

管理組合・自治会向け

戸塚区 マンション防災 ガイドブック

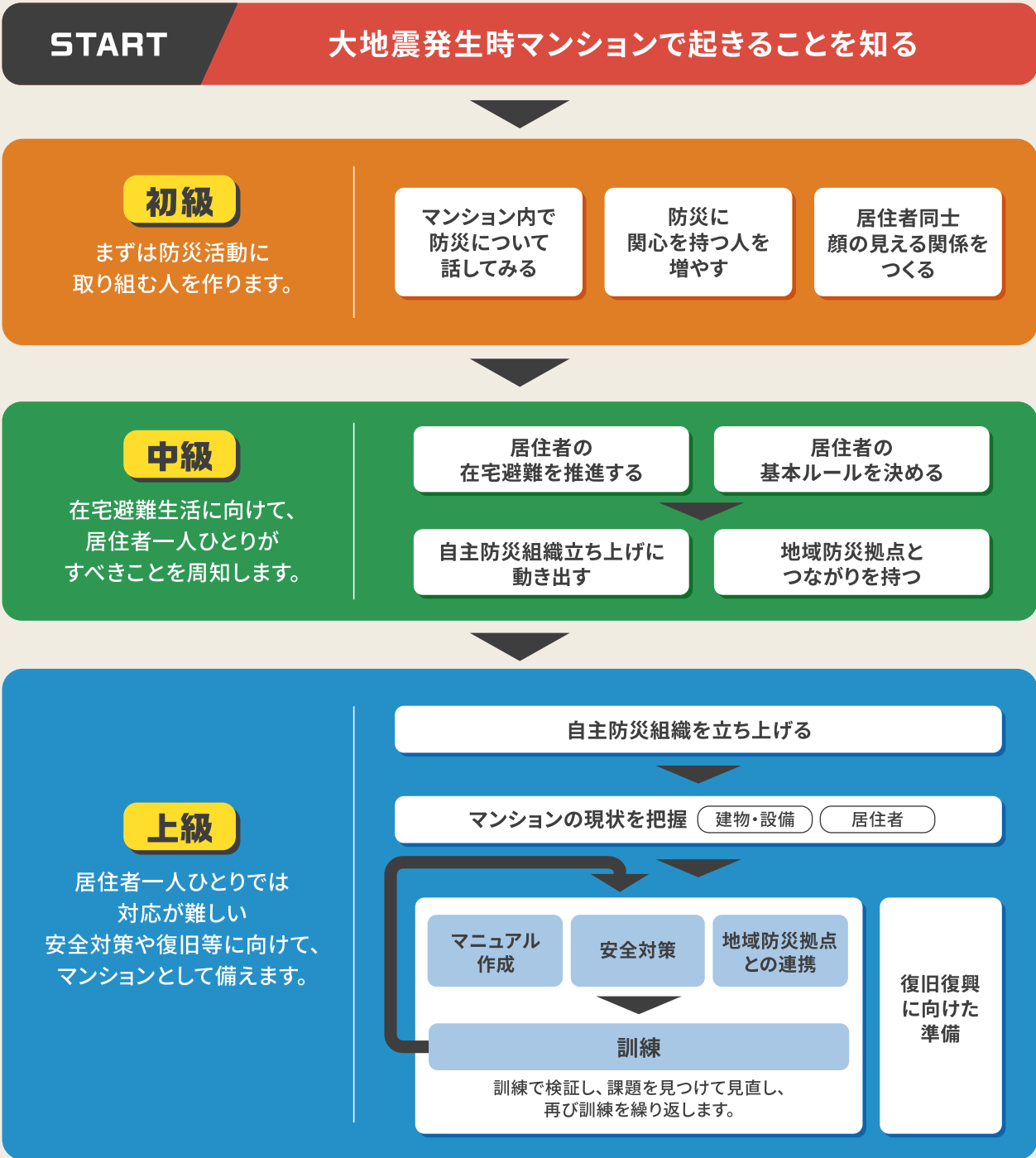


大地震は、いつ、どこで起こるか分かりません。マンションでは、一人ひとりの備えだけでなく、居住者同士の協力と、建物全体としての対応が欠かせません。

このガイドブックは、マンションで防災活動を進めるためのガイドラインとなるものです。日頃の備えから、災害時の対応、そして居住者同士のつながりづくりまで、少しずつでも形にしていけることが、いざという時の大きな力になります。

まずはできることから、少しずつ取り組みましょう。

» 取組ロードマップ 必ずしも下記の順番で取り組む必要はありません。できることからやりましょう。



第1章 大地震発生 マンション特有の被害と生活への影響

マンション特有の被害と生活への影響……………2

コラム 水が出るから大丈夫とは限らない……………3

第2章 初級 活動のきっかけづくり

1 みんなで防災について話してみよう……………5

2 防災への関心づくり……………5

3 マンション内でのつながりづくり……………5

第3章 中級 防災活動に踏み出そう

1 居住者の在宅避難を推進しよう……………6

コラム 自宅で避難生活ができない場合の避難所「地域防災拠点」……………6

2 マンション居住者の基本ルールを決めよう……………7

3 防災組織立ち上げに向けて準備しよう……………8

4 地域防災拠点(避難所)とのつながりを持とう……………8

» 地震発生時のマンションの状況と対応の流れ……………9

第4章 上級 組織で本格的な防災活動に取り組もう

1 マンション防災のための組織づくり……………10

取組事例 任期を定めない委員で構成する防災委員会を設置……………11

2 マンションの現状を把握しよう……………12

3 マニュアルを作成しよう……………14

コラム アクションカード……………15

取組事例 アクションカード形式のマニュアルで停電対策……………15

4 地震に対する安全対策を進めよう……………16

5 地域防災拠点(避難所)との連携……………17

コラム 地域防災拠点との情報受伝達……………17

取組事例 地域防災拠点と連携した訓練……………17

6 訓練に取り組もう……………18

取組事例 オンライン入力フォームを活用した安否確認……………18

7 迅速な復旧復興に向けて準備しよう……………19

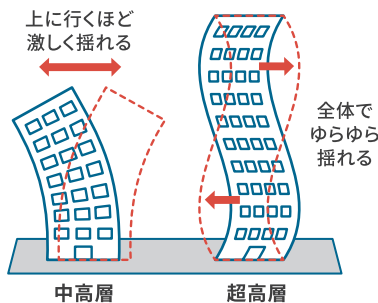
コラム よこはま防災力向上マンション認定制度……………20

取組事例 マンションで行っている一連の防災の取組……………20

新耐震基準が適用されたマンションは、地震の揺れに強く、耐火性にも優れています。しかし、基礎や梁等に目立った損傷がなくても、生活に必要な設備等が影響を受ける可能性があります。マンション特有の地震被害や日常生活への影響を理解しておくことが大切です。

① 高層階ほど大きな揺れ

大きな地震が発生したときに生じる長くてゆっくりとした揺れ（長周期地震動）の影響により、高層階では低層階より揺れが大きくなり、地震後もしばらく揺れが続くことがあります。そのため、家具の転倒やガラスの飛散、火災の危険が高まります。また、階数が高いほど、消防による消火や救助が難しくなります。



② 共用設備の破損・停電による停止

使用できなくなる設備(例)	影響(例)
エントランスのオートロックが動作しなくなる	居住者以外も立ち入り可能となる
照明が点灯しなくなる	夜間の移動が困難になる
水を供給するポンプの停止	各戸への給水が止まる
機械式駐車場設備	駐車している車が出せなくなる
その他各種電化製品	固定電話を使用した連絡やテレビによる情報収集が困難に

③ エレベーターの停止

① 停止した際に乗っていた場合、閉じ込められるおそれがあります

② 停止による生活への影響

高層階の居住者や車いす利用者等は、自宅に戻れなくなったり、外出が困難に。また、階段を使った移動や物資の運搬に苦労します。断水とエレベーターの停止が同時に起きると、地域防災拠点（避難所）などで手に入れた重い水を階段で運ぶことになることも。



④ 玄関ドア、サッシの破損

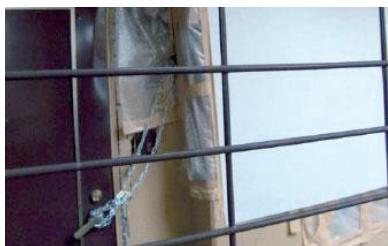
激しい揺れで玄関ドア枠やサッシが変形・破損し、開閉できなくなるおそれがあります。

① 室内にいた場合、自宅から出られなくなるおそれ

外からバール等でこじ開けて救出する必要があります。

② ドアが施錠できなくなり、防犯面で不安が生じることも

修理されるまで、南京錠等で応急対応が必要です。



南京錠で応急対応をしているマンション
(平成23年東日本大震災)

出典：東日本大震災アーカイブ宮城「仙台市」『震災とマンション』／提供者：一般社団法人宮城県マンション管理士会

⑤ 受水槽、給排水設備の破損

① 水が出なくなる

台所やお風呂、トイレが使用できなくなるおそれ

② 排水設備が損傷していると水を流せなくなる

排水設備が損傷していると、水を流すことで漏水や悪臭などの二次被害が発生する可能性があります。損傷の有無を確認するまでは、トイレや台所・お風呂の水を流さないよう注意が必要です。

出典：東日本大震災アーカイブ宮城「仙台市」『震災とマンション』／提供者：一般社団法人宮城県マンション管理士会



受水槽が壊れたマンション
(平成23年東日本大震災)

コラム column

水が出るから大丈夫とは限らない 排水管は見えないところで壊れているかも

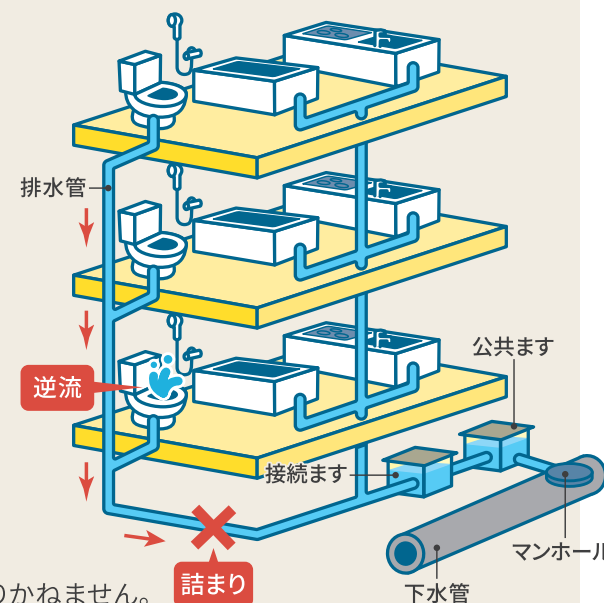
マンションの排水管は、壁の中や床下、天井裏など、目に見えない場所に張り巡らされています。地震の揺れによって、これらの配管がずれたり、亀裂が入ったりすることがあります。特に高層マンションでは、縦に長い排水管が各階を貫いているため、上階で流した水が、損傷した下階に漏れ出すという事故が起こる可能性があります。

⚠ 排水管が損傷している状態でトイレを流すと…

次の二次被害が発生することがあります

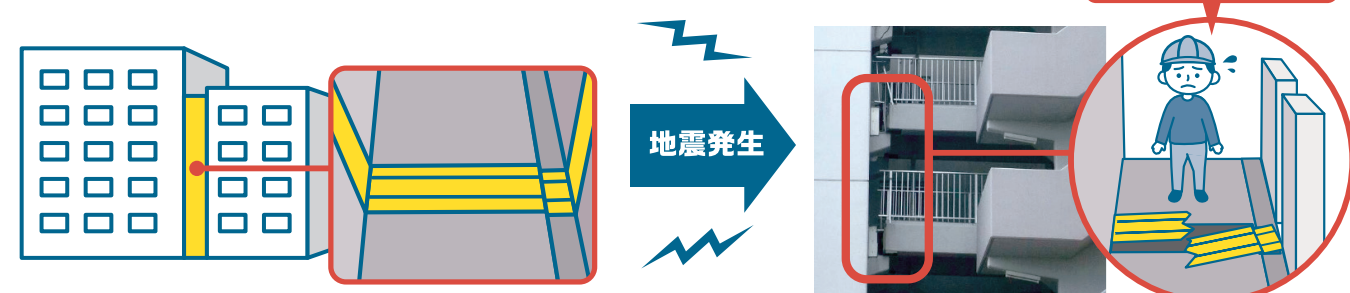
- 下階の天井から汚水が漏れる
- 排水が逆流して室内に溢れる
- 建物全体の衛生環境が悪化する

これらは、居住者間のトラブルや修繕費の増加にもつながりかねません。



⑥ エキスパンションジョイントカバーの破損

エキスパンションジョイントとは、マンションの躯体と躯体をつなぐ継ぎ目で、地震の揺れを分散・吸収する役割があります。通常はカバーで覆われていますが、強い揺れを受けるとカバーが壊れ、その部分の通行が困難になるおそれがあります。



カバーで覆われています

カバーが破損したマンション（平成28年熊本地震）

出典：熊本災害デジタルアーカイブ／提供者：千葉県白井市

7 避難生活・復旧過程で起こる問題

①物資の不足

都市部では、必要なものをその都度コンビニやスーパーで購入できるため、家に買い置きしない生活をしている人もいます。

しかし、熊本地震では、店頭から食べ物・飲み物や生活用品が消えました。地震によって道路や鉄道などが大きな被害を受け物流が止まると、商品が店頭に並ぶまで時間がかかります。



品切れが目立つコンビニの棚
(平成28年熊本地震)

出典：熊本災害デジタルアーカイブ／提供者：千葉県茂原市

②ごみ問題

大地震発生後は日頃と比べてごみの量が膨大となる可能性があります。

●生活ごみ(日々の生活から発生するごみ)

被災状況により収集が遅れる可能性があります。各戸で保管するか、各戸で管理しきれない場合の一時的に集める場所を決めるなど、事前の検討が必要です。

●片付けごみ(破損した家具や家電など、被災した建築物内の片付けで発生するごみ)

普段の収集場所に出してしまうと、交通の妨げになるなどして、生活ごみの収集が遅れ、衛生環境の悪化につながるおそれがあるため、「災害廃棄物の仮置場」に出す必要があります。

(仮置場の設置場所や収集開始時期は、発災後に市のホームページやSNS、地域防災拠点の掲示板等でお知らせします)



発災後のごみの状況(平成28年熊本地震)

出典：熊本災害デジタルアーカイブ／
提供者：三重県名張市

③復旧・修繕に関わる合意形成問題

マンションを復旧・修繕する際に、区分所有者間の合意形成において問題が発生するおそれがあります。

●緊急連絡体制ができていないと…

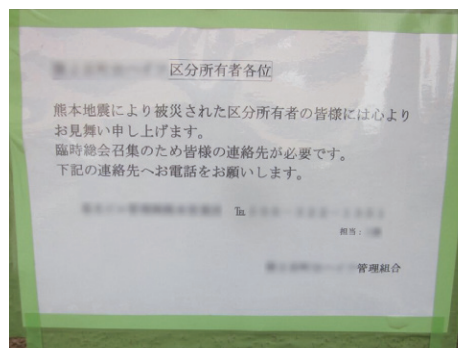
区分所有者と連絡が取れず、理事会や総会の開催が困難になるおそれがあります。

●区分所有者の年齢や収入状況の違いにより…

費用負担への考え方が分かれ、意見が衝突し、合意形成が難しくなるおそれがあります。

●各戸の被災状況が異なるため…

復旧や建替え、土地の売却等で意見が一致せず、合意形成が難しくなるおそれがあります。



発災後、居住者の連絡先が必要となり
貼り紙を貼ったマンション
(平成28年熊本地震)

出典：熊本災害デジタルアーカイブ／
提供者：新潟県新潟市

第2章

初級

活動のきっかけづくり

1 みんなで防災について話してみよう

まずは、気軽に防災について話し合ってみましょう。大地震が起きた場合、マンションにどのような被害や影響があるか、イメージを共有すると防災意識が高まります。

●管理組合・自治会の会合で防災について取り上げてみよう

総会や理事会等、管理組合・自治会の普段の会合で、第1章のマンションで起きうる被害を居住者同士で共有しましょう。

防災に興味がある人を見つけることも大切です。役員などの交代に合わせて、繰り返し共有しましょう。

2 防災への関心づくり

マンションとして防災に取り組むためには、管理組合・自治会の会合に参加する人だけでなく、同じマンションに住む一人でも多くの方々に関心を持ってもらう必要があります。

①掲示板を活用する

掲示板やエレベーター待ちのスペース等の目につく場所に、居住者が興味を持ちそうな情報を載せたチラシやポスターを管理組合または自治会の名前で貼ってみましょう。



広報よこはま戸塚区版 令和6年9月号
広報よこはま戸塚区版を貼るのもオススメ
防災特集のページを貼ってみましょう

②気軽に参加できるイベントを開催する

防災について管理組合や自治会の会合だけでなく、居住者同士で気軽に話し合える場をつくりましょう。

最初は頑張り過ぎず、防災に興味を持っている人から顔見知りの居住者に声をかけて、小さな集まりをつくることから始めると良いでしょう。

(例)

- ・防災設備の見学ツアー
- ・いろいろなイベントの中に防災テーマを入れてみる
- ・防災備蓄食料の試食会

3 マンション内でのつながりづくり

同じマンションに暮らしているとはいっても、居住者は様々な価値観や生活スタイルを持っており、行事やイベント事などへの参加に抵抗感がある人や、忙しくて参加が難しい人もいます。

しかし災害時にはそういった方々も含めて、マンションの居住者同士での協力が必要不可欠となります。

●あいさつ・声かけから始める

例えば、エントランスでの「おはようございます」、ゴミ出しのときの「こんにちは」など、日常の中でのちょっとした声かけが、つながりの第一歩になります。

》つながりが地震後の生活の不安を和らげます

特に一人暮らしの高齢者の方など、建物・居室は無事でもその後の生活に不安を感じる方が出てくることも。マンション内につながりをつくっておくことで、不安解消の一助となります。



① 居住者の在宅避難を推進しよう

マンションは耐震性・耐火性が比較的高いため、古いマンションでなければ地震の揺れ等により倒壊しにくく、自宅での避難生活、「在宅避難」ができる状況が考えられます。在宅避難は、「普段住み慣れた場所で避難生活ができる」、「プライバシーを確保できる」などのメリットがあります。一方で、在宅避難をしようと思っても、準備がなくては安心して避難生活を送ることはできません。在宅避難のための準備を各戸に呼びかけましょう。

居住者が各家庭で行うこと(例)		
安全対策	家具	家具転倒防止器具を取り付ける
	窓ガラス	飛散防止フィルムを貼る
	テレビ等家電	耐震マットなどで固定する
	ブレーカー	通電火災を防ぐため、感震ブレーカーを設置する
	ベランダ	・仕切り板(蹴破り戸)の周辺に避難の障害になる物を置かない ・避難ハッチや非常はしごの上や周辺に物は置かない
備蓄	食品等	・水(1人1日3ℓ) ・レトルトご飯、缶詰、栄養補助食品などの食べ物
	衛生用品	・トイレパック(1人1日5回分) ・トイレトペーパー ・ウェットティッシュ、ティッシュペーパー ・歯磨き用品 ・女性用生理用品
	生活用品	・乾電池 ・懐中電灯、ランタン ・モバイルバッテリー ・紙皿、紙コップ ・ポリ袋 ・救急医薬品、常備薬 ・カセットコンロ、ガスボンベ
	その他	乳幼児や要介護者、ペットがいる場合など、家庭の状況に合わせて生活に必要なものを備蓄する



特に高層階は、揺れにより家具が転倒するおそれが高いほか、エレベーターが停止すると物資をもらっても運ぶのに苦労することに。

※最低3日分、できれば7日分を目安に備蓄しましょう

≫「お家で避難リーフレット」を活用しよう

戸塚区役所作成の「お家で避難リーフレット」では、各家庭で行う部屋の中の安全対策や必要な備蓄の目安を掲載しています。配布しやすいリーフレット型になっておりますので、マンション内の各戸への配布を希望する場合は戸塚区役所にご連絡ください。(連絡先は巻末参照)



コラム column

自宅で避難生活ができない場合の避難所「地域防災拠点」

地域防災拠点とは、自宅が倒壊するなどして生活できなくなった方が避難生活を送る場所であり、横浜市内1か所以上で震度5強以上の地震が起きた時に開設されます。戸塚区内では35か所の小学校あるいは中学校が地域防災拠点として指定されています。

戸塚区役所等で配布している「戸塚区防災・区民マップ」や区役所ホームページで場所を確認しておきましょう。

運営は地域住民による助け合い

平時の管理・運営は地域住民等で構成される運営委員会が主体となりますが、発災時は避難者も含めてみんなで協力して運営します。

(マンションと地域防災拠点の関係については【中級】P.8参照)



② マンション居住者の基本ルールを決めよう

居住者に守ってもらいたい災害時の基本的な対応をルール化し、事前に周知しておきましょう。災害時の混乱を軽減することができます。

① 下記の例を参考に、マンションの状況、規約等に合わせてルールを作成しましょう

基本ルール(例)	
安否確認	・自分や家族の安全が確保できたら、同じフロア内で声をかけ合い、安否を確認する ・エレベーター内の閉じ込めがないかも確認する ・救護が必要な人がいたら、マンション内の安全なスペース(ロビー等)で対応
初期消火対応	・火災を発見したら、大声で「火事!」と周囲に知らせる ・屋内消火栓のボタンを押し、非常ベルを鳴らす ・119番とマンションの管理人室や防災センターに通報する ・周囲に協力を求め、初期消火を行う ※消火が困難な場合は玄関ドアを閉め、階段を使って速やかに避難する
緊急的な避難 (火災、建物倒壊等、 命の危険があるとき)	・エレベーターを使用せず、非常階段を使って避難する ・玄関ドアが損傷して開かなくなったら、ベランダの蹴破り戸を破り、隣のベランダを経由して、隣室から避難する
トイレの使用	排水管の確認ができるまで水は流さず、トイレパックを使用する。 (ごみ収集開始まで、使用済みトイレパックは自宅で保管する) 【排水管の確認方法(例)】 ・下の階から順番にバケツなどで水を流し、排水管が通っている壁や床回りが漏水していないか、敷地内にある汚水ます等に水が溜まっていないか確認する。 ・上記を最上階まで確認する。 ※応急的な確認であるため、早い時期に排水設備業者に点検してもらう。
ごみ出し	・生活ごみ(日々の生活から発生するごみ)と片付けごみ(被災により破損した家具・家電などのごみ)を分別する ・マンション内の集積場は一時的に封鎖し、開放するまで一旦は自宅で保管。

② 作成した基本ルールについて理事会で承認を得よう

居住者の意見を聞いて修正を重ねたら、理事会の承認を得るなどして、マンション全体のルールにしましょう。必要に応じて総会でも合意を得ることで、ルールを守る責任も皆に共有され、実効性が高まります。

③ 居住者に基本ルールを周知しよう

「基本ルール」をマンション居住者に配付するほか、掲示板へ貼り出したり、イベント等で説明するなどして、積極的に周知しましょう。また、1度の周知で終わらせず、防災訓練やイベント等の機会を利用して、継続的に内容や実施状況を確認する機会を設けましょう。

3 防災組織立ち上げに向けて準備しよう

マンションで防災活動を継続的かつ効果的に進めるためには、管理組合や自治会の下に専門的な役割を担う防災組織を設けることが重要です。まずはその前段階として、「準備委員会」を設けることが有効です。準備委員会は、居住者の意見を集めたり、活動の方向性を検討するなど、体制作りの土台を整えるための一時的なチームです。

» わざわざ組織を作らなければいけないの？

防災活動は、マニュアル作成、訓練の企画、安全対策など多分野にわたり、そのほとんどが1年では完了しない活動です。一人の役員に任せるとその方の負担が大きくなるほか、活動が属人的になり、継続性が損なわれるおそれがあります。組織を作れば、複数人で役割を分担できるほか、役員交代に左右されず、継続的な活動が可能となります。役員だけでなく、有志や関心のある人が参加できる防災組織にしましょう。

● 準備委員会の立ち上げ方(例)

- 1 管理組合または自治会の会合で提案する
- トラブル防止のため、有志を募る前に、組織の活動目的や期待される役割を説明し、管理組合や自治会の承認をもらっておきましょう。
- 2 協力者を募る
- 掲示板や回覧、声かけなどを通じて、関心のある居住者に参加を呼びかけます。
- 3 初回の打ち合わせを開き、活動内容を整理する
- 顔合わせを兼ねて、打ち合わせを行い、今後の進め方について意見交換をしましょう。
- 4 定期的集まる場をつくる
- 月1回など、無理のない頻度で集まり、少しずつ活動を進めていきます。
- (防災組織の立ち上げについては、【上級】P.10参照)

4 地域防災拠点(避難所)とのつながりを持とう

大地震発生時、物資や情報は地域防災拠点に集まります。マンションが孤立しないためには、地域防災拠点を運営する地域の方々と、平時から関係をつくっておくことが大切です。

● マンションと地域防災拠点の関係

地域防災拠点では、地域防災拠点内で避難生活を送る方だけでなく、在宅避難者も食べ物や飲み物等の物資の配布を受けたり、災害情報や安否情報等を確認することができます。

● 地域防災拠点とのつながりづくり

顔の見える関係をつくり、事前に連絡体制や物資の受取方法などを確認しておけば、混乱を減らし、必要な情報や支援を得やすくなります。

ただし、協力をお願いするだけでなく、マンション側からも地域防災拠点の運営に協力する姿勢が欠かせません。

まずは地域防災拠点で行っている訓練に参加するなどして、少しずつ関係性を深めていきましょう。

(地域防災拠点との連携については【上級】P.17参照)



物資の配布



情報の提供

» 地震発生時のマンションの状況と対応の流れ

発災直後

1日目

2～3日目

4日目～
1週間以降

マンションの状況(例)

地震による揺れ

- 家具の転倒やガラスの飛散等による被害発生
- ドアがゆがんで閉じ込められる
- 建物(住戸や共用部分)に損傷
- 排水管が損傷し、水が流せなくなる

ライフライン停止

- エレベーターが停止 閉じ込めが発生 地上との往復が大変になる
- 電気、水道、ガスが停止する 空調が使用できない
- 停電によりセキュリティシステムが作動しない
- 通信がつながりにくい

物資の不足

- 食べ物や飲み物が足りない

ごみ

- ごみが溜まり始める
- 生活ごみに加えて、壊れた家具等の片付けごみが大量に出てくる

ライフライン回復

- ライフラインが徐々に復旧
- エレベーターの点検が終わり、使用できるようになる

マンションの対応(例)

各戸ではなく、マンションとして必要な対応です。防災組織を作っておき日頃から備えておきましょう。

- 居住者の安否確認
- 災害対策本部の立ち上げ
- エレベーターの使用禁止の呼びかけ
- 排水禁止、トイレバック使用の呼びかけ
- 建物の被害状況の確認
- 二次災害の防止
- 居住者への情報周知
- エントランスで不審者の侵入防止措置
- 発災時に配慮が必要な方の支援

- 管理会社に被害状況を説明
- 支援物資のニーズをとりまとめ、地域防災拠点(避難所)に連絡
- あらかじめ決めたルールに従い 一時ごみ集積所を設置し周知
- 倒れた家具の引き起こし等、助けが必要な居住者を支援する
- 管理会社の協力を得て、復旧活動始める
- 共用部分の設備の点検、復旧作業に立ち会う
- 被災箇所の復旧に向け、修繕・資金計画について話し合う

組織で本格的な防災活動に取り組もう

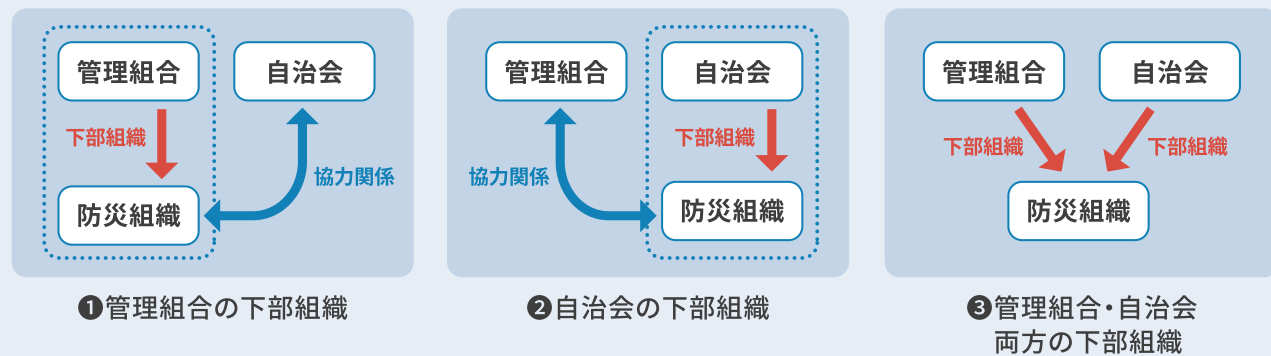
1 マンション防災のための組織づくり

早期復旧・復興の実現を目指して、準備を進めるための核となる組織をつくりましょう。防災委員の任期は定めない、賃貸や事業所等の区分所有者以外の方でも委員になれるなど、お住まいのマンションの特性に合わせて組織の体制を決めましょう。活動の継続性や幅広い意見の集約、体制強化につながります。

≫ 防災組織は管理組合または自治会の下につくる

マンションでは、地震による被害は各住戸だけでなく、廊下や階段、エントランスなどの共有部分にも及びます。これらの共有部分は、分譲マンションの場合、区分所有者全員の共有財産であり、復旧や防災対策には管理組合の承認と主体的な関与が不可欠です。また、自治会は日頃から行政や地域と連携する窓口となることが多く、災害時にも情報の共有や支援の調整がスムーズに行える強みがあります。管理組合と自治会が連携して防災活動に取り組むことで、マンション全体の安全性と対応力を高めることができます。

【代表的な例】



【防災組織設立の流れ(例)】

① 準備委員会の立ち上げ

管理組合等の既存マンション組織、あるいは防災に関する話し合いの場を中心に、居住者に声をかけてメンバーを集め、防災に関する組織を設置するための「準備委員会」を立ち上げる。（【中級】P.8参照）

② 提案内容の検討

準備委員会で、組織の目的や活動内容について検討する。

③ 理事会への提案

準備委員会から理事会に、マンションの防災組織の設置を提案する。

④ 理事会での決議

理事会で防災組織の設置に関し決議を得る。

⑤ 総会での承認

防災組織の活動計画や年間の活動予算を理事会に提出し、総会の承認を受ける。

※総会の承認を得て、一定の権限や予算を持つことができれば、スムーズな活動がしやすくなります。



取組事例

任期を定めない委員で構成する防災委員会を設置

【グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ】

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズでは、自治会の下部組織として「任期を定めない防災委員会」を設置しています。きっかけは、マンションの倉庫に保管されていた救助資機材。「資機材はあるが、誰が使うのか」という課題から、当時の自治会長を中心に組織づくりに動き出しました。委員会をつくるにあたり、「任期があると知識や経験が途切れてしまう」という声があり、継続性を重視して任期を設けない方針に。自治会の総会で組織を設立し、委員を募集した結果、7名が集まり活動を開始しました。建物・設備に関わる部分は管理組合の権限となることから、管理組合の理事会でも活動報告を行うなど、自治会・管理組合が協力しながら活動を行っています。



防災委員会と居住者で訓練をする様子

● 活動計画を立て実施しよう

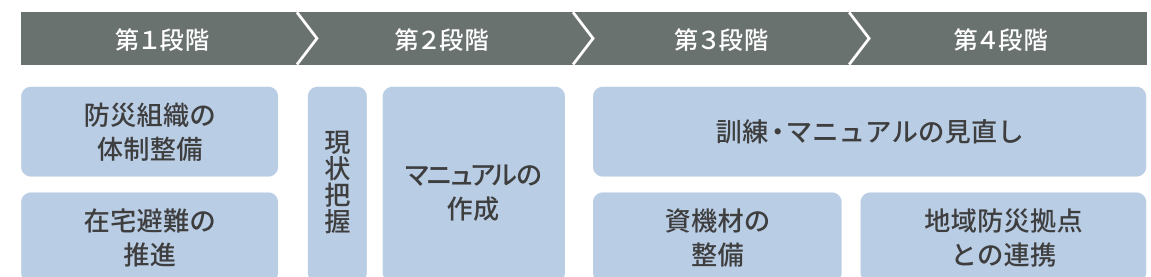
組織を立ち上げたら、定期的に会合を開いて、活動について話し合い、取組を進めます。

まずは、長期的な視点に立った活動の方向性（長期計画）を定め、その上で、毎年の具体的な取組（年間計画）を考えましょう。

▶ 長期計画

数年単位で進めていく長期的な活動です。取組内容やマンションの状況によって、一つ一つにかかる時間は変わってきます。

【長期計画の例】



長期計画の取組状況に応じて年間計画を作成する

▶ 年間計画

その年度に実施すべき具体的な活動を整理したものです。

下記の例は、長期計画の進捗に応じて変わってきます。

【年間計画の例】

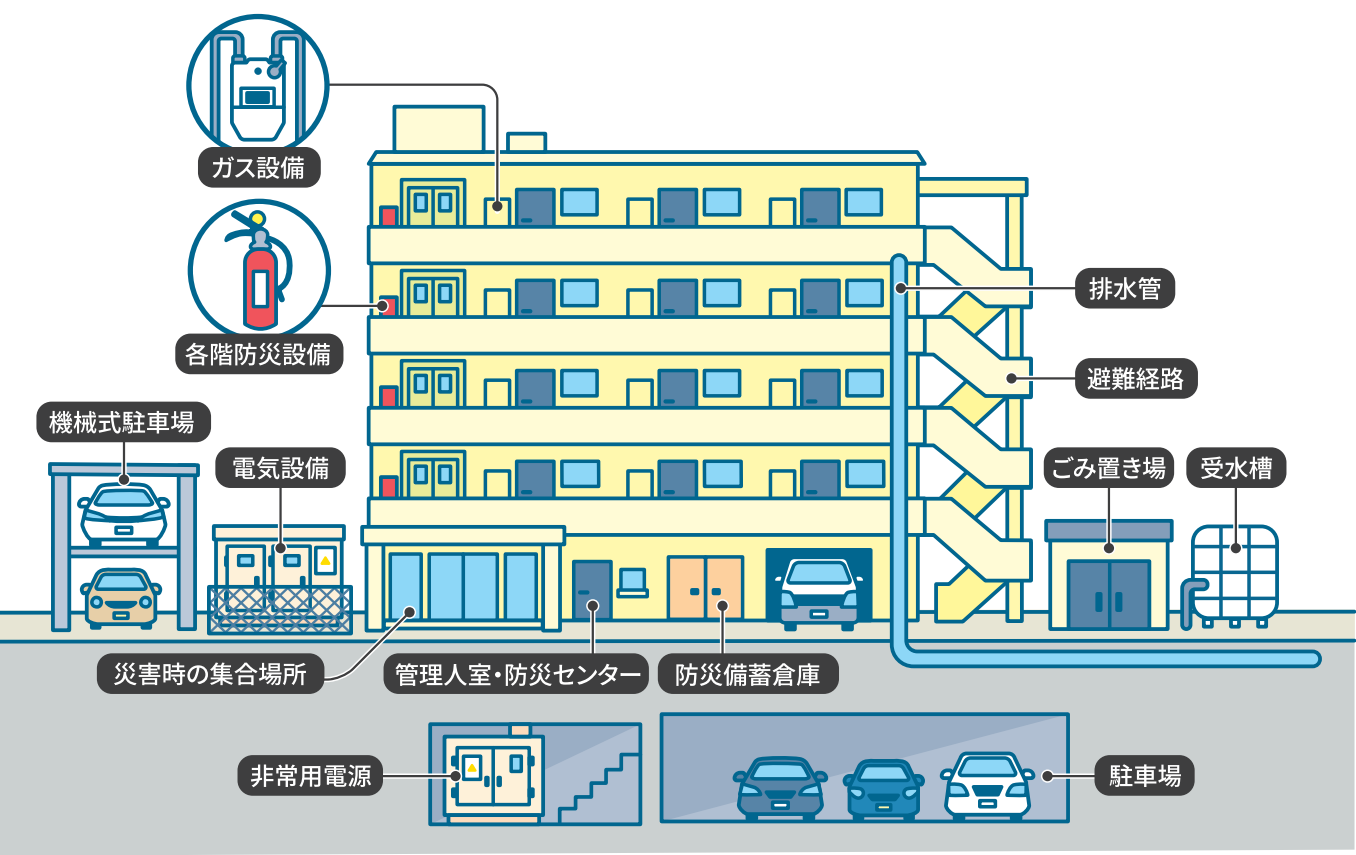
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
- 顔合わせ（新メンバーがいる場合等） - 年間活動計画決定 - 防災倉庫内の点検	- 消耗品の補充 - 防災訓練の企画 - 住民に防災啓発チラシを配布	- 防災訓練 - マニュアル見直し - 地域防災拠点訓練に参加	- 建物・設備の点検・確認 - 次年度に向けた準備 - 活動実績の報告								

2 マンションの現状を把握しよう

組織づくりの次は、避難生活の場となるマンションの現状を「モノ(建物・設備)」と「ヒト(居住者)」の両面から把握しましょう。

1 建物・設備について知ろう

マンションの建物・設備の特性や実情、周辺環境等を把握し、それに合わせた対策を進めていくことが重要です。防災上重要な設備の有無、設置場所、機能、状態を管理会社等と確認し、整理しましょう。



調査する対象(例) ※マンションの規模等により、設置されてない設備もあります。	
管理人室・防災センター	●各住戸、各階との連絡手段(平常時、災害時) ●職員の体制(平常時、災害時)
防災備蓄倉庫	●備蓄品の品目、数量、期限 ●鍵の管理
受水槽	●槽の容量、場所 ●災害時の水の取り出し方法
排水管	●建物内のどこを通っているか確認する
電気設備	●配電設備(共用部のブレーカーなど)の場所
非常用電源	●対象設備(非常用エレベーター、共用部分照明、非常用電話等)と稼働時間
ガス設備	●メーターの場所、復帰方法
各階の防災設備	●情報連絡設備、消火設備の場所等
災害時の集会所等	●各階の集会所(居住者の安否確認や情報交換) ●災害時に使えるスペース(会議室、サロン、ホール等)
避難経路	●各階および建物の避難経路(ベランダ等からの経路も確認)
駐車場	●損傷などにより使用できない場合の対応
ゴミ置き場	●容量

2 居住者について知ろう

マンションには、災害時に助けが必要な方から災害復旧の技能を持つ方まで、多様な方が住んでいます。居住者を把握しておき、大地震発生時に助け合えるようにしておきましょう。

● アンケートで居住者の状況を把握

居住者の把握方法の一つとして、アンケートを配布し、本人やご家族の同意を得たうえで情報を把握するという方法があります。

理解と協力を得るために、調査の趣旨や、個人情報の管理方法、目的外の用途では使用しない等のルールをきちんと伝えましょう。

把握する情報(例)	
基本	各住戸の人数、家族構成、緊急連絡先
	発災時に支援が必要な方(要援護者:高齢者、障がい者、乳幼児、妊産婦、外国人等)と支援できる家族
	災害時に役立つ技能(防災・医療・福祉・設備・栄養等の専門性、協力できそうなこと)
その他	備蓄や安全対策等の防災対策の実施状況
	防災設備、避難ルート等の認知状況
	防災に関する要望や不安・意見・疑問

» アンケートは最初から100%を目指さない

アンケートに答えること自体に心理的なハードルを感じる方も少なくありません。個人情報の取扱いへの不安や、「何に使われるのか分からない」という気持ちがあるのは自然なことです。だからこそ、最初は答えやすい、シンプルな質問から始めるのがポイントです。

● 居住者名簿等の作成

アンケートの結果を、居住者名簿などの形にまとめます。

また、発災時に支援が必要な方(要援護者)に関する情報だけをまとめた要援護者名簿やそういった方がどこにいるか視覚的にわかる住戸マップを作成しておくことも有効です。

【住戸マップ(例)】				
6 F	601	602	● 603	604
5 F	501	502	503	504
4 F	401	402	403	● 404
3 F	301	● 302	303	304
2 F	201	202	203	204
1 F	● 101	102	103	104

要援護者の方がいる部屋に印をつけておくことで、発災時の安否確認がスムーズに

» 個人情報の保護について

居住者名簿は、個人情報保護法における「個人情報」に相当します。マンション管理組合や自治会は、「個人情報」について、個人情報保護法のルールに沿った取扱いが求められます。そのため、居住者名簿の作成・管理・運用については、あらかじめルールを定めておく必要があります。巻末に記載の参考情報から、個人情報保護のチェックポイントを確認しましょう。

3 マニュアルを作成しよう

災害発生直後、自分と家族の身の安全を守ったら、次はマンションとして共助活動を開始することになります。災害時に自分たちが何をすべきか、何ができるのかについて検討し、マニュアルとして整理しておきましょう。

● マニュアル作成の流れ

① 情報の把握

- P.12、13で確認した建物・設備、居住者の調査結果をもとに、お住まいのマンションの強みや弱みを把握する。
- P.7で決めた「居住者の基本ルール」を確認する。

② マニュアルの作成

- 上記①を踏まえ、災害時の体制と役割を検討する。
- お住まいのマンションの強みや弱みを踏まえて、活動内容や様式等を整える。
- 必要に応じて専門家に助言を求める。



③ 理事会の承認と総会での決議を得る

④ 訓練等を通じてマニュアルの改善を図る

≫ まずは形にすることから

防災マニュアルづくりは、最初から完璧を目指す必要はありません。大切なのは、「とにかく形にしてみる」こと。一部分でもいいから作成し、実際に訓練してみて検証してみましょう。課題が見えてくるはずですよ。

● マニュアルで決めておくこと(例)

① マニュアルを適用する基準

地震が発生した場合に、迅速に対応するため、「震度5強以上」など、マニュアルを発動する基準をあらかじめ決めておきましょう。

② 災害対策本部の役割・立ち上げ方

災害対策本部は、人的・物的被害の情報を集約し、住民や関係先への周知を行うほか、二次災害防止や住民の生活支援等を行う役割を担います。設置場所は、エレベーターが停止した場合にも活動可能な場所を予定しておきましょう。

※ 平常時の防災組織が災害時の災害対策本部をそのまま担うと決めてしまうと、メンバーが不在の時や負傷してしまった場合に活動の遅れを招いてしまう可能性があります。居合わせた人たちが臨機応変に必要な活動を開始するための体制をマニュアルで整えておくことが有効です。

③ 初動対応の手順

安否確認や設備の安全確認、二次災害防止措置、トイレの使用制限の案内など、各対応の具体的な手順を決めておきましょう。アクションカードの作成が有効です。(右ページコラム参照)

④ 居住者名簿、資機材の一覧、各種連絡先

災害時に活用できるようにマニュアルに添付しておくことが有効です。

※ 居住者名簿を添付する場合は、個人情報の管理方法に注意しましょう。

災害時の主な活動(例)

情報	各種情報の収集・発信・管理／関係機関・地域との連絡調整／居住者の安否確認／居住者への情報伝達／記録／地域防災拠点からの情報収集 など
物資	備蓄物資・支援物資の管理と配付／飲料水の確保・管理／炊き出し／地域防災拠点からの物資の輸送 など
安全	消火・防火活動／出入口・避難経路確保／エレベーター含む閉じ込め確認／建物・施設の被害状況確認・二次災害防止／避難誘導／防犯活動 など
その他	ごみ排出方法の周知／一時ごみ集積所の設置・運営／復旧に向けた活動の指揮 など

地震発生直後から時間の経過とともに、災害対策本部が行う活動は変わります。((【中級】P.9地震発生時のマンションの状況と対応の流れ参照) 特に発生直後の活動(二次災害の防止など)は、その時居合わせた人達で対応できることがのぞましいです。

コラム column

アクションカード

災害時は、必ずしも詳しい人がその場にいるとは限りません。そんなとき、役割ごとの行動内容(アクション)を具体的にまとめた「アクションカード」があれば、誰がその場にもいても、迷わず対応しやすくなります。

アクションカードは「何をするか」「どこにあるか」「誰に連絡するか」などを、写真等もつけて簡潔にわかりやすく書いておくことが大切です。現場で機能するツールとして整備しておくことで、実効性のある防災体制につながります。



取組事例

アクションカード形式のマニュアルで 停電対策 【モデラ・ピークス戸塚】

モデラ・ピークス戸塚では、災害時にマンションとして特に困るのは停電と考えました。しかし、停電発生時に必ずしも防災委員などの詳しい人が十分に集まれるとは限らないため、駆け付けた住民達と一緒に対応できるように停電発生時のマニュアルをアクションカード形式で作成しました。

写真や図面を豊富に盛り込み、対応を具体的に記入することで、防災委員でない方にもわかるように作成。

作成したマニュアルは印刷してフロントに置いておくことで、すぐに使えるようにしています。



作成したマニュアル

4 地震に対する安全対策を進めよう

大地震発生時は、マンション自体の安全が確保されることが第一であり、安全対策は防災組織が取り組むべき重要なミッションです。自分たちの命を守り、自宅に住み続けられるよう、建物の耐震化や施設・設備の安全対策を進めましょう。

① 施設・設備の整備

大地震発生時に、マンションの施設や設備が被害を受けないよう、また、被害を小さくとどめて速やかに復旧できるよう、対策を進めましょう。

項目	対策(例)
建物・設備全般	必要に応じて耐震改修を行う (横浜市の補助制度の対象となる場合があります。巻末の参考情報参照)
各戸	・【中級】居住者の在宅避難を推進しよう(P.6)に記載の安全対策の内容を周知する (横浜市の補助制度を活用しましょう。巻末の参考情報参照)
エレベーター	・防災ボックスをエレベーター内に設置 ・エレベーター保守会社に閉じ込め発生時の対応を確認
防火・消火設備等	・防火扉等の防火設備の動作確認 ・各住戸内への家庭用消火器の設置
照明設備	・予備電源のバッテリー確認や整備 ・落下防止措置

② 安全対策に必要な防災用品を購入しよう

マンションの特性・規模・階層・居住者の年齢層等を踏まえ、必要なものを購入してください。
下記の例にこだわらず、自身のマンションではどういった被害が起きうるのか、それを防ぐには何が必要かをマニュアル作成などの際に検討したうえで、購入物を決めましょう。

【用意する資機材・備蓄品の例】

項目	準備内容(例)
救出・救護用品	バール、工具セット、作業用手袋、ヘルメット、救急セット、担架、リヤカー
停電対策	照明器具、懐中電灯、蓄電池、非常用発電機
消火・二次災害防止・危険物の排除等	バケツ、ホース、カラーコーン、区画用や物の固定用のロープ、ブルーシート、粘着テープ
情報・連絡	携帯ラジオ、トランシーバー、ハンドマイク、ホワイトボード、掲示板
エレベーター内備蓄	エレベーター内の防災ボックスに入れておく備蓄品(食料・水・トイレパック等)
防犯対策	チェーン、南京錠(開閉できなくなった扉用)

» 資機材は購入して終わりではありません

購入した資機材は、訓練の機会等を活用して、使い方や動作に異常がないかどうか、定期的に確認を行いましょう。

また、購入した資機材の一覧やどこに置いているか、使い方などをマニュアルに記載し、一部の人が使えるものにならないようにしましょう。

5 地域防災拠点(避難所)との連携

地域防災拠点では、在宅避難者も食べ物や飲み物等の物資の配布を受けたり、災害情報等を確認することができます。(【中級】P.8参照)
マンションと地域防災拠点とで災害時を想定した連携体制をつくっておきましょう。

● 地域防災拠点との物資や情報のやりとり

マンション住民が物資や情報を求めて、各戸それぞれで地域防災拠点に向かうと、受付を行う地域防災拠点側にとって負担となることも。
防災組織でマンション内のニーズをとりまとめ、地域防災拠点との連絡窓口になることにより、マンション・地域防災拠点の双方にとって、効率的に物資や情報のやりとりをすることができます。



発災時、地域防災拠点の受付は多くの避難者で混乱している可能性があります

【物資受け取りの流れ(例)】



コラム column

地域防災拠点との情報受伝達

地域防災拠点に物資の要望を行うには、あらかじめやりとりする内容を定めたフォーマットを用意し、双方で取扱いを確認しておくことが有効です。

▶ 用意しておくフォーマットの例

- ・マンション住民の要望を記入するもの(マンション住民から防災組織に提出)
- ・マンション単位での要望を記入するもの(防災組織が地域防災拠点に提出)

戸塚区役所で作成しているフォーマットのサンプルをもとに地域防災拠点運営委員会と話し合い、災害時の対応を確認しておきましょう。
(サンプルについては、区役所のホームページからデータをダウンロードすることができます。)

フォーマット(イメージ)

取組事例

地域防災拠点と連携した訓練【ファミリー戸塚プランニュー 250】

ファミリー戸塚プランニュー 250では、近隣の矢部小学校地域防災拠点運営委員会と連携して、情報の受伝達と物資の受渡し訓練を実施しました。

マンション内で住民の物資の要望を集計、集計した情報をもとに地域防災拠点に物資を要望、地域防災拠点に物資を取りに行き、マンション内で配付といった一連の流れを訓練で確認しました。

マンションとして地域防災拠点運営委員会に参画し、その一員として地域と連携・協力してきたことにより実施できた訓練です。

矢部小学校で受け取った物資を運ぶ様子

6 訓練に取り組もう

マニュアルを作っても、実際にやってみると上手くいかないこともあります。災害時に適切に対応できるようになるには、定期的に訓練を行い、マニュアルの実効性を検証することが大切です。訓練を通じて問題点をみつけて修正することで、より良いマニュアルになります。年に1回以上の訓練を行えるよう、計画しましょう。

検討項目	ポイント	
テーマ	マンションで定めた基本ルールやマニュアルの項目からテーマを選びましょう。	
	訓練テーマ(例)	
	安否確認訓練	・各住戸の安否確認手順を確認する ・災害時に自力では避難が難しい方を把握する
	初期消火訓練	・火災発生時の通報、避難手順を確認する ・消火器具などの使い方を身につける
	資機材取扱訓練	・資機材の使い方や故障・不具合がないか確認する
	在宅避難訓練	・災害時の炊事方法や携帯トイレ等の使用方法を学ぶ
	災害対策本部訓練	・災害対策本部の設置を実際に行う ・共用スペースの使い方や各班の役割等を確認する
実施日	居住者が参加しやすい日を選びましょう。地域のイベント等にかぶらないよう注意。	
安全	訓練はケガなく終わることが大切です。 参加者に安全第一で訓練に取り組むよう周知しましょう。	
ふりかえり	参加者全員で訓練をふりかえり、良かった点や課題を洗い出し、マニュアル等に反映しましょう。アンケートで把握するのも有効です。	

取組事例

オンライン入力フォームを活用した安否確認
【モデラ・ピークス戸塚】

モデラ・ピークス戸塚では、災害時の安否確認にオンライン入力フォームを活用しています。災害時、防災委員はフロント(マンションのエントランス)にホワイトボードを設置し、入力フォームにアクセスできる二次元コードを掲示。住民は二次元コードを読み取り、部屋番号や安否情報を入力します。防災委員は入力内容を集計し、マンション全体の状況を把握します。

この仕組みを確実に機能させるため、平時から訓練を実施。管理組合のニュースレターにより、訓練の案内と安否確認の方法を周知。訓練時は、参加者に二次元コードを実際に読み取ってもらい、災害時と同様に安否報告を行ってもらうことで、住民の習熟度を高めています。



オンライン入力フォームのイメージ

7 迅速な復旧復興に向けて準備しよう

マンションの復旧・復興の過程では、様々な問題が生じる可能性があります。特に困るのは、復旧資金の確保とスムーズな合意形成です。過去の教訓を踏まえ、迅速な復旧・復興に向けて準備を進めましょう。

》熊本地震 マンションの復旧・再生に向けた管理組合での検討で生じた懸念事項

- 資金
 - ・高経年による資産価値の低下、管理費・修繕積立金の値上げも反対多数のため資金の確保が難しい
 - ・工事費用の高騰
- 管理運営・意思決定
 - ・個々で考え方が違うので、なかなかまとまらない。先に進まない
- 工事施工業者・管理会社
 - ・見積り業者が少なく、工事決定に苦労
 - ・・・・など

平成29年度 熊本市分譲マンション実態調査報告書(平成29年11月 熊本市)より抜粋

① 資金負担の軽減のために

想定外の資金負担が発生する可能性があります。備えを進め、負担を軽減しましょう。

- (例)
- ・修繕積立金の拡充
 - ・保険加入(保険内容も理解しておくこと)
 - ・公的な支援制度の確認(災害後も最新情報の収集が必要です)

② スムーズな合意形成のために

居住者一人ひとりに普段から自分事として意識をもってもらうことが大切です。

- (例)
- ・居住者の総会等への参加率を高める
 - ・区分所有者や居住者の緊急時の連絡先を把握(普段からSNSや交流アプリ等で居住者のグループを作っておくと、連絡を取りやすくなります。)
 - ・緊急時の意思決定等に関する管理規約の整備

③ その他

災害時の対応について各設備の保守会社等と事前に取り決めておきましょう。

》罹災証明書を知っておこう

自然災害等により住家の被害があり、被災した方からの申請があった場合に、その被害の程度を認定し、罹災証明書として発行します。行政が実施する支援を受けるにあたり、手続きを円滑に進めるための書類であり、支援制度により提出が必要な場合があります。

【交付までの流れ】



※受付場所や時間は、被災状況等を考慮して決定されます。

マンションについては、原則として1棟全体で被害を判定し、その判定結果をもって各住戸の被害として認定します。ただし、各住戸間で明らかに被害の程度が異なる場合、住戸ごとに判定を行います。

申請は住戸(世帯)単位ですが、申請書の委任状の欄を活用し、管理組合で各世帯の申請をとりまとめ、管理組合を通じて個々の世帯に罹災証明書を交付するというやり方をする事で、効率的に実施できます。

よこはま防災力向上マンション認定制度

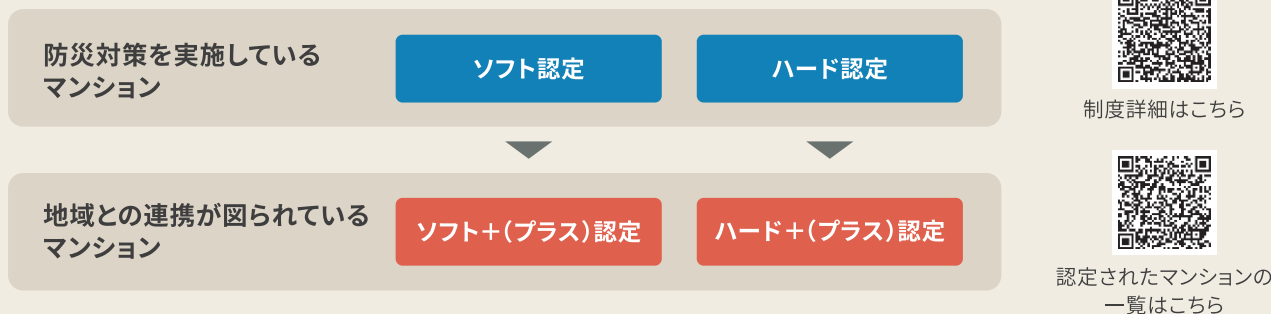
災害に強いマンションの形成と周辺地域を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として横浜市が認定します。

ソフト対策(防災活動)とハード対策(建物全体の対策)それぞれで認定を取得することができ、認定を取得したマンションには、エントランス等に掲示できる認定証を交付します。

※認定を受けたマンションは、2年ごとに認定基準に係る防災対策等の状況について、報告が必要です。



認定証



取組事例

マンションで行っている一連の防災の取組【グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ】

●防災組織設置

自治会の下部組織として「任期を定めない防災委員会」を設置。【上級】P.11参照

●マニュアル作成

災害時に集まることができる防災委員は限られているという前提で、災害対策本部が行うことを明確にして、それ以外は住民個人が実施する内容に。防災委員が最低2人集まれば、災害対策本部を立ち上げられることを念頭に作成。

●訓練

災害対策本部の開設訓練や安否確認訓練、エレベーター閉じ込め確認訓練等を実施。



訓練の様子

●家庭での備蓄の啓発

食料や飲料水、トイレパックなど、住民が生活に必要とするものは各家庭で備蓄、発電機や投光器など、個人では所有が難しいものは防災委員会で備えることとし、防災訓練案内チラシの裏面を利用して周知。

防災訓練やマンション内のお祭りの際には、備蓄品の展示を実施。

●地域との連携・つながりづくり

東戸塚小学校地域防災拠点の運営委員会に、防災委員が運営委員として参加して、つながりを構築。そのほか、マンション周辺の町内会等と協力し「グランフォーレ桜祭り」を例年春に開催。イベントを通じて近隣地域の町内会、近隣マンション自治会との交流を深めています。



グランフォーレ桜祭り

参考情報 information

※掲載内容は令和8年1月時点の情報です。
応募状況などにより、変更・終了している場合があります。
最新の情報は横浜市ホームページをご確認ください。

》戸塚区で実施している支援

●戸塚区マンション防災アドバイザー派遣事業

防災活動に取り組むマンションが抱える個別具体的な課題に対して、防災の専門家を派遣しアドバイスをいたします。



●戸塚区お家で避難リーフレット

大地震発生時に自宅で安心して避難生活をするための日頃の備えを解説しています。リーフレット型で各戸に配りやすくなっています。



》横浜市中で実施している支援

●分譲マンション耐震診断・耐震改修補助制度【建築局建築防災課】

昭和56年5月末日以前に建築した分譲マンションの耐震化を支援しています。
※支援制度の対象となるマンションには要件があります。



●横浜市感震ブレーカー等設置推進事業【総務局地域防災課】

通電火災を防ぐための感震ブレーカー(地震の大きな揺れを感じて電気を自動で遮断する機器)の器具代を補助します。



●横浜市家具転倒防止対策助成事業【総務局地域防災課】

地震の揺れによる家具の転倒を防止するため、家具転倒防止器具の器具代や取付けをサポートします。



●マンホールトイレ設置助成制度【下水道河川局管路保全課】

災害時における快適なトイレ環境を確保するため、町の防災組織(自治会町内会、マンション管理組合等)に対してマンホールトイレの設置助成を行います。



●マンション管理組合お悩み別支援・補助制度【建築局住宅再生課】

管理組合が利用できる横浜市の制度等を紹介しています。



》その他

●名簿を作るときに知ってほしい個人情報保護のチェックポイント (マンション管理組合・PTA・自治会編)【政府広報オンライン】

個人情報を取り扱う組織や団体において知ってほしい個人情報保護のチェックポイントを紹介。



管理組合・自治会向け
戸塚区マンション防災ガイドブック

発行年月：令和8年1月
発行：戸塚区総務課(戸塚区戸塚町16-17 ☎045-866-8307)
作成協力：NPO法人かながわ311ネットワーク

