

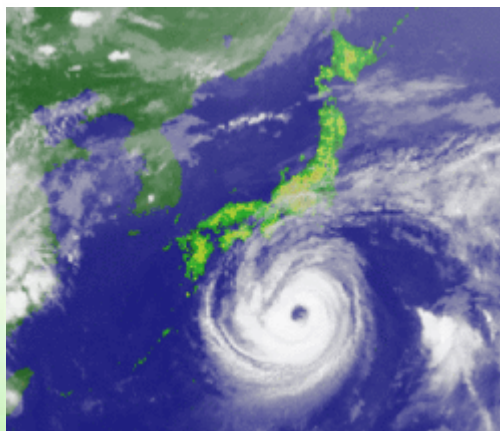
「マンションと防災」

～マンションで防災を考える～

一般社団法人静岡県マンション管理士会
マンション管理士・防火管理者・防災管理者
笹嶋 洋

そもそも防災とは

地震や台風、火事や事故、伝染病など、思わぬ
わざれから、「自分の生命や財産を守ること」



災害対策基本法

国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国・地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もつて社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする。

災害に見る被害の実態

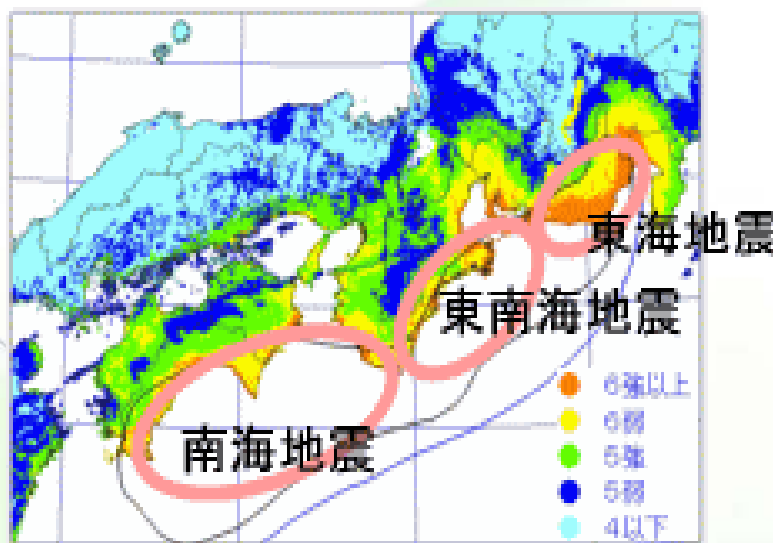


起こり得る大災害

地震・津波・火災・原発事故

- ◇大災害は、決して避けて通ることはできません。
- ◇地震、それに伴って起こる津波、それは、自然現象であり、人間の手で制御することができません。
- ◇火事や事故は、人が、普段に注意を怠らなければ防ぐことができます。

予測される東南海地震、 神奈川県西部地震



マンションの防災で 大切なこと

自
助

自分の身は自分自
らでしっかり守る

共
助

ご近所や、グループ、職場など
あらゆる生活空間の中で、お
互い助け合って、生命や財産
を守っていく

公
助

公の機関の援助の
手を待ったり、受け
たりする

マンションにおける 防災対策(1)

火災を起こさないようにするために

火災原因の上位

1. 放火や放火の疑い
2. たばこ
3. コンロ
4. たき火

燃焼の三要素

1. 燃えるもの(可燃物)
2. 酸素
3. 熱源

マンションにおける 防災対策(2)

不幸にして火災が起きてしまったときは

消火の方法

1. 除去消火法(破壊消防)
2. 窒息消火法(泡消火剤)
3. 冷却消火法(水をかける)
4. 希釈消火法(燃えている物の濃度を下げる)
5. 抑制消火法(ハロゲン化物)

1秒でも早く、消防に通報する

自然災害は避けて通れない 備えこそ大切！！

マンションでの備えは

1. 管理規約等の整備
2. 自主防災組織の設置
3. 防災マニュアルの作成
4. 屋内避難場所の確保
5. 防災用備蓄装置の設置
6. 被災時に必要な資材の確保
7. 設備機器・資材の継続的な維持管理
8. 飲料水及び非常用食料の確保
9. 要援護者の把握
10. 防災訓練の実施
11. 地震保険への加入

① 管理規約等の整備

- 1 居住者名簿・要援護者名簿の作成
- 2 行政や町内会等との連携

災害発生時には、総会や理事会での意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が想定される。

そのためにあらかじめ管理規約等でルールを定めておくことが重要

② 自主防災組織の設置

- ◇災害発生後にマンション内で生活することを考慮する必要あり。
- ◇そのための組織を作り、この組織を中心に
して対策に取り組む。
- ◇大きな組織にする必要はない。
- ◇マンションの規模や実情によって、
機能しやすいコンパクトな組織にする。

③ 防災マニュアルの作成

- ◇災害発生時に的確な防災活動をするために必要な、建物や設備、防災備品等の現状を把握する。
- ◇発生時だけでなく復旧期までの活動について定めておくことが望ましい。

④ 屋内避難場所の確保

- ◇ 発災時に集会室やエントランスホールなど、屋内で緊急に避難する場所及び救護活動ができる場所を確保する。
- ◇ 場所の確保に当たっては、ガラスの飛散や落下物の危険のある場所は避ける。

⑤ 防災用備蓄倉庫の設置

- ◇ 防災活動に必要な備品や非常用の食糧等を保管する倉庫を設置する。
- ◇ 高層マンションにおける高層階の居住者は、地震でエレベーターが停止して、地上との行き来が困難になるため、数階おきに防災活動に必要な備品を保管しておくスペースを設けることが望ましい。

⑥ 被災時に必要な資材の確保

◇管理組合が防災活動に必要な備品として備えておく便利なもの

バール、ジャッキ、ハンマー、トラロープ、のこぎり、ナイフ・ハサミ、つるはし、脚立・はしご、担架、毛布、救急医療品等、発電機、組立て式仮設トイレ、台車、災害用炊き出しセット、ポリタンク、携帯ラジオ、懐中電灯、ヘルメット、トランシーバー、模造紙・筆記用具、軍手、掲示板(ホワイトボード等)、ガムテープ、簡易ベッド、拡声器、カラーコーン、バケツ、乾電池、投光器、延長コードなど

⑦ 設備機器・資材の 継続的な維持管理

- ◇ 管理組合が防災活動に必要な備品を備えておく。
- ◇ 定期的な点検の際に取扱い方法も確認しておく。

⑧ 飲料水及び非常用食料の確保

- ◇各家庭で行うことが基本だが、受水槽を利用した水の確保や、非常用食糧と調理に必要な資機材を管理組合として確保しておくことも有効。
- ◇自主的に備蓄していた人と不公平にならないよう、配分する際のルールを定めておくことが望ましい。
- ◇地震による災害の場合、排水管の損傷がないことが確認できるまでは、水を流すことをしないよう、周知しておくことも必要。

⑨ 要援護者の把握

- ◇災害時に援助が必要な居住者を把握するために「要援護者名簿」を作成し、「居住者名簿」とは別に保管しておく

⑩ 防災訓練の実施

- ◇年1回程度は定期的に訓練を行う。
- ◇災害時には、地域との連携も重要になるので、地域の自治会等と連携した防災訓練を実施することも考える。
- ◇防災訓練には、多くの居住者が参加してもらえよう、訓練内容等を工夫する。

⑪ 地震保険への加入

- ◇ 一般の火災保険は、地震による損害や地震が原因で発生した火災は補償されない。
- ◇ 地震保険に加入しておくことも必要。

繰り返しになりますが

緊急事態に対応できる 規約の整備を！

- ◇ 専有部分への対入りや役員による緊急処置を可能にするなど、緊急事態に対応できる、管理規約の整備をあらかじめ講じておく。
- ◇ 管理規約整備の必要性は、国の標準管理規約の改正にも盛り込まれています。

次に大切なことは

居住者名簿、要援護者名簿 の作成

- ◇どんな人が住んでいるのか、手助けが必要な人は！
- ◇わからないと、助かるものも、助からない。
- ◇「共助」のために、そして「公助」を受けるために、
「居住者名簿」や「要援護者名簿」を備えておく。
- ◇個人情報保護法に要注意！

行政や町内会等との連携も

- ◇行政や町内会等との連携も必要。各市では、「防災ハンドブック」を全世帯に配布して、日頃から災害に備えて十分な準備をしておくよう呼び掛けている。
- ◇近所の自主防災組織などでは、定期的に避難訓練なども実施している。

近所との連携にも気を配り、避難訓練など防災訓練への積極的な参加も重要。

あなたの街の防災対策は

静岡県
の防災対策

三島市
の防災対策

まとめ

第1に、管理規約等の整備です。管理規約の改正には、総会において、区分所有者等の4分の3以上の賛成が必要です。多数の同意を得るためには、日頃から、防災対策の重要性を強調し、関心を持たせ、マンション内のコンセンサスを得ていくことが大切です。

第2に、自主防災組織の設置、防災マニュアルの作成、屋内の避難場所の確保、防災用備蓄倉庫の設置、地震等による被災時に必要となる設備機器の整備と資材の確保及び継続的な維持管理、飲料水及び非常用食糧の確保等があります。

第3に、「要援護者の把握」も重要です。個人情報保護法との関連に注意して、いざ、災害といったときに、「要援護者」が不明で、助かるものも助からない、といった事態を回避することが大切です。

第4に、行政や町内会等が実施する「防災訓練」へ積極的に参加することも必要です。

いざ！というときのために
日頃から備えよう

「備えあれば憂いなし」

ありがとうございました

おわり