

マンション管理計画の認定における「防災アクションプラン」の作成について

堺市では、マンションの管理の適正化に関する法律（平成12年法律第149号。以下「法」という。）第3条の2の規定により、以下のとおり、防災対策に関する追加基準を堺市マンション管理適正化指針に定めております。

防災対策に関する追加基準	マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めること
--------------	--

法第5条の4第4号の規定により、管理計画の認定の際には、管理計画の認定申請を行うマンションの「防災アクションプラン」を作成していただく必要があります。

防災アクションプランとは

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画をいいます。

項目	仕様
計画の目標	被災時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づけ
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報を記述
マンション周辺の防災関連情報	被害想定やマンションの立地状況、避難経路や避難所の位置などを記述
マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、ほか建物仕様における防災上の工夫などを記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」、「B. 災害後3日間の生活維持」、「C. ライフライン復旧までの生活支援」、「D. 日常の自主防災活動」の4段階に応じ、活動目的別に備え・対策等を記述
地域への貢献について	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述
防災アクションプランを補完する各種マニュアル	市防災マニュアル、家具転倒防止マニュアル、防災訓練マニュアルなど、災害対策活動をサポートする各種マニュアルを添付

作成の際には、記入例を参考にしてください。あくまでも記入例ですので、この通りに備えないといけないということではありません。管理組合として備えているもののみ記入してください。

管理規約等に定める方法について

(1) 管理規約へ位置づける場合 (文章例)

(大規模災害への対応等)

第〇〇条 区分所有者は、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、「〇〇マンション防災アクションプラン」(別添)を定め、防災力の向上に努めなければならない。

※防災アクションプラン一式(配置図や防災マップなど添付の図面等一式を含む)を管理規約集の一部として添付いただく必要があります。

管理規約への位置づけについては、規約改正が必要となるため、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第31条の規定により、特別決議(3/4以上の決議)が必要となります。

なお、防災アクションプランの規約への位置づけに際し、同時に大規模災害時等の非常時への対応について、二次災害の防止の観点から応急的な修繕工事の実施といった平常時は総会の決議が必要となる事項について、非常時には理事長や理事会の判断で実施することができる旨を明確にするなどの規約改正を併せて行うことも考えられます。

(2) 使用細則等として位置づける場合

管理規約へ位置づけしない場合は、マンションの使用細則として、「防災アクションプラン」を位置づける必要があります。

その場合は、防災アクションプランの項目『計画の位置づけ』に「本防災アクションプランは敷地及び共用部分等の用法にかかる〇〇マンションの使用細則として定めます。」等と記載します。

なお、使用細則等として位置づける場合には、普通決議(過半数の決議)が必要となります。また、マンション管理計画の認定申請の際に防災アクションプランが承認された総会等の議事録の添付が必要です。

(記入例)

〇〇マンション防災アクションプラン

〇〇年〇〇月作成

計画の目標

日頃からの住民の防災意識を高め、災害時の住民の生活維持や円滑な防災活動に資することを目標として、本計画を定めます。

計画の位置づけ

本防災アクションプランは〇〇マンション管理規約第〇条に規定されています。
(使用細則で定める場合は、「本防災アクションプランは敷地及び共用部分等の用法にかかる〇〇マンションの使用細則として定めます。」等と記載。)
〇〇マンション管理組合の組合員は、本防災アクションプランに沿って、〇〇マンションにおける防災・減災に取り組みます。

マンションの概要

マンション名称	〇〇マンション
地番	堺市〇区〇町〇丁〇番〇
住所	堺市〇区〇町〇丁〇番〇
階数	〇階
構造	〇〇造
戸数	住宅：〇戸、店舗：〇戸
住戸タイプ	2LDK、3LDK

マンション周辺の防災関連情報

立地について

地形

〇〇川に近い、津波避難対象地域、土砂災害警戒区域

避難所

一時避難所（避難時の集合場所等） 〇〇広場（西へ〇m）

指定避難所 〇〇小学校（南へ〇m）

広域避難地 〇〇公園（東へ〇m）

（市 HP に一覧がありますので、最寄りの場所をご記入ください）

周辺情報

北側、西側：木造住宅が密集している。

南側：〇〇公園に隣接している。

東側：他のマンションが立地。空地は多い

地図

- ・ マンションと一時避難所及び指定避難所がわかる地図を掲載し、各避難所に印をつけてください。
- ・ マンションから一時避難所及び指定避難所への安全な避難経路を予め定め、経路を記載してください。
- ・ マンション内の公園等を一時避難所とする場合は、配置図も添付してください。
- ・ スペースが足りない場合は別紙としてください。

マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧

※ 法律や条令等で義務付けられているものを除く

■ マンション建物全体の性能

- ・ 耐震性能：旧耐震基準建築物（昭和〇〇年〇月建築）
耐震診断実施済（平成〇〇年〇月）
耐震性あり（Is 値：〇）
- ・ 耐火性能：耐火建築物

■ 各住戸の設備

- ・ 吊り戸棚等への耐震ラッチの設置
- ・ 冷蔵庫固定ベルト用アンカーの装備
- ・ その他（特徴があれば記入）

■ 共用部の設備

- ・ P波感知器付き地震時等管制運転エレベーターの設置
- ・ 防災倉庫（〇〇m²）
- ・ かまどベンチ（〇基）
- ・ 地下施設への浸水対策など
- ・ その他（特徴があれば記入）

■ 備品

- ・ かまどベンチ用燃料 〇（〇kg）、大型鍋（〇個）、レードル（〇個）、紙皿（〇枚）、割り箸（〇本）、マンホールトイレ用テント（〇基）、おりたたみ便座（〇基）

■ 救出・救助資器材の設置

- ・ バール（〇本）、シャベル（〇本）、のこぎり（〇丁）、ジャッキ（〇台）、かけや（〇本）、ロープ（〇m）、救急箱（〇箱）、布担架（〇台）

■ 備蓄物資（各家庭で備蓄されるものを除く）

- ・ 備蓄飲料水（500ml 備蓄水〇本）
- ・ 備蓄食糧（乾パン 100g×〇缶、アルファ化米 100g×〇袋）

災害に対する備え

段 階	目 的	備 え			方 法
		建 設 当 初	管 理 組 合	各 住 戸	
A. 災害直後の 安全確保 のための 備え	住戸内の 安全	○ ○			吊り戸棚等への耐震ラッチの設置 冷蔵庫固定ベルト用アンカーの装備 ○ 家具転倒防止への配慮 ○ 家具の配置への配慮
	避難路の 確保		○	○	避難ルートの確認 ○ バルコニーや共用廊下に避難の障害となるものを置かない
	津波災害 対策			○	○階以下の各住戸では、津波災害時は速やかに○階以上へ避難する ○ 津波災害時に周辺住民が避難してきた場合、○階以上の共用廊下に案内する
	エレベーター 閉じ込め 対策	○			予備電源を設けた P 波感知器付き地震時等管制運転装置の設置 エレベーター閉じ込め対策キャビネットの設置
	安否の 確認		○	○	防災名簿を作成し、○○に保管する ○ 避難完了表示ステッカーを各住戸に配布する
	救出救助		○		救出・救助資器材を○○に保管し、適切に維持管理を行う ○ 消火器を常備し、各住戸で適切に維持管理を行う
	身体への ケア		○		○○に A E D を設置し、適切に維持管理を行う ○ 救急医薬品を常備し、適切に維持管理を行う
B. 災害後 3 日間の 生活維持 のための 備え	飲料水の 確保		○		備蓄飲料水（500ml 備蓄水○本）を○○に保管し、賞味期限の確認等、適切に維持管理を行う ○ 各住戸でも飲料水の備蓄を行う
	食糧・ 食事の 確保		○		備蓄食糧（乾パン 100g×○缶、アルファ化米 100g×○袋）を○○に保管し、賞味期限の確認等、適切に維持管理を行う ○ かまどベンチを○○に設置し、燃料の備蓄を行う ○ 各住戸でも保存食の備蓄を行う
	し尿処理		○		ポータブルトイレを○○に備蓄し、適切に維持管理を行う
	生活用水 の確保			○	風呂水の貯め置きを行う ○ 給水運搬用のバケツを常備する
	一時避難 場所の 確保	○	○		一時避難の際に有効なオープンスペースとして、○○を開放する

	生活場所の確保	○	○	○	被害のあった住戸の方が避難生活に使用できるスペースとして集会室を開放する 建物の安全性が確認できれば、基本的に各住戸で避難生活を行う	
C. ライフライン復旧までの生活支援のための備え	災害時活動場所の確保	○	○		避難生活活動に活用できるオープンスペースとして、○ ○を開放する	
	情報伝達手段	○	○		掲示板を○○に設置し、適切に維持管理を行う	
	廃棄物の対応	○	○		○○を一時廃棄物集積場所として確保する	
	日常用品の確保			○	日常用品については各住戸で確保する	
	夜間の照明			○	○	管理組合として、○○に懐中電灯を○本確保する 懐中電灯を常備し、予備の電池を保管する
D. 日常の自主防災活動のための備え	防災訓練			○	○	年に1回以上、防災訓練を実施。 防災訓練等において、最寄りの○○消防署に依頼し、普通救命講習を行うなど、入居者がAEDの使用方法や応急手当の方法等を把握できるようにする
	地域連携			○	○	防災アクションプランを地域自治会と共有する 地域の行事に積極的に参加する

地域への貢献について

(地域への貢献について考慮できること)

- ・災害時には、救出・救助資器材や飲料水を周辺地域住民にも提供する
- ・周辺地域住民が当マンションに避難してきたときは、食糧や生活水の提供を行う
- ・かまどベンチを災害後一時的に近隣に開放する
- ・周辺地域住民に一時避難場所の提供を行う

防災関連各種マニュアル

- ・○○区防災マップ
- ・家具転倒防止マニュアル
- ・防災訓練マニュアル