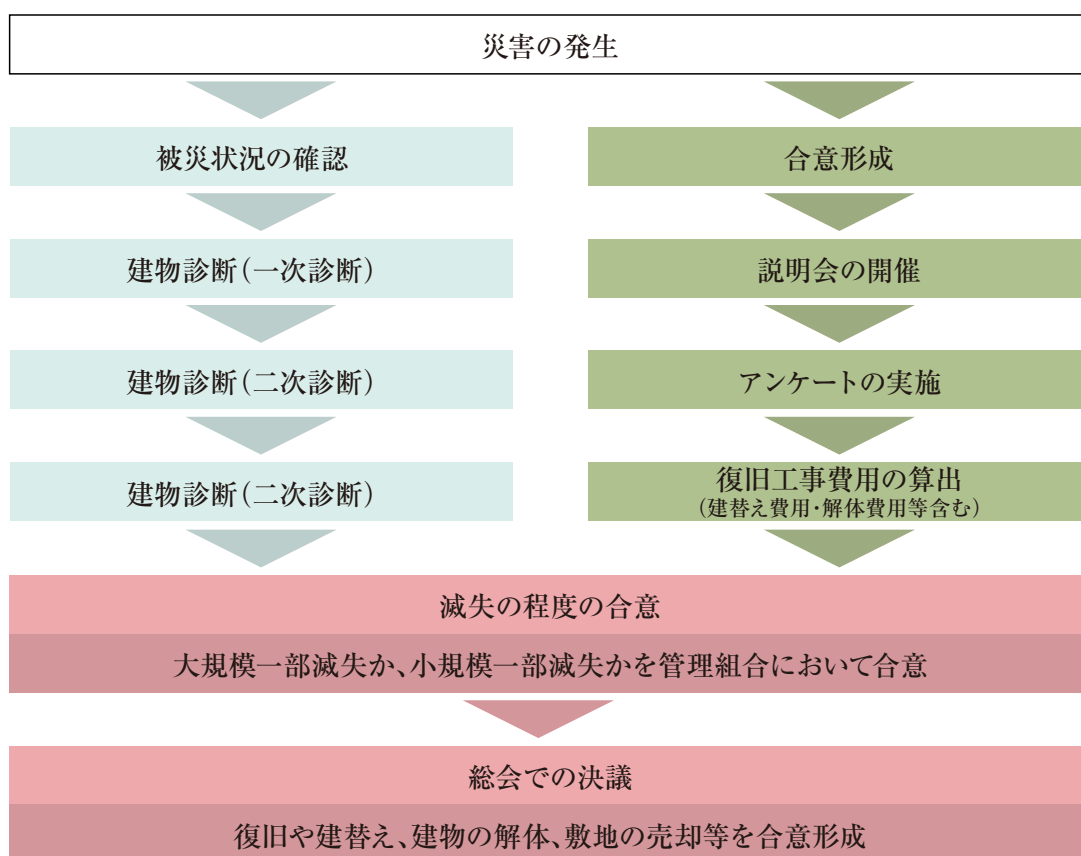


本章では、1章から3章の内容を踏まえて、災害発生時の管理組合対応を考えています。

特に大規模な災害に限らず、局地的な集中豪雨などの場合にも、災害の発生から相当の期間は情報の錯綜がみられるようです。災害に遭われたマンションの居住者は、様々な不安に駆られることは想像に難くありません。本章では、そうした不安を少しでも和らげるとともに、復旧復興までのスケジュール感や全体像を早い段階で管理会社と管理組合で共有することを目的としています。

■合意形成の流れ



1) 災害発生後の対応

災害の発生から復旧に向けての流れを示します。尚、従来のマニュアルなどでは、対応の期間を明確に区切っているものがありますが、この期間の長短はマンションでの差が多いことに加えて、場合によっては順番が入れ替わることに留意が必要です。

①マンションの被災状況の確認について

◎ 当面の被害の把握 比較的短期間…緊急対応の検討




○ 大規模災害発生の直後から一定期間

- 管理会社および管理組合による緊急対応、緊急工事の実施(手配)が行われます。管理会社も、その従業員も被災することがあります。管理組合の働きにも期待したいところですが、現状ではそうした対応は限定的なようです。この時点では、エキスパンジョイントの落下防止や散乱したガラスの除去などが行われるでしょう。

○ 建物診断(一次診断)

- 建物の一次診断の実施(構造体等の損傷状況の確認、当面の生活継続の適否の確認)
- 管理会社や技術者などによって、目視などで現地を簡便に確認し、写真を撮影して数ページ程度の報告書をまとめます。応急危険度の判定も広い意味ではこの診断に含んで考えることもできます。
- この診断を受けて、あらためて緊急工事の実施を決めることも多いので、その旨を理事会で共有することが望まれます。
- 被害の程度が軽いマンションの場合には、一時診断のみで足りる場合もあります。

■ 一次診断結果イメージ

建物診断(一次診断)			
建物名	●●マンション	日程	2016年4月17日
調査内容	目視調査	調査者	●●●●
1		外壁	
		項目	外観
外壁タイル剥落、剥がれが発生。補修で対応可能であるが、仮設(足場・ゴンドラ)が必要。			
2		外部階段	
		項目	外部階段
非構造壁にひび割れあり、補修で対応可能。			
3		ライフライン	
		項目	壁
給水管より漏水が発生、別途詳細調査を要する。			

COLUMN.....

被災したエリアのフロント社員より、管理会社に対する攻撃的な発言に驚かされた、という趣旨の話を聞くことがあります。地震が発生してから一定の期間が過ぎた一ヵ月後ぐらいに、被災状況などの説明会や理事会などの席で、いつもは考えられないような怒りをぶつけられたというのです。これは多くのマンションで聞く話ですので、管理会




社としては、そうした時期があることも念頭に入れて、管理組合運営への支援を考えるべきなのかも知れません。

その際には、不愉快な思いをさせている事実にはお詫びすることになります。ただ、普段であれば管理会社で提供できていた簡単なことも、人手で足りないこともあっていつ対応できるかわからないこともあります。外部の業者に頼むこともできるのではあれば、有償にはなるが、そのほうが早い対応が可能であることを伝えることも考えられます。

○ 建物診断(二次診断)

- 建物の二次診断の実施(バルコニーや専有部内等の被害を含めて復旧費用の試算の基礎資料)
- 管理会社や建築士などによって、現地を詳細に確認し、写真を撮影するだけでなく、被害の程度を数値化して報告書にまとめます。被災区分度の診断も広い意味でここに含まれますし、地震保険の査定や罹災証明発行のための調査をここに含んで考えることができるでしょう。
- この時点でも緊急工事の必要が生じることがあります。
- 災害発生に伴う緊急工事は、今まで災害発生から比較的短期間に必要となると考えられてきました。しかしながら、実態は、緊急工事は災害より期間を経ても、診断などで発見されると緊急に実施されています。復旧工事の実施中にも追加工事が生じることがありますが、これも緊急工事と同じ性格を持っているともいえます。

■ 二次診断結果イメージ

二次診断結果			
建物名	●●マンション	日程	2016年8月1日
調査内容	熊本震災 二次診断調査	調査者	●●●●
1	外壁		
	項目	全体①	
 <p>本マンションは、本震によって●側外壁やベランダ部分等の非構造体に被害を受けたことに加えて、1階●側の梁等の構造体に損傷を受けた。非構造体の補修については別添資料の箇所が該当。構造体の補修については複数の工法あり、別添資料を参照のこと。</p>			
2	ライフライン		
	項目	排水管	
 <p>地盤の沈下等に伴い排水管の勾配不良が発生している。マンション周辺の配管の全面的なやりかえを要する。数量等については別添資料を参照</p>			
3	ライフライン		
	項目	●●	
 <p>配管の本復旧については、その経路を含めて別途詳細調査を要する</p>			

○ その他添付資料

- 被災した部位の数量表
- 建築士等の見解書面

■ 別添資料

調査日	2016年8月1日		建物	建物名 ●●マンション		
調査時刻	9時30分～19時		調査者	●●●●		
建物の傾斜	<input type="radio"/> 無	<input type="radio"/> 有	コメント			
主要構造部(柱・梁・耐力壁・床等)の損傷	<input type="radio"/> 無	<input checked="" type="radio"/> 有	コメント ● 2階共用廊下 梁クラック ● 5階共用廊下 梁クラック			
主要構造部以外の躯体部分等の損傷	<input type="radio"/> 無	<input checked="" type="radio"/> 有	コメント ● 外壁タイル剥落、剥がれが発生。(多数)補修で対応可能 ● 階段室打継クラック。(共通)補修で対応可能 ● 共用廊下せん断クラックが発生。(共通)補修で対応可能 ● 共用廊下もみれ欠損(共通)。補修で対応可能 ● 鉄筋露出箇所あり。補修で対応可能			
ライフライン等の設備の不具合	コメント ● ○○配管については、現在仮設でつないでおり、本復旧を要する。					

2) 管理組合としての総意をはかるにあたって

○ 説明会の開催

- 被害の状況がある程度明らかになった段階で、居住者に対する説明会を開催することが望まれます。その時期は一概にはいえませんが、早い時期の方がその後の運営がスムーズなマンションが多いように思えます。臨時総会を開催することも考えられなくはないですが、臨時総会ですと招集の要件などがありますので、より機動的に集まることや、被災者に対する支援は、賃借人を含む居住者に対するものであるのので、居住者に対する説明会で良いように思います。
- 説明会においては、その時点までに分かった被災状況の報告が主なものになります。管理会社としては、目視で確認した結果を写真で説明することが望まれるでしょう。
- そのマンションの立地する地域の行政の対応状況が分かるとより良いと思われれます。また、行政の対応がはっきりしない事項は、その旨を伝えればよいでしょう。

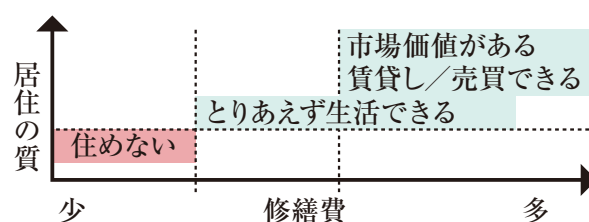
○ アンケートの実施

- 一定程度被害がある場合には、バルコニーや部屋内の被害状況も明らかにする必要があります。そのためにアンケートを用いて意見を聴取するマンションが見られます。

- 地震保険の査定のためには、被害を受けた箇所を洗い出す必要があります。居住者の協力が得られない場合には、被害の程度に比較して不満足な査定結果を受ける可能性もあります。特定の部屋内の柱や梁に損傷が生じることもありますので、こうした概況は明らかにしておきたいものです。
- アンケートの実施も、通常時には管理会社でできることも、被災時には速やかな実施が困難になることがあります。これもできないことはできない旨を伝え、管理組合の協力を求めることも大切です。
- 管理会社によっては、ほかの地域から応援が来ているかも知れませんが、居住者などは管理会社の対応能力を非常に高く期待していることがあります。日頃から認識のギャップが激しいマンションでは、これがはこうした事務的な業務の際にも問題になります。

○復旧工事費用の算出

- 復旧工事費用の算出には、専有部内の被害など調査が困難な事項をどの程度まで確認するかが問題となります。比較的被害の程度が軽く、部屋うちの確認を要しない場合には、工事の見積もり作成に専有部内の確認や各戸のバルコニーの確認を必須としません。一方で、各戸の玄関周りやバルコニーに補修を要する被害が見られる場合には、そうした各戸の調査をしないと費用を算出することができません。
- この復旧工事費用の算出には、相当な期間を要することもあります。このことも管理組合に説明し、理解を求める必要があるでしょう。工事業者の見積りに長期間を要してしまうこともあり、その場合には、工事業者の見積りに拘らず、概算の費用によって管理組合の相違をはかっていくこともあります。
- 復旧費用の算出にあたっては、どの程度の復旧をなすことが、自分たちのマンションで求めたいかを定めることも必要となります。復旧工事といっても一様ではなく、どの程度まで修繕すれば、安全を取り戻すことができ、安心して暮らしていけるかは、区分所有者が決めるべきであるからです。●図を参考に、復旧工事の費用について、説明会等で意見交換を行うことが考えられます。
- さらには、比較的被害の程度が大きい場合には、建替えの費用や解体の費用も算出する必要があります。被災したマンションの選択肢をすべて提示しないと合意形成に至ることができなくなる恐れがあります。



③区分所有法上の被害の程度の確認

◎ 区分所有法上の滅失区分を審議⇔必要に応じて総会で確認を行う。

○ 被災の区分の確定

- 災害による被害を受けての復旧においては、その被害の程度が「小規模一部滅失」であるか「大規模一部滅失」であるかについて総意を諮ることが望まれます。具体的には、復旧工事費用の算出ができた時点で、大規模一部滅失にあたる可能性を探ることが求められるでしょう。
- 小規模滅失であれば、通常の大規模修繕工事を決定することと同様に考えることとなります。
- 一方で大規模一部滅失にあたる場合には、区分所有法に基づく復旧工事は特別決議となります。また、復旧に参加しないことも各区分所有者の選択肢に入ってきます。区分所有法上は、建物の価値の半分以上を越える部分が滅失した場合を、大規模滅失としています。ごく現実的に考えてみれば、中古流通価格が1,500万円のマンションで、1戸あたり750万円を超える一時徴収を求められれば、それに参加しない自由が区分所有者にあることは合理的と考えられるでしょう。尚、上記では単純に記しましたが、本来この計算をする場合には、マンションの価値から土地の価値を差し引いて考えることとなります。構造体に大きな(致命的な)ダメージを受けていないマンションでも、大規模滅失にあたることもあり得るので注意が必要です。
- 管理会社としては、大規模一部滅失にあたる可能性がある場合には、その旨を理事会に報告し、管理組合として取りえる選択肢に、建物の取り壊し及び敷地の売却が視野に入ってくることをアドバイスすることが考えられます。
- 従来はあまり問題とされてきませんでしたでしたが、特に大規模一部滅失であることが考えられるマンションにおいては、管理組合の総会において滅失の程度の総意をはかっておくことも必要に思えます。
- 専門家の鑑定による方法もありますが、管理会社が管理組合に提案する際には以下のような簡便な計算をしてからアドバイスすることが考えられます。

アドバイス例

竣工25年の新耐震基準マンション。総戸数50戸。1戸あたり1,000万円で中古例1)取引。敷地550坪、土地価格 坪当たり30万円。ここで、せん断破壊や受水槽の破損、柱の損傷など戸当り250万円を超える復旧費用がかかる場合。

マンション全体の価値=1,000万円×50戸=5億円

被災に伴う下落を20%とすると =4億円

土地価格 550坪×30万円=1億6,500万円

建物の価格=4億円-1億6,500万円=2億3,500万円

復旧工事費用 1億5,000万円

→ 判定 建物の価格(2億3,500万円)の半分以上を超えるので大規模一部滅失

竣工25年の新耐震基準マンション。総戸数50戸。1戸あたり2,500万円で中古例2)取引。敷地550坪、土地価格 坪当たり120万円。ここで、せん断破壊や受水槽の破損、柱の損傷など戸当り250万円を超える復旧費用がかかる場合。

マンション全体の価値=2,500万円×50戸=12.5億円

被災に伴う下落を20%とすると =10億円

土地価格 550坪×120万円=6億6,000万円

建物の価格=10億円-6億6,000万円=3億4,000万円

復旧工事費用 1億5,000万円

→ 判定 建物の価格(3億4,000万円)の半分以上を超えないので小規模一部滅失

④区分所有者の調査

- 管理組合の総意をはかるにあたっては、区分所有者の登記の確認が求められます。通常の管理組合運営においては、各区分所有者の登記まで確認していない場合が多いでしょう。しかし、災害後において多額の復旧工事を総会で決議する際には、誤った区分所有者に議案書を配付して、議案が可決された場合、その誤りによって議案の効力が否定される恐れも生じます。
- そのため、全戸の登記を確認し、管理組合の名簿と整合を確認します。大規模一部滅失の場合には、この工程は今後必須となっていくことも考えられます。その際には、念のため敷地の登記も取得し、管理規約上の敷地と実際の敷地に不整合がないかなども確認すると良いでしょう。特に、高経年のマンションや登記が未整備の地域のマンションでは私道など把握していない土地が見つかることも考えられます。不整合が見つかった場合には、弁護士などの専門家に速やかに相談することとなります。

⑤その他

- 行政の対応状況の確認(公的ライフラインの復旧状況、罹災証明や応急危険度判定等)が求められます。
- 被災者に対する各種の支援制度については、個別の事情が強いことに加えて、災害が発生するたびに行政の対応の違いがあることから、管理会社においてすべてを対応することは困難となることが予想されます。対応が困難な事項については、説明会等で報告しておくことも考えられます。

COLUMN.....

- 被災者への支援制度は、居住者を対象とするものがほとんどであることもありますから、その支援の対応については、各管理会社で対応の大枠を決めておくことが今後は望まれるでしょう。当該エリアの管理物件数において、半壊等の一定以上の被害を受けたマンションが何棟程度であれば、自社で支援制度の手続のアドバイス等が可能かを算出しておくのです。
- 阪神淡路大震災や東日本大震災、熊本地震といった大きな地震が起きており、マンションの区分所有者もそうしたニュースを見えています。また、企業ではBCPの策定が進んでいます。そうした背景からも区分所有者の管理会社に対する期待値は上がってきているといえるのではないのでしょうか。地震の発生時期は予想できないこととしても、被害の程度などは各種の公的研究が公開しています。今後、管理会社においては、そうした公的データをもとに、被災後の復旧の対応を想定しておくことも望まれるのではないのでしょうか。
- 想定しておく対応には、各区分所有者の手続の補助を行うための専門家（マンション管理士等）を手当てしておくことも考えられます。

3) 災害発生前の準備

マンションにおける防災のマニュアルについては行政のホームページや書籍などで紹介されています。ここでは、そうした文書であまり取り上げられていない事項を中心に補足します。

○ 規約の整備(緊急時の意思決定条項など)

災害の発生時には緊急対応が必要となることがあります。こうした場合の対応については、権限などを事前に定めておくことが望まれます。第3章の規約案を参考にすれば良いと思います。

○ 緊急連絡簿の整備

マンションが被災すると多くの人が避難所や親類の家で避難することがあります。マンション以外の連絡先が整備されていないと大変困ることとなりますので、事前の準備が望まれるでしょう。この際には、費用は多少かかりますが、登記情報の確認をしておくことが考えられます。管理組合に届出がないままに相続が発生していたという例がままあります。

○設備の耐震化の検討

部屋内の電気温水器や共用設備の受水槽など、耐震性を高めることが可能な設備もあります。例えば、電気温水器が倒れれば漏水で階下に大きな被害を生みますが、取り付ける金物の強化が可能です。

○予算措置の検討

被災したマンションの方より多くお聞きした言葉が、「うちのマンションは大規模修繕工事から日が経っていない」というものでした。とはいえ、修繕周期を12年とすると、工事から2～3年しか経っていないというマンションは2割や3割もあるわけです。こうした事情があるのであれば、主たる火災保険の付保割合をあげて、地震保険の受取額を備えておくことも考えられます。今後は、管理会社としてもこうしたきめ細やかな提案が求められるところでしょう。

次ページより、被災後の管理組合において確認する書式の案を掲載します。

これは、まだまだ改善が見込まれるものでありますが、被災後の理事会運営において、継続して必要事項をうめ、確認していくことを期したものです。全体像が分からない、今後のことが分からない、という不安の声を聞くことがありますが、現状がどこまで進んでいるのかを管理会社と理事会で共有する書式が必要と考えました。

被災後の比較的短い期間の被害の状況をフロント社員と理事会で確認するものです。

被災状況の確認1

■管理組合関係

項目	結果	備考
建物診断(一次診断)	別紙参照	
応急危険度判定	〇〇	本マンションの場合、〇〇の〇〇を原因として〇〇という判定と史料
マンションライフライン	電気・水道・ガス	
公共インフラの状況	電気・水道・ガス	
行政からの通知事項		
緊急連絡先	緊急連絡簿の整備はされていません。	連絡先の整備にご協力をお願いします。

※管理組合として決めていただきたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

■管理会社関係

項目	内容	備考
支店の状況	支店ビルは構造体の損傷こそないものの資料などが散乱した状態	支店の人数はフロント〇名、技術系〇名です。管理棟数は〇棟。
管理員の状況		
メンテナンス	エレベーター点検は未定 清掃は中止	
他支店よりの応援	〇月〇日より他支店から応援が入る予定。	応援は被害の程度の重いマンションを優先して建物診断(一次診断)を行う予定

※管理組合として決めていただきたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

被害の程度の把握を通じて、復旧工事に向かう基本的事項を確認するものです。

被災状況の確認2

■管理組合関係

項目	結果	備考
建物診断(二次診断)	別紙参照	
被災区分度判定判定	実施しない(○月○日理事会決議)	
地震保険	査定結果(全損・半損・一部損)	再鑑定のチャレンジ等
罹災証明	判定結果	再依頼のチャレンジ等
マンションライフライン		
公共インフラの状況	電気・水道・ガス	
行政からの通知事項		
緊急連絡先	○戸中○戸の連絡先は不明です。	登記簿の取得

※管理組合として決めて頂きたい事項を列記(理事長の権限、説明会等の報告)

■管理会社関係

項目	内容	備考
支店の状況	支店はほぼ正常な状態になりました(○月○日)	支店の人数はフロント○名、技術系○名です。管理棟数は○棟。
他支店よりの応援	建物診断(一次診断)が全棟完了しました。	復旧工事見積りの取得に入ります

※通常時と異なり○○や○○については対応の期限をお約束できない場合があります。また、○○については、管理組合でのご対応をお願いします。

合意形成にむけて基本的数字を確認するものです。

管理組合の合意形成のために1

■被害の判定

項目	結果	備考
罹災証明による判定		
地震保険による判定		
被災区分度による判定		

■資産価値

項目	内容	備考
○号室 ○万円	○○HP(○月○日)	
○号室 ○万円	○○HP(○月○日)	
土地価格	公示価格 坪あたり○万円	

結果:マンション全体の資産価値は●万円、土地を除くと約●万円

■復旧工事費用

内容	補足説明	概算費用
プランA(費用を抑えた場合)	現状の積立金と地震保険受取の範囲内で工事	○億○千万円(詳細は別紙参照)
プランB	破損した○階や○階の柱については、炭素巻き等を行う。	○億○千万円
プランC	一部住戸より申し出がある部屋内のひび割れも内装を剥がして補修を行う。	○億○千万円

■区分所有法上の滅失の決定(理事会案)

滅失の区分	内容	備考
大規模一部滅失(小規模一部滅失)とする	<ul style="list-style-type: none"> ●罹災証明の判定では○○、地震保険の査定では○○となった。 ●直近の取引事例よりマンション全体の建物部分の資産価値は○億円○千万円程度。プラン○の復旧工事費用をもとにする5割を超える(超えない)。 ●建物の再調達価格より計算すると○億円程度となるが、プラン○の復旧工事費用をもとにする5割を超える(超えない)。 	参考資料等

管理組合の合意形成のために2

■総会、居住者説明会

項目	内容	備考
居住者説明会		主な意見
アンケート1	各戸バルコニー等の被害状況	地震保険の査定にも活用が考えられる
アンケート2	補修方法(建替え・敷地売却)の意向 費用負担	応急修理制度の活用、被災者への支援制度の活用
総会1	被災状況の報告	
総会2	建物診断(二次診断)の実施。被災区分度判定の実施	
総会3	復旧工事の審議	

■予算計画

項目	金額	備考
既存積立金	〇〇〇円	〇月現在
地震保険受け取り	〇〇〇円	〇月入金
特別収入	〇〇〇円(予定)	応急修理制度の活用等
一次徴収	検討結果	
支出(工事費用)	〇〇〇円	
支出(コンサル費用)	〇〇〇円	応急修理制度申請費用等
支出(工事監理)	〇〇〇円	