

# 在宅避難を前提とした災害発生後のマンションの生活継続力の評価及び改修方針の提案

| Fマンション                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 補助事業主体：一般社団法人新都市ハウジング協会                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【エリア】東京都      【竣工年(築年数)】昭和53年(築41年)      【階層】13階建</p> <p>【総戸数】324戸      【単棟型or 団地型】単棟型      【大規模修繕実施回数】2回</p> <p>【役員数】14人      【自主管理 or 委託】委託管理      【在外区分所有者の割合】33%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 取組                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 成果                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>マンションにおける在宅避難に向けた対応・準備の必要性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本マンションの立地自治体では、避難所の収容人数が限られていることから、建物の安全性が高いと想定されるマンションの居住者には避難所に行かず自宅にとどまること(在宅避難)が求められている</li> <li>・これまで修繕工事や改良工事を実施してきたが、災害時の生活継続力の観点から今一度、ハード・ソフト両面からの網羅的な視点でのコンサルティングが必要</li> </ul> <p><b>大地震などの災害発生後のマンションの生活継続(過年度研究成果)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「マンションの生活継続力評価(LCP 50+50)」※において、発災時リスク対策、生活継続リスク対策の2つの観点から計12のリスク項目を評価軸として設定</li> <li>＜発生時リスク対策＞<br/>「負傷」「閉じ込め」「避難」「火災」「情報不全」「混乱発生」</li> <li>＜生活継続リスク対策＞<br/>「停電」「断水」「排水不全」「ガス供給停止」「移動困難」「寝食困窮」</li> </ul>             | <p><b>対象マンションの基本情報と改修実績の整理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地自治体の被害想定とマンション向け対策、対象マンションの主な設備や共用部分の改修実績、当時の合意形成プロセスを整理</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><b>対象マンションにおける改修方針の提案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「マンションの生活継続力評価 LCP 50+50」を用いて、対象マンションの現況を確認し、対応が必要と思われる項目を抽出し、改修方針を検討</li> </ul> <p>＜ハード面の提案＞</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①EVの安全性の確保(発災時/生活継続)</li> <li>②浸水対策の実施</li> <li>③停電時に備えた代替手段の確保(コージェネレーションシステム)</li> <li>④共用部分の照明確保</li> <li>⑤高置水槽の耐震性の向上</li> <li>⑥給排水管の建物引込部の強化</li> </ol> <p>＜ソフト面の提案＞</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>⑦非常時の管理体制の検討(管理員不在時等)</li> <li>⑧建物内の情報伝達手段の確保</li> <li>⑨在宅避難時のトイレの利用ルールの策定</li> <li>⑩在宅避難に備えた備蓄の啓発(各戸対応を促す)</li> <li>⑪建物内の一時避難場所の確保</li> </ol> | <p><b>LCP改修等の方針の提案</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード・ソフト両面において、項目ごとに対象マンションの現状と課題を再整理し、改修方針等を提案</li> <li>・マンションのLCP改修に係る留意点を提示</li> </ul> <p><b>過去の改修プロセスの整理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象マンションにて近年実施した設備改修工事、玄関ドア・サッシ交換工事について、改修工事に至るまでのプロセスを時系列に沿って整理</li> <li>・マンションの共用部分の改修が実現に至るまでの合意形成に係る留意点等を提示</li> </ul> <p><b>マンション「改修技術シート」(過年度研究成果)のLCP改修に係る更新・追加</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション改修技術を体系的に整理した「改修技術シート」について、LCP改修の観点から更新・追加</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <p><b>今後の課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高経年マンションにおけるLCP性能の確認、及び対策の推進</li> <li>・LCP改修、合意形成や長期修繕計画への反映等の方法・ポイントの精査</li> <li>・非常時のオペレーションや近隣との連携等の検討</li> </ul> |
| <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #002060; color: white; padding: 10px; margin-right: 10px; text-align: center;">             水平展開<br/>可能な資料           </div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・F1:「マンションの生活継続力評価(LCP 50+50)による評価結果」</li> <li>・F2:「マンションの生活継続力評価(LCP 50+50)を踏まえたLCP改修に係る提案項目の抽出」</li> <li>・F3:「マンション共用部分改修に向けた合意形成に係る留意点」</li> <li>・F4:「マンションのLCP改修に係る留意点」</li> </ul> <p>※マンションの生活継続力評価 LCP 50+50 <a href="https://anuht-lcp.com/">https://anuht-lcp.com/</a> (平成29年度マンション管理適正化・再生推進事業で開発)</p> </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |