

ブリリアみらいコミュニティ 防災・減災報告会

日時 2019年11月30日（土） 10:00-12:00

場所 パーティラウンジ

1. 武蔵小杉浸水被害考察・復旧への課題（30分）
2. みなとみらいマンション防災・減災協議会の紹介（30分）
3. みなとみらい秋まつりでのパネル展示内容の説明（30分）
4. 質疑応答（30分）

ブリリアみらいコミュニティ 防災・減災報告会

日時 2019年11月30日（土） 10:00-12:00

場所 パーティラウンジ

1. 武蔵小杉浸水被害考察・復旧への課題（30分）
2. みなとみらいマンション防災・減災協議会の紹介（30分）
3. みなとみらい秋まつりでのパネル展示内容の説明（30分）
4. 質疑応答（30分）

浸水状況



<https://www.kanaloco.jp/>

<https://bunshun.jp/>

ニュース記事



武蔵小杉 タワマン 地下浸水で停電・断水 高層階も階段利用に **NHK NEWS WEB**

2019年10月14日 21時35分 台風19号 被害

タワマンが建ち並ぶ川崎市中原区の武蔵小杉駅近くでは、台風による浸水で、47階建てマンションの地下の配電盤が壊れ、多くの部屋で停電や断水が起きているということです。住民たちは階段で高層階まで上り下りしたり、親戚の家などに身を寄せたりしているということです。また、武蔵小杉駅のすぐ前にある地上22階建てのマンションでも、浸水で地下の変電設備が壊れ停電が起きたということです。

浸水で地下の配電盤壊れる 多くの部屋で停電や断水



<https://www3.nhk.or.jp/>

川崎市によりますと、J Rや東急線の武蔵小杉駅近くに建ち並ぶタワマンマンションのひとつ、地上47階建てのマンションでは、台風の大雨に伴う浸水で地下にある配電盤が壊れ、多くの部屋で停電や断水が続いているということです。

エレベーターが使えず 階段で高層階へ上り下り

住民によりますとエレベーターが使えず、居住者などは階段を使って高層階への上り下りを強いられているということです。また、断水でトイレが使えない部屋も多く、住民のなかには親戚の家やホテルに身を寄せる人も出てきているということです。

管理会社「復旧には少なくとも1週間」



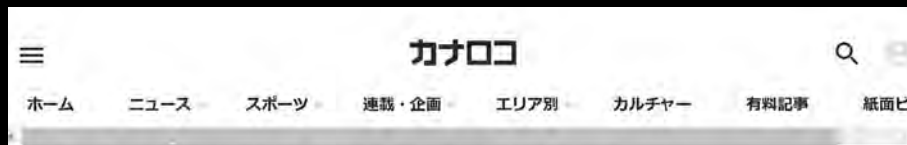
マンションの玄関には水を吸い出すためとみられる作業用の車両が停まっていて太いホースが建物の中に向けて伸びていました。

住民によりますと、管理会社から復旧には少なくとも1週間はかかるという説明を受けているということです。

70代女性「足がけいれん こんなリスクあるなんて…」

マンションで暮らす80代の姉夫婦を心配してかけつけたという埼玉県坂戸市の70代の女性は「24階まで上って降りて足がけいれんを起こしてしまいました。赤ちゃんを抱えた人が階段を上り下りしてかわいそうでした。高層マンションに住むのはうらやましいと思っていましたが、こんなリスクがあるなんて驚きました」と話していました。

ニュース記事



【台風19号】川崎の大規模浸水、2つの原因浮上

台風

社会 神奈川新聞 2019年10月20日 03:00

台風19号による川崎市高津区と中原区の浸水被害は、発生メカニズムが明らかになってきた。高津区では支流の平瀬川の水が多摩川に流入せず行き場をなくしてあふれ、中原区の武蔵小杉周辺では多摩川の水が地中の排水管をつたって逆流した可能性がそれぞれ浮上。いずれも多摩川の大幅な水位上昇に起因する現象で、多摩川の氾濫を伴わない場合でも大規模な水害の危険性があることを示している。

【台風19号】「精神的に疲れた」川崎、避難所生活

【写真特集】台風19号 神奈川各地の状況

平瀬川 バックウォーター現象か



多摩川（奥）と支流の平瀬川の合流地点。多摩川の増水で平瀬川の流れが遅れ、氾濫したとみられる＝川崎市高津区

台風19号が上陸した12日夜、平瀬川が氾濫し、多摩川との合流点に近い高津区溝口一帯で浸水被害が相次いだ。1階部分が水没したマンションでは住人の男性1人が死亡した。

マンション横の一戸建てに住む男性は、水位が増している平瀬川を見て身の危険を感じ、12日午後4時には避難した。別の男性は「午後9時ごろには平瀬川から住宅地に水があふれていった」と証言する。

市河川課によると、マンション周辺は平瀬川の堤防と江戸時代中期築造の「かすみ堤」と呼ばれる土手の間に挟まれている。過去にも雨水が排水

しきれずにたまる内水氾濫が頻発。市はポンプ施設を整備し、雨水を平瀬川に流す対応を取ってきた。

今回もポンプを稼働させたが、揚水先の平瀬川の水位はぐんぐん上昇。市河川課は「多摩川本流の水流が強く、支流の平瀬川の流れが壁にぶつかるようにせき止められた」と話し、一種のバックウォーター現象が起きて平瀬川が氾濫したと見ている。

<https://www.kanaloco.jp/>

武蔵小杉 地中排水管逆流の可能性



雨水などを多摩川（奥）に排出する山王排水樋管。水門は閉められず、増水した多摩川の濁流が逆流した可能性がある＝川崎市中原区

市下水道管路課によると、同駅周辺の雨水は地中に埋設された排水管を通り多摩川に排出。同区上丸子山王町の出口には水門が設置されている。平時の多摩川の水位は管の出口より低いが、今回は出口を上回ったために多摩川の水が排水管を逆流。街中にあるあちこちのマンホールからあふれ出たとみられる。

当時、水門は閉められていなかったといい、市は「水門を閉めれば雨水が多摩川へ排出できず、街中にあふれる可能性もあった。多摩川の水位も刻々と変化し、タイムラグもある。判断は難しかった」としている。

多摩川からやや離れ、周囲に支流もない武蔵小杉駅周辺でも、街中に泥水があふれた。高層マンション1棟は電気設備が故障して停電や断水が長期化。JR横須賀線の同駅も自動改札機や電気系統が水没し、エスカレーターやエレベーターが使えない事態になった。

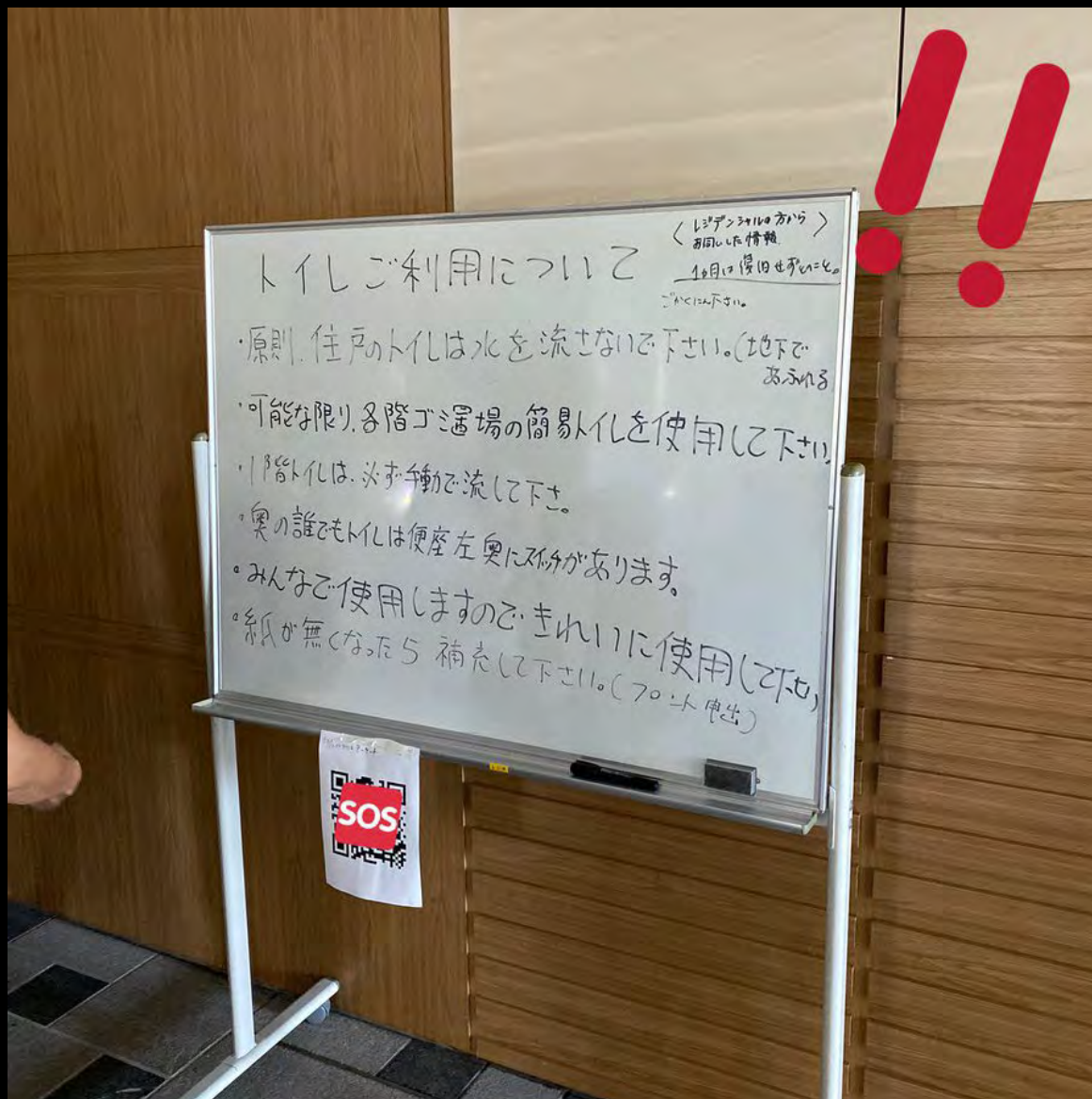
川崎市側で多摩川が氾濫した形跡はなく、区内に住む女性は12日午後9時ごろ、自宅前のマンホールが外れて水があふれ出すのを見たと言います。「初めは普通の水だったが、次第に濁った水がどんどんあふれた。1メートル近い水柱だった」と振り返る。

多摩川の川崎市側・武蔵小杉駅周辺が冠水したイメージ



多摩川の川崎市側・武蔵小杉駅周辺が冠水したイメージ

トイレの使用禁止（下水の排水不良）



Twitterまとめサイトより
パークシティ武蔵小杉 ステーションフォレストタワー との情報

掲示が外部に漏洩するリスク
＞マンションを特定、価値の下落

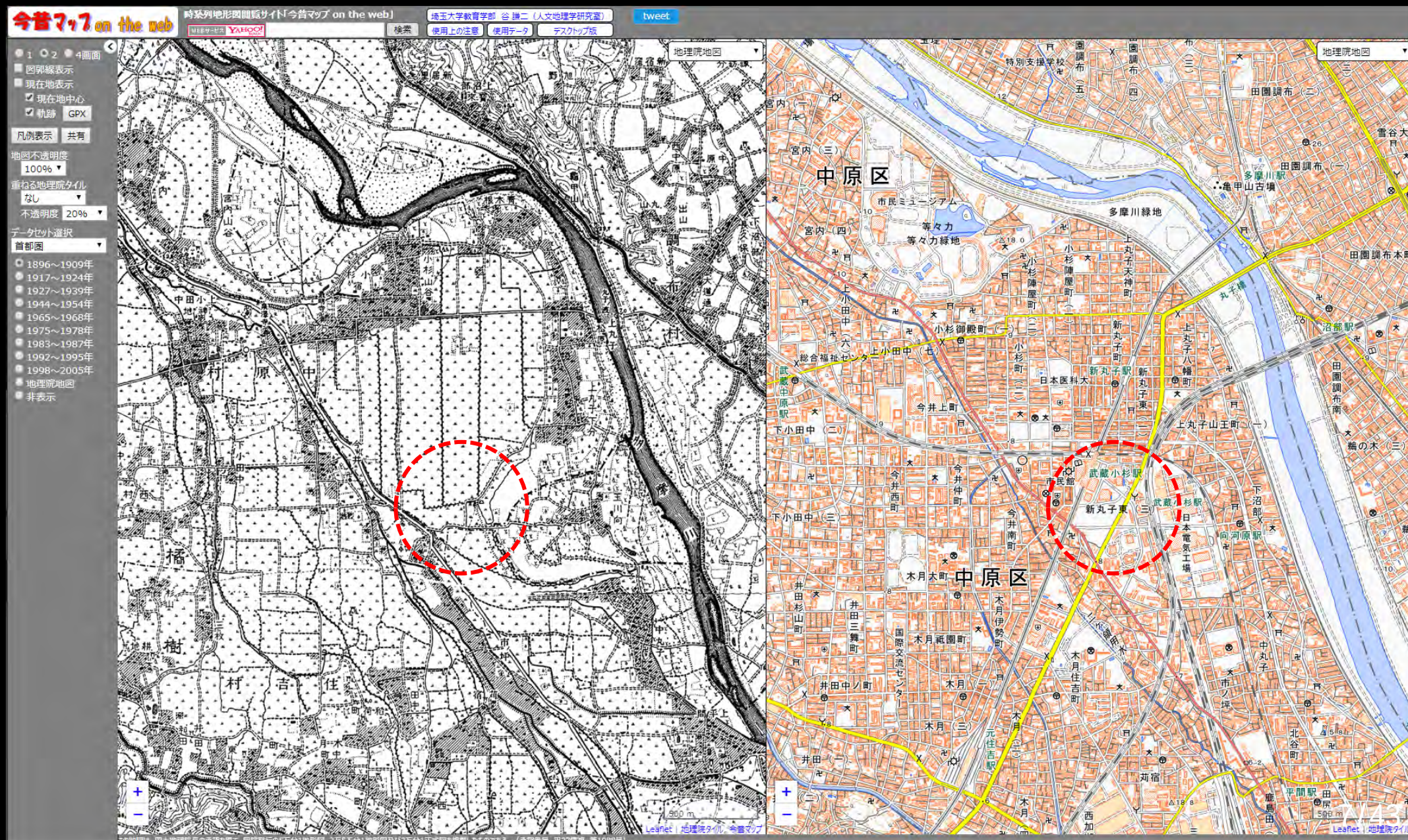


Twitterまとめサイトより
どこの写真かは不明 43

今昔マップ

埼玉大学教育学部 谷 謙二 (人文地理学研究室)

<http://ktgis.net/>



洪水ハザードマップ 武蔵小杉

<http://www.city.kawasaki.jp/>

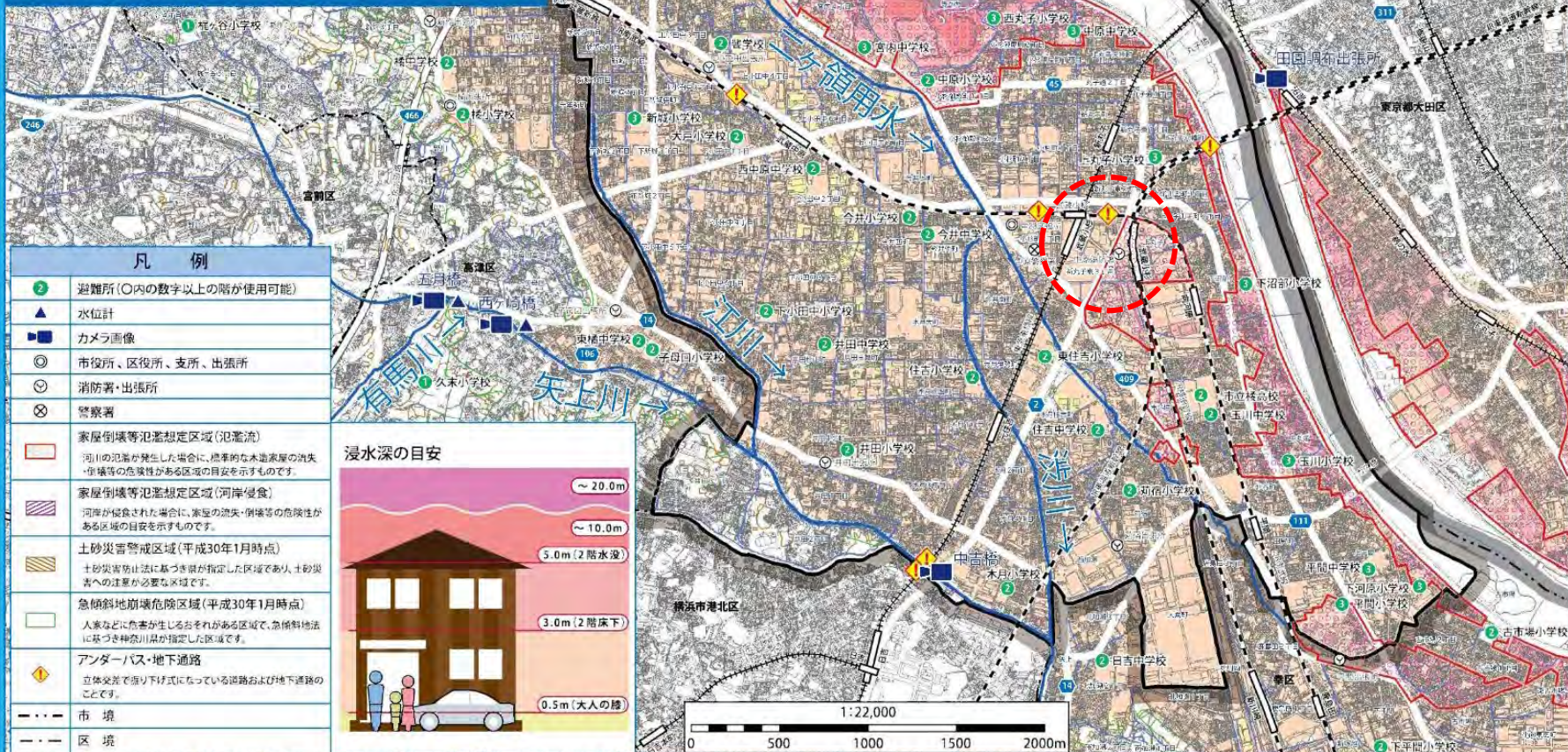
洪水浸水想定区域(多摩川水系)

洪水浸水想定区域とは、河川が氾濫した場合に、浸水が想定される範囲や深さを示したもので、ここでは河川ごとの浸水想定範囲と浸水深を重ね合わせて表示しています。

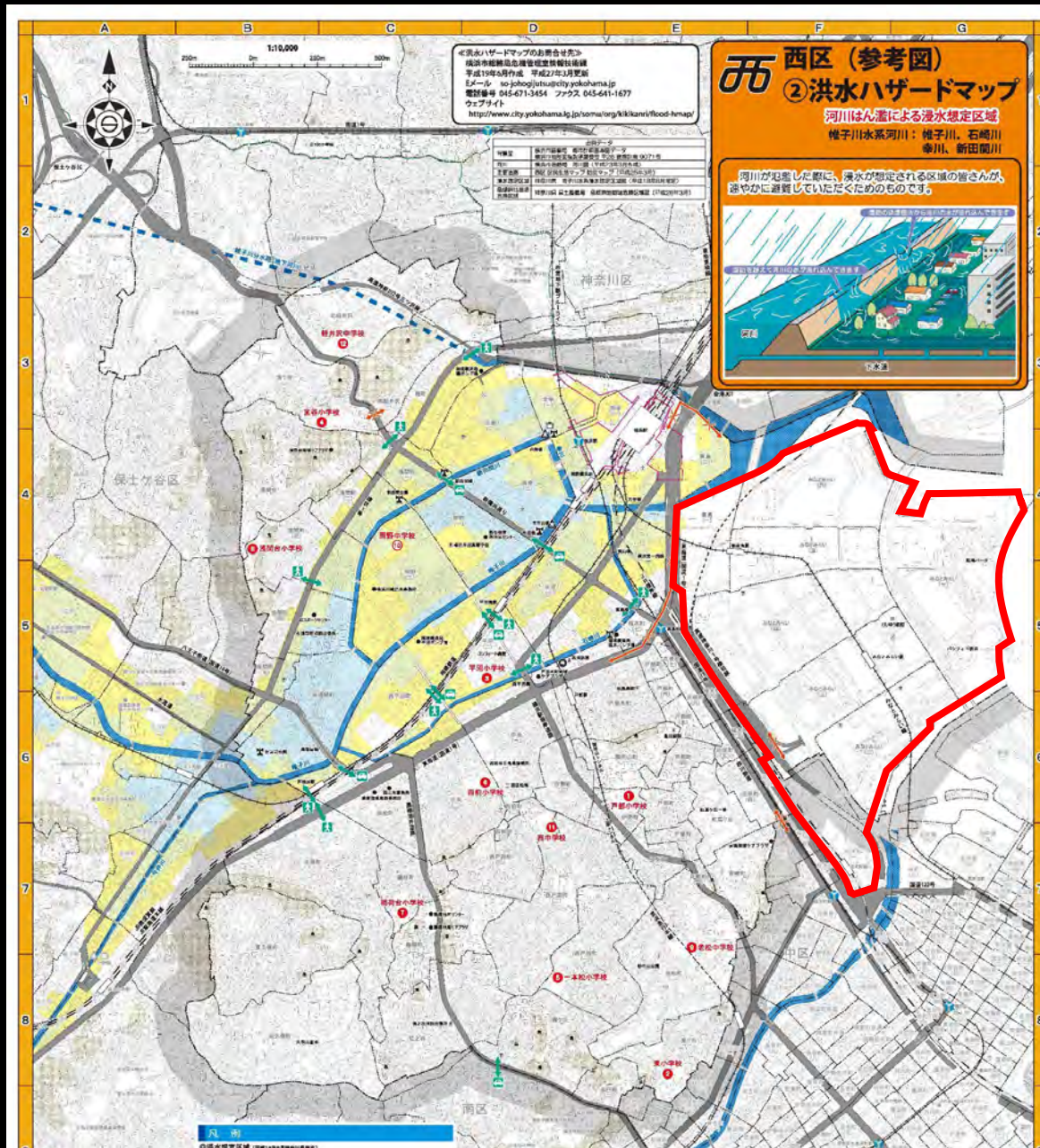
【想定雨量】

○多摩川水系
多摩川：588mm [2日間]
平瀬川：410mm [24時間]

※1 各河川の規模により2日間雨量あるいは24時間雨量で浸水解析を実施しています。
※2 隣接都市の浸水想定は各自治体のハザードマップなどを確認して下さい。



洪水ハザードマップ みなとみらい



<https://www.city.yokohama.lg.jp/>

凡例

⑥浸水想定区域 (平成18年8月横浜市長指定)

5.0m 2階の軒下までつかる程度
 2.0m 1階の軒下までつかる程度
 1.0m おとなの腰までつかる程度
 0.5m おとなのひざまでつかる程度

⑦避難する際に注意する箇所

地下鉄路線 (アンダーパス)	大規模なビルがある場所
危険な建物密集区域	ガスの高さ5m以上、入居などに被害を与える恐れのある区域で、市からの避難に基づき指定区域が指定される区域 (平成28年3月現在)
地下街	
歩道橋	避難を要する歩道や河川、パイプのような構造物を横断するため可能な歩道橋や避難経路
区画 (中深あり)	

⑧その他の凡例

一級河川 (雄子川、石崎川、幸川、新田川、今井川、大田川、中野川、理髪川)	河川沿線用河川 (横浜市管轄)
二級河川 (雄子川分水嶺)	その他の河川 (横浜市管轄)
区界	避難所
町丁境界	避難所
主要道路 (国道・県道・市道)	避難所
Jリバー・駅	避難所
私鉄線・駅	避難所

想定条件

1時間に
 約90mmの降雨

100年に1回降ると想定される雨

※横浜気象台では、平成10年7月30日に1時間で92mmの降雨を観測したことがあります。

洪水時避難所一覧

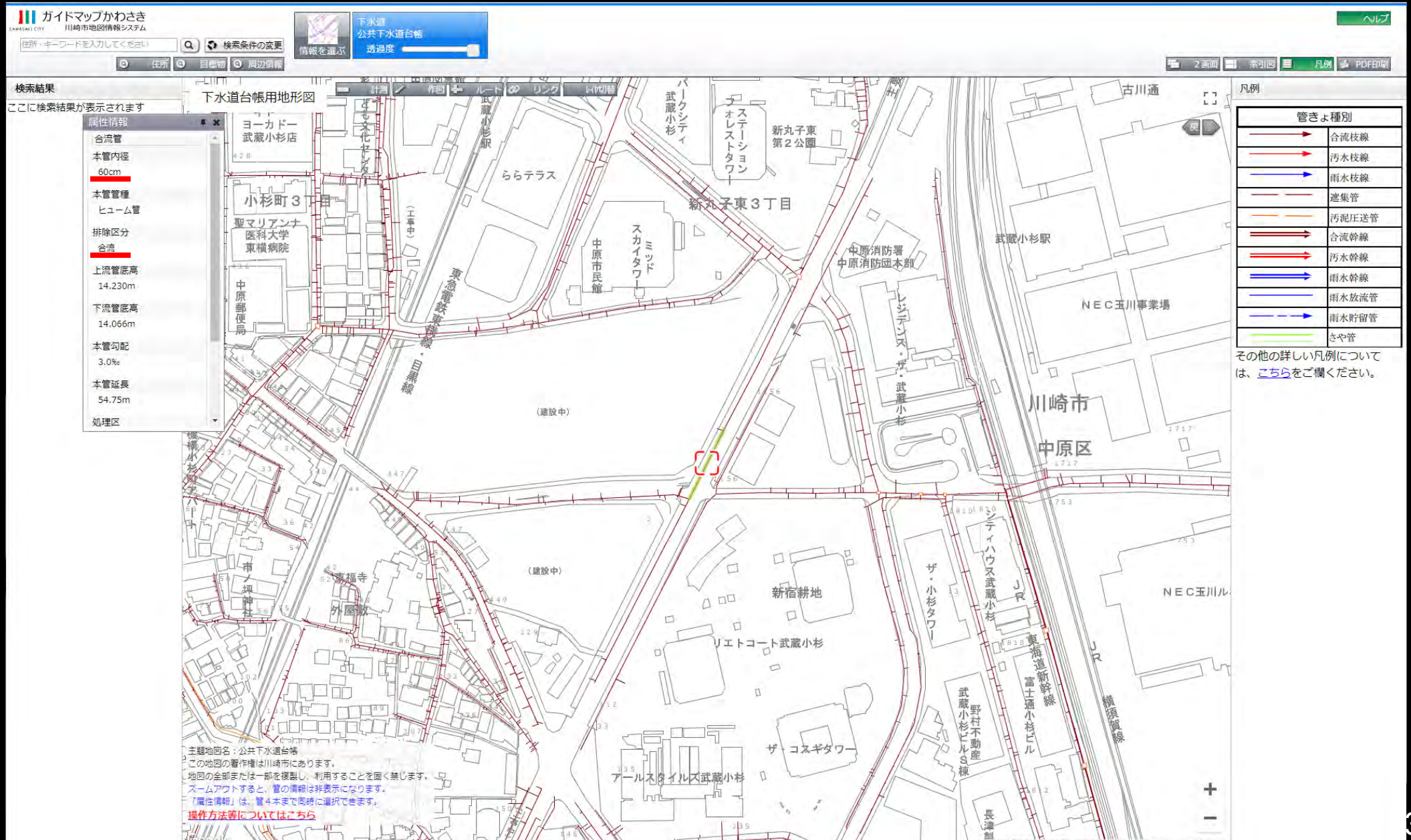
①～⑩以上の避難所へ避難できるよう、自分自身であらかじめ複数の避難経路を確認しておきましょう。のぼりなどに沿って避難所へ避難し、避難所へ到着したら、避難所長から避難指示を受け、避難所へ避難してください。

No.	避難所名称	所在地	広さ
①	戸部小学校	伊勢町2-115	E-6
②	豊小中学校	東平町5-9	E-8
③	平沼小学校	平沼2-11-386	D-5
④	西野小学校	西野町6-7	C-3
⑤	一本松小学校	西野町1-115	D-8
⑥	西野小学校	西野町2-27-7	D-8
⑦	指板小学校	指板町2-220	C-7
⑧	指板小学校	指板町3-237	B-4
⑨	若松中学校	若松町27	E-7
⑩	西野中学校	西野町2-14-1	C-4
⑪	西中学校	西野町3-286	D-7
⑫	北野中学校	北野町24	C-8

※避難所は、避難指示が発表された場合に区職員等により開設されます。避難所では、災害情報等の提供や物資(水、食料、寝具、毛布など)があります。

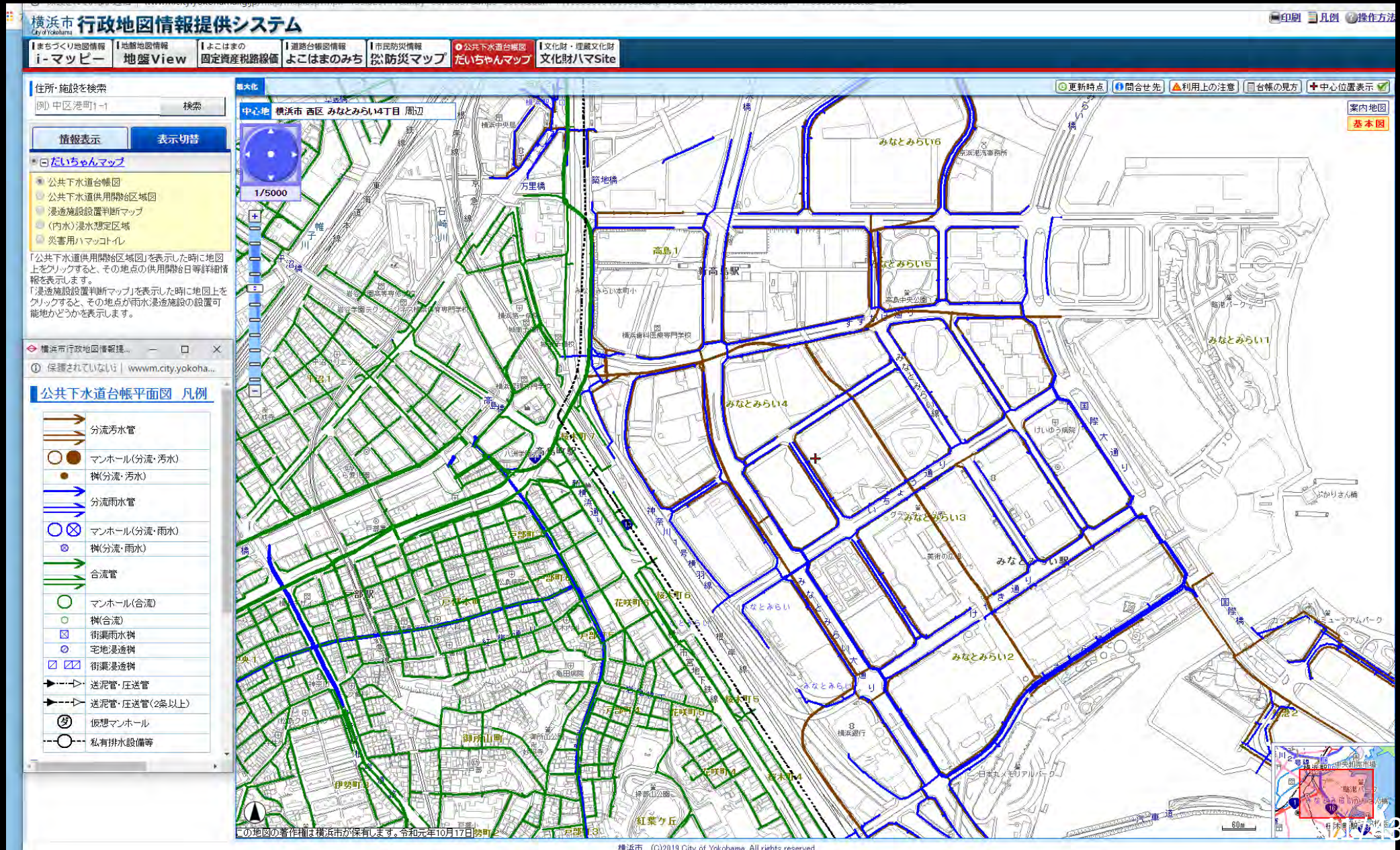
下水道台帳 武蔵小杉 合流

<http://kawasaki.geocloud.jp/>



下水道台帳 みなとみらい 分流

<http://www.city.yokohama.lg.jp/>



下水道台帳 みなとみらい 管径

<http://wwwm.city.yokohama.lg.jp/>

横浜市 行政地図情報提供システム

例) 中区港町1-1

下水道台帳図の見方について

- 合流管・分流汚水管・分流雨水管に分けて、下水道管、人孔、側溝等を凡例により表示しております
 (1) 合流管は、汚水と雨水の両方を排除する下水道施設です。
 (2) 分流汚水管・分流雨水管
 ア 分流汚水管は、台所、トイレ、お風呂等の排水を排除する下水道施設です。
 イ 分流雨水管は、雨水のみを排除する下水道施設です。
 ウ 分流域において、雨水管が埋設されていない場合、U字形側溝等で雨水を排除している場所もあります。
- 下水道管の勾配は、1/1000(パーミル)で表示しています。(1000mで1m下がる意味です。)
- 管底高、地盤高を東京湾平均海面(T.P.)からの高さ(標高)で表示しています。
- 幹線の位置を示すX,Y値は測量座標系の位置、Z値は高さ(標高)を示しています。
- 分流・合流地区とも、接続部からの取付管の管径は、150mmです。
- 土壌川については説明図より計算してください。

(管径 mm)	(勾配 ‰)	(延長 m)
φ250	11.4‰	24.90
66.203	-	65.920
(管底高 m)		(管底高 m)

(敷地の中の配管ではありません)

(地盤高 m) (地盤高 m)
69.75 68.45

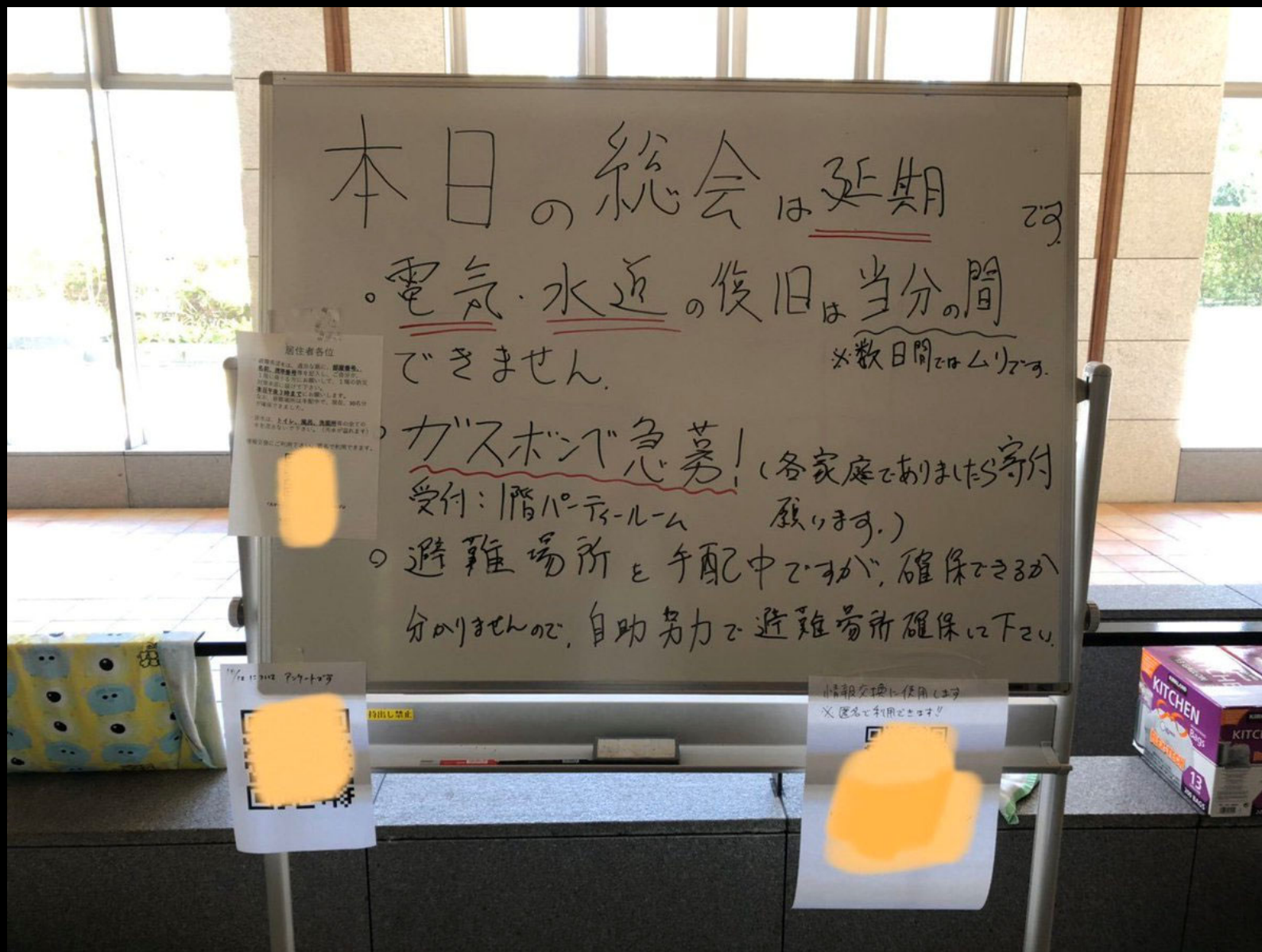
閉じる

©2019 City of Yokohama All rights reserved.

この地図の著作権は横浜市の所有します。令和元年10月17日

修繕に向けた課題

Twitterまとめサイトより



浸水対策の指針策定

<https://www3.nhk.or.jp/>

NHK NEWS WEB

2019年（令和元年）11月28日 木曜日



タワーマンションの浸水対策 指針作成へ 台風19号の浸水被害で

2019年11月28日 5時43分 台風19号 検証

台風19号の豪雨で浸水被害が発生したタワーマンション。国は、浸水対策のガイドラインを作り、新たな建物では電気設備を浸水のおそれのない場所に設置するなどの対策を示すことになりました。



先月の台風19号の豪雨では、川崎市の武蔵小杉駅近くのタワーマンションで地下の電気設備の浸水による停電などの被害が発生しました。

この被害を受けて、国土交通省と経済産業省は27日、建築の専門家などによる検討会の初会合を開き、タワーマンションなど高層ビルの電気設備について、浸水対策のガイドラインを作ることを決めました。

ガイドラインでは、新たに作る建物では、電気設備を浸水のおそれのない上の階に設置することや、すでに地下に電気設備がある場合は、浸水を防ぐための「止水板」を設置することなどを被害を防ぐための対策として示すことにしています。

国土交通省などは、来年の春ごろまでに不動産会社やマンション管理組合向けのガイドラインをまとめ、公表する方針です。

第3節：マンションの管理規約・細則等で定めておくべき事項

—大規模災害対応型のルールについて— 田中 昌樹、弁護士 梶浦 明裕

1) はじめに(問題の所在と本稿の目的)

マンションにおける「防災」の重要性は論を待たないと思料されるが、被災マンションの実例を踏まえると、なおおのうにいえる。

そのような「防災」の重要性を受け、国土交通省(以下「国交省」という)の標準管理規約では、管理組合の「業務」には「防災」が規定されていたところ、平成28年3月の改定版では、「防災」に関する費用を「管理費」から支出できることが明記された(標準管理規約単棟型第27条、第32条参照)。^{※1}

その上で、現行標準管理規約には、次の2)で整理するとおり、大規模災害等の緊急時の対応の定めがいくつか規定された。

しかし他方で、詳細は次の2)で指摘するが、標準管理規約の規定のみでは、抽象的な定めに残り個別の対応までカバーし切れない、組織的な(総会・理事会による)意思決定ができないほどの緊急時の定めが不十分であるといった面があることは否めない。つまり、大震災などの大規模災害に直面した際、標準管理規約に習った管理規約ではどうしても迅速な対応(それはすなわち、被災マンションの復旧につながる)がスムーズにできないといった面があることは否めず、我々は、被災マンションの現場を視察してその思いを強くした。

ところで、標準管理規約はあくまでも管理規約のモデルに過ぎず、それ自体には特定のマンション管理組合内における法的効力はない。具体的には個々のマンション管理組合で総会決議(特別決議)により定められた個別の管理規約が法的効力を有する。もっとも、国交省による平成25年度のマンション総合調査結果^{※2}(アンケートを配布した3643の管理組合中2324の管理組合が回答)によると、標準管理規約に概ね準拠しているという管理組合は80%を超えているため、全国の多くのマンション管理組合は、標準管理規約と同じ規定を個別の管理規約に規定しているものと考えられる。

そこで、本稿では、標準管理規約をベースとして(標準管理規約と同様の定めが実際の多くのマンションに存在することを前提として)、さらに一歩進んで各マンション管理組合が適切に緊急時に備えて管理規約や細則等を整理しておくことができるように、管理規約・細則等で予め定めておくべき事項を提示するものである。

管理規約・細則等の案を提示するにあたっては、筆者らのマンション管理の現場における多くの経験と、実際に熊本を視察して得た経験を大いに活かし、緊急時のマンション管理組合の現場で何が必要かという視点はもちろんのこと、マンション管理組合の現場にスムーズに受け入れられやすいようにという視点を重視した。

本稿の特徴は、まず、現行の標準管理規約について、緊急時の対応の規定を明確にした点である。緊急時の規定は初めて設けられたものであることも関係して、その考え方や内容は実際のマンションにあてはめると問題もあるが、さらにどのように補充するかといった問題の所在を明らかにするものとして価値があるといえよう。そしてその上で、個々のマンション管理組合でそのまま採用していただける管理規約ないし細則等のひな型(条文案)を提示したことも本稿の特徴である。このことにより、全国のマンション管理の現場において、当該マンションの個々の管理規約・細則の条文を参照しつつ、補充の要否をご検討いただき、そのまま、または変容させて採用して(実際に総会決議により成立させて)いただけるものと考えている。

※1:平成28年改正前(平成23年改正以前)の標準管理規約では、管理組合の「業務」に「防災」が含まれるとされながら「管理費」から支出できる費用に「防災」は明記されていなかった(もっとも、「管理組合の運営に要する費用」ないし「通常の管理に要する費用」等として支出が問題なく認められていたと解される)。

※2: http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000114.html

【平成23年版以前の標準管理規約について】

平成23年版以前の標準管理規約においては、前述のとおり、災害等の緊急時に関する規定は設けられていなかった。このことを問題視する意見も一部にあった。しかしながら、①消火器を悪戯で噴霧された、②強風で共用部のガラスが破損した、③建物外部からの物体の飛来により外壁が破損したなど、比較的発生の頻度の高い緊急事態については、理事長(管理者)の権限として処理(発注等)がなされ、特に問題となることは少なかったように思う。②や③などは実に頻繁に発生しており(今の瞬間もいくつかのマンションで生じているはずである)、その際には理事長が(理事会や総会などを経ずに)発注をすることが一般的である。たとえマンションの共用部の保険で工事費用相当額が後日受け取れるとしても、理事長(管理者)の緊急時の対応権限は容認されていた(または否定されていなかった)とみることができた。

一方で、稀に発生する地震や洪水等の大規模災害については、何らの規定を持たないことに起因して問題となることがあった。災害時の管理会社に対するクレームにも、こうした規定を持たない中での管理会社や区分所有者、理事会、理事長の認識のずれを原因と考えられるやりとりがある(第1章第1節参照)。

まとめると、平成23年版以前の標準管理規約の規定において災害等の緊急時対応を考えると、比較的頻度の高い緊急事態について重大な欠陥が標準管理規約に認められるものではないが、稀に発生する大規模災害については何らの規定を持たないことが問題となっていたといえる。

中略

③本ルールの構成

本ルールの構成ないし関係を整理すると次のとおりである。

- ※1：各総会には、標準管理規に定められている利害関係者として、占有者も参加することを前提とする。
標準管理規約第45条第2項「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。」
- ※2：④以下は理事会決議とすることが機動的であるが（その根拠も②及び③に存在する）、④に細則レベルと同等の法規範性を持たせるべく（②及び③の文言も連動させて変更し）総会決議事項とする余地もある（管理組合毎に判断すべきである）。

■関係整理図

レベル	項目、名称等	補足、決定方法等
①理念	防災基本計画	管理組合総会の普通決議（法的位置付けは細則と同等で細則の最初に規定）
②管理規約	管理規約追加条文	管理組合総会の特別決議、大規模災害対応細則の根拠となる条文
③細則レベル	大規模災害対応細則	管理組合総会の普通決議
④マニュアル	防災に関するマニュアル	理事会決議
⑤マニュアル	防災会の運営マニュアル	理事会決議、防災会の運営を規定
⑥計画	防災に関する計画	理事会の議、防災会の活動を規定
⑦計画	消防に関する計画	理事会決議

5）防災対応型ルール条文の構成

マンション標準管理規約「第8章 雑則」に、3つの条文を「防災対応規定」として、枝番形式で追加するものとする。

■規約のレベル

条文タイトル	内容
（大規模災害への対応等）	70条の2として追加。理念としての防災基本計画の策定と、大規模な災害に対応した細則を策定する根拠規定。マニュアル等では規定できないいわゆる規約事項に關しての根拠となる。
（大規模災害の指定等）	70条の3として追加。大規模な地震等の災害が発生した場合に、そのマンションの管理組合として、大規模災害を指定するための規定となる。
（大規模災害状況の終了）	70条の4として追加。一定の期間が経過して、大規模な災害の緊急的な危機が去った際に、マンションとしての意思決定等が通常に戻るための規定となる。

■細則のレベル

第1章「総則」	
条・タイトル	主な規定内容
第1条（目的）	1条から5条において総則的な内容を規定。防災や防火についてより具体的な行動をなすために、マンションの規約では用いられることの少ない「居住者」や「居住者等」を細則の用語とすることや、規約本文と多少重なることも考えられるが、管理組合は、居住者等の連携を含めた防火や防災の業務を行うことを規定した。さらには、居住者等の努力義務や第三者・専門家等の活用も規定した。
第2条（定義）	
第3条（管理組合の業務）	
第4条（居住者等の努力）	
第5条（第三者への委託等、専門的知識を有する者の活用）	
第2章「事前準備」	
条・タイトル	主な規定内容
第6条（防災会）	組織や責任者などについて規定。本ルールにおいては、自治的な組織が管理組合とは独立して組織されているようなマンションではなく、管理組合のもとに防火や防災を行うことを前提としている。そのため、防災会の代表については、管理組合の理事より選任することとし、管理組合と防災会との連携が密にはかれるように配慮している。
第7条（防災会の代表）	
第8条（防火）	
第9条（マニュアル）	防災上の措置や災害発生時の共同生活の維持等の細かなことについては、マニュアルによることを定めた。
第10条（理事会の議決事項）	防災や防火の計画、防災上の措置や災害発生時の共同生活の維持のマニュアル、防災会の運営ルールについては、理事会の議決事項であることを規定した。
第11条（管理費等）	管理費は、防災・防火計画（第3条）、専門家への委託等（第5条）、マニュアルの作成（第9条）などの費用を管理費より支出できること。修繕積立金は、防災の改良工事や防災備品の購入のために支出できることを規定した。
第12条（修繕積立金）	
第3章「発災時」	
条・タイトル	主な規定内容
第13条（大規模災害時の対応の決定、権限の委譲）	防災対応規定にもとづいて大規模災害が指定された際の意思決定に関する事項を規定した。
第14条（大規模災害対応状況の報告）	大規模災害時の対応については、理事長等へ報告することを規定した。
第15条（管理費、修繕積立金）	第13条における対応については、管理費及び修繕積立金より支出できることを規定した。
第16条（発災時の必要箇所への立ち入り）	大規模災害時における専有部分への立ち入りを規定した。
第17条（対応者の免責）	第13条及び第16条の対応者についての免責を規定した。

資料 防災基本計画（理念・理想） 作成案

〇〇マンション
防災宣言

ここに宣言します。

私たちは、平素より協力して備えを怠りません。

不幸にして大規模な災害が発生した場合にも、

協力して被害の拡大を防ぎ、マンション内での避難生活を継続し、

復旧や復興、生活再建を早期にはかります。

私たちの手で、安全で安心なマンションを実現するのです。

平成●年●月●日
〇〇マンション自主防災会
〇〇自治会
〇〇マンション管理組合

私たちのマンションの防災

時として、私たちの前には、人が知るに及ばない災害があらわれることがあります。不幸にしてその災害によって、自身の命や財産を失うこともあれば、大切な人を失うこともあります。そうした不幸のすべてを完全に防ぐことは私たちにはできません。

そうした災害を目の前にしたとき、私たち個々人は無力なものです。また、災害が起きてからできることは、ほんのわずかしかりません。災害が起きてからできることに比べて、事前にできることは沢山あります。災害による不幸をすべて防ぐことはできないにしても、私たちは、協力してできる限りのことをしたいと思います。

私たちのマンションは、平成●年●月、●という事故に遭いましたが、●という想いで●という解決をし、ここで多くの教訓を得、マンションとしての結束を強めました。

私たちのマンションは、●戸という規模であり、●という場所に立地することから、特に●といった配慮が必要です。

以上のような想いで、私たちのマンションの防災基本計画として、防災宣言をした上、ここに規定するとおり理念と理想を定めます。私たちは、この理念と理想の実現のために、災害に備えた準備のために、知恵を出し合い、協力し合い、生命と財産を守るためにルールを定め、防災に関する組織を置きます。そして、私たちのマンションが、より安全に安心して住むことができる場所となり、私たちのふるさととなるように、努めてまいります。

標準管理規約70条は本マンション管理規約では第77条（細則）総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

■管理規約追加条文

条文	コメント
①(大規模災害への対応等)70条の2として追加 巨大地震等の大規模災害における被害を最小限にするため、防災基本計画に基づき、事前の準備(防災計画・防火計画及び防災に関するマニュアルの作成・決議方法、防災担当理事の選任、第三者への委託、管理費等の充当)、並びに大規模災害発生時の対応(緊急対応の決定、管理費及び修繕積立金の取崩し等支出の決定、必要箇所への立ち入り)について、大規模災害対応細則を定めるものとする。	本案は、既存マンションが防災へ取り組むにあたって、規約に定めておくべき事項を示すものである。これにより、防災対応の根拠が明確になり、各管理組合がスムーズに防災に取り組むこと可能になる。 大きくは、「事前の準備」と「大規模災害発生時の対応」を規定するものであるが、前者は常に適用され、後者は次第以降の大規模災害の指定がなされた場合に適用されるものである。「事前の準備」(いわゆる防災)についても規律したところに意味がある。
②(大規模災害の指定等)70条の3として追加 巨大地震等の大規模な災害が発生した場合、理事長及び副理事長並びに理事は、公共の判断を参考にし、以下の順位に従い、大規模災害を指定することができる。なお、副理事長が選任されている場合において、理事長が不在のときは、副理事長がその職務を代理し、理事長が欠けたときは、副理事長がその職務を行うものとする。 一 理事長は、理事の過半数と連絡を取ることができる場合、連絡が取れた理事の半数以上の同意をもって、大規模災害を指定することができる。 二 理事長は、理事の過半数と連絡を取ることができない場合、マンションに在留している区分所有者又は占有者の5名以上の同意をもって、大規模災害を指定することができる。 三 理事長が不在などで理事への連絡を取ることができないが、理事長を除く理事の過半数と連絡が取れる場合、理事は、連絡が取れた理事の半数以上の同意をもって、大規模災害を指定することができる。 2 前項の指定がなされた場合においては、規約本文にかかわらず別に定める大規模災害対応細則の規定に基づき、	大規模災害対応細則第13条以降が適用される大規模災害の根拠規定を置いている。この点、「大規模災害」の定義規定を規約または細則に置くことが考え得るが、迅速に対応する必要性と公共の判断等から大規模災害であることを疑う余地はないことから(そのような場合を想定していることから)、当該定義規定は不要と考えた。 発災より相応の期間は通常とは大きく異なる速やかな対応が必要と考えられる。この期間は数週間となる場合が多いと思われるが、比較的被害が大きい場合には数ヵ月から一年程度に及ぶこともあるであろう。 基本的には、理事の過半数と連絡を取り、その半数以上(つまり、全理事数の4分の1以上)の同意を要件として、一定の緊急対応ができることとしつつ、法的安定性(少人数で進めることによる弊害回避)を維持している。理事長も副理事長も欠け、かつ、全理事の4分の1以上の同意が取れないほどに理事が欠けた場合は、およそ管理組合運営ができないような壊滅的な事態であり(近時のマンションの構造からも発生し難いであろう)大規模災害対応すらできないと考えられるため、そのような異常事態を想定してまで法的安定性を犠牲にすることまでは考えない。

条文	コメント
管理組合運営や災害対応をなすものとする。 3 第1項の指定がなされた場合、指定を決定した者は、マンションの掲示板その他の手段を用いて、大規模災害の指定を行ったこと、大規模災害の状況の終了時までは、大規模災害対応細則の規定に基づき、管理組合運営や災害対応をなすことを周知しなければならない。	第1項第2号の「占有者」は、区分所有法第6条第3項の「占有者」(標準管理規約第2条第3号)、すなわち、主に賃借人である。この「5名」の人数は、マンションの規模により増減の余地がある。 大規模災害の指定を行った場合の周知方法については、総会の招集手続に準じることが考えられる。しかし、郵便等の方法では、多くの区分所有者や占有者に到達しないことが想定されるため、掲示板その他で周知することで許容した。その周知方法はあらかじめマニュアル等でも、区分所有者や占有者に伝えておくことが望ましい。また、理想としては、地域の避難場所や役場などに掲示することも望ましい対応として考えられる。 尚、副理事長の権限等については、規約本文に、理事長の事故のときの代理等が規定されているが、本案では、確認の意味も含めて、緊急時においても副理事長の権限を規定している。
③(大規模災害の終了) 70条の4として追加 大規模災害の窮迫な危機が過ぎた場合、理事長は、理事会の決議を経て、前2条の大規模災害の終了を決定することができる。終了の決定がなされた場合、理事長は速やかにマンションの掲示板その他の手段を用いて、窮迫の危機が去ったこと、今後の管理組合運営は平常時に戻り、規約本文の規定に復することを周知しなければならない。 2 理事長、副理事長、又は理事は、大規模災害の発生から終了までの間に、大規模災害対応細則に基づいた対応について、前項の方法により概要の報告をしなければならない。	前2条の大規模災害(状況)の終了の規定である。通常の管理組合運営に戻す必要性がある一方で、指定時よりも緊急性がないため、条件を変え、終了決定も「できる」として裁量に委ねている。 理事長も副理事長も欠けた場合、理事会にて、理事の互選で新理事長を選任し(標準管理規約第35条第3項)、新理事長が指揮することになる。この点、理事会決議の条件である理事の2分の1以上の出席及び出席理事の2分の1以上の賛成(標準管理規約第53条第12項)を得られない場合は理事も欠けた場合も無理の上では想定し得るがそれは上記のとおり、およそ発生し難い壊滅的な異常事態であり、そのような事態まで本規約は前提としていない。 第1項後段は大規模災害の終了の、第2項は大規模災害指定中の報告義務規定である。理事長及び副理事長のいずれも欠けていることがあり得るため、理事が報告できるようにした。

■細則レベル(大規模災害対応細則)

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
第1章 総則	(目的)	案1) 第1条 ○○マンションは、別途定める防災基本計画に基づき、大規模災害対応細則(以下「本細則」という。)を制定する。本細則は、地震等の災害発生時の対応に関する事前の準備や災害発生時の対応等について別途、適切な準備及び対応を目的とする。 案2) 第1条 私たちのマンションを、安全・安心・快適・円滑な居住の場とするために協力し、適切な維持管理に努めるとともに、地震を始めとする自然災害の脅威が増す中で、常に備えを怠らず、不幸にして災害が発生した場合は、自治体などの公的機関や地域の人々とともに、被害の拡大を防ぎ、生活の維持と迅速な復旧復興に取り組むため、大規模災害対応細則(以下「本細則」という。)を制定する。	本細則は、防災基本計画を理念・理想として、管理規約と各種マニュアルなどとの橋渡しをするものとなる。居住用区分所有建物であるマンションにとって、生命や財産を守る防災活動は根本的課題である。各マンションのルールを定めるにあたって本細則が基礎となる。 案1は別途「防災基本計画」を定めることを前提としているが、案2のように、「防災基本計画」を定めずに(その場合規約の同文言の削除の検討も必要)、または「防災基本計画」を定めた上で同計画より趣旨を抜粋して、そのマンションの特性に応じた内容を再掲することも考えられる。その場合には、そのマンションの過去の取組みや事故などについても触れることが考えられる。
	(定義)	第2条 本細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 居住者 本マンションに現に居住する者であり、区分所有法第2条第2項の区分所有者及び当該区分所有者の同居人並びに区分所有法第6条第3項の占有者及び当該占有者の同居人という。 二 居住者等 前号の居住者に、本マンションに現に居住しない区分所有者及び当該区分所有者の同居人を加えた者をいう。 三 防災計画 地震等の大規模災害に備え、居住者による共助、生活再建及び	本細則における定義規定となる。マンションに住む区分所有者とその家族、賃借人等占有者とその家族を一般に「居住者」というが、第1条の1号はこれを規定したものである。なお、本条の対象は成年に達した者に限定されていない。なぜなら、災害時の助け合い等は、成年・未成年に関わらずなされるからである。

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
		復旧復興等に必要な事項を定めた防災に関する計画をいう。 四 防火計画 火災の発生に備え、訓練や緊急連絡等防火に必要な事項を定めた計画をいい、消防法等に定める防火管理者の業務を含むものとする。	
	(管理組合の業務)	第3条 管理組合は、居住者等の連携の醸成を含め、防火や防災に関する業務を行う。 2 管理組合は、防災計画及び防火計画を作成するものとする。	第3条から第7条は、主に「本細則」の概要を示している。 マンションにおいては、防火や防災など区分所有者や占有者の協力が不可欠となる業務が管理組合に求められることがある。管理組合とは別に、防火や防災に関する自治的な組織を立ち上げることも可能であるが、広く一般的なマンションにおいては、管理組合がその役割に関わることが想定される。本細則は、そのようなマンションを対象としている。第三者に委託する場合(第6条)も、本来は管理組合が権限と義務を有することが前提である。
	(マニュアル)	第4条 本マンションの防災上の措置、災害発生時の共同生活の維持については、理事会は、別にマニュアルを定めるものとする。	本細則にもとづくマニュアルを別に定めることとした。本細則では、機動的な対応のためにマニュアルの策定を理事会決議事項としている。マニュアルの策定にあたっては、ワークショップやアンケートの実施、説明会の開催など居住者等の意見を反映することが望ましい対応となる。 尚、マニュアルを細則と同等に法規規範性を持たせる場合も考えられ、この場合は、総会決議を経る必要がある。
	(居住者等の努力)	第5条 居住者等は、災害の発生に備え、安全で快適かつ円滑な共同生活の維持と防災及び防火に努めなければならない。また、災害の発生時には、協力して、居住者等の生命及び財産の保持に努めなければならない。	「事前の準備」段階で(常日頃から)居住者等に課される義務である。
	(第三者への委託等、専門的知識を有する者の活用)	第6条 管理組合は、消防訓練等防災に関する業務の一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託することができる。 2 管理組合は、マンションにおける防災計画や消防計画に関する業務の一部を、専門的知識を有する第三者や防災会に委託することができる。	第三者への委託や専門的知識を有する者の活用について定めた。まず、マンション管理業者へ消防訓練などの日常的な訓練に関する業務を委託することを第1項に定めた。次に、第2項では、防災計画や消防計画について、専門家や防災会に委託することを定めた。この点、「防災会」との名称は一例であり個々のマンションごとに規定されることが予定される。 なお、防災会が防災計画に関する業務を行う場合にも、これは管理組合が委託しているものであるから(管理組合の業務である)、委託内容を明確にすると共に、費用の支払いや精算についても予め定めておく必要がある。
第2章 事前準備等	(防災会の代表)	第7条 防災会の代表者は、管理組合の理事のうちから選任するものとする。	第7条から第12条について、管理組合が災害の事前準備を行うにあたって、定めておくべき事項を示した。そもそも防災は管理組合の業務である上、管理組合との連携を強化する意味でも、防災会(防災組織)の代表者は、管理組合の理事が兼務することが望まれる。
	(防災・防火)	第8条 理事長は、原則として、現に居住する区分所有者のうちから防火に関する責任者を選任するものとする。 2 前項の責任者は、消防法等に定めるところに従い、防火に関する計画を作成し、計画に必要な業務を行わなければならない。 3 居住者等は、前項に定める計画にもとづき防災と防火に努めなければならない。	本来に定める防火に関する責任者が、消防法に規定される防火管理者を兼ねることも考えられる。
	(防災会)	第9条 管理組合は、居住者の全員で構成する防災会を設置する。 2 防災会の活動は、防災計画の定めるところによる。 3 防災会は災害対策基本法第5条第2項の自主防災組織となることができる。 4 防災会の運営については、別に運営ルールを定めるものとする。	総務省通達平成27年5月12日総行住第49号により、各都道府県の総務担当部局長に対して、管理の一環として良好なコミュニティ形成に資する活動を行っているマンションの管理組合に対しては、自治会や町内会等の地縁団体と同様に取り扱いを行い、自発的な防災活動を行う場合も管理組合を自主防災組織として位置づけることが有効である旨が示された。これは、地方自治法にもとづく助言であるため地方公共団体を強制する

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
			ものではないが、所管官庁がマンションの管理組合の役割を積極的に解したものである。本細則も、この通達を考慮し、管理組合が主体となって活動を行うことを想定しているが、より機動的な活動に資するために、居住者の全員で構成する防災会を設置するものとした。
	(理事会の議決事項)	第10条 防災計画及び防火計画の作成については、理事会の決議を経なければならない。 2 防災会の運営ルールの作成については、理事会の決議を経なければならない。	本細則では、消防に関する計画と防災に関する計画の作成を理事会決議とした。マニュアルの策定と共通であるが、区分所有者や占有者のコンセンサスを得ることが求められるため、ワークショップや説明会等で居住者等に十分に説明することが望ましいと考えられる。
	(管理費等)	第11条 区分所有者が納入する管理費等は、規約本文の規定に加えて、防災や防火に資する安全で快適な共同生活の維持に要する経費として、第6条に定める委託費用に加え、居住者等の連携の醸成を含めた経費に充てることができる。 2 防災や防火に関して、管理組合が、自治体等より補助金を受けた場合は、管理費等のうち防災や防火に要する費用に充当するものとする。	管理費等の使途を明確にする規定である。標準管理規約にも規定があるが(第27条)、防災や防火、さらにはそのための連携(コミュニティ活動を含む)に使用できることを念のため明確にした。
	(修繕積立金)	第12条 修繕積立金は、総会の決議により、規約本文に定める特別の管理に要する経費に充当するほか、防災に資する改良工事や防災備品の購入などのために取り崩すことができる。	防災及び防火のために修繕積立金を取り崩すことができることを明確にした。
第3章 発生時の権限等	(大規模災害時の対応の決定、権限の委譲)	第13条 大規模災害が指定された場合において、窮迫の生命への危険や二次災害の懸念があり、緊急の判断が求められる場合、以下の順位に従い、緊急の工事や緊急の対応を、同対応に要する支出を含め決定することができる。なお、副理事長が選任されている場合において、理事長が不在のときは、副理事長がその職務を代理し、理事長が欠けたときは、副理事長がその職務を行うものとする。 一 理事長が理事の過半数と連絡を取ることができる場合、連絡が取れた理事の半数以上で決することができる。 二 理事長が理事の過半数と連絡を取ることができる場合には、理事長が単独で決することができる。 三 理事長が不在などで理事への連絡を取ることができないが、理事長を除く理事の過半数と連絡が取れる場合、連絡が取れた理事の半数以上で決することができる。この場合、決定に参加した理事のうち一名が理事長を代理するものとする。 2 前項一号から三号の対応ができない場合には、以下の順位に従い対応の決定を行うものとする。この場合、決定に参加した者のうち一名が理事長を代理するものとする。 一 理事二名 二 区分所有者5名以上の同意を得た理事 三 区分所有者10名以上の同意を得た区分所有者	管理規約70条3に規定される大規模災害が指定された場合、本条以降が適用されることになる。尚、緊急な判断を行った場合に、時間の経過とともに上位の順位の決定が可能となっても、下位順位の決定を、上位順位の決定ができるものではない。 本条が想定する緊急時の工事や対応には、当該マンションの復旧の在り方に大きな影響を与える工事や対応は含まれず、行政の被災マンション支援制度の申請(公費解体、応急修理制度等マンションの復旧に大きな影響を与える制度)、修復が困難となった機械式駐車場設備の撤去などは含まれない。 含まれるものとしては、災害発生時から比較的短い期間に発生する事象である外壁やエキスパンジョイントの落下防止、ガラス等の破損物の片付け、共用や専有の扉の開閉不良対応、エレベーターや機械式駐車場設備などの設備の不具合による一次復旧、給排水設備等ライフラインの故障対応などに加えて、災害発生から比較的期間を経てから発見されることが多いマンション地下への湧水の侵入、給排水配管等の不具合(公共水道が復旧してから漏水が見つかることが多い)、外構部分の法下等での不具合(車庫が出入庫できないなどで明らかになる)、壊れた設備部品や外壁等の部材の交換修理(材料が入るかは不明となる場合が多い)が考えられる。さらには、マンションの被災状況調査(第3章第2節参照)や建築士等のコンサルティングの発注、余震に備えて地震保険加入(地震保険未加入の場合)、二次災害防止のための保険加入、各種の行政への申請(震災ごみ廃棄の申請、罹災証明の申請)、地震保険査定対応なども緊急の対応に含まれる。第2項の人数は、マンションの規模にもよる。法的安定性の観点から基本的には理事の数をベースにすべきである。つまり、本来、第1項により理事の4分の1以上の賛成を要するに、理事以外に権限を拡大する以上、少なくとも理事が一切関与しない場合は、理事の4分の1以上の数の区分所有者の同意を必要とすべきである。第2号の5名は、<u>理事が20名のマンションを想定している。</u> さらに、区分所有者だけで決する場合は、要件を厳しくすべきであろう。

大項目	タイトル	条文(案)	コメント(案)
	(緊急対応者の 免責)	第14条 前条において対応の決定をした場合、 対応の決定をした者は、その決定により 生じた結果について故意又は重大 な過失がない限り責任を負わないもの とする。	緊急時の決定をした場合においては、その決定 によって不測の事態が生じることも考え られる。そうした決定をした者が過剰に責任を問 われるようなことがあれば、緊急時の対応を規定 した趣旨を没却するため、免責に関する規定を 置いた。「故意又は」の部分削除、或いは「故意 又は重大な過失がない限り」を削除して「一切 の」と規定する選択肢があること、及びその意義 については上述(標準管理規約第21条第9項案) のとおりである。
	(大規模災害 対応状況の 報告)	第15条 第13条において、対応の決定をした者 が理事長以外である場合は、対応した 者は、理事長(理事長が不在の場合副 理事長又は理事の1名、以下本案では 「理事長等」という。)に対して遅滞なく 報告をしなければならない。 2 前項の報告を受けた理事長等は、遅滞なく 理事会又は理事の1名以上に対して対応 状況を報告しなければならない。	本細則では、理事長等ないし理事会に対する報 告を規定している。これは、大規模な災害の発生 に際しては、居住者等に対して報告することが 困難となることも想定されるためである。多くの費 用を要するような緊急対応をしたが、居住者等の 大多数に対して報告することが容易な場合は、 説明会等を開催して別途報告することも考えら れ、それが望ましい。
	(管理費、修 繕積立金)	第16条 管理費又は修繕積立金は、規約本文に 定める経費に充当するほか、災害及び 不測の事故その他特別の事由により必 要となる修繕のために、本細則13条の 決定に基づき取り崩すことができる。	この取り崩しの範囲を制限するか否かは、各マン ションごとに定めるべきである。 現実の大規模災害を考えると、発注の段階で金 額が確定しないことがむしろ一般的であるため、 条文上の形式は、「制限を特に加えない=無制限」 となざるを得ない面があると考え、そのように 規定している。
	(発災時の必要 箇所への 立ち入り)	第17条 大規模災害が指定された場合におい て、共用部分の損傷や専有部分内の 設備故障による他専有部分への漏水、 専有部分内の居住者の事故等が生じ、 マンション内における諸般の被害拡大 を防止するために対応をする者は、他 の者が管理する専有部分等に立ち入 ることができる。この場合において、対 応を行った者は、立ち入った専有部分 等に係る区分所有者及びその所有す る専有部分の占有者並びに理事長等 に対し、事後速やかに、報告をしまし なければならない。 2 前項の対応を行った者は、対応によって生 じた結果について故意又は重大な過失が ない限り 責任を負わないものとする。	本細則では、発災時という緊急時を前提としてい ることから、立ち入りを行う者を限定して考えてい ない。そのため、条文上も「対応をする者」という 表現としている。また、災害の発生から比較的短 期間を前提に、この場合にはマンション内におけ る人的物的被害の拡大を防止することを想定し、 条文上「諸般の被害拡大を防止するために」とい う内容としている。この対応時には玄関扉の錠や バルコニーのガラスを壊すこと、その他不測の事 態も想定し、対応をした者の免責規定も置いてい る。但し、故意や重過失がある場合、また、大規模 災害から一定の時間が経過した後の段階では、 初動の混乱が収まっている状態で、玄関扉や窓 が施錠されていないにもかかわらず、漏水等の事 故調査などで部屋内に入る必要が生じた際に、 玄関扉の錠や窓ガラスを誤って壊したなど、対応 を行った者に過失が明らかな場合には責任が求 められることも考えられる。 発災時の立ち入りが比較的高く想定される支援 を必要とする居住者については、対応後のトラブ ルを防止する観点からも事前に個別に了解を得て おくこともより丁寧な対応となるであろう。 なお、「故意又は」の部分削除、あるいは「故意 又は重大な過失がない限り」を削除して「一切 の」と規定する選択肢があること、及びその意義 については上述した。

ブリリアみらいコミュニティ 防災・減災報告会

日時 2019年11月30日（土） 10:00-12:00

場所 パーティラウンジ

1. 武蔵小杉浸水被害考察・復旧への課題（30分）
2. みなとみらいマンション防災・減災協議会の紹介（30分）
3. みなとみらい秋まつりでのパネル展示内容の説明（30分）
4. 質疑応答（30分）

みなとみらいマンション減災協議会 企画案

2019.03.16 松本

1. 組織名称

みなとみらいマンション減災協議会

2. 目的

みなとみらい地区において、マンション同士および企業等が連携して、住民主体のコミュニティによる減災を実現する。

3. 初年度検討会の目的

上記目的の達成のため、下記の事項を検討する

- (1) みなとみらい地区の防災・減災に関する基礎情報の収集
- (2) みなとみらい地区のマンション間の連携体制の検討
- (3) みなとみらい地区住民による減災コミュニティの運営方針の検討

4. 構成員

みなとみらい地区の各マンションから以下の者が参加する。

- ①防災担当者（防災担当理事・役員、防災委員など）
- ②コミュニティ担当者（自治会・コミュニティ担当者）
- ③減災・コミュニティについて意識のある住民（6月の講座の時に公募）

5. 体制

- ・ [REDACTED]
- ・ [REDACTED]
防災士・危機管理士の資格を持つ [REDACTED] も個人として協力
- ・ みなとみらいマンション連合会メンバーおよび MM タワーズ自治会へ参加を依頼
- ・ 4月末までに各マンションにて参加者の選出を行う＞事務局にて名簿を作成

6. 今後の予定 ※内容については、今後の調整の中で変更となる可能性があります。

2019年3月 西区まちづくりアドバイザー派遣を申請（4回・第3土曜日の午後・自己負担なし）

【第1回】2019年5月18日（土）14:00-16:00

テーマ：災害時のライフラインのイメージ醸成ワーク＜鈴木＞

災害によりライフラインが止まったことを想定して、
高層マンションにおけるリスクについて意見を出し合い課題を共有する。
災害用の簡易トイレを実際に使用したトイレワークを行う。

対象：①防災担当者、②コミュニティ担当者

場所：フォレシスホール（サロン）

【第2回】2019年6月15日（土） 14:00-16:00

テーマ：タワーマンション減災講座＜山本＞

全国の高層マンションでの特徴的な取り組みを紹介

マンションごとに分かれてワークを行い、自分たちのマンションの課題などを共有する。

対象：①②+③意識のある住民（イベント案内で公募）

場所：フォレシスホール

【第3回】2019年7月20日（土） 14:00-16:00

テーマ：災害時の情報共有について考えるワーク＜鈴木＞

発災時にどのような情報が必要か（何を不安に思っているのか）、収集・発信の手段、
デマを排除する仕組みなど、災害時情報拠点を運営するにあたり必要な内容を検討する。

対象：①②+③意識のある住民（前回参加者のうちの希望者）

場所：フォレシスホール

※8月はお盆休み、9月は防災関連イベントが多く調整がつかないためお休み。

【秋まつり】2019年10月（日）

テーマ：検討報告・アンケート、防災体験会（防災フェス）＜松本＞

これまでの検討内容について来場者に知ってもらう。

検討内容を元にアンケートを実施、住民への活動の周知と意見集約、次回ワークの参考とする。

ミニ炊出しや給水訓練、備蓄品の販売などの防災体験コーナーを設ける。

並行して住民に広く Web アンケートを実施。「減災ガールズ」も参加を検討。

運営：①②+③（前回参加者）※当日、今後の検討会に参加する③を追加募集する。

場所：高島中央公園

【第4回】2019年11月16日（土） 14:00-16:00

テーマ：みなとみらい地区に必要な防災拠点を考える未来会議＜鈴木＞

今年度の検討結果のアウトプット

MM 地区の防災拠点のありかた、理想の防災拠点について検討

検討した内容を来年度の活動（1月の助成金申請）に繋げる

対象：①②+③（過去の参加者+アンケートでの申込者）

場所：フォレシスホール

【自主会議】2019年12月21日（土） 14:00-16:00

テーマ：まちづくりトラスト申請検討会＜松本＞

助成金申請に向けた、来年度の検討実施や具体的なアクション、

今後3カ年の活動計画および情報拠点の整備について意見を出し申請書にまとめる。

対象：①②+③（過去の参加者）

場所：フォレシスホール（サロン）

2020年1月 公益信託まちづくりトラストの申請（1年目）

活動費用の助成

- 2021 年 1 月 同 申請（2 年目）
拠点整備費用の助成
※設置場所、機能、自己負担（1 割）の財源、設置・運営主体等について調整が必要
- 2022 年 1 月 同 申請（3 年目）
拠点での運営費用の助成

7. これまで出た話 ※実際の実施内容については今後の検討会で決定

- ・MM 地区はハードの意味での「防災対策」は街づくりの基本方針として整っており、発災後の住民生活や地区の安全確保への影響を低減するためのソフトの部分の「減災対策」が求められている。
- ・MM 地区住民は安全な街・建物に住んでいるので、災害に対する危機感が低い。
- ・市の定める地域防災拠点のうち、避難所、物資配給拠点の機能を省いた情報拠点を設置し、西区との協力関係を築く。（マンション住民は避難しない、避難所を設置すれば帰宅困難者であふれる、中長期的には物資配給拠点としての機能は必要？）
- ・近隣地域からの MM 地区への避難者の対応、地域としての受け入れ体制。
- ・YMM との協力関係、帰宅困難者への住民による人的支援などの連携。（自宅待機となる住民というリソースを地域で活用）
- ・災害ボランティア拠点として、ICT を活用した支援とニーズとのマッチングを行う。（MM 地区内住民間の支援体制の実現、区社協の災害ボランティアとの連携）
- ・災害拠点は日常的には地区のコミュニティ・福祉拠点として運営し、災害時はこれらの防災拠点として機能させる。



減災ラボの5つのコンセプト

1. しなやかに災害に向きあい、備える
2. 今までリーチできていない層への減災アプローチ
3. 自由な発想とコラボレーション
4. 関わってくれる人すべてに楽しい！を
5. 防災・減災分野での利益の循環

減災ラボはこんなことが得意です

- ・ [my減災マップ®](#)の開発・普及
- ・ 学校防災教育及び地域防災力の向上に関する減災教育プログラムの企画・実践
- ・ マンションや分譲地などで減災をキーワードにしたコミュニティ形成プログラムの企画・実践
- ・ 文化施設の防災拠点機能に関するコンサルティング
- ・ 文化施設の減災訓練、プログラムの実践
- ・ マチの減災カフェ事業（地域、多文化、多世代）
- ・ 産官学連携による防災・減災活動の実践及び調査・研究 など

詳しくは、[こちら](#)をご覧ください。

※my減災マップは、減災アトリエの商標登録（登録第5867666号）です



topics

【お知らせ】朝日新聞（神奈川版）で月1回（最終土曜日）の減災コラム「がんばらない減災のすすめ」がスタート！2019.1.26 [new](#)



【ご紹介】マンション防災減災事例BOOK vol.1発刊！全国10の事例にみるマンション防災の今をわかりやすくご紹介しています。ご興味のある方は、[こちら](#)までご連絡ください。2019.1.4 [new](#)

発行：マンション防災減災事例BOOK制作委員会

（委員長 小田理恵子（川崎市議会議員））

制作：株式会社ノクチ基地

編集協力：（一社）減災ラボ、NPO法人かながわ311ネットワーク



（報告先）

西区長

報告者（まちづくりアドバイザー）
一般社団法人減災ラボ
代表理事 鈴木光

西区まちづくりアドバイザー派遣実績報告書

平成 31 年 4 月 2 2 日 第 1 号で依頼を受けた西区まちづくりアドバイザー派遣について、次のとおり報告します。

日 時	2019 年 5 月 1 8 日（土） 1 4 時 ～ 1 6 時
場 所	フォレスサロン
出席者	* 名

1 実施内容・スケジュール

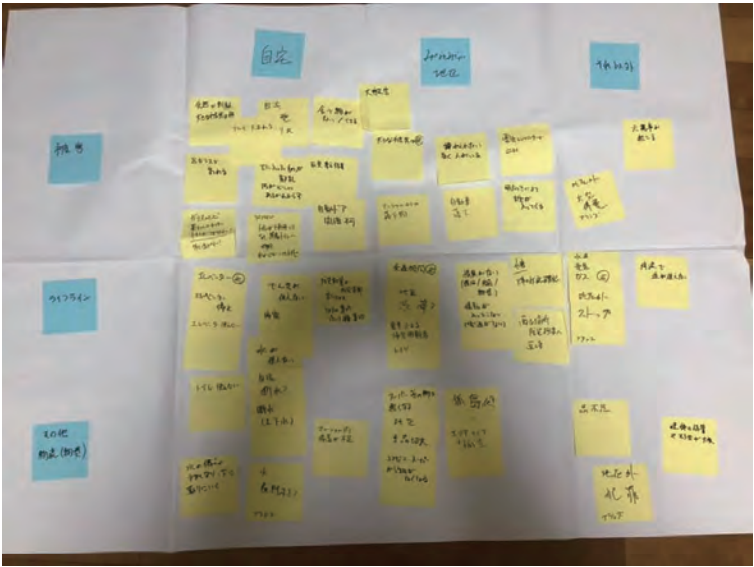
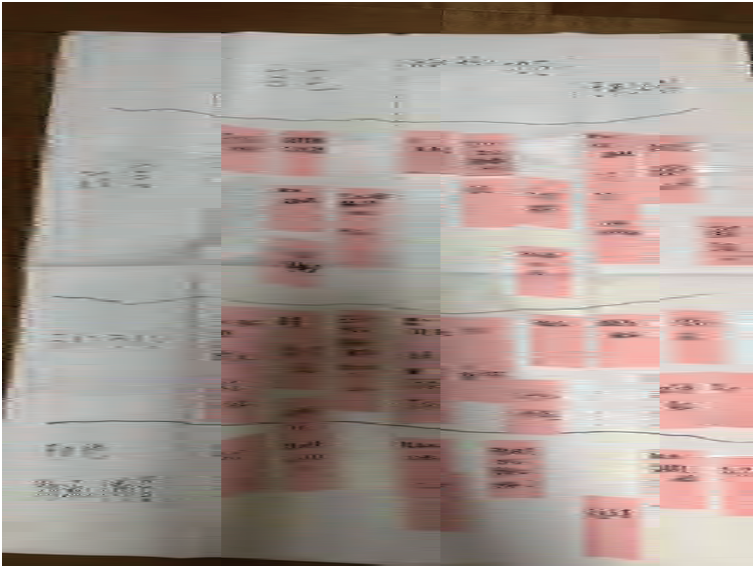
タイトル：
みなとみらい地区は災害時、どうなるか？トイレワークを通じて考えてみよう

項目	内容	分
被災の実際	被災地の映像、写真などで災害時のイメージを醸成	3 0 分
MM 地区はどうなる？	横浜市の被害想定（震度、液状化、火災）	3 0 分
自宅の避難所化	ローリングストック トイレ対策 流さないトイレ実験	4 0 分
振り返り	感想の共有	2 0 分

2 要旨

（1）自宅、MM 地区、その他の地区の被害の被害、ライフライン、物流の状況
災害時の MM 地区の状況を共有した上で、マンション内、MM 地区、その他の地区でどのような状況になるかを 2 班にわかれて意見を出し合った。
（意見の概要）

- 高層マンションにおいてはエレベーターも重要なインフラ
- 電気、ガス、水道の停止
- みなとみらい地区内の物資は枯渇
- みなとみらい地区の孤立化（情報、物資）
- 戸部方面は火災、建物被害等で被害が大きい



(2) 流さないトイレ対策実験ワーク

- マンションは原則、在宅避難になるため、自宅の避難所化には食料等の備蓄以外にも排泄対策が必須である。
- 断水以外にも汚水管の被害によりトイレは使えなくなる可能性がある。備蓄している食料を安心して食べるには、「安心して出せる（排泄する）環境」も大切である。
- ワークでは、排泄の基本、凝固剤、新聞紙、ペットシートを使い比べ、ゴミの量なども自分の家族状況にあわせて具体的なイメージを持ってもらった。なお、汚物（尿）のかわりにカレー粉を水に溶かし、それを尿にみたてた実験をおこなった。



タワーマンション 防災・減災講座

日時 2019年6月15日（土）14:00-15:30

場所 フォレシスホール



前回の様子



この春、みなとみらい地区のマンション管理組合・コミュニティが連携をして「みなとみらいマンション防災・減災協議会」を組織し、防災に関する基礎情報の収集や企業・行政等との連携、減災コミュニティのあり方の検討を始めました。

6月の会合は、一般社団法人減災ラボ 山本美賢氏を講師にお招きして、全国のマンションの特徴的な防災・減災の取り組みをまとめた「マンション防災減災事例BOOK」の中から、みなとみらい地区のタワーマンションに通じる事例を紹介して頂き、質問や意見交換を通して、みなとみらい地区の防災・減災における課題を共有することとしています。

防災・減災に興味のある、住民の方も自由にご参加頂けるかたちで開催致しますので、参加を希望される方は下記までご連絡ください。定員50名、先着順での受付となります。

お申し込み・お問い合わせ

みなとみらいマンション防災・減災協議会 事務局

brillia.mirai.com@gmail.com | 090-6036-8101（松本）

主催 みなとみらいマンション防災・減災協議会

M.M.Towers自治会、M.M.Towers Foresis 管理組合・フォレシスコミュニティ、
みなとみらいミッドスクエア管理組合・自治会、ブリリアみらいコミュニティ、
ブルーハーバータワー管理組合 住宅部会、ブランズタワー管理組合

協力 一般社団法人減災ラボ



目次

認定事例	
P.4	01 人命救助を最優先に タブーを越え、徹底した共助の仕組みづくり よこすか海辺ニュータウンソフィアステイシア／神奈川県横須賀市
P.6	02 「避難しない避難」を提唱するマンション イトーピア高松／香川県高松市
震災体験事例	
P.8	03 3.11を乗り越えた仙台初「免震タワーマンション」の防災力 ライオンスタワー仙台広瀬／宮城県仙台市青葉区
P.10	04 熊本の被災マンションで初の早期再建を実現/ 上熊本ハイツ／熊本県熊本市西区
防災組織事例	
P.12	05 “住民経営マンション”がリアリティのある防災計画へシフト ブラウシア／千葉県千葉市中央区
P.14	06 町会の知見を新築タワーマンションに継承 ラゾーナ川崎レジデンス／神奈川県川崎市幸区
P.16	07 無理しない組織づくりで防災力につなげる BELISTA横浜／神奈川県横浜市西区
地域とコミュニティ事例	
P.18	08 市民発 大規模マンション連携から女性の減災チーム誕生 パークシティ漢の口 メイフェアパークス サ・タワーアンドパークスほか／神奈川県川崎市高津区
P.20	09 タワーマンション群に生まれた住民主導防災グループ NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント 防災ワーキンググループ／神奈川県川崎市中原区
P.22	10 コミュニティサロンで防災意識の浸透を図る BrilliaGrandeみなとみらい／神奈川県横浜市西区

10

コミュニティサロンで防災意識の浸透を図る BrilliaGrandeみなとみらい／神奈川県横浜市区

都市型高層住宅の他、オフィスや商業施設が集積し、大多数の帰宅困難者が予想される横浜みなとみらい。災害時の公助に期待せず、自助・共助で災害を乗り越えるために、BrilliaGrandeみなとみらいでは、日常から防災を伏線にしたコミュニティ活動に励む。

築年月:2007年11月

総戸数:555戸

敷地・建物:8117.79㎡ 地上30階建・地下1階

自主防災組織:管理組合の防災委員会とコミュニティの連携

公助が期待できない 環境下で災害を乗り越える

「BrilliaGrandeみなとみらい」が位置するのは、横浜のウォーターフロント。関内・伊勢佐木町地区と横浜駅周辺地区とに二分化されていた横浜の都心が「みなとみらい21地区」として一体化されたエリアだ。

コンベンションが開催される国際交流拠点であり、オフィスや文化、商業施設が集積、年間約7,900万人が訪れ、10万5,000人が働く。その中に、平成15年ごろから次々建設された約9千人が暮らす都市型高層住宅の一つになる。



NPOで横浜の市民まちづくりにも携わる松本道雄さん

このエリアは災害に強い都市基盤を整備するため、液状化対策としての地盤改良や災害時地下給水タンクの設置などが実施されている。高潮・津波対策においては都市型高層住宅が並ぶ中央地区の地盤高さを標高3.1m～5.0mに設定。津波からの速やかな避難を促すために海拔表示を多数設置し、津波警報伝達システムな

ども整備されている。

「BrilliaGrandeみなとみらい」の管理組合で理事長も経験し、修繕委員長、防災委員長を務める松本道雄さんは、一級建築士として勤める設計事務所が「みなとみらい21地区」の街づくりに関わっていることもあり、この地区環境をよく知る。

「みなとみらい地区は来街者、在勤者を想定した帰宅困難者対策は進められているが、住民としては、連合自治会という行政とのパイプもなく、建物の倒壊や延焼も想定されていないエリアのため、災害時の公助が期待できない中で、自助力や共助力を育まなければならない」と話す。

防災のハード面は管理組合、ソフト面はコミュニティで連携

「BrilliaGrandeみなとみらい」では、管理組合内に防災委員会があり、66ページにも及ぶ「災害時行動マニュアル」の策定や災害対策本部で使う備品の購入を進めてきた。3.11の震災直後の設立当初は40人近く所属していたが、現在(平成30年11月)は8人にまで減ってきている。

住民の防災意識を高めるためにはコミュニティも重要と考えた松本さんは、平成24年8月に防災委員会に「コミュニティ部会」を立ち上げ、平成28年4月には管理組合から独立した「プリリアみらいコミュニティ」として、設備や備蓄などのハード面の対策は管理組合、人的リソースのソフト面のサポートはコミュニティが担い、両者で分担、連携する流れを作った。

防災委員会では、年1回、地震を想定した安否確認訓練や火災を想定した避難訓練、エレベーター救出訓練などを開催。プリリアみらいコミュニティも協力をして、水汲みや炊き出しなどのイベントを同時開催した。



新任理事も参加する防災設備見学会

また、修繕委員長として元々実施していた新任理事向けの防災設備見学会を、プリリアみらいコミュニティが住民にも参加者を募るイベントとして開催、マンション地下の自家発電や受

水槽など普段見られない設備を知ること、マンション住民の防災意識の向上を図っている。

同マンションには自治会がなく班や回覧も無い。その中で実現可能な共助のかたちを検討して、災害対策本部の活動を支援する「防災サポーター」制度を設定。住民の医療や建築などの有資格者を中心に参加を呼びかけ、現在登録は40名に及ぶ。

コミュニティ形成から 広げる防災意識

「プリリアみらいコミュニティ」の活動目的は「支えあいのつながりによるコミュニティ」づくり、日常のコミュニティ活動で住民同士が繋がることで、いざというときにも支え合える関係ができる。参加者が料理を一緒に作って食べる「食事サロン」は人気で、「運営メンバーや参加者がいざというときの炊き出し隊にもなる」と松本さんは考える。



秋まつりで賑わう神園パレード

また、住民だけでなく地域にある企業や施設を知り、繋がる事で地域の防災力は高まると「みらいサロン」を実施。近所の薬局と協力して測定機器を用いた健康チェックや、学童施設の空き時間を借りてむかし遊びなどを試みたところ、高齢者を含む様々な世代の住民が参加し手ごたえを感じたという。

さらに、地区内の分譲マンションの管理組合・コミュニティ団体で実行委員

会を組織して、「みなとみらい秋まつり」を平成22年から継続して開催、地区内の企業や施設にも協力や協賛を呼びかけて、年々参加する企業も増えている。

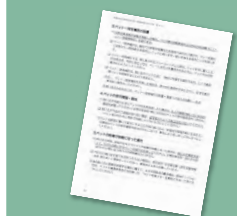


食事サロンで餃子づくり

平成29年4月には、5つの分譲マンションで「みなとみらいマンション連合会」を立ち上げた。

「地域としてまとまりを作らないといけないが、この地域は従来型の持ち回りや義務的な分担では回らない、普段のコミュニティ活動が災害時には共助による防災力として生きてくるように、誰もが自分ごととして落とし込めるようにしていきたい」と仕掛けづくりに注力している。

ここがポイント！



1. 遊びや学びを共有するコミュニティ活動を継続し、防災力を育む
2. ペット災害対策マニュアル(上)に至るまで細やかなマニュアル作成で自助・共助の意識づけ

（報告先）

西区長

報告者（まちづくりアドバイザー）
一般社団法人減災ラボ
代表理事 鈴木光

西区まちづくりアドバイザー派遣実績報告書

平成31年4月22日 第1号で依頼を受けた西区まちづくりアドバイザー派遣について、次のとおり報告します。

日 時	2019年7月20日（土）15時～16時30分
場 所	フォレスサロン
出席者	*名

1 実施内容・スケジュール

タイトル：

災害時の情報共有について考える

項目	内容	分
いままでの振り返り	1回、2回目の概要 横浜市の被害想定（震度、液状化、火災）	30分
災害時に欲しい情報とは？	これまでのワークを踏まえ、災害時に知りたい情報を列挙し、種類ごとに整理	40分
振り返り	感想の共有	20分

2 要旨

災害時に欲しい情報を書き出し、自宅・家族、マンション内、地域別に整理したところ、「マンション内でいつまで避難生活をするのか目処を知りたい」と関連し、ライフラインの復旧状況、食料の入手先などの生活情報が挙げられた。また、特に行政情報や地域の被害情報について、避難所が遠いことから情報的に孤立するという認識があり、避難所に行かないでも確かな情報を取得できる体制についても意見が出された。

災害時に欲しい情報とは？（詳細）

（1）自宅・家族に関する情報

- マンションに籠城する日数の目安
- どれくらいの食料が必要か
- 家族、知人の安否→災害用伝言ダイヤル1717WEB、集合場所を決めておくなど
- どこにいれば安全か→むやみに動かず、情報収集

（2）マンション内に関する情報

- 電気、ガス、水道の復旧の目安→電力会社、行政に確認
- マンション内の防災設備の運用方法、ルール→動作を知る、マニュアル
- マンション内の階段に水等の備蓄があるか
- マンションの被災状況（排水管、電気等）
- ゴミ、瓦礫等の一時的な置き場
- トイレの利用可否→住民で簡易的な確認、マニュアルがあるとよい、マンホールトイレ
- 住民以外の人が来た時の受け入れ対応（トイレ使用等）→自動ドアの停電時の対応
- 建物が安全か、住めるのか
- 要支援者の状況
- エレベーター内の閉じ込めと救出

（3）地域に関する情報

- 最も被害の大きな地域の情報
- 震源地などの地震情報
- 火災の発生状況→窓から目視
- 公共交通期間の運転再開
- 幹線道路の被害状況
- けが人の受け入れ先→見て回って共有する仕組みが必要
- 地下給水タンクの給水所設営手順→マニュアル
- 戸部小の混雑状況
- 非常食の配布状況
- 行政の対応状況→商業施設向けはあるが住み向けがない。YMM 経由ならば取得可能では
- スーパーの営業状況
- MM 地区は緊急性が低いので後回し

→ラジオ（ローカル）、ネット、行政

以上

2019年08月27日

みなとみらいマンション防災・減災協議会報告書

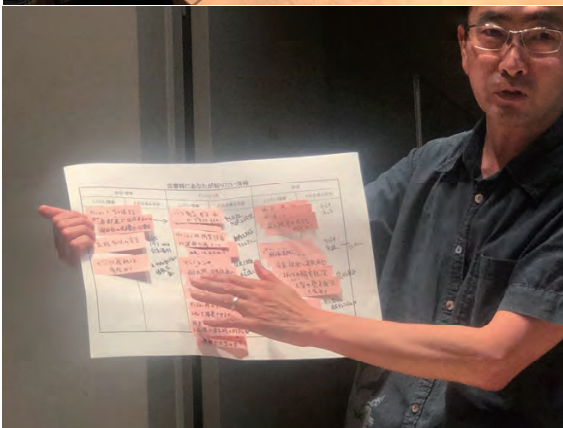
日 時	2019年8月17日（土）14時～16時
場 所	フォレスサロン
出席者	*名

1. 実施内容・スケジュール

1. これまでの振り返り（20分）
2. 拠点整備について経過報告（30分）
3. 拠点のあり方についての議論（30分）
4. みなとみらい秋まつりでの出店について（30分）
5. 発表・まとめ（10分）

2. 要旨

- 1) これまでの振り返り
第1回～第3回に実施した内容を確認
- 2) 拠点整備について経過報告
7/24 [] メール
平均坪単価：[] 円程度
＞公園の使用料は安い（坪780円程度）、市価の半値程度で貸し出しても差額が出る、建物の維持管理費や運営活動費に利用する算段
カフェ事業者：2社を紹介、どちらの企業も採算性には厳しい
7/26 [] 電話
・防災・コミュニティとの連携は喉から手が出るほど興味がある
・パシフィコやアリーナの建設も控えており立地としては悪くない
・[]
・話を前に進める条件は[]人／日の集客を見込めるかどうか
・集客性のあるコンテンツとセットでないと難しい
・初期投資（40坪で[]円程度）の回収も必要、助成金は足かせになる
8/7 [] 面会
・神奈川発祥[]なので、社会貢献はしていきたいが赤字を出し続けるわけにはいかない
・同じ話を東京で受けてもやる気はないが、横浜であればプラスマイナスゼロでも検討の余地はある
・公園なのでカフェ寄りの用途になる、当社であれば[]
・店舗は小さめの30-40坪、賃料[]円と仮定すると、採算をとるには[]人／日の集客が必要
・週末やイベント開催日は見通せるが、平日の集客が課題
・周辺開発は把握しているが、52街区の計画が見えてキング軸が開通してからの方が見通しは立てやすい
・建屋がある前提でのテナントとしての入店（自身で建物を建てて所有することはない）、初期投資は[]
・現時点では不確定な要素が多く試算ができない、具体化した段階で改めて検討したい



7/30 環境創造局公園緑地管理課

- ・以前行った民間企業のサウンディングで、都心部の公園へのカフェ出店の意欲は強かった
- ・住民が土地を借り受けて集会所を建てる手法ではなく、Park-PFIの手法で事業者を募れないかと考えている、ただし、市として動くには住民からの要望が必要

3) 拠点のあり方についての議論

■拠点整備について

- ・西区にMM地区内へのコミハなどの地域交流施設の整備計画はないのか
 >以前確認したが「西区内は充足している」との回答
- ・ここで立てた方針を区に要望書として提出したり、地域福祉保健計画に反映させてMM地区住民としての方針にしていけることが必要
- ・臨港パークに出店している事業者や障がい者カフェのよう採算性のゆるい事業者を募ってはどうか
- ・公園に建物を所有するのは、維持管理のリスクが伴う。単独の建物ではなく、ビルの一室を使った方が管理は楽になる。地域として要望を出して、52 街区の市の公募条件に入れてもらう方が現実的ではないか。

■住民の意識改革、YMMとの連携

- ・まずは住民の無関心を改める、意識改革が必要。危機感を持ってもらうための課題提起が必要、みなとみらい地区は安全でも周囲は大変なことになる
- ・MM地区は企業と住民が共存する地域、帰宅困難者対策なども検討する必要があるのではないかと
 >帰宅困難者対策は国に特区申請をして、YMMを中心に「都市安全確保計画」をすでに策定している。しかし、そこには住民のことは書かれていない。
 区に話を聞くとMM地区の区の担当者は2名のみ、人的リソースが圧倒的に不足している、在宅避難している住民がボランティアとして参加することで、協力し合う仕組みができるのも面白い

■拠点の機能

- ・拠点到何があれば住民の安心に繋がるか、つながるメリット、どんな情報が必要か
- ・行政との窓口機能、西区や消防との連携
- ・物資が手に入る
- ・設備・トイレ
- ・マンホールトイレの設置、下水道展を見学、横浜市の整備計画から漏れている
- ・防災訓練も必要

■組織運営

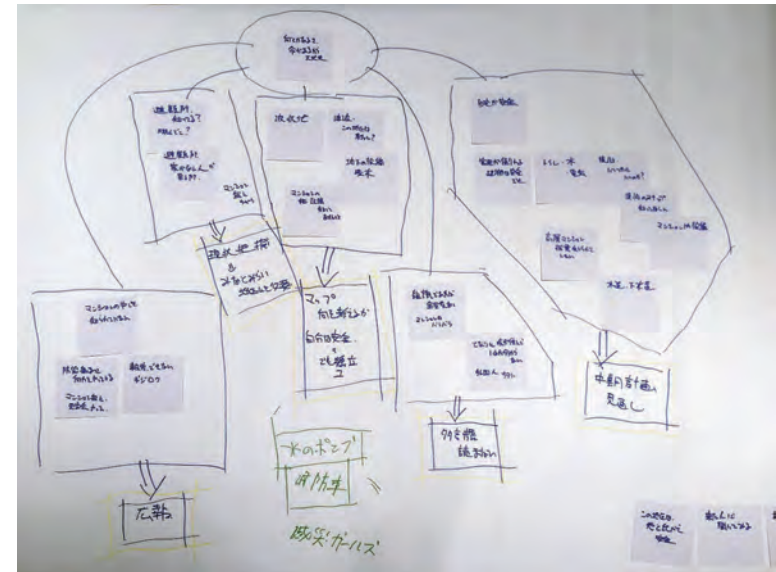
- ・全てのマンションの参加が必要
- ・管理組合と自治会の役割分担
- ・メリットを受けるために何を提供しなければならないか、お金・ヒトの問題
- ・災害は住民のいる土日にかかるとは限らない、実現可能な運営組織
- ・責任者が必要
- ・避難所では運営者と避難者の衝突もあると聞いている、サービスではない、助けあいという認識を共有する必要がある。

4) みなとみらい秋まつりでの出店について

【Aチーム】

「なんとかかなるさ、命があれば大丈夫」から課題を派生

- ①ハザードマップ・被害状況を把握
津波、液状化、地下設備の浸水、マンション設備など
- ②地域防災拠点（指定避難所）を知る
避難所どこか知ってる？マンション毎に違う、家を失った人が来る場所
- ③復旧までのサバイバル・見通し
自宅が安全、家具は倒れる、トイレ・水・電気のない生活
復旧へのステップ、マンション設備の被害、水道・下水道の被害
- ④協議会（連合会）の活動を広報
連合会では見学などを行ったが、住民はマンションの計画を知っている人は少ない
議事録がないので、管理組合への報告ができていない
- ⑤参加させる工夫
会社であれば組織的に全員参加、マンションの場合は強制力がない
隣に誰が住んでいるか分からない、外国人も住んでいる



【Bチーム】

展示と体験が有効という結論

①展示

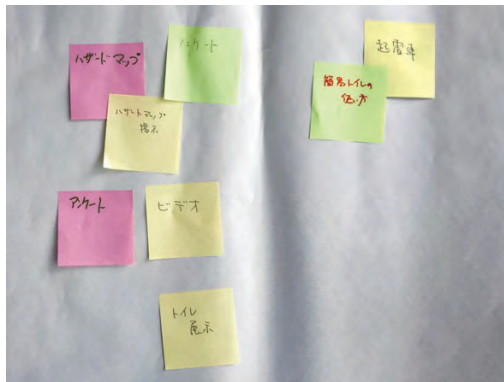
ハザードマップの掲示
防災グッズの展示

②体験

起震車、消防車、給水所などに来てもらい楽しく体験
＞水道局に打診中
非常用トイレの使い方体験
災害映像のビデオ上映
減災ガールズの参加

③アンケート

結果を計画に反映



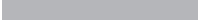
5) 発表・まとめ

次回は、今日出た意見を踏まえて具体的な出店計画のたたき台をベースに検討



以上

みなとみらいマンション防災・減災協議会報告書

日 時	2019年9月21日（土）14時～16時		
場 所	フォレスサロン		
出席者	8名 フォレシス  ミッドスクエア  プリリア  ブルーハーバー  ブランズ 		

1. 実施内容・スケジュール

- 1) 前回の振り返り（10分）
- 2) 新聞掲載・防災事例の共有（10分）
- 3) 平時の拠点機能についての議論（30分）
- 4) みなとみらい秋まつり協力先について（10分）
- 5) みなとみらい秋まつりでの出店内容について（40分）
- 6) まとめ（20分）

2. 要旨

1) 前回の振り返り

前回の報告書を用いて振り返り

2) 新聞掲載・防災事例の共有（10分）

9月2日（月）社会面、防災特集記事

「まあるカフェ」から広がるわたしたちの町【練馬区】

防災イベント「ノロわれた部屋」のススメ

3) 平時の拠点機能についての議論（30分）

地域福祉×防災拠点としての整備案を提示、ディスカッション形式で意見交換

①まずは住民の意識改革

- ・住んでいる人には危機感がない、まずは意識を高めてもらう取り組みが必要
- ・何をどうすればいいのかわからない、住んでいる人に意識を持たせることが大切
- ・安全神話を崩す＝価値が下がる（？）
- ・役員から一般の住民にどう伝えればよいのかが課題
- ・防災訓練をしても参加人数は少ない
- ・他のマンションの事例の勉強会、興味を持ってもらう工夫

②MM地区の課題を認識してもらう

- ・地震に強い建物なので在宅避難（避難所には行かない）

- ・行政は被害の大きいその他の地区を優先して対応、MM地区は公助を期待できない、共助で乗り越えて行かなければならない

- ・パシフィコは横浜市の物資の配給拠点、各地区の地域防災拠点に配布、拠点のないみなとみらいには落ちてこない

- ・住民と行政の認識のギャップを埋める、この地区の位置づけ（置かれている状況）を住民に説明

- ・一番の課題は西区がみなとみらい地区をどう捉えているのか

③千葉の停電被害から

- ・インフラが停止した時の影響を考える

- ・電気は都市のウィークポイント、水が出ない（ポンプが停止）、携帯電話も通じない（中継局がダウン）、固定電話も通じない（光中継器がダウン）

- ・公衆電話に行ってもテレホンカードもコインもない（これから益々キャッシュレスの時代）

- ・クーラーが使えない、熱中症、熱くて寝られない、疲れが取れない

- ・車でエンジンかけてクーラー、ガソリンスタントは2時間待ち

④企業協定

- ・スーパーやコンビニが空になった、企業は在庫を放出、企業との協定をとっておく事も重要

>MM地区住民さえ良ければ・・・と攻められる懸念

>気を遣いすぎて何もやらないよりよい

- ・みなとみらい地区はほとんどが企業、企業と連携をした取り組み

- ・電気自動車を電源車に使える設備をマンションに設置、日産の協力

- ・住民も企業に勤めている人が多い、発災が平日日中だと帰宅困難者になる

⑤地域防災拠点

- ・みなとみらい地区の指定避難所は戸部小（1～4丁目）と平沼小（5・6丁目）

- ・既存の仕組みを転用、行政から見て便利な案、行政は住民に対する平等感を欠いている

- ・災害時は物資・情報拠点として使える仕組み

- ・平時も地域拠点に、みなとみらい地区は投票所も毎回間借りして異なる状態

- ・整備手法は3パターン「助成金を使って高島中央公園に建物を建てる」「近隣街区の公募条件に拠点の設置を追記」「Park-PFIでカフェ事業者が拠点を整備」

- ・箱があって、普段の事業があって、いざという場合に利用できるようにする

- ・箱と中身と両方考えなければならない、中身は住民が何かをする仕組み

- ・普段は機能がなくても、災害時はパシフィコやYMMなどの一室を間借りする協定

- ・自宅避難、避難所としての小学校の体育館は不要

- ・場所を決めないで議論が進まない、普段から使える拠点

- ・地域福祉保健計画、連合自治会、住民目線でのみなとみらい地区の防災計画

⑥マンション被害

- ・建物の倒壊や液状化はなくても、津波で地下の機械室が浸水してしまえば長期間使えない
- ・上層階から往復するのは不可能、長めに7日分備蓄
- ・エントランスの自動ドアは開いたまま停止、外部からの避難者を受け入れるのか

4) みなとみらい秋まつり協力先について (10分)

減災ガールズ、水道局、消防団、起震車、ペットボトル心肺蘇生訓練団体へ協力の依頼
> どころも参加は難しいとのこと

5) みなとみらい秋まつりでの出店内容について (40分)

以下の資料を参考に議論

- ・ハザードマップ（震度、津波、液状化、火災、緊急輸送路、鉄道、洪水、内水）
- ・横浜市の防災の取り組み（西区防災マップ、MM地区都市安全確保計画）
- ・マンション被害の報告（仙台の事例、躯体や設備の破損）
- ・地震イツモノート（避難生活・地震発生後の状況を図解でわかりやすくイメージ）

①住民に何を伝えたいか

- ・みなとみらい地区は大丈夫ですという情報を提供しても意味はない
- ・一般的な被害状況などを伝えても、自分ごとに結びつかない、状況は少し異なる
- ・地震、水害への意識を持って欲しい難しい
- ・みなとみらいは安全だけ大変

建物も街も安全なら何の問題ない？そんな事はない、考えているほど安全ではない

- ・長周期地震動、上層階は大きな揺れが長時間続く
- ・みなとみらい地区は安全だが孤立する、誰も助けはこない
- ・みなとみらいには地域防災拠点がない、拠点が必要
- ・高層マンションで深刻なのはトイレの問題
- ・浸水で電気設備がダメになるとどうなるのか考えてもらう

②どうやって伝えるか

- ・どうやれば課題認識をもってもらうかが課題、危機感を煽る手法
- ・ハザードマップにコメントを入れて意味を伝える
- ・チラシを用意、お持ち帰りください
- ・パネルは2枚～5・6枚くらい

③アンケート

- ・記述式ではなく選択式3択、回答は目に見えるシール式、4～10問
- ・こちらの提示した課題意識を持って貰えたかどうかを問う
- ・どの展示に共感をしたか

- ・最近、災害について、家庭で話をしたことがあるか
- ・自宅で対策をしているか
- ・みなとみらい地区に防災拠点は必要か
- ・深追いはしない、手間をかけずにまずはやってみる！
- ・アンケートから何を引き出すか、何を次に生かすか

6) まとめ (20分)

次回、10月19日（土）14:00-16:00 @フォレシスサロン

展示・アンケート内容の確認、パネルの製作は当日作業？

以上



ブリリアみらいコミュニティ 防災・減災報告会

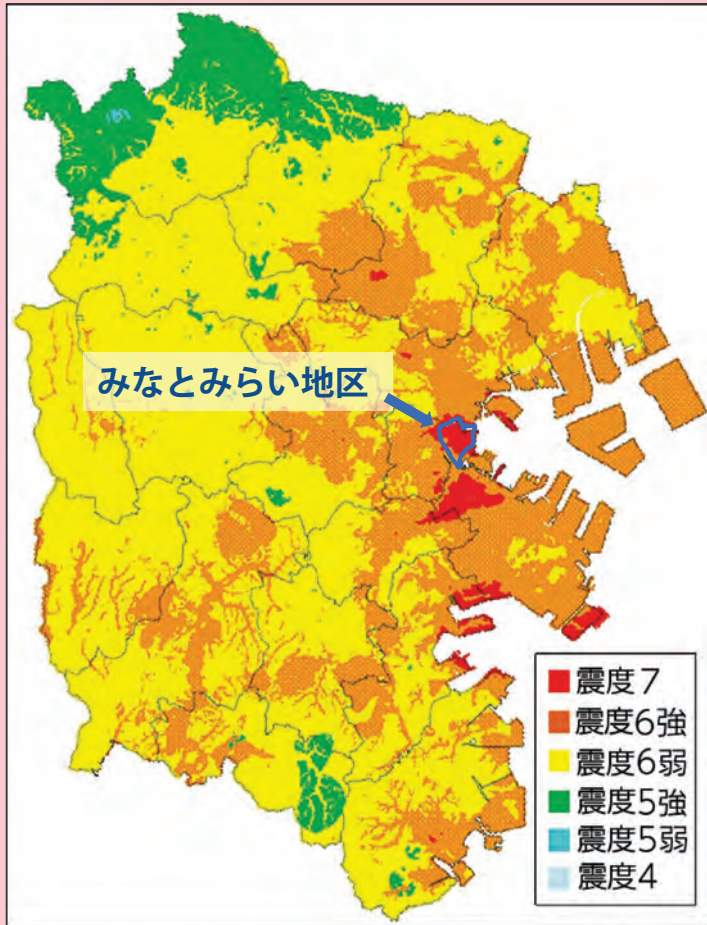
日時 2019年11月30日（土） 10:00-12:00

場所 パーティラウンジ

1. 武蔵小杉浸水被害考察・復旧への課題（30分）
2. みなとみらいマンション防災・減災協議会の紹介（30分）
3. みなとみらい秋まつりでのパネル展示内容の説明（30分）
4. 質疑応答（30分）

① 地震動と建物の揺れ

地盤によって揺れ方が違う
みなとみらい地区は**震度7**の予測



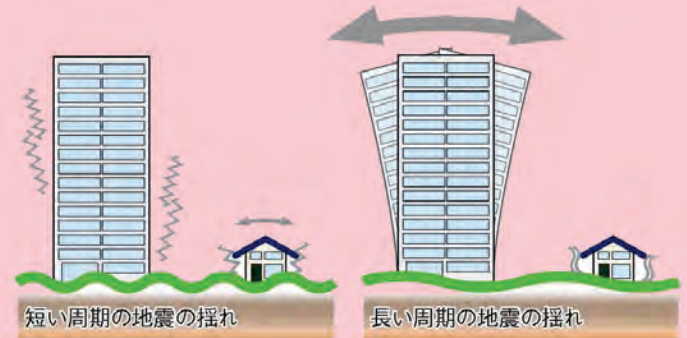
横浜市防災計画 震災対策編 H27年2月
地震及び被害の想定 地震動 元禄型関東地震

揺れの大きさは
直径2m、周期は2～5秒
(層間変形角1/100・高さ100m)



気象庁
長周期地震動階級の導入

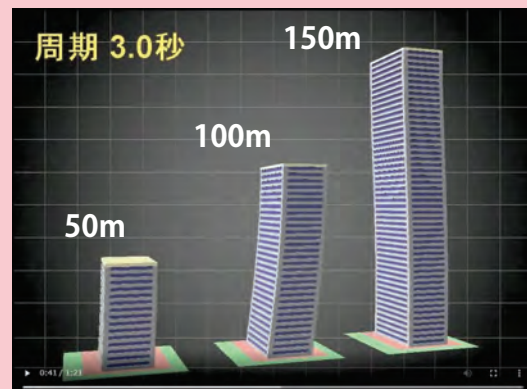
高層の建物は
長周期地震動で揺れやすい



政府 地震調査研究推進本部
長周期地震動のイメージ図

建物には固有の揺れやすい周期があり、地震動の波がそれに近い周期を含んでいると、建物が共振して大きく揺れる

木造2階建：短周期 0.5～1秒
高さ100m：長周期 2～3秒
高さ100m（免震）：4～5秒



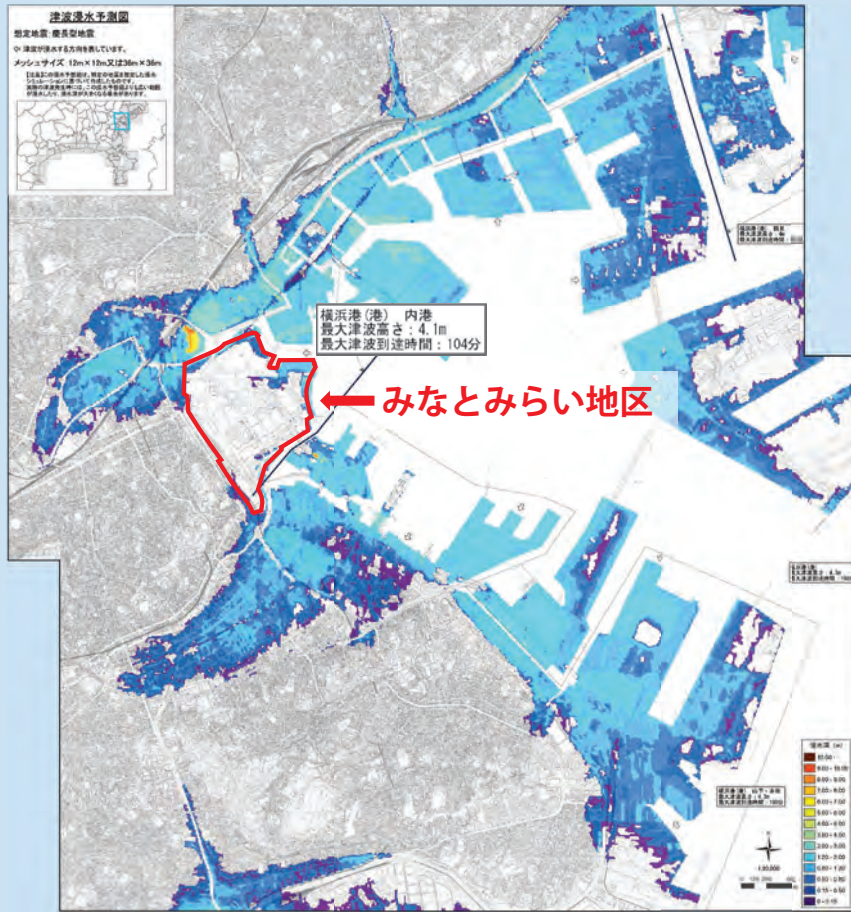
気象庁
ビルの高さによる揺れの違い
<動画のひとコマ>



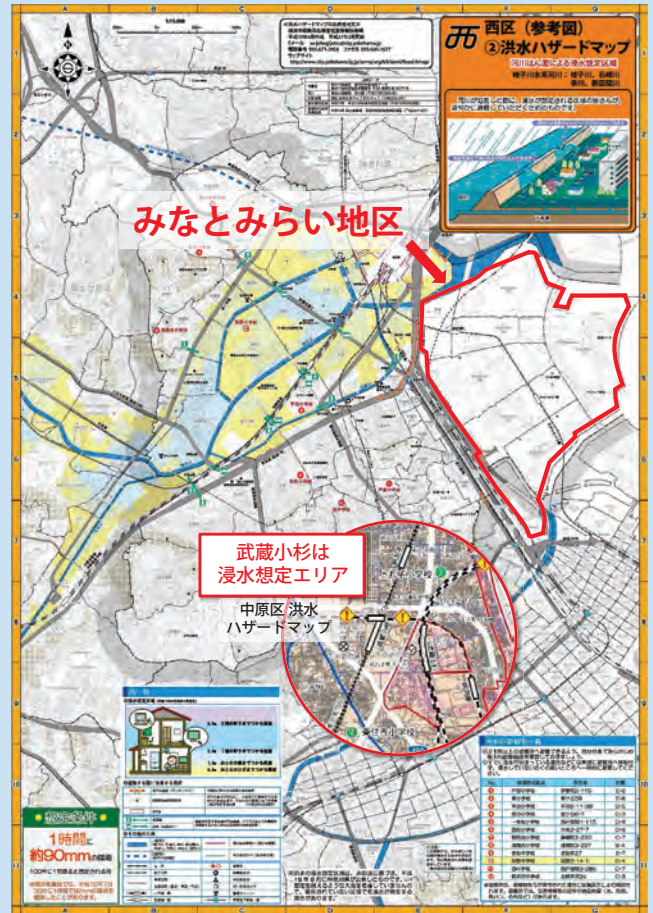
Earthquake in Japan
東北地方太平洋沖地震発生時の新宿高層ビル
<動画のひとコマ>

② 集中豪雨・津波

みなとみらい中央地区は地盤面高3.1m以上
周辺エリアと比べて**浸水リスクは低い**



神奈川県 津波浸水予測図
慶長型地震 平成24年3月



西区
洪水ハザードマップ

下水道管

雨水と汚水の**分流**、主管経は1m以上
(西区旧市街や武蔵小杉は合流・管経60cm以下が中心)



横浜市
下水道台帳

拡大図

建物地下の**機械室が浸水**すると
長期停電や断水のリスク



地下機械室
(変電設備)
浸水のイメージ

③ 停電の影響

停電は高層マンションには致命的な問題



武蔵小杉 タワマン 地下浸水で停電・断水 高層階も階段利用に NHK NEWS WEB

タワーマンションが建ち並ぶ川崎市中原区の武蔵小杉駅近くでは、台風による浸水で、47階建てマンションの地下の配電盤が壊れ、多くの部屋で停電や断水が起きているということです。住民たちは階段で高層階まで上り下りしたり、親戚の家などに身を寄せたりしているということです。また、武蔵小杉駅のすぐ前にある地上22階建てのマンションでも、浸水で地下の配電設備が壊れ停電が起きたということです。

浸水で地下の配電盤壊れる 多くの部屋で停電や断水



川崎市によると、JRや東急線の武蔵小杉駅近くに建ち並ぶタワーマンションのひとつ、地上47階建てのマンションでは、台風の大雨に伴う浸水で地下にある配電盤が壊れ、多くの部屋で停電や断水が続いているということです。

エレベーターが使えず 階段で高層階へ上り下り

住民によりますとエレベーターが使えず、居住者などは階段を使って高層階への上り下りを行っているということです。また、断水でトイレが使えない部屋も多く、住民のなかには親戚の家やホテルに身を寄せる人も出てきているということです。

管理会社「復旧には少なくとも1週間」



マンションの玄関には水を吸い出すためとみられる作業用の車両が停まっていて太いホースが建物の中に向けて伸びていました。

住民によりますと、管理会社から復旧には少なくとも1週間はかかるという説明を受けているということです。

70代女性「足がけいれん こんなリスクあるなんて…」

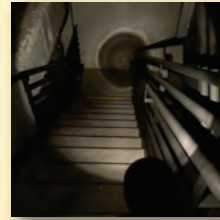
マンションで暮らす80代の婦人婦を心配してかけつけたという埼玉県東武市の70代の女性は「24階まで上って降りて足がけいれんを起こしてしまいました。赤ちゃんを抱えた人が階段を上り下りしてかわいそうでした。高層マンションに住むのはもうやめたいと思っていましたが、こんなリスクがあるなんて驚きました」と話していました。

NHK NEWS WEB
令和元年台風19号による
武蔵小杉の浸水被害の記事

エレベーターが停止
水が出ない（ポンプが停止）
トイレが使えない
（地震後は使用禁止）



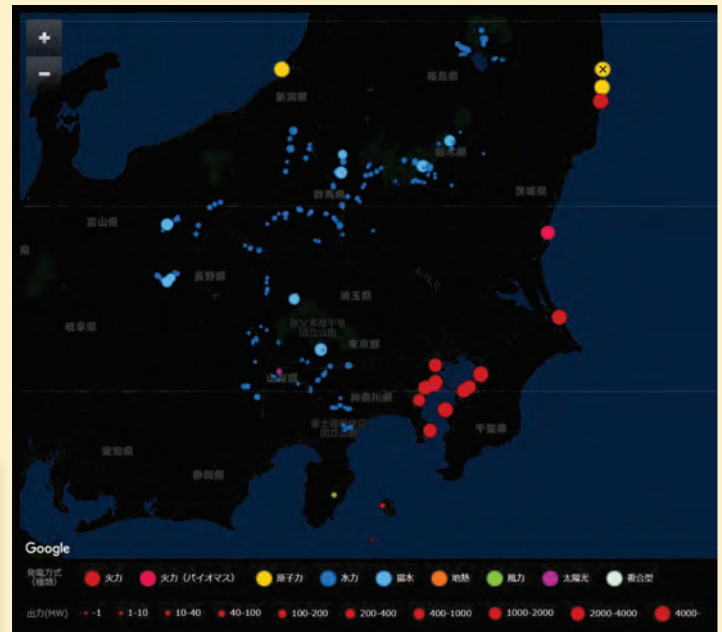
停電・断水のイメージ



廊下や階段は真っ暗
（非常灯も消灯）

電話・インターネット
・CATVは通じない
（光・メタル変換設備が停止）

電線が地中化されているため
断線による停電リスクは低い
東京湾には大規模な発電所が集中
地震で一斉に止まればブラックアウト



エレクトリカル・ジャパン
東京電力が運転する発電所一覧

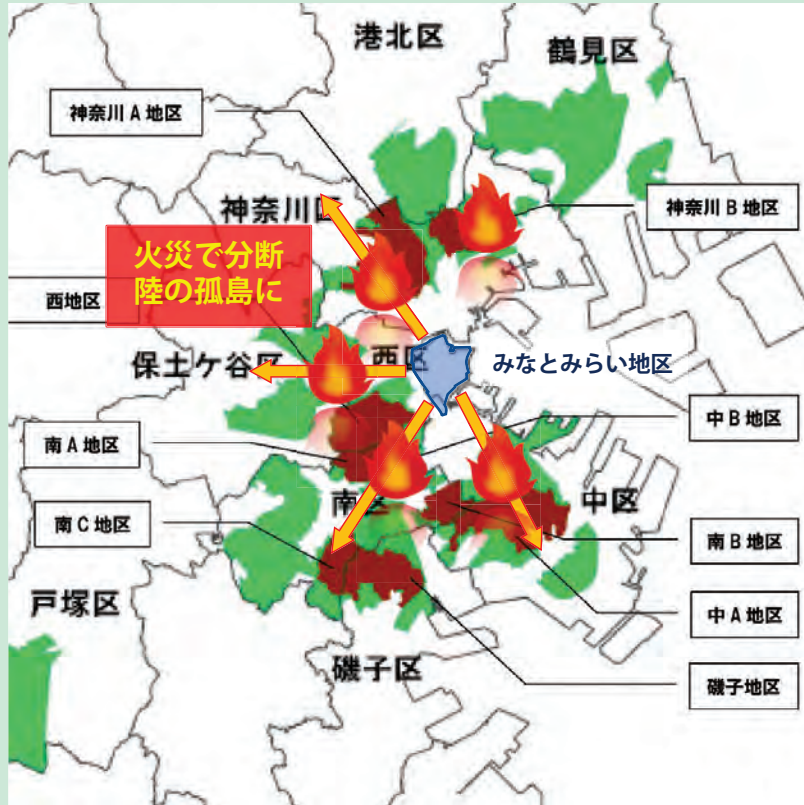
停電・断水のイメージ



自家発電機で動くのは消防設備のみ（消火ポンプ・放送設備など）
数時間～数十時間で燃料切れ（消火活動にかかる時間を想定）
廊下や階段室の非常灯は1～2時間で消灯（電池切れ）

④ 備蓄と共助で乗り越える

みなとみらいの周囲は木造住宅密集地域
建物の倒壊や火災で甚大な被害
孤立する中で共助で乗り越える



横浜市地震防災戦略における地震火災対策方針 H27年3月
重点対策地域（不燃化推進地域）と対策地域の区域図に加筆

木造住宅密集地域のイメージ



みなとみらい地区と
周辺地区の
街区の密度の違い

自宅が住める状態であれば
避難所ではなく**在宅避難**が原則
停止する物流やインフラを
備蓄と共助でカバー



令和元年台風19号
前日のオーケーみなとみらい店の様子

在宅避難のすすめ

自宅で居住の継続ができる状況であれば、在宅避難をしましょう。避難所では、環境の変化などによって体調を崩す人もいます。事前に住宅の耐震化を行い、食料や水など必要な物を日頃から備え、可能な限り在宅避難できる準備を整えておくことが大切です。

食料品や日用品の備え

東京都は、11月19日を「備蓄の日」としています。日頃から食料や日用品を多めに買い揃え、普段生活する中で消費していく日常備蓄なら、無理なく備蓄を続けることができます。

詳細⇒085-087 ページ

ガス・電気・水道の代替

ライフラインの代替品を備えておくことで安心。ガスはカセットコンロ、電灯は乾電池で動作するヘッドランプを利用します。水は日頃からペットボトルなどの水を多めに準備し、近所の「給水拠点」の確認をしておきましょう。

下水道の使用法

下水がふれ出すことがないか、自宅の排水設備が破損していないかなどを確認。道路に下水がふれるなど下水道が使用できない場合には、備蓄している携帯用（非常用）トイレや行政が用意したトイレを利用します。

防災東京
在宅避難

幹線道路も大規模な支障が発生
物流の復旧までに相当な時間
当面は備蓄や救援物資に頼る生活

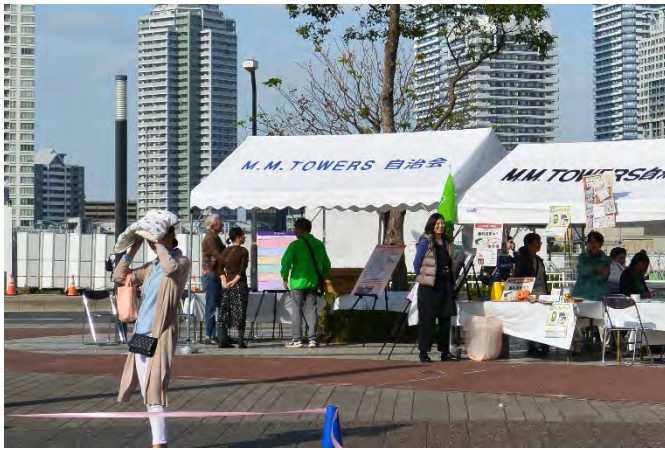
アンケート

興味を持ったパネルに●シール、一番重要だと思ったパネルに●シール
コメントがあれば付箋に書いて右側に貼ってください

①地震動による揺れ	コメント（付箋）
②集中豪雨・津波	コメント（付箋）
③停電の影響	コメント（付箋）
④備蓄と共助で乗り越える	コメント（付箋）
⑤地域防災拠点（指定避難所）	コメント（付箋）
この展示全体を見て 安心した 😊	☹️ 不安になった 40/43

2019.10.27 みなとみらい秋まつり 報告

■ブースの様子



■展示パネル

① 地震動と建物の揺れ

地震によって揺れ方が違う
みなとみらい地区は震度7の予測

高層の建物は
長周期地震動で揺れやすい

建物には固有の揺れやすい周期があり、地震動の揺れがそれに近い周期を含まれていると、建物が共振して大きく揺れる

水辺2階建：揺れ周期0.5～1秒
高さ100m：長周期 2～3秒
高さ100m（免震）：4～5秒

揺れの大きさは
直径2m、周期は2～5秒
（円筒体形状1/100・高さ100m）

用紙1 用紙2 用紙3 用紙4

みなとみらいマンション防災・減災協議会

② 集中豪雨・津波

みなとみらい中央地区は地盤面高3.1m以上
周辺エリアと比べて浸水リスクは低い

あてとみらい地区

下水道管
雨水と汚水の分流。主管経は1m以上
（西區市街地や高層ビル密集地・管径400mm以下が中心）

建物地下の機械室が浸水すると
長期停電や断水のリスク

みなとみらいマンション防災・減災協議会

③ 停電の影響

停電は高層マンションには致命的な問題

エレベーターが停止
水が出ない（ポンプが停止）
トイレが使えない
（地味後は使用禁止）

廊下や階段は真っ暗
（非常灯も消灯）

電話・インターネット
・CATVは通じない
（光・メタル設備が停止）

電線が地中化されているため
新線による停電リスクは低い
東京湾には大規模な発電所が集中
地震で一斉に止まればブラックアウト

自家発電機で動くのは消防設備のみ（消火ポンプ・放送設備など）
数時間～数十時間で燃料切れ（消火活動にかかる時間を考慮）
廊下や階段室の非常灯は1～2時間で消灯（電池切れ）

みなとみらいマンション防災・減災協議会

④ 備蓄と共助で乗り越える

みなとみらいの周囲は木造住宅密集地域
建物の倒壊や火災で甚大な被害
孤立する中で共助で乗り越える

自宅が住める状態であれば
避難所ではなく住宅避難が原則
停止する物流やインフラを
備蓄と共助でカバー

幹線道路も大規模な支障が発生
物流の復旧までに相当な時間
当面は備蓄や救援物資に頼る生活

みなとみらいマンション防災・減災協議会

⑤ 地域防災拠点（指定避難所）

みなとみらい地区の指定避難所
1～4丁目は戸部小学校、5・6町目は平沼小学校
平時でも歩いて30分以上かかる距離

救援物資や情報も地域防災拠点に集まる
耐震バースやパシフィコは地域の物流拠点だが
配送先は市内の地域防災拠点（みなとみらいはスルー）
みなとみらい地区にも新たな防災拠点が必要！

みなとみらいマンション防災・減災協議会

アンケート

興味を持ったパネルに●シール、一言重宝だと思ったパネルに○シール
コメントがあれば付箋に書いて右側に貼ってください

①地震動による揺れ	コメント（付箋）
②集中豪雨・津波	コメント（付箋）
③停電の影響	コメント（付箋）
④備蓄と共助で乗り越える	コメント（付箋）
⑤地域防災拠点（指定避難所）	コメント（付箋）
この展示全体を見て	コメント（付箋）

安心した● 不安になった○

みなとみらいマンション防災・減災協議会

■アンケート結果

アンケート	
興味を持ったパネルに●シール、一番重要だと思ったパネルに●シール コメントがあれば付箋に書いて右側に貼ってください	
①地震動による揺れ	コメント (付箋)
②集中豪雨・津波	コメント (付箋)
③停電の影響	コメント (付箋)
④備蓄と共助で乗り越える	コメント (付箋)
⑤地域防災拠点 (指定避難所)	コメント (付箋)
この展示全体を見て	安心した ☺ ☹ 不安になった ●

みなとみらいマンション防災・減災協議会

総シール枚数：114 枚

(赤 一番重要だと思った 3

(青 興味を持った 12

(赤 一番重要だと思った 10

(青 興味を持った 17

(赤 一番重要だと思った 12

(青 興味を持った 17

(赤 一番重要だと思った 5

(青 興味を持った 10

(赤 一番重要だと思った 11

(青 興味を持った 14

安心した 1

不安になった 2

コメント 1 件

- ・ ペットを飼っている人が多いので、ペットと防災についてのパネルがあると興味を持つ人が多いと思います。

■当日の感想

- ・ 何をやっているブースなのかが分かりづらかった → 横断幕やのぼりなどで明示するのがよい
- ・ パネルが風に煽られて倒れそうになることが何度もあった → 重りなどの設置
- ・ シール (8mm) が小さかった → 次回は大きいシール (16mm) を使用
- ・ ブースを訪れた人はパネルを熱心に見ていた
- ・ シールを貼らずに去ってしまう人が多かった → パネルを見ている途中にシールを渡す

■アンケートの評価

- ・ 事前の想定通り「②津波・集中豪雨」「③停電の影響」へ票が多く集まった
- ・ 「⑤地域防災拠点」にも多くの票が集まったのは、今後の活動に繋がる重要な根拠となる
- ・ 最後の設問「安心した」「不安になった」への回答は少なかった
- ・ コメントも 1 件のみと少なかった

ブリリアみらいコミュニティ 防災・減災報告会

日時 2019年11月30日（土） 10:00-12:00

場所 パーティラウンジ

1. 武蔵小杉浸水被害考察・復旧への課題（30分）
2. みなとみらいマンション防災・減災協議会の紹介（30分）
3. みなとみらい秋まつりでのパネル展示内容の説明（30分）
4. 質疑応答（30分）