



マンション通信 第79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）

今始まっています、大規模震災時に対応できるマンション防災の取り組み あなたの管理組合でも始めませんか ～江戸川区内マンション協議会～

あなたのマンションは「大規模震災が起きた時、マンションの住民で必要な対応が取れる」ようになっていませんか？

「防災の取り組みが進んでいない」「防災を進めているが震災時の対応が決まっていない」「何をしたら良いかわからない」「何から始めたら良いかわからない」といった管理組合も、まだまだ多いのではないのでしょうか。

そこで、今回みなさんにお勧めするのが「4つのステップ」によるマンション防災です。

最近地震が多く発生し、住民から「マンションの防災を見直す必要がある」といった意見が出ているとの調査結果もあります。

あなたのマンションで、大規模震災に必要な対応が取れる取り組みを、この機会に始めてみませんか。これを読むと、大規模震災の対策に向けた取り組みのヒントが、見つかるかもしれません。

STEP1 被災するとどうなるかを知る 「熊本地震から学ぶ」



（熊本と結んで行った Web セミナーでの様子）

2021年より被災地熊本と協働で「熊本地震で、管理組合はどう動いたか」というセミナーを開いています。

これは、熊本地震でマンションでの避難生活や復旧を経験された方々に「発生時の対応」から「避難生活の取り組み」「被災したマンションの復旧工事」に至るまで、被災した時にどうなるか、その対応を

大規模震災時に、マンションで必要な対応が取れる

4つのステップ



～CONTENTS～

- 今始まっています、大規模震災時に対応できるマンションの防災の取り組み・・・1～6
- みんなで取り組む！マンション防災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- マンションの耐震性が気がかりなときは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 江戸川区からのお知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

教えて頂くものです。

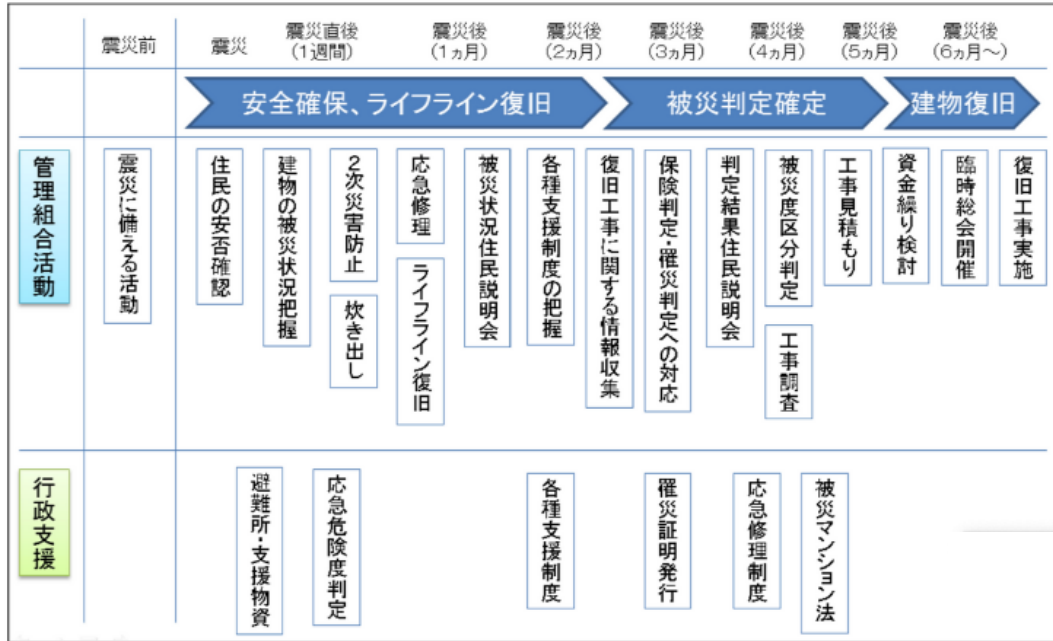
震度7の地震が起きた直後の対応から、一夜を明かし安否確認や救助をはじめ、被災した建物の危険箇所とトイレや水の対応など、実際の体験から、被災するとどうなるかを知ることができます。

セミナーに参加した方々からは「誰も経験したことのない災害に対する経験談、対応を聴くことができ、とても参考になったと共に考えさせられた」

「被災後の具体的な行動が分かってとても良かった」といった多くの意見が寄せられました。マンション協議会のホームページでも内容を紹介しています。

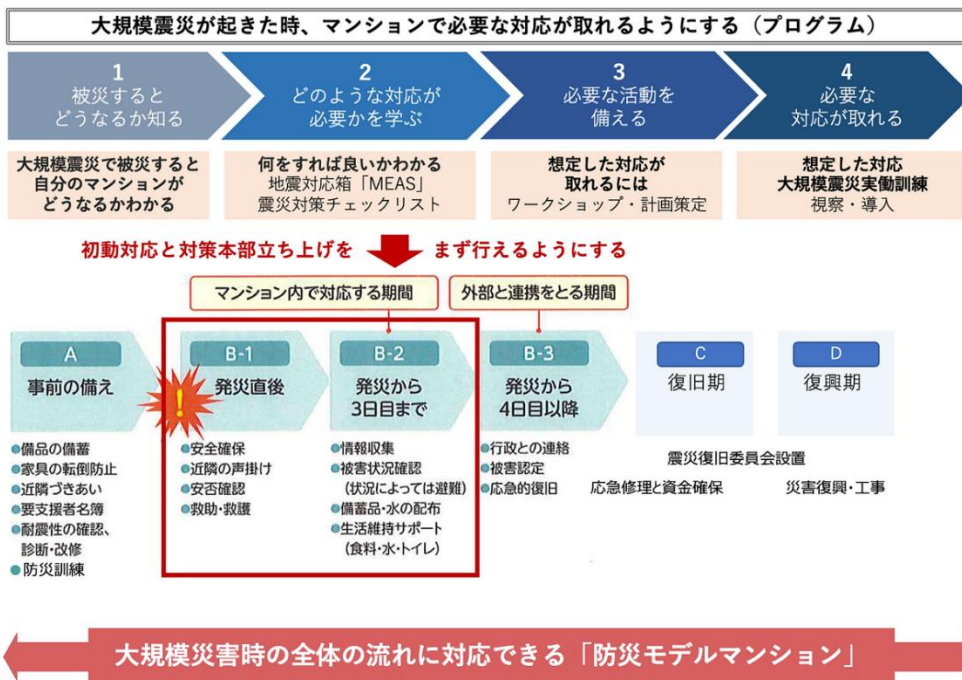
熊本地震の体験から、熊本県マンション管理組合連合会ではマンションでの被災体験や復旧工事のプロセスを収集し、専門家の先生とともに体系化した知恵を「地震対応箱MEAS^{メアス}」(※)にまとめています。

※mansion earthquake action sheet の略



資料提供：熊本県マンション管理組合連合会

STEP2 管理組合に必要な「被災直後」 「発生から3日間」とは



資料：公益財団法人マンション管理センター「震災対策チェックリスト」を参考に作成

大規模震災時に必要なことは、公助の支援が得られるまで、マンションの住民で助け合って避難生活を送ることです。

マンションの防災は、左下図の A 事前の備えから D 復興期までありますが、中でも大事なものは B-1 発災直後と B-2 発災から 3 日目までの対応です。



マンションが被災し、家族と自分の安否を確認したら、管理組合の防災担当は連絡を取り合い、安全が確保されるようであれば防災備品を取り出し、各階の安否確認を行います。

また、エレベータの閉じ込めの確認、メンバーで協力し合い建物の被害状況を調べて、二次災害の防止に取り組みます。



建物被害状況調査および二次災害防止 ヒロレ本山

- 4/14 21:30 熊本地震 余震(震度6)
- 4/15 建物点検→被害小、タンス類は転倒
- 4/16 01:30 熊本地震 本震(震度7)→停電
- 05:00 救済活動(全戸に声掛け、バールで救出)
- 4/17 09:00 理事会→被害状況点検→2次災害防止策



次に非常用トイレの利用や飲料水の確保などを行い、理事会で災害対策本部を設置します。こうした一連の活動は、大規模地震発生時の対応として平時にマンションの管理組合で「被災直後の対応マニュアル」として備えておくことが大切です。災害対策本部を設置したら、救出や救護・ライフライン停止時の対応、トイレの使用禁止などを行い、住民に必

要な情報を提供します。被災時に管理組合として必要な対応を知ることは大切です。

STEP3 必要な対応を備えるには 地震対応箱MEASの活用

被災直後から復旧復興まで、管理組合がどのような対応をすれば良いか、カード形式の指示書が入ったものが「地震対応箱 MEAS」です。大規模震災が起きた際に「地震対応箱 MEAS」があれば「何をしたらよいかわからない」「どのように動けばいいかわからない」ということがなくなり、何をすればよいかかわるので、しっかりした対応をとることができます。



(地震対応箱 MEAS)

被災直後にマンションにいる住民が動けるミッションから、災害対策本部を立ち上げ復旧へ向かう流れが、わかりやすいカードで全て入っています。



マンションで必要な対応のガイド役

「指示書」として徹底解説

「震災時にマンション管理組合はどのように行動すればいいのかわからない」「復旧工事に向けた組合員の合意形成はどのようにすればいいのかわからない」被災経験のノウハウを体系的にまとめた実践ツールです。1枚1枚のカードになっていて、管理組合と住民が取るべき行動が、わかるようになっています。

1 被災時直後の対応

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。



住民がとる行動がカードでわかりやすく

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

れ、使いやすいバインダー形式で作成されましたので、マンション住民が活用できる内容になっています。

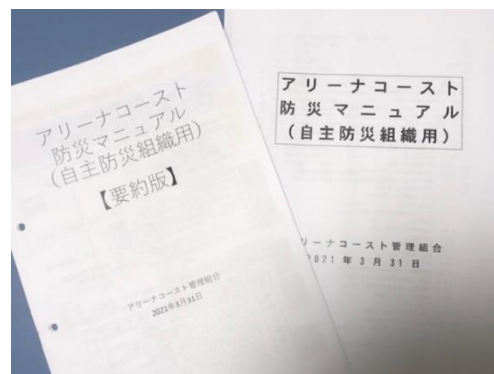


(なぎさ防災会 星さん(左)と鈴木さん(右))

アリーナコースト「自主防災組織マニュアル」と「初動対応マニュアル」

アリーナコーストでは、江戸川区に自主防災組織の登録を申請し、地区防災計画を立案して提出しました。このとき作成したのが「自主防災組織マニュアル」です。地震への備え・発生直後の応急対応・災害復旧までをまとめたものです。

被災時にマンションにいる住民で災害対策本部を立ち上げるまでの手順をまとめた初動対応用「要約版」も用意しています。



マンション防災訓練の視察をしませんか？

訓練をどのようにしたら良いかわからないと言う方々には、ぜひ訓練の視察をされることをお勧めします。訓練時の視察に対応していますので、マンション協議会にお問い合わせください。

2 災害対策本部の対応

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				協力関係者			
		氏名	棟	号室	電話	氏名	棟	号室	電話
委員長	結核責任者								
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	アンケート調査・委任状などの作成、管理、集計							
	計画	復旧スケジュールの計画、管理調整							
渉外	公的機関	市役所、税務署、金融機関、保険会社など情報収集							
	工事関係	管理会社、工事関係の日程調整、折衝							
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								

72 時間から 1 週間程度の対応のカード

資料提供：熊本県マンション管理組合連合会

STEP4 マニュアル作成や震災対応の訓練を実施するには

何をすれば良いかを学んだら、それを基に住民のみなさんと訓練を実施してみることをお勧めします。

今回は、なぎさニュータウンやアリーナコーストのマニュアルと訓練を紹介します。マンションで作成する参考に活用ください。

なぎさ防災会「暮らしのしおり 防災・減災ガイド」

住民に向けて被災時のマンションでの対応をまとめた「防災ガイド」は、江戸川区の危機管理部に内容を確認してもらい、東京防災の知恵なども取り入

災害対策本部立ち上げ訓練(なぎさ防災会)



夜間に震災が起きたと想定して、防災メンバーが集合し、備品を取り出し、災害対策本部を立ち上げます。

地震発生時訓練(アリーナコースト)



毎年輪番制の管理組合理事向けに、熊本地震の講座や発生時の対応を訓練しています。

事例紹介 マンションで大規模震災への備えに取り組むには

「ダイパレス葛西」
わずか6カ月で
マニュアル作成・自主防災組織の結成へ



(ダイパレス葛西の皆さんと)

防災の取り組みがない状態から仲間を集めて防災ガイドを作り、自主防災組織の登録から防災訓練まで6ヶ月で実施したのが「ダイパレス葛西」の活動です。

◆なぜこんなに早く防災の取り組みを進められたのか

江戸川区内マンション協議会に参加、防災の取り組みを知り、なぎさ防災会を見学しました。訓練内容と体制が充実している姿を見て学んだことを、理事



事に報告しました。「防災係」を発足させ、なぎさの防災ガイドなどを参考にしながら、アドバイスを受けて3ヶ月で「防災ガイド」を作成しました。マンション協議会で自主防災組織登録の情報

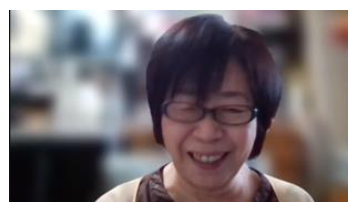
報を入手して、江戸川区に相談して申請を行い、その後、防災訓練を計画して実施まで行いました。

◆防災の秘訣はコミュニケーション

住民一人ひとりの持ち味を理解しながら役割を分担したチームワークに成功の秘訣を感じました。

「葛西第2スカイハイツ」
防災計画を見直し大規模震災への対応へ

防災活動を見直す取り組みをどのように進めている



のか、前理事長の石崎さんに話を伺いました。きっかけは、昨年10月の千葉を震源とした地震で、

このような時の対応がわからず行動できなかったことが、防災を見直すきっかけになったと言います。

◆大規模震災時にどのような対応をとっておくべきか事前に話し合っておくべき

石崎さんは自治会長と相談して、どんな行動を取るべきか事前に決めておくことにしました。その後、災害時の防災マニュアルがないことに気づき、理事会に作成を提案しました。そして、マンション協議会の支援を受けて防災計画を作ることを決めました。



(防災計画の策定に向けた意見交換の様子)

「どんなものになるかわからないけれど、作ってみることが大事だと思い、言い出しっぺになって作っていくことを覚悟した」と語ってくれた石崎さん。できるだけ多くの人に声をかけて「一緒に動いてくれる人を集めたい」とマンション全世帯に参加を呼びかけているそうです。地域との連携や検討会、計画やマニュアルを話し合っ作り、被災時の対応要領を住民に配付する活動に取り組まれています。

マンション協議会では被災時対応の 実行支援をしています

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

マンション協議会では、マンション防災のための活動を普及するために「あんぜんマンションプロジェクト」を進めています。



震災リスクを軽減するために
防災モデルマンションをつくる・広める
～あんぜんマンションプロジェクト～

年間を通した活動

- 1 防災ネットワーク・交流会・勉強会の運営
- 2 防災の課題や事例・ノウハウの収集や学習
- 3 「防災モデルマンション」作り方支援
- 4 啓発キャンペーン活動
- 5 ホームページなどによる情報発信
- 6 管理組合の防災に関する調査研究
- 7 専門機関や団体や行政・地域との連携などの活動を進めています。

ホームページで防災情報を発信



(マンション協議会のホームページ)

熊本地震をはじめとするセミナーの内容や各管理組合の事例など防災情報を発信しています。

各管理組合の情報交換の場

毎月第2土曜日の午前11時より各管理組合の防災リーダーが集まって、取り組みに関する情報交換を行っています。大規模震災時にマンションで必要となる対応に向けた準備や進め方などを気軽に話し合う場です。



(毎月第2土曜日オンラインミーティング)

大規模震災に向けて、マニュアルを作りませんか？



アリーナコストの縄さんが手にしているのが「自主防災組織用マニュアル」と理事会役員が玄関内側に貼る「被災時対応の手順」です。昨年地区防災計画を江戸川区に提出した経験から「マニュアルで作ったことを実際に訓練でやってみましょう」と話されています。

「震災対策チェックリスト」を用意しました

マンションで防災対策を始める際、まず自分のマンションの活動状況を把握する「震災対策チェックリスト」を作成しています。

また、マンションの防災体制や建物の構造を正しく把握する「ヒアリングシート」など、支援に向けたツールを用意しています。

1	マンション概要	マンション名・管理組合・自治会・防災組織・代表者・連絡先 建物(築年数・分譲賃貸・住戸数・構造・耐震・設備など) 防災(組織・運営体制・活動状況など)	質問票
2	活動状況についてお知らせください	1. 防災をこれから始めたい 2. 防災の推進チームや組織を立ち上げたい 3. 防災組織で継続的な活動をしたい 4. 防災対策を継続しさらに大規模震災に対応できるよう実現したい	チェックシート
3	現在のお取組についてお知らせください	「震災対策チェックリスト」を使ったモニタリング	チェックシート
4	大規模震災時の対応について決まっていますか	1. 決まっていて、訓練をしている 2. 決まっているが、訓練はしていない 3. 決まっていない	チェックシート

(震災対策のモニタリング活動のシート)

マンション防災をつくる・広める活動にあなたも参加しませんか。マンション協議会では様々な支援を用意しています。

【連絡先】江戸川区内マンション協議会
電話:3688-0771

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～

江戸川区ではマンションに暮らす皆さんに向けたパンフレットを作成しました。個々の居住者の立場、管理組合や自治会の立場、それぞれの立場で災害対策に取り組むためのアイデアを紹介しています。

配布場所

区役所本庁舎東棟 5 階の地域防災課の窓口

まとまった部数をご希望の場合は事前にご連絡ください。全戸に配布したいなどのご相談も承ります。

郵送サービスを実施中！

現在、区内マンション管理組合・自治会を対象に、郵送サービスを実施しています。理事会の防災対策や各戸に配布するなど、ぜひご活用ください。管理会社を通してのお申込みでも結構です。

【申込先】

地域防災課防犯防災係

電話 5662-2129



マンションの耐震性が気がかりなときは

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した分譲マンションを対象に、耐震アドバイザー（建築士）を無料で派遣します。

また、右記の助成を行います。助成の申請にあたっては、区分所有者の方々の合意が一定の割合で得られていることが必要です。詳しくは下記までお問い合わせください。

【問合せ先】

都市開発部 建築指導課 耐震化促進係

電話 5662-6389



■分譲マンション耐震診断助成

地階を除き3階建て以上などの分譲マンションを対象に、耐震診断費用を助成します。

内容 耐震診断費用の 2/3（最大）

■分譲マンション耐震改修設計助成

耐震の基準値が不足している分譲マンションを対象に、耐震改修設計費用を助成します。

内容 耐震改修設計費用の 2/3（最大）

■分譲マンション耐震改修工事助成

耐震改修設計に基づいて行う耐震改修工事費用を助成します。

内容 耐震改修工事費用の 50%（最大）ただし、一戸あたりの限度額は 100 万円。

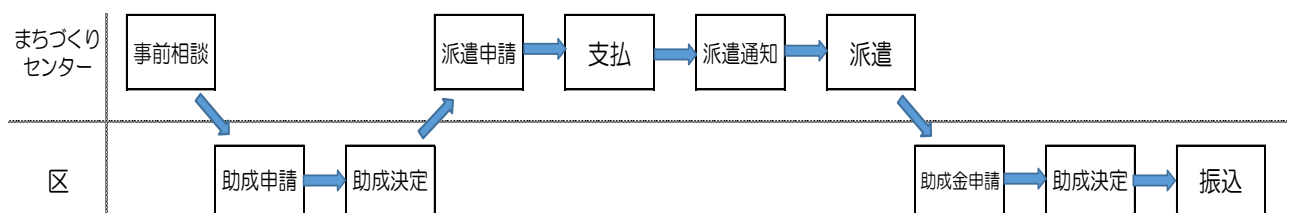
※緊急輸送道路沿道建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物に該当する場合は、要件や助成割合などが異なります。

※助成率は変更になる場合があります。

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

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。

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。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

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

分譲マンションの維持管理

検索

【編集委員】酒井貴生(西葛西) 志賀直哉(東葛西) 中村博幸(中葛西)
増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) 山崎辰彦(南葛西)(五十音順)