

# マンションの防災対策に関わる最近の 傾向と進め方について

平成27年10月24日

マンション管理士・防災士 及川忠良

# はじめに

東日本大震災以降、首都直下地震発生の切迫性が増す中、マンションの防災対策の重要性も益々高まっています。

しかし、平成25年度の国のマンション総合調査結果では、「災害時のマニュアルを作成している」割合が18.6%、「非常食を準備している」割合が8.8%であり、マンションの防災対策はあまり進んでいない状況が明らかになりました。

これまでの震災で明らかのように、震災時には、消防・自衛隊などの救助隊はあてにはならず、近隣の住民が協力して救助活動を行わなければなりません。

また、避難所には人が集中し、狭い空間での過酷な避難生活のため体調を崩し亡くなる人もいました。地震に強いマンション住民は、なるべくマンション内での生活継続が求められています。

防災対策が進まない理由と、進めるにはどうすればいいのか。最近の防災対策の傾向を含めて考えてみたいと思います。

※首都直下地震の発生確率30年以内に70%

# 本日の説明項目

- マンションの防災対策が進まない理由
- マンションの自主的な防災活動の必要性
- マンションに求められる防災対策とは
- 自主防災組織結成の課題
- 「避難行動要支援者」に対する支援策
- 荒川等の洪水対策
- 最後に、防災対策を進める方策

# マンションの防災対策が進まない理由

- 日々の生活が精一杯で、防災を考える余裕がない。また、病気や経営等のリスクの方が大きいと考える。
- 防災資器材の整備や建物・設備の改修などにお金を使っても、地震が来なければ必要がなく、直接の利益につながらない。
- 資金がかかり、直接の利益にならない防災対策は、特に合意形成が困難となり総会決議まで至らない。
- 被災者の声として「まさか自分が被害を受けるとは考えていなかった」といった、自分だけは大丈夫という楽観的な意識を持つ人が多い。(正常性バイアス)
- 不動産会社の分析によると、耐震性など安全性の向上が市場価格にあまり結びついていない。立地、面積、日照といった一般的な判断基準を超えるに至っていない。

# マンションの自主的な防災活動の必要性

- 消防法により、防火管理者の選任義務のあるマンションでは、消防計画を作成し、定期的に消防訓練を実施する法的義務がある。
- このため、国のマンション総合調査結果でも定期的に訓練を実施しているマンションは、37.7%と比較的高い。
- しかし、法的義務の消防計画は、消火、通報、避難などの火災対応が中心であり、震災時の救出救護活動や被災後の生活継続に関する計画等は含まれていない。
- 従って、法的義務による対策だけでは不十分であり、住民の共助に基づくマンション独自の自主防災組織を結成し、自主的な防災活動を進める必要がある。

# マンションに求められる防災対策とは

- ◆マンション独自の救助体制と
  - ◆生活継続のための備蓄の2つ（※耐震性能ありが前提）
- ✓ 消防、自衛隊など公的な救助隊は殆ど期待できない。
  - ✓ 町会・自治会の自主防災隊がマンションの10階まで助けに来るのか!?
  - ✓ マンション独自の救助体制が必要
  - ✓ 市街地の避難所は入れない可能性が高い。避難所の負担軽減
  - ✓ 水、食料、トイレ、電源等の確保
  - ✓ 各戸での備えと管理組合での備え（3日分又は7日分）

# マンションの火災対策

## マンションは火災に対して比較的 안전한建物

- ✓ 2方向避難・開放廊下（部屋からバルコニー側と廊下側の2方向、さらにバルコニーと廊下からそれぞれ2方向、廊下は外気に開放）
- ✓ 隣の住戸との間には界壁（開口部がない）
- ✓ 上下階は、バルコニー等で延焼防止
- ✓ マンションでは別の住戸に燃え移らない構造で、避難路も2方向確保されている。
- ✓ 自宅マンションの避難経路は確認しておく。
- ✓ 感震ブレーカーは、規定化により、新築には設置される方向。
- ✓ 非常用照明の予備電源、60分に改正。（超高層マンション等）





# 自主防災組織結成の課題

- ✓ 現在まで、マンション独自の自主防災組織結成を認定しない自治体が多い。
- ✓ あくまでも町会・自治会単位での結成が基本
- ✓ 自主防災組織の結成を認めれば、補助金支給の対象となるため。
- ✓ 多くの自治体では「マンション防災マニュアル」等を発行し、マンション独自の防災対策の推進を支援している。にも関わらず、自主防災組織結成を認定しないという大きな矛盾がある。
- ✓ 議会、行政等に対し、認定するよう働きかける必要がある。

# 「避難行動要支援者」に対する支援策

- 東日本大震災を契機として、平成25年に災害対策基本法が改正され、
  - ①「避難行動要支援者」名簿の作成を市町村に義務付けた。
  - ②地域防災計画の定めにより、消防、警察、民生委員、自主防災組織などの「避難支援等関係者」に対し、名簿情報を提供する。こと等が定められた。
- 現在まで、多くの自治体では、名簿情報の取り扱いについての基準が整備されていないため、多くのマンション管理組合に対しては、名簿情報の提供は行われていない。
- 各自治体における名簿情報の取り扱いに関わる条例やガイドライン等の制定が待たれる。
- なお、「都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」（総務省通知 H27.5.12）では、自主的な防災活動を行うマンション管理組合も自主防災組織として位置づけ、名簿情報を提供することが有効であるとしている。
- 今後、マンション管理組合に対しても名簿情報が提供された場合には、「避難行動要支援者」の避難支援策等についての計画作成や訓練等を進めていく必要がある。

# 荒川等の洪水対策

- ◆ 概ね200年に一度の大雨により、荒川の堤防が破堤した場合には、戸田市や川口市でも深いところで4m程度までの浸水が想定され、また、そこまでに至らない大雨でも中小河川が氾濫し、市内が浸水する場合が想定されている。
- ◆ 戸田市や川口市では、電柱に浸水深さを示す表示がある。
- ◆ マンションを洪水時の一時避難場所として、協定を結ぶことを提案する動きもある。
- ◆ 品川区では、東日本大震災後に、津波の一時避難場所として、区とマンションで協定を結んでいる。
- ◆ なお、温暖化の進展で、スーパー台風が首都圏を直撃した場合、悪条件が重なれば、巨大な高潮が発生し、荒川が越水する可能性も指摘されている。

# エレベーター閉じ込め対策

- 平成17年千葉県北西部地震 78台(殆どに地震管制設置)
- 平成23年東日本大震災 210台
- 平成27年小笠原沖地震 14台
- 首都直下地震 被害想定(H25.12.19中央防災会議)  
最大17000人が閉じ込められる。

防災備蓄ボックスの設置  
扉の開け方



# 非常用電源

- 蓄電池

低コスト・長寿命・高エネルギー密度化は、世界中で研究が進み、今後、飛躍的に向上する。

- 携帯用発電機

1住戸分程度の電気容量で、25万円程度（低音タイプ）

ガソリン40ℓまで、専用の携行缶で保管可

- 超高層マンションでは非常用エレベーターの設置に伴い、非常用発電機が設置されているが、殆どの場合、防災負荷のみ。

- 日立と三菱不動産の共同企画、電力供給自動制御システム

- エントランスの照明とコンセントに非常用発電機回路を接続する事例

# 最後に、防災を進めるには！！

## ➤ 条例等による義務化

管理組合(理事長)の責任、管理会社の受任義務

## ➤ 管理組合に対する補助金

合意形成のきっかけ

## ➤ イベントで進める防災プロジェクト

楽しみ、コミュニティ向上

## ➤ 強力なリーダーの存在

理事長、防災担当理事

★何れかが必要！！