



マンション通信

第83号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

大規模震災時に必要な管理組合の対応を 学ぶなら、これがオススメです

江戸川区内マンション協議会副会長・東京防災学習セミナー講師 奥田 建蔵

最近地震が各地で起き、大規模震災を心配している方も多いと思います。首都圏では、関東大震災以来100年ほど震度7クラスの地震が起きておらず、いつ起きてもおかしくないと言われています。

皆さんの中には“震災対応の用意がまだできていない”といったマンションの方もいらっしゃると思います。いざ進めようとしても“何から始めて良いかわからない”“どのように進めれば良いかわかりにくい”点もあるのではないのでしょうか。

今回は、これから“震災対策を進めたい”管理組合の皆さんに、震災対策の学び方をご紹介します。大規模震災時にマンションで必要な対応が取れるために、あなたのマンションに合う方法を選んで、管理組合や住民の皆さんと一緒に対策を学んでみてはいかがでしょうか。



ご紹介する方法は、「ネットワーク参加」「防災訓練の視察」「地震対応箱^{MEAS}」「東京防災学習セミナー」です。マンション協議会でご相談にのっていますので下記までご相談ください。

江戸川区内マンション協議会 担当：永田
電話：03-3688-0771
E-mail:nagisakk@pb4.so-net.ne.jp



～CONTENTS～

- 大規模震災時に必要な管理組合の対応を学ぶなら、これがオススメです・・・・・・・・・・1～5
- 8月15日から管理計画認定制度が始まりました・・・・・・・・・・・・・・・・・・6～7
- 江戸川区からのお知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

管理組合におすすめする 震災時の対応を学ぶ4つの方法

これからマンションで防災活動を進める方は「ネットワーク参加」「防災訓練の視察」から始めてはいかがでしょうか。大規模震災時に必要な対応を学ぶなら「地震対応箱」「東京防災セミナー」がオススメです。

ネットワーク参加



「災害対応」セミナーの様子

マンション協議会では年間を通じて「災害対応」をテーマに、セミナーやグループでの意見交換をしています。各管理組合の防災対策事例の共有や進め方やノウハウの情報交換、共同アンケートの実施等、地域でマンションの防災を作り広める活動をしています。あなたも参加しませんか。

訓練視察で学ぶ



訓練を視察すると進め方がわかります

これからマンションの防災対策を進める方におすすめなのが“防災訓練”視察体験です。安否確認の取り組みや住民に向けた説明会、フロア担当者の組織運営や備品倉庫の見学等、どのように進めたらいいかわかるようになります。マンション協議会へご相談ください。

地震対応箱を活用



地震対応箱はマンション管理組合の必携ツール

地震対応箱 MEAS は、熊本地震の被災対応ノウハウを体系化したもので、被災時何をしたら良いかという手順がすべて載っています。この指示書をもとに、被災時の学習や訓練をしておけば震災時への対応を備えることができます。また、被災直後から対策本部の立ち上げや復旧まで必要な知識が入っていますので、事前に理事会や防災会で把握し、マンションの防災対策を進めておきましょう。

東京防災で学ぶ



東京防災学習セミナーで住民が学ぶ様子

東京防災学習セミナーは、マンション防災の講師が派遣され、講習会を自分のマンションの集会室等で開いてくれるセミナーです。住民向けの自助の取り組み、管理組合向けにマンションの防災対策の進め方などを学ぶことができます。専門の講師と直接話す機会を持つことで、住民の防災意識の向上にも効果が期待できます。無料ですので活用してはいかがでしょうか。

被災から復旧まで「地震対応箱 MEAS」を活用、大規模震災時の管理組合の対応方法を学べます。

大規模震災時に必要な対応を学ぶなら「地震対応箱」がオススメです。管理組合でマンションの震災時対応ができるように、被災時から復旧までの対応や手順や対策を学んでおきましょう。

地震対応箱は、被災時に必要な対応が記載された「指示書」を見て、被災時の初動対応・災害対策本部の立ち上げを、住民が動けるように作られています。管理組合に求められる「被害状況の調査方法」「震災復旧の全体マニュアル」「復旧工事の方法」まで、私たちが経験したことがない被災対応の全体を知ることができます。管理組合や防災組織で学んでおきましょう。



被災時の初動対応が書かれた指示書



地震時にこの箱を開けてください！

この中の**ミッションカード**には、**今あなた**がやるべきことが書いてあります。それを順番にやるだけです。

では、次のカードへ

あなたはミッション1・6の担当です。



Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

1

災害対策本部へのバトンタッチ

大変な中、ご苦勞様でした。
これ以降は、**災害対策本部(理事会)**のミッションです。
次のカード以降は、災害対策本部で活用して下さい。



Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

10

住民が動けるようミッションの指示書が入っています。この場合は、ミッションカード6枚のうち、担当するのは1と6の2つということです。

災害対策本部の設置や復旧の取り組みなど必要な対応がわかるようになっています。

震災後の流れ(タイムライン)

地震当日

- ▶ 自分の身を守る (家具の転倒など)
- ▶ 家族の安否確認
- ▶ 住居からの脱出
- ▶ 他の居住者の救助
- ▶ マンションの危険個所の把握と立ち入り禁止処置
- ▶ トイレの確保
- ▶ 炊き出し
- ▶ 情報収集と伝達

Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

30

地震当日に管理組合の必要な対応がタイムラインでわかるようになっています。

震災後の流れ(タイムライン)

地震翌日から1週間

- ① 応急危険度判定 (行政による2次災害防止のための調査)
- ② 災害対策本部の設置
- ③ 連絡先の確認 (携帯電話番号、メールアドレス)
- ④ 住民による建物の被災状況の把握 (別紙マニュアル参照)
- ⑤ 役所による応急危険度判定の対応と結果の把握
- ⑥ 応急修理
- ⑦ ライフライン復旧
- ⑧ 第1回目被災状況と今後のスケジュール住民説明会

Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

31

震災復旧への流れや管理組合の活動モデルがカードになっています。

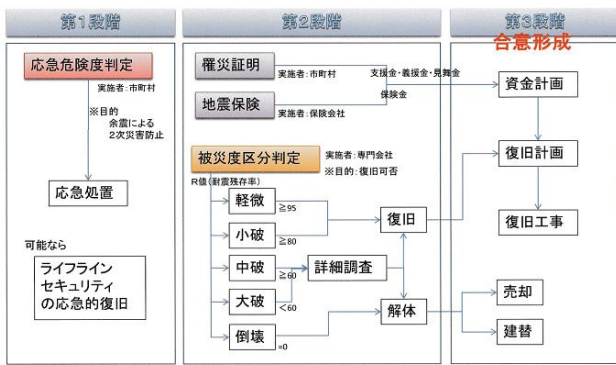
対応が指示書に



多くの人にとって大規模震災はこれまで経験したことがないことです。被災時に必要な対応が指示書になっているので対応を進められます。

震災復旧の流れ①

震災復旧の流れ



28

災害対策本部の立ち上げ方

ミッション7

災害対策本部を設置する(理事長)

※下記のような組織を作って、情報コーナーへ掲示してください

〇〇マンション管理組合 災害対策委員会組織図

| 担当 | 担当内容 | 管理組合役員 | | | | 協力依頼者 | | | |
|------|-------------------------|--------|---|----|----|-------|---|----|----|
| | | 氏名 | 様 | 号室 | 電話 | 氏名 | 様 | 号室 | 電話 |
| 委員長 | 統括責任者 | | | | | | | | |
| 副委員長 | 各種の代表者として住民の意見調整、委員長を補佐 | | | | | | | | |
| 総務 | 庶務 | | | | | | | | |
| | 計画 | | | | | | | | |
| 渉外 | 公的機関 | | | | | | | | |
| | 工事関係 | | | | | | | | |
| 会計 | 復旧予算の管理、資金調達の情報収集、折衝 | | | | | | | | |
| 広報 | 住民向け広報誌などで住民への情報伝達 | | | | | | | | |
| 書記 | 委員会の議事録作成 | | | | | | | | |

Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

11

管理組合が災害対策本部を設置し取り組む対応が、指示書として入っています。本部の立ち上げ方法・安否確認・トイレ対策などを行います。

震災復旧の流れ②

震災後の管理組合活動のモデル

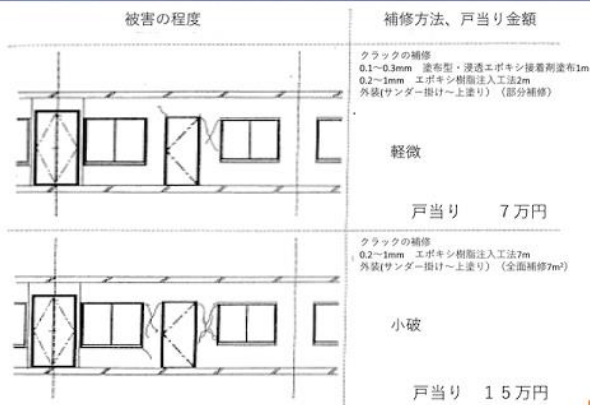


29

震災復旧の流れが、震災当日・1週間・1週間以降・3ヶ月以降とタイムラインでまとめられています。被災後の流れと手順がわかります。

復旧工事の方法と金額の目安①

廊下非構造壁の補修方法と復旧金額の目安(例)

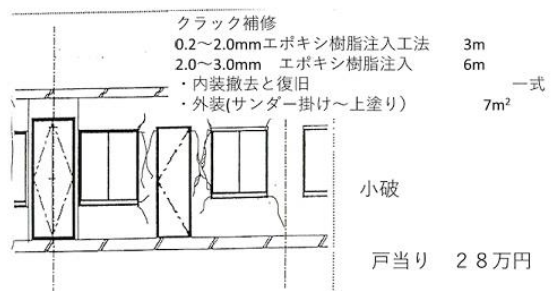


Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

49

復旧工事の方法と金額の目安②

非構造壁の復旧金額の目安



Copyright © 熊本県マンション管理組合連合会 All Rights Reserved.

50

大規模震災時にマンションの建物が被災した際の復旧工事の方法を知っておくことができます。補修方法や費用の目安がわかるので安心です。

「東京防災学習セミナー」を活用した勉強会を開催。 住民の防災意識を高め、対策の進め方を学べます。

東京防災学習セミナーは、マンション防災の講師が派遣され、講習会を自分のマンションの集会室等で開いてくれるセミナーです。住民向けの M1 コース、管理組合向けの M2 コースがあります。



東京防災学習セミナーの活用を理事会で話し合ってみてはいかがでしょうか。住民に呼びかけ集会室等でセミナーを開催し、無料で相談や意見交換ができる機会を持つことが可能です。



大規模震災が起きたとき
マンションで、
“必要な対応ができる”ために
知っておきたいこと。

M1 コース

マンション防災の基本

マンションにお住まいの方がまず行うべき備えとは何か、知りましょう(マンションの被害特性、家具転倒・落下防止対策、在宅避難、ゴミ・トイレ対策、浸水リスクなど)



M2 コース

みんなで進めるマンション防災

マンションにお住まいの方々と協力して取り組む防災の大切さや方法を考えましょう(防災訓練、初期消火、安否確認、要配慮者の視点、マニュアル作成例、浸水対策など)



<M1 コース>住民向けの自助啓発を目的とした講義です。講義は、「東京都の地震被害想定」「マンションでの地震被害」「地震発生直後の対応」「在宅避難の準備」「マンション内での共助」といった内容です。マンション住民の自助を促進するために、管理組合からセミナーの案内を住民に伝え参加を呼びかけましょう。

◆受講について

東京防災学習セミナーは、無料のセミナーです。10/31 までの申込みで 1/5~2/29 に対面方式で受講できます。(コース選択)

動画配信や DVD レンタル方式もあり、住民が参加しやすい方法も選べます。事前ヒアリングの際に、マンションの防災対策の状況や課題等を伝えておくと、自分のマンションに合った解決策へアドバイスをもらえます。マンションコース以外に、地域で取り組む要配慮者対策や風水害の早期避難など、さまざまなテーマでの研修もあり、コースを選び、複数回受けることもできます。

<M2 コース>管理組合や自治会などの防災を推進する組織向けの講義です。大規模震災が起きたときマンションで、“必要な対応ができる”ために知っておきたいことを学ぶことができます。講義内容は、1.被災するとどうなる 2.震災時直後の行動(応急編) 3.地震後の行動(復旧編) 4.地震前の備え(予防編)といった内容です。

<申し込み方法>

Web フォームもしくは FAX からお申し込みください。



Web フォーム

- PC・スマートフォン等から Web フォームにアクセス
 - 必要事項を入力
- Web フォーム : <https://tokyo-bousai.online/>

FAX

- 「令和 5 年度東京防災学習セミナー申込書 (FAX 申込用)」を記入
- 下記事務局宛てに FAX 送付

東京都防災学習セミナー事務局
(東京都受託事業者・株式会社イオタ内)
TEL:03-5542-0232 FAX:03-6747-0861



8月15日よりマンション管理計画認定制度が始まりました

<対象のマンション>

江戸川区内の既存の分譲マンション

<認定を受けるメリット>

- ◆住宅金融支援機構融資（フラット35）の金利が当初5年間年0.25%引き下げ
- ◆住宅金融支援機構融資（マンション共用部分リフォーム融資）の金利が年0.2%引き下げ
- ◆住宅金融支援機構債券「マンションすまい・る債」における利率の上乗せ
- ◆認定を受け一定の要件を満たしたマンションが長寿命化工事を実施した場合、翌年度に限り建物に課される固定資産税を1/2減額
- ◆市場におけるマンションの評価、管理水準の維持向上、地域価値の向上、空き住戸の減少

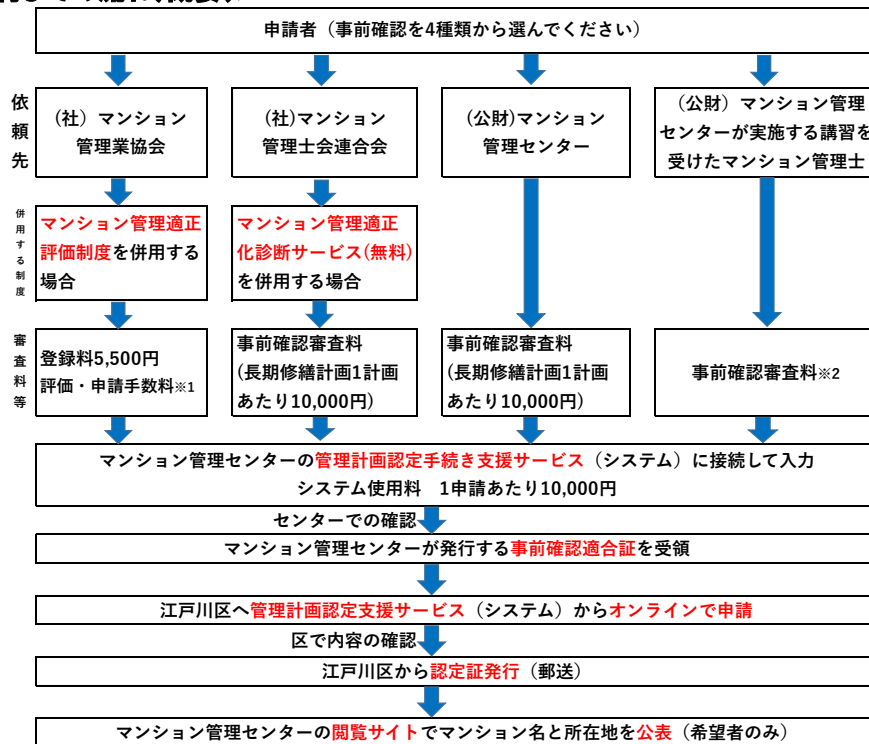
<認定基準>

| | |
|----------------|---|
| 管理組合の運営 | ①管理者等が定められていること |
| | ②監事が選任されていること |
| | ③集会在年1回以上開催されていること |
| 管理規約 | ④管理規約が作成されていること |
| | ⑤マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること |
| | ⑥マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること |
| 管理組合の経理 | ⑦管理費、修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること |
| | ⑧修繕積立金会計から他の会計へ充当されていないこと |
| | ⑨直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること |
| 長期修繕計画の作成、見直し等 | ⑩長期修繕計画が国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインを踏まえて「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること |
| | ⑪長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること |
| | ⑫長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること |
| | ⑬長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと |
| | ⑭長期修繕計画の計画期間全体で修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと |
| その他 | ⑮長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること |
| | ⑯管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること |
| 区の独自基準 | ⑰都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること |
| | ⑱昭和58年以前に建築されたマンションはマンションの管理状況届出書を区に提出していること |
| | ⑲平成17年以降に建築されたマンションは、管理組合等設立届を区に提出していること |

<申請手続き>

公益財団法人マンション管理センターのホームページにある管理計画認定手続きサービスにある利用規約を、よくお読みになって進めてください。入力後、事前確認適合証を取得したうえで区に申請してください。詳細は区のホームページ及び公益財団法人マンション管理センターのホームページをご覧ください。なお、申請するには総会決議が必要です。

<申請から交付までの流れ(概要)>



※1 評価者ごとの自由設定

※2 管理組合とマンション管理士との間でお決めください

<認定の有効期限>

認定を受けた日から5年間。更新する場合は更新申請をして認定を受ける必要があります。

<手数料>

システム利用料：1申請あたり10,000円

事前確認審査料等：制度によって変わるため、それぞれ事前確認先にお問い合わせください。

※区への認定申請料は無料です。

<問合せ先>

◆制度全般に関すること

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル ((一社) 日本マンション管理士会連合会)

電話 03-5801-0858 受付時間 月曜日～土曜日 午前10時～午後5時

◆事前確認・管理計画認定手続き支援システムに関すること

公益財団法人 マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続き支援サービス係

電話 03-6261-1274

◆マンション管理適正評価制度に関すること

一般社団法人マンション管理業協会 (又は管理委託業者)

電話 03-3500-2721

◆マンション管理適正化診断サービスに関すること

一般社団法人日本マンション管理士会連合会

電話 03-5801-0843

◆申請手続きに関すること

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 03-5662-6389

◆「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げに関すること

独立行政法人 住宅金融支援機構 「フラット35」 電話 0120-0860-35

「マンション共用部分リフォーム融資」 電話 03-5800-9366

◆固定資産税に関すること

江戸川都税事務所

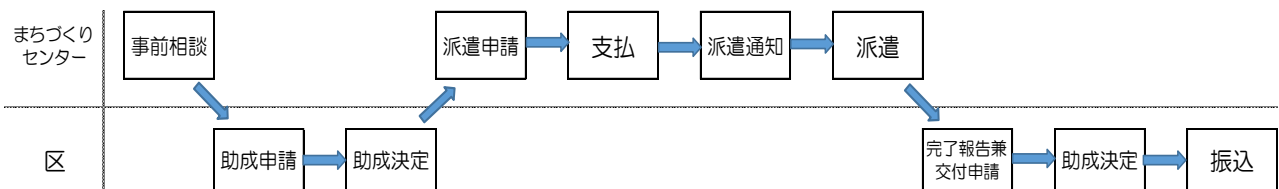
電話 03-3654-2151

下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係
電話5662-6389

マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するために、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2(千円未満知り捨て)です。**必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。**詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

【管理、建替え・改修アドバイザー制度(実施内容)に関する問い合わせ、申し込み先】

(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時(受付は15時まで)

相談場所：グリーンパレス2F 相談室(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)

定員：3組(予約優先・当日受付可)※3営業日前までにご予約ください。

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円(役職・資格などにより異なります)です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】志賀直哉(東葛西) 杉山一久(春江町) 中村博幸(中葛西)
増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) 五十音順