

6

マンションの対策に学んでみよう

「うちのマンションは安全」という意識からか、なかなか居住者の災害への備えが進まず、訓練の参加率が上がらないという声を多く聞きます。

しかし、いくら堅牢なマンションでも、防災対策は必要です。マンションならではの強みを活かしつつ、課題を克服する対策を講じましょう。

また、マンション以外の団体も、マンションの対策から学ぶべきことがあります。



① マンションの強みと弱みを理解した活動を考える

事例 43 災害時のマンション内ルールと本部機能
[戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会]

事例 44 3.11 でも役だったアイテム [戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会]

事例 45 ホワイトボードを使った安否確認 [戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会]

事例 46 自宅内避難への支援 [西区 ヨコハマタワーリングスクエア自治会]

② マンションの防災体制を整理する

事例 47 管理組合と自治会合同の防災管理グループ [西区 ヨコハマタワーリングスクエア自治会]

③ マンションと周辺地域の関係づくり

事例 48 周辺地区とともに楽しむ桜祭り [戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会]

① マンションの強みと弱みを理解した活動を考える

マンションには、「耐震性」「耐火性」などの強みがある一方で、「電気・ガス・水道などのライフラインの停止」による影響が大きいなどの弱みもあります。強みを活かし、弱みを克服するために、マンションとして何をすべきか、優先度などをよく整理してから対策を講じましょう。

コラム Column

マンションの強みと弱み

■強み

- ・（一般的には）耐震性、耐火性が高く、大地震においても比較的安全と考えられている。
阪神・淡路大震災時の関西圏でのマンションの被害は、
大破：83棟（1.6%）、中破：108棟（2.1%）、小破：353棟（6.7%）、
軽微・損傷無：4,717棟（89.7%）

【出典】社団法人高層住宅管理業協会、東京カンテイ調査

※大破：倒壊や建替えが必要な致命的な被害、中破：大規模な補強・補修が必要
小破：タイルの剥離、ひび割れ等補修が必要、軽微：外見上殆ど損傷がない

- ・共用部分の活用が可能

■弱み（想定される事態）

- ・エレベーターの停止（エレベーター内への閉じ込め）
- ・エレベーターが止まると、水や食料を高層階に運搬するのが困難（特に高齢者）
- ・高層階になるほど家具類の転倒やけが人が多く発生
※阪神・淡路大震災では、マンションでも家具類の移動・転倒による死傷者が多数出ました。
- ・電気、ガス、水道などのライフラインの停止
- ・給水設備（受水槽）の被害
- ・排水管の損傷等が確認できないため、トイレに水を流せない。
※上階の排水管が破損し、汚水があふれ出した事例もあり。

災害時に集まることのできる防災委員は限られています。グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会は、防災対策本部ができることを明確にして、それ以外は住民個人が実施する内容にしています。

■災害時のマンション内ルール（「グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ災害時対応マニュアル」より）

- ①本部は、安否確認と情報提供の場である。避難所は、地域防災拠点（小学校）。
- ②居住者が必要とする水や食料、生活用品は、居住者自身が確保する。自治会は、備蓄は一切行わない。
- ③地震による停電発生時、住民は、以下のことを遵守する。（ホワイトボードに記入する。）
 - ・ドライヤー、アイロン、ヒーター等をコンセントから外す。
 - ・水道の蛇口を締める。

■本部機能（「グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ災害時対応マニュアル」より）

本部長の指示により、以下の活動を行う

- ①安否確認受付 ②要援護者の安否確認
- ③TV放映 ④救護（軽傷者への応急措置）
- ⑤エレベーター閉じ込め者有無の確認（エレベーター停止時に実施）
- ⑥テント設置 ⑦汚物置き場用テント設置
- ⑧巡回パトロール（放火・防犯）
- ⑨居住者からの要望等受付および対応
- ⑩救出（エレベーター閉じ込め者、家具の下敷き者等）
- ⑪給水ポンプ電源スイッチのON / OFF（断水時、給水タンクの水を飲料水とする場合）
- ⑫居住者への情報提供（建物被害状況、ライフライン被害／復旧情報）
- ⑬マンションの建築被害状況の確認（フィルムカメラで撮影）
- ⑭排水の禁止／許可



訓練時の展示（個人備蓄推奨品）



各世帯で、水、ランタン、カセットコンロ、簡易トイレの4項目を備蓄してもらっています。通信販売を斡旋して大量に買うと安くなります。自治会では食料に関することは一切しない、水や食料などの備蓄は「一切していない」ことを伝えることで、各世帯に備蓄をお願いしています。防災訓練の度に、備蓄品の展示はしています。グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会
横山 清文さん



防災担当の役員（特に代表者）が集まるまで待っていては、本部はなかなか立ち上がりません。たとえ2～3人でも集まったメンバーで本部を開設できるフラットな体制づくりと、メンバー全員が誰でもできる開設訓練を行っておくことが大切です。
横浜プランナーズネットワーク 山路 清貴さん

事例44

3.11 でも役だったアイテム

戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会が備えていた機材で、東日本大震災時に特に役立ったのは「カセットガス式発電機」「全方位 360 度の投光器」「災害時用 TV と屋外 TV アンテナ」の 3 つでした。



カセットガス式発電機



全方位 360 度の投光器



災害時用屋外アンテナ



ここがポイント

自治会では、個人でストックできる水や食料等の備蓄はしないかわりに、上記のような個人で所有は難しい機材の備蓄をしています。

- ❗ 停電時に不可欠な発電機は、カセットガス式が使いやすく便利です。
- ❗ 全方位が明るい投光器は、安心感が増します。
- ❗ 停電になると宅内での TV 視聴は出来ません。屋外 TV アンテナで災害時用テレビが視聴できると状況の理解が深まります。



東日本大震災の時は、地域全体が停電になりましたので、発電機を回し、投光器を照らしました。また、情報収集のために屋外アンテナを立て、テレビをつけました。ラジオのメッセージだけでは理解できない中で、テレビは本当に役立ちました。灯りやテレビ、携帯電話の充電は安心につながります。訓練していましたので、発災直後に集まることのできた 3 人だけでもできました。

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会 吉田 郁夫さん

事例45

ホワイトボードを使った安否確認

戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会

管理棟に、各戸の部屋番号が予め記入されたホワイトボードを常設して、災害時には各世帯が自分で安否の状況を書き込みます。(例：4人世帯で、3人の安否が確認できれば3 / 4と記入します。)

管理棟まで来られない高齢者等は、要援護者と位置付け、災害対策本部が安否確認に行きます。

また、災害時の全ての情報はホワイトボードに書き込むことにしていますので、住民には『ホワイトボードを見てください』とアナウンスしています。



ホワイトボードを使った訓練風景



記入例・記入要領



ここがポイント

身近な常設のホワイトボードを利用することで、安否確認の把握状況及びマンション全体の未確認の総数等が、誰でも把握できます。

- ❗ 各世帯が管理棟に来て書き込むだけで、居住者の状況（人数）把握が誰でもできます。紙も筆記用具も不要です。
- ❗ ホワイトボードを見るだけで、災害対策本部と住民の的確な情報交換ができます。変化する状況も訂正しやすく、連絡ミスありません。



この方式に至るまでにいろいろ試行錯誤しました。紙に書いてもらったりしていたこともあります。しかし、時間がかかるとか、いろいろ問題もありましたので、改善に改善を重ねた結果、ホワイトボードを使うことに落ち着きました。

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会 横山 清文さん

事例46

自宅内避難への支援

西区 ヨコハマタワーリングスクエア自治会

マンションは倒壊や火災による焼失の心配は木造の戸建て住宅地と比較すると小さいと考えられますが、水道・電気・ガス等のライフラインが止まった際の暮らしをいかに営むかの不安が大きいと考えられます。だからといってマンション住民全員が一斉に避難できる施設はありません。

25階建ての高層マンションであるヨコハマタワーリングスクエアでは、ライフラインが使えない際の自宅内での避難生活に如何に備えるか、家具の転倒防止対策や、3日分の食料・水、トイレパックの家庭内備蓄など自助への意識啓発とともに、自治会としての支援を行っています。



ここがポイント

- ❗自治会費でトイレパックなどの備蓄品を購入し、各戸をまわって配布しています。その際に、各世帯の家族構成なども聞き取りしています。
- ❗食料は5年間の賞味期限のものを徐々に買い足しており、既に8年が経過しました。
- ❗乾パンのように食べると飲み物が欲しくなる食料は要注意。乾パンをやめておかゆに変えました。



避難訓練のたびに言っているのは、よっぽど大きい地震でもマンションは倒れないので、地域防災拠点に避難しないで家の中に居るのが一番安全なんですよ、ということです。マンション住民が避難しなくてはいけないのは、下の階からの火事があった時です。地域防災拠点は、情報収集、物資調達及び医療治療の拠点と位置づけます。

ヨコハマタワーリングスクエア自治会 平野 周二さん

② マンションの防災体制を整理する

マンションの防災体制を作るためには、管理組合（区分所有者の組織）と自治会・町内会（居住者の組織）とで役割分担をしたり、様々な委員会やサークルなどと連携したりと、組織を整理する必要があります。多くの住民を巻き込みながら、活動を進められる体制作りをしましょう。

事例47

管理組合と自治会合同の防災管理グループ

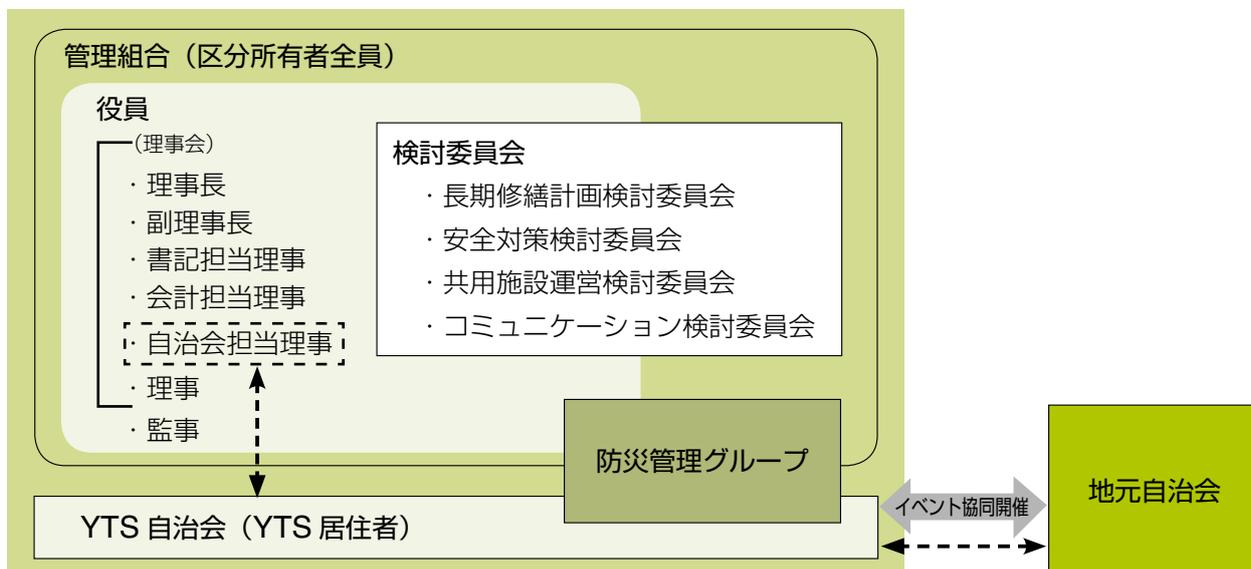
西区 ヨコハマタワーリングスクエア自治会

ヨコハマタワーリングスクエア（以下 YTS）では、管理組合と自治会合同で「防災管理グループ」を組織しています。災害時における YTS の危機対応として防災対策を検討し、実行していくことを目的とした組織です。

自治会から会長・副会長・防災防犯部長 2 名、管理組合から理事長・防災担当理事 2 名・自治会担当理事 2 名の計 9 名と防火管理者 2 名で構成されています。

毎月の定例会の他、年 2 回の防災避難訓練（7 月、12 月）、年 2 回の地域防災拠点訓練（9 月、3 月）を行っています。

ヨコハマタワーリングスクエア防災管理グループ（2014 年 9 月現在）



防災管理と言いつつも、管理組合と自治会のトップが集まる会というのは、実はこれしかありません。自治会が出来た時にこれを作ろうということになりました。防災をテーマにすると両またぎの会が作りやすいということでもあったのです。

管理組合の理事任期は 1 年なので毎年変わってしましますが、防火管理者と自治会会長はすぐには変わらなくても良いので、この組織には継続性が生まれるのです。

ヨコハマタワーリングスクエア自治会 平野 周二さん

③ マンションと周辺地域の関係づくり

マンション住民も、災害時は周辺地域と助け合う関係となります。日頃から、周辺地域と良い関係を築くことで、防災だけでなく、防犯や要援護者の見守りなどにつながるなどの効果が期待できます。

事例48

周辺地区とともに楽しむ桜祭り

戸塚区 グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会

約 500 メートルの間に 200 本のソメイヨシノが咲き乱れる横浜市戸塚の八幡山。この花見の名所を自分たちで守り続けていこうと、グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会は、マンション住民だけでなく地元参加型で「グランフォーレ桜祭り」を毎年開催しています。

平成 27 年には 12 回目を迎え、地域の恒例イベントになっています。桜の保護、保存を行うための「桜募金」も行っています。

地域の恒例イベント
「グランフォーレ桜祭り」



居住者有志による出店
もあります



ここがポイント

- ❗ 良好な住環境を守り・育てるといふ地域共通の思いを背景に取り組んでいる。
- ❗ 地域の多様な方々と共に楽しめるイベントにしている。

地元・舞岡中学校のブラスバンド演奏、明治学院大学横浜キャンパスのチアリーディングや学生ボランティアによる模擬店、戸塚駅前で行っている路上ライブ演奏、一部に有名な近隣商店街店長のパフォーマンス、そしてマンション居住者有志による豚汁やカレー、綿菓子、生ビールなどの出店…。



大きなイベントはコミュニティを形成する場です。マンション単体ではなく、周辺住民との協調も大事だと考えます。幸い、私たちには「八幡山の桜を守ろう」という共通の思いがありました。ひとつのマンションで行う「桜祭り」に、演奏する地元中学のブラスバンド部の父兄も参加してくれています。それが地域の防犯・防災への好影響につながるという二次的な効果をもたせてくれます。毎年イベントを企画するのは大変ですが、楽しいイベントを通して良好な住環境ができあがる。これ以上のことはないでしょう。

グランフォーレ戸塚ヒルブリーズ自治会 川畑 孝男さん