

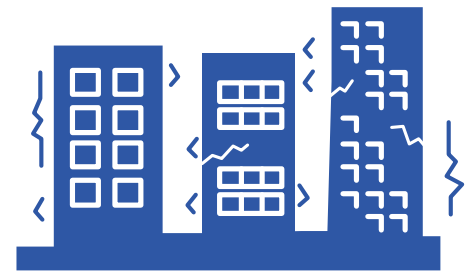


Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

震度7！マンションに何が起こるのか？

# 災害が来た！ どうするマンション



2023年度

認定NPO法人かながわ311ネットワーク 伊藤朋子



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# NPO法人かながわ311ネットワークとは

東日本大震災の支援活動から生まれた団体

2013年5月設立 同年10月 NPO法人化

2016年8月 認定NPO法人資格取得

- 防災教育事業

こどもたち向け授業（小、中、高）

教員研修

親子研修など

- 地域防災事業

マンション防災（横浜市研修受託等）

自治会町内会研修など

- 東日本大震災の被災地応援

- 災害時の緊急支援活動

ボランティアバス運行、災害ボランティアセンターサポート等





# 本日の目的

## マンションの災害被害を軽減するために 管理組合・自治会単位で必要な準備と協力を知る

- 土地の被害想定を知る
- 被災するとどんな被害があるのかを知る
- 必要な事前準備を知る  
住民として  
管理組合・自治会として  
地域の連携
- 被災マンションの復興手続きを知る



Kanagawa 311 Network

NPO法人 **かながわ311** ネットワーク

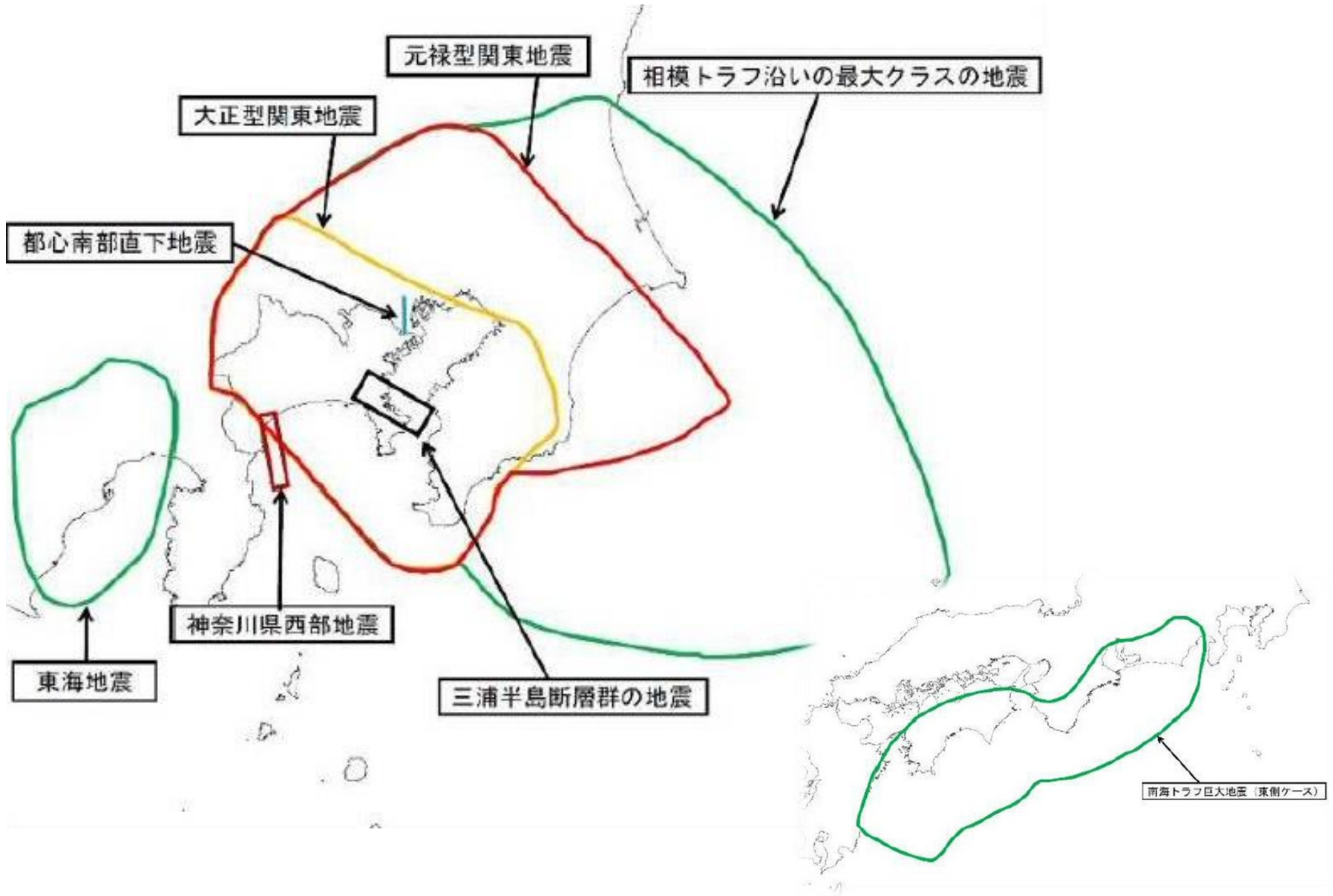
# 1. 地域特性



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 神奈川県 of 被害想定地震





Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 神奈川県被害想定地震

想定地震名	マグニチュード	県内で想定される最大震度	発生確率
都心南部直下地震	7.3	横浜市・川崎市を中心に震度6強	(南関東地域のM7クラスの地震が30年70%)
三浦半島断層群の地震	7.0	横須賀三浦地域で震度6強	30年以内 6~11%
神奈川県西部地震	6.7	県西地域で震度6強	(過去400年の間に同クラスの地震が5回発生)
東海地震	8.0	県西地域で震度6弱	(南海トラフの地震は30年以内70%程度)
南海トラフ巨大地震	9.0	県西地域で震度6弱	(南海トラフの地震は30年以内70%程度)
大正型関東地震	8.2	湘南地域・県西地域を中心に震度7	30年以内 ほぼ0%~5% (2~4百年の発生隔)

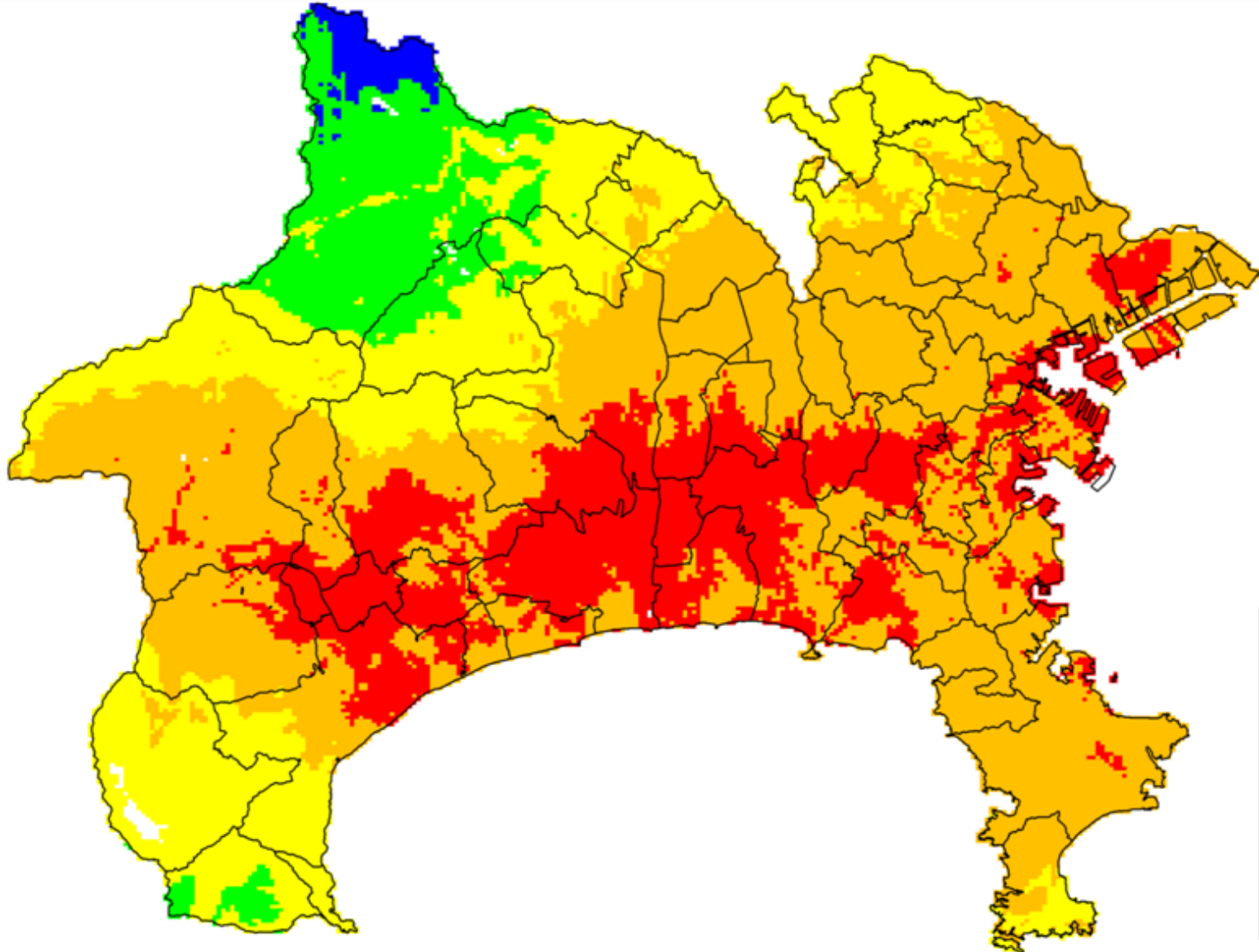


Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 神奈川県地震被害想定～神奈川県防災・災害情報から～

## 南関東地震（大正型関東地震） 震度



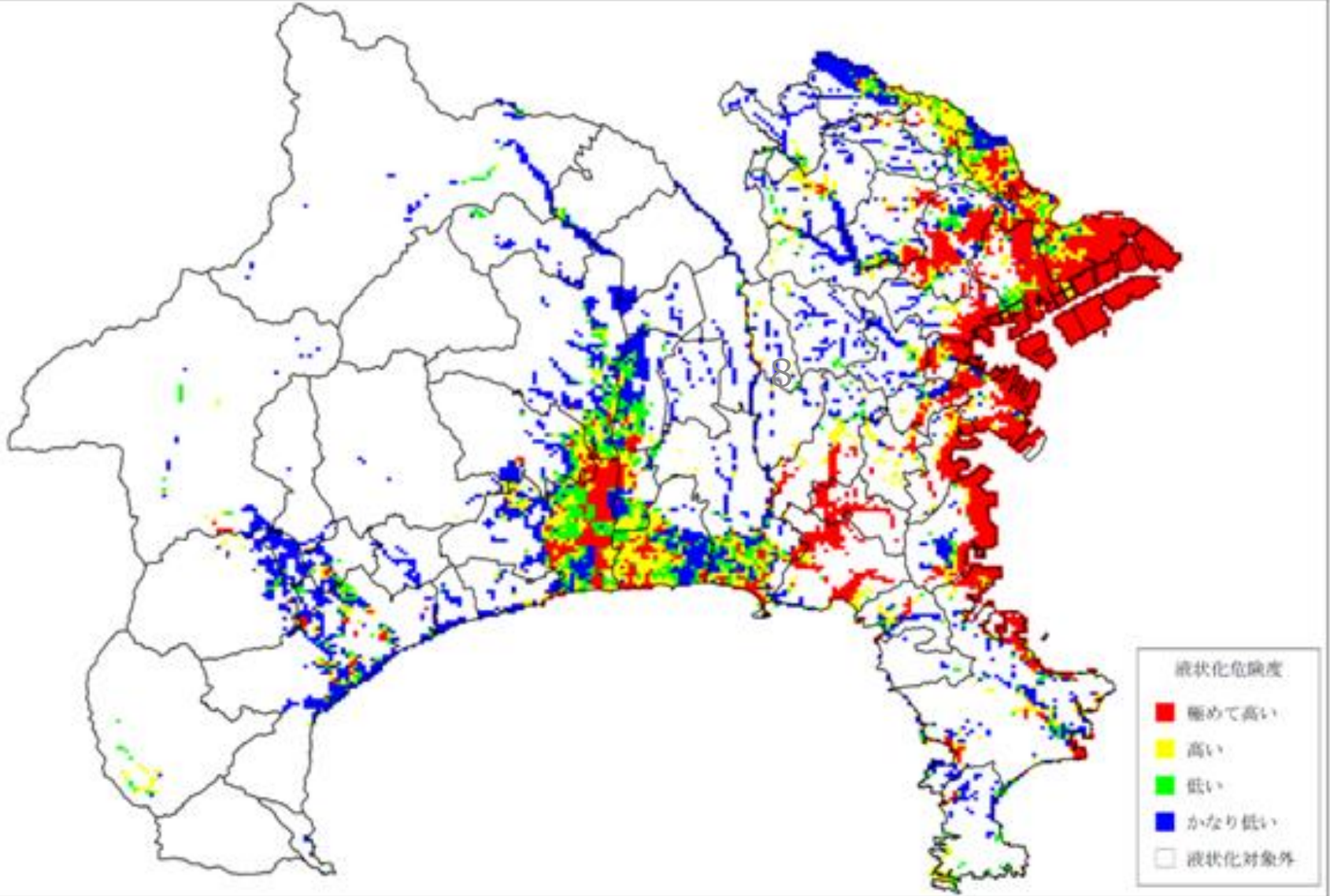


Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 神奈川県地震被害想定～神奈川県防災・災害情報から～

## 南関東地震（大正型関東地震） 液状化危険度





# 南関東で起きる地震

南関東では、200～400 年間隔で発生する関東地震（M8クラス）の地震の間に、マグニチュード7クラスの地震が数回発生している

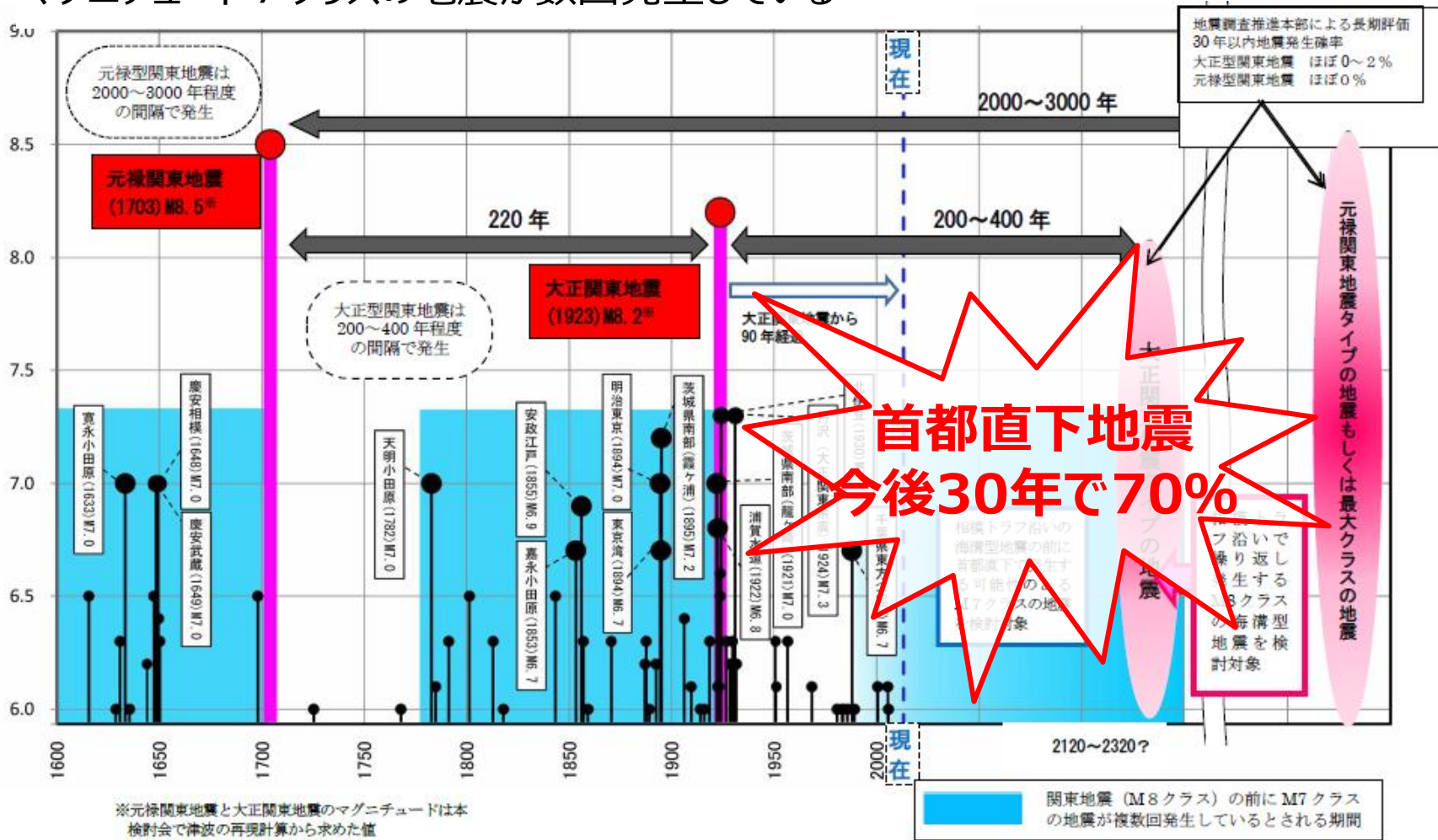


図 34 南関東で発生した地震（1600年以降、M>6.0以上）

出典：内閣府 [http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/taisaku\\_wg/pdf/syuto\\_wg\\_siry004.pdf](http://www.bousai.go.jp/jishin/syuto/taisaku_wg/pdf/syuto_wg_siry004.pdf)



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

## 2. 大規模地震発生時のマンション被害



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 震度について

## 6弱



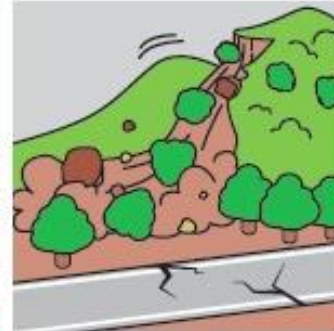
### [震度6弱]

- 立っていることが困難になる。
- 固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある。



耐震性が高い

## 6強



### [震度6強]

- はわないと動くことができない。飛ばされることもある。
- 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる。
- 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが多くなる。
- 大きな地割れが生じたり、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある。



耐震性が高い



耐震性が低い



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 震度6強のマンションの被害とは③

## 震度6強～震度7での室内被害

南海地震を想定した長周期地震動による、高層階の揺れ（最大片振幅約150cm 最大加速度約500gal）

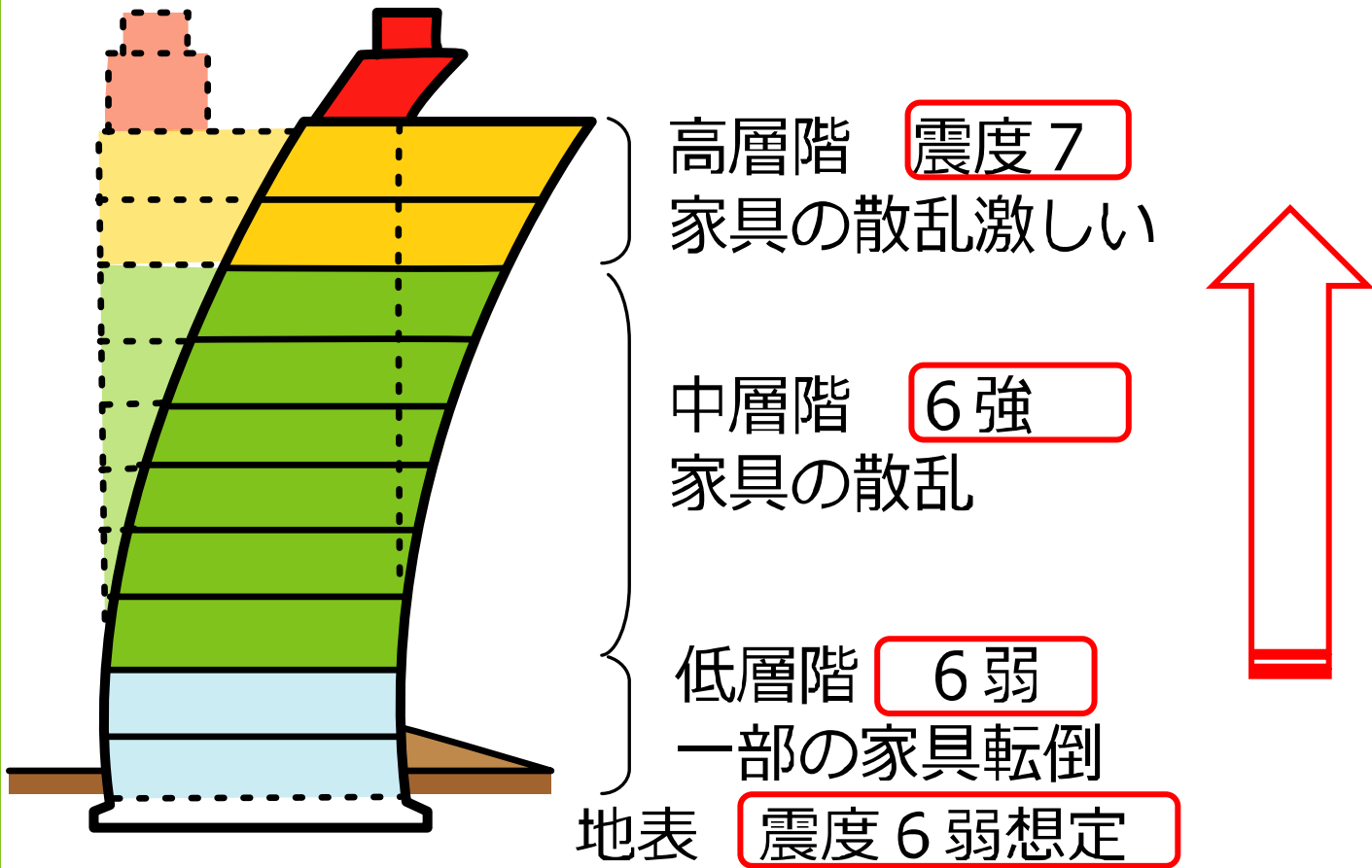




Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 上層部では揺れが増幅



## 高層マンションの揺れイメージ

出典：JASO NPO法人耐震総合安全機構



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 大地震でのマンション被害

地震のタイプによってマンションの被害は異なる  
一般的に直下型地震のほうが被害は大きい

(株) 東京カンテイ調べ

	阪神淡路大震災(兵庫県)	東日本大震災(宮城県)	熊本地震(熊本市)
■ 被害無	51.9%	50.5%	24.1%
■ 軽微	37.8%	36.4%	43.9%
■ 小破	6.7%	12.0%	24.8%
■ 中破	2.1%	1.0%	6.4%
■ 大破	1.6%	0.1%	0.8%

10.5% (小破+中破+大破 for 阪神淡路大震災)

13.1% (小破+中破+大破 for 東日本大震災)

32.0% (小破+中破+大破 for 熊本地震)

M7.0

直下型地震

逆断層・横ずれ断層型

被害が両極化  
高震度エリアが狭かった

M9.0

海溝型地震

衝上断層型

M7.3

直下型地震

右横ずれ断層

益城町では

震度7が2回



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 熊本地震のマンション被害例①

## 地盤の被害



## エキスパンションジョイント



写真：熊本地震 あなぶきハウジングサービス提供

# 熊本地震のマンション被害例②

## 壁の断裂







Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 熊本地震のマンション被害例③

## タイル剥離



## ドアのゆがみ



写真：熊本地震 あなぶきハウジングサービス提供

## 熊本地震のマンション被害例④

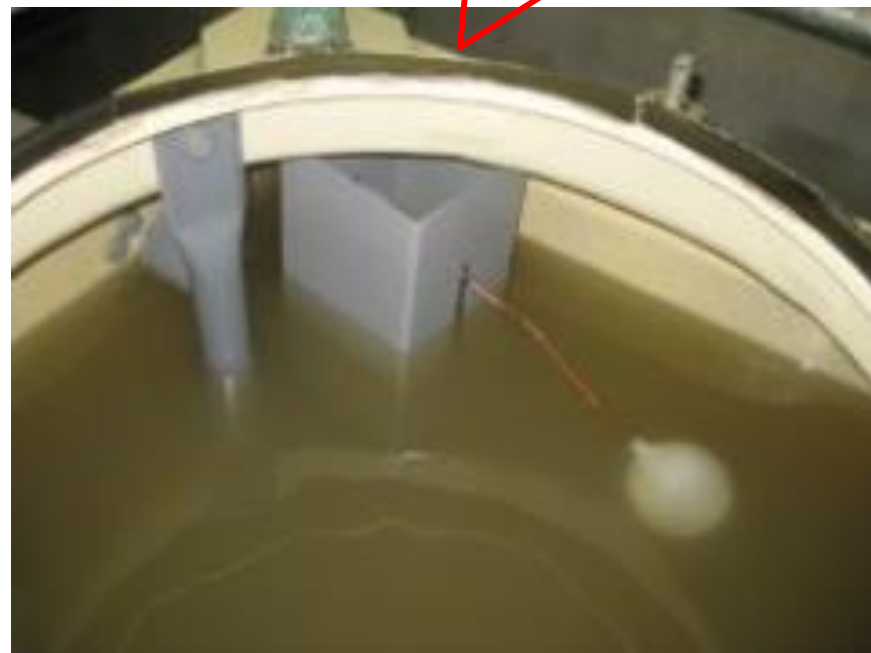
開かないドアをこじ開けると、閉まらなくなる

壁に穴を空けて、チェーンとナンバーキーで仮施錠  
補修の合意と資金が用意できないと**長期化**



## 受水槽の破損

周辺の断水が解消してもマンションの断水は解消しないケースも



受水槽の破損は、**上水道の復旧の遅れ**に繋がる

配管の損傷は、漏水を誘発 水が流せない状態が**長期化**



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 熊本地震のマンション被害例⑥



本棚、タンスの転倒  
上階ではピアノの転倒

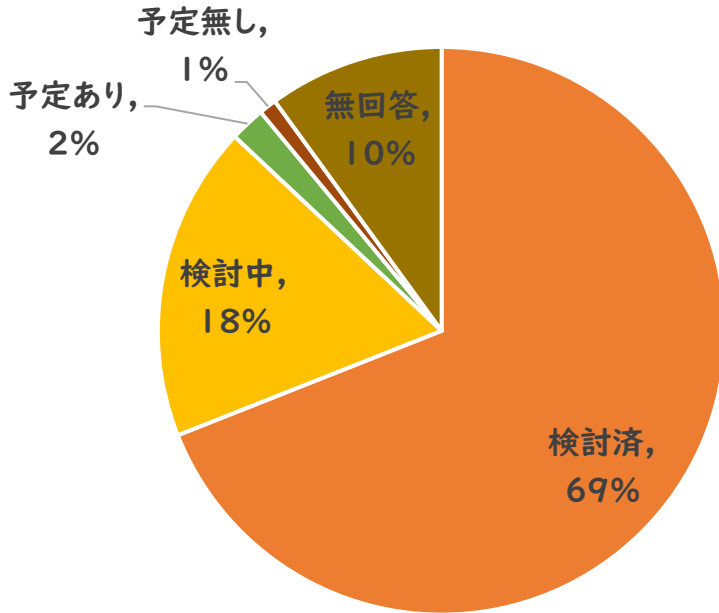


お気に入りの食器ほど壊れる  
陶器・ガラスの破片が散乱して  
いるので**室内も靴を履く**

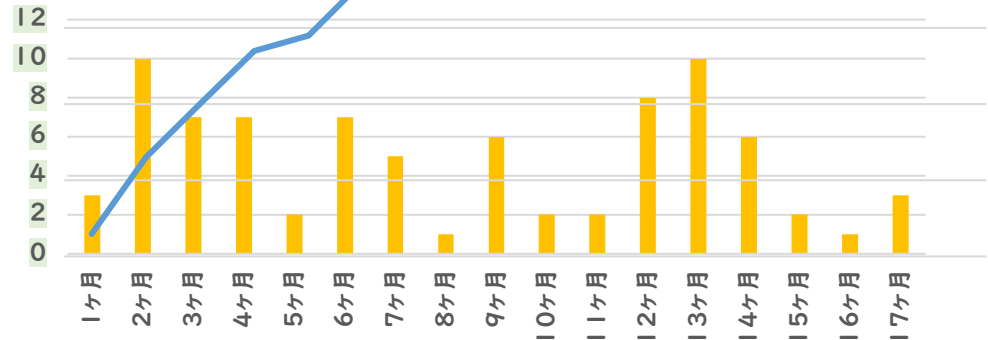
# 熊本市マンションの復旧状況

熊本市平成29年度分譲マンション実態調査報告書から  
回答数176（回答率26%）

発災後1年半での再生検討状況



再生検討済までの月数



決議が遅れると、2年経っても修理できないことも

## エレベーターの閉じ込め事故多発

約3割のEVが運転停止！ (6万3千基以上)

うち閉じ込め約330基

大阪府 (震度6弱)

新型EVで121基、旧型EVで144基で閉じ込め  
(大阪での運転休止EVの0.7%)

例) 大阪市梅田38階建「グランフロント大阪」13階付近で、  
約6時間半にわたり男女6人閉じ込め



エレベーター  
防災ボックスの  
装備をおすすめします





Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 北海道胆振東部地震

2018年9月6日

## 北海道中で 揺れてないのに大規模停電!!



エレベーター停止 照明無し 断水

### 停電による影響

トイレが使えない 風呂使えない  
機械式駐車場から車が出せない  
介護サービスが使えない  
買い物の負担大

マンションは戸建てより、  
インフラ被害に弱い





Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# ライフラインの被害想定1

「首都直下地震等による東京の被害想定」

令和4年5月25日東京都公表から

想定：M7.3/冬/18時

	電力	上水道	下水道	ガス	通信	
直後 1日後 1週間 1か月	・広範囲で <b>停電</b> 情報収集が困難	・ <b>断水</b>	・ <b>利用制限</b> ・配水管が壊れたらトイレ使用不可	・広域的に <b>供給停止</b> (安全装置作動)	・ <b>通話、パケット通信に支障</b>	・エレベーター停止
3日後	・徐々に復旧	・復旧は限定的	・利用困難が継続	・一部復旧	・基地局電源枯渇で <b>不通エリア拡大</b> の可能性あり	・空調やトイレが使用できない状態が継続
1週間	発電所停止などあれば「 <b>計画停電</b> 」も	・浄水施設が被災すると断水継続			・順次回復 ・ <b>設備の状況で不通のままも？</b>	・点検が済まないエレベーターは使えない
1か月	多くの地域で供給再開	施設被災がなければ概ね復旧	・利用制限解消？	修理等が済み多くのエリアで供給再開		・エレベーターの修理ができない可能性も





Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# ライフラインの被害想定2

## 「首都直下地震等による東京の被害想定」

令和4年5月25日東京都公表から

想定：M7.3/冬/18時

	鉄道	道路	飲食・物資	トイレ・衛生
1 直 日 後 後	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR、私鉄、地下鉄 <b>運行停止</b></li> <li>・<b>帰宅困難者多数</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>交通規制実施</b></li> <li>・<b>一般車両は規制</b></li> <li>・給油不能か長蛇の列</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難所物資が早期に枯渇の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレの衛生環境が急速に悪化</li> </ul>
3 日 後	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バス等の代替手段も困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通規制が継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要なタイミングで必要量の物資供給が困難に</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生ごみ回収ができるか？</li> <li>・感染症の発生につながる</li> </ul>
1 週 間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設等の被害、脱線等発生すると復旧まで1か月以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・段階的に交通規制解除</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が避難者のニーズに対応しきれなくなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃が行き届かず機能停止のトイレも</li> <li>・体調を崩す人が増える</li> </ul>
1 か 月		<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害等発生すると復旧まで数か月以上の可能性も</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物資不足が続くと治安悪化に</li> </ul>	

既往症を持つ人等は病状悪化の可能性  
 外国人など生活習慣が違う人たちはストレス増大

# まとめ マンションに想定される被害

## 建物自体・構造物の被害

- マンション自体の構造被害は戸建てより少ない

## 居室部分の被害

- **高層階**中心に、**揺れによる被害**が多発
- **家具**の転倒、暴走。**窓ガラス**の飛散
- **余震**発生時の揺れへの**不安**（高層階中心）

## インフラ停止による長期被害

- **停電**の影響と**断水**の長期化
- **EV休止**による生活困難（移動、水・物資の供給）
- マンション**防犯**上の不安

## 住民共助の不足による生活困難

- **マンション内の共助**体制、要援護者の把握・支援
- 指定避難所との**連携困難**による、**支援物資不足**



マンション  
独自の課題



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

### 3. マンションにおける地震への備え



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# マンションで在宅避難を送るポイント

在宅避難に必要なのは、**安心して眠れる部屋と物資の備蓄**

安心して眠れる部屋は、家具の固定などを行うことであらかじめ準備ができます。

マンションの共有スペースを、  
不安な住民（特に揺れの大きい高層階や  
災害時要援護者）に避難場所として提供でき  
るとストレスが軽減できます。





Kanagawa 311 Network

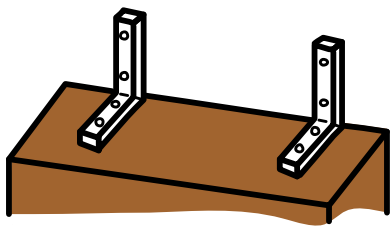
NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 在宅避難するための準備 耐震

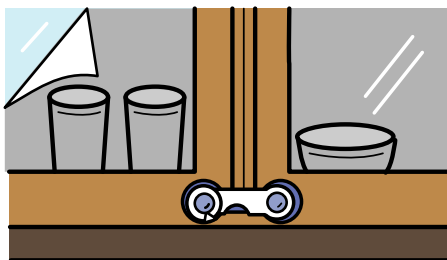
- マンションは耐震性が高いが、高層階ほど揺れる。揺れ対策には家具の転倒防止、ガラスの飛散防止が重要です。
- リスクを考え、一戸に最低 1 部屋は**安全な部屋**を確保しましょう。

室内の耐震対策が**大切**です  
高層階では**特に**揺れが大きくなります

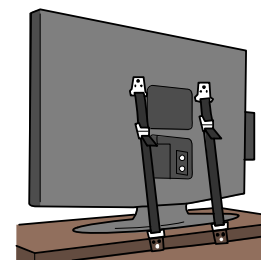
家具の転倒防止



ガラス飛散防止・扉ロック



テレビなどの転倒防止



地震対策で重要な4つの「ない」

寝室は、倒れてこない、落ちてこない、動いてこない、割れない場所に！



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

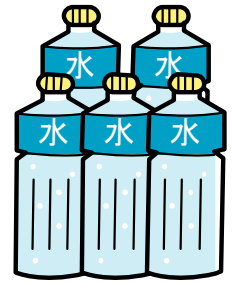
# 在宅避難するための準備 備蓄する1

## 絶対に必要な物

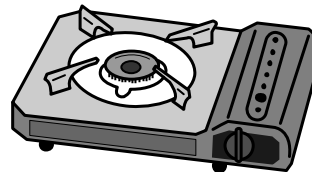
- トイレ** : 大きな地震があったときは、集合住宅ではいったん使用禁止にします。便座にかぶせて使うタイプの非常用トイレを準備しておきましょう。  
5回×人数×3日～7日分



- 水** : 1人1日3リットルの飲料水が必要です。最低3日分、可能なら7日分を備蓄しましょう。災害時には階段を使って運びます。高層階ほど備蓄が重要です。



- 食料** : 備蓄の食料でしのぎます。日頃から食べ慣れているものを少し多めに買って備蓄しておく「ローリングストック」がおすすめです。



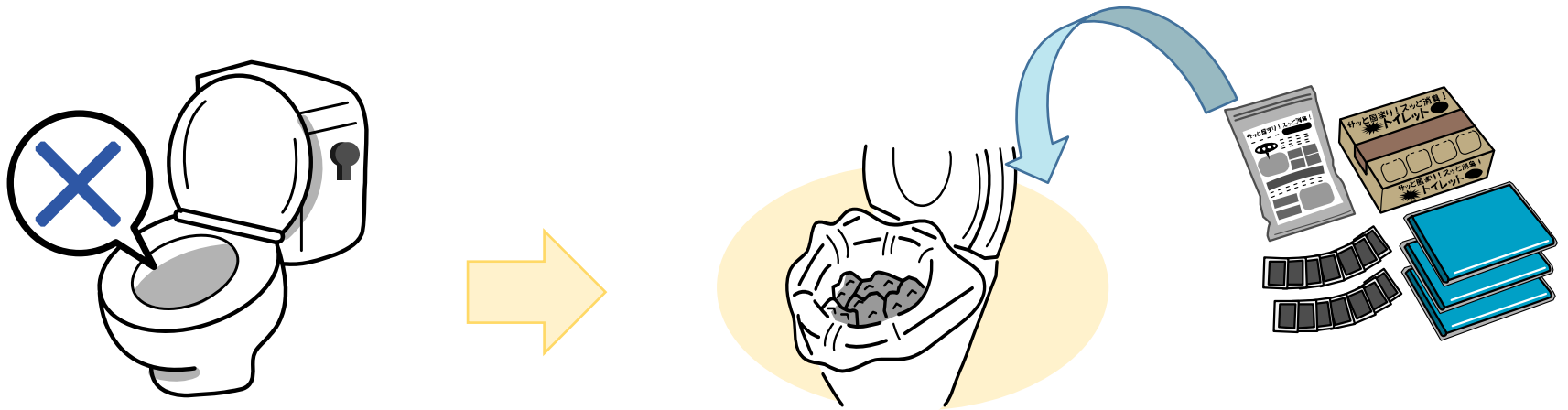
# 在宅避難するための準備 備蓄する2

## トイレの用意と管理

排水管や下水管の安全が確認できるまで、トイレは流せません。

その期間、備蓄のトイレパックを使用します。

漏水事故が起こると補修に多額の費用と時間がかかります。



詰まると、特に下層階でトイレが逆流も！



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 在宅避難するための準備 備蓄する3

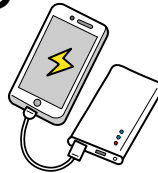
情報 照明 調理器具 清潔を保つために

自分と家族の必需品

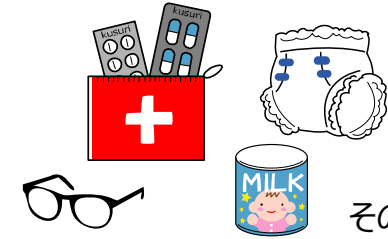
ラジオ



モバイル  
バッテリー

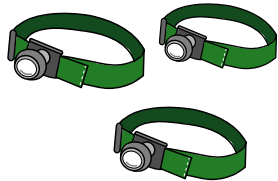


清潔 水の節約

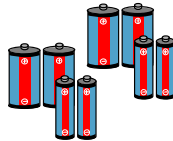


その他色々

LEDヘッドランプ  
(人数分)



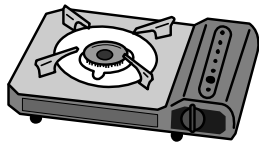
LEDランタン  
電池



食料や生活用品はローリングストックで

家庭では、食べ慣れたものを少し多めに保存しておきます  
災害時、コンビニやスーパーの商品は売り切れ、  
補充には時間がかかります

カセットコンロ&ガスボンベ







Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# マンションで在宅避難を送るには

## ゴミの管理

ディスポーザー使用マンションは特に注意！

指示があるまでは、**自宅内に分別して保管**してください。

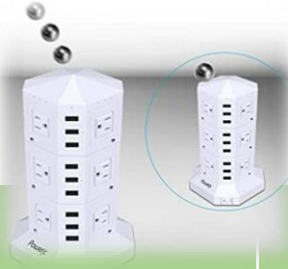
マンション内のゴミ収集場所は、ルールを決めて利用します。

自治体のゴミ収集が機能するまでには、1週間以上かかることもあります。  
被災ゴミの収集には1ヶ月かかることもあります。



写真：熊本地震 あなぶきハウジングサービス提供

# マンション全体で必要な防災資材例



水・食料・非常用トイレは各戸での備蓄が基本

種別			品目		
基本情報	居住者名簿	要支援者名簿	緊急連絡先メモ	防災マニュアル	設計図書
大型備品	ガス発電機	防水型投光器	リヤカー／テント	エレベータ用防災キャビネット	大容量充電電池 太陽光パネル
小型備品	LEDランタン	コードリール	電源タップ (USBの多口)	工具一式	ヘルメット・腕章
救助用備品	バール	ハンマー	担架	脚立	梯子
通信情報機器	トランシーバー	拡声器	ラジオ	テレビ	タブレット
広報用	ホワイトボード	マーカー	紙 大小	マグネット	
安全確保用	トラロープ	トラテープ	ロープ、ひも	ブルーシート	コーン
消耗品	カセットボンベ	電池	布ガムテープ	養生テープ	ビニールテープ
汎用品	革手袋マスク	大型ポリ袋	水タンク	ヘルメット	ホイッスル
衛生用品	簡易トイレセット	トイレテント	おむつ (成人 子供) 生理用品	マスク	トイレットペーパー、 ウエットティッシュ

感染症対策も

全体としての保有資材把握と適切な配置が必要です



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# まとめ マンションでの地震への備え

## 居住者

- 耐震対策と備蓄で備えよう
- (片づける前に)被災状況の写真を撮ろう



被害認定や補償請求

## マンション管理組合・自治会

- 二次災害防止や安全安心のための防災資機材を備えよう
- 組織作り、初動マニュアルを整備しよう
- 復旧に備えた資金調達を考えておこう



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

## 4. マンションの防災対策と課題



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 行政と一般マンション住民の意識の違い

## 行政目線

避難所は住む**家を失った人**のためのもの

「被災」の基準は、**住宅の破損度**

指定避難所は、住民の**共助で運営**

人命救助が優先  
マンション住民のケアは  
後回しになる

## マンション住民目線

とりあえず**避難所に行かなきゃ**と思っている  
人多数（アンケートで47%）

高層階問題をはじめ、  
**マンション住民もインフラ被災者**

行政サービスだから  
**サービスを受ける権利がある**筈

災害時対応の  
流れを知らない

ミスマッチの結果、混乱、トラブルが増大する

# マンション住民にとっての防災の問題点

## 問題点

## 起こりうる事態

マンション住民自身の  
知識や準備が不十分



準備も覚悟も無いまま被災者に

マンションと町内会、指定避難所  
との接点が薄い



指定避難所と連携できず、  
物資や情報が入手できない

マンション独自の課題理解が  
不十分（構造、所有、修復）



住民の合意がとれず、復旧が遅れる



# マンション自主防災活動の目的

## 事前の準備

発災時の  
安全確保

- マンション独自の**防災計画**
- **発災時対応計画**
- **要支援者**への配慮 など

## 自助+共助

マンションで過ごす  
被災生活

- 緊急物資**各戸備蓄**の徹底
- **情報・物資**の供給確保
- **共助**による安全・安心 など

## マンション自主防災計画

## 自助+共助 管理組合の自助

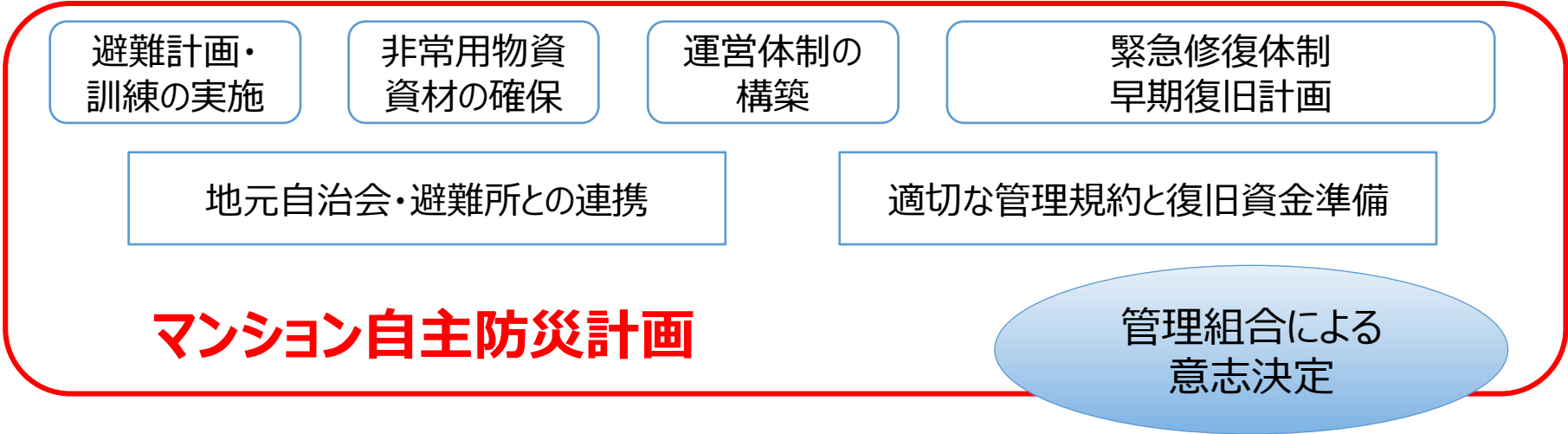
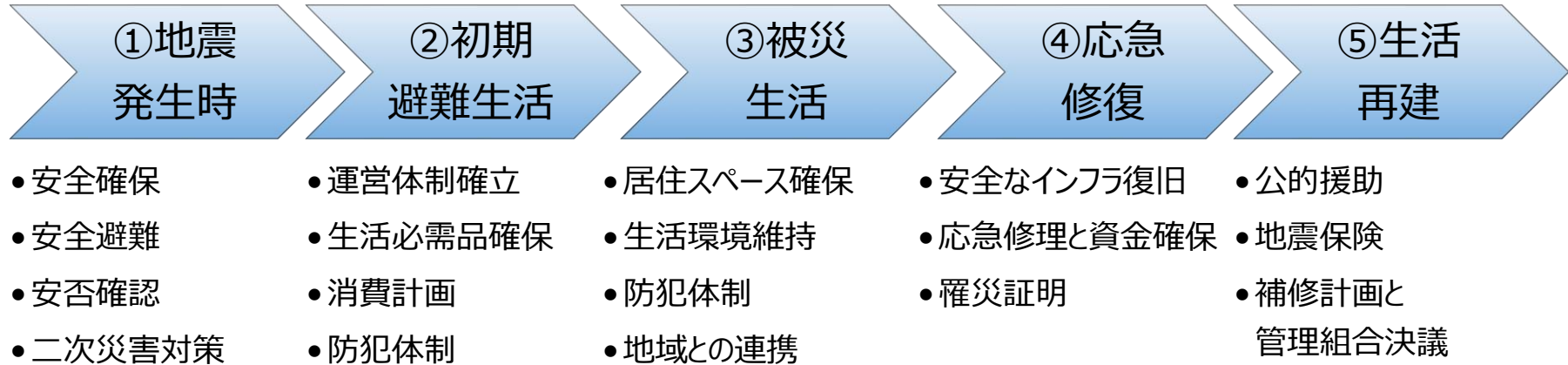
早期の  
住宅復旧

- **緊急修理、行政支援、地震保険**
- **復旧委員会事前準備**
- **区分所有者連絡先名簿** など

## 公助の活用



# 自主防災計画の必要性





# 管理組合と居住者の役割分担

役割分担は明確に（居住者が協力しやすいように）

タイムライン	管理組合	居住者
日常	ルールづくり 建物設備の保守管理	備品と心の備え
発災	-----	身の安全確保
～3時間	建物設備の安全確保 管理会社へ連絡	家族の安否の確認
～3日間	情報伝達、安全確保、防犯	被災写真、連絡先
～3週間	生活の管理 (給水、ゴミ、防犯)	生活ルールの順守 近隣見守り
復旧復興	業者選定、合意形成 資金調達	管理組合への協力 合意形成

# 被災生活のための事前準備

- マンション設備の点検ツアーの実施

備蓄品の保管場所・マンホールトイレの位置・受水槽の非常水栓・ゴミ置き場

- 備蓄品点検と保管場所

- 安否確認の方法

貼り紙、マグネットシートなどを活用した安否確認訓練

災害用伝言ダイヤル（171）を利用したマンションの情報共有訓練

マンション用デジタル掲示板作成

エレベーターホールと防災センターの通話訓練etc

- こんなときどうする？ みんなで考えよう

- 所有防災機材を使ってみる

マンションの構造・設備を知っておきましょう





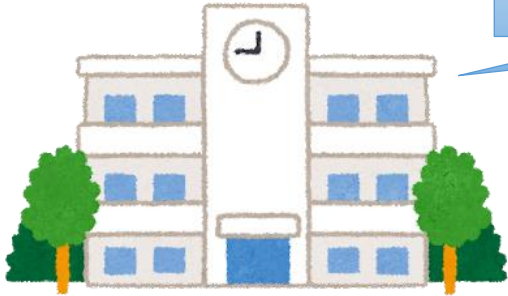
Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 指定避難所との連携

指定避難所

指定避難所は、避難者のみで無く、被災住民への**情報提供・ニーズ集約・物資提供の窓口**となる



避難状況の報告

行政からの情報伝達

在宅被災生活者  
自主避難



指定避難所  
運営委員会

日常からの連携体制

町の防災組織  
(自治会・町内会・マンション)



運営支援

ニーズの集約

水・食料・物資の供給



在宅避難生活のデメリットを  
連携によってカバーできる！



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

## 5. 自主防災計画の作成



# マンション自主防災マニュアル作成のポイント

## • マンションに合った内容

- 自分たちの住むマンションの規模や構造などに合った、**実効性のある防災マニュアルを準備**する。

## • 誰でもいつでも使える内容

- 非常時に居住者や管理組合が対応しやすいように、「**行動指針・役割分担**」をあらかじめ決めておく。
- 非常時にその場にいる誰かが対応するため、**誰でもが対応でき、いつでも使える内容**にする。

## • できるだけ見やすく、わかりやすいレイアウト

- 居住者に内容を理解してもらうため、**できるだけ見やすく、わかりやすい文章やレイアウト**で作成する。

## • 完成はない、訓練して修正していくことこそ重要

- 防災マニュアルは、完成が目的ではない。**マニュアルに沿った行動を実際に試してみることが重要**。
- 見つかった課題を、さらに検討・修正しながら精度を上げていくことが大切。
- 防災訓練などで実践と検証を繰り返しながら、より実践的なマニュアルにしていく。

## 基本マニュアル（理事・役員用）

建物・設備・  
資材

平常時・非常  
時の体制

避難生活ルール

応急対応  
復旧ルール

住民用  
マニュアル

緊急対応  
マニュアル

避難生活  
マニュアル

管理規約改正  
または使用細則

A3見開き・事前配布

カード式

事前準備し記入後配布

総会での承認と徹底

- ・ 事前の防災準備
  - ・ 備蓄品
  - ・ 転倒防止等
- ・ 発災時の安全行動
  - ・ 安全確保
  - ・ 元栓・ブレーカー
- ・ 避難、支援ルール
  - ・ 避難経路
  - ・ 安否確認
  - ・ 要援護者
  - ・ 共助体制

- ・ 緊急対応体制
  - ・ 組織編成
  - ・ 役割分担
- ・ 班別行動詳細
  - ・ 安否確認
  - ・ 安全確保
  - ・ 資材準備・・・
- ・ 情報提供ルール
  - ・ 掲示場所・方法
  - ・ 地域との連絡
- ・ 避難生活の準備

- ・ 運営体制
  - ・ 組織編成
  - ・ 役割分担
- ・ 班別行動
  - ・ 所在確認
  - ・ 物資提供
  - ・ ニーズ把握・・・
- ・ 地域連携
  - ・ 防災拠点連携
  - ・ 物資供給
- ・ マンション復旧
  - ・ 準備指示

- ・ 緊急時権限
  - ・ 保存、立入権限
  - ・ 応急修繕実施
  - ・ 緊急修繕費
- ・ 区分所有者把握
  - ・ 組合員連絡先名簿
  - ・ 緊急招集ルール
- ・ 住民へのルール
  - ・ 防災計画の遵守
  - ・ 同居者、賃貸居住者への徹底
  - ・ 賠償責任明確化

啓発リーフレット  
+ 独自項目

シーン条件別  
誰でも使える

状況により必要項目を  
追記して配布

# 自主防災基本マニュアルの構成例

## 1. 自主防災計画の目的

- 発災時の安全確保
- 安心できる被災生活
- 早期の生活復旧

## 2. 対策本部・防災組織体制

1. 防災組織の構成
2. 通常時の体制と役割
3. 非常時の体制と役割
4. 緊急対応ルール

## 3. 名簿、資材・物資リスト(保管場所)

## 4. 震災時活動フロー例 (概略)

## 5. 地震発生時の活動ルール (詳細)

## 6. 居住者の事前準備と避難行動

1. 事前準備と備蓄
2. 避難時のルール
3. 被災生活のルール

## 7. 震災時の自主防災活動 (具体例)

1. 地震発生直後～1日目
2. 地震発生から2日目～3日目
3. 地震発生から4日目～1週間
4. 復旧移行期

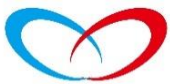
## 8. 復旧体制

## 9. 防災活動の体質化 (訓練)

## 10. 参考資料

- 資料1 マンションの概要
  - 地震発生時の各種設備操作
- 資料2 必要図面
- 参考書式 XXXXXX

## 初動マニュアル (カード式等)



Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

# 初動マニュアル例

## 居住グループの初動マニュアル (シート式) 例

【シート1】

**地震時にはこのファイルを開いてください**

とても大きな地震が発生しました。  
自身のため家族のため、お隣さんやマンション居住者のために、可能な範囲で行動を開始しましょう。  
初期対応として安否確認と被害状況の確認と情報共有を行います。



【シート2】

**活動を開始する前に服装を整えましょう**

【シート3】

**3人以上集まったら活動開始しましょう**

【シート4】

**負傷者には2人以上で対応します。**

【シート5】

**2人以上のグループで安否確認を行います**

【シート6】

**危険箇所を明示し、封鎖します**

【シート7】

**防災委員と連絡を取りましょう**

【シート8】

**防災センター、防災本部と連絡しましょう**

「防災センター、防災本部と連絡しましょう」

「防災委員と連絡を取りましょう」

「危険箇所を明示し、封鎖します」

「2人以上のグループで安否確認を行います」

「3人以上集まったら活動開始しましょう」

「活動を開始する前に服装を整えましょう」

「地震時にはこのファイルを開いてください」

「負傷者には2人以上で対応します。」

「2人以上のグループで安否確認を行います」

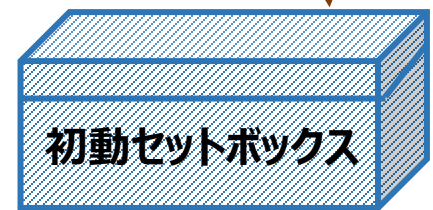
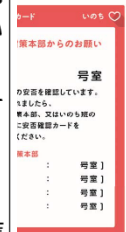
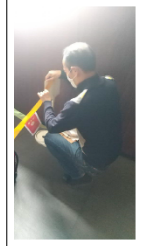
「危険箇所を明示し、封鎖します」

「防災委員と連絡を取りましょう」

「防災センター、防災本部と連絡しましょう」

「情報共有を行います」

「初動セットボックス」





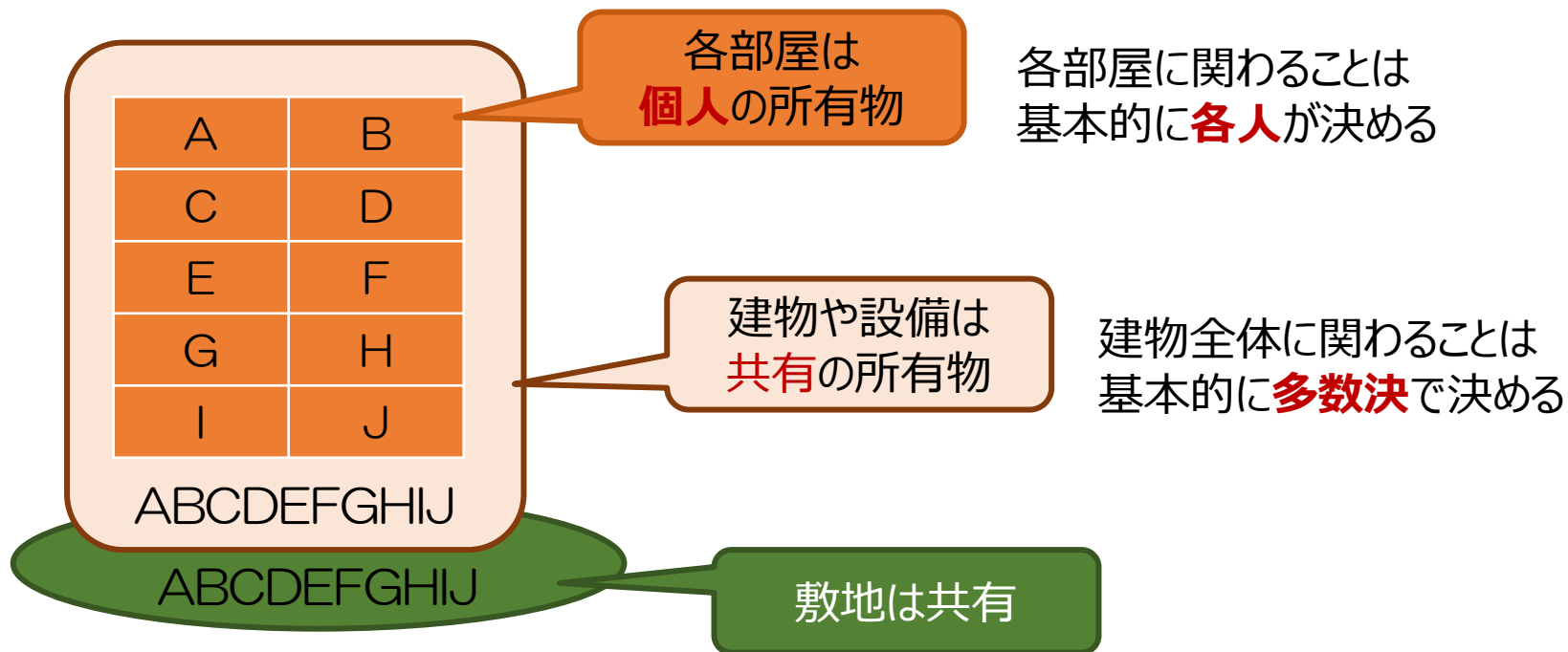


Kanagawa 311 Network

NPO法人 かながわ311ネットワーク

## 6. 被災マンションの復興の手続き

# 災害復旧はマンション管理組合の仕事



共有部分のことは、管理組合の総会決議が必要



マンションの災害復旧は、管理組合がリードして合意形成を行った上で、総会で決議が必要

壊れ方によって、根拠とする法律や、決議条件が異なる



# 被害復旧に関する法律と議決権数

いずれの場合でも、法律や不動産の価格、建築関係が複雑になることから、弁護士、一級建築士、不動産鑑定士等、多数専門家の協力が必要となる。

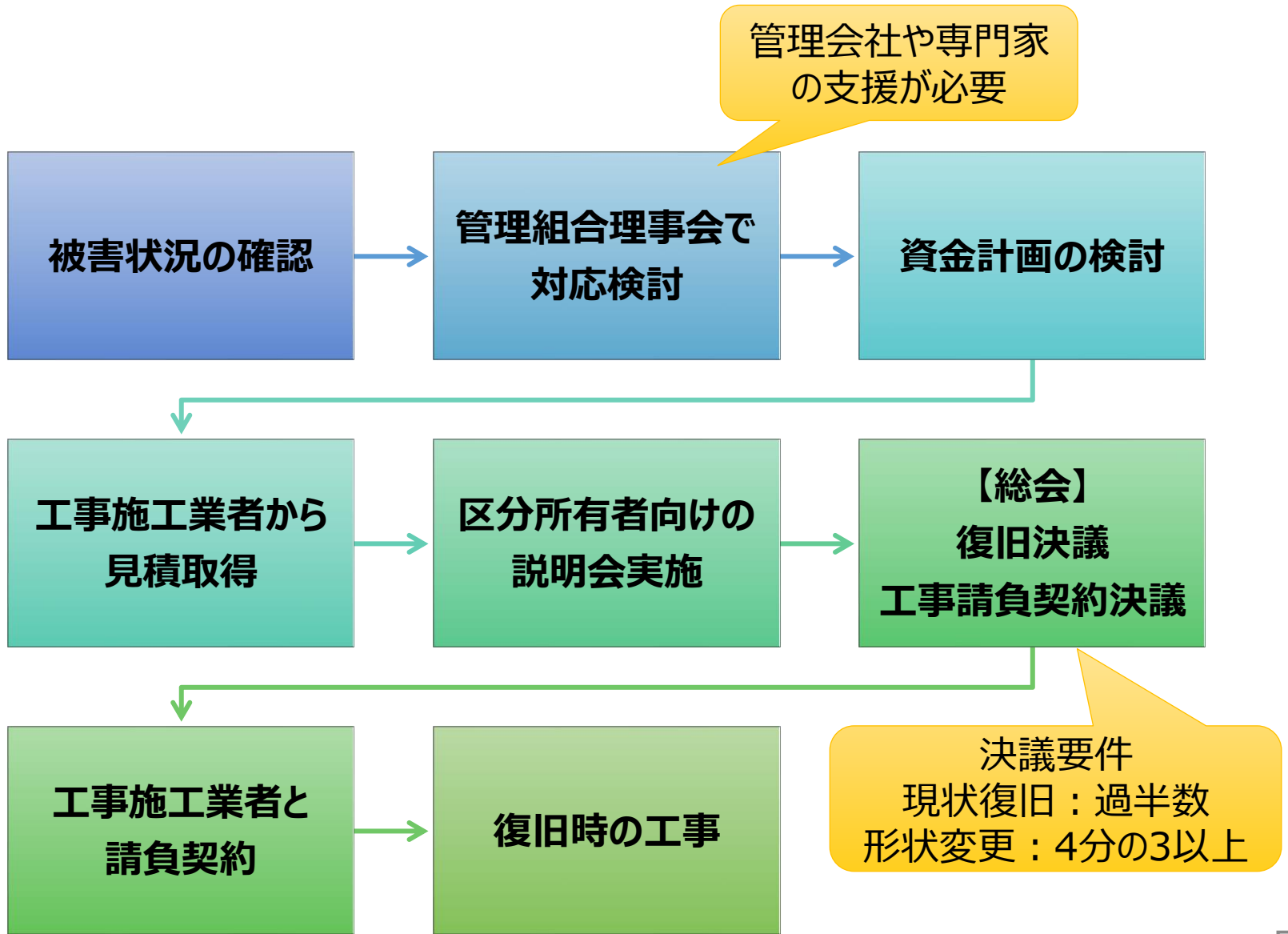
被害の状態		分類	議決権数等	対処方法
損傷			専有部分は単独 共用部分は 現状復旧： <b>過半数</b> 形状変更： <b>3/4*以上</b>	<b>区分所有法</b> 補修・修繕等 ※給排水・電気等の設備、 専有部分への立ち入り等
滅失	一部滅失	小規模	復旧は過半数	<b>区分所有法</b>
		大規模	復旧は <b>3/4*以上</b> 建替え <b>4/5*以上</b> 建物敷地売却、建物取壊し 敷地売却、建物取壊し <b>全員同意</b> 政令指定後 <b>4/5*以上</b>	<b>区分所有法</b> <b>区分所有法</b> <b>民法</b> <b>被災マンション法**</b>
	全部滅失	再建・敷地売却等 <b>全員同意</b> 政令指定後 <b>4/5*以上</b>	<b>民法</b> <b>被災マンション法</b>	
建替え			<b>4/5*以上</b>	<b>区分所有法</b>

被災マンション法では  
売却が4/5以上の  
賛成で可能に

\* 区分所有者の頭数と議決権のそれぞれについて

\*\* 正式名称「被災区分所有建物の復興に関する特別措置法」

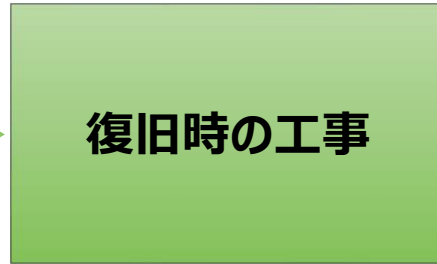
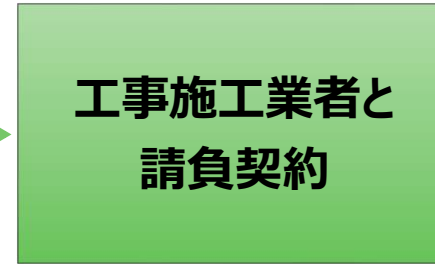
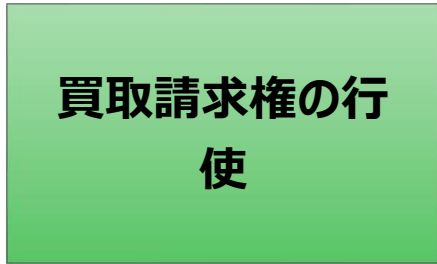
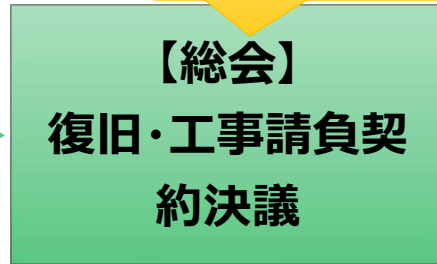
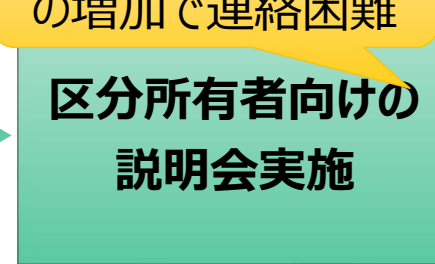
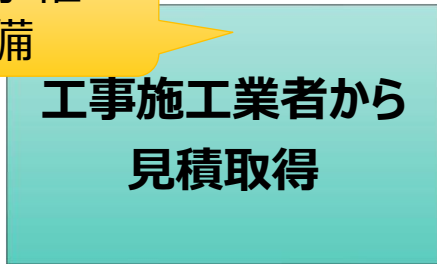
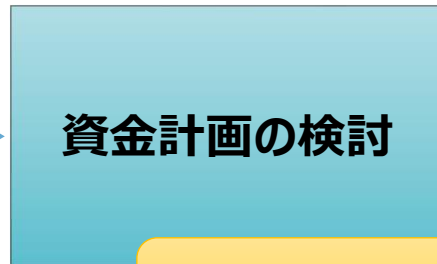
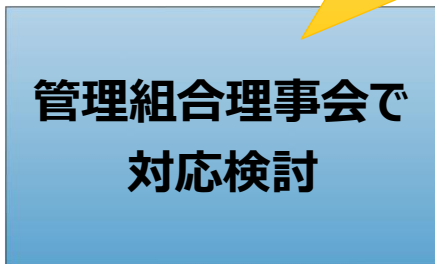
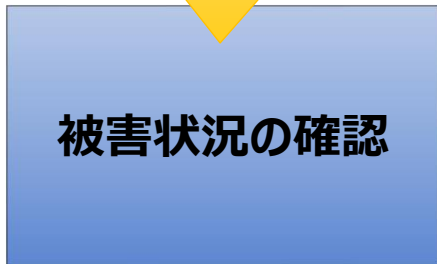
# 軽微損傷や小規模一部滅失のフロー



# 大規模一部滅失の復旧フロー

手続きはより複雑に、  
時間との闘い  
建替えも同時検討

管理会社や専門家の  
支援が必要  
建替えも同時検討

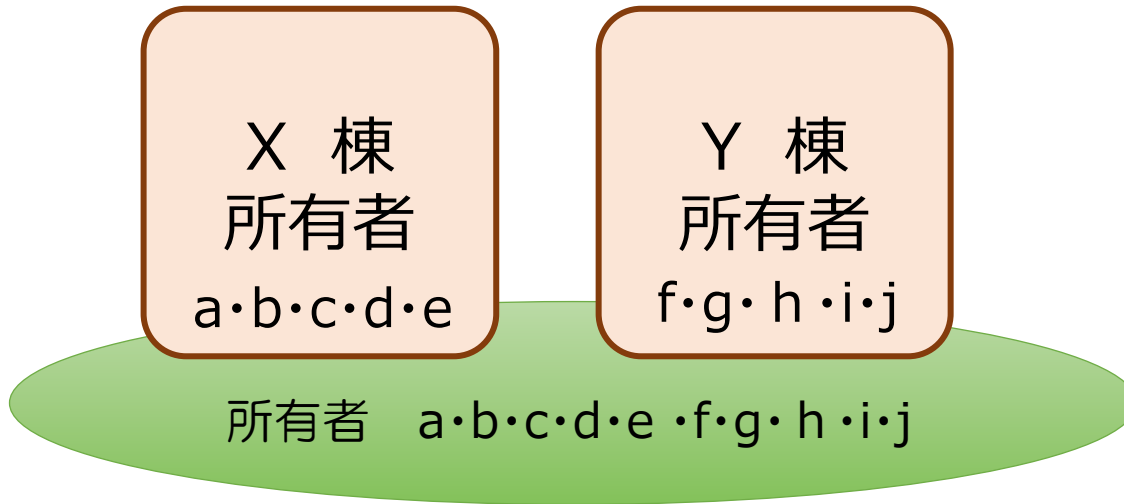


買取請求権への  
準備

# 団地の場合

団地 = 2棟以上で敷地を共有するマンション

「棟」と「土地」などにより二重の共有関係になっている



**原則** X 棟：棟管理組合 (a・b・c・d・e) が管理  
Y 棟：棟管理組合 (f・g・h・i・j) が管理  
土地：団地管理組合 (a・b・c・d・e・f・g・h・i・j) が管理

**68条規約適用**

X 棟、Y 棟、土地

このタイプ、かなり多い

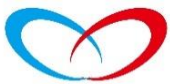
：すべて団地管理組合 (a・b・c・d・e・f・g・h・i・j) が管理



# 68条規約適用団地の場合

被害の区分	復旧の主体
損傷	団地建物所有者集会で修繕を決議し対応する
小規模一部滅失	復旧は棟集会で決議して、棟で対応する
大規模一部滅失	復旧は棟集会で決議して、棟で対応する
建替え	棟の建替えや再建は棟集会で決議し、棟の区分所有者で建替えを行うが、団地建物所有者等集会で承認の決議が必要となる。 一括建替え等決議は団地建物所有者集会で決議する

団地管理組合では「修繕積立金」を「団地修繕積立金」と「棟修繕積立金」に分けておくことが必要



- **多額の費用をどう捻出するか？**

⇒修繕積立金の拡充

⇒地震保険

- **スピード**

公費解体の申し込み、被災マンション法などの法適用には期間の制約がある

- **管理組合活動の適正化と規約の整備**

協力体制がとれるか、連絡先が把握されているか、資金の余裕、防災体制、防災組織、防災規約の整備

- **災害時に備えた準備**

所有者名簿、居住者名簿のバックアップ（クラウド保存も有効）

図面のバックアップ（クラウド保存も有効）

住民がデジタル手段でもつながっていること etc





# 区分所有法の改正が予定されています

区分所有法は、早ければ次の通常国会で改正案が成立する予定です。法改正により、ここで述べた内容に変更が予定されていますのでご注意ください。

## 法改正の視点

- 1) 区分所有建物の管理の円滑化
- 2) 区分所有建物の再生の円滑化
- 3) 被災した区分所有建物の再生の円滑化

## 具体的には

管理、再生、被災時の再生の様々な項目について多数決要件の緩和などが予定されています。



# 本日のまとめ

## マンションの災害被害を軽減するために 管理組合・自治会単位で必要な準備と協力を知る

- 土地の被害想定を知る
- 被災するとどんな被害があるのかを知る
- 必要な事前準備を知る  
住民として  
管理組合・自治会として  
地域の連携
- 被災マンションの復興手続きを知る