

3-1 マンションの生活継続力評価 (LC P50+50) による評価結果

【色分け凡例】
 : CBMの現在の状況
 : CBMの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA: 発災時の被害防止・機能継続の時に優れた対策がある 免震構造、制震構造	A: 発災時の被害発生・機能停止を防止する可能性が高い 新耐震基準 (1981年6月以降)	B: 発災時の被害発生・機能停止に対する注意が必要 旧耐震基準、設計基準不明	C: 発災時の被害発生・機能停止のおそれがある 耐震診断・補強とも未実施 耐震診断は実施済だが必要な補強が未実施	CBMの状況 (補足説明)	(参考) 3日間	(参考) 7日間	
1. 発災時リスク対策	1. 負傷リスク	1-1 建物倒壊	建物の耐震性	耐震補強 (旧耐震基準の場合)	耐震診断が実施され補強不要、または補強済みである	耐震診断・補強とも未実施 耐震診断は実施済だが必要な補強が未実施	建設年: 1978年 耐震診断・耐震改修実施済み (s値 0.65)	-	-	
		1-2 外装材等落下	建物上・二次部材の落下防止・大規模修繕実施	避難経路に面する窓ガラス	大規模修繕工事を定期的に実施している、工事を予定している	大規模修繕工事を実施していない	大規模修繕工事は適宜実施している (直近は2012年度)	-	-	
	2. 閉じ込めリスク	1-3 家具転倒	建物仕様 (家具転倒防止対策への配慮) 家具転倒防止対策マニュアル作成・配布 家具転倒防止の啓発	家具固定可能な壁下地が設置されている	家具固定可能な壁下地が設置されている マニュアルが配布されている	なし	なし	マニュアルの配布、自治体等の相談窓口の情報を伝達済み、家具固定は各住戸で実施することとしている	-	-
		1-4 救助・救護体制	近隣病院等情報把握 救護訓練実施 (AED訓練含む)	近隣病院等情報把握	病院・医院、民生委員等の連絡先が把握されている 定期的に訓練を実施している	なし	なし	定期的に避難訓練を実施している 最近では近隣マンションの訓練に参加することもある	-	-
3. 避難リスク	2-1 住戸・E・V内閉じ込め	ドア歪み防止対策		住戸玄関ドアは「耐震ドア」である	一般的なドアである	なし	住戸玄関ドアは耐震ドアに改修済み (2018)	-	-	
		E・V設置年 E・V更新工の有無 地震時管制運転装置の有無 E・V内の非常用備品設備の有無	救出・救助機材の確保	救出機材を確保している (200戸あたり1組の例: パール3本、シャベル4本、のこぎり3丁、ジャッキ2台、かけや1台、ロープ40m、救急箱1箱、布担架1台)	1999年~2009年一部機器更新済み なし	1998年より以前更新していない なし	1978年建設、2006年度に改修実施 現行の耐震基準・安全基準に適合していない (既存不適格の状態) と推定される 市販の簡易ベンチ型の非常用備品あり	-	-	
	救出方法の訓練		救出訓練を定期的に実施している	救出訓練を実施したことがある	なし	なし	救出機材は一部あり、救出訓練は未実施	-	-	
	3-1 避難場所不足	避難用の空地の確保 一時避難場所の確保	避難誘導体制	敷地面積の10%以上の避難経路となる空地がある 200m以上のまとまった敷地内オープンスペースがある	敷地面積の10%以上の避難経路となる空地がある 200m以上のまとまった敷地内オープンスペースがある	なし	なし	エントランス側の広場、敷地北東のブレイロット、ピロティが活用可能	-	-

【色分け凡例】 C BMの現在の状況 ■ : C BMの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA: 防災時の被害防止・機能継続の特に優れた対策がある	A: 防災時の被害発生・機能停止を防げる可能性が高い	B: 防災時の被害発生・機能停止に対する注意が必要とされる開口部がない	C: 防災時の被害発生・機能停止のおそれがある	C BMの状況 (補足説明)	(参考) 3日間	(参考) 7日間
3-2 避難時の採光・ドア開閉困難	停電時の通路・廊下の採光	—	—	片廊下型である、もしくは中廊下型だが、採光のとれる開口部がある	中廊下型その他で、採光のとれる開口部がない	—	□片廊下型(ツインコリドー)で、屋外階段はツインコリドーに面している □非常用の照明装置あり □自動ドアは停電時は手動開閉もしくは開放 □エントランス側にスロープあり	—	—
	非常階段の採光の有無	—	—	非常階段は屋外階段である、もしくは、屋内階段で、採光のとれる開口部がある、蓄光テープ貼りつけは、開放される	屋内避難階段で、採光のとれる開口部がない	—	□非非常用の照明装置あり □自動ドアは停電時は手動開閉もしくは開放 □エントランス側にスロープあり	—	—
	停電時の自動ドア開閉	—	—	停電時は手動開閉、もしくは、開放される	—	—	□エントランス側にスロープあり	—	—
3-3 津波避難困難	共用部バリアフリー化	—	—	スロープ・手摺等設置されている	なし	—	—	—	—
	自治体被害想定による津波浸水危険度	—	—	津波による想定浸水深1~80cm以下	津波による想定浸水深81cm以上	—	□津波による浸水危険は想定されていない	—	—
	高層階の避難場所設置(浸水深80cm以上)	—	—	浸水深より上階への避難計画があり、避難場所が想定されている	—	—	□避難場所の想定はない	—	—
4. 火災リスク	4-1 延焼・煙拡散	—	—	避難経路は常時閉鎖型防火戸により防火区画されている	—	—	□避難経路の一部が、常時閉鎖型防火戸により防火区画されている(全てではない)が、法適合上の問題は無し □片廊下型(ツインコリドー)である	—	—
	廊下形式	—	—	片廊下(屋外に開放された外廊下)	—	—	□常開放型防火戸により防火区画されている □中廊下(屋外に開放されていない) □なし	—	—
	防火区画の機能維持	—	—	被災後の防火区画点検(防火戸の開閉確認等)の計画がある	—	—	—	—	—
4-2 事前計画・訓練不足	建物の防災計画・消防設備点検	—	—	消防設備等の法定定期点検は必ず実施している	—	—	□消防計画を作成済み、見直し未実施 □火災発生時対応マニュアルはないか初期消火訓練は実施している	—	—
	消防計画の作成・見直し	—	—	消防計画を作成し、見直ししている	消防計画を作成したが、見直ししていない	—	□消防計画を作成済み、見直し未実施 □火災発生時対応マニュアルはないか初期消火訓練は実施している	—	—
	消火器の各戸および共用部配備	—	—	共用部、各戸に備えられている	共用部のみ、もしくは、各戸のみ	—	□共用部、各戸に備えられている	—	—
5. 情報不リスク	火災発生時対応マニュアルの有無	—	—	火災発生時対応マニュアルがある	—	—	—	—	—
	初期消火の訓練実施	—	—	定期的に年1回以上実施している	—	—	—	—	—
	連絡手段の運用方法の整備	—	—	災害時の情報伝達マニュアルが作成されている	—	—	□ツインコリドーの屋外階段にスピーカーが設置されているが、よく聞こえない(2016年度改修工事において消防の設置義務はないことは確認済)	—	—
5-1 館内情報伝達計画・手段	掲示板	—	—	掲示板があり、情報が更新されている	掲示板があるが、情報が更新されていない	—	—	●	—
	非常放送設備	あり	—	—	なし	—	—	—	—
	無線機・トランシーバー	—	—	あり	なし	—	—	—	—
5-2 外部情報伝達・収集不全	電話回線(管理員室・防災センター等)	—	—	アナログ回線を利用している	デジタル回線など(ISDNなどを)利用している(アナログ回線ではない) / 光回線などを使用している	—	□アナログ回線の電話を新たに引くことは現実的ではないので各自のスマホアプリ、電池式ラジオを活用 □集合室に非常用コンセントあり(非常用発電機対応)	—	—
	停電時も利用可能な電話機	—	—	商用電源を使用しない電話機(停電対応の電話機)を使用している	—	—	—	—	—
	近隣の公衆電話設置場所	—	—	近隣の公衆電話設置場所情報を把握している	把握していない	—	—	—	—
5-3 停電時の携帯電話充電と活用計画	停電時の携帯電話充電装置	—	—	停電時の携帯電話充電のための装置や活用計画がある(例: 非常用コンセント、自動車の携帯充電装置、太陽光発電等)	—	—	—	●	●
	活用計画	—	—	—	—	なし	—	—	—
	停電時の情報入手手段の確保	—	—	ラジオ(電池式)・電池等の準備がある	なし	—	—	●	●

【色分け凡例】 : C BMの現在の状況 : C BMの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA: 発災時の被害防止・機能継続の時に優れた対策がある	A: 発災時の被害発生・機能停止を防げる可能性が高い	B: 発災時の被害発生・機能停止に対する注意が必要	C: 発災時の被害発生・機能停止のおそれがある	C BMの状況 (補足説明)	(参考) 3日間	(参考) 7日間
6. 混乱発生リスク	6-1 建物管理体制	防災センター 管理員常駐	—	—	なし	巡回	□防災センターなし (設置義務なし) □24時間常駐管理 (20時~翌8時は警備員)	—	—
	6-2 初動遅れ・対策不足	防災アクションプラン策定 自治体被害想定把握 自治体被害想定把握 自治体被害想定をふまえた対策の実施 自治体被害想定をふまえた対策の実施 自主防災組織の結成 対策本部用防災用品の整備	—	24時間常駐している (警備員の滞在時間を含む) 防災マニュアルが策定されている 自治体の被害想定把握している 被害想定をふまえた対策を実施している。または、被害想定では危険性がない 自主防災組織があり、活動が行われている ヘルメット・懐中電灯・レインコート・軍手など準備している	—	なし	□津波ハザードマップ: 該当なし □液化化マップ: 液化化の可能性のある地点が含まれるが、東日本大震災の際にも液化化は観測されなかったため想定していない □2019.09月に浸水ハザードマップが改定され、C BMは、0.1~0.5m/0.5~1.0mのラインの境界あたりに位置	—	—
	6-3 安否確認困難	防災訓練 防災啓発活動の実施 安否確認方法・体制整備 居住者名簿 管理員との連携 居住者交流機会確保	—	安否確認実施の体制・計画がある 居住者名簿があり、更新している 日常の管理運営や防災対策について連携している 管理組合等によるイベントやサークル活動がある	—	なし 自主防災組織があるが、活動していない 一部を準備している 数年に1回、実施している なし	なし 実施していない	—	—

【色分け凡例】 : C B Mの現在の状況 : C B Mの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA:生活継続のため特に優れた対策がある	A:生活継続可能である・生活継続可能性が高い	B:生活継続の上で課題が残る・注意が必要	C:生活継続困難になるおそれがある	C B Mの状況 (補足説明)	(参考) 3日間	(参考) 7日間
II. 生活継続リスク対策	1. 停電リスク	受発電設備水損防止	受発電設備は2階より上にある	受発電設備は1階・地階にあるが、防振等の浸水防止対策がある	—	1階・地階にあり、扉等の浸水防止対策がない	□発電機室、ポンプ室が1階にある。ポンプは1M嵩上げしてあるが、電気設備は床置き(嵩上げするに天井高さが不足)	—	—
		保安負荷用の自家発電装置	保安負荷に供給できる常用自家発電設備(自立運転可能)がある	保安負荷に供給できざる非常用自家発電設備(保安負荷用燃料槽含む)がある	なし	—	□保安負荷72時間対応(燃料備蓄)の発電機あり。発電機より1階集合室・管理員室、給排水ポンプ、EV(1台)に給電 □現状以上の燃料備蓄は基準に抵触するため、停電が長期化した場合の対応が必要	●	×
		保安負荷用の自家発電装置	—	—	なし	—	—	—	—
		ポータブル発電機の保有と利用計画	—	ポータブル発電機を保有しており、用途・利用方法に十分な計画がある	ポータブル発電機を保有しているが、利用計画はない	なし	—	—	—
		自家発・ポータブル発電機用燃料の備蓄の有無	—	—	—	—	—	—	—
		停電時の運用体制	—	保安負荷用発電機・ポータブル発電機・停電時用照明機器等停電時の電力活用を総括してマネジメントする体制・ルール等がある	燃料の予備を備蓄している	なし	—	—	×
	1-2 共用部照明不足	予備照明設備等の確保	停電時に対応し照明に加え動力用(給排水ポンプ、エレベータ等)の電力も供給できる	停電時に対応した照明または停電時用照明機器・設備(投光器類)を備えている	停電時に懐中電灯等を備えている	なし	□各階照明には停電時には電力供給なし	—	—
2. 断水リスク	2-1 受水槽破損・水供給不能	水槽の耐震性(製造年)	—	1997年4月以降	1976年以降、1997年3月以前	1975年以前	□高置水槽は交換済(2005年) □断水時に高置水槽に残っている水を利用可能(増圧ポンプに非常用電源を接続している)ので3日間の稼働は想定) □建物の導入部における変形追従対策、水槽のスロットシンク対策、漏水対策、水槽の固定方法等について最新の耐震基準(2014)に沿った補強になっている	—	—
	給水方式の種別	給水方式の種別	—	高置水槽方式	加圧給水方式(圧力タンク方式・ポンプ直送方式)	直結増圧方式	—	—	—
	2-2 給水管破損	建物引き込み給水管の強化	—	給水管の建物引き込み部の強化が行われている	—	なし	□給水管は2016年に更新しているが、可とう管ではない □建物引込部の強化は未実施	—	—
	2-3 水確保手段不足	受水槽の有無	—	水槽有り	—	なし	□受水槽は撤去済み	—	—
		受水槽等の緊急遮断弁設置	—	有り	—	なし	□防災井戸(中水) + 揚水ポンプ(72時間電力供給)あり	—	—
		停電時でも利用可能な井戸の設置	—	有り(停電時でも利用可能な)井戸有り	—	なし	□非常時に水を利用する際のルール(1日の各戸の使用量の目安等)はない	●	×
		ポリ容器・汲み上げ用ポンプの有無	—	有り	なし	—	—	●	×
		給水ポンプへの停電時の電力供給	ポンプへの電力供給が可能になっている(停電時でも給水が継続的に確保)	停電時は給水ポンプに電力が供給されないが、ポンプを使わずに水供給可能である(建物階数が5階以下)	停電時は給水ポンプに電力が供給されない(給水が継続的に確保されていない)	—	—	●	×
		非常用水利用体制・ルールの整備	—	非常用水利用体制・ルールがある	—	なし	—	—	—

【色分け凡例】 C:CBMの現在の状況 C:CBMの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA:生活継続のため特に優れた対策がある	A:生活継続可能である・生活継続可能性が高い	B:生活継続の上で課題が残る・注意が必要	C:生活継続困難になるおそれがある	CBMの状況 (補足説明)	(参考) 3日間	(参考) 7日間
3.排水不 全リスク	3-1 トイレ排水 不全	下水道設備利用/浄化槽利 用	非常用汚水槽がある	浄化槽を利用	下水道設備を利用	—	□もともと排水系統の一部で1/4程度の住戸排水系 残りを一時貯留しポンプで排水していた汚水槽を 残置 (現在は全て重力排水、逆流防止のため排水ポンプと 排水管は撤去済み)	●	●
	3-2 代替手段不 足	建物引き込み排水管の強 化、接続部の対策 排水ポンプへの停電時の電 力供給	ポンプへの電力供給が可能 になっている (停電時でも 排水が継続的に確保)	耐震性強化のための工事が 行われている	停電時は排水ポンプに電力 が供給されない (給水が継 続的に確保されていない)	なし	□共用排水管は2012年に内部コーティングによる改 修を実施、敷地内排水管の老朽化により改修工事を 実施 (2019年度) □井戸水 (中水) が各階に供給されるので、バケツで各 戸に運搬 (トイレ排水用) □各階シンクから給水するための水栓が不足してい る (マンション全体で1つのみ)	—	—
	3-2 代替手段不 足	自治体被害想定による地盤 の液状化危険性の有無	—	液状化危険性はない	液状化危険性がある	液状化危険性が高い	□液状化マップ:液状化の可能性のある地点が含まれ る ⇒液状化は東日本大震災の際にも観測されなかった ため想定していない □地下汚水槽にマンホールトイレ設置可能 (ただしマンホールトイレユニットは無い)	—	—
4.ガス供 給停止リ スク	4-1 ガス供給不 全	ガス管の耐震性	中圧ガス導管	ポリエチレン管 (PE管)	マンホールトイレが近隣・ 周辺地域にある	なし	□中圧引き込み済み済みであることが判明した	—	—
	4-2 ガス復旧不 全	建物引込部での本管供給途 断の有無	—	一般マンションであり、本 管供給途断なし	なし	—	—	—	—
	4-3 代替手段不 足	ガス会社緊急連絡先情報把 握・更新	—	緊急連絡先情報を把握し、 情報を更新している	把握・更新していない	—	—	—	—
5.移動困 難リスク	5-1 E V停止 期化	プロパンガスの保有 カセットガスコンロ・ガス ボンベの備蓄	—	有リ	なし	—	□プロパンガス、カセットコンロ、灯油ストーブ等の 保有は無し	—	—
	5-1 E V停止 期化	災害後も使用できるE V E Vの自動診断・復旧シス テム	自家発電機があり、ELVを 3日間作動できる燃 料を確保している	—	なし	—	□保安負荷 72時間対応 (燃料備蓄) の発電機により 1台は電源供給可	●	×
	5-2 代替手段不 足	階段移動補助具の有無 防災倉庫設置 (6階以上)	—	有リ 高層階に防災倉庫が設置さ れている	なし	—	□階段移動補助具、防災倉庫は無し	—	—

【色分け凡例】 : C BMの現在の状況 : C BMの竣工時の状況 (改修前)

評価項目	発生リスク中分類	評価内容	SA:生活継続のため特に優れた対策がある	A:生活継続可能である・生活継続可能性が高い 有り(1人1日3リットルを3日分) 有り(全住戸に対し、1日2食3日分) マニュアル有り	B:生活継続の上で課題が残る・注意が必要 — 一部住戸向けに保有している なし	C:生活継続困難になるおそれがある なし	CBMの状況(補足説明)	(参考)3日間	(参考)7日間	
6. 食糧不足 食糧不足	6-1 食糧不足	飲料水の確保	—	有り(1人1日3リットルを3日分)	—	なし	□管理組合としての備蓄は無し	—	—	
		煮炊き不要な食糧の備蓄 備蓄食糧の活用方法・体制の有無	—	有り(全住戸に対し、1日2食3日分) マニュアル有り	一部住戸向けに保有している なし	なし		□管理組合としての備蓄は無し	—	—
	6-2 防災用品不足	防災用品の確保 七輪・アウトドア用品の保有・活用	—	有り	有り	なし	—	□管理組合としての備蓄は無し	—	—
		防災倉庫の設置 食糧備蓄場所(倉庫)	—	有り	有り	なし	—		—	—
	6-3 自宅潜在困窮	各住戸での備蓄品保有	—	—	管理組合が各戸に配布、もしくは呼びかけて、各戸で保有している	なし	—	□管理組合としての備蓄は無し	—	—
		集会室の保有 生活場所の確保(高層階居住者用)	—	—	有り 有り (参考:11階以上の人数×2m以上)	なし	—		□準避難所の開設 →CBMとして何をどこまで対応するか検討必要	—
	6-4 生活困窮	災害弱者の把握	—	—	災害弱者の住戸や必要な支援内容を把握している	把握していない	—	—	—	—
		自治会の設立	—	—	単独の自治会がある、もしくは地域の自治会に全戸で加入している	自治会はない、地域自治会への各戸の加入状況不明	—	—	—	—
		民生委員との連携 親睦組織等の有無 廃棄物の衛生処理対策	—	—	マンション内に民生委員がいる、地域の民生委員を知っている 高齢者サークル、子ども会などの親睦組織がある 有	民生委員はいない、知らない、わからない なし なし	—	—	—	—
	6-5 行政支援困難	地域防災リーダーとの連携	—	—	地域の防災リーダー等と話し合っている	なし	—	□防災訓練を実施している	—	—
地域の防災訓練への参加 地域の避難所運営に関する連携		—	—	地域の防災訓練があり、居住者に案内し、理事等が参加している 災害時の避難所運営について、地域の防災リーダー等と話し合い、計画している(連合自治会への加入でも可)	なし	—	—		—	—
		地域情報の伝達	—	有り	なし	—	—	—	—	