



マンション通信 第94号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告

大地震、その時あなたのマンションは動けますか？

令和8年3月20日（金曜日・祝日）、船堀コミュニティ会館において、大規模震災に備え「その時どうするか、その後どうするか」をテーマに開催されました。当日は50名を超える方にご参加いただき、活発な質疑応答も行われるなど、マンション防災への関心の高さを改めて実感する機会となりました。今回は、その概要をお知らせします。

第一部

大地震の直後、あなたのマンションは

“対応できる状態”になっていますか？

講師：マンション防災アドバイザー 奥田建蔵



震災が発生すると、建物被害に加え、停電・断水・ガス停止といったライフラインの途絶が起こります。江戸川区でも、停電は約4日、水道は約17日、ガスは約6週間にわたり停止する可能性が指摘されています。そのような状況では、避難所ではなく自宅で生活を続ける「在宅避難」が現実的な選択となります。

発災時、何に対応して良いか

わからない状況を回避するには

多くのマンションでは、防災マニュアルが整備されていません。また整備されていても、実際の災害時には機能しないケースが少なくありません。理由は明確です。何をすべきか決まっていない、誰が動くか決まっていない、判断する主体が不在である、そして分厚いマニュアルは緊急時には読めない——こうした要因が重なり、「行動できない状態」に陥ってしまいます。

だからこそ必要なのは、迷わず動ける仕組みです。熊本地震の教訓から導き出された一つの答えは、「読むマニュアル」から「その場で使える指示」に変えることです。具体的には、初動対応について一枚のカードにまとめ、誰でもすぐに行動できる状態をつくる方法が有効です。



～CONTENTS～

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告 大地震、その時あなたのマンションは動けますか？	1～3
江戸川区分譲マンション無料相談会 -10年の歩み-	4～7
江戸川区からのお知らせ	8

自宅やマンションの被災事例です。

家具は全て倒れた



地震特有の亀裂



大きく亀裂が入った壁



管理組合は何をして良いかわからず混乱しました。



【事例】 理事会で事前に検討しておきます

地震が起きた時、必要な対応手順を備える
理事会や自治会等で平時に、地震対応の手順を確認します



何をすればいいかを共有

被災した時に求められる対応の
流れを理解しておき、
整理しておきます

何をして良いかわからないことです。多くの人にとって、大規模地震は経験したことがなく、被災したらどうしたら良いか分からなくなります。

住民で対応できる非常用のツールを用意しておきましょう

箱に入っている手引きと重要な5つのツール

「マンション地震対応」非常マニュアル

発災から復旧までを網羅する手引き
これさえあれば、誰でも迷わず行動できます。

初動アクション

1. 初動対応手順書
発災直後にやるべきことを明確化します。

災害対策本部
初動アクション

2. 災害対策本部立ち上げマニュアル
組織的な対応の基盤を作ります。

「基本情報収集記録表」
調査マニュアル

3. 在宅避難の判断基準
安全に自宅での生活を継続できるか判断します。

指示物

4. 住民向け掲示情報
在宅避難生活を始める際の情報を提供します

「復旧作業」
方針、手引きマニュアル

5. 復旧に向けた基本的な流れ
被災後の工事対応などの考え方を解説します。

第二部

震災後のマンション再生

講師：古賀 一八元福岡大学教授

震災後にはもう一つの大きな課題が待っています。それがマンションの復旧における意思決定です。修繕か建替えか、費用負担をどうするか、誰が意思決定を担うのか——こうした問題は、建物の損傷以上に「合意形成の難しさ」として現れます。したがって、防災の本質とは単なる備蓄ではなく、「話し合いができる状態をつくること」、すなわち意思決定の準備にあります。平時からの対話と、シンプルな行動ルールの共有こそが、マンションの防災力を高めます。



質疑を受ける古賀先生（右）と奥田氏（左）

終わりに

防災は難しい取り組みではありません。理事会で防災について1時間話し合うだけでも、立派なマンション防災の第一歩と言えます。

何から始めるべきか迷われている管理組合の皆さまは、ぜひ一度、江戸川区内マンション協議会にご相談ください。大規模地震に備えて、マンション防災を「住民で対応できる仕組み」として整える第一歩を、共に進めましょう。

マンション防災を進めるご相談はこちらまで

江戸川区内マンション協議会

マンション防災推進担当 奥田

info.manshonkyogikai@gmail.com



江戸川区分譲マンション無料相談会 - 10年の歩み -

東京都マンション管理士会城東支部長 石渡一郎



1. はじめに

江戸川区では区内の分譲マンションの組合員等を対象に2016年1月から「江戸川区分譲マンション無料相談会」（以下、「本相談会」）を原則として毎月1回開催してきました。我々東京都マンション管理士会城東支部では、本相談会の相談員として行政の支援を行ってきたところです。本相談会も昨年12月に丸10年となり、10年間で合計114回開催、延べ146件の管理組合からの200の相談に対して、江戸川区在住者を中心に17名のマンション管理士が交代で対応してきました。

この間、相談数の一時的な減少やコロナ禍から中止を余儀なくされた時期などもありましたが、最近では年間20件前後の管理組合から相談をコンスタントに受け、行政相談事業として区民の皆様にある程度定着してきたものと考えています。

本稿においては、この10年間の相談件数の推移や相談者の属性、相談内容の傾向などを整理、相談事例などを紹介します。さらに相談会を通じて助言する者として考えることなどを取りまとめて報告させていただきます。

2. 相談件数等の推移

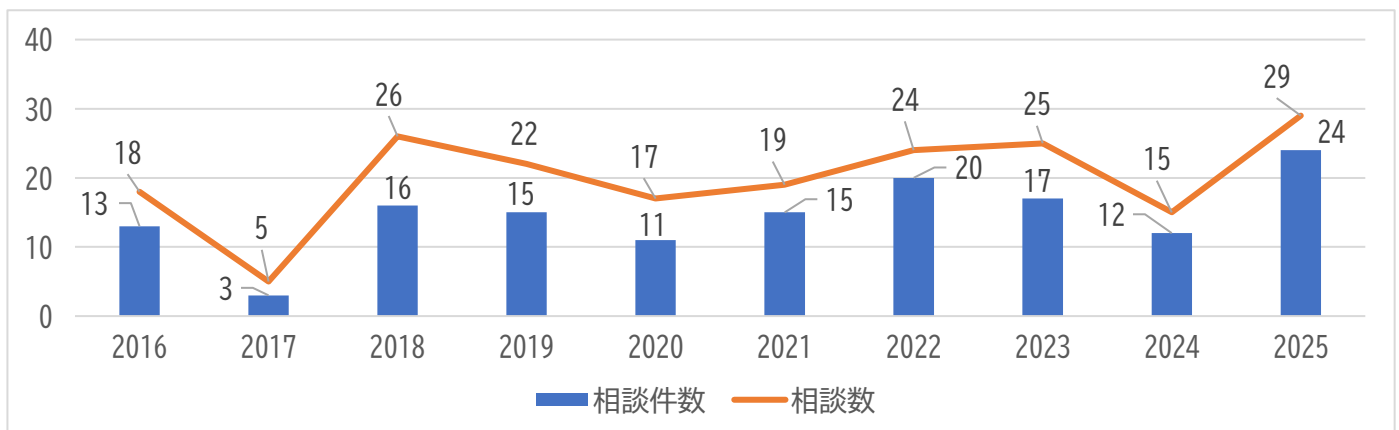
年	相談件数	相談数	開催回数	コメント
2016	13	18	12	9月、10月を除き毎回1件以上の相談有り、本相談会の意義を確認
2017	3	5	12	2年目件数は3件と激減（2月、4月、10月以外は待機状態）
2018	16	26	12	1年目を超える16件の相談があり、うち8件はリピーター
2019	15	22	10	11月、12月は暦の関係から開催しなかったが、相談件数はほぼ変わらず
2020	11	17	10	年初からのコロナ禍、4月、5月は中止したが、11件の相談有り
2021	15	19	12	コロナ禍を乗り越え相談数が増加、うち4件はリピーター
2022	20	24	12	初めて20件を超え更なる増加傾向、本相談会が定着してきたことを認識
2023	17	25	11	件数は減少するも1件当たりの相談数は増加、外国人関連など内容も多様化
2024	12	15	11	減少傾向
2025	17	29	12	過去最大の相談件数・相談数となる、リピーターも増加
合計	146	200	114	

【用語の定義】

相談件数：相談会に参加した管理組合の件数（重複あり）

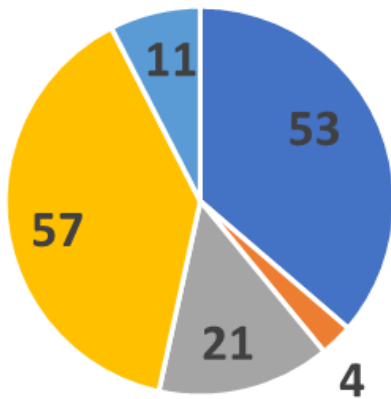
相談数：管理組合から受け付けた相談の数（1回の相談で複数の相談内容がある）

リピーター：連続であるなど比較的近い期間で複数回相談会に参加される管理組合

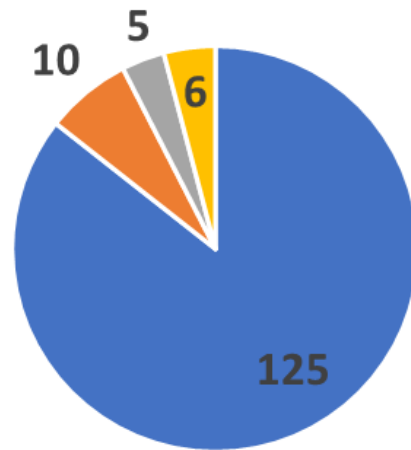


3. 相談者の属性などの傾向

相談者属性



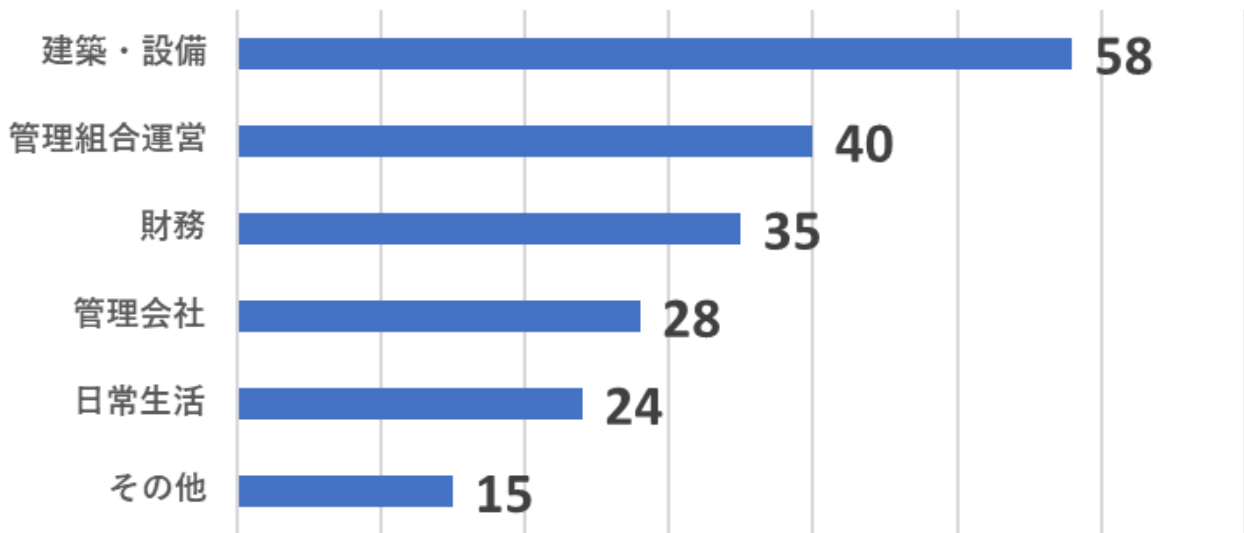
管理委託属性



■ 理事長 ■ 副理事長 ■ 理事 ■ 区分所有者 ■ その他 ■ 全面委託 ■ 一部委託 ■ 自主管理 ■ 不明

- 相談者の属性としては、理事長等の理事役員が53%、区分所有者が39%、その他は自治会長、居住者、専門委員、理事長婦人、不明等
- 管理委託の属性は、全面委託が86%

4. 相談内容の傾向



【用語説明】

- 建築・設備 : 大規模修繕工事や長期修繕計画、設備等の不具合、修繕工事全般
- 管理組合運営 : 理事会・総会運営、委員会、管理規約内容等多岐にわたる
- 財務 : 管理費等不足と管理費等滞納が多い、決算書の読み方等基本的事項
- 管理会社 : 委託契約内容確認とフロントとの関係問題、リプレイス（変更）が多い
- 日常生活 : ペット、マナー、相隣関係等のトラブル
- その他 : 自治会関連や専門家活用、近年では管理計画認定制度など

5. 相談者の傾向

上記相談内容の傾向の他、相談者の傾向として、直近の1年間ではリピーターが増加しています。初めて理事に就任して管理組合運営における問題や課題の多さに気が付いて相談に訪れ、相談会1回では解決できず結果として継続的に複数の相談などに至る場合などです。相談者は非常に熱心な場合も多く担当する我々もやりがいはあるのですが、問題や課題の量に対して限られた時間の中で毎回異なる相談員による助言となるため、断片的な対応にとどまる懸念もあります。このような場合、管理組合の状況に応じて、特定専門家（マンション管理士等）との期間を限定（例えば1年間等）した顧問契約などをお勧めしたいところです。



6. 管理会社との関係を巡る相談事例

相談区分としては、管理会社の対応などに対する不満など管理会社との関係を巡る相談は古くから一定数あります。特にこの関係が深刻化して、管理会社のリプレイス(変更)についての相談を受けることもあります。リプレイスはそれほど簡単な手続きでもなく、労力も時間もかかり、その割には効果があまりない場合などもあることから、あまり簡単にお勧めできる方法ではありません。我々としては、管理組合と管理会社との間で、適度な信頼と一定の距離を保つ関係を構築することや、日ごろから管理組合側でも管理会社との管理委託契約書をよく確認することなどを助言することが多いです。

リプレイスに関する相談は、以前は管理組合側が積極的(強気)に活用したい意向の場合がほとんどでしたが、昨年初めて管理会社が撤退を申し出たことを理由にリプレイスの相談がありました。最近では、管理会社も人手不足や働き方改革などにより管理組

合に対して採算性や手間などの観点から管理業務の撤退を申し出る場合などがあるようです。特に小規模な管理組合や問題を抱えている管理組合などにおいて、顕在化しているようです。やり方としては、かなり大きな委託費用の値上げを要求して、管理組合がこれを断った場合、撤退を申し出るなどの方法のようです。

このように管理会社との距離感も近年では変化があることを踏まえて、この関係を検討したうえで助言する必要を感じています。万が一、撤退の申し出があった場合に、管理業務に穴が開かないような管理会社選定スケジュールの提示や現管理会社との交渉方法など、これまであまり考えていなかった観点が必要となります。

7. 相隣トラブルに関する相談事例

従来から多数存在する相談内容として、上下階間での騒音問題や隣接するバルコニーでのトラブルなどのいわゆる相隣関係における相談があります。この問題は、マンション全体に響くような騒音であることや、異臭であることなど、管理組合の「共同の利益に反する」場合を除いて、管理組合の問題として取り扱うことは難しくなります。回答としても、「第三者として理事会などの介入を依頼することまでは求めて良いとしても、解決に向けた対応を理事会等に求めることはできません」といったこととなります。組合運営とは一定の距離を置いた問題として、あまりひどい場合は警察や弁護士などへの相談をお勧めすることとなります。



8. 相談会を通じて助言する者として考えること

本相談会に限らず長年にわたり行政等の相談会の支援をしてきた経験から、いくつかの典型的な相談パターンに分類することができます。

相談者の立場としては、①理事会などの管理組合側の立場と、②理事会などに反対意見を持つ区分所有者側の立場、の二つがあります。

①においては、例えば初めて理事長に就任した際に管理組合運営上の問題の多さに驚き、管理会社への不信を募らせる場合などです。こういった相談者は、自らのこれまでの無関心を反省しつつ、他組合員の無関心に対し批判的な感情を抱くこともあります。また、これまで理事会が管理に無関心で管理会社任せにしていた場合、管理会社との信頼関係が築かれておらず管理レベルが全体に低くなっていることも多いです。これらの場合、管理会社に委託契約に基づいた管理を遂行する要請や、理事会と管理会社の適度な信頼と一定の距離感の醸成を助言することになります。場合によっては、一時的な専門家の起用による管理会社との関係再構築なども有効となります。

②において、理事会（理事長）は理事会で熱心に活動していることも多い反面、他の組合員はこれに頼っていて、組合運営には無関心であることも多いです。こういった理事会においては、一区分所有者の発言力は弱く、思ったように意見が通らないことが多々あります。このようなケースでは、相談者の意見が正論である正論である場合も珍しくありません。また、相談者が個人で正論を伝えても理事会に取り合ってもらえないなど、既に関係性が悪化していることもあります。このような場合に重要なのは組合員同士のコミュニケーションとなります。他の組合員に丁寧に説明するなどして状況や問題点を理解していただくことに取り組み、個人ではなく複数人で意見などを伝えていく努力をすることが必要となってきます。



相談パターンの例とは別に、相談者に対して「解決策以外の助言」を行うことがあります。相談者の多くはよく勉強していて、専門家の助言も受け入れてマンションのためになる施策を展開しようとはしますが、その伝え方に問題がある場合があります。どれだけ

良い施策であったとしても、一方的で話を聞かなかったり、高圧的に伝えたりしてしまうと、相手にとって感情的に受け入れがたいと思われるのはマンション管理でも変わりません。これでは施策を実行に移すことができないだけでなく、検討そのものが無駄になってしまい、非常にもったいない状態です。

共に管理するマンションをより良くしていきたい気持ちは同じでも、人間の判断は感情に影響されます。トラブルの根底には、しばしば感情の問題が横たわっていることもあります。このようなことを鑑み、相談会において我々は解決策や知識などの情報だけではなく、その展開や伝達の方法や、他組合員の立場や考え方を尊重した態度など、「解決策以外の助言」をすることも重要であると感じています。



相談会への参加は、相談者にとって管理会社以外の第三者たる専門家との容易なファーストコンタクト（お試し）になるかと思えます。個人や理事会だけで悩まないで、気軽に相談にいらしてみたいでしょうか。

9. 分譲マンション無料相談会の概要

■相談会の開催日時

毎月第4土曜日 13時～16時

※第4土曜日が休日等の場合は中止

※相談時間は30分～45分程度で、開催日当日
3件以内対応

■相談会の場所

グリーンパレス（江戸川区松島1-38-1）

2階 区民相談室

■申込先

建築指導課耐震化促進係（区役所北棟2階）

電話：03-5662-6389（直通）

※原則として電話による事前予約制

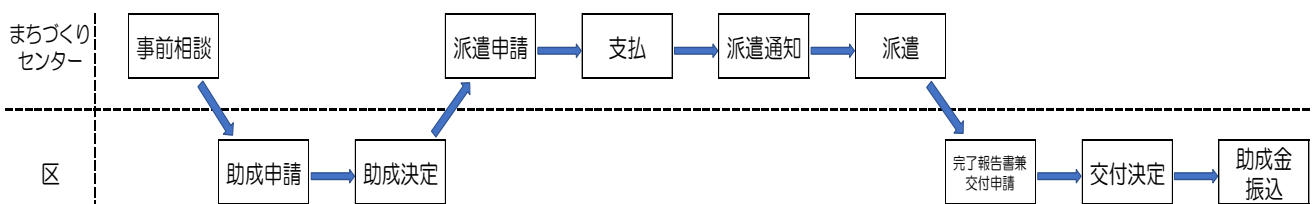
※空きがある場合に限り、当日対応も可

下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係
電話5662-6389

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に、(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(千円未満知り捨て)です。必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。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】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 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

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。

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。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉(東葛西) 杉山一久(春江町) 中村博幸(中葛西)
増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) (五十音) 順