

この「E マンション地区防災計画（案）」は、国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業により、一般社団法人マンションライフ継続支援協会が、平成 31 年度（令和元年度）に実施した「モデルとなるような先進的な維持管理適正化・再生促進に取り組む具体の管理組合の活動支援」の一環として E マンション向けに提案したものを、公開用に改編したものです。

E マンション 地区防災計画 （案）

2020年2月

E マンション自主防災会

目次

第1章 Eマンション地区防災計画の考え方	1
1. 計画作成の目的と背景	1
2. Eマンションの基本方針	2
第2章 地域とマンションの概要	3
1. ●●区と●●地区の概要	3
2. Eマンションの概要	5
第3章 災害発生時に想定されるリスク	10
1. 地震によるリスク	10
2. 水害等によるリスク	13
3. アンケート結果からみるリスク	14
第4章 災害発生時の活動計画	15
1. 活動基準と組織体制	15
2. 地震への対応	20
3. 水害への対応	22
4. 火災時の対応	26
5. 災害時のルール（避難等について）	28
第5章 生活再建と復旧復興	34
1. マンションの復旧復興	34
2. り災証明書について	45
3. 被災者生活再建支援制度の概要	46
第6章 中長期的な視点で取り組む課題	48
1. 要配慮者等の安全確保	48
2. 建物設備の整備計画	48
第7章 地域社会との協働と行政の連携	49
1. 地域社会との協働	49
2. 区役所等の行政の連携	49

第1章 Eマンション地区防災計画の考え方

1. 計画作成の目的と背景

(1) 目的

- ① Eマンション管理組合・防災会の地区防災計画は、近い将来に発生することが危惧される地震、水害等の自然災害に対し、管理組合・防災会を中心に居住者が自分たちの生命・身体、暮らし、建物・設備を守るための基本方針を明らかにするために策定します。
- ② 地区防災計画を策定することで、災害対策を計画的に推進し、自助と共助による取り組みを行うための条件を整備します。

(2) 背景

- ① ●●区は●●年に水害ハザードマップを改定し、水害発生時には原則として浸水想定区域内の全区民が広域避難する必要があることを示しました。
- ② Eマンションは浸水の恐れがない場所に立地していますが、●●区の水害ハザードの主旨に沿い水害対策を強化するとともに、地震や複合災害にも区役所等と連携して計画的に取り組むため、地区防災計画を策定することにしました。
- ③ 地区防災計画制度は、2011年に発生した東日本大震災後に行われた災害対策基本法の改正で創設されたもので、従来の〈国の災害基本計画〉→〈都道府県の地域防災計画〉→〈市町村の地域防災計画〉という防災計画の体系に、地区の居住者等が自主的に策定する〈地区防災計画〉が加えられました。
- ④ これは、東日本大震災が発生したとき、市町村役場等が被災したことにより、初動期の行政の支援が行き渡らないなど、公助の限界が明らかになったため、身近な地区レベルの防災活動の強化し、ボトムアップの計画をつくることが必要とされたことによります。
- ⑤ 地区防災計画は市町村が策定することもできますが、「Eマンション地区防災計画」のように、管理組合等の地区の居住者や事業者が自主的、自発的に策定することができます。
- ⑥ また、地区の居住者や事業者は策定した地区防災計画を、「●●区地域防災計画」等の市町村の地域防災計画に規定することを、市町村防災会議に提案することもできます。
- ⑦ 市町村の防災会議は、提案された地区防災計画案が地域防災計画に抵触しないことなどを審議し、妥当であると判断したときは、その地区防災計画を市町村の地域防災計画に規定します。
- ⑧ こうした手続きを経ることにより、Eマンションの地区防災計画を、●●区地域防災計画に位置づけ、管理組合等による地区防災計画にもとづく防災活動と、●●区の防災活動とが連携することが法的に可能になります。

2. Eマンションの基本方針

(1) 平時及び発災時の基本方針

① 平時の基本方針

Eマンション居住者は、家族の生命・身体及び財産を守るために、日頃から防災活動に参加すると共に、以下の安全対策及び備えに努めることを目標とします。

安全対策と備え
● 室内の安全化（家具転倒防止、家電製品の飛散防止、ガラスの飛散防止、住戸内からの出火防止） ● 最低7日間の備蓄（水、食料、携帯トイレ） ● 非常持出し品の準備

② 発災時の基本方針

Eマンション居住者は、「自分の命は自分が守る」という防災の原則に立ち、お互いが助け合い、共助を中心とした協力体制のもと、在宅避難生活も念頭に置いた被災生活を乗り切り復旧復興に努めることを目標とします。

(2) 災害対策本部の設置基準

Eマンション災害対策本部設置基準は以下の通りとします。

災害対策本部設置基準
● ●●区で震度5強以上の地震が発生した時 ● 火災が発生した時 ● ●●区に大雨、台風、高潮、津波、竜巻等の特別気象情報が発表された時 ● その他●●区に大災害が発生し、または発生する恐れがある時

第2章 地域とマンションの概要

1. ●●区と●●地区の概要

(1) ●●区の概要

①地勢

●●区は、東京都の●●●●に位置し、南北約●● km、東西約●●km、面積約●●km²で北は●●区に接し、南は●●湾に臨んでいます。東は●●県との県境である●●川が流れ、西は●●川・●●川を挟んで●●区・●●区と対しています。区域を流れる河川は●●河川●●kmに及び、区域の●割近くを水域が占めています。

東京東部低地の●●区の地盤高は、東京湾の干潮時の海面の高さを示すAP±0 mよりも低いことが多く、陸域の約●割が満潮位以下の平坦な低地帯です。

②地質

●●区の地質は、●●層や●●層で構成されています。

区域のほとんどが液状化の可能性があります、液状化の可能性が高い所も少なくありません。

③人口

●●区の人口は●●年●月に●●万人を超えました。しかし、今後は、●●年の約●●万人をピークとして徐々に総人口が減少。●●年の総人口は約●●万人となる見込みです。

④建物の状況

●●区の建物の中高層化率は●●.●%(●●年度調査)で、区部の平均値(●●.●%)より低い値となっています。延焼の危険が高い木造比率の高い地域は、●●地区の●●側(●●地区)や●●地区東南部、●●地区南部(●●地区)等の古くからの住宅地と、●●地区環状●号線沿道や●●区のような市街地化進行中の地域です。

⑤マンション等の状況

●●区住宅マスタープラン(●●年●月)によると、●●区に分譲マンションは、管理組合を確認できるものが●●●組合、●●●●●戸で、総世帯数の約●●%を占めています。

(2) 災害による被害想定

①地震

●●区地域防災計画は、東京都防災会議が 2014 年に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」をもとに策定され、●●区が最大の被害を受ける「●●地震」を前提条件としています。また、津波については、「●●地震」を前提としています。

●●区地域防災計画によると、●●地震が冬の 18 時、風速 8m/s という火災が多発、風が強く延焼しやすい最悪ケースで発生した場合、以下のような大きな被害が発生します。

<●●地震による、●●区の主な被害想定>

項目	被害想定
建物全壊棟数	●●棟
焼失棟数	●●棟
死者	●●人（うち要配慮者●●人）
負傷者	●●人（うち重傷者●●人）
エレベーター閉じ込め	●●件
自力脱出困難者	●●人
避難者人口	●●人
避難生活者	●●人（疎開者●●人）
帰宅困難者	●●人

② 水害

1) 外水氾濫

●●区地域防災計画は、2015 年の水防法改正により河川管理者から公表された想定最大規模の洪水浸水 想定区域図及び港湾管理者から公表された高潮浸水想定区域図に基づき、区内陸域の大部分が浸水し、広範囲な地域が長期間浸水する被害想定を前提としています。

2) 内水氾濫

●●区地域防災計画は、東京都が想定する 2000 年 9 月の東海豪雨相当の降雨が、●●区内に降った場合の浸水の被害想定を前提としています。

3) 複合災害

東日本大震災では、これまでの想定を超える規模の巨大地震が、大津波を発生させるなどの複合的被害をもたらし、その被害は甚大なものとなりました。

●●区でも、首都直下地震の被害想定や異常気象による大雨の頻発化を踏まえるとともに、さらに安全対策を進める必要があり、地震による建物倒壊や大規模火災、津波、高潮、洪水が連続的に生起する複合災害への対策が求められています。

●●区地域防災計画は、●●区の地勢を考慮し、地震発生後に超大型台風が襲来し、台風による高潮及び洪水により、多数の区民が避難する前に被災し、応急対策も実施できない状況で堤防が複数地点で決壊し、濁流によって死傷者や溺死者が多数発生する被害想定を前提としています。

(3) ●●地区の状況

●●区内は●●地区、●●地区、●●地区、●●地区、●●地区、●●地区に分かれ、Eマンションは●●地区にあります。

＜世帯数と人口構成（●●年●月●日）＞

分類		世帯数	人口	男性	女性
●●町	1丁目	●●	●●	●●	●●
	2丁目	●●	●●	●●	●●
	計	●●	●●	●●	●●
●●町	1丁目	●●	●●	●●	●●
	2丁目	●●	●●	●●	●●
	計	●●	●●	●●	●●

2. Eマンションの概要

(1) マンションの概要

項目	内容
名称	Eマンション管理組合
竣工	●●年●月
所在地	●●区●●町●丁目
敷地面積	●●●●m ²
建築面積	●●●●m ²
延床面積	●●●●m ²
構造	●●造
階数	地上●●階、地階●階
戸数	●棟 ●●●戸

マンション写真

(2) 防災上の課題

Eマンションは、管理組合と●●会が連携し、●●年から防災コミュニティ活動を進めています。

しかし、築後●●年程度経過し、区分所有者等の年齢も高くなっていることに加えて永住志向が高いため、近い将来、区分所有者の多くが高齢者となることも想定されます。災害弱者が増えることも考慮した長期的視点に立った防災計画を検討する必要があります。

建物・設備についても、長期修繕計画にもとづく原状回復型の工事だけでなく、高齢者区分所有者等の増加に対応する建物・設備の改良・改修等も含む防災力向上工事等の検討を行う必要があります。

管理規約等の防災関連条項の検討等によるガバナンスの強化も必要です。

また、Eマンションは、地震と洪水について安全性が高いと評価されているため、災害発生時にマンションの地域住民等が避難する可能性があります。災害を想定した周辺住民との連携、災害時の対応等を検討する必要があります。

(3) 居住者組織

Eマンションの自主防災組織は、●●によるメンバー構成で●●区に申請承認されています。

(4) 防災活動

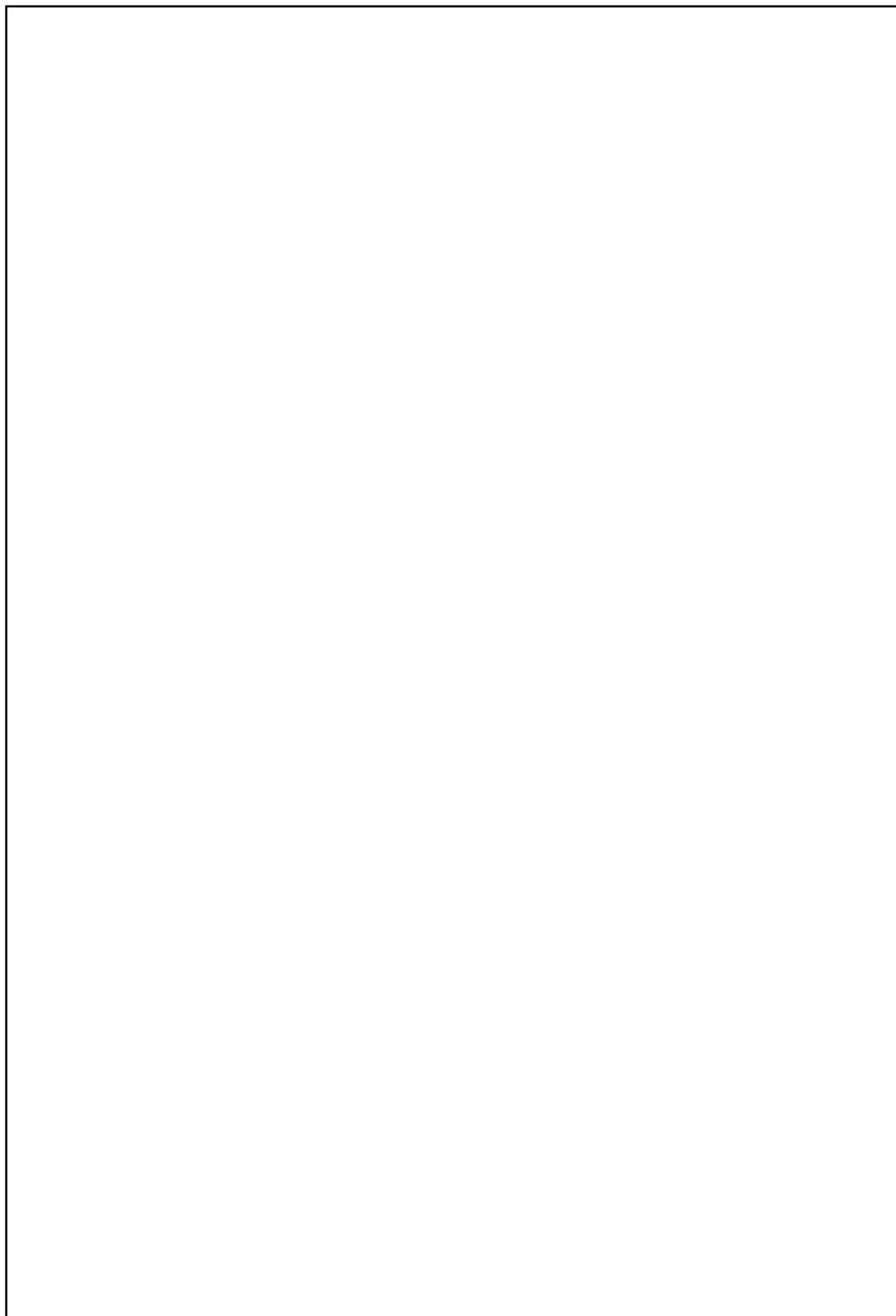
●●会が毎月開催されており、様々な防災活動を実施しています。●●●●年の主な防災活動は以下となります。

●●年	主な防災活動	参加者等
1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		

(5) 防災備品リスト (●●年●月末現在)

NO	備品	更新期限	説明	保管場所
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				

(6) 周辺防災マップ



出典：●●区防災マップ

(7) 防災拠点一覧

名称	住所	電話番号	備考
●●区役所 防災危機管理課			危機管理係 計画係
●●消防署 ●●出張所			消防署
●●警察署			警察署
●●中学校			避難所
●●地区			地域防災拠点
●●病院前			緊急医療救護所
●●病院			災害拠点病院
●●高校			給水所・応急給水槽

①避難所とは

避難所は家屋の倒壊や焼失などで被害を受けた方を、一時的に受け入れて保護する施設です。

②避難場所とは

避難場所は、延焼火災から逃れ、鎮火するまで一時的に待つ場所です。

③緊急医療救護所とは

緊急に処置が必要な負傷者が、迅速かつ適切な治療が受けられるよう、トリアージ(重症度判定)を行い、病院などへ搬送します

④災害拠点病院とは

緊急事態に 24 時間対応し、災害発生時には被災地内の重症の傷病者を受け入れ、また、搬送し医師団を派遣するなど、地域の医療活動の中心になる機能を備えた病院です。

(8) その他の連絡先

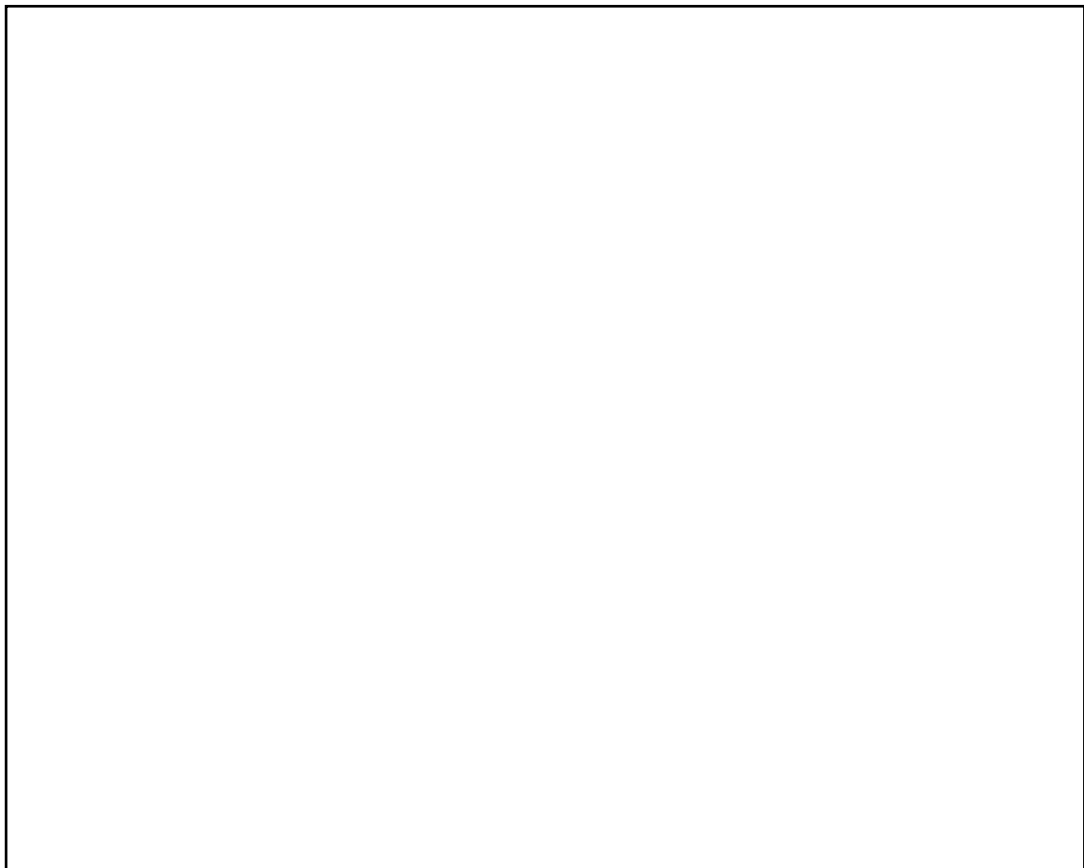
名称	電話番号	備考
●●マンション管理会社		担当支店
		カスタマーセンター
●●メンテナンス会社		EV 保守会社

第3章 災害発生時に想定されるリスク

1. 地震によるリスク

(1) 液状化による被害

E マンションが立地する●●町●丁目は、埋め立てと造成工事が行われてから 30 年程度経過した土地です。東日本大震災のとき同じ条件の●●町で液状化が起きました。建物は基礎杭が支持層の上にあるため、液状化による被害を直接受けることは無いですが、上下水道の埋設管等が被害を受け、使用できなくなる可能性があります。

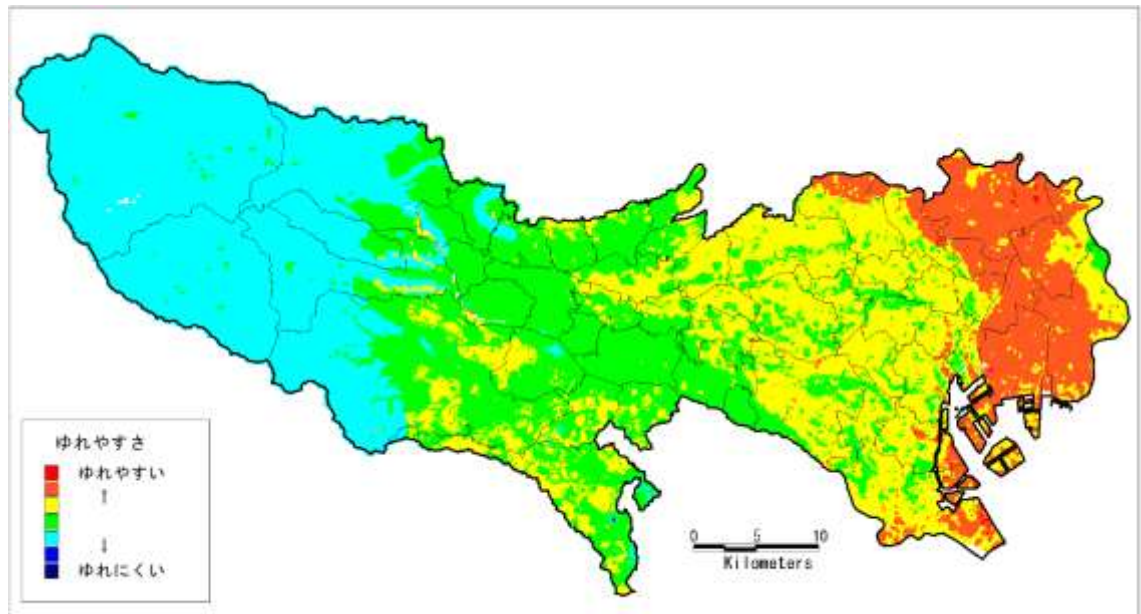


出典：●●区液状化予測図（●●区）

(2) 揺れによる被害

地震の揺れについては、「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」に記載の「表層地盤のゆれやすさマップ」によると、ゆれやすさは7段階指標の●●とされています。東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」によると建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度は、いずれもランク●とされています。

新耐震設計基準であれば、主要構造部分が大きな被害を受けることはないはずですが、各戸の玄関廻りの壁が損傷しドアの開閉が出来なくなる等、非構造部分や設備機器については地震の揺れによる被害が出る可能性があります。

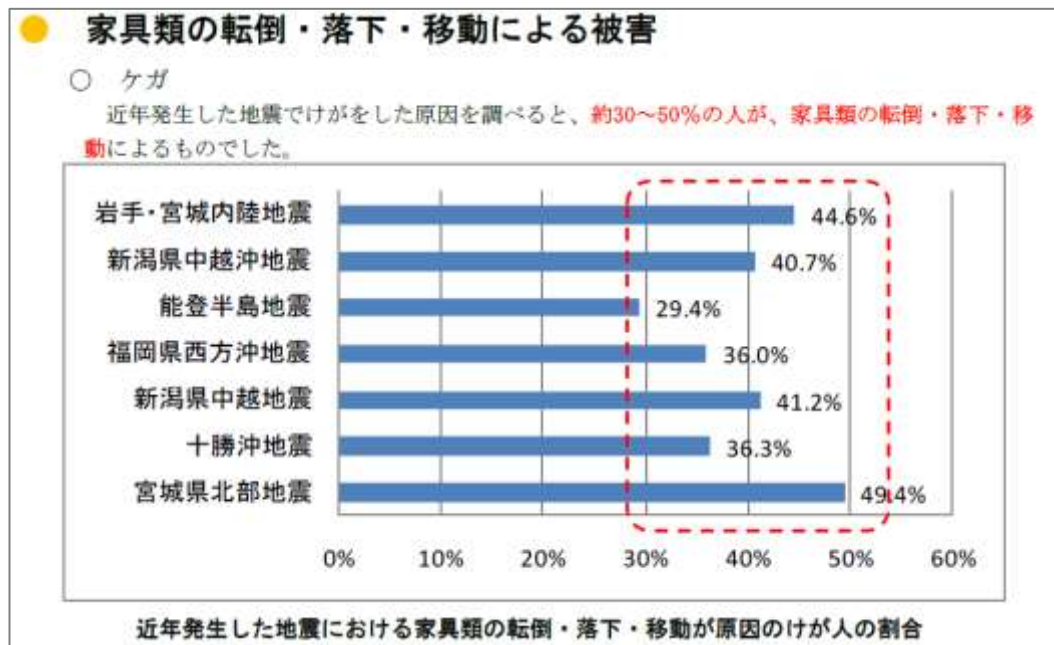


図表 表層地盤のゆれやすさ(震度増分, 世界測地系)

出典：首都直下地震等による東京の被害想定（平成 24 年 4 月 18 日公表）

(3) 家具転倒等による被害

地震発生するとき最も懸念されるのは、家具転倒やガラスの破損等です。家具転倒防止、ガラス窓、食器棚等の破損防止等を行う必要があります。



出典：家具類の転倒・落下・移動防止ハンドブック（東京消防庁）

2. 水害等によるリスク

(1) 浸水による被害

●●区の水害ハザードマップによれば、●●町一带は浸水の危険が●●地区です。直接、浸水する危険がないマンションでも、広域避難が必要になる可能性もあるため、避難先を予め決めておくことも必要です。

マンションに残留する可能性がある場合は、2週間分の飲料水、食料、簡易トイレ等を備蓄する必要もあります。

河川の氾濫等により建物が水没するようなことはなくても、大雨で排水が間に合わないことにより、建物内が浸水し設備機器等が被害を受ける可能性があります。バルコニーの排水口の清掃の徹底も含め、浸水対策をする必要があります。

また、台風等の強風によりバルコニーのパーティションが飛散したり、モノが飛んだり落下する危険性があります。

(2) ●●区水害ハザードマップ

●●区は原則として、浸水想定区域内の区民全員が広域避難としています。広域避難をするためには、予め避難先を確保しておく必要があります。



出典：●●区水害ハザードマップ（●●●●年●月発行）

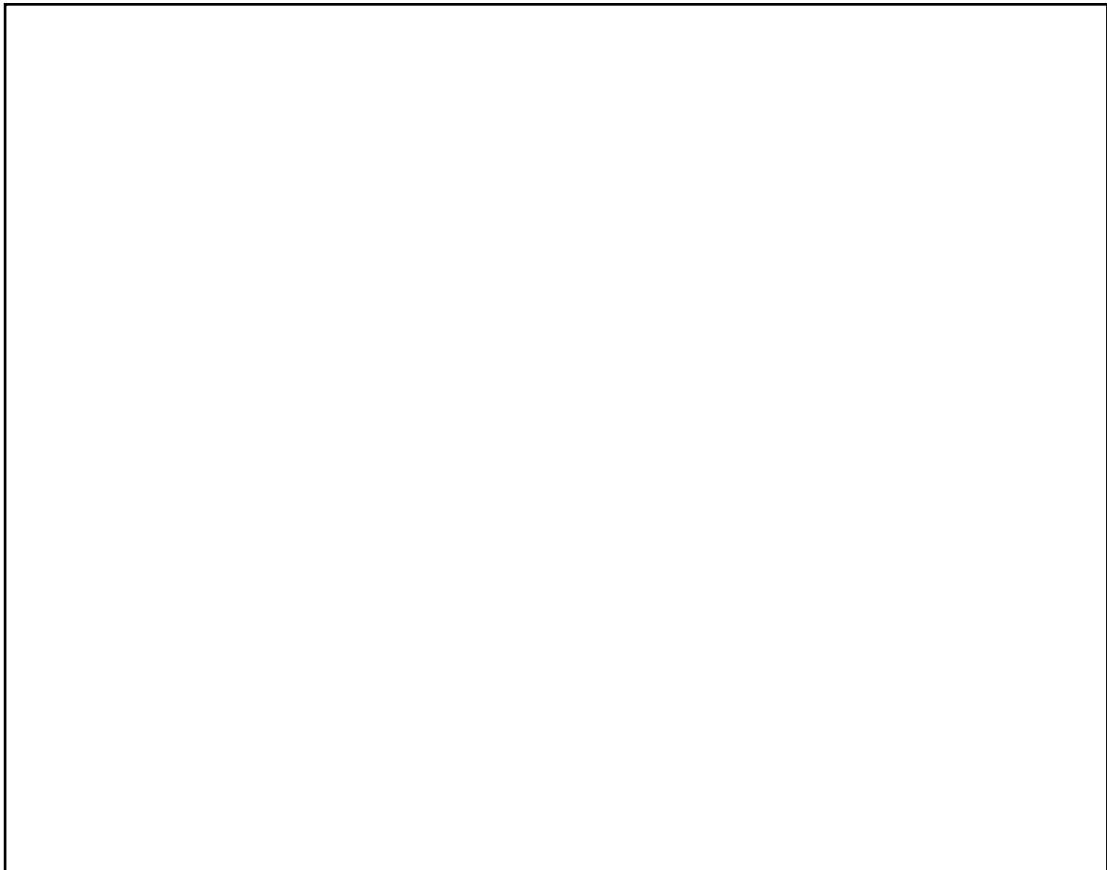
3. アンケート結果からみるリスク

(1) アンケート実施の背景

「●●区水害ハザードマップ」では、●●区のほとんどが水没し、2週間以上の浸水が続き、水道・電気・ガス・トイレが使えず生活継続が困難となる状況が想定されています。

また、30年以内に70%の確率で起こりえる首都直下地震等大規模災害時においても、ライフラインが長期間使用できず大変な状況になることは間違いありません。そのような状況下において、居住者の皆様の事前の備えや、どのような行動を予定しているか、事前に把握したうえで対策を検討したく、Eマンションの防災力向上、課題解決に向けて、居住者の皆様にアンケートを実施しました。

(2) アンケート結果



第4章 災害発生時の活動計画

1. 活動基準と組織体制

(1) 活動基準

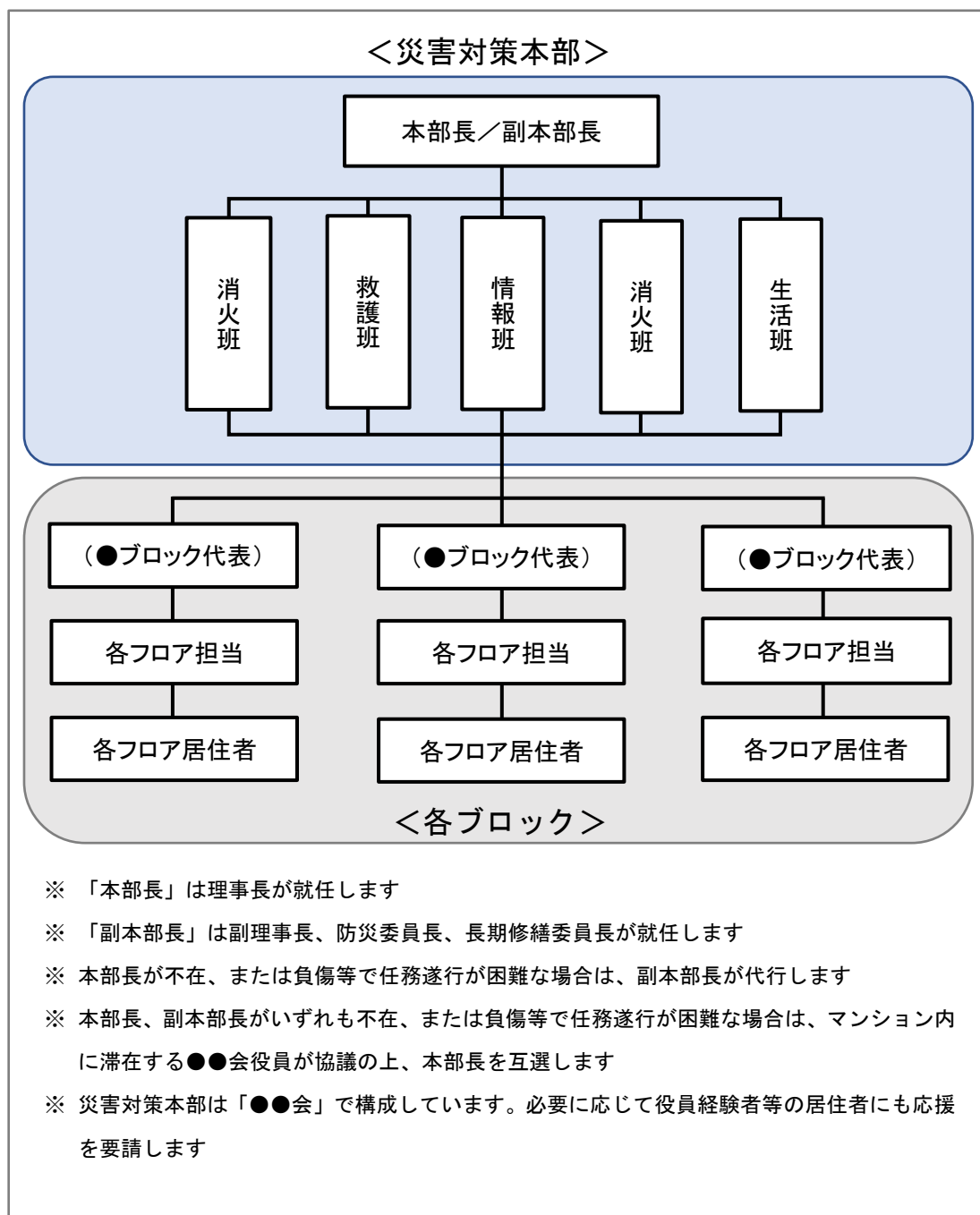
① 居住者の活動基準

居住者の活動基準
●●●区で震度5強以上の地震が発生したら「ケガをしないこと」「火事を出さないこと」を最優先に行動します - 家族と自宅の安全を確保したら、「無事ですシート」を貼り安否を知らせます - フロア毎に皆さんで協力して安否確認や応急活動を行います - ルールとマナーに基づいた在宅避難生活を実施します

② 災害対策本部の活動基準

災害対策本部の活動基準
●●●区で震度5強以上の地震が発生したら、本部員は家族と自宅の安全を確保した後、速やかに●●●に集合します 「Eマンション災害対策本部防災マニュアル」に従って行動します - 事前に定めてある本部長又は副本部長が未着又は不在の場合は、最初に参集した本部員が、対策本部長臨時代行として指揮を取ります。集合した本部員の役割と持ち場を決定し、災害初動対応を取ります - 対策本部の要員が足りない場合は、負傷していない一般の居住者に協力を求めます - 在宅避難生活を基本とした、ルールとマナーの遵守を居住者にお願いします

(2) 組織体制 (例)



(4) 災害対策本部の役割（例）

災害発生直後より活動する災害対応組織の編成と主な役割は以下の通りとします。

分類		担当	主な役割
災害対策本部	本部長	理事長	- 活動全体の把握および指示 - 各班・防災拠点と連携した活動の実施
	副本部長	副理事長 防災委員長 長期修繕委員長	
	情報班	○名	- 居住者の安否確認情報とりまとめ、整理 - 防災情報の収集、居住者への周知 - 団地全体の被害情報を把握
	救護班	○名	- 避難行動要支援者・負傷者等の救出救護、避難誘導 - 救護所の開設・運営
	安全班	○名	- 建物・設備の被害状況の把握、応急対応、安全確保 - 建物内外の管理・防犯活動 - 救護班・生活班への協力
	消火班	○名	- 初期消火 - 二次災害の予防
	生活班	○名	- 備蓄用品、救援物資等の管理、配布 - 災害用トイレ等の設置、運用 - ゴミ集積場所の確保、衛生管理
(ブロック代表)		フロア担当より互選	ブロック情報のとりまとめ（安否情報・被害箇所等）
フロア担当		フロア居住者	フロア情報のとりまとめ（安否情報・被害箇所等）

(3) 災害対策本部設置場所等

平面図等

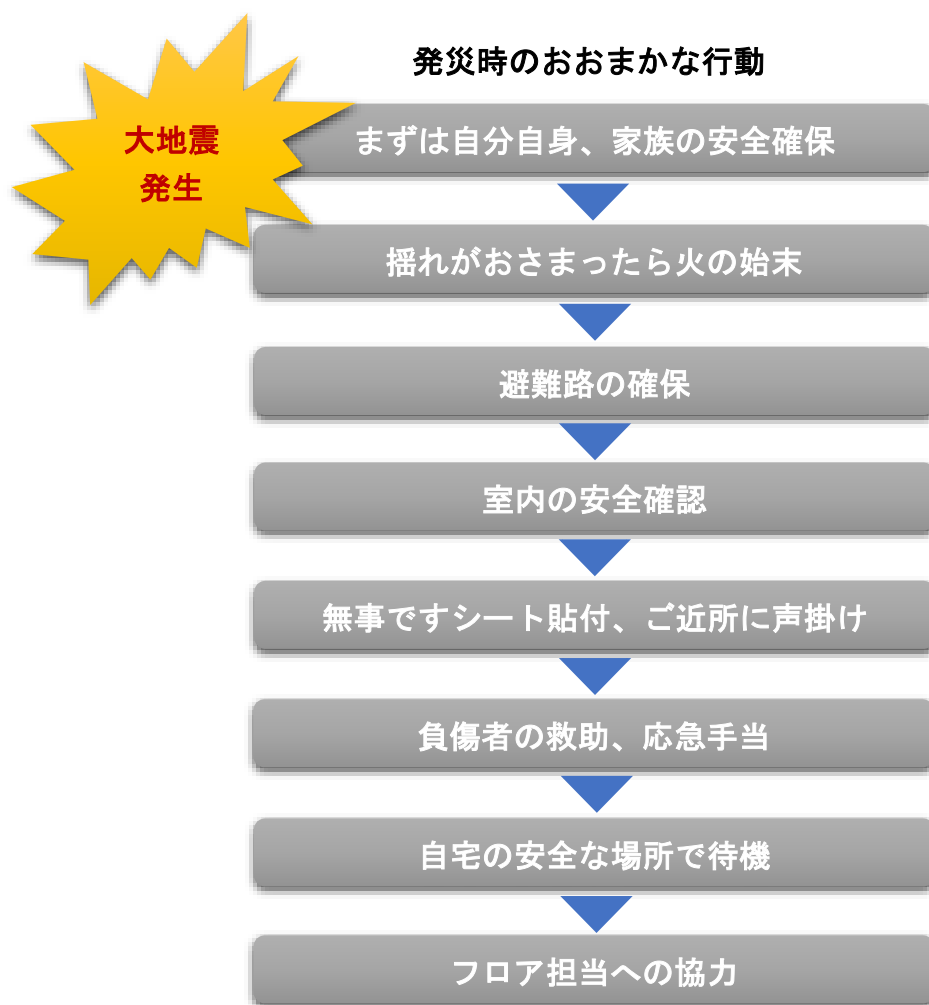
(4) 大地震発生時の対応フロー



2. 地震への対応

(1) 各住戸の活動

消防車や救急車が来ないことを想定し、「ケガをしない、火事を出さない」ことが大切です。負傷したら自力で避難できなくなり、「助ける人」から「助けられる人」になってしまいます。



（２）発災期（１日目）の活動体制

- ① 震度５強の地震が発生した場合、災害対策本部の設置場所に集合し、状況により全体の活動を統括する「災害対策本部」と、各班の活動体制をつくり、安全確保、安否確認、人命救助・救護を中心とした活動を行う。

※地震の発災時刻により在宅をしていない居住者が多い場合もあるため、当初は参集した少人数で取り組むことも想定した訓練を行うことが望ましい。

※災害対策本部等の開設を容易にするため、手順書等を入れた「防災箱(スターターキット)」の用意を検討する。

- ② 夜間に発生した場合は、非常用発電機と照明器具により対策本部の所在を示す照明を点灯する。
- ③ 居住者の安否確認や救助・救護を優先して行い、「各住戸⇄フロア担当（ブロック）⇄対策本部」の連絡体制をつくり対策本部に情報を集約し、ホワイトボード等に記入する。
- ④ 対策本部には常時複数のスタッフが居るようにし、情報集約と指示を行える体制をとる。
- ⑤ 傷者等のために待避所(救護所)を開設する。消防等が対応困難なことも想定し、必要な場合は病院等に搬送できる体制をとることが望ましい。
- ⑥ 指定避難所等に連絡要員を派遣し、地域全体の状況を把握することが望ましい。

（３）被災生活期（２～３日）の活動体制

- ① 発災当初の活動を引き継ぎ、対策本部と各班が活動を行ううえでの課題を整理し充実を図る。
- ② 帰宅困難者等の状況を把握し、留守宅の子どもや高齢者への支援を行う。
※高齢者等の健康維持等のために昼間の「居場所」を設けることを検討する。
- ③ トイレの使用、ゴミ処理等が適正に行われるよう注意する。
- ④ 建物・施設等の破損状況を確認し、立ち入り禁止等の措置をする。
- ⑤ 不審者の横行も予想されるため巡回警備等を行う。
- ⑥ 指定避難所等との連絡を欠かさないようにし、救援物資等を受領する。

（４）復旧期（４日目以降）の活動体制

- ① 災害による交通機関の途絶等の事情で、現場で業務を行うことが出来なかった管理会社等職員等が、順次現場に復帰した場合は、それまでの活動状況等を伝え、協力して生活再建に取り組む。
- ② 市役所等と連絡をとり、公的な支援を受けるための手続き等を居住者に周知する。

3. 水害への対応

(1) 気象情報の確認

台風の接近等により被害が想定される場合は、テレビ、ラジオ等で気象情報を確認し、災害に備えます。自分たちの団地がある場所だけでなく、周辺地域や通学路、通勤路なども浸水の可能性がないか、確かめておくことも必要です。

また、敷地内での浸水被害の心配が無くても、周辺地域の被害によるライフライン停止の長期化にも備え、停電、断水等に対応した備え（各住戸での備蓄など）が大切です。

①気象等の特別警報・警報・注意報などの防災気象情報

気象庁は、大雨や暴風などによって発生する災害の防止・軽減のため、気象警報・注意報や気象情報などの防災気象情報を発表しています。これらの情報は防災関係機関の活動や住民の安全確保行動の判断を支援するため、災害に結びつくような激しい現象が予想される数日前から「気象情報」を発表し、その後の危険度の高まりに応じて注意報、警報、特別警報を段階的に発表しています。

気象庁が発表する気象警報・注意報	
注意報	● <u>災害が起こるおそれがあるとき</u> 【16種類】 大雨、洪水、強風、風雪、大雪、波浪、高潮、雷、融雪、濃霧、乾燥、なだれ、低温、霜、着氷、着雪
警報	● <u>重大な災害が起こるおそれがあるとき</u> 【7種類】 大雨（土砂災害、浸水害）、洪水、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮
特別警報	● <u>数十年に一度という極めて希で異常な現象</u> 「特別警報」が発表されたら、ただちに地元市町村の避難情報に従うなど、適切な行動をとる必要がある。 【6種類】 大雨（土砂災害、浸水害）、暴風、暴風雪、大雪、波浪、高潮

出典：気象庁ホームページ

②避難勧告等に関するガイドライン

「避難勧告等に関するガイドライン」（内閣府（防災担当））が平成31年3月に改定され、住民は「自らの命は自らが守る」意識を持ち、自らの判断で避難行動をとるとの方針が示され、この方針に沿って自治体や気象庁等から発表される防災情報を活用して住民がとるべき行動を直感的に理解しやすくなるよう、5段階の警戒レベルを明記して防災情報が提供されることとなりました。

**水害・土砂災害について、市町村が出す避難情報と、
国や都道府県が出す防災気象情報を、5段階※1に整理しました。**

<避難情報等>		<防災気象情報>
警戒レベル	避難行動等	避難情報等
警戒レベル5	既に災害が発生している状況です。 命を守るための最善の行動をとりましょう。	災害発生情報 ※2 ※2 災害が発生していることと推定した場合に、市町村が発令（市町村が発令）
警戒レベル4 全員避難	速やかに避難先へ避難しましょう。 公的な避難場所までの移動が危険と思われる場合は、近くの安全な場所や、自宅内より安全な場所に避難しましょう。	避難勧告 ※3 避難指示(緊急) ※3 ※3 市町村が発令する避難勧告は、市町村が発令（市町村が発令）
警戒レベル3 高齢者等は避難	避難に時間を要する人（高齢者の方、障害のある方、乳幼児等）とその支援者は避難をしましょう。その他の人は、避難の準備を整えましょう。	避難準備・高齢者等避難開始 （市町村が発令）
警戒レベル2	避難に備え、ハザードマップ等により、自らの避難行動を確認しましょう。	洪水注意報 大雨注意報等 （気象庁が発令）
警戒レベル1	災害への心構えを高めましょう。	早期注意情報 （気象庁が発令）

【警戒レベル相当情報(例)】

- 警戒レベル5相当情報**
氾濫発生情報
大雨特別警報 等
- 警戒レベル4相当情報**
氾濫危険情報
土砂災害警戒情報 等
- 警戒レベル3相当情報**
氾濫警戒情報
洪水警報 等

※1 各地の情報は、警戒レベル1～5の順番で発表されるとは限りません。状況が急変することもあります。

Q&A

質問1) 防災気象情報は出てるけど、避難情報が出ていないときはどうすればいいの？
⇒市町村は、様々な情報をもとに、避難情報を発令する判断を行うことから、必ずしも防災気象情報と同じレベルの避難情報が、同時に発令されるわけではありません。
自らの命は自らが守る意識を持って、防災気象情報も参考にしながら、適切な避難行動をとってください。

質問2) 避難指示(緊急)は、避難勧告と同じ警戒レベル4に位置付けられたけど、考え方が変わったの？
⇒**避難指示(緊急)**は、地域の状況に応じて緊急的に又は重ねて避難を促す場合などに発令されるもので、必ず発令されるものではありません。避難勧告が発令され次第、**避難指示(緊急)**を得たずに速やかに避難をしてください。

質問3) 洪水で「警戒レベル4相当情報」が既に出ているなかで、土砂災害で「警戒レベル3相当情報」が出たけど洪水のレベルも4から3に下がったということなの？
⇒洪水の危険性が4から3に下がったわけではありません。洪水は4のままで、土砂災害の3が追加されたのであり、その地域は洪水と土砂災害、両方の災害を警戒する必要があります。

【警戒レベル5】では既に災害が発生しています。また、必ず発令されるものではありません。

**【警戒レベル3】や【警戒レベル4】で、
地域の皆さんで声をかけあって、安全・確実に避難しましょう。**

詳しく知りたい方は →
内閣府 防災情報のページ
内閣府 避難勧告 検索
http://www.bousai.go.jp/oukyu/hinankankoku/h30_hinankankoku_guideline/index.html

QRコード
スマホ用
二次元コード

出典：内閣府（防災担当）

(2) 居住者の対応

①在宅避難する場合

1. 気象情報の確認
☐ テレビ、ラジオ等で情報収集を行う
2. 居住者の事前対応
☐ ベランダの排水溝を掃除しておく ☐ ベランダの物干竿や植木鉢等を室内にしまう ☐ 窓をしっかりと閉める、カーテンを閉める ☐ 風呂、洗濯等の排水は控える ☐ 外出を控える ☐ ライフラインの停止に備える ※ 停電に備え、懐中電灯などを用意 ※ 携帯電話等の充電をしておく ※ お風呂や、ペットボトル等に水をためておく ※ 備蓄食材、飲料水の確保をしておく
3. マンション内避難
☐ 浸水の危険がある場合は、低層階の居住者は上層階に一時的に避難する ※ Eマンションにおいては、浸水の危険性は低いですが、気象情報等に注意しましょう

②広域避難する場合

広域避難をするためには、予め避難先を確保しておく必要がありますので、各世帯で事前に検討する必要があります。

外部に避難する住戸は、「避難等で自宅を留守にする際の約束事」を徹底してください。

(3) 台風対応タイムライン（本部の対応）

停電、断水、浸水、漏水を前提とした対策を準備する

タイムライン	本部の対応	居住者の対応
72 時間前 (3 日前)	マンション管理対象物の浸水・漏水対策（土嚢など）、倒木対策（枝払いなど）、共用施設の転倒・飛散防止対策などを実施する。時間を要する事前対策は、管理組合・居住者・管理員が手分けして実施する	家庭内で備蓄した災害対策用品（食糧・飲料水・簡易トイレ・懐中電灯・携帯ラジオ・乾電池・充電器・卓上コンロ・ガスボンベなど）を点検し、不足物資があれば補充する
48 時間前 (2 日前)	共用施設の点検・補強・清掃（排水溝、駐輪場、バイク置き場、駐車場など）などを実施する	専用使用部分（バルコニー、ポーチなど）の排水溝清掃・飛散危険物の収容、専有住戸の窓割れ対策（飛散防止フィルム、厚手カーテンなど）、網戸の飛散防止対策など実施する
24 時間前 (1 日前)	前日までの台風対策を再点検し、不備があれば補充・補強を実施する	不要・不急の外出を控える
12 時間前 ～6 時間前	浸水の危険がある場合は、低層階の居住者は上層階等に一時的に避難する	
0 時～12 時間後	暴風雨の影響が残るため、屋外に出ることは危険。	
台風通過から 12 時間以降	暴風雨が収まった後、マンション敷地内外、建物・設備等の被害点検を行い、危険か所への立ち入り禁止措置、被害か所の応急復旧に着手する	

4. 火災時の対応

(1) 火災を発見したら

一般的に初期消火の限界は「出火から3分以内で、天井に火が届くまで」とされています。炎が目の高さになったら、消火をあきらめて避難しましょう。玄関から避難できないことも考えられますので、あらかじめベランダ側の避難路も確認しておきましょう。

＜火災を発見した居住者＞

1. 小さな火でも119番
☐ 大声でほかの居住者に知らせる 「〇〇号室、火事だ！」 ☐ 119番に通報する 【通報例】 「●●区●●町●丁目のマンション、Eマンションです。 〇棟、〇〇号室が燃えています。 私は〇〇で、電話番号は〇〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇です」
2. 初期消火を行う
☐ 消火器で初期消火を行う ※ 消火器は●●に設置されています ☐ 炎が目の高さになったら、消火をあきらめて避難する
3. 室内から避難する場合
☐ 延焼を防ぐために、燃えている部屋のドアや窓を閉めて外気を遮断し、素早く避難する ☐ 玄関から出られない時は、ベランダ側の避難路により、安全な場所へ避難する

(3) 災害対策本部の活動

＜初期消火と避難誘導＞

1. 在宅者の避難誘導
☐ ハンドメガホン等を使用して在宅者に避難を呼びかける ☐ ベランダ側の避難路を確認し、避難者の補助や誘導を行う
2. 延焼防止と消防作業の補助
☐ 消防車が到着するまで、本部が中心となり消火器等を使用して、延焼拡大の防止を行う ☐ 消防職員が到着したら、火災現場までの誘導等の補助を行い、火点住戸の間取りや家族情報等の情報を提供する ※ 消火器は●●に設置されています
3. 安全な場所に避難誘導する
☐ 居住者がまとまって、出火場所より風上の安全な場所や地域防災拠点などに避難する ※ 避難場所（●●小学校） ※ 広域避難場所（●●地区） ☐ 安全な場所に着いたら、安否確認と負傷者の確認を行う ☐ 安否不明者が判明したら、消防職員に報告する ☐ 消防職員から許可があるまでは待機する

5. 災害時のルール（避難等について）

（1）外部に避難するとき

避難する場合は、避難先や連絡先等を災害対策本部へ必ず届けてもらうようにします。
また、通電火災等を防ぐために、以下の約束事を徹底させましょう。

避難等で自宅を留守にする際の約束事
☐ 「避難先、連絡先等の届出」を対策本部に必ず提出する ☐ 必ず連絡が取れる電話番号を記載する（復旧のために連絡を取る必要があります） ☐ 電気ブレーカーを落として、電気製品のプラグをコンセントから抜く ☐ 水道・ガスの元栓を閉める ☐ 戸締りをし、特に貴重品の管理は個人の責任で行う ☐ 腐りそうな食品などは何らかの処理をする ☐ 定期的にマンション居住者（対策本部）と連絡を取り、マンション内の状況を知るようにする ☐ 避難先から帰宅したら、必ず対策本部に連絡する

（2）在宅避難生活のルールとマナー

E マンションの建物は、地震発生時に大きな被害を受ける可能性が低いため、在宅避難を原則とします。在宅避難中はライフラインの使用が大幅に制限されると想定されますが、在宅避難生活は、平時と全く違う過酷な状況のなかで、マンション居住者が助け合い、協力しながら、少なくとも1週間以上を過ごすことになります。これまでの管理規約や細則とは異なるルールやマナーが必要になります。

在宅避難生活のルール
● 共用部分は禁煙 ● 水道、生活排水、トイレの使用禁止 ● ゴミの分別を徹底し、ゴミ収集が再開されるまで自宅内で清潔に保管する ● 要配慮者への見守りと生活支援は、居住者が協力して行う
在宅避難生活のマナー
● ゆずりあいの心をもって生活する ● 共同生活の和を乱さないように、決められたことを守る ● 高齢者や身体虚弱者、妊産婦、乳幼児など、要配慮者への気配りを心がける ● 救援物資の配給が始まったら、秩序ある配分を心がけ、要配慮者を優先とする

(3) 水害時の対応

水害の際も、外部へ避難する場合は、避難先や連絡先等を災害対策本部へ必ず届けてもらうようにします。(前項の「外部に避難するとき」参照)

また、マンション内に残留する可能性がある居住者は2週間分の食料、飲料水、簡易トイレ等を備蓄しなければなりません。

今後、区分所有者、居住者の多くがマンション外に避難した時に備えて管理規約の改正をする必要があります。

別添) 参考資料参照

水害関連規約・細則作成について

●●区水害ハザードマップによれば、ライフラインが長期間使用できなくなる可能性があります。この場合、マンション内での生活継続が困難になるため、区分所有者の多くのが広域避難をすることも考えられます。平時の管理組合運営が不可能になることを考慮し、水害時を想定した規約と細則の試案を作成しました。

(3) 逃げ込んで来た避難者への対応について

①協定書の締結を検討する

E マンションの居住者の安全を害さない範囲で外部避難者を受け入れるためには、区役所とも協議し周辺の町内会等と協定を結ぶことを検討します。以下は、葛飾区の例となります。

災害時における相互協力に関する協定

甲 (自治町会名称)	
乙 (集合住宅名称)	
丙	葛飾区

上記の甲乙丙の間において、次のとおり災害時における相互協力に関する協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、葛飾区内で災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において、甲乙相互に連携した災害対策を図るとともに、丙を含めた平時からの情報交換などを進め、地域防災力の向上に資することを目的とする。

（協力要請）

第2条 災害が発生した場合において必要があると認めたときは、甲と乙は、それぞれに協力を要請するものとする。

（協力内容）

第3条 前条の規定による要請があったときは、特別な支障がない限り、次にあげる事項を行うものとする。

- (1) 区内で水害が発生し、又は発生するおそれがある場合で、広域に避難する時間的な余裕がないときは、乙は、甲の求めにより共用部分を、命を守るための一時的な避難場所として住民に無償で使用させる。
- (2) 区内で災害が発生し、区が指定した避難所を開設した場合は、甲は、乙の求めにより、避難所運営会議のメンバーとして、乙のマンションにおける在宅避難の状況などの把握に努めるとともに、避難所で得た情報の提供等を適宜実施する。
- (3) 区内で災害が発生し、それぞれに支援が必要な場合は、甲乙互いの備蓄物資・資機材の提供や人員の派遣など、相互協力し災害対応を行うものとする。

（共用部分の使用開始時期など）

第4条 前条(1)に定める共用部分の使用開始は、葛飾区が避難勧告、指示を発令してからとする。

ただし、大規模地震に伴う破堤など、葛飾区が発令する避難勧告、指示を待ってからの避難では生命、身体及び財産に危険が生じるおそれがある場合は、この限りではない。なお、一時的な避難場所であることから、葛飾区が避難勧告、指示を解除するなど、他の場所への移動が可能となった場合は、甲は速やかに共用部分から退去するものとする。

(避難時の事故等に係る責任)

第5条 乙は、第3条(1)の規定により共用部分に避難してきた住民が、その者の責めにより引き起こした事故等に対する責任を一切負わないものとする。

(避難時の損害賠償責任)

第6条 甲は、第3条(1)の規定による避難時において、乙の施設を毀損しないよう努めるものとする。なお、避難時の毀損に関する原状回復については、甲乙及び丙が協議して行うものとする。

(活動支援)

第7条 丙は、地域防災力の向上を目指し、災害発生前に甲乙が連携して取組む事前対策等に対し、必要に応じて支援するものとする。

(協議)

第8条 本協定に定めのない事項、及び疑義が生じた事項は、その都度、甲乙丙協議して定めるものとする。

(有効期間)

第9条 本協定の有効期間は、協定締結の日から令和2年3月31日までとする。ただし、期間満了の3箇月前までに、甲乙丙いずれからも何の意思表示がないときは、更に1年間有効期間を延長し、以後この例によるものとする。

本協定締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲
代表者

乙
代表者

丙 葛飾区
代表者 葛飾区長 青木 克徳

出典：自治町会と民間集合住宅との水害時の一時避難に関する協定について（葛飾区HP）

②E マンション避難者受入ルール（参考）

避難ビルとして運用する場合は、前提条件、被害想定、避難スペースと収容人員、使用期間を定める必要があります。

また、マンション自体が浸水する可能性は低いですが、万が一浸水した場合の1階居住者の避難先を優先する必要があります。

検討事項例	想定等
前提条件	● 水害による浸水時間が12時間程度までの時間（長期に及ぶ場合は、行政と別途協議が必要） ● 夜間の気温が、15℃以上の場合（15℃を下回ると、外部避難は困難になるので、対応策を別途検討する必要がある）
被害想定	●●区のほとんどが水没
避難スペース、収容人数	開放公園●人、正面エントランス●人等（協定に明記）
使用期間	避難勧告、指示を解除するなど、他の場所への移動が可能となった場合等（協定に明記）

< 避難者のための避難ビル運用手順例 >

1. 1階居住者の避難
☐ 大規模水害発生により水没の危険性があるときは、●階居住者は速やかに●階●●に避難します ☐ 本部は避難誘導班を所定の場所に配置し、居住者の避難行動を誘導、支援します
2. 外部からの避難者対応
☐ 周辺地区に避難指示（緊急）が発令された場合、外部避難者が逃げ込んでくる可能性があります ☐ 本部は避難誘導班を所定の場所に配置し、避難者の誘導・受入管理を行います ☐ 夜間の場合は、避難者誘導のランタン等を設置します ☐ マンション内エントランス等の屋内へ受け入れる際は、外部避難者を識別するための「ネクストラップ等」を配布します ☐ 避難者へルールを周知します

③避難者へのルールの周知

外部避難者に対して、使用可能範囲、トイレと衛生管理、禁煙、飲食、火気の使用などの周知が必要になります。別途「お願い」を作成し、周知する必要があります。

(4) 居住者用防災マニュアルについて

Eマンションでは、家庭用の防災マニュアルを全戸配布しています。

第5章 生活再建と復旧復興

1. マンションの復旧復興

(1) はじめに

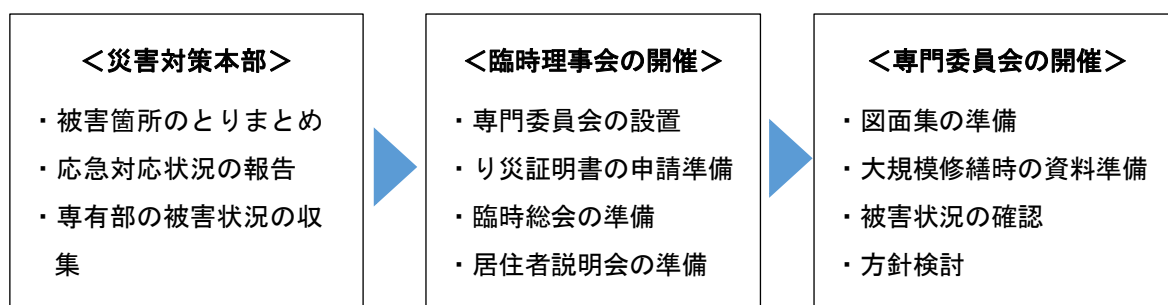
①被災住棟の復旧復興について

マンションの敷地内で起きたことの解決は、区分所有者の団体である管理組合の自治にゆだねられています。被災した住棟の復旧復興も例外ではありません。

専有部分の壊れたところは各区分所有者の判断で直すことができますが、建物・設備の大半を占める共用部分の補修は「管理組合総会の決議」が必要になり、区分所有者の意見がまとまらなければ工事を実施することはできません。

②災害対策本部から理事会への引き継ぎ

復旧復興を進めるにあたり、災害対策本部より被害状況を確認するとともに、過去の大規模修繕時の委員や居住者の有識者等にも協力してもらい、理事会の諮問機関として「専門委員会」を設けます。おおまかには下記の流れになります。



③Eマンション管理組合による事前検討・確認事項

万が一、マンションの住棟が被害を受けた場合にどうするか、事前に法的な手続きの確認や、管理規約等の規定が迅速な復旧復興に対応できるかを確認し、不備がある場合は改正しておくことでよりスムーズな復旧復興につながります。

例えば、Eマンションは●棟の建物で構成されていますから、棟によって被害が大きく違う場合、復旧工事の進め方や費用負担について、各棟の区分所有者の意見が対立、組合の意思がまとまらない可能性があります。これらも含め検討する必要があります。

<例>

- ※ 管理規約の防災対応条項の検討
- ※ 応急復旧時の権限・指示系統・費用捻出先の確認（修繕費積立金）
- ※ 緊急時の立ち入りに関する権限・指示系統・修繕費用の出所（修繕費積立金）

(2) 復旧復興の手順

①発災時からの復旧復興の流れ

大規模災害が発生した場合、まずは二次被害等を防止する目的で、市区町村による「応急危険度判定」が実施され、その後は、「被害認定調査」が行われます。次に、管理組合により「被災状況調査」を行い、建物診断の必要があるか判断します。

建物診断が必要な場合は、専門会社等に依頼し「被災度区分判定調査」を実施し修繕等の方針を決め、管理会社や施工会社に修繕を依頼します。

分類	時期	内容
第1段階	発災直後	応急危険度判定（余震等に対する安全性の調査）
第2段階	やや混乱の落ち着いた時期	被災度区分判定（被災度の調査および復旧の要否の判断）
第3段階	安定時期	復旧計画および復旧工事

※ 各調査の詳細については後述します。

(3) 応急危険度判定（市区町村が実施）

① 応急危険度判定とは

「応急危険度判定」は、大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的としています。建築の専門家が個々の建築物を直接見て回るため、被災建築物に対する不安を抱いている被災者の精神的安定にもつながるといわれています。

判定結果は、「調査済」（緑）、「要注意」（黄）、「危険」（赤）の判定ステッカーを建築物の出入り口等の見やすい場所に表示し、居住者や付近を通行する歩行者等に情報提供して、注意喚起を行います。

緑 紙	黄 紙	赤 紙
		
この建物は使用可能です	この建物に入る場合は十分注意してください	この建物に立ち入ることは危険です

② 応急危険度判定の性格と役割

危険を示す「赤紙」が貼られると、イコール取り壊しという誤解が生じる可能性があります。応急危険度判定は、「り災証明」（後述）の為の調査や、被災建築物の恒久的使用の可否を判定するなどの目的で行うものではありません。

また、「応急」の語が示す意味には、地震直後の短期間に多くの建物の判定を行わなければならない「緊急性」と、限られた調査項目で判定を行うことから、後に十分な時間をかけて被害調査を行った場合には、判定結果が異なる場合もあるという「暫定性」の二つの側面があるということも忘れてはなりません。応急危険度判定は、震災直後の住民の安全を確保するという大切な役割を果たすことが目的となります。

(4) 被害認定調査（市区町村が実施）

①被害認定調査とは

被害認定調査は、発災後、区域全体の被害状況を把握するための初期調査で、発災後おおむね4日目以降からり災*建物を個々に調査する第1次調査、おおむね20日目以降から、第1次調査の判定結果を不服とする再調査申請に伴う再調査（第2次調査）を実施します。

調査の判定結果（全壊、大規模半壊、半壊等）により、各種支援制度の支援内容が異なることから、区本部長（区長）は積極的な広報を行い、調査への協力・理解を呼びかけるとともに、公平かつ公正な調査を実施します。

※ り災（罹災）： 地震・火災などの災害にあうこと

②被災程度の区分

1) 被害認定基準

り災証明書により証明される被害程度としては、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊、床上浸水、床下浸水、全焼、半焼等があり、「災害の被害認定基準について」（平成13年6月28日府政防第518号内閣府政策統括官（防災担当）通知）等に基づき被害程度の認定が行われます。 ※ 火災による被害程度は、延床面積を基本とします。

被害程度	内容
住家全壊 (全焼・全流出)	住家その居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち、住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、又は住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもので、具体的には、住家の損壊、焼失もしくは流失した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のも、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その <u>住家の損害割合が50%以上に達した程度のもとする。</u>
住家大規模半壊	「住家半壊」の基準のうち、損壊部分がその住家の延床面積の50%以上70%未満のも、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その <u>住家の損害割合が40%以上50%未満のもとする。</u>
住家半壊 (半焼)	住家その居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち、住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のも、具体的には、損壊部分がその住家の延床面積の20%以上70%未満のも、又は住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表し、その <u>住家の損害割合が20%以上50%未満のもとする。</u>
住家の床上浸水	全壊及び半壊に該当しない場合であって、浸水がその住家の床上以上に達した程度のも、又は土砂、竹木等の堆積等により一時的に居住することができない状態となったもの。
住家の床下浸水	浸水がその住家の床上以上に達しない程度のも。
住家の一部損壊	住家の損壊程度が半壊に達しない程度のも。

2) マンション等の集合住宅の扱いについて

内閣府の「災害に係る住家の被害認定運用基準」によると集合住宅の扱いについて以下のように定めています。

原則として1棟全体で判定し、その判定結果をもって各住戸の被害として認定するものとする。

ただし、住戸間で明らかに被害程度が異なる場合は、住戸ごとに判定し認定することもある。

※建物全体の傾きや躯体（外壁、屋根、柱・耐力壁）の損傷は建物全体共通の被害であるため、原則として1棟全体で判定し、その結果をもって各住戸の被害として認定する。水害等により浸水した階の住戸と浸水しなかった階の住戸のように、住戸間で明らかに被害程度が異なる部位（天井、内壁、建具、床、設備）がある住戸の場合、当該被害の大きい住戸については、住戸ごとに判定し、認定することもある。

3) 被害の調査および災証明者（申請先）

区分	担当部署	証明権限
火災、風水害により被災した場合	消防地区本部	消防署、消防署長
地震による火災・消火損		
地震による損壊家屋	区本部（区被害調査班）	区役所、区長

(5) Eマンション管理組合 復旧復興計画の検討と実施

①管理組合等による被災状況調査

- 「様式●-災害時建物点検リスト」等で被害箇所を確認します。
- 被害状況を大まかに把握するために、敷地、建物、外溝、設備機器、配管、躯体等をチェックし被害を受けた箇所を図面に記録、写真撮影します。(災害対策本部より被害写真や応急対応状況等の確認)
- 建物のクラック（ひび割れ）は、細いものでも大きな被害を受けている可能性もあるため、目立った被害が無いような場合でも調査を実施し記録してください。
- ライフラインが停止している場合、調査をするとともに開通時の漏電火災、漏水、ガス漏れ等の発生を防ぐための措置をしてください。

管理会社等に支援してもらえる場合もありますが、状況によって当面の間、支援が難しいことも考えられます。二次被害防止や早期の復旧復興に向けて、管理組合で協力して被害状況を把握することが大切です。

早期に臨時理事会等を開催し、被害状況を確認するとともに専門委員会を設置します。専門委員会は、年齢・職業・居住形態等を勘案してなるべく立場の異なる区分所有者に参加してもらい、多様な意見を反映するよう工夫することも大切です。

②被災度区分判定（構造躯体）（出典：（一財）日本建築防災協会ホームページ）

1) 復旧の要否と程度を判断

被災度区分判定は、被災した建築物の復旧を検討する前提となる、建物の被害状況を把握するために行います。

地震により被災した建築物を対象に、建築構造技術者がその建築物の内部に入り、当該建築物の沈下、傾斜および構造躯体などの損傷状況を調査することにより、その被災の程度を軽微、小破、中破、大破などと区分するとともに、地震動の強さなどを考慮し、復旧の要否とその程度を判定して「災害復旧」につなげることを目的としています。

※原則として建築主（管理組合）の依頼により、建築の専門家が被災した建物の損傷の程度及び状況を調査するものであり、自治体は、調査に関する受付・相談窓口を設けるなどの対応を実施します。専門家（設計事務所、管理会社、施工会社等）の紹介や斡旋に際しては、関連団体、応急危険度判定士等に協力を要請するとしています。

2) 被災度区分判定の主な対象

対象は、応急危険度判定により主に構造躯体が原因で「危険」あるいは「要注意」と判定された建築物、あるいはその他の技術的判断などによりそれらと同程度以上の被害が生じていると判断される建築物が考えられるが、これら以外の「調査済」と判定された建築物についても何らかの被害があるのであれば、所有者が引き続き使用するにあたり、原則として「被災度区分判定」を実施する必要があります。

③生活空間の被害状況調査（建物・設備・個別住戸等）

1) 住宅としての被害の確認

生活空間の被害状況調査は、一般的には、建物調査、設備調査、個別調査の3種類について行います。

管理組合等で復旧計画等を検討するためには、まず建物・設備の被害状況と区分所有者・居住者の置かれている状況を知る必要があります。建物の構造躯体の被害状況は、応急危険度判定や被災度区分判定である程度把握できますが、これらの判定はあくまでも「構造躯体」を調査した結果ですので、生活の場である団地が受けた被害の全容を、別途把握することが必要になります。

2) 設備の被害状況調査

建物調査とは別に、毎日の生活に欠かせない設備の被害状況を迅速に把握する必要があります。

- 給水管、排水管、電気、通信等の設備被害の把握。
- ライフライン事業者の供給が止まっているのか、団地内の設備が損傷しているのか、確認。
- マンション内の設備が損傷している場合は、ライフラインが再開した場合に漏水や火災等の二次被害が発生する恐れもある。
- ライフラインの調査はそれぞれの経路に沿って行い、異常が発見された場合は使用制限や使用禁止の措置をとり専門業者の調査を受ける必要がある。

3) 個別住戸等の被害状況調査

居住者（災害対策本部）より、「様式●・災害連絡カード」および「被害写真」を提出してもらい被害状況を確認します。

- 住戸と廊下の境壁やベランダ等に生活に支障がでるような破損がないか確認。
- 各住戸内の被害には、戸境壁など共用部分に属する個所と、内装材など専有部分に属する箇所がある
- 専有部分の補修についてはリフォーム工事をする場合と同じように、一定の基準を設け定めることが必要になる（専有部分の復旧は、区分所有者が単独で、かつ自己の費用で行うことができる）。
- 主要構造体の補修、補強にともなって内装材の撤去や修復が必要になるのが普通

であるため、両者の復旧計画を連動させて行うことが必要である。

- 補修、補強を行う場所にもよるが、居住をしながら工事を行うことが困難なこともある。区分所有者、居住者の生活のことも考慮して計画を立てる必要がある。

④修繕工事実施に向けた検討

1) 合意形成の速さで決まる

通常時の修繕工事の場合、数社から相見積を取得し時間をかけて検討するのが普通ですが、東日本大震災や、熊本地震のような大規模災害発生時には、工事業者の確保が極めて困難な状況になりました。

また、マンションから避難している区分所有者の連絡先がわからず、復旧計画の合意を得るための総会等が開催できず、1年以上何もできなかった被災マンションもあります。更に、理事等の奔走により、臨時総会等が開催でき合意ができた場合でも、今度は工事業者が見つからないといった状況にもなりました。

普段、お世話になっている工事業者や、大規模修繕時の工事業者、管理会社等にも相談し、早期に工事業者を確保することが大切です。

合意形成をスムーズに進めるため、理事会や専門委員会はできるだけ傍聴ができるようにし、検討過程を知らせるなど透明性を確保することも必要です。

2) 修繕計画の検討と理事会・総会の開催

工事業者等の協力により、修繕費用とスケジュールのめどがついたら理事会での承認を経て、臨時総会を開催します。総会を開催するときは、区分所有法や管理規約が定めている手順・手続きを遵守するなどプロセスミスがないようくれぐれも注意することが必要です。

また、修繕費用は区分所有者全員の負担となるため、生活再建支援制度※による支援金等も確認しておき、居住者の実質負担金をおおまかに把握しておくことも大切です。

※ 生活再建支援制度については後述します。

⑤被災した場合の復旧と建替え・再建等

1) 団地の建物の復旧等

- 災害で被災した住棟の復旧と建替えは、区分所有法等の団地規定が適用

Eマンションは●棟で構成されており、地震等の災害で被災した場合は、一般的には区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の団地についての規定が適用されます。但し、大規模な災害が発生し、被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法）を適用する政令が定められると、この法律の団地についての規定が適用されます。

- 被害を受けた住棟の復旧と建替えは、その住棟の棟総会で議決

区分所有法とマンション標準管理規約（団地型）は、被災した棟の復旧と建替えは、それぞれの棟の区分所有者の集会（棟総会）で決議することを定めています。

大地震等の災害で、Eマンションの各住棟によって被害の程度が違うことも考えられます。各住棟が受ける被害が違えば、それぞれの住棟の復旧決議も違うことになります。

2) 区分所有法による復旧

- 被害の程度を「小規模一部滅失」と「大規模一部滅失」に分けて、棟総会で決議
被害の程度が「小規模一部滅失」か「大規模一部滅失」かに応じて、棟総会で復旧を決議します。

- 棟の建物が全部滅失した場合

棟の建物が全部滅失した場合は、その住棟の所有者は区分所有者でなくなりますから、区分所有法による多数決の規定が適用されません。再建等をするためには民法の規定で全員合意が必要になります。

※全部滅失した建物を多数決で再建できるようにするため、被災マンション法が制定されました。

<区分所有法による復旧>

被害程度	議決事項等
小規模滅失の場合の復旧 (建物価格の2分の1以下に相当する部分の滅失)	● 区分所有法の規定により、棟総会で過半数の賛成により復旧を決議できる ● この決議が行われると、復旧工事に必要な費用は棟の区分所有者が負担することになる ● もし復旧工事が行われなときは、各区分所有者は共用部分を復旧することができる。この場合、その費用を他の区分所有者に請求することができる ● 復旧工事が共用部分の変更を伴う場合は、区分所有者数および議決権数の各4分の3以上の賛成が必要になる
大規模滅失の場合の復旧 (建物価格の2分の1を超える部分の滅失)	● 大規模滅失した住棟を復旧するためには、多額の費用がかかることや、復旧をしないで建替えや解散(区分所有権の解消)を希望する区分所有者にも配慮する必要もある ● このため棟総会で復旧決議をするときは、区分所有権数および議決権数の各4分の3以上の賛成が必要になる ● 復旧決議に賛成しなかった区分所有者は、賛成者に対して建物と敷地に関する権利を時価で買い取るように請求できる。これは買取請求権といわれるもので、この権利を行使すると当事者間で売買契約が成立したことになる ● 大規模滅失した住棟がいつまでも放置されないようにするために、滅失してから6か月以内に復旧決議が行われなときは、各区分所有者は他の区分所有者に自分の権利を買い取ることを請求できる
建替え ※ <u>団地の一括建替えの条件は</u> 、 ・ 全棟が区分所有建物 ・ 全棟で敷地を共有 ・ 団地で全棟を一括管理(それを規約に定めていること) 以上を満たしている場合となる	● 大規模滅失した住棟の復旧をあきらめて建て替えをすることもある。この場合は区分所有法の建替えの規定に基づき、棟総会で区分所有者数および議決権数の各5分の4以上の賛成による建替え決議をすることになる ● 棟総会の建替え決議については、団地総会で議決権数の4分の3以上の賛成による建替え承認決議が必要になる ● 団地総会で団地建物所有者数と議決権数(団地建物内の敷地の持分割合による)の各5分の4以上の賛成で一括建替え決議※を行うことができる 但し、その団地総会で決議した事項は、各住棟で、区分所有者数および議決権数の各3分の2以上の賛成が必要である

3) 被災マンション法が適用される場合

● 被災マンション法とは

前記の通り、住棟の建物が全部滅失した場合は、その住棟の所有者は区分所有者ではなくなりますから、区分所有法による多数決の規定が適用されません。再建等をするためには民法の規定で全員合意が必要になります。区分所有法と同じように多数決で再建等ができるようにするため被災マンション法が制定されました。

● 被災マンション法による復旧と再建

被災マンション法は、これを適用する大規模な災害が政令で定められた場合に、その災害によって全部が滅失、又は重大な被害を受けた（その価格の2分の1超に相当する部分が滅失した）マンションに適用されます。

※ 政令の施行例

- ✓ 2013年（平成25年）7月31日に、東日本大震災を上記の災害として定める政令が公布・施行されました。
- ✓ 2016年（平成28年）10月5日に、熊本地震を上記の災害として定める政令が公布・施行されました。

団地内の建物が一つでも全部滅失すれば、その滅失した建物の所有者も含め団地建物所有者は、土地の共有者であっても、団地「建物」所有者ではなくなり、団地管理組合の構成員でもなくなります。

このため、団地としての意思決定をするために、全部滅失した建物の所有者も含め団地建物所有者は、政令の施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、「団地建物所有者等集会」を開き、管理者を置くことができます。

団地内で全部滅失した建物の再建は、その建物の「敷地共有者等集会」で5分の4以上の賛成で決議することができます。ただし、この決議は「団地建物所有者等集会」で4分の3以上の賛成による承認決議が必要となります。

2. り災証明書について

(1) 各世帯で「り災証明書」を取得する

① り災証明とは

り災証明は、災害救助法及び被災者生活再建支援法や市税の減免を実施するにあたって必要とされる住家等の被害程度について、被災者の救済を目的として発行します。発災後おおむね 20 日目以降から、住家のり災証明を優先して発行します。

り災証明書は、各種被災者支援策の適用の判断材料として幅広く活用されます。

② り災証明書の申請に必要なもの

- り災証明願（申請書）
- 印鑑
- 被害の状況がわかる写真（「様式 8・災害連絡カード」に被災写真を撮っておくことを明記）
- 建物図面（提出することができる場合のみ）

③ 各種被災者支援策

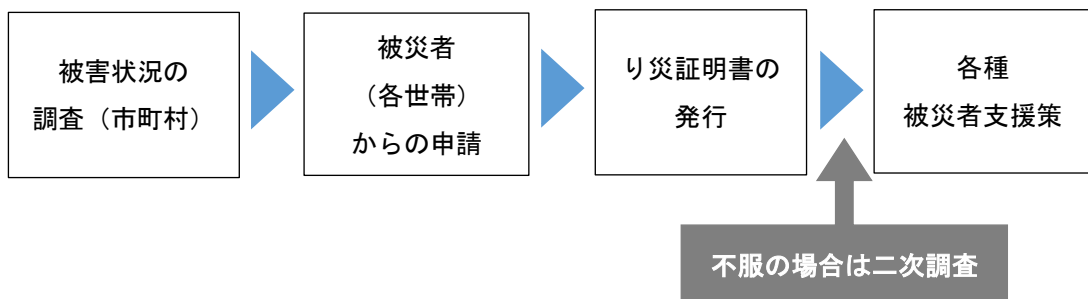
給 付： 被災者生活再建支援金、義援金 等

融 資： （独）住宅金融支援機構融資、災害援護資金 等

減免・猶予： 税、保険料、公共料金等

現物 支給： 災害救助法に基づく応急仮設住宅、住宅の応急修理

④ 被災から支援措置活用までの流れ



(2) 共用部も「り災証明書」を発行

熊本市では熊本地震発生当初、り災証明の対象を専有部分に限っていましたが、NPO全国マンション管理組合連合会や熊本マンション管理組合連合会などの要請により、「共用部分を管理する管理組合」にも発行しています。また、東日本大震災では仙台市が管理組合にり災証明書を発行しています。

内閣府によると、災害対策基本法の被災者をどう読み取るかは、各自治体の判断としていますが、過去の事例から共用部にも発行される可能性が高いため、管理組合で申請の準備（共用部の被害状況を写真等に残す）をしておきましょう。

3. 被災者生活再建支援制度の概要

(1) 制度の対象となる自然災害

- ① 災害救助法施行令第1条第1項第1号または第2号に該当する被害が発生した市町村
 - ② 10世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村
 - ③ 100世帯以上の住宅全壊被害が発生した都道府県
 - ④ ①または②の市町村を含む都道府県で、
5世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村（人口10万人未満に限る）
 - ⑤ ①～③の区域に隣接し、5世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村（人口10万人未満に限る）
 - ⑥ ①若しくは②の市町村を含む都道府県または③の都道府県が2以上ある場合に、
5世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村（人口10万人未満に限る）
2世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村（人口5万人未満に限る）
- ※ ④～⑥の人口要件については、合併前の旧市町村単位でも適用可などの特例措置あり
(合併した年と続く5年間の特例措置)

(2) 制度の対象となる被災世帯

上記の自然災害により

- ① 住宅が「全壊」した世帯
- ② 住宅が半壊、または住宅の敷地に被害が生じ、その住宅をやむを得ず解体した世帯
- ③ 災害による危険な状態が継続し、住宅に居住不能な状態が長期間継続している世帯
- ④ 住宅が半壊し、大規模な補修を行わなければ居住することが困難な世帯（大規模半壊世帯）

(3) 支援金の支給額

支援額は、以下の2つの支援金の合計額となる。

(※ 世帯人数が1人の場合は、各該当欄の金額の3/4の額)

①住宅の被害程度に応じて支給する支援金（基礎支援金）

住宅の被害程度	全壊 ((2). ①に 該当)	解体 ((2). ②に 該当)	長期避難 ((2). ③に 該当)	大規模半壊 ((2). ④に 該当)
支給額	100万円	100万円	100万円	50万円

②住宅の再建方法に応じて支給する支援金（加算支援金）

住宅の再建方法	建設・購入	補修	賃借（公営住宅以外）
支給額	200万円	100万円	50万円

※ 一旦住宅を賃貸した後、自ら居住する住宅を建設・購入（または補修）する場合は、合計で200（または100）万円

(4) 支援金の支給申請

(申請窓口)	市町村
(申請時の添付書類)	①基礎支援金： り災証明書、住民票 等 ②加算支援金： 契約書（住宅の購入、賃借等）等
(申請期間)	①基礎支援金： 災害発生から 13 月以内 ②加算支援金： 災害発生から 37 月以内

(5) 基金と国の補助

- 国の指定を受けた被災者生活再建支援法人（公益財団法人都道府県会館）が、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用し、支援金を支給。（基金の拠出額 600 億円）
- 基金が支給する支援金の 1/2 に相当する額を国が補助

第6章 中長期的な視点で取り組む課題

1. 要配慮者等の安全確保

●●区の高齢者人口(65 歳以上人口)比率は現在の約 20%から●●●●年には 30%程度に高まる見込みです。現在は一人の高齢者を 3.2 人程度で支えています、●●●●年には 1.80 人で支えることになる見込みです。

E マンションでもこれから居住者の高齢化が進むことは確実です。できるだけ多くの人が、高齢になっても自立して日常生活を送り、災害にも対応できるようにマンション全体で努力することも中長期的な防災上の課題です。

例えば、加齢にともなう下肢や体幹の筋力低下や、体力・持久力の低下を防ぎ、身体活動能力を維持するために、ラジオ体操や一緒に食事をする機会をつくること等に取り組むことが考えられます。

また、単身者や夫婦だけの高齢者世帯等、災害発生時に支援が必要な人が、引きこもり状態にならないようにする工夫も必要です。

行政の立場で介護予防の支援をしている地域包括支援センターも、災害対策についての情報や知識を蓄積しています。地域包括支援センターと相談をして、介護予防と防災を結びつける具体的な取り組みについて相談することも考えられます。

2. 建物設備の整備計画

長期修繕計画は、主に建物・設備が経年劣化した個所を修繕や交換するためのものですが、防災力が脆弱な個所を補強することや、防災設備の導入等による防災力向上も、計画に含めることを検討します。居住者を対象としたアンケート調査の結果でも、「非常用発電設備の整備」や「マンホールトイレの整備」を必要とする回答が多数あります。

経年劣化に対する工事は 10 数年の周期で実施するのが普通ですが、防災力向上のための工事等は新しく設置すること等が多いため、整備期間を 10 年程度として実施することが望ましいと思われます。

建物・設備の防災力診断をもとに、工事等の優先順位を検討し、必要な資金を算定し、長期修繕計画と修繕積立金に反映させることも検討します。

これまで修繕工事を行う段階で修繕積立金が不足していると一時金を徴収することが多くありましたが、区分所有者の高齢化が進み、年金生活者が増えると一時金の徴収が難しくなります。住宅金融支援機構等の融資の利用も含め、区分所有者の負担力を考慮した、持続可能な資金計画を作ることが重要です。

別添) 参考資料参照

建物及び設備機器における高経年劣化及び防災力向上に関する計画検討

第7章 地域社会との協働と行政の連携

1. 地域社会との協働

Eマンションの管理組合、防災委員会、居住者等は、地域の防災力向上のために、地域社会の団体等と協力協働することが必要です。

水害発生時に広域避難が出来なかった住民がマンションに避難してくる可能性もあります。混乱を避けるため、町会や自治会と協議し、一定のルールを作る必要があります。

2. 区役所等の行政の連携

(1) 地区防災計画策定の目的

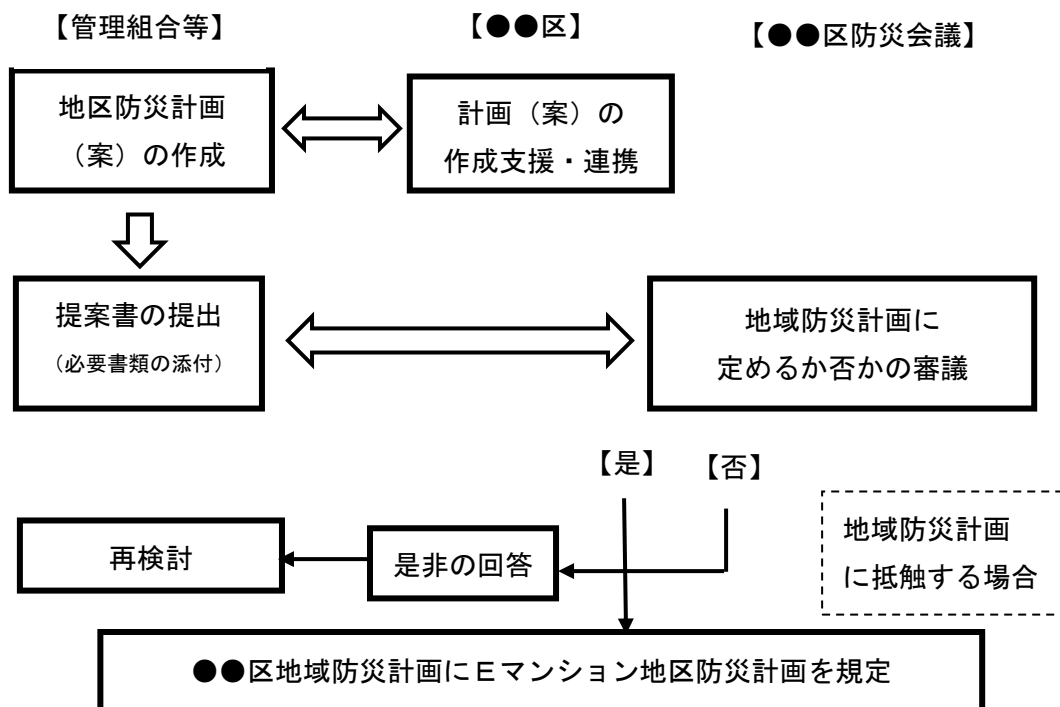
マンションの管理組合等が地区防災計画を策定する目的の一つは、日頃から区役所や消防等と連携して計画的に防災に取り組むことです。これにより、災害発生の初期段階に、限られた公助力を被害が大きい所に投入できるように、マンションが自立して対応する力を備えることができます。こうした平素から連携を深めることで、限られた公助力の有効な運用に協力することになります。マンションにまで公助の支援が及びにくい状況のもとでも、マンションの居住者が大きな被害を受けたときは、支援を要請しやすくなります。

また、地震等が発生したとき、Eマンションの居住者は在宅避難をしている可能性があります。在宅避難をしているかどうかは外部から分かりにくいいため、避難所に避難している人に比べ、公助を受けにくいことも考えられます。災害対策基本法は、避難所外にいる被災者にも支援物資や情報を提供することを定めています。日頃から、行政と連携することで、こうした支援も受けやすくなります。

(2) 地域防災計画への位置づけ

E マンションの地区防災計画（案）を、●●区地域防災計画に位置づけます。
地区防災計画はマンション等の地区が任意に作ることができますが、●●区防災会議
に提案をすれば、審議のうえ●●区地域防災計画に位置づけることができます。

計画提案のフロー



E マンション地区防災計画（案）

2020 年 2 月

E マンション自主防災会

※この「E マンション地区防災計画（案）」は、国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業により、一般社団法人マンションライフ継続支援協会が、平成 31 年度（令和元年度）に実施した「モデルとなるような先進的な維持管理適正化・再生促進に取り組む具体の管理組合の活動支援」の一環として E マンション向けに提案したものを、公開用に改編したものです。