

# 参考

大規模地震に備えて、管理組合としてまず取り組んでいただきたいこと、知っておいていただきたいことを掲載しています。

## 1 耐震診断の実施

耐震診断は、地震による損壊や倒壊を未然に防ぐため、既存の建築物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する安全性(耐震性)や受ける被害の程度を把握する目的で行われるものです。

お住まいのマンションの耐震性能を把握するための公的助成もありますので、まずは、耐震診断を行いましょう。



出前講座の様子

### 耐震診断に関する支援事業一覧

事業名	内容
出前講座	市職員が耐震対策の方法や助成制度などについて講座を行います。
耐震診断費補助事業	補助対象: 昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した3階建以上かつ延べ面積1,000㎡以上のもの 補助額: 耐震診断に要する費用に2/3を乗じた額(床面積に応じた上限あり)
耐震改修工事費補助事業	補助対象: 昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した3階建以上かつ延べ面積1,000㎡以上のもの 補助額: 耐震改修工事に要する額の23%に相当する額(床面積に応じた上限あり、上限額40万円/戸)

#### 上記事業に関する問い合わせ先

部署: 住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課

住所: 福岡市中央区天神1丁目8-1

電話番号: 092-711-4580

FAX番号: 092-733-5584

E-mail: kenchiku-anken.HUPB@city.fukuoka.lg.jp



# 参考

## 2 地震保険への加入を!!

地震による火災・損壊などは、火災保険では補償されませんので、地震による損害に備えるためには地震保険が必要です。地震保険は単独で契約することができませんので、火災保険とセットでの加入となります。管理組合は共用部分、個人は専有部分の火災保険に加入して、それぞれセットで地震保険に加入することになります。既に火災保険に加入されていれば契約期間の中途でも、地震保険に加入できます。

地震保険の対象は、個人の場合は専有部分と家財(それぞれ別契約)、管理組合の場合は建物の共用部分です。

契約金額は法律により火災保険の契約金額の30%~50%の範囲内と決まっています。地震保険の基本的な考え方は、「被災後、家を元通り再建するための補償」ではなく、「被災後の当面の支出を補い、生活の再建を助けるための補償」です。よって、地震保険に加入していても、地震災害による損害額が全額カバーされるわけではありません。

なお、地震保険では、建物の場合、主要構造部のうち「柱・はり」等に着目して損害を調査します。

【表：建物の損害の状況と支払われる保険金】

損害の程度※	損害の程度	支払われる保険金
全損	主要構造部の損害額が時価の50%以上	契約金額の100%(時価が限度)
大半損	同 40%以上50%未満	同 60%(時価の60%が限度)
小半損	同 20%以上40%未満	同 30%(時価の30%が限度)
一部損	同 3%以上20%未満	同 5%(時価の5%が限度)

※従来、損害の認定区分は、全損、半損、一部損の3つの区分でしたが、2017年1月1日以降始期の契約から半損は、「大半損」と「小半損」の2つの区分に変更されています。

### コラム

## 熊本市中央区のAマンション管理組合のお話

工事費用の見積り額が通常の大規模修繕工事費用の約3倍であることが分かった時には悩みました。1回目の地震保険判定は“一部損壊”，5%の保険金ではほとんど足しになりません。

理事全員で審査官から採点対象部位(柱と梁)や判定基準を聞き出し、半損判定の20ポイントを確保するための戦略を検討しました。

理事が全戸に訪問し、部屋内、ベランダ等のチェックを行い、最も被災度の大きい部屋、破損部位、フロアを特定して2回目の判定に臨みました。結果は“半損”となり50%の保険適用となりました。

これで復旧工事費をかなり賄えることとなり、手出しを少なくすることが出来ました。諦めずに、みんなで協力して必死に審査対応したことが結果に結びついたと自負しています。

### 3 マンションの標準管理規約の改正（平成28年3月）

分譲マンションでは、「管理規約」で個々のマンションの実状に応じたルールが定められています。

国土交通省は、管理組合が、管理規約を制定、変更する際の参考として「マンション標準管理規約」を定めていますが、災害時における意思決定ルールの明確化を図るため、同規約の改正が行われています。

万が一の災害に備えて、本規約を参考として、災害時に慌てず管理組合が行動できる準備をしておくことがとても大切です。

#### 【表：災害時に関連する主な改正事項】

<p><b>保存行為</b></p> <p>理事長(理事会)は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</p> <p>※災害時の保存行為とは</p> <p>例：給水・排水、電気、ガス、通信等生命・生活維持のため緊急対応の必要なライフライン等の応急的な更新等、エレベーター附属設備の更新、応急的な耐震補強など。</p>
<p><b>専有部分への立ち入り</b></p> <p>理事長(理事会)は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</p>
<p><b>理事会による修繕積立金等の使用</b></p> <p>災害等により総会の開催が困難で、緊急の応急復旧などに緊急修繕等が有効と思われる場合、理事長は理事会の決議により、応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しをすることができる。</p>
<p><b>管理費の支出項目の追加</b></p> <p>マンション管理費の支出項目に新たに「地震保険料」が追加された。</p>



# 防災マニュアルを作成しよう!

本マニュアルでは、地震発災直後から余震安定期までに想定されるマンション住民が行う災害対策をチェックシート方式で示しています。

まずは、チェックシートでお住いのマンションの災害への備えをご確認ください。

本チェックシートは、災害が起こる前の平時と災害が起こった後の有事の活動を示していますが、災害の被害を最小限にとどめる減災を実現するためには、平時の備えがとても重要です。

そこで、チェックシートの中から平時に是非、行っていただきたい必要最低限の災害への備えを右記のとおり抽出していますので、これを参考にお住いのマンションの防災マニュアルを作成されてはいかがでしょうか。

※マニュアルには特に定まった記載上のルールはありませんので、それぞれのマンションで自由に作成してください。

## 対策本部の立ち上げ

- 本部の設置場所をどこにするか決めておく。
- 本部長、副本部長が不在の場合、代行者を誰にするか決めておく。
- 電気・水道・ガス・電話などのライフラインやエレベーターが停止した場合の連絡先を明らかにしておく。

## 安否確認

- 保管のルールを決めて、入居者の名簿づくりを行う。
- 安否確認のルール(誰がどのような方法で行うか)を決めておく。
- 年に1回、安否確認訓練を実施する。

## 設備の安全点検

- エレベーター会社に、地震発生時の動きと復旧方法について確認しておく。
- 建物内の排水管、敷地内の汚水ますやマンホールの位置を確認しておく。

## 備蓄

- バール、ハンマー、ヘルメット、ロープ、大型懐中電灯などの資機材を備えておく。
- 折りたたみ式の給水袋を備蓄する。

## トイレ

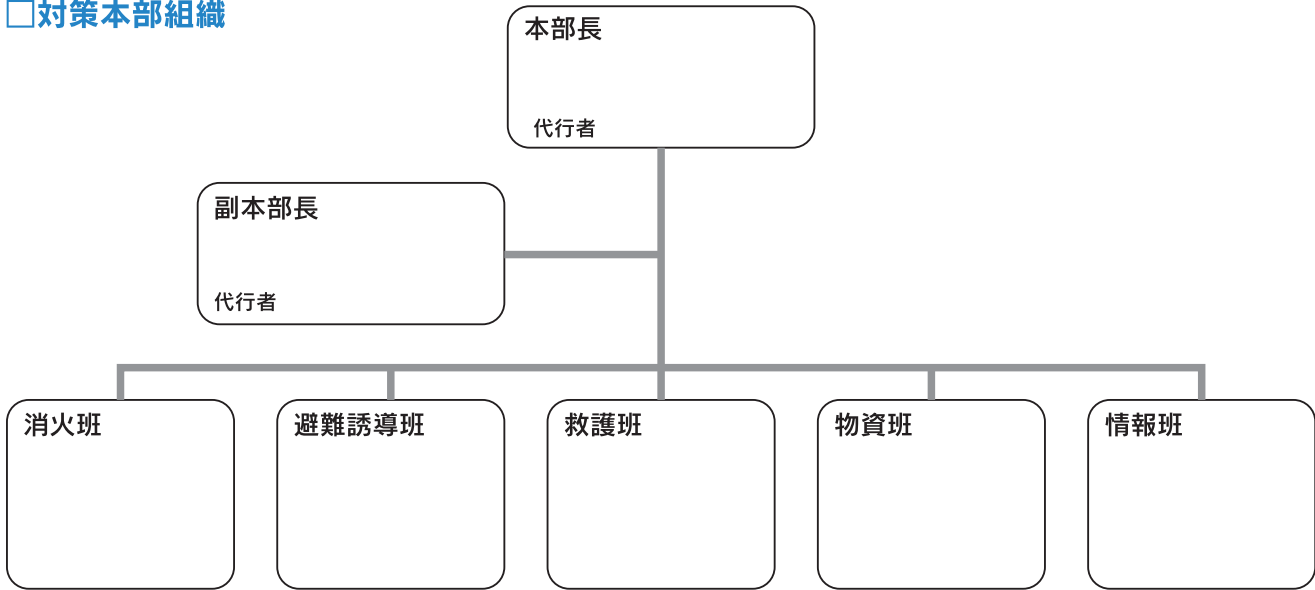
- 貯水槽の水が利用できる場合は、その利用を検討しておく。



# メモ

## □対策本部設置場所

## □対策本部組織



## □緊急連絡先

電気

ガス

水道

電話

エレベーター

## □備蓄リスト

<input type="checkbox"/> バール	<input type="checkbox"/> ロープ	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ハンマー	<input type="checkbox"/> 大型懐中電灯	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ヘルメット	<input type="checkbox"/> 折りたたみ式給水袋	<input type="checkbox"/>

本マニュアルの作成にあたり、関係者の皆さんからいただいた知見や経験の中で最も重要な事柄を「マンション防災七箇条」にまとめました。ぜひ、この七箇条をお住まいのマンションの防災・減災の取り組みに役立ててください。



## マンション防災七箇条

- 一. 家具等の固定やガラスの飛散防止対策を行っておきましょう
- 二. 電気、ガス、水道が止まることを想定した対策を考えておきましょう
- 三. 地震発生直後は、まず、入居者の安否確認と建物の安全点検を行いましょ
- 四. 避難支援を要する要支援者の把握を行っておきましょう
- 五. 地震保険に加入しておきましょう
- 六. 日頃から入居者同士の顔の見える関係づくりを行っておきましょう
- 七. マンション管理は管理会社に任せきりにせず、理事会・管理組合が主体となって管理に関わっていきましょう

平成30年2月作成

大地震に備えよう! マンション防災・減災マニュアル

発行:福岡市 市民局 防災・危機管理部 防災・危機管理課

住所:福岡市中央区天神1丁目8-1

電話番号:092-711-4056 FAX番号:092-733-5861

Mail:bousai.CAB@city.fukuoka.lg.jp

編集:株式会社よかネット