

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和6年度)
概 要 書

発表テーマ	東京とどまるマンションについて
発表の概要	阪神淡路大震災や、東日本大震災の際には建物自体が損傷を受けていなくても、停電があったマンションでは、水の供給やエレベーターの運転が停止し、結果として自宅での生活の継続が難しい状況が起こった。 また、災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等による備えが重要である。 そこで東京都では平成24年より、耐震性を確保するとともに、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保し（ハード対策）、自宅での生活を継続しやすい集合住宅（マンション等）を「東京都 LCP 住宅」として普及させる取組を開始し、令和2年には、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によっても登録が可能となる等の改正を行い、制度の推進を図ってきた。 さらに、令和5年1月には認知度等の向上を目指し、「東京とどまるマンション」へと名称の変更を行った。災害による停電時にも住み慣れた自宅に「とどまる」ことができ、生活が継続しやすいマンションとなることを、都民に分かりやすく伝えるため、親しみやすい名称に変更した。また、あわせてイメージキャラクターとして「トドまるくん」を設定するなど、都民の防災意識の向上のため普及に努めている。 令和5年度に、登録マンションを対象として、防災備蓄資器材購入の補助制度を開始し、令和6年度は、資器材購入の補助制度に加え、非常用電源導入促進事業、浸水対策設備導入促進事業、給排水管点検調査を行っている。 本発表では、業務を進めるうえで苦労した点、工夫した点等を交えつつ、「東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度」の登録要件、登録のメリット、登録状況等についてお伝えするとともに、登録マンションを対象として進めている各種制度、制度を普及促進するために取り組んでいること等を紹介する。

東京とどまるマンションについて

1 はじめに

東京都では令和4年5月に「首都直下地震等による東京の被害想定」をとりまとめ、震災リスクを明らかにするとともに、令和5年5月には、都民の命とくらしを確実に守るため「東京都地域防災計画震災編」の修正を行った。修正のポイントとしては、この10年間の取組や社会環境の変化等を踏まえた課題と基本認識を示したほか、減災目標や、その達成に向けた主な取組などを示したことである。このなかで都民の居住形態等を踏まえてマンション防災の取組が明記された。

東京都内では、約半数の世帯が分譲・賃貸マンションに居住している。マンションは耐震化が進んでおり、被害が軽微であれば、在宅避難が可能となる。しかし、早期のエレベーター復旧や水道の利用再開が困難、排水管等の修理が終了していない場合はトイレが使用できないなど在宅避難が困難となることが想定されている。

マンションにおける地震への備えとしては、建物の躯体などが地震に強いのはもちろんのこと、防災マニュアルの作成、水・食料・防災備蓄資器材の備蓄を行うなど、分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等（以下「管理組合等」という。）が多岐にわたる対策を行うことが重要である。

このため、当マンション課では、管理組合等に防災対策の必要性等を普及啓発し、個々のマンションへの支援を実施している。

今回の発表では、「東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度」と、登録マンションを対象とした各種支援制度についてお伝えする。

2 東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度について

2-1 策定の経緯

阪神淡路大震災や、東日本大震災の際には建物自体が損傷を受けていなくても、停電があったマンションでは、水の供給やエレベーターの運転が停止し、結果として自宅での生活の継続が難しい状況が起こった。

また、災害時において救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続するためには、防災マニュアルや防災訓練、備蓄等による備えが重要である。

そこで東京都では平成24年より、耐震性を確保するとともに、停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保し（ハード対策）、自宅での生活を継続しやすい集合住宅（マンション等）を「東京都LCP住宅」として普及させる取組を開始し、令和2年には、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）によっても登録が可能となる等の改正を行い、制度の推進を図ってきた。

さらに、令和5年1月には認知度等の向上を目指し、「東京とどまるマンション」へと名称の変更を行った。災害による停電時にも住み慣れた自宅に「とどまる」ことができ、生活が継続

しやすいマンションとなることを、都民に分かりやすく伝えるため、親しみやすい名称に変更した。

また、あわせてイメージキャラクターとして「トドまるくん」を設定するなど、都民の防災意識の向上のため、普及に努めている。

2-2 登録の要件

東京とどまるマンションに登録するには以下の要件を満たすことが必要である。耐震性は必須であるが、ハード対策、ソフト対策はいずれかを満たしていれば登録が可能である。

○耐震性

- ・昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けているもの（新耐震基準）
- ・旧耐震基準の建築物で、耐震診断又は耐震改修により、耐震基準への適合が確認されたもの

○ハード対策

停電時でも、水の供給及び 1 基以上のエレベーターの運転を同時もしくは交互に行える電力供給可能な非常用電源設備が設置されていること。

○ソフト対策

<必須事項>防災マニュアルを策定していること。

<選択事項>年 1 回以上の防災訓練の実施、3 日分程度の飲料水・食料の備蓄、応急用資器材の確保、災害時の連絡体制の整備のうちいずれか一つに取り組んでいること。

登録にあたっては申請書にあるチェックリストで、実施されている防災対策が登録基準に適合しているか、具体的にチェックを実施する。ハード対策としてはコージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電設備及び蓄電池などの種類があり、本制度では 3 日以上の稼働計画日数確保を推奨しているところであるが、それ未満の計画日数でも評価する制度となっている。

また、ハード対策で登録を行う場合には、電気室等への浸水対策の実施に努めてもらうことにしている。昨今の豪雨による浸水被害等の対策として、防災力を向上する大きなポイントとなる。

ソフト対策についても、防災訓練の実施、備蓄の場所、内容、量や、災害時の連絡体制としての名簿作成や安否確認方法などについて、具体的にチェックを行う。

こうした取組を評価し、ハード対策において 3 日以上稼働計画日数の場合：☆2 つ、3 日未満の場合：☆1 つ、またソフト対策を実施している場合：☆1 つが加算されることになり、全体として 3 段階の☆マークで対策状況を表示している。

2-3 東京とどまるマンション登録情報

令和 6 年 10 月末時点において、508 件（約 8.4 万戸）のマンションが登録している。規模のそれほど大きくないマンションから、超高層マンションまで様々なマンションが登録しており、実態に応じてソフト対策、ハード対策について取り組んでいる。参考までに年代別、階数別に

登録マンションの☆マークの表示件数を示すと、年代では 2001 年～2010 年頃、階数では非常用エレベーターが不要である 10 階から 14 階のマンションが多く、非常用電源等のハード面の対策が進んでいるのは 20 階以上の超高層マンションであることがわかる。(図 1・図 2 参照)

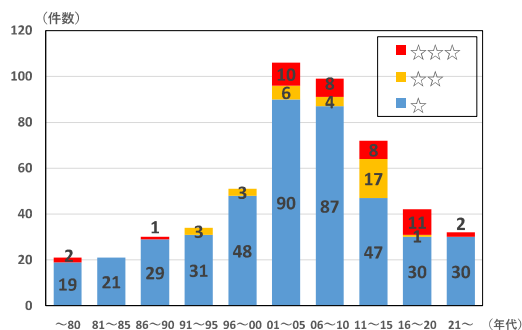


図 1 年代別登録件数

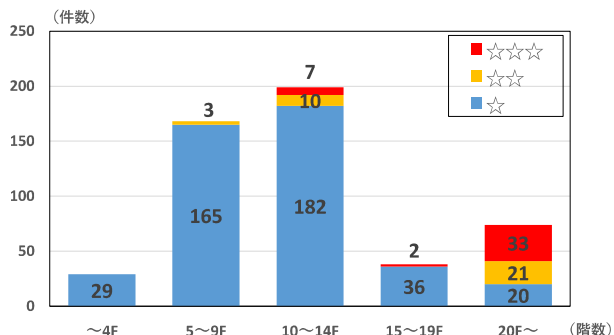


図 2 登録マンション階数別☆分布

2-4 東京とどまるマンション登録によるメリット

登録することのメリットは以下のとおりである。

・登録マンションのPR

登録したマンションの情報を東京都のホームページで発信しており、マンションの防災対応力のPRにつながる。また登録マンションには、エントランス等に掲示できるよう登録の要件等を示したステッカーを配布している。(図 3 参照)

さらに、登録したマンションは、東京都に登録マークの利用申請を行うことで、広告・HP等に登録マークを掲載することができる。



図 3 登録ステッカー

・登録マンション向けの支援制度

「東京とどまるマンション」に登録した管理組合等を対象に各種支援を実施している。詳細は、「3 登録マンションを対象とした各種支援制度（令和 6 年度）について」で紹介する。

3 登録マンションを対象とした各種支援制度（令和 6 年度）について

3-1 防災備蓄資器材の補助

令和 5 年度から防災備蓄資器材の購入費用の補助を開始した。マンション全体での在宅避難に役立つような資器材が対象である。(表 1 参照)

エレベーターでの閉じ込めに対応したエレベーター用防災キャビネットや、排水管等の破損

に備えた簡易トイレ、停電時の電源としてのポータブル発電機などに利用できる。

また、令和6年度からは地域の町会等と合同で防災訓練を実施する場合に、地域連携分として補助率を引き上げるインセンティブを設けている。（表2参照）

表1 対象となる防災備蓄資器材例

分類	防災備蓄資器材
初期消火に使用する資器材	スタンドパイプ、可搬式消火ポンプ
救出・救護に使用する資器材	階段避難車、救急セット、担架、リヤカー、はしご、工具、救助用品（ジャッキ・ロープ）、AED、毛布、ヘルメット、懐中電灯、仮設テント
情報連絡に使用する資器材	トランシーバー、メガホン、ラジオ
生活継続に使用する資器材	簡易トイレ、エレベーター用防災キャビネット、給水タンク、炊き出し器、発電機、蓄電池、投光器、カセットボンベ（発電機用）、太陽光パネル（蓄電池用）、養生シート、安否確認マグネット ※ 設置工事を伴う据置型の発電機、蓄電池、太陽光パネルは除く。

表2 補助率等（防災備蓄資器材の購入）

	補助率	上限額
通常分	3分の2	66万円
地域連携分	10分の10	100万円

3-2 非常用電源導入促進事業

令和6年度からとどまるマンションのハード面での基準を満たす非常用電源を設置する費用について補助を実施している。災害時に停電が発生した場合でも水の供給及び1基以上のエレベーターを同時もしくは交互に行える非常用発電機や蓄電池が対象となる。（表3参照）

表3 補助率等（非常用電源）

	補助率	上限額
非常用発電機	2分の1	1500万円
蓄電池	4分の3	1316万円かつ18.8万円/kWh

3-3 浸水対策設備導入促進事業

過去の台風では電気室が浸水したことで長期にわたり停電が続いた事案があった。このため、令和6年度からハード面（非常用電源）の基準を満たしており、かつ浸水想定区域に位置している登録マンションに対して、国の浸水対策ガイドラインに沿った止水板、防水扉などの設置等に対して支援を行っている。（表4参照）

表4 補助率等（浸水対策）

	補助率	上限額
浸水対策費用	2分の1	75万円

3-4 給排水管点検調査

大きな地震発生後は、排水管の点検を行い、損傷がないことを確認するまでは、トイレ等の利用は再開できない。被災時には管理会社の人々がすぐに駆け付けられるとは限らないため、住んでいる人が自ら点検等を実施できるように準備しておくことが有効である。

そこで東京都では、令和6年度から排水管の材質等が古く、発災時に損傷のおそれの大きい高経年の登録マンションを対象に、排水管等の点検等を行う専門家の派遣を開始した。排水管、点検口、柵の位置などを管理組合の方とあらかじめ確認し、発災後の点検方法や改修方法等についてアドバイス等を実施する。

3-5 支援制度の実施に当たり苦労した点、工夫した点

(1) 防災備蓄資器材の補助

表1に定める資器材を基本的な補助対象としているが、表1に定める資器材以外にも、知事が認めるものとして、マンションごとに策定する防災マニュアルに、災害時における具体的な活用方法等が記載され、共同で備蓄することが合理的であるものについては、補助対象としている。その関係で、各種資器材の補助対象の可否に関する問合せが絶えない。あるマンションでは認め、他のマンションでは認められなかったといった事態を避けるため、補助対象と認めた資器材をエクセル上にリスト化しておき、適宜参照できるようにするとともに、補助対象として良いか判断が分かれそうな資器材については担当内でその都度打合せを行い、基準を共有するよう努めた。

また、購入した防災備蓄資器材を活用した防災訓練を義務付けた結果、多くのマンションから防災活動のきっかけづくりとなった、コミュニケーションの活性化につながった、との感想を得た。地域連携分の制度設計に当たっては、町会等との連携が一過性のものとならないよう、合同防災訓練の実施に加え、町会等と共同で防災活動に取り組んでいることも要件に加え、地域防災力の強化を図った。

(2) 非常用電源導入促進事業

課内に電気職の職員がいないため、非常用電源に対する専門知識が少ない中で、メーカー等へのヒアリングを行いながら制度を構築した。

また、補助対象設備の利用期間が長期にわたることに加え、補助金の上限額も大きいことから、売買や相続などで所有者が変わった時などにも正しく引き継がれるよう、他局の補助要綱を参考にしつつ検討を重ね、財産上の取扱いを補助要綱に盛り込んだ。

防災備蓄資器材の補助拡充の要綱改正や補助受付と並行しながらの制度立ち上げとなり、時間的な厳しさもあった。

(3) 浸水対策設備導入促進事業

非常用電源を浸水から守ることを目的とした事業のため、非常用電源を設置済み（又は設置予定）かつ、浸水想定区域にあるマンションへの補助となっている。都民提案による事業で、補助開始前から多くの問合せをいただいていたので、ホームページに前述の非常用電源補助と併せて、想定される申請例を掲載した。さらに、制度構築の際にも非常用電源の補助との整合性を検討し、非常用電源の補助と共通の様式とするなど、申請者の利便性を考慮した。

（４）給排水管点検調査

給排水管等の設備関係に対する専門知識が少ない中で、適宜勉強しながら進行管理を行っている。各マンションの点検調査を行う専門家が、一律に対応することができるよう、適宜委託業者と相談しつつ、公益社団法人空気調和・衛生工学会が作成した「集合住宅の『災害時のトイレ使用マニュアル』作成の手引き」等を参照しながら、業務マニュアルを作成した。

４ 制度の普及啓発の取組み

４－１ 課題と目標

昨年度（令和５年度）から防災備蓄資器材の購入費用の補助を開始したことにより、とどまるマンション登録数が顕著に増えたものの、大規模マンションの登録数が多く、中小規模のマンションや、賃貸マンションの登録数が少ない状況であった。また、「２－２ 登録の要件」で記載したとおり、とどまるマンションの登録はソフト対策とハード対策のいずれかを実施すれば登録できるが、より簡易に登録することができるソフト対策での登録が多く、非常用電源設備等の設置によるハード対策への誘導が必要であった。

そこで、中小規模の分譲マンション管理組合と賃貸マンションオーナーを広報のメインターゲットとして定め、とどまるマンション登録数の拡大、各マンション住民の在宅避難の促進、制度の認知度向上を目標とした。

４－２ 実施した広報

（１）「トドまるくん」の設定、活用

親しみやすいPRキャラクターとして「トドまるくん」を設定した。（図４参照）

とどまるマンションを連想できる“トド”らしさ、親しみを持ってもらえる可愛らしさ、安心を感じられるフォルム（安定性）が考慮されている。

親しみやすさを強調するため、「トドまるくん」のプロフィールも設定している。実は40代である。（表５参照）

この「トドまるくん」が登場する事業動画や画像を活用し、知事の記者会見において、各種補助制度の開始を周知した。動画は短い時間で制度の概要・特徴を伝えられるよう、構成を職員自らが検討している。（図５参照）



図４ トドまるくん

表5 トドまるくんプロフィール

名前	トドまるくん
職業	東京都住宅政策本部 とどまるマンション促進課長
年齢	脂ののった40代（人間換算）
身長体重	ひ・み・つ♡ （おなかの備蓄で3日食べ物がなくても大丈夫）
性格	物持ちが良い、インドア派、のんびり屋



図5 トドまるくんの動画

（２）広報の展開

「４－１ 課題と目標」で記載した広報のメインターゲットに対し、直接的、間接的に広報を展開した。

まず、直接的に行った広報として、イベントへの参加が挙げられる。とどまるマンションの登録数が少ない賃貸住宅に向け、制度の普及啓発を強化するため、今年度（令和６年度）から賃貸住宅向けのイベントに職員自らが参加し、都民に制度や補助事業の説明を行った。（図６参照）

その際、作成したパンフレットや各制度のチラシ配布を行った。こちらのパンフレットの四コマ漫画絵コンテ、各制度のチラシについても職員自らが作成した。（図７・図８・図９参照）

中小規模の分譲マンション管理組合に向けては、区市が開催するセミナー等に職員自らが参加するとともに、専門家も派遣し、制度の普及啓発を行った。

また、間接的に行った広報として、都内の分譲マンションや賃貸マンションに向け、作成したパンフレットを直接発送するとともに、WEB において、作成したチラシのマンションポータルサイトへの掲載、作成した動画の You Tube への公開等を行い、制度の認知度向上に努めた。

その他、マンション管理等の業界団体や区市町村を通じた制度の周知、とどまる登録マンションに対するエントランス等掲示用の登録マークステッカー配布、登録マークの取扱要領・デザインマニュアル策定により HP 等への登録マーク掲載を可能とするなど、更なる制度の認知度向上、防災意識啓発の促進に努めた。



図6 イベント参加の様子



図7 パンフレット



図8 四コマ漫画



図9 各制度のチラシ

（３）広報の成果

実施した広報等により、とどまるマンション登録数が、令和５年度末は 226 件であったものから、令和 6 年 10 月末時点で 508 件となり、順調に増加している。

また、マンションポータルサイトの事業サイトへのアクセス数についても、令和 6 年 4 月は約 4,000 件であったものから、令和 6 年 9 月は 9,000 件超えとなるなど、こちらも飛躍的に増加した。

5 おわりに

2024 年 1 月の能登半島地震や、8 月の日向灘の地震に伴う南海トラフ地震臨時情報発表などにより災害への備えが一層注目されている。東京とどまるマンションへの登録検討などをきっかけに、マンションでの防災活動が活性化されることを期待している。