別紙１

ウィズコロナ時代の
マンション生活・管理・災害対策の手引き

令和２年度 マンション管理適正化・再生推進事業

（マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進）

2021 年 3 月

一般社団法人マンションライフ継続支援協会

（ＭＡＬＣＡ）

目次

第１章　はじめに 1
　１－１　この手引きの目的 1
　１－２　対象とするマンションと取り上げる課題 2
第２章　マンションを取り巻く課題 3
　２－１　マンションの基本的な特徴――「自宅であるとともに公共的空間」 3
　２－２　マンションが直面する課題と管理組合の役割 4
　　（１）マンションが直面する課題 4
　　（２）管理組合はどういう組織か 5
　　（３）入居当初の区分所有者の管理についての理解 6
　　（４）管理への理解の深化 7
　２－３　区分所有者の全員参加を目指して 7
第３章　マンションの感染症対策 9
　３－１　感染症対策はこれからのマンションの必須課題 9
　３－２　マンションは感染リスクが大きい 9
　３－３　感染症に強いマンションの衛生対策 10
　３－４　マンションにおける感染経路 11
　　（１）ヒトヒト感染を起こす感染症 11
　　（２）ベクター感染する感染症 11
　３－５　新型コロナウイルス感染症におけるリスクマネジメント 12
　３－６　新型コロナウイルス感染症のこれから 13
　３－７　マンションにおける新型コロナウイルス感染症への具体的な対策 13
　　（１）換気 13
　　（２）３密を避けソーシャルディスタンスをとる 14
　　（３）消毒 14
　　（４）ゴミ処理 15
　３－８　新しい生活様式に対応する管理組合運営 15
　　（１）Ｗｅｂ等で管理組合の会議を行う 15
　　（２）マンションの内外を見直す 15
　　（３）高齢者等に配慮する 16
　　（４）在宅避難ができるマンションにする 16
　３－９　マンション居住者が感染した場合 16
　３－１０　地球温暖化がもたらす感染症の影響 17

第４章　これからの災害対策 19
４－１　複合災害のリスクに備える 19
（１）地震のリスク 19
（２）増える水害被害 20
（３）第三の自然災害――感染症 21
４－２　マンション長所と短所を考慮した災害対策 21
（１）堅固・不燃構造の建物で、命を守るシェルターとしての可能性 21
（２）ライフライン途絶の影響を受けやすい 22
（３）マンションに対する救助・支援は遅れる可能性がある 22
４－３　災害時の基本方針と防災組織の編成 22
（１）目的と基本方針 22
（２）防災組織の編成 23
（３）災害時のルール（避難等について） 25
４－４　平時の防災活動 26
（１）マンション全体での取り組み 26
（２）各世帯での取り組み 27
４－４　災害発災時の対応 28
（１）地震発生時の対応 28
（２）水害への対応 32
４－５　被害調査と生活再建 38
（１）マンションの復旧復興 38
（２）復旧復興の手順 39
（３）り災証明書について 46
４－６　被災者生活再建支援制度の概要（出典：内閣府） 47
（１）制度の趣旨 47
（２）制度の対象となる自然災害 47
（３）制度の対象となる被災世帯 47
（４）支援金の支給額 47
（５）支援金の支給申請 48
４－６　地区防災計画への位置付け 48
（１）地区防災計画制度の創設 48
（２）地区防災計画策定の目的 49
（３）地域防災計画への位置づけ 50
第５章　超高齢社会のマンション生活 51

５－１　高齢者の増加がマンションに与える影響 51
（１）永住志向で増える高齢区分所有者・居住者 51
（２）今後の高齢化の進行 51
（３）高齢区分所有者・居住者の増加によって生ずる問題 52
（４）ユニバーサルデザインによるマンションづくり 53
５－３　高齢区分所有者・居住者への支援 53
（１）外部から分かりにくい高齢者の増加 53
（２）総会参加者も少なく、重要な議案が審議できないこともある 54
（３）区分所有者間の経済格差 54
（４）高齢者ケアの視点からの取り組み 54
５－３　管理組合の役割 55
第６章　マンションの長寿命化と管理組合運営 56
６－１　「２つの老い」等に起因する管理不全の防止 56
６－２　長寿命化等による再生 57
６－３　「２つの老い」への備えから「２つの長寿化」へ 57
６－４　管理組合のガバナンスの確立による共同の利益の実現 58
（１）専門家の参加と区分所有者の主体性の維持の両立 58
（２）長期的課題を解決するための財務計画 59
（３）デジタル化への対応 60
（４）多様な意見をもつ区分所有者・居住者のコミュニティ形成 60
（５）長期マネジメント計画を参考にする長期ビジョンの共有 61
（６）高齢者への支援を中心にした災害対策 62
第７章　デジタル化に対応する管理規約改正検討 63
７－１　問題の起源 63
７－２　法律と会議運営の関係 64
７－３　ルール作りの留意点など 65
７－４　標準管理規約の改正案と示唆 67
７－５　オリジナル規約案の立案 68

第１章　はじめに

１－１　この手引きの目的

日本でマンション（区分所有された中高層共同住宅）が普及し始めたのは 1960 年代。1964 年に開催された東京オリンピックに向けて都市整備や再開発が進められている頃である。1962 年にマンションの権利関係について定めた区分所有法が民法の特別法として制定されたこともあり、マンション供給に弾みがついた。

鉄筋コンクリート造の中高層共同住宅は 1923 年に発生した関東大震災からの復興のために建設された同潤会アパートや、戦後の住宅不足を解決するために建設された公営住宅等はあるがいずれも賃貸住宅である。敷地や建物全体を所有者全員で共有し、個々の住戸を区分所有するマンションではなかった。

マンションと公営住宅等の賃貸住宅はハードとしての建物は同じだが、所有形態と管理運営の仕組みは全く違う。しかし、このことは区分所有法が制定されてから約 60 年が経過し、全国民の１割、東京 23 区の住民の３割がマンションの生活者である現在でも、区分所有者や居住者に必ずしも十分に理解されているとはいえない。

現在、一部の高経年マンション等について管理不全が問題にされている。区分所有者の共同の利益の実現を目的とするマンションの管理運営等の仕組みが十分に理解されないまま、築年数の経過による建物・設備の老朽化と、管理の主体である区分所有者の高齢化が進むことで、管理組合が機能不全に陥るマンションが現れ始めているからである。

管理不全の状態が続けば、日頃のマンション生活や維持管理はもちろん、当面するコロナ禍や今後も発生が危惧される新たな感染症への対応、地震や風水害等の自然災害への対策、さらに地球温暖化を防ぐための脱炭素という新しい課題にも対応できない。

築年数の経過と区分所有者・居住者の高齢化にともなう建物と人の「２つの老い」に対処しつつ、新たな社会・経済環境に対応し、安全で快適なマンション生活の実現と、区分所有者の貴重な資産を守るために何が必要か、これからの時代のマンション生活と管理についての考え方と、具体的な対応方法を中心に考えることにする。

※この手引きは、これからのマンションの管理組合が取り組む必要がある課題に対応するものである。

1－2　対象とするマンションと取り上げる課題

ひとくちにマンションといっても築年数、立地条件、階高や戸数等の規模は多様である。区分所有法や標準管理規約等はマンション管理について共通の原則を示しているが、実際の生活内容や管理運営はマンションによって異なり、区分所有者・居住者の関心事や問題意識も違う。

この手引きは、現在マンションを取り巻く課題を整理し、これからのマンション管理に重要なテーマについて、様々なマンションの管理組合、区分所有者等が広く活用することを想定して作成した。ただし、建物の構造、階高、規模、設備機器の配置等が、他のマンションと著しく違う超高層マンション（高さ 60m超又は 20 階建超）に固有の問題については触れていない。

取り上げる課題
①区分所有者・居住者の共同の利益である、安全・快適な居住の実現と資産価値の維持
②新型コロナウイルス感染症対策を含む衛生管理
③地震、風水害等について、事前の備え・発災時の対応・被災生活・復旧復興等の体系的把握
④高齢区分所有者・居住者への支援
⑤災害等により総会、理事会等が開催できないなど、管理組合が機能不全になることへの対応
⑥社会全体のデジタル化の進行に対応する管理組合運営
⑦上記の諸課題を含む長期的視点による持続的な管理組合運営

第２章　マンションを取り巻く課題

２－１　マンションの基本的な特徴――「自宅であるとともに公共的空間」

日本でコンクリート造の区分所有された中高層共同住宅であるマンションが登場して 60 年。現在では全国に約 665 万戸、人口の 10%強が生活している。東京 23 区では約 30%の人がマンション生活者で、各政令市でも多くの人がマンションで暮らしている。マンションは当初「庭付き一戸建て」をゴールとする住宅双六の中間段階の住まいと考えられていた。永住するつもりがない仮の住まいだから、管理についても日常的な清掃等のイメージでとらえることが多く、長期的な視点での修繕や改修等をするといった発想は乏しかった。

国土交通省が 1982 年に初めて作成した中高層共同住宅標準管理規約は、長期修繕計画を管理組合の業務として位置付けていない。長期修繕計画が管理組合業務として標準管理規約に位置付けられたのは 1997 年の改正による。マンションが普及し始めて 30 年以上経過していたことになる。

現在では、長期修繕計画と計画修繕についての理解は進んだが、マンション管理の本質が戸建住宅とは全く違う、共同の利益を実現するための社会的システムであることは、依然としてあまり理解されていない。

例えば、新型コロナウイルス感染症との関係でいえば、戸建て住宅の場合は、自宅と道路等の公共空間は明確に区分されているから、外出中はマスクを着用するが、自宅内での着用は各自の判断に委ねられている。ところがマンションの場合は、帰宅しエントランスを入った時点では未だマスクを外すことは出来ない。自分の住戸のドア内に入って初めて外すことができる。

マンションで感染対策を考えるためには、「自宅であるとともに公共的空間」というマンションの基本的性格を再認識することが出発点になる。感染症対策に限らず、マンションで居住者全員が安全快適に生活をするためには「自宅であるとともに公共的空間」を管理運営するための一定のマナーやルールを自分たちで作り、それを守ることが不可欠な前提であることを理解する必要がある。

マンションのエントランス、エレベーター、共用廊下等は自宅の一部であっても、公共空間に準ずる場所である。このことはマンション生活と管理のイロハだが、日常生活の中ではとかく忘れがちである。大規模マンションにはパーティールームやプール等もあるが、共同住宅としてのスケールメリットを生かしてこうした施設を共有しているわけで、区分所有者全員で構成する団体である管理組合が管理責任を負う。

現在、高経年マンションを中心に管理不全等をはじめ様々な問題が生じているが、その根底にあるのも社会システムとしてのマンションの基本的な性格が理解されないまま普及したことである。

マンションと並んで、現代の都市生活を代表する存在である自動車の場合、日本でマイカーが普及しはじめたとき「走る凶器」と言われたことがある。自動車の整備、運転等のルールやマナーが徹底しないため、交通事故が多発したからである。現在では、自動車を「走る凶器」と言う人はいない。機械としての自動車の仕組み、始業点検や整備、運転実技、交通法規等が周知されているからである。

居住の場であるマンションには入居のための教習、試験、免許等はなじまないが、設備機器の仕組みや区分所有法等にもとづく管理システム、修繕積立金や計画修繕工事等によるメンテナンス等々、所有前、入居前に知らなければならない多くのことがある。これらを身につけた者が、マンションを所有し居住していることを前提に管理運営されているが、実際には管理の仕組みをほとんど理解しないままマンションを取得し居住する人が多い。建て前と現実との間には大きなかい離がある。

こうした矛盾が顕著に現れるのは、大地震等の災害が発生したときである。地震でマンションも被災するが、木造戸建住宅等に比べて堅固な建物だけに一見すると大きな被害がないようでも、躯体が致命的な損傷を受けていることもある。マンションが被災した場合、被害の程度にかかわらず、区分所有法や被災マンション法にもとづき管理組合で区分所有者が協議し、自分たちで復旧・復興をしなければならない。地震が発生した時の命を守るための行動だけでなく、その後の被災生活や復旧・復興についても理解していないと資産を守るという共同の利益を実現することができないことになる。

マンションが様々な課題に直面するなかで、区分所有者の共同の利益が脅かされる可能性も増えてくる。今後、管理組合の役割はますます大きくなる。

2－2　マンションが直面する課題と管理組合の役割

（1）マンションが直面する課題

日本が超高齢社会であることと、マンションに永住したいと考える人が多数を占めていることを踏まえ、マンションを都市における生涯居住の場として明確に位置づけることが必要である。今後供給されるマンションは、少なくとも 60 年間、できれば 100 年間居住することを前提に計画される必要がある。既存のマンションも築年数に応じて、それぞれ築後 100 年程度まで生活をすることを目指して長期的なビジョンや計画を作り、改修等をすることが望ましい。管理組合が取り組む課題についても 10 年程度先までの当面の課題、30 年程度先までの中期的な課題、その先を展望する長期的課題に分けて考える必要がある。

当面の課題としては、建物・設備だけでなく管理組合の仕組みを含めマンション全体の枠組みを長期居住、生涯居住をするためのものに変えることが必要になる。例えば、これまでの長期修繕計

画を、長期居住を前提とする修繕・改善・改良計画に作り直すこと、修繕積立金も新しい計画に対応して名称を変えると共に、積立金額を改定することも必要になる。金額の改定は急激な引き上げを緩和するために 10 年間かけて段階的に引き上げることになる可能性がある。おそらく当初の数年は、管理組合の枠組みを長期居住の場であることを前提とすることについての合意形成に費やすことになるかもしれないが、マンション居住を定着させるためにはこうした取り組みを避けるべきではない。

今年、2021 年は東日本大震災から 10 年の節目の年である。しかし、想定される首都直下地震や南海トラフ巨大地震の切迫度や被害予測に比べ、マンションの災害対策は進んでいない。防災訓練等は形式化し、防災組織が編成されていないマンションも多い。地震だけでなく地球温暖化の影響で日本列島に接近する大型台風の増加等、風水害の被害も拡大しているにもかかわらず、東日本大震災後に行われた災害対策基本法改正の「目玉」の一つである地区防災計画も、策定しているマンションは少ない。災害発生時の当初は公助力を木密地帯等の被害が大きいところに集中投下する必要があるだけに、マンションは自立対応ができるように防災力を強化する必要がある。1981 年 6 月以前に建築確認を取得した旧耐震マンションの耐震補強等も進んでいない。高経年マンションを永住の場とするための長寿命化等と合わせて耐震化も急がなければならない。

2050 年までに地球温暖化防止のために CO2 排出量を実質ゼロにするための取り組みも急ぐ必要がある。マンションは戸建住宅に比べ構造的にエネルギー消費量が少ないが、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の供給が少ないなどエネルギー削減の努力は遅れている。外断熱改修の推進等、エネルギー消費削減の取り組み強化も当面する重要な課題である。

ソフト面では、増加の一途を辿る高齢居住者への対応、例えば認知症を発症している人へのケアに取り組んでいるマンションは少ない。今後、増加する在宅介護、在宅医療に対応できるマンションにするために、行政や民生委員等との連携を急ぐ必要がある。

上記の課題は、どれも管理組合として対応しなければならないことだが、マンションの管理組合だけでは対応できないことある。区市等の基礎自治体等にも働きかけ、共同で対応しなければならないことも多い。これまでの管理組合には自治体との連携という発想が乏しかっただけに、ここでも発想の転換が求められる。

以上例示した問題は今後 10 年程度の間に解決を迫られる課題であり、マンションを都市の重要なインフとして体系的に整備し、安心して生涯居住の場とするために必要なことである。法制度の整備を求めることも含め、管理組合による長期的な視点にたった取り組みが必要になる。

（２）管理組合はどういう組織か

こうした幅広い課題に取り組む管理組合とは、どのような組織なのか改めて確認しておく。

管理組合について、区分所有法第 3 条は「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定している。少し回りくどいが、この条文の意味を分かりやすく表現すると以下のようになる。

① 区分所有建物には、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために、区分所有者全員で構成する団体が存在する。

② この団体は、区分所有建物が存在すれば、特別な設立手続き等をしなくても当然に存在すること。またこの団体は、区分所有建物が存在しなくなれば、解散手続き等をしなくても存在しない。

③ この団体は、区分所有者の意思で、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

また、管理組合が管理規約を作成・変更をする際の参考になるよう、国土交通省が作成したマンション標準管理規約は、第 6 条で「区分所有者は、区分所有法第 3 条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第 1 条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって○○マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する」とし、以降の各条項で集会（管理組合総会）、規約（管理規約）、管理者（管理組合理事長等）について定めている。

管理組合の業務については、同規約の第 32 条で 15 項目の業務を列挙し、第 33 条で「管理組合は、第 32 条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる」としている。

以上が、管理組合の基本的な骨格である。

（3）入居当初の区分所有者の管理についての理解

標準管理規約が整備された 1982 年以降に供給された分譲マンションのほとんどは、デベロッパーが上記の管理についての仕組みに対応する業務を販売前に用意し、購入者の承諾を得ることにしているため、入居開始と同時に管理組合が存在し、管理会社が業務を行っている。

マンションの売買契約を結ぶ前に、デベロッパー等は購入者に、管理の仕組みの概要を説明するが、ほとんどの購入者は説明された内容を良く理解しないまま関係書類に押印し、売買代金と併せて管理費・修繕積立金等も支払うことになる。

こうした手順が整っていることにより、分譲マンションの購入者は引越しをした日から安心して生活を始めることができる。管理組合についても入居開始後 3 ヶ月頃に開催される最初の総会までは、組合員という意識を持たずにいることになる。

見方を変えれば、もし入居開始直前にお互いに見ず知らずの区分所有者が集会を開き、管理規約の審議等をするとすれば、管理組合はなかなか事業を始めることが出来ない可能性がある。もし、こうした状態であれば、マンションは現在のように普及しなかったであろう。

（４）管理への理解の深化

区分所有者は、管理組合が実際に活動するなかで、少なくとも毎年１度は開催される総会に参加し、理事や専門委員を経験し、十数年ごとに行われる大規模修繕工事を体験すること等を通じて管理の仕組みを理解するようになる。こうした「深化」の過程は国土交通省が５年ごとに実施するマンション総合調査の結果からも読み取ることができる。

2018 年のマンション総合調査によると、購入するマンションを選ぶ際に考慮したことは、①「駅からの距離などの交通利便性」72.6%、「間取り」 63.7%、「日常の買い物環境」 52.8%である。これに対し、マンション選定時に入居後の共用部分の維持管理について考慮した人は 41.7%であり、考慮しなかった人の 57.2%よりも少ない。

このように購入段階では管理について理解や関心は低いが、実際に区分所有者となり管理組合に関わるようになると意識は変わってくる。同じ 2018 年のマンション総合調査は、直近の通常総会への区分所有者（委任状及び議決権行使書提出者を含む）の出席割合を聞いているが、平均 82.1%である。また、区分所有者の実出席者の割合の平均は 32.9%である。

管理に関して取り組むべき課題を聞くと「防災対策」33.6%、「長期修繕計画の作成又は見直し」32.0%、「修繕積立金の積立金額の見直し」28.9%である。また管理組合運営における将来への不安として、「区分所有者の高齢化」 53.1%、「居住者の高齢化」が 44.3%、「修繕積立金の不足」が 31.2%、「大規模修繕工事の実施」 27.8%で、管理組合が直面している課題を理解している区分所有者が多い。

２－３　区分所有者の全員参加を目指して

今、一部の高経年マンションは建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「２つの老い」等により、管理組合の機能低下つまり管理不全に陥っている。高経年マンションは管理不全を防ぎながら、マンションの長寿命化、建替え、敷地売却等の再生に取り組むとともに、新型コロナウイルス感染症への対策、地震や風水害等の自然災害への備え、さらには管理組合運営のデジタル化、地球温暖化対策といった新たな課題にも取り組む必要がある。

これらの課題を区分所有者の共同の利益を守る視点で解決するためには、管理組合の役割を改めて理解し、多数の区分所有者の参加を促すことで、マンションの進む方向を示す長期的なビジョ

ンを共有することが望ましい。それと同時に、多面的に広がる諸課題を実務的に解決するために、第三者の専門家が管理組合運営に参画することも必要である。

今後、第三者の専門家による関与は広く行われるだろうが、その場合も区分所有者が管理組合の主体として様々な課題を理解し、長期的なビジョン等を共有する状態を維持することが必要である。

区分所有者が管理組合の抱える様々な課題を理解し、長期的なビジョンを共有するための方策の一つは、管理組合の役員や修繕委員等の専門委員を経験することである。

管理組合の理事、監事等の役員は総会で選出するが、実際には区分所有者が輪番で役員を務める方式のマンションが多い。役員が頻繁に交代するため組合業務の継続性が危惧される面はあるが、区分所有者全員が役員や専門委員を経験することでマンション管理の仕組みを理解する効果がある。一部の区分所有者だけが役員等を務めることは負担が重くなるだけでなく、修繕積立金の使途等に疑念が生ずる要因にもなる。こうしたことを避けるためにも、できるだけ多くの区分所有者が役員等を経験し、管理組合員としての自覚を持ってマンション生活を送るように工夫したい。

こうした様々な課題に対応するためには、幅広いテーマを包摂し、かつ長期的な視点が必要である。長期的視点については、現在、ほとんどの管理組合は長期修繕計画を作成しているが、この計画は経年劣化等した建物・設備を計画的に修繕し、引き渡し当時に近い状態にするもので、社会経済状況の変化や技術進歩、居住者の加齢等に伴う、新たな機能の追加等は含まれていないのが普通である。このため長期修繕計画を見れば何年頃に工事を行うかは分かるが、マンションを改善・改良する目標にはなりにくい。

特に現在のように人口が減少するなかで超高齢社会が進行し、加えて地震、風水害の危険性が大きい時代には、区分所有者・居住者の最も切実な共同の利益の実現である＜健康と生命を守ること＞を建物並びにその敷地及び附属施設の管理の基本的課題と位置付けることも考えられる。

詳細は第６章で紹介するが、マンション管理センターが提唱する「長期マネジメント計画」等を、上記の視点で導入することで、多くの区分所有者が取り組むべき課題やマンションの将来像を共有することが望ましい。

第３章　マンションの感染症対策

３－１　感染症対策はこれからのマンションの必須課題

新型コロナウイルス感染症が１年以上にわたり全世界で猛威をふるい続け、多くの人が死亡したことで、私たちは感染症の恐ろしさを実感した。人類と感染症の関わりの歴史は古い。中世ヨーロッパではペストで人口の１／３が失われたという。日本でも天然痘、コレラ、赤痢等の流行が度々発生し多くの人が死亡した。京都の祇園祭は、平安時代に疫病が流行したとき厄災の除去を祈ったことに由来する。近代では 1918 年から世界中で５億人以上が感染し、死者が 2,000 万人とも 4,000 万人ともいわれるスペイン風邪の流行もあった。

しかし、ワクチンの開発や抗生物質の発見により、感染症の予防・治療方法が飛躍的に進歩したことで、感染症への警戒心は低下してきた。

マンションの建物・設備や管理運営、生活のマナー・ルール等でも感染症についてほとんど触れられないまま現在まできた。新型コロナウイルス感染症が終息しても、再び新たな感染症の問題が発生する可能性がある。感染症対策は地震や水害と同様に、自然災害の一つとしてこれからのマンションの生活・管理の「必須課題」である。

３－２　マンションは感染リスクが大きい

新型コロナ感染症の蔓延は、社会経済生活全体に大きな影響を与え、これまでのライフスタイルの変更も迫られている。都市の主要な居住形態であるマンションの生活や維持管理についても、新たな発想による感染症対策が求められている。

マンションは開口部が少ない同じ建物で多くの人がエントランス、廊下、エレベーター等の共用施設を利用して生活をしている。土地を高度有効利用して建設されたマンションは、建物の仕組み上、どうしても密閉、密集、密接の「三密」になりやすい。感染症対策に不可欠な換気についても、窓や開口部の位置によっては風通しが悪く、十分に空気が入れ替わらないこともある。内廊下型のマンションの場合、空調設備があっても空気が循環するだけで、外部の空気が取り入れられないこともある。超高層マンションでは危険防止のため住戸の窓を大きく開けられないこともある。

また、過去、香港の集合住宅「アモイガーデンズ」において SARS の集団感染発生の要因として、下水道配管を通じて感染が拡大したと考えられている。

このように建物・設備等のハード面で、マンションは戸建て住宅に比べ感染症対策上のハンディを背負っていることは否めない。

加えてマンションは区分所有者全員で構成する管理組合が、総会や理事会等の機関による協議に基づき管理運営する必要があり、制度上も人と人が接触する機会が多い。このようにマンションはハードとソフトの両面で新型コロナウイルス感染症による感染リスクが大きいことになる。

3－3　感染症に強いマンションの衛生対策

従来マンションにおいては病害虫対策や下水道の衛生管理、ゴミ廃棄対策など一般的な衛生管理は行われてきたが、新型コロナウイルス感染症のような感染力が強く、重症化し、死亡者も多い感染症の蔓延に対する対策はあまりとられてこなかった。災害対策においても地震、風水害、火災等の対策が主で、感染症についてはあまり考えてられてこなかった。今回の新型コロナウイルス感染症の流行は、このような従来の対策の修正を迫るものと考えられる。

マンションにおける感染症対策を考える場合、対象の感染症がどのような感染経路をたどるものであるかを考えておく必要がある。

①　飛沫感染
新型コロナウイルス感染症の場合、最も危険なのは「飛沫感染」である。感染者が咳やくしゃみをすることにより、唾や飛沫が飛散し、近くにいる健康人がそれを吸い込み感染する、ただし２m以上離れると感染リスクは低くなる。また、感染者がマスクをすることで、飛散する飛沫は少なくなるし、健康人がマスクをすることで、飛沫を吸い込む量が低減され、予防に寄与する。
②　接触感染
感染者からの飛沫が物に付着し、それを触った人が感染するのが「接触感染」である。手などに付着したウイルスが、その後口などに入り、感染する。このケースでは、感染者が接触したと思われる場所を消毒したり、正しい手洗い、手指消毒をしたりすることで、リスクは低くなる。新型コロナウイルス感染症で喫煙者の感染リスクが高いのは、汚染された指でタバコを取り出し、それを口に持っていくため、ということが分かっている。
③　空気感染
ウイルスが空気中に浮遊し、それを吸い込むことで起こるのが「空気感染」である。麻疹などは皮膚から空気中にウイルスが放散され、患者と同じ部屋にいただけで感染するという本格的な空気感染を起こす。新型コロナウイルス感染症はそこまで強くないが、飛沫がより細かいミストとなり、空気中を漂い空気感染的経路をたどると言われている。
④血液感染
血液が傷口や粘膜に付着することによるのが「血液感染」である。新型コロナウイルスは血液中に存在し、川崎病的な血管病変を起こす例が報告されているので、感染者の血液に触れるのは避けたほうがいい。
⑤ベクター感染

病原体をある宿主から他の宿主へ運ぶことで感染症を媒介する生物のことをベクターという。新型コロナウイルス感染症では、虫や小動物を介する感染は報告されていない。ヒトから犬などペットが感染した例は報告されているが、ペットからヒトへの感染は報告されていない。

3－4　マンションにおける感染経路

新型コロナウイルスに限らず、主要な感染症の感染経路を想定し、対策を講ずる必要がある。

（1）ヒトヒト感染を起こす感染症

まず、感染した住人から、他の居住者への感染を想定する必要がある。これは単純な飛沫感染、接触感染だけでなく、下水配管を通じた感染や、共用部の空調による感染も想定すべきである。また、汚染した飲食物の持ち込みも想定される。常在病原体の繁殖もあり、これは温水プールや大浴槽のあるマンションでレジオネラ菌が繁殖するケースである。塩素消毒や頻繁な清掃の励行が必要となる。

一方、悪意を持って病原体を受水槽等に入れる場合もあることも留意しておく必要がある。いったん侵入を許すと被害が大きいため、容易に立ち入れない施錠等の対策が必要である。

（2）ベクター感染する感染症

動物や虫からの感染が起こりうることも想定する必要がある。病原体を持ったペットのケースでは、狂犬病が有名で、飼い主が予防接種を行っていると思う。

また、人畜共通感染症にも留意すべきである。わが国で見られるペット等の人畜共通感染症は約50 種類あると言われ、主にインコが持つオウム病、猫の糞から伝染するトキソプラズマ症等、同居する子どもや高齢者だけでなく、健康な人にも感染することがある。マンションにおいては猫や犬等を登録制にしていることが多いが、感染症の視点から考えると鳥や小動物も考慮し、住民への啓発を図るべきである。

また、ハトやカラス等が鳥インフルエンザを持ち込む危険性がある。鳥インフルエンザは渡り鳥が持ち込み、常住するハトやカラス等に感染する。バルコニー等の鳥の糞を清掃する際、マスクや手袋をするなどの対応が求められる。

病原体を持った昆虫としては、蚊が主に想定され、従来日本脳炎対策としてボウフラ撲滅等の対策がとられてきた。一方、近年の温暖化に伴いマラリアやデング熱の国内での流行が危惧されている。マラリアは従来の日本脳炎の対策で防止できる。しかし、デング熱を媒介する蚊は日本脳炎やマラリアと異なり、淀んだ汚水ではなく、きれいな水で繁殖する。したがってシンガポールのような上水道が完備した都市部で蔓延している。日本でも発生した場合、マンションでは上水道の漏出の防止、降雨後の雨水の停留がないように留意する必要がある。なお、ゴキブリは嫌がられるため

駆除の対象であったが、従来は特に媒介する感染症は知られていなかった。しかし、SARS の時に、下水排管を通るゴキブリがウイルスを運ぶ例があることから、新型コロナウイルス感染症も同様の危険性がある。従来にも増した駆除が求められる。

病原体を持った小動物対策としては、ネズミの駆除が行われている。ネズミもゴキブリ同様、下水排管からのウイルスを持ち込む危険性が否定できない。

3－5　新型コロナウイルス感染症におけるリスクマネジメント

新型コロナウイルス感染症におけるリスクマネジメントは、一次予防から三次予防に分けられる。

①一次予防
● マンションの居住者や出入りする人の中に感染者が「かならずいる」と想定し対策を講ずる ● 新型コロナウイルス感染症の場合は、マンション居住者に毎日の検温、居住住戸外に出る際のマスク着用、帰宅時の手指消毒を義務づける ● 集会時には検温、マスク着用、手指消毒と記録を義務づける ● 出入り業者等については、同様の対策をするのが望ましいが、短時間で用事が済む業者の場合は煩雑なため、少なくとも来た時間と、氏名、連絡先を記録する仕組みが必要である
②二次予防（感染者が判明した場合の早期対応）
● 登録した名簿等でその時間帯に接触した濃厚接触者を確定し、早期に連絡する仕組みを作っておく必要がある ● 一次予防で作成する名簿には、滞在時間と連絡先電話番号（携帯電話が望ましい）が必須となる ● 感染者が通った通路やエレベーター、立ち回り先は当面封鎖する
③三次予防（感染者が判明した後の復旧、再感染防止策）
● 先ず、感染者が通った共用部分や立ち寄り先を消毒し、居住者が二次感染するのを防止する ● 感染拡大があった場合、どこに対策の漏れがあったか検討し、次の対策に生かす必要がある ● 今回の新型コロナウイルス感染症における医療機関のクラスターでは、事務用品・事務機器の共用による感染拡大が明かになっている ● 訪問者等が使用する筆記用具は共用をさけ、基本的に本人が所有する筆記用具を使ってもらうようにすべきである

3－6　新型コロナウイルス感染症のこれから

今回の新型コロナウイルス感染症が、近いうちに終息するものであれば喜ばしい。しかし、ワクチン接種が進んだとしても、一気に終息には向わないかもしれないという状況になっている。従って、しばらく自粛して外出を控えていればいいというものではない。日本だけでなく世界の人々に新しい生活様式を迫る可能性が出てきている。

マンションにおいても、怖いから管理組合の集会や居住者の集会をやらないという対応では、短期的にはなんとかなっても長期的には支障がでてくる。Zoom 会議など IT 手法を活用する方法もあるがＩＴリテラシーの格差も考慮すべきである。

現時点では、新型コロナウイルス感染症についての知見はまだ十分に得られてはおらず、未解明の部分が多い。新型コロナウイルス感染症についての正しい情報を収集し、正しく理解し、リスク対応を考慮して、新しいマンション生活のあり方を模索することになる。

3－7　マンションにおける新型コロナウイルス感染症への具体的な対策

（1）換気

マンション特徴の一つは気密性が高いことであり、新型コロナウイルス感染装対策として換気は重要である。建築基準法で換気が重視されるようになったのは、シックハウス症候群が社会問題になったことを契機に建築基準法が改正された 2003 年 7 月以降のことである。法改正以降に建築確認を受けた住宅（マンションを含む）は 24 時間換気設備の設置が義務付けられている。したがって法改正前に建築確認を受けたマンションは、24 時間換気システムが採用されていない可能性がある。自分たちのマンションがいつ建築確認を受けているかを確かめるようにしたい。

エアコンを設置しているから換気ができるという誤解もあるが、通常のエアコンには換気機能がついていないものが多い。24 時間換気システムが採用されていない場合には、できるだけ離れたところにある 2 つの窓を定期的にあけて、風の通り道をつくり換気をする必要がある。この場合、キッチンの換気扇も併用すれば他の部屋の空気を入れ換えることもできる。

マンションの場合、感染防止のためには各住戸内だけでなく、多数の居住者が利用するエントランスホール、廊下等の共用部分の換気が特に重要である。換気システムの有無、性能等を管理組合で確かめて、換気が不十分なときは新たな設備の導入や換気口の設置等の対策を検討し、管理組合総会で決定する必要がある。

（2） 3密を避けソーシャルディスタンスをとる

密閉、密集、密接の3密を避けるようにお互いに気をつけるようにし、エレベーターに乗るときは定員の3分の1程度にする。エントランスホールや共用廊下の窓を開けるなど換気に努める。オートロックドアが換気の妨げになるときは、不審者が侵入しないように注意しながら、ときどきドアを開けて空気を入れ換える。

会話をするときや会議をするときは、お互いに2メートル程度の距離をとる。居住者が清掃等の共同作業をするときも同じように間隔をとる。マンション生活ではお互いのコミュニケーションが大切である。マンションの状態に応じて、感染防止と居住者の相互理解を深めることを両立させるための創意、工夫をする。

（3）消毒

管理会社との業務委託契約には感染症についての消毒は通常含まれていない。また、管理会社によっては新型コロナウイルス感染症の感染者が出たマンションの管理業務を縮小するところもある。マンションの消毒は管理組合等が行うことになると考え準備することが望ましい。

厚生労働省・経済産業省・消費者庁のホームページの「新型コロナウイルスの消毒・除菌方法について」が参考になるので、一部転載する。

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/syoudoku_00001.html

【「消毒」と「除菌」について】

- 「消毒」は、菌やウイルスを無毒化することです。「薬機法」（※1）に基づき、厚生労働大臣が品質・有効性・安全性を確認した「医薬品・医薬部外品」の製品に記されています。
- 「除菌」は、菌やウイルスの数を減らすことです。「医薬品・医薬部外品」以外の製品に記されることが多いようです。「消毒」の語は使いませんが、実際には細菌やウイルスを無毒化できる製品もあります（一部の洗剤や漂白剤など）。
- なお、「医薬品・医薬部外品」の「消毒剤」であっても、それ以外の「除菌剤」であっても、全ての菌やウイルスに効果があるわけではなく、新型コロナウイルスに有効な製品は一部であることに注意が必要です。
- また、手指など人体に用いる場合は、品質・有効性・人体への安全性が確認された「医薬品・医薬部外品」（「医薬品」「医薬部外品」との表示のあるもの）を使用してください。

※1　医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律

（4）ゴミ処理

廃棄物処理における新型コロナウイルス感染症に係る感染症対策について、環境省は「廃棄物処理における新型インフルエンザ対策ガイドライン」に準拠し、安全かつ安定的に行うことを求めている。ガイドラインは一般家庭等から出される廃棄物について次のように記載している。

https://www.env.go.jp/recycle/misc/new-flu/

一般家庭等から出される廃棄物について
家庭や事業所からは、新型インフルエンザの感染者が使用したマスクやティッシュ等の呼吸器系分泌物が付着した廃棄物が排出され、これらは、市町村の処理責任のもと、一般廃棄物として処理されることになる。これらの廃棄物は、ゴミ袋等に入れ封をして排出するなど、通常のインフルエンザの感染に伴い家庭等から排出される廃棄物と同様の取扱い方法で適正に処理されれば、廃棄物を媒体とした新たな感染をもたらすおそれはないと考えられる。

横浜市は「使用済みのマスク・ティッシュについては、透明または半透明のビニール袋等に入れ、しっかり縛って封をした上で、燃やせるごみの指定収集袋に入れてお出しください。」としている。

3－8　新しい生活様式に対応する管理組合運営

（1）Ｗｅｂ等で管理組合の会議を行う

感染防止のため管理組合総会や理事会の開催を控えてきたマンションも多いが、管理組合の機能を全て止めるわけにはいかない。総会や理事会で協議する必要もある。会場を換気し席を離すといった感染防止策を徹底し、議決権行使書や委任状を活用して会議を開く方法もあるが、この際、デジタル化に取り組みたい。総会などの際 Web 配信を併用すれば、実際に会場に来る人を減らしつつ、区分所有者の出席の権利を保障することができる。テレワークでＷｅｂ会議に慣れてきた人も増えているから前向きに考えたい。

（2）マンションの内外を見直す

在宅勤務やテレワークが定着し、マンションにいる時間が増えた人もいる。普段いなかった時間に在宅となることで騒音に気づくようになりトラブルになったり、おうち時間が増えることでゴミが増加したり、思わぬ問題が出てきている。これまで建物や設備の状態に目を向ける余裕が無かった人が、この機会にマンションの状態を見ると、問題点や改善したいことが見つかることも多い。管理費等の使い方を見直すことも含め生活の場であるとともに、資産であるマンションを守り、将来のことも考える機会にしたい。

（３）高齢者等に配慮する

外出を控え自宅にいることが多いと運動不足になる。特に高齢者の場合は足腰が弱り、認知症になるリスクも増える。この間に要介護度が一気に上がった人も多い。単身高齢者や高齢夫婦だけの世帯で困りごとがないか、管理組合で把握しておき、民生委員等とも相談して、事故などを防ぐことは、マンション全体の共同の利益を守るためにも必要である。

（４）在宅避難ができるマンションにする

2020 年７月豪雨の被災地では、新型コロナウイルス感染症対策も大きな課題になった。避難所が三密になることを避けるため、定員が従来の 3 分の 1 程度に減った避難所もあるという。

堅固な不燃構造で中高層階であるマンションは在宅避難がしやすい建物である。災害で建物が大きな被害を受けなければ、できるだけマンションにとどまり在宅避難が出来るようにする。食料、飲料水、簡易トイレ、電源等だけでなく体温計、マスク、使い捨て手袋、消毒液等も備蓄する。持病があり処方箋で薬を手に入れている人は、医師と相談をして最低 2 週間程度の薬の備蓄を忘れないようにする。

３－９　マンション居住者が感染した場合

マンション居住者が感染をしたら、どう対応するかは難しい問題である。感染した人への差別等が生ずることになるから、居住者に知らせるべきではないという考えと、感染拡大を防ぐために情報を公開し、消毒等の対策を徹底すべきだという考えがある。

共同の利益を守るためには、感染の事実を伝えたうえで感染防止策をとることが原則だが、生活現場では差別や嫌がらせで、人が傷つくことは容易に想像される。

感染が拡大した場合、医療体制のひっ迫によりホテル等の療養隔離も困難になる可能性があるため、実際に感染者が出る前に、管理組合として協議し、どのような対応ができるか決めておきたい。

以下は、情報を公開する場合を含む、マンション自治会の支援対応例である。

＜マンション内で新型コロナ陽性者が発生した場合の対応について＞	
①	PCR 検査で「陽性」と判定された居住者は、遅滞なく自治会長（●●●）または副会長（●●●）に通報し、在宅家族の生活支援を要請する。 ※　連絡先記載（TEL、メールアドレス）
②	通報を受けた自治会長または副会長は、感染者の個人情報（部屋番号・氏名）を秘匿し、生活支援者以外に公表しない旨を通知して、以下の行動手順を伝える。

③	「陽性者の内、有症者（軽症・中等症・重症）は保健所と協議の上で医療機関に搬送・入院隔離する」
④	「無症状の陽性者はホテル等の自治体指定療養施設で療養隔離する」 （自治体指定療養施設が利用できない場合は、●●ルームを使用する）
⑤	「家族等の濃厚接触者で、陰性判定者は自宅内自主隔離を徹底する」ことを伝え、具体的な対応については以下の事項を伝える。
⑥	気密性が高いマンションの建物構造の利点を生かし、感染者の家族を専有住戸内で 1～2 週間（その時点の保健所の指示に準ずる）自主隔離することで、マンション内の二次感染は防げる。
⑦	自宅で自主隔離生活に入った陰性判定の感染者家族は、隔離期間中に必要な生活物資（食糧・飲料水・医薬品・生活用品等）を電話またはメールを利用して自治会長または副会長に「買い物代行支援」を要請する。 （無症状陽性者の内､自治体指定療養施設に入所できない居住者が●●●ルームを使用する場合も、上記と同様の取り扱いとする）
⑧	自治会長または副会長が買い物代行の要請を受けた場合は、必要経費を一旦立て替えて物資を購入し、自宅玄関先で「非接触型」で引き渡す。（インターホンを活用し対面しない） （立替え購入したレシートはコピーを保存し、レシート本証は買い物依頼者に引き渡す）
⑨	1～2 週間の自宅内隔離期間経過後に、PCR 検査で陰性が再確認されれば、家族は日常生活に戻り、買い物代行費用等の精算を行う。
注	※感染の申告を受けた自治会等の組織は、感染者とその家族がマンション内で孤立・疎外されないように、風評被害の防止策を徹底する。 ※陽性判定者が入院前に利用したエレベーター、共用廊下、手摺りなどは、自治会と管理組合が連携し、保健所の指導を受けて一斉消毒を実施する。

参考資料提供：よこすか海辺ニュータウン　ソフィアステイシア

３－１０　地球温暖化がもたらす感染症の影響

環境省は 2005 年～06 年に「地球温暖化の感染症に係る影響に関する懇談会」を開催し、その結果をパンフレット「地球温暖化と感染症」にまとめホームページで公開している。

http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=8132

これは約 15 年前の時点で分かっている温暖化と感染症の関係を示したものである。例えば 2009 年にＷＨＯがパンデミック宣言をし、2012 年に新型インフルエンザ等対策特別措置法が制定されることになった新型インフルエンザには触れられていないが、地球温暖化と感染症との関係を政

府が示した意味は大きい。今後、新たな感染症がどのような形で出現するか分からない。未知の感染症を防ぐためにもウガイ、手洗、咳エチケット等の基本動作は常に行うようにしたい。

第４章　これからの災害対策

４－１　複合災害のリスクに備える

日本は災害大国ともいえる特徴をもっているが、従来の災害対策は地震と風水害について別々に考えられることが多かった。地震と風水害は災害の性質や被害状況が異なることから、対策を分けて考えることは当然のことだが、地震と風水害が同時に起きる複合災害となる可能性もある。これに感染症が加わることになると被害がさらに大きくなる。マンションは日頃の備えによっては、こうした複合災害に対しても低層住宅が連坦する地区よりも対策を講じやすいと考えられている。災害に対するマンションの長所と短所を前提に対策を立てる必要がある。

（１）地震のリスク

日本は環太平洋地震帯に位置し、地殻変動が激しく地震活動が活発で、世界の地震の２割は日本周辺で発生している。日本で発生する地震は３つのタイプに分類できる。

①　プレート境界で発生する地震
太平洋プレートやフィリピン海プレートの沈み込みに伴い、陸側のプレートの端が引きずりこまれ、限界に達したときに陸側のプレートが跳ね上がり、地震が発生する。 （例）Ｍ８～９クラスの巨大地震 ● 関東大地震（大正 12 年[1923 年]、M7.9、死者･行方不明者約 14 万人） ● 東南海地震（昭和 19 年[1944 年]、M7.9、 ● 東日本大震災（平成 13 年〔2011 年〕、M9.0、死者･行方不明者 19,000 人超）
②　プレート内で発生する地震
プレートの内部で大規模な断層運動が起こり地震が発生することがある。 （例） ● 昭和三陸地震　（昭和８年[1933 年]、M8.1、死者･行方不明者約３千人） ● 釧路沖地震　（平成５年[1993 年]、M7.5、死者２人） ● 北海道東方沖地震（平成６年[1994 年]、M8.2、死者０人)
③　内陸部の活断層を震源とする地震
内陸部の活断層が活動すると、震源が地表面に近いため、マグニチュードが小さくても甚大な被害になることがある。 （例） ● 阪神・淡路大震災（平成７年[1995 年]、M7.3　死者 6,434 人) ● 熊本地震（平成 28 年［2016 年］、M6.5　死者 204 人）

＜南海トラフ巨大地震と首都直下地震＞

- 南海トラフ巨大地震はプレート境界型の地震で 200 年程度の間隔で周期的に発生するといわれている。発生確率は今後 30 年以内に 70%～80%、予測されるマグニチュードは 8～9 といわれている。
- 首都直下地震はプレート内で発生する地震で、発生確率は今後 30 年以内に 70%。予測されるマグニチュードは７程度といわれている。
- 地震による被害は、阪神淡路大震災や東日本大震災より、かなり大きいと予想されている。

地震名	死者・行方不明	被害額
阪神・淡路大震災	6,436 人	９兆６千億円
東日本大震災	19,000 人以上	１９兆円
南海トラフ巨大地震	320,000 人超	２４０兆円
首都直下地震	約 23,000 人	１２０兆円

（２）増える水害被害

台風は、過去 30 年間（1981～2010 年）において１年間の平均約 26 個発生し、内約 11 個が日本から 300km 以内に接近し、約３個が日本に上陸している。発生・接近・上陸ともに７月から 10 月にかけてが最も多くなっている。台風の発生件数等は毎年変わるが、最近大きく変化しているとは言えない。しかし。降水量は増加傾向にある。猛烈な雨（1 時間降水量 80mm 以上の雨）の年間発生回数は、増加している。今後、地球温暖化の進行に伴って、大雨や短時間に降る強い雨の頻度はさらに増加すると予測されており、台風や豪雨による風水害・土砂災害発生リスクが高くなっている。

東京、大阪、名古屋等多くの大都市が展開している我が国の平野は、約 6 千年前の縄文海進時には海岸線はかなり内陸部にあったと推定されるように、多くは沖積層という過去 1 万年以内に堆積した若齢の軟弱地盤の上にある。このため、約 2 百万年前に形成された堅固な洪積層の上に発展したヨーロッパ諸国の都市に比較して、構造物等の安全対策が極めて重要になってくる。また、これらの都市は河川が地盤高より高いころを流れているところも多い。さらに、地盤沈下が発生しやすく、その結果として下流にはゼロメートル地帯が広がり、洪水のみならず高潮による被害の危険性も高い。

例えば、荒川水系と利根川水系の大河川が形成した低地部にある東京都の江東５区（江戸川区、足立区、葛飾区、墨田区、江東区）は、大雨による河川の氾濫で区域の大部分が長期間浸し、約 250

万人のうち約 210 万人が東京西部、千葉、埼玉、神奈川県等に広域避難をする必要があるとしている。

また、マンションが多く存在する都市部では、河川の氾濫による水害だけでなく、下水処理施設の排水能力を超える降雨があると、マンホール等から下水があふれ出でて内水氾濫が起きる可能性がある。河川から遠く標高も高い地域のマンションでも、坂の下等に立地している場合は集中豪雨等により浸水する可能性がある。

（３）第三の自然災害――感染症

新型コロナウイルス感染症の蔓延により、感染症の恐ろしさを改めて認識することになった。ウイルスや細菌による感染症も自然災害の一つとしてとらえ、防災活動の対象と考える必要がある。

これまでは、災害が発生した時や発生の恐れがあるとき、多くの人は避難所を利用してきたが、コロナ禍で避難所の開設や避難行動にも、新しい発想が必要になっている。

多数の人が避難所に集まると感染症のクラスターが発生する可能性があるため、区市町村等が避難所を開設するときは、３密を避けるため収容人員を大幅に減らす等の対策をとるようにしている。避難所の数を増やすことも計画されているが、担い手不足も懸念される。建物が堅固な構造のマンションは、地震や風水害による被害が比較的少ないと考えられる。避難所に行かずマンションに留まる在宅避難をすることを想定した対策を行う必要がある。

また、管理組合としての共用部等の感染症対策の防災備蓄品の整備も必要である。（マスク、消毒、簡易トイレ、ウエットティッシュ等）

４－２　マンション長所と短所を考慮した災害対策

（１）堅固・不燃構造の建物で、命を守るシェルターとしての可能性

日本の伝統的な市街地は木造・低層の建物が狭い道路を挟んで並んでいため、地震が発生すると建物が倒壊、火災で多くの人が犠牲になった。堅固な不燃構造のマンションは倒壊や火災になる可能性が低いため居住者の生命を守る可能性が高い。大都市の市街地の建造物が大きな被害を受け、建替えが必要とされるマンションが 100 棟を超えた阪神・淡路大震災でも、死亡したマンション居住者はほとんどいない。２度の震度７の揺れに見舞われ被災したマンションも多い熊本地震でも、マンション居住者は犠牲になっていない。

中高層の建物であるマンションは水害による被害も受けにくい。低層階が浸水しても中高層階は無事なことが多い。水害発生時に避難所に行かずに在宅避難できる可能性もある。津波が襲う危険性が大きい沿岸部ではマンションを津波避難ビルとしていることも多い。

（２）ライフライン途絶の影響を受けやすい

マンンションは中高層の建物であるため様々設備がある。しかも多くは電力を使用している。このため災害により停電が生じると設備が使用できなくなり、電灯や家電製品が使えないだけでなく、マンション生活に支障が出ることになる。エレベーターが使用できないと中層階以上の住戸への往復は難しくなり、特に高齢居住者は１階に降りると住戸に戻ることができなくなる。安全装置がついていないエレベーターは、地震発生時にカゴの中に閉じ込められることがある。首都直下地震の発生時に約 17,000 人が閉じ込められると予想されている。

上下水道も電力を使用することが多く、飲料水を得ることもできなくなる。特に深刻なことはトイレを使えなくなることで、簡易トイレは必需品である。

マンションの受変電設備は多くの場合、地階や 1 階に設置されているため、浸水する可能性がある。

階数が高くなるほど地震の揺れが大きくなるため、震度が低い場合でも家具転倒等が起きやすい。マンションでは建物の倒壊等による圧死等は起きる危険性がすくないが、家具転倒やガラス・瀬戸物等の散乱による負傷は起きやすい。

（３）マンションに対する救助・支援は遅れる可能性がある

災害発生時には木造住宅等が多い地区が大きな被害を受ける可能性が高い。消防等の公助力は被害の大きなところに集中投下されるため、マンションに対する救助・支援は遅れる可能性がある。マンションは被害を受けても外部から分かりにくいこともある。特に高層階の被害は分かりにくく、救助や支援も難しい。管理組合や防災組織の対応力が低く、日頃の居住者の交流が少ないマンションは、災害発生時に混乱が起きることで二次災害が生ずることもある。

４－３　災害時の基本方針と防災組織の編成

（１）目的と基本方針

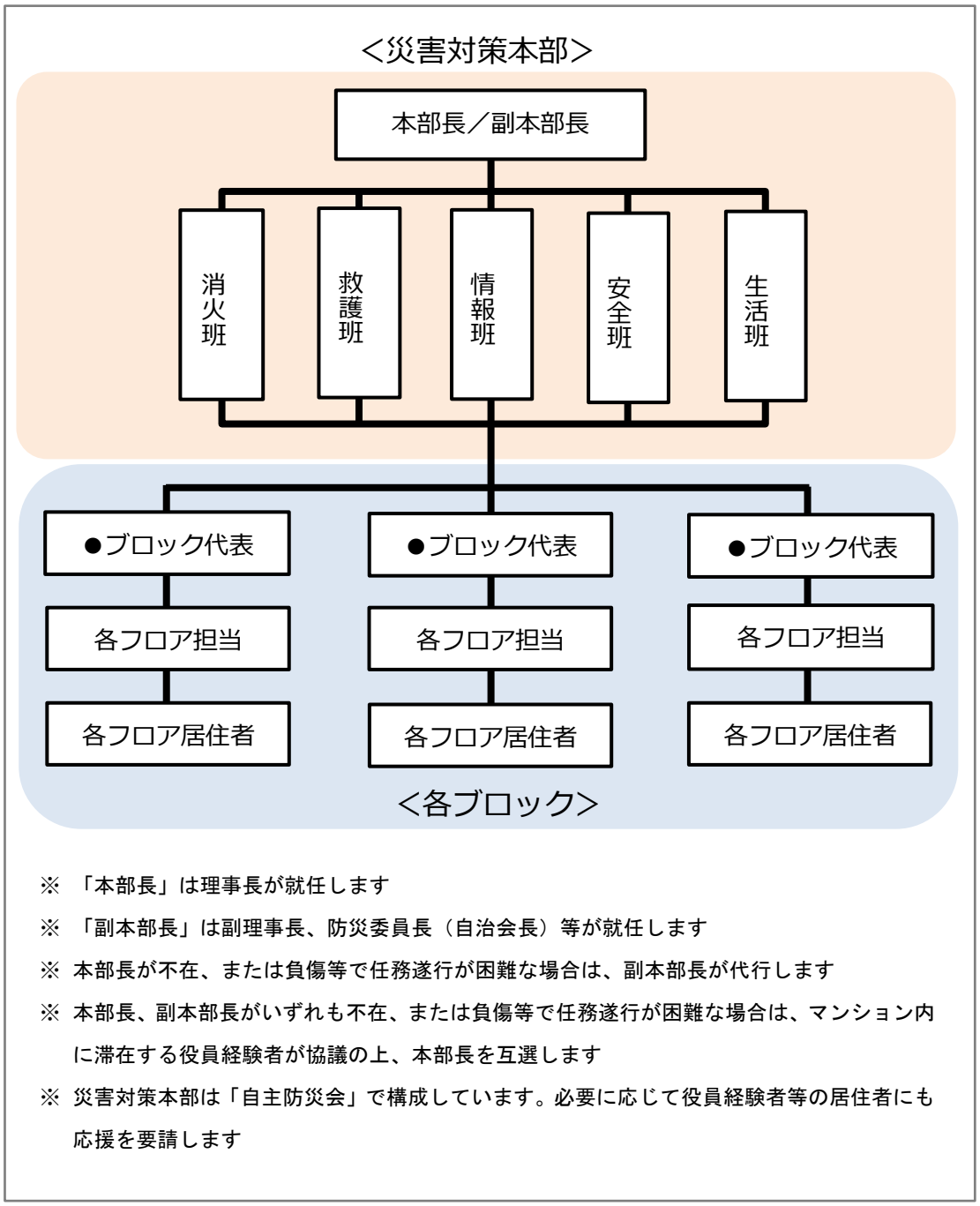
居住者は、「自分の命は自分が守る」という防災の原則に立ち、お互いが助け合い、共助を中心とした協力体制のもと、在宅避難生活も念頭に置いた被災生活を乗り切り復旧復興に努めることを目標とすることが望ましい。

災害対策本部設置等のマニュアル化、安否確認方法の確立、広域避難時の連絡網（災害対応名簿等を含む）、緊急事態時の管理組合機能維持方法の周知、在宅避難時のマナー・ルール等も事前に検討しておく。

（２）防災組織の編成

災害は何時発生するか分からない。在宅者が少ない平日の昼間等の発生や、理事長や役員等の中心メンバーが不在のこともある。それぞれの役割ごとに複数の代理者を決めておくことで、発災時に迅速に対応できるようにする。

＜体制例＞



※ 「本部長」は理事長が就任します

※ 「副本部長」は副理事長、防災委員長（自治会長）等が就任します

※ 本部長が不在、または負傷等で任務遂行が困難な場合は、副本部長が代行します

※ 本部長、副本部長がいずれも不在、または負傷等で任務遂行が困難な場合は、マンション内に滞在する役員経験者が協議の上、本部長を互選します

※ 災害対策本部は「自主防災会」で構成しています。必要に応じて役員経験者等の居住者にも応援を要請します

＜災害対策本部の役割＞

<table>
<tr><th colspan="2">分類</th><th>担当</th><th>主な役割</th></tr>
<tr><td rowspan="7">災害対策本部</td><td>本部長</td><td>理事長</td><td rowspan="2">● 活動全体の把握および指示
● 各班・防災拠点と連携した活動の実施</td></tr>
<tr><td>副本部長</td><td>副理事長
防災委員長</td></tr>
<tr><td>情報班</td><td>○名</td><td>● 居住者の安否確認情報とりまとめ、整理
● 防災情報の収集、居住者への周知
● 団地全体の被害情報を把握</td></tr>
<tr><td>救護班</td><td>○名</td><td>● 避難行動要支援者・負傷者等の救出救護、避難誘導
● 救護所の開設・運営</td></tr>
<tr><td>安全班</td><td>○名</td><td>● 建物・設備の被害状況の把握、応急対応、安全確保
● 建物内外の管理・防犯活動
● 救護班・生活班への協力</td></tr>
<tr><td>消火班</td><td>○名</td><td>● 初期消火
● 二次災害の予防</td></tr>
<tr><td>生活班</td><td>○名</td><td>● 備蓄用品、救援物資等の管理、配布
● 災害用トイレ等の設置、運用
● ゴミ集積場所の確保、衛生管理</td></tr>
<tr><td colspan="2">（ブロック代表）</td><td>フロア担当より互選</td><td>● ブロック情報のとりまとめ（安否情報・被害箇所等）</td></tr>
<tr><td colspan="2">フロア担当</td><td>フロア居住者</td><td>● フロア情報のとりまめ（安否情報・被害箇所等）</td></tr>
</table>

（3）災害時のルール（避難等について）

① 外部に避難するとき

避難する場合は、避難先や連絡先等を災害対策本部へ必ず届けてもらうようにする。また、通電火災等を防ぐために、以下の約束事を徹底させる必要がある。

避難等で自宅を留守にする際の約束事
□ 「避難先、連絡先等の届出」を対策本部に必ず提出する
□ 必ず連絡が取れる電話番号を記載する（復旧のために連絡を取る必要があります）
□ 電気ブレーカーを落として、電気製品のプラグをコンセントから抜く
□ 水道・ガスの元栓を閉める
□ 戸締りをし、特に貴重品の管理は個人の責任で行う
□ 腐りそうな食品などは何らかの処理をする
□ 定期的にマンション居住者（対策本部）と連絡を取り、マンション内の状況を知るようにする
□ 避難先から帰宅したら、必ず対策本部に連絡する

② 在宅避難生活のルールとマナー

在宅避難生活は、平時と全く違う過酷な状況のなかで、マンション居住者が助け合い、協力しながら、少なくとも１週間以上を過ごすことになる。これまでの管理規約や細則とは異なるルールやマナーが必要になる。

在宅避難生活のルール
● 共用部分は禁煙
● 水道、生活排水、トイレの使用禁止
● ゴミの分別を徹底し、ゴミ収集が再開されるまで自宅内で清潔に保管する
● 要配慮者への見守りと生活支援は、居住者が協力して行う
在宅避難生活のマナー
● ゆずりあいの心をもって生活する
● 共同生活の和を乱さないように、決められたことを守る
● 高齢者や身体虚弱者、妊産婦、乳幼児など、要配慮者への気配りを心がける
● 救援物資の配給が始まったら、秩序ある配分を心がけ、要配慮者を優先とする

４－４　平時の防災活動

（１）マンション全体での取り組み

いざというときにマンション居住者の力が発揮できるように、できるだけ多くの居住者が協力して防災活動に取り組むことが必要である。

①　防災知識の普及・啓発
災害対策では、団地居住者の一人ひとりが防災に関心を持ち、準備することが重要であり、居住者への防災知識の普及や啓発活動を行う。例）地域の防災セミナーの参加等
②　各住戸の居住者による安否の表示方法
発災時の安否の告知方法を予め全居住者に周知する。 例）「無事です」「救助お願い」等を表示したシートの掲示、黄色の布の掲示等
③　マンション内外の安全点検
防災の基本は、自分たちの住むマンションを知ることである。マンション内外の危険な場所や防災上問題のある場所等を確認し、改善のための提案や働きかけ等を行う。
④　防災資器材の整備
防災資器材は災害発生時に力になる。防災資器材を整備し、日頃から点検や使い方を確認する。
⑤　高齢者等の健康維持
災害発生時に高齢居住者が命を守るためには、できるだけ自立対応できるようにすることが望ましい。地元の地域包括支援センター等の協力も得て、介護状態にならないように健康維持を支援することも平時の防災活動の一環である。
⑥　防災訓練
いざというとき、あわてず、的確に対応するために訓練が欠かせない。居住者に積極的な参加を呼びかけて訓練を行う。訓練はワンパターンにならないように内容を工夫し、夜間等に行うことも検討する。平日の昼間等、多くの居住者が勤務先等にいるため、団地の在宅者が少ない時間帯に実施することも検討する。

（2）各世帯での取り組み

① 住戸内の安全確保
● 家具類が動かないように固定する ● 背の高い家具の上に物を置かない ● 重いものは下段に、軽いものは上段に置き、重心が低くなるように置く ● 家具の配置を見直し、倒れた家具でドアをふさがれたり窓ガラスが破損しないようにする ● 避難経路を確保する ● ガラスや食器が飛散しないよう、飛散防止フィルムなどを貼る。耐震ラッチを取りつける ● 寝室には家具を置かないなど、セーフティルームをつくる
② 水、食料、簡易トイレ等の備蓄
● 水（1 日 3 リットル×家族×7 日分） ● 食料は日常備蓄を心がける（普段から食べ慣れたものを多めに備蓄し、日常で古いものから順に食べていき、一定量を確保しておく） ● 簡易トイレ（1 日 5 回×家族×7 日分）
③家族の連絡先、連絡方法の確認
● 災害伝言板（171 等）を習熟しておく（体験利用あり） ● 安否確認方法を決めておく ● 待ち合わせ場所を決めておく ● 自宅を離れる時のルール等を決めておく ● 貴重品の管理方法を決めておく ● 地域の避難所やマンションのルールを知っておく
④ 医薬品等の余裕をもった保管
● 常備薬や、持病薬は余裕をもって準備しておく ● お薬手帳や処方箋、保険証のコピーを取っておく
⑤ 広域避難が必要な場合の避難先の準備
● 自宅を離れる時のルール等を決めておく ● 広域避難場所を確保しておく
⑥ 在宅避難の準備（ライフラインの停止に備える）
● ランタン（電池）の準備 ● カセットコンロ・ボンベの準備 ● ラップフィルム、ポリ袋（パッククッキングに使える）等を多めに準備 ● モバイルバッテリーの準備　等 ※その他、家族構成等に応じて必要なものを多めに準備しておく

４－４　災害発災時の対応

（１）地震発生時の対応

発災時の活動フロー（参考）

① 各住戸の活動

消防車や救急車が来ないことを想定し、「ケガをしない、火事を出さない」ことが大切である。

② 発災期（１日目）の活動体制

	活動内容	**事前準備**
1	震度５強の地震が発生した場合、災害対策本部の設置場所に集合し、状況により全体の活動を統括する「災害対策本部」と、各班の活動体制をつくり、安全確保、安否確認、人命救助・救護を中心とした活動を行う。	地震の発災時刻により在宅をしていない居住者が多い場合もあるため、当初は参集した少人数で取り組むことも想定した訓練を行う。 災害対策本部等の開設を容易にするため、手順書等を入れた「防災箱(スターターキット)」の準備を検討。
2	夜間に発生した場合は、非常用発電機と照明器具により対策本部の所在を示す照明を点灯する。	防災資器材の整備や使い方の訓練を実施しておく。
3	居住者の安否確認や救助・救護を優先して行い、「各住戸⇔フロア担当（ブロック）⇔対策本部」の連絡体制をつくり対策本部に情報を集約し、ホワイトボード等に記入する。	安否確認手順、安否表明の方法、連絡体制を決めておく。 ホワイトボードや貼り紙等の準備をしておく。
4	対策本部には常時複数のスタッフが居るようにし、情報集約と指示を行える体制をとる。	構成員、交代時のルール、情報集約する項目（安否・建物被害等）を確認しておく。
5	負傷者等のために待避所（救護所）を開設する。消防等が対応困難なことも想定し、必要な場合は病院等に搬送できる体制をとることが望ましい。 ※発熱等の症状がある居住者は、原則自宅待機してもらう	救護所の場所、必要な資器材（救急セット、ブルーシート等）を整備しておく。
6	指定避難所等に連絡要員を派遣し、地域全体の状況を把握することが望ましい。	地域の避難所の場所を確認しておく。

③ 被災生活期（２～３日）の活動体制

	活動内容	**事前準備**
1	発災当初の活動を引き継ぎ、対策本部と各班が活動を行ううえでの課題を整理し充実を図る。	記録係、引継ぎノート等の準備。

2	帰宅困難者等の状況を把握し、留守宅の子どもや高齢者への支援を行う。	高齢者等の健康維持等のために昼間の「居場所」を設けることを検討する。
3	トイレの使用、ゴミ処理等が適正に行われるよう注意する。	排水禁止、ゴミ出し禁止等の措置基準や周知方法検討。マンホールトイレ等の整備の検討。
4	建物・施設等の破損状況を確認し、立ち入り禁止等の措置をする。	トラテープ、三角コーン等の整備の検討。
5	不審者の横行も予想されるため巡回警備等を行う。	居住者判別用の名札等の検討
6	指定避難所等との連絡を欠かさないようにし、救援物資等を受領する。	

④ 復旧期（４日目以降）の活動体制

	活動内容	事前準備
1	災害による交通機関の途絶等の事情で、現場で業務を行うことが出来なかった管理会社等職員等が、順次現場に復帰した場合は、それまでの活動状況等を伝え、協力して生活再建に取り組む。	被害箇所を明記しておくための、リストや図面を準備しておく。
2	市役所等と連絡をとり、公的な支援を受けるための手続き等を居住者に周知する。	地域の避難場所の把握、周知方法を検討しておく。

（２）水害への対応

① 気象情報の確認

台風の接近等により被害が想定される場合は、テレビ、ラジオ等で気象情報を確認し、災害に備える。自分たちのマンションがある場所だけでなく、周辺地域や通学路、通勤路なども浸水の可能性がないか、確かめておくことも必要である。

また、敷地内での浸水被害の心配が無くても、周辺地域の被害によるライフライン停止の長期化にも備え、停電、断水等に対応した備え（各住戸での備蓄など）が大切となる。

気象庁は、大雨や暴風などによって発生する災害の防止・軽減のため、気象警報・注意報や気象情報などの防災気象情報を発表している。これらの情報は防災関係機関の活動や住民の安全確保行動の判断を支援するため、災害に結びつくような激しい現象が予想される数日前から「気象情報」を発表し、その後の危険度の高まりに応じて注意報、警報、特別警報を段階的に発表している。

気象庁が発表する気象警報・注意報	
注意報	● 災害が起こるおそれがあるとき 【１６種類】 大雨、洪水、強風、風雪、大雪、波浪、高潮、雷、融雪、濃霧、乾燥、なだれ、低温、霜、着氷、着雪
警報	● 重大な災害が起こるおそれがあるとき 【７種類】 大雨（土砂災害、浸水害）、洪水、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮
特別警報	● 数十年に一度という極めて希で異常な現象 「特別警報」が発表されたら、ただちに地元市町村の避難情報に従うなど、適切な行動をとる必要がある。 【６種類】 大雨（土砂災害、浸水害）、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮

出典：気象庁ホームページ

② 避難勧告等に関するガイドライン

「避難勧告等に関するガイドライン」（内閣府（防災担当））が平成 31 年 3 月に改定され、住民は「自らの命は自らが守る」意識を持ち、自らの判断で避難行動をとるとの方針が示され、この方針に沿って自治体や気象庁等から発表される防災情報を用いて住民がとるべき行動を直感的に理解しやすくなるよう、5 段階の警戒レベルを明記して防災情報が提供されることとなった。

出典：内閣府（防災担当）

③ 台風対応タイムライン

停電、断水、浸水、漏水を前提とした対策を準備する

タイムライン	本部の対応	居住者の対応
72 時間前（3 日前）	マンション管理対象物の浸水・漏水対策（土嚢など）、倒木対策（枝払いなど）、共用施設の転倒・飛散防止対策などを実施する。時間を要する事前対策は、管理組合・居住者・管理員が手分けして実施する	家庭内で備蓄した災害対策用品（食糧・飲料水・簡易トイレ・懐中電灯・携帯ラジオ・乾電池・充電器・卓上コンロ・ガスボンベなど）を点検し、不足物資があれば補充する
48 時間前（2 日前）	共用施設の点検・補強・清掃（排水溝、駐輪場、バイク置き場、駐車場など）などを実施する	専用使用部分（バルコニー、ポーチなど）の排水溝清掃・飛散危険物の収容、専有住戸の窓割れ対策（飛散防止フィルム、厚手カーテンなど）、網戸の飛散防止対策など実施する
24 時間前（1 日前）	前日までの台風対策を再点検し、不備があれば補充・補強を実施する	不要・不急の外出を控える
12 時間前～6 時間前	浸水の危険がある場合は、低層階の居住者は上層階等に一時的に避難する	
0 時～12 時間後	暴風雨の影響が残るため、屋外に出ることは危険。	
台風通過から 12 時間以降	暴風雨が収まった後、マンション敷地内外、建物・設備等の被害点検を行い、危険か所への立ち入り禁止措置、被害か所の応急復旧に着手する	

④ 居住者の対応

１．気象情報・防災情報等の確認	
□ テレビ、ラジオ等で情報収集を行う	
２．居住者の事前対応（注意喚起）	
3 日前	□　ライフラインの停止に備える ※　停電に備え、懐中電灯などを用意 ※　携帯電話等の充電をしておく ※　お風呂や、ペットボトル等に水をためておく ※　備蓄食材、飲料水の確保をしておく
2 日前	□　バルコニーの排水溝を掃除しておく □　バルコニーの物干竿や植木鉢等を室内にしまう
1 日前	□　窓をしっかり閉める、カーテンを閉める □　風呂、洗濯等の排水は控える（下水への負担を減らすため） □　外出を控える
３．マンション内避難	
□ 浸水の危険性がある場合は、低層階の居住者は上層階に一時的に避難する ※　土砂災害の危険がある場合は、早めに安全な場所（地域の指定避難所等）に避難する	
４．広域避難や最寄りの避難所に避難する場合	
□ 広域避難する居住者は災害対策本部への届出や活動ルールを遵守する □ 落雷等による停電にも備え、避難する場合は早めの避難を心がける	

（３）火災への対応

① 火災を発見したら

一般的に初期消火の限界は「出火から３分以内で、天井に火が届くまで」とされている。炎が目の高さになったら、消火をあきらめて避難する。玄関から避難できないことも考えられるため、あらかじめベランダ側の避難路も確認しておく必要がある。

<火災を発見した居住者の対応>

１．小さな火でも１１９番
□ 大声でほかの居住者に知らせる 「○○号室、火事だ！」 □ １１９番に通報する 【通報例】 「●●区●●町●丁目の、●●マンションです。 ○棟、○○号室が燃えています。 私は○○で、電話番号は○○○－○○○○－○○○○です」
２．初期消火を行う
□ 消火器で初期消火を行う ※ 消火器は●●に設置されています □ 炎が目の高さになったら、消火をあきらめて避難する
３．室内から避難する場合
□ 延焼を防ぐために、燃えている部屋のドアや窓を閉めて外気を遮断し、素早く避難する □ 玄関から出られない時は、ベランダ側の避難路により、安全な場所へ避難する

② 災害対策本部の活動

＜初期消火と避難誘導＞

１．在宅者の避難誘導
□ ハンドメガホン等を使用して在宅者に避難を呼びかける □ ベランダ側の避難路を確認し、避難者の補助や誘導を行う
２．延焼防止と消防作業の補助
□ 消防車が到着するまで、本部が中心となり消火器等を使用して、延焼拡大の防止を行う □ 消防職員が到着したら、火災現場までの誘導等の補助を行い、火点住戸の間取りや家族情報等の情報を提供する ※ 消火器は●●に設置されています
３．安全な場所に避難誘導する
□ 居住者がまとまって、出火場所より風上の安全な場所や地域防災拠点などに避難する ※ 避難場所（●●小学校） ※ 広域避難場所（●●地区） □ 安全な場所に着いたら、安否確認と負傷者の確認を行う □ 安否不明者が判明したら、消防職員に報告する □ 消防職員から許可があるまでは待機する

４－５　被害調査と生活再建

（１）マンションの復旧復興

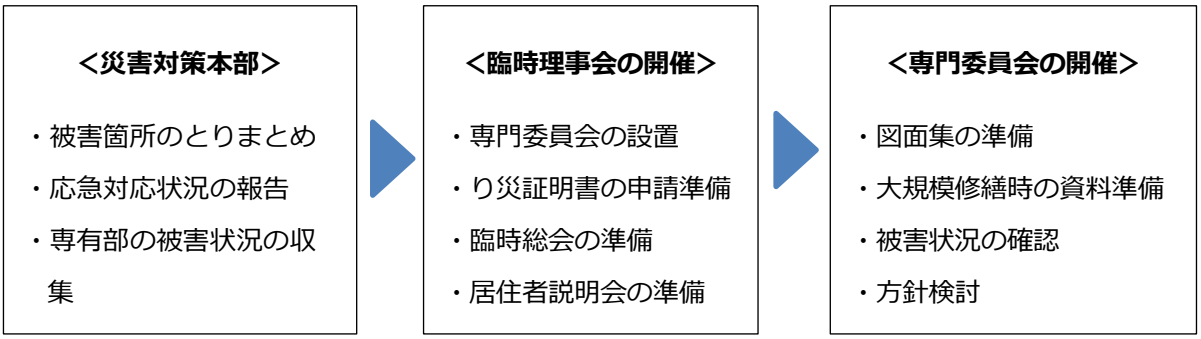
① 被災住棟の復旧復興について

マンションの敷地内で起きたことの解決は、区分所有者の団体である管理組合の自治にゆだねられている。被災した住棟の復旧復興も例外ではない。

専有部分の壊れたところは各区分所有者の判断で直すことができるが、建物・設備の大半を占める共用部分の補修は「管理組合総会の決議」が必要になり、区分所有者の意見がまとまらなければ工事を実施することはできない。

② 災害対策本部から理事会への引き継ぎ

復旧復興を進めるにあたり、災害対策本部より被害状況を確認するとともに、過去の大規模修繕時の委員や居住者の有識者等にも協力してもらい、理事会の諮問機関として「専門委員会」を設けることが望ましい。おおまかには下記の流れとなる。



③ マンション管理組合による事前検討・確認事項

万が一、マンションの住棟が被害を受けた場合にどうするか、事前に法的な手続きの確認や、管理規約等の規定が迅速な復旧復興に対応できるかを確認し、不備がある場合は改正しておくことでよりスムーズな復旧復興につながる。

＜例＞

※　管理規約の防災対応条項の検討

※　応急復旧時の権限・指示系統・費用捻出先の確認（修繕費積立金）

※　緊急時の立ち入りに関する権限・指示系統・修繕費用の出所（修繕費積立金）

（２）復旧復興の手順

① 発災時からの復旧復興の流れ

大規模災害が発生した場合、まずは二次被害等を防止する目的で、市区町村による「応急危険度判定」が実施され、その後は、「被害認定調査」が行われる。次に、管理組合により「被災状況調査」を行い、建物診断の必要があるか判断する。

建物診断が必要な場合は、専門会社等に依頼し「被災度区分判定調査」を実施し修繕等の方針を決め、管理会社や施工会社に修繕を依頼する。

分類	**時期**	**内容**
第 1 段階	発災直後	応急危険度判定（余震等に対する安全性の調査）
第 2 段階	やや混乱の落ち着いた時期	被災度区分判定（被災度の調査および復旧の要否の判断）
第 3 段階	安定時期	復旧計画および復旧工事

※　各調査の詳細については後述する。

② 応急危険度判定（市区町村が実施）

「応急危険度判定」は、大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災害を防止することを目的としている。建築の専門家が個々の建築物を直接見て回るため、被災建築物に対する不安を抱いている被災者の精神的安定にもつながるといわれている。

判定結果は、「調査済」（緑）、「要注意」（黄）、「危険」（赤）、の判定ステッカーを建築物の出入り口等の見やすい場所に表示し、居住者や付近を通行する歩行者等に情報提供して、注意喚起を行う。

緑　紙	黄　紙	赤　紙
この建物は使用可能です	この建物に入る場合は十分注意してください	この建物に立ち入ることは危険です

＜応急危険度判定の性格と役割＞

危険を示す「赤紙」が貼られると、イコール取り壊しという誤解が生じる可能性があるが、応急危険度判定は、「り災証明」（後述）の為の調査や、被災建築物の恒久的使用の可否を判定するなどの目的で行うものではない。

また、「応急」の語が示す意味には、地震直後の短期間に多くの建物の判定を行わなければならない「緊急性」と、限られた調査項目で判定を行うことから、後に十分な時間をかけて被害調査を行った場合には、判定結果が異なる場合もあるという「暫定性」の二つの側面があるということも忘れてはならない。応急危険度判定は、震災直後の住民の安全を確保するという大切な役割を果たすことが目的となる。

③ 被害認定調査（市区町村が実施）

被害認定調査は、発災後、区域全体の被害状況を把握するための初期調査で、発災後おおむね４日目以降から り災※建物を個々に調査する第１次調査、おおむね 20 日目以降から、第１次調査の判定結果を不服とする再調査申請に伴う再調査（第２次調査）を実施する。

調査の判定結果（全壊、大規模半壊、半壊等）により、各種支援制度の支援内容が異なることから、市町村長は積極的な広報を行い、調査への協力・理解を呼びかけるとともに、公平かつ公正な調査を実施する。

※　り災（罹災）：　地震・火災などの災害にあうこと

＜被災程度の区分＞

１）被害認定基準

り災証明書により証明される被害程度としては、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊、床上浸水、床下浸水、全焼、半焼等があり、「災害の被害認定基準について」（平成 13 年 6 月 28 日府政防第 518 号内閣府政策統括官（防災担当）通知）等に基づき被害程度の認定が行われる。　※　火災による被害程度は、延床面積を基本としている。

被害程度	**内容**
住家全壊（全焼・全流出）	住家がその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、又は住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失もしくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の７０%以上に達した程度のもの、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が５０%以上に達した程度のものとする。
住家大規模半壊	「住家半壊」の基準のうち、損壊部分がその住家の延床面積の５０%以上７０%未満のもの、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が４０%以上５０%未満のものとする。
住家半壊（半焼）	住家がその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもので、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の２０%以上７０%未満のもの、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その住家の損害割合が２０%以上５０%未満のものとする。
住家の床上浸水	全壊及び半壊に該当しない場合であって、浸水がその住家の床上以上に達した程度のもの、又は土砂、竹木等の堆積等により一時的に居住することができない状態となったもの。

住家の床下浸水	浸水がその住家の床上以上に達しない程度のもの。
住家の一部損壊	住家の損壊程度が半壊に達しない程度のもの。

2）マンション等の集合住宅の扱いについて

内閣府の「災害に係る住家の被害認定運用基準」によると集合住宅の扱いについて以下のように定めている。

原則として１棟全体で判定し、その判定結果をもって各住戸の被害として認定するものとする。ただし、住戸間で明らかに被害程度が異なる場合は、住戸ごとに判定し認定することも必要である。 ※建物全体の傾きや躯体（外壁、屋根、柱・耐力壁）の損傷は建物全体共通の被害であるため、原則として１棟全体で判定し、その結果をもって各住戸の被害として認定する。水害等により浸水した階の住戸と浸水しなかった階の住戸のように、住戸間で明らかに被害程度が異なる部位（天井、内壁、建具、床、設備）がある住戸の場合、当該被害の大きい住戸については、住戸ごとに判定し、認定することも必要である。

3）被害の調査およびり災証明者

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があったときは、遅滞なく、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、り災証明書（当該災害による被害の程度を証明する書面）を交付しなければならない（災害対策基本法大 90 条の 2）。り災証明書は、各種被災生活支援策の適用の判断材料として幅広く活用されている。
出典：平成 29 年防災白書（内閣府）

④ 復旧復興計画の検討と実施

1）管理組合等による被災状況調査

- 被害箇所を確認する。
- 被害状況を大まかに把握するために、敷地、建物、外溝、設備機器、配管、躯体等をチェックし被害を受けた箇所を図面に記録、写真撮影をする。（災害対策本部より被害写真や応急対応状況等の確認）
- 建物のクラック（ひび割れ）は、細いものでも大きな被害を受けている可能性もあるため、目立った被害が無いような場合でも調査を実施し記録する。
- ライフラインが停止している場合、調査をするとともに開通時の漏電火災、漏水、ガス漏れ等の発生を防ぐための措置をする。

管理会社等に支援してもらえる場合もありますが、状況によって当面の間、支援が難しいことも考えられる。二次被害防止や早期の復旧復興に向けて、管理組合で協力して被害状況を把握することが大切である。

早期に臨時理事会等を開催し、被害状況を確認するとともに専門委員会を設置する。

専門委員会は、年齢・職業・居住形態等を勘案してなるべく立場の異なる区分所有者に参加してもらい、多様な意見を反映するよう工夫することも大切である。

2）被災度区分判定（構造躯体）（出典：（一財）日本建築防災協会ホームページ）

＜復旧の要否と程度を判断＞

被災度区分判定は、被災した建築物の復旧を検討する前提となる、建物の被害状況を把握するために行う。

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入り、当該建築物の沈下、傾斜および構造躯体などの損傷状況を調査することにより、その被災の程度を軽微、小破、中破、大破などと区分するとともに、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「災害復旧」につなげることを目的としている。

※原則として建築主（管理組合）の依頼により、建築の専門家が被災した建物の損傷の程度及び状況を調査するものであり、自治体は、調査に関する受付・相談窓口を設けるなどの対応を実施する。専門家（設計事務所、管理会社、施工会社等）の紹介や斡旋に際しては、関連団体、応急危険度判定士等に協力を要請するとしている。

＜被災度区分判定の主な対象＞

対象は、応急危険度判定により主に構造躯体が原因で「危険」あるいは「要注意」と判定された建築物、あるいはその他の技術的判断などによりそれらと同程度以上の被害が生じていると判断される建築物が考えられるが、これら以外の「調査済」と判定された建築物についても何らかの被害があるのであれば、所有者が引き続き使用するにあたり、原則として「被災度区分判定」を実施する必要がある。

3）生活空間の被害状況調査（建物・設備・個別住戸等）

＜住宅としての被害の確認＞

生活空間の被害状況調査は、一般的には、建物調査、設備調査、個別調査の３種類について行う。

管理組合等で復旧計画等を検討するためには、まず建物・設備の被害状況と区分所有者・居住者の置かれている状況を知ることが必要となる。建物の構造躯体の被害状況は、応急危険度判定や被災度区分判定である程度把握できるが、これらの判定はあくまでも「構造躯体」を調査した結果なので、生活の場であるマンションが受けた被害の全容を、別途把握することが必要になる。

＜設備の被害状況調査＞

建物調査とは別に、毎日の生活に欠かせない設備の被害状況を迅速に把握する必要がある。

- 給水管、排水管、電気、通信等の設備被害の把握。
- ライフライン事業者の供給が止まっているのか、マンション内の設備が損傷しているのか、確認。
- マンション内の設備が損傷している場合は、ライフラインが再開した場合に漏水や火災等の二次被害が発生する恐れもある。
- ライフラインの調査はそれぞれの経路に沿って行い、異常が発見された場合は使用制限や使用禁止の措置をとり専門業者の調査を受ける必要がある。

＜個別住戸等の被害状況調査＞

居住者（災害対策本部）より、被害写真等を提出してもらい被害状況を確認する。

- 住戸と廊下の境壁やベランダ等に生活に支障がでるような破損がないか確認。
- 各住戸内の被害には、戸境壁など共用部分に属する個所と、内装材など専有部分に属する箇所がある。
- 専有部分の補修についてはリフォーム工事をする場合と同じように、一定の基準を設け定めることが必要になる（専有部分の復旧は、区分所有者が単独で、かつ自己の費用で行うことができる）。
- 主要構造体の補修、補強にともなって内装材の撤去や修復が必要になるのが普通であるため、両者の復旧計画を連動させて行うことが必要である。

- 補修、補強を行う場所にもよるが、居住をしながら工事をすることが困難なこともある。区分所有者、居住者の生活のことも考慮して計画を立てる必要がある。

4）修繕工事実施に向けた検討

<合意形成の速さで決まる>

通常時の修繕工事の場合、数社から相見積を取得し時間をかけて検討するのが普通だが、東日本大震災や、熊本地震のような大規模災害発生時には、工事業者の確保が極めて困難な状況になった。

また、マンションから避難している区分所有者の連絡先がわからず、復旧計画の合意を得るための総会等が開催できず、１年以上何もできなかった被災マンションもある。更に、理事等の奔走により、臨時総会等が開催でき合意ができた場合でも、今度は工事業者が見つからないといった状況にもなった。

普段、お世話になっている工事業者や、大規模修繕時の工事業者、管理会社等にも相談し、早期に工事業者を確保することが大切である。

合意形成をスムーズに進めるため、理事会や専門委員会はできるだけ傍聴ができるようにし、検討過程を知らせるなど透明性を確保することも必要となる。

<修繕計画の検討と理事会・総会の開催>

工事業者等の協力により、修繕費用とスケジュールのめどがついたら理事会での承認を経て、臨時総会を開催する。総会を開催するときは、区分所有法や管理規約が定めている手順・手続きを遵守するなどプロセスミスがないようくれぐれも注意することが必要である。

また、修繕費用は区分所有者全員の負担となるため、生活再建支援制度※による支援金等も確認しておき、居住者の実質負担金をおおまかに把握しておくことも大切である。

※　生活再建支援制度については後述する。

（３）り災証明書について

①　各世帯で「り災証明書」を取得する

１）り災証明とは

り災証明は、災害救助法及び被災者生活再建支援法や市税の減免を実施するにあたって必要とされる住家等の被害程度について、被災者の救済を目的として発行する。発災後おおむね 20 日目以降から、住家のり災証明を優先して発行する。

り災証明書は、各種被災者支援策の適用の判断材料として幅広く活用される。

２）り災証明書の申請に必要なもの

- り災証明願（申請書）
- 印鑑
- 被害の状況がわかる写真
- 建物図面（提出することができる場合のみ）

３）各種被災者支援策

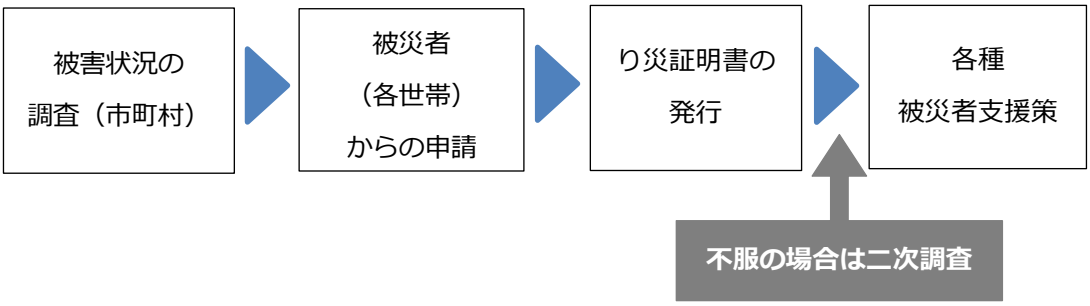
給　　付：　被災者生活再建支援金、義援金　等

融　　資：　（独）住宅金融支援機構融資、災害援護資金　等

減免・猶予：　税、保険料、公共料金等

現物　支給：　災害救助法に基づく応急仮設住宅、住宅の応急修理

４）被災から支援措置活用までの流れ



②　共用部も「り災証明書」を発行

熊本市では熊本地震発生当初、り災証明の対象を専有部分に限っていましたが、ＮＰＯ全国マンション管理組合連合会や熊本マンション管理組合連合会などの要請により、「共用部分を管理する管理組合」にも発行しています。また、東日本大震災では仙台市が管理組合にり災証明書を発行している。

内閣府によると、災害対策基本法の被災者をどう読み取るかは、各自治体の判断としていますが、過去の事例から共用部にも発行される可能性が高いため、管理組合で申請の準備（共用部の被害状況を写真等に残す）をしておくようにする。

４－６　被災者生活再建支援制度の概要（出典：内閣府）

（１）制度の趣旨

自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給することにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資することを目的とする。

（２）制度の対象となる自然災害

10 世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村等

（３）制度の対象となる被災世帯

上記の自然災害により

①　住宅が「全壊」した世帯

②　住宅が半壊、または住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯

③　災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯

④　住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯（大規模半壊世帯）

⑤　住宅が半壊し、相当規模の補修を行わなければ居住することが困難な世帯（中規模半壊世帯）

（４）支援金の支給額

（※　世帯人数が 1 人の場合は、各該当欄の金額の 3／4 の額）

<table>
<tr><th></th><th>基礎支援金
（住宅の被害程度）</th><th colspan="2">加算支援金
（住宅の再建方法）</th><th>計</th></tr>
<tr><td rowspan="3">①全壊（損害割合 50%以上）
②解体
③長期避難</td><td rowspan="3">１００万円</td><td>建設・購入</td><td>２００万円</td><td>３００万円</td></tr>
<tr><td>補修</td><td>１００万円</td><td>２００万円</td></tr>
<tr><td>賃借（公営住宅を除く）</td><td>５０万円</td><td>１５０万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">④大規模半壊
（損害割合 40%台）</td><td rowspan="3">５０万円</td><td>建設・購入</td><td>２００万円</td><td>２５０万円</td></tr>
<tr><td>補修</td><td>１００万円</td><td>１５０万円</td></tr>
<tr><td>賃借（公営住宅を除く）</td><td>５０万円</td><td>１００万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">⑤中規模半壊※
（損害割合 30%台）</td><td rowspan="3">―</td><td>建設・購入</td><td>１００万円</td><td>１００万円</td></tr>
<tr><td>補修</td><td>５０万円</td><td>５０万円</td></tr>
<tr><td>賃借（公営住宅を除く）</td><td>２５万円</td><td>２５万円</td></tr>
</table>

※　支援金の支給対象として、半壊世帯のうち大規模半壊世帯には至らないが相当規模の補修を要する世帯「中規模半壊世帯」が追加された（公布・施行日：令和 2 年 12 月 4 日）

（５）支援金の支給申請

（申請窓口）	市町村	
（申請時の添付書類）	基礎支援金：	り災証明書、住民票　等
	加算支援金：	契約書（住宅の購入、賃借等）等
（申請期間）	基礎支援金：	災害発生から 13 月以内
	加算支援金：	災害発生から 37 月以内

※　被災者生活再建支援制度の対象となる自然災害

① 災害救助法の適用基準（災害救助法施行令第 1 条第 1 項）のうち 1 号または 2 号を満たす自然災害が発生した市町村

② 自然災害により全壊 10 世帯以上の被害が発生した市町村

③ 自然災害により全壊 100 世帯以上の被害が発生した都道府県

④ ①または②の被害が発生した都道府県内の他の市町村で、全壊 5 世帯以上の被害が発生したもの（人口 10 万未満に限る）

⑤ ③又は④の都道府県に隣接する、都道府県内の市町村で、①、②、③のいずれかに隣接し、全壊 5 世帯以上被害が発生したもの（人口 10 万未満に限る）

⑥ ③又は④の都道府県が 2 つ以上ある場合に、
全壊 5 世帯以上の被害が発生した市町村（人口 5 万以上 10 万未満のものに限る）
全壊 2 世帯以上の被害が発生した市町村（人口 5 万未満のものに限る）

４－６　地区防災計画への位置付け

（１）地区防災計画制度の創設

地区防災計画制度は、2011 年に発生した東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)後の災害対策基本法の改正で創設され、それまでの〈国の災害基本計画〉〈都道府県の地域防災計画〉〈市町村の地域防災計画〉という防災計画の体系に、地区の居住者等が自主的に策定する〈地区防災計画〉が加えられた。

地区防災計画制度が創設された背景には、東日本大震災が発生したとき、市町村役場等が被災したことにより、初動期の公助が行き渡らないこともあった。これを教訓に身近な地区レベルの防災活動の発展が必要とされたことがある。

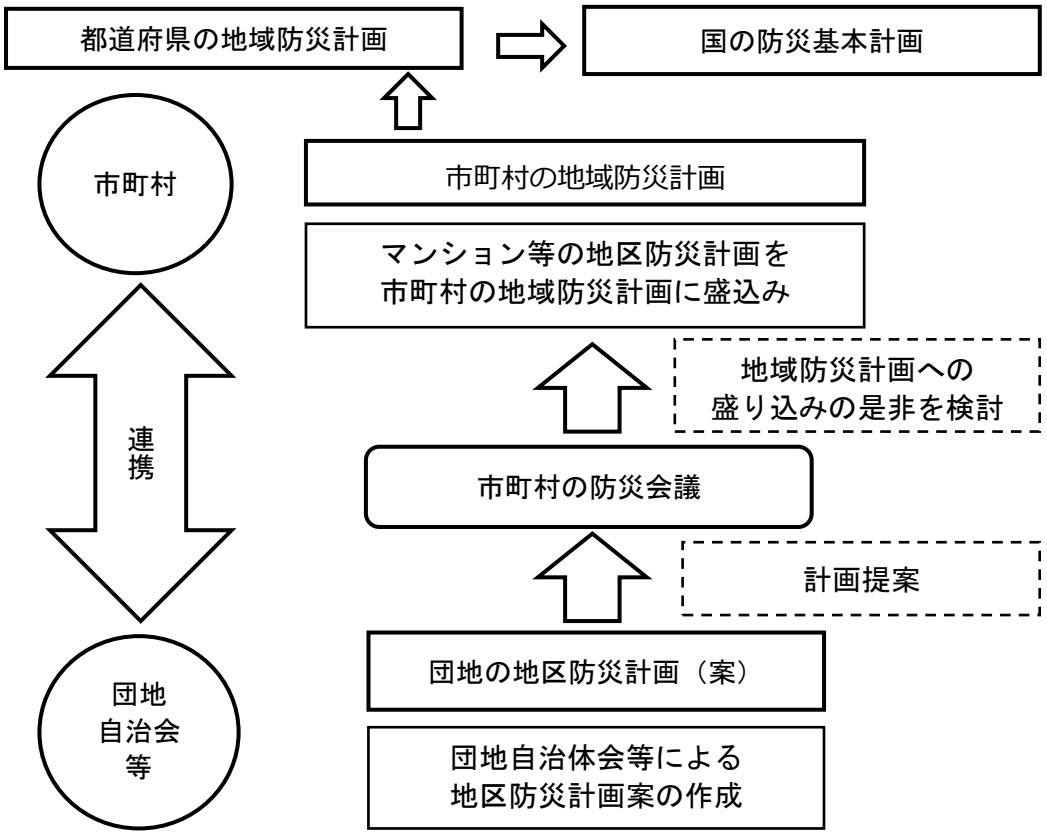
地区防災計画は、任意に設定された地区の居住者や事業者(以下、居住者等)がボトムアップ方式で策定することができ、市町村の防災会議に計画提案をすることもできる。

市町村の防災会議は、提案された地区防災計画案が地域防災計画に抵触しないことなどを審議し、妥当であると判断したときは、その市町村の地区防災計画を地域防災計画に位置づける。（図－1）

これにより、居住者等の地区防災計画にもとづく防災活動と、市町村の防災活動とが連携することが法的に可能になった。

※地区防災計画は、市町村が策定することもできる。

（図―1）災害対策基本法による防災計画の体系



（2）地区防災計画策定の目的

マンションの管理組合等が地区防災計画を策定する目的の一つは、日頃から区役所や消防等と連携して計画的に防災に取り組むことである。これにより、災害発生の初期段階に、限られた公助力を被害が大きい所に投入できるように、マンションが自立して対応する力を備えることができる。こうした平素から連携を深めることで、限られた公助力の有効な運用に協力することになる。マンションにまで公助の支援が及びにくい状況のもとでも、マンションの居住者が大きな被害を受けたときは、支援を要請しやすくなる。

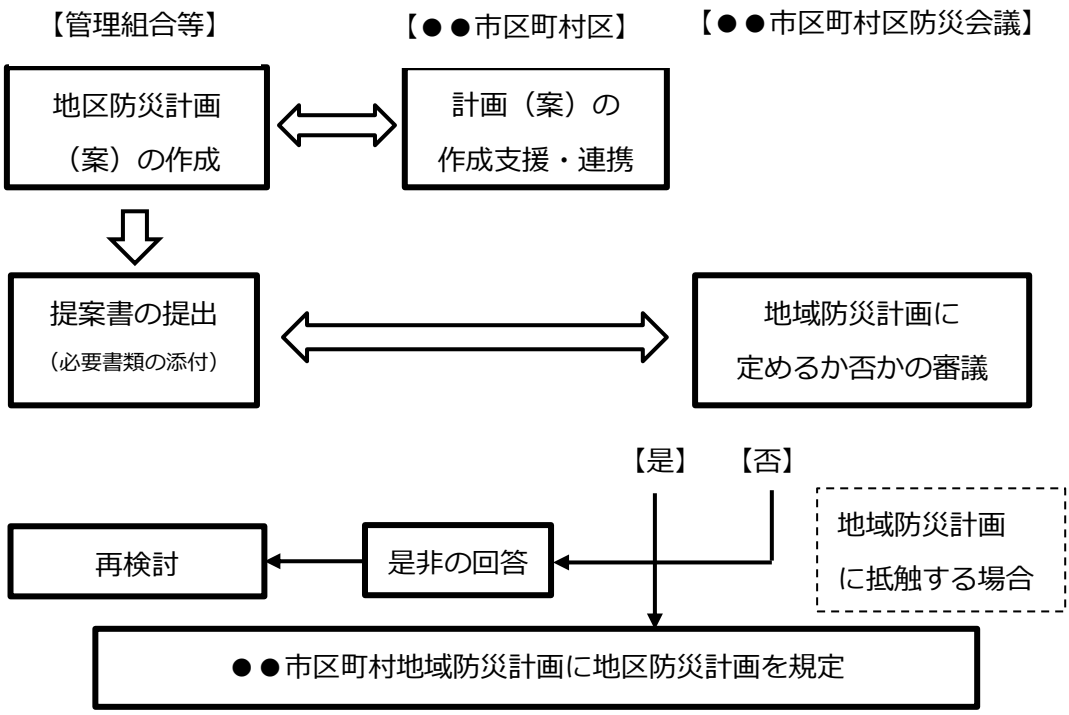
また、地震等が発生したとき、マンションの居住者は在宅避難をしている可能性がある。在宅避難をしているかどうかは外部から分かりにくいため、避難所に避難している人に比べ、公助を受け

にくいことも考えられる。災害対策基本法は、避難所外にいる被災者にも支援物資や情報を提供することを定めている。日頃から、行政と連携することで、こうした支援も受けやすくなると考えられる。

（３）地域防災計画への位置づけ

地区防災計画はマンション等の地区が任意に作ることができるが、市区町村の防災会議に提案をすれば、審議の上地域防災計画に位置付けることができる。

＜計画提案のフロー＞



第５章　超高齢社会のマンション生活

５－１　高齢者の増加がマンションに与える影響

（１）永住志向で増える高齢区分所有者・居住者

かつてマンションは庭付き一戸建てを手に入れるまでの「仮住まい」と考える人が多かった。現在はマンションでずっと暮らしたい、つまり永住の場と考えている人が増えている。５年に１度実施されるマンション総合調査（国土交通省）の結果でも、平成３０年度調査において「永住するつもり」が過去最高 62.8%となった。

買い物や医療機関の受診等に便利な場所に立地し、管理システムが充実しているため建物の修繕や庭の手入れを直接自分でしないでも済むマンションの良さを、歳をとるとともに捨てがたく思うからだろう。

少子化で人口減少が進んでいることもあり、マンションでも高齢者だけの世帯や一人暮らしの世帯が増えている。

高齢者といっても 65 歳～75 歳の前期高齢者は元気な人が多く、現役で仕事をしている人も珍しくないが、75 歳を超える後期老齢者になると日常生活にも支障が出るようになり、認知症を発症することもある。バリアフリー化されていないマンションでは、住戸内に閉じこもりがちになり、体力が低下することになる。住戸内で誰にも看取られず、時間が経過してから発見されるようなことも起きている。

（２）今後の高齢化の進行

高齢化の現状と今後予想される推移は以下の通りである。

① 日本の総人口は長期の人口減少過程にある。2018 年の 1 億 2650 万人が 2029 年に 1 億 2,000 万人下回った後も減少を続け、2053 年に 9,924 万人、2065 年には 8,808 万人になると推計されている。

② 65 歳以上の高齢者人口は、2016 年現在 3459 万人、高齢化率 27.3%に達しているが、「団塊の世代」が 75 歳以上になる 2025 年には 3,677 万人、30.3%に達する見込みである。その後も高齢者人口は増加傾向が続き、2042 年の 3,935 万人をピークに減少に転じると推計されている

③ 総人口が減少する中でも高齢者は増加するため高齢化率は上昇を続け、2036 年に 33.3%で 3 人に 1 人となる。また、高齢者人口が減少に転じても高齢化率は上昇傾向にあり、2065 年には 38.4%に達して、国民の約 2.6 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となる。

④ 総人口に占める 75 歳以上の後期高齢者の割合は、2065 年に 25.5%となり、4 人に 1 人が 75 歳以上の高齢者となると推計されている。

⑤ 日本人の平均寿命は年々長くなっている。2019 年の平均寿命は女性 87.45 歳、男性 81.41 歳である。1989 年の女性 81.77 歳、男性 75.91 歳からそれぞれは 5 年半以上寿命が延びている。2065 年には女性 91.35 歳、男性 84.95 歳になると見込まれている

⑥ 65 歳以上の高齢者人口と 15～64 歳人口の比率は、1950 年には 1 人の高齢者に対して 12.1 人の現役世代（15～64 歳の者）がいたが、2015 年には高齢者 1 人に対して現役世代が 2.3 人になり、2065 年には 1 人の高齢者を現役世代 1.3 人で支えることになる

⑦ 認知症の人は 2015 年には 525 万人だが、認知症有病率が上昇した場合、2025 年に 730 万人、2040 年に 953 万人、2050 年には 1016 万人になるという推計もある。2025 年には高齢者の 20.6%、2040 には 24.5%、2050 年には 27.8%を占める。（三菱ＵＦＪ信託銀行の推計）※各年齢の認知症有病率が上昇する場合の将来推計人数/(率)

（3）高齢区分所有者・居住者の増加によって生ずる問題

高齢区分所有者・居住者の増加は、マンション生活と管理組合運営に様々な影響を与える。他の居住者にとって迷惑と感ずる、使用細則に違反する行為もありうるが、誰もが体験することになる加齢にともなう行為だから円満な解決策を見いだすようにしたい。

① 共同生活上の問題

高齢居住者は円滑な共同生活の維持の視点から、次のような問題を起こす可能性がある。

- 徘徊、大声や他の住戸を訪問する等、他の居住者への迷惑行為。
- 孤独死をしても長期間発見されないことによる問題。近隣住戸の居住者にとっては住み続けることを躊躇することもあり、マンションの資産価値に影響することもある。

② 管理組合運営上の問題

区分所有者が高齢になることで、次のような問題が起きる可能性がある。

- 役員等を務めることが難しい人が増え、管理組合の機能低下につながる
- 管理組合総会等に出席しない。
- 議決権を適正に行使できないため、管理組合の課題に明確な意思決定が出来ない。
- 議決に加わった場合には、議決に疑義が生じることがある。
  → 再生に関係する議決等の場合に特に問題になりやすい。
- 管理組合役員に就任しない、判断力の低下等により役員に選任することが難しい。
- 本人（当該区分所有者）の区分所有者としての利益が守られない。

（4）ユニバーサルデザインによるマンションづくり

高齢区分所有者や居住者が、区分所有者や居住者に占める割合はマンションによって違う。

一般的な傾向としては高経年マンションほど高齢者が多く、築浅のマンションは少ないが、前記の今後の人口構成の変化は将来のマンションの姿に当然反映する。例えば、現在築 10 年で区分所有者の多くが 40 歳台のマンションでも、30 年後には高齢者が多数になる。マンションを長期的視点で考えるとき、区分所有者・居住者の加齢の問題を避けて通ることはできない。

もちろん、高齢になったときの住居の選択肢は多様である。サービス付きの高齢者マンションや老人ホームのような施設等に転居する人もいるだろう。その一方で、住みなれた地域から離れたくない等の理由で、現在のマンションに住み続けたいと思う人も多いに違いない。

また、年金受給額の減少、長寿命化による預貯金等の保有財産の減少、リーズナブルな費用で入居できる高齢者住宅の供給不足といったことに起因する、主として経済的な理由で転居が困難なためマンションに生涯居住をせざるを得ない人もいるかもしれない。世帯構成についても独居高齢者や夫婦ともに高齢者が現在よりも増える可能性が大きい。

残念なことだが、少子・高齢化で働き盛りの人が減るなかで、今後高齢者福祉の充実は期待しにくい。高齢者にとって重要な問題である医療、介護についても、国の政策が通所から在宅重視になりつつある。このような超高齢社会の進行に、マンションをハードとソフトを適応させていくことは管理組合の重要な課題である。

ハード面ではバリアフリー化の推進、ソフト面では認知症の人への理解とマンション生活での共生、認知症予防、介護予防の推進、自宅マンションの賃貸等の利活用による高齢者施設等への転居支援高齢者施設等への転居が困難な人を対象とする居住継続への支援等を、行政や専門組織等と連携して管理組合として取り組むことも考えられる。

しかし、高齢者への支援を重視するだけでは「高齢者マンション」になってしまう。子育て世代等にも住みやすいマンションにすることも重視な課題である。バリアフリー化を超えるユニバーサルデザイン化の推進も、未来志向のマンションの取り組むべきテーマである。

5－3　高齢区分所有者・居住者への支援

（1）外部から分かりにくい高齢者の増加

建物の老朽化と区分所有者・居住者の高齢化という「２つの老い」のなかでも、建物の老朽化は外部の人を含め誰の目にも分かりやすい。しかし、建物の老朽化は大きな問題だが、マンションに限らず様々な分野で発生しているインフラの老朽化と同様に、資金があれば技術的に解決可能である。

厄介なのは高齢区分所有者・居住者の増加である。外部から目につきにくいだけでなく、居住者相互の交流が少ないマンションでは、どの住戸に高齢者が居住しているか居住者も分からないことがある。名簿を作成していても更新をしていなければ、管理組合の役員でも高齢者を把握していないこともある。オートロックの場合は民生委員等による高齢者の訪問も行われないことも多い。

（２）総会参加者も少なく、重要な議案が審議できないこともある

区分所有者は加齢とともに管理組合に無関心になりがちで、総会に出席する人も少ない。

建物の老朽化に対して共用部分の変更をともなう工事を実施するための、区分所有者の４分３つまり 75%以上の賛成が必要な総会の特別決議が成立しないこともある。また修繕積立金の範囲でできる工事なら賛成を得やすいが、一時金の徴収等の区分所有者に新たな負担を求めるような工事に、高齢区分所有者の支持を得るのは難しい。

もちろん高経年マンションの高齢区分所有者の多くは、日常的な管理を行うだけでは、将来にわたり快適な生活を続けることが難しいことを漠然と感じている。しかし役員が輪番制で１・２年交代の管理組合が多いこともあり、長期的な視点で将来に向けた検討を行うところは少ない。高経年マンションの高齢区分所有者の多くは、将来への漠然とした不安を抱いたまま徒に時を過ごしていることになる。

（３）区分所有者間の経済格差

マンションに新築・入居した当初は、区分所有者の経済的事情に大きな違いはなかったはずだが、マンションの再生が現実的な課題になる築 40 年頃になると、各区分所有者の経済事情や抱える問題は違ってくる。経済的な余裕があり新たな費用がかかるとしても、改修等による再生を積極的に希望する区分所有者がいる半面、費用負担を伴う再生を受け入れる余裕がない区分所有者もいる。しかし、現状を変えたいと思う区分所有者は、反対に回る区分所有者の事情も察しがつくだけに、雑談のような形でも再生について話しを持ち出すことをためらいがちになる。

「永住するつもり」の区分所有者 63%の中には、預貯金等の資産と収入の状態から現状のまま住み続ける以外に選択肢がないと考えている人もいる可能性がある。マンション再生を進めるためには、こうした再生に必要な費用負担ができないと考えている区分所有者やその家族の生活設計を支援し、居住の安定をはかる方策が必要である。

（４）高齢者ケアの視点からの取り組み

高齢区分所有者がマンション再生に積極的になれない理由は、金銭的な負担だけではない。建替え等に参加する意思と資力があるとしても、事業期間中の仮住まいや建替え後の新住居での生活

が原因で、認知症の発症や進行も考えられる。こうした環境の変化が高齢者に与える影響についての懸念は、本人よりも家族が抱くかもしれない。

高経年マンションの再生は建物・設備のハードの問題だけでなく、高齢者の心身のケアと居住の安定の問題でもある。老朽化した建物を建替えるにしても、改修により長寿命化するにしても、再生を推進するためには、高齢区分所有者が生涯の残りの時間を安心して生活できると思うことが何よりも重要である。

2020 年 6 月、マンション管理適正化法とマンション建替円滑化法が改正され、区市等の自治体が管理や再生に関わる制度的な枠組みができた。自治体の住宅政策は概して住民の居住の安定をはかることを重視している。自治体が老朽化し危険な状態になるのを防ぎ、地域の居住環境を守るためにマンションに関わるときには、建物の再生だけではなく居住の安定をはかるための幅広い取り組みも必要である。特に重要なのは福祉面での高齢者施策との連携である。厚生労働省は 2025 年を目途に可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることを目指す支援・サービス提供体制である地域包括ケアシステムの構築を目指している。東京都もこれに呼応して東京ホームタウンプロジェクトに取り組み、地域のＮＰＯや企業等のネットワークづくりを進めている。

団塊の世代には、高度経済成長を担い様々な都市文化を創造してきたクリエイティブな精神をもった人たちが多い。コロナ禍で外出や交流が難しいこともあるが、マンションに暮らす高齢者も、住戸内に閉じこもらず地域の活動に参加することなどを通じ、今後の人生全体を前向きにとらえ、住まいのあり方についても積極的に考える条件をつくれば、新たな知恵が生まれる。マンション再生はマンションに関係する既存の事業者や専門家だけが取り組んでも限界がある。老朽化した建物の問題に限定せず、住まいと住まい方の選択を含め、高齢者の暮らしを全体的に考えることが、迂遠のように見えて実は近道になる。

５－３　管理組合の役割

管理組合はマンションの建物・設備を管理する団体であるため、高齢居住者への対応は管理組合の業務になじまないとの見方もある。しかし、建物の維持管理は安全・快適なマンション生活を送るための基礎的な条件を整えるもので、物理的な維持管理をすること自体を目的とするものではない。

これまでの組合業務のなかにも騒音を起こすなどの行為をする居住者を義務違反者として制裁をすることが含まれている。もちろん認知症による徘徊等を、義務違反者による迷惑行為と同様に扱うことは出来ない。制止や制裁という否定的な方法ではなく、支援という前向きな方法で高齢者に対応することは、建物を良好な状態に維持するためにもなり、管理組合の業務といえる。

高齢居住者が増えるなかでは、認知症を発症することが予想される。認知症に対する理解を深め、発症した居住者への対応は、事故を防止するためにも管理組合が業務とすることが必要である。社会福祉協議会や地域包括支援センター等とも連携し、高齢者を見守り支援することを管理組合の業務として位置付け、具体的な対応策等を習得するようにしたい。

第６章　マンションの長寿命化と管理組合運営

６－１　「２つの老い」等に起因する管理不全の防止

マンション管理適正化法とマンション建替円滑化法が改正された。背景にあるのは「２つの老い」の進行である。

国土交通省の推計によると、2019 年末時点での築 40 年超のマンションは全国で約 92 万戸ある。10 年後には約 2.3 倍の約 214 万戸、20 年後には約 4.2 倍の約 385 万戸となる。高齢者の増加については、2018 年度マンション総合調査（国土交通省）によれば、2018 年度における完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど 70 歳代以上の割合が高くなっており、1979 年以前のマンションにおける 70 歳以上の割合は 47.2%となっている。今後、老朽化や管理組合の担い手不足が問題になる高経年マンションが急増すると考えられる。

築年数が経過した高経年マンションが老朽化し居住に支障が出たり、外壁の落下等で周辺に危害を与えることを防止するために適正な維持管理の実施を、区分所有者と管理組合に促すことが行政にとっても喫緊の課題となっている。

マンション管理適正化法の改正により、2022 年に国がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定する。区・市等の自治体は国の基本方針等にもとづき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定することができ、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を実施する。また、マンション管理適正化推進計画を作成した市区等は、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定することもできるようになる。行政がマンションの維持管理に関与する枠組みができたことになる。

自治体のマンション管理への関与は、2012 年に豊島区が他の自治体に先駆けてマンション管理推進条例を策定、東京都も 2019 年に条例を制定し、1983 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションは管理状況を届け出ることになった。

自分たちのマンションで管理組合の機能低下や管理不全が懸念される場合は、組合役員等でなくても区分所有者として行政やマンション管理士会等に相談をするようにしたい。

6－2　長寿命化等による再生

管理不全への対策だけでなく、高経年マンションに対するより積極的な対応として、行政は再生支援にも取り組みはじめている。国土交通省が 2020 年から実施している「マンションストック長寿命化等モデル事業」も、建物等の老朽化や管理組合の担い手不足等の課題に対応するため、再生の検討から長寿命化に役立つ改修等について先導性のあるモデル的な取組みを支援する。従来の建て替えの促進を中心とする再生から、管理組合・区分所有者の実情に応じた再生法の選択を促進する支援で、次の２つのタイプがある。

①計画支援型

事業前の立ち上げ準備段階で、長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討などを支援する。

②工事支援型

長寿命化等の工事の実施段階において、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する工事などを支援する。

再生についての資金面での制度としては、住宅金融支援機構のマンションの改修工事に利用できる「マンション共用部分リフォームローン」の「高齢者特例返済制度」がある。これは管理組合が共用部分の改修工事等を行うために、一時金を負担することになった高齢の区分所有者が融資を受けた場合、毎月の支払いは金利だけで、元金は本人と配偶者が死亡した後に相続人が一括返済する仕組みである。長寿命化のための大がかりな工事をするために、1 戸あたり数百万円の一時金の負担を求める場合でも、この制度を利用する区分所有者の月々の負担は数千円程度である。老朽化して住みにくくなったマンションに我慢して暮らすのではなく、改修したマンションを終の棲家とすることができる。

6－3　「２つの老い」への備えから「２つの長寿化」へ

これまで多くのマンションは 30 年～35 年程度の長期修繕計画を作り、傷んだ箇所の修繕や耐用年数をむかえた設備を交換するといった、主に原状回復をするためのメンテナンスをしてきた。

技術の進歩もあり原状回復型の修繕工事だけでなく、改良や改修を行うことでマンションを長寿命化することが可能になり、100 年マンションを目指している管理組合もある。建物と人の「２つの老い」を懸念することを超えて、「２つの長寿化」に積極的に取り組むことがこれからの課題といえる。

このことは、マンションは建設・供給時から、生涯居住を前提に計画される必要があることを意味している。既存のマンションは、築浅の段階から生涯居住ができる場としてハード・ソフトの両面で取り組むことが、これからの管理組合運営の基本的な目標となる。

６－４　管理組合のガバナンスの確立による共同の利益の実現

（１）専門家の参加と区分所有者の主体性の維持の両立

マンションを生涯居住の場とするために必要なことは、様々な課題に長期的視点で管理組合が取り組む体制をつくることである。そのためには多くの区分所有者が管理組合の役割を理解し活動に参加することが望ましいが、高齢区分所有者が増加するなかで多くの課題に取り組むことは容易なことではない。区分所有者の全員参加による管理を目指すためには、長期的な視点で幅広い課題に取り組むための展望をもつ一方で、課題を一つ一つ実務的に解決する能力が必要である。

生涯居住の場としてのマンションを実現するために管理組合のガバナンスを確立し、実務を確実に遂行させるために、第三者の専門家を管理者にする方法もある。マンション管理に精通した専門家が管理者に就任することで、長期修繕計画等も建物・設備の実態に対応したものになり、定型的な業務は確実に遂行される。第三者が管理者になることは、素人の区分所有者が試行錯誤を重ねながら、管理組合運営をすることに比べて合理的で効率的であることは否めない。

しかし、管理者に就任した第三者に管理組合が支払う報酬も限られているから、おそらく複数のマンションの管理者を兼務することになり、マンションに居住しないはずである。実務上も管理者が法的に求められる業務は、マンションに居住をしなくても遂行できる。管理者と管理会社が常時連絡を取り合えば、日常的には大きな問題はないと考えられる。

しかし、一般に区分所有者である理事長が務める管理者を、第三者に委ねることで、区分所有者が管理に関与するのは年１回の通常総会だけになることには、新たな問題もある。例えば災害発生時である。交通機関や通信手段も途絶した状態のなかで、管理組合の中心となる理事長（管理者）が、マンションに不在状態になることは、意思決定が遅れ二次災害等の要因になる可能性もある。

専門家である第三者の支援や協力が必要で管理者として選任する場合でも、区分所有者が自覚的に管理組合に関与し、災害時等には自律的に対応できる仕組みをつくることが望ましい。

例えば、管理組合総会で第三者の専門家を含む理事を選任し、理事は互選で専門家を理事長（管理者）、居住区分所有者を副理事長に選任する。理事会は１～３月に１度開催し諸課題を審議、通常業務の執行は理事長が行う。災害発生時の緊急対応等は「理事長に事故あるとき」として副理事長が管理者として行うことにする。

こうした方法をとることで、日頃の管理業務について負担を減らしつつ、多くの区分所有者が管理に参加できるようにし、災害発生時には区分所有者を中心に対応できるようにすることで、実務の円滑な実施と区分所有者の主体としての意識の醸成をはかることができる。

（2）長期的課題を解決するための財務計画

管理組合が区分所有者から管理費と修繕積立金を毎月徴収している。管理費は日常の管理業務に必要な金額を徴収するから共用部分の規模や施設の種類によって違うが地域差も大きい。2018年のマンション総合調査（国土交通省）によると、１戸あたりの管理費が最も高い関東地方は12,149 円（㎡単価 174 円）、最も安い中国・四国地方は 9,120 円（単価 118 円）である。（使用料（駐車場使用料等）・専用使用料からの充当額を除く平均）

現在の修繕積立金制度は、マンションを仮住まいと考える時代に考えられたもので、永住の場であることを想定していない可能性が高く、分譲事業者であるデベロッパーが購入者の将来の負担を出来るだけ少なく見せることを前提に金額を設定していることが多いと考えられる。

修繕積立金について国土交通省が 2011 年に公表した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は、新築時から 30 年間に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で均等に積み立てる方式（均等積立方式）による月額を示している。

https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html（報道発表）

https://www.mlit.go.jp/common/000141884.pdf（ガイドラインの概要）

この積立金額は実際のマンションの事例にもとづき算出しているが、既に 10 年が経過しているため、建築価格も相当値上がりしていることや、計画期間が 30 年である等の限界がある。

今後、高齢者がますます増加するなど、超高齢社会が深化することを前提に修繕積立金について考えるためには、発想の転換をしなければならない。

名称も修繕積立金から長寿命化等を含むものに変えることが望ましい。計画期間も新築時から起算して少なくとも 50 年程度先までの資金計画をつくり、将来の負担をないようにするか、少なくとも、いつ頃、どの程度の負担が生じるかを明示するものにしたい。

現在、修繕積立金は区分所有権を譲渡したときに返済されないが、現行の修繕積立金をマンションの改善・改修も想定した新たな積立金制度に移行する場合には、売買等により所有権が移動するときに、既に積み立てた金額を新たな区分所有者が引き取る方法を検討することも考えられる。

（3）デジタル化への対応

コロナ禍で日本が先進諸国のなかでデジタル化が遅れていることが明らかになった。政府は2021 年秋にデジタル庁を設置し、デジタル化を推進することにしている。マンション管理の分野でも 2020 年のマンション管理適正化法の改正により、管理委託契約前に管理会社が管理組合に対して行う義務のある重要事項説明の内容を記載した書面と、管理委託契約書の電子化が認められている。

管理組合総会で電磁的方法により議決をすることについては、2002 年の区分所有法改正で「電磁的方法による議決権行使」と「電磁的方法による決議」についての規定が追加されたことで、大きな方向としては道筋がつけられているが、決議はできても総会を開催したことにはならないため、会場等を特定して毎年開催する必要がある通常総会には適用できない、といった使いにくさがあるため実際にはほとんど利用されてこなかった。

コロナ禍で総会、理事会が開催できないケースが続出したため、マンション管理業協会が「IT を活用した総会のあり方検討会」を開催したのをはじめ、管理会社も検討をしてきた。このほど国土交通省が総会・理事会のデジタル化に対応する標準管理規約の改正について検討をはじめたので、今後デジタル化の具体化が進むことになる。

管理組合の事務管理のデジタル化は、2006 年にマンション管理センターが、管理組合の活動状況や修繕履歴等の情報を電子データとして蓄積し、インターネットを通じて居住者や購入予定者が閲覧できる「マンションみらいネット」のシステムを開発、運用を開始したが、現在のところあまり利用されていない。

これまで管理組合ではデジタル化がほとんど行われてこなかったが、管理会社が事務の合理化のためにもデジタルを希望していることもあり、管理組合でも様々な分野でデジタル化が進むことになる。現役世代の区分所有者は勤務先等でパソコンの利用等に慣れているが、高齢者の区分所有者にとっては対応することが難しいため、デジタル化が組合への関心への低下につながることも危惧される。専門家の支援も得て、全員参加型の組合づくりにつながるデジタル化を考える必要がある。

（4）多様な意見をもつ区分所有者・居住者のコミュニティ形成

マンションには様々な意見をもつ区分所有者・居住者がいる。元気なマンションをつくるためには、多様な意見や考え方があることを前提に、意見の集約や合意形成をはかる習慣をつくることが望ましい。

2016 年に標準管理規約が改正された際、コミュニティ条項の扱いが大きな問題になった。

従来の規約で管理組合業務の一つとされていた「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」が、管理組合と自治会の混同や、管理組合役員等による宴会等の根拠になっているとの指摘があり削除され、新たに「「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が設けられた。標準管理規約からコミュニティという言葉はなくなったが、業務内容が明確になった面もある。

また、標準管理規約改正とあわせて改正されたマンション管理適正化指針（国土交通大臣告示）には「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」との文言が新たに加えられた。

マンションには区分所有者だけでなく賃貸居住者等も多くすんでいる。感染症や災害はマンション外に居住する区分所有者よりも、むしろ賃貸居住者にとって深刻なテーマだといえる。これらの対策を考えるときは、賃貸居住者等の意見も聞き、実際に協力を求める必要がある。高齢化やデジタル化等で、区分所有者・居住者が意見を出しにくい状況もあるが、多様な考え、意見が交わされることも、様々な課題を解決するうえで必要なことである。

（5）長期マネジメント計画を参考にする長期ビジョンの共有

国土交通大臣から唯一のマンション管理適正推進センターに指定されているマンション管理センターが、2020 年に「マンションの長期マネジメント計画策定の手引（案）」を公表した。

背景には、分譲マンションの建物が 100 年以上の耐用年数も期待できる現在、長期間マンションとしての機能を維持していくためには、建物・設備の維持管理を適切に行うとともに、管理組合等による管理運営も適切に行う必要があり、そのためには区分所有者が入れ替わることや社会環境が変化することを考慮することが重要であると考えられるためである。

長期的な視点に立った管理運営をするためには、現在普及している長期修繕計画も役に立つが、対象が建物・設備等だけで、将来想定される区分所有者の高齢化や社会経済情勢の変化等に、管理組合を中長期的にどのように運営するのかまでは考えられていない。

近年、管理組合のなかには、マンションの長期的なビジョンや長期目標等を作成しているところもあるが、長期ビジョン等を作成しただけでは、それを実現することはできない。ビジョンとともに、それを実現するために必要な取り組みも併せて検討することで、より現実的なものになる。

こうした考え方で、マンションの長期的な運営方針と、修繕改修のマスタープラン及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組み方針を一体にした、ハード・ソフトに関する「長期マネジメント計画」という考え方を紹介している。また、管理組合がそれぞれの条件にあわせて長期マネジメント計画を策定することが望ましいので、その方法を解説する手引きを作成したともいう。

（６）高齢者への支援を中心にした災害対策

高齢居住者の増加と、地震、風水害に加えて新型コロナウイルス感染が蔓延するなかで、災害対策に重点をおいた高齢者支援についても検討する必要がある。

行政等は高齢者や障害者など、災害時の避難行動や避難所などでの生活が困難な人のことを「避難行動要支援者（災害時要援護者）」と呼び、災害対策基本法に避難行動要支援者名簿の作成や活用に関する規定を設け、「避難行動要支援者の避難行動支援に関する取組指針」も策定されている。指針は、要介護状態区分、障害支援区分、家族の状況等を考慮した避難行動要支援者名簿を作成し、平時から名簿情報を広く支援等関係者に提供することについて説明し、避難行動時の支援等について本人の意思確認を行うことを定めている。

管理組合としても居住する高齢者を把握し名簿等を作成するとともに、本人が希望する場合は、近隣の居住者に住戸番号等を伝え災害発生時の支援等を要請することを考えたい。

また、害発生時の支援だけでなく日常生活のなかで高齢者の心身の状況を把握し、できるだけ自力で災害に対応できる力を身につけるために、民生委員や地域の町内会等の協力も得て体操の会等への参加を促すようにしたい。

第７章　デジタル化に対応する管理規約改正検討

７－１　問題の起源

新型コロナウイルス感染症（コロナ禍）によって、マンション管理の現場に小さくない影響が及ぼされることになった。その最たる影響は「会議運営に対する影響」である。

マンションの管理と言えば、建物やその敷地及び附属施設に対する物理的な管理（修繕・清掃その他の手入れ）の実施が真っ先にイメージされるが、多くのマンションの管理組合では、実際の管理を行うため、最高意思決定機関である総会と総会決議事項の細部の意思決定を行う執行機関に当たる理事会の各会議体の運営を通じて、大小の団体的な意思を決定していくことがルールになっている。

また、大掛かりな事業の推進にあたっては、いわゆるプロジェクトチームに当たる専門委員会を設置し、区分所有者全員を対象とする適宜の説明会を開催して共通理解の形成や意見集約を図る過程が踏まれることが珍しくないが、これも会議運営である。

つまり、マンション管理の成否は今も昔も会議運営を通じた合意形成にあると言って過言ではなく、極端に換言すれば、会議を開けないことで一転、管理のために求められる意思決定が全くできない組織に陥ってしまうことになる。

新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、早い時期から学校の一斉休校を含むいわゆる三密（人の密集・密接・密閉）の回避が強く要請されることになったことに伴い、人の接触（接近）を伴う総会や理事会の会議の開催を控えざるを得なくなったり、会議場所として公立学校の体育館など公共施設の会議室等の利用が既定となっていた管理組合では、感染拡大防止策として公共の会議室が軒並み閉鎖されたりしたことにより、会議を開催する意思があることにかかわらず、会議を開くことができないという事態に直面することになった。

基本的に会議運営を通じてしか意思決定を行うことができない組織にあって、それができないことになったのであるから、如何に大きな混乱に当たるかは改めて考えるまでもない。

そして、規約で会計年度を毎年４月１日から翌年３月３１日までと定めていることで、例年５月または６月に通常総会を開催しているマンションや団地の管理組合が多いことと、２０２０年４月７日に発令された政府の緊急事態宣言が５月下旬まで延長されることになったことで、前記の混乱がまさに管理組合の通常総会シーズンを直撃することになった。

別の意味では、これまで当たり前のように開催してきたために意識することもなかった管理組合の会議運営の重要性が強く再認識させられることになったと言える。

７－２　法律と会議運営の関係

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）では、区分所有者の団体である管理組合に管理者（通常は理事長）が選任されている場合、管理者は少なくとも毎年１回集会（総会）を招集しなければならないとされ、さらに集会において毎年１回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされている。（区分所有法第３４条第２項及び第４３条。第６６条による準用において同じ。）

この「事務に関する報告」は、マンション標準管理規約（単棟型の場合に第３８条第３項）に規定された「通常総会で行うべき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」に当たると言え、法律上はこの報告を行わないこと（懈怠）に対する罰則も規定されている。

このことに関し、２０２０年３月１３日付で、法務省民事局から『前年の開催から１年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から１年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。』との見解が示された。

その後に言われるようになった「コロナ禍」は、この時点において「本年中」、遅くとも「前年の集会の開催から１年以内の時期」には終息することが予定され、期待されていたと思われる。

その後、公益財団法人マンション管理センターから、「新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催のＱ＆Ａ（３月２７日付）」が公表され、通常総会を開催しないで書面で決議を行う方法や、理事会の決議に基づいて通常総会を延期する場合に求められる手続きに関することなどが質疑応答形式でコメントされた。

特に、この当時のマンション管理に関する相談で最も多かったと思われる「通常総会を開催しないで意思決定を行う方法の有無」については、区分所有法第４５条第１項及び第２項の方法があることと、それはあらかじめ区分所有者全員の承諾がある場合に限って有効な方法となることがコメントされた。

この方法は、相応規模以上のマンションや団地では全く現実的な方法ではなく、何らかの方法によって総会の会議を開く機会を得ない限り、有効に意思を決定することができないことについて、早い時期に正しい理解が浸透したと考えられる。

平時に開かれる総会で議決権行使書が採用されている場合、最初から総会を開催せず、あらかじめ配付された書面を通じて表明された賛否の数の集計をもって総会の決議とみなすような方法が採られ、事後その意思決定の有効性が争われるような事態に発展することが強く案じられたが、これまでのところ、幸いそうしたことは報道されていない。

異なる観点から、区分所有法で認められている「書面または代理人による集会（総会）の議決権行使」については、「招集」という手続きを踏んで初めて認められる関係にあることが再認識されることになったとも言える。

総会で決議すべき事項をとりあえず理事会で決議し、後に開かれる総会で追認することをもって意思決定の有効性を確保する方法が論じられたりもしたが、肝心の「後に開かれる総会」を実際に開くことができる時期を全く見通すことができない状況となったり、総会に比べて少人数で開催する理事会の会議ですら、三密回避の点で開催が見送られるケースが多かった。

以上の状況下、昨今の技術の発展や密を避けられる点で有効な方法であるため、ＩＴを活用した総会や理事会の開催が着目されることは、必然であった。

７－３　ルール作りの留意点など

ＩＴを活用した総会や理事会の開催について、まず生じた疑問や不安は、それらの開催が無条件に認められるものなのか、規約に特別の定めを置いたうえで初めて認められるものなのか、という点であるように感じられた。

区分所有法には、ＩＴを活用して集会（総会）を開くことを禁じる旨の明文規定はなく、マンション標準管理規約においても同様である。

本件に限ったことではないが、特に禁じられていない以上、自由な運営の一手法として認められるべきという積極的な主張もあれば、後々のトラブルを回避するため、それを認める根拠として最低限の「できる規定」が必要という慎重な主張もある。

この点については、マンション標準管理規約（単棟型の場合）第５３条関係コメント⑤『理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。』との関係から、ＩＴを活用した理事会運営を認めるためには個別の規約事項が必要と読み取れることで、総会についても同様に解釈するのが妥当であった。

次に、ＩＴを活用した総会や理事会の開催運営には、主に次の２つの方式（方式名は仮称）が考えられ、これらのルール作りが話題になった。（以下、便宜的に「オンライン」という用語を使用する。）

１．全面オンライン方式　…　物理的な場所を不要とし、かつ、関係者全員がインターネット等を通じたオンライン会議システムによって会議に出席し得る方法。

２．オンライン併用方式　…　あらかじめ通知された場所を議場とし、かつ、一部の関係者がインターネット等を通じたオンライン会議システムによって議場以外の場所から会議に出席し得る方法。

マンション（管理組合）の規模にもよるが、特に総会については区分所有者全員が常にオンラインで総会の会議に参加することのできるマンションを想定することがあらゆる面で現実的ではない。

また、少人数の会議である理事会についても、パソコンやスマートフォン等の操作ができない（ＩＴに不慣れな）ために参加困難な理事・監事を除外した状態で開くようなことは考えられない。

そもそも、そうした理事・監事は全面オンライン方式で開かれる理事会の招集に応じることができないのだから、そうした理事・監事を除外して理事会の開催を強行したりすれば、招集手続きの瑕疵という重大な問題を招来しかねない。

以上のことから、会議自体は物理的な場所で開き、少しでも密を回避する視点からオンライン方式を併用（導入・活用）することが順当であるとともに、ＩＴに不慣れな区分所有者や役員が必ず存在することを前提としたルール作りが求められる点で、オンライン併用方式による会議は、あくまで「開催することができる」という位置付けのルール（できる規定）であることが求められると認識されることになったと思われる。

一方、区分所有法に基本的事項が規定されている総会（集会）とは違い、管理組合が法人ではない場合の役員や理事会に関するルールは、すべて規約の定めをもって確定する事項に当たることからも、理事会運営のルール化の自由度は高いと考えられる。

そのほか、オンライン併用方式による会議の開催運営にあたっては、あらかじめ環境や周辺機器を整える必要があったり、会議の招集手続きの一環として、リアル形式の会議であれば通知する必要もない事項（オンライン会議の URL や参加方法・手順・注意事項等）を通知しなければならなかったりすることなどが予想されるが、これらの運用に関することについては、基本的事項に当たるルールと必ずしもそうではないルールに分別し、マンション標準管理規約の第１８条関係コメントをヒントにして、「基本的な事項を規約で定め、手続等の細部の規定を細則に委ねる」という方法を採ることが適当と考えられる。

実際にはマンションごとに細かいルールが必要になるが、そうした細部のルールまでを厳格に規約に定めて運用することで、後に融通が利かないことに悩まされる可能性も考えられるからである。

順序が逆になってしまったが、ＩＴを活用した理事会や総会の会議の開催に関するルールを定めるにあたり、今日にあって「オンライン会議」は馴染みのある用語のひとつに違いないが、世の中全体で、オンラインのほか、リモート、ＷＥＢ…と様々な用語が同じ意味で用いられている関係から、会議方式の名称を解釈に間違いを生じさせないように定義できるのかどうかについても、慎重な検討が必要と考えられる。

マンションの管理にも関連することとして、過去数年の間に「民泊」「シェアハウス」という用語がよく用いられたが、得てして俗称・総称であるため、これらの用語をそのままルール中に用いることで誤解や疑義の発生原因になるのではないかという懸念と同じである。

ちなみに、「民泊」については、標準管理規約中に「住宅宿泊事業法～の規定に基づく住宅宿泊事業」という規定例が置かれたことによって解決したが、ルールとして定めるからには、可能な限り間違いのない用語の用い方が求められる。

７－４　標準管理規約の改正案と示唆

２０２１年１月２９日、国土交通省から、マンション管理の新制度の施行に関する検討会（座長・齊藤広子横浜市立大学教授）の第４回会議で議論されたマンション標準管理規約の改正案が示された。

改正案の立案の背景やテーマは５つにわたる中、関心が高まっている「ＩＴを活用した総会・理事会」については、規約本文において、総会・理事会の会議にはＷＥＢ会議システム等を用いた会議が含まれることのみをカッコ書きで明らかにし、留意事項等をコメントする方法が採られており、概要は次のとおりである。

１．理事長による業務報告がＩＴを活用した総会でも可能なことを記載【§38 コメント】
２．ＩＴを活用した総会等の招集手続で通知する場所はＵＲＬ等が考えられることを記載【§43（総会）・§52（理事会）コメント】
３．ＩＴを活用した議決権の行使が可能なことを記載【§46（総会）・§53（理事会）コメント】
４．ＩＴを活用した総会等の会議の実施が可能なことを明確化【§47（総会）・§53（理事会）本則及びコメント】

ルール化に際して定義が難しいのではと思われた「ＩＴを活用した会議」については、総会の会議には「ＷＥＢ会議システム等を用いた会議」を含む旨がカッコ書きでストレートに規定されている点が印象的であった。つまり「ＷＥＢ会議システム等」という用語が特に定義されることなく使用されている。

２０２１年２月末現在、この改正案に対するパブリックコメントの実施や改正の正式公表に至っていないため、今後変更・修正される可能性もあるが、とりあえず「ＷＥＢ会議システム等」という用語は、そのまま使用しても解釈に間違いのない用語と位置付けられそうである。

既述のとおり、オンライン会議の開催運営に際しては、細部のルールが必要であるが、改正案の規定自体が非常にスリムである一方、留意事項を手厚くコメントするスタイルとなった関係から、ここにいう細部のルールまでを国がモデルとして示すことは難しく、これらは各マンション（管理組合）の個別性を踏まえて設定すべき関係にあることが示唆されることになったと言える。

7－5　オリジナル規約案の立案

以上のことを踏まえ、管理組合の総会や理事会がオンラインで開催されることを想定した規約改定案を後記のとおりに立案してみた。

マンション標準管理規約（単棟型）をベースとした場合、基本的に第５０条から第５５条の間に２箇条のみを新設し、既存の他の条項に改定を加えない手法のため、実際の改定に際しては、新設条項以降の条項番号の繰り下がりを伴い、その限りでやや煩わしいことになるが、どのようなルールを追加することが求められるのかを明らかにする点で、このような方法で示すことが有用と考えたものである。

また、上記のとおり、基本的事項に当たる事項のみを規約に定め、運用上の細部の規定を細則に委ねる方法としているわりに、規約中に規定する事項が多岐にわたっている点は、細部のルールとして定める必要がある事項を特定しやすいようにしたものである。

言い換えれば、改定案に規定している事項のいくつかは、細部のルールに当たる可能性がある。

立案のポイントとして、総会については、特措法に基づく緊急事態宣言の発令や災害の発生等という一定の状況下に限ってオンライン方式併用の開催が認められるものと位置付けている一方、理事会については、そうした状況を特に規定せず、理事及び監事全員の承諾の下に会議運営の効率化や省力化等をも重視した自由度の高いオンライン理事会が活用される可能性があることを考慮した。

使用している用語の適切性などについては、早晩公表されるマンション標準管理規約の改正によって補正されることに期待する。

ＷＥＢ会議システム等を活用した管理組合の会議に関する規約事項（案)

■マンション標準管理規約（単棟型）に対して改定を加える内容

①第５１条として「オンライン総会」に特化した規定を新設

（以降の既存条項番号の繰り下がり）

②繰り下がり後の第５５条（議決事項）中に「出席型オンライン総会・オンライン併用理事会の議場出席者の人数制限」を追加

③繰り下がり後の第５６条として「オンライン理事会」に特化した規定を新設

（以降の既存条項番号の繰り下がり）

④繰り下がり後の第５７条中に「オンライン理事会」の規定の準用に関する規定を追加

■現行規約・改定後規約 対照表

現行	改定案（下線部が改定箇所）
第６章 第４節　総会 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 ～～～～～～～ （書面による決議） 第５０条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 ２　規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。	第６章 第４節　総会 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 ～～～～～～～ （書面による決議） 第５０条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 ２　規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

３　規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。 ４　前条第３項及び第４項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。 ５　総会に関する規定は、書面による決議について準用する。 <新設>	３　規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。 ４　前条第３項及び第４項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。 ５　総会に関する規定は、書面による決議について準用する。 （オンライン総会） 第５１条　総会は、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成２４年法律第３１号）に基づく感染拡大防止のための緊急事態措置の発令又は災害の発生等やむを得ない事情がある場合には、本条の定めるところにより、ＷＥＢ会議システム等（パソコン・スマートフォンその他の機器を利用し、インターネット回線を通じて情報伝達の即時性と双方向性を同時に確保する方法をいう。以下同じ。）を併用して開くことができる。 ２　総会に関する規定は、本条に特別に定めるものを除き、ＷＥＢ会議システム等を併用して開く総会（以下「オンライン総会」という。の開催運営について準用する。 ３　オンライン総会については、あらかじめ通知された場所を議場とし、その種類は次の各号に掲げるとおりとする。 一　参加型オンライン総会（総会の議場に在所しない組合員がインターネットを通じて総会の議事を確認・傍聴することができる総会をいう。）

	二　出席型オンライン総会（総会の議場に在所しない組合員がＷＥＢ会議システム等を通じて総会に出席することができる総会をいう。） ４　オンライン総会を招集する場合において、第４３条第１項の規定中「会議の日時、場所及び目的」とあるのは、「会議の日時、場所及びオンライン総会の種類並びに目的」と読み替えるものとする。 ５　参加型オンライン総会を招集する場合には、前項に定める事項のほか、次の事項を併せて通知しなければならない。 一　議場出席組合員の人数の制限（理事会の決議に基づいて定められた制限に限る。）がある場合には、その詳細 二　総会の議事の確認・傍聴の方法（そのために必要となる本人認証等の要領を含む。） 三　その他必要な事項 ６　出席型オンライン総会を招集する場合には、前項に定める事項のほか、次の事項を併せて通知しなければならない。 一　議場出席組合員の人数の制限（理事会の決議に基づいて定められた制限に限る。）がある場合には、その詳細 二　利用するＷＥＢ会議システム等の名称 三　利用するＷＥＢ会議システム等の管理者の氏名又は名称及び連絡先

	四　ＷＥＢ会議システム等を通じて出席する旨を通知した組合員の当該ＷＥＢ会議システム等への招待及び本人認証等の要領 五　議事進行、意見陳述、質疑対応、採決の要領 六　開会中に通信障害等が生じた場合の措置の要領（第９項に定める事項を除く。） 七　その他必要な事項 ７　オンライン総会には、理事長の指名に基づく理事の〇名がその議場に出席し、必要に応じたＷＥＢ会議システム等の主催者との連絡調整の任を担うものとする。 ８　理事長は、出席型オンライン総会の招集後、第４５条第２項の規定に基づき、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が当該総会の会議の目的につき利害関係を有する場合において、当該占有者がＷＥＢ会議システム等を通じて意見を陳述する機会を確保するために必要な措置を講じなければならない。 ９　出席型オンライン総会の開会中にＷＥＢ会議システム等について生じた通信障害等により、ＷＥＢ会議システム等を通じた出席組合員との関係において情報伝達の即時性と双方向性の同時確保が困難となったと認められるときは、議長は、通信障害等の規模及び復旧の見通しに応じ、総会の議事を中断し又はその採決を見合わせ若しくは閉会を宣する等の措置を講じなければならない。ただし、通信障害等の影響を受けている出席組合員の議決権行使の結果にかかわらず、あらかじめ提出された書面による賛否の表明及び議場出席

	組合員の議決権行使により、有効に議事を採決し得ることが明らかなときは、その限りではない。 10　前項に規定する通信障害等によって議決に参加することができなかった組合員は、その議事に係る議決権行使を棄権したものとみなす。 11　出席型オンライン総会の議事録の作成について、第４２条第２項の規定中「議事の経過の要領及びその結果」とあるのは、「会議の方法が規約第５１条第３項第二号の規定に基づく出席型オンライン総会である旨及びＷＥＢ会議システム等を通じて出席している組合員の人数並びに議事の経過の要領及びその結果」と、読み替えるものとする。 12　第５項及び第６項の規定に基づく必要的通知事項の詳細のほか、オンライン総会の開催運営の円滑化に資する事項については、別に細則を定めるものとする。
第５節　理事会 （理事会） 第５１条　理事会は、理事をもって構成する。 ２　理事会は、次に掲げる職務を行う。 一　規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定	第５節　理事会 （理事会） 第５２条　理事会は、理事をもって構成する。 ２　理事会は、次に掲げる職務を行う。 一　規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

二　理事の職務の執行の監督 三　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任 ３　理事会の議長は、理事長が務める。 （招集） 第５２条　理事会は、理事長が招集する。 ２　理事が○分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。 ３　前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。 ４　理事会の招集手続については、第４３条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第８項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第９項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。 （理事会の会議及び議事）	二　理事の職務の執行の監督 三　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任 ３　理事会の議長は、理事長が務める。 （招集） 第５３条　理事会は、理事長が招集する。 ２　理事が○分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。 ３　前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。 ４　理事会の招集手続については、第４３条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第８項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第９項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。 （理事会の会議及び議事）

第５３条　理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。 ２　次条第１項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。 ３　前２項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 ４　議事録については、第４９条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第４９条第２項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。 （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、第２１条及び第２２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	第５４条　理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。 ２　次条第１項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。 ３　前２項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 ４　議事録については、第４９条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第４９条第２項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。 （議決事項） 第５５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、第２１条及び第２２条に定める承認又は不承認 六　第５１条第６項第一号及び次条第６項第一号に定める人数の制限

七　第６０条第４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　総会から付託された事項 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 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。	七　第６０条第３項に定める承認又は不承認 八　第６２条第４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 九　第６９条に定める勧告又は指示等 十　総会から付託された事項 十一　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 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。
＜新設＞	（オンライン理事会） 第５６条　理事会は、理事及び監事全員の承諾があるときは、本条の定めるところにより、ＷＥＢ会議システム等を利用し又は併用して開くことができる。 ２　理事会に関する規定は、本条に特別に定めるものを除き、ＷＥＢ会議システム等を利用し又は併用して開く理事会（以下「オンライン理事会」という。）の開催運営について準用する。 ３　オンライン理事会の種類は、次の各号に掲げるとおりとする。

	一　全面オンライン理事会（物理的な場所を不要とし、かつ、理事及び監事の全員が同一のＷＥＢ会議システム等を通じて出席し得る理事会をいう。） 二　オンライン併用理事会（あらかじめ通知された場所を議場とし、かつ、一部の理事又は一部の監事が同一のＷＥＢ会議システム等を通じて出席し得る理事会をいう。） ４　オンライン理事会を招集する場合において、第５３条第４項において準用する第４３条第１項の規定中「会議の日時、場所及び目的」とあるのは、全面オンライン理事会にあっては「会議の日時、全面オンラインの方法である旨及び目的」と、オンライン併用理事会にあっては「会議の日時、場所及びオンライン併用の方法である旨並びに目的」と、それぞれ読み替えるものとする。 ５　全面オンライン理事会を招集する場合には、前項に定める事項のほか、次の事項を併せて通知しなければならない。 一　利用するＷＥＢ会議システム等の名称 二　利用するＷＥＢ会議システム等の主催者の氏名又は名称及び連絡先 三　利用するＷＥＢ会議システム等への招待及び本人認証の要領 四　議事進行、意見陳述又は質疑対応、採決の要領 五　開会中に通信障害等が生じた場合の措置（第７項に定める事項を除く。） 六　その他必要な事項

	６　オンライン併用理事会を招集する場合には、第４項に定める事項のほか、次の事項を併せて通知しなければならない。 一　議場出席者の人数の制限（理事会の決議に基づいて定められた制限に限る。）がある場合には、その詳細 二　利用するＷＥＢ会議システム等の名称 三　利用するＷＥＢ会議システム等の主催者の氏名又は名称及び連絡先 四　ＷＥＢ会議システム等を通じて出席する旨を通知した者の当該ＷＥＢ会議システム等への招待及び本人認証等の要領 五　開会中に通信障害等が生じた場合の措置（次項に定める事項を除く。） ７　オンライン理事会の開会中にＷＥＢ会議システム等について生じた通信障害等により、ＷＥＢ会議システム等を通じて出席している理事及び監事との関係において、情報伝達の即時性と双方向性の同時確保が困難となったと認められるときは、議長は、通信障害等の規模及び復旧の見通しに応じ、理事会の議事を中断し又はその採決を見合わせ若しくは閉会を宣する等の措置を講じなければならない。ただし、通信障害等の影響を受けている理事の議決権行使の結果にかかわらず、有効に議事を採決し得ることが明らかなときは、その限りではない。

	８　前項に規定する通信障害等によって議決に参加することができなかった理事は、その議事に係る議決権行使を棄権したものとみなす。 ９　オンライン理事会の議事録の作成について、第５３条第４項において準用する第４２条第２項の規定中「議事の経過の要領及びその結果」とあるのは、全面オンライン理事会にあっては「会議の方法が全面オンライン理事会である旨並びに議事の経過の要領及びその結果」と、オンライン併用理事会にあっては「会議の方法がオンライン併用方式である旨及びオンライン会議システムによって出席した組合員の人数並びに議事の経過の要領及びその結果」と、それぞれ読み替えるものとする。 10　第５項及び第６項の規定に基づく必要的通知事項の詳細のほか、オンライン理事会の開催運営の円滑化に資する事項については、別に細則を定めるものとする。
（専門委員会の設置） 第５５条　理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 ２　専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。	（専門委員会の設置） 第５７条　理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 ２　専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。 ３　前条の規定は、専門委員会の会議の開催運営について準用する。

以上