

水害関連規約・細則作成について

近年、地球規模で異常気象が発生しています。自然に恵まれている我が国においても自然災害、特に風水害の影響が強まっています。管理組合において、気候変動を踏まえた水害対策に機敏に行動できる様、規約・細則の見直しをしました。

現在の標準管理規約には、災害時に関する規定（第21条第6項等）はありますが、水害に関してはないため新設（第21条第7・8項）しました。ここで、水害時に理事会の代替機能を持つ組織として水害時運営委員会を設定しました。

委員会の設置・解散や費用の支出と行政との協定については、規約で定めそれ以外は細則に定めています。

前提条件として

- ① 江戸川区を中心に江東5区をメインの対象地域としています
- ② 水没期間は2週間と想定されているので、1カ月間の対応を基本としています
- ③ 委員会と称していますが、一般的な理事会に答申する委員会と異なり、理事会機能を有しています
- ④ 理事会役員と委員会メンバーが同一とならない場合があることから、期間限定で住居残留者から委員を選任することとしています

震災と異なり発生の予測が可能のため、規約・細則を定めた場合、役員就任時から話し合っ事前に準備しておくことが大切です。

※添付資料

- 別紙① 水害関連規約
- 別紙② 水害関連規約コメント
- 別紙③ 水害時限定運営細則
- 別紙④ 水害時限定運営細則コメント
- 別紙⑤ 避難・住戸残留決定申告書

水害関連規約案

規約改正案（第 21 条）

（敷地及び共用部分等の管理）

第 21 条 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、専用使用权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。

2 専有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。

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。

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。

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。

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。

7 第 54 条の 2 第 2 項に定める水害時運営委員会は、水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や応急的な修繕行為を行うことができる。水害時運営委員会の運営等は別途水害時限定運営細則に定める。

8 第 54 条の 2 第 2 項の申告された名簿に選任できる委員が存在しない、又は委員を選任できない場合は前項を適用せず、本条第 6 項により理事長が敷地及び共用部分の必要な保存行為を行う。

規約改正案（第 23 条）

（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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときや専有部分内の居住者等に安否の懸念があるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 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。

規約改正案（第35条）

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 防災担当理事 ○名**
- 五 理事**（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
- 六 監事** ○名

- 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事**及び防災担当理事**は、理事のうちから、理事会で選任する。

規約改正案（第48条）

（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項及び第3項に定める建替え等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項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 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 防災の基本となる計画及び地区防災計画の作成等
- 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

規約改正案（第54条の2）

（水害時運営委員会の設置・解散）

第54条の2 ○○区（市町村）から自主的広域避難情報（広域避難の呼びかけ・48時間前）が発表された場合、理事長は、水害対応の指定をすることができる。なお、理事長が不在の時は副理事長がその職務を代理し、副理事長も不在の時は○名の役員の協議により職務を行うものとする。

2 前項により水害対応の指定を決定した者は、役員を中心に申告された名簿から組合員○名を委員として選任して、水害時運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、理事会に代わって管理組合の運営をする。この場合、第52条第1項、第53条第1項は理事長を委員長、理事を委員、理事会を委員会と読み替えて準用する。この他委員会の活動は理事会の活動に準ずる。

3 委員会には、委員長と副委員長を置き、委員のうちから委員会で選任する。ただし、前項により選任された委員が1名の場合、この委員を委員長とする。

4 委員長は区分所有法に定める管理者とし、活動・意思決定の経緯を記録しなければならない。

5 第48条の規定にかかわらず、委員会は、理事会に準じて第54条第1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。

- 6 前項の決議における借入れ額や修繕積立金の取崩し額は各々〇〇〇〇万円を限度とし、事後に総会の追認決議を要することとする。
- 7 理事長は、理事会で水害対応の経緯や報告を受け、承認され対応が完了したと認めるときは、理事会の決議を経て委員会を解散させることができる。この場合、委員長は速やかに提出された申請書と作成したリストを適切に廃棄しなければならない。

規約改正案（第58条）

（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 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。
- 7 水害時運営委員会は、第21条第7項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為や修繕工事を行う場合には、決議によりそのために必要な支出を行うことができる。

規約改正案（第69条）

（市及び近隣住民との協定の遵守）

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

2 管理組合は、〇〇市又は近隣住民の三者で災害時協力協定を締結することができる。この場合理事長は〇〇市長から災害行動要支援者名簿等の開示を求めることができる。

規約改正案（第70条）

（細則）

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

2 地震、水害等の大規模災害が発生した場合の緊急時の対応等について、大規模災害対応細則を定めることができる。

規約関連コメント

第21条関連

- 第7項は、標準管理規約コメントを根拠に水害時運営委員会（以下「委員会」という。）について定め、委員会が設置された場合、この運営を水害時限定運営細則に定めることを規定している。

標準管理規約コメント（第21条関連①）

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、総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第54条第1項第十号及びコメント第54条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事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、**1) 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 2) 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 **3) 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。

- 1) **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**：「選任された区分所有者等」を委員会として規約に別途規定（**第54の2条第2項新設**）、さらに「あらかじめ定められた方法」（**第54条の2第1項～第3項新設**）を規定。
- 2) **（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**：「（第54の2条に定める）水害時運営委員会の判断により保存行為や修繕行為を実施することができる旨規定（**第21条第7項新設**）。
- 3) **費用の限度額について予め定めておく**：委員会は資金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が、費用の限度額及び総会での追認決議を要する旨規定（**第54条の2第4項～第7項新設**）。

：第21条第7項の規定に基づく必要な支出を規定（**第58条第7項新設**）。

- 第8項は、組合員すべてが避難することとなり第54条の2第2項の申告された名簿において現住戸に残留する組合員（以下「住居残留者」という。）が存在しない場合や、存在しても住戸残留者が委員に選任されることを拒絶した場合を想定している。前者は小規模マンションである場合、後者は委員が災

害時に判断すべき事項に鑑み業務を全うできないと住戸残留者が判断した場合などである。本規約においては住戸残留者が1名であっても（第6項において、理事長が総会及び理事会の決議によらずに保存行為を実施できると規定していることに鑑み）この組合員を委員長として水害時運営委員会を構成するものとして規定している（第54条の2第3項ただし書き）。第8項はこの1名も選任できなかった場合、本条第6項の規定により理事長が（避難していても）引き続き管理を行う者としている。

第23条関連

- 第4項は地震など災害時等を想定して規定するものではあるが、高齢化が進む現状の中で孤独死などを未然に防ぐこと等にも資するものと考えられる。

第35条関連

- 理事会に防災計画など主管・担当する機能として、防災担当理事を設置。

第48条関連

- 総会決議事項として、「防災の基本となる計画及び地区防災計画の作成等」を規定している。地区防災計画は災害対策基本法（平成26年改正）による地区防災計画制度を適用する。

第54条の2関連

- ① 本条は「申告による名簿」から委員を選任して水害時運営委員会（以下「委員会」という。）の設置を規定している。この申告ができる期間（発災48時間前から24時間前の24時間程度しかないこと）や、方法（必ずしも申告されとは限らないことから個別訪問が必要となる可能性がある）などを勘案して、規約の改正を機会に水害対応について事前に管理組合で協議しておくことが望ましい。
- ② 行政による「避難を呼びかける情報」は、自主的広域避難情報（48時間前）、広域避難勧告（24時間前）、域内垂直避難指示（9時間前）があるが、第1項は自主的広域避難情報の段階で「理事長による水害対応の指定」ができることとするものである。必ずしも48時間前に指定することを義務付けるものではないが、①の期間や方法等を勘案して早期に指定することを検討するべきである。
- ③ 第2項は、前項の指定があった場合に申告された名簿から委員を選任して、理事会に代替する機関として委員会を設置するものである。ここで、委員会は標準管理規約第55条に定める専門委員会と異なり、理事会に準じて管理

組合が管理すべき事項について決議、実施することができる機関を想定している。

- ④ 第3項ただし書きは、第21条関連第8項コメントの場合に加えて、第2項の申告が48時間前から24時間前の24時間程度で行われることも鑑み、委員の選任が1名のみの場合を規定している。標準管理規約第21条第6項の規定に鑑み委員長1名でも委員会を構成するものとしている。
- ⑤ 第4項は委員長を区分所有法に定める管理者として明文化したものである。合わせて、特有の義務を規定している。
- ⑥ 第5項は標準管理規約第54条第2項に準じて委員会の権限について規定している。標準管理規約第21条関連コメント⑩においては、「保存行為」とは別途「応急的な修繕行為」を規定しているが、水害時に特有の修繕行為としては、例えば浸水した1階部分の土砂等の除去、清掃工事などが想定される。この場合、委員会として共用部分の施工は当然として、専有部分を同時に施工すべきかは別途検討が必要となる。標準管理規約第21条第2項（専有部分である設備のうち共用部分と一体となった部分の管理）に準じて同時に施工することも考えられるが、いずれにしても鍵を預かり立ち入ることが必要となるため、細則等でこの取り扱いなどを定めておく必要がある。
- ⑦ 第6項は、標準管理規約第21条関連コメント⑩のを根拠に、費用の限度額について予め定め、更に事後の追認決議を求めるものである。費用の限度額は当該マンションの規模等により個別検討が必要となるが、想定される修繕行為や委員会の運営期間などから数千万円程度が目途となる。
- ⑧ 第7項は、委員会の解散は理事会の機能が回復した後理事会決議により決定する旨を規定している。

第58条関連

- 第7項は、本条第6項に準じて水害時運営委員会が決議により必要な支出ができることを規定ものである。

第69条関連

- 第2項は、特に災害協力協定について規定している。

第70条関連

- 第2項は、第21条第7項に定める水害時限定運営細則以外にも、地震、水害等の大規模災害が発生した場合の緊急時の対応について、細則を定めることができる旨を規定している。本規約は、大規模災害のうち水害は天気予報や行政情報に基づいて事前準備等が可能な災害であることから、特に水害につい

て規定を定めたものである。発災後は地震災害等にも適用できるものではあるが、これらを含む大規模災害について別途細則を定めることを妨げるものではない。

水害時限定運営細則

管理規約（以下「規約」という）第21条7項（敷地及び共用部分等の管理）に基づき、水害時限定運営細則（以下「本細則」という。）及び、水害時運営委員会（以下「委員会」という。）による運営を定める。

（目的）

第1条 本細則は、水害が発生する可能性がある場合において、○○○マンションにおける被害を最小限にとどめ、生活の維持と確実な復旧復興を進める態勢にすることを目的とする。

（定義）

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。

- 一 自主的広域避難情報 災害発生48時間前に地域自治体より区域外の安全な場所へ避難するよう呼びかける情報をいう（要配慮者や高齢者、この時点で避難可能な方が対象）。
- 二 広域避難勧告 災害発生24時間前に地域自治体よりただちに区域外へ退去する発令をいう。
- 三 域内垂直避難指示 災害発生9時間前に、浸水しない上階へ避難をするよう出す緊急発令をいう。
- 四 避難実施者 自主的広域避難情報により、区域外へ広域避難する組合員及び居住者等をいう。
- 五 住戸残留者 前号によらず現住戸に残留する組合員及び居住者等をいう。
- 六 水害時名簿 申告により提出されたもの。管理規約第54条の2第2項に規定されている名簿をいう。

（水害対応の指定等）

第3条 規約第54条の2第1項に定める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や一斉放送等を用いて水害対応の指定を行ったこと、水害の復旧が完了し一般の生活に戻れるまでは、水害時限定運営細則の規定に基づき、運営や水害対応をすることを周知しなければならない。

（避難実施の申告等）

第4条 自主的広域避難情報により水害対応の指定が周知された場合、居住者は申告書に基づき、避難するか残留するかを指定の用紙に記入して、委員会に申告しなければならない。

(水害時運営委員の誠実義務等)

第5条 水害時運営委員（以下「委員」という。）は、管理組合のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2. 委員は職務中に知り得た個人情報について、正当な理由がなく第三者に漏らしてはならない。また、職務終了後も同様とする。

(委員会の水害対応)

第6条 委員会は、その地域のハザードマップに従い作成したマイ・タイムライン（我が家の広域避難計画）により可能な限り、行動することの確認を行い、次の水害対応を行う。

- 一 運営所の設営（48時間前・自主的広域避難情報発令）
- 二 マンション周辺の見回り
- 三 申告された名簿の管理・更新
- 四 行政からの情報の周知
- 五 危険エリアの指定と立入禁止措置および危険エリア指定の解除
- 六 水没エリアの記録および写真撮影
- 七 災害ゴミ置き場の指定
- 八 一般ごみ置き場の閉鎖・水圧板の設置（24時間前・広域避難勧告発令）
- 九 水没の可能性のあるエリアにある管理組合の備品等の移動
- 十 残留者への指示（制限・禁止事項等）
- 十一 水没中に生活維持に必要な対応
- 十二 専有部分を含む必要箇所への立入り
- 十三 域内垂直避難者への対応・リスト作成（9時間前・域内垂直避難指示発令）
- 十四 復旧に向けた対応（清掃・緊急工事等）
- 十五 前号の処置に必要な出金

2. 委員長は規約第23条第4項に定める理事長の緊急時の必要箇所への立入りについて、理事長が「委任した者」とする。

(委員の免責)

第7条 前条において対応をした委員は、生じた結果について故意または重大な過失がない限り責任を負わないものとする。ただし、第6条第十二号については、必ず委員〇名にて対応することを条件とする。

(委員会の報告)

第8条 水害の復旧が完了し、初めての理事会が開催される場合、委員長は出席して、経緯と対応方法を報告し、承認を得なければならない

い。

(避難実施者の責務)

第9条 避難開始前に申告書に記入して、指定された〇〇に提出してから避難を開始すること。避難先から戻ったときは委員会に申告しなければならない。

2. 専有部分の電源ブレーカー、ガス・水道の元栓を必ず落とすこと
3. 共用部にある私物（自転車等）を指定された場所へ移動すること
4. 要配慮者、高齢者、幼児をかかえている者や自宅治療中の者は、早急に治療可能な避難場所へ避難するものとする
5. 委員長へ住戸の合い鍵を預けること

(住戸残留者の責務)

第10条 残留することを決定した者は、申告書に記入して、指定された〇〇に提出後次の準備及び行動をしなければならない。また、避難することになった場合は、申告書を再提出するものとする。

1. 共用部にある私物（自転車等）を指定された場所へ移動すること
2. 14日分以上人数分の食料と飲料の確保
3. 14日分以上人数分の便袋の確保
4. 14日分以上の生活維持に必要な備品の確保
5. 水没後は、ガス・水道・電気・トイレ・エレベーターの使用禁止や危険・水没エリア（地下階等）へ立ち入ること
6. その他委員会の指示に従うこと

附則

第1条 規約ならびにこの細則に定めがない事項は、委員会の指示によるものとする。

第2条 本細則は〇〇年〇月〇日から効力を発する。

水害時限定運営細則コメント

全般関係

- ① 江戸川区を中心に城東5区をメインの対象地域としている。
- ② 水没期間は2週間と想定されているので、1カ月間の対応を基本としている。
- ③ 一般的な理事会に答申する委員会と異なり、理事会機能を有することから「限定運営」という文言を使用している。
- ④ 理事会役員と委員会メンバーが同一とならない場合があることから、期間限定で住居残留者（第2条第五号）から選任することとしている。
- ⑤ マンションの規模によって委員会のメンバー数を考慮することも考えられる。

第4条関係

広域避難勧告が発令されてから申告書を提出して、避難実施、残留の意思を表明するようになっているが、時間を考慮すると役員は就任後事前に態度を表明しておくことが望ましい。

第6条関係

- 一 集会室が1階に設置されているマンションが多いことから、水害時では運営所として、上階に設営することを前提としている。
- 二 見回りには、水没前の看板等の備品や私物の自転車等の移動と水没後の防犯上の見回りや危険エリアの指定・解除が含まれる。
- 七 通常のゴミ置き場では処理できないことが予想されるので、専有部の清掃によって出されることを前提に量に応じて新たな場所を指定する必要がある。
- 八 一般ゴミ置き場は、行政の回収が開始されるまでは基本的に閉鎖とし、清掃・消毒が必要な住戸以外は、原則専有部分で保管することを前提とした処置
- 十三 下階のマンション居住者を第一優先とし、外部の域内垂直避難者を受け入れることを規約に定めた場合は、あらかじめ収容エリア等も規定しておくことが考えられる。
- 十四 共用部の廊下等の清掃前に1階等の水没した専有部の清掃についても考えておく必要がある。
- 十五 一時金（頭金）等の立替え払いが想定される。

第9条関係

- 5 1階等水没が想定される住戸の清掃を避難実施者が帰宅前に実施することが必要なケースが想定される（第6条関係十四参照）。

本項は標準管理規約第23条関連コメント②を根拠に委員長へ合い鍵を預けることを避難実施者の責務とした。

第10条関係

広域避難勧告が発令されてから準備することになるが、水没想定日数を超える準備が望ましい。

避難・住戸残留決定申告書

水害時限定運営細則に基づき、次のように申告します。

()号室 氏名()

避難実施者	(避難開始日: 月 日)		
	氏名	携帯電話番号	メールアドレス

住戸残留者	氏名	携帯電話番号	メールアドレス

※各戸全員分を上記どちらかに記入することとする

備考・連絡事項

--

委員会記入欄

--