

マンションのための防災活動ブツ

# 防災のタネ

防災のカタチは、人によって、

住まい方によって様々。

そんな自分たちにあった

防災のカタチを

見つけるきっかけとなるタネを

集めてまとめました。





# 防災のタネ

## ～マンションのための防災活動ブック～

.....目次.....

0. はじめに	1
1. マンション管理組合の防災組織体制づくり	2
1-1. 大規模マンション（200戸以上）	2
1-2. 中小規模マンション（200戸未満）	3
1-3. 仙台市における被災時の地域との連携	5
2. マンション管理組合への支援体制	7
2-1. 地方公共団体による支援体制	7
2-2. マンション管理組合支援団体による支援体制	11
2-3. マンション管理会社による支援体制	14
3. マンション管理組合の防災活動の取り組み	17
3-1. まずは良好なコミュニティづくりから	17
3-2. 防災組織体制の現状	20
3-3. 防災活動の進め方	21
① 居住者名簿づくりは管理組合内の信頼関係から	
② 要援護者の把握および支援	
③ みんなで安否確認	
④ 使える防災マニュアルを目指そう！	
⑤ 備蓄品～1人1人の備えと意識が大きな安心につながります～	
3-4. 地域（町内会等）との連携	27
3-5. 自立したマンション管理組合の防災活動	27

## 0. はじめに

東日本大震災による仙台市内および多賀城市内の被災マンション管理組合と今後想定される首都直下型地震の影響を受ける可能性のある東京都内等のマンション管理組合を対象とし、あわせて関連する地方公共団体、自治会等との連携および、東日本大震災の前後での防災のための平常時の活動の変化等も含めて、平成24年2月から3月にかけてヒアリングによる調査を実施しました。

また、マンション管理組合以外に町内会・自治会、地方公共団体、マンション管理会社、マンション管理組合支援団体へも同様にヒアリングを行うことで、マンション管理組合を取り巻く活動の現状にも焦点を合わせ、より多角的なマンション管理組合活動の調査結果を得ることができました。

このガイドブックは、本調査へのご理解とご協力をいただきましたマンション管理組合の活動状況調査結果に基づいております。皆様のもとで今後のマンション管理組合活動のご参考になるようご活用していただければ幸いです。

### 調査概要

#### ○調査対象地域

宮城県仙台市、多賀城市、東京都内、神奈川県川崎市、相模原市、  
千葉県浦安市、兵庫県神戸市、加古川市

#### ○ヒアリング対象者

- ①マンション管理組合
- ②町内会・自治会
- ③地方公共団体
- ④マンション管理会社
- ⑤マンション管理組合支援団体

ヒアリングマンション管理組合数：127件



## 1. マンション管理組合の防災組織体制づくり

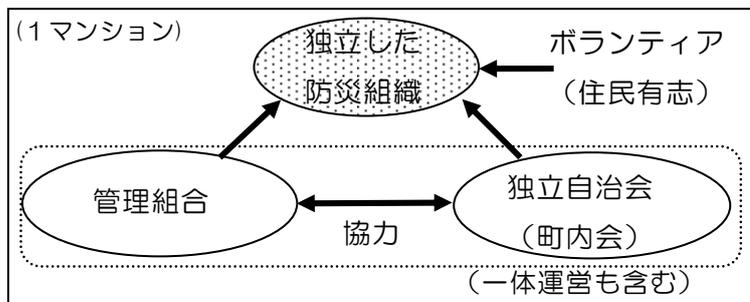
今回のヒアリング調査で防災活動に活発な取り組みを行っているマンション管理組合を抽出し、更に防災組織体制づくりにみるその特徴と課題を、戸数によるマンション規模（200戸以上：大規模マンション/200戸未満：中小規模マンション）によって整理分析しました。

### 1-1. 大規模マンション（200戸以上）

#### 【管理組合又は独立自治会による防災組織体制（又は自主防災組織）づくり】

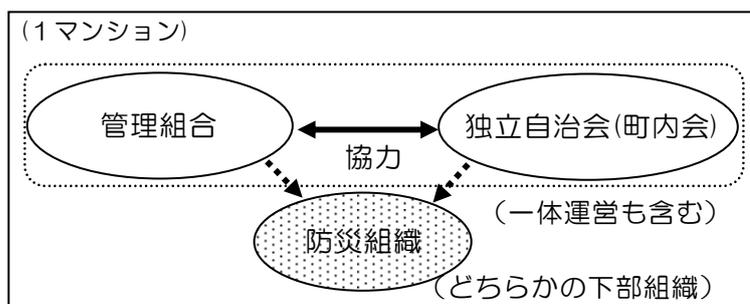
**特徴：** 居住者が多く集会室機能を持った大規模マンションの多くは独立した自治会（町内会）活動を行っています。大規模マンション内における防災組織体制づくりを大まかに3パターンに分けてその活動状況についてまとめました。

#### パターン1：独立した防災組織



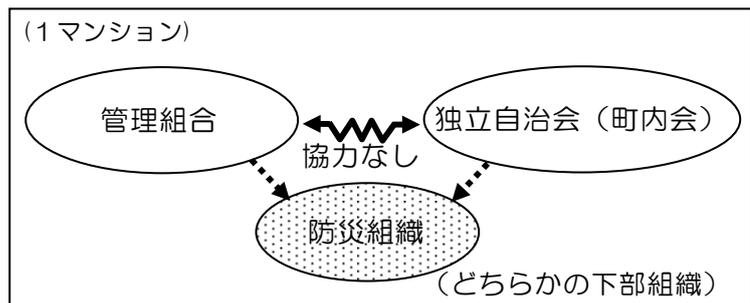
管理組合または独立自治会から独立した組織体制によって継続した活動を促進しており、なかには有志によるボランティア参加なども見受けられました。

#### パターン2：管理組合または独立自治会（町内会）の下部組織の防災組織（協力体制有り）



どちらか一方の下部組織である防災組織を双方の協力体制のもとで活動しています。防災組織の予算は管理組合で拠出し、双方から人材の派遣および育成を実施している事例もありました。管理組合のみ（自治会組織なし）の自主防災組織体制の場合、地方公共団体による自主防災組織の助成制度の利用対象外とされてしまうことがあります。

#### パターン3：管理組合または独立自治会（町内会）の下部組織の防災組織（協力体制無し）



どちらか一方の下部組織である防災組織として活動しています。双方間に確立した協力体制は無くともお互いの関係が良好であることが望ましいですが、うまく連携が取れない場合もあります。

課題：①地域との連携について・・・防災等も含めた日常の様々な活動がマンション内で完結してしまうため地域との連携関係が希薄になりがちです。地域の町内会や地方公共団体との連携強化が図られている先進的な取組みも見られました。

②防災拠点としての位置付け・・・大規模マンションの場合、建物本体の地震に対する強さ（免震性等）や、また一定規模以上のマンションには防災センターの設置義務があります。今後の方向性として、「規模や設備面が充実したマンションが地域の防災拠点として機能できないか?」、「管理組合の体制と地域との協力関係、公的な支援をどう構築するのか?」、「また立地による地域問題（水害・帰宅困難者等）への対応等総合的な防災拠点としての可能性は有るのか?」と感じました。

## 1-2. 中小規模マンション（200戸未満）

### 【マンションの個性に合わせた防災組織体制づくり】

**特徴**： 何らかの形で自主防災組織体制づくりが見られた大規模マンションに対し、住戸数が200戸未満で共有施設（集会室等）が乏しい中小規模マンションの状況は様々でした。管理組合活動が活発なマンションでは防災組織体制づくり等への取組みが見られ、またコミュニティ形成が良好なマンションでは、昨年震災時において特に取決め事がない場合でも、在宅者のみでスムーズに震災に対応できたことが判りました。中小規模マンションの管理組合は大規模マンションの管理組合と比較して人材や資金面の弱さもあります。また多くの管理組合では住民同士のコミュニティ形成が進んでいないことや、防災面より優先して取組む課題（大規模修繕工事等）に追われ防災面へ手が回らないことが実状です。そのような背景から、ヒアリングした管理組合の多くは防災に対する関心は総じて高いのですが、「まず具体的に何から始めれば良いのか見当がつかない」、もしくは「取組みたくても後回しにせざるを得ない状況である」ようでした。

**課題**： ① 防災組織の継続性・・・「いつも決まった人になる。人材の発掘方法は？」  
② 住民同士のコミュニティ形成・・・「集会室の有無に関係があるのでは？」

中小規模マンション管理組合が周辺地域との連携によって  
お互いの防災力を高める活動事例をまとめました。

### 【所属する町内会等との連携】

管理組合による防災組織活動に加えて、周辺地域との連携を図ることで中小規模マンションに不足しがちな人材や機動力といった組織力をカバーできています。

#### ●町内会活動に参加

**事例** ・町内会に管理組合理事長が役員（町内会長等）として参加し、町内会とマンション間の積極的な交流を図っています。

- ・町内会の自主防災組織へ管理組合から担当者を派遣する仕組みとなっており、町内会の定例活動に参加することで、マンション内部にもきめ細やかな情報が行き渡っています。
- ・町内会とマンション間でお互いの防災訓練やイベントへの参加や合同開催による交流促進も行われています。

#### ●町内会等と災害時の協定書を結ぶ

災害時の協力事項等を協定書で明文化しお互いの連携を確認しています。

- 事例** ・江東区内のマンション自治会（自治会を母体に自主防災組織有り）は、加入町内会とマンションを水害時の一時避難所とする「安心協定」を締結しています。

#### ●課題：管理組合と町内会との関係～交流のきっかけづくりを模索～

ヒアリング調査では管理組合と町内会がそれぞれ交流のきっかけづくりを模索しながらも連携体制づくりにおける課題を抱えていました。



##### 〈町内会が抱える課題〉

- ① 町内会活動が停滞化している場合  
交流のきっかけとなる町内会活動を活性化させるために管理組合役員等が出向いています。
- ② 古くからある町内会の場合  
マンション入居者等新規住民の町内会参加を促進させる呼掛けがありました。

##### 〈管理組合が抱える課題〉

- ① 安全で安心な生活環境の維持  
マンションの高度なセキュリティ設定が町内会の周知活動を難しくさせている場合もあります。安全安心な生活環境は地域コミュニティ形成によることが欠かせません。
- ② 幅広い世代の町内会行事への参加  
子ども会やお祭り等、町内会活動への限定的な参加傾向が見受けられます。幅広い世代の参加での継続的な交流への発展が望まれます。
- ③ 継続的な町内会との連携  
管理組合の役員が町内会活動に参加する場合、任期が1～2年でその期間内だけの参加となります。町内会と継続的な交流を構築していくためには別途、管理組合内の町内会担当が必要になります。

#### 【近隣マンション等との連携】

##### 地域の問題意識の共有→組織的な連携へ

近隣のマンション間でお互いに共有できる問題や課題が多いことがきっかけで、定期的な交流会や勉強会を通じた緩やかな繋がりから組織的な団体を形成するマンション群も見られました。

- 事例** ・江東区では地域のまちづくりに関する問題について近隣マンション同士で集まったことから継続的な交流会を開催し情報交換やイベント開催を実施しています。

- ・練馬区や多摩市では近隣の団地型のマンションで定期的な交流会を開催。多摩市では今年初めて合同防災訓練を実施しました。
- ・浦安市では防災という側面から地域のマンション、そして戸建て住宅も含めての地域の住民同士の防災連絡会を設立。地域にある医療系大学とマンションとの間で独自の災害時の協定も結んでいます。
- ・市内（区内）で7割近くの世帯が集合住宅に居住していることから、1つの地域問題としてマンション同士で連携を図り、定期的な情報交換の場を設けたり、学習フォーラムを開催しています。

### 1-3. 仙台市における被災時の地域との連携

マンション管理組合における周辺地域との連携の状況、  
またその課題点についてまとめました。

#### ●マンション内に「自主避難所」を開設

- ・多くのマンションでは、電気・ガス・水道などのライフライン全てが停止しましたが、構造物に大きな被害は無く、寝泊まり可能な状況であったため、地域の指定避難所に避難せずにマンション内（エントランス・集会所あるいは居室）に留まる場合が多かったようです。
- ・中には設備類の故障（貯湯式温水器による水漏れ等）、高層階の入居者の多くは余震の恐怖や家具の転倒による家財の散乱によって居室で過ごすことが難しく、地域の指定避難所へ避難したが、満員で断られるケースが見られました。
- ・そのため集会所やエントランスを「自主避難所」として開放したマンションもありました。この「自主避難所」では管理組合役員や有志によって備蓄品の配布を行ったり、住民同士が持ち寄った食材等を利用して炊出しを行ったりする等の支援活動が見られました。

#### ●地域の町内会との連携は？

- ・多くのマンションの場合、日頃から町内会と連携が無く、震災後も特に連携し合う様子は見られませんでした。
- ・ほとんどのマンションは特に大きな被害はなく、いくつかのマンションでは、震災による被災時に町内会の一員として支援にまわったり、支援を受けたりしていました。
- ・一方、元々町内会等の地域との連携のあったマンションでは密に連絡を取り合う様子が伺えました。また、日頃より管理組合活動が活発なマンションでは、震災被害が少なかったことからマンション住民のなかから有志を募って地域の指定避難所におけるボランティアとしての支援活動も見られました。

#### ●地方公共団体や町内会からの支援物資は？

- ・指定された配給場所で支援物資をもらうことは可能でしたが、高齢者等でマンションから動けない人の分まではもらえない場合が多かったようです。また支援物資の配給先は「指定避難所」のみの場合が多く、マンションの「自主避難所」には支援物資が届かなかったようです。

#### ●必要な情報は？

- ・自治体や地域の震災に関する情報は、ラジオや口コミなどを利用し自力で収集しなければならなかったようです。
- ・収集した情報は掲示板やホワイトボードを使っての周知が多いようでした。

## ●課題： ～マンションの自宅避難という選択、その支援体制の必要性～

今回の震災では戸建住宅と比較してマンションの建物本体が大きな被害を受けることは少なかったことから、室内の環境次第（家具の転倒がなく戸締まりができる状況）で、指定避難所に避難せずにマンションで寝泊まりしながら生活を継続させていた事例が多くありました。しかし、マンションでの生活を支える救援物資（食料品・水等）や情報等の取得への支援体制はほとんどありませんでした。

余震による恐怖や高齢者であること等から生活継続が難しい場合を除き、今回の震災時におけるマンションでの生活継続の多くの事例から、今後は災害時にマンションに留まりその自宅避難を支える仕組みづくりが望まれます。まずは日常的に管理組合と地域の町内会との相互理解を図りながら、その地域ごとの特性に合わせた「マンション内の仮避難所」への救援および情報伝達等の連携体制づくりを整えていきましょう。更にマンション側の組織体制や地域の協力体制に応じて地方公共団体による「マンション内の仮避難所（仮称）」として利用することも考慮していく必要があります。

こうして「マンション内の仮避難所」への支援体制が整えば、マンション側からも地域の避難所への支援を行うことが可能となります。自宅損壊等で生活継続が困難な場合、高齢者・病気や障害等で見守りの必要な人たちへの仮住まいとして提供できます。このように援護を必要とする緊急性の高い住民を優先的に受け入れることも共助のあり方だと考えます。

今回の震災では地域の指定避難所が満員等の理由から、マンション住民の受入れを断った事例がありました。損壊が少ないため、マンションの外見からは何事も無かったかのように見受けられますが、地震による高層階の揺れや家財の転倒、戸建住宅と同様にライフラインも全て停止している状態であること、そうしたマンション居住の特殊性を地域にもあらかじめ認識してもらうことが必要です。

ある町内会連合会では連合会内に急増したマンション住民との交流を図るため、各マンションの代表者との会合を開催し、これからの取組みについて検討していこうという矢先に震災が発生したそうです。このような交流のきっかけの機を逃さずに、また継続的な活動へと展開させていくことで災害時における円滑な協力体制が構築できるのではないのでしょうか。



## 2. マンション管理組合への支援体制

地域の町内会等との連携の他に、地方公共団体もしくはマンション管理組合支援団体による管理組合の交流会・セミナーへの参加が取組まれており、「様々なマンションに関する制度」や「管理組合運営に関わる知識の取得」、「管理組合同士によるお互いの経験談」を交えた情報交換の場として有効利用している事例もありました。その他、地方公共団体もしくはマンション管理組合支援団体等による専門家派遣によって管理組合運営が好転した管理組合も見られました。

### 2-1. 地方公共団体による支援体制

\*マンション管理組合の防災活動を含むソフト面への活動支援（マンション建物本体または管理に係るものおよび耐震診断助成や専門家派遣制度を除く）に限ってまとめたものです。

\*以下の情報はヒアリング調査を基に取りまとめたものです。

\*記載内容の一部は地方公共団体HPより参照したものです。

#### ●宮城県

##### 仙台市

〈交流会など〉運営団体：マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ  
(仙台市住環境整備課は運営団体の1つ)

##### ・マンション管理セミナー

活動内容：マンションの管理・運営に関する情報提供を行うため、講座・講演  
・相談会等を年2回開催

参加対象：マンションの区分所有者、管理組合役員、居住者

##### ・分譲マンションに関する相談の対応

活動内容：マンション管理士と建築士（月一回）や弁護士による個別相談  
（年一回）を開催

## ●東京都

### 中央区

〈交流会など〉 運営団体：一般社団法人 中央区都市整備公社

#### ・中央区分譲マンション交流会

支援内容：管理組合の運営に関する知識の取得や情報交換の場として定例会を開催

支援対象：区内に所在する分譲マンションの管理組合代表者または区分所有者

参加の方法：登録・会費制

〈防災面における支援制度〉 担当部署：中央区防災課

#### ・防災アドバイザー制度

支援内容：防災に関するアドバイスや手引き(\*)に基づくマニュアル作成支援

支援対象：区内のマンション管理組合、自治会、防災部会等の組織

参加の方法：登録制

#### ・マンション防災講習会

支援内容：年2回開催、防災アドバイザーによる講習（手引きの説明や区内マンションの防災活動の紹介等）や被災地マンション管理組合の講演、経験交流を実施。

支援対象：区内のマンション(区の登録マンションおよび実態調査協力マンションに講習会の案内を配布)

・「揺れる高層住宅！その時あなたは・・・」(H19年3月)DVD・パンフレット発行

・「高層住宅防災対策震災時活動マニュアル策定の手引き」(H23年1月)発行(\*)

### 千代田区

〈交流会など〉 運営団体：財団法人 まちみらい千代田

#### ・理事長連絡会

活動内容：管理組合の運営に関する知識の取得や情報交換の場として定例会を開催

参加対象：区内の分譲マンション管理組合の理事長

参加の方法：登録制

〈防災面における支援制度〉 担当部署：千代田区防災・危機管理課

#### ・防災アドバイザー派遣制度

支援内容：現在、区で防災マニュアルひな型を作成中、今後防災アドバイザーを派遣しその作成支援を行う。

#### ・備蓄物資等費用助成

支援内容：防災用備蓄品購入の費用助成（諸条件あり）

助成額：上限額 15 万円（補助率は要件で異なる）

#### ・非常用備蓄キャビネット

支援内容：エレベーター内に設置する非常用キャビネット配布（諸条件あり）

助成額：物資の配布

#### ・AED 設置助成

支援内容：マンション内に設置する AED の貸与（諸条件あり）

助成額：機器類の貸与

## 港区

〈防災面における支援制度〉担当部署：防災危機管理室防災課

### ・防災アドバイザー派遣制度

支援内容：防災体制づくりに必要な指導、助言等

支援対象：自主的防災体制づくりの活動を行おうとする居住者、管理組合、管理事業者（6階以上かつ住戸数100戸以上）

### ・マンション防災ハンドブック：平成23年3月発行

### ・高層住宅の震災対策啓発DVD：平成23年3月発行

## 板橋区

〈交流会など〉担当部署：都市整備部住宅政策課

### ・マンション管理セミナー（管理組合対象）

### ・居住者交流会（マンション住民対象）

活動内容：年1回開催

参加対象：区内に所在する分譲マンションの管理組合代表者または区分所有者

参加の方法：区の広報による周知、申込制

## 江東区

〈交流会など〉

### ・江東区マンション交流会（江東・マンションふおーらむ21）

都市整備部住宅課と連携して開催

〈防災面における支援制度〉担当部署：総務部危機管理室防災課

### ・特に管理組合への助成制度は無いが担当職員が防災面でのアドバイス等支援を行う。

### ・防災備蓄品の資器材貸与制度（対象：区の認定を受けた災害協力隊（※））

（※）自主防災組織、区内のマンション管理組合・自治会等で設立

## 多摩市

〈交流会など〉担当部署：都市環境部都市計画課住宅政策担当

### ・住宅アドバイザー派遣制度

支援内容：防災マニュアル作成等の相談

助成内容：年3回まで無料派遣、4回以上6回までの相談は市が費用の1/2負担

### ・マンション管理セミナー

支援内容：年2回開催、相談会や分科会も同日開催。簡単な相談事7～8件程。

〈防災面における支援制度〉担当部署：防災安全課

### ・リーダー研修会

支援内容：市に登録した自主防災組織が対象

（※）管理組合による自主防災組織でも、複数棟で構成される団地型の管理組合で同時に自治会活動も行っている場合は支援対象となる。

## 江戸川区

〈交流会など〉担当部署：都市開発部住宅課

- ・分譲マンション交流支援専門家派遣

活動内容：年4回まで、近隣マンション同士の交流支援

参加対象：区内の分譲マンション管理組合

参加の方法：複数管理組合で申込み

- ・マンション通信の発行支援

活動内容：管理組合運営に関する情報発信

参加対象：区内の分譲マンション管理組合

参加の方法：マンション実態調査に基づいて郵送による案内

〈交流会の設立支援〉担当部署：都市開発部住宅課

- ・耐震問題等検討協議会の設立支援

活動内容：平成20年設立、耐震診断実施の他に共通した問題等に取組んでいる。

参加対象：区内の旧耐震基準で建設されたマンション管理組合

参加の方法：申込制・会費制

- ・葛西地区マンション管理組合交流会設立支援

活動内容：管理組合運営に関する情報交換

参加対象：葛西地域の小中規模マンション管理組合の役員

参加の方法：申込制・会費制

## ●千葉県

### 浦安市

〈交流会など〉担当部署：市民経済部住宅課（集合住宅対策係）

- ・集合住宅管理相談

活動内容：日常業務として相談窓口あり、専門家（弁護士等）による個別相談会を年9回行う。

参加対象：管理組合

- ・マンションライフセミナー

活動内容：マンション管理（維持修繕・法律関係）についての講演会を年2回行う

参加対象：管理組合、マンション居住者

- ・マンションシンポジウム

毎年、浦安市と浦安住宅管理組合連合会で共催

〈防災面における支援制度〉：浦安市総務部防災課

- ・浦安市による地域単位の防災講話会の実施

- ・防災資器材購入の補助金（対象：自主防災組織※）

防災事業・防災備蓄倉庫の設置費等も補助対象

- ・防災無線機の貸与（対象：自主防災組織）

（※）自治会単位による自主防災組織が支援対象

## 2-2. マンション管理組合支援団体による支援体制

マンションライフは「鍵ひとつで暮らせる気軽さ」の反面、マンション管理組合の一員としてマンションの維持管理に関して全面的に責任を負うということが附随してきます。このマンションの維持管理という役割は、かなりの専門性を有する内容です。

そこで、マンション管理会社やマンション管理支援法人の手助けが必要となっており、なかでもマンション管理組合支援法人の役割はもっと重要視されてもよいのではないかと考えています。

マンション管理組合支援法人は、大別すると、第一にマンション管理組合の連合組織という形態です。連合組織ということは、マンションが建設され始めたころ、マンションの維持管理について現在ほど行き届いたシステムが無かった頃に組織化されたという歴史性があります。

第二には、約十数年前にマンション管理士が誕生し、そのマンション管理士が各地域単位で組織化された管理士会です。

第三には、マンション管理士、建築士、弁護士などの有志による専門職の集団です。

それぞれのマンション管理組合支援法人は、マンションの維持管理、マンションの再生など組織の保有している能力に応じての役割を發揮しています。

マンション管理組合の皆さんが一度扉をたたいてみることをお勧めします。

### ●課題：～広域エリアでのマンション関連団体のネットワーク構築の必要性～

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」は、仙台市の主導によりマンションに関連する幅の広い専門家や団体がマンションの管理組合を支援するために、平成17年春に設立されました。

建物本体に関わる建築設計業者や施工業者、設備業者、そしてマンション管理士や弁護士、司法書士や宅地建物取引業者等、幅広い職域の方たちで構成された団体です。

また自治体である県や市、警察そしてTV局といった幅広い業界が相互の理解や協力体制のもとに職域を超えた連携によって、更に未来へつながるより良いマンション環境の創造を目指しています。

日本各地のマンションが多く立地する地域においても同様な関連団体のネットワーク構築が更に進めば、マンション管理組合側にとって総合的な支援のもとで円滑な運営を図ることができるのではないのでしょうか。

#### <<インフォメーション>>

今回のマンション管理組合のヒアリングに際して後掲のマンション管理組合支援法人に多大の尽力をいただきました。この場をかりまして御礼申し上げます。

\*以下の情報はヒアリング調査を基に取りまとめたものです。

\*記載内容の一部は団体HPより参照したものです。

## ●東北

### NPO 法人 東北マンション管理組合連合会

#### 団体概要

- ・マンション管理組合運営へのアドバイス、相談交流、情報交換、資料の提供、講師の派遣等。
- ・マンション管理についての相談会、研修会、各種セミナー、展示会等の開催
- ・建物の維持管理・保全および建替えについて相談や調査研究、専門家の紹介

#### 活動内容

- ・セミナー開催、相談会、勉強会、機関誌発行
- ・建物診断・大規模修繕コンサルタント（一級建築士事務所として）

#### 震災後の取り組み

- ・被災マンションの調査・相談震災後に受けた相談を事例ごとにまとめた冊子「東日本大震災のマンション相談事例」の発行

### 一般社団法人 宮城県マンション管理士会

#### 団体概要

- ・マンション管理組合運営へのアドバイス、相談交流、情報交換、資料の提供、講師の派遣等。
- ・マンション管理についての相談会、研修会、各種セミナーの開催

#### 活動内容

- ・セミナー開催、相談会、勉強会、会報の発行

#### 震災後の取り組み

- ・被災マンションの調査・相談  
マンションの復旧に向けて「震災対応専用電話」を設置  
仙台市役所の被災者の総合相談窓口（既に廃止）に分譲マンションの相談ブースを設置等
- ・被災マンション復興セミナーの開催

### マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

#### 団体概要

- ・マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が連携し、マンション管理組合運営を支援することを目的として平成17年春に設立。  
(NPO法人東北マンション管理組合連合会・一般社団法人宮城県マンション管理士会も運営団体として参加)

#### 活動内容

- ・セミナー開催、相談会、情報提供等

#### 震災後の取り組み

- ・分譲マンションの被災状況に関するアンケート結果の概要について（平成23年12月）

## ●東京

### 板橋マンション管理組合ネットワーク（通称：いたかんネット）

#### 団体概要

- ・ 建築士、マンション管理士、管理業務主任者、宅地建物取引主任者等の専門家の他、理事長経験者等のマンション管理に精通した人などで構成され、マンション・コミュニティの情報交換や学習を行う。

#### 活動内容

- ・ 交流会、相談会、研修会の開催等

#### 震災後の取り組み

- ・ 定例の講座で地震に関する相談会開催

### マンション維持管理支援・専門家ネットワーク（通称：M-net）

#### 団体概要

- ・ 建築士、マンション管理士、弁護士、会計士、税理士等、職能の垣根を越えてマンションの維持管理を支援する。

#### 活動内容

- ・ 年に3回程のペースでマンション維持管理講座・公開相談会を開催

#### 震災後の取り組み

- ・ 定例の講座で地震に関する相談会開催
- ・ 東日本大震災で相次いだ温水器からの水漏れについての提言（平成24年4月）

### NPO法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議（通称：たま・まちせん）

#### 団体概要

- ・ 持続性のある育ち続ける多摩ニュータウンを目標に、「都市と住まいの循環」という基本的な理念のもと、市民の専門家によるまちづくり支援組織として平成16年に設立。
- ・ また、多摩ニュータウン管理士会、多摩ニュータウン学会とも連携。

#### 活動内容

- ・ 住まいに関する専門家・技術者のサポート事業
- ・ 多様な人々が共に暮らすまちにむけたエリアマネジメント
- ・ 各種セミナー・サロンの開催
- ・ 居住者同士のコミュニティを基盤としたコーポラティブハウスの提案
- ・ 多摩ニュータウンを題材としたまちづくり読本の出版
- ・ その他調査、研究事業等

## 2-3. マンション管理会社による支援体制

\*以下の情報はヒアリング調査を基に取りまとめたものです。

### ●防災面におけるマンション管理組合支援体制

防災に関する情報発信、管理組合の防災マニュアル作成や防災訓練等を中心としたマンション管理組合への活動支援が多く見られました。

#### 〈防災マニュアル〉

- ・震災時に既成の防災マニュアルを改正、新たに防災マニュアルを作成し管理組合へ提供支援。

**事例** ① 管理組合と住民向けに分けて防災マニュアルを作成。

管理組合向け : 震災時等を想定した日頃の備えや発災後の管理組合の動きをまとめた手引きの作成。

マンション住民向け : 災害に備えた備蓄品の紹介や家族で確認しあう事項をまとめた手引きの作成。

- ・管理会社作成のひな形に基づく個別マンションの防災マニュアル作成の支援。

**事例** ① 防災マニュアルを基にしたフォーマット様式を準備。受託管理組合の実状に合わせた書き込み型で独自の防災マニュアルとなる。

#### 〈防災訓練〉

- ・管理組合へ防災訓練実施の提案。
- ・管理組合から管理会社へ防災訓練実施のための支援の要請。

#### 〈セミナー・フォーラム〉

- ・震災等の災害をテーマとした定例セミナーやフォーラムを開催。当日の会場で展示や即売会による防災グッズ等の周知。その他 A E D (Automated External Defibrillator) の操作実演等。

#### 〈情報誌・HP など〉

- ・管理組合に向けた定期的な情報発信は情報誌やHPによるものが多い。

**事例** ① 受託管理組合専用HPで防災に関する情報を発信。

② 定期発行の情報誌に防災コーナー、増刊号による震災特集等。

内容：被災地の支店職員、派遣された技術系スタッフ、震災の被害を受けた管理組合理事長の報告等。

防災をテーマにしたフォーラムやセミナーの開催内容の報告

防災訓練を実施した管理組合の様子等。

### ●マンション管理会社の防災面における社内体制

昨年の震災以前から取り組んでいることや震災時の経験も踏まえながら、ソフト面では社員等の安否確認や連絡体制や社内用防災マニュアルの見直し等、またハード面では設備類の強化や拠点整備等の動きが見られました。

### 〈安否確認〉

- ・職員や管理人の安否確認の通信体制を強化。

- 事例** ① 社員、その他従業員（パート・管理人）宛に緊急時（一定規模以上の地震発生時等）に一斉メールの送受信で一括確認を行う。
- ② 定期的に試験メールを送信し返信等の操作確認を行う。

### 〈連絡体制〉

- ・連絡手順の簡素化や見直しで迅速かつ正確な情報把握と現場対応を図る。

- 事例** ① 現場の管理人・・・現場での確認項目を整理するチェックシートを見直したりまたは新たに作成した。
- ② 地方の会社拠点・・・TV会議システムを活用。

### 〈社員・管理人の教育〉

- ・社内向けマニュアル改訂もしくは新たにマニュアル作成。

- 事例** ① マニュアル改訂時に管理人の駐在および不在時の対応手順を明確化した。

- ・社内向けの防災訓練の充実化を図る。

- 事例** ① 災害時を想定し自宅から最寄りの支店等まで徒歩で向かう訓練をした。
- ② 受託管理組合と協力し災害時の連絡体制を確認した。
- ③ 消防署と協力し心肺蘇生方法やAED操作方法の習得を行った。

### 〈設備類〉

- ・昨年の震災時の経験を踏まえ、設備類の強化や管理の見直しが見られた。

- 事例** ① 通信手段・・・携帯：通話機能がつながりにくい。比較的つながりやすいPHSが役立った。新たに本社の各フロアにPHSを設置した。

- ② 移動手段・・・自転車：公共交通が機能せず、道路も渋滞したため、徒歩もしくは自転車が役立った。自転車を補填した。

自動車：停電した場合に備え、自動車は機械式駐車場から平置き駐車場に変更した。

社用車は常時ガソリンを満タンにする。

EV車を購入した。

- ③ 備蓄品・・・本社や支店等に社員用の備蓄品を準備していた。昨年の震災時に被災地以外の備蓄品を集めて被災地の受託管理組合の支援物資として送り届けた。

### 〈複数拠点整備〉

- ・首都圏以外に拠点を配置することでバックアップ体制を整備。

- 事例** ① これまで首都圏に集約させていた機能のうち、コールセンターを関西方面に新たに設置した。災害時におけるリスクの分散化を図る。

## ●課題：管理組合と管理会社～「マンションの防災」どこまで支援？～

### 【「防災」面における管理組合と管理会社の認識共有】

管理規約では「防災活動」は管理組合のひとつの業務となっています。しかし具体的な内容の明記はありません。今回の震災時においてヒアリングを行ったマンション管理会社は現場の安全確認や今後の震災後の修繕等の説明会開催等、管理組合単独だけでこなすのは難しい側面を支援しました。個々のマンションの事情は違いますが管理組合側からみた場合、マンション管理会社の対応について満足であったという感想がある一方で、不満があるところも見られました。

### 【マンション管理組合からマンション管理会社への要望点の例示】

実際に地震等の災害が起きたときを想定してみますと、災害直後から一定期間（災害の程度にもよりますが、3日間程度と思われる。）は公的な救援活動はもちろんマンション管理会社による支援も手が届かないことが想定されます。

そのような状況でも、マンション管理組合は自治体やマンション管理会社に頼らずに自立した対応で乗り切ることが求められます。そのために自主防災組織づくりが必要となります。

一方、マンション管理会社においては、個々のマンション管理組合の事情から「防災」における取組み方は異なることを考慮することとなります。

マンション管理会社として、画一的な対応ではない柔軟な「防災」への支援体制が望まれます。また、マンション管理組合とは、維持管理に関する契約条項がありますが、こと防災に関しては臨機応変の対応が求められます。そのためには、日頃からマンション管理組合におけるコミュニティの醸成に腐心いただくことだと思います。

### 【マンション管理会社による多角的な管理組合運営支援の可能性は？】

上記のような防災面の支援の他にも、様々な課題を抱える管理組合を支援する体制づくりが今後マンション管理会社には求められていると考えます。

従来の管理事務だけではカバーしきれないコミュニティ形成などソフト面の対応へも踏み込んだ多角的な管理組合運営を支援するメニューを揃えることが必要ではないでしょうか。

#### <<インフォメーション>>

今回のマンション管理組合のヒアリングに際して、社団法人高層住宅管理業協会、その傘下のマンション管理会社に多大の尽力をいただきました。この場をかりまして御礼申し上げます。

### 3. マンション管理組合の防災活動の取組み

#### 3-1. まずは良好なコミュニティづくりから ～防災って楽しい～

今回のヒアリング調査では全国の127管理組合の方々のご協力をいただきましたが、マンション管理組合活動はマンションの規模や築年数によって課題も異なってくるため、防災活動の取組み内容もそれぞれです。

多くのマンション管理組合が、防災よりも優先すべき課題や悩みを抱えています。建物本体に係る改修工事等のハード面、そして管理費等の滞納や区分所有者以外の管理者による第三者管理といったソフト面の課題に向き合いながら、どうしても後回しにされがちな防災活動をどう展開していくのか、今回のヒアリング調査によって浮かび上がってきた課題の1つだと考えます。

痛感したことは、首都圏のマンションは今回の震災による被害はほとんど無かったこと、また一年を過ぎ、時間の経過による震災の記憶の風化も進み始めていること等により防災意識が希薄になり、その継続の難しさにつながっているのではないのでしょうか。しかし、近い将来に想定される首都直下型地震（ほかの各地での都市型災害予測があります）に何も備え無しではいけないということをマンションの住民1人1人が意識し生活することが求められます。マンションの防災面の強化は今後の管理組合活動の重要事項と考えます。

防災面における先進的な取組みをしているマンションの特徴は、住民同士の良好なコミュニティが形成され、更に地域との風通しの良さをベースとしており、その上で防災組織体制を初めとした管理組合活動がより効果的なものになっていると教えられました。

一方、多くのマンションではコミュニティ形成の難しさから管理組合活動が鈍くなる傾向も見られました。

まずは住民同士のコミュニティの醸成を心掛けていくことが大切ではないのでしょうか。



「防災」という言葉のイメージだけでは「大変そう」「頑張らないと」と身構えてしまうかもしれません。そこで防災活動に楽しむ要素を取入れることで、息切れせずに継続した活動へとつなげる工夫も必要です。

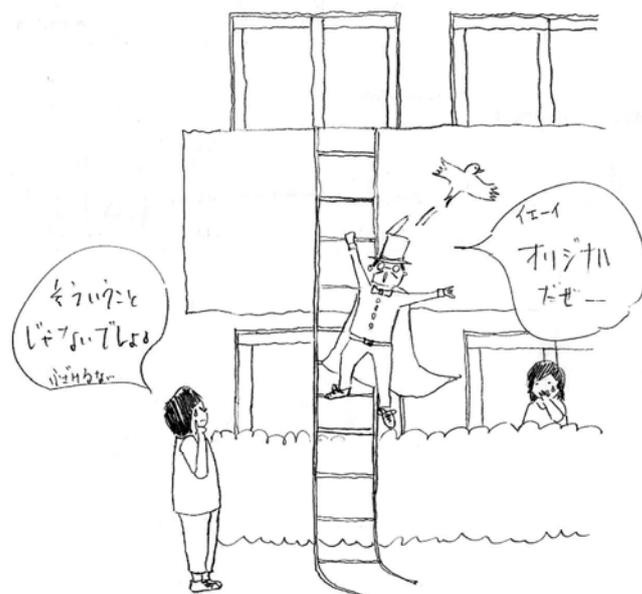


例えば、防災訓練と地域のお祭りを兼ねて実施模擬店などで賑わいを出し参加者を増やす取組をしている管理組合もありました。自治会での組みでは、毎年恒例の防災訓練に合わせて地域団体や大学等と協力し減災につながる企画を実施しています。

また、小さな子どもたちへ防災の創作絵本を通じた防災教育、創作曲や振り付けで防災の知識がつく演出がある防災CDの発行などで、より近に「防災」を感じる一助となるツールを開発したところもあります。

防災組織体制づくりにおいては先進的な事例やマニュアルといった、いわゆる「お手本」をなぞる部分もあるかもしれませんが。しかし「お手本」通りに形ばかりの防災組織をつくって、おしまいではなく実際に自らの管理組合で活動できるものかどうかが大切です。

それぞれのマンションの実状に合わせた取り組みを模索しながら、じっくりくる「オリジナルの防災活動」を進めましょう。



## コミュニティづくりの事例

### ◆日常生活にプラスできるコミュニティ活動

通学時間の子どもたちの見守り活動。日頃から子どもたちと顔見知りになることで親とも信頼関係が深まり震災時は帰宅困難の親の代わりに子どもたちの面倒をみる事が出来ました。

### ◆イベントによるコミュニティ形成

マンション自治会、もしくは地域の町内会の年間行事メニューが多彩で、なおかつ広い世代に対応しているところもあります。

### ◆集会室を拠点としたコミュニティ形成

定期的な茶話会やビデオ鑑賞会の実施等、気軽に立ち寄れる場として集会室を活用しています。

### ◆シニアサークル活動

マンション内のシニアサークルによるイベント（会食や旅行など）で交流を図っています。多くのサークルで名簿作成しているため、全てではありませんが、マンション内の高齢者、要援護者の把握にもつながっています。



### ◆目標達成による団結感

マンション内の共通の目標（大規模修繕等）達成に向けた活動のなかで、住民同士の交流が深まり管理組合への信頼度も高まっています。その後、居住者名簿作成の協力がスムーズに得られる等、管理組合活動に好影響を与えています。

～集会室の無いマンションの取組みの事例～

◆加入している町内会の行事への参加

町内会の行事（夜警、お祭り、子ども会等）に積極的に参加しています。居住者の中に町内会役員がおり、管理組合としても町内会担当者を2名置いています。

◆マンション周辺の清掃活動

定期的な清掃活動実施で交流を図るきっかけづくりになっています。

◆敷地の一角でバーベキュー大会

マンション敷地内でバーベキューを実施しました。次回は周辺住民へも参加の呼び掛けを検討しています。

◆近隣公園で花見

毎年、掲示板で周知しています。戸数20戸未満の小規模ながらのアットホームなイベントとなっています。



＜＜インフォメーション＞＞

東京消防庁では、ホームページ上で「大規模地震に対応した自衛消防力の確保に係る消防法令の改正について」を掲載しています。平成19年の法改正の主な目的は次のとおりです。

「これらの改正は、近年、東海地震、東南海・南海地震や首都直下型地震の発生の切迫性が指摘されており、事業所における自衛消防力の確保が喫緊の課題であることから、行われたものです。

今回の消防法令の改正により、多数の者が利用し、円滑な避難誘導が求められる大規模・高層の建築物について、自衛消防組織の設置、防災管理者の選任および火災以外の災害に対応した消防計画の作成が義務づけられました。

引用が長くなりましたが、現在は適用が除外されているマンションですが、適用するべく準備がされているということです。

### 3-2. 防災組織体制の現状

ほとんどの大規模マンションにおいては、防災組織体制づくりが進められています。一方、中小規模マンションでは多くの場合その取組みがなされていません。このことはコミュニティ形成がまだ成熟しておらず、マンション規模による人材不足といった理由が考えられます。

震災以降、「関心の高まった時期を外さずに防災面に取り組みたいが、まず何から取掛かるべきか？」を模索している管理組合も少なくありませんでした。

その中で先進的な管理組合活動の事例から見えた特色は、地域との連携力による防災力の向上です。管理組合単体での取組みには限界があるため、加入町内会の自主防災組織との連携や、近隣マンションとの定期的な交流、または防災面に関して戸建もマンションも含めた地域全体の検討会を設立した事例も多く見られました。大きなヒントと言える活動ではないでしょうか。

#### ◆管理組合による防災組織体制づくりの一案

～防災組織を管理規約等で明確に位置付ける～

- ・担当役員だけでなく居住者全員を防災組織の一員として居住者に意識付けしましょう。
- ・居住者のなかで防災関係に専門的な知識のある人、有資格者（医師・看護師・技術者等）を防災組織体制に取込んで防災活動につなげています。

#### ◆地域と連携した取組みの一案

～地域と防災面における協力体制を構築～

- ・同じ地域内であれば災害対策も含めて日常的な問題でも共通項が多いため、それぞれ単体で取組むより連携した取組みでより大きな成果が期待できます。
- ・地域においては長く町内会長の任にあった人や古老など地域の实情に明るい人が多く居住しています。このような人たちのお話しは宝物を掘り出したようなものです。

#### ◆さらに進めて地方公共団体に認定された自主防災組織としての取組みの一案

～すでにマンション単独で町内会(自治会)組織がある場合～

- ・大規模マンションでは、自主防災組織を地方公共団体への登録などで災害時の援助・支援を受けられる仕組みを持つことが大事です。

～小規模マンションでは地元の町内会組織の一員として～

- ・町内会組織の一員(町内会〇〇班等)であれば、町内会自主防災組織となります。

#### <<インフォメーション>>

災害対策基本法では第5条第2項で「市町村長は（途中略）住民の隣保共同の精神に基づく自発的な防災組織（第8条第2項において「自主防災組織」という）の充実を図り、市町村の有するすべての機能を十分に発揮するように努めなくてはならない」とされています。隣保共同とは「隣り近所の家々や人々が役割を分担しながら、力・心を合わせて助け合う」ことを言います。

これにより、一般的には自主防災組織として、〇〇町内会内に「〇〇町内会自主防災会」が形作られ、市町村長のもとで地震、水害、その他の災害による被害の防止と軽減を図ることとなります。

### 3-3. 防災活動の進め方

#### ① 居住者名簿の作成は管理組合内の信頼関係から

本調査結果によると居住者名簿を既に作成している管理組合はそう多くありませんでした。震災以降、その必要性を感じて居住者名簿の作成に着手した、または検討したいといった管理組合が多く見られました。管理組合が居住者名簿を作成する目的は、総会や役員会への招集、イベント等のお知らせといった日常の管理組合活動や、居住者の安否確認、高齢者や乳幼児等の災害弱者への援護活動といった災害時の救援活動において居住者の状況を把握しておく必要があるからです。

マンション管理会社が保管している居住者名簿の閲覧方法や閲覧可能な情報の取扱いに慎重さが見られました。そのため、管理組合独自の居住者名簿作成は特に災害時対策としてはより万全といえます。

多くの管理組合では、「個人情報」を提供することに拒否感を覚える居住者への対応に苦勞していますが、作成が居住者にとって今後の安全安心な生活につながるプラス要素であることを十分に理解してもらうことで協力姿勢を得ていくことは容易となるのではないのでしょうか。

居住者名簿作成にあたって、アンケート方式で各戸に投函し情報収集する形式が多く見られましたが、こつこつと回収率を上げ居住者名簿を作成している管理組合もありました。

居住者情報は時とともに変化していくものです。居住者の理解を得ながら適時に正確な情報に更新していくことも必要です。

マンション内で十分なコミュニティの形成がされていなければ、名簿作成への合意形成も難しいといえます。まずはマンション内で居住者同士の日常の挨拶から小さなコミュニティ活動を広めていきましょう。お隣りさんや同じ階で顔見知りを増やせば、災害時の不安を一緒に乗り越えていく連帯感にもつながります。

#### ◆ 保管方法・情報管理

居住者名簿には居住者の個人情報が記載されているため、適切な方法(例：管理組合が名簿を管理し防災以外の目的では不使用)で保管し情報管理を行うことが望まれます。

#### ◆ どんな情報が必要？

基本は各住戸の居住者氏名・同居者の氏名・住所・連絡先・年齢・性別・緊急連絡先等。

#### ◆ 人材発掘の事例

- ・ 名簿の項目の1つとして特技欄を設け有資格者は記入してもらいます。医師・建築士・電気技術士等。災害時に特技を活かした組織づくりを行っています。
- ・ ある管理組合では、住民による登録制として特技を募集していましたが、専門的な技術ではなく、自分でできる範囲のこと(電球の取替え・草むしり等)で登録ができるようにしたところ、気軽さが受けて全居住者の半数は既に登録しているそうです。



## ②要援護者の把握および支援

居住者名簿が無い場合でも、長年のマンション生活によって培われた緩やかな居住者同士のつながりで得た情報により把握できます。

またマンション内の民生委員や老人会組織があればその名簿等の情報を活用できたりします。

### ◆要望を把握する

アンケート方式等で要望を書いてもらう。

例えば、服薬が必要だとか、近所に住む娘に連絡してほしい等。

### ◆カード式識別

血液型、治療中の病気、掛かり付けの病院、緊急連絡先、広域災害時に役立つ遠方の親戚等を家族の共通の連絡先として記載、また指定避難場所等も記載。

肯定確認カード

名前 \_\_\_\_\_ 血液型 \_\_\_\_\_

住所 \_\_\_\_\_

緊急連絡先 \_\_\_\_\_

かかりつけ病院 \_\_\_\_\_

### ◆シール式識別

シールを玄関先に添付。要援護者かどうか防災組織関係者しか認識できないようにデザイン。例えば、シールの色等で識別する工夫。

プライバシーに配慮。部外者による悪用回避（訪問販売等）。



### ◆ペットも大事な家族です

ペットの飼育が可能なマンションでは、飼い主がペット用の避難グッズ（ペットフード・服薬等）を準備しておくことが大切です。

## <<インフォメーション>>

個人情報保護法： ややもすると過剰反応が見受けられ、賢く使いこなすことが求められています。

個人情報： 生存する個人に関する情報で特定の個人を推測できるもの。

個人データ： 個人情報データベース等を構成する個人情報。

保有個人データ： 個人情報取扱業者が開示、訂正、削除等の権限を有する個人データ。

個人情報取扱事業者： 5000人分を越える個人情報をデータベース化して、その事業活動に利用している者。よって、私的な目的での名簿の作成・管理は個人情報取扱事業者としての義務規定の対象とならない。町内会なども多くはこの業者に当たりません。

第三者提供の制限： 本人の同意を得ないで、第三者に個人データを提供できない。

例外は①法令による場合②生命・財産権保護の場合③公衆衛生・児童健全育成④国等への協力となっている。

### ③みんなで安否確認

昨年の震災時には防災組織が無くても管理組合役員が巡回したり、自ずとご近所同士で声掛けしたりといった自主的な行動が見られました。また防災組織体制が有る場合でもうまく機能した事例と機能しなかった事例がありました。安否確認の体制およびその方法についてまとめました。



#### ◆安否確認体制の事例

##### 防災組織体制が有る場合

- ・組織による安否確認の実施が多い。

うまく機能した事例：日頃の防災訓練メニューで安否確認体制を確認していた。

機能しなかった事例：管理組合活動の低下から防災組織が機能しなかった。

組織体制を見直したいがマンション全体の防災意識向上が難しい。

##### 防災組織体制が無い場合

- ・管理組合役員による安否確認の実施が多いが、発災時の在宅者だけで安否確認を行った。

##### 高層マンションでは各階毎に確認

- ・エレベーターが各階オートロックなので同一フロア同士在宅者で安否確認（防災マニュアルで定めている）。
- ・各階でフロア防災班を結成し安否確認を行う。
- ・毎年、防災訓練時に交流のきっかけづくりも兼ねて各階ごとに顔合わせを行う。

#### ◆安否確認の方法

- ・館内一斉放送、または各戸インターホンを利用した情報伝達が多く見られた。

#### ◆マグネット、プレート

- ・玄関ドアに無事を知らせるマグネットやプレートをあらかじめ準備し各戸に配布していた。



#### ④使える防災マニュアルを目指そう！～日常生活に防災の意識付けを～

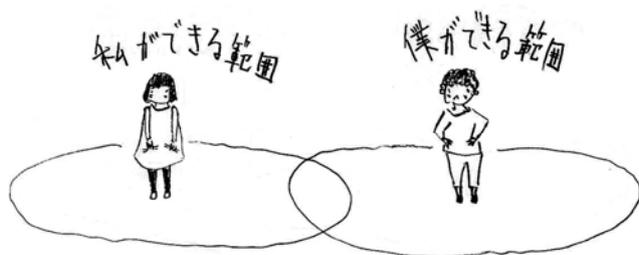
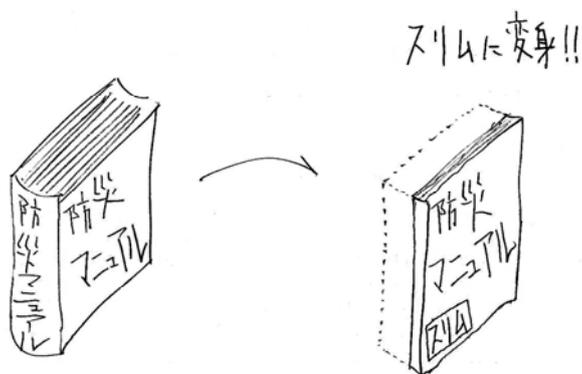
今回の震災では、事前に防災マニュアルを作成しておいても、震災時に機能した場合とそうではない場合があります。

防災マニュアルに基づきながら、災害時を想定した訓練を実施していた管理組合は当然スムーズな対応ができたと当時を振り返ります。

一方でマニュアル自体をよく理解していない、使いにくいといった管理組合は組織体制がうまく機能しなかった場合に多く見られました。

防災マニュアルの「作成後」の取り組み方の違いで災害時の活動状況に差が出たと考えられます。

作って満足、あつて安心のマニュアルではなく、マニュアルに基づく防災訓練を行って使いやすい内容にいきましょう。



比較的防災意識の高いマンションでは 365 日が防災活動という意識のもとで活動しているところもあります。

災害時はどうしても役員や防災組織だけの負担が多くなりがちですが、なかには、若い入居者世代が率先して活動したり、また仙台市内の町内会では中高生や大学生たちがボランティアとなって給水車からの水運びやお年寄りの付添いを行ったりした事例も見られました。日常の防災訓練の賜物であることは間違いありません。

まずは日常生活の中から一步前に防災についての考えを踏み出してみませんか？自分ができる範囲の行動は何か、マンション内部に意識付けしていただくだけでも、いざという時の対応に違いが出るでしょう。

#### いろいろなアイデア事例

##### ◆ 1枚だけ！一目瞭然な防災マニュアル

発災後に一番先に何をすべきか、心得ておくべきことを A4 サイズ 1 枚に要約。パウチ化して冷蔵庫等目のつきやすい場所に張り付けて、日頃から眺められるようにしておく。【次ページに例示】

##### ◆ すぐに取り出せる保管場所

備蓄倉庫・各階のパイプボックスなどに 1 冊の防災マニュアルを保管。家のなかで取らせなくても安心。



◆ 1枚だけの防災マニュアル事例

<h1 style="margin: 0;">大震災に対する心得</h1> <span style="float: right; margin-right: 20px;">保存版</span>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #FFD700;"> <h2 style="margin: 0;">基本的心得</h2> </div> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇パニックるな、冷静に行動しよう。</li> <li>◇自らの命、自ら守ろう。 安全な場所へ避難</li> <li>◇火事を出すな、火元を確認しよう。</li> <li>◇声を掛け合おう、助け合おう。</li> <li>◇家族で開こう、防災会議。</li> </ul>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #FFD700;"> <h2 style="margin: 0;">初期行動マニュアル</h2> </div>   </div>	
<p>居住者各戸</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <h3 style="margin: 0;">発生時の対応</h3>  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身の安全確保</li> <li>・出口の確保（窓・玄関を開ける）</li> <li>・火元確認（ブレーカー、ガス元栓）</li> <li>・エレベータ内の場合、全ての階ボタンを押し止まった階で脱出</li> <li>・火災発生時の連絡・・・近隣（お隣さん）、119番</li> </ul> 
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <h3 style="margin: 0;">安否確認</h3>  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家族の確認 （伝言ダイヤル利用）</li> <li>・隣人の相互確認</li> <li>・エレベータ内の確認</li> <li>・怪我人発生等連絡・・・近隣（お隣さん）、119番</li> </ul>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #FFD700;"> <h2 style="margin: 0;">日頃の備え</h2> </div>	
<p>居住者各戸</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>□家具転倒対策</li> <li>□防災用品の備蓄＝3日間程度</li> <li>・飲料水＝3リットル／人／日</li> <li>・食糧＝缶詰、レトルト食品、チョコレート等</li> <li>・常備薬</li> <li>・携帯ラジオ、懐中電灯、乾電池</li> <li>・簡易トイレ</li> </ul>	 

今回の震災を踏まえたマニュアル改正の動向や目標をまとめました。

- ◆不測の事態を想定し柔軟な組織体制への軌道修正  
マニュアルでは理事長をトップに災害時は活動することを定めていたため、当日、理事長が不在で混乱した管理組合では、代役者の選任方法を明記しました。



- ◆平日・休日・夜間・日中  
・・・災害はいつ起きるのかわかりません

どんな時間帯でも対応できるようなマニュアルとして工夫したい。例えば、「もし平日の日中に地震が発生したら?」、その時マンションにいる人はどう行動したらいいだろうか、もしもの事態を具体的に想定しながら話し合ってみてはいかがでしょうか。

- ◆コミュニティ形成のきっかけに

防災マニュアル作成をきっかけに話し合いの場を増やしマンション内の交流を深めたいものです。

また、マンション管理会社による防災マニュアルを活用した管理組合も見られました。管理会社によっては個々のマンション事情に合わせたマニュアル作成支援体制があります。

首都圏のマンションでは、今後想定される大震災に備えた防災マニュアルの必要性を感じて作成の取組みを検討したいという傾向が見受けられました。マニュアル作成に向けては、管理組合単体だけではなく地方公共団体やマンションサポートの専門家、またはマンション管理会社等による適切な支援体制で取組むことが望ましいと考えます。

## ⑤備蓄品～1人1人の備えと意識が大きな安心につながります～

備蓄品は保管する場所の確保や保存量のコントロールが難しいため、準備している管理組合は少ない傾向にあります。そのため、個人で準備することを基本とし、個人では揃えられない備品や必需品（発電機・工具類・水・食料等）を管理組合で準備しているマンションが多いです。

また、地域との関係を見てみると、地域（町内会等）と防災倉庫を共有することで維持管理の負担を分担しあう事例も見られました。しかし多くの管理組合では、加入町内会との備蓄倉庫も含めた防災面での連携が少ない状況が現状です。

- ◆個人で備蓄

最低限準備したいリストを作成しニュースや掲示板で周知活動の徹底を図っています。最低3日分といわれますが、5日～7日分の蓄えを呼掛ける場合もあります。

- ◆管理組合の備蓄品

消費期限が近いものは、防災訓練等で配布したり実際に使用体験してみたりしています。



### 3-4. 地域（町内会等）との連携

仙台市の事例でみると、もともと防災面で活発な町内会では、震災後の救護活動時、マンション住民、戸建て住民も地域の一員として一緒に活動していました。しかしほとんどのマンションでは、日頃からマンションと町内会との連携があまり無いと震災後も特に連携していない傾向が強く見られました。また、マンション住民は地域の避難所に受入れてもらえず、マンション内に自主避難所を設置した事例もありました。その場合は「指定避難所」ではないために地方公共団体からの救援物資を受けられなかったり、必要な情報もマンションまで届かなかつたりしました。マンションの建物自体は大きな被害は見受けられなくても室内は家具の散乱、ライフラインの停止、相次ぐ余震への恐怖で生活維持ができなくなっている場合もあります。

地域（町内会等）とは日頃からマンション居住への理解を深める交流が必要で、その延長線上で避難所運営等についての相互協力と理解となってきます。またマンション自体も被害が少なければ、指定避難所に移動せずに自宅で生活を継続できるメリットを活かせるよう個人や管理組合による体制づくりを進めていくことが求められます。

首都圏のマンションでは、地方公共団体もしくは町内会との間で災害時を想定した協力協定を締結した事例があります。このようにお互いの役割を明文化することで確認しあい、防災訓練等で実際に体験を積み重ねていくことがもしもの安全を担保できる方法だといえます。

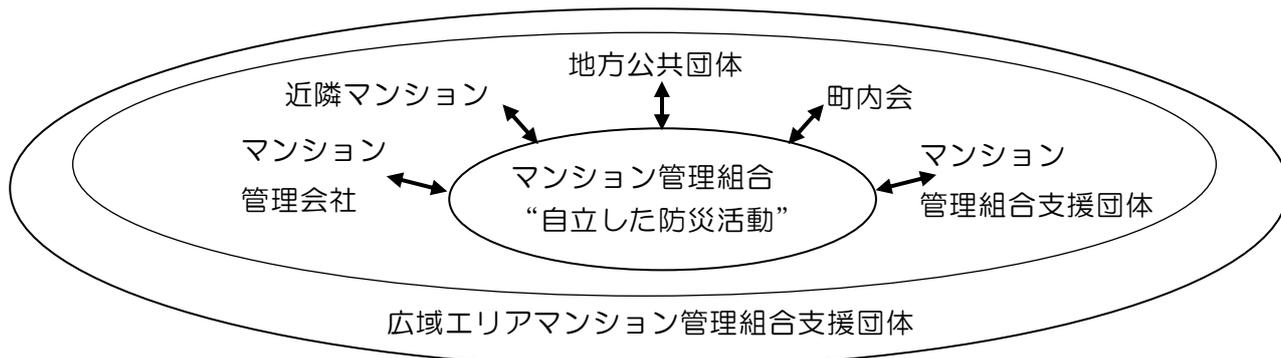
### 3-5. 自立したマンション管理組合の防災活動＋協力体制～バランスが大切～

震災から1年以上が経過し、首都圏を初めとした今回の被災地以外で生活をおくる多くのマンション管理組合は継続した防災意識の向上の難しさに直面しています。

今後、マンションの防災活動に対する意識を高め活動を継続していくにあたっては、管理組合単体の活動だけでは難しい面もあります。

マンション管理組合の防災活動の理想像は、まず「管理組合（または自治会）で自立した防災活動」ができること、加えて周辺地域（町内会・近隣マンション）との連携、および地方公共団体・マンション支援団体・マンション管理会社による支援体制が整っていることではないでしょうか。また、一部の方だけに負担が偏ることがなく、バランスの取れた防災活動のための環境整備を目指していきましょう。

理想像としてのマンション管理組合の防災活動連携イメージ図



# 防 災 の タ ネ

---

2012年8月30日 発行

制作・発行

株式会社まちづくり研究所

郵便番号 150-0013

住所 東京都渋谷区恵比寿1-13-6

第2伊藤ビル

電話 (03) 5423-3470

FAX (03) 5423-3479

お問い合わせは上記にお願いします。

制作協力

株式会社 地域計画研究所

株式会社 T A L O 都市企画

株式会社 象地域設計

一般社団法人 宮城県マンション管理士会

建物診断設計事業協同組合 東北支部

特定非営利活動法人 東北マンション管理組合連合会

特定非営利活動法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議

特定非営利活動法人 り・らいふ研究会

---