

江戸川区マンション管理組合セミナー

「大震災の危機を乗り越えるために」

江戸川区マンション管理士会 三木勝利

1995年1月17日に発生した阪神・淡路大震災は死者6,000人超、建物全・半壊25万棟という甚大な被害をもたらしました。内、マンションについて大破83棟、中破108棟を含め、2,532棟の被害を受けました。

被災からの復興を経験したマンションにとって、コミュニティ（近隣コミュニケーション希薄による復旧活動の困難）の価値が再確認されました。

本セミナーは、何時来るか分からない大震災につき、予防・避難対策等について、非常時においては、学習した事、体験したことしか実践出来ない事から、少しでも日常取り組めることを、再認識して頂き、コミュニティの大切さを認識して頂ければと思います。

1. 地震情報セーフティ・トレーナーとして、研修した事項について

- (1) 揺れたら、まず身を守れ
火を消す前に、頭を守れ

ぐらーっときたら

震度6であつたら立っていることさえ困難。
なによりも頭を守れ！

大地震！



テーブルの下などに隠れて！

(2) 人は、非常時においては、体験したこと、学習したことしか行動できない。

体験していなければ行動できない

- だれも指示をしてくれないかもしれない
- 自ら転倒して、ケガをしない
- いつもエレベータに乗っていると、非常階段が見えない
- 非常扉の開け方を知っているか
- 階段は必ず地上に届いているので、駆け下りるな
- 階段がぎゅうぎゅう詰めになっていたら、離れる
- 常に頭を守れ

一時避難のポイント

(3) 震度6弱以上の地震発生時など被災地への安否確認電話が集中する場合に「災害用伝言ダイヤル 171」サービスが開始する。
日頃、訓練しておこう。

家にだれも1・7・1 (い・な・い)

171

+1 + 自宅番号 (発信)
+2 + 自宅番号 (受信)

30秒間、あなたの声が
録音される!

For You

災害伝言ダイヤル「171」を忘れない。家族との連絡が安心を呼ぶ



(4) 走らない、非常口・避難階段は必ずある。

パニックに巻き込まれない
建物から離れる。
地下街では走る群集に加わらない。
地下鉄では乗務員の指示に従う。
走るな、群れるな、騒ぐな。



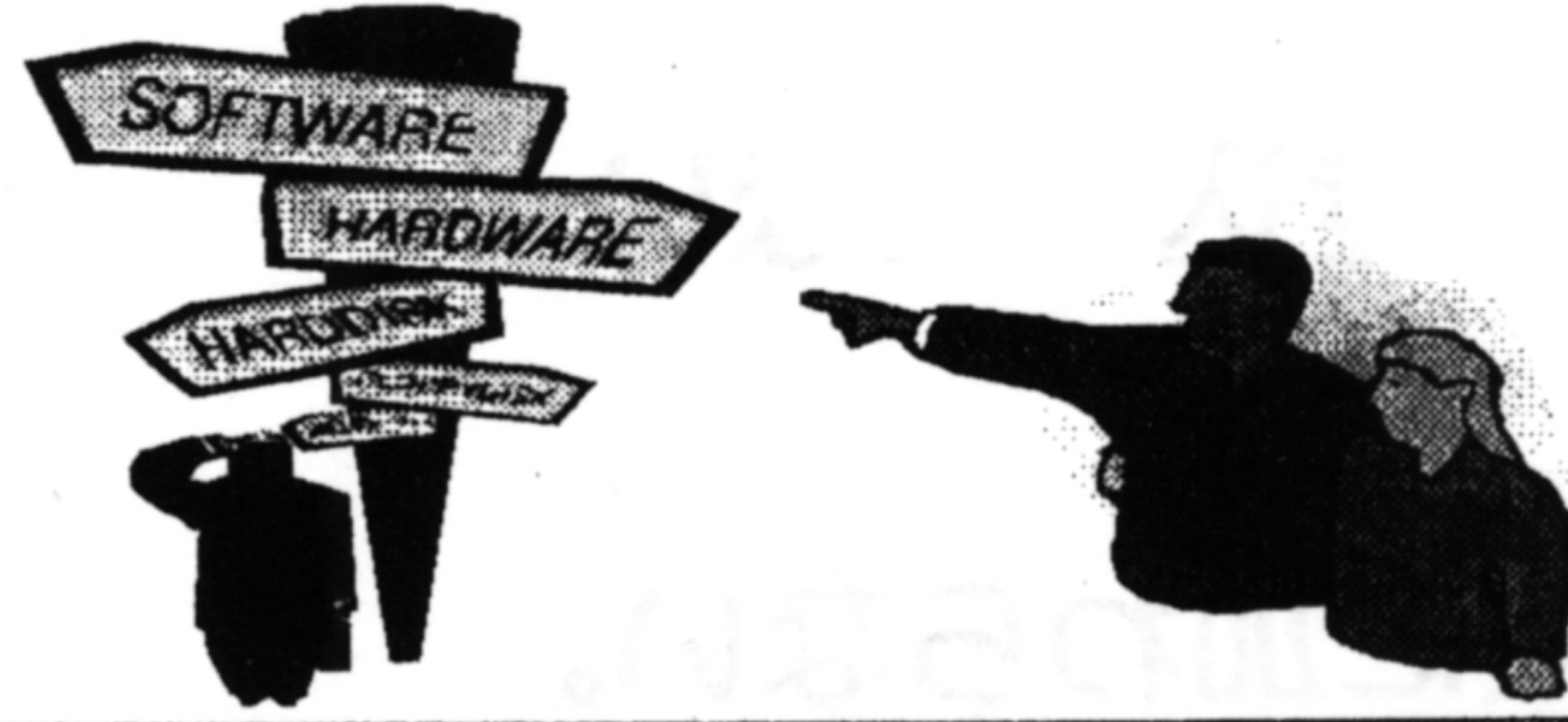
(5) 頭でなく、身体で覚える。

教育・訓練

1. 人間はパニックに陥ったとき、理性が働かず動物的行動をとる。
2. 非常事態では人間の行動は学んだことに限定される。
3. 頭でなく、身体で覚える。
4. 事業所と家庭を結びつける。



「自助努力のすすめ」 震災からいのちを守る心構え25ヶ条



知識にとどめず、できることから実践へ

日頃からの備え25ヶ条

1. 自宅の耐震診断を実施する。必要な箇所は改修しておく。
2. 寝室のベッド、ふとんのすぐそばに背の高い家具やガラス類を置かない。
3. 家具の転倒防止、中身の飛び出し防止を講じる。
4. 風呂の残り湯は捨てない。
5. 就寝時にはスリッパを近くに置いておく。
6. 懐中電灯は1人1本を用意。予備電池を忘れずに。
7. ランタンはみんなを照らし安心感が得られる。
8. 災害用伝言ダイヤル「171」を家族全員が覚えておく。
9. カセットガスコンロは必需品。予備のカセットボンベを忘れずに。
10. 最低1台携帯ラジオを備える。
11. 飲料水（3リットル/人・日）、食料は2～3日分備蓄する。
12. ポリタンクとカートはぜひ備えておく、湧水、井戸のある場所を見つけておく。
13. 厚手のビニール袋、新聞紙、トイレットペーパー、ひも類は大変役立つ。
14. 使い捨ての紙食器、紙コップはがあると便利。缶切りを忘れない。
15. 消火器、（三角）バケツは初期消火の強い味方。
16. 常備薬、消毒薬、包帯、清潔なタオルを用意しておく。
17. 実印、預金通帳、権利書などの貴重品の保管場所は家族が知っておく。
18. 家や車のキー、保険証、若干の現金はいつも家族の知っている一定の場所に。
19. 自動車は交通制限。自転車、バイクが案外役立つ。
20. あらかじめ家族の避難場所を具体的に決めておく。
21. あらかじめ遠隔地の親戚、友人に情報基地になってもらう。
22. 勤務先、通学先からの帰宅マップを作っておく。実際に歩いてみる。
23. 住所、氏名、緊急連絡先、血液型などを記入した連絡カードを所持する。
24. 近隣やマンションの管理組合・自治会で防災対策を講じておく。
25. 地域防災訓練に参加し、消防署の防災センターの応急手当講座を受講する。

作成：中浜慶和「震災自衛マニュアル」（大村書店）より

2. 管理組合としての対策

(1) 非常時の対応についての取り決め

被災等により管理組合が機能出来ない様な時は、管理会社と管理組合とで予め非常時の業務について、取り決めをしておけば、万一の場合に役立ちます。

(2) 管理規約に非常時条項を制定

管理規約に非常時条項を設け、日頃の震災対策の強化、非常時に管理組合理事会が緊急対応出来る様にしておきます。

- ① 防災担当理事の選任
- ② 非常時の費用の支出
- ③ 理事会・臨時総会等の開催条件
- ④ 管理者に事故がある場合の対応
- ⑤ 団地管理組合・連担棟における責任分担の明確化

(3) 区分所有者・居住者名簿の整備

各戸の家族構成、お年寄り・障害者等の災害弱者、緊急連絡先などを詳しく記載する必要があります。プライバシーにかかわる情報を多く含みますので、他の目的に利用されないよう、保管等に特に注意願います。

(4) 設計図書・竣工図の保管

設計図書等が確認出来ましたら、電子化等でファイル化し、バックアップしておきます。非常時等に役立ちます。(参考、マンションみらいネット)

(5) 防災体制の充実

地震への備えに限らず、火災などに備えて、日常管理組合として防災体制を備えておく必要があります。

- ① 防火管理者の設置
- ② 防災計画の作成
- ③ 防災訓練の実施

(6) 防災マニュアルの作成

実情に合わせ、具体的な防災マニュアルを作成する事により、住民の安心感を高めます。

- ① 電気・水道・ガス・エレベーター等の復旧するまでの対策
- ② 防災カードの作成（血液型、持病、緊急連絡先等）
- ③ 要援護者の救出

(7) 管理組合としての備蓄品

応急措置のための資材や工具、救急用品等の備蓄品の有無の確認、機能の確認

(8) 復旧資金の充実

① 修繕積立金の増額

② 共用部分の地震保険の加入

③ 管理費等の滞納は早期に解決しておく

滞納の額が多いと、公的融資をはじめ、復旧資金の融資を受けられなくなる場合もあります。

(9) 耐震診断と耐震改修

平成7年12月「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行

- ・多数の者が利用する特定建築物の所有者は、耐震診断を行い耐震改修を行うように努めなければならない。

以上

3. 専用の防災マニュアル事例

マンションの防災対策では、建物の耐震強度、食料・防災用品の備蓄が重要であるが、これを十分生かすためには、「防災マニュアル」の作成などソフト面の整備が重要。防災マニュアルは、揺れを予想し、どの程度被害が発生するか想定して作成する。

新川崎の某マンションの事例

(1) 規模等

30 階建て高層マンションなど 10 棟の建物に、約 1,700 戸、5,000 人居住

(2) 作成者、配布先

管理組合と自治会を一元化した防災組織で作成、30 ページの冊子
全住戸へ配付

(3) 想定地震

阪神・淡路大震災級の地震

(4) 想定被害及び復旧

新耐震基準を満たし、倒壊の恐れはないが、
復旧まで電気は 6 日、ガスは 5 3 日かかる恐れあり

(5) その他

- ①エレベーターについては、震度 4 以上の揺れで自動的に近くの階に停止するが、何らかの原因で閉じ込め事故が発生する事あり、運転の再開方法について説明
- ②家具類を固定する際に、壁などにどの程度の深さまでボルトを埋め込んでよいかなど明示
- ③被災時に住民が共同で行う救護活動について説明
- ④血液型や持病などが分かるようにするために「防災カード」の作成を呼びかけ→「防災カード」のサンプルをマニュアルへ添付
- ⑤エレベーター停止時、高層階に住む住民について、水を運ぶのが困難になるので、1 週間分を備蓄するよう求めている