

分譲マンション 防災マニュアル作成の手引



平成25年1月

仙台市

目 次

はじめに	・・・	1
第1章 東日本大震災を経て ～被災マンションの声～	・・・	2
第2章 マンションでの災害に備えるには	・・・	8
第3章 [ステップⅠ] マンションの防災体制 ～自主防災組織、防災活動備品・備蓄物資・資機材～	・・・	10
第4章 [ステップⅡ] 防災マニュアルの作成 ～作成組織、点検調査、防災マニュアル作成～	・・・	18
第5章 [ステップⅢ] 日常の防災活動 ～防災訓練、名簿の更新・管理、建物の日常点検～	・・・	32
第6章 仙台市の防災対策・支援	・・・	36
東日本大震災より～被災体験集～	・・・	38
参考様式集	・・・	44

はじめに

東日本大震災では、昭和 53 年の宮城県沖地震を教訓とした建物の耐震化など、これまで進めてきた対策に一定の効果が見られたものの、多くの人が避難を余儀なくされ、避難所運営や避難された方々への支援、情報提供などの面で多くの課題が生じました。

また、本市全域にわたるライフラインの停止、さらにはガソリン等の燃料供給の途絶などが、被災地での支援・復旧活動、市民生活や企業活動に大きな影響を与え、エネルギー途絶時における大都市の脆弱性も明らかになりました。

このような中、市内のマンションでは、居住者の方々が自主的な防災活動を行い、施設内での避難生活を乗り切った事例なども報告されており、市民の絆と支え合いの大切さが再認識されたところです。

人々が一定の場所に集まり住むマンションにおいては、災害時に居住者同士で協力して対応できるというマンションならではの利点を活かし、共有財産であるマンションを守るといった意識を共有し、日頃から「顔の見える関係づくり」を通してのコミュニティ活動や、居住者間の絆や支え合いを深めておくことが、災害から生命や財産を守る基本であると考えます。

本書は、東日本大震災の教訓をもとに、仙台市内の分譲マンションにお住まいの方々が居住者同士の支え合いの取り組みとして防災活動を円滑に進められるよう、**地震対策用の防災マニュアル作成を支援する手引書**として作成いたしました。

第1章 東日本大震災を経て ～被災マンションの声～

1. 東日本大震災での多くの被害が発生!!

平成23年(2011年)3月11日に発生した東日本大震災は、三陸沖を震源としたマグニチュード9.0、仙台市内での最大震度6強(宮城野区)という巨大な地震でした。

東部沿岸地域では、推定7.2m(仙台港)もの津波により、家屋の浸水やライフライン施設の損壊など、大きな被害をもたらしました。更に、丘陵部地域においては、擁壁崩壊・地すべり等が発生し、5,080件にのぼる宅地が被災しました。

項目	内容
人的被害	市内で死亡が確認された方 899名
	行方不明者 30名
	負傷者 2,271名
建物被害	全壊 29,981棟
	大規模半壊 26,928棟
	半壊 82,346棟
	一部損壊 115,746棟

東日本大震災における本市の被害状況等(平成24年11月30日現在、仙台市ホームページより)

市内の約1,400棟の分譲マンションでは、倒壊にいたるマンションはありませんでしたが、100棟以上が「全壊」のり災判定を受けるなど、建物や附帯設備に甚大な被害が多数発生しました。





玄関脇の壁面破損
(玄関扉の開閉が困難に)



建物周辺が沈下

(1) 建物への影響

市内のマンションでは、建物の傾斜や構造躯体の破損など構造的な被害は少なかったものの、以下のような被害が多く生じました。

- 共用廊下やバルコニーなどの非耐力壁の損傷
- 高架水槽、受水槽等の外部部材の破損
- 敷地内のアスファルト舗装の沈下、これに伴う配管の損傷



敷地内の地盤沈下

(2) 生活環境への影響

市内ほぼ全てのマンションで電気・都市ガス・水道のライフラインが停止したことにより、生活面に支障をきたしました。

- ライフライン停止時の水や食料の調達・運搬、高層階からの避難困難など、高層建築物ならではの課題が生じました。
- 特に、断水とエレベーターの停止により、水の入手や運搬が困難であったという声が高齢者などから多く聞かれました。
- 通信手段の途絶により、災害情報の入手に苦慮した事例もありました。

2. 被災対応を通じて見えてきた様々な課題

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ[※]」が実施した「被災状況に関するアンケート調査報告書」「復旧状況に関するアンケート調査報告書」では、震災を経験された管理組合の皆様から貴重なご意見が寄せられ、それを通じて様々な課題が明らかになりました。

※マンション管理組合の適正な管理運営を推進することを目的として、関連団体、専門家団体、行政等が相互に連携して、平成17年に設立された支援団体です。

(1) 復旧・修繕をめぐる制度上の課題

○公的支援制度

被災者生活再建支援制度は、阪神大震災をきっかけとして平成10年5月に被災者生活再建支援法に基づき創設された制度で、自然災害により居住する住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた世帯に支援金を支給し、生活の再建を支援するものですが、対象が居住者に限られることから、住戸を賃貸化して居住していない所有者に対しては支援金が支給されませんでした。

また、災害救助法に基づく「住宅の応急修理」は、災害により住宅が半壊以上の被害を受け、自ら修理する資力のない世帯に対して、被災した住宅の居室、台所、トイレ等日常生活に必要な最小限の部分を応急的に修理する制度であり、東日本大震災ではマンション共用部分への適用が拡大されましたが、半壊の判定を受けたマンションにおいては区分所有者に収入要件が課せられるなど手続きの煩雑さなどから申請書類のとりまとめを断念する声もきかれ、全てのマンションで活用されるまでに至りませんでした。

これらのことから、震災の復旧費用をマンション各戸で負担するといった議論をまとめることに困難が生じました。

○地震保険

宮城県内の住宅における地震保険の加入は、全国的にも高い状況（火災保険契約に地震保険が付帯されている割合は【2010年度】68.7%、【2011年度】81.1%）ですが、未加入だったマンションにおいては修繕費用の工面に困難が生じました。

また、加入していた場合でも、被災程度により保険金額に大きな差（半損；保険金額の50%、一部損；保険金額の5%）が生じました。

○建物解体に伴う区分所有者の全員合意

区分所有法では、マンションを解体するための合意形成に係る規定が無く、民法による合意（全員合意）に拠らざるを得ないことから、住戸を賃貸化して遠隔地にいる所有者から同意を得る場合や連絡が取れない区分所有者がいる場合は、「全員合意」が高いハードルとなりました。

これらの課題については、国や関連団体等によって検討されつつあり、今後委ねられています。

(2) 災害時の対応に関する課題

○居住者同士の安否確認などの迅速化

今回の震災において、ほとんどのマンションでは、居住者が各々建物から避難し、混雑する避難所などで大変な思いをなされた事例が多かったようです。

大きな災害が発生した場合、高齢者や障害者などのいわゆる「災害時要援護者※」は、避難に時間を要したり、自力で安全な場所へ避難する際に困難が生じたりすることから、大きな被害を受けやすいといわれています。このような災害時要援護者や同じマンションの居住者同士の安全を守ることは重要であり、隣近所をはじめとするマンションにおける居住者相互の助け合いが大切で、**居住者の安否確認や災害時要援護者の避難誘導をどう迅速に行えるか**、課題が浮き彫りになりました。

※高齢者、障害者、乳幼児を持つ親、妊産婦、外国人など、介助を必要とせずに行動することや十分な情報を得ることが難しい方々

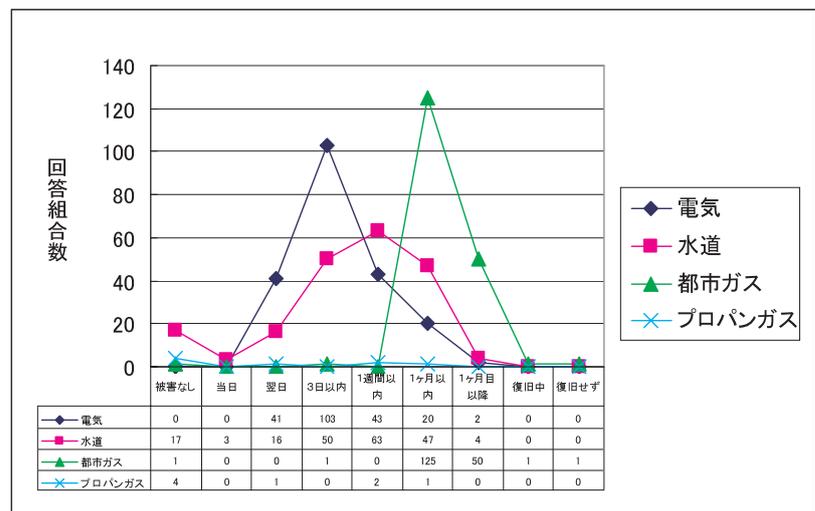
○日中は役員がいない・・・

今回の震災は平日の日中に発生したため、普段から中心的役割を担う管理組合の役員等が不在であったマンションでは、組織的な対応が取れなかったことも報告されています。**災害発生時にマンションにいる居住者で、対応できる体制づくりを進めることの重要性が認識されました。**

○便利が一転、不便に・・・

今回の震災では、マンションにおけるライフラインの復旧まで概ね、電気3日間、水道1週間、都市ガス1ヵ月を要しました。

このライフラインのサービス停止は、日常生活に様々な影響を与え、震災を機に、多くのマンションでは、特定のエネルギーに過度に依存しないことや停電に備えた非常電源の確保、断水に備えた水の備蓄確保等、ライフラインの途絶に備えた対策の重要性が改めて認識されました。



東日本大震災後のライフラインの復旧状況(「被災状況に関するアンケート調査」より)

○地域とのかかわりが少ない・・・

マンションから指定避難所に向かったが、満員で入れない状況などからマンションに引き返したり、周辺町内会の集会所へ避難した事例が報告されています。また、乳児や障害のある子どもを抱えた家族は、周囲への遠慮から自宅へ戻った事例もありました。日頃からの**周辺町内会などとの連携やコミュニティ形成の重要性が認識されました。**

3. 住民の相互協力で災害を乗り切った！

東日本大震災では、事前に自主的な防災活動が行われていなかったマンションと、行われていたマンションにおいて対応が大きく異なりました。

一般的なマンションの事例		自主的な防災活動を行った事例
<p>・建物から一斉避難！</p> <p>マンションから退避したはいいが、これからどうしたらいいのかわからない！</p>	<p>3/11 14:46</p> <p>地震発生！</p>	<p>日ごろの防災活動に基づき、即座に行動！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の安否確認 ・高齢者の避難誘導 ・テント、仮設トイレ設営 ・情報収集と情報共有
<p>・指定避難所へ避難！</p> <p>指定避難所が満員で入れない場合は、車中泊等で夜を過ごすという事例も・・・ 備蓄していなかったため、食糧の確保が大変だった・・・</p>	<p>3/11 夕方</p>  <p>3/11 夜</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・救護スペース開放 ・帰宅者の安否確認 ・備蓄食糧の配布 ・炊き出しの実施 <p>高層階の居住者には、食糧の運搬を行う！</p>
	<p>3/12</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・備蓄の便袋配布 ・炊き出しの継続 ・救護スペース継続 ・情報収集と情報共有
<p>・漏水事故が発生！</p> <p>電気の復旧と共に漏水・・・</p> <p>自宅から避難する際、電源の切り忘れ、止水栓閉めの徹底不足が原因。</p>	<p>3/13～</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ・炊き出しの継続 ・救護スペース継続 ・情報収集と情報共有 ・近隣町内会との協力

ともに暮らすマンション居住者同士の支え合いで、互いの安全と非常時の不便な生活環境を上手に乗り切った事例も多々ありました。

- エントランスと集会室を開放して、一時的な避難所として3日間利用した。管理組合としての炊き出しも行い、居住者のコミュニティ形成にも役立った。
- 居住者有志でカセットコンロや炭火で炊き出し、湯沸しをした。
- 高架水槽は破損したが、直結の水道から給水して各戸や近隣住民へ供給した。直結給水方式の有効性を認識し、改修検討を開始した。
- エントランスに「連絡ノート」を置き、給水車や炊き出し等の情報共有を図った。

4. 災害に対する事前の備えが必要！

今回の震災において、事前に備えをしていたマンションでは、いち早く対応することができました。

- 簡易トイレと防寒用にテント2張り設置した。また、居住者が協力して寝たきり高齢者を3階から避難させた。更に、非常用食品(水、アルファ米、ビスケット)を配布した。
- 防災備品の備蓄があり、居住者に水やカンパン、ろうそく、電池を配布。カセットコンロも貸与した。

今後の地震災害に備え、マンション単位での防災力向上の取り組みが求められており、また、防災マニュアル作成に対する気運も高まっています。

- 消防計画はあるが、地震対策がない。マニュアルの作成が必要と感じた。
- 組合員の名簿とは別に、安否確認用に居住者の名簿を作成したい。
- 東日本大震災はあまりに想定外で、今までの対策が役に立たなかった。新規の防災マニュアル策定の支援をお願いしたい。



平成24年度「第2回マンション管理基礎セミナー」防災マニュアル作成体験の様子

このようなことから、本市では、マンション内のコミュニティ形成にも配慮しながら、居住者同士が協力して防災活動が進められるよう「防災マニュアル」の作成を支援する手引書として、本書を作成いたしました。

第2章 マンションでの災害に備えるには

1. 地震が起きたら・・・

○身の安全確保

地震の揺れを感じたら、まずは**身の安全を確保**しましょう。

落下物、転倒した家具、破損した窓ガラス等の危険を避けられるような場所に退避しましょう。落下物のない住戸内の廊下もいいでしょう。特に頭を守ることを考え、座布団等があればかぶりましょう。

地震の最中にあわてて共用廊下やバルコニーなどに飛び出すと、窓ガラスや照明器具、壁などの破損・落下によりケガをする場合があります。

○火元の確認

揺れが収まったら、**火元の確認**をしましょう。

台所だけでなく、ストーブやヒーターなども確認しましょう。

市ガスは大きな揺れ（震度5相当以上）を感じると、マイコンメーターが働き自動停止します。

大きな揺れの最中に火元に近寄るのは、
火傷等の原因になり危険です！



○出口の確保

揺れが収まったら、玄関などの**逃げ道を確保**しましょう。

玄関ドアが開かない場合は、バルコニーなどから避難しましょう。東日本大震災でも、地震によって柱や壁が損壊し、ドアが圧迫されて開かなくなった例もありました。ドアや窓を開け、逃げ道を確保します！

このように、各個人・家庭で自らを守るために行う防災活動を「自助」といいます。

自助としては、地震が起こった際の活動だけでなく、家族間での連絡方法や、待ち合わせ場所を決めておくこと、家具の転倒・落下防止対策や、水・食糧を備蓄することも大事です。



2. 揺れが収まり、身の安全が確保できたら・・・

○隣近所への声かけ

地震の揺れが収まり、身の安全が確保できたら、隣近所の方々に声をかけましょう。
家具や荷物にはさまれている方や、ご高齢の方などひとりで避難できない方がいるかもしれません。困っているときは、お互い様です。居住者同士の支え合いは重要です。

○建物の安全確認

避難に併せて、建物全体の安全を確認しましょう。
マンションは、区分所有者全員の大事な財産です。外壁や設備等の破損、落下の危険がないか確認しましょう。

○情報共有

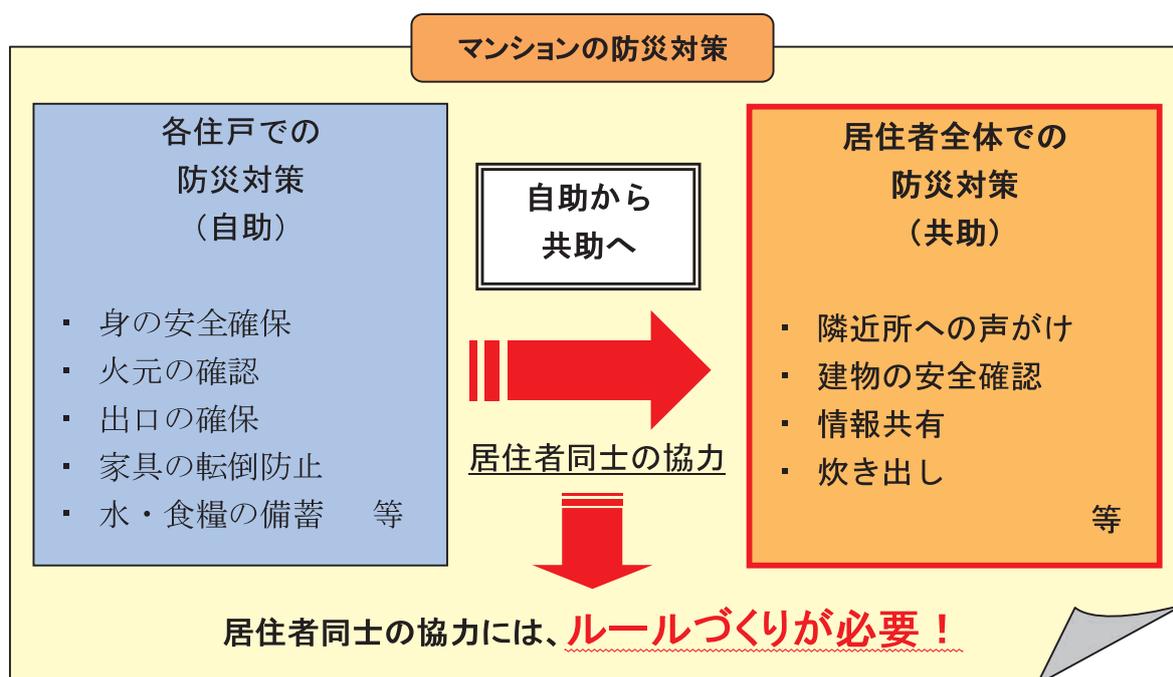
災害発生時は停電や携帯電話がつながり難くなることなどにより、情報を得にくい状態となります。マンション居住者の方や周辺の町内会と協力して、正しい情報の入手に努め、共有しましょう。

また、情報の共有や発信、周辺の町内会との連携には、マンション居住者同士の体制づくりが重要です。

これらをはじめとする、居住者同士が協力して行う防災活動を「共助」といいます。

3. マンションにおける助け合いの第一歩

東日本大震災のような大規模災害に対応するためには、自助、共助の両方が必要になります。特に、マンションにおいては、居住者全員で「共助」に取り組むことが重要です。そのためには、全体のルールをつくり、それに沿って防災対策を進める必要があります。



第3章 マンションの防災体制

1. みんなで行動するには「ルール」が必要！

マンションの居住者同士、みんなで行動や活動するためには「ルール」が必要であり、マンションにおける防災活動の「ルール」を示すものが「防災マニュアル」となります。

この防災マニュアルは、地震災害等におけるマンション内の共助の取り組みを示すこととなりますので、各マンションの実情に応じて作成することが重要です。

2. 組織的な防災体制が必要！

大規模な地震が発生した際には、マンション居住者の安否確認、避難活動、初期消火活動、情報の収集・伝達等の防災活動が必要となります。

これらの活動を行うにあたっては、居住者がばらばらに活動しても効果は低く、かえって混乱を招く恐れもあります。

多くの人々が集まって住んでいるというマンション特有の利点を、防災力につなげるには、居住者同士が協力して組織的に防災活動を行う必要があります。

このマンション居住者同士の協力に基づく自主的な防災活動を行う組織を「自主防災組織」といいます。

(1) 地域に住む全員が主役

仙台市では、1978年の宮城県沖地震以来、町内会を母体とする市民活動として自主防災組織の結成運営を呼びかけ、結成率100%を目指して取組みを進めているところです。

町内会を設立母体として位置づけている理由は、普段から地域コミュニティ活動や住民自治活動の単位となっており、災害時における組織的な活動の単位として適当な規模と考えられるためです。

また、自主防災組織は、その地域に住んでいたり、働いたりしている全ての人々の参加が基本となります。地域の人々は、日常生活だけではなく、災害時においても自立的な活動の主体であり、地域全体として安全を確保するためには、性別や年齢を問わず当事者である住民一人ひとりが主体的に参加することが不可欠となります。



(2) マンションでの主役は居住者

マンションでは、区分所有法に基づき管理組合が成立し、区分所有者は管理組合の構成員となります。

一方で、町内会は必ずしも全てのマンションで結成されているわけではなく、管理組合が町内会の役割を兼ねている場合や、地域の町内会の一つの班として加入している場合など、様々な形をとっています。特に地域の町内会については、自主防災組織の結成率が98%もあり、積極的に連携をとっていくことは有効だといえます。

このため、マンションにおいて自主防災組織を結成する場合は、地域の町内会（自主防災組織）の下部組織としたり、マンション管理組合の専門組織として位置づけたりすることが一般的なようです。

管理組合に加入している区分所有者の中には、転勤等により住戸を賃貸化して、自らは居住していない場合もあります。マンションにおける**自主防災組織の活動母体となる構成員は、実際に居住している方々で、居住している区分所有者の方をはじめ、賃借して居住している方や、マンション内のテナントの方なども、自主防災組織の構成員の対象となります。**

～ 自衛消防組織とは違います ～

消防法により、居住する者の数が50人以上（複合用途型の建物の場合は30人以上）のマンションでは「自衛消防組織」の結成が義務付けられていますが、これは本書で述べている自主防災組織とは別の組織です。

マンションにおける 自主防災組織の構成員

- ・ 居住している区分所有者
- ・ 賃借して居住している方
- ・ 管理会社の管理員
- ・ 賃借しているテナントの方
- ・ 区分所有者である事業者 等

マンション内にいる方
みんなで協力します！



(3) 地域と協力して更なる安心を

町内会やマンション管理組合の状況により、自主防災組織のあり方は様々です。地域全体での防災力向上は一朝一夕になるものではなく、今年より来年、来年より再来年と、実現可能な目標を掲げ、それを達成しつつけるという着実な活動が求められます。

仙台市では、自主防災組織の効果的・効率的運営や、避難所での組織的活動に資するため、地域の連合町内会などの単位で「連合自主防災組織」の結成・運営を進めています（平成24年7月末日現在結成率57.5%）。

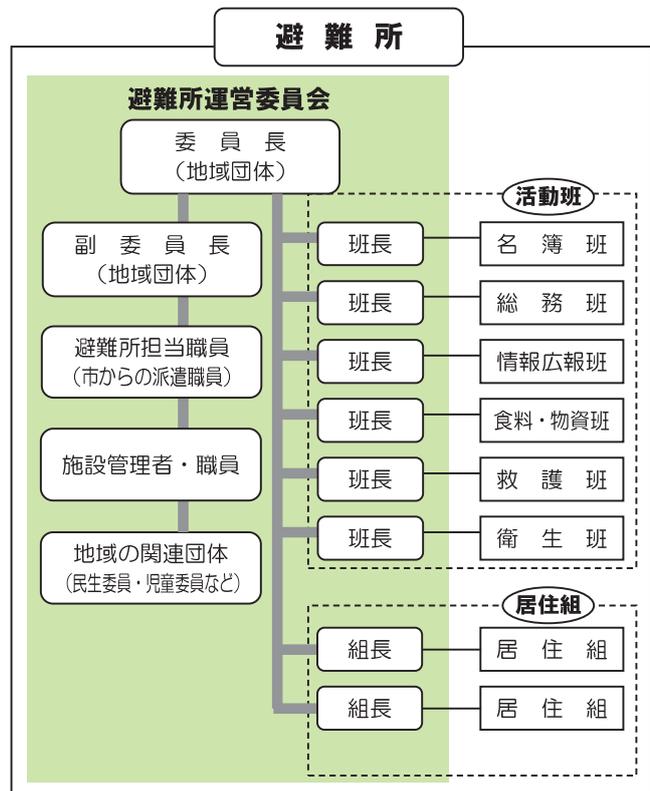
マンションで自主防災組織を結成した場合、連合自主防災組織やこれを構成する地元町内会の自主防災組織に加入することで、地域との連携による組織力の大きい防災活動が可能となります。

～ 避難所運営委員会 ～

地震が起きた際に、マンション内に留まることが困難と判断した場合は、地域の指定避難所へ避難することになります。

避難所では、地域団体を中心に、「避難所運営委員会」を立ち上げて運営を行いますので、地域で行う事前の話し合いなどに参加し、避難所での協力体制を確認しておきましょう。

東日本大震災では、「日頃から地域と繋がりが無いので避難所に入れなかった」といった声もありました。日頃から地域とのかかわりを持つことにより、マンション全体で困ったときにも、地域の協力を得られるようにしておくことで安心です。

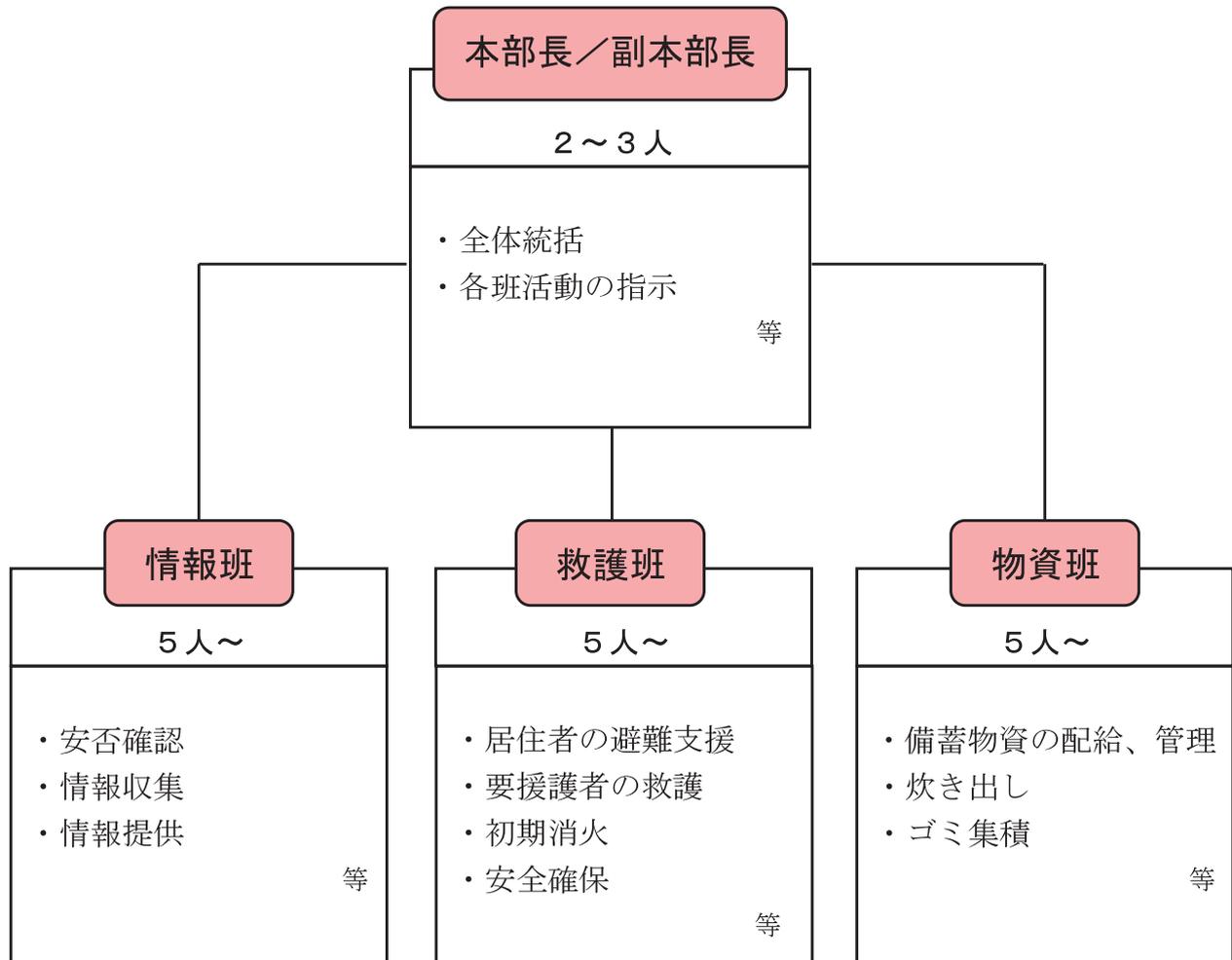


避難所運営委員会組織図例

3. 自主防災組織の災害（地震）時の体制

自主防災組織は、地震災害が起こった際に、ただちに災害時の体制を構築し、「対策本部」となります。

自主防災組織の災害時体制の一例は、次のとおりです（班数や業務内容は、50世帯の場合の目安）。



マンション規模が小さい場合は、班を統合したり、地域の町内会の自主防災組織と一体的に活動したりすることで対応できます。

また、マンション規模が大きい場合は、防火安全班、避難誘導班等の班数を増やすことや、数階ごとに体制を構築する等の対応を行いながらご活用ください。

4. 災害時の活動備品は？

自主防災組織の災害時活動に当たっては、様々な活動備品が必要になります。

マンションで備える活動備品の例は、次のとおりです（備品の数量については、50世帯の場合の目安）。マンションの規模や実状に応じて必要なものを準備してください。

【共通に必要な備品】

名称	数量	備考
懐中電灯	2～3本	夜間見回り、安全確認等に活用
ヘルメット	4～6個	安全点検の際、飛来物等の防護に活用
粘着テープ	6～8個	掲示物の貼り付け、危険箇所の応急処置等に活用
腕章	必要数	自主防災組織の役割を明確にするために活用

- ・その他 備品の一例
折りたたみ式長机、パイプ椅子、筆記用具、メモ帳 等

【本部長/副本部長に必要な備品】

名称	数量	備考
対策本部員名簿	必要数	各班の担当者把握に活用
防災マニュアル	必要数	各班の活動内容把握等に活用

- ・その他 備品の一例
地図（防災マップ）、標旗 等

【情報班に必要な備品】

名称	数量	備考
居住者名簿	1冊	マンション居住者の安否確認等に活用
災害時要援護者名簿	1冊	災害時要援護者の把握・安否確認等に活用
サイレン付ハンドマイク （定格出力 15W程度）	1基	情報連絡・避難誘導等に活用
携帯用ラジオ（ライト付）	2～3基	情報収集・安否確認等に活用
乾電池	適宜	機器類の電池切れに備えます
ホワイトボード	1台	被災状況や復旧・支援情報等の共有に活用

- ・その他 備品の一例
携帯用無線機 等

【救護班で必要な備品】

名称	数量	備考
担架	1式	負傷者、要援護者の救護・運搬等に活用
救急セット	1式	負傷者の応急処置等に活用
建物図面・設備図面	1式	建物の被害状況確認、安全確認等に活用
ブルーシート	5枚	危険箇所の処置、防水等に活用
消火用バケツ	3～5個	初期消火活動に活用

- ・その他 備品の一例
毛布、警笛、車いす、散水ホース 等

【物資班で必要な備品】

名称	数量	備考
カセットコンロ	2～3台	炊き出し用品として活用
炊き出し鍋	2～3台	
しゃもじ、割り箸、プラカップ等	適宜	
備品等一覧表・配布リスト	1冊	備品等の在庫管理、配布状況管理等に活用
災害用簡易トイレ ^{※1}	適宜	断水時の排泄に活用
給水タンク（10L容量）	6～8個	外部からの給水に活用

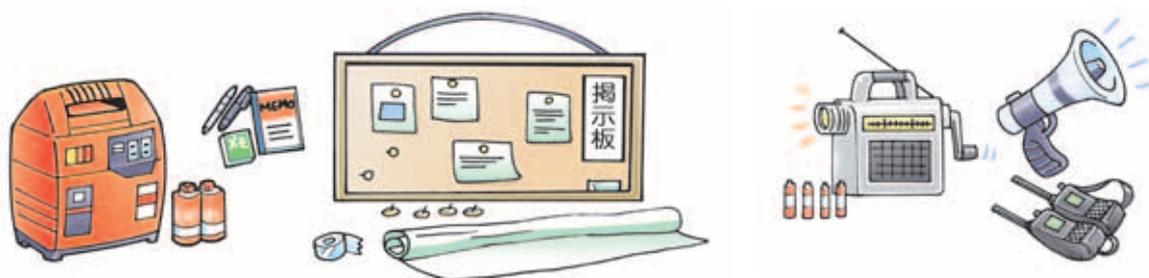
- ・その他 備品の一例
炊飯器、ガスボンベ^{※2}、コンロ、携行缶、清掃用具、石油ストーブ 等

※1 【災害用簡易トイレとは？】

災害時には、マンホールをトイレとして使用する方法もありますが、断水時に使用すると下水管が閉塞し、復旧時の障害になることも考えられます。

各家庭の便器にポリ袋を設置し、凝固剤等で排泄物を固める災害用簡易トイレは、断水時にも重宝します。備蓄しているマンションでは、1世帯あたり20枚を目安としている事例もあります。

- ※2 LPガスボンベを購入・保管する場合は、法令等により規制を受けますので、ご注意ください。



5. 必要な物資等の量は？

(1) 備蓄物資

東日本大震災では、マンションにおける水道の復旧や、スーパーマーケット・小売店から円滑な物資の調達が可能になるまでに1週間前後を要したことから、その期間に応じた飲料水や食糧の確保が必要と考えられます。

必要物資	量
食糧	3食/人×7日分以上
飲料水	3ℓ/人×7日分以上

※ 保管スペースの観点から、各家庭で備蓄する分と、マンションの自主防災組織として備蓄する分を分担することが望まれます。(各家庭で4日分、自主防災組織では3日分、など)



(2) 防災資機材

備蓄物資のほか、地震が起きた際の救出・救護活動等を行うための防災資機材も必要となります。こちらも、活動備品と併せて、それぞれのマンション規模等に応じて必要な数量を準備します。

名称	数量	備考
自動車用ジャッキ (揚量 2 t 程度)	1 基	転倒家具等の持ち上げ等に活用
のこぎり (片刃折畳み式)	1 本	家具等の転倒物切断に活用
大ハンマー (3.5kg 程度)	1 本	障害物の破壊に活用
バール (長さ 1m 程度のもの)	1 本	開閉困難なドアのこじあけ、破壊等に活用
スコップ (角型、剣型)	各 1 本	ガラス片等危険物の運搬処理、掘削等に活用
投光機 (発電機と連結できるもの)	適宜	夜間照明に活用

名称	数量	備考
発電機（ガソリン式 カセットボンベ式 等）	適宜	照明等への電源供給に活用
カラーコーン	5個～	マンション内危険箇所の区画、 注意喚起等に用います
ロープ（太さ 8～12mm）	1巻	危険箇所等の区画、物の固定等 に用います

・その他 防災資機材の一例

コーンバー^{※1}、台車、リヤカー、工具セット、かけや^{※2}、杭、
シャベル、ツルハシ^{※3}、土のう袋^{※4}、なた、脚立、はしご、
コンパネ、ベニヤ板、テント、コンセントドラム 等

※1 カラーコーン同士にかける棒

※2 堅い木で作られた大形の木槌

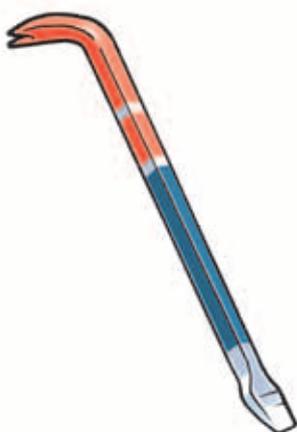
※3 固い土を掘り起こす道具。鉄製で両端または片方に鶴の嘴（くちばし）のよう
な形に作り、柄をつけたもの

※4 土のうとは、布袋の中に土砂を詰めて用いる土木資材

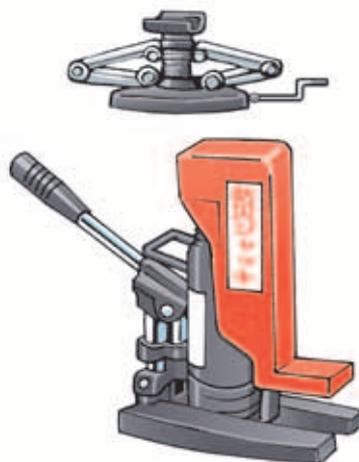
～ 防災備品を身近に ～

防災訓練では、賞味期限の近づいてきた備蓄物資の更新、防災資機材の点検など
を行いましょう。

また、芋煮会などのイベントの際も、防災資機材等を利用することで、災害時の
迅速な防災活動につなげることができます。



ーバールー



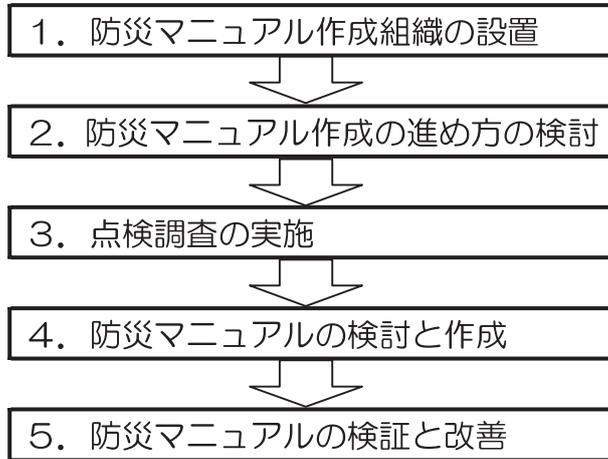
ージャッキー



ーハンマーー

第4章 防災マニュアルの作成

【防災マニュアル作成の流れ】



1. 防災マニュアル作成組織の設置

(1) 防災マニュアル作成組織を作ろう

防災マニュアルは、理事会だけで作成するものではありません。防災に関心のある居住者が作成に関わることによって、内容の充実と迅速な完成が期待できます。

また、作成活動には居住者の理解と協力が必要であり、書類印刷などの費用も発生することから、正式な組織として理事会の専門組織に位置づけましょう。

マンション標準管理規約第55条（専門組織は区分所有者以外でも参加可能）

⇒将来的に自主防災組織の主体となる居住者によって立ち上げる

(2) 委員の呼びかけを行おう

委員の呼びかけは、理事会が中心となって行います。性別や年齢を問わず様々な視点による意見を得るため、賃借人や専門家など立場の異なる居住者や高齢者や障害者、乳幼児を持つ家庭の父母、女性、専門的知識を持つ居住者など幅広く募集しましょう。

特に女性は、子どもの世話や高齢者・障害者等の介護に中心的な役割を担っていることが多いので、そのような人々の視点を取り入れることにつながります。

(3) 委員の構成は？

人数は概ね5～6人が目安ですが、マンションの規模、有志の数によって柔軟に対応してください。委員長は外部との連携・調整役を担います。

委員として、防災に関心のある居住者を募集し、それぞれの職業や立場から実用的な意見を反映します。必要に応じて外部専門家（管理会社、マンション管理士、防災士等）や、マンションの現状を良く知る管理員などにも参加いただくことで、防災マニュアル作成の参考となる情報が得られることもあります。

2. 防災マニュアル作成の進め方の検討

(1) 作成組織としての作業内容を把握しよう

(防災マニュアル作成組織の作業内容一例)

- 建物・設備の点検調査
- マニュアル案の作成
- 居住者の意見募集



これらの作業内容を整理し、いつ、誰が、何を行うかという大まかなスケジュールを立てます。防災マニュアル作成組織の設置から、防災マニュアルの完成まで、おおよそ半年～1年の期間を設けると良いでしょう。

(2) 作成組織の活動場所は？

防災マニュアルを作成するためには、委員同士の会合、設備業者や管理員等との話し合いなど、活動のスペースが必要です。

マンション内に活動場所を確保できない場合は、理事会や自治会の活動場所を貸してもらいなどして、適切な活動場所を確保しましょう。

(3) 作成組織の活動資金は？

防災マニュアル作成には色々な費用が必要になります。

委員を依頼する場合は委員への「報酬」等、点検調査を行う場合は設備・管理会社等への「調査依頼料」、居住者アンケートを実施する場合やマニュアルを作成する場合、その他広報紙等を発行する場合は「印刷費」が必要となります。

標準管理規約では、管理費を「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」に支出できるものとされ、防災活動もその対象となりますので、自主防災組織や、防災マニュアル作成組織の活動資金にも、管理費を充てることができます。

管理費からの支出に不公平感はないか？
⇒管理費の支払い義務は区分所有者ですが、賃貸としている場合は管理費分を上乗せ請求することで、実質は居住者が管理費を支払うこととなります。



3. 点検調査の実施

防災マニュアルを作成するためには、点検調査により建物や附帯設備、防災備品の現状を把握しておく必要があります。

(1) 居住者への参加呼びかけ

点検調査には、高齢者や障害者、乳幼児を持つ家庭の父母、女性、専門的知識を持つ居住者など、多くの視点や目線を持つ人々が集まることにより、実効性のある防災マニュアルの作成につながります。

作成組織の委員だけでなく、できるだけ多くの居住者に参加を呼びかけましょう。

☆居住者が参加しやすい点検調査方法は？

- 例えば……
- ・行事としてマンション探検を行う。
 - ・震災時にマンションにいた人、いなかった人を交え、当日の避難行動を振り返る。

(2) 外部専門家への協力依頼

建物や附帯設備の点検調査は専門的知識が必要です。居住者だけで調査が困難な場合は、管理員、管理会社、設備業者など、附帯設備の仕様や操作に詳しい外部専門家に協力を依頼すると良いでしょう。



(3) 点検調査の実施

○各種設備

災害時には、マンションに備え付けてある各種設備を自分たちで操作する必要に迫られる場面が多くなります。応急的な取扱方法を確認しておきましょう。

調査の段階では、管理会社、設備関係者等から点検方法・点検状況などを聞き取りしましょう。

～ ここをチェック！（エレベーター）～



エレベーターの製造時期を確認しましょう！

⇒エレベーターの安全基準は時期を追って変遷しています。自分が住んでいるマンションのエレベーターはどの安全基準に沿って設置されているものなのかを確認しましょう。



エレベーターの点検結果を確認しましょう！

⇒エレベーターは、定期的な点検が義務付けられています。点検結果による改修や更新の必要性を確認するとともに、エレベーターのメーカーや点検業者の連絡先も確認しておきましょう。



地震時の対処方法は？

⇒①地震が起きたらエレベーターは使わない！

②地震時にエレベーターに乗っていたら、

表示階すべてのボタンを押す！

③閉じ込められたら、非常電話を

用いて外部と連絡を取る！

（通報先の確認も！）



地震時管制運転装置設置済みマーク
（国土交通省報道発表資料より）

近年では、初期微動を感知して管制運転に入る「P波感知型地震時管制運転装置」や、停電時でもバッテリー運転によって最寄りの階に停止する「停電時自動着床装置」等も普及してきています。

～ ここをチェック！（水道）～



マンションの受水槽はどこ？

⇒地下や1階、屋上のどこにあるか確認しましょう。



停電時にも給水は可能？

⇒高架水槽のないマンションでは、地震による停電により、受水槽からの給水が行えなくなります。高架水槽のあるマンションでも、貯水分がなくなると給水ができません。災害時の給水方法を確認しましょう。



災害時にも給水できるように、非常用水栓を取り付けていると便利！

～ ここをチェック！（消防設備）～



自動火災報知設備

⇒設備のある場所と同時に、受信機の位置も確認しましょう。



屋内消火栓

⇒設備の場所、操作方法を確認しましょう。



消火器

⇒設置場所、使用期限を確認しましょう。（一般に5～8年）



～ ここをチェック！（非常用発電機）～



非常用発電機

⇒停電時に電力を供給する非常用発電機がマンションに備わっているか確認しましょう。

備わっている場合には、どこにあって、何時間稼動するのか、どこに電気を供給しているのか、燃料は何か等を確認しましょう。



建物に非常用発電設備が備わってなくても、カセットボンベ式の簡易な非常用発電機もあります。導入を検討してみましょう。

○防災備品

災害時に、すぐに防災活動備品や防災資機材、備蓄物資などが取り出せるように、保管場所や数量を把握しておきます（P.14）。

～ ここをチェック！（防災備品）～



防災備蓄倉庫

⇒防災活動備品等を収納する倉庫を設ける場所があるか確認しましょう。（屋外や管理事務室等の有効活用）



備蓄物資

⇒各家庭での備えが基本ですが、マンション全体でも備えておくと安心です。定期的に消費期限の確認を行いましょう。



活動備品、防災資機材

⇒工具や救助用品、炊き出し用品などを平時の防災訓練等から使用し、使い方を覚えておきましょう。

○名簿類

災害が起こった際には、安否確認のために「居住者名簿」が必要となります。特に支援を要する方々の「災害時要援護者名簿」については、居住者名簿と別にしておくと、安否確認がよりスムーズに行えます。

～ ここをチェック！（名簿類）～



居住者、災害時要援護者を把握し、名簿を作成・更新しているか？
⇒把握していない場合は、アンケート等で情報収集しましょう。(P.31)



災害時に持ち出せるか？
⇒プライバシーの問題がある場合は、管理用（厳重に保管）と安否確認用（部屋番号と名前程度のもの）を分けて作成しましょう。

～ 東日本大震災の体験より ～

☆名簿が取り出せない！

名簿は金庫に保管していたが、震災当日は金庫の鍵を持った人が不在だったため、取り出すことができませんでした。マンションの状況を良く知る管理員さんの情報が、大いに役立ちました。

☆高齢者の情報は・・・

管理組合で、居住者・災害時要援護者リストを作成しようとしたところ、なかなか回答いただけませんでした。地元の老人クラブにお聞きしたら、協力していただけました。

○いっとき避難場所

災害時、緊急に避難する場所（いっとき避難場所）が確保できるか、確認しておく必要があります。併せて、マンション内で救援・救護活動が行えるスペースが確保できるかも確認します。

～ ここをチェック！（いっとき避難場所）～



いっとき避難場所を指定しているか？
⇒マンション内の広い空間（エントランスホール等）や、屋外の空き地などを指定しましょう。



いっとき避難場所は、地震が起こったときに危険にならないか？
⇒いっとき避難場所の周囲に落下の恐れがあるものがないか、等を確認しましょう。



災害時の救護スペースが確保できるか？
⇒救護スペースの場所、地震が起こった際の安全性を確認しましょう。

4. 防災マニュアルの検討と作成

地震発生からの経過日数に応じて、「活動内容と活動体制」を検討します。



身の安全を確保(P. 8)

・ 隣近所への声かけ
・ 建物の安全確認 等(P. 9)

いつとき避難場所集まる

対策本部の立ち上げ(P. 13)



～東日本大震災の体験より～

震災の直後に1階の防災センターに集合。近隣の小学校に行きましたが、既に満員の状況。やむを得ずマンションに引き返し、1階ロビーと2階集会室を自主避難スペースとして活用しました。

マンション内に留まるか判断

避難した居住者同士でマンションの被災状況を確認し合い、マンション内に留まるかどうかを判断しましょう。



判断の目安

- ・ 柱の座屈
- ・ 一部の階が潰れる
- ・ 建物全体の明らかな傾斜
- ・ 敷地周辺のがけ崩れ 等

被害状況の一例（阪神・淡路大震災-神戸市の記録 1995年-より）

※必要に応じて、管理会社等から建物等の状況について助言をもらいましょう。
※最終的な判断は、建築士等の専門家と相談しましょう。



留まる



マンション内で
自主防災活動



発災期（発災～1日目、P.26～27）

被災生活期（2日目～3日目、P.28～29）

復旧期（4日目以降、P.30）



留まらない



避難所へ避難

自主防災組織の活動（発災期：地震発生直後～1日目）

本部長/副本部長

◆対策本部の立ち上げ

大規模な地震（概ね震度5強以上）が発生したら、所定の場所に集合し、各班長と一緒に対策本部の立ち上げを検討します。

対策本部を立ち上げる場合は、館内放送や掲示板等で居住者にお知らせし、「居住者名簿(参考様式1)」、「災害時要援護者名簿(参考様式2)」等の準備と、各班への活動指示を行います。

◆班長代理の指名と班体制の再編成

班長が不在の場合は代理の班長を指名します。また、各班の集合人数に偏りがある場合は人数が不足している班への配置換えを行います。配置換えを行った際には、その都度「対策本部員名簿(参考様式3)」を更新しましょう。

◆情報の集約と全体活動の指揮

建物や設備の被害情報や各班の活動状況の報告を受け、安全措置や初期消火、救護活動の支援などを指示します。

必要に応じて、防災機関などへの救助・応援要請や被害報告を行います。

情報班

◆安否確認

「居住者名簿」をもとに、「安否情報シート(参考様式4)」を作成し、2人1組で安否確認を行います。

ドアが壊れて開かない等の場合は、救護班に連絡します。

不在等の理由で「安否確認ステッカー(参考様式6)」が貼られておらず、安否が確認できなかった住戸には、「安否不明ステッカー(参考様式7)」を貼って、帰宅した際の連絡を求めると共に、継続して訪問し、安否の確認を行います。



◆安否情報の伝達

安否情報等を「対策本部安否情報シート(参考様式5)」にまとめ、本部長/副本部長に報告するとともに、必要な情報を居住者に伝達します。

～ 東日本大震災の体験より ～

☆安否確認だけでなく・・・

安否確認の際、安否のみではなく、食事摂取の可否、就床の可否等を調査し、食糧がない方、寝床がない方への支援を優先的に行った。

☆理事長が不在だと・・・

災害時には理事長が安否確認を行うこととしていたが、理事長が不在だった。災害時にいる人での対応ができる組織作りが必要だと感じた。

救護班



◆初期消火と安全確保

マンション内で火災が発生した場合は初期消火を行うとともに、地震による建物や附帯設備の被害状況を確認します。危険な箇所は立入禁止等の措置を行い、「使用・立入禁止シート(参考様式8)」により危険を明示します。余震によって新たな危険箇所が生じた場合は、本部長/副本部長に報告します。

※外壁のひび割れや崩落、ガラスの飛散、受水槽からの漏水、舗装路の段差など

◆エレベーターの閉じ込め確認

各階のエレベーター扉を確認し、閉じ込めが確認されなければ一時使用禁止の措置をとります。閉じ込められた人がいたら、エレベーター会社等に連絡するとともに消防(119)に連絡し、救出を求めます。



◆室内に閉じ込められた居住者の救助

防災資機材(バール、ハンマー等)を活用し、玄関ドア等を開けて救助します。状況によっては、隣戸のバルコニーや窓から進入する方法等も検討します。

◆災害時要援護者や負傷者等の救護・救援

災害時要援護者や負傷者を避難誘導し、救護スペースで救護します。

※避難は階段を利用し、移動が困難な負傷者は担架等を使用して搬送します。

◆指定避難所運営への参加

情報確認のためにも地域の指定避難所の運営に積極的に参加・協力します。住戸内に留まることが困難な居住者がいる場合は指定避難所へ誘導します。

物資班

◆防災資機材・備蓄物資・活動備品の準備

防災資機材等の準備、水道が停止した場合は給水所の確認、排水管の破損が確認された場合は、災害用簡易トイレの配布等を行います。

※受水槽の活用や近隣の給水所を確認し、飲み水の確保に努めます。

～ 東日本大震災の体験より ～

☆学生たちが協力してくれた

エレベーター停止のため、上階の独居高齢者世帯に水の運搬等を行った。春休みだったということもあり、学生など体力のある方に手伝ってもらい助かった。

☆指定避難所は満杯

指定避難先の小学校は受け入れできない状況で、マンションに戻った。また、乳児や障害のある子どもを抱えた家族は、周囲への遠慮から避難所で生活することが難しく、自宅へ戻った事例もあったようだ。

自主防災組織の活動（被災生活期：2日目～3日目）



本部長/副本部長

◆対策本部の体制の充実

災害の規模や実情を検討し、本部長/副本部長を含めた各班の体制と活動内容の確認・指示を行います。

体制に応じ、「対策本部員名簿」を修正します（担当者氏名、部屋番号、電話番号等）。各班から提出された「対策本部安否情報シート」、「備品等一覧表・配布リスト(参考様式9)」等の修正と整理を行います。

情報班

◆安否確認の継続

初日に安否確認できなかった住戸の再調査を行い、居住者全員の安否・避難状況を確認します。既に安否確認ができた住戸の修正も含めて「安否情報シート」を更新し、本部長/副本部長に報告します。

◆正確な情報の収集

根拠のない噂を排除し、正確な情報収集を行い本部長/副本部長に報告します。

※停電による混乱や通信手段の途絶により、正確な情報入手が困難になります。

携帯ラジオ・指定避難所の掲示板等で情報を入手しましょう。

◆情報の提供

収集した情報を分類し、居住者にわかりやすく提供します。

- 被害情報・・・地震の規模・震源地、建物内外の被害程度
- 生活情報・・・水や食料の入手方法、ライフラインの復旧
予定時期、トイレの使用、受水槽からの給水、
駐車場の使用等



※掲示板やホワイトボードを活用し、常に最新の正しい情報が居住者に届くようにしましょう。エレベーターが停止している場合は、高層階の災害時要援護者等に直接お知らせする対応も必要です。

～ 東日本大震災の体験より ～

☆情報提供の方法

情報共有のため、玄関ロビーに大型ホワイトボードを置いたが、当初は複数の役員が各々の判断で書き込みを行ったため、混乱が生じた時期もあった。途中から、理事長と自治会長が協議して合意した事項のみ書くように徹底したことで、その後は混乱なく有効に活用できた。

救護班

◆防火・防犯活動

マンション内を見回り、結果を本部長/副本部長に報告します。

◆救助・救護活動

救護スペースでの負傷者・災害時要援護者等の救護活動と、見回り訪問を行います。転倒家具等で困っている居住者の、家具引き起こし等を手伝います。

◆指定避難所との連絡

避難所運営委員会の担当者を通じ、地域の避難所との連絡交換を行います。

物資班

◆備蓄物資の配給・管理

飲料水や非常食等の備蓄物資を配給し、「備品等一覧表・配布リスト」に記入し、本部長/副本部長に報告します。



◆炊き出し

備蓄物資が少ない場合は、各家庭に食材の持ち寄りを呼びかけ、炊き出しを行います。

◆臨時ゴミ集積所の確保と管理

災害時のゴミは、できるだけ各住戸での保管を依頼するとともに、臨時ゴミ集積所の確保と管理をします。エレベーターの復旧後は、各住戸のゴミを臨時ゴミ集積所に運搬するよう指示します。



※震災時は仙台市によるゴミの回収も停止しますので、ゴミの保管・管理は、被災生活で大切な問題です。

◆支援物資の調達

避難所運営委員会の担当者を通じ、指定避難所に配給される支援物資を調達し、指定避難所に行けない災害時要援護者等に配給します。



～ 東日本大震災の体験より ～

☆貴重な熱源の有効活用・・・

1階を避難スペースとして開放。石油ストーブ等で暖を取るとともに、乳児を持つ世帯に対し、石油ストーブで沸かした湯を提供し、ミルクを温めるために使ってもらった。

☆災害は非常時だけど、女性への配慮も・・・

避難所生活で、女性固有のニーズが被災者支援を行う行政側に適切に伝わらず、必要としていた物資が届かなかったり、食事の準備が当然のように女性の役割として割り振られ固定化された事例もありました。問題を抱える女性が声を上げやすい環境を作っていくことも重要です。

自主防災組織の活動（復旧期：4日目以降）



本部長/副本部長

◆各班の活動体制把握、縮小・廃止

ライフラインの復旧や余震の状況、居住者の避難状況を把握し、必要に応じて各班の活動体制を縮小・廃止するよう、指示を行います。

○情報班：全居住者の状況把握が完了し、対応が不要となった段階

○救護班：救護活動の完了後、救護スペースが不要となった段階

○物資班：エレベーターの稼働等により、個人で物資確保が可能となった段階
平常時の体制で対応可能な場合は、災害時の自主防災体制を解除します。

建物の被害がある場合は、り災証明の取得手続を理事会に促します。

情報班

◆情報の収集・提供の継続

情報の収集・管理と居住者・各班への情報提供を継続します。

救護班

◆出入口の管理、建物・設備の安全、防犯活動

建物・設備の安全管理、防犯活動を継続します。

危険防止策や復旧対策の確認をします。

物資班

◆炊き出し等の継続

炊き出しや備蓄物資等の分配を継続します。

◆臨時ゴミ集積所の管理

臨時ゴミ集積場所の管理を継続します。



～ 東日本大震災の体験より ～

☆情報収集、提供の方法・・・

居住者へ提供する情報については、市発行のものなど正しい情報を集め、掲示板に掲げるとともに、独居高齢者については、各住戸に直接情報を届けた。

☆自主防災組織のあり方・・・

自主防災組織を1年ごとの輪番制で行っていたが、1年という期間では習熟度・意識の停滞が感じられた。複数年ごとの輪番制を検討したい。

5. 防災マニュアルの検証と改善

◆防災マニュアル(案)に対するアンケート調査の実施

防災マニュアル(案)を居住者に配布し、修正意見の募集と自主防災組織の希望班を聞き取りします。

◆居住者名簿等の作成・更新

名簿類が作成・更新されていない場合は、アンケート調査と併せて、居住者の調査も行います。(「居住者アンケート調査シート(参考様式10)」)

※個人情報保護法施行令第2条より、名簿等に記載される個人が5,000人を超えない場合、個人情報保護法は適用されませんが、個人情報の取り扱いに留意します。

～ 名簿作成は根気強く ～

名簿作成を行うにあたり、居住者に聞き取りを行いました。当初は6割程度しか集まりませんでした。1～2回ではなく、根気強く聞き取りを行う必要があります。また、災害時要援護者の把握については、居住者の状況を良く知る管理員の情報がとても参考になりました。

◆防災マニュアルの完成

アンケート調査での修正意見等を基に、防災マニュアル及び自主防災体制(案)を完成させ、理事会に報告します。

◆防災マニュアルの承認と自主防災組織の設立

防災マニュアルと自主防災組織について、総会で承認を受けます。(地域の町内会(自主防災組織)に連携を申し入れます。)

◆防災マニュアルの配布

防災マニュアルを居住者に配布し、防災意識の啓発を行います。

◆防災訓練の実施(実行)

定期的に防災訓練を実施し、活動内容や防災備品等の点検を行います。

◆防災マニュアルの見直し(検証と改善)

防災訓練の結果を踏まえ、防災マニュアルの定期的な見直しを行います。

防災マニュアル作成組織の活動範囲



自主防災組織の活動範囲

日常の防災活動へ

第5章 日常の防災活動

◆防災訓練

防災訓練を定期的実施します。訓練の実施にあたっては、いろいろな時間帯での地震発生を想定し、誰もが災害時に活躍できるよう各班と調整して内容を検討します。また地域の訓練にも積極的に参加します。

◆防災セミナー等の開催

仙台市消防署（地震防災アドバイザー）やマンション管理士、防災士などの専門家を招き、防災セミナー等を開催することも啓発活動の一助となります。

例） 防災セミナー、東日本大震災時の体験談、救急訓練、AED使用訓練など

◆マンション耐震性の確認

昭和56年5月31日以前に建てられたマンションは、大地震に対する強度を十分保有しているか確認する必要があります。耐震診断や耐震改修を検討しましょう（P.36）。

◆地震保険の加入

一般の火災保険では、地震・噴火（津波も含む）による損害や、地震が原因で発生した火災は補償されないため、地震保険に加入する必要があります。

共用部分は管理組合、専有部分は区分所有者、賃借人は家財保険に加入します。

	保険金支払額	基準(建物)	基準(家財)
全損	ご契約金額の100% (時価が限度)	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の50%以上である損害、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上である損害	地震等により損害を受け、損害額がその家財の時価の80%以上である損害
半損	ご契約金額の50% (時価の50%が限度)	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の20%以上50%未満である損害、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の20%以上70%未満である損害	地震等により損害を受け、損害額がその家財の時価の30%以上80%未満である損害
一部損	ご契約金額の5% (時価の5%が限度)	地震等により損害を受け、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額が、時価の3%以上20%未満である損害、または建物が床上浸水もしくは地盤面より45cmをこえる浸水を受け損害が生じた場合で、全損・半損に至らないとき	地震等により損害を受け、損害額がその家財の時価の10%以上30%未満である損害

地震保険の概要（財務省ホームページより）

◆居住者名簿・災害時要援護者名簿の更新/管理

居住者の安否確認を行うため作成した居住者名簿の更新、管理を行います。特に賃貸居住者等の出入り、新たに災害時要援護者となった人がいないか、等を確認します。

◆居住者へ対する防災意識の啓発

防災マニュアルの作成や、自主防災組織の設立を行っても、それだけでマンションの防災体制が万全になったとは言えません。いつ起こるかわからない災害に対し、臨機応変に対応できるように、日頃の防災訓練等を通じて、居住者の防災意識を高い状態に維持していくことが大切です。

～ 東日本大震災を経て ～

☆震災を風化させないで・・・

震災当初は、被害の大きかったマンション、それほど大きくなかったマンションのいずれにおいても、防災意識が高まっていたように感じます。

しかし、震災から時間が経つにつれ、平常に戻ると共に防災に対する意識も薄れつつある場合もあるようです。震災の記憶が風化する前に、防災組織を立ち上げ、活動を始める必要があると感じています。

◆災害時要援護者の支援のための取組み

普段から、災害時要援護者とコミュニケーションを図りながら、どのような支援が必要か、などを十分話し合って信頼関係を深めておくことが大切です。

①避難支援に有効な情報の把握

災害時に迅速かつ的確に避難を支援するため、災害時要援護者の心身の状態を把握しておくとともに、誰がどのように、どこに避難させるかなどの方法を定めます。

②支援の取組み促進

災害時要援護者の支援に関する普及啓発活動を行うほか、他のマンションの先進事例や、関係団体などからアドバイスを受ける等、支援の取組み促進に努めます。

「災害時要援護者情報登録制度（P.37）」の利用も有効です。



◆建物の日常点検

地震が起きたとき、建物や設備の損壊により思わぬ怪我をする場合があります。日常点検の中で、できる対策から行いましょう。

《日常点検で気をつける点（一例）》

- 窓 ガラス：割れた破片の飛散が危険！
⇒ 飛散防止フィルム等を貼ることで対策ができます。
- 階 段：安全に避難できる？
⇒ 手摺のガタツキ、段面のスリップ防止措置など確認しましょう。
- 照 明：避難中に真っ暗！
⇒ 非常用のバッテリー、蛍光灯が切れていないか確認しましょう。
- バルコニー：隔て板の先に荷物！隣戸に避難できない!？
⇒ 各戸のバルコニー隔て板付近に荷物がいないか、確認しましょう。
- 落 下 物：避難中に屋上の照明・看板、タイル、植木鉢等などが落下！
⇒ 避難ルート上に危険なものがないか確認しましょう。

◆防災備品の収納場所の確保、点検、定期交換

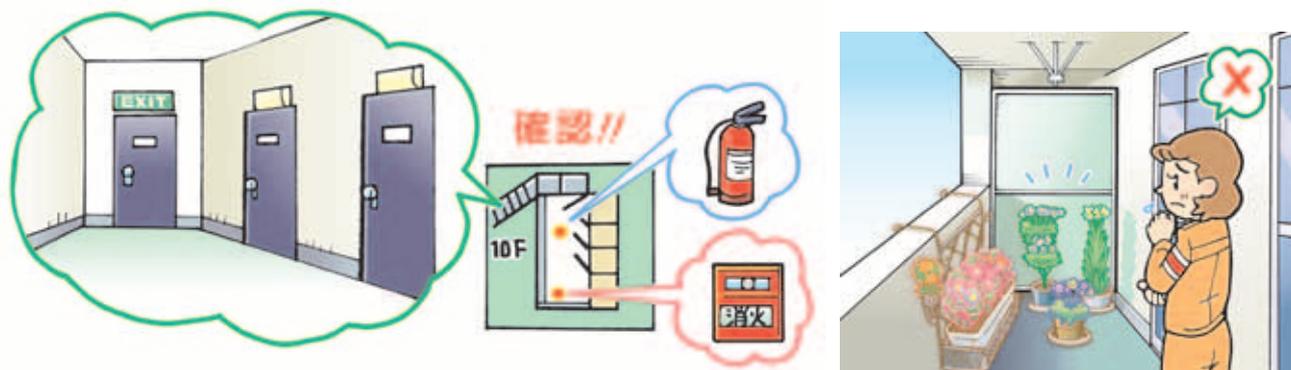
マンション建物又は敷地内に「防災備蓄倉庫」などの収納場所を確保し、必要な備蓄物資や防災資機材等を備蓄しましょう。

また、定期的に倉庫内の点検を行い、必要に応じて備蓄物資等の更新を行います。「備品等一覧表・配布リスト」や「防災資機材保管場所図」などを作成し、扉の内側などに貼って管理するとよいでしょう。

なお、マンション内に十分な収納スペースがとれない場合は、地域の町内会等と連携して共同で備蓄することも検討しましょう。

◆避難経路の確認・周知

屋外までの避難経路を居住者に知らせておくことで、災害時の迅速な避難につながります。避難経路は1つだけでは、その経路上で火災等が発生した場合に危険なため、必ず2方向以上の避難経路を確保しておく必要があります。



◆地域の避難体制の確認（地域と連携する体制づくり）

災害時のマンション被害状況に応じ、居住者が指定避難所に避難する場合も想定されます。そのような場合に備え、日頃から近隣町内会等と連携して、避難所運営に関する事前協議に参加するなど、地域としての避難体制を確認するとともに、地域にもマンションの避難体制を理解してもらう必要があります。



～ 東日本大震災の体験より ～

☆日頃のコミュニケーションの工夫・・・

居住者の約4分の1が独居者なので、安否確認をスムーズに行うことや、要介護者を事前に把握するなどの新たな仕組み構築が必要と考えている。また、集会室を会場に「一品持ち寄り食事会」を定期的で開催している。震災時にも、各家庭からの持ち寄りにより、炊き出し等を行え、非常に助かった。

第6章 仙台市の防災対策・支援

仙台市における分譲マンションの防災対策や支援には、以下のものがあります。

■分譲マンション耐震化促進事業 [都市整備局住環境整備課 建築防災係 TEL : 214-8323]

※対象となる分譲マンション

- ・昭和56年5月31日以前に建てられたもの
- ・区分所有法が適用される分譲マンションで、延べ面積の1/2を超える部分が居住の用に、住戸数の1/2以上が区分所有者の居住の用に供されているもの
- ・延べ面積が1,000㎡以上、地上階数が3以上であるもの（耐震予備診断を除く）
- ・構造が、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、又は鉄骨造であるもの

以上の条件を全て満たす分譲マンションの管理組合が対象となります。

①耐震化相談員派遣事業

仙台市が専門家の相談員を派遣し、耐震化について適切な助言や情報の提供等を行います。

[費用] 無料

[限度] 5回以内

②耐震予備診断支援事業

仙台市が「耐震診断技術者」を派遣し、耐震対策を支援します。

[費用負担] 23,100円（診断費用231,000円のうち、9割を仙台市が負担）

③耐震精密診断補助金交付事業

耐震精密診断に要する費用の一部を補助します。

[補助額] 耐震診断に要する経費の1/2以内（限度額100万円）

④耐震改修工事補助金交付事業

耐震改修工事に要する費用の一部を補助します。

[補助額] 耐震改修工事に要する費用の1/2以内（限度額：1住戸当たり30万円）

■分譲マンションの管理相談 [都市整備局住環境整備課 住宅政策係 TEL : 214-8330]

分譲マンションの区分所有者、管理組合役員、居住者等を対象に、マンション管理士（必要に応じて弁護士）による相談対応や、相談員の派遣を行います。

①マンション管理士による相談

[相談日時] 毎月第3土曜日 13時～16時

[相談場所] 行政困りごと相談所 藤崎一番町館6階（青葉区一番町3-4-1）

[申込] 随時

②弁護士による相談

[相談日時] 原則として、平日10時～17時

[相談場所] 弁護士事務所もしくは弁護士の指定した場所

[申込] 希望日の7日前まで

③専門家派遣による相談（被災した分譲マンションの復旧に係るもの）

- [相談日時] 管理組合等の指定する日時（1回の相談時間は2時間を目安）
[相談場所] 管理組合等の指定する場所（総会、理事会、修繕委員会等）
[申込] 派遣希望日の7日前まで

■専門家派遣による防災マニュアル作成支援

[都市整備局住環境整備課 建築防災係 TEL：214-8323]

仙台市がマンション管理士や建築士などの専門家を派遣し、防災マニュアルの作成について助言を行います。

（平成25年度から開始予定）

■（仮称）防災力向上マンション認定制度

[都市整備局住環境整備課 建築防災係 TEL：214-8323]

防災マニュアルを作成し、防災活動に取り組んだマンションや、防災力の高いマンション等を市が認定する「（仮称）仙台市防災力向上マンション認定制度」を平成25年度から開始する予定です。

■マンションの町内会活動支援 [各区役所まちづくり推進課]

青葉区 TEL：225-7211

- ・マンションが町内会活動を行うには、次の2つのパターンがあります。

宮城野区 TEL：291-2111

若林区 TEL：282-1111

①マンション全体で単独の町内会を設立

太白区 TEL：247-1111

②マンション全体で近隣町内会に加入

泉区 TEL：372-3111

- ・町内会等育成助成金 町内会加入世帯数×530円

（平成24年度現在）

■災害時要援護者情報登録制度 [健康福祉局総務課 TEL：214-8184]

仙台市に登録の申込を行った災害時要援護者のリストを町内会に提供します。地域における避難支援体制づくりを進めることを目的としています。

東日本大震災より～被災体験集～



○10年前から災害に備えてきたマンション

当マンションでは約10年前から震災対応の準備を開始し、震災時の行動マニュアルも定めています。理事会の専門委員会として「防災・防犯担当」部署を設置しましたが、大人数の参加ではなかったため、防災活動に留まらず、納涼祭りやビアパーティ等のイベントを通じ、マンション内でのコミュニケーションを深めながら防災活動を行ってきました。

マンションとしての防災訓練は年2回行っており、様々な災害発生条件を想定し、夜間の訓練も行いました。現在では、賃借人も含め、すべての居住者に災害時の役割分担を決めています。



資材でいっぱいの防災倉庫



発電機の操作方法を確認

○東日本大震災では・・・

東日本大震災時は、地震後すぐに、マンションにいた人々で、マンションの入り口付近にテントを張り、発電機の準備をしました。テントに交代で詰め、帰宅する人々の安否確認も行いました。

炊き出しについては、備蓄倉庫（駐車場の一角に2棟のプレハブを建てて整備したもの）からプロパンガス、調理器具等を持ち出し、備蓄していた水と食糧に各家庭から持ち寄った食材を加えて4日間炊き出しを行いました。

畳敷きの集会室に石油ストーブを持ちこみ、高齢者など災害時要援護者が寝泊りできるスペースとしました。



大型鍋で保存食の炊き出し



揚水して運搬の負担も軽減



○町内会と合同の自主防災組織があるマンション

当マンションでは、管理組合とは別にマンション町内会があります。このマンション町内会は、近隣のマンションと共同の町内会で、区分所有者以外の方々にも積極的にお声がけを行っています。転勤された後も、町内会で培った住民同士の付き合いは未永く続いています。

平成 17 年、町内会が主体となり、管理組合理事会に、自主防災組織の設立を要請しました。しかし、当初は理事会の反応も、ことのほか鈍かったようです。それでも引き続き協議を行うなか、8月16日にマグニチュード 7.2 の宮城地震が発生。危機感を持った理事会は自主防災組織の設立に理解を示し、消防・防災訓練、備蓄品の確保や災害時要支援者リストの作成等が進むことになりましたが、その活動は町内会主導のもとに行われました。町内会規約も改正し、防災担当者の任期を2年に変更。半数が次の年も残る形にして、防災事業が途切れることなく続く体制としました。

○東日本大震災が発生 ～安否確認で2件の閉じ込め、5日間の炊き出し・・・

東日本大震災時は、町内会や管理組合に属する人員が在宅していて、早い時期で自主防災組織が活動を始めました。本部を立ち上げ、各戸の安否確認を行う中、2件の閉じ込めが判明しましたが、大きな事故は発生しませんでした。

また、各戸から食材を提供いただき、5日程度の炊き出しも実施しました。高層階の住民の水運びには、若い方々にお手伝いいただき、マンション内のコミュニケーションが一層深まったと感じています。

当マンションは、救護用品、炊き出し用品、護身、防寒、照明、連絡用具、工具類、衛生用品等、多岐に渡り備蓄をしておりましたが、震災を受けて、新たにマスク、シーツ、充電器、新聞紙等を新たに備蓄品に加えました。

○震災で感じたこと・・・生活確保の備え、日頃からのコミュニケーション

震災を受けて感じたことは、まず組織を動かす命令系統の立ち上げが必要だということです。また、マンション単独で3～5日間は生活が確保できる備えを行う必要があることも感じました。マンションには各々の分野に精通している方も多数いて、被災生活を送る上で協力をいただきました。震災時にそういう方々の協力をいただくには、日頃からの人材把握、そしてコミュニケーションが必要です。

震災後には町内会の会員数も増え、人と人とのつながりの大切さが再認識されたものと考えています。



○連合町内会に加入しているマンション自治会

当マンションでは、マンション内の住民交流がより円滑なることをめざし、自治会を設立しています。また、マンション内のみならず、地域とのかかわりも考慮し、地域連合町内会にも加入しています。

また、自治会と管理組合が連携する仕組みとして、「兼任担当理事（自治会担当理事）」を任命し、理事を管理組合より2名派遣して連携活動が深まるよう工夫しています。マンションでは世帯の居住状況の把握が難しいのですが、自然災害・火災・事故等の緊急時に対応できるよう、世帯の家族構成・緊急連絡先等の「居住者台帳」の整備を進めています。

○東日本大震災での活動 ～避難所から引き返し、マンション内に自主避難

東日本大震災時には、自治会長・管理組合理事経験者等、緊急時にリーダーシップをとるべき人が在宅していたことが幸いでした。

震災の直後に1階の防災センターに集合、安否確認の後、指定避難所である近くの小学校に移動しました。しかし、避難所は多くの人で満員の状況で、マンション住人約100名が入る余地は全くありませんでした。やむを得ずマンションに引き返し、1階ロビーと2階集会室を自主避難スペースとして活用することにしました。

施設はプロパンガスを使用していたこと、例年の芋煮会で準備が手馴れていたこと等もあり、炊き出し等の行動もつつがなく行えました。普段から顔をつきあわせている人間関係の深さは大事だとしみじみ感じました。

○震災で感じたこと・・・アナログ的ツールの大切さ、管理組合と自治会の連携

今回の震災では、準備の大切さを実感しました。たとえば、停電時に使える「黒電話」を緊急用に残しておくこと、情報の告知、共有に掲示板が活躍するなど、アナログ的なツールが大切であることを実感しました。

いずれのマンションにも言えることだと思いますが、区分所有者の集まりである「管理組合」と、実際に居住している方々により組織される「自治会」がいかにかうまく連携するかということが、日々の生活の安心・安全を実現するために重要なことと考えます。賃貸入居者の方にもその意識・メリットを共有し、自治会に入会していただくためにも、入居時に不動産会社さんからぜひお勧めして欲しいと思います。



○マンション管理組合と自治会で「自主防災組織」を結成

当マンションでは管理組合と自治会で「自衛消防組織」を結成し、周辺町内会とも連携しながら様々な災害対策や備蓄等を進めていました。

一例として、安否確認の際に役立つ居住者名簿も、個人情報はどう扱うか、その管理について管理組合内でプロジェクトチームを結成して検討した結果、「ご本人の印鑑で押印、封緘し、防災用金庫に保管」という対応をとることになりました。名簿は3年ごとに更新し、古い名簿は返却することとしています。

○東日本大震災が発生 ～役員が、名簿が・・・

このように当マンションでは積極的な防災活動を行ってきましたが、今回の震災では「想定外」の事態に対して対応に戸惑ってしまった点が反省として挙げられます。

まず、震災発生が平日午後であったため、自衛消防組織や理事の役員がすべて不在で、初動が遅れました。

安否確認についても、名簿が取り出せない状況でありましたが、世帯主の方の名前のみが書かれた簡易版の名簿があったため、それをを用いて対応できた点は良かったと思います。

○日中から非常用発電機が稼働？

また、停電に伴い非常用の発電機がすぐ稼働し、震災直後の明るい時間帯に共用廊下の照明が点灯しました。

そのため、周囲が暗くなった時には燃料切れとなり、数時間で停止しました。操作方法もわからず、せっかくの非常用発電機を活かせませんでした。

○震災で感じたこと・・・

このように、想定外の事態に戸惑う場面も多々ありましたが、日頃の対策や備蓄品が役立ったという点では、やはり防災対策は必要不可欠であるということを実感するとともに、災害発生時の様々なシチュエーションを想定して、防災対策を見直す必要があることも痛感しました。

○マンションで消防訓練はしていたのですが・・・

消防訓練は毎年実施していますが防災訓練は実施していませんでした。防災マニュアルも作成しておらず、備蓄等も考えていませんでした。マンションの近くにある公園が避難所で、近くに小学校も避難所としてあります。

○東日本大震災発生 ～給湯器の転倒、玄関ドアが開かない・・・

震災当日は居住者の7割程度が在宅していたと推測しています。給湯器の転倒でやけどを負われた方がいて、市立病院に搬送されましたが、幸い軽傷ですみました。

また、18件の閉じ込めが発生しました。理事長が中心となって全戸を巡回、ドアが開かないところはベランダから入って室内側から体当たりでこじ開けました。

水道設備が使えなくなりましたが、指定避難所である公園の水道や、隣のビルからの提供で1週間ほど過ごし、その後受水槽に非常栓をつけて利用しました。この方法に早く気づいていれば、もっと苦労が少なくできたと反省しています。その後、加圧ポンプを増設して8階まで揚水できるよう蛇口を取り付けました。

○震災で感じたこと・・・

大震災では個別の対応には手が回らないことを痛感したので、マンションとして備蓄の必要性・救急に際しての準備等について考えることが大切と感じています。



○消防訓練等で備えてきたマンション

防災については、秋ごろに消防訓練を中心に実施しています。一昨年に消防・防災マニュアルを作成、避難時の対応等を定めました。内容は避難状況を青・黄・赤で色分けしたマグネットシートをドアに貼り付けることとしました。

○東日本大震災では・・・ 管理会社が活躍

震災当日は、管理会社の管理員から、停電・ライフラインの停止・エレベーター停止の報告があり、けが人はゼロとの報告がありました。

また、3月17日には、管理会社の技術職員による建物目視検査が行われ、ひび割れ・破損箇所があるが、主要構造部の大きな損傷はなく建物からの緊急避難の必要性はないとの判断が示されました。

○建物の復旧は・・・

り災証明判定では「全壊」、地震保険判定は「半損」と認定され、災害救助制度による支援、保険金による支援等の公的支援で管理組合としては無事修復ができたことは大変助かりました。



〈マンション設備の様々な被害〉

○玄関枠の変形による開閉不能

玄関扉開閉不能で自宅から脱出できない住戸があり、隔て板を破り隣または、2軒先から脱出していました。

中には、障害物があったため両側の隔て板を破っていたケースもありました。

- * 隔て板付近に障害物を置かないこと。近所付き合いが大切。
- * 状況を確認し慌てずに隣から逃げること。

○高架水槽からの二次被害

地震の翌日に高架水槽の損傷を確認しましたが、ライフライン（電気、ガス、水道）が止まっていたため、そのままにしていたところ、震災3日後の夜中に電気が復旧しポンプが作動しました。

そのため受水槽から高架水槽に水が送られて漏水が発生し、電源を切るまで（電源箇所が解らず）大変なことになりました。

- * ポンプ用電源を切っておく。
- * 自家発電装置があるところも注意が必要。
- * 電源を入れる場合は、しばらく時間をおき漏電に注意。
- * 地震による高架水槽の損傷で漏水が起こる可能性に注意。

○エレベーターの再稼働

地震当日は、閉じ込められた人はいませんでした。が、なかなか業者と連絡とれず、やっと連絡がとれた時には優先順位があるとのことで、業者が来たのは震災5日後になりました。エレベーター内の壁が落ちて危険なため、1基だけ時間を定めて動かすことにしました。他のマンションでは、3月20日の余震により閉じ込められた人が2名いましたが、エレベーター内から連絡し、15分で救助されたという例もあったようです。

- * 上層階の人は、自主的に避難所へ行き、その後ライフラインが復旧するまで、親戚や知人のところへ避難していた。
- * 弱者が上層階にいるときは、サポート体制が必要である。

参考様式集

参考様式	1	居住者名簿
参考様式	2	災害時要援護者名簿
参考様式	3	対策本部員名簿
参考様式	4	安否情報シート
参考様式	5	対策本部安否情報シート
参考様式	6	安否確認ステッカー
参考様式	7	安否不明ステッカー
参考様式	8	使用・立入禁止シート
参考様式	9	備品等一覧表・配布リスト
参考様式	10	居住者アンケート調査シート

参考様式 1 居住者名簿

部屋 番号	居住者 代表者氏名	居住者 緊急連絡先	居住 人数	区分所有者 氏名	区分所有者 緊急連絡先
101	〇〇 〇〇	090-XXXX-XXXX	3	□□ □□	03-XXXX-XXXX

参考様式 2 災害時要援護者名簿

部屋 番号	氏名	年齢	緊急連絡先 (電話番号)	必要な支援の内容	階段の昇降
102	〇〇 〇〇	81	090-XXXX-XXXX	車いすでの移動 緊急時には補助が必要	不可

参考様式3 対策本部員名簿

役割		氏名	部屋番号	連絡先
本部長				
副本部長				
情報班	班長			
	班員			
救護班	班長			
	班員			
物資班	班長			
	班員			

参考様式4 安否情報シート

()棟 ()階				
部屋番号	居住者 代表者氏名	安否の状況	確認日時	確認者
105	〇〇 〇〇	全員無事	MM/DD XX:XX	△△ △△

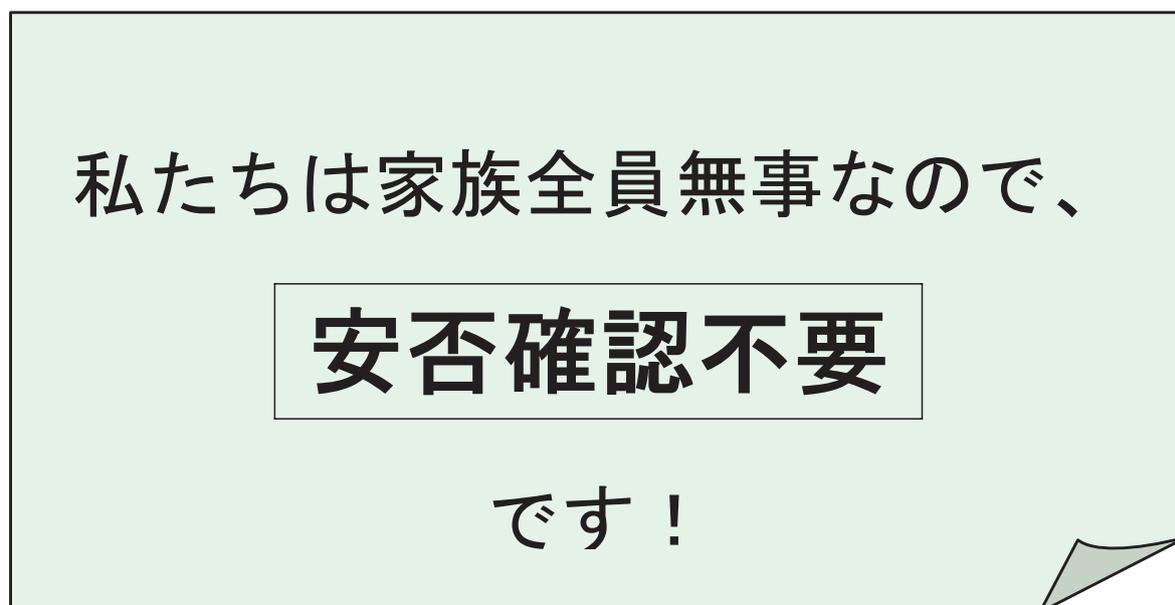
参考様式5 対策本部安否情報シート

※「安否情報シート」の記載内容を基に作成。

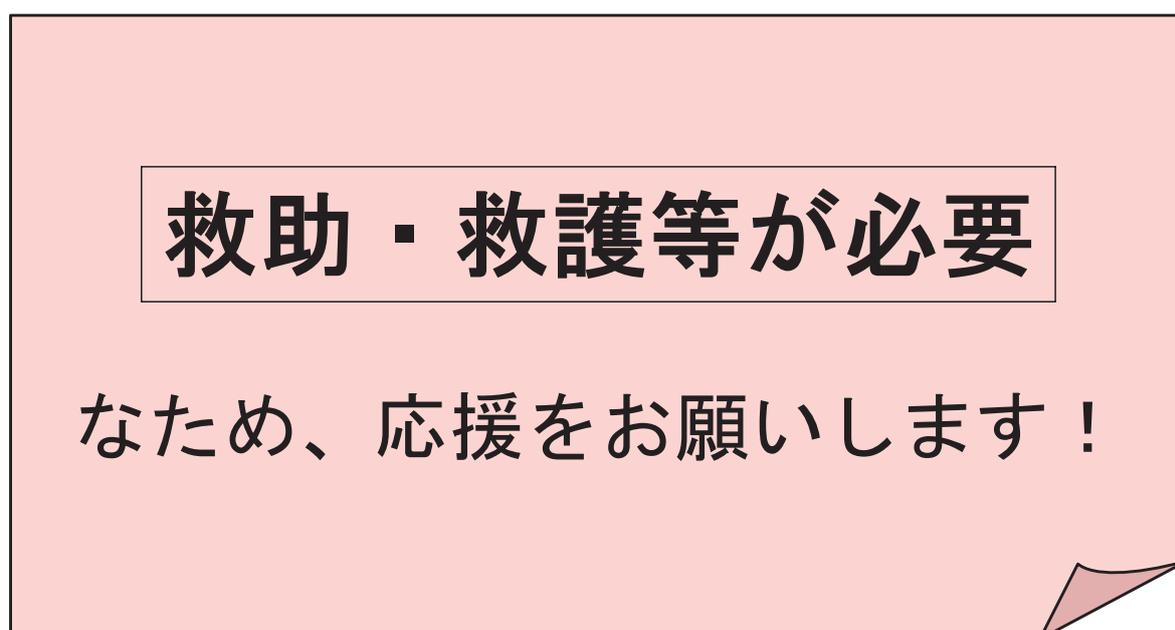
記載方法：無事確認→『○』、未確認→『-』、要援護→内容記載

部屋番号	(1)階	(2)階	(3)階	(4)階	(5)階	(6)階
X06	○	-	○	-	○	階段昇降 不可1名

○家族等の安全を確認し、安否確認が不要な場合



○救助・救護等が必要な場合





使用禁止

立入禁止

**分譲マンション
防災マニュアル作成の手引**

平成25年1月

**編集・発行：仙台市都市整備局住環境整備課
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
電話：022-214-8330**

**作成協力：一般社団法人宮城県マンション管理士会
三慶印刷株式会社**