



マンション通信 第71号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課耐震化促進係）

震災対応と管理規約の改正について 東京都マンション管理士会城東支部 酒井 貴生

私が業務を通じて感じていることが二つあります。まずひとつは震災対応です。

30年以内にマグニチュード7クラスの首都直下地震が70%の確率で起きるという話を聞いて、理解していても平穏な生活が延々と続くことを願い「今は起こらないでほしい」と、自ずと有事を想定したくないという気持ちになってしまっています。そして、それが「いつ」なのかがはっきりしないため、予算化し難いことでマンションの震災対策がなかなか進まないのが現状です。

もう一つ、相談を受けて感じていることは平成28年3月に大幅に改正されたマンション標準管理規約が、まだ多くのマンションで反映されていないということです。

改正の主な内容は次のとおりです。

- ①外部専門家の活用
- ②管理費等の滞納への対応
- ③災害時等の緊急時の対応

改正のポイントについては、マンション通信第56号（2016年12月発行）をご覧ください。

一般的に管理会社のフロントマン（担当者）

～CONTENTS～

- 震災対応と管理規約の改正について・・・1～2
活動休止のマンションが、
防災対策を再開するには？・・・3～5
共同住宅の防災に関する条例を
ご紹介します＜抜粋＞・・・6
災害発生後の連絡の取り方を紹介します・・・7
江戸川区からのお知らせ・・・8

は12～13の管理組合を担当していて、理事会・総会や緊急対応と滞納督促に追われ、民泊等の差し迫った条項のみを総会議案として提案することはあっても、全面的に管理規約を改正するという提案までは、なかなかできていないようです。

管理規約の改正にリーダーシップを発揮できる役員がいるマンションや、マンション管理士等に依頼して改正をしたところ以外は、なかなか進まないようです。

震災対応の事前準備

それでは、震災対応も管理規約の改正もできていないマンションはどのようにすれば良いのでしょうか。

震災対応は事前準備が大切とされています。水や食糧の備蓄も大切ですが、今までの震災では、家具等が転倒したため、割れたガラスの破片等でけがをした方が多いです。まずは、すぐできることから始めましょう。



特に、家具の転倒防止とガラスの飛散防止（フィルム貼り）を管理組合が主導して呼びかけ、全体で実施しましょう。江戸川区では65歳以上の熟年者のみの世帯等に、一定の箇所まで無料で家具の転倒防止を実施する制度がありますので、住宅課相談係（電話5662-0517）へお問い合わせください。

該当しない世帯の方は、同じマンション内であれば移動距離が少ないこともあって、全体で行うことで安価な価格設定で施工してもらえますので、施工業者などに相談してみてください。

なお、躯体に影響がある場合は、必ず管理組合と相談するよう周知しておきましょう。

家具の転倒防止とガラスの飛散防止を実施することで、確実にけが人や災害ゴミを減らすことができます。

管理会社と事前協議

次に管理会社と事前に打ち合わせをしましょう。現在の標準管理委託契約には、災害時の対応は含まれていません。対応は会社によって異なります。

東日本大震災の時、発災後に幾つかのマンションでは、管理員さんが帰宅したところとマンションに留まって対応したところがあり、大きな差が出たようでした。

受託件数の多い管理会社には、それぞれ「業務継続計画（BCP）」というものを作成し、実際に訓練をしているところもあります。

ライフラインや交通機関がストップした場合の具体的な対応を、事前に話し合っておきましょう。

最近、管理会社も「私たちも被災者です。貴マンションにはすぐに来られません。」と以前と比べてはっきりと言うようになりました。「その代わりに事前準備に協力させていただきます。」と理事会で話す会社が多くなりました。

発災直後の管理員さんの対応・ゴミ置き場の施錠方法・給排水設備の処理方法、破損箇所の一時的な対応とその修繕手順等、具体的に理事会で打合せを行い、その結果を組合員に周知した上でマニュアル化して、自分たちで対応できるようにしておきましょう。

震災対応の規約改正

管理規約については、マンション標準管理

規約に記載されている次の①②③が、現在の管理規約に記載されているか確認してみてください。記載がない場合には、次の総会に向けて議論の上、条項を追加することを前提に、総会や理事会が開催できない状況下でも一定の補修ができ、生活の維持確保ができるようにしておきましょう。

①第21条（敷地及び共用部分等の管理）

6項 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。

②第54条（議決事項）

十号 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

③第58条（収支予算の作成及び変更）

5項 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項 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。

また、現在のマンション標準管理規約の第35条（役員）には、理事長、副理事長、会計担当理事と監事の規定がありますが、そこに防災担当理事を加えて、その方を中心に準備を進めてはいかがでしょうか。

以上は、理事会ですぐできる震災時の対応です。組合員が各自で準備するものや発災時にやるべきこと・やってはいけないこと、どのような状態の場合に避難所に行くのか、それともマンション内に留まるのかななどを議論して、可能な範囲でルール化して、総会で承認しておくことも大切です。

震災対応について「何もできていない」「組織化されていても実際に動かない」というマンションは、自分たちが動かなければ、第三者が手を差し伸べてくれるのは難しいことを認識して、まず事前準備をどの様に行うかを話し合うことから始めましょう。

～マンション防災をつくる・広める～ 江戸川区内マンション協議会 活動休止のマンションが、防災対策を再開するには？

アリーナコスト防災委員 奥田 建蔵



防災組織はあるが、実態は活動休止のマンションも多いのではないのでしょうか。震災や水害に備え、マンションで防災活動を再開継続するために今できること、とは…

防災組織を立ち上げたもののその後活動が休止となったマンションが、昨年の台風水害を経て、防災活動の再開へ向けて動き出しました。防災活動が休止した経緯を追いながら、休止から再開へ向かう住民の取り組み方のヒントを考えます。

また管理組合や住民へのアンケート調査から、“住民が求める防災活動”と“住民を守るマンション防災の進め方”を考えます。



なぎさニュータウンの防災訓練の様子

1 活動休止から、再開へ向けた動きが始まるには

かつて防災を立ち上げたが活動休止に

葛西駅にほど近い62世帯のHマンション。かつて自治会主導で防災組織を立ち上げ、活

動していましたが、住民の高齢化などもあって自治会の活動自体が停滞し、防災活動が休眠状態となってしまいました。

管理組合事務局長の話によると「20年ほど前から10年間ほど、自治会主導で自主防災組織があり、防災訓練や防災グッズの備蓄などにも取り組んでいましたが、その後自治会の人材不足のため、防災組織はあるが活動は休止した状態になった」とのことでした。地震や水害への備えが必要だと気にはしていましたが、そこで止まってしまったのです。

防災の取り組みが進まない理由とは

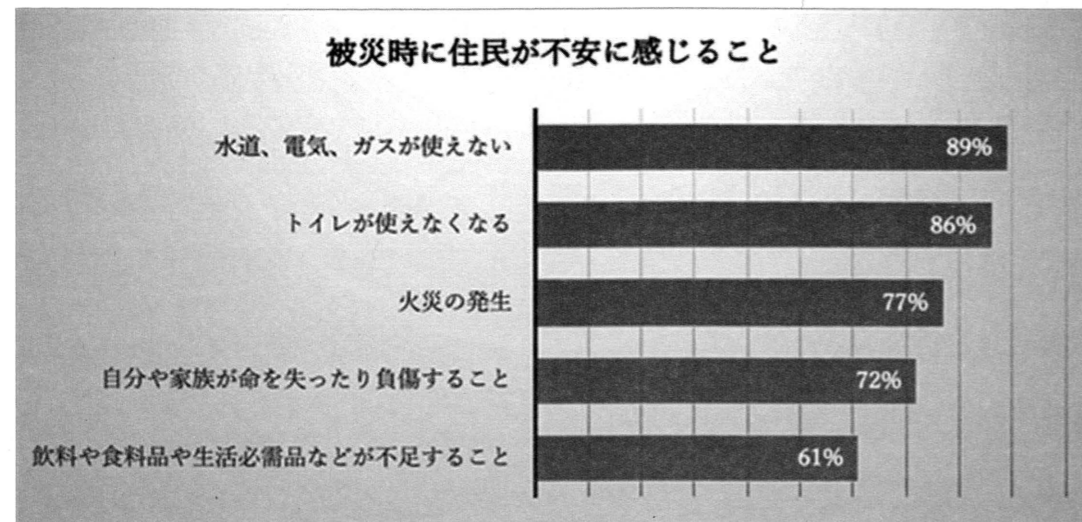
2017年の江戸川区内マンション協議会の防災に関する調査結果によると、活動が止まる原因には、Hマンションのように「推進リーダーがいない」といったことなど様々な原因があげられています。

- ・リーダーや協力メンバーが確保できない
- ・管理組合理事は輪番制で、メンバーの継続性が難しい
- ・防災活動や推進体制を継続していく仕組みがない
- ・活動を始めるきっかけがない

台風の水害がきっかけに動き出す

昨年秋の台風15号・19号の際、江戸川区に避難勧告が出されたことと被災経験を身近に感じたことから、Hマンションでは理事会に声をかけ、防災対策を話し合いました。「ボートを買おう」「災害時用に使い捨てのトイレを備蓄しよう」などいろいろな意見が出ました。

問題意識をどう共有するのか、現場の様子を想定しながら話し合いは進んだのですが、「どこまで、何を進めるのか」までは決められませんでした。



理事会で取り組みを検討し、

総会で全体の合意形成へ

H マンションでは防災対策を具体化していくためには、継続して検討を重ねる必要があると判断し、まずは“次年度、正式に管理組合の活動に防災を加えること”を決めました。

理事会で次期の事業計画に防災を取り入れた議案を作成し総会で承認を受け、住民の総意として防災に取り組みことが合意されました。

進め方として、2年がかりで“1年目は防災をやることを決める、2年目は具体化するプランを決める”としたところ、「これで継続して防災活動が進んでいく枠組みで再開できるようになった」そうです。

2 活動を始めるには

まず何から始めたら良いか

何をしたいかわからないときは、

住民の声を聞くところから始めましょう

新体制の理事会で防災担当理事も決まり、防災対策を具体化するにあたり、何から始めて良いかわからない。こうしたとき、どのように進めれば良いのでしょうか。

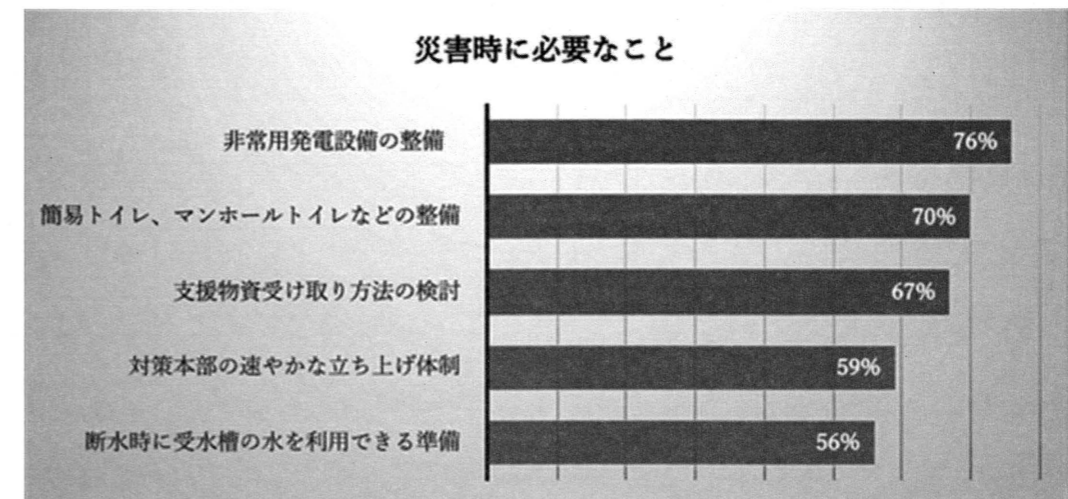
H マンションでは、まず住民の意識や要望を聞いてはどうかと考え、管理組合による“居住者向け防災アンケートの実施”を検討していくそうです。

住民が求めていることを知る

では、住民が求めている防災とはどのようなものなのでしょうか。マンション協議会加盟のアリーナコーストで行なった住民調査の“被災時に不安に感じる事”は上の図のとおりです。

住民が不安を抱える災害リスクは、管理組合として地震発生後に対応すべき課題となります。発災時に対策本部を立ち上げ、住民の安否確認や初期消火、トイレ問題、インフラ復旧までの対処が求められる中で、自宅での備蓄や非常用トイレの備蓄促進など、まず事前にできることから促進していくと良いのではないのでしょうか。

また、マンション全体で備えておくことに關して、住民が管理組合へ期待することは、どのようなことでしょうか。



停電に対する対処や、トイレ対策などへの声とともに、支援物資の受け取りなど江戸川区や避難所との連携、災害対策本部の設置などの対応が管理組合に求められています。この中で、まず先に検討が必要なこととして、対策本部の立ち上げ方の準備から始めると良いと思います。

各マンションで居住者の防災意識や要望も違いますので、まずそれを把握した上で、具体的な対策を話し合うことが、防災を進める第一歩として有効と言えるでしょう。

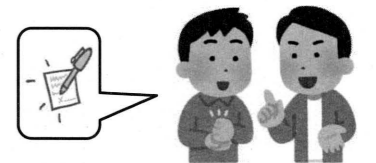
3 理事会として継続していく取り組みへ

昨年は台風による水害があったことで、防災が休止しているマンションでも、今後防災対策の再開を検討している管理組合も多いと思います。今回の取り組みで再開できたポイントは、

- ・台風をきっかけに理事会で対策への話し合いが生まれる
- ・防災対策を管理組合として正式に再開することを理事会で決定する
- ・理事会で防災活動の事業計画をまとめ、予算化する
- ・総会で事業計画、予算が承認されるといった点にあります。

また、再開に向けて、居住者向け防災アンケートを実施する方法も有効です。

ご自分のマンションでも、台風シーズンを迎えるタイミングをきっかけに、防災対策を再開することを話し合ってみてはいかがでしょうか。



＜江戸川区内マンション協議会のご案内＞

江戸川区内マンション協議会では、区内の管理組合向けにマンション防災をつくる・広める“あんぜんマンションプロジェクト”を進めています。マンションで進める防災活動に関するご相談は、お気軽にお問い合わせください。

協議会事務局 担当：永田

03-3688-0771

E-mail : nagisakk@pb4.so-net.ne.jp

共同住宅の防災に関する条例をご紹介します<抜粋>

江戸川区住宅等整備事業における基準に関する条例

江戸川区内に共同住宅を建築する際は、いくつかの法令が関わってきます。その中に平成18年4月に施行された「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」があります。

条例が制定される前に新築された分譲マンションは、当てはまらない部分があることがあります。

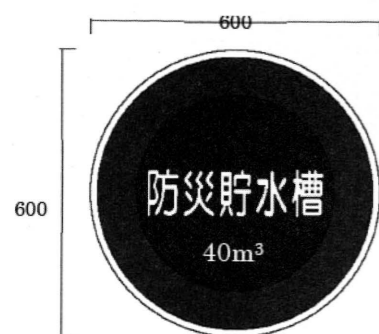
そこで、条例を解りやすくした手引きの中から、災害対策に関する事項をご紹介します。

項目によっては50戸以上と規定されているものもありますが、50戸未満のマンションでも、ご参考にしてください。

防災貯水槽

計画戸数50戸以上100戸未満	40トン以上
計画戸数100戸以上	80トン以上
区指定のマンホール及び標識を設置	

図：防災貯水槽標識例



仮設トイレ用マンホール

計画戸数50戸以上の共同住宅等には3か所以上設置する必要があります。更に、使用状況等を想定して、仮設トイレ等の設置及び使用に十分な量の物資（簡易トイレ、携帯トイレ、トイレトーパー、衛生用品等）を備蓄するよう努めてください。

備蓄倉庫

計画戸数50戸以上で10㎡以上 地上階に設置、天井高2m以上		ボート、災害用仮設トイレ、担架、その他救命救護に必要なものを配備
ボート	災害用仮設トイレ	担架
1 槽	仮設トイレ用マンホール数	1 台

飲料水の確保

計画戸数50戸以上の共同住宅等は、災害時の飲料水について、下記のいずれかを確保するよう努めてください。

- 1 水ペットボトル（缶・瓶）
1人1日あたり3リットルの飲料水を3日分確保し、防災備蓄倉庫に保管
- 2 災害用浄水化装置
- 3 受水タンク方式による給水設備

備蓄物資(参考)

自主防災本部関係	小型発電機 投光機 電源コードリール ホワイトボード 拡声器	救助・救護関係	ヘルメット 救急セット 油圧ジャッキ 工具セット 車いす
情報関係	ワンセグテレビ ラジオ ノーバンク自転車	生活関係	携帯トイレ 飲料水用タンク 炊飯用品 毛布

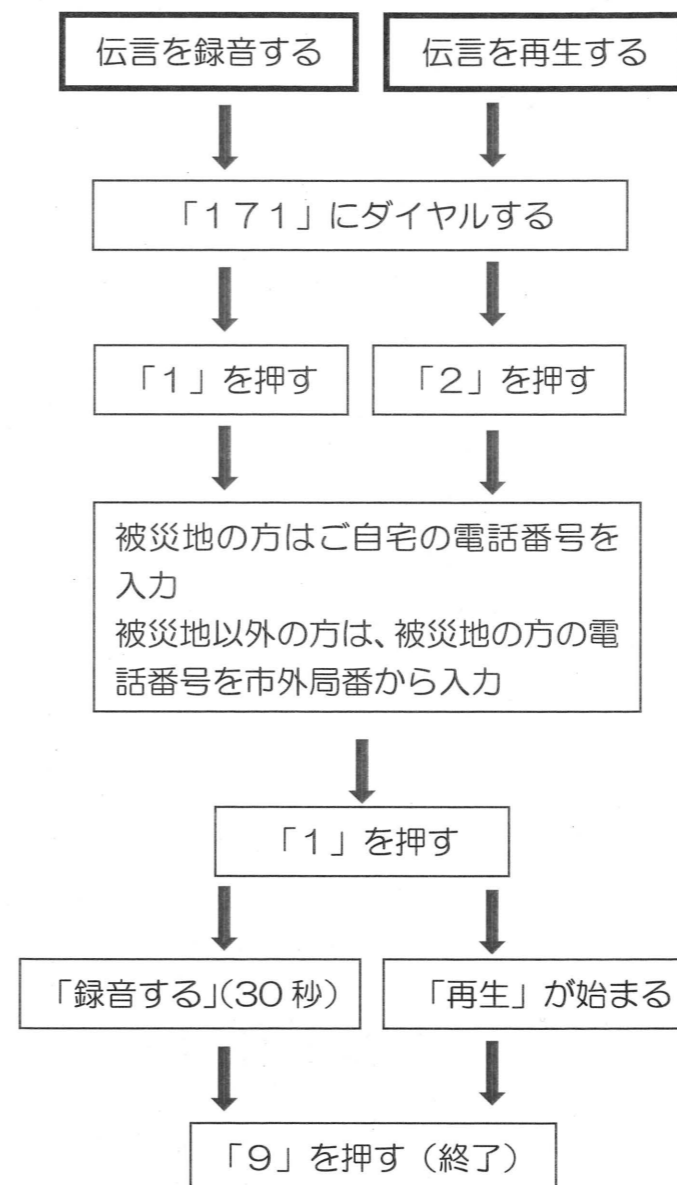
「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」の手引きについては、下記のQRコードよりダウンロードできます。



災害発生後の連絡の取り方を紹介します

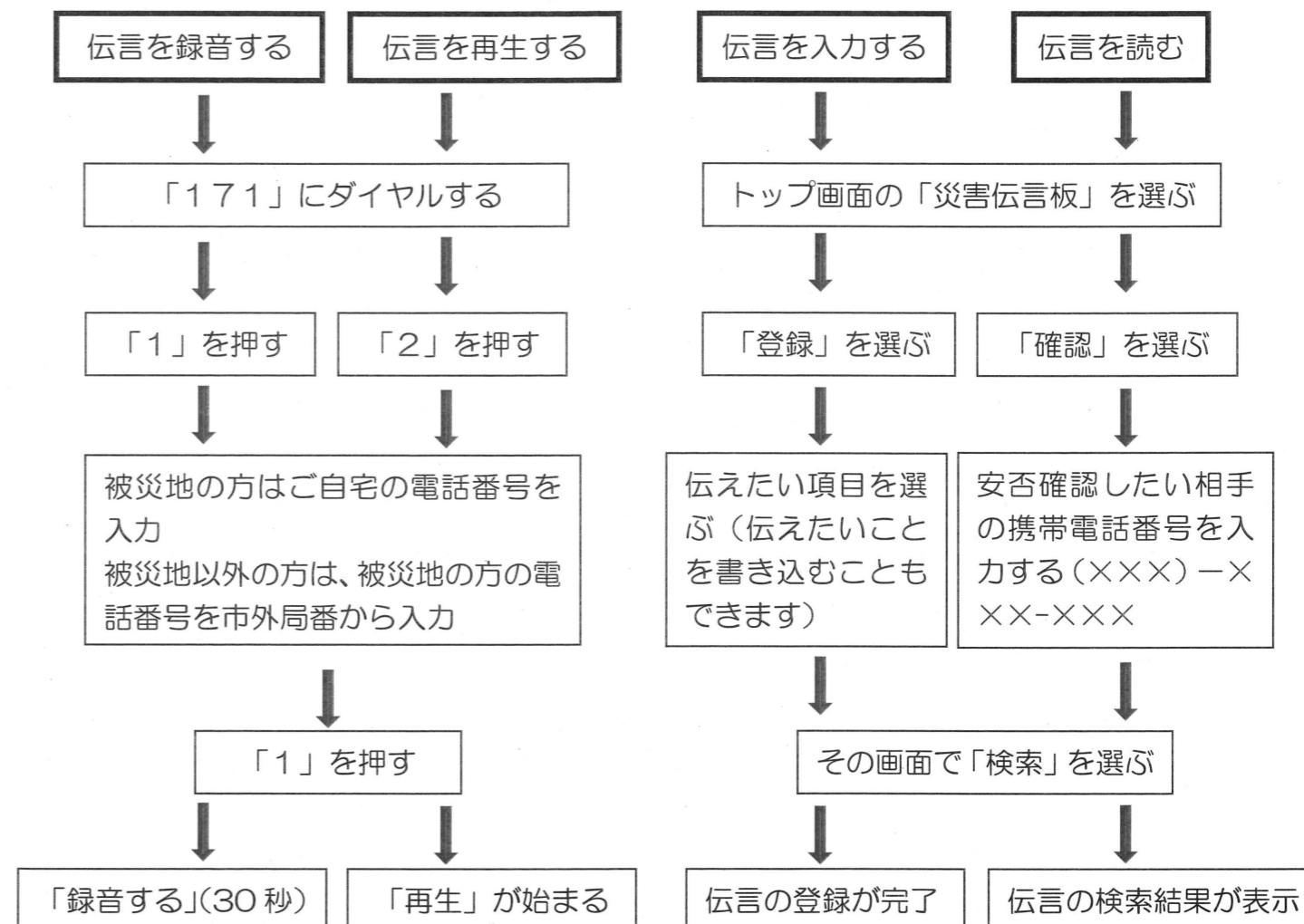
<通話> 災害用伝言ダイヤル「171」

（加入電話・公衆電話・携帯電話等）



<文字> 災害用伝言版

（携帯電話・スマートフォン）



【災害用伝言ダイヤル「171」について】

※音声ガイダンスに従って操作してください。

※聞かれたくないメッセージを録音する場合は、あらかじめ暗証番号を決めておく必要があります。

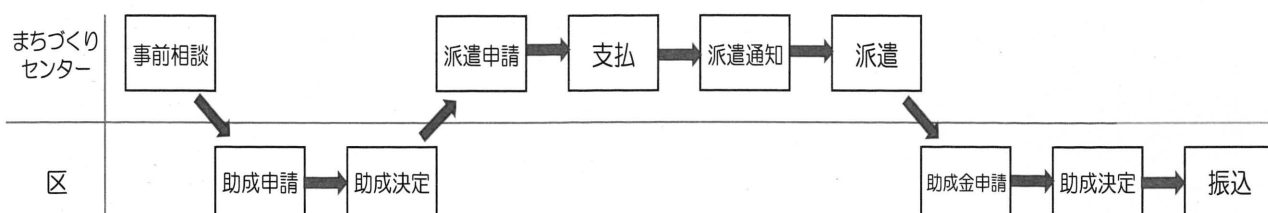
※災害用伝言ダイヤル開設期間中は、一つの電話番号につき最大20件の伝言が保存可能です。

※毎月1日・15日・お正月3が日、防災とボランティア週間（1月15日～21日）
防災週間（8月30日～9月5日）に体験利用ができます。

マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するため、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満切り捨て)です。**必ず、派遣の申込前に申請してください。**詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部住宅課耐震化促進係 電話 5662-6389

【管理、建替え・改修アドバイザー制度(実施内容)に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

江戸川区内マンション交流支援 専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円(役職・資格などにより異なります)です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。

マンション管理士による無料相談会

相談日時：毎月第4土曜日
13時～16時
(受付は15時まで)
相談場所：グリーンパレス2F 相談室
(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)
定員：3組(予約優先・当日受付可)
※3営業日前までにご予約ください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持管理

検索

【編集委員】 酒井貴生(西葛西) 志賀直哉(東葛西) 増淵裕史(西葛西)
眞船常雄(西葛西) 山崎辰彦(南葛西)(五十音順)