

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、抽象的な定めにとど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)、さらに一步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に、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を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はなく、学説ないし裁判例も区々である。稲本洋之助・鎌野邦樹「コ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(月々の管理費で賄える範囲内のもの、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る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)	補充の必要性・問題点
<p>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。</p>	<p>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るため(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、専用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(なお、保存行為といっ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)。</p> <p>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分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、実務上問題となっ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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>(配管、配線等を想定)</p>
<p>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、緊急を要するものときは、この限りでない。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>(手続規定である)</p>
<p>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。</p>	<p>(次の補足解説参照)</p>
<p>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>	<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>「⑩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</p>

条文(単棟型)	補充の必要性・問題点
	<p>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とすることや、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に)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。

※ 稲本洋之助・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(単棟型)	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>	<p>(第48条のとおり、「総会の決議」が必要である)</p>

■第48条(議決事項)

条文(単棟型)	補充の必要性・問題点
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。 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り崩し	「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。 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。

■第54条(議決事項)

※平成28年3月による改定は下線

条文(単棟型)	補充の必要性・問題点
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。 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	「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)。 「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)。この工事の列挙は例示に過ぎないのかも知れないが、(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。 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⑩を参照のこと。」とされているとおり、同様の問題がある。
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入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	補充の必要性については同上。

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ことに対する危惧感もあろうし、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え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、必要性和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)①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れる。」

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(単棟型)	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、 <u>応急的な修繕工事の実施等を行うことができる。</u>	平成28年標準管理規約第21条コメント①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。「 <u>応急的な修繕工事</u> 」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、 <u>応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しは、●万円までの範囲に限る。</u> 」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、「 <u>応急的な修繕工事</u> 」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 <u>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、<u>応急的な修繕工事の実施等を行うことができる。</u></u> 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 <u>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。</u> その場合、理事長に代わって <u>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。</u> なお、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、「 <u>複数名の理事</u> 」の判断で行うことができる旨規定する等も考えられる。
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>	理事長等が、当該緊急時点で <u>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。</u> さらに責任軽減を図るべく、「 <u>又は重大な過失</u> 」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、「 <u>故意又は重大な過失がない限り</u> 」を削除し、「 <u>一切の責任を負わない。</u> 」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義が生じるが(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、 <u>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。</u>

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、平日頃からの、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、そういった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ている。

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、具体的な防災等又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、一口に緊急時といっても、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ヶ月程度について、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（発災から通常的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 雑則の70条(細則)の後に「70条の2」「70条の3」「70条の4」といわれ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、標準管理規約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以下は理事会決議と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	理事会の議、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 雑則」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する根拠となる。
(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の少ない「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)	
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れば、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>	<p>本案は、既存マンションが防災へ取り組みにあたって、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>
<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の同意をもって、大規模災害を指定することができる。</p> <p>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。</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、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。</p> <p>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、</p>	<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。 防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ヶ月から一年程度に及ぶこともあるであろう。 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(少数で進めることによる弊害回避)を維持している。理事長も副理事長も欠け、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はまでは考えない。</p>

条文	コメント
<p>管理組合運営や災害対応をなすものとする。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>③(大規模災害の終了) 70条の4として追加</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

■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)	<p>案1)</p> <p>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」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>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、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>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>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</p>	

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
		<p>復旧復興等に必要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>	
	(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>なお、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>
第2章事前準備等	(防災会の代表)	<p>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。</p>	<p>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。</p>
	(防災・防火)	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
	(防災会)	<p>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。</p> <p>2 防災会の活動は、防災計画の定めるところによる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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</p>

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
	(理事会の議決事項)	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
	(管理費等)	<p>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。</p> <p>2 防災や防火に関して、管理組合が、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>管理費等の用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。</p>
	(修繕積立金)	<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 被災時の 対応の 決定、 権限の 委譲	(大規模災害時の対応の決定、権限の委譲)	<p>第13条 大規模災害が指定された場合において、窮迫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。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、権限証明の申請)、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は、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。</p>

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
	(緊急対応者の免責)	<p>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。</p>	<p>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」の部分削除、或いは「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。</p>
	(大規模災害対応状況の報告)	<p>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。</p> <p>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を報告しなければならない。</p>	<p>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。</p>
	(管理費、修繕積立金)	<p>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。</p>	<p>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」とならざるを得ない面があると考え、そのように規定している。</p>
	(発災時の必要箇所への立ち入り)	<p>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、専有部分内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>本細則では、発災時という緊急時を前提としていないことから、立ち入りを行う者を限定して考えていない。そのため、条文上も「対応をする者」という表現としている。また、災害の発生から比較的短期間を前提に、この場合にはマンション内における人的物的被害の拡大を防止することを想定し、条文上「諸般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ことも考えられる。</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おくこともより丁寧な対応となるであろう。</p> <p>なお、「故意又は」の部分削除、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>