

# 水害時における 町会と民間マンションとの 一時避難協定締結のための ガイドライン

第2版

江東区 総務部 防災課

この手引きは、葛飾区の「水害時における民間マンションとの一時避難協定の締結に係るガイドライン(自治町会用)」を参考に作成したものです。

## 1 はじめに

この手引きは、荒川の洪水など水害時における区民の生命、身体及び財産を保護することを目的に、民間マンションの近隣住民等が、生命の危険が差し迫った段階において、民間マンションを「水害時一時避難施設」として、一時的に避難できるようにするための協定を、町会と民間マンション、区との間で締結していただくためのものです。

## 2 江東区の地域特性と水害リスク

### (1) 地域特性

江東区は、地盤沈下の影響等により、いわゆる海拔0m地帯を多く有しており、河川の氾濫や堤防が決壊した場合、最大でおよそ10メートルに及ぶ浸水が予測されています。

### (2) 水害リスク

洪水	大雨により荒川の水位が上昇して堤防が決壊すると洪水が起こります。一度浸水すると区内広域に被害が及び、数週間にわたって水が引かないことも想定されています。
高潮	台風等の発達した低気圧が襲来すると、気圧や風の影響で東京湾の海面が堤防を乗り越えるほど上昇し、高潮が発生することがあります。一度浸水すると区内広域に被害が及び、数週間にわたって水が引かないことも想定されています。
内水氾濫	内水氾濫とは、短時間の集中的な豪雨によって、下水の処理能力を超えてしまい、マンホールや側溝等から水があふれて街が浸水をしてしまうことです。 浸水をして、数十分から数時間で水は引きます。
津波	令和4年度に東京都が発表した首都直下地震等の被害想定によると、最大で想定される津波高は約2.6mとなり、河川及び海岸の堤防を越える高さとはならず、河川敷は浸水するものの、住宅地等は浸水しないものとされています。

### 3 水害時一時避難施設

大規模な水害が発生してしまった場合、浸水する場所にいる方で、浸水しない遠方への避難や、避難所に移動する時間的余裕がない方たちは、緊急的に近隣の高い建物等へ避難しなければなりません。

本区は集合住宅が多いという地域特性があり、民間マンションを高台資源として、水害時に活用することが有益です。

一方、民間マンション側の立場に立った場合、もし見ず知らずの人が避難してくるとなれば、プライバシーやセキュリティの不安があります。

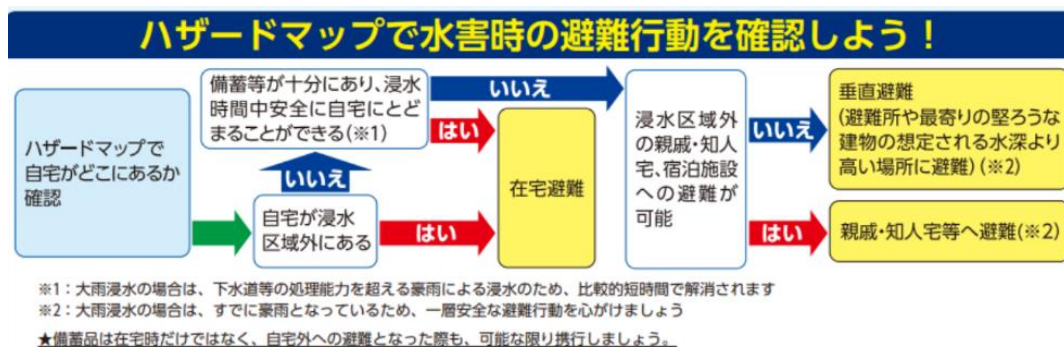
民間マンションに地域の方の避難を受け入れていただくためには、民間マンションと町会が顔の見える関係を構築し、特に、町会として平常時から民間マンションへの支援を行うなど、良好な関係構築が重要です。

町会と民間マンション、区が事前に協定を取り交わした場合、当該マンションを「水害時一時避難施設」と位置付けることで、水害発生時における無用なトラブルや避難時の混乱を抑止し、近隣住民の安心を確保します。

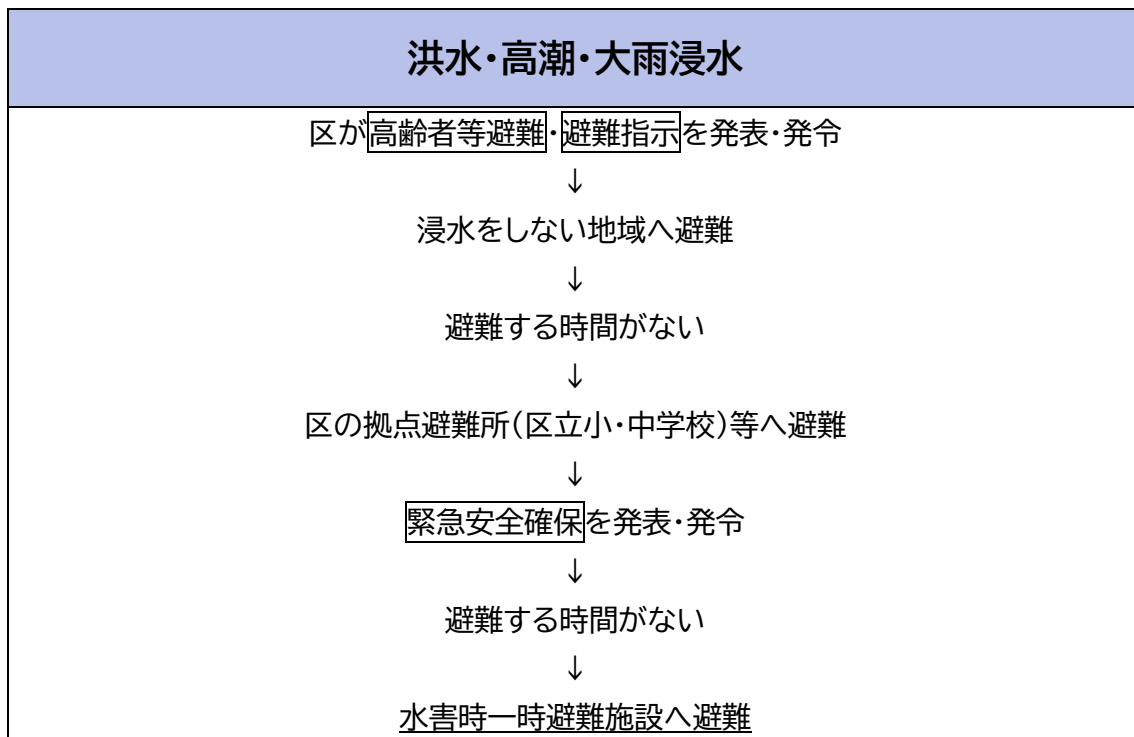
また、区では、災害時の円滑な避難や協定を契機とした地域コミュニティの活性化・地域防災力の向上を期待しています。

※水害発生時に一人でも多くの命を緊急的に救うため、民間マンションに一時的な協力をお願いするものであり、近隣の避難所等への移動が可能となれば直ちに移動します。

【参考：水害時の避難行動(こうとう区報 令和4年5月1日号)】



## 4 区の拠点避難所や水害時一時避難施設への避難の タイミング



## 5 水害時一時避難施設の要件

### (1) 構造

- ・RC(鉄筋コンクリート)構造
- ・SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)構造

### (2) 耐震基準

- ・新耐震設計基準(1981年施行)に適合していること。
- ・耐震補強工事が施工済みであること。
- ・耐震診断により、耐震上の安全性が確保されていること。

### (3) 階数

- 浸水想定より高い居室等を有していること。

#### (4) 避難可能な時間帯

時刻にかかわらず、速やかな避難を行うことができること。

#### (5) 避難スペース

施設内における一時的に避難することが可能な共用部分等(廊下、階段、エレベーターホール等)が十分にあること。

#### (6) 面積

該当住宅の低層階の居住者が上層階に避難しても近隣住民の受入れが可能なこと。

#### (7) オートロック(詳細は P15)

民間マンションにオートロックが備え付けられている場合において、解除のタイミング、手段等について相手方と協議することができること。

#### (8) 地域

江東区高潮ハザードマップで 0.5m以上の浸水が見込まれる地域とし、町会が存在する地域はおおむね対象となります。

(参考)浸水が 0.5m未満の地域:豊洲6丁目、有明、青海、夢の島、若洲など

## 6 水害時一時避難施設の利用

---

### (1) 運用開始

区が発令する「緊急安全確保」を一時避難施設利用の開始時期とします。

ただし、台風の接近等により住宅の浸水等の発生が事前に懸念される場合においては、原則として浸水の想定がされていない地域への避難や避難所として開設している区立施設へ避難します。何らかの事情により逃げ遅れてしまい、時間的に余裕がない場合は水害時一時避難施設への避難をする必要があります。水害時一時避難施設を利用する場合は協定書で定めた共用部(廊下、階段、エレベーターホール等)のみを利用します。

## (2) 運用終了

浸水の終了のほか、自宅や避難所への移動が可能となった時点で利用終了となります。利用を終了する場合は原状回復をしてからの退去となります。

# 7 民間マンション側の協議者

---

## (1) 賃貸マンション

施設の所有者または所有会社になります。

ただし、居住者の代表者と協議を行うことも想定されますので、所有者または所有会社にどちらが適切か確認する必要があります。

## (2) 分譲マンション

管理組合の理事長となります。管理組合がない場合は居住者の代表者が協議相手となります。

# 8 協定締結協議内の留意点

---

## (1) 協定締結の協議

原則として、町会長、マンション代表者、江東区の3者協議となります。

## (2) 協議時の確認項目

- ・「5 水害時一時避難施設の要件」「正式名称」「築年数」「所在地」
- ・施設内の浸水想定より高い共用部(廊下、階段、エレベーターホール等)が十分か。
- ・管理組合等で協定締結について承諾されているのか。

## (3) 協定締結について

本協定については町会長、マンション代表者、江東区で協定を締結します。

#### (4) 協定締結に要する期間

民間マンションの管理組合などは、重要な事項を総会(概ね年1回開催)で決定することがあります。町会の意向と異なり、協定締結まで相当な期間が必要になることも想定されますので、協定締結までどのくらいの期間を要するか確認してください。

#### (5) 災害時の協力体制について

町会がマンションに対して一方的な協定締結を要請するだけでなく、災害時にお互いに協力しあう体制を構築することが必要となります。

例えば、町会側が、低層階の居住者の家財等を上層階へ運ぶ手伝いや要配慮者の上層階への避難支援などを行うことが考えられます。災害時には相互協力することの検討も必要です。

## 9 水害時一時避難施設の周知・継続

---

### (1) 町会内での周知

水害時一時避難施設の協定を締結した場合、協定の内容等について回覧板等で周知してください。

※水害時一時避難施設は命を守るための緊急的な避難であり、長期間の避難を想定していない点を強調してください。避難については「4 区の拠点避難所や水害時一時避難施設への避難のタイミング」を参考としてください。

### (2) 民間マンション居住者への周知

水害時一時避難施設の協定を締結した場合、協定内容等について回覧板等で周知するように依頼してください。

### (3) 協定の継続について

管理組合の代表者や管理会社は短期間で交代となる場合があります。協定書の引継ぎを代表者へ依頼してください。

#### (4) 民間マンションへのピクトグラムの掲示について

協定締結後、区から水害時一時避難施設へピクトグラム(A4サイズ)3枚を配布します(P.13のイメージ図参照)。ピクトグラムの掲示は任意となりますので、掲示に施設の承諾が得られましたら区へご報告ください。

この場合、ピクトグラムの掲示場所については、民間マンションの入口などできる限り分かりやすい場所へ掲示をお願いいたします。

## 10 防災資機材の供与

---

協定締結後、区から民間マンションへ防災資機材を供与します。(30万円相当)

避難者の対応にお使いいただく資機材ですが、有効活用の点から、震災時の使用や、マンション住民向けにお使いいただくことも可能です。

防災資機材については、P.14の「防災資器材支給一覧」に記載の各防災資機材のポイント数で上限30ポイントまで選択いただけます。

## 11 コミュニティの醸成

---

協定を締結した後も、相手方と日頃から交流を深め、信頼関係を築いておくことが、いざという時の円滑な避難につながります。

町会側から、協定を締結することができた民間マンションに対し、避難訓練の実施をはじめ、盆踊り・懇親会・防犯パトロールなどの日常的なコミュニティの輪にも参加していただけるように、声をかけてください。



## 12 協定締結までの手順

協定締結までの手順をお示しします。まずは、町会と民間マンションでお話し合いをお願いいたします。

協定締結までの手順

町会	民間マンション	区
・避難受入れに係る協議・意見交換 (人数・スペース・協定の可否)		・相談受付
・協定案の調整		
	・総会・理事会決議 ・書類提出	
		・協定起案
<b>【押印等処理】</b> ①町会:代表者印等を押印 ⇒ 民間マンションへ送付 ②民間マンション:理事長印押印 ⇒ 区へ押印済協定3部、防災資器材交付申請書を提出 ③区:区印押印して町会、民間マンションへ送付		
		防災資器材交付申請書の内容に沿って、防災資機材の提供準備。(物資手配、配送調整、配送日等の民間マンションあて通知)
	資機材受領	← 防災資機材交付
	防災資機材受領書の提出	⇒ 受領

## 災害時における相互協力に関する協定書(案)

甲	(町会名称)
乙	(管理組合名称)
丙	江東区

上記の甲乙丙の間において、次のとおり台風等により水害が発生し、又はまさに発生するおそれがある場合（以下「水害時」という。）における相互協力に関する協定（以下「本協定」という。）を締結する。

### (目的)

第1条 本協定は、水害時において、甲乙相互に連携した災害対策を図るとともに、丙を含めた平時からの情報交換などを進め、地域防災力の向上に資することを目的とする。

### (協力要請)

第2条 水害時において必要があると認めるときは、甲と乙は、それぞれに協力を要請するものとする。

### (協力内容)

第3条 前条の規定による要請があったときは、特別な支障がない限り、次にあげる事項を行うものとする。

(1) 区内で水害が発生し、又は発生するおそれがある場合で、広域に避難する時間的な余裕がないときは、乙は、甲の求めにより共用部分を、命を守るための一時的な避難スペースとして住民に無償で使用させる。

(2) 本協定における乙の管理する施設は以下のとおりとする。

施設名	
施設所在地	江東区〇〇
避難スペース (別紙図面貼付)	

(3) 区内で水害が発生し、それぞれに支援が必要な場合は、甲乙互いの備蓄物資・資機材の提供や人員の派遣など、相互協力し災害対応を行うものとする。

(共用部分の使用開始時期など)

第4条 前条第1号に定める共用部分の使用開始は、丙が緊急安全確保を発令してからとする。ただし、大規模地震に伴う破堤など、丙が発令する避難情報を待ってからの避難では生命、身体及び財産に危険が生じるおそれがある場合は、この限りではない。なお、一時的な避難場所であることから、丙が緊急安全確保を解除するなど、他の場所への移動が可能となった場合は、甲は速やかに共用部分から退去するものとする。

(避難時の事故等に係る責任)

第5条 乙は、第3条第1号の規定により共用部分に避難してきた住民が、その者の責めにより引き起こした事故等に対する責任を一切負わないものとする。

(避難時の損害賠償責任)

第6条 甲は、第3条第1号の規定による避難時において、乙の施設を毀損しないよう努めるものとする。なお、避難時の毀損に関する原状回復については、甲乙丙が協議して行うものとする。

(活動支援)

第7条 丙は、地域防災力の向上を目指し、水害発生前に甲乙が連携して取り組む事前対策等に対し、必要に応じて支援するものとする。

(協議)

第8条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項は、その都度、甲乙丙協議して定めるものとする。

(有効期間)

第9条 本協定の有効期間は、協定締結の日から 年 月 日までとする。ただし、期間満了の3か月前までに、甲乙丙いずれからも何らの意思表示がないときは、更に1年間有効期間を延長し、以後この例によるものとする。

本協定締結の証として、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 東京都江東区 (町会所在地)

(町会名)

(代表者名)

(印)

乙 東京都江東区 (民間マンション所在地)

(民間マンション名称)

(代表者名)

(印)

丙 東京都江東区東陽4丁目11番28号

江東区

江東区長

(印)

民間マンションへ提供するピクトグラム



すい がい じ いち じ ひ なん し せつ  
**水害時一時避難施設**  
Temporary Evacuation Facilities  
during Flooding

○○町会

防災資機材支給一覧

No.	防災資機材	ポイント
①	階段避難車	23
②	排水ポンプ	18
③	蓄電池(1056Wh)	14
④	エレベーターキャビネット	8
⑤	蓄電池(512Wh)	6
⑥	吸水性土のう (吸水性土のう×30枚・水槽1個)	6
⑦	折り畳みヘルメット×10個	5
⑧	アルミベンチストッカー	5
⑨	救助工具	5
⑩	LEDライト	4
⑪	ソーラーパネル(③、⑤の付属品)	4
⑫	ウェットティッシュ(30枚入り)×50個	4
⑬	簡易トイレ×100回分	2
⑭	メガホン(電池別売り)	2
⑮	災害用トイレ便座+目隠し用ワンタッチテント	1
⑯	止水テープ(150mm×10m)×3本	1
⑰	避難者向けテント(2人用)	1

令和6年2月現在

※30ポイントまで選択可能

## <参考> オートロックの取扱いについて

---

オートロックについては、次の点にご注意ください。

### (1) 電気系統

水害時には電気系統の故障により、正しい解錠手順を経ても、オートロックが解錠されない場合があります。手動での解錠方法や扉の取り外し等について、電気錠のメーカーやメンテナンス会社に確認するよう、民間マンションに依頼してください。

### (2) オートロックの設置目的への理解

オートロックは、防犯のために自動で施錠する仕組みとなっているため、水害時の解錠であっても抵抗感のある居住者もいます。結果的には解錠するにしても、解錠ありきで協定の話をするすすめると、民間マンション側から拒絶反応を示される場合もありますので、慎重に話を進めてください。

### (3) 解錠方法の秘匿措置

民間マンションからオートロックの解錠方法が示された場合、鍵や解錠番号のメモなどの重要な物品・情報については、町会の責任のもと厳重に保管してください。また、その保管方法について民間マンションの代表者にもお知らせし、安心して預けてもらえるよう心がけてください。

### (4) 解錠方法の更新

防犯対策として、定期的な解錠番号の変更や、機器の更新を行うことで、解錠方法が変更になることがあります。民間マンションから遺漏なく情報が伝えられるように両者で十分に協議してください。

#### 【問合せ先】

江東区役所 総務部 防災課 防災計画係

TEL:03-3647-9584(直通)

初版:令和5年7月 作成

第2版:令和6年2月 作成