

マンションの防災対策

管理組合の取組み方

飯能市 荒井勝博

セーフティリーダー（災害救援ボランティア推進委員会）
防災管理者・上級救命技能認定証・甲種防火管理者

防災対策の目的は

- 目的は一つ→居住者の命を守るため！
- コミュニティ「力」をアップしましょう。
- 人の輪＞設備・建物補強



コミュニティ「力」のアップ

- 顔の見える関係・意識の共有。

(標準管理規約第32条17項:地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成)



マンションは避難所

「東日本大震災を踏まえて」

被災マンションの復旧・復興に向けた政策提言

提言7: マンションを地域の防災資源として活用



管理組合の防災対策重点項目

1. 防災情報の発信。
2. 自主防災組織の編成。
3. 防災マニュアルの作成。
4. 地域との連携強化。

情報発信→基本は自助

- 1週間分の水・食料、トイレ、燃料の備蓄



- 家具の固定とガラスの飛散防止



*アマゾン画像引用

ライフライン復旧見通し

復旧の見通し

都市ガス 約55日間

上水道 約30日間

下水道 約30日間

電話 約14日間

電力 約6日間

「平成19年度埼玉県被害想定調査」

ワンポイント

「クラッシュシンドローム」とは

地震発生後、家の柱に足が挟まれて長時間（成人2時間以上）身動きできず、苦しんでいる人がいます！

あなたがとるべき行動で正しいのは次のうちどれでしょう。

1. 周りの人と協力して柱を持ち上げ、助け出す
2. 挟まれている足をマッサージする
3. そのままにして救助隊の到着を待つ

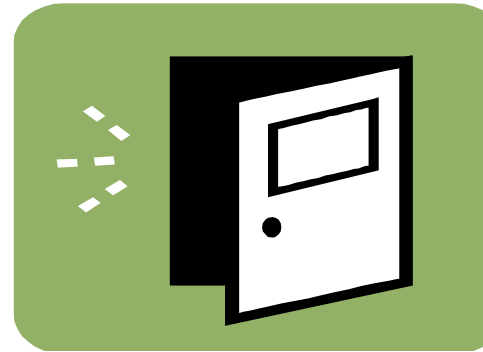
対処方法

- クラッシュ症候群は、挫滅症候群とも言います。瓦礫等で挫滅した筋肉から発生した毒性物質が、救出による圧迫開放で血流に乗って全身に運ばれ、臓器に致命的な損害を及ぼし、死亡その他重篤な症状になるものです。(阪神淡路大震災→372人発症・50人死亡)
- 何より透析医へ搬送
- 大量経口保水と止血帯

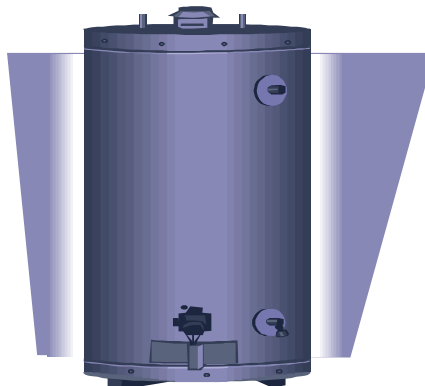


設備の耐震対策

- 出入り口の確保。

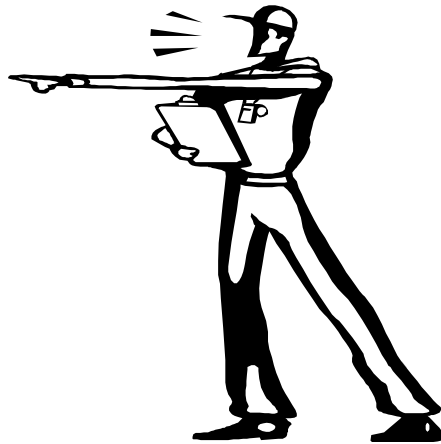


- 水の確保。(緊急遮断弁と非常用コック)



自主防災会の編成

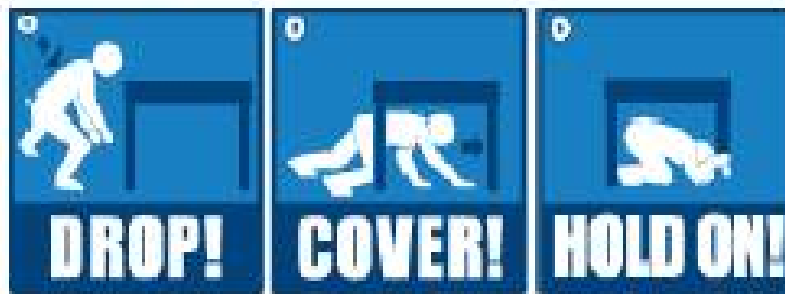
- 自主防災会（組織）を作りましょう。
- 各フロアに1名、フロア責任者を置きましょう。
- 10世帯に1名の役員が目安です。
- 年1回、防火訓練・防災訓練を実施。



“The Mansion Shakeout 2015”

- 首都圏マンション・地域一斉防災訓練
「シェイクアウト2015」受付中
- 実施日：平成27年3月8日（日）10:00
- 登録先：shakeout@kanrishi.org
- FAX先： 03－3256－6432

安全行動の1-2-3



- ①姿勢を低くして
- ②体や頭を守って
- ③揺れが収まるまでじっとする

防災マニュアル

1. 自分のマンションに合った防災マニュアルを作りましょう。
2. 名簿の作成・安否確認方法・連絡網の整備。
3. 防犯対策も必要です。

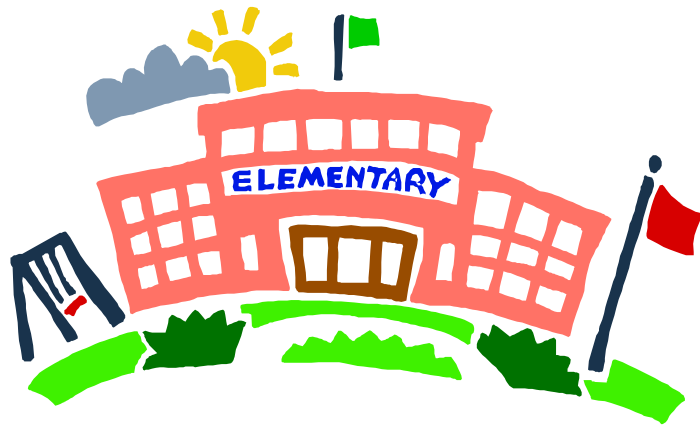


管理組合の備蓄品チェックリスト(例)

<input type="checkbox"/> 救助セット	<input type="checkbox"/> ロープ	<input type="checkbox"/> 毛布
<input type="checkbox"/> マンホール対応型トイレ	<input type="checkbox"/> 軍手	<input type="checkbox"/> 担架
<input type="checkbox"/> 簡易トイレ	<input type="checkbox"/> マスク	<input type="checkbox"/> バール
<input type="checkbox"/> 発電機	<input type="checkbox"/> 水	<input type="checkbox"/> ジャッキ
<input type="checkbox"/> カセットボンベ(発電用)	<input type="checkbox"/> 飲料	<input type="checkbox"/> ハンマー
<input type="checkbox"/> エンジンオイル(発電機用)	<input type="checkbox"/> ポリタンク	<input type="checkbox"/> のこぎり
<input type="checkbox"/> コードリール	<input type="checkbox"/> 救急箱	<input type="checkbox"/> 万能オノ
<input type="checkbox"/> ブルーシート	<input type="checkbox"/> LEDランタン	<input type="checkbox"/> シャベル
<input type="checkbox"/> 多機能ラジオ	<input type="checkbox"/> LED投光器	<input type="checkbox"/> ゴーグル
<input type="checkbox"/> メガホン	<input type="checkbox"/> 階段避難車	<input type="checkbox"/> テント
<input type="checkbox"/> 乾電池	<input type="checkbox"/> 懐中電灯	<input type="checkbox"/> ヘルメット

地域との連携

- 近隣マンションと防災連絡会を作る。
- 地区の自治会・自主防災会と連携を図る。
- 地区の防災訓練に参加する。
- 地区の避難所を確認する。

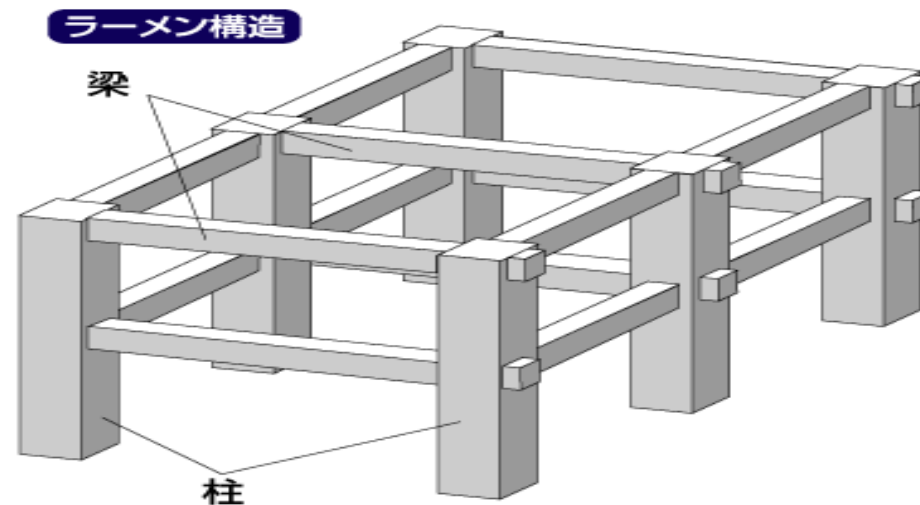


地震保険

- 加入を確認してください。
- 保険の多くは適用範囲が主要構造部です。
- 新規契約は築年数による制限があります。
20年～25年の規準です。
現在の契約を解約する時は慎重に。

日本マンション管理士会連合会の提言

- ラーメン構造の場合には、柱か梁が受けた損害となっており、非構造部の損傷等をはじめとした実際の損害に全く対応していない。実際の損害に対応する損害認定基準に見直すべきである。



AEDを備えましょう

- 管理人室にAEDを設置しましょう。
- AEDはリースが便利。(メンテナンス込)
- バッテリーの耐用年数は約5年。(法定4年)
- パッドは2年。
- 防災訓練時にAEDの使用方法を体験する。



改正被災マンション法 (法務省:平成25年6月26日施行)

改正前の問題点

「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)

- ・ H7 阪神・淡路大震災を受け制定
- ・ 政令で定める災害により区分所有建物が滅失した場合
→ 多数決でその敷地に建物を**再建**することができる旨を定めている



- ① 区分所有建物が**重大な被害**を受けた場合
→ 建物の取壊しや売却を実現するには**全員の同意が必要**
- ② 区分所有建物が**滅失**した場合
→ 敷地を売却するには**全員の同意が必要**

改正被災マンション法の概要

① 大規模な災害により**重大な被害**を受けた区分所有建物について5分の4以上の多数により取壊しや売却を実現する決議制度を創設

- ・ 取壊し決議
(建物を取り壊す)
- ・ 建物敷地売却決議
(建物をその敷地とともに売却する)

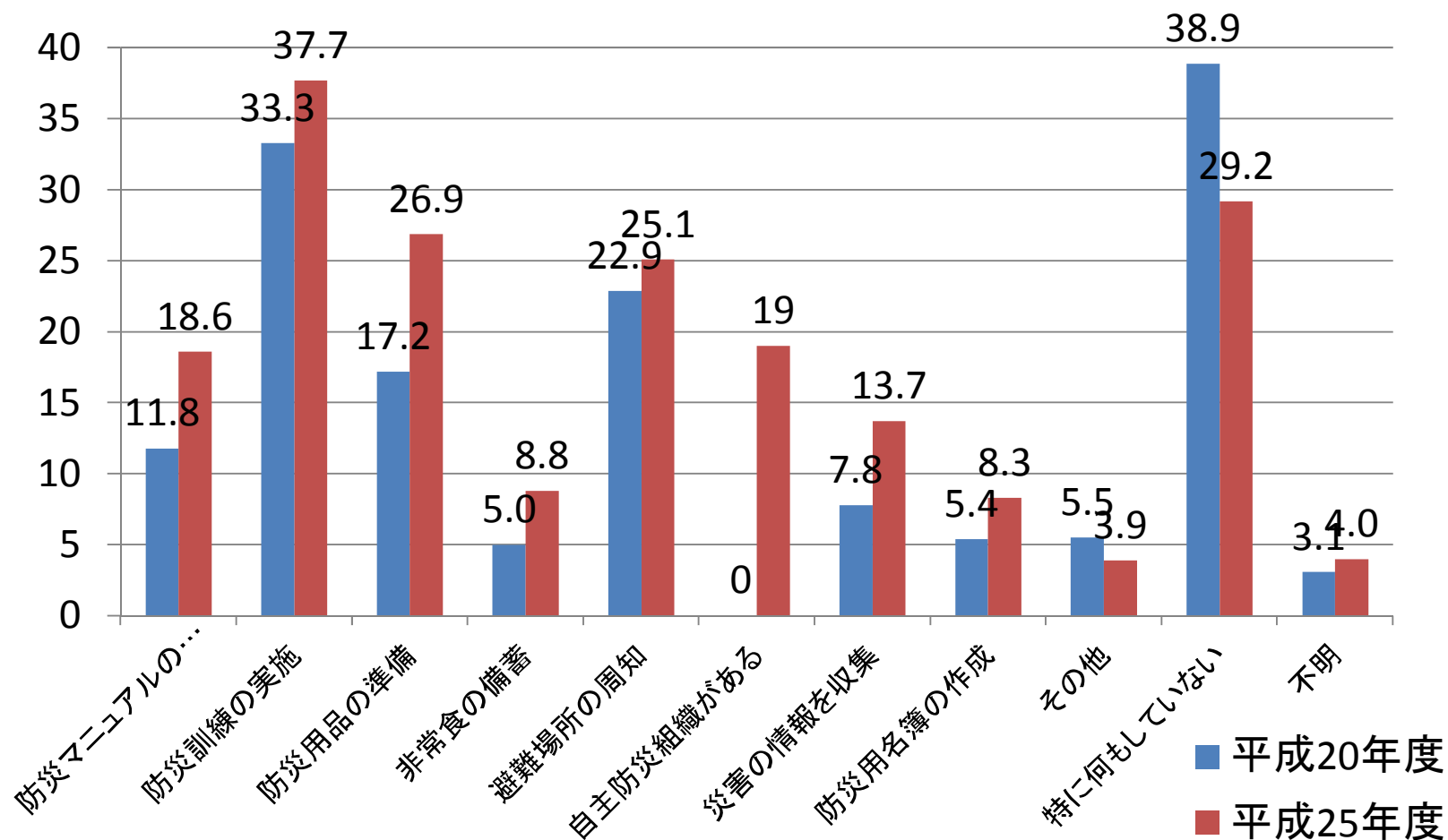
※適用政令の施行の日から起算して1年以内
(東日本大震災の場合は平成26年7月30日まで)

② 大規模な災害により**滅失**した区分所有建物の敷地について5分の4以上の多数により売却を実現する決議制度を創設

- ・ 敷地売却決議
(敷地を売却する)
- ・ 再建決議
(敷地に区分所有建物を再建する)

※適用政令の施行の日から起算して3年以内
(東日本大震災の場合は平成28年7月30日まで)

大規模災害への対応状況 (平成25年度マンション総合調査)



参考書



埼玉県のマスコット コバトン

マンション震災時活動マニュアル
作成の手引き



平成25年3月
彩の国 埼玉県

震災と マンション

平成 23年 11月 10日

一般社団法人宮城県マンション管理士会
「震災とマンション」編集委員会編