

大地震が発生したら管理組合はどうする？

<被災者＝明日のわれわれ>

大災害の後には長期間にわたる「被災生活」が予想されます。被災者（すなわち明日の我々です）は自らの「災難」を嘆くだけでなく、どうしたら次の生活を再建できるかを考えるはずで

す。生活の再建資金は？家（マンション）の復旧費用は？援助はあるか？保険は？ローンはどうなる？日常生活に戻れる日はいつか？

ここでは生活再建に係るいくつかの課題を取り上げていきます。

<横浜では30年以内に震度6強の可能性>

政府地震調査研究推進本部は「横浜で震度6強の大地震が起きる可能性は今後30年以内に78%」と発表しました。大地震はいつ起きても不思議ではないということです。

昨年のセミナーでは「備え編」として地震に備える課題を整理しました。

「いったいどんな地震が来るの？」「震度7ってどんなゆれ？」など、想定する地震そのものを捉えようとしてきました。

そして、「まずは自らの命を守りましょう」と呼びかけました。

さらに「最低3日分」の食糧や日用品の準備、乳幼児、妊婦、要介護者のいる家庭で備えておくべきものの準備を呼びかけました。

マンションにおける地震対策として集合住宅ならではの特殊性についても触れました。

管理会社や消防の手助けは期待できず、助け合いによる長期の被災生活に備えた『人』の準備、『もの』の準備、『情報の取得・発信』の準備などを訴えました。

<在宅被災生活>

今回のセミナーでは「もし大地震がきたら」ではなく「いつ大地震がきても」と大地震は近々起きるものと考えことにしました。今回は「大地震後の被災生活」と「マンションの復旧」について課題を整理してみました。

地域防災拠点（避難所）は被災者でいっぱいです！！

在宅被災生活、つまりマンション・団地に「住める」と判断したら、在宅して被災生活をするための課題を考えます。

情報の「共有」や「在宅被災生活」に必要な支援、「復旧」の法的な支援制度などをとり上げます。

いつ地震がきても
いのように
「防災」を日常生活に
持ち込みましょう。



【備え編】のおさらい

※白抜き数字は追加した項目です。

『人』の準備

「在宅被災」を計画し、遂行できる人材はいますか？

①だれが住んでいるのか、助けを必要とする人はだれか、わかっていますか？

助けることができる人（専門家）はいますか？

②非常時の役割などは決まっていますか？

リーダーはだれ？救助・消火活動はだれが行う？外との連絡は？

共用部被害の把握は？生活支援は何が必要か？警備は？

※これらのことは防災訓練等で確認しておきましょう。

③「人材」は待っているだけでは集まりません。

特に、役員任期1年の管理組合では人材の確保に苦労します。

任期のない「常設」の防災組織を考えてみましょう。



『もの』の準備

共用部分の地震対策や備蓄は十分ですか？

①共用部（玄関・廊下・階段・外構・電気設備・給水・排水）の耐震対策はできていますか？

②消防用設備等の点検整備は怠りなく行われていますか？

③備蓄（道具・備品・非常食類）の点検・補充は十分ですか？

④トイレが確保できないと「悲惨」です。

トイレをどうするか、真剣に考えましょう。



『情報の取得・発信』の準備

ライフラインの復旧には時間がかかります。

情報収集と伝達の方法は確認されていますか？

①町内会、自治会、消防団、防災組織との情報交換・連携は十分ですか？

②情報収集（アマチュア無線等）伝達（掲示板、トランシーバー等）のしくみは？

③けが人の手当・移送の場合の手順は？

④アマチュア無線の愛好家がいたら情報収集を頼みましょう。

エレベーターの『閉じ込め』に備える

すぐには救出ができません。

すべての階のボタンを押して停止した階でおりましょう。

閉じ込められたときに備えて、簡易トイレや懐中電灯などをエレベーター内に備えましょう。

『トイレ』の準備はできていますか？

トイレでは水が流せないと考えておきましょう。

新聞紙＋ゴミ袋（45リットル程度）を便器にセットして用を足します。

袋を閉じてベランダやゴミ置き場へ置いておきます。

【在宅被災生活編】

在宅被災生活は立派な「共助」です！

＜共助の一つ 在宅被災生活＞

- ・マンション・団地に「住める」と判断したら在宅被災生活をおくりましょう。
- ・自宅で「被災生活」をおくることも共助の一つです。（横浜市危機管理室）
地域防災拠点（避難所）は避難者でいっぱいになると考えられるからです。
- ・「地域防災拠点の避難者」と「自宅で被災生活を贈る被災者」に違いはありません。
- ・生活場所は異なっても、同じ地域に住む被災者として協力していくことが重要です。

地域防災拠点（避難所）との関係

- ・地域防災拠点（避難所）には、情報、救援物資等が集中します。
（ライフラインの復旧状況、死者、負傷者、行方不明者の発表等）
（生活情報の収集、伝達、応急手当や医療機関への引継ぎなど）
- ・マンション・団地に在宅避難生活者がどのくらいいるか、必要な物資は何か、困っていることは何かなど、地域防災拠点（避難所）の運営委員に伝えましょう。
- ・地域防災拠点（避難所）との連絡が密に行われるように訓練しておきましょう。
（日ごろからの人間関係が大事です）
- ・食料、物資の配給、支援ボランティアの受入れなど、地域防災拠点（避難所）の運営に参加し協力することも大事です。
- ・マンション・団地で在宅被災生活をおくる場合、管理組合は、自治会と協力して共同生活をおくる際の約束事を決めておきましょう。（運営マニュアルを作るなど）
「防災会」など管理組合と自治会で作る恒常的な組織で日頃から訓練をしておく、比較的スムーズに運営できるものと考えられます。

運営上の悩み

- ・人間関係をスムーズにするには、リーダーが必要です。
役割分担など、ややこしくなる前にリーダーを決めておきましょう。
- ・忘れないでください。配慮を必要とする人が多くいます。
（弱い人、傷ついた人、病んだ人など忘れがちになります）
- ・女性への配慮も大切です。
（役割分担では「女性だから」といったやり方は採るべきではありません。）



『長期にわたる在宅被災生活』の工夫

ライフラインが止まると、なにが、どう変わる？

身近に「水」「火」「あかり」がありません。食料もままなりません。

今までの「日常生活」が消えてしまいます。

常識とは別の心構えが必要です。

ライフラインが止まっているとき、生き残りのカギは、知恵。

とにかく水は運びにくい

- ①段ボールにビニール袋をかぶせて運ぶ
- ②釣り用の布バケツなど折りたためるものがある
- ③バケツにビニール袋を（汚いバケツでも利用できるしこぼれない）
- ④ペットボトルなら子供でも運べる

食べ物はない

- ①3日分の蓄え／命の分かれ目（缶詰、レトルトなんでもいいから買いだめ）
- ②最低5日分のペットボトル12本、カセットコンロ、ボンベ
- ③缶切りのいらぬ缶詰

ガスはなくなる

- ①キャンプ用品があればいい・・・
- ②カセットコンロもボンベがあるうちはいいが・・・

着替えがない

- ①下着はタオルで
- ②ナプキンが便利（下着が汚れないですむ）
- ③非常持ち出し袋には下着も入れておく

足場は悪くなる／ほこりは舞う

- ①砕けたガラスなどで足場は最悪（厚手の靴がいい）
- ②とにかくマスクを
- ③レインコートが便利（雨除け、風よけ、ほこりよけ）

気持ちが弱ってしまう

- ①ふだんから体を鍛えておく（臨機応変に対応できるように）
- ②周りの人と知恵を出し合う（三人寄れば文殊の知恵）

※居住者の「高齢化」が急速に進んでいます。「在宅被災計画」を作って高齢者等の弱者も共に協力して被災生活が送れるようにしておきましょう。



【復旧編】

『応急修理』

在宅被災生活をしながら、被害を受けた建物の修理も考えなくてはなりません。

災害救助法には「災害にかかった住宅の応急修理」（第23条1項六号）の規定があります。

「応急修理」で住宅に住めるようになれば、地域防災拠点（避難所）の混雑解消や仮設住宅の入居難などの緩和に役立ちます。仕組みは以下のようなものですが課題もあります。

- 1) 費用は直接支給するのではなく、業者が自治体と契約し修理する
(という迂遠な形をとるから迅速性には欠ける)
- 2) 一般基準だと上限が52万円
(費用が少なくて十分な補修はできない、と思われる)
※東日本大震災では宮古市は独自に18万円の上乗せをした。
※マンションの場合はどう計算されるのか。100戸の場合は52万円×100戸となるのか、規定はどこにもない。
- 3) 修理対象部分が「居室、炊事場及び便所等日常生活に必要最小限度の部分」とされる
※マンションの場合非常に使いにくいと思われる。日常生活を営むには雑壁や玄関ドアの補修やライフラインの復旧が優先されるべきであるが、規定はそうになっていない。
- 4) 資力要件がある
※自然災害被害は所得の有無には無関係だと思われるが・・・。

復旧と補助金

生活再建を急がなくてはなりません、が、「被災者」を根本的に救うには「公的援助」を必要とします（生活基盤の破壊を最小限公的援助で行う、という考え方）。

「被災者生活再建支援法」には次のような規定があります。

・基礎支援金

全壊100万円、大規模半壊50万円、ただし、半壊や一部損壊の場合は支給なし。

・加算支援金

住宅の再建が新築・購入の場合200万円、補修が100万円、賃借が50万円

※補助金ではなく見舞金だから、実際に要した費用が下回った場合でも全額支給される。

・被害認定

被害認定は市町村が「罹災証明書」で行う（が、この判定を巡っては苦情が絶えない）

- ①全壊とは床面積の70%以上が壊れた（または経済的被害の損害割合が50%以上）場合
- ②大規模半壊とは床面積の50～70%未満が壊れた（同40～50%未満）場合
- ③半壊とは20～50%未満（同20～40%未満）の場合をいう。

※家屋被害調査を行うのは市町村の職員。必ずしも建築のプロではない（が、一応判定マニュアルがある）。

※建物被害の判定方法

判定の種類	判定者	判定区分	用途など
住居の被害判定	市町村	全壊・大規模半壊 ・半壊・一部損壊	行政支援の要件
応急危険度判定	建築士（公益）	危険・要注意・調査済	災害直後に倒壊などの危険性を示す
被災度区分判定	建築士（民間）	倒壊・大破・中破 ・小破・軽微	継続使用や復旧可能性を判断
保険・共済の被害判定	保険会社（民間）	全損・半損・一部損	保険金や共済金の支払い可否の判断
司法判断	裁判所、当事者	滅失・一部滅失	司法上の権利義務の判断

※「応急危険度判定」

建築士が余震等による倒壊の恐れなどを緊急に外観から判定し、「危険」（赤色）「要注意」（黄色）「調査済」（緑色）のステッカー貼っていく。赤色なのに半壊であったり、黄色なのに全壊認定されることもある。

※り災証明書とは

災害による住宅の被害について、国が示した「災害の被害認定基準（平成13年6月28日付内閣府政策統括官（防災担当）通知）」等に基づき、市町村が被害の程度を認定し、り災証明書として発行するもの。

【参考】り災証明の被害認定基準・運用指針【内閣府防災担当】平成25年（2013年）6月

- ・災害に係る住家の被害認定については、平成13年にその認定基準の見直しを図り、調査方法の統一を図る観点から、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」を定めた。
- ・その後、平成19年11月の被災者生活再建支援法改正の際に、衆議院において「浸水被害、地震被害の特性にかんがみ、被害の実態に即して適切な運用が確保されるよう検討を加えること」との附帯決議がなされたこと等を踏まえ、内閣府において学識経験者等からなる検討会を設置し検討を行い、平成21年6月に運用指針を改定した。
- ・また、平成23年3月11日に発生した東日本大震災に際しては、液状化した地盤に係る住家被害認定の合理化、津波による住家被害認定の迅速化等を目的とした事務連絡を発出するなどの特例措置を実施してきた。
- ・今回改定した運用指針は、検討会での議論を集約してとりまとめたものであり、今後の災害に係る住家の被害認定において、適切に活用されるよう定めたものである。

【参照】「3.11 東北の経験から学ぶ」（14年7月防災セミナー資料から）

住宅応急修理制度は、被災した住宅の生活に欠かせない部分の補修を支援することにより、被災所や仮設住宅の負担を軽減するものです。その適用期間は、発災から1ヶ月と言われています。

ご存じのように、この制度は、「マンションの共用部分には適用しない・・・」ものでありました。戸建て住宅であれば、屋根、壁、柱、玄関、窓、廊下、階段、給排水設備、風呂、トイレ、台所・・・ およそ生活に関連する部位のすべての修理が可能となります。しかるに、マンションの場合には、「共用部分」であるが故に、壁、屋上、階段、廊下、受水槽、高置水槽、エレベータなどが修理できない。専有部分の風呂、トイレ、台所はOKであるが、受水槽はNG というものである。全く不可思議である。

おそらく、「個人財産支援の排除」が理屈かと思うが、災害救助法の趣旨・目的からすれば、生活必須箇所の補修が原則であるから、「共用部分」という理由で排除される根拠は考えにくい。風呂、トイレ、台所はOK であるが、受水槽はNG では、生活の確保などできないでしょう。

こうした不合理は何とか幾分は改善されたが、一日もあればわかることが、幾分の改善に5ヶ月を要したことは残念でなりません。

ご存知のように、所謂、マンション化率は年々増大し、マンションが「主要な居住形態」と言われて久しいです。しかし、今回問題となった住宅応急修理制度以外でも、制度設計における区分所有建物の特性に対応する制度設計は、ほとんどなされていません。様々な制度を設計する場合に、それを区分所有建物に当てはめるにはどうするのが検討されていないのです。

(以下、略)



義援金

義援金は善意の寄付金です。

東日本大震災では約 3000 億円、阪神・淡路大震災では約 1800 億円が寄せられています。

大半は日本赤十字社に寄付するという形になります。

※日本赤十字社

- ・日本赤十字社法（1952 年）によれば「災厄を受けた者の救護」は業務の一つ。
- ・災害対策基本法では、日本赤十字社を NHK、ガス・電気会社と同じ「指定公共機関」として指定して「防災業務計画」の策定を義務付けている。

日本赤十字社防災業務計画には「義援金の受付及び配分」が明記されている。

※配分方法

- ・配分方法には特に法律上のルール・規定はないが、地方自治体が設置する「義援金配分委員会」で決めている。
- ・配分三原則・・・「迅速性」「公平性」「透明性」。
(通常、公平性を重視するから配分は遅れる。)

※用途

- ・すべて個人に配分されるとは限らず、「復興基金」の創設等にも使われている。
- ・行政に直接寄付された義援金は、各自治体がプールして独自の事業（例えば【遺児奨学金】など）に使うことが多い。
- ・義援金の法的性質は贈与。世帯に分配されるが、世帯主に贈与されると考えるのが一般的。被災者の債権者はこの義援金は差押できない。

生活保護

- ・生活保護の受給は資産と収入が生活保護基準を下回るかどうかによる。
義援金等災害によって給付される金銭は、ここでいう資産や収入には当たらない。
- ・三宅島噴火災害における全島被災の際には、東京都と三宅村は「災害保護」と称して、生活保護の仕組みを準用し当面の生活補助を行った。

火災保険・地震保険・生命保険・損害保険

(1) 免責約款の問題

自然災害が起きても火災保険、車両保険、各種共済等では必ずしも保険金が支払われるとは限らない。

阪神・淡路大震災では、火災保険金は支払われなかった。訴訟も約 30 件起こされている（火災保険訴訟）。

※損害保険の免責をめぐる争い

東京都のマンションでは東日本大震災によって漏水事故が発生。

保険会社は地震免責事項を適用して保険金の支払いを拒否し訴訟になった。

一審は「地震免責条項は巨大な地震を想定しており、震度 5 程度の揺れでは免責されない」

と判断し、保険金支払いを命じた。

しかし、控訴審では「地震の揺れや建物の耐震性を考慮しては実務上混乱を招く」として一審の判断を覆した。

※生命保険の場合、地震免責約款はあるもののその適用は行われず、阪神・淡路大震災も東日本大震災の時も支払われている。郵便局の簡易保険も同様。

(2) 地震保険

1966年新潟地震の後、田中角栄は地震保険の創設に乗り出し「地震保険に関する法律」が制定される。

- ・ 保険金の上限は火災保険金額の30～50%、建物は5000万円、家財は1000万円が限度。一つの地震で支払う保険金総額の上限は6兆2000億円（2012年現在）。これを超えると割合的な減額が行われる。
- ・ 火災保険とセットで入らなければならない。
- ・ 保険会社が保険金を賄いきれない場合に備えて、政府が再保険を行う。
- ・ 阪神・淡路大震災時の兵庫県下の加入率は5%未満だった。2009年度には全国平均の世帯加入率は23%、愛知県34.5%、宮城県32.5%、東京都30.0%。
- ・ 東日本大震災では、地震保険の最終的な支払総額は1兆2000億円程度といわれている。

【参考】地震保険の仕組み

【メモ】:

- ①損害保険の一種で地震によって生じた損失を補償する。対象は「居住用の建物と家財」
- ②支払は「全損」「半損」「一部損」の3段階区分して行われる
⇒保険金の支払いをいち早く行うための方策
- ③地震保険は単独では加入できず、必ず火災保険とセットで契約する仕組み。
火災保険のみに加入している人はそこに地震保険を付帯できる。
- ④火災保険の30～50%の範囲で保険金額を設定する
⇒ただし、限度額があり、建物は5000万円、家財は1000万円まで。
- ⑤地震損害は巨大なため、政府が再保険を引き受けることで支払いを担保。
1回の地震等により支払われる保険金の総額には、あらかじめ限度額が定められており、これを保険金総支払限度額という。
これは、関東大震災規模の地震が再来した場合においても保険金の支払いに支障がないように設定され、現在7兆円。

【保険料】

保険料は、所在地と建物によって異なる。

所在地は、各都道府県別に危険度に合わせて8段階に分かれている。

建物は、建物の構造（柱や梁（はり）が鉄骨・コンクリートか木造か）と建物の耐火基準による（図1）。

建物の所在地(都道府県)	建物の構造区分	
	構造が主として鉄骨・コンクリート造の建物	構造が主として木造の建物
岩手県・秋田県・山形県・福島県・栃木県・群馬県・富山県・石川県・福井県・鳥取県・島根県・山口県・福岡県・佐賀県・長崎県・熊本県・鹿児島県	500円	1000円
北海道・青森県・宮城県・新潟県・長野県・岐阜県・滋賀県・京都府・奈良県・兵庫県・岡山県・広島県・大分県・宮崎県・沖縄県	650円	1270円
香川県	650円	1560円
茨城県・山梨県・愛媛県	910円	1880円
徳島県・高知県	910円	2150円
埼玉県・大阪府	1050円	1880円
千葉県・愛知県・三重県・和歌山県	1690円	3060円
東京都・神奈川県・静岡県	1690円	3130円

図2 地震保険年間保険料(保険期間1年、契約金額100万円当たり) なお2010年1月1日以降に保険期間が始まる火災保険に付帯される地震保険は、建物の構造区分の見直しにより保険料が引き上げになる場合がある。(改定前からの継続契約は、経過措置が適用され、保険料負担が軽減)

【図1】 契約金額 100 万円当たりの地震保険料 ※日経 HP より

【液状化被害】

液状化被害では、柱と基礎以外に損害が見られないことが多く、以前は大半が半壊にも認定されなかった。東日本大震災をきっかけに損害調査方法が明確化されて(図2)、東日本大震災による建物の被害にさかのぼって適用されている。ちなみに液状化でも被害が「全損」と認定されれば保険金額の100%、「半損」なら50%、「一部損」なら5%が払われる。

認定区分	被害の状況		支払保険金
	傾斜	沈下	
建物一部損	0.2度を超え、 0.5度以下の場合	10cmを超え、 15cm以下の場合	建物の地震保険金額の5% (ただし、時価の5%が限度)
建物半損	0.5度を超え、 1度以下の場合	15cmを超え、 30cm以下の場合	建物の地震保険金額の50% (ただし、時価の50%が限度)
建物全損	1度を超える場合	30cmを 超える場合	建物の地震保険金額の全額 (ただし、時価が限度)

図4 地盤の液状化による建物損害の調査方法 調査では、傾斜・最大沈下量のいずれか高い方の認定区分を採用する。適用開始日は、2011年3月11日。対象は、木造建物(在来軸組工法、枠組壁工法)と鉄骨造建物(共同住宅を除く)の液状化による損害。

【図2】

<地震保険 割引制度>

地震保険料には、4つの割引制度がある。具体的には

- (1) 建築年割引（1981年6月1日以降に新築された建物は10%引き）
- (2) 免震建築物割引（国が定めた住宅性能表示制度に基づく免震建築物は30%引き）
- (3) 耐震等級割引（国の住宅性能表示制度か国交省が定める耐震等級を持つ建物は10～30%引き）
- (4) 耐震診断割引（自治体による耐震診断または耐震改修で耐震基準を満たした建物は10%引き）。

ただし重複適用は不可。

<誤解、杞憂の多い地震保険>

東日本大震災において、地震保険は東北、関東、甲信越などで 75万件以上、1兆2000億円を超える保険金が支払われた。

被害が甚大だったため、震災直後には保険金が契約どおりに支払われるのか、といった声もあったが、地震保険は「地震保険法」という法律に基づいて運営されている公共性の高い保険であり、1回の地震につき5兆5千億円（注：2012年4月1日からは6兆2000億円※現在7兆円）までは法律によって保険金の支払いが保証されている。

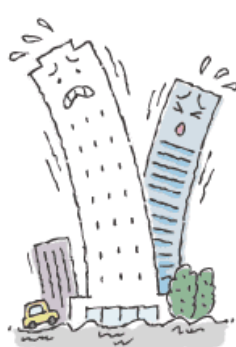
また、損害保険会社には保険料から一定の経費を除いた額を保険金支払いのために積み立てることが義務付けられており、保険会社には利益が生じず、積み立てられた保険料の運用にも一定の制限が設けられている。

「液状化は地震保険の対象外」という声も多く聞かれたが、地震保険は建物や家財の損害を補償するものであるため、液状化で敷地に地割れが生じたといった場合は補償されないが、建物が一定以上埋没、傾斜した場合は補償の対象となる。

東日本大震災では津波や液状化の被害が注目されたが、内陸部でも家屋に大きな損害が生じており、仙台市内では全壊認定を受けたマンションが100棟を超えている。



エレベーターが止まる



高層ビルは、大きくゆっくり長く揺れる



火災が発生し煙に巻き込まれる



トイレが使えなくなる

被災マンションの復旧等

被災したマンションを復旧するには以下の方法が考えられます。

1) 復旧（区分所有法 61 条）

区分所有法（「建物の区分所有等に関する法律」1962 年）では、2 種類の「復旧」を想定しています。建物の価格の 2 分の 1 以内の小規模滅失であれば、普通決議で復旧できます。このレベルを上回る大規模滅失の場合は特別決議（議決権の 4 部の 3 以上かつ区分所有者の 4 分の 3 以上の多数）が必要とされます。

2) 建替え（区分所有法 62 条）

建替え決議（議決権の 5 分の 4 以上かつ区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成）を経て「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（2002 年）によって建替えが可能です。（この法律は 2014 年に改正され、耐震強度の不足しているマンションについては、敷地売却による区分所有関係の解消ができるようになりました。）

3) 再建（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）

建物が全部滅失してしまった場合、区分所有関係は消滅しているのでマンションを再建しようとしても、全員合意がなければなりません。阪神・淡路大震災後「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」が制定され、敷地持ち分の 5 分の 4 以上の多数でマンション再建が可能となりました。

4) 解消

再建は 3) の特別措置法により可能でしたが、建物の取壊しや売却、さらに敷地の売却は全員の合意が必要でした。そこで東日本大震災の後「改正被災マンション法」の成立により、重大な被害を受けたマンションでは、5 分の 4 以上の多数で建物の取壊し、売却（適用政令の施行の日から起算して 1 年以内）、さらに敷地の売却又は再建（適用政令の施行の日から起算して 3 年以内）が可能となりました。東日本大震災の場合は平成 28 年（2016 年）7 月 30 日まで。

<1/2 滅失の判定手法について>

『建物の価格の 2 分の 1 以下とか、それ以上とかはどうやって判定するの？』

『阪神・淡路大震災で被災したマンションの復旧に関して「建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分」であるか否かの判定方法がしばしば問題となった。・・・滅失の程度を判定するにすぎない場合には、本格的な鑑定評価を求める必要はなく、また復旧の事業を迅速に進めるうえで適切でない。・・・日本不動産鑑定協会カウンセラー一部会によって簡易の判定マニュアルが作成されている。・・・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「一部滅失前の状態における建物全体の価格」に代え、復旧に必要な補修費用の見積額をもって「滅失した部分の価格」に代えて両者を比較し、後者が前者の 2 分の 1 以下であれば・・・とする。』

※コンメンタールマンション区分所有法第 2 版 p330（稲本洋之助、鎌野邦樹著 日本評論社）

災害時の場合の管理組合の意思決定手続き

総会開催が困難な場合、理事会決議で緊急対応ができるようにするには規約の改正が必要です（ここでは標準管理規約（単棟型）を採用しているものとします）。

以下に改正例（参考例）を示しています。

（議決事項）

第54条 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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示等
- 九 災害発生で総会開催が困難な場合で、二次災害の防止など、緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項**
- 十 総会から付託された事項

◇さらに、理事会開催、決議さえ困難な場合も考えられます。その場合には、理事長が緊急対応することが必要となります。（参考例）

（理事長）

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 災害等の理由で、第54条の理事会決議ができない場合には、理事長は、緊急の応急復旧等を行うことができる。ただし、この場合において理事長は、事後に総会が開かれるときは、実施した応急復旧等の内容を報告しなければならない。**

（副理事長）

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

◇応急修理等の費用の支出についての規定も検討しておく必要があります。(参考例)

(議決事項)

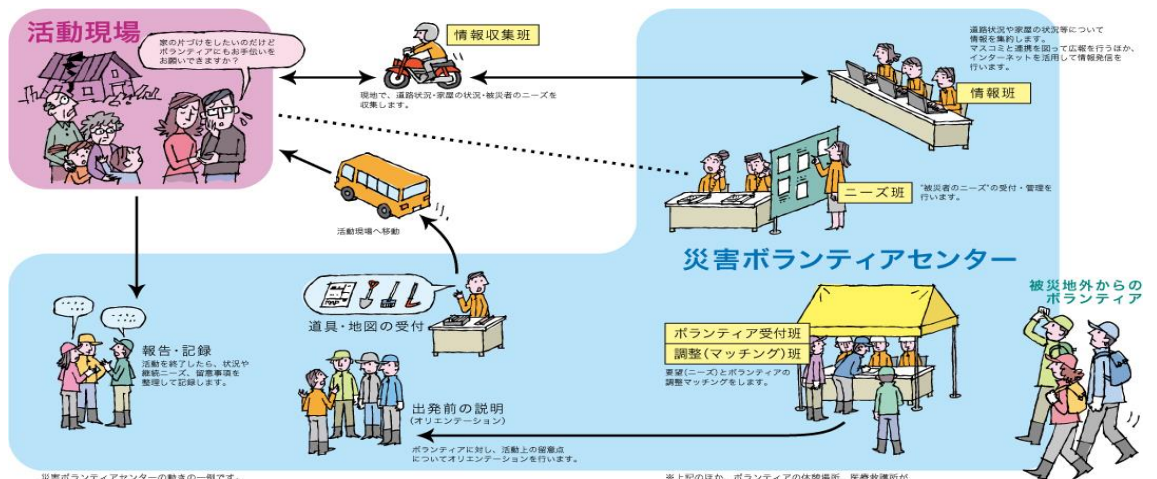
第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 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入れ及び修繕積立金の取崩し (ただし、第54条の緊急決議の場合を除く)
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した教諭部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替えの承認
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(修繕積立金)

第28条 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、次の各号に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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理



◇緊急対応に伴う支出の承認手続きについても規定しておきます。(参考例)

(収支予算の作成及び変更)

- 第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 4 第54条第九号の緊急対応のための支出が必要となった場合は、理事長が、理事会の承認を得て、必要な経費の支出を行うことができる。**
- 5 理事長は、第3項又は第4項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

◇緊急時における専有部分の立ち入りについての規定も考えておきましょう。(参考例)

(必要箇所への立ち入り)

- 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ち入りを請求することができる。
- 2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突等の事由により、専有部分及び共用部分に対して物理的または機能上の影響を与える恐れがあるために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立ち入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立入った専用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に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。**
- 5 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を原状に復さなければならない。

※参考とした文献は次のとおりです。

『大災害と法』(岩波新書 津久井進著)

『地震イツモノート』(ポプラ文庫 地震イツモプロジェクト編)

