

水害時における民間集合住宅との 一時避難協定の締結に係るガイドライン （自治町会用） 第四版



1 はじめに

このガイドラインは、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、民間集合住宅の近隣住民等が、水害発生時に民間集合住宅へ一時的に避難できるようにするための協定を、自治町会と民間集合住宅との間で締結していただくための手引きです。

2 水害一時避難施設とは

葛飾区の土地は約半分が海拔ゼロメートル地帯であり、河川の氾濫や堤防が決壊した場合、河川や地域にもよりますが、最大でおよそ5メートルに及ぶ浸水が予測されます。

もし、このような大規模な水害が発生してしまった場合、逃げ遅れたり、避難する時間的余裕がなかったりする方たちは、緊急的に近隣の高い建物へ避難しなければなりません。

水害一時避難施設は、自治町会と民間集合住宅の双方が事前に一時避難協定を取り交わすことで、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、近隣住民が安心して一時的に避難することのできる施設です。

※水害発生時に一人でも多くの命を緊急的に救うため、民間集合住宅に一時的な協力をお願いするものであり、長期的な避難生活を送ることは想定していません。

3 区で想定される水害リスク

（1）外水氾濫

○外水氾濫とは、数十年から数百年に一度の規模の台風の影響によって、河川の水があふれて街が浸水をしてしまうこと

○一度浸水すると区内広域に被害がおよび、数週間にわたって水がひかないことも想定されています。

（2）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

○浸水をして、数十分から数時間で水はひきます。

4 水害一時避難施設や洪水緊急避難建物への避難のタイミング

外水氾濫	内水氾濫
区が避難準備を発表・発令 ↓ 浸水しない地域へ避難 ↓ 逃げ遅れ等で浸水しない地域へ避難する時間がない ↓ 水害一時避難施設へ避難 洪水緊急避難建物へ避難※	自宅等の2階以上へ避難

※ 区では、避難指示等の発令後に何らかの理由で逃げ遅れてしまった方が、洪水から緊急的に避難をするために、区有施設209施設を洪水緊急避難建物として指定をしています。

津波の被害想定について

平成24・25年度に東京都や内閣府が発表した首都直下地震の被害想定によると、葛飾区への津波被害は想定されていません

5 水害一時避難施設の要件

水害一時避難施設として、備えていることが望ましい要件は次の通りです。

（１）耐震性

- ・新耐震設計基準（1981年（昭和56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。
- ・耐震診断によって耐震上の安全性が確保されていること。

（２）構造

- ・RC（鉄筋コンクリート）構造であること。
- ・SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）構造であること。

（３）階数

- ・想定される浸水深以上の階数を有していること。

※目安

0.5m：大人の「膝」まで	1.0m：大人の「腰」まで	1.5m：大人の「肩」まで
2.0m：1階の軒下まで	3.0m：2階の床上まで	4.0m：2階の軒下まで

（４）避難可能時間帯

- ・水害の発生時刻に関わらず、速やかに避難が可能であること。

（５）所在地

- ・近隣の施設であること。
- ・地続きであること。

※地域の特性から、やむを得ず橋梁を越えて協定を締結しなければならない場合は、河川の増水による渡行の危険性に十分に配慮してください。

（６）避難面積

- ・民間集合住宅の浸水深以下の居住者が上層階に避難しても、それでもまだ近隣住民を受け入れる余裕があること。

※廊下や階段の構造は、民間集合住宅ごとに異なり、避難が可能となる面積も異なりますので、相手方と十分に調整してください。

（７）オートロック

民間集合住宅にオートロック錠が備わっている場合、オートロックの解錠方法や無効化など、相手方と解錠の手順やタイミングについて協議できること。

※詳細については、本ガイドラインの「＜参考＞オートロックの取扱いについて」を御覧ください。

6 水害一時避難施設の利用期間

水害一時避難施設の利用期間については、次の運用を基本とします。

（1）避難情報に基づいた開始時期

区が発令する、避難指示を利用の開始時期とします。

ただし、堤防が決壊して洪水が発生すると、区の広域が数週間にわたって浸水をして、ライフラインも利用できなくなることが想定されています。そのため、避難指示を待って水害一時避難施設へ避難をするのではなく、河川・気象情報に注意して、区からの避難情報に従い、原則として浸水しない地域への避難をしてください。何らかの理由で逃げ遅れてしまい、浸水しない地域へ避難をする時間的余裕がない場合には、水害一時避難施設へ避難をする必要があります。

（2）警報解除等による利用・運用の終了

洪水警報の解除や救助による施設からの退避、あるいは浸水がなくなった場合をもって利用の終了とします。

7 協議・交渉の相手方

（1）賃貸マンションの場合

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・交渉を進める場合もありますので、所有者または所有会社に、どちらと協議・交渉を進めるべきかを確認してください。

（2）分譲マンションの場合

管理組合の理事長になります。

ただし、管理組織がない場合は、居住者の代表者を相手方としてください。

※ 民間集合住宅の規模や構造にもよりますが、ひとつの民間集合住宅だけに全自治町会員が避難することは困難ですので、複数の民間集合住宅と話を進めるようにしてください。

8 協定締結までの協議・交渉時の留意点

（１）民間集合住宅との協議・交渉について

原則として、自治町会長、前記５の相手方、葛飾区の三者による協議となります。

ただし、協議を円滑に進めるため、また、相手方が複数名で協議・交渉に臨むこともあるため、副会長や防災部長などの役員を必要に応じて同伴させることも必要です。

（２）協議・交渉時の確認事項

- ①「施設の正式名称」及び「所在地」
- ②「構造」や「建築年」、「耐震化工事施工の有無」等
- ③施設内における一時避難可能な「共用部分（廊下、階段、ホール、屋上等）の有無」
- ④収容可能人数（一人あたり、概ね $1.6 \text{ m}^2 \div 1$ 畳程度）
- ⑤賃貸の民間集合住宅では、施設所有者と居住者との認識が異なる場合もあるため、居住者の代表者の同意や、協議・交渉時に、その代表者の立会などが必要かどうかを施設所有者と調整してください。

（３）協定締結について

自治町会長、前記５の相手方、葛飾区との間で締結します。

（４）協定締結に要する時間について

民間集合住宅の管理組合などは、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。自治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のか、確認してください。

（５）災害時における相互応援について

相手方に水害時の一時避難を一方的に要請するのではなく、災害時には自治町会と民間集合住宅が協力し合える体制を構築したいという意思表示をしたほうが、民間集合住宅側としても要請を受け入れやすくなります。

水害時における支援策の例としては、自治町会が低層階の居住者の家財等を上層階に運ぶ手伝いをする、要援護者の避難を介助する、などが考えられます。

また、地震や火災などの際にも、救助や要配慮者の避難介助、生活支援な

どの面において相互に協力し合っていくということを提案していくこともよいでしょう。

9 協定書に記載する内容

別添の協定書（雛型）を参照してください。

10 水害一時避難施設として使用する場合の注意点

水害が発生し、民間集合住宅を実際に使用する際は、次のように運用してください。

（1）使用の連絡について

水害一時避難施設として使用を開始する場合、自治町会長は協定締結の相手方と区に対して、事前に使用開始の連絡をしてください。

ただし、緊急時は、避難を最優先としていただき、身の安全と連絡態勢が整い次第、連絡してください。

（2）使用の範囲について

水害一時避難施設を使用する場合は、協定書で定めた共用部分（廊下、階段、ホール、屋上等）のみを使用し、使用を終了するときは、原状を回復してから退去してください。

11 水害一時避難施設の周知・継続

（1）自治町会内での周知について

水害一時避難施設として協定を締結した場合、協定の締結内容を掲示板や回覧板を活用するなどして、自治町会内へ周知してください。

（2）民間集合住宅の居住者への周知について

水害一時避難施設として協定を締結した場合、協定の締結内容を掲示板や回覧板を活用するなどして、当該民間集合住宅の居住者へ周知するよう依頼をしてください。

（3）協定の継続について

分譲民間集合住宅の管理組合の代表者は、比較的に短期間で交代する場合があります。また、管理会社も変更となる場合があります。

こうした事態に備え、協定が一過性のものとならないよう、協定書を代々引き継いで頂くことも依頼してください。

場合によっては、理事長のほかに立会人として副理事長を協定書に記載するなど、必要に応じて、当事者を追加してください。

（４）ピクトグラム（図記号）プレート・ステッカーの掲出について

水害一時避難施設としての協定を締結したことを周知するために、民間集合住宅に掲出するためのピクトグラム（図記号）のプレートまたはステッカーを配布します。

プレートまたはステッカーの掲出について、民間集合住宅側の了解が得られた場合には、区までご連絡ください。なお、プレート・ステッカーは、民間集合住宅の入口等のわかりやすい場所への掲出をお願いします。



300×210mm

1.2 協定締結後のコミュニティの構築のお願い

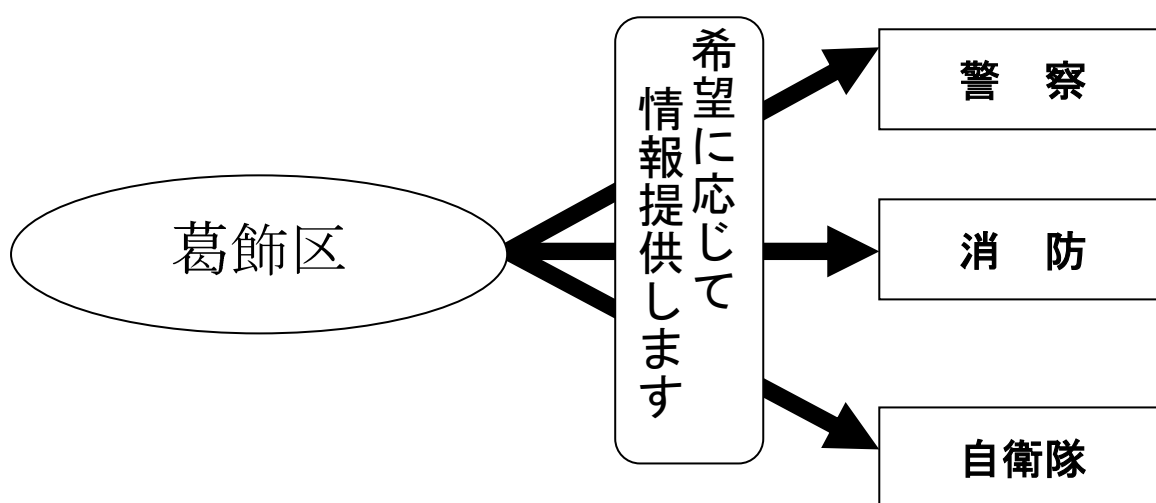
協定を締結した後も、相手方と日頃から交流を深め、信頼関係を築いておくことが、いざという時の円滑な避難につながります。

そこで、本ガイドラインに沿って、協定を締結することができた民間集合住宅とは、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、自治町会側から声をかけてください。

葛飾区では、自治町会と民間集合住宅が本ガイドラインに基づいた協定を締結することで、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。

1 3 水害一時避難施設の情報提供

協定を締結後、「水害時に区民が避難している可能性の高い施設」として、葛飾区から、希望に応じて警察・消防・自衛隊などへ情報提供します。



1 4 今後の住民および居住者への説明

(1) 自治町会員への説明

自治町会長は、新たに自治町会員となった住民に対して、本ガイドラインによる協定の存在を説明してください。

(2) 民間集合住宅の居住者への説明

民間集合住宅に新たに入居する住民に対して、本ガイドラインによる協定の存在を説明するよう、民間集合住宅の代表者に依頼してください。

1 5 区で用意する物資について

洪水時には、電気・ガス・水道等のライフラインが使用できなくなり、トイレ

の水も流れなくなるおそれがあります。そのため、避難時のトイレ対策について検討をしておく必要があります。また、身体が冷えてしまうことも防ぐ必要があります。

区では、水害一時避難施設への避難受入人数を上限として、簡易トイレとアルミブランケットを備蓄物資として提供します。保管のスペースや方法等を、自治町会と民間集合住宅とで協議した上で、区までご相談ください。

(1) 簡易トイレ

収納時の大きさ：390×385×高 145mm

使用時の大きさ：365×365×高 350mm

(大きさは一例)

◆組立式便器、便袋、脱臭剤、密閉式収納袋付



(2) アルミブランケット

収納時の大きさ：80×13×厚さ 15 mm

利用時の大きさ：1400×2100mm

(大きさは一例)



＜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、民間集合住宅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すすめると、民間集合住宅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

民間集合住宅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、自治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集合住宅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。民間集合住宅から遺漏なく情報が伝えられるように両方で十分に協議してください。

問合せ先

葛飾区役所 地域振興部 危機管理課 災害対策係 03-5654-8572（直通）

初 版 平成24年9月作成

第二版 平成27年1月作成

第三版 平成30年4月作成

第四版 令和4年3月作成