

マンション管理組合・理事会向け



みんなで取り組む

マンション防災

ガイドブック

みんなで
乗り越えよう!



みんなで取り組もう!

マンション防災



「マンションで暮らす」ことを「災害の視点」から考えてみよう



マンション暮らし 強みはナニ?

- 古いマンションでなければ地震の揺れでは倒れず、自宅に住み続けられる
- コンクリート造で燃えにくい
- 浸水の可能性があっても、高層階へ避難することで命を守る
- すぐ近くに近所の方が住んでいて、助け合える環境がある

など

マンション暮らし 弱みはナニ?

- 停電すると階段の上り下りなど、移動が大変
- 排水設備の損傷を確認する前にうっかりトイレを流すと、下の階の部屋が被害を受けるなど、連動した影響を受けやすい
- マンション全体に関わることはみんなの合意が必要なため、対応までに時間がかかりやすい

など

懸念されている首都直下地震… 頻発化・激甚化している風水害…
みんなのマンションこれからどうする?



マンションは「一つのまち」であり、地域コミュニティの一員です。

自助の力で自分や家族を守り みんなが横につながって 共助の力を発揮することで

スムーズな在宅避難とマンションの早期の復旧復興が実現できます!

さらに、物資や情報の拠点となる区民避難所では、在宅避難者を含めた地域の人みんなで協力して運営していくことで、地域コミュニティ全体の復興にもつながります。

そのためには 平常時・災害時の地域との連携が大切です。

さあ、始めよう マンション防災
高めていこう 自助と共助の力
広げよう 地域の協力の輪



ガイドブックの見方・使い方



このガイドブックについて

このガイドブックは、マンション管理組合が、これまで防災に取り組んだことがない場合や、何から始めて良いかわからない場合でも、「これならできそう!」「ここから始めてみよう!」と思えるような具体的な活動のヒントをたくさん掲載しています。

ほんの小さなことでも、できるところから取組を始めることが大切です。このガイドブックを参考にして、少しずつ取組を増やしていきましょう。



見方・使い方

このガイドブックは、各マンションの取組状況に合わせた段階から始められるよう、「初級」「中級」「上級」に章を分けて構成しています。

初級	防災に取り組んだことがないマンション向け。取組に一歩踏み出せる内容
中級	防災について話し合える仲間はあるが、何をしたら良いかわからないマンション向け。取り組むポイントが見つかる内容
上級	既に防災に取り組んでいるマンション向け。今の取組を更に向上させる内容

1 診断チェックで、取組レベルを見つけよう

P.4の「お住まいのマンション 防災の取組状況チェック!」をやってみましょう。チェックがまだ付かない項目の参考ページを見ると、今やるべき取組がわかります。

2 やってみよう! マークに取り組んでみよう

本文中の「やってみよう!」マークには、すぐにできる活動のヒントが書かれています。

3 取組事例を参考にやってみよう

各章で、マンションの様々な取組事例を紹介しています。事例を参考に、マンションの防災活動を進めましょう。

4 災害時活動マニュアルを活用しよう

資料編は、すぐに活用できる災害時活動マニュアルのひな型です。空欄を埋めることでお住まいのマンション独自のマニュアルを作成することができます。ぜひ取り組んでみましょう。

5 自助の促進には『しながわ防災ハンドブック』を活用しよう

管理組合の取組とともに居住者一人ひとりの自助への取組が重要です。『しながわ防災ハンドブック』には、マンション居住者向けの冊子もあります。

6 マンション防災の有識者(東京都立大学 名誉教授 中林一樹先生)によるコラムを読んで参考にしよう

しながわ防災
ハンドブック
を活用しよう!



全区民向け

マンション
居住者向け



いざという時に力を発揮する 居住者同士の「共助」



過去の災害ではこんなことが…

過去の災害では、マンションの居住者同士が協力することで不安を軽減し、緊急的な事態を乗りきった事例がありました。



玄関のドアが開かない…

組合が中心となり閉じ込め住戸から居住者を救助！

理事長が中心となって全住戸を巡回したところ、18戸で玄関のドアが開きませんでした。そこで、管理組合が中心となって、ベランダや窓から入り、内側から体当たりをしたりすることでこじ開け、救助に成功しました。閉じ込めの住戸は組合役員の活動で解消することが出来ました。組合の皆さんに感謝しています。

出典：一般社団法人宮城県マンション管理士会「分譲マンション防災マニュアル作成支援ガイドライン」（平成24年9月20日）を加工して作成



避難所には人が溢れ、マンションに引き返すことに…

ロビーと集会室を自主避難スペースに。各住戸へ食材提供を呼びかけた！

地震直後に自治会長や管理組合理事経験者等が中心となって、居住者に防災センター前への集合を指示。各住戸の安否確認の後、約100名の居住者が、徒歩で避難所である近くの小学校に移動しました。しかし、避難所は人で溢れ、100名が入る余地はとて無く、マンションに引き返して1階ロビーと2階集会室を自主避難スペースとして活用しました。乳幼児のミルクのためのお湯の確保、炊き出し等もそこで行いました。備蓄はありませんでしたが、停電で冷蔵庫の中身がダメになることを話し、各住戸に協力を呼びかけて、食材の提供を受けました。

出典：一般社団法人宮城県マンション管理士会「分譲マンション防災マニュアル作成支援ガイドライン」（平成24年9月20日）を加工して作成

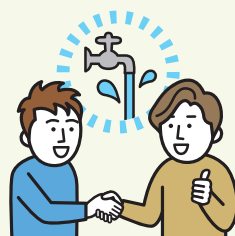


設備が破損し断水。復旧工事会社には依頼が殺到し、見つからない…

工事関係会社に勤務している居住者を見つけ、迅速に復旧できた！

屋上の高置水槽破損、地中のメイン配管からのガス漏洩、エレベーター破損等、生活のために必須のライフラインが被害を受けました。即座にこれらの工事業者に復旧工事を依頼しましたが、同様の工事依頼が殺到しており迅速に対応できる場所がありませんでした。特に高置水槽は納期4か月との回答で、そんなに長い断水には耐えられません。そこで居住者に呼びかけて水道工事関係に勤務されている方に協力依頼することができ、なんと1か月で納入してもらえることになりました。

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



マンション居住者も 地域コミュニティの一員です！



「防災区民組織」をご存じですか？

防災区民組織は、町会・自治会を単位とした「共助」の担い手となる組織です。町会・自治会区域内の全区民を構成員とし、自主的な防災活動を行っています。

〈防災区民組織の主な活動〉

平常時

地域住民への防災知識の啓発

- 計画やマニュアル作成
- 防災訓練
- 資器材の購入・点検



発災時

命を守る活動

- 安否確認
- 初期消火
- 救出・救護
- 一人（自力）では避難が難しい方の支援への協力



区民避難所^{*}の開設・運営

- 避難者の受入
- 食べもの・飲みもの、生活用品の配給
- 情報の収集・発信



※ 区民避難所：家屋の倒壊、延焼等で自宅での生活が困難な場合、一時的に生活を送る場所（区立小中学校等）

日頃から、防災区民組織や町会・自治会との連携を進めましょう

マンションも防災区民組織の一員です

地域の防災対策は町会・自治会を単位とした防災区民組織を基本として組み立てられています。震災時には、地域住民の命を守るために、また、区民避難所や在宅での避難生活を支えるために、防災区民組織等が中心となって、区等の公助と連携しながら対応することになります。防災区民組織の一員であるマンションの皆さんも、その活動に関わるようになります。



ライフライン停止等で、区民避難所から支援を受けることに

マンションでは発災時の建物倒壊や火災の危険性は低く、建物が大丈夫であれば在宅で避難生活を送ることができます。とはいえ、ライフラインが停止すれば、区民避難所から食べものや飲みもの、生活用品、情報、その他支援を受けることになります。いざという時に円滑に区民避難所と連携できるよう、避難所運営の中心となる地域の方々（防災区民組織）と日頃から顔の見える関係を築いておくことが大切です。

マンションの強みは地域の大きな助けになります

マンションには多様な居住者が暮らしているといった強みがあります。発災直後は避難所を運営する人材を確保することが難しく、人手不足になりがちで、その影響はマンションにも及びます。マンションの強みを活かして避難所運営に協力しましょう。

また、マンションには建物倒壊や火災の危険性が低いといった強みもあります。避難スペースや受水槽の水を提供するなど、マンションの強みを活かして地域の方々の力になることもできます。

日頃から、防災区民組織や町会・自治会との連携を進めましょう。

お住まいのマンション 防災の取組状況チェック!

チェックシートに  をつけながら防災の取組状況を確認しましょう。

チェックがまだ付かない項目は、参考ページをみて、できるところから取組を進めましょう。



〈チェックシート〉

		チェック	参考ページ	
各住戸の防災力	同じフロアに住む人を知っている	☐	初級	P.12
	防災に関心があり、各家庭で災害への備えを進めている	☐	初級	P.13
	災害の被害や危険性、区指定の避難先を知っている	☐	中級	P.14
	みんなで集まり、防災について気軽に話し合っている	☐	中級	P.16
	防災についてのマンション居住者の基本ルールを知っている	☐	中級	P.18
	在宅避難の必要性やメリットを理解している	☐	中級	P.24
	マンションの防災活動に参加したことがある	☐	中級	P.26
	災害時の活動マニュアルの内容を知っている	☐	上級	P.36, 37
	発災時に配慮が必要な方への支援体制を知っており、協力している	☐	上級	P.48
マンションとしての防災力	生活再建のための支援を受けるために必要な手続きについて知っている	☐	上級	P.50
	近所同士が日頃から「あいさつ」したり、顔の見える付き合いをしている	☐	初級	P.12
	ポスターを掲示するなど、居住者の防災への意識を高める取組を行っている	☐	初級	P.13
	マンションがある地域の被害や危険性を確認している	☐	中級	P.14
	防災について話し合う場を設けている	☐	中級	P.16, 17
	防災についてのマンション居住者の基本ルールが決まっている	☐	中級	P.18
	在宅避難のための準備を居住者に呼びかけている	☐	中級	P.24, 25
	マンションの防災活動に居住者を巻き込みながら取り組んでいる	☐	中級	P.26, 27
	自主的な防災組織(防災委員会等)を立ち上げている	☐	上級	P.28
	マンションの建物や設備、居住者の情報、関係機関の連絡先等を把握している	☐	上級	P.32~35
	災害時の活動マニュアルを作成、更新している	☐	上級	P.36, 37
	防災研修や、活動マニュアルを活用した訓練を実施している	☐	上級	P.38~41
	建物の耐震化や施設・設備の整備等の地震に対する安全対策を実施している	☐	上級	P.42, 43
	防水板や土のうの用意等の浸水対策を実施している	☐	上級	P.44
	防災用品を購入しており、定期的に点検している	☐	上級	P.45
	地震や水災に備える保険に加入している	☐	上級	P.46
	各住戸の備えの後押しをしている(物資の共同購入等)	☐	上級	P.47
	発災時に配慮が必要な方への支援体制がつけられている	☐	上級	P.48
	迅速な復旧・復興に向けた準備をしている	☐	上級	P.49
	生活再建のための支援を受けるために必要な手続きについて知っている	☐	上級	P.50

目次



第1章 知ろう! 品川区の被害想定

- 1 地震の被害や影響 6
- 2 風水害の被害や影響 10

第2章 まずはここから始めよう! 初級編

- 1 近所の方とのつながりづくり 12
- 2 防災への関心づくり 13

第3章 組織でマンション防災を始めよう! 中級編

- 1 災害の被害や危険性、避難先を知ろう 14
- 2 みんなで集まり、話し合おう 16
- 3 マンション居住者の基本ルールを決めよう 18
- 4 地震発生! どうなる? どうする? 20
- 5 大雨! 台風! どうなる? どうする? 22
- 6 在宅避難を推進しよう 24
- 7 居住者と一緒に取り組もう 26

第4章 防災活動を本格化させよう! 上級編

- 1 マンション防災のための組織づくり 28
- 2 マンションの現状を把握しよう 32
- 3 災害時の活動マニュアルを作成しよう 36
- 4 研修・訓練に取り組もう 38
- 5 災害に備えよう 42
- 6 災害から立ち直る 50

第5章 地域と協力し合おう!

- 1 区民避難所(防災区民組織)と連携する 52
- 2 地域との協力関係づくり 53
- 3 防災上で地域と連携・協力する 54
- 4 避難行動要支援者への支援協力 56

資料編

- 1 災害時活動マニュアルをつくろう 59
- 2 震災時活動マニュアル 62
- 3 風水害時活動マニュアル 88
- 4 様式 94
- 5 附票 108



1 地震の被害や影響

令和4年5月、都から新たな首都直下地震等の被害想定が公表されました。予想された8つの地震のうち、区内で最も大きな被害が予測されるのは「都心南部直下地震(M7.3)」です。この地震が引き起こす被害や影響について確認しましょう。

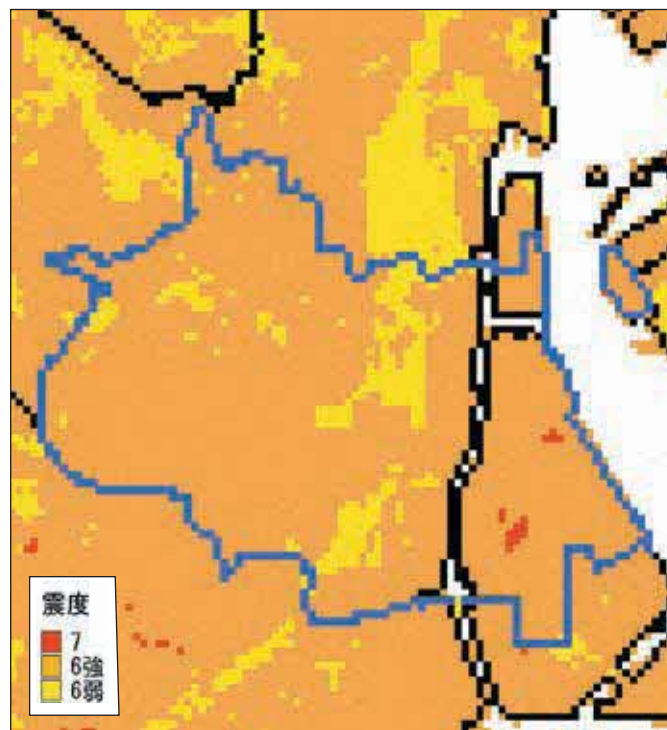
1 都心南部直下地震(M7.3)の被害

区内ほぼ全域で震度6強程度の揺れ

都心南部直下地震では、区内のほぼ全域で非常に強い揺れ(震度6強程度)が予測されています。この激しい揺れにより人的・物的に大きな被害が発生し、その影響で長期間不便な生活を余儀なくされます。

震度6強の揺れって？

- 立っていることができず、はわないと動くことができない、飛ばされることもある
- 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる
- 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが多くなる



都心南部直下地震(M7.3)の震度分布

区における主な被害

(冬・夕、風速8m/s)

建物全壊棟数	2,892棟
火災焼失棟数 (倒壊建物含まない)	6,286棟
死者	288人
負傷者	4,492人 (うち重傷者736人)
帰宅困難者	233,316人
避難者	131,126人
閉じ込めにつながり 得るエレベーターの 停止台数	887台

ライフラインの被害と復旧の目安

(冬・夕、風速8m/s)

電力 (停電率)	21.3%	約4日後 復旧完了	配電設備被害による停電が 復旧完了 ※延焼による停電除く
通信 (不通回線率)	11.0%	約4日後 復旧完了	電話集中でつながらない。 SNSも大幅遅延の可能性
上水道 (断水率)	30.2%	約17日後に 概ね復旧	受水槽等の被害は別。 被災状況によっては 長期化
下水道 (管きよ被害率)	6.4%	1か月後までに復旧	
ガス (供給停止率)	60.6%	約6週間で概ね復旧	

出典:東京都「首都直下地震等による東京の被害想定」(令和4年5月)を加工して作成

2 マンション特有の被害、生活への影響

建築確認申請が受理された日が、1981年(昭和56年)6月1日以降のマンションは、「新耐震基準」が適用されているため、地震の揺れに強く、耐火性も優れています。

ただし、基礎や梁等に被害がなくても、生活に必要な設備等が影響を受ける可能性があります。マンション特有の地震被害や生活への影響を理解しておくことが大切です。

高層階に行くほど大きな揺れ

- 高い階は低い階よりも大きく揺れ、地震がおさまった後も揺れ続ける傾向があります
- それに伴い、家具等の転倒・落下・移動、ガラスの飛散、火災発生の危険性が高まります
- 高い階になるほど、消防による消火・救出活動は難しくなります

長周期地震動による被害

南海トラフ巨大地震のような大規模な地震では、長くてゆっくりとした大きな揺れ(長周期地震動)が発生し、その影響で高い建物が長時間にわたり大きく揺れます。これにより、室内の家具・家電が転倒・移動したり、エレベーターが故障することもあります。

長周期地震動では、高層ビルの低層階よりも高層階の方がより大きく、また、長い間揺れる傾向があります。



【動画】高層ビルの低層階と高層階の揺れの違い
(気象庁HP)

参考

玄関ドア、サッシの破損

- 激しい揺れで玄関ドア枠やサッシが変形・破損すると、自宅から脱出できなくなります
- 閉じ込められた人を助けるためには、外からバール等を使ってドアをこじ開ける必要があります
- 玄関の鍵やドアが壊れた場合の応急的な措置として、チェーンと南京錠を用意するなどの防犯対策が必要です

停電によりオートロック停止、断水発生、情報の入手困難

- エントランスのオートロック機能が使えなくなった場合、防犯対策が必要です
- 住戸内も共用部分も照明が消え、夜間の移動や、マンションへの出入りが困難になります
- 水を供給するポンプが停止すると、受水槽からの給水がストップします。高架水槽のあるマンションでも、貯めている水がなくなると断水します
- 排水設備の安全が確認できるまでトイレは使えません
- インターネット回線を利用した固定電話は使えません
- TVを見ることができず、情報を得ることが難しくなります





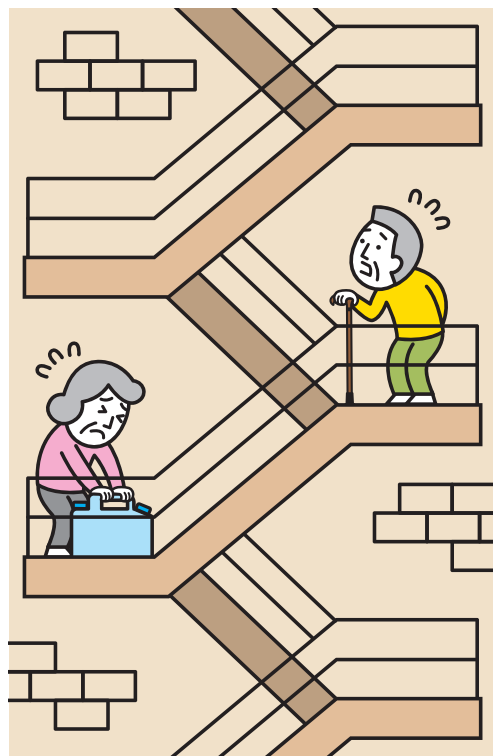
エレベーターの閉じ込め

復旧が遅れると、高層階への移動や食べもの・飲みもの等の運搬が困難に

- 停電すると、エレベーターが停止します。高い階に住んでいる人にとってはかなり不便な生活になります
- エレベーターに乗っているときに地震が発生すると、暗く狭い中に閉じ込められる可能性もあります
- エレベーターが一度停止すると、管理会社による安全確認ができるまで復旧しません
- 大地震で多くのエレベーターが同時に停止した場合、管理会社等が到着するまでに時間がかかります。都の首都直下地震の被害想定では、半日以上かかることも考えられています

平成30年大阪府北部地震でのエレベーター閉じ込めからの救出時間の平均は約80分、最大で約320分でした。

(国土交通省「大阪北部地震の被害状況と今後の取組み」より)



- 高い階の居住者は、階段を使った移動や物資の運搬に苦労します。特に断水とエレベーターの停止が同時に起きると、避難所や災害時給水ステーションから手に入れた重い水を階段で運ぶことになります
- エレベーターが停止すると、高い階に住んでいる方や車いすの方等は、自宅に戻れなくなったり、外に出ることが困難になる可能性もあります

受水槽の破損による断水、トイレも流せない

- 激しい揺れで受水槽が破損すると、断水するおそれがあります
- 水が出なければ、トイレも流せません
- 復旧に時間がかかると、携帯トイレがなければマンションで生活が続けることが難しくなります



給排水設備の破損、トイレ・台所・お風呂の水を流すと漏水する危険が

- 地震の揺れで、給排水設備が破損し、漏水する可能性があります
- 排水設備の損傷を確認する前に、うっかりトイレや台所、お風呂の水を流すと、下階で漏水が生じたり、下水の臭いが部屋に充満するなどの二次被害を起こす可能性があります



機械式駐車場等、共用の機械の破損・停止

- 地震の揺れで、機械式駐車場の機械が壊れたり、駐車している車がずれて出せなくなることがあります
- 停電で機械が停止し、車を出せなくなることがあります
- 貯湯式電気温水器が倒れたり壊れたりして、使えなくなることがあります

3 復旧過程で起こる問題

交通機関が停止すると、「ヒト」の移動や「モノ」の流通に大きな影響が生じます。また、生活ごみやトイレの汚物の処理等は、生活する上でとても切実な問題です。

物資の不足

- 都市部では、コンビニやスーパーで必要なものを必要な時に購入できるため、家買い置きしない暮らしをしている人も少なくありません
- 東日本大震災では、その日のうちに、都内のコンビニやスーパーから食べもの・飲みものや生活用品が無くなりました。大きな揺れに見舞われると道路や鉄道等の物流も被害を受け、店頭の商品が並ぶまでには時間がかかります
- 特に災害発生後1週間は食べもの・飲みものや生活用品の調達が難しくなる事態が想定されます

ごみ問題

- ①生活ごみ(生活で出てくる生ごみ等)
区では発災4日目以降、順次、普段の各戸収集場所での収集再開を目指していますが、被災状況により、回収が遅れる可能性があります
マンションでは、各戸で管理しきれないごみ等の一時的な集積場所の確保について事前に検討が必要です
- ②片付けごみ(壊れた家具、家電製品、食器等)
片付けごみは「地区仮置場」に出します(場所は区ホームページ等でお知らせします)
普段の各戸収集場所に出してしまうと、生活ごみの収集が遅れ、衛生環境の悪化にもつながります

復旧・修繕に関わる意思決定、費用負担の合意形成問題

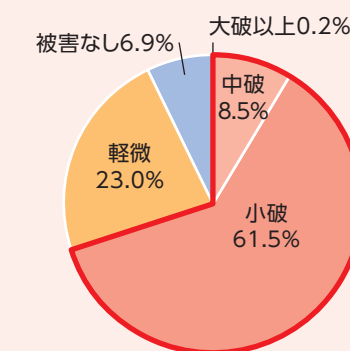
- マンションを復旧・修繕する際、管理組合における意思決定や合意形成の問題が発生します
- 緊急連絡体制ができていないと、避難所から仮住まいに移った区分所有者に連絡が取れなくなり、理事会や総会を開催することができなくなります
- 区分所有者の年齢や収入状況によっては債務整理ができず、二重ローンが組めないなどの経済的な事情により、意見が衝突し、合意形成が難しくなります
- 各住戸の被災状況が異なるため、復旧や建替え、土地の売却等で意見が一致せず、合意が得られなくなる可能性も考えられます

地震の揺れによるマンション建物被害

熊本地震における熊本県内のマンションの被災状況を、(一社)マンション管理業協会が調査したところ、回答のあった566棟のうち、大破1棟(0.2%)、中破48棟(8.5%)、小破348棟(61.5%)、軽微130棟(23.0%)、被害なし39棟(6.9%)でした。

約7割のマンションが、何らかの補強・補修が必要な被害を受けたことが分かります。

被害程度	被害の内容(概略)
大破以上	倒壊や建替えが必要な致命的被害
中破	大規模な補強・補修が必要
小破	タイル剥離、ひび割れ等補修が必要
軽微	外見上殆ど損傷なし



熊本地震における熊本県内のマンションの被災状況
(平成28年6月14日現在)

(注) 構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計値が100とはならない

出典: (一社) マンション管理業協会「九州地方会員受託マンションの被災状況概要について (第2報)」を加工して作成



2 風水害の被害や影響

近年、アスファルトやコンクリートで地表が覆われているため、雨水が浸透しにくくなり、豪雨時に大量の雨水が一気に川や下水道に流れ込み、川が氾濫したり(外水氾濫)、下水管から雨水が道路に噴き出す(内水氾濫)など、都市型水害の発生が見られるようになりました。

また、雨の降り方が極端になり、全国的に河川の氾濫や土砂災害も相次いでいます。高潮の被害にも注意が必要です。

『品川区防災地図』のハザードマップで、マンションがある地域の被害想定を確認しましょう。



『品川区防災地図』



1 大雨による浸水

『品川区防災地図』の「浸水ハザードマップ」と「多摩川洪水ハザードマップ」で、大雨により浸水が予想される区域と想定される浸水深を確認できます。

① 想定最大規模の降雨による浸水「浸水ハザードマップ」

城南地区を流れる渋谷川・古川、目黒川、立会川、内川および呑川の流域等で想定し得る最大規模の降雨(1時間最大雨量153mm、24時間総雨量690mm)が降った場合

② 多摩川流域で想定される最大規模の降雨による浸水「多摩川洪水ハザードマップ」

多摩川流域で想定される最大規模の雨(多摩川流域の48時間総雨量588mm)が降り多摩川の堤防が決壊した場合
※浸水継続時間(深さ0.5m以上)も確認できます。



浸水ハザードマップ(左) 多摩川洪水ハザードマップ(右)
(『品川区防災地図』P.16～23・25)

2 高潮による浸水

「高潮浸水ハザードマップ」で、台風により高潮浸水が予想される区域と浸水深、浸水継続時間が確認できます。

東京湾に想定し得る最大規模の台風(室戸台風級:910hPa)が通過し、堤防等が決壊した場合の想定です。

東京湾沿岸にあるマンションは、高潮の危険性も確認しましょう。



高潮浸水ハザードマップ
(『品川区防災地図』P.24)

3 土砂災害

「土砂災害ハザードマップ」で、土砂災害の危険区域を確認できます。

都が区内の急傾斜地を土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に、更に危険性が高い区域を土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定しています。

指定区域は、今後更新される可能性があります。最新情報は区ホームページで確認してください。



土砂災害ハザードマップ
(『品川区防災地図』P.26～P.30)

4 マンション特有の風水害の被害

洪水、内水氾濫、高潮等でマンション敷地内が浸水すると、普段どおりの生活を保つことは困難です。マンション特有の被害を理解し、生活を継続するために不可欠な設備等を守りましょう。

電気設備への浸水

- 地下や低層階に電気設備があると、浸水で故障し、マンション全体が停電する可能性があります
- エレベーターや上水道のポンプ設備等が正常でも、停電でそれらが使えなくなると、在宅での避難生活に大きな影響が生じます
- 復旧が遅れると停電による生活への影響はさらに甚大です

地下駐車場、機械式駐車場への浸水

- 地下駐車場では、大雨で大量の水が入り込み、車が水没してしまう可能性があります
- 機械式駐車場の地下部分(地下ピット)に大量の雨水が短時間で流れ込むと、ポンプの排水が追いつかず浸水してしまう可能性があります
- 浸水によって機械が故障し、車が出せなくなることも考えられます



災害事例

令和元年台風19号 内水氾濫による浸水被害と広がる影響

2019年(令和元年)10月12日、令和元年台風19号の影響による多摩川の水位上昇のため、神奈川県川崎市の武蔵小杉駅周辺では内水氾濫が発生し、周辺の一部の高層マンションにおいて敷地内および建築物内が浸水する被害が発生しました。

浸水被害を受けたあるマンションでは、居住者による土のう積み作業等を行い、建物1階への浸水を防止できたものの、地下配管経路での流入により雨水貯水槽が溢れ、地下3階部分が浸水してしまいました。居住者は湧水槽への排水作業を行いました。水位は上昇し続け、10月13日未明には高圧受変電設備を含む多くの設備が故障し、マンション全体が停電してしまいました。



土のうを設置したエントランス

出典:国土交通省「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年6月)を加工して作成

マンションでは、停電でエレベーターが停止したり、ポンプで水を送っていた上水道が断水することがあります。断水時に自宅に貯めていた水でトイレを使うと、水量が少ないため流しきれず、下階の部屋のトイレや排水口から悪臭が発生し、多大な被害が出ることもあります。マンション特有の風水害時の被害や影響を理解しておきましょう。

『品川区防災地図』を動画で学べます

防災地図の見方について、しながわ防災キャラクター「ジージョくん」が分かりやすく動画で解説しています。

動画を見ながら地図を確認することで、より正しく理解することができます。



【動画】ジージョくんと一緒に品川区防災地図を学ぼう！

参考



1 近所の方とのつながりづくり

過去の災害では、日頃から居住者同士のつながりがあるマンションは、発災直後に居住者が自然と集まって助け合いました。マンション全体の防災力を向上させるためには、何よりも同じ建物で暮らしている人と人とのつながりが大切です。

1 同じフロアに住む人を知っていますか？

マンションに住んでいる人たちは、皆さん顔見知りでしょうか？

災害が起きても、普段から挨拶するなどの交流があると、お互いを助けることができます。例えば、大きな地震があった場合、自分と家族の安全が確認できた後に近所の方のことが気になり、「大丈夫ですか？」と声をかけ合うなど、お互いのことを気遣ったりすることにつながります。

まずは、住んでいる人同士が「あいさつ」するマンションを目指しましょう！

やってみよう！ あいさつ・声かけから始める「つながりづくり」

同じマンションに暮らしているとはいっても、居住者は様々な価値観を持っています。賃借人がいる場合もあります。コミュニケーションが苦手な人や忙しい人もいて、行事やイベントに参加するのは難しいこともあります。昔のように深い人間関係を築くのは難しいかもしれません。

そこで、簡単なあいさつや声かけから始めてみませんか？

理事会のメンバーが先頭に立って、居住者の皆さんにあいさつや声かけをしましょう。最初は勇気があるかもしれませんが、地道に続けていると変化が生まれます。

一歩踏み出して、マンション居住者のつながりづくりを始めましょう。



災害事例

顔を知っていた、それが「共助」につながった

夜中1時頃、マンションの住戸で就寝中に大きな揺れがありました。2日前よりも大きな揺れに身の危険を感じて、家族で避難所に行こうと、部屋を飛び出しました。3階の自宅から階段を下りているときのことで。母が「2階に一人暮らしで足の悪いおばあさんがいた！心配だから声をかけてみようか。」と、インターホンを押しに行きました。おばあさんは一人では避難するのが難しいと悩んでいたようで、声かけにとても喜んでくれました。私たち家族と一緒に歩いて避難所に向かっている途中、今度は知り合いの居住者の方に出会いました。席が空いているからと、避難所まで車で私達を送っていただきました。

普段はあいさつをする程度の関わり合いしかありませんでしたが、「顔を知っている」だけで、いざという時にはご近所同士の助け合いにつながることを実感しました。

〔熊本地震(平成28年4月)(熊本市 10代 女性 大学生)〕



2 防災への関心づくり

マンション防災の取組は、各居住者の「自助力」とマンション全体の「共助力」の両方を高める必要があります。防災の組織が立ち上がっていても、まず高めておきたいのが「自助力」(一人ひとりが自分や家族の命を守る力)です。

1 防災への意識を高めるきっかけをつくりましょう

マンション防災のスタートは、居住者の「自助」の力を高めていくことです。自助力が高まると、発災直後のケガを減らし、安否確認や初期消火に協力するメンバーが増え、マンションの共助力も高まります。

まずは、各居住者に防災について興味を持ってもらえるよう、防災に関する情報に触れる機会をつくりましょう。

やってみよう！ 掲示板を活用して、防災に関心を持つきっかけをつくる

掲示板やエレベーター待ちのスペース等の目につく場所に、居住者が興味を持ちそうな情報を載せたチラシやポスターを貼ってみましょう。

〈掲示板の活用(例)〉

1 『品川区防災地図』(ハザードマップ)の掲示

『品川区防災地図』の中で、マンションの地域が掲載されているページを見つけ、マンションがある場所に○をつけ、そのページを掲示板に貼りだします。

※ハザードマップは、区ホームページからダウンロードできます。

被害想定や避難先を簡潔にまとめたチラシを作成し、貼りだすのも良いでしょう。



品川マンション 防災情報 ①

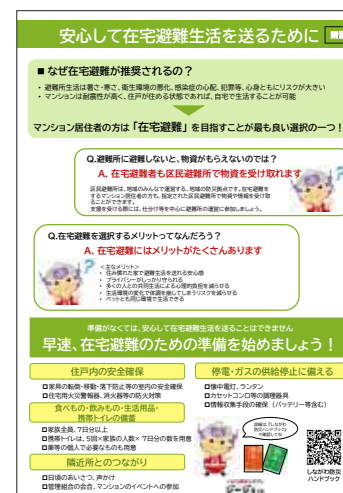
- 首都直下地震
(都心南部直下地震 M7.3)
- 区内の多くが震度6強
 - 当マンションのある地域は地区内残留地区です(大規模な延焼火災のおそれなく、広域的な避難を要しない区域として都が指定)
 - 区民避難所 ○○小学校

2 防災チラシ・ポスターの掲示

防災に関するチラシやポスターをつくり、管理組合の名前で掲示板に貼りましょう。チラシをコピーして全戸配付しても良いでしょう。

- 手始めに資料編の「附票4-ポスター『安心して在宅避難生活を送るために』」を貼り出してみよう
- 『マンション内ではあいさつを心がけましょう。』といったポスターを掲示するのも良いでしょう

このガイドブックから直接切り取って使用することもできます！





1 災害の被害や危険性、避難先を知ろう

防災を始める際に最初に行うべきことは、マンションのある地域の災害への危険性を知ることです。

まず、区や都が公表している「被害想定」や「ハザードマップ」、「地域危険度」等を確認しましょう。地震・風水害それぞれの避難先についても、事前に確認しておきましょう。

1 首都直下地震発生時の被害や危険性、避難先

区内のマンションがまず想定すべき大規模地震は、都心南部直下地震(M7.3)です。主な被害想定はこのガイドブックのP.6を参照してください。地震災害における避難先(一時集合場所、広域避難場所、区民避難所等)や津波ハザードマップは、『品川区防災地図』の「地震マップ」で確認できます。

そのほかに都が公表している「地震に関する地域危険度測定調査」と「東京の液状化予測図」も参照してください。

地域危険度

「建物倒壊危険度」「火災危険度」「災害時活動困難係数」と、これらを総合的に評価した「総合危険度」を、町丁目ごとに5つのランクに分け、都全体を相対的に評価しています。都ホームページからマンションの町丁目で確認してください。

品川区 地域危険度一覧表

検索

液状化予測図

都全域の地下を一律の強さで揺らした時の液状化の可能性を、相対的に3ランクで示したものです。首都直下地震等、特定の地震に対する可能性を示したものではありません。ホームページの利用上の注意を読み、地図を確認してください。

東京都 液状化

検索

風水害ハザードマップの見方

- ハザードマップは、特定の条件で計算された結果を示すものです。必ずしもマップどおりのことが起こるわけではありません
- マップで色が塗られている場所は浸水が発生する可能性があることを示しています。近くに浸水予想エリアがある場合には、付近の状況に気を配るようにしましょう

2 風水害発生時の被害や危険性、避難先

風水害の被害想定は、『品川区防災地図』のハザードマップで確認できます。詳細は、このガイドブックのP.10を参照してください。

避難する先は、災害事象や目的によって異なりますので、風水害時の避難の流れや避難先を『品川区防災地図』で確認してください。

〈確認するハザードマップ〉

大雨による浸水	●浸水ハザードマップ (想定最大規模の降雨による浸水) ●多摩川洪水ハザードマップ
高潮による浸水	●高潮浸水ハザードマップ
土砂災害	●土砂災害ハザードマップ(地区別)

やってみよう! マンションがある地域の災害の危険性を確認する、避難先を知る

区が発行している『品川区防災地図』や都公表のデータをもとに調べた結果を下票に記載しておきましょう。マンションが無事で自宅で生活できる場合は在宅避難が可能です。在宅避難できるよう備えておきましょう。

災害時の被害・危険性、避難先 調査票

複数選択肢のあるものは、該当するものに○をつけてください。

マンション名				
地震災害	想定震度(都心南部直下地震(M7.3)を想定)	最大震度:		
	津波による浸水	浸水:	あり ・ なし	
		浸水深:	m ~ m未満	
	地域危険度	建物倒壊危険度	1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5	
		火災危険度	1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5	
		災害時活動困難係数	0-0.1 ・ 0.1-0.2 ・ 0.2-0.3 ・ 0.3-0.4 ・ 0.4-	
		総合危険度	1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5	
	液状化の可能性	可能性:	高い ・ あり ・ 低い	
	耐震基準	旧 ・ 新		
	避難先	(マンションで定めた)危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペース		
区民避難所				
広域避難場所(地区内残留地区の場合○で囲む)			地区内残留地区※	
津波から避難する場所(津波避難施設や高台等)				
★マンションが無事で自宅で生活できる場合は在宅避難が可能です(在宅できる備えをしておきましょう)。				
風水害	想定最大規模の降雨による浸水「浸水ハザードマップ」 (目黒川、立会川等の流域等の想定最大規模の降雨を想定)	浸水可能性:	あり ・ なし	
		浸水深:	m ~ m未満	
	多摩川洪水による浸水「多摩川洪水ハザードマップ」 (多摩川流域で想定される最大規模の雨が降り多摩川の堤防が決壊した場合を想定)	浸水可能性:	あり ・ なし	
		浸水深:	m ~ m未満	
		浸水継続時間:	12時間未満	※多摩川洪水の区内浸水継続時間は12時間未満です。
	高潮による浸水「高潮浸水ハザードマップ」 (上陸時中心気圧 910hPa、最大旋衡(せんこう)風速半径 75km/hの台風を想定)	浸水可能性:	あり ・ なし	
		浸水深:	m ~ m未満	
		浸水継続時間:	以上	未満
	土砂災害 急傾斜地の崩壊「土砂災害ハザードマップ」 (がけ崩れ)	土砂災害特別警戒区域の指定:	あり ・ なし	
		土砂災害警戒区域の指定:	あり ・ なし	
避難先	自主避難施設			
	避難場所			
	★浸水の可能性があっても、浸水しない階では自室に留まり安全を確保することが可能です。			

※地区内残留地区:震災時に大規模延焼火災のおそれなく、広域的な避難を要しない地区のことをいいます。



2 みんなで集まり、話し合おう

マンションの防災対策では、居住者同士が力を合わせる必要がありますが、そのために大切なのがコミュニケーションです。東日本大震災でも、普段から居住者同士がコミュニケーションをとっていたマンションでは、自然な形で助け合いが行われました。

まずは、気軽にコミュニケーションをとりながら防災について話し合ってみましょう。災害が起きた場合、マンションにどのような被害や影響があるかを共有するだけでも、防災意識が高まります。

次の1～3のうち、お住まいのマンションに合った方法で、話し合いを始めてみましょう。

1 防災について気軽に話し合う場をつくろう

防災について居住者同士で話し合う場をつくりましょう。

最初は頑張り過ぎず、防災に興味を持っている人から顔見知りの居住者に声をかけて、小さな集まりをつくることから始めると良いでしょう。

話題は防災に関することであればなんでもありです。

例えば、P.15の調査票を使って、マンションがある地域の災害の危険性や避難先の調査を一緒にやってみることから始めてみるのも良いでしょう。自分たちの地域に起こり得る被害や危険等について共通認識を持てたら、次は、災害時に経験するかもしれない「困りごと」について話し合うと良いでしょう。

ちょっとした話題から、防災への関心を高め、自分事として考えることができます。



やってみよう！ 災害時に経験する「困りごと」について話そう

災害時に経験するかもしれない「困りごと」について話し合いましょう。資料編の「附票1－災害の影響検討シート」を活用してください。

準備

- 対象とする災害を決めます
地震／風水害
- 参加者に声をかけます。年齢や職業等、様々な方が参加すると、気づきの多い話し合いになります
- 資料を用意します
 - ①このガイドブック
 - ②P.15の調査結果
 - ③資料編「附票1－災害の影響検討シート」

当日

次の順番で話し合いましょう

- ①P.15の調査結果を説明します
- ②①で共有した内容から、自分たちのマンションでどんな被害が発生するのかを一つ一つ確認しましょう。「1 知ろう！品川区の被害想定」を参考に被害や危険性をイメージしましょう
- ③②で確認した被害や危険性について、どんなことが困るか、不安か等を出し合いましょう
- ④資料の「附票1－災害の影響検討シート」を使って、出された意見を記録し、今後の防災対策に活用します

2 管理組合の会合で防災について話そう

総会や理事会等、管理組合の普段の会合で、防災について話し合いましょう。

P.15の調査結果や「附票1－災害の影響検討シート」がここでも使えます。これらの結果を居住者同士で共有して、具体的にどんな問題に取り組むべきか話し合いましょう。防災に興味がある人を見つけることも大切です。普段の会合の機会を利用してください。理事の交代時には、繰り返し結果を共有しましょう。区分所有者だけでなく、賃貸の居住者の参加も大切です。

このような場で協力者を募り、防災委員会を立ち上げることも1つの方法です。

やってみよう！ みんなで防災の勉強をスタートしよう

マンション防災を進めていくには、理事等が防災の基礎的なことを知っておく必要があります。防災の勉強会を開いて、取組を進めましょう。

例えば、このガイドブックの1章「知ろう！品川区の被害想定」をみんなで読んでみましょう。区の被害想定やマンション特有の被害を知ることができます。また、『品川区防災地図』でマンションのある地域のハザードマップ等を確認しましょう。



3 防災委員会を立ち上げて、協力の輪を広げよう

話し合いが進むと、マンションの防災ルールづくりが求められるなど、具体的に活動する組織が必要になってきます。

管理組合の理事会等で、防災委員会を立ち上げることを提案し、組織づくりに取り組みます。居住者に広く呼びかけて多様な協力者を募り、居住者の特性を踏まえた組織づくりを目指しましょう。防災委員会の設立については、P.28を参考にしてください。



取組事例

防災委員会を中心とした防災活動の取組【潮路南第二ハイツ(24号棟～36号棟)】

防災委員会を中心に様々な防災活動を行っている、潮路南第二ハイツ(24号棟～36号棟)の取組を紹介します。

- 毎年開催する「防災フェア」では、新しい訓練メニューを取り入れ、多くの参加者に楽しみながら防災に触れてもらっています
- 資金管理は透明性が高く、細かい費用までしっかりと記録し、居住者に公開しています。防災に関する合意形成や実施も、動きやすい体制と自負しています
- 防災委員会は現行委員だけでなく、OBや有資格者等による「特別委員」制度もあり、たくさんの方が一緒に協力して活動しています。一朝一夕にはいきませんが、何よりも「参加」と「交流」が大切です



防災フェア
フライパンでバルコニーの仕切り板を壊す訓練



3 マンション居住者の基本ルールを決めよう

居住者にこれだけは取り組んでもらいたい基本的な対応をルール化しておくことで、いざという時の迷いや混乱が軽減されます。

1 居住者向けの基本ルールを検討しよう

各住戸が事前に備えておくこと(①事前の備えルール)と、災害時に命を守るために最低限これだけは守ること(②災害発生時対応ルール)の2つの視点で、基本的なルールを検討しましょう。

①事前の備えルール(例)

附票5 居住者向け基本ルール検討シート P.113

①室内の安全対策	●家具等の固定、ガラス飛散防止フィルムの貼付、家具のレイアウトの工夫による安全空間の確保等、室内の安全対策を行う
②ベランダ等の整頓	●ベランダ等の間の仕切り板(蹴破り戸)の周辺に、避難の障害になる物は置かない ●避難ハッチや非常はしごの上や周辺に物は置かない
③携帯トイレの備蓄	●携帯トイレは1週間分以上を備蓄する □ 目標数=5回×家族の人数×7日 ●回収開始までし尿ごみを自宅で保管できるよう、ポリ袋や消臭剤も備蓄する
④食べもの・飲みものの備蓄	●食べもの・飲みものは基本的に各住戸で備蓄する ●ローリングストック方式*で1週間分以上の食べもの・飲みものを備蓄する □ 食べものの目標量=3食×家族の人数×7日 □ 飲みものの目標量=3ℓ×家族の人数×7日 ※ローリングストック方式:『しながわ防災ハンドブック(全区民向け)』P.51)参照
⑤ライフライン停止への備え	●懐中電灯やランタン等の照明器具や、カセットコンロ・ボンベを用意する ●情報機器の電源を確保する



②災害発生時対応ルール(例)

①安否確認の方法	●地震発生後、自分や家族の安全が確保できたら、同じフロア内で声をかけ合い、安否を確認する ●エレベーター内の閉じ込めがないかも確認する
②救出・救護の対応	●救出・救護が必要な人がいたら、マンション内の安全なスペース(ロビー等)で対応 ●人が足りない場合、上下階に声をかけ応援を求める
③初期消火の対応	●火災を発見したら、大きな声で「火事だー!」と周囲に伝える。屋内消火栓のボタンを押し、非常ベルを鳴らす ●119番と防災センターに通報する ●周囲に協力を求め、初期消火を行う ●消火が難しい場合は玄関ドアを閉め、階段を使って速やかに避難する
④緊急的な避難(火災、建物倒壊等、命の危険があるとき)	●非常階段を使って避難する。エレベーターは使用しない ●玄関ドアが開かない場合は、ベランダ等の仕切り板(蹴破り戸)を破り、隣のベランダ等に出て、隣室を通過して避難する

2 居住者向けの「防災マニュアル」としてまとめよう

居住者向けの基本ルールを検討したら、居住者に配付できるよう「防災マニュアル」にまとめましょう。

文章化することで、マンション全体で統一した活動につながり、対策の実効性が高まります。このマニュアルは、研修・訓練や、新しい居住者に防災対策を伝えるときなどにも役立ちます。

3 理事会の承認と総会の決議を得よう

「防災マニュアル」を整えたら、マンションの理事会で承認を得た後、居住者の意見を聞いて修正を重ね、総会の決議を経て、マンション全体のルールにしましょう。

総会で合意を得ることで、防災対策のルールを守る責任も皆に共有され、実効性が高まります。ここまでくれば、マンション防災の大きな一歩になります。



4 居住者に基本ルールを周知しよう

総会で合意を得た「防災マニュアル」をマンション居住者に配付するほか、掲示板へ貼り出したり、イベント等で説明するなどして、積極的に周知しましょう。各住戸での取組は、自助力の向上につながります。

防災訓練やイベント等の機会を利用して、継続的にマニュアルの内容や実施状況を確認する機会を設けましょう。



取組事例

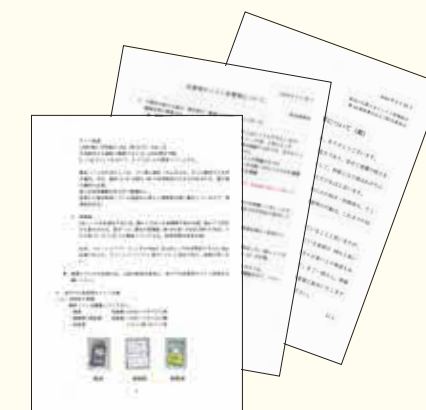
災害時のトイレルールの周知と携帯トイレ準備の推進【東品川公園スカイハイツ】

東品川公園スカイハイツでは、防災委員会が中心となって、災害時のトイレルールの周知と携帯トイレの備蓄推進に取り組んでいます。

トイレルールは、マンション施工会社に相談し作成しました。同様の建築物で過去にトイレの配管等が損傷した実績をもとに、6弱以上の揺れがあった場合は管理組合の許可があるまでトイレを流さないルールとし、要領として取りまとめ、各住戸に配付しています。

携帯トイレについては、各住戸に行った備蓄状況調査の結果、携帯トイレの備蓄率が38%と低く、マンションで備蓄している携帯トイレ800回分は区の推奨する目安量を満たしているものの不十分と考えられ、携帯トイレの家庭内備蓄の必要性を伝える啓発資料を作成し、各住戸に配付することで、備蓄を推進することにしました。

資料には、防災委員会の委員が手分けして行った「携帯トイレの代用品実験」(犬用ペットシート・猫砂・新聞紙等を携帯トイレの代用品として実際に使えるかどうかを実験)の結果も掲載しました。資料づくりにあたっては、区に助言をもらいながら、写真を載せるなどして、居住者に関心を持って読んでもらえるよう工夫しました。



携帯トイレ備蓄啓発用資料(一部)



4 地震発生! どうなる? どうする?

●地震発生時のマンションの被害と対応のイメージ

大規模地震が発生した場合、マンションでどのような被害や影響が出て、どのような対応が必要になるのでしょうか。

ここでは、各住戸とマンション全体の2つの視点から、地震が発生した直後からの被害と対応を時系列で説明します。地震災害時の対応イメージを膨らませるのに役立ててください。

発災直後

～1日目

2～3日目

4日目

1週間後～

地震発生

- 固定されていない家具の下敷きやガラスの飛散等による被害が発生
- ドアがゆがんで閉じ込められる
- 建物(住戸内・共用部分)が壊れる

火災発生

- マンション内や周辺で火災が発生

排水管損傷

- トイレが使えない
- 水が流せない



ライフライン停止



- エレベーターが停止し、閉じ込めが発生
- 高層階の居住者は地上との往復が困難に
- 電気、水道、ガスが停止する

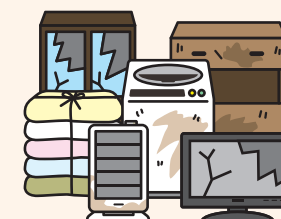
- 停電によりセキュリティシステムが作動しない
- 空調が使用できない
- 通信がつながりにくい

物資の不足

- 食べものが足りない
- 飲みものが足りない

ごみの処理

- 生活ごみが溜まるがごみが収集されない



- 生活ごみに加えて壊れた家具等の片付けごみが大量に出てくる

ライフライン回復

- 徐々に停電が解消
- エレベーターの点検が終わり、使用できるようになる

体調不良

- 体調不良になる人がいる
- 備えが十分でない場合、自宅での生活が難しくなる人がいる
- 通信が順次回復
- ライフラインが徐々に復旧

マンションの状況



各住戸の対応



- 身を守る
- 家族の安否を確認する
- 出口を確保する
- 初期消火をする
- 近所の方に声をかけて助け合う
- 避難が必要な場合は助け合って非常階段で避難する

- 自宅の備蓄で生活する
- 携帯トイレを使用する



- 正しい情報を手に入れる
- 近所の方と情報交換する
- 管理組合の活動に協力する

マンションの対応



- 居住者の安否を確認する
- 危険がある場合、避難誘導・避難支援をする
- 災害対策本部を立ち上げる
 - 負傷者の搬送をする
 - エレベーターの使用禁止、排水の禁止を呼びかける

- 建物の安全点検をする
- 各階の被害状況から避難の要否を判断する
 - 発災時に配慮が必要な方の支援をする
- 周辺情報を集める
- 居住者に情報を知らせる
 - (エントランスで)不審者の侵入を防止する

- ごみ収集が再開されるまでごみを家庭で保管する

- マンションのルールを守って、生活ごみを分別、保管、ごみ出しをする

- 片付けごみはルールを守って地区仮置場に出す

- 倒れた家具を引き起こす
- 自宅を片付ける

- 支援物資のニーズを取りまとめる

- あらかじめ決めたルールに従い一時ごみ集積所を設置し、周知する
- 倒れた家具の引き起こし等、助けが必要な居住者の復旧を支援する

- 管理会社に被害状況を説明する
- 区民避難所(防災区民組織)と連携する

- 共用部分の機械設備の点検・復旧作業の立ち会いをする
- り災証明書を申請する
- 管理会社に要請して復旧活動をする



5 大雨!台風! どうなる? どうする?

●風水害時のマンションの被害と対応のイメージ(台風の場合)

大雨や台風の際、マンションにはどんな被害や影響が出て、どのような対応が求められるでしょうか。
ここでは、台風が接近する場合を例に、各住戸とマンション全体の主要な対応を時系列で説明します。
風水害への対応イメージを膨らませるのに役立ててください。



気象やマンションの状況



- | 台風情報
(接近のおそれ) | 注意報の発表
(気象庁) | 警報の発表
(気象庁) | 高齢者等避難 発令
(品川区) |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 台風が接近するおそれあり まだ周囲は晴れている | <ul style="list-style-type: none"> 台風が接近する予報 気象庁が発表
大雨注意報
洪水注意報
高潮注意報 今後警報を発表する可能性あり | <ul style="list-style-type: none"> 気象庁が発表
大雨警報(土砂災害)
洪水警報
高潮注意報
<small>※警報に切り替える可能性が高い</small> 雨や風が強くなってきた | <ul style="list-style-type: none"> 区が発令
「高齢者等避難」 雨水が道路に溜まってきている |

- | 避難指示 発令
(品川区) | 緊急安全確保 発令
(品川区) | 被害発生 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 気象庁等が発表
土砂災害警戒情報 気象庁が発表
高潮警報
高潮特別警報 今後気象庁が特別警報を発表する可能性あり | <ul style="list-style-type: none"> 区が発令
「避難指示」 外はいつ河川の氾濫や土砂災害が発生してもおかしくない状況 区が発令
「緊急安全確保」 河川氾濫や土砂災害が発生している 外は身の危険を感じるほどの風雨が吹き荒れている | <ul style="list-style-type: none"> 1、2階が浸水した 強風により建物が損壊した |

ライフライン停止

- 停電、断水
- 通信の遮断

各住戸の対応



- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 気象情報を確認する 避難のタイミングや避難場所を確認する 備蓄品を確認する | <ul style="list-style-type: none"> 気象情報や避難情報を確認する ベランダ等の清掃、風で飛ばされるものを片付ける 水のうを用意する | <ul style="list-style-type: none"> 携帯電話を充電する 避難しやすい服装に着替える お風呂等の排水口に水のうを設置する | <ul style="list-style-type: none"> 浸水階で避難に時間がかかる方は避難を開始する 事前に親戚や知人宅等の安全な場所に避難する |
|---|---|---|---|



- 浸水の可能性がある階の方は避難を開始する
- 居住階に浸水の危険がなく、水が引くまで自宅に安全に留まれる場合は屋内安全確保
- 避難したことや避難先を家族・親戚や管理組合へ連絡する

【避難に遅れたら】

- マンション内の浸水しない階へ垂直避難する
- 自宅の備蓄を使って生活する
- 浸水箇所の片付けに協力する



マンションの対応



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> マンションの風水害対策方法を確認する 気象情報や避難情報を確認する 一人(自力)では避難が難しい方の情報や支援方法を確認する 防水板、土のう等を用意する 各住戸に水害への備えを呼びかける | <ul style="list-style-type: none"> 防水板や土のうを設置するなど、マンションの浸水対策を実施する |
|---|--|



【浸水階の居住者へ】

- 避難に時間を要する高齢者等に避難を呼びかけ、必要に応じて避難を支援する

【浸水階の居住者へ】

- 避難を呼びかける
- 警戒対応メンバーも避難する



警戒レベル4までに危険な場所から全員必ず避難

- 建物の被害を確認する
- 浸水箇所を片付ける
- 管理会社に引き継ぐ

- り災証明書を申請する



6 在宅避難を推進しよう

「大規模地震が発生したら、とにかく避難所に避難」と考えていませんか。

マンションは頑丈な構造のため、1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された古いマンションでなければ地震の揺れ等で倒壊するなどの大きな被害はほぼなく、自宅で避難生活を送る「在宅避難」ができる可能性が高いです。そのため、各住戸で在宅避難に向けて備えておくことが特に重要です。

マンション全体で、在宅避難の必要性和備えについて周知し、取組を進めましょう。

1 在宅避難について知ろう

なぜ、「在宅避難」なの？

区民避難所は、自宅が倒壊・損壊・焼失するなどして自宅に住めなくなった方が生活をする場であり、地域の防災拠点です。災害時、避難所に収容数を超える多数の避難者が避難すると、開設当初は混乱した状況になるでしょう。見知らぬ多くの人達と共同で生活することになり、プライバシーを保つことは難しく、自宅で暮らすようにはいきません。時間がたてば様々な支援が入ってくるようになるものの、暑さ・寒さ、衛生環境の悪化、感染症の心配、犯罪等、心身ともにリスクとストレスが大きいのが、避難所の実情です。

マンションは頑丈な構造のため、古いマンションでなければ地震の揺れ等で倒壊するなどの大きな被害はほぼなく、自宅で避難生活を送ることが可能です。

自宅で生活を継続する「在宅避難」は、家族の安全を確保するとともに、避難生活におけるストレスの軽減等、安心にもつながります。



「避難所に避難しないと、物資がもらえない」わけではありません

「避難所に届けられる物資は避難所避難者のもので、在宅避難者にはもらえないのでは?」と心配されるかもしれませんが、在宅避難をする場合でも、指定された区民避難所で物資や情報を受け取ることができます。

区民避難所は、地域のみinnで運営する、地域の防災拠点です。防災区民組織の一員であるマンション居住者も仕分け等を中心に避難所の運営に参加しましょう。また、避難所から受け取った物資は、マンションの各世帯のニーズに応じて適切に配付しましょう。

在宅避難のメリットは？

居住者に、在宅避難のメリットを伝えていきましょう。

「附票4ーポスター『安心して在宅避難生活を送るために』」が活用できます。

〈主なメリット〉

- 住み慣れた家で避難生活を送れる安心感
- プライバシーがしっかり守られる
- 多くの人との共同生活による心理的負担を減らせる
- 生活環境の変化で体調を崩してしまうリスクを減らせる
- ペットと同じ環境で生活できる

附票4 ポスター「安心して在宅避難生活を送るために」 P.111



2 在宅避難のための準備を呼びかけよう

在宅避難をしようといっても、準備がなくては、自宅で安心して避難生活を送ることはできません。

『しながわ防災ハンドブック』等を活用した勉強会を開催するなど、各住戸の準備を呼びかけましょう。

〈準備のポイント〉

- ① 住戸の安全確保
 - ☐ 家具の転倒・落下・移動防止対策
 - ☐ 住宅用火災警報器や消火器の設置、定期的な点検
- ② 物資の備蓄(7日分以上)
 - ☐ 食べもの・飲みもの
 - ☐ 携帯トイレ、生活用品
- ③ 停電・ガスの供給停止に備える
 - ☐ 懐中電灯、乾電池(単1～単4. 其他必要なサイズ)
 - ☐ カセットコンロ、ガスボンベ等の調理器具
 - ☐ 手回し充電式等のラジオ
 - ☐ 携帯型のソーラーパネル
 - ☐ 携帯電話やスマートフォンの充電器
- ④ 近所の方とのつながり
 - ☐ 日頃のあいさつ、声かけ
 - ☐ 管理組合の会合、マンションのイベントへの参加



マンションにおける在宅避難のポイント

東京都立大学 名誉教授 中林一樹先生

津波や火災から命を守る緊急避難で向かうのは避難場所です。緊急避難で向かう避難場所と避難生活を送る避難所は違います。避難場所で命を守った後に、いつも生活していた地域のライフラインが被災して停電、断水、ガス停止、通信途絶し、また買物や食事を始め就寝等いつもの生活が出来なくなった状況での被災者の暮らしを「避難生活」と言います。その避難生活の場として「避難所」、知人・親戚宅や別荘、企業の施設等の「縁故施設」、さらに被災が軽微で使用出来る「自己住宅(自宅)」があります。避難生活は同じですが、その避難先によって「避難所避難」、「縁故避難」、「在宅避難」に整理できます。

行政が公立小中学校等に開設する避難所は、自宅が被災して生活する場所を失った居住者に提供されるもので、ほとんどのマンションのように自宅の被害が軽微な方を対象として想定していません。その方は自宅で寝泊まりしながら、食事等必要な支援を受けて生活をする「在宅避難」となります。

マンションの在宅避難のポイントは、エレベーターが1台でも動き出すまでの間は、地域社会とのつながりは階段を徒歩で上り下りすることになりますから、1週間は居室で生活できるように準備しておく「マイ籠城計画」の実践です。食べる(食事)と排泄する(トイレ)の準備が、最も基本です。その他の生活物品は、自宅ですから少なからずあります。特に水は重いですから、十分に備蓄し、それに対応する災害用トイレ(携帯トイレ)も十二分に準備しておきましょう。置場が必要ですが、家族のベッドの下には広い空間があります。

それでもスペースが足りないなら、2ℓペットボトル6本入りの段ボール箱を活用して、物品をまとめ、家具と壁の隙間(箱の幅に合わせ:21～23cm)を工夫して、そこに積んでおくことが効果的な備蓄空間となります。



7 居住者と一緒に取り組もう

マンション防災の活動の主役は居住者です。居住者を巻き込むことを念頭に、マンション防災を進めましょう。

1 防災活動の対象となる人について知ろう

賃借人や事業所も対象です

マンションには区分所有者だけでなく、賃借人や事業所が入っている場合があります。災害は命に関わることで、区分所有者と賃借人、事業所等、全ての関係者が協力し合って乗り越えなくてはなりません。

賃借人や事業所の方たちにも積極的に声をかけ、日頃から防災活動に参加してもらいましょう。お祭りやイベント、防災研修・訓練等に参加してもらうことで、お互いの顔を知り、マンション全体の防災力も高めることができます。みんなで力を合わせて、安心できるコミュニティを築いていきましょう。

Column

平常時から賃借人等の対応を検討する

賃借人や事業所等の安否確認方法や共同備蓄物資の配付方針等は決まっていますか。災害時に混乱しないよう、管理組合としての賃借人等への対応方針をあらかじめ話し合っておきましょう。

特に災害時に意見が分かれそうなことは、その対応方針を管理組合の総会で決議し、規約や細則等で定めておくことが有効です。

2 気軽な防災から始めてみよう

一緒に防災に取り組みませんかと言われても、居住者の方もはじめは戸惑うかもしれません。

まずは、間口を広く・敷居は低くを念頭に、居住者が気軽に参加できるようなイベントをとおして、防災に出会うきっかけづくりを進めましょう。普段行われているマンションのイベントに、防災の要素を足してみても良いでしょう。以下のような例を参考にして気軽に防災を始めましょう。

イベントをとおした防災(例)

- 月1回のお茶飲み会を開く
- 備蓄食品の試食会を行い、ローリングストックを呼びかける
- 防災訓練の終了後にお花見をする
- 運動会形式で、的当て消火器訓練を行う
- 子どもたちを巻き込んで火の用心に回る
- ポリ袋調理の料理体験会をひらく
- 植栽の共同剪定や草むしりに合わせ、防災資器材を点検する
- お祭りの催しで、防災のミニ講座・ミニ座談会を行う
- 廃品回収の日に合わせて、安否確認訓練を行う



やってみよう！ マンション見学ツアー

普段は見る機会がない、自分たちのマンションの防災設備等を見学するのも良いでしょう。理事を中心に居住者に声をかけて「マンション見学ツアー」を実施しましょう。管理会社に協力してもらえると良いです。

居住者と顔見知りになることで、防災だけでなく、防犯の効果も高まります。理事交代時期や、9月1日の防災の日等、定期的の実施すると良いでしょう。



準備

- 災害発生時や避難生活を想定し、見学する設備等を選定し、ルートを決めます。危険な場所は避け、安全なルートを選定します
- 実際に歩いてみるなどして、所要時間を見積もります
- チラシをポスティングするなどして居住者に広報し、参加者を募集します。掲示板にも貼り出しましょう。親子で参加してもらうのも良いでしょう
- その他、拡声器、バインダー、筆記用具等、必要に応じて物品や資料を準備します

当日

- ① 参加者の受付を行います
- ② 最初に、企画の目的、見学する内容、ルートを伝えます。ケガがないよう、安全に注意するよう伝えましょう。ヘルメットや手袋も準備しておくとも良いでしょう
- ③ 見学を開始します。運営側は、安全確保と時間配分に気を付けます
- ④ 見学後は、短時間でも良いので参加者同士が感想や気づいたことを共有します

〈確認する設備(例)〉

- 消火器、消火栓、消火設備、防災倉庫の資器材
- 非常はしご、非常口、非常階段、非常灯
- 危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペース
- 玄関のオートロック(停電時の動作)
- 高架水槽や受水槽
- 非常用電源、燃料、管理組合の備蓄

取組事例

子ども会と連携した防災ワークショップ 【仙台市グリーンキャピタル長町Ⅱ管理組合】

仙台市のグリーンキャピタル長町Ⅱ管理組合は、子ども会と連携した親子参加型の防災ワークショップを開催し、マンション居住者の防災意識の向上に取り組みました。



防災ワークショップ活動の様子

実施するにあたり、管理組合からマンションの子ども会役員に、防災をテーマとした親子参加型の防災イベントの趣旨を伝え、一緒に開催することになりました。子ども会の強力なネットワークを活かして開催案内のチラシを配付したり、参加の呼びかけを行ったことで、当日は多くの親子が参加し、新聞紙でスリッパやコップをつくるなど、楽しみながら防災を学んでもらいました。

これまで以上に若い世代の参加を得られたのは、子ども会と連携したからこそだと思います。防災意識の向上や家庭内備蓄の促進だけでなく、理事との交流にもつながりました。

出典：宮城県「みやぎ地域防災のアイデア集 持続可能な防災まちづくりのために」(令和3年3月)を加工して作成



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

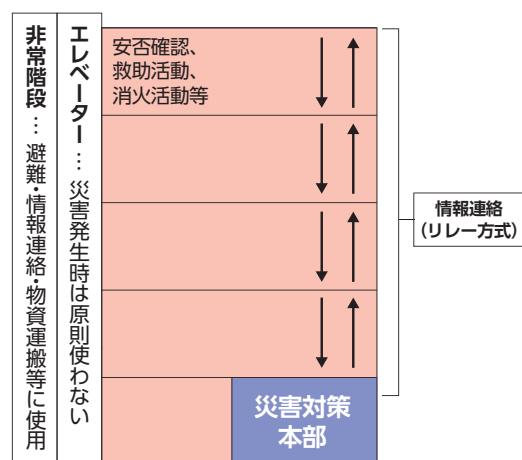
災害が発生したらまず最初に、居住者は、自分の身の安全を確保し、家族の安否確認を行います。その後は、マンション内で居住者同士が力を合わせて、初期消火や安否確認、救助等の共助活動を実施します。

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

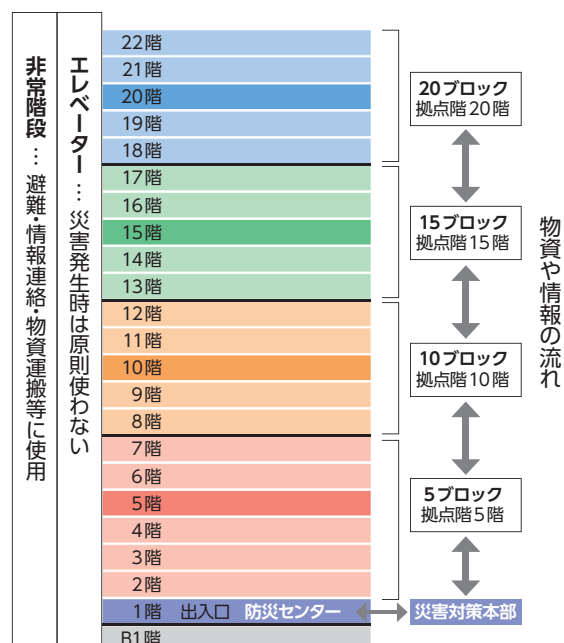
大規模なマンションでは

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

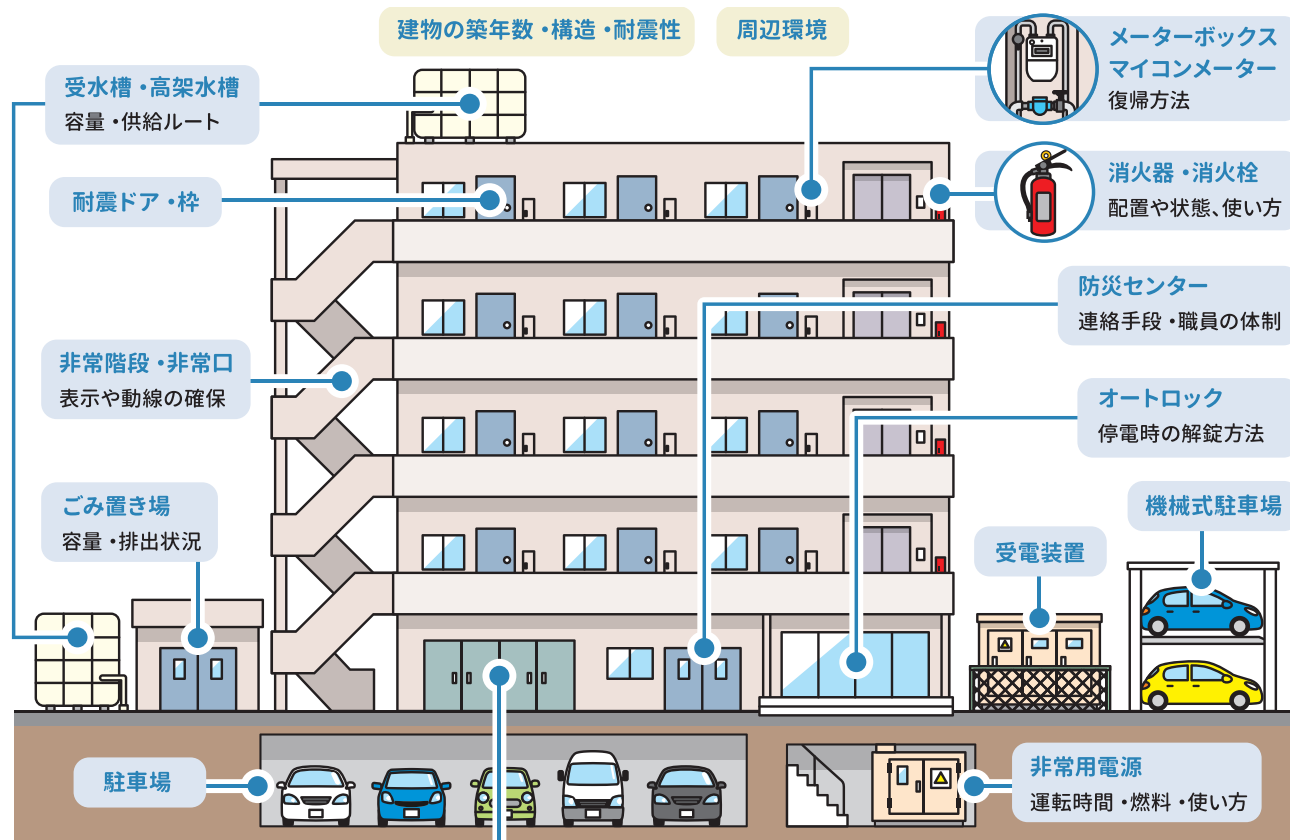
組織づくりの次は、立ち上げた組織を中心に、計画的に防災活動に取り組みましょう。

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。

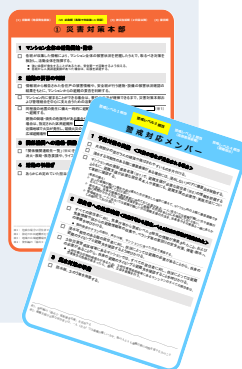
災害が発生したときに居住者に守ってほしい・協力してほしいルールについては、P.18「マンション居住者の基本ルールを決めよう」を参考にしてください。

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。

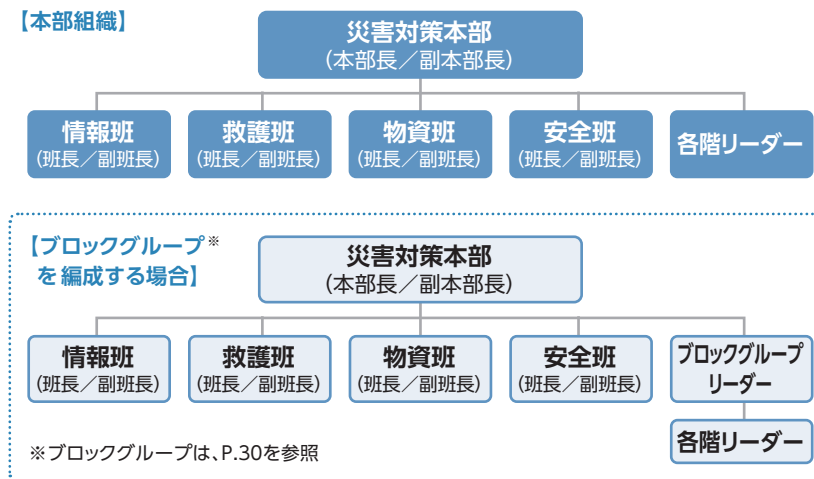
4. 理事会の承認と総会での決議を得る

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



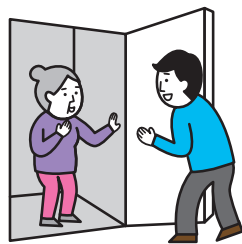
参考



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

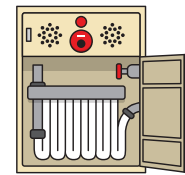
参考

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

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。

Column

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。



1 区民避難所(防災区民組織)と連携する

区民避難所は、避難者や在宅避難者を含めた地域みんな(防災区民組織)で運営します。マンションも防災区民組織の一員です。区民避難所の運営の中心となる地域の方々との顔の見える関係を日頃から築いておきましょう。

1 災害時のマンションと区民避難所の関わり

区民避難所は、地域の防災拠点です。避難所避難者だけでなく、在宅避難者等が物資や情報等を入手する場所でもあります。

物資の提供

区民避難所では、食べもの・飲みもの他、生活用品等の提供も受けることができます。

物資の配給は在宅避難者も関わることなので、荷下ろしや仕分け等を中心に、区民避難所の運営に積極的に協力しましょう。



物資搬入の様子



物資配給の様子

情報の提供

区民避難所では、災害情報や安否情報等を確認できます。生活支援に関する相談や復興支援に関する情報の提供等も受けることができます。

定期的に区民避難所に人を派遣して情報を収集すると良いでしょう。



避難所における情報提供の様子

2 区民避難所(防災区民組織)と連携しよう

区民避難所の運営は、地域みんな(防災区民組織)で行います。マンションの居住者も支援を受けるだけでなく、防災区民組織の一員として積極的に避難所の運営に協力しましょう。

区民避難所は、在宅避難生活を送る上でも連携すべき大事な地域の防災拠点です。日頃から避難所の運営や設備について知っておくことはもちろん、一緒に運営する地域の防災区民組織の皆さんとつながりを作っておくことが大切です。



2 地域との協力関係づくり

災害時にはマンションの居住者だけでは対応できない事態も発生します。地域コミュニティの一員として、地域住民の方々と協力し合える関係を築いておくことで、マンションや地域の課題に対応できるようになります。

1 地域の行事、イベントに参加する

地域にどんな人がいるのかを知るために、お祭り等の地域行事やイベントに積極的に参加しましょう。

平常時の地域活動で活躍している方は災害時にも対応の中心になることが多く、顔見知りになっておくことで情報交換ができ、協力関係を築きやすくなります。

地域の協力の輪を広げよう

地域コミュニティの中核として、地域住民同士の親睦やつながりを深めるための活動をはじめ、地域で起きる多種多様な課題を解決するための活動を続けているのが、地域の町会・自治会です。

町会・自治会に加入することで、地域の協力の輪をさらに広げることができます。



参考

2 地域や他のマンションと一緒に交流イベントを催す

マンションと地域、マンションとマンション等、組織でのつながりをつくると、地域全体の防災力が大きくアップします。

つながりづくりのきっかけに、イベント等を一緒に催したり、交流会を開催してみましょう。「楽しいこと」を交流のきっかけとすることで、初めての試みであっても運営に関わりやすく、多くの居住者が参加しやすくなります。

取組事例

マンション懇談会の実施【東親会】

マンションの代表者が集まり、一緒に学び考えたりする場をつくり、町会活動の活性化や地域力向上を目指すことを目的としてマンション懇談会を立ち上げました。

年に4回マンション懇談会を実施すると決め、そのうち1回は必ず防災に関するテーマを入れるようにしています。現在では多くの参加を得られるようになりました。懇談会の後は軽食を取りながら交流を重ね、町会とマンション、マンションとマンションの顔の見える関係を深めることができています。

「町会・自治会活動好事例集」(品川区)より



懇談会の様子



3 防災上で地域と連携・協力する

大規模な災害が発生した時に、直後から大きな力を発揮できるのは、防災区民組織を中心とした地域の「共助」です。地域で助け合うためには、地域の防災活動を知り、マンションとしてできることを検討しておくことが大切です。

1 防災区民組織が実施する訓練に参加しよう

防災区民組織では、安否確認訓練、救出・救護訓練、初期消火訓練等、地域でお互いに助け合うための様々な防災訓練を実施しています。

マンション居住者も防災区民組織の一員として訓練に参加し、知識や技術を身につけておきましょう。防災区民組織が実施する訓練では、マンションの敷地だけでは難しい訓練や様々な体験ができます。

まずは地域の総合防災訓練や区内一斉防災訓練（避難所運営訓練）等に参加してみましょう。関係を築き、地域の訓練にマンションとして参加できるようになると、更にできることが広がります。

地区総合防災訓練

毎年9～11月に各地で実施している地区総合防災訓練では、応急救護や初期消火等、いざというときの対応を身につけることができます。防災に関心を持ち始めた子どもから大人まで気軽に参加できる訓練が企画されています。

区内一斉防災訓練（避難所運営訓練）

毎年12月、大地震の発生を想定し、各地域で一斉に、区民避難所の開設や運営の訓練が行われます。避難所の受付や備蓄物資の確認等、避難所運営に関連する様々な体験ができます。



取組事例

所属町会と連携し、2部制で合同防災訓練を開催【品川芙蓉ハイツ】

品川芙蓉ハイツ管理組合では、コロナ禍で中断していた防災訓練を実施するにあたり、実施の旨を所属するハッ山町会にお話ししたところ、町会長から合同での開催のご提案をいただき、2023年（令和5年）11月18日に合同開催に至りました。訓練は2部構成とし、1部では当ハイツ向けの最低限やるべき訓練を行い、2部では町会住民との合同訓練のスケジュールとしました。

【第1部】①マンション居住者を対象とした安否確認訓練

②防災用品の説明

【第2部】①応急救護訓練（AED）、初期消火訓練、発電機運転

②放水デモンストレーション（マンションに放水、水消火器訓練）

ハッ山町会には、消防署や消防団に訓練への協力依頼をしていただくなど、手分けして準備していただいたことで滞りなく実施することができました。

また、合同で実施することにより、町会住民と当ハイツ居住者とのコミュニケーションの機会ともなりました。

防災に対する関心を一人でも多くもっていただくこと、意識を高めていただくことを目的に、今後も防災訓練を実施することができればと考えます。



合同で実施した防災訓練の様子

2 地域に協力できることを検討しよう

マンションだからこそその強みを活かして、地域に協力できないか検討しましょう。地域との関係もより強まります。

避難者の一時的な受け入れ

災害時にマンションが地域に協力できることに、一時的な避難者の受け入れがあります。

マンションは構造上耐震性・防火性が高く、大地震発生時にも建物が使用できる可能性が高いです。また、高層階にスペースの余裕がある場合は、大規模水害時に垂直避難をする場所として地域住民に開放し、助けとなることもできます。以下の事例のような地域貢献のかたちもあります。参考にしてみてください。

受水槽の水の提供

マンションで水の確保対策が十分にとられている場合には、受水槽の水を地域へ提供することも考えられます。

地域の区民避難所や災害時給水ステーションで給水が開始されるまで、どのようなルールで水の提供を行うのか、事前に地域と話し合っておくと良いでしょう。



取組事例

町会のスタンドパイプ格納庫を敷地内に設置 合同で消火訓練を開催【藤和旗の台コープ】

藤和旗の台コープでは、加入している町会がスタンドパイプを置いておく場所に困っていたため、理事会の承認を得て、マンション敷地内にある公園に格納庫を設置しています。

2024年（令和6年）は、コロナ禍で実施できていなかった消火訓練を町会と合同で開催し、スタンドパイプを使った街中放水訓練を実施する予定です。一戸建て住戸とマンションが混在する地域ですから、相互のつながりも大切です。マンションの強みを活かしながら、日頃から町会と連携しておくことで、災害時にも助け合うことができたかと考えています。



マンション敷地内に町会のスタンドパイプ格納庫を設置

やってみよう！ 地域の町会・自治会活動を見てみよう

区では、「品川の町会・自治会 WEBかわら版」というホームページで、各地域の町会・自治会の活動を紹介しています。お住まいの地域ではどのような活動が行われているのか見てみましょう。

マンションの居住者も町会・自治会に加入し、連絡を受け取ることができます。

加入促進活動や行事の周知等のために、町会・自治会から必要な範囲で共用部分への立入りを求められたときは、マンション管理に支障のない限り、協力しましょう。

品川の町会・自治会 WEBかわら版

品川区 町会自治会連合会

検索

品川の町会・自治会
WEBかわら版



お住まいの住所の町会・自治会は『品川区防災地図』のP4、5でも確認できます。



『品川区防災地図』



4 避難行動要支援者への支援協力

地域に住む要配慮者のうち、災害が発生または発生するおそれがある場合に、自ら避難することが困難で、特に支援が必要な方を「避難行動要支援者」と呼びます。

消防・警察等の防災関係機関は、公でなければできない様々な対応を行うため、住民一人ひとりの避難行動の全てを支援することはできません。要支援者の避難は、その家族や地域に住む方々が支援し、命を守る必要があります。

マンション居住者も地域の一員です。地域で共に暮らしている人たちの命を守るために、避難行動要支援者を支援するための仕組みを理解し、避難支援に協力しましょう。



2011年(平成23年)の東日本大震災では、被災地全体の死者数のうち65歳以上の高齢者の死者数は約6割であり、障害者の死亡率は被災住民全体の死亡率の約2倍に上りました。

1 品川区避難行動要支援者名簿

避難行動要支援者に対する安否の確認等、避難の支援や命を守るための対応を実施する際の基礎となる情報に、「品川区避難行動要支援者名簿」があります。この名簿には、自力での避難が困難な避難行動要支援者のうち、以下の①～③の要件を満たし、かつ個人情報の外部提供へ同意した方のみが登録されています。

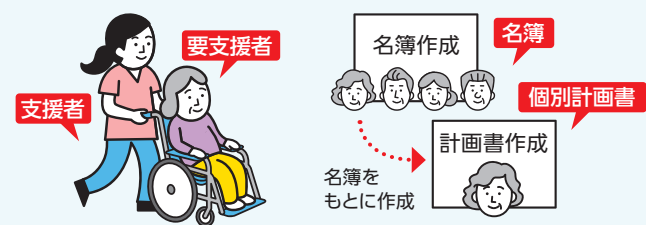
登録対象者(施設入居・入所者等を除く)

- ① 要介護度1～5の認定を受けている者
- ② 身体障害者手帳所持者のうち1級～3級に該当する者
- ③ 愛の手帳所持者のうち1度～2度に該当する者
- ④ ①～③に該当しない者のうち本名簿への登録を特に希望する者で避難誘導に支援が必要と区が判断する者

名簿でマンション内の避難行動要支援者を確認

名簿は、区から町会・自治会を母体とした防災区民組織へ配付されます。地域と連携して、マンション内の避難行動要支援者を把握しましょう。

また、名簿登録者は、「品川区避難支援個別計画書」を作成することができます。この計画書は、避難行動要支援者ごとに、その方の支援者や避難支援の方法、避難経路等をあらかじめ決めておくもので、作成や訓練を通じて、避難行動の実効性を向上させることができます。



2 名簿の活用方法

名簿は災害時の支援はもちろん、平常時の取組にも活用しましょう。

〈災害時の活用例〉

- 名簿に基づく安否確認の実施や、避難所への誘導、物資の配付等

〈平常時の活用例〉

- 支援が必要な人をあらかじめ把握し、定期的な訪問や声かけによる顔の見える関係づくり
- 名簿を活用した安否確認訓練や避難誘導訓練の実施



3 避難行動要支援者の支援に協力しよう

避難をする際に支援が必要な方は、マンション内だけでなく地域にも多くいらっしゃいます。

地域全体で避難行動要支援者の避難を実施する方法等について話し合ひましょう。支援者同士の交流が生まれるとともに、避難支援のノウハウを共有したり、足りない部分を補い合えるなど、共助力が高まります。

まずは、町会・自治会や防災区民組織の役員等に連絡を取り、お互いに協力できそうなことについて話し合ひてみましょう。

Column

ヘルプマークを身に着けた方への災害時の支援について

ヘルプマークとは、外見からはわからなくても、援助や配慮を必要としていることを知らせるマークです。災害時にこのマークを身に着けていて、困っている方を見かけたら、安全に避難するための支援をお願いします。



取組事例

避難行動要支援者の安否確認訓練を実施【池田山町会】

池田山町会では、避難行動要支援者の安否確認を適切かつ迅速に行うために、検討会や訓練等の取組を進めています。

マンションはオートロックのため、マンションに入らなくても安否確認ができるよう、検討会では、タオルを用いて安否を確認するための手順書を作成し、手順書どおりに動いてみる訓練を実施しました。避難行動要支援者は、普段から福祉施設や専門の医療機関との関わりが深く、災害時も連携する必要があるため、訓練では、福祉関係者と安否情報を共有し、手順書で書かれていることがうまく機能するかどうかの確認を行いました。実践してみると机上では得られなかった気づきも多く、手順書の改善につながりました。



要支援者向けの安否確認訓練の様子

マンションに住む避難行動要支援者

防災区民組織(町会・自治会)の役員が、避難行動要支援者名簿をもとにマンションに住んでいる要支援者を訪ねても、オートロックで入れなかったり、共用部分への立入りを拒まれたりすることが過去にありました。事前に、マンションと防災区民組織(町会・自治会)の双方が避難支援について協力し、支援方法を具体化しておくことが重要です。

参考

資料編

目次

1 災害時活動マニュアルをつくろう

マニュアルの構成と見方	59
マニュアルの使い方	60

2 震災時活動マニュアル

基本編	62
活動チェックリスト ひな型	66

3 風水害時活動マニュアル

基本編	88
活動チェックリスト ひな型	90

4 様式

様式1-安否情報シート	94
様式2-要配慮者名簿	95
様式3-居住者名簿	96
様式4-災害対策本部要員・災害時協力者名簿	97
様式5-関係機関連絡先一覧	98
様式6-連絡依頼書	99
様式7-災害連絡カード	100
様式8-備蓄物資・収納場所リスト	101
様式9-待避スペース受付名簿	102
様式10-建物応急チェックリスト	103
様式11-立入禁止・使用禁止貼紙	104
様式12-出入口管理シート	105
様式13-必要物資把握リスト	106
様式14-備蓄物資・支援物資等配付・貸出リスト	107

5 附票

附票1-災害の影響検討シート	108
附票2-マンションの基本情報(建物等調査表)	109
附票3-大災害に備えるための居住者アンケート	110
附票4-ポスター「安心して在宅避難生活を送るために」	111
附票5-居住者向け基本ルール検討シート	113

マニュアルの構成と見方

1 災害時活動マニュアルの構成

災害時活動マニュアルは、災害時に管理組合等が各班に分かれて活動する際の手順書です。「震災時」と「風水害時」に分かれており、それぞれ「基本編」「活動の流れ」「活動チェックリスト」のひな型で構成されています。

2 活動チェックリスト ひな型の見方

活動フェーズ

(1) 初期期(地震発生直後) (2) 応急期(各階で対応後~1日目) (3) 被災生活期(2日目以降) (4) 復旧期

① 災害対策本部

活動班名

活動内容が
チェックリスト
になっている

1 マンション全体の活動開始・指示

活動項目

☐ 各班が収集した情報により、マンション全体の被害状況を把握したうえで、取るべき対策を検討し、活動全体を指揮する。
☒ 強い余震が発生することがあるため、安全第一で活動するよう伝える。
各班から人員派遣要請があった場合は、応援を派遣する。

●は、
コツ・留意事項

2 避難の要否の判断

☐ 情報班から報告された各住戸の被害情報や、安全班が行う建物・設備の被害状況確認の結果をもとに、マンションからの避難の要否を判断する。
☐ マンション内に留まることができる場合は、普段の生活が確保できるまで、災害対策本部および管理組合を中心に支え合うための活動をする。
☐ 同程度の地震の発生に備え一時的に避難する場合は、 ※1)へ避難する。
建物の倒壊・焼失の危険性がある場合やマンションの敷地内に留まることが困難と判断される場合は、指定された区民避難所 ※2)に避難する。
近隣地域で火災が発生し、延焼火災の危険がある場合は、広域避難場所 ※3)へ避難する。

使用する様式

3 関係機関への連絡・調整

☒ 「関係機関連絡先一覧」(※4)をもとに、管理会社および必要に応じて防災関係機関へ、消火・救助・救急要請や、ライフラインの被害を報告する。

4 活動の引継ぎ

☐ あらかじめ定めていた担当者が参集したら、活動を引き継ぎ、交代する。

※は
下部を参照
事前に決めて
書き込む

※1: 危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペースを記入
※2: 指定の区民避難所を記入
※3: 地域の広域避難場所を記入
※4: 資料編の「様式5-関係機関連絡先一覧」を活用する

お住まいの
マンションに
合わせた内容
を書き込む



マニュアルの使い方

1 コピーして直接書き込む

そのままコピーして直接書き込むことで、お住まいのマンションに合ったマニュアルを作成できます。

P62～113を切り離す

こまめに更新できるよう、コピーして使用しましょう。
切り離すときれいにコピーできます。

コピーする

マニュアルは、震災時と風水害時で色分けされているため、カラーコピーがおすすめです。

直接書き込む

空欄に書き込む事項をあらかじめ検討して直接書き込みましょう。

完成版を必要部数コピーする

災害時、すぐに取り出して使えるように、必要部数をコピーして保管します。



2 ダウンロードして入力・編集する

マニュアルのデータを区のホームページからダウンロードすることができます。
そのまま印刷して書き込んでも良いですが、編集できるようにWordやExcelのデータも用意してあります。

区のホームページにアクセスする

品川区 マンション防災ガイドブック 検索

区のホームページにアクセスするには、左のワードで検索するか、右のQRコードを読み取ってください。



区ホームページ

ダウンロードする

PC等にダウンロードして保存します。

必要箇所に入力する

空欄に入力する事項をあらかじめ検討して、WordまたはExcelファイルの空欄に入力しましょう。

完成版を必要部数印刷する

必要部数を印刷して保管します。データを保存しておくことで次回更新時に便利です。



WordやExcelのファイルを活用し、マンションの特性や想定される活動内容に合わせて、自由にカスタマイズして使用しましょう。

〈編集イメージ〉

□ 災害対策本部設置場所に参集した本部メンバー（本部長・副本部長および各班の班長）は保管場所（※4）から、「震災時活動マニュアル」・「居住者名簿」（※5）・「要配慮者名簿」（※6）・「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」（※7）等を取り出す。

□ 災害対策本部設置場所に参集した本部メンバー（本部長・副本部長および各班の班長）は保管場所（管理入室入口の箱）（※4）から、「震災時活動マニュアル」・「居住者名簿」（※5）・「要配慮者名簿」（※6）・「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」（※7）等を取り出す。

〈編集例〉

例1 マンション独自のマニュアルをつくる際に必要なチェック項目を増やす、不要なチェック項目を削除する

例2 活動内容の詳細を一部変更する

例3 文字の色や大きさを变える



3 活用の工夫

マンション独自の災害時活動マニュアルが完成したら、活用するための準備をしておきましょう。
災害時には停電のために、印刷することが難しい場合が予想されます。事前に必要部数用意して、誰でもすぐに取り出して使えるように保管しておくといいでしょう。ただし、居住者や要配慮者の名簿等、個人情報を記入した様式は、鍵のかかる場所で管理するなど個人情報への配慮が必要です。
災害対策本部各班の班員は、手元に保管しておき、普段から目を通しておきましょう。災害対策本部立ち上げ時には携行することとし、携行できなかった場合は、管理組合で保管しているものを使用しましょう。

おすすめの活用例

ラミネート（パウチ）フィルム

1



印刷物（紙）

印刷したマニュアルを1枚ずつラミネート（パウチ）加工します。

2



左上に穴をあけて、紐やリングをとおします。

3



誰でも使えるように場所を決めて保管します。
発生直後は階ごとで対応を始めるため、階ごとに保管するのがおすすめです。

※個人情報（名簿等の様式）は、鍵のかかる場所で管理しましょう。

※空欄に自身の管理組合で決めた内容を記入して、マニュアルを完成させてください。

※空欄に自身の管理組合で決めた内容を記入して、マニュアルを完成させてください。

マンション名

震災時活動マニュアル

作成日 年 月 日

◆ 基本編

1. 初動体制の確立

地震が発生した場合に、迅速に対応するため、次の基準で初動対応を行う。

1) 活動開始基準

品川区内に、震度 以上地震が発生した場合

2) 初動期(地震発生直後)の居住者の体制

状況	活動する単位	活動内容
地震発生直後	各階の居住者	- 各階の に集合し、集合した人の中から階のリーダーを決め、その指揮の下、階の全員で安否確認、建物の安全確認、初期消火活動等を実施する。 - 状況がある程度把握できたら、各階リーダーは災害対策本部に各階の状況を報告する。

2. 参集と災害対策本部の設置

活動開始基準になったら、本部長・副本部長および各班の班長は、自分と家族の安全が確保でき次第、災害対策本部設置予定場所に参集し、災害対策本部設置の準備をする。

※本部長・副本部長・各班の班長は、平常時より誰が担当するか決めておくこと。

※発災時に本部長が不在の場合は副本部長が、班長が不在の場合は副班長等が対応できるよう、平常時から役割について話し合っておくこと。

1) 災害対策本部設置予定場所

階 スペース

※エレベーターが停止した場合にも活動可能な場所を予定しておく。

※設置予定場所が損傷等により利用できない場合は とする。

2) 災害対策本部設置の判断

各階リーダーからの情報をもとに被害状況を共有し、次のいずれかの場合に災害対策本部の設置を決定し、活動を開始する。

① 震度 以上の地震が品川区で発生した場合

② マンション所在地の震度は 未満であるが、災害対策本部参集メンバーで協議し必要と認めた場合

3. 災害対策本部体制

1) 災害対策本部体制と各部門の役割分担

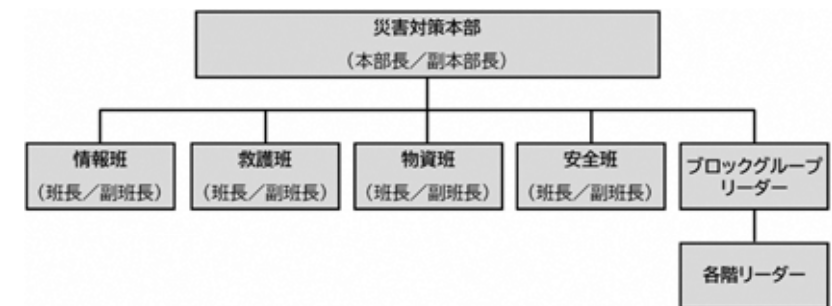
災害対策本部の設置を決定し、各階の初動対応が落ち着いたら、本部メンバー(本部長・副本部長および各班の班長)が中心となり、活動できる居住者を各班の活動メンバーに割り振る。

災害対策本部体制図



大規模なマンションで、発災時にブロックグループを編成することをあらかじめ定めている場合は、各ブロックグループリーダーを選出し、役割を各階リーダーの上に置き、災害対策本部との連絡調整役とする。ブロックグループは実情に応じて、4～最大6フロア程度毎に設置する。

災害対策本部体制図(ブロックグループを編成する場合)



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) 活動スペース設置予定場所

手当てスペース 階 スペース
待避スペース 階 スペース

※手当てスペースは応急手当てを行う場所、待避スペースは居住者が一時避難する場所とする。同じ場所に設置することも可能。

◆ 震災時 活動の流れ

次ページ以降の活動チェックリストと連動しています



各 階

1 対応の準備

- ☐ 品川区内に、震度 （※1）以上の地震が発生したら、各階の （※2）に集合して、
（※3）から震災時活動マニュアルを取り出す。
- ☐ 階のリーダーを決め、リーダーの指揮の下、集合した居住者全員で、安否確認、建物被害確認、初期消火、救出・救護活動等を実施する。状況のある程度把握できたら、リーダーは災害対策本部に報告する。
- ・ 安否確認：安否の確認、安否不明住戸への声かけ
 - ・ 建物被害確認：建物や設備の安全確認、立入禁止の措置
 - ・ 初期消火：周囲への周知、消防・防災センターへの通報、初期消火
 - ・ 救出・救護：閉じ込められた者の救出救助、負傷者の救護

2 階の「安否」確認

- ☐ 階の安否確認を行い、「安否情報シート」（※4）に記録する。
- ☐ 安否不明の住戸は、玄関ドアを叩き呼びかける。
安否の確認がとれない居住者については、その後も訪問し、閉じ込めや負傷等が発生していないかを確認する。
- 玄関ドアが壊れて閉じ込められている場合は、ベランダ等を使った避難を呼びかける。
 - 緊急を要する場合は、消防に連絡（119 番）し、必要に応じてバール等を使ってこじ開け救助する。
- ☐ 階のリーダーは安否情報を取りまとめ、災害対策本部（情報班長）へ報告する。

3 階の「安全」確認

- ☐ 各階の階段等の共用部分や設備が破損する等、危険がないかを応急的に確認する。
- ☐ エレベーター内に閉じ込められた方がいないかを確認する。
- 閉じ込められた方がいたら、エレベーター管理会社に連絡するとともに、必要に応じて消防に連絡して救出を求める。
- ☐ 共用廊下の崩落のような安全に関わる被害を発見した場合は、立入禁止を表示する。
- 貼紙やロープを使って安全措置を行う。（※5）
- ☐ 階のリーダーは建物の被害情報を取りまとめ、災害対策本部（安全班長）へ報告する。

次へ

※1：活動開始基準を記入
※2：各階の集合場所を記入
※3：震災時活動マニュアルの保管場所を記入
※4：資料編の「様式 1- 安否情報シート」を活用する
※5：資料編の「様式 11- 立入禁止・使用禁止貼紙」を活用する

4 初期消火活動

- ☐ 出火が確認された場合、大声で周囲に知らせ、消防（119 番）へ通報し、協力して初期消火に努める。
- 「●●階で火事だーっ！」と大きな声で居住者に知らせ、屋内消火栓のボタンを押し、非常ベルを鳴らす。
 - 消防（119 番）と防災センターに通報する。
 - 消火器やマンションに設置されている屋内消火栓（1 号・2 号）を使用し、居住者同士で協力して初期消火に努める。他の階へも周知し、消火への協力を要請する。
 - 初期消火を行う際は、事前に避難経路を確保し、出入口を背にして放射する。
- ☐ 消火が難しいと判断した場合、居住者へ避難を呼びかけ、安全な場所に避難誘導する。
一人（自力）では避難が難しい方がいる場合、協力を呼びかけて避難を支援する。
- 天井に届くまで火が燃え広がった場合は危険なので、玄関の扉を閉めて避難する。
 - 避難の際は、なるべく出火場所から離れたルートで避難する。
 - 一人（自力）では避難が難しい方については、あらかじめ作成した「要配慮者名簿」（※6）をもとに、避難を支援する。

5 避難誘導（緊急的な避難が必要な場合）

- ☐ 同程度の地震の発生に備えて一時的に避難する場合は、（※7）へ避難する。
- 建物の倒壊・焼失の危険性がある場合やマンションの敷地内に留まることが困難と判断される場合は、指定された区民避難所 （※8）に避難する。
- 近隣地域で火災が発生し、延焼火災の危険がある場合は、
広域避難場所 （※9）へ避難する。

6 救出・救護活動

- ☐ 閉じ込められた者の救出救助活動を行う。
- 救助用資器材（バール等）を活用し、玄関のドアを開ける。（ベランダ等のガラス戸を破壊して部屋に侵入するのは、周辺の火災による延焼や高層部の強風を考えると危険）
 - 安否不明の要配慮者の住戸は、ドアの外から在宅を確認し、応答がない場合は救助用資器材を活用して玄関のドアを開け確認する。
- ☐ 負傷者を安全な場所へ誘導し、応急手当を行う。重傷者は、消防（119 番）に救急を依頼する。
- 医師、看護師、介護経験者や上下階に応援を要請するなど協力して応急手当を行う。
 - エレベーターホール等のスペース、または住戸内に安全な場所を確保し、負傷者を誘導する。
 - 各家庭の救急セットや備蓄の医療品を活用し、応急手当を行う。

7 使用禁止の周知

- ☐ エレベーターの使用禁止と排水（トイレ・台所・浴槽等）禁止を階の居住者に知らせる。
- 排水設備の通水点検で損傷がないことを確認できるまで、水を流さない。
 - 掲示板、階段の壁等、居住者が通り、目立つ場所に掲示して知らせる。
部屋からあまり出ない方がいる場合は、各階での声かけや、チラシを渡すなどする。

※6：資料編の「様式 2- 要配慮者名簿」を活用する
※7：危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペースを記入
※8：指定の区民避難所を記入
※9：地域の広域避難場所を記入

① 災害対策本部

1 参集と災害対策本部の設置

- ☐ 品川区内に、震度 （※1）以上の地震が発生したら、本部長・副本部長および各班の班長は、マンション全体としての活動を開始するため、自分と家族の安全が確保でき次第、災害対策本部設置予定場所の （※2）へ参集する。
設置予定場所が損傷等により利用できない場合は （※3）へ参集する。
- ☐ 災害対策本部設置場所に参集した本部メンバー（本部長・副本部長および各班の班長）は保管場所 （※4）から、「震災時活動マニュアル」・「居住者名簿」（※5）・「要配慮者名簿」（※6）・「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」（※7）等を取り出す。
- マニュアル、居住者名簿等の保管場所は、災害対策本部設置予定場所内、もしくはその付近とし、管理をする。個人情報（名簿等の様式）は、鍵のかかる場所で保管するなど管理方法に注意する。
- ☐ 各階リーダーからの情報をもとに被害状況を共有し、あらかじめマニュアルで定めた判断基準に基づき、参集したメンバーで災害対策本部の設置を決定する。
- 発災時に本部長が不在の場合は副本部長が、班長が不在の場合は副班長が対応する等、その時の状況に応じて活動可能な居住者で対応を開始する。
- ☐ 各階の初動対応が落ち着いたら、本部メンバー（本部長・副本部長および各班の班長）が中心となり、このマニュアルの基本編に掲載している災害対策本部体制に基づいて、活動できる居住者を各班の活動メンバーに割り振る。
- 大規模なマンションで、発災時にブロックグループを編成することをあらかじめ定めている場合は、ブロックグループリーダーを選出し、役割を各階リーダーの上に置き、災害対策本部との連絡調整役とする。
- ☐ 災害対策本部を立ち上げた旨を、各階（ブロックグループ）リーダーをとおして居住者に知らせる。
- 使用可能であれば、館内放送と掲示板等でも知らせる。

※1：活動開始基準を記入

※2：災害対策本部設置予定場所を記入

※3：代替の災害対策本部設置予定場所を記入

※4：保管場所を記入

※5：資料編の「様式3- 居住者名簿」を活用する

※6：資料編の「様式2- 要配慮者名簿」を活用する

※7：資料編の「様式4- 災害対策本部要員・災害時協力者名簿」を活用する

① 災害対策本部

1 マンション全体の活動開始・指示

- ☐ 各班が収集した情報により、マンション全体の被害状況を把握したうえで、取るべき対策を検討し、活動全体を指揮する。
- 強い余震が発生することがあるため、安全第一で活動するよう伝える。
 - 各班から人員派遣要請があった場合は、応援を派遣する。

2 避難の要否の判断

- ☐ 情報班から報告された各住戸の被害情報や、安全班が行う建物・設備の被害状況確認の結果をもとに、マンションからの避難の要否を判断する。
- ☐ マンション内に留まることができる場合は、普段の生活が確保できるまで、災害対策本部および管理組合を中心に支え合うための活動をする。
- ☐ 同程度の地震の発生に備え一時的に避難する場合は、（※1）へ避難する。
建物の倒壊・焼失の危険性がある場合やマンションの敷地内に留まることが困難と判断される場合は、指定された区民避難所 （※2）に避難する。
近隣地域で火災が発生し、延焼火災の危険がある場合は、広域避難場所 （※3）へ避難する。

3 関係機関への連絡・調整

- ☐ 「関係機関連絡先一覧」（※4）をもとに、管理会社および必要に応じて防災関係機関へ、消火・救助・救急要請や、ライフラインの被害を報告する。

4 活動の引継ぎ

- ☐ あらかじめ定めていた担当者が参集したら、活動を引き継ぎ、交代する。

※1：危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペースを記入

※2：指定の区民避難所を記入

※3：地域の広域避難場所を記入

※4：資料編の「様式5- 関係機関連絡先一覧」を活用する

② 情 報 班

1 通信手段の確保

- ☐ 情報収集するためのツールを確保する。
 - 配備する際は、だれがどの番号を持っているか確認・記録する。
 - 機材の動作確認も同時に行う。
 - 平常時からトランシーバー等の情報伝達機材を用意しておくとの良い。
- ☐ 災害対策本部のメンバー同士の情報伝達ツール（LINE、ショートメール、携帯電話、情報掲示板等）を確保し、災害対策本部メンバー全員に共有する。
- ☐ 居住者や外部への連絡窓口となる通信手段を確保する。

2 居住者の安否確認

- ☐ 各階リーダーから報告された「安否情報シート」（※1）をもとに、マンション全体の安否を把握する。適宜、把握した安否確認結果を災害対策本部内で共有する。
- ☐ 安否確認が取れない（不在）居住者宅に「連絡依頼書」（※2）を貼付し、不在者と連絡を取り、安否を把握する。合わせて、現在のマンションの被害状況と対応状況等を説明する。

3 各住戸の被害状況の確認

- ☐ 全住戸に「災害連絡カード」（※3）を配付し、各住戸の被害状況や避難行動に関する今後の予定について情報収集し、把握する。「災害連絡カード」を配付する際、「災害連絡カード」提出後に避難先等の予定が変更になった場合は、届け出るよう周知する。

4 災害情報・生活情報の収集

- ☐ 地震の規模・震源地、マンション外の被害状況、管理会社の対応、食べもの・飲みものの入手方法、ライフラインの復旧予定時期等、正しい災害情報・生活情報の収集に努める。
 - 災害時に流れるデマ・流言には惑わされず、正しい情報を収集する。
- [区情報の入手先]
- ・防災行政無線、防災行政無線確認ダイヤル（0120-562-311）
 - ・品川区ホームページ
 - ・品川区公式 SNS（LINE、facebook、X）
 - ・しなメール（しながわ情報メール）（要事前登録）、避難情報緊急通知コール（要事前登録）
 - ・広報車
 - ・ケーブルテレビ品川（地デジ 11ch）、FM しながわ（88.9MHz）
 - ・Yahoo!防災速報（「東京都品川区」に要設定）

次へ

※1: 資料編の「様式 1- 安否情報シート」や「様式 3- 居住者名簿」を活用する

※2: 資料編の「様式 6- 連絡依頼書」を活用する

※3: 資料編の「様式 7- 災害連絡カード」を活用する

5 居住者への情報提供

- ☐ 収集した災害情報、その他早急に居住者に周知が必要な事項等を各階（ブロックグループ）リーダーに連絡するとともに、（※4）に設置した情報掲示板に、情報を掲示して周知する。

[早急に居住者に周知が必要な事項等]

- ・命の危険に関わること（建物の〇〇が危険）
- ・生活に関わること（ガスメーターの復帰等）

6 記録

- ☐ 被害状況や対応状況、収集した情報等を、写真や様式、パソコン、携帯電話等を使って記録する。
 - 被害状況は保険の請求に必要となることもあるため、片付けや修理を行う前の状態を多方向から写真で記録しておく。

※4: 情報掲示板の設置予定場所を記入

③ 救 護 班

1 救出救助・救護活動

- ☐ 各階における負傷者や、閉じ込められた者の救出救助、救護活動を応援する。

● 活動人員が不足する場合は、災害対策本部に依頼し、応援を派遣してもらう。
- ☐ 軽傷者の応急手当を行う。重傷者は消防（119 番）へ通報し、医療関係機関への搬送準備、身元や連絡先の確認等にあたる。
- ☐ 必要に応じて、軽傷者の応急手当をする手当てスペース （※1）を確保する。

● 軽傷の場合は、在宅避難をしながら家で療養を基本とする。

● 手当てスペースは、用途や状況に合わせて複数確保しても良い。

● 医療従事者の処置が必要な場合は、災害時に開かれる、マンション付近の緊急医療救護所や学校医療救護所へ搬送する。

● 発災からおおむね 72 時間までは、病院の前等に設置される「緊急医療救護所」へ搬送する。

● 72 時間以降から地域医療が回復するまでの間は、学校の中に設置される「学校医療救護所」へ搬送する。

<緊急医療救護所（7 か所）>

品川リハビリテーション病院（北品川 5－2－1）	昭和大学病院（旗の台 1－5－8）
第三北品川病院（北品川 3－3－7）	昭和大学病院附属東病院（西中延 2－14－19）
NTT 東日本関東病院（東五反田 5－9－22）	旗の台病院（旗の台 5－17－16）
東京品川病院（東大井 6－3－22）	

<学校医療救護所（13 か所）>

品川学園（北品川 3－9－30）	後地小学校（小山 2－4－6）
城南小学校（南品川 2－8－21）	第二延山小学校（旗の台 1－6－1）
第一日野小学校（西五反田 6－5－32）	京陽小学校（平塚 2－19－20）
三木小学校（西品川 3－16－28）	源氏前小学校（中延 6－2－18）
浜川中学校（東大井 3－18－34）	豊葉の杜学園（二葉 1－3－40）
山中小学校（大井 3－7－19）	八潮学園（八潮 5－11－2）
ウェルカムセンター原（西大井 2－5－21）	

- ☐ 「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」（※2）を参考に、医療・保健・介護等の資格所有者・経験者に対して、救護活動への協力を要請する。
- ☐ 医療・保健・介護等の資格所有者・経験者に協力してもらい、手当てスペースをベースに負傷者の応急手当、具合が悪くなった方の処置や緊急医療救護所への搬送等を行う。

● 手当てスペースではプライバシー等に配慮する。

次へ

※1: 手当てスペースの設置予定場所を記入
※2: 資料編の「様式 4- 災害対策本部要員・災害時協力者名簿」を活用する

2 発災時に配慮が必要な方の安否確認

- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーからの報告と「要配慮者名簿」（※3）に基づき、発災時に配慮が必要な方の状況を確認し、救護・避難等を支援する。

3 近隣地域への協力

- ☐ マンション内の救出救助・救護活動に一定のめどが付いたら、近隣地域の救出・救護や初期消火活動にも協力する。

※3: 資料編の「様式 2- 要配慮者名簿」を活用する

④ 物資班

1 防災資器材の配置

- ☐ 防災備蓄倉庫等の保管場所から初期の救出救助・救援活動に必要な資材を取り出し、情報班・救護班・安全班と連携して、必要な現場に届ける。
- ☐ その他、各場所に必要な備品を配置する。（※1）
- ☐ 停電している場合には、災害対策本部、手当てスペース、待避スペース等に非常用の照明を設置する。

2 携帯トイレの配付

- ☐ 排水を制限しているため、各住戸に携帯トイレを配付する。
 - し尿ごみの出し方・注意点については、マンションで決めた基本ルールに従う。
 - 詳細については『品川区災害廃棄物ハンドブック』を参照。

3 飲料水の確保・管理

- ☐ 断水が生じている場合は、受水槽（※2）と給水設備の被害状況を確認し、可能であれば受水槽の水を供給する。
- ☐ 飲料水が不足する場合、（※3）で水の提供が受けられるか確認し、水の提供を受ける。
 - ポリタンクや運搬用のリヤカー等を用意して、応急給水所に行く。
 - マンションの付近で災害時に水の提供を受けることができる場所（区民避難所、災害時給水ステーション等）を確認する。

4 待避スペースの確保

- ☐ 住戸に居続けることが難しくなった居住者が、安全を確保するために一時的に身を寄せる待避スペースを、（※4）に設置する。
 - 高層階居住者が一時的に身を寄せることができるスペースを設ける。可能であれば、高齢者のために簡易ベッド等を準備しておくが良い。

5 備蓄物資の管理・配付

- ☐ 配付等に備え、備蓄物資の被害状況や保管状況（種類、数量等）を確認する。
- ☐ 待避スペースにいる、高層階のため住戸に帰れなくなった居住者等へ、備蓄物資を配付する。

※1：資料編の「様式 8- 備蓄物資・収納場所リスト」等を活用する

※2：受水槽や高架水槽等、マンションに合わせて変更する

※3：災害時に水の提供を受けることができる場所（区民避難所、災害時給水ステーション等）を記入

※4：待避スペースの設置予定場所を記入、資料編の「様式 9- 待避スペース受付名簿」を活用する

⑤ 安全班

1 出入口の確保

- ☐ エントランスや避難経路の安全を確認し、居住者の出入りや避難の動線を確保する。

2 エレベーター内閉じ込め確認

- ☐ 各階リーダーからの情報を踏まえ、再度、エレベーターの中に閉じ込められた方がいないか確認する。
閉じ込められた方がいたら、エレベーター会社等に連絡し、救助を要請する。（※1）

3 建物・設備の被害状況確認・安全確保

- ☐ 各階リーダーからの建物・設備の被害報告を参考に、建物、敷地内、設備の安全点検を行う。
- ☐ 外壁・内壁のひびや崩落、ガラスの飛散・落下物等の建物被害を「建物応急チェックリスト」（※2）に記録するとともに、地盤沈下や出火状況等の周辺被害状況を確認する。
 - 被害の確認を行う際には、必ず複数人で行動し、安全を確保して活動する。
- ☐ 危険が確認された箇所、安全がまだ確認されていない箇所について、「立入禁止」等の掲示を行い（※3）、二次災害を防止する。
- ☐ 建物・設備の被害状況確認が完了したら、災害対策本部に報告する。
- ☐ 建物内に留まることが危険と思われる被害を確認した場合は、速やかに災害対策本部に報告し、避難の要否の判断に協力する。

4 避難誘導

- ☐ 避難が必要との判断になった場合は、他の班のメンバーと協力して各階の居住者（在宅者）の避難誘導を行う。
 - 同程度の地震の発生に備え一時的に避難する場合は、危険な場合に居住者が一時的に避難するマンション内のスペースへ避難誘導する。
 - 建物内に留まることが危険と思われる被害を発見し、避難が必要との判断になった場合は、区民避難所へ避難誘導する。
 - 近隣地域で火災が発生し、延焼火災の危険がある場合は、広域避難場所へ避難誘導する。
 - 避難の際には居住者名簿を活用し、避難者を把握する。目的地到着後に再度避難者を確認する。

5 出入口の管理

- ☐ 停電等によりオートロックが停止している（セキュリティが機能しない）場合は、「出入口管理シート」（※4）で、出入口を管理し（出入口は1か所に限定する）、来訪者等をチェックする。
- ☐ 玄関のドアが壊れて施錠できない住戸に対し、チェーンや南京錠を使用する等の防犯対策を講じる。

※1：資料編の「様式 5- 関係機関連絡先一覧」を活用する

※2：資料編の「様式 10- 建物応急チェックリスト」を活用する

※3：資料編の「様式 11- 立入禁止・使用禁止貼紙」を活用する

※4：資料編の「様式 12- 出入口管理シート」を活用する

各 階（ブロックグループ）

1 本部との連絡 ＜各階（ブロックグループ）リーダーの業務＞

- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーは災害対策本部や各班からの情報・指示を各階の居住者に伝える。
- ☐ 各階の居住者からの要望があれば、各階（ブロックグループ）リーダーが取りまとめ、災害対策本部へ伝達・要請する。
 - 各階（ブロックグループ）の状況を定期的に把握する。
 - 特に負傷者や高齢者等の要配慮者については積極的に状況を把握するよう努め、必要な支援につなげる。
- ☐ 災害対策本部の活動状況を居住者に共有する。

2 居住者同士の助け合い・各班活動への協力

- ☐ 各階の居住者は、居住者同士で見守り助け合うとともに、応急救護や物資配付等の各班活動に協力する。

① 災害対策本部

1 災害対策本部運営体制の充実

- ☐ 災害の規模や被害状況を踏まえ、「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」(※1)を活用し、災害対策本部や各班の運営体制の充実を図る。
- ☐ 状況に応じて、居住者の中から、専門的な知識や技術を持つ人等、災害対策本部の要員として活動してもらえるメンバーを募る。
 - [特に必要な協力者の例]
 - ・ 建築、設備、電気、通信等の専門家、技術者
 - ・ 医療介護関係の有資格者、経験・知識がある人
 - ・ 手話や外国語ができる人
 - ・ 調理師、栄養士等の有資格者、炊き出し等の経験者
 - ・ 子どもの世話、お年寄りのサポートができる人
 - ・ 水を高層階に運ぶなど、体力に自信がある人
- ☐ 集まったメンバーを加えた「災害対策本部要員・災害時協力者名簿」を更新する。

2 全体指揮・災害対策本部の会議開催

- ☐ 各班の活動状況を把握し、情報の収集、全体の運営の統括、指揮を行う。
- ☐ 必要に応じて各班や各階（ブロックグループ）リーダー等を招集して災害対策本部の会議を開催し、情報の集約・共有に努めると共に、新たな課題、要望事項等への対応を協議・決定する。
 - 情報収集、物資の配付、応急修理等の情報共有を行う。
 - 情報交換会等、居住者との情報共有の場を定期的に設けることも重要。
- ☐ 被害状況等に合わせて「在宅避難生活のルール」を決定し、情報班をとおして周知する。
 - 事前に定めた居住者向けの「災害発生時対応ルール」がある場合は、情報班をとおしてそのルールを改めて周知する。(※2)

3 応急修理

- ☐ 建物や設備に被害がある場合は、管理会社等に連絡して、応急修理の依頼をする。
 - 応急修理は対応までしばらく時間がかかる可能性が高いが、依頼は早く行う。

4 関係機関への連絡・調整

- ☐ マンションを代表し、関係機関や区民避難所（防災区民組織）と必要に応じて連絡を取る。

※1: 資料編の「様式 4- 災害対策本部要員・災害時協力者名簿」を活用する

※2: 資料編の「附票 5- 居住者向け基本ルール検討シート」を活用する

② 情報班

1 居住者情報の収集・管理・報告

- ☐ 引き続き、居住者安否確認、各住戸被害状況、災害情報等の情報を収集・管理し、災害対策本部へ報告する。
- ☐ 居住者の安否情報、特に配慮を要する居住者の安否は、現状を把握するため情報を逐次更新する。(※1)
特に配慮を要する居住者の安否は丁寧に状況を把握する。
 - 自宅で過ごしている被災者は、周囲との交流が減り孤立しがちのため、定期的に安否確認を行う。
 - 自宅まで食べもの・飲みものを運ぶことができない世帯を把握し、玄関まで必要なものを届けるよう物資班に依頼する。
- ☐ 初日に安否確認できなかった住戸の再調査を行い、居住者全員の安否の状況を確認する。

2 区民避難所での情報収集

- ☐ 最寄りの区民避難所 (※2)に情報班員を派遣し、掲示板等から情報収集を行う。また、周辺地域の被害等の状況を把握する。

3 居住者への情報提供

- ☐ 災害対策本部の会議で決まった「在宅避難生活のルール」を、掲示板や各階(ブロックグループ)リーダーをとおして居住者に周知する。
 - 事前に定めた居住者向けの「災害発生時対応ルール」がある場合は、そのルールを改めて周知する。(※3)
- ☐ 区民避難所で収集した情報や、ライフラインの状況、建物・設備の復旧情報等を居住者に提供する。

4 避難する居住者への対応

- ☐ 区民避難所等、マンション外へ避難する居住者には、災害対策本部に連絡先を届け出してもらう。
 - ライフラインが復旧しないと、実家や区民避難所等へ避難する方も出てくる。
 - 建物の復旧が必要になる場合等に合意形成をスムーズに行うため、連絡先を確認しておく。
- ☐ マンション外への避難の届けのあった居住者に対し、ブレーカーを落とすなど、避難する際の注意事項を伝える。

5 情報掲示板の運営の継続

- ☐ 収集した災害情報の他、各住戸や待避スペースにおける生活ルール、災害対策本部の会議での決定事項等も必要に応じて掲示し、居住者へ周知する。
 - 収集した情報を区分し、掲示板等を活用して居住者にわかりやすく提供する。
 - 常に最新の正しい情報が居住者に届くように努める。

※1: 資料編の「様式 1- 安否情報シート」を活用する

※2: 区民避難所名を入れる

※3: 資料編の「附票 5- 居住者向け基本ルール検討シート」を活用する

③ 救護班

1 救出救助・救護活動

- ☐ 引き続き必要に応じて、負傷者や発災時に配慮が必要な方等の救出救助活動を行う。
- ☐ マンション内での対処が困難で緊急を要する場合は、消防(119 番)に連絡する。救急隊の到着が困難な場合は、最寄りの医療救護所等に、居住者の協力を得て搬送する。
- ☐ 医療救護所等に引き渡しの際には、負傷者の身元や緊急連絡先、災害対策本部(救護班)の連絡先を伝える。

2 見回り訪問

- ☐ 手当てスペース、在宅避難者(特に要配慮者)等へ見回り訪問する。
- ☐ 定期的に軽傷者の様子を確認する。容態が急変することもあるので、状況に応じて最寄りの医療救護所等に、居住者の協力を得て搬送する。

④ 物資班

1 排水設備の通水点検

- ☐ 地域の下水道に使用制限がかかっていないことを確認できたら、
[]（※1）に連絡し、排水設備の点検を依頼する。
- なお、事前に管理会社と確認した（取り決めた）方法で排水設備の通水確認を行うやり方もある。
[確認方法の例]
トイレ・台所・浴槽等の排水設備の破損による水漏れを防ぐため、下の階から最上階まで順番に水を流し、水が流れ、汚水桝等にも水がたまっただけでないかを確認する。
- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーをとおして、居住者に排水の可否を周知する。

2 備蓄物資の管理・配付

- ☐ 引き続き、備蓄してある食べもの・飲みものや生活用品等の保管状態や種類、数量等を管理する。
- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーをとおして、居住者が必要とする物資等を把握し、必要な場所へ備蓄物資を配付する。
- エレベーターが停止している場合は、各階（ブロックグループ）に班員を配置し、各階居住者の協力を得ながら上下階のリレー方式で物資を配付する。

3 支援物資の管理・配付

- ☐ 食べもの・飲みもの、生活用品等を必要とする住戸および種類と数量（または人数）を把握するよう、各階（ブロックグループ）リーダーに依頼する。（※2）
- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーの調査結果を取りまとめ、災害対策本部に報告する。
- ☐ 物資が不足する場合は、災害対策本部と相談し、
区民避難所 []（※3）から支援物資を運搬し、居住者に配付する。（※4）
- 区民避難所等をとおして受け取る支援物資を管理するためのスペースを確保する。
 - 物資の保管・配付方法と配付人員を確保する。
 - 区民避難所から配給を受ける際は、区民避難所の物資の荷下ろしや仕分け等の運営に協力する。
- ☐ 支援物資の調達・保管および配付活動を継続して実施する。
- 居住者のニーズは時間経過とともに変化するため、継続して居住者の求める物資を把握し、配付する。

次へ

※1：管理会社や関係会社等の連絡先を記入
※2：資料編の「様式13- 必要物資把握リスト」を活用する
※3：区民避難所名を入れる
※4：資料編の「様式14- 備蓄物資・支援物資等配付・貸出リスト」を活用する

4 炊き出しの実施

- ☐ 各階（ブロックグループ）リーダーをとおして、各住戸へ食材提供を依頼する。停電の場合、冷蔵庫内の食べものは日持ちしないことを併せて周知する。
- ☐ 集まった食材等を活用し、炊き出しを実施する。
- 必要に応じて、周辺の町会・自治会とも協力する。

⑤ 安全班

1 安全確保

- ☐ 立入禁止区域の設定、建物被害状況の確認等、引き続き安全確保活動を行う。
- ☐ 管理人や管理会社等の担当職員と協力し、建物および設備の状況を確認する。
 - ・建物の点検：外装、内装、構造等
 - ・設備の点検：給水設備、排水設備、電気配線、エレベーター等
- ☐ 管理会社等に点検結果のまとめを依頼する。
 - ・エレベーターの復旧見通し
 - ・危険箇所の明示と危険防止策
 - ・復旧が必要な場所、内容、費用等
- ☐ 点検結果を災害対策本部に報告し、危険防止または修繕が必要な場合は、災害対策本部と相談のうえ管理会社に依頼する。
 - 復旧に費用を要する場合、臨時総会を開催し、管理組合の承認を得て行う。

2 防犯防火活動・出入管理

- ☐ 施設の出入管理(不審者・犯罪者の排除)、パトロール等、防犯防火活動を行う。
 - 各階（ブロックグループ）リーダーをととして、各住戸に火気使用の注意を呼びかける。
- ☐ 近隣の町会・自治会が行う地域の防犯活動に協力する。

3 ごみ排出方法の周知

- ☐ ごみ収集再開までの被災生活中の生活ごみ(※1)は、各住戸が自宅で保管するよう、各階（ブロックグループ）リーダーをととして周知する。
 - 生活ごみを出す場所は、普段の収集場所。
 - 詳細については『品川区災害廃棄物ハンドブック』を参照。
- ☐ 片付けごみ(※2)は「地区仮置き場」に出すため、普段の収集場所に出さないよう、各階（ブロックグループ）リーダーをととして周知する。
 - 詳細については『品川区災害廃棄物ハンドブック』を参照。

4 一時ごみ集積所の設置・運営

- ☐ 在宅避難生活が長引いたり、収集再開までに時間を要する場合、各住戸で管理しきれないごみや腐敗したごみ等を一時集積するため、マンション敷地内の (※3)に、一時ごみ集積所を設置し、運営する。
- ☐ 一時ごみ集積所の場所や運営ルールを、各階（ブロックグループ）リーダーをととして居住者に周知する。

※1：生活ごみとは、被災生活をするなかで出てくるごみのことで、「燃やすごみ」「陶器、ガラス、金属ごみ」のことをいう

※2：片付けごみとは、災害によって発生したごみのうち、住宅等を片付けるときに出てくる家財道具等のことをいう

（例：壊れた家具、家電製品、畳、布団、食器等）

※3：あらかじめ定めておいた、一時ごみ集積所の設置場所を記入

① 災害対策本部

1 災害対策本部運営の継続

- ☐ 被害や居住者の生活等の状況に合わせて、災害対策本部と各班の活動を継続する。
- ☐ 平常時の体制への移行に時間がかかる場合、各班の担当者や責任者に当番制を導入するなど、関係者への運営負担の分散・軽減を図る。

2 復旧スケジュールの周知

- ☐ 各種設備の被害状況・復旧スケジュールについて、居住者に説明・周知する。併せて、使用できない設備に代わる方法・手段を案内する。

3 リ災証明書の取得

- ☐ 建物の被害がある場合は、リ災証明書の取得手続を理事会に促す。

4 各班の活動縮小・廃止

- ☐ ライフラインの復旧、公的支援、余震等の状況を踏まえて、各班の活動状況を把握し、縮小・廃止を指示する。

5 災害対策本部の廃止

- ☐ 本部長の判断で災害対策本部を廃止し、段階的に平常時の体制(管理組合の体制)への移行を図る。

② 情報班

1 情報の収集・発信・管理

- ☐ 引き続き、各種情報の収集・発信・管理、および災害対策本部へ報告を行う。
- ☐ ライフライン等の復旧、公的支援、リ災証明書等に関わる情報の収集に努める。
- ☐ 活動を通じて得た居住者の情報を管理する。
 - 安否確認については、全居住者の状況が把握できるまで継続する。
- ☐ 公的機関の調査やマスコミの取材等へ協力・対応する。
- ☐ 引き続き情報掲示板の運営等を行い、収集した情報を周知する。
 - 公的機関等の信頼できる情報源から正しい情報を入手し、居住者に周知する。同時に、デマに対する注意を呼びかける。

2 活動の縮小

- ☐ 電気とエレベーターが復旧してマンション内の各住戸との連絡手段が確保でき、情報伝達に問題がなくなり、かつ、他班の活動が縮小して災害対策本部としての活動を行う上で問題がないと判断できた段階で、活動を縮小する。

③ 救護班

1 救護活動

- ☐ 引き続き、必要に応じて負傷者や発災時に配慮が必要な方等の救護活動を行い、状況に応じて学校医療救護所等に搬送する。

2 見回り訪問・健康管理活動

- ☐ 在宅避難者（特に要配慮者）等の見回り訪問・健康管理活動を行う。

3 活動の縮小

- ☐ 必要がなくなった段階で手当てスペースを閉鎖する。
- ☐ 支援の必要の有無を本人または家族に確認し、必要がなくなった段階で活動を終了する。

④ 物資班

1 備蓄物資・支援物資の管理・配付

- ☐ 備蓄物資や区民避難所等をとおして受け取った支援物資の管理・配付を引き続き行う。

2 飲料水の管理・配付

- ☐ 飲料水の管理・配付を行う。

3 炊き出しの実施

- ☐ 引き続き、必要に応じて炊き出しを実施する。

4 活動の縮小

- ☐ 必要がなくなった段階で待避スペースを閉鎖する。
- ☐ エレベーターが復旧し、緊急的に物資を必要とする住戸がなくなった段階で活動を縮小する。

⑤ 安全班

1 安全確保

- ☐ 立入禁止区域の設定、建物被害状況の確認等、引き続き安全確保活動を行う。

2 防犯防火活動・出入管理

- ☐ 施設の出入管理(不審者・犯罪者の排除)、パトロール等、防犯防火活動を行う。
- ☐ 管理会社、管理人による管理体制が整った段階で、平常時の管理体制に移行する。
- ☐ 地域の防犯活動は、町会・自治会と話し合い、活動を縮小する。

3 転倒した家具の引き起こし

- ☐ 各階(ブロックグループ)リーダーをとおして収集した各住戸の要望に基づき、転倒した家具の引き起こしを応援する。

4 一時ごみ集積所の運営

- ☐ マンション敷地内に設置した一時ごみ集積所の集積ルールの徹底と管理を継続する。

5 ごみ排出方法の周知

- ☐ 区による生活ごみの収集が再開されたら、各階(ブロックグループ)リーダーをとおして、ごみの出し方のルールを周知する。
- [生活ごみの出し方・注意点]
- ・区では防災4日目以降、順次、生活ごみの各戸収集再開を目指している。
 - ・生活ごみを出す場所は、普段の各戸収集場所。
 - ・詳細については『品川区災害廃棄物ハンドブック』を参照。
- ☐ 区のホームページ等で、災害発生後に決定される片付けごみを出す「地区仮置場」の場所や出し方を確認し、各階(ブロックグループ)リーダーをとおして周知する。
- [片付けごみの出し方・注意点]
- ・片付けごみを普段の収集場所には出さないように声かけが必要。
 - ・詳細については『品川区災害廃棄物ハンドブック』を参照。

6 活動の縮小

- ☐ マンションにおける防犯活動や一時ごみ集積所の運営(区のごみ収集が再開)、転倒した家具の引き起こし等、班活動の必要がなくなった段階で活動を縮小する。

マンション名

風水害時活動マニュアル

作成日

--

 年

--

 月

--

 日

警戒対応メンバー

1 対応方法の確認 <天候の悪化が見込まれる場合>

- ☐ 警戒対応メンバーは対応会議を開催し、今後の対応を実施するタイミングや方法について確認する。
- [今後の対応]
- ・ 気象情報等の収集
 - ・ マンションの浸水対策
 - ・ 各住戸の対策の呼びかけ
 - ・ 居住者への避難の呼びかけ

2 資器材の確認

- ☐ 防水板等、風水害対策の資器材の点検や使用方法を確認する。

警戒対応メンバー

1 予防対策の実施 <天候の悪化が見込まれる場合>

- ☐ 共用部分の窓ガラスの補強や飛ばされやすいものを片付ける。
- ☐ 浸水する可能性のある階に備蓄倉庫がある場合には、浸水しないフロアに備蓄品を移動する。
- ☐ マンション内の要配慮者名簿(※1)で、避難支援が必要な居住者(※2)の情報を把握するとともに、避難支援が必要な居住者本人や家族にも、避難支援の必要性・実施方法について事前に確認する。
- (事前の備え)
- ◇ 外への避難が難しい場合や逃げ遅れた方が発生した場合に備えて、マンション内の上階に垂直避難できるスペースを確保しておくが良い。
 - ◇ 居住者は、自身の避難行動を事前に決めておく必要がある。一人(自力)では避難が難しい方や避難行動に時間がかかる方は、周囲の支援を受けて避難する方法をあらかじめ検討しておくが良い。
 - ◇ 管理組合は、一人(自力)では避難が難しい方の避難支援の方法を、当事者やその家族と一緒にあらかじめ検討しておくが良い。

2 居住者への注意喚起<気象庁等から警戒レベル2相当の情報が発表された>

- ☐ すべての居住者に対し、気象庁等から警戒レベル2相当の情報が発表されたこと、および気象情報や区からの避難情報等の収集や、ベランダ等の家回りの安全対策、停電・断水への準備を呼びかける。
- 館内放送やチラシの配付、声かけ等、マンションに合った方法で実施する。
- ☐ 浸水可能性のある階の居住者に対し、状況によっては避難の必要があることから、自身の避難のタイミングと避難先を確認するよう呼びかける。
- ☐ 土砂災害警戒区域等にあるマンションでは、すべての居住者に対し、状況によっては避難の必要があることから、自身の避難のタイミングと避難先を確認することを呼びかける。
- 土砂災害は圧倒的破壊力があるため、土砂災害警戒区域等にあるマンションのすべての居住者は、災害発生の危険が高まったら、原則、立退き避難を行う。

3 浸水対策の準備

- ☐ 防水板、土のう等を用意する。

※1: 資料編の「様式 2- 要配慮者名簿」を活用する

※2: 避難支援が必要な居住者とは、一人(自力)では避難が難しい方や、他の人よりも避難行動に時間を要する方のこと

警戒対応メンバー

警戒対応メンバー

1 浸水対策の実施 <さらに天候の悪化が見込まれる場合>

- ☐ 防水板や土のうの設置等、マンションの浸水対策を実施する。

2 居住者への注意喚起<気象庁等から警戒レベル3相当の情報が発表された>

- ☐ すべての居住者に対し、気象庁等から警戒レベル3相当の情報が発表されたこと、および浸水する可能性のある階に居住する避難行動に時間を要する方(高齢者・障害者等)は、今後区から「高齢者等避難(※1)」が発令されたら速やかに避難できるよう準備することを呼びかける。
また、避難した場合には、避難したことや避難先を管理組合へ連絡するよう呼びかける。
 - 館内放送やチラシの配付、声かけ等、マンションに合った方法で実施する。
 - 対象区域内にいる避難行動に時間を要する方や避難を支援する家族等は、災害が発生する前までに、安全な場所に避難を開始すること。
 - それ以外の人は、外出を控える等普段の行動を見合わせたり、非常持出品の用意や自主的な避難を開始すること。
- ☐ 土砂災害警戒区域等にあるマンションでは、すべての居住者のうち避難行動に時間を要する方(高齢者・障害者等)は、今後区から「高齢者等避難」が発令されたら速やかに安全な場所に避難できるよう準備することを呼びかける。

3 避難行動の呼びかけ <区から「高齢者等避難」が発令された>

- ☐ 区から「高齢者等避難」が発令されたこと、および浸水する可能性のある階に居住する避難行動に時間を要する方(高齢者・障害者等)は、避難行動を開始するタイミングであることを伝える。
 - 風水害時の避難先は地震の時と異なるため注意する。避難場所・避難施設の開設状況は、区ホームページで最新の状況を確認する。
 - 避難先は区が開設する避難場所や避難施設だけではない。マンションの安全な上階への垂直避難や、親戚・知人宅、ホテル等への避難も有効。
- ☐ 土砂災害警戒区域等にあるマンションは、すべての居住者に対し、区から「高齢者等避難」が発令されたこと、高齢者・障害者等の避難に時間を要する方は避難行動を開始するタイミングであることを伝える。

4 避難行動の支援

- ☐ 必要に応じて浸水する可能性のある階に居住する避難行動に時間を要する方(高齢者・障害者等)の避難行動を支援する。

※1: 高齢者等避難とは、危険な場所から高齢者等の避難行動に時間を要する方は避難することを居住者に求める情報である

1 居住者への注意喚起<気象庁等から警戒レベル4相当の情報が発表された>

- ☐ すべての居住者に対し、気象庁等から警戒レベル4相当の情報が発表されたこと、および浸水する可能性のある階の居住者は、今後区から「避難指示(※1)」が発令されたら速やかに避難できるよう準備することを呼びかける。
 - 館内放送やチラシの配付、声かけ等、マンションに合った方法で実施する。
 - その他の階の居住者は、安全な自宅に留まる。
 - 浸水する可能性のある階の居住者等は全員、危険な場所からの避難を開始すること。
- ☐ 土砂災害警戒区域等にあるマンションは、すべての居住者に対し、今後区から「避難指示」が発令されたら、速やかに安全な場所に避難できるよう準備することを呼びかける。

2 避難行動の呼びかけ <区から「避難指示」が発令された>

- ☐ 区から「避難指示(※1)」が発令されたこと、および浸水する可能性のある階の居住者は全員が避難行動を開始するタイミングであることを伝える。
 - 風水害時の避難先は地震の時と異なるため注意する。避難場所・避難施設の開設状況は、区ホームページで最新の状況を確認する。
 - 避難先は区が開設する避難場所や避難施設だけではない。マンションの安全な上階への垂直避難や、親戚・知人宅、ホテル等への避難も有効。
- ☐ 土砂災害警戒区域等にあるマンションでは、すべての居住者に対し、区から「避難指示」が発令されたこと、当マンションの居住者全員が避難行動を開始する必要があることを伝える。
- ☐ 「警戒レベル4(避難指示)までに危険な場所から全員必ず避難！」との意識で活動する。
- ☐ 警戒対応メンバーも危険な場所から早めに避難する。
- ☐ 逃げ遅れた場合は、マンション内のなるべく崖等から反対側の垂直避難できるスペースに移動する。

※1: 避難指示とは、危険な場所から全員避難することを居住者に求める情報である

安否情報シート

様式1

棟階

年 月 日現在(枚中 枚目)

棟・部屋番号	居住者代表者氏名	安否の状況	確認日時	確認者

★あらかじめ氏名等を入力したものを印刷し、保管しておきましょう。

要配慮者名簿

様式2

年 月 日現在(枚中 枚目)

棟・部屋番号	要配慮者氏名	要配慮者の状態・必要な支援の内容等	緊急連絡先	その他特記事項等

★あらかじめ氏名等を入力したものを印刷し、保管しておきましょう。

様式3

年 月 日現在(枚中 枚目)

[illegible]

★家族に支援が必要な方がいる場合は、「支援の必要」欄に丸を付けてください。

★あらかじめ氏名等を入力したものを印刷し、保管しておきましょう。

災害対策本部要員・災害時協力者名簿

様式4

年 月 日現在(枚中 枚目)

[illegible]

※災害発生時は、上記の体制を基本としますが、状況に応じてその時その場に集まったメンバーで、まず体制を組み、順次引継ぎを行います。

[illegible]

関係機関連絡先一覧

様式5

マンションの各種設備を管理・点検している会社や公的機関等、緊急時の関係機関の連絡先を控えておきましょう。

名称	担当者	所在地	電話番号
(例)エレベーター保守点検会社	△△△△	品川区広町〇-〇-〇	〇〇〇〇-〇〇〇〇

連絡依頼書

様式6

号室 居住者様

管理組合（災害対策本部）からのお願い

居住者の安否を確認しています。
帰宅されましたら、

までご連絡ください。

様式7

(提出の方法を記入)

※提出後、記載内容に変更が生じた場合は、災害対策本部へ届け出てください。

棟・部屋番号	代表者氏名	居住人数	連絡先
被害状況	室内の状況		
	居住者の安否 負傷者の状況		
	高齢者・障害者等の 要配慮者の 有無・状況		
今後の状況 (□にチェック)	☐ 自宅で生活		
	☐ 避難所に避難(避難所:)		
	☐ 親戚・友人宅等へ避難		
	避 難 先 _____		
	住 所 _____		
	連 絡 先 _____		
	☐ その他 _____		
その他・ 要望事項等			

100

様式8

備蓄場所	名 称	
	場 所	
	鍵の管理	

[illegible]

101

[illegible]

建物応急チェックリスト

様式10

	氏名	氏名	氏名
確認者			

※ 必ず複数で確認する

■ 建物の使用可否の一時判断シート

項目	内容	結果
一見して危険かどうかのチェック	建物の全体または一部が崩壊している	あり ・ なし
	建物の全体または一部が大きく傾斜している	あり ・ なし
	建物の基礎部分が大きく破壊している、または基礎と建物部分のずれが大きい	あり ・ なし
隣接建物のチェック	隣接建物が崩壊したり、大きく傾斜したりしていて、マンションに影響を及ぼすおそれがある	あり ・ なし

※ 「あり」がある場合は、居住者に避難を呼びかける

■ 落下物危険等の確認シート

項目	結果
窓ガラス・サッシ	落下のおそれあり ・ なし
外装材(モルタルやタイル、石)	落下のおそれあり ・ なし
高所に取り付けた空調室外機等の機器類	落下のおそれあり ・ なし

※「落下のおそれあり」がある場合は、立入禁止等の処置をとる

■ ライフラインの状況確認シート

項目	結果
エレベーター ※閉じ込めの有無も確認すること	停止あり ・ なし
電気	停止あり ・ なし
ガス	停止あり ・ なし
上水道	停止あり ・ なし
下水道	停止あり ・ なし
電話	停止あり ・ なし
インターネット	停止あり ・ なし

※「停止あり」の項目は、張り紙等で居住者に周知する



立入禁止
使用禁止

マンション災害対策本部
マンション管理組合

出入口管理シート

様式12

場所：()

日付	入館時間	退館時間	訪問先の部屋番号	訪問先の氏名	連絡先	備考(内容等記載)
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				
月 日()	:	:				

様式13

[illegible]

様式14

[illegible]

地震か風水害のどちらかを選んで検討し、箇条書きなどで書き出しましょう。

	項目	起きる被害	困ること
マンション内	建物・設備		
	ライフライン ・ 電力 ・ 上水道 ・ トイレ ・ ガス ・ 通信		
	居住者等 ・ 配慮の必要な人 ・ 店舗 ・ 事務所 など		
周辺地域	危険な場所 ・ 建物・道路 ・ ブロック塀 ・ 火災の可能性 役立つ場所 ・ コンビニ ・ スーパー など		

棟数	階数			住戸数(戸)		複合用途		構造	耐震性
	地上	地下	塔屋	分譲	賃貸	人数	内容		
項目						対策内容			
管理組合 の 状況	管理組合規約、規則								
	消防計画(地震対策の有無)								
	防災に関する活動体制								
	防災訓練の実施状況								
	防災マニュアルの有無								
	広報活動の内容								
	管理会社との連絡体制								
	居住者の把握(発災時に配慮が必要な方)								
項目	内容					平常時		震災時の対応	
エレベーター	非常用エレベーター 一般用エレベーター (非常用電源)								
共用照明	非常用照明 一般用照明								
オートロック	停電時の解錠方法								
避難経路	各階(ブロック)の避難経路 建物の避難経路								
給水	受水槽・高架水槽:容量、耐震性 ポンプ 給水管 非常用電源								
排水	排水管 地下水槽および排水ポンプ 非常用電源								
ガス設備	メーターの場所 復帰方法								
消火設備	消火栓・消火器の場所 消火栓・消火器の使い方								
防災設備	火災警報器 スプリンクラー 非常用電源の運転時間								
防災センター	人員配置 災害時の専門家の派遣体制								
機械式 駐車場	損傷・停止時の対応方法								
その他									

大災害に備えるための居住者アンケート

附票3

- 大災害発生時にマンション内での防災活動や救出救助活動をより円滑に行うためのアンケートです。
ご理解とご協力をお願いいたします。
- 個人情報を含みますので、ご記入いただいた用紙は、厳重に保管します。災害時の安否確認や救出救助活動、
復旧対応のほか、マンション内の日常の防災活動等の目的以外に使用することはありません。

代表者	棟・部屋 番号		氏 名		
	電話番号	(自宅／携帯)	緊急連絡先		
世帯情報	世帯員氏名	生年月日	性別	血液型	職業・学校等
		年 月 日			
		年 月 日			
		年 月 日			
		年 月 日			
		年 月 日			
緊急連絡先 親族等の	氏名	続柄	電話番号	その他の連絡先や情報	
災害時支援調査	支援の必要な方の有無	有・無	必要な方の氏名		
	利用している医療器具等	有・無	使用器具や状態等		
	階段の昇降	可・不可			
	その他連絡事項				
災害時活動	災害時活動への協力の可否	可・否	可能な方の氏名		
	資格・特技・経験等(あれば)	例: 防災・医療・福祉・設備・栄養等の専門性、協力できそうなこと			
防災対策	食べもの・飲みもの・生活用品や防災用品の備蓄	有・無	地域の避難所の把握	有・無	
	家具転倒防止対策の実施	有・無	携帯トイレの備蓄	有・無	
その他お気付きの点やご意見等ありましたら、ご自由にご記入ください。					

ご協力ありがとうございました。

安心して在宅避難生活を送るために

附票4

■なぜ在宅避難が推奨されるの？

- 避難所生活は暑さ・寒さ、衛生環境の悪化、感染症の心配、犯罪等、心身ともにリスクが大きい
- マンションは耐震性が高く、住戸が住める状態であれば、自宅で生活することが可能

マンション居住者の方は「在宅避難」を目指すことが最も良い選択の一つ！

Q.避難所に避難しないと、物資がもらえないのでは？

A. 在宅避難者も区民避難所で物資を受け取れます

区民避難所は、地域のみんで運営する、地域の防災拠点です。在宅避難をするマンション居住者の方も、指定された区民避難所で物資や情報を受け取ることができます。
支援を受ける際には、仕分け等を中心に避難所の運営に参加しましょう。



Q.在宅避難を選択するメリットってなんだろう？

A. 在宅避難にはメリットがたくさんあります



- <主なメリット>
- 住み慣れた家で避難生活を送れる安心感
 - プライバシーがしっかり守られる
 - 多くの人との共同生活による心理的負担を減らせる
 - 生活環境の変化で体調を崩してしまうリスクを減らせる
 - ペットと同じ環境で生活できる

準備がなくては、安心して在宅避難生活を送ることはできません

早速、在宅避難のための準備を始めましょう！

住戸内の安全確保

- 家具の転倒・移動・落下防止等の室内の安全確保
- 住宅用火災警報器、消火器等の防火対策

食べもの・飲みもの・生活用品・
携帯トイレの備蓄

- 家族全員、7日分以上
- 携帯トイレは、5回×家族の人数×7日分の数を用意
- 薬等の個人で必要なものも用意

隣近所とのつながり

- 日頃のあいさつ、声かけ
- 管理組合の会合、マンションのイベントへの参加

停電・ガスの供給停止に備える

- 懐中電灯、ランタン
- カセットコンロ等の調理器具
- 情報収集手段の確保（バッテリー等含む）



詳細は、『しながわ
防災ハンドブック』
で確認してね



しながわ防災
ハンドブック



しながわ防災
ハンドブック

	項目	基本ルール
事前の備えルール	室内の安全対策	・ ・ ・
	ベランダ等の整頓	・ ・ ・
	携帯トイレの備蓄	・ 目標数＝5回×家族の人数×7日 ・ ・
	食べもの・飲みものの備蓄	・ 食べものの目標量＝3食×家族の人数×7日 ・ 飲みものの目標量＝3ℓ×家族の人数×7日 ・
	ライフライン停止への備え	・ ・ ・
	その他	・ ・ ・
災害発生時対応ルール	安否確認の方法	・ ・ ・
	救出・救護の対応	・ ・ ・
	初期消火の対応	・ ・ ・
	緊急的な避難 (火災、建物倒壊等、 命の危険があるとき)	・ ・ ・
	その他	・ ・ ・



Shinagawa City

品川区

令和6年9月 発行

