



みんなで取り組む!

マンション防災

災害に強い
マンションにする
5つのコツ

マンション防災 5つのポイント

マンションにお住まいの方が防災に取り組む目的はなんでしょうか。

それは、災害が起こった後も住み慣れたマンションで生活を継続することです。そのためには、自分が住んでいるマンションの災害リスクを理解して対策する必要があります。

このパンフレットでは、江戸川区でマンションに暮らす皆さんが直面する地震と水害のリスクに対して、個々の居住者の立場、管理組合や自治会の立場、それぞれの立場で対策を行うためのアイデアを紹介します。

目次

Part 1 マンション特有の被害 2

Part 2 各世帯の防災対策 3

Part 3 管理組合や自治会の防災対策 13

Part 4 災害が発生したとき 21

Part 5 マンションを復旧する 25

Part 1

マンション 特有の被害

大地震が起きてもマンションなら大丈夫？

1981 (昭和 56) 年 6 月以降に建築確認を受けたマンションは、「新耐震基準」に適合しているため地震に強いとすることができます。しかし、主要構造部（基礎、梁など）に被害はないとしても、生活するために必要な設備がすべて無傷とは限りません。また、地震だけではなく水害に備える必要もあります。

マンション特有の被害にはどのようなものがあるでしょうか。
地震と水害によって発生するかもしれない被害を考えてみましょう。

Part

1



上層階の揺れ

一般的に、上層階の方がより大きな揺れになります。それにより、家具類が倒れたり、落ちたりする危険に加え、大きく移動したりする危険があります。



停電の影響

停電すると、エレベーターやエントランスのオートロック機能のような生活に欠かせない設備も使用できなくなります。また、給水を電動ポンプで行っている場合は断水してしまいます。



共用部分の破損

激しい揺れがあると、玄関のドア枠の変形、窓ガラスの破損が発生します。また、雨水の侵入がある場合、鉄骨が錆びていて、共用廊下やバルコニーが崩落する被害も起こっています。



台風による被害

マンションであっても低層階の住戸は浸水の可能性があります。地下に機械室があると、水没して停電が長期化する恐れもあります。また、強風や飛来物による窓ガラスの破損が起こることもあります。



給排水設備の破損

地震によって、建物内部を通る配管や受水槽が破損すると、断水したり、排水ができなくなったりして、マンション内で生活が続けることが困難になります。

新耐震基準は

どのくらいの地震に耐えられますか？

新耐震基準は、震度 6 強以上の地震が発生したときに、居住者が命を失うような倒壊を起こさないことを目標にしています。したがって、建物に全く被害が発生しないとは限りません。また、個々の居住者が室内の安全対策を行う必要があることに変わりはありません。

各世帯の 防災対策

一人ひとりの取り組みが

マンション全体の防災力を高めます

建物が頑丈というメリットを生かし、災害後も避難所へ行かずにマンションでの生活を継続するには、各世帯で行う防災対策が欠かせません。各世帯の取り組みによって、マンション全体の被害を軽減することもできます。

1 室内の地震対策



家具の配置を工夫し、固定することは、生命を守ることに直結します。特に揺れの大きな上層階では対策が必須です。対策は、まず寝室から始めましょう。

レイアウトを工夫する

家具を適切に配置すると、費用をかけずに室内の安全性を高めることができます。家具が転倒や落下、移動することを想定し、倒れて避難経路を塞ぐなど、被害が大きくなる場所を避けて配置することがポイントです。

家具配置 5 つのポイント

- 1) 寝ている上に倒れてこないか。
- 2) 家具の背面が壁に接しているか。
- 3) 倒れてドアを塞がないか。
- 4) 倒れて逃げ道を塞がないか。
- 5) 倒れて窓にぶつからないか。

子ども部屋は危険がいっぱい？

子ども部屋はものが多くなりがちで、学習机や本棚など、重さや高さのある家具が多く、危険な場所になりかねません。

子ども部屋の安全対策 3 つのポイント

- 1) 本棚や背の高い家具は固定し、棚板の手前に滑り止めテープを貼る。
- 2) インテリア小物を高いところに置かない。
- 3) おもちゃを使い終わったら片づけることを習慣づける。

家具を固定する

固定器具を使用して壁や天井に固定すると、より室内の安全性を高めることができます。

家具固定 5 つのポイント

- 1) 壁の中に下地材がある部分で、十分な強度がある場所を選んで固定する。
- 2) 天井との間には突っ張りポール、底部にはストッパーというように複数の器具を組み合わせて固定する。
- 3) テレビや冷蔵庫、電子レンジなどの家電製品も固定する。
- 4) 食器棚は中のものが飛び出さないように扉開き防止ストッパーを取り付ける。
- 5) 窓や家具のガラス扉には飛散防止フィルムを貼る。

家具を固定できる壁

分譲マンションにお住まいでも、共用部分である戸境壁には、勝手に穴を開けて家具を固定することができない場合があります。その場

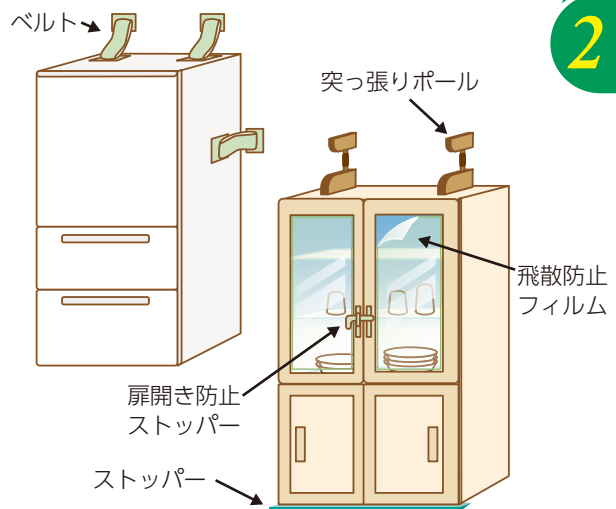
合、室内の部屋を仕切る「間仕切り壁」を利用して固定します。作業前に管理規約を確認しておくで安心です。

家具の転倒防止の施工をします

65 歳以上の熟年者または障害者のみの世帯を対象に、地元の大工さんが転倒防止金具を無料で取り付けます。

問合せ：福祉推進課 住宅係

03-5662-0517



Part
2

バルコニーの安全対策

バルコニーは共用部分で、マンション居住者の避難経路として使用します。普段から、自分自身や他の居住者の安全という視点を忘れずに使用しましょう。

バルコニーを安全に保つ 4 つのポイント

- 1) 蹴破り戸付近にすぐに移動できない物を置かない。
- 2) 避難ハッチの上とはしごが下りてくる場所に物を置かない。
- 3) 動線を確保できるように物を配置する。
- 4) 倒れるものや割れるものを置かない。

台風の被害にも注意！

飛来物による窓の破損防止

窓には、飛散防止フィルムや養生テープを貼ることで、ガラスの飛散を防止することができます。

屋外の飛ばされやすいものは屋内に

プランターや物干し竿は屋内に入れます。屋内に入らない場合は、防風ネットで覆っておくという手法もあります。

※なお、上記の家具の転倒防止事業に伴う「突っ張りポール」「飛散防止フィルム」「扉開き防止ストッパー」「ストッパー」の取付け事業は現在行っておりません。

2 自宅で生活するために（在宅避難）



災害時はライフラインが停止します。そうした状況下でマンションに留まって生活するには、様々なものを備えておく必要がありますが、特に重要なものは、「水」、「食料」、「トイレ」です。準備するにあたって、マンションだからこそ起こり得る生活上の困難について予測しておきましょう。

マンション特有の困難

停電による断水

水道のくみ上げは電動ポンプで行われることが多いため、停電時にマンション内だけ断水してしまうことがあります。

エレベーターの停止

水や食料を補充するにも、敷地内の仮設トイレに行く場合にも、全て階段を使用しなければなりません。

排水管の破損

排水管が破損した場合、トイレの洗浄水やお風呂の残り湯などの排水はできなくなります。

飲料水の備蓄

人間は、食事ができなくても水だけで数週間生きられますが、水なしでは数日で命を失ってしまいます。十分な飲料水の確保が最も大切です。

健康維持に必要な水分摂取量 （一日分の目安）

体重 1kgにつき、大人の場合は 50ml、子供の場合は 100ml、幼児の場合は 150ml 程度が、1日に必要な水分摂取量の目安となっています。

大人	体重 60kg× 50ml=3.0L
子ども	体重 30kg× 100ml=3.0L
幼児	体重 10kg× 150ml=1.5L

防犯グッズもあると安心

セキュリティの強さがマンションの魅力ですが、停電するとエントランスのオートロッ

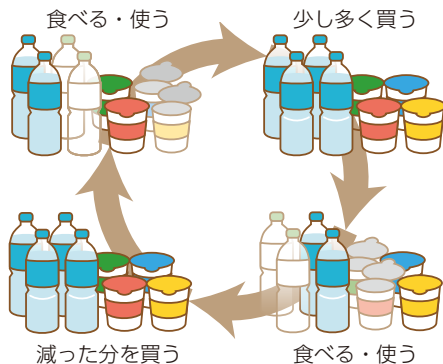
クが開錠したままになったり、玄関ドアや窓ガラスの破損によって戸締りが不十分になったりする可能性があります。こうした事態に備え防犯グッズを備えておくで安心です。

防犯グッズの例

- ・懐中電灯
- ・チェーン
- ・南京錠
- ・ビニールシートとガムテープ（割れた窓の補修）
- ・防犯ブザー
- ・窓に補助錠を取り付けておく
- ・鈴とロープ（窓際に設置）

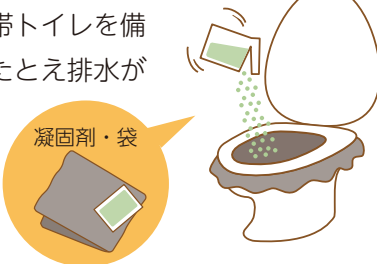
食料の備蓄

最近では味もよく種類もバラエティに富んだ非常食が市販されています。しかし、長期の在宅避難に備えた食料全てを非常食で賄おうとすると、費用がかかる上に消費期限の管理も大変です。普段から食べているものを多めにストックしておいて減った分だけ補充する「ローリングストック法」で備蓄をしましょう。



携帯トイレを備える

災害用の携帯トイレを備えておけば、たとえ排水ができなくても自宅のトイレを使用して排泄が可能です。



必要な量を計算する

4人家族を例に10日分を準備した場合を想定してみます。1日1人5回トイレを使用すると仮定した場合、1日5回×4人×10日分＝200回分という計算になります。実際の使用数を計算してみると思ったより必要な量が多いと思われる方もいることでしょう。

使用後のゴミ

使用後の携帯トイレは量が多く、重量もかなりありますが、マンションのごみ置き場に出せない場合は、各世帯で管理しなければなりません。こうした事態に備え、防臭機能の高い製品を準備したり、マンション全体で保管のルールを決めておいたりすることが求められます。

Part
2

排水のルールを決めましょう

配管が破損している状態で排水してしまうと、汚水がマンション内にあふれてしまいます。対策として、例えば「震度6弱以上の地震があった場合は管理会社による配管の点検が終わるまで排水しない」というようなルールを管理組合で決めておくことで安心です。



3 被害発生に備える



火災や建物の損壊など、非常事態が起こった際の行動についても確認しておきましょう。避難経路や居住者用の消火設備を防災訓練で確認しておけば、いざというときに落ち着いて行動することができます。

エレベーターは使用禁止

大地震の後に避難するとき、たとえ稼働していたとしてもエレベーターを使用してはいけません。非常階段が使用できない場合もあるため、他の手段も考えておきましょう。

もしもエレベーターに閉じ込められてしまったら

すでに乗っているときに揺れを感じたら、全部の階のボタンを押し、開いた階で降ります。閉じ込められた場合には、非常電話で連絡を取り、冷静に救助を待ちます。

蹴破り戸を破って移動する

玄関から避難できない場合、バルコニーの戸境の蹴破り戸を破って避難します。打ち破る際は向こう側の安全を確認し、ケガを防止するためハンマーなどの道具を使用します。



避難ハッチで下の階に降りる

避難ハッチは、玄関から避難できないときや非常階段が使えないときに使用します。どの部屋のバルコニーに設置してあるか図面で確認しておきましょう。

避難ハッチの操作手順

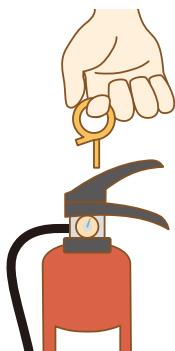


もしも火災が起きたら

マンション内で火災が発生したら、避難する前に初期消火を行います。消火器と屋内消火栓は居住者でも使用できる消火設備です。炎が天井まで達してしまったら危険なので避難しましょう。



消火器の使い方



① 安全ピンを引き抜く。



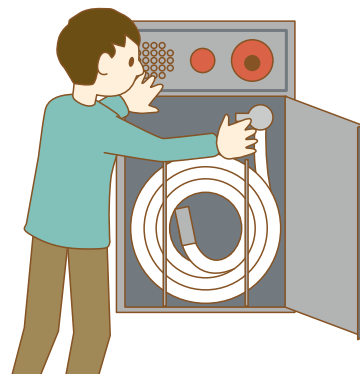
② ホースを持つ。



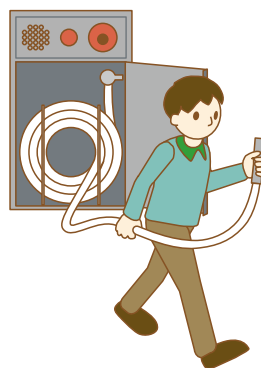
③ レバーを強く握って火元に放射する。

屋内消火栓の使い方

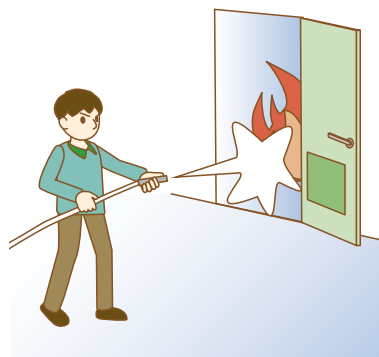
下の図のように一人で操作するものが多いですが、二人で操作するものや、はじめに起動ボタンを押すタイプのものもあります。使用方法は扉の内側に表示されています。



① バルブを解放し、ポンプを起動する。



② ホースを持ち、出火箇所へ向かう。



③ ホースノズルのコックを開き放水する。

4 避難先を決めておく



災害の種類により避難する場所
は異なります。やむを得ず避難す
ることになったときに行く場所を
家族で決めておきましょう。避難
するときには、避難先で必要なも
のをまとめた、非常持ち出し袋を
持って避難しましょう。

大規模水害に備える

区内全戸に配布した「江戸川区水害ハザードマップ」では、洪水と高潮発生時に区内で発生する浸水被害について解説するだけでなく、付録の「わが家の広域避難計画」には、避難するタイミングや避難先を書き込むことができ、オリジナルの避難計画を作成できます。大規模水害についてのより詳しい情報は江戸川区水害ハザードマップをご覧ください。

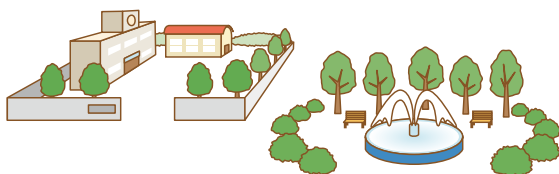


大地震発生時の避難先

マンション周辺で火災が拡大している緊急時は「避難場所」へ一時的に避難します。避難す

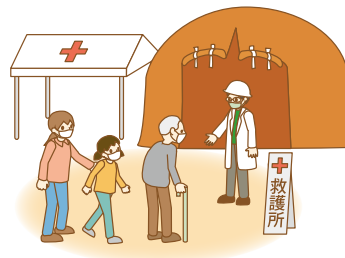
るときは、家族やマンション居住者でまとめた「非常持ち出し袋」の取付け作業は、避難先で行ってください。状況が落ち着いた後、自宅マ

ンションでの生活が困難な場合は「避難所」で生活します。避難所は全区立小中学校（閉校した学校を含む）と一部の高校等を指定しています。区ホームページで場所を検索できます。



医療と給水の拠点

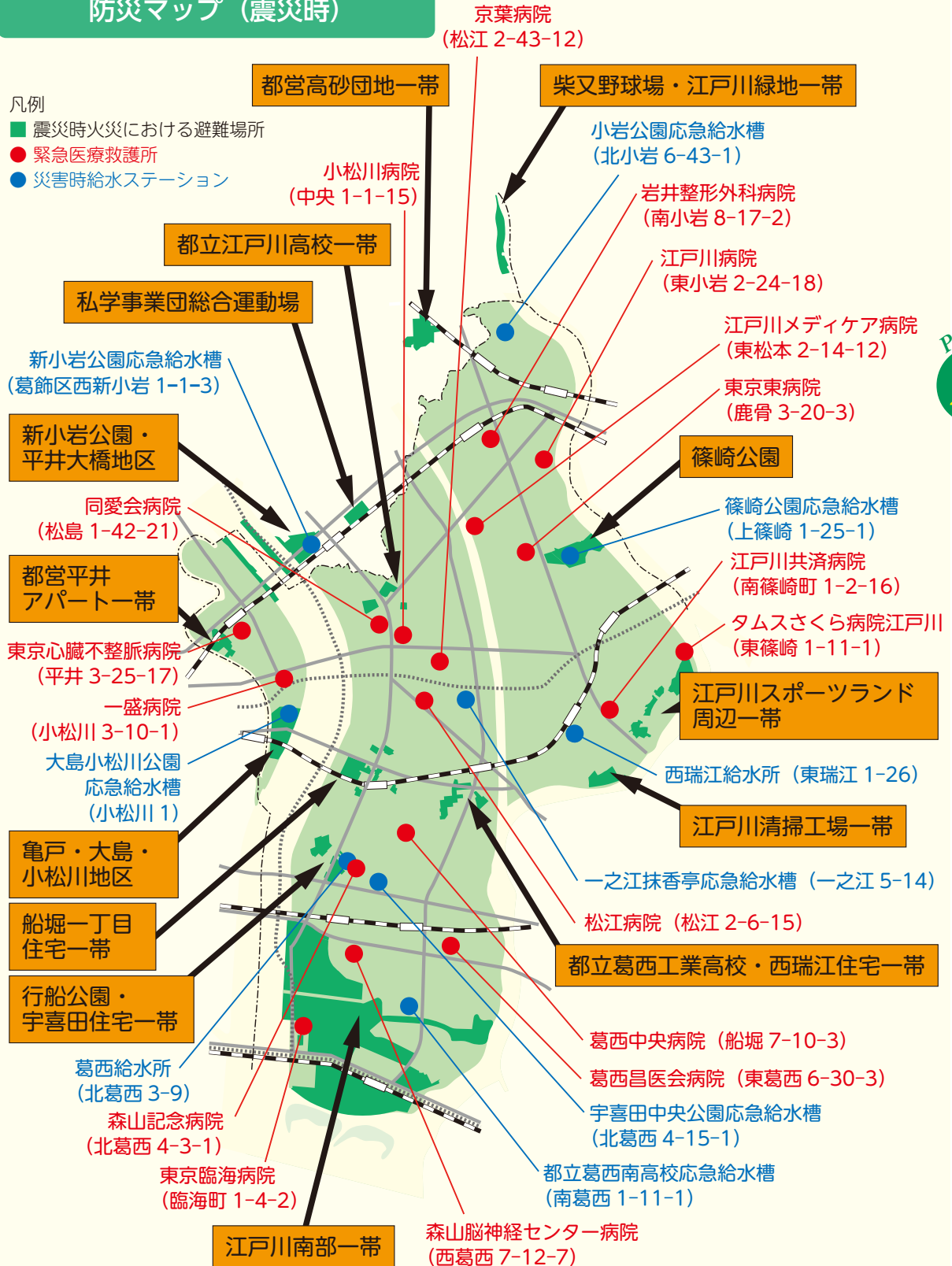
大地震発生時、区内の診療所やクリニックは休診となり、17か所の病院の近接地に開設される「緊急医療救護所」で集中的に医療活動が行われます。また、断水した場合には「災害時給水ステーション」で水の配布が行われます。いずれも事前に場所を確認しましょう。



防災マップ（震災時）

凡例

- 震災時火災における避難場所
- 緊急医療救護所
- 災害時給水ステーション



5 安否確認の方法



家族が別々の場所にいるときに、災害が発生することもあります。電話は通じにくくなるため、安否確認ツールの使い方を覚えておきましょう。以下に紹介するサービスは毎月1日と15日に体験利用ができます。

災害用伝言ダイヤル（171）

一般電話、公衆電話、携帯電話などから利用できます。

伝言の録音方法

171にダイヤル

▼ガイダンスが流れます

録音の場合①

▼ガイダンスが流れます

電話番号をダイヤル

▼ガイダンスが流れます

メッセージを録音

伝言の再生方法

171にダイヤル

▼ガイダンスが流れます

再生の場合②

▼ガイダンスが流れます

電話番号をダイヤル

▼ガイダンスが流れます

メッセージを再生

相互連携

それぞれのサービスは相互に連携しているため、登録された内容を他のサービスから確認することができます。

災害用伝言板（web171）

安否確認を目的としたweb上の伝言板です。



電話番号を
入力

伝言の登録

伝言の確認

Google パーソンファインダー

氏名による安否情報の登録と検索ができます。

※こちらのみ常時体験可能



氏名を入力

安否情報の登録

安否情報の確認

6 情報収集の方法



災害時は信頼できる情報に基づいて行動することが大切です。テレビ、ラジオ、インターネットなど様々な手段を使いましょう。以下に紹介するサービスでは、江戸川区が発信する災害情報を入手することができます。

Part
2

江戸川区防災アプリ

避難所の開設状況など、区の防災情報がアプリ一つで分かります。



iOS 版

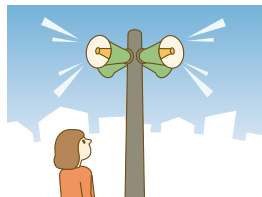


android 版

防災行政無線

区内 288 か所に設置しているスピーカーから放送を行います。放送内容は電話や区ホームページ、えどがわメールニュース、FM えどがわで確認できます。

防災放送確認ダイヤル
03-3652-1284
(通話料がかかります)



江戸川区公式 X @edogawa_city

アカウントをお持ちの方は災害に備えてフォローしてください。



FM えどがわ 84.3MHz

大地震などの災害時、FM えどがわでは区内の情報を優先して放送します。また、緊急の場合は区役所から直接放送を行います。



えどがわメールニュース

登録されたメールアドレスに情報を配信します。登録は無料です(通信料はかかります)。登録を希望される方は、下記アドレスへ空メールを送信してください。

t-edogawa@sg-p.jp



東京都防災アプリ

防災対策を楽しく学べるだけでなく、災害情報の収集など、いざというときにも役に立つ機能を持ったアプリです。



iOS 版



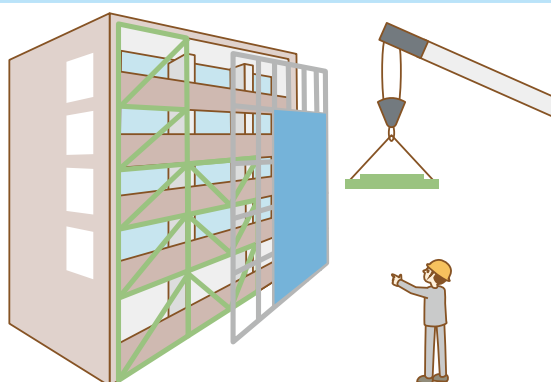
android 版

管理組合や 自治会の 防災対策

たくさんの世帯が集まっているからこそ

大勢の世帯が集まって暮らしていることは防災の面で有利に働きます。個々の住人が少しずつ費用を負担することで建物の防災機能を高め、災害発生に備えた体制を作っておくことでいざという時に助け合うことができます。

1 建物自体の耐震性能を調べる



居住者の生命を守り、大地震発生後もマンションでの生活を継続するためには、主要構造部の耐震性が高いことが必須条件です。

詳しくは区ホームページの「マンションに関する相談・助成」というページをご覧ください。



旧耐震基準の分譲マンションが対象

耐震診断を必要とするのは、1981（昭和56）年5月以前に建築確認を受け、旧耐震基準によって建てられたマンションです。条件に該当する場合、まずは管理会社や江戸川区の窓口に相談してください。

問合せ：建築指導課耐震化促進係

03-5662-6389

耐震改修工事

耐震性が不足していた場合、耐震改修工事を行う必要があります。工法の選定にあたっては専門家の助言を受けつつ、工期と工費、工事中の影響、工事後の住環境も考慮に入れます。

江戸川区の助成制度

旧耐震基準の分譲マンションを対象に費用の助成を行っています。

種類	助成率
耐震診断費用	3分の2
改修設計費用	3分の2
改修工事費用	2分の1

※適用には条件があります。詳しくはお問い合わせください。

※緊急輸送道路沿道の場合、助成率が異なることがあります。

合意形成が成功のカギ

耐震改修工事には多額の費用が掛かります。そのため、管理組合には、検討過程を公開して、各居住者の理解を得ることが求められます。

2 設備の防災対策



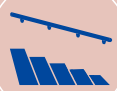
災害発生後にマンション内での生活を継続するためには、設備の防災対策が欠かせません。老朽化に伴う設備更新や大規模修繕は災害に強い設備を導入するチャンスです。加えて、共用廊下やバルコニーなどの主要構造部以外の耐震性能を確認することも大切です。

Part
3



設備の耐震化

高架水槽などの設備が最新の耐震基準を満たしているか確認してみましょう。最近ではリース契約を活用し、一時的な出費を抑えて各世帯のドアや窓を耐震性能の高い製品に交換している事例もあります。



避難経路の安全対策

階段に手すりを取り付けると、避難誘導時の安全性が向上します。また、避難ハッチを鉄製からステンレス製の物に交換すると、風雨による腐食を防げます。



エレベーターの地震対策

後付けの装置で、地震発生時の閉じ込めを防ぐことができます。一例として、「P波センサ付地震時管制運転装置」を取り付けると、初期微動を感知して大きな揺れが来る前に最寄り階に停止させることができます。また、閉じ込め対策として、防災用品を入れた小型のキャビネットなども販売されています。



浸水対策

出入口や換気口などの開口部や、地下の電気設備を守るためには、浸水防止設備の設置が有効です。

修繕計画を見直す

大規模修繕は管理会社との協力が欠かせませんが、管理組合自ら修繕周期や施工方法を見直したり、業者選定に関わったりして、

新技術を導入しつつコスト削減に成功した事例もあります。修繕には多額の費用が掛かるため、長期的な資金計画を立てるとともに、計画の変更にあたっては各居住者の合意形成が重要です。記の「突っ張りポール」「開き防止ストッパー」「扉開き防止ストッパー」は現在行っておりません。

ール」
ストッ

3 防災用品の準備



大規模災害発生時はマンション居住者が協力して救出活動や応急手当を行います。こうした活動に使用する防災用品を事前に準備しておきましょう。

購入前に考えること

誰が、どんな場面で、どのように使用するかを先に考えます。そうすると実際に役立つものを購入することができます。まずは、マンションの管理組合や自治会で災害対策本部を編成し、災害時にどのような活動を行うか考えることから始めます。

防災用品の例

災害対策本部を立ち上げるなら

パソコン、モバイルルーター、ラジオ、ホワイトボード、ハンドマイク、模造紙、文具、投光器、ポータブル蓄電池

安全確認をするなら

ヘルメット、軍手、懐中電灯、トランシーバー

救出活動をするなら

救助工具セット、油圧ジャッキ、防刃手袋

応急救護をするなら

医薬品、包帯、タオル、毛布、担架、マスク、ウェットティッシュ、ビニール手袋、フェイスガード

マンションに留まる住民の支援をするなら

水、食料、災害用トイレ、毛布、暖房器具、ポリタンク

各居住者に知ってもらう

マンションとしてどんな防災用品を持っているかみんなに知らせましょう。例えば、防災訓練の際に備蓄食料の試食会をしたり、災害用トイレを組み立ててみたりすることで多くの人が体験できる機会を作れます。

様々な視点を生かして準備する

高齢者や障害者の方など、様々な状況の居住者に体験してもらうと新たな発見があります。また、男性の多くが出勤している時間帯もあるので、女性や子供の視点を取り入れることも重要です。

4 地震保険



地震保険は通常の火災保険では補償されない地震による火災や建物の損壊をカバーする保険です。様々な情報を集めた上で、管理組合として加入するかどうかを検討しましょう。

火災保険とセットで加入

国と民間保険会社が共同で運営しているため、どの保険会社でも保険料と基本の補償内容は同じです。単独では契約できず、必ず火災保険とセットで加入します。

復旧費用に充てる

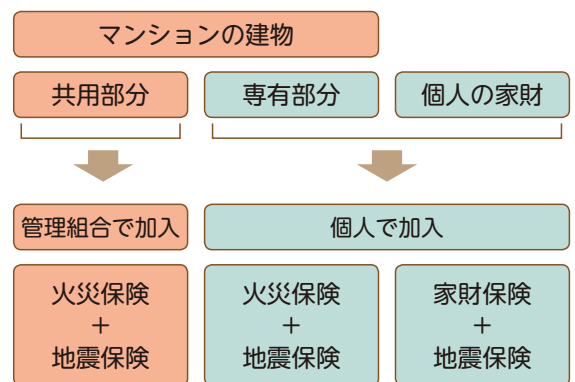
地震による被害を受けた場合、多額の復旧費用がかかります。東日本大震災や熊本地震の際にも、多くのマンションが建物復旧の費用に保険金を充てています。

損害の認定

地震保険は、主要構造部の損壊の程度に応じ

て保険金が支払われます。非構造部(例：玄関ドア、配管設備など)の被害は補償対象外ですが、主要構造部で被害が認定されれば、保険金でこうした部分の補修を行うこともできます。

誰がどの部分の保険に加入するか



水害時の保険

水害時の保険は水災補償という名称で火災保険の特約に位置付けられています。マンションであっても低層階は浸水する可能性があります。まずは水害ハザードマップを確認し、お住まいのエリアの浸水想定を調べてから特約を付けるかどうかを検討しましょう。

補償範囲を調べる

水災補償を付けていた場合でも、浸水する恐れのある重要な設備が補償の範囲かどうか確認が必要です。

浸水被害にあったとき

保険金請求のため、清掃前に浸水した場所の写真撮影しましょう。浸水した高さが分かるようにメジャーと一緒に撮影してください。

5 災害対策本部の編成



災害対策本部は、避難を呼び掛けて住民の安全を図ったり、救出活動を組織したりする際に司令塔の役割を果たします。災害が起こる前に災害対策本部の編成を決めておきましょう。

役割分担を明確に

災害対策本部を編成するにあたり、自分たちのマンションで起こる被害を想定し、管理組合や自治会にどのような役割が求められるか考えます。その役割をどのように分担していくか明確にしていくと、迅速に災害に対処する体制を作ることができます。

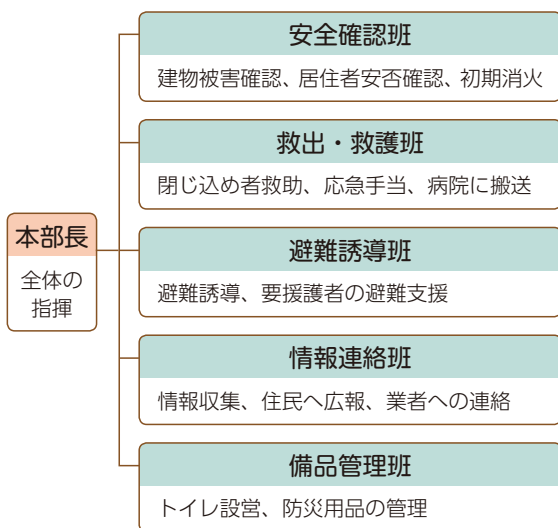
柔軟性

災害発生時に災害対策本部のメンバーが必ずいるとは限らないため、役割や権限を特定しすぎない柔軟性を持たせましょう。

普段から災害対策本部で準備できること

- ・ 災害時の初動体制の確立
- ・ 災害対応マニュアル作成
- ・ 居住者の名簿作成
- ・ 各居住者の防災意識向上
- ・ 防災訓練の企画・運営
- ・ 防災用品の購入・維持管理

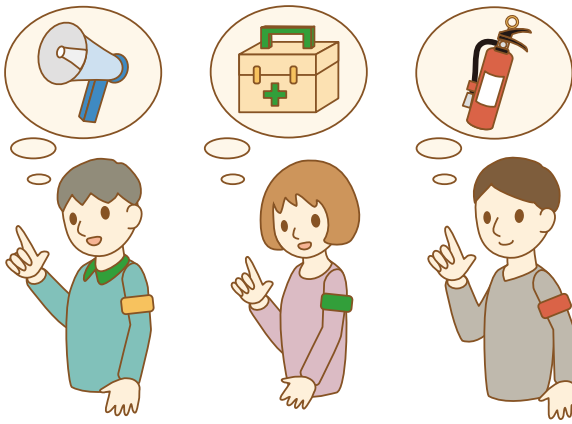
組織図の例



継続的に防災に取り組む

任期が1, 2年の管理組合役員にとっては、災害時に機能する体制を作るのはなかなか難しいものです。防災の取り組みを継続的なものにするために、防災専門の委員会を組織したり、確実に後任に引き継ぐことができる体制を作ったりすることが必要です。

6 災害対応マニュアル



マニュアルには災害対策本部の初動対応と各居住者が守るべきルールを記載します。各自がマニュアルに沿って冷静に行動することができれば、混乱を最小限に抑えることができます。

Part
3

防災マニュアルに盛り込むこと

- ・本部の編成と役割分担
- ・初動対応フロー
- ・居住者の安否確認フロー
- ・建物の安全確認フロー
- ・非常用設備の利用ルール
- ・緊急時の連絡先
- ・各住戸での排水のルール

備え付けのマニュアルを見直す

管理会社が準備した備え付けのマニュアルは一般的な内容が書かれている場合がほとんどです。マンションの特性に合わせた独自の内容を盛り込んで、実際に役立つマニュアルに改訂しましょう。

誰でも分かりやすいマニュアル

発災する時間によって、災害対策本部のメンバーが少ない場合もあります。マニュアルには、写真や図を用いて誰でも分かりやすくしましょう。例えば、非常用電源の使用方法を写真付きで解説しておけば、その場にいる人で対処できるかもしれません。

マニュアル作成にあたって 考慮すべき要素

- ・マンションの立地
- ・形状（横長か高層か）
- ・複数棟に分かれているか
- ・居住者の人数
- ・居住者の年齢構成

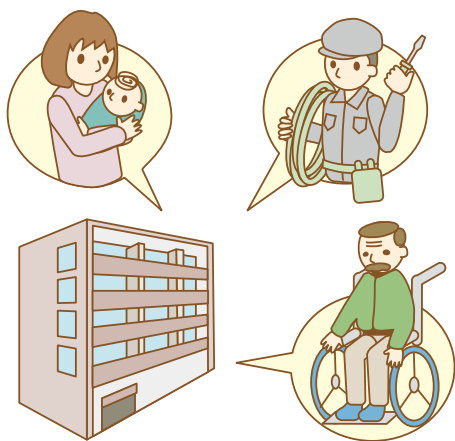
ある高層マンションでは

神奈川県川崎市のある高層マンションでは、停電時に各階を行き来して情報を伝えるのが困難なため、5階ごとに拠点を設置して

災害対策本部と情報のやり取りを行う仕組みをマニュアルで定めています。

※「なおい、上記の「突っ張りポスター」を「避難防止フィルム」の取付け事業は

7 居住者名簿を作る



災害用の居住者名簿を作成しておく、安否確認や閉じ込められた人の救出を迅速に行うことができます。名簿を作る際には、プライバシーを保護するために管理・運用ルールを定めましょう。作成した後も居住者は入れ替わるので定期的に更新が必要です。

記載する内容の例

- ・各部屋の使用状況（居住用、事務所用など）
- ・家族構成
- ・緊急時の連絡先
- ・援助が必要かどうか

管理・運用ルールの例

作成する前に管理組合であらかじめルールを決めておきます。この際、各居住者に十分に説明して理解を得る必要があります。

- ・作成する目的を明確にする。
- ・保管場所と管理責任者を定める。
- ・災害時の使用方法を定める。
- ・名簿への記載は任意にする。

人材発掘にも役立つ

名簿に「災害時に役立つスキル」の項目を作っておくと、災害時に活躍する人材を見つけることができます。マンションには様々な職業の方が住んでいます。例えば、電気工事士や看護師の資格を持つ方は災害時に必要とされる場面があるはずです。また、専門的な資格でなくても、力が強い、料理が得意といった特技も災害時は役に立ちます。

こんな事例もあります

神奈川県横須賀市のあるマンションでは、名簿に、かかりつけの病院の連絡先、担当医師、服用している薬などの情報を記載しています。管理上の決まりを設け、目的外では絶対に使用しないように気を配る必要がありますが、実際に急病人が発生した際に役立ったこともあるとのこと。

8 防災訓練



防災訓練は居住者の防災意識を高めるとともに、住民同士が交流を深める良い機会となります。一人ひとりの防災意識が高まれば、災害に備えた組織作りや設備改修を行う際の理解も得やすくなります。目的に応じて様々な訓練を企画すると効果的です。



一つのテーマを短時間で

訓練の課題を一つに絞り、一時間程度の短時間で集中して取り組むなら、参加者の負担も軽く効果的に実施できます。例えば、制限時間を決めて安否確認をやってみる、といった訓練でも十分効果があります。



参加率を上げる

東京都荒川区のあるマンションでは、訓練の参加率が低いことに頭を悩ませていました。そこで、訓練をイベント化し、景品を準備してビンゴ大会を開催したところ、家族での参加が増えたそうです。イベント形式の訓練は大勢の人を集めることができます。



防災設備体験ツアー

居住者がマンションの防災設備をツアー形式で回ります。その際、使い方を詳しく説明し、実際に触ってもらいます。スタンプラリー形式にして賞品を用意するといった、子供でも楽しめる工夫も有効です。



災害対策本部を立ち上げる

実際に災害が起こったことを想定した本格的な訓練を実施するのなら、いざというときの対応力が向上するでしょう。災害対策本部に集まるところから始め、マニュアルに沿って初動対応の手順を確認します。訓練の結果を踏まえて、マニュアルを見直すこともできます。

※「なおい、上記の「突っ張りポール」「飛散防止フィルム」は「屏開き防止」の取り付け事業は「現在行っている」。

Part 4

災害が 発生したとき

自分たちのマンションを守る

大きな災害が起こると、多数の被害が発生する都市部では、公的機関による救助活動をすぐに期待することはできません。マンション内の居住者で救助隊を組織して、安否確認や閉じ込められた人の救助を行います。

1 災害対策本部の設置



大地震が起こったら、なるべく早く災害対策本部を設置して、被害状況の把握と必要に応じた対応を行います。

災害対策本部の活動フロー

建物の被害把握、安否確認

救助・救護活動、避難誘導

情報収集と居住者への情報発信

マンションに留まる住民の支援・避難所との連携

復旧に向けた活動

活動を記録する

ホワイトボードや模造紙にすべきことをリスト化しておき、進行状況を記録します。情報共有を行うことで、災害対策本部の運営をスムーズに行うことができます。

大規模水害のときは…

広域避難が原則：大規模水害の発生が予測されるときには、浸水の恐れがない地域に「広域避難」することが原則です。この際、ステッカーを玄関ドアに貼り付けるなど、無事であることが分かるようにすると、マンション内での安否確認をスムーズに行うことができます。

垂直避難の想定も：区内では、最も深いところでは3階程度まで浸水する場所もあります。広域避難が間に合わなかった場合のために、低層階の居住者を高層階で受け入れるこ

とも想定しておく必要があります。その際、2週間より長い時間、水道・電気・ガス・トイレ等が使えなくなることがあります。その間、生活できる備蓄品を準備してください。

2 被害の把握



被害の確認を行う際には、必ず複数人で行動し、災害対策本部メンバーの安全を確保して活動します。建物被害や閉じ込められた人を発見したら迅速に対応しましょう。

Part
4

KEEP OUT

建物被害

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ち入り禁止の表示を行います。活動をスムーズに行うため、点検リストを作成し、ステッカーやロープを用意しておきましょう。



救助・救護活動

協力して閉じ込められている人の救助を行います。救助資器材の使い方を事前に確認しましょう。消防署などで実施している講習会を活用し、応急手当てができる人材を確保しておくことも大切です。



居住者の安否確認

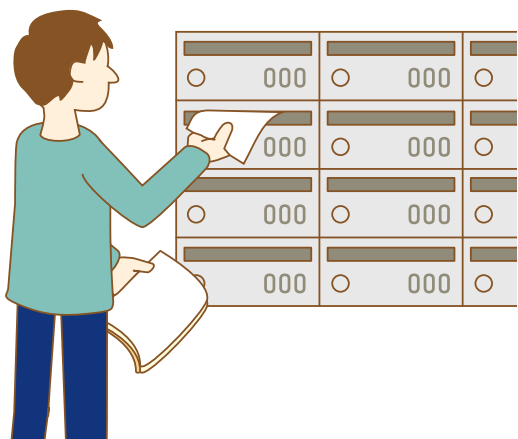
居住者名簿があると速やかに安否確認を行うことができます。東京都江戸川区のあるマンションでは「無事です！」と書かれたステッカーを居住者自身が玄関ドアに貼り付け、安否確認を素早く行うことができるよう工夫しています。



火災が発生したら

マンションの消火設備を使用して初期消火を行います。天井に届くまで火が燃え広がった場合は危険なので避難してください。避難誘導の際は、なるべく出火場所から離れたルートに誘導します。

3 情報共有



災害対策本部から積極的に情報を発信することで、居住者の情報不足による不安を解消できます。加えて、早期の復旧のために関係機関との連絡体制を整えておくことも大切です。

居住者への情報共有

ライフラインの復旧状況のような生活に関わる情報は、掲示板に貼り出して居住者に伝えます。特に重要なお知らせは集合ポストに配布しましょう。

関係機関

災害時に連絡する必要がある関係機関のリストを作り、定期的に更新しましょう。電話が通じない場合も想定し、一般電話以外の連絡先があると安心です。リストは災害対策本部に貼り出して、連絡漏れや重複を防ぎましょう。

連絡先リストの例

1	管理会社	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
2	エレベーター保守会社	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
3	警備会社	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
4	ガス会社	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
5	電力会社	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
6	NTT	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.
7	水道局	03-xxxx-xxxx ooooo@ne.jp.

SNS を活用する

居住者への情報発信では SNS の活用も有効です。2019 年の台風 19 号で浸水被害に遭った神奈川県川崎市のあるマンションでは、ラインのチャット機能を使用して、一度に 800 人以上に情報共有を行いました。

4 被災したマンションで暮らす



発災直後を乗り越えたとしても、被害を受けたマンションでの生活は困難が伴います。互いに助け合う体制を作るとともに、居住者が守るべき生活上のルールを定めておく必要があります。



安否確認と物資の運搬

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です。定期的に安否確認を行う体制を作りましょう。加えて、自宅まで水や食料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などの対応も必要です。



防犯パトロール

停電した場合、一般的にオートロックは開錠されたままになります。マンションの防音性の高さが増え、周囲が異変に気が付かない場合もあるため、定期的な見回りで不審者の侵入を防ぎましょう。



ごみ出しのルールを作る

大地震発生直後はごみの回収がストップします。再開したとしても通常より回数が減ることが想定されます。しかし、災害で破損した家具や使用済みの携帯トイレなどでごみの量は増えるため、マンションの集積場はすぐに満杯になってしまいます。混乱を防ぐためにごみ出しのルールを事前に作っておく必要があります。

ごみ出しルールの例

- ・災害時であっても分別していないごみは回収されないため分別を徹底する。
- ・敷地内で一時的なごみ置き場を作る。
- ・回収日以外のごみを集積場に出さない。
- ・衛生面に配慮した汚物置き場を指定する。
- ・大型の粗大ごみは回収日まで自宅に置いておく。

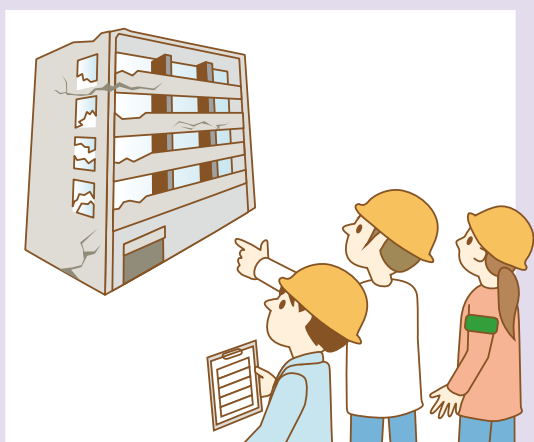
Part 5

マンションを 復旧する

復旧して暮らし続ける

大地震でマンションに被害を受けた場合、住み続けるための復旧活動が必要になります。復旧の内容は受けた被害の程度によって異なり、補修するか建て替えるかの選択をします。概ね以下のステップで進んでいきます。

1 復旧委員会の設置



発災直後の対応が落ち着いたら、管理組合の理事会の決議で復旧委員会を立ち上げ、計画の作成と居住者の合意形成を行います。専門的知識が求められるため、管理会社や建築士といった専門家にも参加してもらいます。

2 調査を受ける

I 応急危険度判定調査

二次災害防止を目的として江戸川区が実施する調査で、当面の建物使用の可否を応急的に判断します。

II リ災証明書発行のための調査

災害対策基本法に基づき江戸川区が実施します。リ災証明書は、被災者に対する公的支援を受けるために使用します。

倒壊していなくても全壊？

東日本大震災の被害を受けた仙台市内では、被災度区分判定調査で倒壊または大破と判定されたマンションは0でしたが、リ災証明書発行のための調査では100棟以上が全

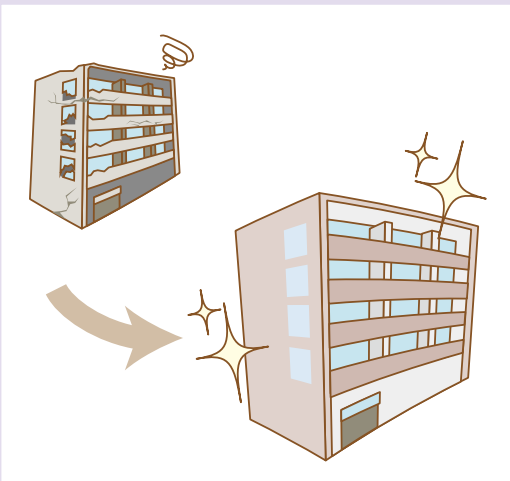
壊と判定されました。これほど結果に差があるのは、調査によって目的と基準が異なるためです。また、先に出た調査結果がその後に実施される調査に影響を与えることはありません。それぞれの調査が何のために行われるのか、事前に知っておくことが重要です。

Ⅲ 被災度区分判定調査

復旧計画作成の材料となる調査です。管理会社などの専門業者に依頼して実施します。建物

の沈下量、傾斜角度、主要構造体の損傷割合などによって、継続使用のための復旧の要否とその程度を判定します。

3 合意形成



意思疎通を図る

調査結果や専門家のアドバイスを基に復旧計画や資金計画を立てますが、決定にあたっては居住者の合意形成が欠かせません。熊本地震で被害を受けたものの1年半という短期間で建て替えの決議が成立したマンションでは、決議までに委員会を46回、全体説明会を13回開催し、個別面談も行ったとのこと。このように、各居住者が納得した上で決定することが重要です。

専門家の助けを借りる

復旧に関する技術的なこと、どの法律が適用されるかなど、一般の人には分かりにくい専門的な知識を必要とする場面では専門家の助言を受けましょう。

復旧に必要な賛成者数

工事の規模	必要な賛成者数
建て替え	区分所有権および議決権数の各5分の4以上
大規模な復旧工事 減失部分が全体の価格の2分の1超	区分所有権および議決権数の各4分の3以上
小規模な復旧工事 減失部分が全体の価格の2分の1以下	総会出席者の過半数

復旧成功3つのカギ

公的支援を活用する

前述した熊本のケースでは、マンション適正化・再生推進事業の交付金、優良建築物等整備事業、高齢者向け返済特例制度といった支援制度を活用しています。このほかにも、不動産登記や税制の特例措置を受けることができる場合もあります。

コミュニティの絆

住民同士の結びつきが強く、管理組合がよく組織されているマンションほど、復旧までの意思決定をスムーズに行えます。この記事で取り上げた熊本の事例で建て替え対応にあたった管理組合の方は「ほとんどの居住者が避難所に行っていたにも関わらず、区分所有者全員に連絡がついていたため、早期に建て替え決議を成立させることができた」と述べています。

