

「マンション版防災マニュアル」作成の手引き

I マンション版防災マニュアル作成の目的と留意点

1. 作成の目的

大地震が発生した場合は、まずは自分及び家族の身の安全を第一とし、次に近くの人々、特に要配慮者の救出・救助を優先します。

その後の被災生活は、マンションの被害がそれほど大きくなかった場合には、電気・水道・ガス・電話などが止まっていたとしても、避難所での共同での被災生活よりもマンションでの被災生活のほうが過ごしやすいと思われます。

そのためにもマンション住民が力を合わせて最善の災害時の初期対応と一定期間にわたるマンションでの被災生活ができるよう、『マンション版防災マニュアル』を作成しておくことをお勧めします。

2. 最初に確認しておくべきこと

(1) 耐震診断

マンションの耐震性を確認しましょう。昭和56年6月1日に建築基準法が改正され、建築物の耐震関係基準がそれ以前と比べて強化されました。

船橋市では、昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した分譲マンションに対する耐震診断助成制度があります。

詳しくは、市役所 建築指導課（TEL：047-436-2632）までお問い合わせください。

(2) 防災活動の中心となるべき人の決定

理事会、専門委員会、マンション自治会の役員、あるいは防災の知識、経験のある有志の人々の中から、中心となって計画を作成して、そして活動する人を決めましょう。

いずれの場合にも、マンション住民の理解を得て決めることが大切です。

3. マンション版防災マニュアル作成の留意点

(1) マニュアルでは、災害発生時の「初期対応」と「被災生活」を対象にします。

(2) 「初期対応」では、まず自分、家族及び近くの人々の命を守ることを優先します。

(3) 「被災生活」では、マンションにおいて、しばらくの間、自活できるように備えます。

(4) 全戸に配布する資料は、読んで理解し、行動ができるよう分かりやすい記述とします。

(5) 『マンション版防災マニュアル』は規約化し、毎年、『マンション版防災マニュアル』に沿った防災訓練を行いましょう。

Ⅱ マンション版防災マニュアル作成のために検討すること

1. マンション居住者名簿作成のためのルールを定めましょう

(1) 管理規約に組合員資格の届出義務がある旨の記載があることを確認する。

「マンション標準管理規約（単棟型）」（国土交通省の提供しているガイドライン）

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

【補足説明】届出義務の内容

届出内容は、管理組合の請求・連絡事務に必要な範囲に限られ、プライバシーに係るものに及ばないという考え方から、住所・氏名のほかは原則として届出る義務はないといえます。

ただし、管理組合が防災組織を兼ねる場合には、災害時の避難人員の確認のため在館人員数や長期不在時の連絡等を通知義務に加えることにも合理性はあります。

(2) 保管方法の規約を作成する

居住者名簿の必要性は、多くの人が感じていると思われそうですが、プライバシーに関係することから「出来れば提出したくない」というのが本音でしょう。しかし一定期間ごとに内容を更新しなければ、居住者名簿の本来の機能を果たさないため、居住者に納得して提出してもらうと同時に、強要しない配慮も必要です。

具体的には「利用目的」を明確にし、「誰が管理するのか?」、「保管場所はどこなのか?」「閲覧方法は?」、「部外者の閲覧を禁止する」といった内容で規約化することが必要です。

回収方法もポストへの投函は避け、管理人へ直接手渡しする方法をとられるとよいでしょう。

(3) 質問項目は必要最低限とする

- ・区分所有者又は賃借人の氏名
- ・賃借人の場合は仲介不動産会社
- ・自宅の電話番号
- ・緊急（非常時）の連絡先
- ・同居家族とその連絡先
- ・要介護や寝たきり家族の有無（了解者のみ）

(4) 規約例

[管理規約本文]

第×条 防災対策 災害に備えて地域防災計画に則り、本マンションの防災対策は次の通りとする。
その詳細は細則に定める。

[細則] 『〇〇マンション防災マニュアル』

2. 食料の備蓄の考え方を決めましょう

「防災」といえば、昔から「食料と水の備蓄」と言われてきましたが、多くの人々が収納スペースや賞味期限を気にしながら、食料と水の備蓄を行っていると思います。また、管理組合で災害時に備え、一定の非常食や炊事に必要な大型鍋、食器、カマドなどを準備しているところもあるでしょう。

大切なことは、まず、管理組合としての備蓄の考え方を決めて、管理組合で行う備蓄と住民が行う備蓄との間で、備蓄品に対する考え方に齟齬がないように調整を図っておくことです。

管理組合が主体となって食料の備蓄を行う場合には、管理組合に任せることで住民の防災意識が希薄になる、不足した際にトラブルの原因になる、高齢者や病人、乳幼児など特別な食事を必要とする場合への備えが難しい、など様々な課題があるため、住民それぞれで備蓄するように促すことも考慮する必要があります。

3. 飲料水及び生活用水の備蓄の方法を決めましょう

人間が生きていくためには、1日に1人3ℓの飲料水が必要と言われています。なお、災害時に備える水の量は、飲料水と生活用水の二つに分けて考えましょう。

4. 身の回りの物の備蓄のルールを決めましょう

(1) 自宅で避難生活をする場合、電気・水道・ガスなどが止まった状態を想定し、必要なものを、普段の生活で使用するものの中から少し余分に備蓄しておきます。

例：簡易食器（紙皿、紙コップ、割りばし）、ラップ、アルミホイル、トイレットペーパー、マスクなど

(2) マンションに住めなくなった場合は、その時点で持ち出すことができるものの中から必要になりそうなものを選んで避難所に持ち運びます。

例：携帯ラジオ、懐中電灯（予備の電池）、ヘルメット、常備薬・お薬手帳、貴重品、ライター、ナイフ、缶切り、トイレットペーパー、ティッシュ、タオル、ビニール袋など

5. 簡易トイレの備蓄、使用するタイミングと使用後の対処をルールとして定めましょう

大地震が起こり、建物内の雑排水管が損傷を受けた場合、トイレ・風呂・キッチンなどの雑排水を流さないことが、マンションの後々の保全に大きな差が出てくると言われています。しかし、雑排水管が損傷を受けているかどうかをマンションの住民がすぐ確認できるとは限りません。

そのため、水道が止まった場合にはトイレ・風呂・キッチンの雑排水を流さないように住民に周知を行いましょう。

また、水道が止まらない場合でも、建物内の被害状況により、雑排水管に損傷があると思える場合には、管理組合で備蓄している簡易トイレを全戸に配布し、雑排水を流さない合図とします。

※簡易トイレには、ポータブル式の簡易トイレから災害時用の凝固剤が含まれている非常用トイレまで各種あります。

6. ゴミの取り扱いルールを決めましょう

ゴミ収集車がくるまでは、ゴミ置き場がゴミの山になり混乱を招きます。これを避けるために、トイレゴミを含む生活ゴミはすべて自宅保管とするのがよいでしょう。

7. 被災時の食事を考えましょう

災害時においても、原則として、各戸で自炊を行うことをお勧めします。また、要配慮者宅の食事については、交代で行うなどのルールを事前に定めておきましょう。

8. 管理組合によるエレベータ閉じ込め対策を備えておきましょう

(1) P 波（初動波）センサー付き地震時管制運転装置（地震の初動を感知すると最寄りの階で自動停止する装置）を取り付けましょう。

※現在、新築時およびエレベータ交換時には取り付けが義務づけられています。

(2) それでも停電などで閉じ込められてしまった場合に備えて、エレベータ保守会社の連絡先などを確認しておきましょう。

9. 家具の転倒防止を徹底しましょう

怪我を未然に防ぐためには家具の転倒防止を徹底しましょう。

マンション毎に家具類を固定するふさわしい方法があるので、管理会社等に相談して壁・天井の強度を調べた上で家具類の固定を行いましょう。

震災時 命を守る 家具固定

【お勧めするマンション管理組合の備蓄】

食料	○住民各自が自宅に備蓄食料を用意するよう推進する。 ○管理組合での備蓄は、市が補助する自主防災組織への補助金の範囲内で行う。
飲料水	○住民各自が自宅に備蓄飲料水を用意するよう推進する。 ○管理組合での備蓄は、市が補助する自主防災組織への補助金の範囲内で行う。 ○不足する場合には、避難所の給水所を利用するか、市等の給水車の支援を受ける。
生活用水	○住民各自が自宅に生活用水を用意するよう推進する。 ○管理組合での備蓄は、市が補助する自主防災組織への補助金の範囲内で行う。
身の周りの物	○人命救助に必要とされるもの。 ○マンションの災害本部設置時に使用するもの。
簡易トイレ	○全戸配布できるように備蓄しておく。

【お勧めする住民の備蓄】

食料	○普段から少し余分に食料を購入して買い置きし、順次古い食料から消費する。 ○長期保存食（缶詰、レトルト食品、ドライフーズ）などを備蓄する。 ○卓上型カセットコンロ 1 台とガスボンベ数本を常備する。
飲料水	○飲料水は、1日1人3ℓ×家族数×最低3日分、出来れば1週間分備蓄する。 ○家族の人数分を考えて2ℓのペットボトル数本に水道水を汲み置く。 （水道水は3日間はそのまま飲めるが、期限を過ぎても煮沸すれば飲めると言われています。） ○浄水器を通した水であれば2ℓのペットボトルを毎日1本ずつ入れ替える。 ※水道水の汲み置き及び入れ替えが大変であれば、長期保存水を必要分買い置きしておく。
生活用水	○生活用水の1人当たりの1日の必要量は状況により異なるが、浴槽の残り湯を利用する。 ○浴槽の水（約200ℓ）を活用すれば、家族数によって異なるが、1人で14日分、2人で7日分、3人で4日分、4人で3日分程度となる。 ○出来れば、配給の水を受けて運ぶためのポリ容器も用意しておく。
身の周りの物	次のように分けて、それぞれについて対応する。 ①マンションの自宅で被災生活を行う場合に必要な備蓄品 ②被災後に外出しなければならなくなった時に持ち歩くための携行品 ③マンションで被災生活ができなくなり、避難所に行くときに持ち出す備蓄品 ④普段から緊急時に備えて持ち歩くための備蓄品
簡易トイレ	○各戸で用意する。

マンション関係機関連絡先一覧

マンション名： _____ 作成日：平成 年 月 日

関係機関	連絡先（電話番号、住所、担当など）
管理会社	平常時：
	緊急時：
点検会社	平常時：
	緊急時：
	平常時：
	緊急時：