



マンション通信 第87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）

大規模震災時の対応を、いま備えましょう！

江戸川区内マンション協議会副会長・東京都防災学習セミナー講師 奥田 建蔵



2024年1月1日、能登半島地震で被災された方・関係者の皆様へお見舞い申し上げます。引き続き各地で地震が起きており、私たちの住む江戸川区でもいつ大きな地震が起きてもおかしくないと言われています。日本の多くのマンションでは、まだマニュアルがないため被災した際にどのように対応して良いか決まっていなマンションが8割近くあり、被災したときの対応体制が整っていません。マンション管理組合の多くは輪番制で、誰もが被災経験がなく対応もわからないのが現状です。また、忙しい生活や仕事にいっぱい日頃の防災対策を進めづらい現実もあります。*

では、私たちが今すぐにできる「マンションに必要な大規模震災対策」とは何でしょうか？私がお勧めするのは、被災時の救急箱「マンション地震対応箱MEAS」を設置することです。

*国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状」より



2016年熊本地震では、これまでの被災経験が活かされず、多くの管理組合では被災後の対応に大変な困難がありました。熊本県マンション管理組合連合会（熊管連）とマンション復旧工事の専門家古賀一八先生は、被災時のマンション管理組合に必要な対応を「マンション地震対応箱MEAS」にまとめ、全国のマンションに普及しています。

下は、必要な震災対応が入った「マンション地震対応箱 MEAS」です。



～CONTENTS～

大規模震災時の対応を、いま備えましょう！	1～3
マンション標準管理規約の変遷と令和6年改正	4～7
江戸川区からのお知らせ	8

被災したら「マンション地震対応箱」を取り出し 管理組合は住民と行動します

熊本地震の被災後から復旧までの記録写真です。被災したらマンション管理組合は、住民と共に対策を進めることになります。

熊本地震の発生状況



被災したマンション



避難生活



管理組合の支援



復旧工事の指導・支援



熊本地震で被災したマンションの避難生活から復旧までの支援を通して、教訓を地震対応箱にまとめた

マンションで必要な震災対応がこの1箱に

阪神淡路・東日本・熊本の被災経験が、震災時に誰もが使える“住民のコミュニケーションツール”になりました。被災時に何をすればいいのか書かれたカードの指示に従い住民が動くことで、震災時の対応ができるようになります。

被災時には、スマホやネットとリアルなツールの併用がポイント

〈リアルツールの特徴〉

- 人が集まり全員で見る、その場で確かめる
- 壁に貼り大きく表示、一覧できる
- 対応手順を並べて掲示できる
- 指示が一つ一つ分かりやすいカードに

地震対応箱の使い方などのガイダンス

マンション地震対応箱

被災時にこの箱を開けてください!

建物の危険性を住民で判断する方法を説明

震災復旧の全体を知ることができる冊子

災害直後の手順がわかりやすいカードに

初動アクション

この冊子のカードには、今必要なやるべきことが書いてあります。落ち着いて、順番どおりに実行するだけで、あなたも、アクション！と力を発揮してください。

フォントを大きくし緊急時に見やすくなりました

住民を救助する

1. 2人1組で被災者を探し、ヘルプをもち、すべての住戸を回り、声掛けしてください。(エレベーターは基本的に使わない)
2. 避難から救出できない住民を救助してください。
3. 応援が必要な場合は、人を集めてください。
4. 安全に配慮し、無理をしないでください。

親しみやすいイラストで住民の参加をしやすい

災害対策本部の対応手順をカードに

災害対策本部 初期アクション

このアクションは、いかに早く災害発生後、迅速な対応をすることが重要です。この冊子は、マンション内の災害対策本部に1対1で活用してください。

復旧工事の方法や費用の目安がこれ1冊に

「復旧工事」方法・費用マニュアル

住民への情報提供例が15枚の掲示シートに

掲示物

避難要領告知書
出稼台告知書
電気は使わない
避難要領告知書
避難要領告知書

対応をチェックできるシート

アクション確認シート

屋外掲出に、強度を持つ厚手の紙質

取るべき対応を順序立ててデザイン、心理的な変化に合わせて配色

初動アクション → 災害対策本部 初期アクション → 「構造被害状況調査」簡易マニュアル → 「震災復旧の流れ」全体マニュアル → 「復旧工事」方法・費用マニュアル

安全確保、ライフライン復旧 → 被災判定確定 → 建物復旧

やるべきことが順番に指示で動ける「アクションカード」

災害発生時に“すぐに役立つ初動対応”を管理組合で用意しておきます

こちらは被災時の「初動対応」です。必要な手順がカード形式の指示書になっているため、被災直後のパニック時でも、必要な手順を落ち着いて着実に対応できるよう作られています。

マンションの防災は、前半の避難生活、後半の復旧工事に大別されます。「マンション地震対応箱MEAS」には、地震被害にあったマンションの復旧工事のノウハウが入っています。



2021年1月30日・3分
熊本地震で管理組合はどう対応したか



2021年3月6日・5分
第2回 熊本地震で管理組合はどう対応したか



2019年9月30日・3分
東京防災学習セミナー みんなで進めるマンション防災



2021年6月12日・3分
あなたも“防災アドバイザー制度”を利用しませんか



2021年7月3日・5分
地震が発生して、エレベーターに閉じ込められたらどうしたらいい？

江戸川区内マンション協議会では、区内のマンション管理組合向けに、大規模震災時の防災対策の支援活動を行なっています。被災地熊管連と連携して管理組合向けのセミナーも実施しています。

これからマンション防災を進めたい、進め方がわからない、などマンション防災対策を進めるご相談にのっていますので、下記のお問い合わせ先までご連絡ください。

マンションの防災対策を進めたい方、マンション協議会までご相談ください

(お問い合わせ先) 電話：03-3688-0771 E-mail：nagisakk@pb4.so-net.ne.jp



1. はじめに

マンション標準管理規約（以下、標準管理規約）は国土交通省が作成した管理規約の標準モデルです。この標準管理規約は、マンションの分譲業者においては原始規約を作成する際の行政の方針として、区分所有者にとっては自らの規約を改正する際の参考として、各々役割を担っています。

平成 30 年度マンション総合調査（国土交通省）においては、「標準管理規約に概ね準拠」74.5%で、「標準管理規約に一部準拠」12.9%と合わせると87.4%と、9割近いマンションが標準管理規約に準拠していることとなります。また、「改正された標準管理規約を知っている」管理組合も69.4%であるこ

とから、管理規約の標準モデルとしてその地位が確立され、さらに改正の情報なども周知されていることが伺えます。

標準管理規約は昭和 57 年に「中高層共同住宅標準管理規約」として当時の建設省が制定し、以降 8 回の改正を経て今回 9 回目の改正（令和 6 年 6 月 7 日公表）となりました。本稿では、標準管理規約の変遷を振り返り、今回（令和 6 年 6 月）改正の位置づけや内容など紹介いたします。

2. 標準管理規約制定の経緯、改正履歴等の変遷

標準管理規約制定や改正履歴等の変遷は下表のとおりです。

年	主な改正内容等	経緯やその他備考
昭和 57 年 (1982 年)	・中高層共同住宅標準管理規約制定	・関係業界団体向けの指針として通達
昭和 58 年 (1982 年)	・区分所有法（※）改正に伴う改正 ・占有者、建替え決議に関する規定の追加	・昭和 58 年区分所有法改正
平成 9 年 (1997 年)	・長期修繕計画の作成、駐車場の使用、専有部分リフォーム規定の追加 ・団地型、複合用途型を追加	・マンションの急速な普及
平成 16 年 (2004 年)	・法制定等に伴う規定（専門家活用、建替え調査、大規模修繕工事決議要件） ・その他、修繕等履歴、コミュニティ条項、専門委員会 等追加規定	・平成 12 年適正化法制定 ・平成 14 年建替え円滑化法制定 ・平成 14 年区分所有法改正
平成 23 年 (2011 年)	・役員資格要件の緩和、議決権代理人要件の撤廃、予算措置 等	
平成 28 年 (2016 年)	・外部専門家の活用 ・管理組合の業務、管理費の使途の整理等 ・緊急時専有部分立入、書面による提供	・多岐にわたる大改正 ・コミュニティ形成の議論
平成 29 年 (2017 年)	・住宅宿泊事業実施可否の規定例 等	・平成 29 年住宅宿泊事業法（民泊新法）制定
平成 30 年 (2018 年)	・複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出に関するコメントを追記 等	・建替え円滑化法改正 ・団地型のみ改正
令和 3 年 (2021 年)	・IT を活用した総会、理事会 追加 ・置き配、専有部分配管工事 コメント追加 ・総会の決議事項に官営計画認定と要除去認定の申請を位置付け 等	・令和 2 年適正化法改正 ・令和 2 年建替え円滑化法改正

※)「建物の区分所有等に関する法律」(昭和 37 年法律第 69 号) (出典: 国土交通省 (追加修正))

当初制定時は関係業界団体向けの指針として活用することが主な目的とされていましたが、平成16年改正時ではコメントに「管理組合が規約を制定・改正する際の参考とする」と記載され管理組合向けを前面に押し出しています。さらに、平成23年改正においてコメントに「必要に応じて合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい」と、その位置づけが整理されました。

平成16年改正までは関連法の制定や改正などに伴う改正が中心でしたが、平成23年改正においては「居住者の高齢化、賃貸住戸および空住戸の増加等を原因とする役員のなり手不足等」へ対応するための見直しが目的となりました。現在も最大の課題といえる「二つの老い」への対応は10年以上前から行われていますが、いまだ解決への見通しが立ってきているとは言えないと感じます。平成23年改正時のパブリックコメントで、管理組合運営の根本的な解決策として、いわゆる第三者管理者方式など外部専門家を活用した管理方式を整備するべきとの意見が多く出され、これが5年後の平成28年大改正のきっかけにもなりました。

トピックスとして、コミュニティ条項は平成16年改正時に追加された条項ですが平成28年改正において削除され、その必要性について当時議論になりました。また、議決権行使の代理人資格については、平成23年改正で親族等の資格要件が撤廃されていますが平成28年改正で再度資格要件が付されています。このように、現れては消える様なことも起きており、社会環境や情勢の変化などにより、マンション管理の考え方も変化することが伺えます。



3. 国土交通省検討会等による議論と主な改正点

国土交通省は「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下、本検討会）を令和4年10月に設置、9回の検討会を経て令和5年8月10日にとりまとめを公表しました（本検討会の目的は下記参照）。

<本検討会の目的>

- ・ 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理したうえで、区分所有法制の見直し動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- ・ マンションを巡る課題を洗い出したうえで、現時点で考えられる政策の方向性を取りまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

本検討会のとりまとめの中で、今後の対応として本検討会における議論や社会情勢の変化を踏まえ標準管理規約の見直しに取り組むこととされ「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」（以下本WG）が設置されました。本WGは第1回（令和5年10月30日）から議論を重ね各所へのアンケートやパブリックコメントを経て、第6回会合（令和6年3月26日）で最終案提示、同年6月7日に国土交通省から改正された標準管理規約が公表される運びとなりました。今回改正の主な変更内容は下記です。

<変更内容>

- 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応
 - ・ 組合員名簿等作成・更新の仕組み
 - ・ 所在等が判明しない区分所有者への対応
- マンションの管理情報の見える化の推進
 - ・ 修繕積立金の変更予定の見える化
 - ・ 管理に関する図書の保管の推進
- 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応
 - ・ EV用充電設備の設置の推進
 - ・ 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化

上記のうち、いくつかの改正点について紹介します。

☑ 組合員名簿等作成・更新の仕組み

第64条の2(組合員名簿等の作成、保管)

理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿等」という。)を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。(以下略)(第2項略)

3 理事長は第19条第3項又は第31条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。

4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容を確認しなければならない。

これまで第64条第1項において、(他帳票類等と並列で)組合員名簿の理事長の作成、保管、閲覧義務は規定されていました。改正案では、第64条の2で独立させ居住者名簿を含む「組合員名簿等」を定義した上で、作成、保管、閲覧、更新、確認義務を規定しました。また、「マンション標準管理規約(単棟型)コメント」の第64条の2関係においては、名簿の位置づけ、閲覧にあたってのプライバシーや個人情報保護法への配慮(閲覧請求理由による開示範囲の限定)などを解説しています(詳細省略)。

条文中の「相当な理由」や、コメントの「閲覧請求理由」に対する判断など、規定としてはややあいまいで管理組合としては対応に困る場合なども予想されます。具体的な事例など示していただけると良いのかと感じます。

☑ 修繕積立金の変更予定の見える化

第48条コメント(新設)

マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するために、これらの情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は、今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。

近年分譲されたマンションのほとんどで段階増額積立方式が採用され、これらのマンションでは将来

的に計画的な修繕積立金の増額が予定されています。積立金の増額にあたり総会で議案が否決され、将来的な計画修繕に懸念があるマンションが増加しているようです。このため、増額に対する合意形成を常時から醸成し、スムーズな決議ができるような配慮から上記コメントが新設されました。

日頃からのコミュニケーションによる、各区分所有者の管理組合会計等への理解が重要であると考えます。



☑ 管理に関する図書等の保管の推進

第49条の2(総会資料の保管等)

理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議案書及び付随する資料を閲覧させなければならない。(以下略)

第53条(理事会)(第1項から第2項略)

5 理事会で使用した資料については、第49条の2の規定を準用する。

これまで第49条(議事録の作成、保管等)第5項の規定を、第49条の2として独立させ、さらに「付随する資料」が追加されました。ここで、「付随する資料」とは、議案書のほかに参考資料として総会において配布された資料等(第49条の2 コメント)、とされています。さらに、第53条(理事会)第5項(新設)により理事会で使用した資料も追加規定され、保管、閲覧させるべき書類がかなり広範になっています。

理事会で使用した資料については、上記組合員名簿等と同様にプライバシーや個人情報保護法への配慮なども必要になると考えられます。

4. 区分所有法改正への対応

法務省においては法制審議会区分所有法制部会が設置され第1回会議（令和4年10月28日）以来、第17回会議（令和6年1月16日）において「区分所有法制の見直しに関する要綱案」が決定されました（令和6年秋の臨時国会法案提出予定）。改正内容は、所在不明区分所有者を集会の決議から除外する規定や、所有者不明専有部分などにおける新たな管理制度、区分所有者が国外にいる場合の国内管理人の仕組み、建替え決議の多数決要件の緩和など多岐にわたっており、標準管理規約も見直しが必要となります。

国土交通省は「区分所有法制の見直しに関する要綱を踏まえたマンション標準管理規約の見直しの方向性」を提示していて、法案成立後の近い将来に今回改正に続く第10回改正が見込まれます。



5. まとめ

このように標準管理規約は環境変化等に対応して改正されてきていますが、高齢化などによる管理方式の多様化や、IT化やEV設備等新しい管理対象の増加などによりコメントの記述も多量化、複雑化してきていると感じます。特に平成28年改正における外部専門家の活用等の追記改正を始めとして、今回改正や今後予定される区分所有法改正に伴う改正はそれなりに複雑で難解な内容になるものと予想します。管理組合が自ら規約改正をする際の参考としてはむづかしい内容で、マンション管理士などの専門家の支援が必要と考えます。

区分所有法や標準管理規約の改正などを機に自分のマンションの管理規約を確認して、管理組合で今後の方向性など議論してみるとよいかと思えます。

江戸川区からの
お知らせ

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。**

【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。

あなたのマンションは耐震化していますか？ 助成上限額をUPしました！



平成以降、いくつもの震災に見舞われ、いずれも多くの方が建築物の倒壊で被害を受けました。令和4年5月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定」によると、都心南部直下地震が発生した場合、本区ではほとんどの地域で震度6強の揺れが予想されています。区では、より一層耐震化を図るべく、令和6年度より耐震改修工事の助成金の上限額

を戸当たり100万円から150万円に引き上げました。また、耐震化に関する助言及び相談等を無料で行うことができる耐震アドバイザー派遣についても随時受付を行っています。

耐震化が完了していない分譲マンションにつきましては、大規模地震に備え早急の対応をご検討ください。

助成対象者（申請者）は分譲マンションの管理組合の代表者等です。

耐震診断助成

対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた建築物で、3階建て以上かつ耐火建築物又は準耐火建築物である分譲マンション（緊急輸送道路沿道建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物の対象となるものを除く）

助成率：精密診断費のうち助成対象経費の2/3

耐震設計助成

対象：上記の耐震診断を行った結果、耐震性を満たしていないと判断された分譲マンション

助成率：助成対象経費の2/3

耐震工事助成

対象：左記の補強設計等を行った分譲マンション

助成率、限度額：助成対象経費の50%と住戸数に150万円を乗じて得た金額と比較していずれか少ない額

耐震改修工法の事例紹介

■ 枠付き鉄骨ブレース補強

● 工事概要

既存建物の柱・フレーム内に枠付き鉄骨ブレースを挿入する



出典：「マンション耐震化マニュアル」国土交通省

■ 外付けフレーム補強

● 工事概要

既存建物の柱・フレームの外側に新たにフレームを設ける



出典：「マンション耐震化マニュアル」国土交通省

■ 鋼板巻き立て補強

● 工事概要

既存建物の柱に鋼板を巻き、耐震性能を向上させる



出典：「マンション耐震化マニュアル」国土交通省

- ◆緊急輸送道路沿道建築物に該当する分譲マンションの場合は助成要件や助成率が異なります。
- ◆上記以外にも様々な要件があります。事前に相談が必要になりますので、詳しくは耐震化促進係まで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