



1 マンション防災のための組織づくり

災害が発生したら、被害のあった箇所を早期に復旧し、スムーズに「在宅避難」へ移行することが重要です。それと同時に、生活を再建するための基盤である「住まい」の復興を速やかに実現することが大切です。

これらの実現には、マンション居住者同士の協力とコミュニケーション、地域との連携が不可欠です。被災後の生活については、居住者が中心となる体制を目指しましょう。設備等の管理については、管理組合が主導する体制を整えましょう。

1 自主的な防災組織を立ち上げよう

在宅避難と早期復旧・復興の実現を目指して、準備を進めるための核となる組織をつくりましょう。例えば、管理組合の中の一組織として「防災委員会」を設置することが考えられます。

組織をつくる第一歩は、防災に関心がある人が周囲に声をかけることから始まります。理事に、防災の必要性等を話して、理解と協力を得ましょう。最初は数人で「検討チーム」を立ち上げ、理事会で提案しましょう。有志で取り組む場合も同様で、管理組合に承認してもらうことを目指して準備を進めましょう。

大切なのは「マンション防災の主役は居住者」ということです。P.16の「話し合いの場」を活用し、より多くの居住者を巻き込むと良いでしょう。マンション内に専門知識のある人がいるかもしれません。検討中に疑問等が生じたら、管理会社等に相談してみましょう。

〈防災委員会等の設立の主な流れ〉

1. 検討チームの立ち上げ

管理組合等の既存マンション組織、あるいは防災に関する話し合いの場を中心に、居住者に声をかけてメンバーを集め、防災に関する組織の設置のための「検討チーム」を立ち上げる。

2. 提案内容の検討

検討チームで、組織の目的や活動内容について検討する。

3. 理事会への提案

検討チームから理事会に、マンションの防災に関する専門組織（ここでは「防災委員会」とよびます）の設置を提案する。

※国土交通省の標準管理規約にある「専門委員会の設置」を準用し、理事会の承認を得ることを目指す。コラム「防災委員会等の位置づけ」(P.29)を参照。

4. 理事会での決議

理事会で防災委員会の設置に関し決議を得る。

5. 総会での承認

防災委員会の活動計画や年間の活動予算を理事会に提出し、総会の承認を受ける。

※最終的には、総会の承認を得ることが必要です。これにより、防災活動について、一定の権限や予算を持つことができ、スムーズな活動が可能となります。

2 活動計画を立て、実施しよう

組織を立ち上げたら、定期的に会合を開いて、防災対策や活動について話し合い、取組を進めます。段階的・継続的にマンションの「自助力」と「共助力」を高めていくには、年間の活動計画を立てることが大切です。

活動計画は、例えば下表のように考えられます。実現可能で、無理のない取組から始めましょう。特に、防災訓練や地域イベントは居住者同士のつながりを深めるのに役立ちます。親子を対象にしたり、気楽におしゃべりできる集まりの場を開くなど、工夫してみましょう。

〈活動計画(例)〉

4～6月	総会開催・年間活動計画決定 発災時に配慮が必要な方の確認
7～9月	防災に関する啓発チラシの配付 災害時給水ステーションの確認 地域イベントへの参加
10～12月	避難誘導方法・避難経路の確認 地域の防災訓練への参加
1～3月	防災に関する啓発チラシの配付 建物・設備の点検・確認

6. 活動の実施

年間活動計画に沿って活動を実施する。活動内容を全居住者に広報する。

7. 活動報告

防災委員会の活動の収支報告と活動結果を理事会に提出し、総会の承認を受ける。居住者に周知する。

Column

防災委員会等の位置づけ

マンションの防災対策に関するルールは、マンション管理組合で決めていく必要があります。ルールを検討・整備していくのに有効な手段の一つとして、防災委員会等の設置があります。理事会および総会で合意を得て防災委員会を設置することで、管理費から防災業務に関する費用（資器材購入費等）を支出することができるようになり、その後のスムーズな防災活動につながります。

防災委員の任期は定めない、賃貸や事業所等の区分所有者以外の方でも委員になれるなど、お住まいのマンションの特性に合わせて委員会の体制を決めましょう。活動の継続性や幅広い意見の集約、体制強化にもつながるでしょう。



取組事例

手挙げ方式で防災推進委員会メンバーを募集【藤和旗の台コープ】

藤和旗の台コープでは、居住者からの声を受け、2016年（平成28年）に防災推進委員会を立ち上げることになりました。募集用紙を配って手挙げ方式でメンバーを募集したところ計7名（男女比半々）が集まり、現在も活動を続けています。

防災推進委員会が最初に取り組んだのが、「防災計画書」の作成です。区の『高層マンション防災対策の手引き』（このガイドブックの前身）を参考に作成し、現在では、自分たちに合わせ計画の内容や様式を修正する等、改訂を重ねて活用しています。

私たちのマンションは、新築当時からコミュニティづくりを大切にしています。冬の新年会に始まり、春には総会後の懇親会、夏にはマンション周りに植えた山茶花（さざんか）の共同剪定、秋には防災推進委員会が中心となって取り組む防災訓練と、年4回実施するイベントを通じて、居住者同士の顔の見える関係づくりを行っています。



防災推進委員会を中心に作成し改訂を続けている「防災計画書」



3 共助活動の単位を決めよう

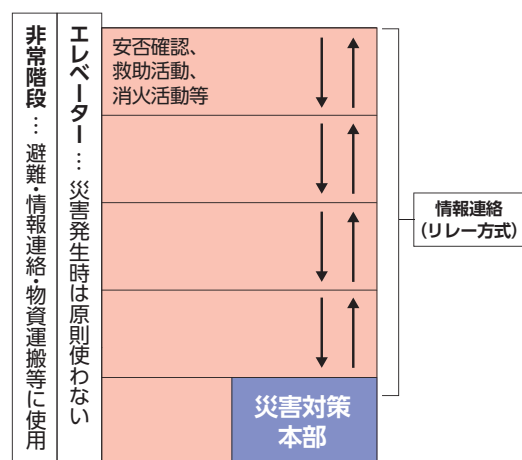
災害が発生したらまず最初に、居住者は、自分の身の安全を確保し、家族の安否確認を行います。その後は、マンション内で居住者同士が力を合わせて、初期消火や安否確認、救助等の共助活動を実施します。

特に初動の段階では、居住者自らが判断し、主体的に行動する必要があります。そのため、マンション内で効果的に助け合うための「共助活動の単位」を決めておきましょう。災害対策本部が設置された後も、災害対策本部と各階が連携して活動するための仕組みとして使いましょう。

「共助活動の単位」(例)

「共助活動の単位」の基本的な考え方として、各階単位でグループを形成することが考えられます。これを軸に、助け合いの仕組みを検討しましょう。活動の単位を浸透させるため、普段の交流や活動でもこの単位を意識して進めましょう。単位の名称には、集合場所の名前を入れると、覚えやすくなります。

各階が共用廊下で横につながっている場合は、各階ごとにグループを組むのが基本です。隣接する住戸が同じ階段(エレベーター)を共有し、移動にそれを利用する構造の場合は、階段(エレベーター)ごとにグループを組むことを基本にしましょう。



基本的な考え方

各階単位で「グループ」を形成

- 階の中で協力して、各住戸の安否確認をします
- 各階単位で情報を取りまとめます
- 災害対策本部との情報共有は、非常階段等を使って、リレー方式(上下の階に渡す)で行うか、トランシーバー等を活用して行います
- 各階のリーダーを決めておきます

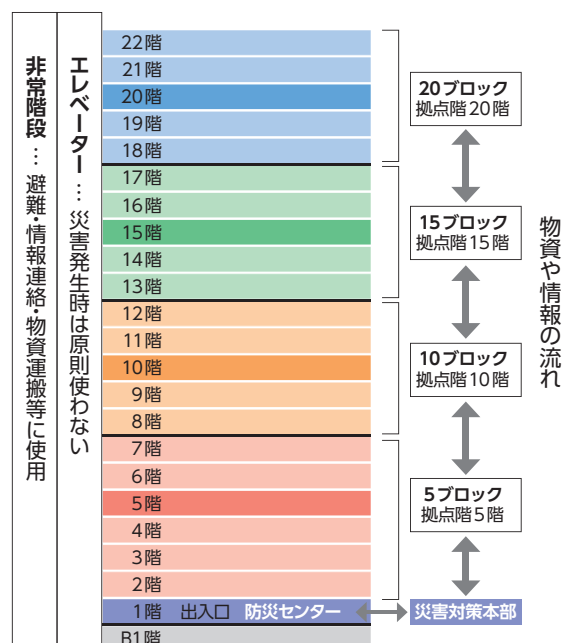
大規模なマンションでは

各階単位で「小さなグループ」に加え、ブロック単位で「大きなグループ」を形成

- 各階での単位に加え、複数階(4～最大6程度)を一つの単位としたブロックグループを形成します
- ブロックグループの拠点となる拠点階を決め、拠点階から情報連絡設備を活用して防災センターや災害対策本部へ連絡します
- 拠点階は物資拠点や備蓄拠点として、上下階への物資搬送にも活用します
- ブロックグループのリーダーも決めておきます

〈メリット〉

- エレベーターが使えない場合、高層階への移動の困難さを軽減できます
- 非常時の緊急回線(住戸内インターホン、非常電話等)の一声使用による防災センター等の混乱を避けることができます



マンションのタイプ別 共助活動の単位の考え方

住戸数の多い大型マンションや超高層マンションの場合、フロアやブロックごと、あるいは、棟別等で助け合いの枠組み(共助活動の単位)を設定しておくこと、いざという時の助け合いや連携が取りやすくなります。

お住まいのマンションの実情に合わせ、以下の例を参考に共助活動の単位について検討しましょう。

小規模マンション(独立棟)



〈タイプ〉

- 戸数が少ない小規模マンション。防災センターや集会室、防災設備等の施設がなく、管理人等も一時駐在(定時)であることが多い

〈共助活動単位(例)〉

- 各階単位
- 各階⇄災害対策本部：各階の情報をリレー形式で連絡する体制を構築する

〈その他〉

- 管理人が不在の時間帯の対処、活動体制等の確認・検討が必要
- 災害対策本部を設置するための部屋(スペース)の検討が必要

大規模マンション(複数棟の場合もある)



〈タイプ〉

- 戸数が多い大規模マンション。防災センターや防災設備等があり、管理人も常駐(24時間)であることが多い
- 高層棟がある場合は、エレベーター停止時の階段移動の問題等がより顕著となる

〈共助活動単位(例)〉

- ブロックグループを形成
- 各階⇄拠点階⇄災害対策本部：各階の情報を複数階(ブロックグループ)でまとめ、情報連絡設備等を活用して連絡する、段階的な連絡体制を構築する
- 物資拠点等もブロックグループ単位で設置し、ブロックグループ内で配付する

〈その他〉

- 高層階居住者の一時的な待避スペース設置の検討、所有している防災設備の活用方法(例:防災倉庫、各住戸インターホンや非常電話等の情報連絡設備)について、検討が必要

複合用途マンション



〈タイプ〉

- 店舗や事務所等のテナント用途が同一建物内にあるマンション

〈共助活動単位(例)〉

- 住宅部会(区分所有者・賃貸住宅)、店舗部会(テナント部会)に分け、各階やブロックでのグループ形成の考え方をベースに統制しやすい体制を検討する

〈検討事項〉

- 災害時はそれぞれ、居住者は居住者、事業所は事業所での活動が基本だが、マニュアルを検討する際には、昼間と夜間の建物の管理体制の確認とともに、事前に互いの状況を把握し、協力できる内容を整理しておく必要がある
- 特に、時間帯に応じた連絡方法や活動内容について、事前に共通認識をもつことができれば、災害時の混乱発生を防ぐことができる



2 マンションの現状を把握しよう

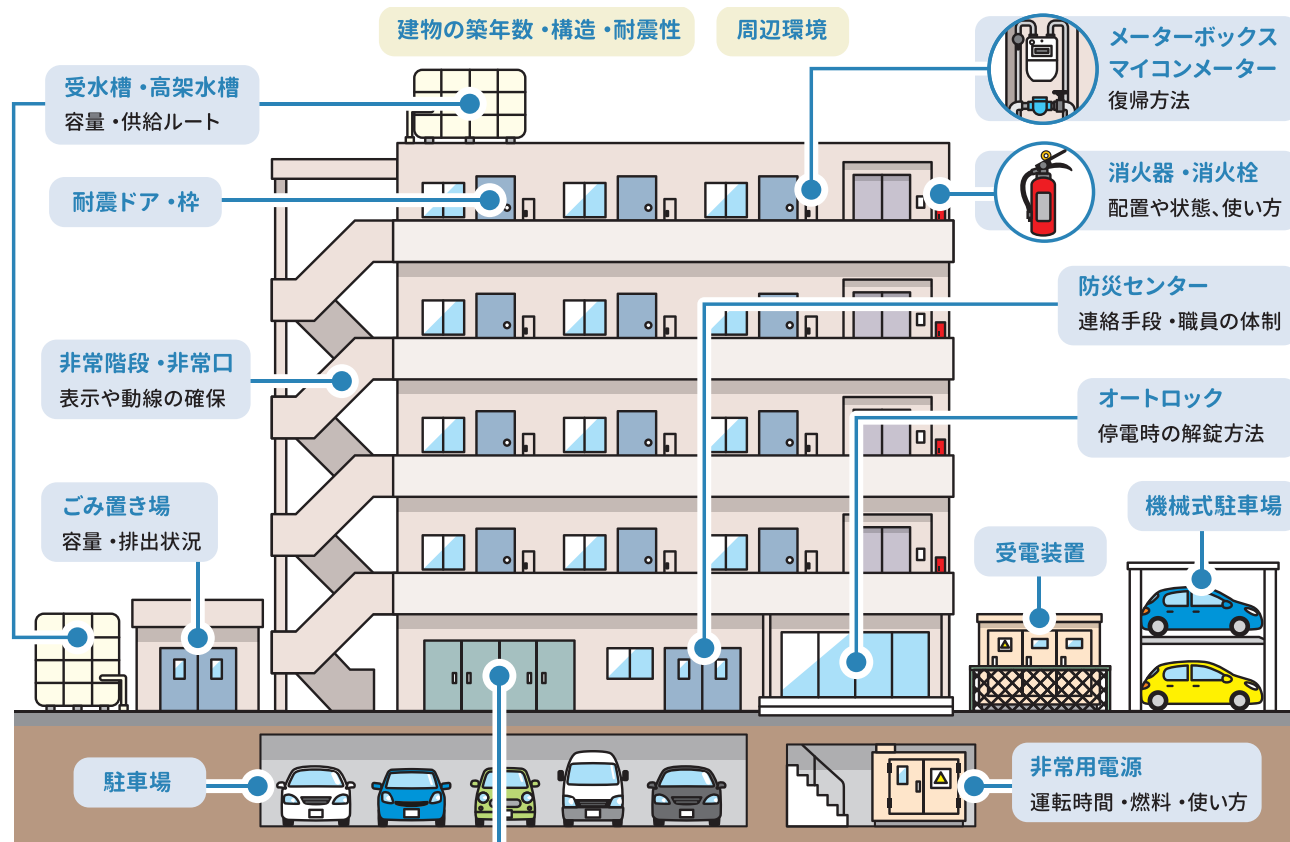
組織づくりの次は、立ち上げた組織を中心に、計画的に防災活動に取り組みましょう。

まずは、自分たちの財産であり、普段の生活の場であり、災害時の避難生活の場となるマンションの現状を「モノ(建物・設備)」と「ヒト(居住者・組織)」の両面から把握しましょう。

1 建物・設備について知ろう

マンションの建物・設備の特性や実情、周辺環境等を把握し、それに合わせた対策を進めていくことが重要です。以下に示している設備は代表的なものです。

資料編「様式8―備蓄物資・収納場所リスト」や「附票2―マンションの基本情報(建物等調査表)」を活用し、防災上重要な設備の有無、設置場所、機能、状態等を確認し、整理しましょう。



防災備蓄倉庫がある場合は、何が備蓄・保管されているのかを知ろう

【備蓄品の例】

救出用具(バール、ジャッキ、スコップ等)、搬送用具(担架、リヤカー)、医療備蓄品(薬、包帯、救急用品)、情報通信機器(トランシーバー、ラジオ等)、災害対策本部備品(掲示板、本部要員腕章、文房具等)、炊出し用品、食べもの・飲みもの、携帯トイレ等

建物の図面を入手しよう

建物や設備を知るための調査を実施するときは、可能であれば、建物の図面を入手して、照らし合わせながら記録や確認を行うと、より効果が期待できます。

各設備の鍵の場所や鍵を管理している人が誰かを確認しましょう。

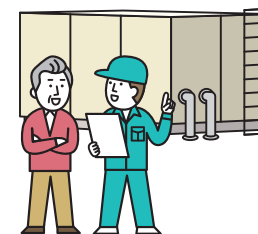
2 建物・設備の調査を実施しよう

防災設備や資器材の設置状況、性能、使い方、共有スペースの状態等、建物の現状を調査します。この調査結果は、平常時の対策や災害時の活動マニュアル作成(P.36、37)の検討材料にします。

防災委員会等のメンバーだけでなく、高齢者や障害者とその家族、乳幼児の親、女性、専門的知識を持つ居住者等と一緒に調査することで、居住者の防災意識が向上するとともに課題を共有することができ、実効性のあるマニュアルや防災対策にもつながります。誰もが参加しやすいよう、イベントとして実施してみるのも良いでしょう。調査結果は掲示板に掲示するなどして居住者に周知し、防災への関心づくりに役立てましょう。

調査の流れ

- 各階の図面を入手しましょう
- 専門知識が必要なこともあるので、管理会社の担当職員(必要に応じて設備会社の方等)に協力してもらい、どこに、どんな施設や設備があるか、図面を見ながら現地で調査します
- 調査内容は、下表を参考に、管理会社の担当職員と相談しながら検討しましょう
- 調査の際は、「附票2―マンションの基本情報(建物等調査表)」に記入しながら進め、概要を把握します
- 備蓄物資については、「様式8―備蓄物資・収納場所リスト」に記入します



〈調査する対象(例)〉

種別	調査のポイント
防災センター	●各住戸、各階(ブロックグループ)との連絡手段(平常時、災害時) ●職員の体制(平常時、災害時) ●機器の操作方法(マニュアルの有無)
防災備蓄倉庫、備蓄品	●備蓄品の品目、数量、期限 ●災害時の給水方法 ●鍵の管理
受水槽、汚雑排水槽	●槽の容量、場所 ●災害時の給水方法
電気設備	●受電装置の場所
非常用電源	●対象設備(非常用エレベーター、共用部分照明、非常用電話等)の種類と稼働時間 ●燃料の容量、災害時の入手方法
ガス設備	●メーターの場所、復帰方法
各階の防災設備	●情報連絡設備、消火設備 ●防災資器材の格納場所等
各住戸の防災設備	●情報連絡設備、消火設備
災害時の集合場所等	●各階(ブロックグループ)の集合場所(居住者の安否確認や情報交換) ●災害時に使えるスペース(会議室、サロン、ホール等) ※災害時の活動拠点(災害対策本部等)の設置場所
避難経路	●各階(ブロックグループ)および建物の避難経路(ベランダ等からの経路も確認) ●停電時のオートロックの解錠方法
駐車場	●駐車場の場所(浸水可能性の有無) ●機械式駐車場の損傷・停止時の対応



3 居住者について知ろう

お住まいのマンションにはどんな人たちが住んでいるでしょうか。

大規模な災害は、共に助け合わなければ乗り越えられません。マンションには、災害時に助けが必要な方から災害復旧の技能を持つ方まで、多様な方が住んでいます。

自宅が無事だった場合は、近所の困っている方の力になっていただけるよう、普段から助け合いの必要性を伝えていきましょう。



マンションの共助力を高めるために、アンケート調査等、居住者を把握するための取組を進めましょう。

アンケートで居住者の状況を把握

居住者の個人的なことを把握するのは難しいものですが、例えば、アンケートを通じて、防災委員会等が本人やご家族の同意を得たうえで情報を把握するという方法があります。

調査の趣旨をきちんと伝えることはもちろん、個人情報についてはしっかりと管理し、目的外のことは決して使用しない等のルールを伝え、理解と協力を得ましょう。

アンケートで収集した情報は名簿として取りまとめ、日頃の防災対策や災害時に役立ちます。

把握しておくの良い情報(例)

〈基本〉

- 各住戸の人数、家族構成、緊急連絡先
- 発災時に配慮が必要な方【要配慮者】の存在(高齢者、障害者、乳幼児、妊産婦、外国人等)と支援できる家族
- 災害時に役立つ職能や技能を持った人(防災・医療・福祉・設備・栄養等の専門性、協力ができそうなこと)

〈その他の把握しておくの良い情報〉

- 家具類の転倒防止等の防災対策の実施状況
- 防災設備、避難ルート等の認知状況
- 防災に関する居住者の要望や不安・意見・疑問

参考

「大災害に備えるための居住者アンケート」の活用

居住者にアンケートを実施する際は、資料編に掲載している「附票3-大災害に備えるための居住者アンケート」を活用しましょう。マンションの事情に合わせ、カスタマイズしてお使いください。

附票3 大災害に備えるための居住者アンケート P.110

アンケートの取りまとめと居住者名簿等の作成

アンケートの結果を使いやすいようにまとめます。その結果をもとに、居住者名簿を整理します。また、災害時に配慮が必要な方に関する情報だけをまとめた要配慮者名簿も別途作成しましょう。

アンケート結果は、防災委員会等で共有します。支援が必要な人が思った以上に多い、技術を持っている人がたくさんいるなど、新たな発見があるでしょう。

命に関わるような課題がみつければ、優先的に対策を進めていきます。

個人情報の取扱いについて

- 作成した居住者名簿は個人情報であるため、プライバシーに配慮するなど、取扱いには注意が必要です
- 居住者名簿の取扱いについて、あらかじめルールを定めておきましょう

様式2 要配慮者名簿

P.95

様式3 居住者名簿

P.96

4 関係機関の連絡先を整理しておこう

マンションの各種設備を管理・点検している会社や、防災関係機関の連絡先を一覧にまとめましょう。平常時と緊急時で連絡先が違う場合があるので注意しましょう。また、指定されている区民避難所の場所も把握しておきましょう。

〈連絡先を確認しておく主な関係機関(例)〉

種別	主な関係機関の例
公的機関	区役所、消防署、警察署
ライフライン・インフラ	電力会社、水道局、下水道局、ガス会社、通信会社、道路事務所、鉄道会社
マンション設備	エレベーター、電気設備、消防設備、給排水設備、空調設備、防災システム、オートロック、機械式駐車場設備
その他	管理会社、警備会社、防災センター

様式5 関係機関連絡先一覧

P.98



取組事例

居住者アンケートをうまく活用している2つの事例を紹介します。

居住者アンケート情報を有効に活用【東品川公園スカイハイツ】

東品川公園スカイハイツでは、区の『高層マンション防災対策の手引き』(このガイドブックの前身)の様式の居住者アンケートを使って収集した居住者情報を、普段の防災活動で活用しています。

アンケート結果で把握した「要支援者に関する情報」は、安否確認や避難時の支援等に必要な情報です。「災害時活動に協力することが可能だ」との意思表示のあった方には、防災活動時のフロア担当者に任命し、災害時に積極的に協力するメンバーになっていただいています。安否確認訓練の開催案内時には、参加の仕方等に加えて、支援が必要な方の情報(情報開示の許可有りの方のみ)や各フロアの確認担当者2名の情報を掲載した資料をフロアごとに配付し、同じ階の居住者について関心を持っていただけるよう工夫しています。

居住者名簿で緊急連絡先を把握【藤和旗の台コープ】

高齢者も多くなってきた藤和旗の台コープでは、単身の居住者に何かあった場合に備え、親戚等と連絡がとれるよう、居住者名簿に、「当マンション居住者以外の緊急連絡先」の記入欄を追加して情報を収集し取りまとめています。個人情報の取り扱いには、細則に閲覧の規約等を定め、鍵のかかるキャビネットに保管するようにしています。緊急の入院や水漏れ事故等にも役立っています。

居住者アンケート等、資料編の様式や附票は、WordやExcel形式のデータを区ホームページからダウンロードすることができます(P.60 参照)マンションの状況に応じて様式や附票をカスタマイズし、防災活動に役立てましょう。

Column

居住者名簿と個人情報保護

居住者名簿は、個人情報保護法における「個人情報」に相当します。マンション管理組合は、個人情報保護法に定める「個人情報取扱事業者」に該当するため、「個人情報」については、法律に基づく事業者としての取り扱いが求められます。組合員名簿については、標準管理規約に規定がありますが、居住者名簿についての規定はありません。そのため、居住者名簿の作成・管理・運用については、あらかじめルールを定めておく必要があります。



3 災害時の活動マニュアルを作成しよう

災害発生直後に自分と家族の身の安全を守ったら、次は、共助活動の開始です。でも何をして良いかわからない…そうならないためにも、災害時に自分たちは何をすべきか、何ができるのかについて検討し、マニュアルとして整理しておきましょう。

1 災害時活動マニュアルを作成しよう

防災委員会等のメンバーを中心に、マニュアル作成に取り組めます。居住者に広く協力を呼びかけるのも良いでしょう。

マニュアルの作成にあたっては、P.28～P.35で検討した内容や調査した結果を活用しながら、管理組合としての災害時の体制や具体的な活動内容について検討します。

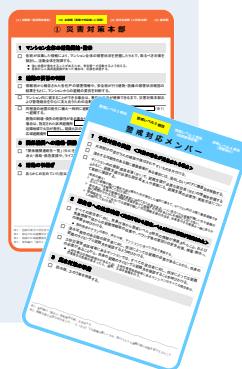
災害が発生したときに居住者に守ってほしい・協力してほしいルールについては、P.18「マンション居住者の基本ルールを決めよう」を参考にしてください。

居住者の意見を聞きながらマニュアルの作成を進めると、訓練等への参加につながります。

マニュアル(ひな型)を活用しよう

資料編には、「災害時活動マニュアル」と災害対応時に活用できる「様式」を掲載しています。区のホームページからは、WordやExcel形式のデータをダウンロードすることができます。

カスタマイズしながら、お住まいのマンションのマニュアルを作成してください。



〈マニュアル作成の流れ〉

1. マニュアル作成のための組織の立ち上げ

- 1 防災委員会等のメンバーを中心に、マニュアル作成のための担当者を選定する。
- 2 マニュアル作成を居住者に周知し、協力者を募集する。

2. マニュアル作成に活用する情報の把握

- 1 P15で実施した「災害時の被害・危険性、避難先調査」の結果を確認する。
- 2 P.32～P.35で実施した建物・設備、居住者、関係機関連絡先の調査結果を確認する。
- 3 ①と②を比較して、お住まいのマンションの強みや弱みを把握する。
- 4 P.18、19で検討した「防災マニュアル(居住者向けの基本ルール)」やP.30、31で決めた「共助活動の単位」を確認する。

3. マニュアルの作成

- 1 上記2を踏まえ、災害時の体制と役割を検討する。
- 2 資料編の災害時活動マニュアル(ひな形)等を活用して、お住まいのマンションの強みや弱みを踏まえて、活動内容や様式等を整える。

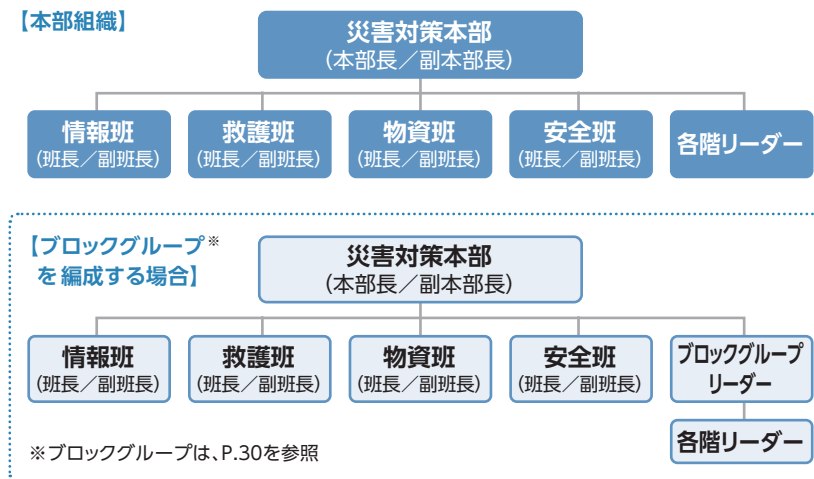
4. 理事会の承認と総会での決議を得る

訓練等を通じたマニュアル改善

①体制と役割を検討する

以下の「災害対策本部体制図」と「主な役割」を参考に、マンション全体の災害時の体制として、各部門の代表者やメンバーを決めましょう。マンションの規模や居住者の特性等に応じて、カスタマイズしてください。

〈災害対策本部体制図〉



〈各部門の主な役割(例)〉

役割	災害時の主な活動	平常時の主な活動
災害対策本部	災害対策本部の立ち上げ／被害状況把握と全体指揮／避難の要否の判断／災害対策本部の会議開催／関係機関・地域との連絡調整／復旧に向けた活動の指揮／災害対策本部の廃止	防災活動(防災訓練等)の企画実施
情報班	情報の収集・発信・管理／居住者の安否確認／居住者への情報伝達／各階(ブロックグループ)への指示伝達／記録	防災に関する情報の提供(管理組合や町会・自治会連携)、通信手段の確保
救護班	救出救助・救護活動／手当てスペースの確保／負傷者搬送／発災時に配慮が必要な方の支援／近隣地域への協力／見回り訪問	高齢者の見守り等、福祉活動と連携した取組
物資班	防災資器材の配置／設備の点検／備蓄物資・支援物資の管理と配付／飲料水の確保・管理／待避スペースの確保／炊き出しの実施／排水の可否の周知	防災備蓄品の計画的配備と維持管理
安全班	消火・防火活動／出入口・避難経路確保／エレベーター含む閉じ込め確認／建物・施設の被害状況確認・安全確保／避難誘導／出入口の管理／防犯活動／ごみ排出方法の周知／一時ごみ集積所の設置・運営	建物の修繕計画、耐震補強等の取組、一時ごみ集積所の設置場所の検討
各階(ブロックグループ)リーダー	各階(ブロックグループ)の状況把握と指示／災害対策本部との連絡調整	近隣との普段からの声かけ等

②活動内容・様式を検討し、マニュアルを作成する

資料編の災害時活動マニュアル(ひな型)や様式等をベースに、マニュアルを作成しましょう。作成済みのマンションは、改善できる点がないかを確認してみましょう。

作成のポイントは、マンションのある地域の災害特性や、建物の耐震性・規模、居住者の年齢等のマンション特性と、P.30で検討した共助活動の単位等を踏まえた内容になっていることです。自分たちのマンションに必要な活動はどのようなもので、どうすればうまくいくかなどについて話し合いましょう。ひな形を使った作成方法は、資料編P.60、61を参照してください。



4 研修・訓練に取り組もう

各居住者の「自助力」と、マンション全体の「共助力」の向上を目指して、研修や訓練を実施しましょう。

1 学んでみよう、考えてみよう！ 防災研修

防災研修の代表的なものに、「講義」と「ワークショップ」があります。それぞれの特徴や効果、取り組みやすさを考慮して、研修を実施してみましょう。

講義 — 防災の知識を学ぶ —

マンション防災を進めるうえで知っておくべき知識を、講義を通じて理解する、座学型の研修です。自分たちのマンションに合ったテーマを選ぶことが大事です。



講義 テーマ(例)

- 在宅避難と備えの重要性
- 地震災害／風水害の被害と対応の基礎
- 地震災害／風水害におけるマンションの対応

ワークショップ — わが事として考える —

参加者が主体的に参加する研修です。知識を学ぶだけでなく、参加者それぞれが自身やマンションのことを考え、相互に意見を交換しながら、テーマについての結論を導き出します。意見交換する中で気づくことも多くあるでしょう。



ワークショップ テーマ(例)

- 在宅避難のために備えよう
- 風水害時のタイムラインを作成しよう
- マンションの基本ルールを検討しよう

講師を誰に依頼する？

区に相談しよう！

防災課では、マンションの研修や訓練を支援しています。お気軽にご相談ください。

〈研修・訓練に関するご相談〉

防災課
Tel:03-5742-6696
Fax:03-3777-1181

しながわ防災学校を活用しよう！

区の「しながわ防災学校」では、講義やワークショップを通じて、防災に取り組むうえで必要な知識や技能を身につけられます。ぜひご活用ください。



おすすめ のコース

- 防災区民組織コース
- 一般向けコース

しながわ防災学校
ホームページ



取組事例

防災講義【藤和旗の台コープ】

藤和旗の台コープでは、マンション居住者の防災への理解、意識の向上を図りたいと考え、区に相談し、居住者向けの研修を実施しました。

防災対策をテーマに、区の講師が講義を行い、安否確認の方法について詳しい説明を受けました。

講義と合わせて安否確認訓練や救命処置訓練も実施し、心肺蘇生法やAEDの使用方法について体験しながら学びました。

参加者からは、「講義の話を聞いて現実味が増した」「実感することが多かった」「当マンションにAEDが無いなどの課題が判明した」といった声が聞かれました。



講義の様子

取組事例

ワークショップ【都営東品川7棟自治会】

都営東品川7棟自治会では、しながわ防災学校を活用し、「地域の災害を知る(地震・風水害)」というテーマで、研修を実施しました。

講義と個人ワークショップをとおして、自分たちの住む地域で発生が想定される災害(地震・風水害)の被害・影響と対応方法、またそれらの被害・影響を防ぎ軽減するために必要な日頃からの備えや在宅避難の必要性等について学びました。

個人ワークショップでは、『品川区防災地図』やその他資料で自分たちの住む地域の災害の危険性を確認し、ワークシートに記入していくことで、災害危険の見える化に取り組みました。参加者からは「同じ地域内であっても危険性が異なることが分かり驚いた」などの声が聞かれました。



個人ワークショップの様子

しながわ防災体験館で、災害時の知識・技術を身につけよう

しながわ防災体験館は、日頃からの備えや災害が発生した時の対応を体験形式で学習できる施設です。

マンションにもある屋内消火栓を使った初期消火の方法や、AEDの使い方、車いすを使った避難誘導方法等、体験をとおして様々な技術を身につけることができます。VRのバーチャル空間で、マンションで地震が起こった際の室内の様子を体験することもできます。

個人での来館はもちろん、団体予約も受け付けていますので、マンション単位でのご予約も可能です。



〈しながわ防災体験館〉

場所:品川区役所防災センター2階
電話:03-5742-9098
開館時間:午前9時～午後5時
休館日:月曜・土曜・祝日・年末年始

しながわ防災体験館
ホームページ



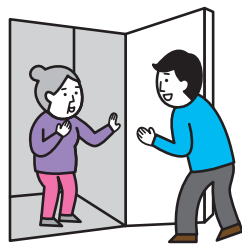
参考



2 やってみよう！ 防災訓練

災害時に適切に対応できるようになるには、定期的な訓練が不可欠です。基本ルールやマニュアルを作っても、実際にやってみると上手くいかないこともあります。訓練をととしてマニュアルの実効性を確認し、問題点をみつけて修正することで、災害時の対応力が向上します。

管理組合は、年に1回以上の訓練を行えるよう、計画しましょう。



〈防災訓練のテーマ(例)〉

訓練例	訓練の概要
安否確認訓練	● 家族や各住戸の安否確認手順を確認する ● 災害時に一人(自力)では避難が難しい方を把握する
初期消火訓練	● 火災発生時の通報、避難手順を確認する ● 消火器や消火栓の使い方を身につける
救護・搬送訓練	● 応急手当の方法、AEDの使い方、心肺蘇生法を学ぶ ● 搬送方法、資器材の使い方を確認する
在宅避難訓練	● 災害時の炊事方法や携帯トイレの使用方法、発電機の取扱等を学ぶ
災害対策本部訓練	● 災害対策本部設置場所への担当者の参集、災害対策本部の設置を実際に行う ● 共用スペースの使い方や各班の役割等を確認する

〈効果的な訓練実施のための検討項目とポイント〉

検討項目	検討のポイント
テーマ	マンションで定めた基本ルールやマニュアルの項目からテーマを選びましょう。
実施日	消防設備点検の日等、居住者が参加しやすい日を選びましょう。地域のイベント等にかぶらないよう注意しましょう。
安全	訓練はケガなく終わることが重要です。安全第一で訓練に取り組むよう、運営スタッフと参加者に周知しましょう。
ふりかえり	訓練をやって終わりではありません。参加者全員で訓練をふりかえり、うまくできたこと、できなかったことを共有・記録し、次の活動に活かしましょう。アンケートで把握するのも良いでしょう。訓練を企画・運営したメンバーで、運営についてもふりかえりましょう。
訓練指導	専門性の高い訓練は、区や消防署に相談しましょう。

知っていますか？ 消防法で定める訓練

消防法では、防火管理業務として、マンションで実施すべき訓練が定められています。防火対象物となる建物(50人以上が居住するマンション等)では、防火管理者を決め、防火管理業務として、火災発生時の消火、避難、通報に関する訓練を消防計画に定めた回数実施する必要があります。不特定多数の者が出入りする複合型マンション等では、消火、避難に関する訓練を年2回以上、通報に関する訓練を消防計画に定めた回数実施する必要があります。



Column

取組事例

若い世代の意見からAEDを設置 初めて行ったAED訓練【東品川パークハイツ】

2023年(令和5年)11月、防災訓練を実施しました。2022年(令和4年)にマンション内にAEDを設置し、令和4年11月の防災訓練に引き続いてAED使用訓練に取り組みました。

AED設置のきっかけは、居住者の誰もが理事会に意見を提案できる「ご意見箱(ポスト)」への投書です。小さなお子さんのいる世帯の方から、「救急用にAEDを設置してはどうか。」との意見が出され、理事会メンバー全員でAEDについて勉強し、大人・子ども両方に使えるAEDを設置することにしました。

今回の訓練では、設置したAEDを使えるようになると、消防署に使い方や注意事項を教えてもらい、操作方法を身につけました。



AED訓練の様子

取組事例

救護・搬送訓練【シティウインズ品川ガーデンコート】

シティウインズ品川ガーデンコートでは、防災訓練を実施するにあたり、訓練内容等について区に相談し、地震発生時の初動で行う活動(安否確認や救護・搬送等)をテーマとして、居住者にむけた訓練を実施しました。

救護・搬送訓練では、高齢者等を搬送する非常用階段避難車を組み立て、訓練用の人形をのせて、階段での搬送体験を行いました。

参加者からは、またやってほしい、参加してよかったといった声が多く聞かれ、居住者の防災意識への関心を高めることができました。



非常用階段避難車

救護・搬送訓練の様子

品川区 マンション管理計画認定制度

マンション管理計画認定制度は、マンション管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして区から認定を受けることができる制度です。

認定を取得したマンションは、マンション管理組合であれば、共用部分リフォーム融資、区分所有者であれば、固定資産税の減額等のメリットを受けることができます。年1回以上の防災訓練の実施または防災マニュアルの作成等、防災に関する認定基準もあります。基準を参考に、防災への取組を進めてみませんか。

〈お問い合わせ先〉 住宅課 住宅運営担当
Tel:03-5742-6776 Fax:03-5742-6963

認定制度に関する
ホームページ



参考



5 災害に備えよう

災害への備えを進めておくことで、大規模な地震等が起こっても大きな被害を防ぎ、たとえ被害が発生しても小さくとどめて、速やかに復旧できるようになります。

1 地震に対する安全対策を進めよう

大規模地震に対しては、マンション自体の安全が確保されることが第一です。

自分たちの命を守り、自宅に住み続けられるよう、建物の耐震化と施設・設備の安全対策を進めましょう。



建物の耐震化

1995年(平成7年)に発生した阪神・淡路大震災では、地震による直接的な死因の約8割が建物倒壊による圧死とされています。

1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された建物は、「旧耐震基準」が適用されています。この基準は、震度5強レベルの揺れでは建物が倒壊せず、仮に建物が破損したとしても、補修する事で生活が可能となる設定です。首都直下地震のような大きな地震で震度6以上の揺れが発生したときは、命を失う危険と、住めなくなるほどの被害を受ける可能性があります。

都心南部直下地震では、区のほぼ全ての地域で震度6強程度の非常に強い揺れが想定されています。区の支援事業を活用しながら、まずは耐震診断を行い、耐震化の検討を進めましょう。

〈建物の耐震化の流れ〉

1.耐震化の検討

管理組合で耐震化に向けた話し合いを実施、合意形成を図る。

2.耐震診断

建物の特徴、耐震性能についてくわしく調べてもらう。

3.耐震改修計画

耐震性が低いことが判明したら、耐震改修か建替えをするのか、方針を検討・決定する。

4.補強設計・耐震改修

耐震改修を行うことになったら補強設計案をもとに検討を重ね、耐震補強工事を実施する。

品川区 分譲マンションの耐震化支援事業

多くの人が居住するマンションでは、耐震改修を実施するにも合意形成が困難なことが想定されます。区では、耐震化アドバイザーの派遣や耐震診断・補強設計・耐震改修の助成等、マンションの耐震化支援を行っています。詳しくは区までご相談ください。

〈お問い合わせ先〉 建築課 耐震化促進担当 Tel:03-5742-6634 Fax:03-5742-6898



耐震化支援事業に関するホームページ

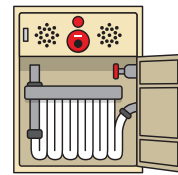
参考

施設・設備の整備

大規模地震時に、マンションの施設や設備が被害を受けないよう、また、被害を小さくとどめて速やかに復旧できるよう、対策を進めましょう。

ハード面・ソフト面の両面から、バランスよく取り組むのがコツです。

以下に示す対策例のうち、「◎」のついたものは比較的取り組みやすい対策です。まずは取り組みやすいところから始めてください。



〈施設・設備等の対策(例)〉

◎:取り組みやすいもの

項目	ハード対策	ソフト対策
エレベーター	◎防災チェアの設置 (閉じ込められたときに利用する備蓄セット) ●火災時管制装置の設置 ●地震時管制装置の設置	◎エレベーター保守会社の協力を得て、緊急時の救出手順の確認や訓練の実施
非常用発電機	●非常用発電機の購入・整備	◎停電が長期化したときの燃料確保の方法の取り決め
給水設備・排水設備	●耐震性に優れる継ぎ手に交換するなど、配管設備の耐震化を実施 ●受水槽等の補強工事の実施	
貯湯式電気温水器	◎揺れないようにしっかり固定する ●上部に振れ止めを設置するなどの耐震工事を実施	
防火・消火設備等	◎防火扉等の防火設備の動作確認 ◎各住戸内への家庭用消火器の設置(共同購入等)	◎消火設備の取扱訓練の実施
照明設備	●予備電源のバッテリー確認や整備 ●落下防止措置	



取組事例

飲料水を確保するために自動販売機を4台設置【東品川パークハイツ】

東品川パークハイツでは、貯水槽による各住戸への水道水供給を行っており、地震があっても電気があれば飲料水や生活用水を貯水槽に貯まっている分だけ供給できる状況ですが、飲料水の確保をより高めるため、計4台の自販機設置に取り組みました。

さらに、災害時には、自販機内飲料水の無償提供をいただく設置契約を各自販機ベンダーと結び、災害時の自販機開放用の鍵を借用し、災害時には自販機を開放して商品を取り出せるようにしました。

日常においても気軽に利用できる自販機は、当マンション居住者のほか、地域の皆さまの利便性に寄与しております。

これからも、居住者同士が知恵を出し合い、賢く防災対策に取り組んでいきたいと思っています。



設置された自動販売機



2 浸水に対する安全対策を進めよう

大雨等による浸水については、戸建てに比べてマンションは安全なように見えますが、浸水想定区域内にあるマンションは、1階や地下部分が水に浸かる可能性があります。被害を受けるおそれのある設備等を洗い出し、生活への影響を踏まえて浸水対策を行いましょう。しっかりと対策をすれば、生活への影響を大幅に軽減できます。

マンションにおける浸水対策の進め方

〈浸水対策の流れ〉

1. 浸水深等の確認

想定(される)浸水深等を調査。自分たちのマンションの浸水範囲を確認する。
● 浸水深や浸水継続時間の調べ方→P.10

2. 対象の洗い出し

浸水範囲内の浸水から守る必要がある施設・設備等を洗い出す。

3. 対策の検討

洗い出した施設・設備等を浸水から守るために、どのような対策を行うか検討する。

4. 対策の実施

影響の大きさや費用等から優先順位をつけて対策を実施する。

〈主な浸水対策(例)〉

対象	対策例
出入口	● 防水板・防水シート、土のう・水のう、防水扉等の設置 ● 排水作業が必要となる場合に備え、排水ポンプの準備を検討
電気等の重要な機械設備	● 設備に至るまでの全ての浸水経路上に防水板等を設置 ● 設備会社等と、設備の迅速な復旧に向けた取り決めを行っておく
開口部	● 換気口等の開口部の周囲で浸水を有効に防止できる場所に、想定浸水深以上の高さの防水板や土のう等を設置
配管貫通部	● 防水処理材の充填 ● 定期的なメンテナンスの実施
エレベーター	● 浸水のおそれがある時には2階以上に移動させ停止しておくなど、対応手順を決めておく
車	● 地下駐車場や立体駐車場の下段に駐車している車の避難について検討しておく ● 高台にある空き地や駐車場と事前に協定を結んでおく

参考

品川区 浸水対策 防水板設置工事助成

区では、浸水被害の軽減を図るために、出入口に防水板を設置する場合、設置費用の一部を助成する支援を行っています。詳しくは区までご相談ください。

〈お問い合わせ先〉 河川下水道課 水辺の係
Tel:03-5742-6794 Fax:03-5742-6887



浸水対策助成事業に関するホームページ

3 防災用品を購入・点検しよう

地震災害・風水害の両面から、災害時に必要となる資器材や備蓄物資等を準備し、備えましょう。下記の例を参考に、マンションの特性・規模・階層・年齢層等を踏まえ、必要なものをご購入してください。

管理組合の防災資器材・備蓄物資の購入ポイント

- 管理組合で予算化するなど、計画的に購入する
- 救助・救護用品や発電機等、災害時に必要だが各住戸では準備の難しい資器材等から優先して整備する
- 資器材購入後は、訓練の機会等を活用して、使い方や動作に異常がないかなどの確認を行う
- 食べもの等は、各住戸に、ローリングストック方式で7日分を基本に備蓄してもらう
- 各住戸での備蓄について、防災委員会等で説明し居住者の理解を進める
- 食べもの等、入れ替えが必要な物資を共同備蓄する場合は、一度に購入せず、数年単位で分けて購入し、賞味期限が切れる前に訓練やイベント等で居住者に配付
- 大規模マンションでは、ブロック単位での備蓄も検討(P.30)
- 浸水しない場所への備蓄や棚の固定、分散備蓄等、備蓄場所も工夫する



〈準備する資器材・備蓄物資(例)〉

項目	準備内容
救出・救護用品	エアージャッキ、バール、ハンマー、のこぎり、工具セット、避難用・救助用ロープ、軍手、ヘルメット、救急セット、毛布、担架、リヤカー、非常用階段避難車
夜間対策	照明器具、懐中電灯、誘導棒
トイレ	携帯トイレ
衛生用品	マスク、ウェットティッシュ、消毒液
電源	蓄電池、非常用発電機(ガソリン式、カセットボンベ式等)
消火、二次災害防止、危険物の排除等	バケツ、ホース、カラーコーン、区画用や物の固定用のロープ、スコップ、ブルーシート、粘着テープ
浸水対策	防水板・防水シート、土のう・水のう、排水ポンプ
情報・連絡	携帯ラジオ、トランシーバー、ハンドマイク、ホワイトボード、掲示板
食べもの・飲みもの	各住戸での備蓄を基本にマンションの実情に合わせて可能な限り準備、給水用のポリタンク、炊き出し用品
エレベーター内備蓄	エレベーター用の備蓄用品セット等

様式8 備蓄物資・収納場所リスト

P.101

品川区 防災用品あっせん

区では、家具転倒防止器具、携帯トイレ等の防災用品の販売あっせんをしています。個人、マンションでの購入も可能です。

〈お問い合わせ先〉 防災課 Tel:03-5742-6696 Fax:03-3777-1181



防災用品販売あっせんに関するホームページ

参考



4 いざというときに備えて保険に加入しよう

修繕費の積み立て等を行っているマンションも多いですが、過去の災害では大規模災害による損害への補償が十分でなく、経済的負担が大きな問題となり、復旧を難しくさせています。地震や洪水等からの損害に備えて保険への加入を検討しましょう。

保険と同様な仕組みを持つ補償制度として多様な共済があります。組合員の相互扶助を目的としたもので、組合員になる必要がありますが、共済に加入するのも有効です。



地震保険

地震保険は、地震を原因とする火災、ひび割れ、柱・壁等の損傷による損害を補償する保険です。

地震を原因とする火災・揺れによる損害は、火災保険では補償されません。火災保険には加入しているが、地震保険には加入していないという場合は、注意が必要です。加入状況を確認し、地震保険への加入を検討しましょう。

加入時の留意点

＜火災保険とセット＞

地震保険への加入は、火災保険への加入が前提です。すでに火災保険を契約されている方は、契約期間の途中からでも地震保険に加入（特約）できます。

＜共有部分と専有部分＞

区分所有マンションの場合、原則「共用部分」については管理組合が、「専有部分」については各区分所有者が加入することになります。

＜建物と家財＞

建物と別に、家財を対象とした地震保険もあります。

水災補償特約

水災補償は、台風、暴風雨、豪雨等による洪水、融雪洪水、高潮、土砂崩れ、落石等によるマンション共用部分の損害を補償する保険です。管理組合で加入します。

浸水等による損害については、火災保険の基本プランでは補償されないため、水災補償特約の加入を検討する管理組合が増えています。洪水や高潮等の浸水リスクのあるマンションは、水災補償への加入を検討しましょう。

加入時の留意点

＜火災保険の特約＞

水災補償への加入は、火災保険に特約をつけることになります。火災保険に加入する際は、水災補償特約をつけましょう。

＜後付け加入の可否＞

既に火災保険に加入している場合、追加で補償特約をつけることができるかは、契約している保険商品によって異なります。契約している保険会社や代理店に相談してみましょう。



災害事例

東日本大震災と地震保険

東日本大震災で被災したマンションの管理組合からは、こんな声が聞かれました。

- 地震保険で「半損」の判定を受けたマンションでは、公的支援と地震保険による保険金を合わせ、無事に修復することができ、大変助かりました。
- 当時、被災した宮城県内の地震保険加入率は全国的にも高い方でしたが、未加入だったマンションでは、修繕費用の工面に大変な困難が生じました。

出典：仙台市「分譲マンション防災マニュアル作成の手引」（平成30年1月）を加工して作成

保険に加入していなかったために、修繕費の負担について区分所有者間の合意形成が得られないといった事態につながりおそれもあります。備えの手段の一つとして、マンションとしての地震保険等への加入を検討しましょう。なお、「専有部分」の補償については、各居住者に地震保険へ加入するよう勧めましょう。

5 各住戸の備えを後押ししよう

在宅避難を基本とするマンションでは、各住戸がどれだけ自助に取り組んでいるかはとても重要です。以下の取組を参考に、各住戸の自助力の向上を図り、マンション全体の共助活動へとつなげましょう。

まずは居住者の基本ルールを周知

「自助の備えをお願いします。」と呼びかけても、何をしてよいのか戸惑う居住者もいるでしょう。まずは、各住戸でこれだけは備えてくださいというルールを決め、周知しましょう。（P.18「マンション居住者の基本ルールを決めよう」）

次に各住戸の備えを後押し

高齢等で家具の固定が難しいなど、居住者にも困りごとがあります。防災委員会等で手伝い、備えの後押しをしましょう。コミュニケーションにもつながります。アンケート（P.34）で支援ニーズを確認しましょう。

＜備えの後押し（例）＞

項目	内容
家具転倒防止対策の支援	●家具が転倒したときの被害等について学び、転倒等を防止する器具の取り付け方を学ぶ研修の実施 【参考動画】 消防庁「今すぐできる！家庭防災－家具等の転倒防止対策」 ●家具転倒防止器具の共同購入や、高齢者や障害のある人がいる世帯等を対象に、器具の取り付けをお手伝い
備蓄物資の共同購入	●食べもの・飲みもの、携帯トイレ等、各住戸で備えて欲しい物資の共同購入



【動画】消防庁
動画チャンネル

Column

マンションの在宅避難者支援は区民避難所と連携して

東京大学 名誉教授 中林一樹先生

品川区は「区民避難所」として、自宅を失った区民の避難生活の場（体育館等）であると同時に、地域で在宅避難をしている区民への生活支援のセンター機能も果たすことを想定しています。

また品川区では、既存の町会・自治会を含めて地域に居住し活動する区民による「防災区民組織」を立ち上げ、「区民避難所」を拠点として、区民主体で避難所避難とともに在宅避難への支援に取り組む仕組みを構築しています。

備蓄していた1週間が過ぎて食べ物や飲み水がなくなってくると、在宅避難者も、弁当や炊き出し等様々な生活支援が必要になってきます。その生活支援の拠点が「区民避難所」ですから、全戸で在宅避難をしていても、マンションでの在宅避難で必要な生活支援ニーズを集約し、マンションごとに区民避難所に設置される地域対策本部に連絡する体制の構築と、区民避難所に配送された生活支援物資等の配分とマンションへの搬出、そしてマンション内での各住戸への配付等の体制を講じておく必要があります。

マンションでは、支援の各住戸への配送体制が構築できれば、要配慮者宅に毎日3回の弁当を配っていくことで、要配慮者の孤立感、孤独感を緩和するとともに、顔色や様子をうかがうことにもなり、孤独死や関連死の防止にもつながります。

また、災害時のスムーズなマンションと地域との連携には、日頃のつながりが不可欠です。様々な地域のイベント（夏祭り、道路清掃、通学路の安全確保活動等）にも、マンショングループとして積極的に参加し、活動の支援等を通して顔見知りの関係づくりをしておくことが重要です。それが、災害時に区民避難所での運営活動にスムーズに参加でき、さらに地域とマンションとの支援・受援の関係づくりにもつながっていきます。



6 発災時に配慮が必要な方への支援体制をつくろう

マンションには、災害時に一人(自力)では避難が難しい方や、在宅避難時に助けが必要な方等、発災時に配慮が必要な方(要配慮者)がいらっしゃいます。命に危険が及ぶときの「避難行動支援」と、その後の避難生活を見守る「在宅避難生活支援」の2つの視点で、マンション全体で支援する体制を整えましょう。また、地域(防災区民組織)で把握している要配慮者もいます。日頃から地域の支援活動に協力するのも大切です。(P.56、57参照)

命を守るための「避難行動支援体制づくり」

区から避難情報が発令されるなど、命に危険が及ぶ場合には、危険な場所から安全な場所へ避難する必要があります。マンション内には一人(自力)では避難が難しい方がいらっしゃいます。マンション居住者の命を守るために、避難行動を支援するための体制を整えましょう。

〈避難行動支援体制づくりの流れ(例)〉

1.自力避難が困難な方の把握

一人(自力)では避難が難しい方を、居住者アンケートで把握する。(P.34参照)

2.支援者の決定

要配慮者一人につき支援者2～3名の支援チームをつくる。
(「面識がある」「近所である」といった関係性を考慮し決める。)

3.避難計画の作成 (避難用具の準備)

当事者やその家族と一緒に、当事者に合った避難方法を検討し、避難計画を作成する。高層階から移動するための避難用具等が必要であれば購入等を検討する。

4.避難訓練の実施、改善

避難計画に基づき避難訓練を実施する。
(当事者や家族の参加が大切です)

安全・安心に在宅避難生活を過ごすための「顔の見える関係づくり」

災害が起きると、エレベーターが停止して移動が困難になるなど、様々な困難に直面します。災害時には、お互い様の気持ちを忘れず、普段以上に意識して声かけや支援を行いましょう。

そのために、あいさつや声かけ、見守り、イベント等を通じた「顔の見える関係」を積極的につくっていきましょう。



附票3 大災害に備えるための居住者アンケート P.110

様式2 要配慮者名簿

P.95

Column

東日本大震災 発災時に配慮が必要な方が受ける影響

東日本大震災では、直接死全体の約6割が65歳以上の高齢者であり、災害関連死については、岩手県・宮城県では66歳以上の高齢者の割合が全体の8割以上、福島県では約9割にも達しました。災害時は、高齢者や障害者等の発災時に配慮が必要な方が受ける影響は非常に大きいのが現実です。

災害時には、自分のことで手一杯ということもありますが、同じマンションに住んでいる配慮が必要な方への気遣いと心配りは忘れないようにしましょう。

7 迅速な復旧・復興に向け準備しよう

東日本大震災では、マンションの復旧・復興の過程で様々な問題が生じました。特に困ったのは、復旧資金の確保とスムーズな合意形成です。過去の教訓を踏まえ、迅速な復旧・復興に向けて準備を進めましょう。

〈復旧・復興への備え(例)〉

項目	備え	目的や効果
資金確保のための備え	修繕積立金の拡充	想定外の資金負担を軽減する
	保険加入(+保険内容の理解)	想定外の資金負担を軽減する
	公的な支援制度の理解	事前に理解しておくことで迅速で確実な制度活用につながる
スムーズな合意形成のための備え	居住者の総会等への参加率を高める	普段から自分事として意識を持ってもらう
	区分所有者と居住者の緊急時の連絡先を把握(携帯電話番号、メールアドレス等)	合意形成で連絡をとる必要がある
	緊急時の意思決定等に関する管理規約の整備	迅速な対応を可能とする
その他の備え	区分所有者と居住者の名簿や図面のバックアップ	災害時に紛失したり、破損して判別がつかなくなった時の予備とする
	SNSや交流を目的としたアプリ等で居住者のグループ化	災害時により連絡をとりやすくする 普段からコミュニケーションをとっておく
	災害時の対応について各設備の保守会社等と事前に決めておく	設備の迅速な復旧につながる
	マンション管理をサポートしてくれるNPO等との連携	平常時から情報収集したり、災害時に協力を得る



災害事例

熊本地震で被災したマンションの復旧事例

2016年(平成28年)熊本地震で大規模半壊となったマンション(ビブレ本山)の管理組合は、地震後2週間で復旧委員会を立ち上げて資金面の問題を乗り越え、5.5カ月後には復旧工事に着手することができました。

大変だった資金確保

当初多額だった復旧工事費を、震災後の取組で大きく賄うことができた。

〈直面した問題〉

- 工事費用の見積り額が通常の大規模修繕工事費用の約3倍だった
- 「保険」や「り災証明」を申請しても、判定結果により受給額が大きく変わってしまう

〈取り組んだこと〉

- 各判定基準について学習した
- 理事が全戸訪問して被害をチェックし直すなど、みんなで協力して審査対応にあたった

出典:NPO法人熊本県マンション管理組合連合会「熊本地震における私のマンションでの復旧活動報告」を加工して作成



6 災害から立ち直る

災害から立ち直るために、必要な手続き等について確認しましょう。建物に大規模な被害を受けた場合は、建物の復旧や建替えについて、居住者の合意形成を図りながら実施していくことになります。

1 り災証明書を申請する

被災者の生活再建に関する支援を受けるために必要な書類「り災証明書」の交付を申請します。

り災証明書とは

自然災害等により住家等が破損した場合に、その程度を一定の基準に基づいて判定し、証明することを、り災証明といい、証明する書類が「り災証明書」です。

- 被災者生活再建支援金、義援金等の給付
- 応急仮設住宅への入居
- 災害救助法に基づく住宅の応急修理制度の利用
- 税、社会保険料、公共料金等の減免・猶予
- (独)住宅金融支援機構の融資、災害援護資金等の貸付

申請の流れ

り災証明書の交付申請は、区が指定する窓口で行います。申請の受付場所や時間は、被災状況等を考慮して決定後、広報されます。情報を入手するようにしましょう。

1.申請

区が指定する窓口でり災証明書の交付を申請する。

2.調査

住家の被害認定調査(現地調査)が行われる。

3.判定

調査結果に基づいて被害の程度が判定される。

4.交付

り災証明書が交付される。



共用部分への交付

熊本地震では熊本市が共用部分を管理する管理組合に、東日本大震災では仙台市が管理組合にり災証明書を交付したという例もあります。

参考

マンションの被害認定調査について

マンションについては、原則として1棟全体で判定し、その判定結果をもって各住戸の被害として認定します。ただし、水害等により浸水した階の住戸と浸水しなかった階の住戸のように、各住戸間で明らかに被害程度が異なる場合は、住戸ごとに判定し認定することもあります。

参考

被災建築物応急危険度判定

り災証明書交付のため実施する「被害認定調査」と混同しやすいものとして、二次災害防止を目的に実施される「被災建築物応急危険度判定」があります。詳しくは『しながわ防災ハンドブック(全区民向け)』(P.35)を参照してください。

Column

東京都立大学 名誉教授 中林一樹先生

分譲マンションにおける地震対策のポイント

集合住宅には、私的なマンションと公的な公営住宅があります。また、マンションには、賃貸マンションと分譲マンションがあります。建物の所有・権利関係と居住関係が複雑なのは分譲マンションです。分譲マンションとは、個別住戸が、敷地の上に柱・梁・床・壁で立つ建物の中に立体的に集積され、各住戸へのライフラインが建物の中に設置されている、いわば“立体的なまち”です。その利用区分では、住戸空間は“専有・専用”物ですが、敷地と柱・梁・床・壁で構築されている建物および各住戸のメーターまでのライフライン設備は“共有・共用”です。共有物件(敷地・建物・ライフライン設備)は、専有する住戸面積に比例配分して権利と義務の持ち分を決める“区分所有”となります。

しかし、現実には居住している方が全て区分所有者というわけではありません。分譲マンションでも転勤により空家になる場合に、個人的に第三者に賃貸するようなケースが、大都市の分譲マンションではよくあることです。地震はいつ発生するかわからないことから、地震から命を守り、生活を守るための家具固定や備蓄等の地震対策は、そこに住んでいる居住者で取り組むべき対策です。しかし、建物の改修等について、建物の権利と共有部分の改修費用が掛かるような対策は、居住者ではなく区分所有者の合意の下での取り組みとなります。

分譲マンションの地震対策として、区分所有者に関わる建物やライフラインの耐震改修は区分所有者全員の賛成(いわゆる「合意」)によって実施できますが、専有物件である住戸内の模様替えや室内設備の改修は区分所有者個人によって実施できます。合意が必要な防災対策は、管理組合を通して総会等で区分所有者に説明し、全員から賛意を得て「合意」の下で、実施されます。

マンションの地震対策は、こうした区分所有者の合意を必要とする対策と、現に居住している区分所有者と賃貸居住者によって取り組む備え(P.47)があるので、不在の区分所有者を含む全区分所有者間の意思疎通と、全ての居住者間の顔の見える関係づくりが、ポイントになります。

Column

東京都立大学 名誉教授 中林一樹先生

被災マンション法を理解しておこう

1995年(平成7年)阪神淡路大震災の被災マンションへの対応のために制定された、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)の一部が2011年(平成23年)東日本大震災を受けて2013年(平成25年)に改正されました。

それまでは、被災後のマンションでも被災前と同様に、建物が全部滅失の場合に、建物の再建や敷地の売却には、区分所有者の全員同意(100%合意)が必要でした。また、大規模一部滅失の場合も、建物と敷地の売却、建物を取壊しての敷地の売却、売却しない場合でも建替えのための建物の取壊しには、全員同意(100%合意)が必要でした。最も重要な改正は、合意に必要な割合の変更です。全部滅失で建物の再建や敷地売却の場合については、100%合意から4/5(80%)以上で合意とみなすことになりました。大規模一部滅失で滅失部分の「復旧決議」の場合は3/4(75%)の合意で、また「建替え決議」の場合には4/5(80%)で合意とみなすことになりました。

従来の財産権を保障する「全員合意」から、災害時の被災マンションの早期回復のために、多数決の考えが取り入れられたものです。しかし、マンションという大きな家でみんながともに楽しく、安心して、快適に暮らすためには、全員で話し合い、全員の合意を目指すべきと言えます。多数決によって合意とみなすことで、区分所有者間や居住者間に対立や分断を招いてしまい、その後にしこりを残すことも多いからです。

そのためにも、特に「分譲マンション」では管理組合による平常時のマンション管理を通して相互の顔が見える関係と話し合う関係づくりが重要です。また、区分所有者と賃貸居住者との顔が見え、立ち話ができる近隣関係づくりが、被災後に災害からマンションが立ち上がるうえで、最も重要なことなのです。