

Step 4

【管理組合・自治会】共助について知り考える

〈事前の防災対策・ハード面〉

マンションの現状を把握し**防災面の視点**も加え修繕計画を立てる。
また災害発生時に使用する防災用品を事前に準備しましょう。

建物・設備の耐震性能を確認する

1981（昭和56）年5月以前に建設されたマンションは、旧耐震基準の設計で耐震性が不足している場合があるため耐震診断により耐震性能を確認しましょう。
耐震性能が足りない場合は、耐震改修工事を行うなど補強が必要です。
高架水槽などの設備が**最新の耐震基準**を満たしているかを確認しましょう。



エレベーターの地震対策を確認する

2009（平成21）年9月以前に設置されたエレベーターは、A：地震時管制運転装置（P波感知器）及び戸開走行保護装置が設置されていない場合があるため確認しましょう。
運転装置を取り付けると、初期微動を感知して大きな揺れが来る前に最寄り階に停止し、閉じ込めを防ぐことが出来ます。



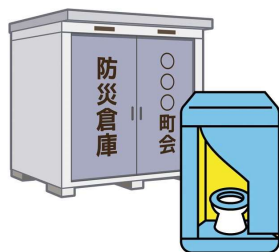
避難経路(階段など)の安全対策を検討する

階段に手すりや踏み外し防止材などを設置することで、避難時の安全が図れます。



設備機器の浸水・止水・断水対策を確認する

低層部の電気設備（分電盤など）の移設・止水版・土のう・水のうの設置など、対策を確認する。



防災用品の準備

災害対策本部・安全／安否確認・救出／応急救護・避難者生活支援などを行うために、**防災用品**を備えましょう。
備えた防災用品は居住者に体験してもらい、**高齢者や障害者、女性や子どもの視点**も取り入れるとよいでしょう。

Step 4

【管理組合・自治会】共助について知り考える

〈事前の防災対策・ソフト面〉

日頃から防火管理者と共にマンションの居住者同士で防災について話し合い、平時・災害時に共に備えましょう。

自主防災組織・災害対策本部の編成を考える

平時は、自主防災組織として防災啓発や避難訓練を行う。
災害時は、災害対策本部として避難誘導や救援救助、避難所管理などを行う。
理事会とは異なり長く務めてもらうのが理想的です。



防災マニュアル(災害対応マニュアル)を作る

マニュアルは災害対策本部の初動対応と各居住者が守るべきルールを記載。既存のマニュアルを参考にしながら、マンションの立地・形状・人数・年齢構成など特性に合わせた独自のマニュアルを作成する。



居住者名簿・個別避難計画を作成する

災害時、安否確認や迅速な救出を行えるよう居住者名簿を作成する。
所有者と居住者が違う場合もあるので必要で、プライバシーの保護や管理に注意しながら定期的な更新が大切です。
また支援を必要とする方（避難行動要支援者）の個別避難計画の作成も進めましょう。

岡山市危機管理室
個別避難計画



保険内容について確認検討する

火災保険（水災補償）と地震保険の内容を確認する。
マンションは共用・専有部分があり、それぞれ管理組合・個人での加入を検討する。
被災時の支払い条件や金額など、建物復旧に大きく関係するので、自分事として把握しておくが大切。



防災訓練を行う

防災訓練は居住者の防災意識を高めるとともに、住民同士が交流を深める良い機会となる。
防災訓練は単独または他のイベントと同時に行なうなど、目的に応じて様々な訓練を企画すると効果的です。



日頃から付き合いを大切にする

独立性の保たれたマンションでは、近隣の住人の顔もわからない場合が多い。災害時には住人同士の助け合い（共助）も大切なので、日頃から挨拶をするなど関係作りを積極的に行うことが大切。
居住者が高齢化するマンションではより必要となる。



Step 4

【管理組合・自治会】共助について知り考える

〈災害時の対応・初動〉

災害対応マニュアルに従って対応する。
出来ることを出来る人が、お互い様の気持ちで対応しましょう。

まず自分の身の安全確保する

第一に自分の身を守る（自助）「自分が助かる・けがをしない」こと。
大災害時は、公的な救助・支援はすぐに期待することができないため、安全が確保されたら「助け合って自分たちのマンションを守る」ことが必要となる。

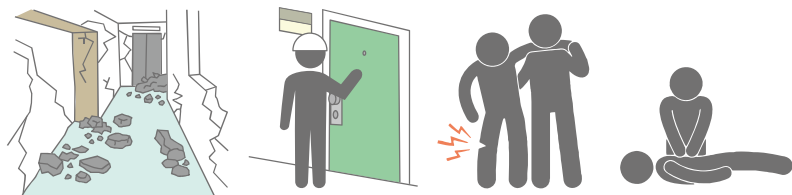


災害対策本部を設置する

自分の安全が確保されたら、なるべく早く災害対策本部を設置する。
あらかじめ計画していた人員が揃わない場合や想定した被害と違う場合もあるのが、臨機応変に対応する。進行状況を記録し、情報共有を行いながら運営する。



被害の把握・安否確認・救援救助活動を行う



情報共有をする

マンション管理会社など関係機関との連絡体制を整えておく。
居住者名簿で避難状況の確認を行う。

被災したマンション(駐車場)に避難する

安全が確保されていない場合、建物住戸に入るかどうかの判断に困ります。
あらかじめ、管理組合・自主防災組織で想定し協議しておくことが大切です。



Step 4

【管理組合・自治会】共助について知り考える

〈災害時の対応・応急〉

建物の被害状況を把握しマンション内での避難生活の可・不可を確認する。可能な場合は、居住者同士の共助で対応しましょう。

建物被害状況の応急危険度判定を受ける (他の調査は後述)



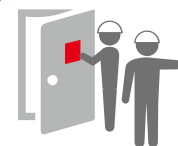
応急危険度判定：二次被害防止のため
行政職員、民間建築士により実施

緑：「調査済」建築物の被災程度は小さいと考えられます。
建築物は使用可能です。

黄：「要注意」この建築物に立ち入る場合は十分注意してください。
応急的に補強する場合には専門家に相談ください。

赤：「危険」この建築物に立ち入ることは危険です。
立ち入る場合は専門家に相談し、応急措置を行った後にして下さい。

★安全が確保されたら、マンション内での在宅避難へ移行することができですが、ライフライン(電気・ガス・水道・排水)などの被害・損傷状況などにより、防災対策マニュアル等のルールに従って対応します。
そのため、事前の作成・情報共有が重要となります。



設備機器の点検修理と復旧方法を確認する

排水管破損の確認

トイレの水は、いつから流しているの？



専門業者による確認

水道 修理 点検

断水時の給水方法は？
復旧したら？



給水タンク等を使用

EV 修理 点検

いつから乗れる？



安全確認

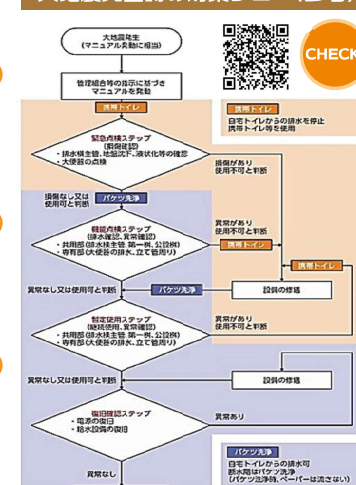
ガス再開点検 (復旧ボタン)

復旧方法は？



安全確認

大地震発生時の対策フロー(参考)



出典：集合住宅の「災害時のトイレ使用マニュアル」
公益社団法人気象庁・衛生工学会 HP より

Step 4

【管理組合・自治会】共助について知り考える

〈災害時の対応・復旧期〉

被害状況により「そのまま住める」「修繕が必要」「建て替え」など内容が異なります。状況に応じて対応していきましょう。

復旧に向けた流れを知っておく

①準備・検討 「災害対策」から「復旧対策」へ向かう

災害対策が落ち着いてきたら「災害対策本部」からマンション再建に向けた「復旧（対策）委員会」を立ち上げます。復旧には専門知識が求められることもあるので、管理会社・マンション管理士・建築士などの専門家の参加も望まれます。事前に相談できる体制づくりも大切です。

②計画 「復旧計画の作成」「区分所有者への説明会」を計画する

建物の被害状況を把握し、補修・大規模補修・建て替えなどの復旧方法を検討。工事内容の概算費用の算出、資金計画・工事実施の合意形成までを計画する。区分所有者への計画案等の提示や説明会の実施、総会決議を経て合意形成を図る。

③実施 「工事の実施」「工事費の支払い」をする

施工業者を総会で決定し工事請負契約を結び、復旧工事を実施、工事が完成したら工事費の支払いを行う。

★広範囲の災害時は、復旧に長期間を要する場合があることも認識しておきましょう。

判定・調査について知っておく

【被災後の調査等種類】

マンションの復旧再建にはそれぞれの目的に応じて、様々な調査が行われる。管理組合等で対応が出来るよう、事前の体制づくりが必要となる。

応急危険度判定 二次被害防止のため

行政職員、民間建築士により実施される。「調査済み」「要注意」「危険」の判定がある。

住家被害認定調査 罹災証明書発行のため

行政職員、民間建築士により実施される。「一部損傷」「半壊」「全壊」などの認定がある。一次調査（場合によっては二次調査）がある。この認定により、受けられる支援の内容が異なる。

被災度区分判定 建物の耐震性能を推定し復旧の要否を判定するため

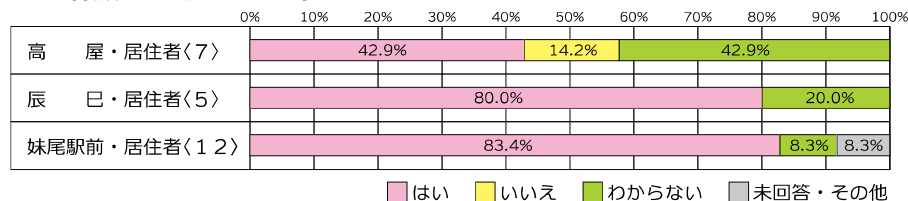
建築構造技術者により実施される。「軽微」「小破」「中破」「大破」「倒壊」の判定がある。マンションの復旧計画作成などの判断材料となる。

損害認定調査 損害保険支払いのため

基本的に保険会社の鑑定人により実施される。「一部損」「小半壊」「大半壊」「全損」などの判定がある。査定基準は建物と家財に分かれる。マンションの場合「共用部分」「専用部分」での損害認定がある。➡保険加入の内容、適用範囲などの確認、事前に管理組合や居住者で検討把握しておくことが大切である。

災害リスク研修 参加者アンケート回答

Q マンション防災では、組合員名簿・居住者名簿がとても重要です。作成されていますか？



Q 災害リスク研修に参加しての感想は？

- ・いい経験になりました。
- ・色々な事が知れました。特にまち歩き時間は、いつもと別な面で見えて色々感じるがありました。
- ・他の地域の災害状況を見聞き、他人事のように考えていたが、実は身近なものとする必要性を再認識した。
- ・まったく何も決まっていなくて、ゼロからのスタートで何をすればよいかわからない印象だった。
- ・管理会社として参加させていただきましたが、一緒にグループワークに参加し、貴重な経験が出来、良かったです。防災に対する目線も理解出来ました。【管理会社】
- ・大雨や土砂災害などの災害が年々増加しており、地震による被害もある。いつ自分の地域が被害にあってもおかしくない状況なので、今回の研修をふまえ、防災の準備をしたいと思った。【学生】

マンション探検ツアー 参加者アンケート回答

Q マンション探検ツアーで特に印象に残ったところはどこですか？

- ・いつも目していなかった所や入れない所に入れたり、マンションの知らない所を知りました。
- ・10階まで初めて上り、当マンションの仕組み構造がわかった。
- ・やはり防災対応計画の策定が、マンション防災の初めの一歩かと感じました。
- ・様々な施設を見ることができたこと。防災についても皆で協議することができたこと。良かったです。
- ・今まで知らなかった設備等
- ・普段見ることのできない場所を探検でき良かった。
- ・自分の住んでいるマンションの設備の問題点がいろいろ気付けた。
- ・これから考えることが多いと感じた。
- ・普段は入れない所を見て良かったのと、防災についての意識が変わり、とても良い体験だったと思う。
- ・設備の改善が必要。
- ・エレベーター機械室

Q 感想や意見を自由にご記入ください。

- ・災害発生時の行動と伝達する組織作りが重要／判断基準の明確化／声掛けの範囲
- ・マンションでの災害時にどのようにしないといけないのかわかりました。
- ・災害時、このマンションに住んでいて良かったと思えるようになれば良い。
- ・災害リスク研修とセットで参加することでより理解が進みました。消火訓練・放水訓練必要。
- ・まず自宅の中を再点検しようと思います。
- ・自分の住んでいるマンションの長所・短所がわかり良かったです。考えるきっかけになりました。
- ・また、こういうツアーをやつたらいいと思います。
- ・災害時のポイント箇所がいろいろと確認でき、参考になった。

Step 5

岡山市からのご案内

マンションで使える**認定制度**や**支援制度**を掲載しています。
マンション防災に取り組む際に、ぜひご活用ください。

岡山市 防災力向上マンション認定制度

制度の概要

マンションにおける**防災対策の推進**と**地域コミュニティの醸成**を図るために、ソフト面の防災対策に取り組む岡山市内のマンションを「**防災力向上マンション**」として**認定**します。

認定対象

2以上の住戸を有した**3階建て以上の建築物**（分譲・賃貸は問いません）

認定のメリット

認定マンションであることを市ホームページで公表します。

【マンション】

- 定期的な防災訓練等により、マンション住民の**防災意識が向上**
- 備蓄物資の確保により、**孤立時の対応が可能**
→マンションの購入や入居の増加が期待できます。

【地域住民】

- 洪水や津波等からの緊急避難が可能となり、**避難先の選択肢が増加**します。

マンションと地域住民との連携により、災害に備えた実効性の高い自助・共助の充実を図ることが出来ます。

認定要件

全ての要件を満たすマンションに「認定証」を交付します。

(1) 防災組織の設置

- マンションの管理組合、またはそれに準ずる組織の設置
- 居住者用の水・食料・毛布・災害用簡易トイレ等の備蓄、家具転倒防止等の呼び掛け

(2) 防災マニュアルの作成

- 各家庭での防災対策、居住者同士の安否確認等の活動内容を記載

(3) 年1回以上、防災訓練の実施

- ①安否確認訓練 ②消火訓練 ③避難訓練 ④給食給水訓練 ⑤救急救護訓練 ⑥防災資機材操作訓練 ⑦図上訓練 ⑧防災講習会の開催（※1つ以上）

(4) 自主防災組織や町内会等との連携

- ①居住者の半数以上が自主防災組織や町内会等へ加入 ②町内会等と協力しての防災訓練の実施 ③共用スペースの開放 ④連絡担当者の設置（※1つ以上）

(5) 災害時の地域住民の避難

- 会議室や集会所等の共用スペースを提供

※制度の詳細や申請方法は、市のホームページをご覧ください。

（認定を受けたマンションは、毎年1回、活動状況報告書の提出が必要です）

【問合せ】岡山市危機管理室 岡山市北区鹿田町 1-1-1（電話 086-803-1082）

マンション管理組合が利用できる 岡山市の支援制度一覧



事業名等	概要	問い合わせ先
マンション管理基礎セミナー (毎年10月開催)	分譲マンションの適正管理に必要な基礎知識について、専門家から事例を交えて学ぶことができる講演や個別相談会。	都市整備局住宅・建築部 住宅課 計画係 ☎086-803-1466
岡山市マンション管理士 派遣制度	管理組合に対して、マンション管理士を派遣し、マンション管理に必要な知識・情報を提供し、管理組合の自立的運営や適切な管理を支援する制度。	
マンション管理計画認定制度	管理組合が定めたマンションの管理に関する計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして市の認定を受けることができる制度。	
マンション居住者交流会 「よそのマンションどうしょん!？」 (毎月第4日曜日 午前10時～午前12時)	気軽に「よそのマンションどうしょん!？」と聞きたいことが聞ける場。	都市整備局住宅・建築部 建築指導課 建築安全推進係 ☎086-803-1445
建築物の耐震診断補助制度	古い基準で建てられたマンションなどの「耐震診断」に要する経費の一部を補助する制度	
ブロック塀等の撤去補助制度	地震時におけるブロック塀等の倒壊による被害や、通行の妨げになることを防止するため、民間が所有する既存ブロック塀等の撤去工事にかかる費用の一部を補助する制度。	
止水板設置補助制度	市内に所在し浸水被害のおそれがある建物等の所有者・使用者を対象に、止水板の購入または設置に要する費用の2分の1を補助する制度(上限額あり)	下水道河川局下水道経営部 下水道河川計画課 計画係 ☎086-803-1499
事業所用スマートエネルギー 導入促進補助事業	共同住宅等にスマートエネルギー化に資する機器を導入する法人又は個人事業者に対し、経費の一部を助成する制度。(分譲共同住宅については、共用部に、LED照明器具及び電気自動車等用充電設備を導入する場合に限る)	環境局環境部 ゼロカーボン推進課 ☎086-803-1282
ゴミステーション施設整備費 補助制度	ごみ収集ステーション等の施設を自主的に整備する場合、その整備工事に対して一定の条件のもとに補助金を交付する制度。	環境局環境部 環境事業課 業務第2係 ☎086-803-1298
ゴミ収集ステーション等 管理資材費補助制度	ごみ収集ステーションを管理するための資材を製作や購入する場合に、その費用に対して一定の条件のもとに補助金を交付する制度。	
からす等防護ネットの貸与	からす等によるごみの散乱被害を防止するためのネットを無償で貸し出す制度。	
自主防災組織等への助成制度	自主防災組織の結成時の防災資機材費や結成後の活動経費への助成をおこなう制度。※町内会単位での申請	危機管理室 ☎086-803-1082

参考資料



ピ・ウェル妹尾マンション
「防災マニュアル」



建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン
編集発行：国土交通省住宅局建築指導課



「マンション地震対応箱 MEAS」
マンション地震対応支援協会

★資料を参考にして、皆さんが暮らすマンションのための「防災マニュアル」を作成しましょう。

あなたのマンション情報・防災取り組みシート

①わかる範囲で記入、または○や☑をつけてください。 ②記入が出来たら住人の方に配布するなどご活用ください。

☐ マンション名 _____

☐ 所在地 岡山市 _____

☐ 建設時期(築年数) _____ 年建設(築 _____ 年)※新耐震基準：1981年(昭和56年)5月改正
大規模改修時期 ☐有・☐無 _____ 年改修 _____

☐ 構造 ☐鉄筋コンクリート(RC)造・☐鉄筋(S)造・☐鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造 _____

☐ 構造形式 ☐ラーメン構造・☐壁式構造 _____

☐ 地震対策 ☐免震構造・☐耐震構造・☐制震構造 _____

☐ 建物規模 _____ 階建／ 総戸数 _____ 戸
床面積 _____ m² 建築面積 _____ m²

☐ 受電設備 電気室場所 _____ ☐止水対策の有無 _____

☐ 給水方式 ☐受水槽方式・☐高架水槽方式・☐直結増圧方式・☐直結給水方式
受水槽(タンク)ポンプの設置場所 _____ ☐断水時の取り出し口の有無 _____

☐ 排水方式 ☐合流式・☐分流式 _____

☐ エレベーター ☐油圧式・☐ロープ式・☐リニアモーター式
機械室の設置場所 _____

☐ 管理会社名 _____ (管理人連絡先 _____)

☐ 管理組合(理事会) 担当者名 _____ 連絡先 _____

災害時の組織・体制・ルールの有無 (マンションの災害リスクは17ページに記載)

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| ☐ 自主防災組織 | ☐ 防災用品・備蓄 | ☐ 安否確認・避難救助体制 |
| ☐ 防災マニュアル | ☐ 居住者名簿 | ☐ 個別避難計画(避難行動要支援者) |
| ☐ 災害保険の把握 | ☐ 避難生活の役割 | ☐ エレベーター使用ルール |
| ☐ トイレ使用のルール | ☐ 給水復旧のルール | ☐ ゴミ出しのルール |
| ☐ マンション再建に向けた建物復旧修繕の体制 | | ☐ 管理関係者の連絡簿 |
| ☐ 日頃からの声かけ | ☐ 避難訓練 | ☐ 維持管理・大規模修繕計画 |



「誰か」が、きっと考えてくれている…？
いいえ。一人一人が自分事として参加し、考え備えましょう。
大切なあなたの命・住まいを守るのはあなたの行動です！

このシートをきっかけに、防災への取り組みが進めばと思います。



〈手引きの取り扱いについて〉

この手引きは、「マンション防災」をより多くの方に考えていただくことを目的として作成されています。
岡山市住宅課 HP よりダウンロードしていただけます①
ハザードマップをご覧になりたい方は「岡山市危機管理室 HP」よりご確認ください②



①



②