかった)とみることができた。

一方で、稀に発生する地震や洪水等の大規模災害については、何らの規定を持たないことに起因して問題となることがあった。災害時の管理会社に対するクレームにも、こうした規定を持たない中での管理会社や区分所有者、理事会、理事長の認識のずれが原因と考えられるやりとりがある(第1章第1節参照)。

まとめると、平成23年版以前の標準管理規約の規定において災害等の緊急時対応を考えると、比較的頻度の高い緊急事態について重大な欠陥が標準管理規約に認められるものではないが、稀に発生する大規模災害については何らの規定を持たないことが問題となっていたといえる。

2) 標準管理規約の定め(実際の管理規約はどうなっているか?)

標準管理規約(単棟型)が定める、およそ緊急時対応に関連する条文は以下に列挙したとおりである。

もちろん、標準管理規約はあくまでもモデルであるから、個々の管理組合において、実際の管理規約がどのようにになっているかの確認が必要である。他方で、上記のとおり、標準管理規約に習って実際の各マンションの管理規約を定めている管理規約が多いことから(つまり、現場の個々のマンションの管理規約も同様の条文となっている可能性が高いことから)、まずは標準管理規約の条文に沿って、現状の条文を把握し、その補充の必要性と問題点を概観する。

この点、平成28年3月の標準管理規約改定により、いわゆる「保存行為」*に関する条文である第21条と、理事会の「決議事項」に関する条文である第54条が改定された。そのため、改定点を消去線(消去部分)ないし下線(追加部分)で明記し、現場の個別のマンション管理組合の管理規約と照合しやすくしている。

以下、条文ごとに表形式で、標準管理規約の条文を確認し(表の左項目)、その補充の必要性や問題点をまずは明記する(表の右項目)ものである。

*「保存行為」(区分所有法第18条第1項ただし書)の内容について確立した見解ではなく、学説ないし裁判例も区々である。稻本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法第3版」114~115頁等によれば、「保存行為」とは共有部分を維持する行為であり、緊急性を要するか、又は比較的軽度の維持行為(月々の管理費で貯める範囲内のもの、修繕積立金を取り崩す必要がないもの)とされている。この点、①比較的軽度の行為か、または(①に該当しなくても)②緊急性を要するものであれば該当するという見解と解される。裁判例では、①のみと考えるものもあるようであるが(東京地裁平成19年10月26日判決:ウエストロー・ジャパン)、条文上は限定されておらず、疑問である。上記①または②を「保存行為」とする同旨の裁判例として東京地裁平成27年6月25日判決:ウエストロー・ジャパンが存在し、また、原則通常の費用でまかなうことができるものとしながら、例外的に集会の決議を待っていては区分所有建物に重大な損害が生じるおそれがある場合など特に必要があると認められる場合を含めるとした東京地判平成24年11月14日判決:ウエストロー・ジャパンも上記①または②のいずれかに該当すれば認める見解と同旨と思われる。なお、訴訟提起を否定するものとして、東京地裁平成6年2月14日判決・判タ856号219頁(同判決は「通常予想される保存行為」であれば訴訟も一般論として認める。)及び東京地裁平成4年7月29日判決・判タ801号236頁が存在する(保存行為とは建物の共用部分そのものの現状を維持するものと定義付)。文理上または「保存行為」を各共有者に認めた趣旨から、保存行為を比較的軽度の行為(上記①)というように金額的に限定することは妥当ではなく、緊急性ないし必要性がある場合は(上記②参照)共有部分を維持する行為を広く含めるべきと考える。但し、このような解釈論には限界があるため、本稿で提案等するように、各マンションの考え方を管理規約に明確に(解釈の余地なく)規定することが望まれる。

■第21条(敷地及び共用部分等の管理)

※平成28年改定は消去線(消去部分)ないし下線(追加部分)

条文(単棟型)

①敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

補充の必要性・問題点

標準管理規約では、バルコニー等は共用部分であるが個々の区分所有者等の専用使用権を認めていたため(単棟型第14条第1項、別表第4)、「通常の使用に伴う」「保存行為」に限り、専有使用権を有する者が行うこととしている。この関係で、第3項と相まって、各共有者は共有部分の「保存行為」を行うことができないというのが標準管理規約である(尚、保存行為といつてもその範囲は広く、汚れた共用廊下を掃除することも、冬季の北日本のマンションで有志の区分所有者が雪かきをすることも含まれるであろう。これは筆者らの推測であるが、標準管理規約21条が想定する区分所有者が行うことを制限する保存行為は、共用部分の故障等を工事業者などに発注することを前提にしているのではないか)。

この条文は、3点の問題点が考えられる。第1に、(意味の広い)保存行為を区分所有者が実施することを制限する実益がどれほどあるかということである(筆者らの経験では、一区分所有者が、専有部分の排水不良などによって共用部分の排水管に異常を発見した場合には、管理会社や管理者に相談することが大多数であり、自ら発注し、費用を支出することは実に少ない。発注した区分所有者は、後日その工事の適切性を問われる危険があるからであろう)。第2に、大規模災害時にもこれを貫いてよいかという見直しの必要性が一応生じることである。第3に、区分所有法61条1項(建物の一部が滅失した場合の復旧等)との整合性が取れているのかという問題も一応生じることである。災害等で建物が小規模一部滅失した場合には、各区分所有者は共用部を含めて復旧を行うことができる。この場合、復旧は保存行為に限らない。これも、実務上問題となつた例は寡聞にして聞かないが、管理組合運営が危機に生じているようなマンションでは考えられなくもない。

また、そもそも、「保存行為」以外の「管理」行為(変更・協議の管理)はいずれも、集会(総会)の決議によるというのが区分所有法の原則であるため(第18条第1項本文、標準管理規約担当型第54条参照)、この点の見直しも必要である。

(配管、配線等を想定)

②専用部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

第1項と同様である。すなわち、各共有者は共用部分の「保存行為」をすることができず、例外として理事長の承認を受けた場合に限りできると規定するものであるため、大規模災害時に修正の必要性はないかと一応問題になる。

③区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

この点、ただし書において原則が修正されている。具体的な例としては、標準管理規約のコメント(解説)⑨によれば、「台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の使用の窓ガラスに張り替えるようなケースが該当する。」とされる。ここでは、保存行為とは不具合を工事業者などに発注することと同義に解していることが分かる。このただし書を規約に規定しておけば、このような場合は共用部分の「保存行為」を各共有者が単独で行うことができることになる。

■第21条(敷地及び共用部分等の管理)

※平成28年改定は消去線(消去部分)ないし下線(追加部分)

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
④前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。	(手続規定である)
⑤第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。	(次の補足解説参照)
⑥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。	<p>区分所有法第26条第1項では、共用部分等の保存行為は管理者(標準管理規約では理事長)の権限とされているところ、「災害等の緊急時」においては理事長単独で判断し、実施することができる旨を明確にしている。</p> <p>ただ、この災害等の緊急時における必要な保存行為とは、「共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。」とされ(コメント⑩)、限定的である(但し、これらの軽度の行為に該当しなくても、緊急を要する行為は「保存行為」に該当すると解されるから、この意味では、本規定は妥当である)。</p> <p>同条項の補充の必要性については、標準管理規約のコメント(解説)に次のように明記されているとおりである。</p> <p>「⑪災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度について、予め定めておくことも考えられる。」</p> <p>「⑫第6項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。」</p>

【補足解説】

区分所有法第18条第1項は、共有部分の「管理」に関する事項は原則「集会」(総会)の決議で決するとし、ただし書で、「保存行為」は各共有者がすることができると規定する。

もっとも、同条第2項が、第1項の定めにつき、規約で別段の定めをすることを妨げないと規定しているため、規約で変更した場合は規約が優先する。この規約に相当するものが、標準管理規約第21条第1項と第3項である。

ところで、平成28年改定前の標準管理規約では、「管理」とだけ規定されているが、この「管理」には「保存行為」も含むと解されているから、*この見解によれば、平成28年改定前の標準管理規約においても結論は異ならないと解することになる。もっとも、「管理」からこれ(「保存行為」を含む)を読み取ることはマンション管理の現場では必ずしも一義的ではなく、反対説(「管理」には「保存行為」は含まないという考え方)も存在する。この点、平成28年改定標準管理規約は、「保存行為」は各共有者が単独ではできないことを明確にしたものである。どちらが妥当かについては見解が分かれると思料されるが、この議論につき、疑義の余地なく明確に確定させるには、限定しない場合は区分所有法第18条第1項ただし書に忠実に規定するか、限定する場合は平成28年改定標準管理規約どおりの規約にすべきである。

要するに、この問題に限らず、標準管理規約や各マンションの管理規約の条文に解釈の余地がある場合は、管理規約を改定して、解釈の余地がないように(一義的に読み取ることができるよう)明確に規定しておくべきである。

尚、この「保存行為」について、「各共有者」が誰でも行うことができるのか、それとも「管理組合」ないし「理事長」に限り行うことができるのかの違いは、現実的には、「各共有者」が「保存行為」を行って費用支出した後に管理組合に求償できるか否かという形で生じる。

*稻本洋之助・鎌野邦樹編著「コンメンタールマンション標準管理規約」76頁等

■第28条(修繕積立金)

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
<p>①管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号の掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>二 不足の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p>	(第48条のとおり、「総会の決議」が必要である)

■第48条(議決事項)

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
<p>次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し</p>	<p>「不足の事故その他特別の事由により必要となる修繕」は、原則として「総会の決議」が必要である。</p> <p>この点、次に述べる平成28年改定標準管理規約第54条第1項第10号、第2項により修正しない場合は、大規模災害時であっても、「理事会」の決議をもってしては「修繕積立金の取り崩し」はできないことになる。</p>

■第54条(議決事項)

※平成28年3月による改定は下線

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
<p>①理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>十 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</p>	<p>「総会の開催が困難である場合」とは、「避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難である場合」とされる(標準管理規約コメント①ア)。</p> <p>「応急的な修繕工事」とは、「保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)や狭義の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維のシートの巻付けによる柱の応急的な耐震補強など」であるとされる(コメント①ウ)。この工事の例は示し過ぎないかも知れないが、(実務上は規約のコメントを判断の参考として取り扱うことも多いため)検討を加えたい。例えば、「炭素繊維シートの巻付け」は耐震改修の工法として一般的であり、災害後のマンションでの工事として何を意味するのかこの記載のみでは明らかでない。また「エレベーター附属設備の更新」も地震後の修繕範囲として何を意味するのか分かりにくい。ここで挙げられている内容は、47条コメント⑤の普通決議事項より抜粋しているとも取れるので、より詳細な検討が望まれる。また、災害後の応急的な対応には、耐震性の確認のための診断や専門家のコンサルティングなど工事でないものもある。それらが記載されていないことも問題と考えられる。結局、管理規約や細則で明確に定めておくことが望まれる。</p> <p>尚、以上のほか、同条項の補充の必要性については、標準管理規約のコメント(解説)に、「理事会の開催も困難な場合の考え方については、第21条関係⑪を参照のこと。」とされているとおり、同様の問題がある。</p>
<p>②第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩しについて決議することができる。</p>	<p>補充の必要性については同上。</p>

以上の標準管理規約(平成28年改定)の定めをまとめると、次のとおりである。

行為等の種類	原則	例外(緊急時)
保存行為	管理組合・理事長(理事会)	理事長(各区分所有者)
応急的な修繕工事	総会	理事会

ここで問題となり対応検討が必要なのは、上記平成28年標準管理規約コメントでも指摘されているとおり、平成28年改定標準管理規約を採用したとしても、理事長不在の場合や、理事会が開催できないような緊急事態には、何らの復旧が進まないという点にある。

実際、熊本地震においても、Bマンション管理組合（平成4年竣工、中規模物件約90戸、10階建、鉄筋コンクリート構造）の管理規約には、応急的な修繕工事について「理事会」ではなく「理事長」の判断で行える旨の規定が（偶然にも）存在したため、理事長の判断で直ちに約240万円かけて応急工事（具体的には、ピロティ形式の駐車場の倒壊を防ぐための応急工事）を行うことができたが、当該規定が存在しない場合は、「保存行為」を超えるものについては、（仮に平成28年標準管理規約と同じ規定があったとしても）「理事会」決議が必要ということになり、復旧のタイミングが遅れ、場合によっては倒壊による二次災害につながったおそれもある。

このように、緊急時のルールとして、管理規約及び細則において、一定の例外的措置規定を備えておく必要性がある。

ところで、別の観点からは、理事長の権限を強化し過ぎることに対しては、権限濫用とまではいかないまでも、組織的（総会・理事会）判断を原則とする管理組合運営の例外を広く認めるに対する危惧感もあるうし、他方で、理事長が英断と考え緊急措置を行った場合に結果的に判断ミスといい得る場合に責任追及をされたのでは、緊急判断を理事長に委ねた規定の趣旨を没却することになる。

このように、災害時の対応ルールは、必要性と安定性のバランスをとる必要がある。

本稿で提示する管理規約及び細則等の案でも、このバランスを考慮した。

3) 管理規約・細則等の具体的なひな型①(標準管理規約をベースに)

①平成28年標準管理規約の採用

まず、上記のとおり、平成28年改定標準管理規約は、保存工事については理事長単独で（例外的な場合は各区分所有者が単独で）行えることを規定し、応急的な修繕工事については理事会判断で行えることを規定し、機動的な対応を一定程度可能にしている。

そのため、平成28年改定標準管理規約を採用することが考えられる。

②理事長権限の強化と理事長不在時の対応規定

もっとも、問題の本質は、理事長不在の場合、さらには副理事長不在の場合、または理事会の開催すらままならない緊急事態において、平成28年改定標準管理規約では、何らかの応急措置ができず、復旧が進まないことである。この点がクリアできない以上、平成28年改定標準管理規約の採用にそれほど大きな意義はないであろう（さらに、平成28年改定標準管理規約により各共有者の保存行為を制限することに疑問を唱える考え方もあるであろう）。

この点、上記表でも引用したが、平成28年標準管理規約第21条コメント（解説）⑪も、次のとおり指摘するとおりである。

「災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、総会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えらえる。」

そこで、例えば、次のとおり平成28年改定標準管理規約第21条について、台風や集中豪雨、強風などの一定の頻度で発生する緊急時の規定として第7項を及び8項を追加する形で理事長の権限を強化することが考えられる。

また、理事長等が、当該緊急時点で応急的な修繕工事を行った場合、後にその判断が誤っていたとして責任追及がなされたのでは、これらの規定の趣旨を没却するため、第9項において責任を限定する規定を設けることを考えた。

■第21条(敷地及び共用部分等の管理)

※筆者らの改定提案部分は下線(追加部分)

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
①～⑤(略)	(平成28年改定標準管理規約)
⑥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。	(平成28年改定標準管理規約)
⑦理事長は、災害等の緊急時において、理事会の開催が困難であり、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な場合は、第54条の規定にかかわらず、応急的な修繕工事の実施等を行うことができる。	平成28年標準管理規約第21条コメント⑪のとおり、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を規定。 「応急的な修繕工事」は、第54条コメント①ウのとおり一定の範囲に制限されると解する余地があるが、さらに一定の制限をかけるため、「ただし、応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取崩しは、●万円までの範囲に限る。」等の規定（ただし書を設けて）金額の制限を付しておくことも考えられる。他方で、さらに権限を強化したり、「応急的な修繕工事」の内容をコメントの列挙事由に限らせないため（そのような解釈の余地を残さないため）具体的に定めておくことも考えられる。
⑧前項の場合において、理事長が前項の応急的な修繕工事の実施等を行うことができないときは、次に定める順で、応急的な修繕工事の実施等を行うことができる。 一 副理事長 二 理事の過半数の同意を得た理事	緊急時においては、理事長が応急的な措置を行うことができないことは十分に想定される。 その場合、理事長に代わって応急的な措置を行う権限を他の役員等に与える必要があり、その旨規定している。 尚、2号の要件すら満たさない場合も十分に想定され得るが、あくまでも組織的判断の例外であること及び安定性を重視し、左記に留めた。この点、管理組合の判断でさらに、「複数名の理事」の判断で行うことができる旨規定する等も考えられる。

条文(单棟型)	補充の必要性・問題点
<p>⑨前2項の場合、理事長、副理事長、又は理事は、<u>応急的な修繕工事の実施等を行うことについて故意又は重大な過失がない限り、管理組合、区分所有者、又は占有者に対して責任を負わない。</u></p>	<p>理事長等が、当該緊急時点で応急的な修繕工事を行った場合、後にその判断が誤っていたとして責任追及がなされたのでは、これらの規定の趣旨を没却するため、責任軽減を規定した。</p> <p>さらに責任軽減を図るべく、「又は重大な過失」を削除すること(故意がある場合に限り責任を負う)も考えられる。さらに進んで、「故意又は重大な過失がない限り」を削除し、「一切の責任を負わない。」と規定することも考えられる。このように規定しても法律上は効力自体に疑惑が生じるが(一切免責と規定しても故意がある場合にまでは免責されないと考えられる)、緊急時の理事長らの善意に期待し、応急的な修繕を躊躇なく行わせ、紛争を防止するためには、一切免責とする条文を規定する選択肢はあると考えられる。</p>

4) 管理規約・細則等の具体的なひな型②(新たな管理規約と細則の制定へ)

①目的(問題提起)

以上のとおり、平成28年標準管理規約の採用、さらに同コメント(解説)を踏まえた管理規約の改定によって、一定の範囲では災害等の緊急時の対応が可能になる。そのため、この限度で十分とする余地ももちろんある。

もっとも、そのような管理規約のみの対応では、さらにきめ細やかな個別対応はできかねるし、東日本大震災や熊本地震のようなごく稀に発生する災害の際の意思決定については、そのような事態を想定した規定(より具体的な規定が望ましい)を定めておかないと理事長等が決断することは困難となることが懸念される。

また、大規模災害等に備えた準備としての「防災」の段階で、防災について規律するルールが存在しないと、区分所有者や居住者(賃借人等)の意識改革にも限界があるといえよう。というのも、筆者らは、普段のマンション管理の現場運営や熊本視察等を踏まえ、実際の大規模災害時の迅速な復旧には、常日頃からの、つまり予め培った管理組合(理事会)自体、さらに区分所有者及び居住者の防災意識や防災準備に大きく左右されることを強く実感しているところ、そういう準備を予めする動機付や理由が必要であるからである。

そこで、さらに進んだ一定のルールとして、管理規約及び細則等を整備することを提案する。前述したBマンションにおいて意思決定をした理事長も、規約の一部に規定された緊急時の条文を見て、応急的な工事の発注を逡巡したそうである。以下の提案の趣旨を説明したところ実際に被災マンションの現場で奮闘する同理事長にもご賛同いただいたところである。

尚、本ルールは、管理組合自身が(自治会等の別組織に委ねずに)防災・防火活動についてその業務をして取り組むことを前提としている。

②本ルールの特徴

ア 理念(防災基本計画)の策定

本ルールは、理念としての「防災基本計画」を定めることをスタートとしている。前提としての理念を掲げることにより、管理組合や区分所有者等の日常的な意識改革や防災等に取り組む姿勢に変化をきたすことを期待するものである。

マンションにおいては、マンションの規模や居住者の構成(家族層や人数、平均年齢等)や立地(海や川に面している、高台にあるなど)など様々な違いがある。「防災基本計画」の策定にあたっては、そうした個々のマンションの特性を検証し、当該マンションに沿った内容にすることに意味があると考えている。

この防災基本計画は、当然ながら個々のマンションで異なるものとなる。特に、そのマンションでの過去のよい取り組みなどや防災に取り組むきっかけについては、防災基本計画に明記することも望まれる。マンションにおいて、過去の出来事やそこから生じた想いなどは、意外と管理組合(理事会)や区分所有者等が確認しやすい形では記録に残っていないことが多いと思われる。例えば、管理組合の通常総会の資料では、「防災に取り組むきっかけとなったマンション内の事故等についても、「○○破損に関する補修工事の件」といった表現となり、その事故で生じた混乱が記載されることも少ないのであろう。また、事故等に対して適切に対応したとしても、その対応した人の想いを残すことは難しい面がある。竣工から年月を経ると、マンションにも会社の社風や学校の校風のような個性が出てくるものであるが、その個性の原因となった記憶を残すことは、当該マンションが防災等に取り組む上で大切なことであると考える。

以上のような経緯や想いを踏まえた理念を明確にするものとして、防災基本計画の策定がふさわしいと考えた次第である。

イ 管理規約の改定と細則の新設

まず、上記の防災等に関する当該マンション管理組合の理念である「防災基本計画」を策定することそれ自体は、管理規約に明記することが望まれる(尚、防災基本計画自体は、理念であり、それ自体に法規範性を有しないから、管理規約の一部ではなく細則の一部とすることを想定している)。

その上で、具体的な防災等または緊急時の対応について、当該管理組合において法規範性を持たせるべく、管理規約に根拠規定を追加する。

一方で、大規模な災害が生じた際には、通常のマンションの管理組合運営とは異なった対応が必要となる。こうした非常時の内容をすべて通常の管理規約の中に入れておくことは、困難であるばかりでなく、区分所有者間の誤解を生じるおそれもある。そこで、本ルールでは、非常時を規定する根拠の追加条文を管理規約に置いた上で、その詳細を「大規模災害対応細則」に規定する形を提案する。

ウ その他特徴(本ルール策定の視点)

例えば、非常時には緊急工事を実施したり専有部分である部屋の中への立ち入りをすることが考えられる。実際のマンションでも、標準管理規約の規定に加えて、理事長の緊急時の権限を追記している事例もある(上記でも一例を提案したとおりである)。

しかし、一口に緊急時といつても、大地震等の大規模な災害から、それよりは比較的多く発生する断水等の設備不具合や漏水事故、台風等による浸水や破損などもある。それらの内容によって、緊急時の対応として求められる意思決定の内容も自ずと異なってくる。

そこで、本ルールでは、災害の発生から一定の収まりが見られる数週間から数カ月程度について、特にその迅速な対応を図ることを念頭に規定することとした。具体的には、発災時における緊急事態の開始と終了の規定を管理規約の条文として規定し、災害発生の緊急時を例外的な状況と位置付け、その例外的状況がいつ通常の管理組合運営に戻るのかを明確にしている(発災から通常の意思決定までの期間の明確化)。

このことによって、管理組合で総意を諮る際に、前述のような比較的多く発生する災害という意味での緊急時にも、理事長等の権限が広がってしまう不安が軽減されるものと考えている。

また、本ルールは、区分所有者(組合員)だけではなく、当該マンションに住む居住者等の全体を包含した活動をすることを目指している。もとよりマンションの管理組合の構成員(組合員)は区分所有者からなるが、防災等の準備の段階や災害発生時の緊急の対応については、賃借人等の居住者や各部屋に同居している者にも求められるところである。場合によっては、マンション外に住む区分所有者やその家族も対応の担い手になることも考えられる。そこで、区分所有者に限らず広く居住者等を対象として規律することを前提とした。

さらには、管理組合が普段から、防災等に資する管理組合を広く行うことも可能としている。

最後に、形式上も各管理組合にスムーズに受け入れやすい構成になっている。具体的には、管理規約の追加条文は3つのみとし、標準管理規約の第8章 細則の70条(細則)の後に「70条の2」「70条の3」「70条の4」といわゆる枝番として追加するものとし(これはあくまでも例示であり、もちろん他の条文の後に追加でもよい)、理念については防災基本計画にて定め、詳細は細則で定めるものとしている。従って、条文の送りによる関連細則等の改正などは原則不要となるように考えたため、すでに管理規約が存在する既存のマンション管理組合においても、他方で、これからマンション管理規約(案)や細則を策定する新築のマンション管理組合においても、容易に導入することが可能である。

③本ルールの構成

本ルールの構成ないし関係を整理すると次のとおりである。

- ※1:各総会には、標準管理規に定められている利害関係者として、占有者も参加することを前提とする。
標準管理規約第45条第2項「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。」
- ※2:④以下は理事会決議することが機動的であるが(その根拠も②及び③に存在する)、④に細則レベルと同等の法規範性を持たせるべく(②及び③の文言も連動させて変更し)総会決議事項とする余地もある(管理組合毎に判断すべきである)。

■関係整理図

レベル	項目、名称等	補足、決定方法等
①理念	防災基本計画	管理組合総会の普通決議(法的位置付けは細則と同等で細則の最初に規定)
②管理規約	管理規約追加条文	管理組合総会の特別決議、大規模災害対応細則の根拠となる条文
③細則レベル	大規模災害対応細則	管理組合総会の普通決議
④マニュアル	防災に関するマニュアル	理事会決議
⑤マニュアル	防災会の運営マニュアル	理事会決議、防災会の運営を規定
⑥計画	防災に関する計画	理事会決議、防災会の活動を規定
⑦計画	消防に関する計画	理事会決議

5)防災対応型ルール条文の構成

マンション標準管理規約「第8章 雜則」に、3つの条文を「防災対応規定」として、枝番形式で追加するものとする。

■規約のレベル

条文タイトル	内容
(大規模災害への対応等)	70条の2として追加。理念としての防災基本計画の策定と、大規模な災害に対応した細則を策定する根拠規定。マニュアル等では規定できないいわゆる規約事項に関しての根拠となる。
(大規模災害の指定等)	70条の3として追加。大規模な地震等の災害が発生した場合に、そのマンションの管理組合として、大規模災害を指定するための規定となる。
(大規模災害状況の終了)	70条の4として追加。一定の期間が経過して、大規模な災害の緊急的な危機が去った際に、マンションとしての意思決定等が通常に戻るための規定となる。

■細則のレベル

第1章「総則」	
条・タイトル	主な規定内容
第1条(目的)	1条から5条において総則的な内容を規定。防災や防火についてより具体的な行動をなすために、マンションの規約では用いられることが少ない「居住者」や「居住者等」を細則の用語とすることや、規約本文と多少重なることも考えられるが、管理組合は、居住者等の連携を含めた防火や防災の業務を行うことを規定した。さらには、居住者等の努力義務や第三者・専門家等の活用も規定した。
第2条(定義)	
第3条(管理組合の業務)	
第4条(居住者等の努力)	
第5条(第三者への委託等、専門的知識を有する者の活用)	

■細則のレベル

第2章「事前準備」	
条・タイトル	主な規定内容
第6条(防災会)	組織や責任者などについて規定。本ルールにおいては、自治的な組織が管理組合とは独立して組織されているようなマンションではなく、管理組合のもとに防火や防災を行うことを前提としている。そのため、防災会の代表については、管理組合の理事より選任することとし、管理組合と防災会との連携が密にはかられるように配慮している。
第7条(防災会の代表)	
第8条(防火)	
第9条(マニュアル)	防災上の措置や災害発生時の共同生活の維持等の細かなことについては、マニュアルによることを定めた。
第10条(理事会の議決事項)	防災や防火の計画、防災上の措置や災害発生時の共同生活の維持のマニュアル、防災会の運営ルールについては、理事会の議決事項であることを規定した。
第11条(管理費等)	管理費は、防災・防火計画(第3条)、専門家への委託等(第5条)、マニュアルの作成(第9条)などの費用を管理費より支出できること。修繕積立金は、防災の改良工事や防災備品の購入のために支出できることを規定した。
第12条(修繕積立金)	
第3章「発災時」	
条・タイトル	主な規定内容
第13条(大規模災害時の対応の決定、権限の委譲)	防災対応規定にもとづいて大規模災害が指定された際の意思決定に関する事項を規定した。
第14条(大規模災害対応状況の報告)	大規模災害時の対応については、理事長等へ報告することを規定した。
第15条(管理費、修繕積立金)	第13条における対応については、管理費及び修繕積立金より支出できることを規定した。
第16条(発災時の必要箇所への立ち入り)	大規模災害時における専有部分への立ち入りを規定した。
第17条(対応者の免責)	第13条及び第16条の対応者についての免責を規定した。

資料 防災基本計画(理念・理想) 作成案

○○マンション
防災宣言

ここに宣言します。

私たちは、平素より協力して備えを怠りません。

不幸にして大規模な災害が発生した場合にも、

協力して被害の拡大を防ぎ、マンション内での避難生活を継続し、

復旧や復興、生活再建を早期にはかります。

私たちの手で、安全で安心なマンションを実現するのです。

平成●年●月●日

○○マンション自主防災会

○○自治会

○○マンション管理組合

私たちのマンションの防災

時として、私たちの前には、人が知るに及ばない災害があらわれることがあります。不幸にしてその災害によって、自身の命や財産を失うこともあります、大切な人を失うこともあります。そうした不幸のすべてを完全に防ぐことは私たちにはできません。

そうした災害を目の前にしたとき、私たち個々人は無力なものです。また、災害が起きてからできることは、ほんのわずかしかありません。

災害が起きてからできることに比べて、事前にできることは沢山あります。災害による不幸をすべて防ぐことはできないにしても、私たちは、協力してできうる限りのことをしたいと思います。

私たちのマンションは、平成●年●月、●という事故に遭いましたが、●という想いで●という解決をし、ここで多くの教訓を得、マンションとしての結束を強めました。

私たちのマンションは、●戸という規模であり、●という場所に立地することから、特に●といった配慮が必要です。

以上のような想いで、私たちのマンションの防災基本計画として、防災宣言をした上、ここに規定するとおり理念と理想を定めます。私たちは、この理念と理想の実現のために、災害に備えた準備のために、知恵を出し合い、協力し合い、生命と財産を守るためにルールを定め、防災に関する組織を置きます。そして、私たちのマンションが、より安全に安心して住むことができる場所となり、私たちのふるさととなるように、努めてまいりることを誓います。

■管理規約追加条文

条文	コメント
<p>①(大規模災害への対応等)70条の2として追加 巨大地震等の大規模災害における被害を最小限にするため、防災基本計画に基づき、事前の準備(防災計画・防火計画及び防災に関するマニュアルの作成・決議方法、防災担当理事の選任、第三者への委託、管理費等の充当)、並びに大規模災害発生時の対応(緊急対応の決定、管理費及び修繕積立金の取崩し等支出の決定、必要箇所への立ち入り)について、大規模災害対応細則を定めるものとする。</p>	本案は、既存マンションが防災へ取り組むにあたって、規約に定めておくべき事項を示すものである。これにより、防災対応の根拠が明確になり、各管理組合がスムーズに防災に取り組むこと可能になる。大きくは、「事前の準備」と「大規模災害発生時の対応」を規定するものであるが、前者は常に適用され、後者は次条以降の大規模災害の指定がなされた場合に適用されるものである。「事前の準備」(いわゆる防災)についても規律したところに意味がある。
<p>②(大規模災害の指定等)70条の3として追加 巨大地震等の大規模な災害が発生した場合、理事長及び副理事長並びに理事は、公共の判断を参考にし、以下の順位に従い、大規模災害を指定することができる。なお、副理事長が選任されている場合において、理事長が不在のときは、副理事長がその職務を代理し、理事長が欠けたときは、副理事長がその職務を行うものとする。</p> <p>一 理事長は、理事の過半数と連絡を取ることができる場合、連絡が取れた理事の半数以上</p>	大規模災害対応細則第13条以降が適用される大規模災害の根拠規定を置いている。この点、「大規模災害」の定義規定を規約または細則に置くことは考え得るが、迅速に対応する必要性と公共の判断等から大規模災害であることを疑う余地はないことから(そのような場合を想定していることから)、当該定義規定は不要と考えた。 発災より相応の期間は通常とは大きく異なる速やかな対応が必要と考えられる。この期間は数週間となる場合が多いと思われるが、比較的被害が大きい場合には数ヵ月から一年程度に及ぶこともあるであろう。

条文	コメント
の同意をもって、大規模災害を指定することができる。	基本的には、理事の過半数と連絡を取り、その半数以上(つまり、全理事数の4分の1以上)の同意を要件として、一定の緊急対応ができることとしつつ、法的安定性(少人数で進めるによる弊害回避)を維持している。理事長も副理事も欠け、かつ、全理事の4分の1以上の同意が取れないほどに理事が欠けた場合は、およそ管理組合運営ができないような壊滅的な事態であり(近時のマンションの構造からも発生し難いであろう)大規模災害対応すらできないと考えられるため、そのような異常事態を想定してまで法的安定性を犠牲にすることまでは考えない。
二 理事長は、理事の過半数と連絡を取ることができない場合、マンションに在留している区分所有者又は占有者の5名以上の同意をもって、大規模災害を指定することができる。	第1項第2号の「占有者」は、区分所有法第6条第3項の「占有者」(標準管理規約第2条第3号)、すなわち、主に賃借人である。この「5名」の人数は、マンションの規模により増減の余地がある。
三 理事長が不在などで理事への連絡を取ることができないが、理事長を除く理事の過半数と連絡が取れる場合、理事は、連絡が取れた理事の半数以上の同意をもって、大規模災害を指定することができる。	大規模災害の指定を行った場合の周知方法については、総会の招集手続に準じることが考えられる。しかし、郵便等の方法では、多くの区分所有者や占有者に到達しないことが想定されるため、掲示板その他で周知をすることで許容した。その周知方法はあらかじめマニュアル等でも、区分所有者や占有者に伝えておくことが望ましい。また、理想としては、地域の避難場所や役場などに掲示をすることも望ましい対応として考えられる。
2 前項の指定がなされた場合においては、規約本文にかかわらず別に定める大規模災害対応細則の規定に基づき、管理組合運営や災害対応をなすものとする。	尚、副理事長の権限等については、規約本文に、理事長の事故のときの代理等が規定されているが、本条では、確認的意味も含めて、緊急時においても副理事長の権限を規定している。
3 第1項の指定がなされた場合、指定を決定した者は、マンションの掲示板その他の手段を用いて、大規模災害の指定を行ったこと、大規模災害の状況の終了時までは、大規模災害対応細則の規定に基づき、管理組合運営や災害対応をなすことを周知しなければならない。	前2条の大規模災害(状況)の終了の規定である。通常の管理組合運営に戻す必要性がある一方で、指定時よりも緊急性がないため、条件を変え、終了決定も「できる」として裁量に委ねている。
③(大規模災害の終了) 70条の4として追加 大規模災害の窮迫な危機が過ぎた場合、理事長は、理事会の決議を経て、前2条の大規模災害の終了を決定することができる。終了の決定がなされた場合、理事長は速やかにマンションの掲示板その他の手段を用いて、窮迫の危機が去ったこと、今後の管理組合運営は平常時に戻り、規約本文の規定に復することを周知しなければならない。	理事長も副理事長も欠けた場合、理事会にて、理事の互選で新理事長を選任し(標準管理規約第35条第3項)、新理事長が指揮することになる。この点、理事会決議の条件である理事の2分の1以上の出席及び出席理事の2分の1以上の賛成(標準管理規約第53条第12項)を得られないほど理事も欠けた場合も理屈の上では想定し得るがそれは上記のとおり、およそ発生し難い壊滅的な異常事態であり、そのような事態まで本規約は前提としていない。
2 理事長、副理事長、又は理事は、大規模災害の発生から終了までの間に、大規模災害対応細則に基づいた対応について、前項の方法により概要の報告をしなければならない。	第1項後段は大規模災害の終了の、第2項は大規模災害指定中の報告義務規定である。理事長及び副理事長のいずれも欠けていることがあり得るため、理事が報告できるようにした。

■細則レベル(大規模災害対応細則)

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第1章総則	(目的)	案1) 第1条 ○○マンションは、別途定める防災基本計画に基づき、大規模災害対応細則(以下	本細則は、防災基本計画を理念・理想として、管理規約と各種マニュアルなどとの橋渡しをするものとなる。居住用区分所有建物であるマンションにとって、

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第1章総則		<p>「本細則」という。)を制定する。本細則は、地震等の災害発生時の対応に関する事前の準備や災害発生時の対応等について定め、適切な準備及び対応を目的とする。</p> <p>案2)</p> <p>第1条 私たちのマンションを、安全・安心・快適・円滑な居住の場とするため互いに協力し、適切な維持管理に努めるとともに、地震を始めとする自然災害の脅威が増す中で、常に備えを怠らず、不幸にして災害が発生した場合は、自治体などの公的機関や地域の人々とともに、被害の拡大を防ぎ、生活の維持と迅速な復旧復興に取り組むため、大規模災害対応細則(以下「本細則」という。)を制定する。</p>	<p>生命や財産を守る防災活動は根本的課題である。各マンションのルールを定めるにあたって本細則が基礎となる。</p> <p>案1は別途「防災基本計画」を定めることを前提としているが、案2のように、「防災基本計画」を定めずに(その場合規約の同文言の削除の検討も必要)、または「防災基本計画」を定めた上で同計画より趣旨を抜粋して、そのマンションの特性に応じた内容を再掲することも考えられる。その場合には、そのマンションの過去の取組みや事故などについても触れることが考えられる。</p>
(定義)		<p>第2条 本細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>一 居住者 本マンションに現に居住する者であり、区分所有法第2条第2項の区分所有者及び当該区分所有者の同居人並びに区分所有法第6条第3項の占有者及び当該占有者の同居人をいう。</p> <p>二 居住者等 前号の居住者に、本マンションに現に居住しない区分所有者及び当該区分所有者の同居人を加えた者をいう。</p> <p>三 防災計画 地震等の大規模災害に備え、居住者による共助、生活再建及び復旧復興等に必要な事項を定めた防災に関する計画をいう。</p> <p>四 防火計画 火災の発生に備え、訓練や緊急連絡等防火に必要な事項を定めた計画をいい、消防法等に定める防火管理者の業務を含むものとする。</p>	<p>本細則における定義規定となる。マンションに住む区分所有者とその家族、賃借人等占有者とその家族を一般に「居住者」というが、第1条の1号はこれを規定したものである。尚、本条の対象は成年に達した者に限定されていない。なぜなら、災害時の助け合い等は、成年・未成年に関わらずなされるからである。</p>

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第1章 総則	(管理組合の業務)	<p>第3条 管理組合は、居住者等の連携の醸成を含め、防火や防災に関する業務を行う。</p> <p>2 管理組合は、防災計画及び防火計画を作成するものとする。</p>	<p>第3条から第7条は、主に「本細則」の概要を示している。</p> <p>マンションにおいては、防火や防災など区分所有者や占有者の協力が不可欠となる業務が管理組合に求められることがある。管理組合とは別に、防火や防災に関する自治的な組織を立ち上げることも可能であるが、広く一般的なマンションにおいては、管理組合がその役割に関わることが想定される。本細則は、そのようなマンションを対象としている。第三者に委託する場合(第6条)も、本来は管理組合が権限と義務を有することが前提である。</p>
	(マニュアル)	<p>第4条 本マンションの防災上の措置、災害発生時の共同生活の維持については、理事会は、別にマニュアルを定めるものとする。</p>	<p>本細則にもとづくマニュアルを別に定めることとした。本細則では、機動的な対応のためにマニュアルの策定を理事会決議事項としている。マニュアルの策定にあたっては、ワークショップやアンケートの実施、説明会の開催など居住者等の意見を反映することが望ましい対応となる。</p> <p>尚、マニュアルを細則と同等に法規範性を持たせる場合も考えられ、この場合は、総会決議を経る必要がある。</p>
	(居住者等の努力)	<p>第5条 居住者等は、災害の発生に備え、安全で快適かつ円滑な共同生活の維持と防災及び防火に努めなければならない。また、災害の発生時には、協力して、居住者等の生命及び財産の保持に努めなければならない。</p>	<p>「事前の準備」段階で(常日頃から)居住者等に課される義務である。</p>
	(第三者への委託等、専門的知識を有する者の活用)	<p>第6条 管理組合は、消防訓練等防災に関する業務の一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託することができる。</p> <p>2 管理組合は、マンションにおける防災計画や消防計画に関する業務の一部を、専門的知識を有する第三者や防災会に委託することができる。</p>	<p>第三者への委託や専門的知識を有する者の活用について定めた。まず、マンション管理業者へ消防訓練などの日常的な訓練に関する業務を委託することを第1項に定めた。次に、第2項では、防災計画や消防計画について、専門家や防災会に委託することを定めた。この点、「防災会」との名称は一例であり個々のマンションごとに規定することが予定される。</p> <p>尚、防災会が防災計画に関する業務を行う場合にも、これは管理組合が委託しているものであるから(管理組合の業務である)、委託内容を明確にすると共に、費用の支払いや精算についても予め定めておくこと必要である。</p> <p>尚、マニュアルを細則と同等に法規範性を持たせる場合も考えられ、この場合は、総会決議を経る必要がある。</p>

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第2章 事前準備等	(防災会の代表)	第7条 防災会の代表者は、管理組合の理事のうちから選任するものとする。	第7条から第12条について、管理組合が災害の事前準備を行うにあたって、定めておくべき事項を示した。そもそも防災は管理組合の業務である上、管理組合との連携を強化する意味でも、防災会(防災組織)の代表者は、管理組合の理事が兼務することが望まれる。
	(防災・防火)	第8条 理事長は、原則として、現に居住する区分所有者のうちから防火に関する責任者を選任するものとする。 2 前項の責任者は、消防法等に定めるところに従い、防火に関する計画を作成し、計画に必要な業務を行わなければならない。 3 居住者等は、前項に定める計画にもとづき防災と防火に努めなければならない。	本条に定める防火に関する責任者が、消防法に規定される防火管理者を兼ねることも考えられる。
	(防災会)	第9条 管理組合は、居住者の全員で構成する防災会を設置する。 2 防災会の活動は、防災計画の定めるところによる。 3 防災会は災害対策基本法第5条第2項の自主防災組織となることができる。 4 防災会の運営については、別に運営ルールを定めるものとする。	総務省通達平成27年5月12日総行住第49号により、各都道府県の総務担当部局長に対して、管理の一環として良好なコミュニティ形成に資する活動を行っているマンションの管理組合に対しては、自治会や町内会等の地縁団体と同様な取り扱いを行い、自発的な防災活動を行う場合も管理組合を自主防災組織として位置づけることが有効である旨が示された。これは、地方自治法にもとづく助言であるため地方公共団体を強制するものではないが、所管官庁がマンションの管理組合の役割を積極的に解したものである。本細則も、この通達を考慮し、管理組合が主体となって活動を行うことを想定しているが、より機動的な活動に資するために、居住者の全員で構成する防災会を設置するものとした。
	(理事会の議決事項)	第10条 防災計画及び防火計画の作成については、理事会の決議を経なければならない。 2 防災会の運営ルールの作成については、理事会の決議を経なければならない。	本細則では、消防に関する計画と防災に関する計画の作成を理事会決議とした。マニュアルの策定と共通であるが、区分所有者や占有者のコンセンサスを得ることが求められるため、ワークショップや説明会等で居住者等に十分に説明することが望ましいと考えられる。
	(管理費等)	第11条 区分所有者が納入する管理費等は、規約本文の規定に加えて、防災や防火に資する安全で快適な共同生活の維持に要する経費として、第6条に定める委託費用に加え、居住者等の連携の醸成を含めた経費に充てることができる。 2 防災や防火に関して、管理組合	管理費等の使途を明確にする規定である。標準管理規約にも規定があるが(第27条)、防災や防火、さらにはそのための連携(コミュニティ活動を含む)に使用できることを念のため明確にした。

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第2章事前準備等	(修繕積立金)	<p>が、自治体等より補助金を受けた場合は、管理費等のうち防災や防火に要する費用に充当するものとする。</p> <p>第12条 修繕積立金は、総会の決議により、規約本文に定める特別の管理に要する経費に充当するほか、防災に資する改良工事や防災備品の購入などのために取り崩すことができる。</p>	<p>防災及び防火のために修繕積立金を取り崩すことができることを明確にした。</p>
第3章発災時の権限等	(大規模災害時の対応の決定、権限の委譲)	<p>大規模災害が指定された場合において、窮屈の生命への危険や二次災害の懸念があり、緊急の判断が求められる場合、以下の順位に従い、緊急の工事や緊急の対応を、同対応に要する支出を含め決定することができる。なお、副理事長が選任されている場合において、理事長が不在のときは、副理事長がその職務を代理し、理事長が欠けたときは、副理事長がその職務を行うものとする。</p> <p>一 理事長が理事の過半数と連絡を取ることができる場合、連絡が取れた理事の半数以上で決することができる。</p> <p>二 理事長が理事の過半数と連絡を取ることができない場合には、理事長が単独で決することができる。</p> <p>三 理事長が不在などで理事への連絡を取ることができないが、理事長を除く理事の過半数と連絡が取れる場合、連絡が取れた理事の半数以上で決することができる。この場合、決定に参加した理事のうち一名が理事長を代理するものとする。</p> <p>2 前項一号から三号の対応ができない場合には、以下の順位に従い対応の決定を行うものとする。この場合、決定に参加した者のうち一名が理事長を代理するものとする。</p> <p>一 理事二名</p> <p>二 区分所有者5名以上の同意を得た理事</p> <p>三 区分所有者10名以上の同意を得た区分所有者</p>	<p>管理規約70条3に規定される大規模災害が指定された場合、本条以降が適用されることになる。</p> <p>尚、緊急な判断を行った場合に、時間の経過とともに上位の順位の決定が可能となっても、下位順位の決定を、上位順位が覆すことができるものではない。</p> <p>本条が想定する緊急時の工事や対応には、当該マンションの復旧の在り方に大きな影響を与える工事や対応は含まれず、行政の被災マンション支援制度の申請（公費解体、応急修理制度等マンションの復旧に大きな影響を与える制度）、修復が困難となった機械式駐車場設備の撤去などは含まれない。</p> <p>含まれるものとしては、災害発生時から比較的短い期間に発生する事態である外壁やエキスパンションジョイントの落下防止、ガラス等の破損物の片付け、共用や専有の扉の開閉不良対応、エレベーターや機械式駐車場設備などの設備の不具合による一次復旧、給排水設備等ライフラインの故障対応などに加えて、災害発生から比較的期間を経てから発見されることが多いマンション地下への湧水の侵入、給排水配管等の不具合（公共水道が復旧してから漏水が見つかることが多い）、外構部分の沈下等の不具合（車両が入出庫できないなどで明らかになる）、壊れた設備部品や外壁等の部材の交換修理（材料が入るかは不明となる場合が多い）が考えられる。さらには、マンションの被災状況調査（第3章第2節参照）や建築士等のコンサルティングの発注、余震に備えて地震保険加入（地震保険未加入の場合）、二次災害防止のための保険加入、各種の行政への申請（震災ごみ廃棄の申請、罹災証明の申請）、地震保険査定の対応なども緊急の対応に含まれる。第2項の人数は、マンションの規模にもよる。法的安定性の</p>

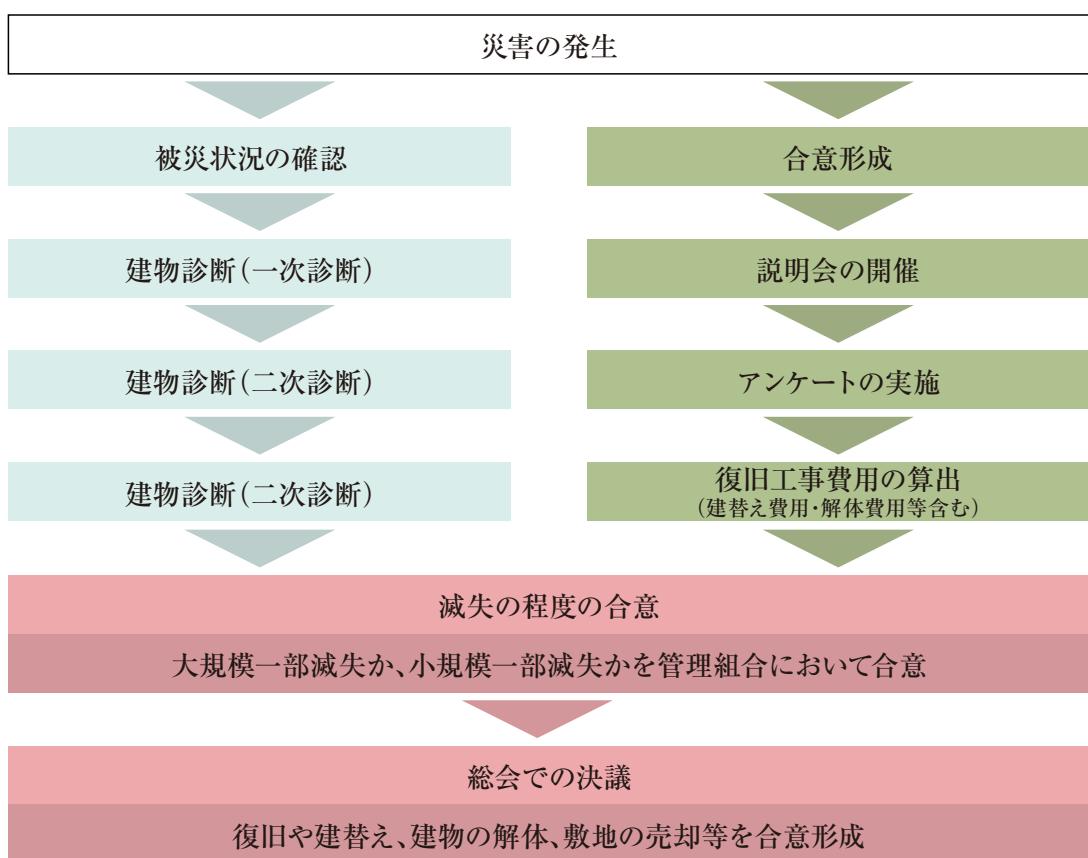
大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第3章発災時の権限等	(緊急対応者の免責)	第14条 前条において対応の決定をした場合、対応の決定をした者は、その決定により生じた結果について故意又は重大な過失がない限り責任を負わないものとする。	観点から基本的には理事の数をベースにすべきである。つまり、本来、第1項により理事の4分の1以上の賛成を要するのに、理事以外に権限を拡大する以上、少なくとも理事が一切関与しない場合は、理事の4分の1以上の数の区分所有者の同意を必要とすべきである。第2号の5名は、理事が20名のマンションを想定している。 さらに、区分所有者だけで決する場合は、要件を厳しくすべきであろう。
(大規模災害対応状況の報告)		第15条 第13条において、対応の決定をした者が理事長以外である場合は、対応した者は、理事長(理事長が不在の場合副理事長又は理事の1名、以下本条では「理事長等」という。)に対して遅滞なく報告をしなければならない。 2 前項の報告を受けた理事長等は、遅滞なく理事会又は理事の1名以上に対して対応状況等を報告しなければならない。	緊急時の決定をした場合においては、その決定によって不測の事態が結果的に生じることも考えられる。そうした決定をした者が過剰に責任を問われるようなことがあれば、緊急時の対応を規定した趣旨を没却するため、免責に関する規定を置いた。「故意又は」の部分を削除、あるいは「故意又は重大な過失がない限り」を削除して「一切の」と規定する選択肢があること、及びその意義については上述(標準管理規約第21条第9項案)のとおりである。
(管理費、修繕積立金)		第16条 管理費又は修繕積立金は、規約本文に定める経費に充当するほか、災害及び不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕のために、本細則13条の決定に基づき取り崩すことができる。	本細則では、理事長等ないし理事会に対する報告を規定している。これは、大規模な災害の発生に際しては、居住者等に対して報告をすることが困難となることも想定されるためである。多くの費用を要するような緊急対応をしたが、居住者等の大多数に対して報告をすることが容易な場合は、説明会等を開催して別途報告することも考えられ、それが望ましい。
(発災時の必要箇所への立ち入り)		第17条 大規模災害が指定された場合において、共用部分の損傷や専有部分内の設備故障による他専有部分への漏水、専有部内での居住者の事故等が生じ、マンション内における諸般の被害拡大を防止するために対応をする者は、他の者	この取り崩しの範囲を制限するか否かは、各マンションごとに定めるべきである。 現実の大規模災害を考えると、発注の段階で金額が確定しないことがむしろ一般的であるため、条文上の形式は、「制限を特に加えない=無制限」となるを得ない面があると考え、そのように規定している。

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第3章発災時の権限等		<p>が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、対応を行った者は、立ち入った専有部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者並びに理事長等に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。</p> <p>2 前項の対応を行った者は、対応によって生じた結果について故意又は重大な過失がない限り 責任を負わないものとする。</p>	<p>の被害拡大を防止するために」という内容としている。この対応時には玄関扉の錠やバルコニーのガラスを壊すこと、その他不測の事態も想定し、対応をした者の免責規定も置いている。但し、故意や重過失がある場合、また、大規模災害から一定の時間が経過した後の段階では、初動の混乱が収まっている状況で、玄関扉や窓が施錠されていないにもかかわらず、漏水等の事故調査などで部屋内に入る必要が生じた際に、玄関扉の錠や窓ガラスを誤って壊したなど、対応を行った者に過失が明らかな場合には責任が求められるとも考えられる。</p> <p>発災時の立ち入りが比較的高く想定される支援を必要とする居住者については、対応後のトラブルを防止する観点からも事前に個別に了解を得ておくこともより丁寧な対応となるであろう。</p> <p>尚、「故意又は」の部分を削除、あるいは「故意又は重大な過失がない限り」を削除して「一切の」と規定する選択肢があること、及びその意義については上述した。</p>

本章では、1章から3章の内容を踏まえて、災害発生時の管理組合対応を考えています。

特に大規模な災害に限らず、局地的な集中豪雨などの場合にも、災害の発生から相当の期間は情報の錯綜がみられるようです。災害に遭われたマンションの居住者は、様々な不安に駆られるることは想像に難くありません。本章では、そうした不安を少しでも和らげるとともに、復旧復興までのスケジュール感や全体像を早い段階で管理会社と管理組合で共有することを目的としています。

■合意形成の流れ



1) 災害発生後の対応

災害の発生から復旧に向けての流れを示します。尚、従来のマニュアルなどでは、対応の期間を明確に区切っているものがありますが、この期間の長短はマンション間での差が多いことに加えて、場合によっては順番が入れ替わることに留意が必要です。

マンションの被災状況の確認について

○当面の被害の把握 比較的短期間…緊急対応の検討

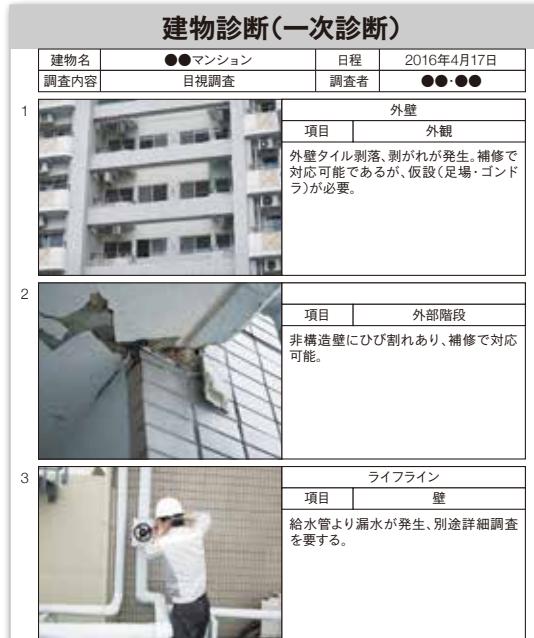
○大規模災害発生の直後から一定期間

- 管理会社及び管理組合による緊急対応、緊急工事の実施(手配)が行われます。管理会社も、その従業員も被災することがあります。管理組合の働きにも期待したいところですが、現状ではそうした対応は限定的なようです。この時点では、エキスパンジョイントの落下防止や散乱したガラスの除去などが行われるでしょう。

○建物診断(一次診断)

- 建物の一次診断の実施(構造体等の損傷状況の確認、当面の生活継続の適否の確認)
- 管理会社や技術者などによって、目視などで現地を簡便に確認し、写真を撮影して数ページ程度の報告書をまとめます。応急危険度の判定も広い意味ではこの診断に含んで考えることもできます。
- この診断を受けて、あらためて緊急工事の実施を決めることも多いので、その旨を理事会で共有することが望されます。
- 被害の程度が軽いマンションの場合には、一時診断のみで足りる場合もあります。

■一次診断結果イメージ



COLUMN

被災したエリアのフロント社員より、管理会社に対する攻撃的な発言に驚かされた、という趣旨の話を聞くことがあります。地震が発生してから一定の期間が過ぎた一ヵ月後ぐらいに、被災状況などの説明会や理事会などの席で、いつもは考えられないような怒りをぶつけられたというのです。これは多くのマンションで聞く話ですので、管理会

社としては、そうした時期があることも念頭に入れて、管理組合運営への支援を考えるべきなのかも知れません。

その際には、不愉快な思いをさせている事実にはお詫びすることになります。ただ、普段であれば管理会社で提供できていた簡単なことも、人手が足らないこともあります。外部の業者に頼むこともできるのであれば、有償にはなるが、そのほうが早い対応が可能であることを伝えることも考えられます。

○ 建物診断(二次診断)

- 建物の二次診断の実施(バルコニーや専有部内等の被害を含めて復旧費用の試算の基礎資料)
- 管理会社や建築士などによって、現地を詳細に確認し、写真を撮影するだけでなく、被害の程度を数値化して報告書にまとめます。被災区分度の診断も広い意味でここに含まれますし、地震保険の査定や罹災証明発行のための調査をここに含んで考えることができるでしょう。
- この時点でも緊急工事の必要が生じることがあります。
- 災害発生に伴う緊急工事は、今まで災害発生から比較的短期間に必要となると考えられてきました。しかしながら実態は、緊急工事は災害より期間を経ても、診断などで発見されると緊急に実施されています。復旧工事の実施中にも追加工事が生じることがあります。これも緊急工事と同じ性格を持つといふともいえます。

■二次診断結果イメージ

二次診断結果			
建物名	●●マンション	日程	2016年8月1日
調査内容	熊本震災 二次診断調査	調査者	●●●●
1	外壁 全体①	項目	外壁 全体①
2	ライフライン 排水管	項目	排水管
3	ライフライン ●●	項目	●●

1 本マンションは、本震によって●側外壁やペランダ部分等の非構造体に被害を受けたことに加えて、1階●側の梁等の構造体に損傷を受けた。非構造体の補修については別添資料の箇所が該当。構造体の補修については複数の工法あり、別添資料を参照のこと。

2 地盤の沈下等に伴い排水管の勾配不良が発生している。マンション周辺の配管の全面的なやりかえを要する。数量等については別添資料を参照

3 配管の本復旧については、その経路を含めて別途詳細調査をする

○ その他添付資料

- 被災した部位の数量表
- 建築士等の見解書面

■別添資料

調査日	2016年8月1日	
調査時刻	9時30分～19時	
調査者	●●●●	
建物	建物名 ●●マンション	
建物の傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有
コメント		
主要構造部(柱・梁・耐力壁・床等)の損傷	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有
コメント		
● 2階共用廊下 梁クラック		
● 5階共用廊下 梁クラック		
主要構造部以外の躯体部分等の損傷	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有
コメント		
● 外壁タイル剥落、剥がれが発生。(多数)補修で対応可能		
● 階段室打継クラック。(共通)補修で対応可能		
● 共用廊下せん断クラックが発生。(共通)補修で対応可能		
● 共用廊下れり外欠損(共通)。補修で対応可能		
● 鉄筋露出箇所あり。補修で対応可能		
ライフル等の設備の不具合	<input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有
コメント		
● ○○配管については、現在仮設でつないでおり、本復旧を要する。		

2) 管理組合としての総意をはかるにあたって

① 説明会の開催

- 被害の状況がある程度明らかになった段階で、居住者に対する説明会を開催することが望れます。その時期は一概にはいえませんが、早い時期の方がその後の運営がスムーズなマンションが多いように思えます。臨時総会を開催することも考えられなくはないですが、臨時総会ですと招集の要件などがありますので、より機動的に集まることや、被災者に対する支援は、賃借人を含む居住者に対するものであるので、居住者に対する説明会で良いように思います。
- 説明会においては、その時点までに分かった被災状況の報告が主なものになります。管理会社としては、目視で確認した結果を写真で説明することが望まれるでしょう。
- そのマンションの立地する地域の行政の対応状況が分かるとより良いと思われます。また、行政の対応がはっきりしない事項は、その旨を伝えればよいでしょう。

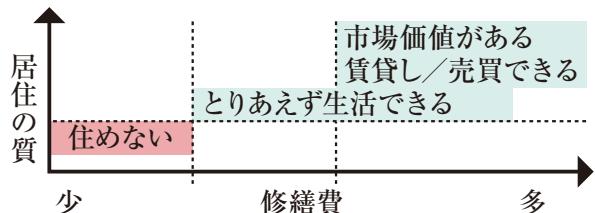
○ アンケートの実施

- 一定程度被害がある場合には、バルコニーや部屋内の被害状況も明らかにする必要が生じます。そのためにアンケートを用いて意見を聴取するマンションが見られます。

- 地震保険の査定のためには、被害を受けた箇所を洗い出す必要があります。居住者の協力が得られない場合には、被害の程度に比較して不満足な査定結果を受ける可能性もあります。特定の部屋内の柱や梁に損傷が生じることもありますので、こうした概況は明らかにしておきたいものです。
- アンケートの実施も、通常の時には管理会社でできることも、被災時には速やかな実施が困難になることがあります。これもできないことはできない旨を伝え、管理組合の協力を求めることも大切です。
- 管理会社によっては、ほかの地域から応援が来ているかも知れませんが、居住者などは管理会社の対応能力を非常に高く期待していることがあります。日頃から認識のギャップが激しいマンションでは、こうした事務的な業務の際にも問題になります。

②復旧工事費用の算出

- 復旧工事費用の算出には、専有部内の被害など調査が困難な事項をどの程度まで確認するかが問題となります。比較的被害の程度が軽く、部屋うちの確認を要しない場合には、工事の見積もり作成に専有部内の確認や各戸のバルコニーの確認を必須としません。一方で、各戸の玄関周りやバルコニーに補修を要する被害が見られる場合には、こうした各戸の調査をしないと費用を算出することができません。
- この復旧工事費用の算出には、相当な期間を要することもあります。このことも管理組合に説明し、理解を求める必要があるでしょう。工事業者の見積りに長期間を要してしまうこともあります。その場合には、工事業者の見積りに拘らず、概算の費用によって管理組合の相違をはかっていくこともあります。
- 復旧費用の算出にあたっては、どの程度の復旧をなすことが、自分たちのマンションで求めたいかを決めることが必要となります。復旧工事といつても一様ではなく、どの程度まで修繕すれば、安全を取り戻すことができて、安心して暮らしていくけるかは、区分所有者が決めるべきであるからです。下図を参考に、復旧工事の費用について、説明会等で意見交換を行うことが考えられます。
- さらには、比較的被害の程度が大きい場合には、建替えの費用や解体の費用も算出する必要があります。被災したマンションの選択肢をすべて提示しないと合意形成に至ることができなくなる恐れがあります。



③区分所有法上の被害の程度の確認

◎ 区分所有法上の滅失区分を審議 ⇄ 必要に応じて総会で確認を行う。

○ 被災の区分の確定

- 災害による被害を受けての復旧においては、その被害の程度が「小規模一部滅失」であるか「大規模一部滅失」であるかについて総意を諮ることが望まれます。具体的には、復旧工事費用の算出ができた時点で、大規模一部滅失にあたる可能性を探ることが求められるでしょう。
- 小規模滅失であれば、通常の大規模修繕工事を決定することと同様に考えることになります。
- 一方で大規模一部滅失にあたる場合には、区分所有法にもとづく復旧工事は特別決議となります。また、復旧に参加しないことも各区分所有者の選択肢に入ります。区分所有法上は、建物の価値の半分を超える部分が滅失した場合を、大規模滅失としています。ごく現実的に考えてみれば、中古流通価格が1,500万円のマンションで、1戸あたり750万円を超える一時徵収を求められれば、それに参加しない自由が区分所有者にあることは合理的と考えられるでしょう。尚、上記では単純に記しましたが、本来この計算をする場合には、マンションの価値から土地の価値を差し引いて考えることになります。構造体に大きな(致命的な)ダメージを受けていないマンションでも、大規模滅失にあたることもあり得るので注意が必要です。
- 管理会社としては、大規模一部滅失にあたる可能性がある場合には、その旨を理事会に報告し、管理組合として取りえる選択肢に、建物の取り壊し及び敷地の売却が視野に入ってくることをアドバイスすることが考えられます。
- 従来はあまり問題とされてきませんでしたが、特に大規模一部滅失であることが考えられるマンションにおいては、管理組合の総会において滅失の程度の総意をはかっておくことも必要に思えます。
- 専門家の鑑定による方法もありますが、管理会社が管理組合に提案する際には以下のような簡便な計算をしてからアドバイスすることが考えられます。

アドバイス例

例1) 竣工25年の新耐震基準マンション。総戸数50戸。1戸あたり1,000万円で中古取引。敷地550坪、土地価格 坪当たり30万円。ここで、せん断破壊や受水槽の破損、柱の損傷など戸当り250万円を超える復旧費用がかかる場合。

マンション全体の価値=1,000万円×50戸=5億円

被災に伴う下落を20%とすると =4億円

土地価格 550坪×30万円=1億6,500万円

建物の価格=4億円-1億6,500万円=2億3,500万円

復旧工事費用 1億5,000万円

→ 判定 建物の価格(2億3,500万円)の半分を超えるので大規模一部滅失

例2) 竣工25年の新耐震基準マンション。総戸数50戸。1戸あたり2,500万円で中古取引。敷地550坪、土地価格 坪当たり120万円。ここで、せん断破壊や受水槽の破損、柱の損傷など戸当り250万円を超える復旧費用がかかる場合。

マンション全体の価値=2,500万円×50戸=12.5億円

被災に伴う下落を20%とすると =10億円

土地価格 550坪×120万円=6億6,000万円

建物の価格=10億円-6億6,000万円=3億4,000万円

復旧工事費用 1億5,000万円

→ 判定 建物の価格(3億4,000万円)の半分を超えないで小規模一部滅失

④区分所有者の調査

- 管理組合の総意をはかるにあたっては、区分所有者の登記の確認が求められます。通常の管理組合運営においては、各区分所有者の登記まで確認していない場合が多いでしょう。しかし、災害後において多額の復旧工事を総会で決議する際には、誤った区分所有者に議案書を配付して、議案が可決された場合、その誤りによって議案の効力が否定されるおそれも生じます。
- そのため、全戸の登記を確認し、管理組合の名簿と整合を確認します。大規模一部滅失の場合には、この工程は今後必須となっていくことも考えられます。その際には、念のため敷地の登記も取得し、管理規約上の敷地と実際の敷地に不整合がないかなども確認すると良いでしょう。特に、高経年のマンションや登記が未整備の地域のマンションでは私道など把握していない土地が見つかることも考えられます。不整合が見つかった場合には、弁護士などの専門家に速やかに相談することとなります。

⑤その他

- 行政の対応状況の確認(公的ライフラインの復旧状況、罹災証明や応急危険度判定等)が求められます。
- 被災者に対する各種の支援制度については、個別の事情が強いことに加えて、災害が発生するたびに行政の対応の違いがあることから、管理会社においてすべてを対応することは困難となることが予想されます。対応が困難な事項については、説明会等で報告しておくことも考えられます。

COLUMN

- 被災者への支援制度は、居住者を対象とするものがほとんどであることもありますから、その支援の対応については、各管理会社で対応の大枠を決めておくことが今後は望まれるでしょう。当該エリアの管理物件数において、半壊等の一定以上の被害を受けたマンションが何棟程度であれば、自社で支援制度の手続のアドバイス等が可能かを算出しておくのです。
- 阪神淡路大震災や東日本大震災、熊本地震といった大きな地震が起きており、マンションの区分所有者もそうしたニュースを見ています。また、企業ではBCPの策定が進んでいます。そうした背景からも区分所有者の管理会社に対する期待値は上がってきてているといえるのではないかでしょうか。地震の発生時期は予想できることとしても、被害の程度などは各種の公的研究が公開しています。今後、管理会社においては、そうした公的データをもとに、被災後の復旧の対応を想定しておくことも望まれるのではないかでしょうか。
- 想定しておく対応には、各区分所有者の手続の補助を行うための専門家(マンション管理士等)を手当てしておくことも考えられます。

3) 災害発生前の準備

マンションにおける防災のマニュアルについては行政のホームページや書籍などで紹介されています。ここでは、そうした文書であまり取り上げられていない事項を中心に補足します。

○ 規約の整備(緊急時の意思決定条項など)

災害の発生時には緊急対応が必要となることがあります。こうした場合の対応については、権限などを事前に定めておくことが望されます。第3章の規約案を参考にすれば良いと思います。

○ 緊急連絡簿の整備

マンションが被災すると多くの人が避難所や親類の家で避難することがあります。マンション以外の連絡先が整備されていないと大変困ることとなりますので、事前の準備が望まれるでしょう。この際には、費用は多少かかりますが、登記情報の確認をしておくことが考えられます。管理組合に届出がないままに相続が発生していたという例がままあります。

○設備の耐震化の検討

部屋内の電気温水器や共用設備の受水槽など、耐震性を高めることが可能な設備もあります。例えば、電気温水器が倒れれば漏水で階下に大きな被害を生みますが、取り付ける金物の強化が可能です。

○予算措置の検討

被災したマンションの方より多くお聞きした言葉が、「うちのマンションは大規模修繕工事から日が経っていない」というものでした。とはいえ、修繕周期を12年とすると、工事から2~3年しか経っていないというマンションは2割や3割もあるわけです。こうした事情があるのであれば、主たる火災保険の付保割合をあげて、地震保険の受取額を備えておくことも考えられます。今後は、管理会社としてもこうしたきめ細やかな提案が求められるところでしょう。

次ページより、被災後の管理組合において確認する書式の案を掲載します。

これは、まだまだ改善が見込まれるものであります、被災後の理事会運営において、継続して必要事項をうめ、確認していくことを期したもので、全体像が分からず、今後のことが分からない、という不安の声を聞くことがあります、現状がどこまで進んでいるのかを管理会社と理事会で共有する書式が必要と考えました。

被災後の比較的短い期間の被害の状況をフロント社員と理事会で確認するものです。

被災状況の確認1

■管理組合関係

項目	結果	備考
建物診断(一次診断)	別紙参照	
応急危険度判定	○○	本マンションの場合、○○の○○を原因として○○という判定と思料
マンションライフライン	電気・水道・ガス	
公共インフラの状況	電気・水道・ガス	
行政からの通知事項		
緊急連絡先	緊急連絡簿の整備はされておりません。	連絡先の整備にご協力をお願いします。

※管理組合として決めていただきたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

■管理会社関係

項目	内容	備考
支店の状況	支店ビルは構造体の損傷こそないものの資料などが散乱した状態	支店の人数はフロント○名、技術系○名です。管理棟数は○棟。
管理員の状況		
メンテナンス	エレベーター点検は未定 清掃は中止	
他支店よりの応援	○月○日より他支店から応援が入る予定。	応援は被害の程度の重いマンションを優先して建物診断(一次診断)を行う予定

※管理組合として決めていただきたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

被害の程度の把握を通じて、復旧工事に向かう基本的事項を確認するものです。

被災状況の確認2

■管理組合関係

項目	結果	備考
建物診断(二次診断)	別紙参照	
被災区分度判定判定	実施しない(○月○日理事会決議)	
地震保険	査定結果(全損・半損・一部損)	再鑑定のチャレンジ等
罹災証明	判定結果	再依頼のチャレンジ等
マンションライフライン		
公共インフラの状況	電気・水道・ガス	
行政からの通知事項		
緊急連絡先	○戸中○戸の連絡先は不明です。	登記簿の取得

※管理組合として決めて頂きたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

■管理会社関係

項目	内容	備考
支店の状況	支店はほぼ正常な状態になりました(○月○日)	支店の人数はフロント○名、技術系○名です。管理棟数は○棟。
他支店よりの応援	建物診断(一次診断)が全棟完了しました。	復旧工事見積りの取得に入ります

※通常時と異なり○○や○○については対応の期限をお約束できない場合があります。また、○○については、管理組合でのご対応をお願いします。

合意形成にむけて基本的数字を確認するものです。

管理組合の合意形成のために1

■被害の判定

項目	結果	備考
罹災証明による判定		
地震保険による判定		
被災区分度による判定		

■資産価値

項目	内容	備考
○号室 ○万円	○○HP(○月○日)	
○号室 ○万円	○○HP(○月○日)	
土地価格	公示価格 坪あたり○万円	

結果:マンション全体の資産価値は●万円、土地を除くと約●万円

■復旧工事費用

内容	補足説明	概算費用
プランA(費用を抑えた場合)	現状の積立金と地震保険受取の範囲内で工事	○億○千万円(詳細は別紙参照)
プランB	破損した○階や○階の柱については、炭素巻き等を行う。	○億○千万円
プランC	一部住戸より申し出がある部屋内のひび割れも内装を剥がして補修を行う。	○億○千万円

■区分所有法上の滅失の決定(理事会案)

滅失の区分	内容	備考
大規模一部滅失(小規模一部滅失)とする	<ul style="list-style-type: none"> ● 罹災証明の判定では○○、地震保険の査定では○○となった。 ● 直近の取引事例よりマンション全体の建物部分の資産価値は○億円○千万円程度。プラン○の復旧工事費用をもとにすると5割を超える(超えない)。 ● 建物の再調達価格より計算すると○億円程度となるが、プラン○の復旧工事費用をもとにすると5割を超える(超えない)。 	参考資料等

管理組合の合意形成のために2

■総会、居住者説明会

項目	内容	備考
居住者説明会		主な意見
アンケート1	各戸バルコニー等の被害状況	地震保険の査定にも活用が考えられる
アンケート2	補修方法(建替え・敷地売却)の意向 費用負担	応急修理制度の活用、被災者への支援制度の活用
総会1	被災状況の報告	
総会2	建物診断(二次診断)の実施。被災区分度判定の実施	
総会3	復旧工事の審議	

■予算計画

項目	金額	備考
既存積立金	○○○円	○月現在
地震保険受け取り	○○○円	○月入金
特別収入	○○○円(予定)	応急修理制度の活用等
一次徴収	検討結果	
支出(工事費用)	○○○円	
支出(コンサル費用)	○○○円	応急修理制度申請費用等
支出(工事監理)	○○○円	

1) 熊本地震全般関連

以下、熊本における視察・調査の結果を掲載する。

平成28年9月23日～24日

当社管理物件全般の被災状況確認を実施

マンション	資料等	状況等特記	備考)課題等
①マンション (地域 広町)	理事会議事録 (2016年4月26日)	<p>①被害状況について 熊本地震による当マンションの被害状況の報告。(略)その後役員から、当マンションより築年数が経過していると思われる近隣のピロティ方式のマンションを20棟位見たが、それほど被害がなかったとのことから、管理会社に以下のような質問がされ、今後に向けた課題が確認された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●なぜ、同じような構造の他マンションより被害が大きかったのか納得いく説明が欲しい。 ●コンクリートの強度に問題はなかったのか、セメントの混合比は問題なかったのか、破片を持ち帰り調査して欲しい。 ●平成8年の購入時に、阪神大震災対応という説明を受けたが、以前よりどう耐震を強化したのか、また耐震基準は震度何度だったのか知りたい。 ●垂れ壁部分の損傷がひどいのは、垂れ壁の鉄筋が柱に絡んでいないことが問題なのではないか。 ●柱の下部に横に入ったクラックがあるが、構造上問題は無いのか。 <p>②今後の流れについて バルコニーや室内の被害状況を把握するためアンケートを配付し、集計後に地震保険の鑑定が建物を調査する。その後、管理会社から補修計画が作成される。</p> <p>③入居者から質問 駐車場の上部の壁が破損しており、破片の落下が不安なので、養生するまではほかのコインパーキングなどに組合費用で駐車可能かという質問があった。検討の結果、駐車可能とすることとした。</p>	①不安を感じている管理組合への説明はどうあるべきか?
	建物調査記録 (2016年7月27日)	被害状況のご説明	③駐車場が使えなくなつた場合、管理組合は代替の駐車場の費用を負担するべきか。
	補修工事 (2016年7月25日)	工事内容のご説明	専有部分の補修が発生する場合、管理組合がすべて負担するものか。その場合の留意点はあるか。
②マンション (地域 新屋敷)	組合提案資料 総会議事録 (2018年4月23日)	管理組合への内容説明(組合員より出た質問があれば補足) 【報告事項】 主要構造部である柱や梁の損傷は見られず、外壁や内壁の表層部分であるタイルの破損がみられるが、補修対応可能ということであった。 今後は、地震活動の収束等の時期を検討し、補修計画が提出された後、管理組合で検討することとなった。	組合員より出た質問への回答
	震災補修見積(提出)	改修業者の見積内容の説明(工事内容・費用)	
③マンション (地域 九品寺)	マンション被災状況調査シート 見積り (2016年9月7日)	初期の調査状況のご説明。EXP.Jパネル2枚脱落(上部せり出しも有)※1階部分雨漏れあり。 復旧工事内容の説明	この段階でも調査の留意点について。居住者より寄せられた不安点
	2次調査アンケート集計	アンケートの傾向	
	地震保険の鑑定結果のお知らせ (2016年6月15日)	鑑定までの時間。鑑定で注意したことなど	
④マンション (地域 本庄)	理事会資料	震災の影響でまともに住むことができないのに、管理費を通常通りに徴収することはおかしいとの意見あり。 かぎ請け人の設置…緊急時等にメンテナンス会社が館内に立ち入り可能な鍵を保管するもの	管理費の徴収の考え方。 工事の進め方

マンション	資料等	状況等特記	備考)課題等
④マンション (地域 本庄)	借入金積立金 シミュレーション 震災補修見積(提出)	罹災証明の二次調査……一番被害の大きい部屋を対象に調査 給水管の復旧工事(500万円) 被害総額、資金計画 多額の費用負担の説明 復旧工事の内容、提案で苦労しているところ。	
⑤タワーマンション	地下駐車場支柱 設置工事 建物調査記録 震災対応	「済」となっている見積りのPDFあり。緊急対応の内容確認 タワー物件における震災対応工事の概要	
他マンション	タワーマンション 漏水事故報告① 漏水事故報告② 多数 多数 エレベーター7不 具合	ブロック塀の損傷。震災によってブロック塀が損傷し、通行人などを怪我させた場合には、管理組合の責任はどうか。 漏水事故(電気温水器)。被害の状況。個人賠償責任保険は免責と思われるが、被害者への対応 漏水事故(給水管・排水管)はどのように生じたか。賠償責任はどうすべきか。 駐車場、建物周囲の沈下あり。 玄関扉の開閉不良が生じた場合、どのような対応を行ったか。費用負担はどうしたか。 2・3号機EVのワイヤーロープ破損	
その他	罹災証明 応急修理制度	罹災証明の手続きの概要。制度上の問題点があれば。 管理組合の対応として苦労していること	

平成28年10月2日

■避難所生活の方のヒアリング

日時 平成28年10月2日(日)11時から12時10分
相手 A氏、A氏(奥様)
参加 篠原先生、梶浦先生、田中
被災建物 戸建て(ご自宅) 益城町(本震で全壊)
ヒアリング場所 避難場所 臨空テクノパーク仮設住宅にお住まい



A氏:前震の時には長崎にいたため電話で聞いた。

孫(ちょうど歩けるようになったくらいの年齢)

臨空テクノパーク仮設住宅全景

が遊びに来ており孫がタンスが倒れた間に閉じ込められる形になったが幸い下敷きにはならなかった。前震で家が破損したが、前震の時は家は何とか建っていた状態で、子供達が駆け付けてくれ、印鑑や薬など大事なものを自宅から持ち出してくれた。

その後、熊本に戻り自分が体験した本震は体が浮くような揺れであった。夜が明けたら外は別世界になっていた。風景が変わった。この場所は何屋さんだったかなと思い出さなければならぬほど面影もなくなっていた。車庫が崩れたが片付けることができたので、そのまま駐車場で寝ようかと思ったが、駆け付けてくれた子供達との話で「危ない」ということになり、念のため道路で寝た。それが幸いであった。本震で目が覚めて、駐車場に倒れる形で倒壊した家を見て震えがきた。子供や孫を死なせずに済んだと思った。それからの避難生活を説明する。まず、保育園の駐車場に車を泊め、ブルーシートも用いて車に2週間いた。水はボーリングのもの(湧き水)をもらった。地域的に地下水を飲んで

いたから良かった。その後従兄弟の家の駐車場を借りてコンクリートの上で3週間ほど寝ていたが、蛇や虫が気になったため、さらにその後、広安小学校に行き、体育館に避難した。そこでは、ダンボールのベッドがあり、多少のプライバシーへの配慮があった。

篠原:お手洗いはどうしましたか?

A氏:体育館とか仮設のトイレとかを利用した。

田中:地震発生時の家族への連絡は取れましたか?

A氏:スマホなどを用いて家族への連絡は付いた。

A氏:震災からしばらくは呆然とした。壊れた家の瓦礫を見て、何をして良いか分からず状態になった。1ヶ月間くらいはボーッとして過ごし、普段はそういうことはしないのだが、何度か、昼間からお酒を飲んだ。妻に制止されて目が覚めた。

A氏:この仮設住宅には7月24日に入った。いま、妻と二人で住んでいる。仮設住宅は1DKと2DK、3DKの三つのタイプがある。どれになるかは抽選である。従兄弟が1DKに住んでいるが、それは狭くてつらい。二人で1DKとなってしまうと大変不便である。物の置き場もなくボランティアの方が支援物資等を持ってきていたとしても、スペースがなくお断りせざるを得ないような状況である。知っている人は押入れに足を入れて寝ている。それに比べれば私たちは恵まれている。ただ、この仮設住宅は防音性能が不足しており、隣の音は聞こえる。猫の歩く音も聞こえる。隣が騒がしくて困っている人のお話も側聞する。

A氏:仮設住宅の敷地内にイオンができたが、イオンは値段が高く、地元のお店のほうが安い。ちょっとしたものを購入するには良いが、それ以上は利用しない。敷地内にコンビニができるとも聞いている。

篠原:この仮設住宅の中でご近所の付き合いはありますか?

A氏:交流自体はあるがまだ十分にはできていない。元の町の住民と一緒に仮設住宅に入ることができると良いと思う。

篠原:仮設住宅内にお店があるが、あれはなにか?

A氏:もともとお店をやっていた人が仮設住宅に入り、営業しているものである。例えばラーメン屋などである。

田中:仮設住宅に入る前の避難生活で困ったことは何ですか?

A氏:食べ物は娘が買ってきてくれたりしたため困りませんでした。むしろ食べ物より風呂。広安小学校には自衛隊が設営した風呂が当初あった。自衛隊が撤収した後にはコインシャワーができた。また、この地域は温泉があるので、そこに行ったりもした。途中から温泉は無料になった。7時から21時まで開いており便利である。

田中:お仕事はどうですか?

A氏:防水工事を専門にしているため(マンション等)いま大変忙しい。

A氏：今般の地震では、南西の向きに揺れたようで、マンションを見ても東西南北で割れ方が違う。建物の多く（8割くらい）は南西に倒れている。

篠原：この仮設住宅にテレビなどがありますが、金銭的な負担はどうでしょうか。

A氏（奥様）：何もかも、日用品の購入をしなければならぬのは負担である。ただ、このテクノの仮設住宅だけは洗濯機と冷蔵庫が付いていた。ほかはエアコンのみである。また、合計200万円程度（80万円、100万円、20万円）の見舞金を受領することができた。まず、必要なのは洋服であった。下着などもなかった。すべて揃えなければならないのは負担である。

田中：行政の対応はどうですか？

A氏：益城町役場も被災し、公民館で業務を行っている状態。選挙も仮設で行った。町から県、県から国へ対応が上がる所以時間がかかる。ボランティアは来てくれたが。

田中：家はどうなりましたか？

A氏：全壊しており、解体の打合せが10月8日に行われる。公費で解体となる。平屋でよいから自宅の土地の上にもう1度家を建てたいと考えている。この後被災地をクルマで回ることと、マンホールが浮き上がっており、そこにクルマのオイルパンをぶつけて破損する例が大変多い。気をつけてください。

篠原：高齢者の対応はどのようになっていますか。一人暮らしのお年寄りの対応はどうなっていますか。

A氏：仮設住宅はA、B、C棟とあり、集会所は仮設住宅のエリア内に作られているが、まだ寄り合ひのようなものは実施されていない。

A氏（奥様）：ボランティアのケアは一日おきぐらいのペースで声かけはある、専用の服を着て、二人もしくは三人男女の組み合わせで声かけ等をしながら回っている。それよりは集会所を活用すればよいと思う。「みんなの家」といった公的な建物を作るという話も聞く。

田中：その他の不便なことはありますか？

A氏（奥様）：ATMはほしい。コンビニができたとしても、手数料を取られるのは困る。来年の2月まで病院は無料とのことである。固定資産税は、減免にはなっているが無料にはならないのは不満である。建物がなくなても土地があるということはあるが。

A氏：一番の心配事は、家を再び建てることができるかという点である。一定地域で移動をさせて、再建築を不可とするというウワサもある。また、敷地内に1千万円で建てることができるというモデル住宅ができるらしい。

A氏：家族の助けはあった。娘夫妻など、肉親がずっと近くにいて安心であった。兄弟が大阪などから大量の物資をクルマに積んで来てくれた。置き場所に困るぐらいであった。家族のことといえば、「作取義美 手作り人力車」でインターネット検索すると情報が出てくるので見てほしい。娘が結婚する時に手作り人力車で自分が引いて送ったということが地元でニュースになった。

2日目:平成28年10月3日

■熊本支店ヒアリング

日時 平成28年10月3日(月)10時半から12時
 相手 B氏、C氏
 参加 篠原先生・梶浦先生・丸山・久保・田中
 ヒアリング場所 大和ライフネクスト 熊本支店



B氏:4月14日の前震の時には支店の打ち上げをしていた。とりあえず、社員は自宅へ帰らせることとした。

停電もなく大きな支障はなかつた。ただ、帰宅途中に担当しているマンションを見に行つた社員もいた。後日、本震が来たが全貌が分かるまでには時間を要した。給水の異常信号が出た。自分達の家族や社員同士の連絡は、電話やメールがつながりにくく翌4月15日からの対応となつたラインが重宝した。緊急センターへの連絡はあまりなく、事務所(支店)への連絡が多かった。

C氏:私は、4月17日に拠点の福岡よりこちらに来た。事務所自体が被災していた。キャビネットが倒れており、ガラスも割れていた。

篠原:被害状況の確認はどうでしたか?

B氏:当社緊急センターで情報を取つてゐる。15日中には全貌の把握はできず、16日にライフラインの確認ができたのは7割から8割であったと思う。

篠原:管理員の連絡は取れましたか?

B氏:会社で導入しているセコムの安否確認システムで確認をした。こうしたシステムはあまり意味がないかも知れない。管理マンションの確認が取れないものもあった。

篠原:確認が取れない理由はなんですか?

B氏:地域が遠方であつたり、営業担当フロントが出勤できなかつたり、管理員がいない物件であつたりである。地震が土曜日に発生したのは不幸中の幸いだった。支店で電話対応をしないで、現地対応を行うことができた。

C氏:熊本支店に各方面から直接連絡があると負担であるため、連絡は九州支社に集中させ、九州支社と熊本支店でやりとりした。当社の大阪の社員が、チェックリストと地図を持って熊本支店の応援に来てくれた。阪神大震災を経験した者2名が、上席者の指示や許可を待たずに準備をし動き出してくれた。そして、ほぼ3日ですべてのマンションの被害状況をチェックしてくれた。壁一面に対応状況を貼り、進捗を確認した。やはり紙が一番良い。

篠原:社員の被災状況はどうですか?

C氏:被災した者もあり、自宅全壊で2名が避難所での生活であった。配給物の支給を受けるために帰宅する必要があった。

久保:エレベーターはどうでしたか?

B氏:比較的早くに対応が行われた。今般の熊本地震においては特段の修理を要するエレベーターはなかった。

篠原:エレベーター会社の対応はどちらから依頼するのですか?

B 氏:エレベーター会社が遠隔監視しており独自に動く。但し、マンションは優先順位が劣っている。公共の施設が先ではないか。例えば、2基あるうちの1基を修理したら次に行くというようなこともある。

久保:駐車場の故障などはありましたか?

B 氏:立体駐車場について故障はあった。管理組合が直接点検業者と契約しているマンションなので、クレームは直接点検業者に入ったと思う。

篠原:理事会の開催状況はどうでしたか?

B 氏:早ければ翌週、次の週末には開催された。理事会が全く開催されないマンションもあった。もともと時期的に4月に総会が予定されていた管理組合は3件であったが、うちの1件は延期された。定足数が不足したことではないが、クルマで寝泊りしている区分所有者が多かったためである。場所は公の場所は少なくとも8月頃までは借りることができずマンションで行われた。

篠原:役員への連絡は付きましたか?

B 氏:理事長への連絡はすべて付いた。

篠原:理事会での内容は何でしょうか?

B 氏:4月は確認と報告であり、被災の状況をご理解いただき、広報をいただくものであった。

篠原:地震保険はかけていたのですか。

C 氏:44棟中28棟がかけており、すべて「一部損」以上の認定を受けた。正直なところ震災太りも生じている。

丸山:応急修理制度の活用ははかられていますか?

B 氏:進めている。当社では半壊が1棟あるので、当社が無料で協力している。東日本の際にはマンション管理士が1軒あたり2万円で手続の代行をしていた例もあった。ただ、1件については外部所有者のため、居住者が申請する必要があり、外部の組合員と足並みが揃わず進んでいない。

篠原:復旧工事の進捗はどうですか?

B 氏:施工会社は動けない状況にある。もともと職人が不足している地域もある。また、管理組合として全体像を知りたがっており、工事発注に至っていない。ようやく調査が終わった段階にある。

丸山:震災によるトラブルで多いのは何ですか。

B 氏:電気温水器が倒れている。但し、通常設置場所は部屋の外となるので、漏水しているのは1棟だけである。古いマンションの電気温水器の固定方法は不足している。基準化すべき問題である。

丸山:マンションの被害としては、専有部分のほうが大きいでしょうか?

B 氏:その通りと思う。

C 氏:B氏の発案でゴミステーションバスターズ*を編成した。延べで数十人が参加した。

B 氏:ゴミの廃棄に際しては、マンションの地図と委任状が必要であった。地図と理事長の連絡

先をラインで共有しながら委任状取得を進めた。途中からは可燃と不燃を分ける必要も出てきた。

C氏:マナーに関していうと、排泄物をゴミとして出していることもあった。

※大和ライフネクスト社員で震災に伴う大量のゴミが積まれているマンションを回り、地域のゴミ集積施設に搬送したもの。

篠原:多くの地域に支店を出していると思いますが、支店間の協力などはどう思いますか?

C氏:技術系は、他支店の協力がないと難しい。震災後は、まずはハードの対応であり、ガラとかガラスを片付ける必要がある。若くて元気の良い社員(挨拶ができマナーがしっかりしている)が現地でゴミの回収などをしてくれたのはよかったです。次に管理組合の対応となってくる。排水のためには、技術系の職人により排水管調査を実施した。給水管の損傷は水が噴き出しているから分かるが排水管は分からない。内視鏡で配管の内部を調査するのである。東京と大阪から内視鏡機器を送ってもらい1週間程度を要した。トイレの処理やトラブルが大変かと思ったが、今回は逆流などもなかった。

梶浦:けが人はどうでしたか?

B氏:社員で足の裏を切ったという者がいたが、管理するマンション内では幸いなかった。

篠原:緊急対応後からの流れを補足してください。

B氏:まずは、玄関扉などの開閉不良の対応を要する。次に、被災の状況を調査した上で、全体工事費用の算出。方針を組合として決定していくこととなる。

田中:(B支店長が東日本大震災も経験しているため)東日本大震災との違いはありますか?

B氏:違いはある。余震が続いたため、補修しても損壊の可能性があり、管理組合はゆっくりで良いとするスタンスのようだ。また、当社としては、なるべく費用を抑えて被害の調査から見積りを作成しようと考えていたが、その段階までは有償でも早い対応が求められていたと思う。これは反省点である。隣のマンションは大丈夫なのにという声も聞く。うちにはなぜとなる。顧客の要望と管理会社の対応が合っていない気がする。また、九州の気質なのであろうか、不満に対して謝罪を求めてくる。謝罪のあとに要求となるかと思えば、謝罪だけで終わったりもする。最近やっとご理解いただけるようになってきた。

篠原:顧客より不安や不満が出てますか。

B氏:出るマンションと出ないマンションの両極端になっていると思う。管理会社への感謝についても両極端になっている。

篠原:緊急時の警報等の把握はできますか?

久保:東京と大阪に監視センターがあるので、警報を受けることはできる。但し、停電してしまうと受信できない。

C氏:地震時には警報が求められるものではない。

梶浦:コミュニティ活動を行っているマンションはありますか。コミュニティ活動やコミュニティ活動と防災訓練を絡めて行い、それが今回の震災に活きた例があるかどうか教えてください。

B氏:熊本市内のタワーマンションや長嶺などがあります。そのタワーマンションは防災のイベントなどコミュニティ活動を重視して行っていた。ただ実際の被害はそれほど大きくなく、どれだけ事前活動が活きたのか、当日どのような流れで管理組合が動いたのかその全容は把握できていない。理事長(50代と思う)に話をしてもらえる可能性はあると思う。こちらも詳細は把握できていないが、長嶺は子育て世代が多く地域とのつながりやコミュニティ活動がさかんであったことから、知り得た情報の共有(どのスーパーに何があるなど)や大量の支援物資を仕入れるルートを独自に作り組合員に配るといったこともできたようだ。

篠原:エリアの地震保険加入状況は分かりますか。

C氏:2012年のデータが公表されている。尚、地震保険加入の総会議案を上程していないことが問題となっているマンションもある。

B氏:漏水事故において、下階の組合員に対する上階の組合員の責任の説明や対応に苦慮しているが、何かアドバイスはあるか。地震で漏水した場合は個人の賠償保険は免責になり、そうすると、上階の組合員に賠償責任があるかという問題である。尚、問題となっている給排水管は専有部分である。

篠原:地震における漏水被害の責任については、2点で考えるべきである。まず、地震の揺れのレベルである。ブロック塀においては、震度5程度までの耐震性が求められるとする裁判例があるが、そのマンションにおいてその程度を超えているのかということである。多くの設備において工業会等が基準を出しており、おおむね震度5が多いようである。次に、工作物の保存または設置の瑕疵があるかということである。尚、工作物責任を売主に問えるかということになれば、時効の期間が問題となる。不法行為でいいけるということであれば、発見から3年、竣工から20年となろう。

梶浦:同意見である。1点目の耐震性を備えていなかった場合は設置業者に対する責任追及となる。施工時の問題であるので立証が困難のように思う。他方で、2点目の工作物責任は占有者に対する責任または所有者に対する無過失責任であるため、専有部分の給排水管となると、共用部を管理する管理組合は関係がなく、最終的には所有者である組合員に対する責任追及となる。ただ、工作物責任も、工作物の設置または保存に瑕疵があるかという点では給排水管に関する専門判断を経る必要もあり、結局ある程度は同じような専門調査を経た上で責任追及の有無を判断することになると思う。

B氏:なるほど。ただ今回は無償で業者が修理してくれるという動きがあるので解決できるかもしれない。

3日目 平成28年10月4日

■NPO法人 熊本県マンション管理組合連合会

日時 平成28年10月4日(火)10時半から12時15分
 相手 D会長、E理事、F理事、G監事
 参加 篠原先生、梶浦先生、丸山・久保・田中
 ヒアリング場所 連合会
 〒800-0805 熊本市中央区桜町1-25
 Tel 096-351-2646
 email kuamkanren@gmail.com



熊管連の入口風景



室内の掲示文等

D氏: まず加入管理組合の概要を説明する(略)。加入管理組合で最大は140戸、平均は50戸。

久保: 地震保険の加入はどの程度ですか?

D氏: 7割程度である。

久保: 旧耐震マンションの割合は分かりますか?

D氏: データはあるが、精査していない。

久保: 全壊と認定を受けたマンションはどの程度ありますでしょうか?

D氏: 先日、法務省が調査に来た。熊本市の都市局では、全壊は17棟・大規模半壊22棟といい、全壊のうち9棟は新耐震という。私達が行っているセミナーの相談でも新耐震と旧耐震での違いは感じない。尚、建築政策課は全壊19棟といっている。

久保: 行政の対応などで補足はありますか?

D氏: 署名証明書の申請欄に管理組合の枠を作らせた。また、総会議事録を添付することとした。

丸山: 大規模滅失のマンションはありますか?

D氏: 概念が違う。救済につながるかがポイントであり、それは私達には関係がない。

橋本: わざと分かりにくくしているのではないか。地震保険の査定なども同様である。

田中: 地震の発生からの活動などを教えてください。

D氏: 私も地震から2週間は避難をした。

篠原: 相談会などでの補修の状況報告、進捗に関するデータはありますか?

D氏: データはない。我々は行政ではない。割と誤解される。

篠原: けが人は聞いていますか?

D氏: 重いものは聞いていない。

篠原: 合意形成についていと、理事長も被災するであろうから、補足してくれますか?

D氏: 震災の直後はほとんどマンションに人はいなくなった。理事長と連絡がとれない、どこにいるか分からぬというケースもあった。4月から5月の連休中ぐらいはそのような状

況であった。集会が適切に開けない例もあった。出席率は高く、定足数は満たしていくとも、委任状や議案が適切に示されずに手続きに問題がある物件もある。

丸山：分譲マンションの在宅避難が課題としていわれることが多いですが…。

D氏：マンションが避難場所に指定されて物資が届かないと在宅避難はできない。だから皆避難場所に避難する。私のマンションは日頃から町内会と連携して地域とのコミュニティが形成されているため支援物資が届けられたし、ベストもいただいた。

田中：ライフラインの復旧はどのように行いましたか？

D氏：2週間で、電気と水が復旧した。様々なカラミがあるが、ライフラインがカギである。

理事よりの説明

F氏：自分のマンションは受水槽が倒れた。緊急用の名簿の整備はできていなかった。145戸であるが、お年寄の数軒の安否確認に協力した。もともとコミュニティ活動や交流によって、安否確認を要する住戸は把握していた。私自ら13階まで上り安否確認した。ケルマへ避難している人もいたり、避難所も十数軒いった。

E氏：30戸の自管理のマンションであり、築45年である。エレベーターが停止した。

G氏：地震保険は役立たずである。自分のマンションは一部損であるので、大した額も出ないし、支援もない。

D氏：地震保険は田中角栄がつくった。大枠は改良されていない。熊本は水害意識は高いが、地震への意識は低い。

丸山：家財保険の付保状況はわかりますか。

D氏：それは分からない。

田中：応急復旧修理制度の活用はどうなっていますか？

D氏：まだまだ。但し、制度の申請期間延長の申し入れは行った。戸建ての制度をマンションに当てはめるのでどうしても合わない。また、ハードルを下げさせて、年収制限はなくさせた。法務省への働きかけを行い、被災マンション法の適用も実現した。

田中：行政の制度について補足はありますか。

D氏：熊本市は無知である。たらい回しにされて、こちらがいろいろと動いてやっとというところである。5月21日一般向けのセミナーを行った。

D氏：業者は不足している。

D氏：マスコミの取材は多い。

D氏：復旧についていと、ごっちゃに発注してしまうと、役員が不正をしてマージンを取っているのではないかと揶揄する声がある。

D氏：マンションの管理組合では非会員の相談が多かった。「管理会社に文句を言いたい」「売った時が無責任である」「国が考えるべき」といったもので、勘違いしているので、分

からせる努力が大切である。

D氏：一部損では支援がないので、税金の雑損控除のセミナーもやった。

梶浦：日頃のコミュニティ活動の重要性と震災時への影響を及ぼしたかについて教えてください。

D氏：コミュニティは必要である。普段からやっていないことは、災害時にできないことである。自分のマンションは十数年前から防災対応を始めた。消防の七つ道具も備えている。バール等々。やってみると分かるがタンカは大変重い。エレベーターも改修して、自動着床などができるようにした。

D氏：NPOの運営について補足すると、震災後には一日も休めていない。ただ、これは大変良い仕事であると思っている。「人の喜びを我が喜びに」の精神である。困っている人が来て解決すると喜んでもらえる。連合会の会費は90戸規模で戸当たり500円程度に過ぎない。

■Dマンション

日時	平成28年10月4日(火)13時から
竣工	平成3年10月17日(10月21日登記)
住所	〒860-0822 熊本県熊本市本山
世帯数	73戸
管理組合設立年	平成3年10月
管理形態	自管理 平成3年10月～(株)フジメンテナンスへ管理委託 平成13年6月～自管理へ移行

建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート構造 高層棟14階 低層棟5階
工事履歴 第1回大規模改修工事 平成18年2月1日～8月5日
分譲主 合同開発

D会長がお住まいのマンションにおいては、早々と復旧工事に着手していた。その被害状況、工事状況の視察を行った。



マンション全景



集会室は復旧対策本部と掲げられていた。



掲示物



共用廊下の補修風景。サッシが取り外され、ひび割れの補修がはじまっていた。



部屋内の状況。ベランダ側の壁に亀裂があった。



エレベーターホール周辺の壁はなくなっている箇所もあった。



エレベーターの昇降路付近には大きなひび割れが多数あった。



ベランダは、落ちたモルタルなどが散乱していた。

■ Aマンションの視察

日時 平成28年10月4日13時30分
※視察の順番では2棟目であった。別に記載

■ Eマンション

日時 平成28年10月4日14時15分
住所 熊本県熊本市西区
竣工 1980年1月
構造 鉄筋コンクリート
管理 自主管理
マンションタイプ 団地型
総戸数 約100戸規模
ヒアリング相手 管理組合理事長



当日は、地盤の調査が行われていた。



隣の(傾いていない)棟と比べると傾いていることが分かると指差す理事長

理事長：今月末までにシミュレーションを行い、11月に総会を開催する予定である。3号棟と4号棟が南西に傾き、これを機に一斉建替えを行うことを考えている。見掛けは大丈夫に見えるかも知れないが、地盤調査の結果は芳しくない。杭が18メートル地下に施工されているが、現行の基準でいうと50メートルを必要とする。ちなみに、このマンションは1980年竣工の旧耐震マンションであり、築38年である。罹災証明は取得している。

ライフラインの復旧はしている。もったいないような気もするが、まだお住まいの人も少数だがいるので、順番としてはしょうがない。コンサルティング会社のアドバイスは受けている。資金計画も検討中である。年金生活者の不安もある。

建替え工事中の各自の移転先は「みなし仮設住宅」の制度が利用できる。但し、制度上の期限が2年となっており、間に合わない懸念がある。ただ、東日本大震災のみなし仮設住宅は、5年経過しても利用されていると聞く。

工事に入るには、当然だが解体が必要である。これを県内の業者がカルテルしている。儲かりやすい戸建てを先に実施している。

また、名前を考えれば分かると思うが、「東日本大震災」に比べて、「熊本地震」は国会などでの取り上げも少ない。最後に少し触れるということが殆どである。被災マンション法の適用であっても、連合会で働きかけを行ってやっと実現した。

このマンションの役員は輪番であり、私もたまたま。

■Cマンション

日時 平成28年10月4日15時
 住所 熊本県熊本市中央区手取本町
 竣工 1979年12月
 構造 鉄筋コンクリート
 総戸数 不明
 ゼネコン 不明
 分譲主 不明
 当日は現地視察のみ。ヒアリングは後日実施



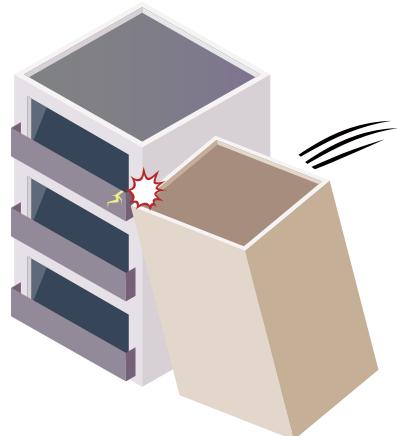
マンションは左。右の商業ビルが接触している。
 拡大するとベランダの破損が分かる



接触による破損したベランダ ベランダ下部より見るとひび割れがわかる

主な問題点

隣地の商業ビルがマンションに倒れ掛かっている。



- バルコニーが破壊
- 修繕できない
- ビルからバルコニーを伝って侵入可能
- バルコニーは区分所有者の共有物
 「所有者」は管理組合ではない

訴訟を提起する場合には、管理組合は所有権にもとづく妨害排除等の請求はできない。

平成28年11月12日

■Cマンションヒアリング

日時 平成28年11月12日(土)13時から15時
 場所 熊本県管理組合連合会事務所
 参加 管理組合理事長、副理事長、
 稲田副会長(熊管理連)、篠原先生、
 梶浦先生、久保、田中

ヒアリング要旨

隣の商業ビルが倒れ掛かってきており、大変心配な状況であるが、隣地の所有者は、当マンションが越境しているため接触しているなどの主張をし、取り合わない。現状では解決が困難なため苦慮している。

支援内容

次ページの資料内容を説明。隣地の所有者は、Cマンションこそが越境していると主張していること。公団や登記などの取得及び確認をアドバイス。その上で抗議文の送付(内容証明郵便)を提案した。

4) Bマンション関連

別紙①

平成28年○月○日

Bマンション区分所有者 各位

Bマンション管理組合
理事長 ●● ●●

本マンションの取壊しに関する説明会資料

①区分所有者集会(臨時総会)での議案の要領

本マンションは、平成28年4月14日に発生した前震及び16日に発生した本震によって、大きな被害を受けました。この被害は、本説明会資料「2.通知事項」及び「3.本マンションの被害(滅失)区分について」で後述いたしますように、被災マンション法が適用される建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合(以下「大規模滅失」とします)にあたると考えられます。

平成28年10月5日には、熊本地震が被災マンション法の適用を受ける災害に政令指定されました。これにより、被災マンション法第11条 取壊し決議等の規定(以下「取壊し決議」とします)にもとづき、区分所有数および議決権数の各5分の4以上の多数の賛成によって、取壊し決議が可能となりました。本日の説明会において、○月○日に開催される区分所有者集会(臨時総会)の内容をご説明します。

尚、理事会としては、取壊し後に、被災マンション法第2条 敷地共有者等集会等及び同法第5条敷地売却決議等の規定(以下「敷地売却決議」とします)にもとづき本マンションの敷地の売却を予定しておりますが、敷地売却決議につきましては、あらためて被災マンション法にもとづいた区分所有者集会(臨時総会)を開催し、審議決定します。

■平成28年○月○日撮影

該当地写真
(省略)該当地写真
(省略)該当地写真
(省略)

②通知事項(被災マンション法第11条3項に基づく事項)

①取壊しを必要とする理由

本マンションは、熊本地震において、1階駐車場の柱の圧壊や○○の損傷など主要構造部に被害を受けると共に、共用廊下側の非耐力壁のせん断破壊など大きな被害を受けました。加えて電気温水器の倒れによる漏水や電気配線の破断による停電なども生じており、生活を送るために欠かせないレベルを満たしていない状態です。地震保険の査定においては全損の認定を受けており、罹災証明においても全壊との認定を受けております。

本年7月19日開催の臨時総会などでご説明したように、本マンションの被害において1階駐車場の柱の主筋の損傷の修復の可能性に関して、専門家3名による見解は、2名が修復は困難とし、1名は技術的には修復は可能とするものでした。修復は可能とした専門家の意見にしても、こうした困難な工事を受ける設計士や建築業者が殆どいないという現実を考慮したものではありませんでした。復旧工事を実施したとしても相当に困難な工事となり、設計士や建築会社が保証することなく、耐震性などのリスクは我々区分所有者が負うこととなります。これでは、安全なマンションとはいせず、安心して生活を送ることは難しいと思います。再び余震が生じた場合を考えても、このまま放置すれば、近隣に対して深刻な被害を及ぼし、我々区分所有者が賠償責任を負う危惧もあります。

こうした諸般の事情を総合的に斟酌し、理事会において慎重な議論を重ねた結果、本マンションを取壊さざると得ないと結論に至りました。

②復旧または建替えをしない理由

この被害の復旧には多くの費用が見込まれると共に、復旧工事を実施しても、地盤が脆弱な上に耐震性等の回復には前述のとおり懸念があります。また、建替えを実施する場合には、さらに多くの費用を要し、区分所有者の皆様からの負担金が必要です。建替えに要する長い期間も、我々区分所有者にとってプラスにはなりません。このことについては、○月○日の説明会などでご案内いたしました。○月にはアンケートを実施し、○名の組合員(約○%)が取壊しの意向に賛成をいただきました。

平成28年11月13日には臨時総会を開催し、○○や○○をご説明し、建物の取壊しの推進決議が可決承認されました。

③復旧に要する費用の概算額

○万円(レベルAの場合)

○万円(レベルBの場合)

資料をもとに詳述

③大規模滅失の判断について

本マンションでは、区分所有者集会(臨時総会)において被災マンション法に基づく決議を行う予定です。この被災マンション法が適用となるマンションの被害の程度について補足いたします。

被災マンション法が適用となるのは、①建物が全部滅失した場合(以下「全部滅失」とします)、もしくは②建物の区分所有等に関する法律(以下「マンション法」とします)第61条第1項及び第5項に規定される建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合(以下「大規模滅失」とします)の二つとなります。滅失とは、聞きなれない法律用語ですが、建物の使用上の効用を確定的に失って、社会通念に照らして建物の部分と見られなくなることとされます。必ずしも物理的な消滅を意味しておらず、また、消滅を必要としません。本マンションにおいては、1階の駐車場やせん断破壊の生じた共用廊下の壁、被害を受けた設備などが滅失に該当すると考えられます。次に、滅失の区分をご説明します。全部滅失とは言葉のとおり建物のすべてが建物の効用を失うことです。対して大規模滅失とは、建物の一部が滅失して、その滅失部分の価格割合がマンション全体の価格割合の2分の1を超える場合です。本マンションにおける被害が、マンション全体の価格に照らして2分の1を超えるかが被災マンション法の適用において重要となります。

この判定については、日本不動産鑑定協会カウンセラーハウスが「区分所有法第61条による2分の1滅失判定手法について」(以下「判定マニュアル」とします)を公表しています。判定マニュアルによれば、建物の再調達価格から経年減価を差し引いた額をもって、被災前のマンションの価格とし、復旧に必要な補修費用の見積り額をもって滅失した部分の価格として、復旧見積りが建物価格の2分の1を超えるかが大規模滅失としています。

本マンションの被害に当てはめた場合、被災前の建物の価格は●億●千万円程度となります。復旧工事の概算費用は、●億円から●億円となっておりますので、マンション法に定める大規模滅失に相当するものと理事会として判断しました。

※マンション法における全部滅失や大規模滅失などの説明、大規模滅失の判定方法などは、マンション法の注釈書である「コンメンタール区分所有法(日本評論社 稲本洋之助・鎌野善邦樹)」の内容を分かりやすくなるように書き改めました。

④取壊し決議において定める事項(被災マンション法11条に基づく事項)

①本マンションの取壊しに要する費用の概算額について

熊本市地震被災者支援制度の「被災した家屋等の解体・撤去」を用いて、公費により解体(以下「公費

「解体」とします)の申請をするため、取壊しに要する当マンションならびに各区分所有者の費用負担は生じない予定。尚、公費解体においては、基礎や杭は対象外のため除外される。

②「①」の費用の分担に関する事項について

公費解体において除外される部分の解体を行う場合には、既存修繕積立金を充当する予定するか、地震保険の保険金を充当する予定となる。但し、敷地売却にあたって、基礎や杭の買受を申し出た会社が、その撤去を要請しないことも考えられる。

④スケジュールの確認について

理事会としては、建物の取壊し決議後には、敷地売却決議を区分所有者集会(臨時総会)で審議する予定としております。おおまかなスケジュール予定を提示いたします。

時期	事項	内容
平成28年●月●日	臨時総会	建物の取壊しおよび敷地の売却について、管理組合の方針を決定。
11月14日～	公費解体の手続き書類の取付け	被災マンション法にもとづく手続きとは並行して実施。熊本市は原則として全員の書面を取り付けるように指導。
本日	説明会	本マンションの取壊しについて説明
●月●日	区分所有者集会(臨時総会)の開催	被災マンション法にもとづく区分所有者集会(臨時総会)の開催取壊し決議 買受指定者の選任 一般社団法人の設立を審議(社団に対して委託契約もあわせて審議、コンサル等に必要な費用を管理組合より支出)
平成29年●月	取壊し決議賛成者団体の組成	●●●●敷地売却組合(一般社団法人)を設立。管理者をおき、定款(規約)を定める。
平成29年○月から○月	取壊し決議反対者への催告	被災マンション法にもとづいて、決議反対者(正確には賛成しなかった者)に対して、賛否を確定催告
平成29年3月末	熊本市に申請	公費解体申請
○月から○月	決議反対者の所有権の売渡しを請求	決議の反対者(正確には賛成しなかった者)で、取壊しに参加しない者の所有権の売渡しを請求
未定	解体工事の実施	
未定	管理組合の解散	建物の抹消登記
この時点で私達は、区分所有者としての関係がなくなり、 被災マンション法による敷地の共有者の関係になります。		
未定	社団に敷地共有者の権利を信託	敷地共有者の権利について信託を用いて社団に集める。社団法人と敷地共有者(旧区分所有者)が各自で信託契約を締結する。
未定	被災マンション法に基づく説明会	敷地売却を説明
未定	被災マンション法に基づく敷地共有者集会	敷地売却を決議 清算手続きや分配金の予定額もあわせて決議
未定	敷地売却にかかる書類の取付けなど	不動産業者との契約書類
未定	敷地売却を契約	社団法人と買受者で契約
未定	清算、残余財産の分配	●●●●敷地売却組合(敷地共有者団体)の解散。売却代金の分配、残余財産の処分(清算)。
未定	敷地共有者の関係が終了	

別紙②

平成28年○月○日

Bマンション区分所有者 各位

Bマンション管理組合
理事長 ●● ●●

本マンションの取壊しに関する区分所有者集会(臨時総会)資料

開催日時

開催場所

区分所有者集会(臨時総会)
次第

- 司会の挨拶
- 開会および議長の選任
- 議事録署名人の指名
- 議事
- 議長の退任
- 閉会

ご質問、ご意見にあたっては、挙手し、議長の許可を受けた上で、マイクを受け取り、部屋番号とお名前を名乗ってからご発言をお願いいたします。

○議案書

第一号議案 本マンションの取壊しに関する件

①区分所有者集会(臨時総会)での議案の要領

本マンションは、平成28年4月14日に発生した前震及び16日に発生した本震によって、大きな被害を受けました。この被害は、本区分所有者集会(臨時総会)資料「2.通知事項」及び「3.本マンションの被害(滅失)区分について」で後述いたしますように、建物の区分所有等に関する法律(以下「マンション法」とします)の第61条第5項に規定される建物の価格の二分の一を越える部分が滅失した場合(以下「大規模滅失」とします)にあたると考えられます。

平成28年10月5日には、熊本地震が被災マンション法の適用を受ける災害に政令指定されました。これにより、被災マンション法第11条 取壊し決議等の規定(以下「取壊し決議」とします。)にもとづき、区分所有数および議決権数の各5分の4以上の多数の賛成によって、取壊し決議が可能となりました。本日の区分所有者集会(臨時総会)において、被災マンション法11条にもとづき本マンションの取壊しを審議いたします。

尚、理事会としては、取壊し後に被災マンション法第2条 敷地共有者等集会等及び同法第5条敷地売却決議等の規定(以下「敷地売却決議」とします)にもとづき本マンションの敷地の売却を予定しておりますが、敷地売却決議につきましては、あらためて被災マンション法にもとづいた区分所有者集会(臨時総会)を開催し、審議決定します。

※本議案は被災マンション法第11条にもとづき、区分所有者数および議決権の各5分の4以上の賛成で決します。【特別多数決議】

■平成28年○月○日撮影



②通知事項(被災マンション法第11条第3項に基づく事項)

①取壊しを必要とする理由

本マンションは、熊本地震において、1階駐車場の柱の圧壊や○○の損傷など主要構造部に被害を受けると共に、共用廊下側の非耐力壁のせん断破壊など大きな被害を受けました。加えて電気温水器の倒れによる漏水や電気配線の破断による停電なども生じており、生活を送るために欠かせないレベルを満たしていない状態です。地震保険の査定においては全損の認定を受けており、罹災証明においても全壊との認定を受けております。

本年7月19日開催の臨時総会などでご説明したように、本マンションの被害において1階駐車場の柱の主筋の損傷の修復の可能性に関して、専門家3名による見解は、2名が修復は困難とし、1名は技術的には修復は可能とするものでした。修復は可能とした専門家の意見にしても、こうした困難な工事を受ける設計士や建築業者が殆どいないという現実を考慮したものではありませんでした。復旧工事を実施したとしても相当に困難な工事となり、設計士や建築会社が保証することではなく、耐震性などのリスクは我々区分所有者が負うこととなります。これでは、安全なマンションとはいえず、安心して生活を送ることは難しいと思います。再び余震が生じた場合を考えても、このまま放置すれば、近隣に対して深刻な被害を及ぼし、我々区分所有者が賠償責任を負う危惧もあります。

こうした諸般の事情を総合的に斟酌し、理事会において慎重な議論を重ねた結果、本マンションを取壊さざると得ないと結論に至りました。

②復旧または建替えをしない理由

この被害の復旧には多くの費用が見込まれると共に、復旧工事を実施しても、地盤が脆弱な上に耐震性等の回復には前述のとおり懸念があります。また、建替えを実施する場合には、さらに多くの費用を要し、区分所有者の皆様からの負担金が必要です。建替えに要する長い期間も、我々区分所有者にとってプラスにはなりません。このことについては、○月○日の説明会などでご案内いたしました。○月にはアンケートを実施し、○名の組合員(約○%)が取壊しの意向に賛成をいただきました。

平成28年11月13日には臨時総会を開催し、○○や○○をご説明し、建物の取壊しの推進決議が可決承認されました。

③復旧に要する費用の概算額

- 万円(○レベルの場合)
- 万円(○レベルの場合)

資料をもとに詳述

③本マンションの被害(減失)区分について

本マンションでは、区分所有者集会(臨時総会)において被災マンション法に基づく決議を行う予定です。この被災マンション法が適用となるマンションの被害の程度について補足いたします。

被災マンション法が適用となるのは、①建物が全部滅失した場合(以下「全部滅失」とします)、もしくは②建物の区分所有等に関する法律(以下「マンション法」とします)第61条第1項及び第5項に規定される建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合(以下「大規模滅失」とします)の二つとなります。滅失とは、聞きなれない法律用語ですが、建物の使用上の効用を確定的に失って、社会通念に照らして建物の部分と見られなくなることとされます。必ずしも物理的な消滅を意味しておらず、また、消滅を必要としません。本マンションにおいては、1階の駐車場やせん断破壊の生じた共用廊下の壁、被害を受けた設備などが滅失に該当すると考えられます。次に、滅失の区分をご説明します。全部滅失とは言葉のとおり建物のすべてが建物の効用を失うことです。対して大規模滅失とは、建物の一部が滅失して、その滅失部分の価格割合がマンション全体の価格割合の2分の1を超える場合です。本マンションにおける被害が、マンション全体の価格に照らして2分の1を超えるかが被災マンション法の適用において重要なとなります。

この判定については、日本不動産鑑定協会カウンセラーハンブック「区分所有法第61条による1/2滅失判定手法について」(以下「判定マニュアル」とします)を公表しています。判定マニュアルによれば、建物の再調達価格から経年減価を差し引いた額をもって、被災前のマンションの価格とし、復旧に必要な補修費用の見積り額をもって滅失した部分の価格として、復旧見積りが建物価格の2分の1を超えるれば大規模滅失としています。

本マンションの被害に当てはめた場合、被災前の建物の価格は●億●千万円程度となります。復旧工事の概算費用は、●億●千万円から●億●千万円となっておりますので、マンション法に定める大規模滅失に相当するものと理事会として判断しました。

※上の説明のうち、マンション法における全部滅失や大規模滅失などの説明、大規模滅失の判定方法などは、マンション法に注釈書である「コメントーハンブック区分所有法(日本評論社 稲本洋之助・鎌野善邦樹)」の内容を書き改めたものです。

④取壊し決議において定める事項(被災マンション法11条に基づく事項)

①本マンションの取壊しに要する費用の概算額について

○○に基づく公費解体の申請をするため、取壊しに要する費用は生じない予定。尚、公費解体においては、基礎や杭は除外される。

②「①」の費用の分担に関する事項について

公費解体において除外される部分の解体を行う場合には、既存修繕積立金を充当する予定とするか、地震保険の保険金を充当する予定となる。但し、敷地売却にあたって、基礎や杭の買受を申し出た会社が、その撤去を要請しないことも考えられる。

以上

資料12 平成28年12月18日お打合せ資料

1.(考察)建物取壟し実施後の団体について

省略)「第2章第2節」の素案にもとづいて打合せ

以下に意見交換のために、現状で考えられる課題を列記します。
ご意見を頂戴いたしたく存じます。

「団体としない場合」の課題

- 売却がすぐに決まるとは限らなく、委任状を全員分集めることができたとしても、途中で区分所有者(敷地共有者)が死亡することもあり、その場合あらためて相続人から委任状をもらわなければならないこと。東日本で実例があったと聞く。
- 印鑑証明の有効期限は3か月である。各人の印鑑証明は、A氏の期限はまだだがB氏の期限が来てしまうことも起り得ること。
- 委任の相手方は、理事長などの個人で区分所有者(敷地共有者)に納得いただけるか。(一般社団法人を組成し、法人が信託を受けた方が安心か)。
- 全員が売買契約を締結する必要があり、不動産会社として所有名義を取得できる時期が確定しないこと。これは、より高い値段で買い取ってもらうための障害になりかねないこと。

「団体(社団法人)とする場合」の課題

- 謙渡に関する税金が懸念されること。
- 法人税は免除されないこと。
- 設立費用がかかること。
- 所有権を法人に集約する方法を検討すべきこと。
- 団体の運営費用、事務所の場所なども検討を要すること。

参考①

①一般社団法人とした場合の費用について

税金関連について

一般社団法人は、被災マンションの敷地の売却を専らの目的とし、売却が終わったら解散する。登記原因は、信託による所有権移転であって、贈与でなく、会社設立時の発起人がする現物出資でもない[※]。専ら手続の煩雑さ等を避けるための便法として社団法人を設立する。敷地共有者と社団のメンバーは同じ。これを前提とする。

※この場合の所有権の移転方法は、①贈与、②現物出資、③信託の3通りが考えられる。今回はその内容から判断して③信託を前提とする。

熊本の税務署に電話を入れたところ以下の回答(東日本大震災時の税務の対応も踏まえての回答のこと)。

- 『一般論として言えるのは、土地を売却するためだけの団体で売却後は解散し、しかもそれが営利事業でない、というのであれば、その団体に対して税金がかかることはない。』
- 『売却時にかかる税金としては、各個人に、マンション購入時の土地の価格と土地売却後のお金に分配年度の土地の価格の差額に対して、譲渡所得がかかる。』

『売却の課税時点は、社団と買主の売買契約締結の日、または土地の引き渡しの日だが、原則は後者の日で、その年月日が譲渡の年度となる。税額は、売買代金から仲介手数料や測量費その他諸費用を予め控除して支払額だけを通知するか、売買代金そのものを分配し諸費用は各人が控除するかの方法があるが、前者の方が簡便、共有者も便利と思う。その金額から、マンション購入時の金額(敷地のみ)を控除した金額が譲渡収入になる。従前は居住用資産だったので、租税特別措置法35の1で、災害により消滅した建物(居住できない建物)については、建物を取り壊しても1年以内に契約して3年以内に売却(譲渡)すれば、3,000万円まで控除になる。従って、この点では、ほとんど税金はかかるのではないか。』

→アウトラインを決めた時点で、直接税務署に出向いて確認を要する。

①設立関連について

通常の社団法人の設立と同様であり、15万から20万円程度が司法書士への報酬を含めて相場と考えられる。その他、信託登記費用が区分所有者の数に応じて発生する。

②その他

団体の運営費が売却時までに別途かかる。

取壊しに関する合意について

熊本市が取り壊しについてあくまでも全員の同意書を必要とする場合について考察する。

悪質な未収納者に対して(管理費の滞納の)先取り特権を行使し、差押えの手続までやることが一つの方法となる。競売になると、土地建物の裁判所の評価は時価の7割、建物の評価はゼロ(もしくはそれに近い数字)となり、土地は更地ならともかくまだ建物があるので、通常の競売よりさらに低い評価となる。従って、悪質未収納者としても、「取り壊しに同意するよりずっと損する」ということになり、途中で話し合いを求めてくるのではないかと考えられる。仮に、話し合いを求めてこなくとも、それはそれで問題はなく、誰かに競落してもらう、という形でその人を排除できることになる。裁判所に予納金を納めたりと費用もかかるが、確実な方法ではある。もっとも、殆ど滅失に近い建物に関する競売申立を裁判所がどう取り扱うかは別途検討を要する。

もう一つ、「取り壊しを承諾せよ」という裁判ができるか検討が考えられる。被災マンション法にもとづく決議があれば法律上は取り壊しができるものの、その費用を全額公費で賄えるかそうでないかは、被災したマンションの区分所有者にとっては今後の生活に関わる重大事である。「同意しないことは共同の利益に反するし、権利濫用でもある」という主張が考えられる。少なくともこのような主張をすれば、裁判所は被告に対し、取り壊しに応じるよう和解勧告をすることも十分考えられる。

資料13

平成29年1月15日

社団法人における費用の分配について(懸念点)

Bマンション質問事項の概要

- 法務省のQ&Aには、社団法人の定款に財産の分配や処分が否定的に記載されている。敷地共有者を構成員とする社団法人を設立した場合、次の2点が問題となるのではないか
- ①社団が、各敷地共有者より土地の売却について信託を受け、その売却代金を分配することはできなくなるか。
 - ②社団に対して、建物の取壊し前に、管理組合より委託し、委託費用を拠出した場合、社団法人の解散時に残余の財産が残ることが考えられる。これを敷地共有者(旧区分所有者)に分配することは問題となるか。

参考

一般社団法人及び一般財団法人制度Q&Aより <http://www.moj.go.jp/MINJI/minji153.html>

Q6: 一般社団法人の定款に記載(記録)しても効力を有しないこととされている事項はありますか。

A6: 次の(1)から(3)までの事項は、一般社団法人の定款に記載(記録)しても効力を有しないこととされており、また、これ以外の定めについても、強行法規や公序良俗に反する定款の定めが無効となる場合があります。

- (1) 一般社団法人の社員に剩余金又は残余財産の分配を受ける権利を与える旨の定款の定め(以下略)

回答

- ①売買代金の分配は財産の分配ではない(義務の履行)なので問題となりません。

補足説明

一般社団法人の定款に残余財産や余剰金を分配することを定めても無効か(一般法人法11条2項に規定あり)というと(その趣旨は)、そもそも簡単な方法で法人化できることを認めて規制も少ないことと関連していることに加えて、一般社団法人が、会社などの営利法人と比較して、「非営利性」を目的とするものだからです。そして、構成員に財産を分けるというのは、その「非営利性」という本質に反するので、定款に定めようが効力を有しないと法は規定しています。逆に、構成員に財産を分けなければよく、例えば収益事業を行うこと自体は認められます。この趣旨から考えれば良いことになります。

土地売却の代金の取扱いについては、その土地売却代金は、社団の残余財産ではありません。信託契約上の義務を社団が履行するための債務に当たられるべき金銭となります。つまり、敷地共有者は、信託契約上の信託者・受益者と、社団の構成員という立場を持っています。この二つは、分けて考えれば良いのです。社団は、土地共有者達が持ち分を社団に集めて完全な所有権としてより高く、そして早くお金に代えてもらうため、信託契約を締結して所有権を移転するのです。これに対し、社団はこの契約上の義務を履行しなければなりません。その義務を履行するために社団が誰かに売却し、お金が入ったら、それを土地共有者に分配しなければなりません。そうしなければ、信託契約の義務不履行になってしまいます。土地共有者は信託者という立場と、社団の構成員という二つの立場をたまたま持っているにすぎないのです。結論としては、売買代金を構成員に分けることは財産を分けることではないので、趣旨にも反せず問題ないことになります。法務省のQ&Aの23番に参考となる内容が掲載されています。

②定款にあらかじめ定めておくことは出来ませんが、残余財産は清算時社員総会決議で分けることが可能です。

補足説明

管理組合の清算金のことが懸念点であるなら、社団の活動資金は、できるだけ少なめにして管理組合より社団に入れ、それでも余りが出るようであれば、まず、分配する方法が考えられます。あらかじめ定款に定めることはできませんが、清算時、一般社団法人法第239条第2項により残余財産の分配について定款に定めなき時は社員総会の決議で決められるとしています。この点、通常時の社員総会では同様の決議はできないと規定されているのに(一般社団法人法第35条第3項)、清算時だけできることになります。この非整合性は明確になっておりませんが、考えるにおそらく最後の清算時の時点になって皆で決めるなら、それは予め財産をどう分けるか決めて収益をする=営利目的とは異なるということと考えられます。加えて、分配はせずに、理事長等、社団の役員に報酬として与えれば(あるいは、与えることにすれば)良いとも考えられます。

参考

一般社団法人及び一般財団法人制度Q & Aより <http://www.moj.go.jp/MINJI/minji153.html>

Q23:一般社団法人の基金の制度について簡単に説明してください。

A23: 「基金」とは、一般社団法人(一般社団法人の成立前にあっては、設立時社員)に拠出された金銭その他の財産であって、当該一般社団法人が拠出者に対して法及び当該一般社団法人と当該拠出者との間の合意の定めるところに従い返還義務(金銭以外の財産については、拠出時の当該財産の価額に相当する金銭の返還義務)を負うものとされています。基金は、一種の外部負債であり、基金の拠出者の地位は、一般社団法人の社員たる地位とは結び付いていません。そのため、社員が基金の拠出者となること自体はもちろん可能ですし、社員が基金の拠出者にならないこともできます。基金制度は、剩余金の分配を目的としないという一般社団法人の基本的性格を維持しつつ、その活動の原資となる資金を調達し、その財産的基礎の維持を図るための制度です。一般社団法人及び一般財団法人に関する法律では、基金制度の採用は義務付けられておらず、基金制度を採用するかどうかは、一般社団法人の定款自治によることとなります。また、基金として集めた金銭等の使途に法令上の制限はなく、一般社団法人の活動の原資として自由に活用することができます(なお、一般財団法人には基金の制度は設けられていません)。

資料14

平成29年1月15日

B マンション関連 管理組合解散後の資料の保管について

質問事項の概要

管理組合解散後の議事録等の保管は、いつまで行うことが必要と考えられますか？

回答

原則として、理事長の受任者としての義務は、マンションの取壊し=区分所有法上の団体の消滅と同時に（委任者の死亡のようなもの）、委任関係も終了して消滅すると考えられます。区分所有法第42条第5項（第33条の準用）の議事録保管義務や管理規約で議事録保管義務は、管理組合の消滅と同時に不適用です。すると、区分所有法及び管理規約上は、直ちに議事録を破棄してもよいことになります。

他方で、理事長は管理組合という団体ではなく個々の区分所有者に対して義務を負っている面があります（団体的に修正されるが本質はそうだと思います）。

民法上、①受任者は職務終了後（委任関係の終了を含む）遅滞なく顛末報告義務を負うこと（民法第645条）。②明文はないですが委任契約終了時に受任義務の付随義務が認められる余地はであること（民法654条の趣旨）。

そのことから、①マンション取壊し後の一定期間経過後には議事録を破棄する旨（閲覧・謄写希望の場合はその期間内に申し出られたい旨）通知すると共に、その期間は議事録を保管しておく。②前提として（①について）総会で決議しておくことをしておいた方がよいと考えます。100%マストではないですが、そうしておく方が得策と考えられます。

尚、上記は管理組合の議事録の話であり、被災マンション法適用下の議事録は、被災マンション法第3条等の準用規定により管理者等による保管が必要です。この際も被災マンション法下の処理が終了時に同じ話が問題になり、同じように対応すると思いますが、法的義務の点は措くとしてその議事録は当面保管しておいた方が得策と考えます。

5)信託契約書(案)

信託契約書

熊本太郎と一般社団法人敷地売却協会は、次のとおり信託契約を締結した。同協会は、○○マンション管理組合の平成○年○月○日開催の総会において可決された建物取壊し決議後の敷地売却を円滑に、そしてより適正な価格で実現し、その対価を熊本太郎を含む敷地共有者全員に支払うための団体として設立されたものである。

(信託の目的)

第1条 熊本太郎(以下「信託者」という。)は、次の信託目的により、別紙物件目録記載1-2の土地の持分全部(以下「本件土地の持分」という。)を一般社団法人敷地売却協会(以下「受託者」という)に信託し、受託者はこれを引受けた。

記

別紙物件目録記載1-1の土地(以下「本件土地」という。)を信託財産として第三者に売却し、その代金を各信託者の共有持分に応じて分配すること、並びにそれまでの間、本件土地及び本件土地の持分(以下「本件土地等」という。)を適正に管理すること

(信託の公示)

第2条 信託者及び受託者は、本件土地の持分について本契約締結後直ちに信託を原因とする所有権移転登記を行うものとし、その費用は信託者が負担する。

(引渡し等)

第3条 信託者は、本契約締結と同時に、本件土地の持分を受託者に引渡すものとする。

②信託者は、本件土地の持分引渡し時までに、その責任と負担において当該持分に係る抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他受託者が第1条の目的を達成するために必要な完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければならない。

(本件土地の売却)

第4条 受託者は、本件土地の売却に関し、買主となる者の選定方法、代金の額とその受領方法、その他売買契約の主要な事項について、受託者の社員総会の決議に従うものとする。

(媒介契約等)

第5条 受託者は、本件土地の売却に関し、受託者が相当と認める宅地建物取引業者との間で、専属専任媒介契約又は専任媒介契約を締結することができる。

(本件土地等の管理)

第6条 受託者は、本件土地の売買契約により買主たる第三者に本件土地を引き渡すまで、次の方法により、本件土地等を管理する。

- ①本件土地等は、専ら第三者に売却するための土地として管理する。
- ②受託者は、本件土地等の保全、管理等の管理事務を受託者が選任する第三者に委託することができる。
- ③受託者又は前項の管理事務の受託者が、管理事務遂行のため必要があるときは、本件土地等の一部を無償使用することができる。

(売買契約)

第7条 受託者は、第三者と本件土地の売買契約を締結したときは、信託財産である本件土地を引渡し、その者への所有権移転登記を行うのと引換えに、売買代金を受領する。

(受託者の善管注意義務)

第8条 受託者は、本件土地の管理及び売却等の信託事務について、善良なる管理者の注意をもってこれを処理するものとする。

②受託者は、事由の如何を問わず、本件土地等について生じた価格の下落その他の損害について責を負わない。

(信託の元本等)

第9条 本契約において、本件土地の売買契約により受託者に支払われた売却代金を元本、これに係る預金口座利息を収益(以下「元本等」という。)とする。

(受益者、受益権の譲渡等)

第10条 信託者は、元本等を本件土地の持分に応じて受領する受益者とし、受託者は、本契約に基づく元本等の受益権を証するため受益権証書を作成し、これを信託者に交付する。

②信託者は、受託者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、これを譲渡又は質入れすることができる。

③受益権の譲渡又は承継により受益者が変更になった場合には、受益者変更の手続に要する費用は、受益者の負担とする。

④受益権の譲渡又は承継を受けた者は、その受益権の持分に応じて受益権の権利及び義務を承継する。

(公租公課等諸費用の支払)

第11条 本件土地の持分に関する公租公課及び本件土地売却に係る媒介手数料、司法書士手数料その他本契約に定める信託事務の処理に必要な諸費用は、信託者の負担とする。

②受託者は、前項の諸費用をその都度信託者に請求し、もしくは、あらかじめこれらに係る引当金の預託を信託者に請求することができる。

③前項に拘らず、受託者は第1項の諸費用を立替えて支払った場合には、これを元本等から控除したうえ、本件土地の共有持分に応じた金額を受益者に支払うものとする。

(信託の計算等)

第12条 信託財産に関する計算期日は毎年○月及び○月の各末日並びに信託契約終了の時とし、受託者は、当該計算期間の収支計算書を作成して受益者に報告する。

②前項の収支計算においては、第9条の元本等並びに受託者が活動費として受領した○○マンション管理組合において取崩した修繕積立金相当額をもって収入とし、前条第3項の諸経費を支出とし、収入から支出を控除したものをもって純資産とする。

③前項の純資産は、本契約終了後1ヵ月以内に、領収証と引換えに、もしくは受託者の定める方法により、金銭をもって受益者に交付する。

(信託期間)

第13条 信託期間は、本契約締結日より本件土地の共有者全員が受託者に対する信託登記を経由し、かつ受託者が売買契約により第三者に本件土地の所有権移転登記及び引渡しを行ない、それと引換えに代金を受領し、その後前条第2項及び第3項により各受益者に金銭を交付した時までとする。

(信託契約の解除)

第14条 本契約は解除することができない。

②前項の規定に拘らず、経済情勢の急激な変化、地震等の大規模災害その他相当の事由により信託目的の達成又は信託事務の遂行が不可能又は著しく困難になったと受託者が認めた時は、受託者は、信託者及び受益者に対する通知をもって本契約を解除することができる。

③前項の解除によって生じた損害については、受託者はその責を負わない。

(信託の終了)

第15条 本契約は、第13条の信託期間満了(信託目的達成)の時又は前条第2項により解除された時に終了する。

(端数処理)

第16条 第12条第3項に定める信託終了時の交付金額計算の際に1円未満の端数が生じた場合は、その端数金額を切捨てるものとする。

(印鑑の届出)

第17条 信託者及び受益者は、それぞれの印鑑をあらかじめ受託者に届出なければならない。

②受託者が領収証その他の書類による押印された印影を前項の届出印鑑と照合し、相違ないと認めて金銭の交付その他の処理をした時は、印章の盗用、偽造、その他事情の如何に拘らず、そのために生じた損害について、その責を負わない。

(届出事項)

第18条 信託者、受益者又はこれらの相続人は、次の各号の場合には遅滞なくその事実を書面によって受託者に届出の上、所定の手続をとらなければならない。

⑦信託契約書、受益権証書、もしくは届出印章を喪失した時

④信託者、受益者もしくはその代表者、代理人の住所、氏名、名称、行為能力等に変更が生じた時、死亡した時、又は届出印章を変更しようとする時

⑥その他本契約に関し、重要と認められる事項が生じた時

②前項の届出が遅れたことにより生じた損害については、受託者はその責を負わない。

(定めなき事項)

第19条 信託事務の処理に関し、この契約に別段の定めがない事項については、受託者は相当と認めるところに従い処理することができるものとする。

(合意管轄)

第20条 本契約に関して争いが生じた場合には、熊本地方裁判所又は熊本簡易裁判所を管轄裁判所とする。

(信託契約書)

第21条 本契約を証するため正本2通を作成し、信託者及び受託者が各1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

信託者

住 所

氏 名

受託者

住 所

氏 名

物件目録

6)社団法人定款書(案)

資料15

定 款

(一般社団法人敷地売却協会)

注)赤字は定款に定めることが必要(絶対的記載事項)とされる。

第1章 総 則

(名 称)

第1条 当法人は、一般社団法人敷地売却協会と称する。

(目 的)

第2条 当法人は、○○マンション管理組合による建物取壊し決議後の敷地共有者(信託者)との間で信託契約を締結し、受託者として、敷地売却を円滑に、そして適正な価格で実現し、対価を敷地共有者全員に支払うことを目的とするとともに、その目的に資するため、次の事業を行う。

- (1)信託契約の締結
- (2)信託契約に規定された受託者としての業務
- (3)その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業

(主たる事務所の所在地)

第3条 当法人は、主たる事務所を東京都○○区に置く。

(公告の方法)

第4条 当法人の公告は、主たる事務所の掲示場に掲示して行う。

(基金を引き受ける者の募集)

第5条 当法人は、基金を引き受ける者の募集をすることができる。

(基金の拠出者の権利に関する規定)

第6条 基金の返還に係る債権には、利息を付さない。

- (2)基金は、当法人が解散するときまで返還しない。
- (3)基金の返還に係る債権は、社員総会の承認を得なければ、譲渡、質入れ及びその他の処分をすることはできない。
- (4)基金の返還に係る債権の債権者は、当法人について破産手続、民事再生手続、その他一切の法的倒産手続の開始の申立権を有しない。

(基金の返還手続)

第7条 基金は、当法人が解散するときまで返還せず、基金の返還は、社員総会で承認された財産目録及び貸借対照表に従って、当法人のその余の債務を弁済した後に清算人がこれを行う。

第2章 社 員

(資 格)

第8条 当法人の社員となるべき資格を有する者は、第2条の目的を理解し、これを公正かつ的確に遂行することができる知識及び経験を有する者とする。ただし、当法人について破産手続、民事再生手続、その他一切の法的倒産手続の開始を申し立てない旨の誓約を行わない者は、当法人の社員となることができない。

(入社)

第9条 前条の資格を有する者が社員となるには、当法人所定の様式による申込みをした上、他の社員全員の同意を得るものとする。

(経費の負担)

第10条 社員は、当法人に対し、経費の負担義務を負わないものとする。

(退社)

第11条 社員はいつでも退社することができる。ただし、当法人に対して、1か月前までに書面をもってあらかじめ退社の予告をすることを要する。

②前項の場合のほか、社員は次に掲げる事由により当然に退社する。

- (1) 総社員の同意
- (2) 死亡又は解散
- (3) 後見開始、保佐開始又は補助開始の審判
- (4) 除名
- (5) 社員資格の喪失
- (6) 破産手続又は民事再生手続開始その他の法的倒産手続を自ら申し立て又は申し立てられたとき

(除名)

第12条 当法人の社員が、当法人の名誉を毀損し、若しくは当法人の目的に反するような行為をしたとき、又は社員としての義務に違反したときは、社員総会の決議によりその社員を除名することができる。この場合において、当法人は、当該社員総会の日から1週間前までに当該社員に対してその旨を通知し、かつ、社員総会において弁明する機会を与える。

(社員名簿)

第13条 当法人は、社員の氏名又は名称及び住所を記載した名簿を作成する。

第3章 社員総会

(社員総会)

第14条 当法人の社員総会は、定時社員総会及び臨時社員総会とし、定時社員総会は、事業年度の末日から3か月以内にこれを開催し、臨時社員総会は、必要に応じて開催する。

(招集)

第15条 社員総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、理事がこれを招集する。

2 社員総会を招集するには、会日の1週間前までに各社員に対して、その通知を発する。ただし、社員全員の同意がある場合には、上記招集手続を省略することができる。

(決議の方法)

第16条 社員総会の決議は、法令に別段の定めがある場合を除き、総社員の議決権の過半数を有する社員が自ら又は代理人により出席し、出席社員の議決権の過半数をもってこれを決する。

2 社員総会の決議は、総社員の同意があるときは、法令の定めるところにより書面によって行うことができる。

3 前項の方法による場合は、書面に社員が署名又は記名押印することを要する。

(議決権)

第17条 各社員は、各1個の議決権を有する。

(議長)

第18条 社員総会の議長は、理事がこれに当たる。理事が数人ある時は、理事の互選によりこれを定める。

(議事録)

第19条 社員総会の議事については、議事録を作り、これに議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した理事がこれに記名押印することを要する。

第4章 計 算

(事業年度)

第23条 当法人の事業年度は、毎年○○月○○日に始まり、翌年○○月○○日をもって終了する。

第5章 解 散

(解 散)

第24条 当法人は、次に掲げる事由によって、解散する。

- (1)社員総会の決議
- (2)合併(合併により当法人が消滅する場合に限る。)
- (3)社員が欠けたこと
- (4)破産手続開始の決定
- (5)解散を命ずる裁判

2 前項第1号に掲げる事由によって解散する時は、総社員の半数以上であって、総社員の議決権の4分の3以上の議決権を有する者の賛成がなければならない。

(残余財産の帰属)

第25条 解散に伴い債務(基金の返還に係る債務を含む。)を完済した後に、当法人に残余財産があるときは、解散の時において基金の返還に係る債権の債権者であった者に対して、その債権額に応じて、残余財産を分配する。

第7章 附 則

(準拠すべき法律)

第26条 この定款に規定のない事項は、すべて一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年度法律第48号)その他の法令の定めるところによるものとする。

(設立時社員)

第27条 この法人の設立時社員の氏名及び住所は、以下のとおりである。

氏 名	住所
○ ○ ○ ○	熊本県○○区○○
○ ○ ○ ○	熊本県○○区○○