

分譲マンションセミナー

～マンションにおける防災について～

令和6年2月4日(日)

13:30～16:40 開催

総合文化芸術センター別館6階 大会議室

講演プログラム

- (1) マンションにおける災害リスクと生活継続
- (2) 管理組合における防災マニュアルの作成について

今回は、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会のご協力のもと、枚方市の分譲マンション管理計画認定制度の独自基準の一つに「防火・防災対策」があることから、分譲マンションにお住まいの方々に防災について理解を深めていただけるよう本セミナーを開催しました。

講演

「マンションにおける災害リスクと生活継続」

大阪公立大学教授の生田英輔氏に「マンションにおける災害リスクと生活継続」というテーマのもと、過去の災害時のマンション被害や災害を想定した検証実験などのデータを交えながら、マンション防災の進め方についてご講演いただきました。



●災害時のマンションの被害

防災は「人的被害を防止すること」であり、物的被害は人的被害の原因となり得る。

阪神・淡路大震災では約3,000棟の分譲マンションのうち、被害が約3割にあったが、RC建物の倒壊は木造住宅倒壊より高リスクであり、一般市民による倒壊建物からの救助は困難である。

近年発生した大きな地震での負傷原因は、3～5割が家具類の転倒・落下によるもの。高層住宅では、上階になるほど家具の転倒リスクが高くなる。

●マンションにおける防災課題

あるマンションの住民へのアンケート調査では、地震により想定する被害は「停電」、「断水」の回答割合が多く、「家具の転倒」を想定する割合は少し低い結果であった。発災直後の防災対策が不十分である。

安全な家具配置の工夫は、避難通路を塞がないようにすることや、寝る場所や座る場所にはなるべく家具を置かないようにすることである。

●マンション防災と生活継続

マンション防災の進め方は、住民の災害リスク認知や在宅避難意向の把握→救援物資の確保訓練→被害想定・安否確認・物資運搬などへの対応計画の作成→住民主体の防災マニュアル・計画の作成→LCP(生活継続計画)の策定という流れとなる。

最後に、管理組合および世帯として、在宅避難や生活継続を意識した計画の検討を始めましょうと締めくくられました。

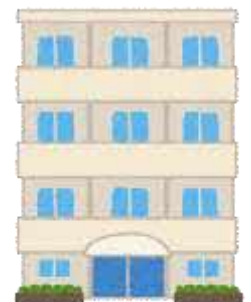
講演

「管理組合における防災マニュアルの作成について」

(一社)大阪府マンション管理士会の山川真治氏に「管理組合における防災マニュアルの作成について」というテーマのもと、防災マニュアル作成の目的や手順、記載すべきポイントなどについてご講演いただきました。

●管理組合が取り組むべき防災対策

マンションを管理する管理組合は、可能な限り資産としての建物を守ることと、居住者の人命を守るための備えをする必要がある。また、被災後の復旧への備えとして、地震保険の加入がポイントとな



る。保険加入の有無は、復旧工事に対する合意形成に大きな影響を与える。

●マンション防災マニュアル作成の流れ

防災マニュアルを作成するまでのポイントは、防災組織の設置→管理規約の見直し→情報の収集。

管理組合内に理事会とは別に居住者による防災組織を総会承認にて設置し、マニュアル作成を行う。

管理規約を、標準管理規約の防災に関する規定に準拠するよう見直すことで、災害等の緊急時における必要箇所への立入りなどを行えるようにする必要がある。

自治体の防災マニュアルやマンションの建物・設備状況の情報を収集することで、災害リスクを把握し、被害の軽減や防災対策をマニュアルに盛り込む。

その後は、マニュアル案の居住者説明会を経て総会承認をとり、マニュアルに従い防災訓練を行う。また、使いやすいマニュアルへと随時改訂していく。

●名簿と個人情報保護法

緊急時や災害時のため、居住者名簿は常に更新しておくことが必要だが、高度なプライバシー情報であるため、取扱いの根拠を明確にすることが重要となる。それには、管理規約における名簿取扱細則を作成することが望ましい。

最後に、良好なコミュニティ形成が平時の管理だけでなく災害時にも重要である。コミュニティの形成は、マンションの皆さまが挨拶を交わすことから始めることができ、防災活動のイベントなどを企画しコミュニティの向上に努めていただきたいと締めくくられました。

質問・回答

今回のセミナーでのご質問とそれに対する回答をご紹介します。

Q. 地震(災害)が起こった際の事前準備には心構えや物資含めてどのようなものがあるか。またその周知にはどのようなことが有効か。

A. マンションはコミュニティとして力を発揮できる場所であるということを心構えとして持って

いただきたい。また、マンション内での勉強会などを通じて防災について学び、備えることが大事。

Q. マンション外部からの避難にはどう対応したらよいか？

A. 普段から、周辺地域とマンションがいざという時に互いにメリットのある助け合いが出来るようなことを考えるのがよい。

Q. 災害等でパニックになった時の指示系統はどうしたらよいか。

A. 防災計画で役割分担を決めておき、住民参加の訓練等でしっかりシミュレーションしておくことが必要。

Q. 自分のマンションは地区の自治会に加入していないため、災害情報や救援物資の分配状況を枚方市に問い合わせるには、どこの部署に問い合わせたらよいか？

A. 災害対策本部が立ち上げられるのでそちらに問い合わせる。また、支援情報は市公式 LINE やホームページで随時発信される。

Q. 現在、防災マニュアルは大阪で何管理組合中、何組合が作成されているか。また、枚方ではどうか。

A. 大阪府としては把握していない。枚方市では、令和4年度実施の実態調査に回答したマンションのうち、約3割で作成されていた。

その他、震災時の都市ガス対策や耐震診断の基本的な情報、高経年マンションの給排水管への対応方法についてご質問がありました。これらについては、参考となるホームページをご紹介しました。(別添資料参照)

受講いただいたみなさま

今回の分譲マンションセミナーには、67名の皆さまにお越しいただきました。

参加者からは、「震災対策への関心が高まっている中での開催がよかった。」や「大変参考になった」等の声が寄せられました。



参考ホームページ等のご紹介

◆ハザードマップ等

枚方市 令和5年度版 防災ガイド(ハザードマップ)について

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000017941.html>

◆マンションの防災について

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

<https://osaka-mansion.com/>

公益財団法人マンション管理センター『震災対策チェックリスト』のご紹介

https://www.mankan.or.jp/05_book/book_shinsai.html

◆大規模修繕工事のご案内

住宅金融支援機構 「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」のご案内

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html

◆耐震診断のご案内

枚方市 耐震診断補助制度

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000002411.html>

大阪府分譲マンションの耐震化について

https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/kikaku_bousai/mansion.html

マンション管理センター 高経年マンション耐震化のすすめ

<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2023/10/20231016-koukeinen-manshon-1.pdf>

◆地区防災計画について

芦屋市 地区防災計画

<https://www.city.ashiya.lg.jp/bousai/chikinosaignaitaisaku/chikubousaikeikaku.html>

◆その他(都市ガス等について)

大阪ガスの地震防災対策

<https://network.osakagas.co.jp/business/pdf/measures.pdf>