

1. 被災直後のマンションに居住するにあたっての注意すべき点

- Q 1. 質問** 被災マンションに居住するにあたって、落下物を含めて危険な箇所が多くあり不安ですが、応急処理はどこに依頼すればよいのでしょうか？
- A 1. 回答** まず、管理委託している会社に相談し、現在維持保全を対応している業者または、マンションを建設した業者を含めて応急処理ができる業者の紹介を受けてください。該当する業者が見つからない場合は、所轄行政庁の建築課に相談し、業者の紹介を受けてください。
- Q 2. 質問** 住戸前の廊下及びバルコニーの天井と壁に落下しそうなコンクリート片があり、危険と思われるがどうすればよいのでしょうか？
- A 2. 回答** 全体の調査が開始されるまでは、各住戸廻りの安全性を確保するため簡単に除去できるコンクリート片は、各自で除去してください。また、除去が困難なものはガムテープ等で固定してください。落下物の恐れがある通路は、歩行の範囲とならないような措置をとるようにしてください（バリケードほか物を置く等）。
- Q 3. 質問** 玄関扉の錠が施錠困難であり、また廊下側の窓もガラスが破損していて、防犯上困っているが、各住戸でできる簡易的な防犯対策としては、何があるのでしょうか？
- A 3. 回答** 玄関扉は、一般のチェーン（錠付き）または、自転車・バイク専用のチェーン錠等で応急処置をおこなってください。窓に関しては、ベニヤ板等を室内側より張り付けて開口部を遮蔽する処置をしてください。管理組合としては、自警団を編成し、夜間のパトロールを実施してください。

Q 4. 質問 上階の住戸から、生活排水が漏水しているが、どのような対処をすればよいのでしょうか？

A 4. 回答 漏水の内容（何の排水か？）が判明するまでは、取りあえず漏水の旨を上階住戸に連絡し、すべての給排水設備を使用禁止とさせてもらい理事会にも連絡してください。また、保健所に漏水のサンプル水を持ち込み何の排水かを調べ、判明した後は、その旨を上階住戸に連絡し、速やかに応急処置を依頼してください。その時点で、該当しないほかの排水は、使用可能としてください。

（地震の被害は、天災であり専有部の漏水は、基本的に各住戸の責任で対処となりますが、地震保険に加入している場合には、費用が補助される場合もあるので、各住戸加入及び管理組合加入の地震保険の契約内容を確認してください。）

Q 5. 質問 給水栓から出る水を飲料用として使用して支障ないのでしょうか？

A 5. 回答 管理組合にて、水質の確認を早急におこない安全が確かめられた後に飲料用として使用してください。それまでは、ペットボトルまたは、給水車等の水を飲料用として使用してください。

2. 被災マンションの復旧方法

Q 1. 質問 今後の建物・設備の全般復旧に際しては、どこに調査ならびに工事を依頼すればよいのでしょうか？また、見積の依頼には費用を要するのでしょうか？

A 1. 回答 まず、管理委託している会社に相談し、マンションを建設した業者を含めた総合建設業者ほかの修繕専門工事業者の紹介を受け見積を依頼してください。該当する業者が見つからない場合は、所轄行政庁の建築課に相談し、紹介を受けてください。工事費用に関する見積は、一般的に無料ですが、念のために依頼する前にその旨を確認してください。

Q 2. 質問 地盤面に液状化現象が見られ、一部で地盤が大きく沈下していますが建物倒壊等の心配はないのでしょうか？

A 2. 回答 地盤の沈下が著しい場所へは、危険なため立ち入り禁止の措置をとってください。また、一般的に激しい液状化現象においては、杭に影響を与える場合もあり、倒壊等の危険も危惧されることがありますので、専門の構造設計事務所に調査を依頼することが、望ましいといえます。まず、管理委託している会社に相談し、実績のある構造設計事務所の紹介を受けてください。該当する設計事務所が見つからない場合には、所轄行政庁の建築課または、(財)日本建築防災協会(ネットにて検索)に相談し、紹介を受け見積を依頼してください。

Q 3. 質問 罹災証明を受けるための手続きを教えてください。

A 3. 回答 所轄の行政庁により、受付窓口・手続き方法は異なるため区役所、市役所等の建築課に確認してください。

3. 災害時の管理組合の運営

Q 1. 質問 集会室が損傷し、理事会を開催する場所がない場合は、どこを使用することが一般的なのでしょうか？

A 1. 回答 エントランスホール等に余裕があれば簡単な仕切りをして理事会を開催してください。または、持ち廻りで各理事の住戸を提供してもらう等均等な負担となるように心がけてください。

Q 2. 質問 被災直後の対応及び建物応急処置に関しては、理事会で協議することになりますが、具体的にはどのような手順で召集をおこない、何から協議すればよいのでしょうか？

A 2. 回答 被災直後においては、緊急時のため基本的に理事会にて協議となりますが、必要に応じて役員の補充・専門委員の増員を図ってください。協議の手順としては、下記の内容が想定されます。

- 1) . 生活上危険と思われる箇所の把握及び応急処置
- 2) . インフラの確認（停止しているものの復旧情報）
- 3) . 建物・設備の被害状況の確認（生活上支障のある設備の把握）
- 4) . 各居住者の安否確認
- 5) . 今後の復旧スキーム（短期・中期・長期別に分類。また、所轄行政機関との協議により支援情報を掌握。）
- 6) . 臨時総会の開催準備

Q 3. 質問 危険と思われる箇所の対応等に要する費用は、どのように処理するのが一般的なのでしょうか？

A 3. 回答 共用部の処理は、修繕積立金を取り崩すことになりますが、修繕箇所の優先順位と金額の査定が後日問題化しないように理事会での協議内容を逐次掲示板等で公表し、証として掲示状況の写真を残す必要があります。また、地震保険の適用を受ける場合には、事前の保険会社との協議を怠らぬよう十分注意してください。

Q 4. 質問 居住者の安否及び避難先を迅速かつ的確に把握したいが、具体的な手法を教えてください。

A 4. 回答 エントランスホール等に伝言用の掲示板及び所定の用紙を準備して、安否情報ほか知りたい情報を張り出してもらおう。または、理事会専用の情報箱に投函してもらおうようにしてください。さらに、ハンドマイク等を使用してのマンション内巡回により、各居住者に安否の連絡を呼びかけるようにしてください。

Q 5. 質問 居住者の安否情報をエントランスホールの掲示板に表示したいが、個人情報関連の保護法に抵触しないでしょうか？

A 5. 回答 理事会が各居住者の安否情報を掲示する場合には、基本的に本人の了解を得るようにしてください。また、各居住者が自ら掲示板に張り出す場合には、個人情報の保護法を十分理解したうえで掲示するように指導してください。

Q 6. 質問 住戸内に居ると思われるが、居住者の身内とも連絡が取れない場合の居住者の安否確認は、どうすればよいのでしょうか？

A 6. 回答 住戸の玄関に連絡希望の張り紙をするほか、隣接住戸の協力のもとにバルコニー経由にて、安否確認をしてください。また、状況によっては理事会での決議後、人命尊重の見地から警察及び消防立会いのもとに玄関錠・窓を破壊して確認することも必要となります。

Q 7. 質問 管理を委託している会社に対しては、どのような支援が期待できるのでしょうか？

A 7. 回答 管理会社の規模等にもよって異なり、一概には言えませんが一般的には、下記の補佐が考えられます。

- 1) . 災害後の緊急処置箇所の調査（危険と思われる箇所の確認）
- 2) . インフラの調査（停止しているものの復旧見込み情報）
- 3) . 建物・設備の被害状況の確認（生活上支障のある設備の把握）
- 4) . 各居住者の安否確認（居住者の勤務先及び非常時連絡先への確

認)

5) . 今後の復旧スキーム作成 (短期・中期・長期別に分類)

6) . 臨時総会の開催

以上ですが、管理会社で対応可能かどうか、並びにどの内容が有償対象となるのか等依頼する前に十分な協議が必要です。

Q 8. 質問

このような大規模災害時の管理委託費の定時支払いの額としては、どのような清算が好ましいのでしょうか？

A 8. 回答

基本的に管理員が不在になる等、委託した管理業務が履行されない分は、減額になると考えられますが、緊急時の対応に要した被災時の特別経費は加算となります。後日、協議のうえ双方が納得できる範囲で清算することが一般的といえます。

4. 災害時の行政庁との協議事項及び 理事会から居住者への伝達事項

Q 1. 質問 行政庁からの復興支援を受けたいが、具体的にはどこの機関に何を要望できるのでしょうか？

A 1. 回答 復興支援として想定される行政の支援内容と窓口機関は、下記の通りです。

- 1) . 被災者生活再建支援金 [窓口：所轄行政庁]
- 2) . 災害援護資金貸付 [窓口：厚生労働省出先機関]
- 3) . 生活福祉資金貸付 [窓口：厚生労働省出先機関]
- 4) . 母子寡婦福祉資金貸付 [窓口：厚生労働省出先機関]
- 5) . 災害復興住宅資金貸付 [窓口：住宅金融支援機構]
- 6) . 国税の軽減・納税猶予 [窓口：財務省出先機関]
- 7) . 地方税の減免・徴収猶予 [窓口：総務省出先機関]

Q 2. 質問 マンションの居住における安全性の確認を所轄行政庁に依頼する場合には、具体的にどこに連絡すればよいのでしょうか？

A 2. 回答 所轄行政庁により対応する部署は、若干異なると思われませんが、一般的には市役所・都道府県の建築指導課に問い合わせし、確認してください。

Q 3. 質問 理事会から各居住者への確実な情報の伝達方法としては、如何なる手法がありますか？

A 3. 回答 有効な手法としては、すべての居住者が通行する可能性の最も高い、エントランスホールから公道に至るまでのアプローチ経路のなかで、破損・飛散する恐れが少ない場所にある掲示板に情報を掲示してください。また、必要に応じて仮設の掲示板を数箇所増設し、情報伝達の徹底を図ってください。

Q 4. 質問 エレベータ及び機械式駐車施設は、普通に作動しているが使用しても支障ないのでしょうか？

A 4. 回答 人命に係わる問題のため、保守点検の契約をしている会社の調査が終了し、運行の安全が確認されるまでは、使用禁止としてください。

Q 5. 質問 駐車場が使用できない場合の一時的な対応策としては、どうするべきなのでしょう？

A 5. 回答 救助・復旧活動の妨げとならない臨時の駐車スペースを設定し、理事会の許可制ルールのもとに不公平のないように運用してください。
(短時間使用の制限のもとに駐車許可カードを発行)

Q 6. 質問 貯水槽が一部破損していますが、生活用水として使用することに問題はないのでしょうか？

A 6. 回答 貯水槽の破損は、雨水流入等衛生上の問題が考えられるため生活用水としては、使用しないほうがよいと思われます。修繕が、完了し水質の安全性が確認されるまでは、給水車等の水を使用してください。また、被災直後には貯水槽の給水一時側バルブを閉め、漏水及びにごり水を防止してください。

Q 7. 質問 ライフラインの復旧見込み情報は、どのように入手すればよいのでしょうか？また、ライフラインが復旧するまでの間、各住戸にて生活上注意しなければならないこととしては、何があるのでしょうか？

A 7. 回答 ライフラインの復旧情報は、各施設の公共団体に問い合わせしてください。また、各地区の町内会掲示板等にも最新の情報が掲示されるので、頻繁に確認してください。

ライフラインが復旧するまでの生活上の注意すべき点は、下記内容です。

- 1) . 電気設備：各部屋のコンセントを抜き、ブレーカーも落とす。
- 2) . ガス設備：各器具のスイッチを締め、メーターボックス内のガスメーター元栓を閉める。
- 3) . 水道設備：各給水・給湯の水栓を締め、メーターボックス内の水道メーター元栓を閉める。

Q 8. 質問 汚水・雑排水を流しても支障はないのでしょうか？

A 8. 回答 二次災害防止のため、住戸内にある共用の縦配管に関しては、破損・ずれ等の有無確認を理事会として迅速に実施してください。異状がある箇所に関しては、緊急補修工事の完了が確認されるまで、縦系列全住戸の使用を禁止として、共用の簡易トイレを早めに手配して下さい。また、専有部内床下の横引き配管の破損・ずれ等の有無に関しては、異状有無の調査が困難なため各住戸にて、床面・天井面の漏水異状に十分注意して生活する旨を伝達し、万一異状がある場合においては、速やかに使用を中止して、理事会と協議するようにしてください。(上階住戸が漏水の原因と明らかな場合には、理事会への連絡の前に上階住戸へ使用禁止及び応急処置をお願いしてください。以後の対処方法は、「1. 被災マンション居住における注意点」のQ 4を参考)

Q 9. 質問 各住戸より出される廃棄物は、どこに捨てさせればよいのでしょうか？

A 9. 回答 可能な限り各住戸のバルコニー等で避難・救助活動上支障のない場所に一時保管してもらってください。どうしてもバルコニー等に保管できない大型廃棄物等に関しては、理事会にて救助・復旧活動の妨げとならない臨時のスペースを敷地内に設定し、理事会への届出ルールのもとに不公平とならないよう配慮して、一時保管させるようにしてください。

Q 10. 質問 一時的にペット動物をどこかに預けたいという住戸が多くありますが、どこに相談すればよいのでしょうか？

A 10. 回答 「ペットホテル」でネット検索し、エリア毎のペット預かり施設を確認してください。また、長期旅行者へのサービス業務として、ほとんどの空港でも「ペットホテル」の紹介をしていますので、最寄の空港に問い合わせしてみてください。