

## 災害時のマンション管理に係る相談等から判明した課題

### [ヒアリング時の紹介]

- ・マンション管理センターは、東日本大震災に関しては、震災被害と計画停電に関する分譲マンション管理組合等からの相談に対応する専用ダイヤルを設置。
- ・震災専用ダイヤルには、166件の相談が寄せられた。地域別では、東京都30, 7%、宮城県23, 5%、千葉県13, 9%、以下、福島県、茨城県、埼玉県となっている。
- ・マンション管理センターからのヒアリングをもとに整理した相談と課題は、以下の通り。

## I 相談

### 1. 緊急時の合意形成等に関する相談

- ・ 保存行為として理事長ができる緊急工事の範囲
- ・ 管理規約における、理事会決議で実施できる緊急工事の範囲の定め方の事例と適用方法
- ・ 理事会成立が難しい場合の対応
- ・ やむを得ず、緊急に実施する工事の透明性の確保

#### (相談事例)

- 総会の開催を経ていない緊急修繕の手続きはどのようにすればよいか。
- 緊急理事会を招集して緊急工事の実施を決めたいが、出席理事が不足して理事会が成立しない場合はどうすればよいか。
- 安全確保のため緊急に対応が必要だと思われる時、その判断、工事の手配を理事長が決めることが許されるか。

### 2. 団地内の一棟の被害の費用負担と合意形成に関する相談

- ・ 団地の一部の棟の被災に関する費用負担と合意形成手続きの明確化

#### (相談事例)

- 団地で、一棟のみ被害が大きい。管理は団地全体で行うこととしており、修繕積立金も一括で管理している。全体の修繕積立金の中から費用を出すのか。

### 3. 共有部分と専有部分の区分、費用負担に関する相談

- ・ 災害時の専有部分の被害調査の実施と内装復旧工事の費用負担の明確化

#### (相談事例)

- ① 住戸内の壁面(隣戸との隔壁)のクロスにクラックが入っている。構造体にもクラックが入っているのか心配だが、その調査は管理組合がするのか、その場合の仕上げの回復工事はどちらがするのか。
- ② サッシに歪みが生じ、サッシの補修のため壁を壊さなければならないが、壊した壁の内装工事は管

理組合がどこまでやるのか。

#### 4. 応急措置と安全性確保に関する相談

- ・ 緊急時の安全確保に関する理事長の責任と権限

(相談事例)

- ① エキスパンションが破損し、通行ができないので、ベニア板で応急措置をして通行しているが、安全確保について心配がある。法的責任はあるのか。
- ② 管理会社が被災した箇所に危険標示をしたが、理事長が、被災したことが外から分かると資産価値に影響すると言って剥がしてしまった。危険な状態が放置されているが、理事長には安全確保の責任はないのか。

#### 5. 震災による漏水事故に関する相談

- ・ 漏水事故に係る責任の所在と、各種保険の補償範囲

(相談事例)

- ① 専有部分からの漏水で下の階に被害が生じた。責任の所在はどこにあるのか。
- ② 共用管の破損で専有部分に漏水した。どのように対処したらいいか。

#### 6. 被害状況の把握に関する相談

- ・ 調査、診断 アドバイスの専門家の必要性とその情報。

(相談事例)

- ① 倒壊の恐れはないと言われたが、余震でコンクリートが落ちてくる。本当にこの建物は住み続けられるのか。
- ② 応急危険度判定士に、倒壊の心配があるので補強をするように言われたが、どのように補給すればよいか。
- ③ きちんとした被害調査・診断をしたいが、どこに任せて良いか分からない。

## II 寄せられた相談等を踏まえた震災時の管理に係る問題提起

- (1) 管理組合の意志決定手続き(総会や理事会の開催手続き)
- (2) 理事会や理事長の権限の範囲、費用支出ルール、事後報告の要否等
- (3) 区分所有者個人が共用部分の応急復旧をする場合の取り扱い
- (4) 団地の棟によって被害が大きく異なる場合の意志決定、費用支出等
- (5) 緊急時の専有部分への立入に係る条件の明確化
- (6) 調査、診断、アドバイス(復旧、解体等の相談含む)の専門家の必要性

## 論点整理(たたき台)

意見交換の参考として頂くため、事務局で作成。

### ○ 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について

<現行の規定>

#### ○マンション標準管理規約

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一～十二 (略)

十三 防災に関する業務

十四～十七 (略)

総会開催が困難な場合に理事会決議で緊急対応ができるようにする規定は、現行の標準管理規約にはない。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約の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

九 総会から付託された事項

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

## ○マンション標準管理規約コメント

第64条関係

- ① (略)
- ② 組合員名簿の閲覧に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある。

## <22年7月の標準規約改正の際に頂いたご意見>

・危機管理体制の確立のため災害や事故等発生時の緊急措置の実施、非常時のための備蓄、緊急連絡先を記載した名簿の作成及びその手続き等について規定に定めるべきである。

## ○ 緊急対応に係る費用支出ルール

### <現行の規定> マンション標準管理規約

(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
- 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共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 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 敷地及び共用部分等の変更
- 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当の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

但し、総会の開催が困難なため、理事会決議で緊急対応した場合の規定はない。

○ 緊急時における専有部分への立入りについて

【平成 23 年改正前の標準管理規約】

○特に規定せず

【平成 22 年パブリック・コメント案】

○災害又は事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、立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、専有部分等に立ち入ることができる旨を規定。

【平成23年改正後】

○現行の標準管理規約の規定を維持

<現行の規定>

○マンション標準管理規約（現行）

（必要箇所への立入り）

- 第 2 3 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。

（業務）

第 3 2 条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一～十二 （略）

十三 防災に関する業務

十四～十七 （略）

○マンション標準管理規約（パブコメ案として示したもの）

（必要箇所への立入り）

第 2 3 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（以下この条において「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。

2・3 （略）

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、犯罪等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、

かつ、同項に定める立入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等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、立ち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 (略)

#### < 22年7月の標準規約改正の際に頂いたご意見 >

- ・立入りの手続き・判断基準の明確化、現状回復の範囲の整理、立ち入らなかった場合の責任の整理、民法に定める緊急避難や警察官職務執行法及び消防法に定める立入権など他の法律との整理をすべき。
- ・孤独死、ごみ屋敷化した住戸からの害虫等の発生等、改正案第23条第4項で示された災害・事故等以外にも現実の問題となっているケースがあることも踏まえ、規定の見直しやコメントへの記載を検討すべき。
- ・「管理を行う者」とは、管理組合、理事会或いは区分所有法第4節の管理者を指すのかその範囲が不明確であり、「立入りをした者」との違いを含めて整理が必要である。

(ご意見に対する回答)

→ご指摘の点を踏まえ、緊急時の専有部分等への立入り規定については、その手続きや判断基準の明確化等について、他法令との関係を含め、更に具体的に検討することとします。

**マンション管理標準指針には、関連する記述無し。**