

## 第32回 マンション管理セミナー & 居住者交流会

第32回マンション管理セミナーと居住者交流会が、平成25年8月10日に、すみだリバーサイドホール1階会議室で開催されました。セミナーは、一般社団法人 マンションライフ継続支援協会の、マンション管理士飯田太郎様から「マンションの防災対策」と題して、首都直下地震のような大地震が発生したときは、マンションから避難しないで、自分のマンションで生活を続けることになるから、その準備を始める必要がありますと、このような趣旨のお話がありました。

その後に行われた居住者交流会は、講師飯田様も出席し、出席者が抱える課題について討論が行われました。

### 第1部 セミナー

#### マンションの防災対策

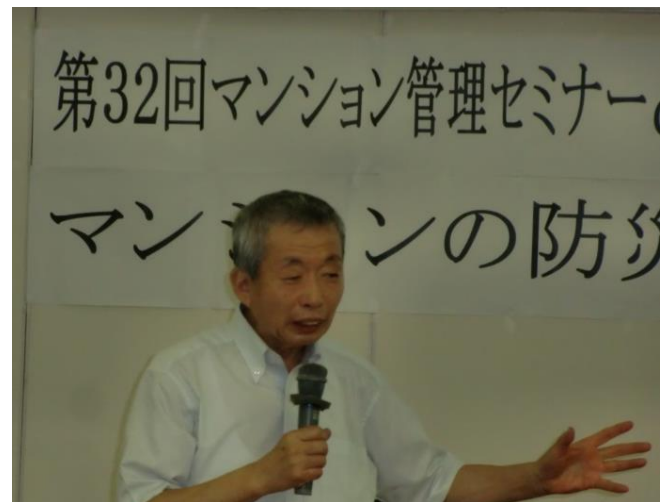
首都直下地震の被害予想 (東京都)  
震源：東京湾北部 冬・夕方6時発生

出火件数 811件

焼失件数 19万棟

一方、消防車両は 1900台、  
消防庁職員 1万8千人

- ・普通 場合によりますが、1件の火災に、延焼防止があり、10台位出動します。大地震時は、一度に出火し、出動は重要なところから優先して出動しますから、自分たちの生活の現場に消防車がいつ辿り着くか推測は難しい。
- ・自衛隊の出動があるでしょうが、東京は、皇居、外国大使館、霞ヶ関、テロ対策等が優先されるので、東日本大震災のときのようにはいかないと思います。



- ・しかも、消防、自衛隊等は、木造密集地帯に集中投入するから、建物がそのまま残るマンションは後回しにされると考えられます。
- ・避難所の収容人員には限度があり、地域防災計画では、避難は住む場所のない、家を失った人が対象であり、建物はそのままあり、中で雨露を凌げるマンション居住者は対象から外されます。

このように、大地震発生時に、マンションは公的支援の手が及ばないし、避難も難しいので、マンションの居住者は、自分たちのマンションの中で、暮らしを続ける手段を講ずる必要があります。

地震発生後、自宅(マンション)で生活を維持継続するには、ハート(心・意識)、ソフト(居住者間の協調、管理組合等の仕組み)、ハード(建物・設備の改善)を総合的に解決する必要があります。





#### ・ハートの課題

- ・居住者の多くは、大地震に直面したときを想像できないでいます。自分たちの生命を守るには、水や食料の備蓄に加え、どんな準備や心構えが必要なのか、理解出来ないまま毎日生活しています。
- ・人間には、楽観バイアスがあるから、地震対策になかなか取組めない。
- ・防災の難しさは、今、地震がおきるかもしれないし、30年たっても起きないかもしれない、何時起きるか分からないところにあります。

#### ・ソフトの課題

- ・居住者による、大地震に備えた防災訓練や防災計画づくりが出来ていない。
- ・マンションの管理規約に、防災に関して、具体策は何も示されていない。
- ・管理会社との管理委託契約に、防災は含まれていない。
- ・行政のマンションの災害対策は遅れている。  
(\* 1)

#### ・ハードの課題

- ・マンションは、建物も設備も仕組みも、「避難」を前提に作られていて、共同生活を維持継続するようにはできていません。例えば、非常用発電機は長時間使えないし、非常階段の照明は2時間程度しか持ちません。エレベーターや水道が止まると生活は困難になります。自家発電機や簡易トイレなどを備えることを考える必要があるでしょう。

大地震対策を、自助、共助、公助と分けて考えると、自分でやる自助を7割、周りの人達で助け合ってやる共助が2割、国や地方自治体等

がやる公助を1割程度と捉えて、被災対策は、兎にも角にも自分を主体に考える必要があります。そして、公助に期待が持てない以上、自助と共助が大事になります。

例えば

- ・自助： 自分と家族の生命と暮らしを守る。
  - ・家具やテレビ等を固定するなど、転倒。落下、移動防止対策を行う。
  - ・最低3日分の飲料水や食料、簡易トイレなどを用意しておく。 (\* 2)
  - ・家族で、あらかじめ連絡方法などについて話し合っておく。帰宅困難で子供を迎えに行けないときはどうする等。
- ・共助：お互いに助け合える、日頃から、ほどよい付き合いをする。
- ・高齢者だけでなく、



乳幼児も含めた、支援が必要な人の名簿、「助け合い連絡表」を作ることを進めます。金庫等に保管する管理組合が作成する名簿と違う、災害用の連絡簿です。連絡簿は拒否する人は除いて構わないでしょう。乳幼児も支援することで、拒否することの多い若いお母さんたちの協力が得られると思います。

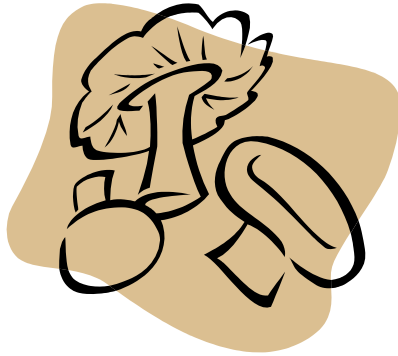
共助は、主体は居住者です。区分所有者で構成する管理組合の構成と違います。

・多くの居住者が帰宅困難になることが考えられ、被災時の担い手は、在宅時間が多い、リタイア組、専業主婦、中学生等になります。この担い手を、防災訓練、防災計画づ

くりに、積極的に参加させることです。

## その他

- ・管理会社と、事前対策・発災時の対応・復旧復興、それぞれについて具体的な取り組みを相談します。特に、復興復旧には業者手配等管理会社に頑張ってもらおう。
- ・担い手が リタイア組、専業主婦、中学生等で、館内不案内の場合、館内を熟知する使用人である管理人に采配を頼むなど、上手に管理人を使うことも必要でしょう。
- ・日本でこれまで、地震でマンションの中で死亡した人はいません。地震のときは、慌てて逃げるな。火事、津波はさっさと逃げろです。
- ・垂れ幕を準備する。「けが人あり助けて」など



## 第2部 情報交流会



- ・マンションの自主管理
  - ・マンションと町内会
  - ・マンションの防災組織・マニュアル
  - ・行政の防災対策
- について話合われました。

- (\*1) 墨田区は、区内の防災力強化の一環として、今年4月から、「すみだ良質な集合住宅認定制度」を始めました。耐震性の確保や備蓄倉庫の整備、住戸内の安全対策などで災害発生から3日間、避難所に行かないで生活できるマンションを認定します。認定基準を満たすための整備費や訓練などに補助金を出す制度です。

問合せ：区住宅課計画担当 03-5608-6215

### 防災マンション 自治体認定

～住民意識、建物の価値 向上～

防災力を強化したマンションに、自治体がお墨付きを与える制度が広がり始めている。耐震性や被災時の生活維持機能、日頃の防災計画などを備えていることが条件だ。建物としての価値が上がるほか、住民自身の防災意識も高まる試みとして注目されている。

(鳥越恭・読売新聞 13.9.20 朝刊)

- (\*2) 居住者の備蓄と行政がしてくれる備蓄、これで不足する物は管理組合で備蓄する。

- \* 一般社団法人 マンションライフ継続支援協会は、自主防災組織の体制づくり、マンションの諸条件にあったMLCPの作成、防災・減災訓練の実施など手伝います。

問合せ：マンション管理士飯田太郎  
(携帯 080-5178-7987)

{まとめ マンション管理士佐藤晃男}



## 第33回マンション管理セミナー & 居住者交流会

「組合運営の基礎知識！」

～役員になっても安心～

講師：マンション管理士 三木 勝利 氏

日時：11月 2日(土) 午後2時～午後5時

場所：曳舟文化センター 2階 第1会議室

## 交流広場

# 君の夢 かわすな ぜったい 薬物で!

私は4年ほど前から、友人からの誘いを受け、「薬防協」の指導員をしています。

具体的な活動の内容は、墨田区内の小中学校を訪問し、薬物の恐ろしさや怖さを、DVDや実験を通して子供たちに理解してもらうことと、区内の中学生には薬物乱用防止ポスターと標語を書いてもらっています。今年は、すでにポスターは92点、標語は755点という多くの応募がありました。(表題に掲げた標語は昨年の東京での最優秀賞の作品です)



ところで指導員は、東京都全体で約550名くらい、墨田区では10名ほどの指導員が活動しています。

薬物の乱用が中学生や高校生の中で密かに広まっています。

また、薬物乱用への誘惑は、いたるところに存在しています。そして心のすきまに入り込みます。みんなが、「正しい知識」、

「断る勇気」を、しっかりもつことが大切です。これからも、こうした啓発活動を推進していきたいと思っています。

(池田 章)

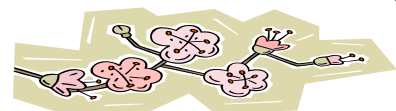
「薬防協」：東京都薬物乱用防止推進協議会。都内48地区の地区協議会で構成されています。



## 編集後記

暑さ寒さも彼岸まで、とは良くいったものですね。あの猛烈な暑さも、いつの間にか、すずしい虫の音の聞こえる秋に・・・。「秋桜」とはコスモスのことですが、近くを散歩していて「さくら」が咲いているを見つけました。これはこれは？今夏の異常気象のせい、なの？ ——ん、よくみると、近くの他の木にも、ちらほら咲いています。あるいは、こうした種類の桜木なのでしょうか？ これこそ「秋の桜」ですよ。

(砂)



## ★すみネット入会のご案内

- 【団体会員】 区内のマンション管理組合
- 【個人会員】 区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- 【会費年額】 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円
- 【口座名】 みずほ銀行錦糸町支店 8080226  
すみだマンション管理組合ネットワーク  
会長 池田 章
- 【入会申込】 墨田区住宅課 03-5608-6215  
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

## 理事会などの予定

- 理事会 10月9日(水) 18:00 業平三丁目集会所
- セミナー 11月2日(土) 14:00 曳舟文化センター  
2階 第1会議室
- 理事会 11月13日(水) 18:00 業平三丁目集会所
- 理事会 12月11日(水) 18:00 業平三丁目集会所

メール [Jimukyoku@suminet.org](mailto:Jimukyoku@suminet.org)  
FAX 03-5608-6409