令和２年３月３０日　資料№３
総　務　常　任　委　員　会

防災課

共同住宅の震災対策の推進について

１　概要

区内の共同住宅において、防災組織の結成を促進し、災害対応力を強化するため、これまで高層住宅を対象として行ってきた震災対策の支援制度を見直し、全ての共同住宅について、①６階建て以上かつ２０戸以上の高層住宅、②３階から５階建てかつ１０戸以上の中層住宅、③それ以外の共同住宅の３類型に分け、住宅の規模に応じた支援を実施します。

２　これまでの経過

（１）高層住宅の震災対策

平成２１年３月　港区高層住宅の防災対策に関する検討懇談会報告
（高層住宅の防災対策について、基本的な考え方を４つの柱【自助、共助、公助、規制】にまとめる。）

平成２２年３月　港区高層住宅の震災対策の促進に関する要綱制定
（６階建て以上かつ１００戸以上の高層住宅において、区が防災力向上に必要な助成、支援を行う。）

平成２３年７月　港区防災アドバイザー派遣要綱の制定
（防災組織の結成や防災計画の作成を支援する防災アドバイザーを派遣する。）

平成２５年５月　港区地域防災計画（平成２４年修正）策定
（高層住宅の防災対策を重点課題と位置づけ、家具転倒防止対策やエレベーターの閉じ込め対策とともに、共助体制づくりを推進することとする。）

平成２５年６月　港区高層住宅への防災資器材助成実施要綱の制定
（高層住宅防災組織に対し、エレベーターチェア等の防災資器材を助成する。）

平成２７年４月　港区高層住宅の震災対策の促進に関する要綱改正
（防災資器材の助成等の支援の対象を６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅に拡大する。）

【高層住宅への支援実績（件数）】

	H２５	H２６	H２７	H２８	H２９	H３０	合計
防災カルテの作成					１４５	３１	１７６
防災アドバイザーの派遣	１８	２０	１６	２３	２２	２１	１２０
防災資器材の助成	１１	１１	３３	１１	１０	１１	８７
防災組織の結成数	１１	１１	３３	１１	１１	１１	８８

（２）高層住宅を含む全ての共同住宅の震災対策

高層住宅を含む全ての共同住宅に対しては、各種防災パンフレットの配布をはじめ、防災出張講座の実施や家具転倒防止器具等の助成、防災アドバイザー派遣を通じて、防災対策の支援を行っています。

しかし、高層住宅以外の共同住宅では、防災アドバイザーの派遣による防災組織の結成支援など、共助の取組を促進するための支援策が十分に活用されていない状況にあります。

３　高層住宅における震災対策の支援の拡充

（１）現状と課題

平成２８年に実施した港区分譲マンション実態調査では、「高層住宅の震災対策の促進に関する要綱」において支援等の対象としている６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅と比較して、２０戸から４９戸までの高層住宅において、次のような実態が明らかとなっています。

	高層住宅 （６階建て以上かつ２０戸～４９戸）	高層住宅 （６階建て以上かつ５０戸以上）
防災組織の組織率	１０％（２９棟/２９７棟）	２５％（６７棟/２６７棟）
防災マニュアルの作成率	１３％（３７棟/２９５棟）	２７％（７１棟/２５９棟）
管理組合による災害備蓄品の備蓄率	２２％（６６棟/３００棟）	３９％（１０５棟/２６９棟）

※（ ）内の内訳の分母は、設問に対する有効回答数　　（平成２８年港区分譲マンション実態調査）

ア　防災組織の組織率

防災組織の組織率は、５０戸以上の高層住宅が２５％であるのに対し、２０戸から４９戸までの高層住宅では１０％と、共助体制づくりが進んでいない状況です。

震災時は、エレベーターの停止や給排水管の断裂等、共用部分の被害も想定される中で、共助体制が整っていない場合には、円滑な救助や在宅避難に支障が出る可能性があります。

イ　防災マニュアルの作成率

防災マニュアルの作成率は、５０戸以上の高層住宅が２７％であるのに対し、２０戸から４９戸までの高層住宅では１３％と、災害時における行動計画等を定めている住宅が少ない状況です。防災マニュアルが作成されていない場合、迅速

で適切な避難行動がとれずに混乱が生じる可能性があります。

ウ　管理組合による災害備蓄品の備蓄率

管理組合による災害備蓄品の備蓄率は、５０戸以上の高層住宅が３９％であるのに対し、２０戸から４９戸までの高層住宅では２２％と、災害への備えが進んでいない状況です。

震災時には、最低７日分の備蓄が必要です。各家庭の自助による備蓄不足が生じた場合も想定し、住宅全体としての備蓄を推進する必要があります。

以上のとおり、全体として２０戸から４９戸までの高層住宅では、５０戸以上の高層住宅と比較して、震災対策が進んでいない状況です。

また、同調査では、区内の６階建て以上の高層住宅１，６０５棟のうち、２０戸から４９戸までの高層住宅の棟数が６８６棟（４３％）と、半数近くを占めることが明らかになっており、２０戸から４９戸までの高層住宅の防災対策を推進することが、地域全体の防災力の向上につながります。

防災資器材助成の対象としていない５０戸未満の高層住宅からは、区の支援についての要望が寄せられています。

高層住宅の震災対策の支援の対象に、２０戸から４９戸までの高層住宅を加えて、共助の取組を推進する必要があります。

（２）今後の取組

ア　支援対象の拡大

６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅を対象として実施している各支援制度等について、６階建て以上かつ２０戸以上の高層住宅に対象を拡大します。

【高層住宅を対象として実施している各支援制度等】

・高層住宅への防災資器材助成
・高層住宅防災アドバイザー派遣
・直接訪問及び防災カルテの作成・提供
・開発事業者と区による計画建物の事前協議

イ　高層住宅への防災資器材助成

防災資器材の助成については、住宅の規模に応じて、助成品目のエレベーターチェアや救出用工具セット、小型発電機等の防災資器材の組み合わせの想定をもとに限度額を定めています。新たに対象とする２０戸から４９戸までの高層住宅については、以下の組み合わせを想定し、助成限度額を１２８，０００円とします。

（２０戸から４９戸までの高層住宅の助成限度額の考え方）

① ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾁｪｱ（１台）＋救出用工具セット（１式）	１０５，０５０円
② 小型発電機（１台）	１１０，０００円
③ ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾁｪｱ（１台）＋組立式簡易トイレ（１台）	１０１，７５０円
④ ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾁｪｱ（２台）	１２４，０００円

（戸数に応じた助成限度額一覧）

戸数規模	助成限度額
２０戸～４９戸	**１２８，０００円**
５０戸～６９戸	１７４，０００円
７０戸～９９戸	２５２，０００円
１００戸～２５０戸	３０５，０００円
２５１戸～５００戸	４２０，０００円
５０１戸以上	５６７，０００円

４　中層住宅における震災対策の新たな支援の実施

（１）現状と課題

平成２８年に実施した港区分譲マンション実態調査では、３階から５階建ての中層住宅（以下「中層住宅」といいます。）のうち、半数近く（４５．５％）が昭和５６年の耐震基準改定前に建てられたもので、築３７年以上（令和元年現在）が経過しています。

耐震基準改定前に建てられた中層住宅のほとんど（９５．４％）は、耐震改修工事を実施していません。また、築年数の長い住宅では、居住者の高齢化が進んでいると推測されます。

さらに、中層住宅の震災対策について、次のような実態が明らかとなっています。

	中層住宅 （３階～５階建て）	高層住宅 （６階建て以上かつ５０戸以上）
防災組織の組織率	５％（１１棟/２２２棟）	２５％（６７棟/２６７棟）
エレベーターへの地震時管制運転装置の設置率	４８％（７８棟/１６４棟）	６２％（１６７棟/２６９棟）
管理組合による災害備蓄品の備蓄率	２２％（４７棟/２１８棟）	３９％（１０５棟/２６９棟）

※（ ）内の内訳の分母は、設問に対する有効回答数　（平成２８年港区分譲マンション実態調査）

ア　防災組織の組織率

防災組織の組織率は、６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅が２５％であるのに対し、中層住宅では５％と、共助体制づくりが進んでいない状況です。

震災時は、エレベーターの停止や給排水管の断裂等、共用部分の被害も想定される中で、共助体制が整っていない場合には、円滑な救助や在宅避難に支障が出る可能性があります。

イ　エレベーターへの地震時管制運転装置（※）の設置率

地震時管制運転装置の設置率は、６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅が６２％であるのに対し、中層住宅では４８％となっています。設置率が低い中層住宅では、エレベーターの閉じ込めのリスクがより高いといえます。

また、閉じ込め発生に備えてのエレベーターチェア（キャビネット）の設置率は、高層住宅が１０％であるのに対し、中層住宅では４％となっています。

また、平成３０年６月の大阪府北部地震では、閉じ込めが発生したエレベーターの４６％に地震時管制運転装置が設置されておりましたが、同装置は閉じ込めを完全に防止できるものではないことが明らかとなっています。そのため、同装置が設置されているエレベーターを含め、エレベーターチェアの設置を推進する必要があります。

※地震時管制運転装置 … 揺れを感知した際に自動で最寄階に止まり、閉じ込めを防止する装置

ウ　管理組合による災害備蓄品の備蓄率

管理組合による災害備蓄品の備蓄率は、６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅が３９％であるのに対し、中層住宅では２２％と、災害への備えが進んでいない状況です。震災時には、最低７日分の備蓄が必要です。各家庭の自助による備蓄不足が生じた場合も想定し、住宅全体としての備蓄を推進する必要があります。

以上のとおり、中層住宅では、６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅と比較して震災対策が進んでいない状況です。防災組織などの共助体制が整っていない状態では、震災時に円滑な避難行動ができないために混乱が発生し、二次災害につながるとともに、備蓄が十分にできていない場合、在宅避難を継続することが困難になることが懸念されます。

これまでの高層住宅の震災対策の取組と併せて、中層住宅の震災対策を進めることが、地域全体の防災力の向上につながります。

なお、防災資器材助成等の支援対象としていない５階建て以下の共同住宅からは、区の支援についての要望が寄せられています。

（２）今後の取組

区内の中層住宅の防災組織の結成を促進し、災害対応力を強化するため、中層住宅に対する新たな震災対策支援を実施します。

なお、中層住宅においては、大部分（７４％）が１９戸以下となっていますが、災害時において防災組織による共助の活動の必要性が高く、かつ効果的に活動を行うことができる１０戸以上の中層住宅（中層住宅全体の６２％）を対象とし、以下のとおり支援します。

なお、震災対策に取り組む動機づけとなるよう、４つの支援メニューの順序については、それぞれの中層住宅の要望に応じて対応します。

◎防災カルテの作成及び直接訪問

管理人及び各居住者が自らの住宅の防災対策の状況を確認し、防災上の課題を認識することで防災対策を進める動機づけを図るため、以下の取組を行います。

・管理人に対する、防災対策の取組状況についてのアンケート
・アンケート結果に基づく、防災対策の取組状況の強みや弱みをレーダーチャート等で示した防災カルテの作成
・職員による、作成した防災カルテの説明や区の制度等を紹介する直接訪問

◎エレベーターチェアの助成

１０戸以上の中層住宅の大部分（９１％）においてエレベーターが設置されていることから、エレベーターの閉じ込め対策とともに、更なる震災対策の取組へ

の動機づけを図るため、エレベーターチェア（エレベーターの数に応じて、最大２台まで）を助成します。

※エレベーターがない、又は既にエレベーターチェアを設置している中層住宅については、エレベーターチェアと同額程度の防災資器材を助成します。

◎防災アドバイザーの派遣

防災に関する専門的知見を有する防災アドバイザーを派遣し、居住者への防災知識の普及や居住者の防災意識の向上を図るとともに、防災組織規約や防災計画の策定を支援し、防災組織の結成を促進します。

【アドバイザーによる主な支援内容】

・居住者による防災組織の結成に向けての組織規約及び防災計画の策定支援
・防災についての基礎講座の実施による居住者への啓発
・居住者による防災訓練の企画支援

◎備蓄品の助成

備蓄品を助成し、中層住宅の共助としての備蓄による災害対応力の強化を目指します。備蓄品については、災害時において必要性の高い携帯トイレ、飲料水、非常食等、区が定めるメニューから、限度額内での選択制とします。

【エレベーターチェア及び備蓄品の助成の考え方】

高層住宅の防災資器材の助成限度額を基に、規模の小さい中層住宅に対するエレベーターチェア及び備蓄品の助成相当額は、次のとおりとします。

ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾁｪｱ１台（約６２，０００円）＋備蓄品（約５０，０００円）	１１２，０００円
ｴﾚﾍﾞｰﾀｰﾁｪｱ２台（約１２４，０００円）　※備蓄品はなし	１２４，０００円

５　高層住宅及び中層住宅以外の共同住宅の震災対策の支援について

全ての共同住宅に対して、引き続き、各種防災パンフレットの配布をはじめ、防災出張講座、家具転倒防止器具等の助成、防災アドバイザーの派遣等の制度を広く周知し、積極的な活用を促進していくことで、震災対策の支援を行っていきます。

特に、６階建て以上かつ５０戸以上の高層住宅及び１０戸以上の中層住宅以外の共同住宅については、各支援制度が十分に活用されていない現状を踏まえ、地域防災協議会の会合や防災出張講座等において、職員が各支援制度を直接説明することで、利用を働きかけます。

また、広報みなとにおいて、各支援制度の紹介に関する記事の掲載数を増やすとともに、区ホームページにおいて、共同住宅の震災対策に関するページの掲載内容を改善するなどにより、区民に分かりやすい周知を行っていきます。

６　今後のスケジュール（予定）

令和２年４月１日　改正後の港区共同住宅の震災対策の促進に関する要綱施行
事業開始
広報みなと、区ホームページによる周知
パンフレットの配布