国土交通政策研究　第 123 号
PRILIT Research Report No.123

マンションと地域の連携・共助による
地域防災力の強化に関する調査研究

Study on the method of strengthening disaster prevention power by mutual assistance with a condominium association, the neighborhood association and others.

2015 年 3 月
国土交通省　国土交通政策研究所
主任研究官　尾藤　文人
研究官　阪井　暖子
研究官　田中　文夫
前研究官　梶原　ちえみ
前主任研究官　宮川　仁
前研究官　中島　裕之

March. 2015
Policy Research Institute for Land, Infrastructure, Transport and Tourism, MLIT
Senior Research Officer　Fumito BITO
Research Officer　Atsuko SAKAI
Research Officer　Fumio TANAKA
Former Research Officer　Chiemi KAJIWARA
Former Senior Research Officer　Masashi MIYAKAWA
Former Research Officer　Hiroyuki NAKASHIMA

はじめに

我が国は、東日本大震災で未曾有の被害を被った。このような経験を繰り返さないためにも、近い将来に発生する可能性が指摘されている南海トラフ巨大地震や首都直下地震等、大規模自然災害に備えた防災、減災への取組の強化が喫緊の課題となっている。内閣府による首都直下地震の被害想定では、全壊・焼失による建物被害や人的被害の発生、多数の避難者や帰宅困難者の発生、ライフライン施設被害による供給支障等の具体的な推計値が提示され、防災・減災対策の目標値として建物の耐震化率や不燃化率等が掲げられているが、現状との乖離は未だ大きく、目標達成に向けては行政だけではなく民間あるいは世帯レベルの防災対策が必要となっている。

こうした課題の解消を通じ災害に強い地域づくりを実現していくためには、地域で想定される災害被害を事前に把握し、地域に求められる防災機能を十分に理解することが重要である。さらに、時間も予算も限られる現状においては、地域に存在する様々な資源やストックを有効活用することが重要であり、特に良質な防災機能を有する場合が多く都心部を中心に増加しているマンションについては、戸建て住宅の耐震化や不燃化、また、地域防災拠点の新設等を補完できる可能性が高く、その利活用に向けた方策を検討することが必要であると考えられる。

本研究は、マンションと地域の共助による地域防災力強化に着眼点を置き、各種調査（文献調査、アンケート調査、ヒアリング調査）を実施し、調査結果を分析することにより、マンションの施設や設備を地域住民に開放するための仕組みや、そのような地域防災施設を備えたマンション整備のあり方に関して検討を行った。

本研究の実施（平成 24 年度-25 年度）に関して、明海大学不動産学部の齊藤広子教授、工学院大学建築学部の村上正浩准教授、ジェネスプランニング(株)の三船康道代表取締役、(株)マンション管理新聞社の荒井英晴編集部デスク、(財)マンション管理センターの廣田信子参与より貴重なご意見をいただいた。

本研究にご協力いただいた皆様方には重ねて心より御礼申し上げる。

平成 27 年 3 月

国土交通省　国土交通政策研究所　主任研究官　尾藤　文人
研究官　阪井　暖子
研究官　田中　文夫
前研究官　梶原　ちえみ
前主任研究官　宮川　仁
前研究官　中島　裕之

要旨

大規模自然災害時には地域コミュニティによる共助が、減災に大きく貢献することが指摘されている。特に都市部を中心に増加しているマンションは、堅牢な躯体、共用施設、管理に関する人材や組織等を有しているため、災害時に地域に貢献できる要素を備えている場合が多く、東日本大震災では、こうしたマンションが地域住民の受け入れ等に活躍した事例も見られた。

第 1 章では、以上のような背景から、マンションと地域の間で、被災時において物資供給や避難支援ができるよう、共助の関係を事前に構築しておくことが災害に強い地域づくりに繋がることに着目し、マンションと地域の共助の実態、また、関係する各主体の防災に対する現状等を把握し、その問題点や課題、今後の地域防災力強化のための方策を検討することを本研究の目的として設定した。

第 2 章では、マンション管理組合と町内会に対する防災対策やマンションと地域との連携に関するアンケート調査から、地域防災の取組の現状や考え方についてとりまとめた。

第 3 章では、マンション管理会社に対するマンション管理における防災対策やマンションと地域との連携に関するアンケート調査から、マンションを管理する側からの地域防災の取組の現状や考え方についてとりまとめた。

第 4 章では、マンションディベロッパーに対するマンション開発及び改修時における防災対策やマンションと地域との連携に関するヒアリング調査から、マンションを企画、開発する側からの地域防災の取組の現状や考え方についてとりまとめた。

第 5 章では、国内のマンションや地域組織等における防災対策やマンションと地域が連携した防災の取組、また、それらに対する行政支援に関する事例調査から、地域防災に関する先進的かつ特徴的な事例を抽出し、物件の基本情報から地域防災の関係主体、取組内容、経緯等、地域防災の先進事例集としてとりまとめた。

第 6 章では、第 2 章から第 5 章の調査結果から、地域防災力の強化を進めるにあたって、それぞれの主体が有する「マンションと地域の共助に関する問題点」についてとりまとめた。

第 7 章では、マンション管理組合、町内会、マンション管理会社、ディベロッパー、行政に対する調査から得られた地域防災力強化に関する問題点に対して、マンションと地域との共助のあり方を踏まえた課題を整理し、特に地域防災力強化に資する施設や設備等のハード面の整備方策についてとりまとめた。

Keyword：自然災害、マンション、地域コミュニティ、地域防災力、連携、共助、減災

Executive Summary

Mutual assistance in local community is said to contribute largely to disaster mitigation in times of massive natural disaster. In many cases, condominiums especially increasing in urban areas possess the factors that can contribute to the local community in times of disaster: strong building structure, shared common facilities, building management human resources and associations, etc. In the Great East Japan Earthquake, cases were reported in which these condominiums contributed as emergency evacuation centers and the like for local residents.

Chapter 1: Overview of this research
Under the above mentioned background, this study focuses on the idea that establishing a pre-disaster mutual assisting relationship between condominiums and the local community, which enables the provision of evacuation and relief supplies in times of disaster, will lead to the development of a disaster-resilient community. This research examines the present situation of mutual assistance between condominiums and the local community as well as the disaster prevention initiatives of relevant agents. Furthermore, in addition to the present issues and tasks, the measures for enhancing community disaster prevention capability are investigated.

Chapter 2: Awareness and initiatives of condominium and neighborhood associations on community disaster prevention
In chapter 2, through a questionnaire survey of condominium and neighborhood associations on community disaster prevention measures and cooperation between condominiums and the local community, present situation and awareness of community disaster prevention are studied.

Chapter 3: Awareness and initiatives of condominium management firms on community disaster prevention
In chapter 3, through a questionnaire survey of condominium management firms on disaster prevention measures and cooperation between condominiums and the local community regarding condominium management, present situation and awareness of community disaster prevention are studied from a condominium management perspective.

Chapter 4: Awareness and initiatives of condominium developers on community disaster prevention
In chapter 4, through a survey of condominium developers on disaster prevention measures and cooperation between condominiums and the local community regarding condominium development and renovation, present situation and awareness of community disaster prevention are studied from a condominium planning and development perspective.

Chapter 5: Compilation of advanced community disaster prevention case studies list
In chapter 5, advanced and distinctive community disaster prevention initiatives are extracted from case studies of disaster prevention initiatives carried out by condominiums and the local community and cooperative disaster prevention initiatives, as well as the case study of administrational support towards such initiatives, in Japan. Basic information and relevant agents in local disaster prevention, as well as the overview and background of the initiatives are organized into a case study list.

Chapter 6: Issues on cooperation and mutual assistance between condominiums and the local community
In chapter 6, "issues on mutual assistance between condominiums and the local community" from respective agent's perspective are analyzed from the findings of the research described in chapter 2 through chapter 5.

Chapter 7: Measures for enhancing community disaster prevention capability
In chapter 7, especially the physical measures such as facilities and equipment to enhance community disaster prevention capability are discussed against issues derived from this

study, through examination of tasks to be fulfilled, and taking into account the basic idea of what mutual assistance between condominiums and the local community should be.

Keywords: Natural Disaster, Condominium, Local Community, Community Disaster Prevention Capability, Cooperation, Mutual Assistance, Disaster Mitigation

目　次

第 1 章　研究の概要 1

1. 研究の背景と目的 1
   1-1. 研究の背景 1
   1-2. 研究の目的 2
2. 研究のねらい 3
3. 研究で対象とするマンションその他の定義 4
4. 研究の流れ 5

第 2 章　マンション管理組合や自治会等の地域防災に対する取組や意識の現状 7

1. 管理組合と町内会の概要 7
   1-1. マンション管理組合 7
   1-2. 町内会 10
2. 災害に対する考え方や取組の現状 12
   2-1. 災害に対する意識 12
   2-2. 災害に対する備え 14
3. マンションと地域との連携による防災力強化に関する意識や取組 25
   3-1. マンションと地域の交流の現状（町内会活動への参加等） 25
   3-2　防災に関するマンションと地域の連携の現状 29
   3-3. 地域防災力強化に向けたマンションと地域との連携の考え方 31

第 3 章　マンション管理会社の地域防災に対する取組や意識の現状 35

1. マンション管理会社の概要 35
   1-1. 管理物件の規模 35
   1-2. 管理物件の主要地域 36
   1-3. 管理物件の管理形態 37
2. 防災対策の現状 39
   2-1. 災害に対する管理会社の備え 39
   2-2. 管理物件で実施している防災対策 40
   2-3. 管理組合に対する施設や設備の共同使用に関する提案 42
3. 東日本大震災時の状況 45
   3-1. 東日本大震災での被害の状況 45
   3-2. 東日本大震災時に起こった事柄に対する管理会社の対応状況 45
   3-3. 東日本大震災で役に立った、または無くて困った共用施設や設備、備品 51
   3-4. 東日本大震災時の管理組合と地元自治会との協力や連携 53
   3-5. 東日本大震災後の対応状況 54
   3-6. 防災に対する意識や活動の変化 56
4. 地域防災力の強化に向けた方針、考え方 57
   4-1. 地域防災の現状 57
   4-2. 地域防災力強化に向けた各主体の役割 64
   4-3. 地域防災力強化に対する管理会社の意識 68

第 4 章　ディベロッパーの地域防災に対する取組や意識の現状 69
1. 防災対策の現状 69
1-1. 防災に対する考え方 69
1-2. 防災に関する具体的な取組 70
2. ディベロッパーの地域防災力強化の取組 76
2-1. 地域防災に対する意識 76
2-2. 現在ディベロッパーが実施している地域防災強化の取組 76
2-3. マンションと地域の連携に関する課題 76
2-4. マンションと地域の連携に関する配慮事項 77
2-5. 地域防災力強化に必要な行政支援 78

第 5 章　国内の地域防災に対する先進的な取組事例の整理 79
1. 全国のマンションと地域における防災に対する取組事例 79
2. マンションと地域の共助による地域防災の先進的な取組（事例集） 83

第 6 章　マンションと地域の連携、共助に関する問題点の整理 117
1. 各主体の現在の取組や考え方の分析 117
1-1. 一般的な防災対策の現状 117
1-2. マンションと地域が連携した地域防災対策の現状 119
1-3. 各主体が考えるマンションと地域の連携の方向 121
2. 地域防災に取り組むにあたっての問題点の整理 124

第 7 章　地域防災力強化のあり方・方策の検討 129
1. マンションと地域の連携、共助のあり方 129
1-1. 目指すべき連携、共助のあり方 129
1-2. 地域防災力強化のためにマンションと地域に必要な要素 133
2. マンションと地域との連携、共助を機能させるための課題 134
3. 地域防災力強化に向けた建物施設・設備の整備方策 138
3-1. 建物施設・設備に関する整備の方向 138
3-2. 建物施設・設備の整備に関する基本的方策 139
4. 地域特性や建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方 142
4-1. 地域特性に応じた建物施設・設備の整備の考え方 143
4-2. 建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方 148
5. タイムラインに沿った地域防災施設・設備の考え方 153
5-1. 地震発生の時間経過に応じて建物施設・設備に期待される機能 153
5-2. 地域防災タイムラインに応じた建物施設、設備の利活用イメージ 155
6. 各関係主体の強み・弱みを活かした整備の考え方 161
6-1. 各関係主体の役割 161
6-2. 災害時のマンションと地域の役割 162
7. まとめ 163

第１章　研究の概要

本章では、東日本大震災や阪神・淡路大震災の時のマンションと地域の共助の経験を背景とし、「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する研究」の目的とねらい、研究の流れ等をとりまとめた結果を報告する。

1章表紙裏

第1章　研究の概要

1. 研究の背景と目的

1-1. 研究の背景

東日本大震災、阪神・淡路大震災等、大規模自然災害時には地域コミュニティによる共助が、減災に大きく貢献することが指摘されている。例えば、阪神・淡路大震災では、被災後瓦礫の下から市民によって救助された人は、約 27,000 人にのぼり、警察・消防・自衛隊によって救助された人（約 8,000 人）の 3 倍以上であったことが指摘されている。

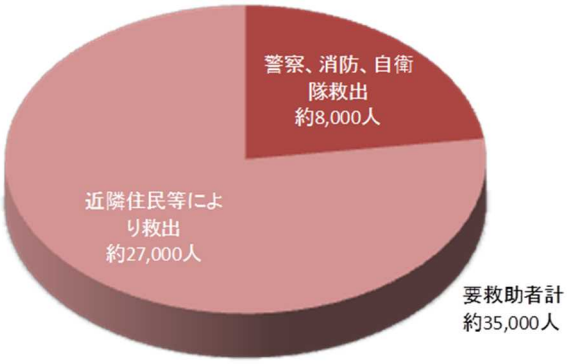


図 1-1　阪神・淡路大震災における救助の主体[1]

一方、マンション等の集合住宅が都市部において増加しており、平成 24 年度で、分譲マンションストックは総戸数約 590 万戸、居住人口約 1,450 万人（国民の約 1 割）と推計され、マンションは主要な住居形態となっている。

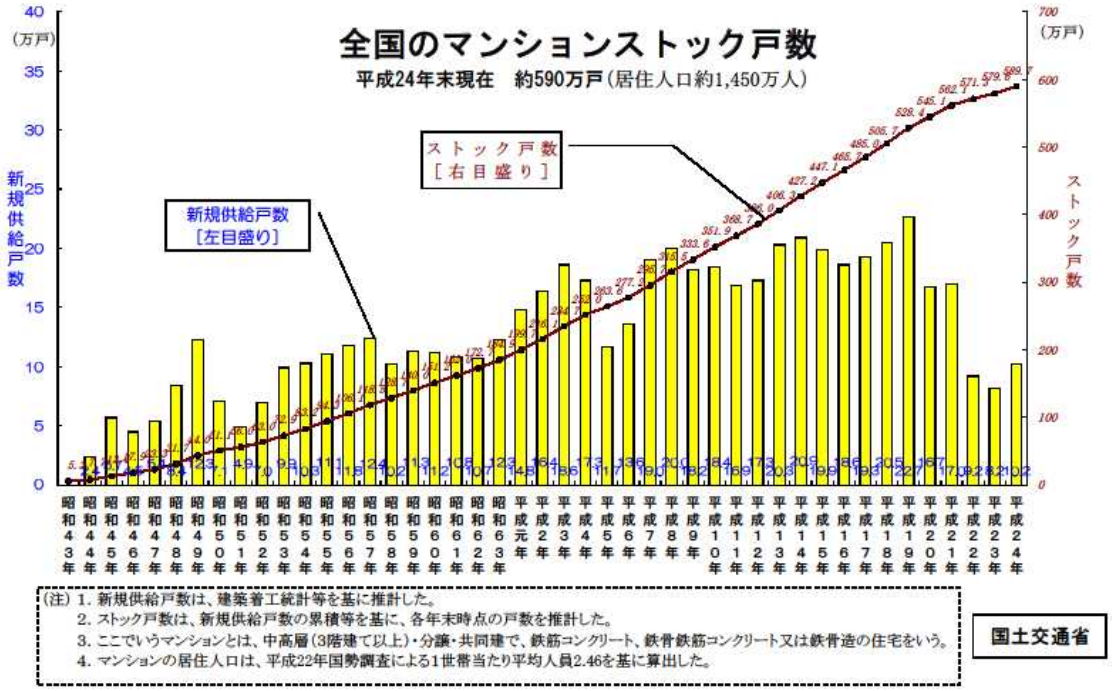


図 1-2　全国のマンションストック戸数（平成 24 年度）[2]

---

[1] 資料：河田惠昭（1997）『大規模地震災害による人的被害の予測』「自然災害科学 VOL.16,No.1」

[2] 図版引用：国土交通省 HP　http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H24stock.pdf

特に、東京大都市圏においてマンションは人口の約半数が居住する主要な住居形態となっているが、マンションと地域コミュニティとの連携・共助については、未だ進んでいない状況が見られる。

被災時におけるマンション特有の課題としては、東京圏を中心に増えている超高層型マンションにおいて災害時のエレベーター停止による「高層難民」が発生することや、入居者の高齢化による要援護者の避難誘導や安否確認の難しいこと等が挙げられる。また大規模マンションが被災した場合、地域の避難所容量のオーバーフロー等、地域に与える影響も大きいと懸念される。

そのような中、堅牢な躯体、共用施設、管理に関する人材と組織等を有するマンションにあっては、災害時に地域に貢献できる要素を備えている場合も多い。今般の東日本大震災では、こうしたマンションが地域住民の受け入れ等に活躍した事例も見られる。

（仙台市太白区Ｎマンション）
１階の玄関ホールが近隣の住民も含めて避難所として役に立ちました。管理組合と町会との役割分担と迅速な連携により、秩序ある運営ができたそうです。オートロック方式でないこと、日頃からコミュニティが十分に形成されていたことも幸いしました。

図 1-3　東日本大震災で地域住民を受け入れたマンション事例[3]

このことから、マンションと地域の間で、被災時において物資供給や避難支援ができるよう、共助の関係を事前に構築しておくことが災害に強い地域づくりに繋がると考えられる。

そのため、マンション管理組合と地域組織との共助の実態を把握し、その可能性や課題を整理することが今後の地域防災力強化のための方策検討のために必要になっている。

1-2. 研究の目的

本研究では、前述の背景を踏まえ、集約的都市居住が行われている地域において、災害時におけるマンションと地域の連携、共助のあり方とそれが機能するための課題を明らかにすることを目的に、マンション管理組合、地域組織、マンション管理会社、ディベロッパー等を対象に調査を行う。

[3] 図版およびコメント引用：日本マンション学会（2011）「東日本大震災特別研究委員会被災地調査報告（2011年4月29日～5月1日）」

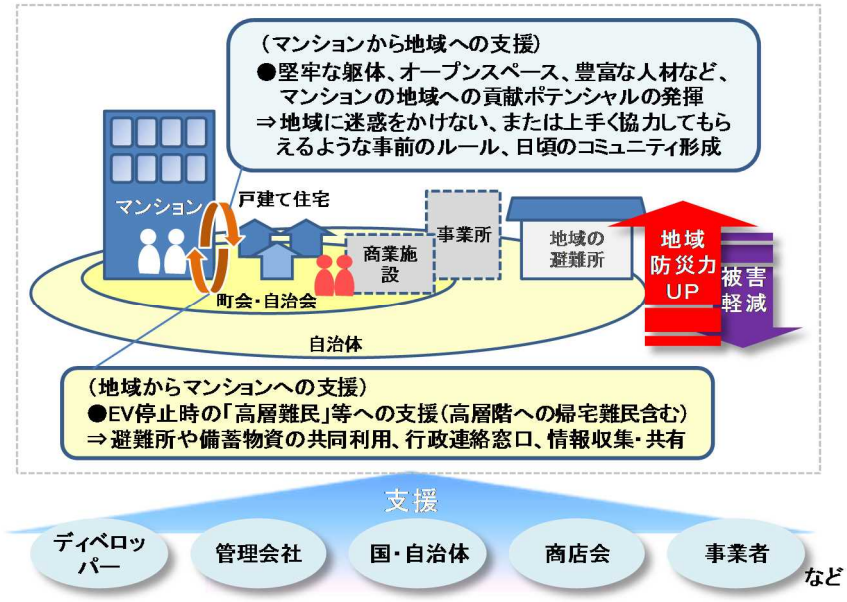


図 1-4　研究の目的のイメージ

2. 研究のねらい

同じ地域に居住し利害を共有するもの同士が互いに助け合うことで、災害時における被害を小さくし、災害被害により引き起こされる不便が解消されることを、地域防災力が高いと考える。

マンションについては、相対的に耐震性や耐火性に富み、集会室や共用庭等災害時に活用可能な施設や設備を有する場合が多く見られ、発災時にこれらを地域に開放すれば、地域防災力の向上に大きく寄与することが考えられる。

そこで、本研究では、マンションの建物や施設、設備を活用した以下のような地域防災機能を想定し、それらの実現に向けた問題点や課題、また、必要な取組について調査・分析を行うことにより、近い将来に発生する可能性が指摘されている南海トラフ巨大地震や首都直下地震に対する防災対策の一助となることをねらいとする。

【マンションの建物施設、設備を活用した地域防災機能】

①平常時
- 地域のコミュニティ形成の核
- 防災訓練、教育の場

②発災直後
- 発災時に身の危険を守るシェルター
- 延焼の遮断、安全な避難経路等の「盾」
- 緊急救護、一時退避場所
- 情報の収集、発信拠点

③発災後１～３日
- 備蓄品を保管し、被災時に居住者に配付するための倉庫
- 援助物資の集配拠点
- 電力や水の供給拠点
- 避難生活を支援する生活拠点

④復旧・復興期
- 地域の復興のための活動拠点

・被災生活が長期化した場合の避難場所

3. 研究で対象とするマンションその他の定義

本研究で対象とするマンションや地域組織等については、以下のような考え方を前提とする。

(1) 本研究で対象とするマンション

マンションは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第二条一項に「二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの、並びにその敷地及び付属施設」と定義されている。ここでいう「マンション」は所有形態は規定されておらず、賃貸マンションも含まれ、これらも少なからず地域防災力を高めることに寄与するものと考えられるが、本研究は、地域住民同士の関係づくり、共助の取組が防災、減災に資する点に着目しているため、居住者が直接建物の維持管理に関っている分譲マンションを主な調査の対象とすることとする。

(2) 本研究で対象とする地域組織

地域組織とは、近隣住民同士による助け合いの関係や相互扶助を行う地域住民の集団と捉えているが、その規模や形態は多種多様なものが存在している。

本研究の主旨からは、いざというときに助け合う要素となりうることを期待しているものなので、組織として自立し、組織としての活動に持続性があるものでなければならない。そこで、自治体が地縁単位として認めている町内会、自治会を調査の対象とすることとする。

また、大規模マンション、団地型マンションにおいては、単独のマンションごとに上記組織が構成されているケースが多い。これらは、マンションとしての集団、地域組織としての集団が一致してしまい共助の関係は見出し難い。そのため、本研究においてはこうしたケースは対象外とする。

4. 研究の流れ

本研究の流れは以下の通りである。

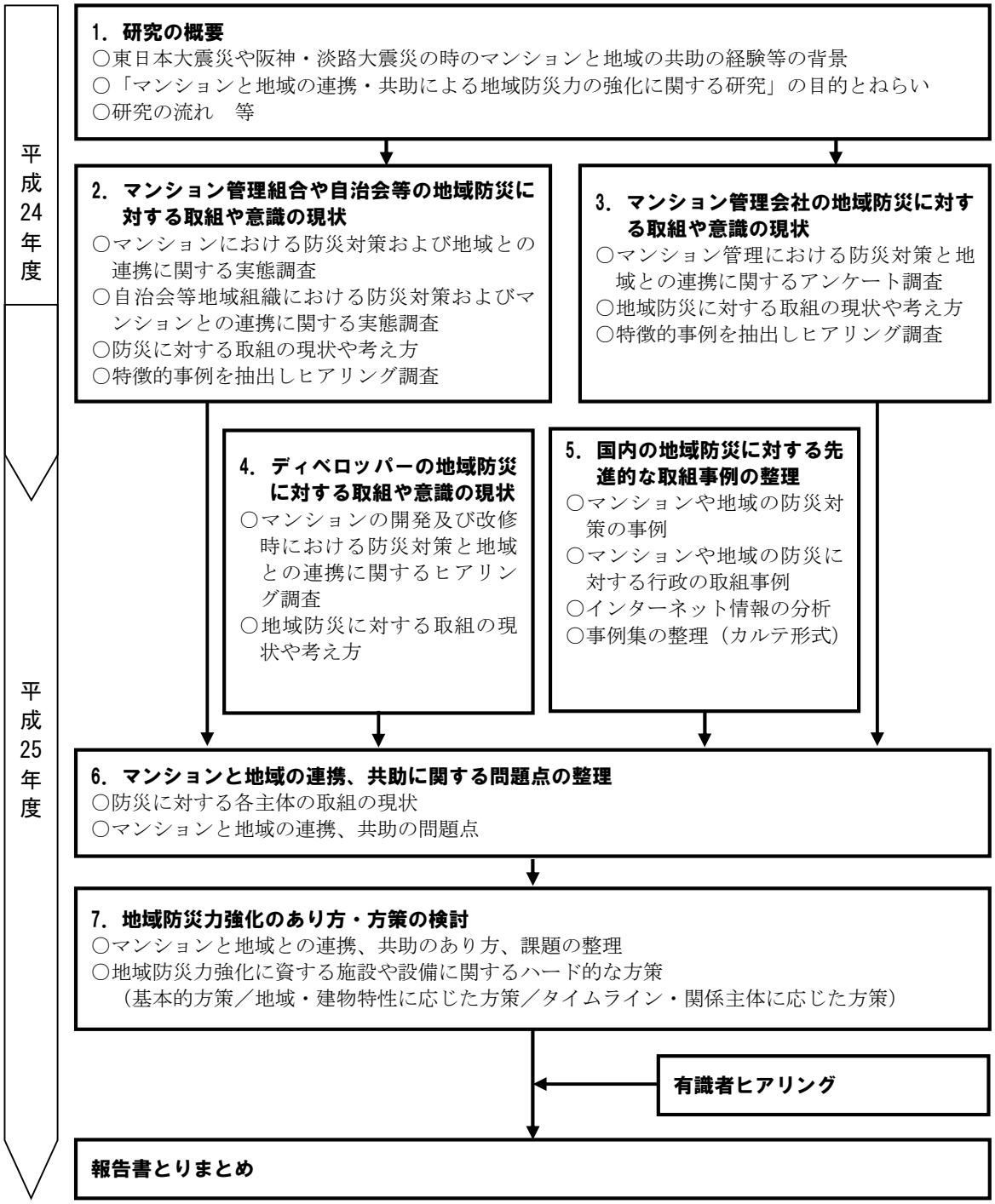


図 1-5　「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する研究」のフロー

1章最後

第2章　マンション管理組合や自治会等の地域防災に対する取組や意識の現状

本章では、平成24年度に実施した「マンションにおける防災対策および地域との連携に関する実態調査」及び「自治会等地域組織における防災対策およびマンションとの連携に関する実態調査」から、マンション管理組合と町内会の地域防災に対する取組の現状や考え方についてとりまとめた結果を報告する。

2章表紙裏

第2章　マンション管理組合や自治会等の地域防災に対する取組や意識の現状

1. 管理組合と町内会の概要

1-1. マンション管理組合

(1) 属性

対象となったマンション管理組合（以下、管理組合という）の基本的な属性については、以下の通りである。

- 建築時期は旧耐震基準（昭和 56 年以前着工）が 32.3%を占める。耐震診断を実施していないものが 87.9%で、旧耐震のうちでも多くを占める。
- 棟数では 1 棟が大部分を占める。団地型は少数だが若干見られる。
- 戸数は 100 戸未満が 64.8%を占める。
- 階数は 6 から 10 階が 43.9%、次いで 11 から 20 階が 38.7%となっている。地下階はなしが 48.0%を占める。
- 付属している店舗があるものは 29.4%を占める。
- 賃貸になっている住戸があるものが 85.1%を占める。

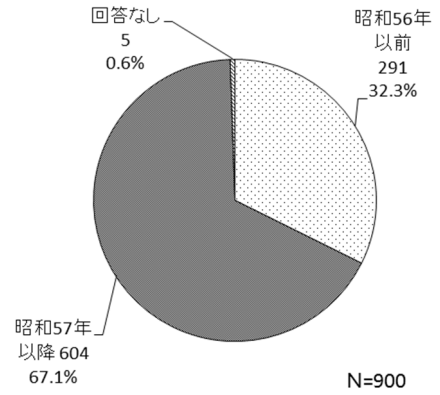


図 2-1　建築時期（旧耐震か新耐震か）

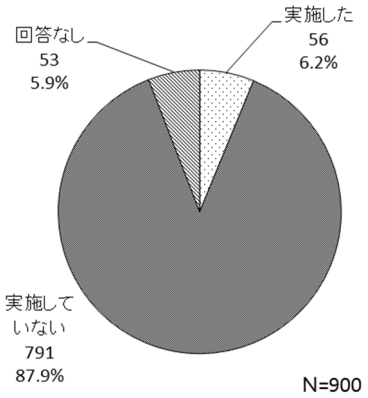


図 2-2　耐震診断の有無

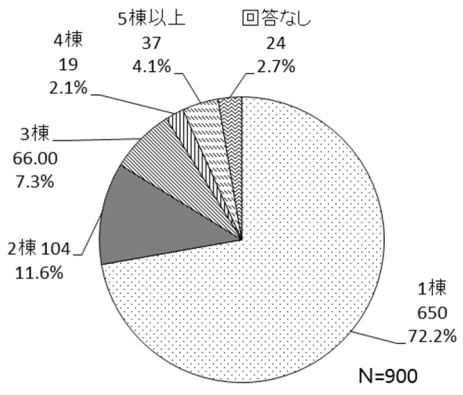


図 2-3　棟数

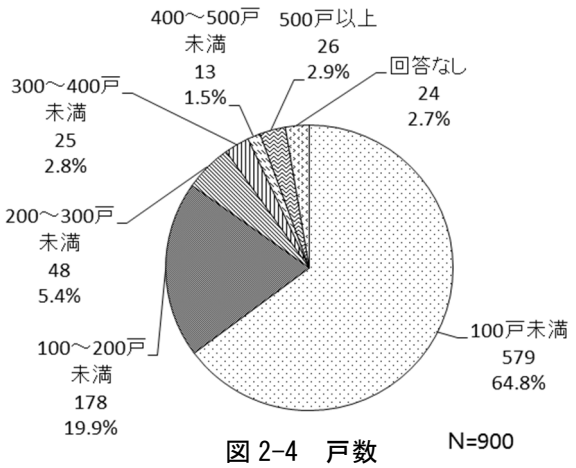


図 2-4　戸数

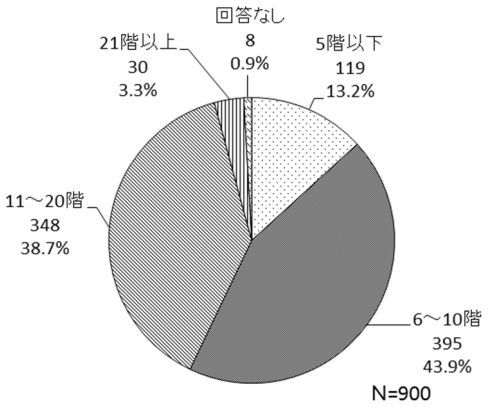


図 2-5　階数

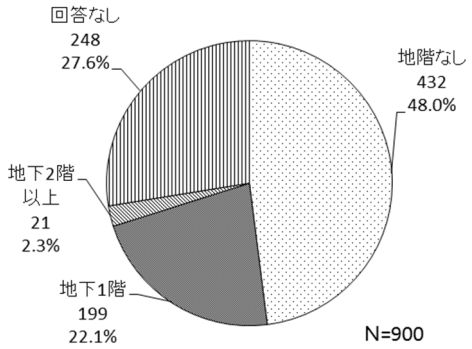


図 2-6　地下階の有無

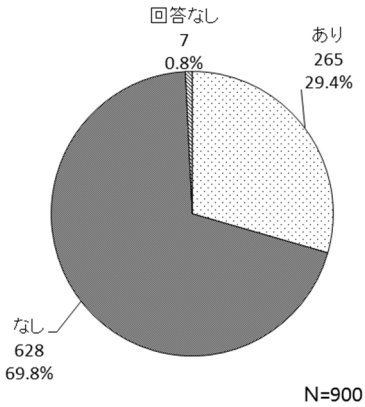


図 2-7　付属している店舗の有無

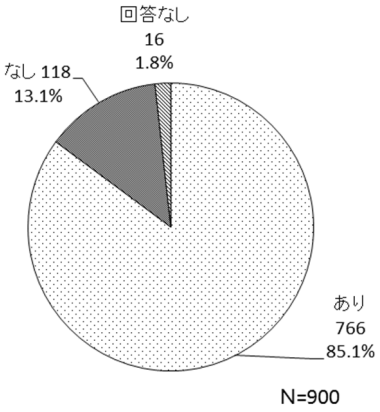


図 2-8　賃貸になっている住戸の有無

(2) 住民組織の有無

マンション内に管理組合とは別の住民組織があるかどうかを聞くと、「ある」が 53.6%、「ない」が 39.1%となっている。

なお、マンション管理組合は区分所有者の団体であり、賃貸として住んでいる居住者は管理組合には含まれない。この質問における住民組織には賃貸の住民を含む場合もあると思われる。

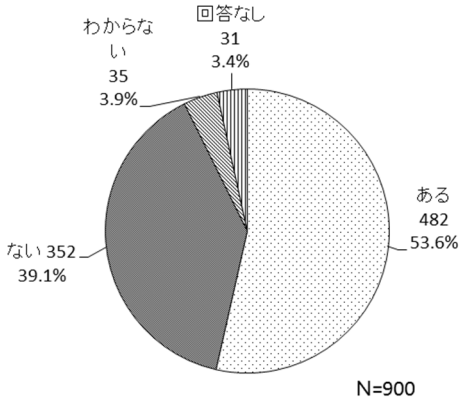


図 2-9　住民組織の有無

(3) 防火管理者の属性

消防法第 8 条では建物の防火管理を行う者「防火管理者」を定めてその旨を届けなければならない義務がある。建物の管理責任のある者が委嘱することになるが、本調査の対象となったマンションでは防火管理者として定められている者は「居住者」が 68.9%を占め、最も多かった。「管理員（管理人）」が 14.7%で 2 番目に多く、「居住者と管理員」が防火管理者になっているケースも見られた。

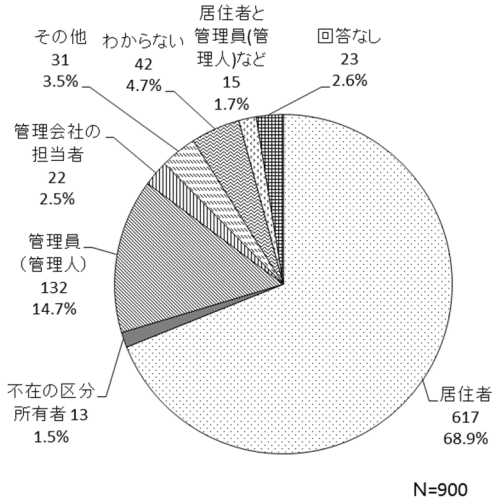


図 2-10　防火管理者の属性

(4) 地区内残留地区の指定

マンションの立地場所が地区内残留地区[4]かどうかについては、「わからない」が 53.0%を占めており、地域防災計画をはじめとする行政の計画や方針についてあまり知られていないことが判明した。

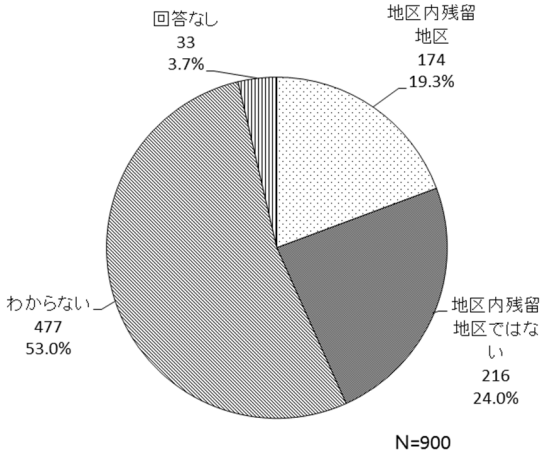


図 2-11　地区内残留地区の指定

[4] 地区内残留地区は、地区の不燃化が進んでおり、万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、広域的な避難を要しない区域。

1-2. 町内会

(1) 属性

対象となった町内会の規模や法人化の有無等、組織の属性については、以下の通りである。

・加入世帯数は 200 未満から 2,000 以上まで幅広く分布している。
・地域の人口に対する加入世帯率は「80～100%」が 30.1%を占めるが、「回答なし」が 32.3%を占めており、地域の世帯数を把握できていないことが多い。
・マンション世帯の加入数は「200 世帯未満」が 30.1%と最も多く、町内会の加入世帯数と比べるとマンションの加入世帯数は少ないところが多い。また、「回答なし」が 44.2%を占め、マンションについては状況を把握できていない様子がうかがえる。
・法人化については、地方自治法による「地縁による団体」として認可されているのは 29.7%であり、半数の 50.4%は法人格として認められていない任意団体である。

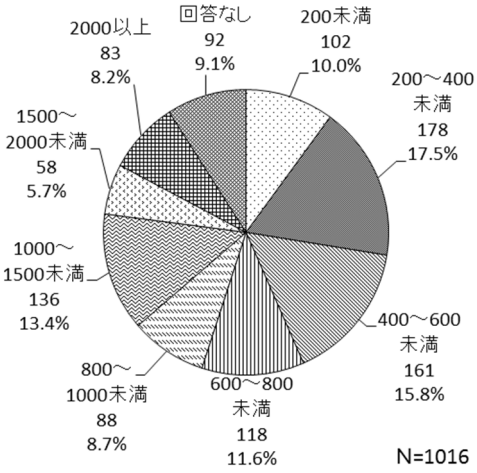


図 2-12　加入世帯数

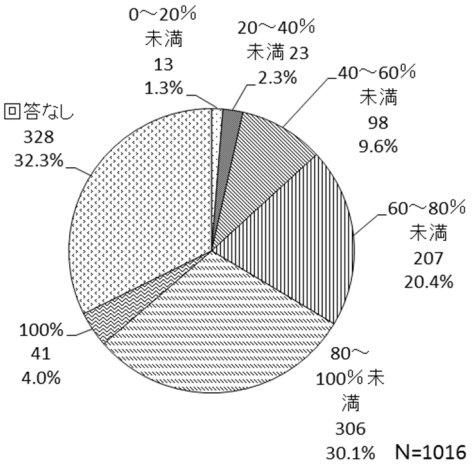


図 2-13　地域の人口に対する加入世帯率

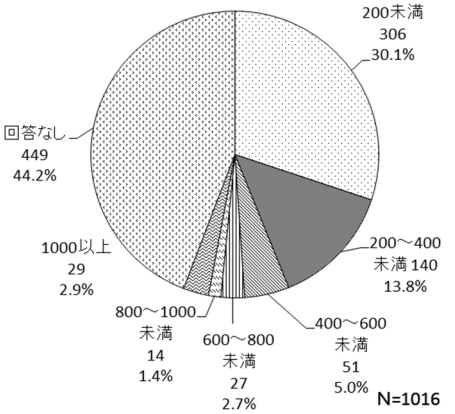


図 2-14　マンション加入世帯数

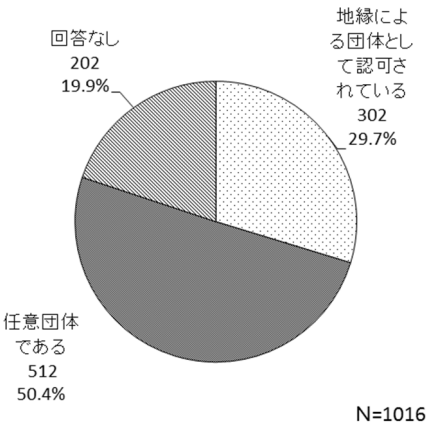


図 2-15　法人としての認可

【マンション管理組合、町内会の選定】

調査の対象となるマンション管理組合、町内会を含む地区については、以下の理由から東京都及びその周辺地区とし、その中からマンションの立地状況、調査協力への有無等、以下のフローに沿って対象の市区を選定した。

東京都及びその周辺地区選定の理由

①東京大都市圏ではマンションは、賃貸居住者も含めた場合、人口の約半数が居住する主要な住居形態となっている。

②内閣府及び東京都等による、首都直下地震の被害想定がある。

③東京都及びその周辺では、集約的都市居住がなされている全国の市街地のタイプが網羅されていると考えられる。

データによる地区の選定

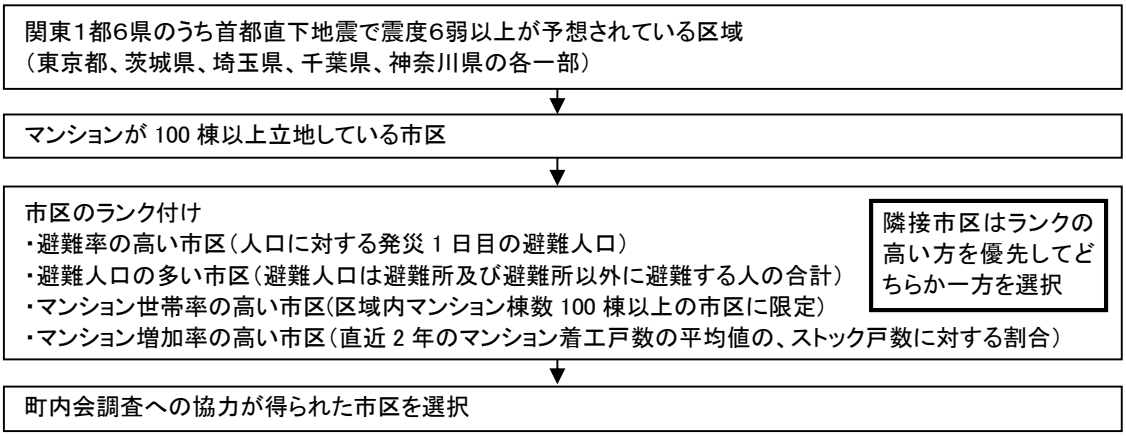


図 2-16　調査対象市区の選定フロー

調査対象市区は以下の 12 地区とし、調査票配布先となるマンションは、調査対象市区内に立地する 50 戸以上のマンションとした。ただし、世田谷区は戸数 30 戸以上 50 戸未満のマンションも配付対象とした。

アンケート調査票は、対象となったマンションの管理組合理事長と、そのマンション周辺地区の町内会長に郵送配布、郵送回収した。一部の町内会には自治体担当課から直接配布した。

表 2-1　調査結果の概況

	マンション管理組合			町内会		
対象自治体	マンション件数[5]	調査票配付数	回収数	町内会数	調査票配布数	回収数
千葉県市川市	401	135	47	117	32	21
東京都台東区	1,603	425	94	217	217	125
東京都墨田区	941	442	123	275	122	73
東京都江東区	1,156	357	80	205	161	95
東京都品川区	762	197	65	167	149	84
東京都大田区	2,342	960	184	167	167	105
東京都世田谷区	740	183	42	199	199	159
東京都荒川区	153	61	16	306	19	9
東京都東村山市	557	224	81	225	225	128
神奈川県横浜市中区	753	238	64	153	118	86
神奈川県横浜市港北区	503	216	59	138	106	62
神奈川県川崎市中原区	465	140	43	77	71	52
不明			2			17
		3,578	900	2,246	1,586	1,016

[5] 団地型マンション等で複数棟の場合でも管理組合がひとつの場合は 1 件と数えた。

2. 災害に対する考え方や取組の現状

2-1. 災害に対する意識

(1) 震災時に心配される災害・被害

管理組合に比べ、町内会の方が震災時の災害・被害について心配するとした回答の比率が総じて高い。町内会、管理組合双方が最も心配しているのが「大規模な火災の発生」であるが、管理組合と町内会で回答の比率の乖離が最も大きな項目でもある。これは建物の構造が異なることに起因していることが推測される。

一方で、「浸水による被害」については、高層建物であるマンションの方が浸水から避難しやすいことから管理組合と町内会とで回答の比率が異なることが予想されたが、結果にはほとんど差が見られなかった。

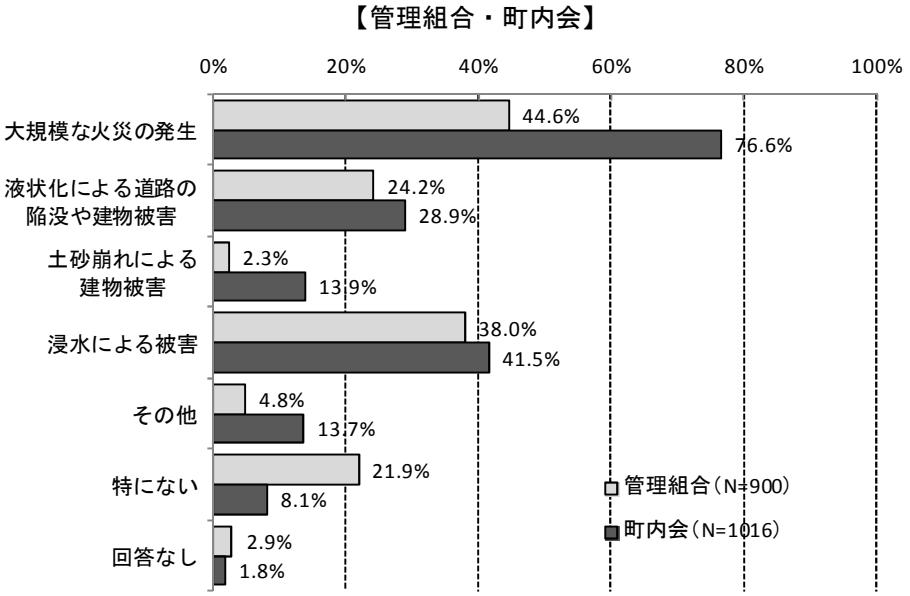


図 2-17　震災時に心配される災害・被害（複数回答）

(2) 災害により発生することが危惧されること

管理組合では、「マンションの配管や設備の被害」を挙げる回答の比率が最も高い。町内会では「停電や水道・ガス等の停止に伴う日常生活の影響」を挙げる回答の比率が最も高い。「水や食料、トイレ等の不足による生活への影響」については双方が高い比率の回答となっている。一方、「けが人や急病人の発生」や「一次避難地[6]までの移動が困難な人の発生」については町内会の方が管理組合よりも心配している率が高い。

震災時に心配される災害・被害と災害により発生することが危惧されることとのクロス集計を行ったところ、被害想定にかかわらず、マンション管理組合はマンションの施設、設備の被害による事故や生活への支障を危惧しており、町内会はライフラインの断絶や生活物資等の不足による生活への影響を危惧しており、災害の種類による具体的な被害をイメージできていないことが推測される。

---

[6] 災害が発生したときに安全を確保するために一時的に避難する場所。公園や団地など延焼の危険性の少ない一定の広さのある場所が指定される。

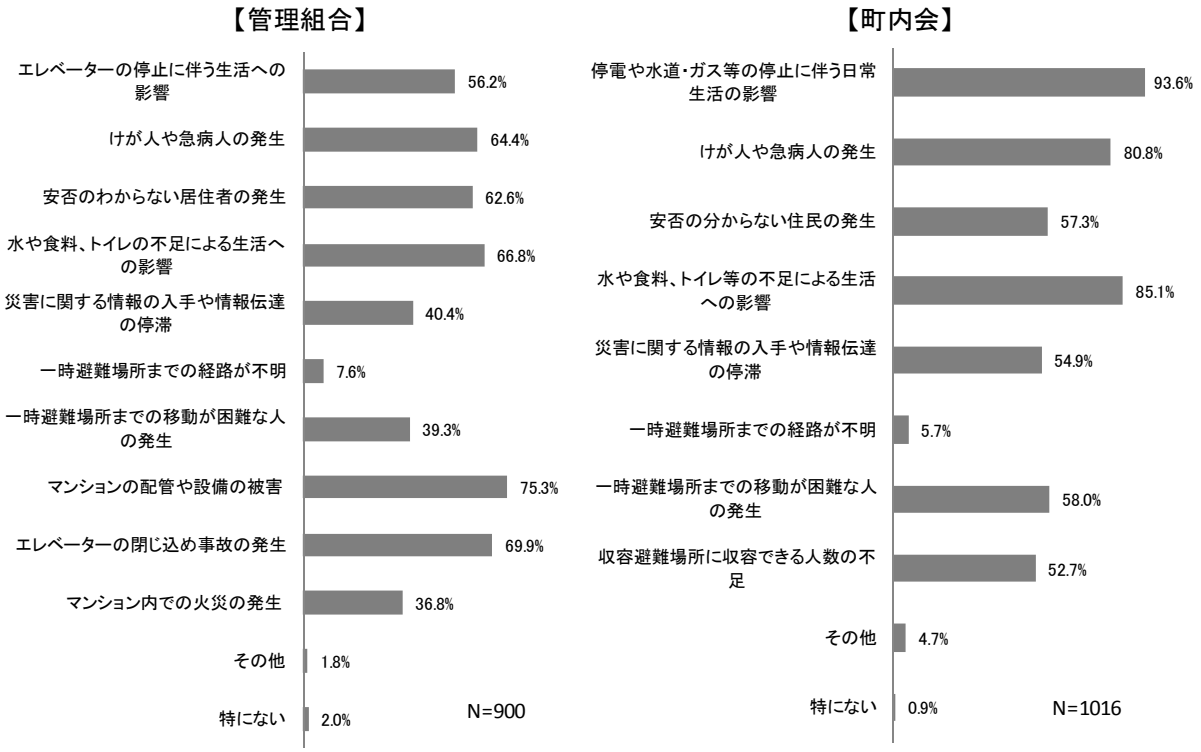


図 2-18　災害により発生することが危惧されること（複数回答）

表 2-2　震災時に心配される災害・被害　×　災害による発生が危惧されること（管理組合）

	エレベーターの停止に伴う生活への影響	けが人や急病人の発生	安否のわからない居住者の発生	水や食料、トイレの不足による生活への影響	災害に関する情報の入手や情報伝達の停滞	一時避難場所*までの経路が不明	一時避難場所*までの移動が困難な人の発生	マンションの配管や設備の被害	エレベーターの閉じ込め事故の発生	マンション内での火災の発生	その他	特にない	回答なし	有効回答
大規模な火災の発生	279	312	262	295	190	41	199	343	322	349	8	3	0	410
	68.0%	76.1%	63.9%	72.0%	46.3%	10.0%	48.5%	83.7%	78.5%	85.1%	2.0%	0.7%	0.0%	
液状化による道路の陥没や建物被害	157	160	143	168	106	21	99	179	170	166	2	3	1	221
	71.0%	72.4%	64.7%	76.0%	48.0%	9.5%	44.8%	81.0%	76.9%	75.1%	0.9%	1.4%	0.5%	
土砂崩れによる建物被害	13	15	9	17	9	2	9	18	17	17	0	0	0	22
	59.1%	68.2%	40.9%	77.3%	40.9%	9.1%	40.9%	81.8%	77.3%	77.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
浸水による被害	252	252	229	253	163	29	149	283	261	256	6	2	2	349
	72.2%	72.2%	65.6%	72.5%	46.7%	8.3%	42.7%	81.1%	74.8%	73.4%	1.7%	0.6%	0.6%	

表 2-3　震災時に心配される災害・被害　×　災害による発生が危惧されること（町内会）

	停電や水道・ガス等の停止に伴う日常生活の影響	けが人や急病人の発生	安否の分からない住民の発生	水や食料、トイレ等の不足による生活への影響	災害に関する情報の入手や情報伝達の停滞	一時避難場所までの経路が不明	一時避難場所までの移動が困難な人の発生	収容避難場所に収容できる人数の不足	その他	特にない	回答なし	有効回答
大規模な火災の発生	752	668	490	683	464	51	489	445	40	1	2	777
	96.8%	86.0%	63.1%	87.9%	59.7%	6.6%	62.9%	57.3%	5.1%	0.1%	0.3%	
液状化による道路の陥没や建物被害	286	260	189	269	192	27	195	181	15	1	0	294
	97.6%	88.7%	64.5%	91.8%	65.5%	9.2%	66.6%	61.8%	5.1%	0.3%	0.0%	
土砂崩れによる建物被害	139	128	106	124	94	15	102	88	8	0	0	141
	98.6%	90.8%	75.2%	87.9%	66.7%	10.6%	72.3%	62.4%	5.7%	0.0%	0.0%	
浸水による被害	408	358	268	376	270	21	281	249	18	2	1	422
	96.5%	84.6%	63.4%	88.9%	63.8%	5.0%	66.4%	58.9%	4.3%	0.5%	0.2%	
その他	131	127	92	130	84	12	92	76	22	1	0	139
	93.6%	90.7%	65.7%	92.9%	60.0%	8.6%	65.7%	54.3%	15.7%	0.7%	0.0%	

2-2. 災害に対する備え

(1) 自主防災組織の設立

管理組合で、自主防災組織や独自の防災組織があるのは約２割であり、組織はないが防災担当を決めているところが 27.9%となっている。マンションの戸数規模別でみると、戸数規模が大きくなるほど「災害対策基本法に基づく自主防災組織がある」「マンション独自の防災組織がある」のいずれかの回答の比率が高くなる。

一方で町内会においては 77.3%が「(自主防災組織が) ある」となっているが、これは自治体から地域防災組織をつくるよう勧められていることが背景にあると考えられる。

【管理組合】

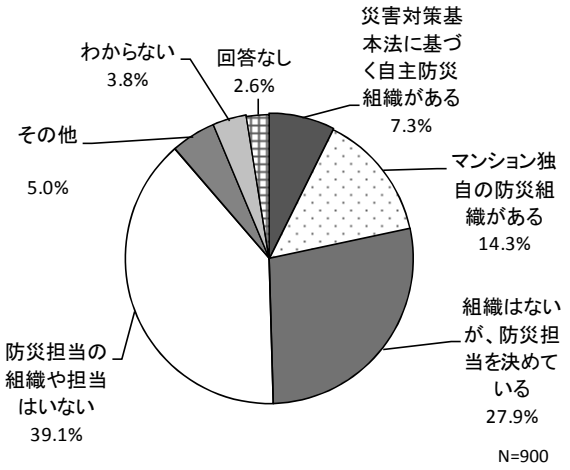


図 2-19　防災組織の有無

【町内会】

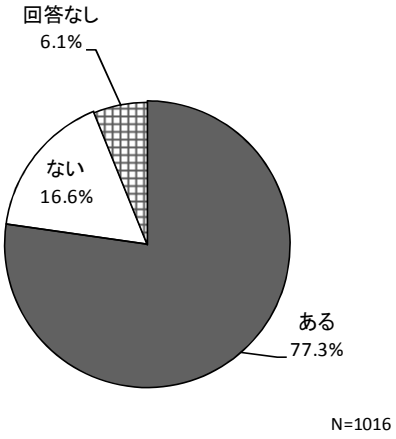


図 2-20　自主防災組織の有無

表 2-4　マンションの戸数規模×自主防災組織の有無（管理組合）

	災害対策基本法に基づく自主防災組織がある	マンション独自の防災組織がある	組織はないが、防災担当を決めている	防災担当の組織や担当はいない	その他	わからない	回答なし	有効回答数
50戸未満	2	5	28	59	4	8	5	111
	1.8%	4.5%	25.2%	53.2%	3.6%	7.2%	4.5%	
50から100戸未満	16	33	131	227	28	21	12	468
	3.4%	7.1%	28.0%	48.5%	6.0%	4.5%	2.6%	
100から200戸未満	18	45	60	41	7	4	3	178
	10.1%	25.3%	33.7%	23.0%	3.9%	2.2%	1.7%	
200戸以上	28	44	26	11	6	1	1	117
	23.9%	37.6%	22.2%	9.4%	5.1%	0.9%	0.9%	

(2) 現在行っている防災への取組

防災への取組は町内会の方が総じて活発である。個別の取組をみると、町内会・管理組合ともに防災訓練への参加が最も多い。管理組合においては防災訓練の方法として「町内会の防災訓練への参加」としているところが 33.2%であり、独自の防災訓練は 40.0%となっている。要援護者の把握については、町内会は半数が把握しているが、管理組合は把握しているとの回答は２割に満たない。また、備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄を行っているとの回答は、町内会では 23.5%であるが管理組合では 19.6%と低い。

マンションの戸数規模別でみると、概ね戸数規模が大きくなるほど防災への取組を行っている管理組合の比率が高いが、50 戸未満のマンション（世田谷区のみが対象）では、居住者に対する防災関連情報の周知と防災マニュアルの作成等については、50～100 戸規模よりも取り組んでいる比率が高い。

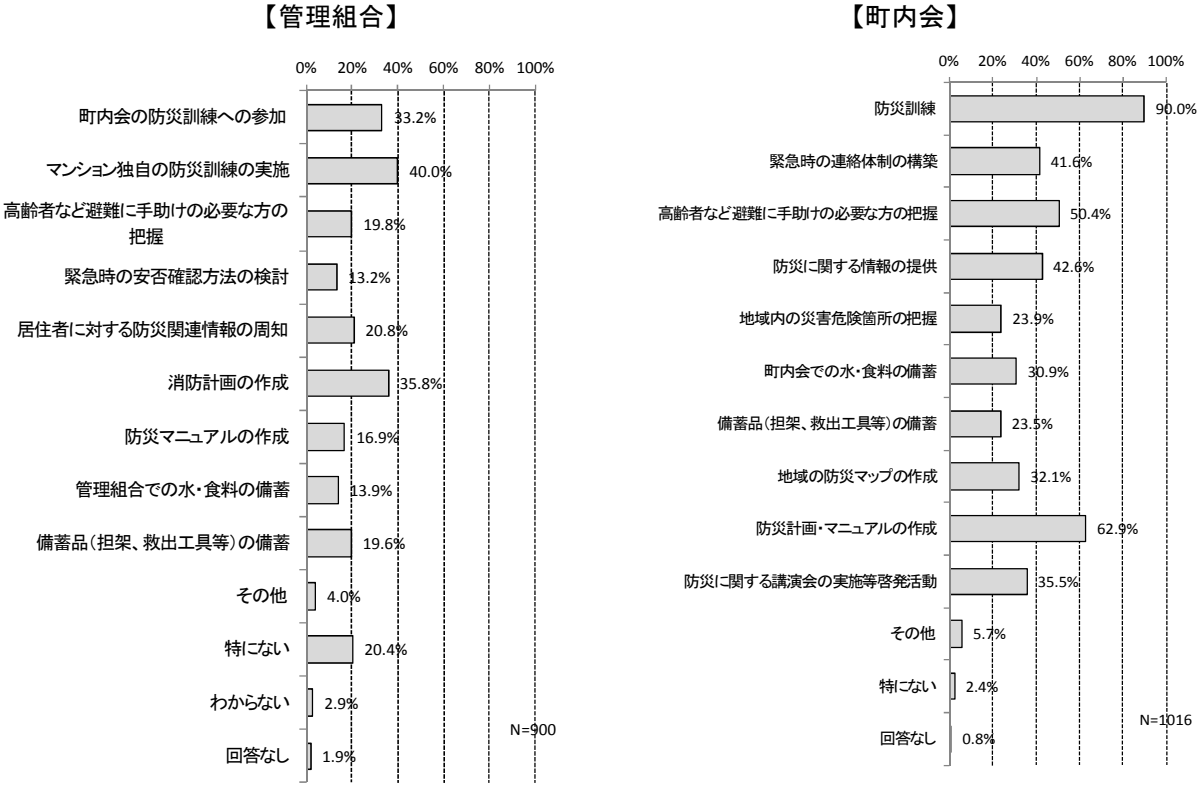


図 2-21　防災への取組（複数回答）

表 2-5　マンションの戸数規模×防災への取組（管理組合）

	町会の防災訓練への参加	マンション独自の防災訓練の実施	高齢者など避難に手助けの必要な方の把握	緊急時の安否確認方法の検討	居住者に対する防災関連情報の周知	消防計画の作成	防災マニュアルの作成	管理組合での水・食料の備蓄	防災備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄	その他	特にない	わからない	回答なし	有効回答数
50戸未満	19	22	11	7	21	23	15	0	0	0	0	1	1	111
	17.1%	19.8%	9.9%	6.3%	18.9%	20.7%	13.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.9%	0.9%	
50から100戸未満	145	144	70	37	68	154	48	41	51	18	108	18	13	468
	31.0%	30.8%	15.0%	7.9%	14.5%	32.9%	10.3%	8.8%	10.9%	3.8%	23.1%	3.8%	2.8%	
100から200戸未満	64	95	41	32	47	75	34	33	48	9	23	1	1	178
	36.0%	53.4%	23.0%	18.0%	26.4%	42.1%	19.1%	18.5%	27.0%	5.1%	12.9%	0.6%	0.6%	
200戸以上	63	91	55	42	48	68	52	42	70	6	6	0	1	117
	53.8%	77.8%	47.0%	35.9%	41.0%	58.1%	44.4%	35.9%	59.8%	5.1%	5.1%	0.0%	0.9%	

(3) 個別の取組状況

①名簿の整備

災害時の安否確認を行うときに必要となる名簿の整備状況について、管理組合においては同居家族まで含む居住者の名簿があるところが 57.6%と半数を超え、少なくとも世帯主の名簿はあるという回答まで含めると約９割となる。町内会では居住者もしくは世帯主の名簿があるとしているのは 70.4%であり、管理組合よりはやや低いが、双方ともに住民の情報はある程度把握している。

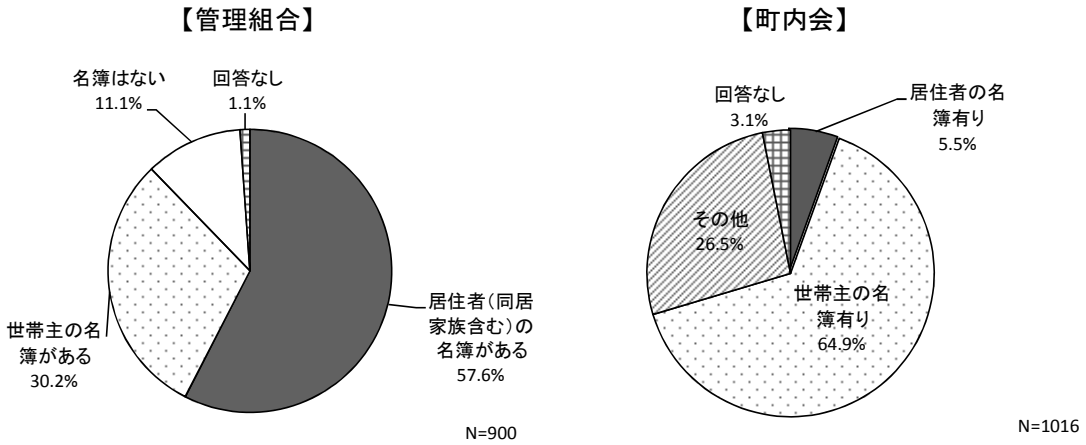


図 2-22　名簿の整備状況

管理組合の名簿に記載されている内容は、「氏名」は 95.9%とほとんどのマンションで記載され、「緊急時連絡先」は 71.1%となっている。「災害時に援護の必要性の有無」を記載しているのは 13.5%であり、災害時要援護者への対応は今後の課題になっている。

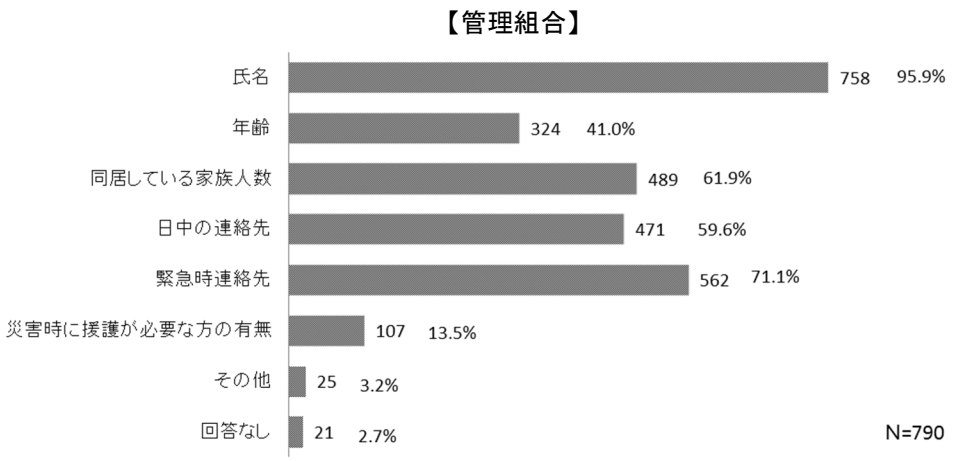


図 2-23　名簿に記載されている内容

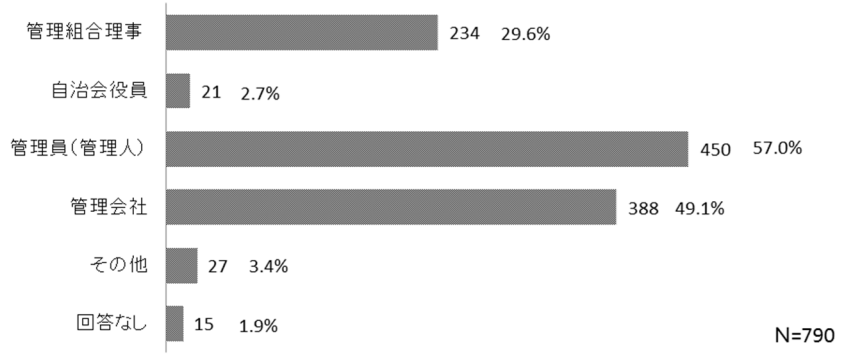


図 2-24　名簿の管理者

②備蓄倉庫の整備

町内会の備蓄倉庫[7]の整備については、「専用の備蓄倉庫を持っている」が 35.0%で最も多く、次いで「普通の倉庫に備蓄品も保管している」が 32.0%、「倉庫はない」が 22.3%となっている。備蓄専用の倉庫が確保できている町内会は少なく、町内会の備品と一緒に防災用品を保管しているケースが多いことがうかがえる。倉庫がない町内会が 2 割以上あることから、備蓄品の保管施設の確保がネックになっているところがあることが分かった。

【町内会】

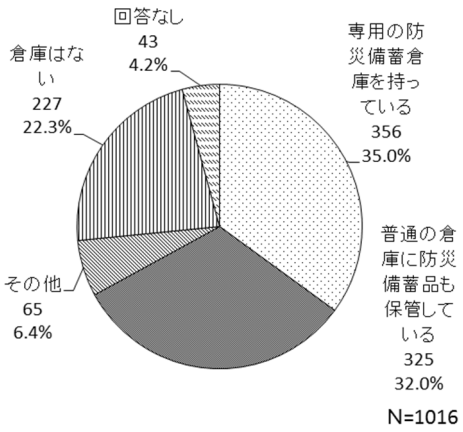


図 2-25　備蓄倉庫の有無

備蓄倉庫の鍵の保管方法としては、「役員等が保管している」が 64.0%で最も多く、次いで「倉庫の施錠担当者が決まっている」が 20.0%、「鍵をわかりやすい場所に保管しいて、誰でも解錠できる」が 12.9%となっている。

備蓄品は発災時に混乱なく使用できるよう予め責任者を定めておくことが望ましいが、解錠できる人が明らかになっていることが確認できた。

【町内会】

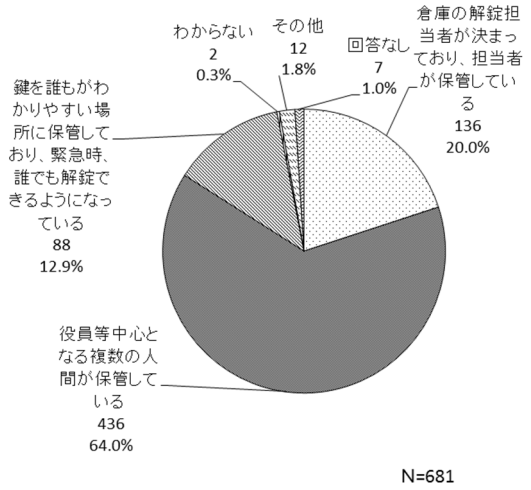


図 2-26　備蓄倉庫の鍵の保管方法

[7] ここで言う防災備蓄倉庫とは、「マンションの共用部分にある倉庫で、災害時の応急対策に必要な資材、機材などを保管するための倉庫。防災倉庫。」としている。

③備蓄品の整備

「毛布」を除いては、町内会の方が管理組合よりも備蓄品として用意している比率が高い。備蓄品を用意していないと回答した管理組合は過半を占める。

マンションの戸数規模別でみると、どの品目についても概ね戸数規模が大きい程、備蓄品を用意している比率が高い。ただし、水、医薬品、簡易トイレ、救出用工具については、戸数が 50～100 戸未満のマンションにおいて用意している比率が高い。

町内会においては、救出用工具やテント、ラジオ等の備品も多く用意されている。地域毎に備蓄の状況は異なり、例えば救出用工具については、品川区、墨田区、世田谷区が多く東村山市や横浜市港北区では低い。

「その他」の具体的な品目は、共通してあげられているのは、ヘルメット、カセット式コンロ、かまど、拡声器、トランシーバー、投光器、ガソリンランプ、救急箱、車いす、ストレッチャー、AED、エレベーター内防災キャビネット等があげられ、管理組合では、選択肢にはなかった担架、リヤカーがあげられていた。

町内会や管理組合へのヒアリングでは、特にリヤカーや担架、拡声器等は東日本大震災の時にも、物資や機材の運搬やけが人の移動、人の誘導や案内等にとても役に立ったとの話があった。また車いすは、高齢化が進んでいる中、日常生活でも便利な備品として活用されているとのことであった。

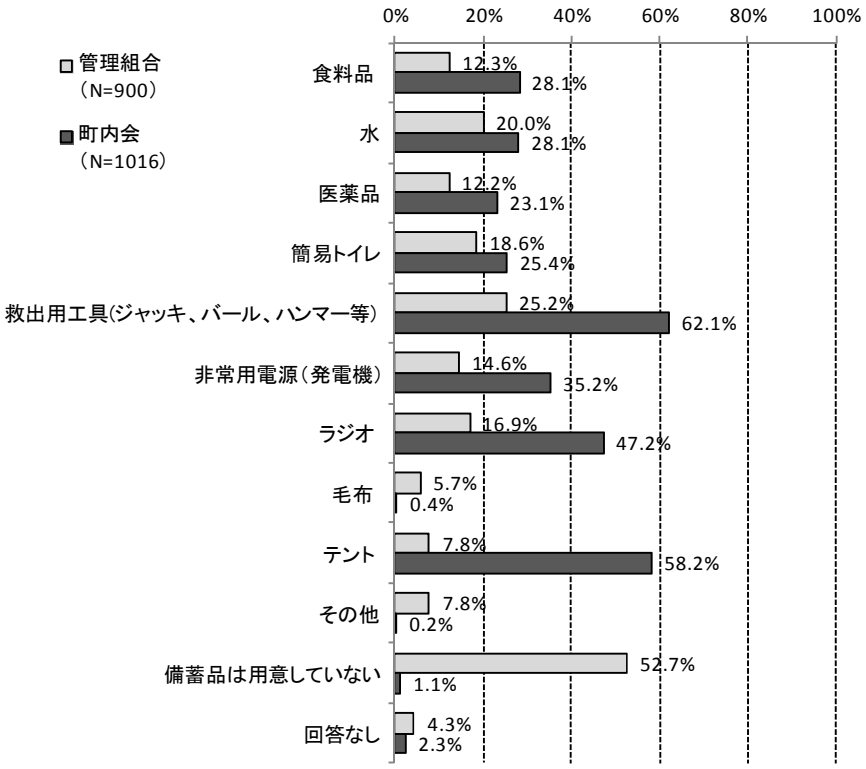


図 2-27　用意している備蓄品の種類（複数回答）

表 2-6　マンションの戸数規模×用意している備蓄品の種類（管理組合）

	食料品	水	医薬品	簡易トイレ	救出用工具(ジャッキ、バール、ハンマー等)	非常用電源(発電機)	ラジオ	毛布	テント	その他	備蓄品は用意していない	回答なし	有効回答数
50戸未満	7	13	7	14	10	6	10	0	0	0	0	8	111
	6.3%	11.7%	6.3%	12.6%	9.0%	5.4%	9.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.2%	
50から100戸未満	35	66	37	57	77	26	47	11	14	29	286	24	468
	7.5%	14.1%	7.9%	12.2%	16.5%	5.6%	10.0%	2.4%	3.0%	6.2%	61.1%	5.1%	
100から200戸未満	29	47	28	45	65	41	40	16	16	17	76	4	178
	16.3%	26.4%	15.7%	25.3%	36.5%	23.0%	22.5%	9.0%	9.0%	9.6%	42.7%	2.2%	
200戸以上	38	52	37	49	73	57	54	19	37	17	21	1	117
	32.5%	44.4%	31.6%	41.9%	62.4%	48.7%	46.2%	16.2%	31.6%	14.5%	17.9%	0.9%	

表 2-7　町内会が所在する自治体×用意している備蓄品の種類（町内会）

	食料品	水	医薬品	簡易トイレ	救出用工具	担架や台車	テント	ポンプ	非常用電源	ラジオ	毛布	その他	備蓄品は用意していない	回答なし	有効回答数
市川市	21	26	14	22	83	53	53	7	75	62	6	5	18	7	128
	16.4%	20.3%	10.9%	17.2%	64.8%	41.4%	41.4%	5.5%	58.6%	48.4%	4.7%	3.9%	14.1%	5.5%	
台東区	29	36	44	46	92	82	75	14	32	74	15	13	16	4	159
	18.2%	22.6%	27.7%	28.9%	57.9%	51.6%	47.2%	8.8%	20.1%	46.5%	9.4%	8.2%	10.1%	2.5%	
墨田区	38	29	14	20	66	52	48	9	20	59	5	5	3	3	84
	45.2%	34.5%	16.7%	23.8%	78.6%	61.9%	57.1%	10.7%	23.8%	70.2%	6.0%	6.0%	3.6%	3.6%	
江東区	11	14	16	6	45	32	44	21	15	25	4	2	8	1	73
	15.1%	19.2%	21.9%	8.2%	61.6%	43.8%	60.3%	28.8%	20.5%	34.2%	5.5%	2.7%	11.0%	1.4%	
品川区	29	23	20	23	77	48	62	48	25	57	9	8	2	2	95
	30.5%	24.2%	21.1%	24.2%	81.1%	50.5%	65.3%	50.5%	26.3%	60.0%	9.5%	8.4%	2.1%	2.1%	
大田区	20	25	24	17	79	70	95	69	63	52	21	6	6	3	125
	16.0%	20.0%	19.2%	13.6%	63.2%	56.0%	76.0%	55.2%	50.4%	41.6%	16.8%	4.8%	4.8%	2.4%	
世田谷区	45	35	28	34	74	53	64	63	44	42	10	13	3	1	105
	42.9%	33.3%	26.7%	32.4%	70.5%	50.5%	61.0%	60.0%	41.9%	40.0%	9.5%	12.4%	2.9%	1.0%	
荒川区	4	4	3	3	12	15	14	14	7	10	1	1	1	0	21
	19.0%	19.0%	14.3%	14.3%	57.1%	71.4%	66.7%	66.7%	33.3%	47.6%	4.8%	4.8%	4.8%	0.0%	
東村山市	1	2	0	2	3	2	3	2	3	1	0	0	4	0	9
	11.1%	22.2%	0.0%	22.2%	33.3%	22.2%	33.3%	22.2%	33.3%	11.1%	0.0%	0.0%	44.4%	0.0%	
横浜市中区	33	39	23	28	25	20	28	1	25	37	19	6	4	0	62
	53.2%	62.9%	37.1%	45.2%	40.3%	32.3%	45.2%	1.6%	40.3%	59.7%	30.6%	9.7%	6.5%	0.0%	
横浜市港北区	46	44	31	43	35	39	65	3	26	38	25	13	7	1	86
	53.5%	51.2%	36.0%	50.0%	40.7%	45.3%	75.6%	3.5%	30.2%	44.2%	29.1%	15.1%	8.1%	1.2%	
川崎市中原区	4	3	16	9	30	27	36	5	18	18	6	6	3	0	52
	7.7%	5.8%	30.8%	17.3%	57.7%	51.9%	69.2%	9.6%	34.6%	34.6%	11.5%	11.5%	5.8%	0.0%	

「食料品」、「水」、「簡易トイレ」等の備蓄品について、３日間以上生活できる量を確保している管理組合、町内会はともに少なく、特に町内会は概ね１割以下と、十分な量が確保されていないことがうかがえる。

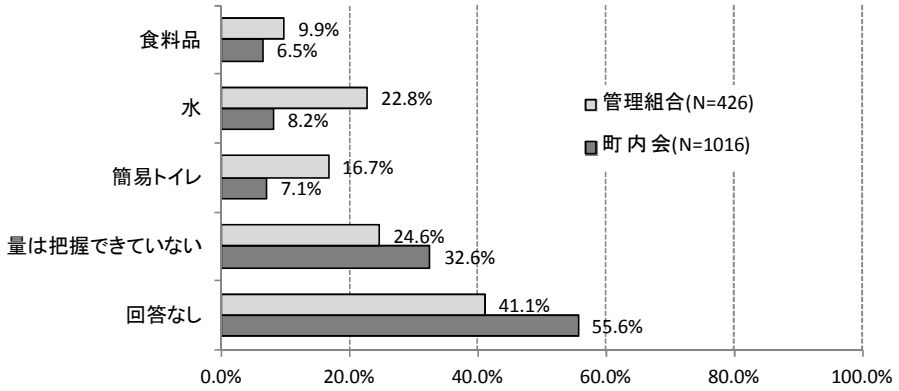


図 2-28　３日分以上の備蓄のある備蓄品

④防災に関する情報の提供

マンションの災害時の一次避難地（あるいは被災時に避難せず残留すること）の掲示については、「掲示板等で住民に分かりやすく掲示している」は 23.8%、「掲示していない」が 67.8%で、多くのマンションで掲示による情報提供はされていないことが分かった。

また、災害時の一次避難地等を「書面で住民全員に各戸配付する等により周知している」のは 28.0%に留まり、「周知していない」が 60.7%を占めていた。管理組合として情報周知に取り組まれていないことが分かった。

ハザードマップの掲示により周知については、「掲示している」は 11.4%に留まり、「掲示していない」が 80.7%を占めている。「書面により周知している」は 15.6%に留まり、「周知していない」が 71.0%を占めている。

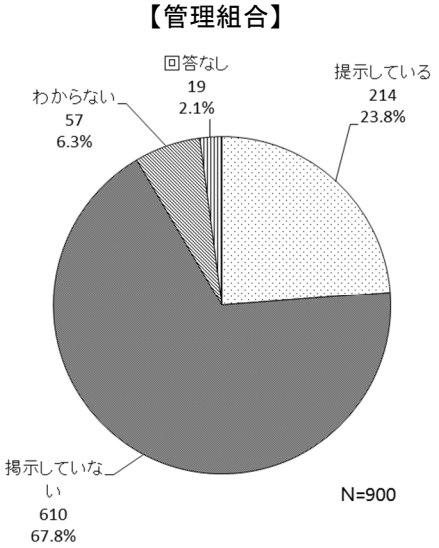


図 2-29　一次避難地の掲示

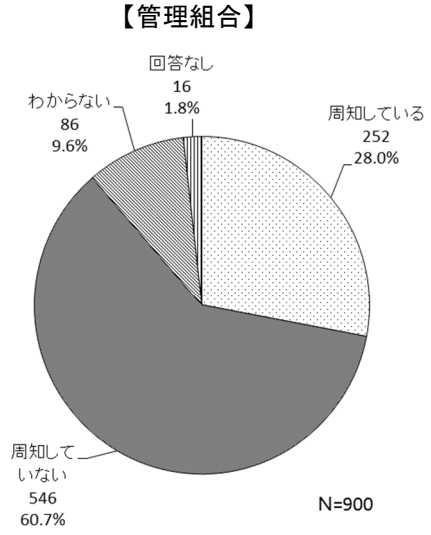


図 2-30　一次避難地等の書面による周知

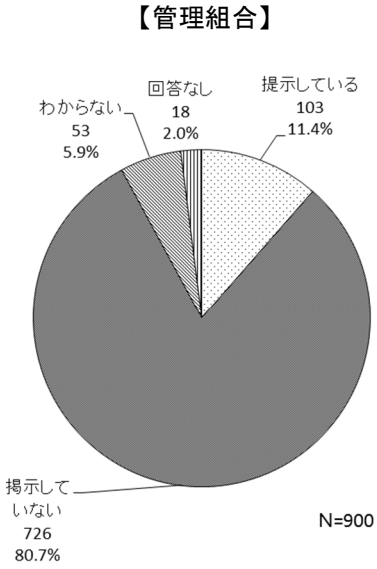


図 2-31　ハザートマップの掲示

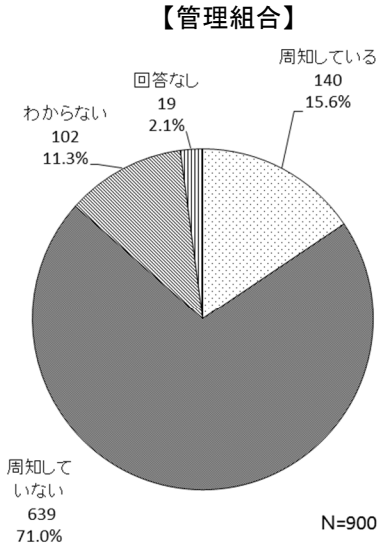


図 2-32　ハザードマップの書面による周知

⑤発災時の対応ルールの整備

マンションの防災マニュアル等に発災時の意思決定のルールが定められているのは 25.1%、定められていないが 73.8%となっており、発災後の初動期の取組が課題といえる。

意志決定のルールが定められている管理組合（226 件：25.1%）では、災害時の避難や応急対応等の意思決定は、「理事長」が 77.9%で最も多く、次いで「理事以外の防火管理者」が 42.0%となっている。さらに、現状のルールについては、「概ね十分であるが、一部未検討部分がある」が 40.7%、「未検討部分が多い」が 27.9%となっている。検討課題があることを認識している管理組合が 7 割を占めている。

意思決定のルールが定められていない管理組合（664 件：73.8%）では、今後、発災時の対応ルールは「必要だと思う」が 71.8%、「不要だと思う」は 7.2%となっている。

【管理組合】

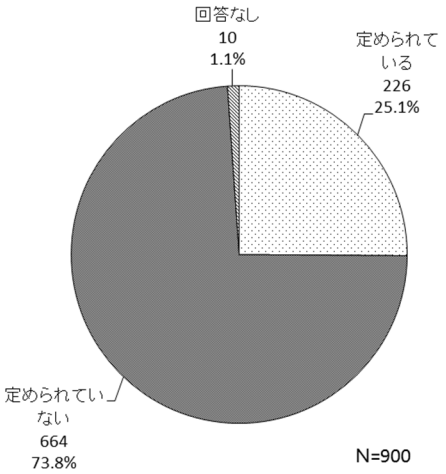


図 2-33　発災時の意思決定のルールの有無

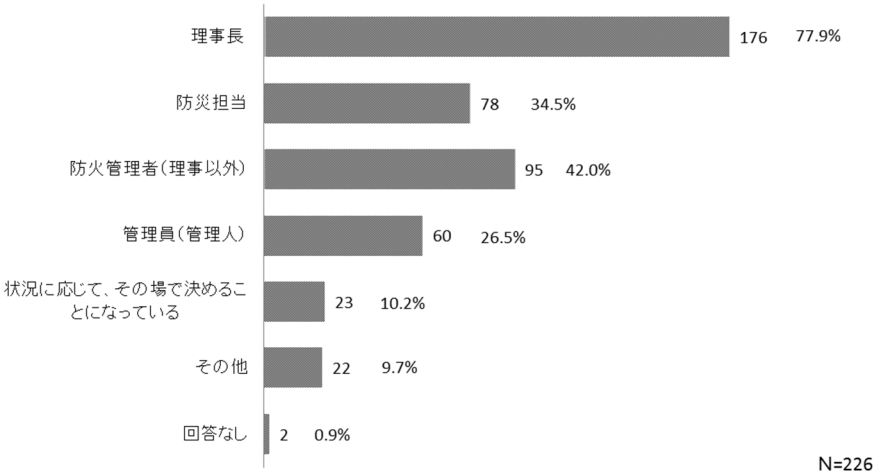


図 2-34　災害時の意思決定者

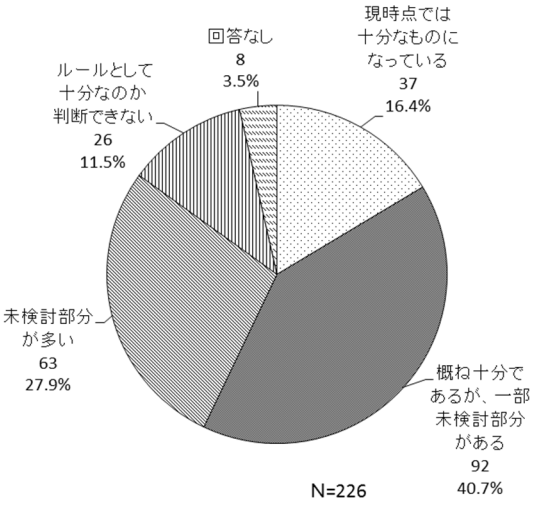


図 2-35　現状のルールについての評価

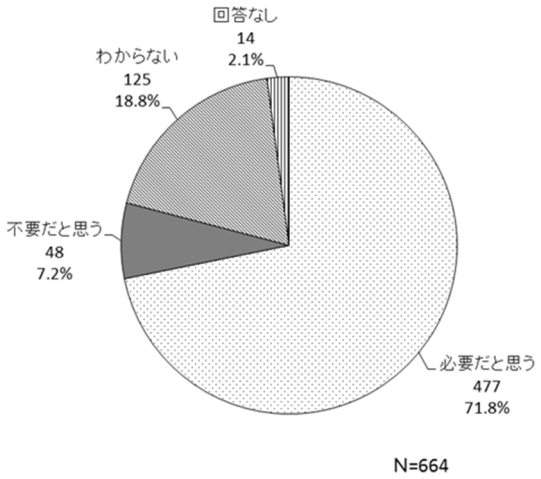
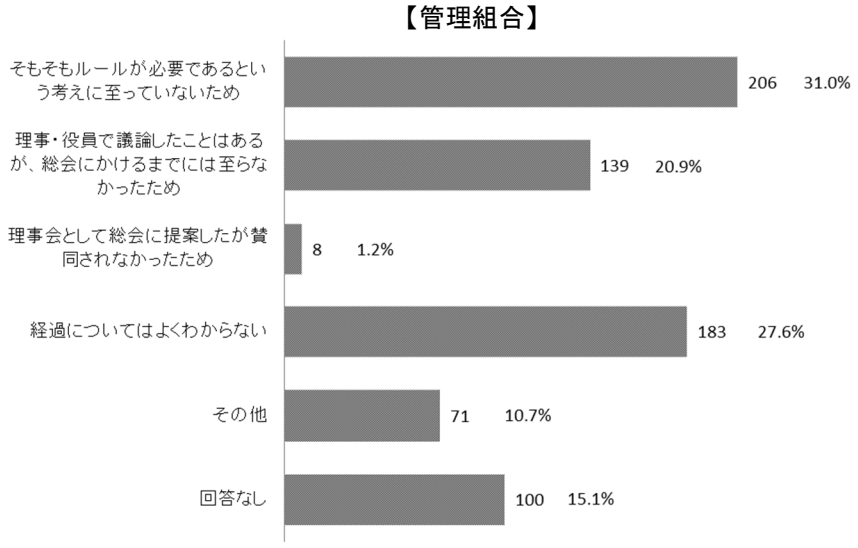


図 2-36　ルールが定められていない場合の今後の意向

意思決定のルールが定められていない管理組合（664 件：73.8%）では、これまでルールが作られなかった理由は、「そもそもルールが必要であるという考えに至っていないため」が 31.0%で最も多く、次いで、「経過についてはよくわからない」が 27.6%、「理事・役員で議論したことはあるが、総会にかけるまでに至らなかったため」が 20.9%となっている。

「その他」が 10.7%あるが、具体的な内容は、現在策定中、検討時間がなかった、危機感がなかった、賃貸が多いため管理組合の中での意思疎通が難しい等がある。



その他の内容（主なもの）
- 現在ルール策定中。検討中。
- 理事が一年ごとに交代するため検討する時間が無い。
- 意思疎通を図るのが困難なため。
- これまで防災に対する危機感が無かったため。
- 70%近くが賃借人の入居で、大多数が外国籍の住民。意志疎通不可。
- 賃貸を主とした所有者不在型マンションのため、意思決定ができない。
- 耐震性を考慮して作られたマンションのため危機感が弱い。
- 必要ない。自身の命が優先されるため。
- 新しいマンションなので現在検討中。
- 定めても徹底することが困難。
- 担当役員になりたい方がいないため。
- 居住者一人一人の責任と判断において対応すべきと考えられるため。
- 夜間居住者はほとんどいないためルールを定めても実効性がない。

図 2-37　ルールが作られていない理由

(4) 災害時に活用できると思われる施設や設備

管理組合に対し災害時に活用できると思われる施設や設備について聞いたところ、回答の中で多いのは、集会室等の共用室や、屋内・外のスペースといった共用空間であった。防災センターとの回答も約１割程度あった。備蓄倉庫としているのは約４分の１であった。

マンションの戸数規模別でみると、どの防災設備も、概ね規模が大きいほど、災害時に活用できると思われると考える率が高い傾向が見られる。

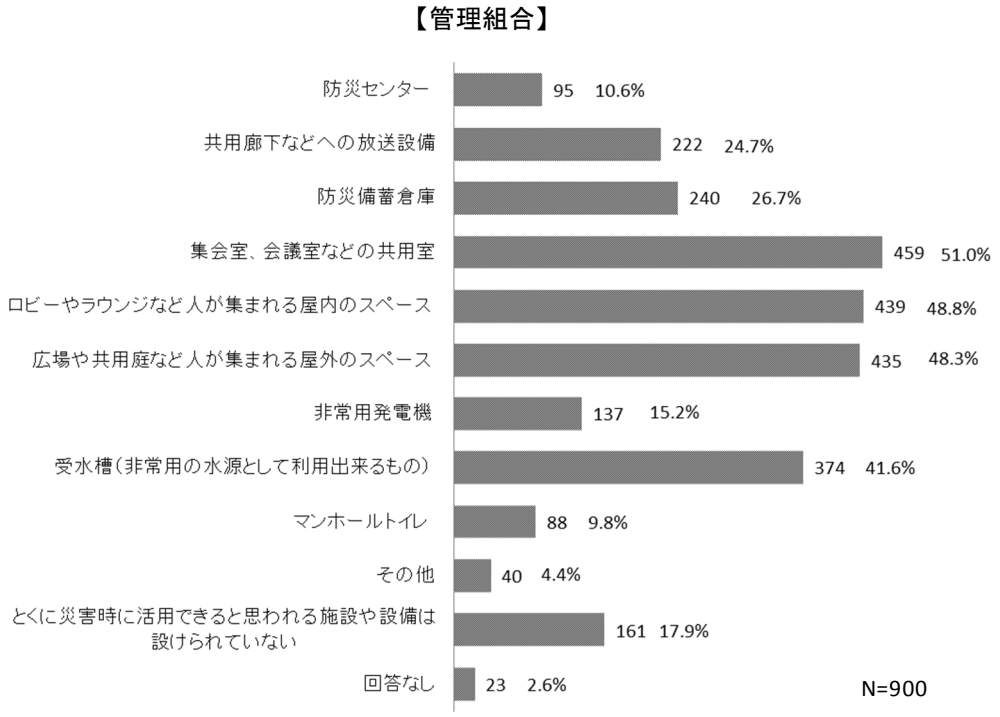


図 2-38　災害時に活用できると思われる施設や設備（複数回答）

表 2-8　マンションの戸数規模×災害時に活用できると思われる施設や設備（管理組合）

	防災センター	共用廊下などへの放送設備	防災備蓄倉庫	集会室、会議室などの共用室	ロビーやラウンジなど人が集まれる屋内のスペース	広場や共用庭など人が集まれる屋外のスペース	非常用発電機	受水槽（非常用の水源として利用出来るもの）	マンホールトイレ	その他	とくに災害時に活用できると思われる施設や設備は設けられていない	回答なし	有効回答数
50戸未満	3	8	9	12	37	44	4	33	4	3	39	5	111
	2.7%	7.2%	8.1%	10.8%	33.3%	39.6%	3.6%	29.7%	3.6%	2.7%	35.1%	4.5%	
50から100戸未満	15	74	85	202	205	170	26	165	29	17	102	15	468
	3.2%	15.8%	18.2%	43.2%	43.8%	36.3%	5.6%	35.3%	6.2%	3.6%	21.8%	3.2%	
100から200戸未満	22	61	63	129	101	111	41	87	26	10	14	1	178
	12.4%	34.3%	35.4%	72.5%	56.7%	62.4%	23.0%	48.9%	14.6%	5.6%	7.9%	0.6%	
200戸以上	54	72	81	107	87	103	65	79	29	10	2	0	117
	46.2%	61.5%	69.2%	91.5%	74.4%	88.0%	55.6%	67.5%	24.8%	8.5%	1.7%	0.0%	

3. マンションと地域との連携による防災力強化に関する意識や取組

3-1. マンションと地域の交流の現状（町内会活動への参加等）

(1) 町内会活動の情報提供

町内会のマンションに対する町内会活動等の情報提供については、「町内会の行事やイベント等全般の情報を提供している」が 69.6%で最も多く、次いで「行政からの情報を提供している」が 57.5%、「町内会の役員会等の開催案内を情報提供している」が 35.4%となっている。

一方、情報提供を行っている町内会のうち、情報提供の対象としているマンションは、「町内会に加入している住民のいるマンション」が 80.1%、「加入の有無に関らず域内にある全てのマンション」が 15.7%となっており、日常的にコミュニケーションの機会のないマンションについては情報提供がされてないことかうかがえる。

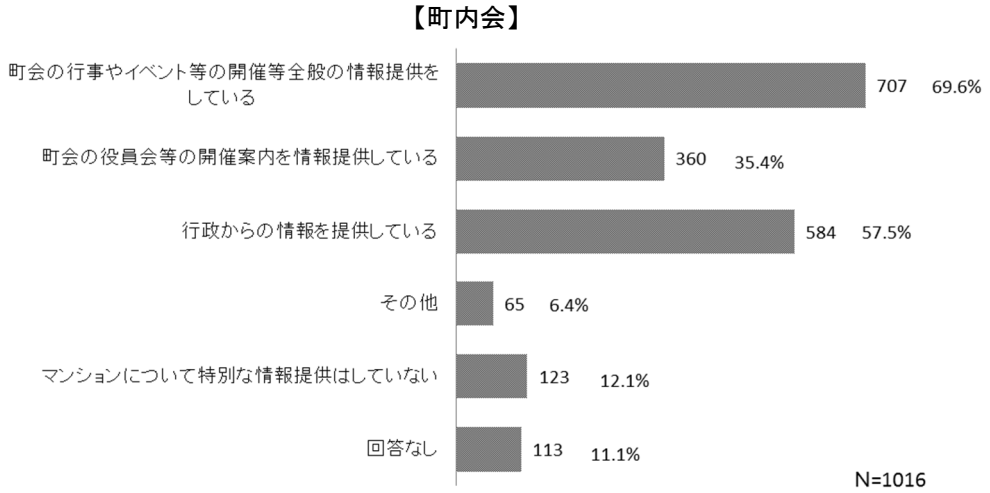


図 2-39　マンションに対する情報提供

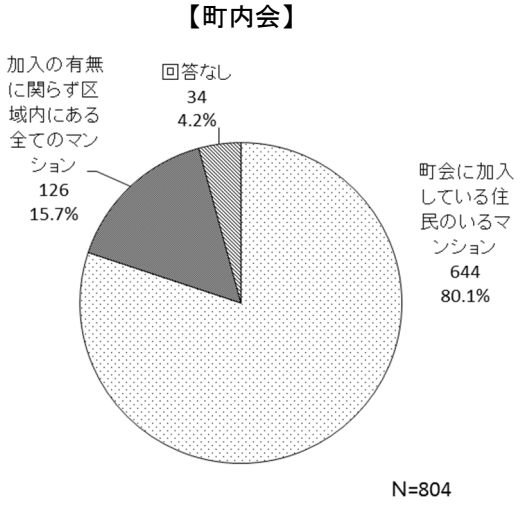


図 2-40　町内会が情報提供を行っているマンション

(2) 町内会活動への参加

①町内会のマンションに対する町内会活動参加への働きかけ

マンションに対する町内会活動参加への働きかけについては、「マンション管理組合に参加を促している」町内会が 59.6%で最も多く、次いで、「マンションの住戸それぞれに個別に参加を促している」が 26.0%となっている。町内会の半数以上がマンションに対して町内会活動への参加を働きかけていることが分かる。

「参加を促していない」が 13.2%あり、地域によってはマンションとの関係構築に積極的でない町内会が存在していることがうかがえる。

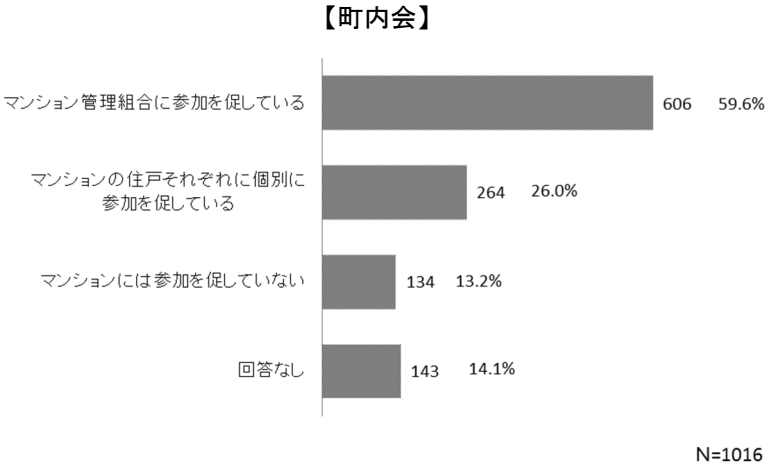


図 2-41　マンションに対する町内会活動参加促進の取組

②マンション住民の町内会活動への参加

マンション住民の町内会活動への参加については、「お祭りへの参加」が 46.1%と最も多く、こうしたイベントが交流のきっかけになることが期待される。一方、「地域活動には参加していない」が 29.9%あり、町内会活動への参加も二極化傾向が見られる。

参加していないマンションにはワンルームマンション等物件の性質上、地域との関係性を構築しにくい（区分所有者は地域に住んでいない）ものが含まれていることが推測される。

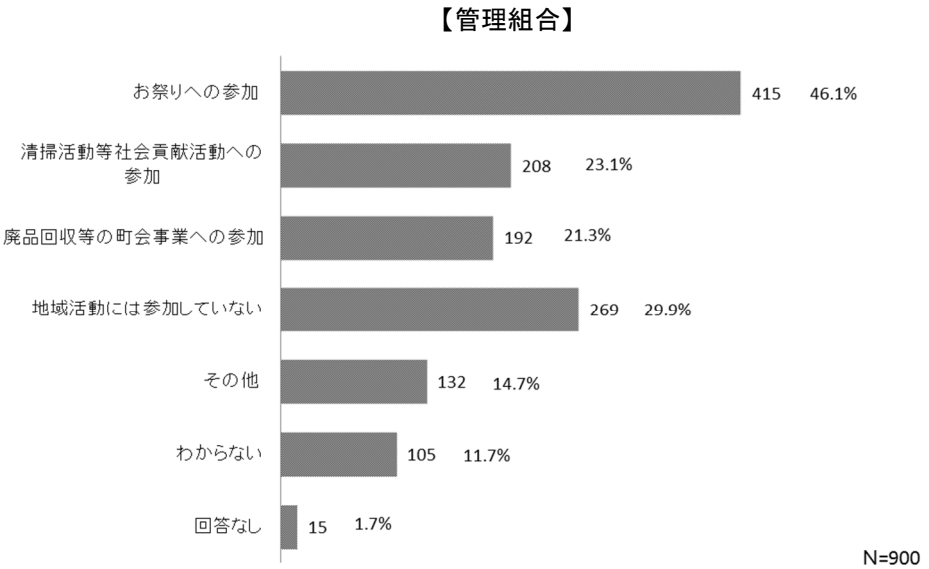


図 2-42　町内会活動への参加

(3) 町内会役員会への参加

マンション住民の町内会役員会への参加については、「誰も参加していない」が 32.3%を占めている。その一方、「管理組合の理事長、理事が参加している」が 30.8%あり、町内会役員会への参加は二極化している。

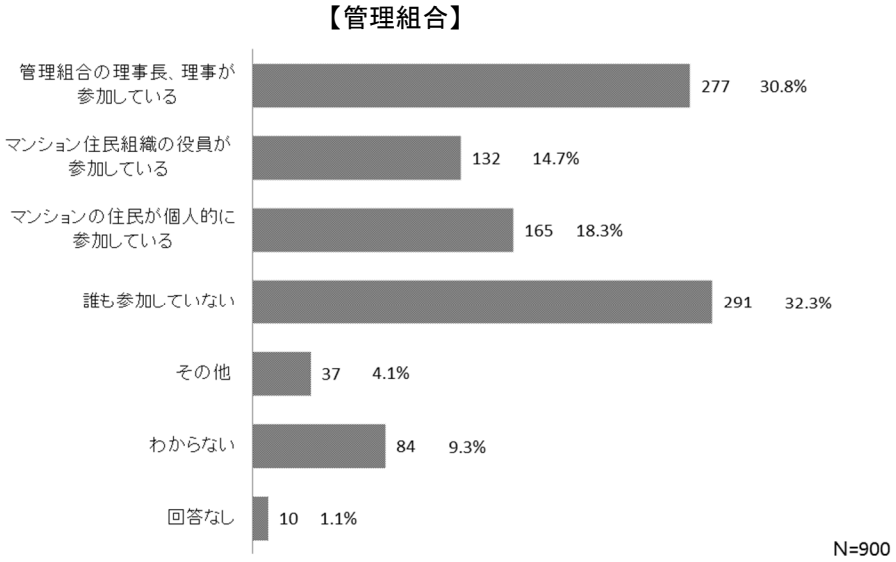


図 2-43　町内会役員会への参加

一方、町内会から見たマンション住民の町内会役員会への参加については、「マンションの住民が個人的に参加している」が 32.6%で最も多く、「マンション住民組織の役員が参加している」が 28.0%、「管理組合の理事長、理事が参加している」が 15.2%となっており、役員同士の交流は一定程度あることが分かる。

「誰も参加していない」が 26.9%あり、一部にはマンションとの関係づくりに課題のある地域組織があることが分かった。

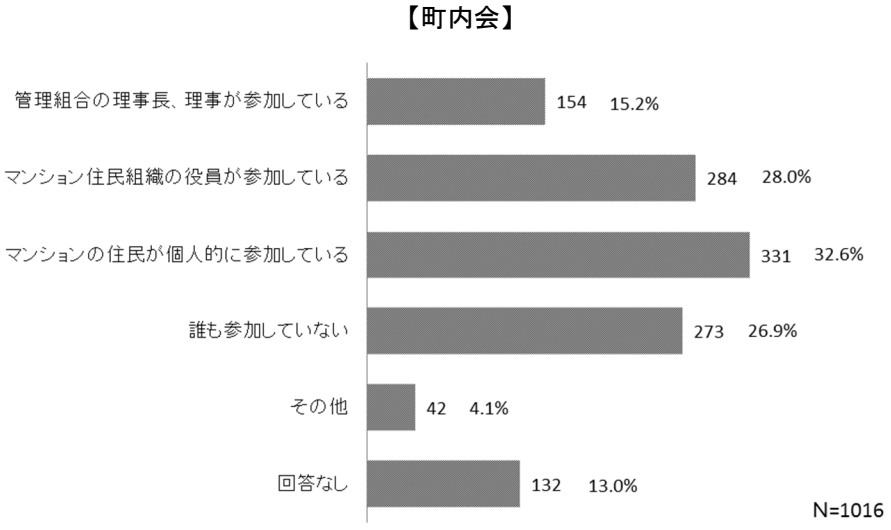


図 2-44　町内会役員会への参加

(4) マンション管理組合理事との交流

管理組合の理事との顔の見える交流については、「一部のマンションなら顔の見える関係になっている」が 47.3%で最も多く、「多くのマンションで顔の見える関係になっている」の 11.5%と合わせると約 6 割の町内会では区域内の管理組合と関係を築いていることが分かった。

一方、「顔の見える関係になっているマンションはない」が 26.8%あり、町内会等地域組織とマンションとの距離はまだ大きいこともうかがえる。

「回答なし」が 14.4%あったが、町内会区域内にマンションが少ないか、ほとんどない場合に町内会がこの問について回答しなかったことが推察される。

【町内会】

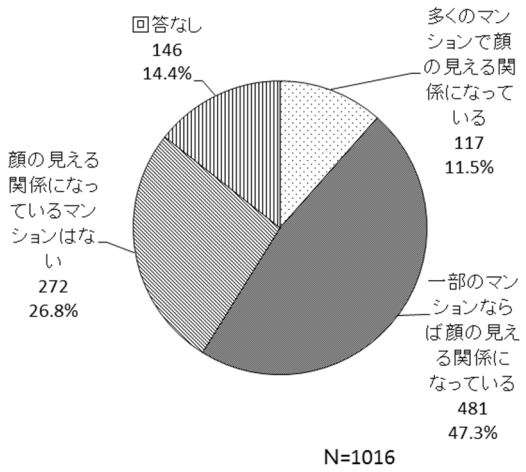


図 2-45　マンション管理組合理事との関係

3-2　防災に関するマンションと地域の連携の現状

(1) 協力して実施している防災関連の取組

マンションと町内会等が協力して現在実施している防災関連の取組については、管理組合、町内会とも防災訓練の実施や参加が最も多く、次いで防災に関する情報提供となっている。

注目すべきは、件数は少ないものの、双方が協力して防災マニュアルや防災計画を作成、あるいは備蓄を実施している事例があることである。

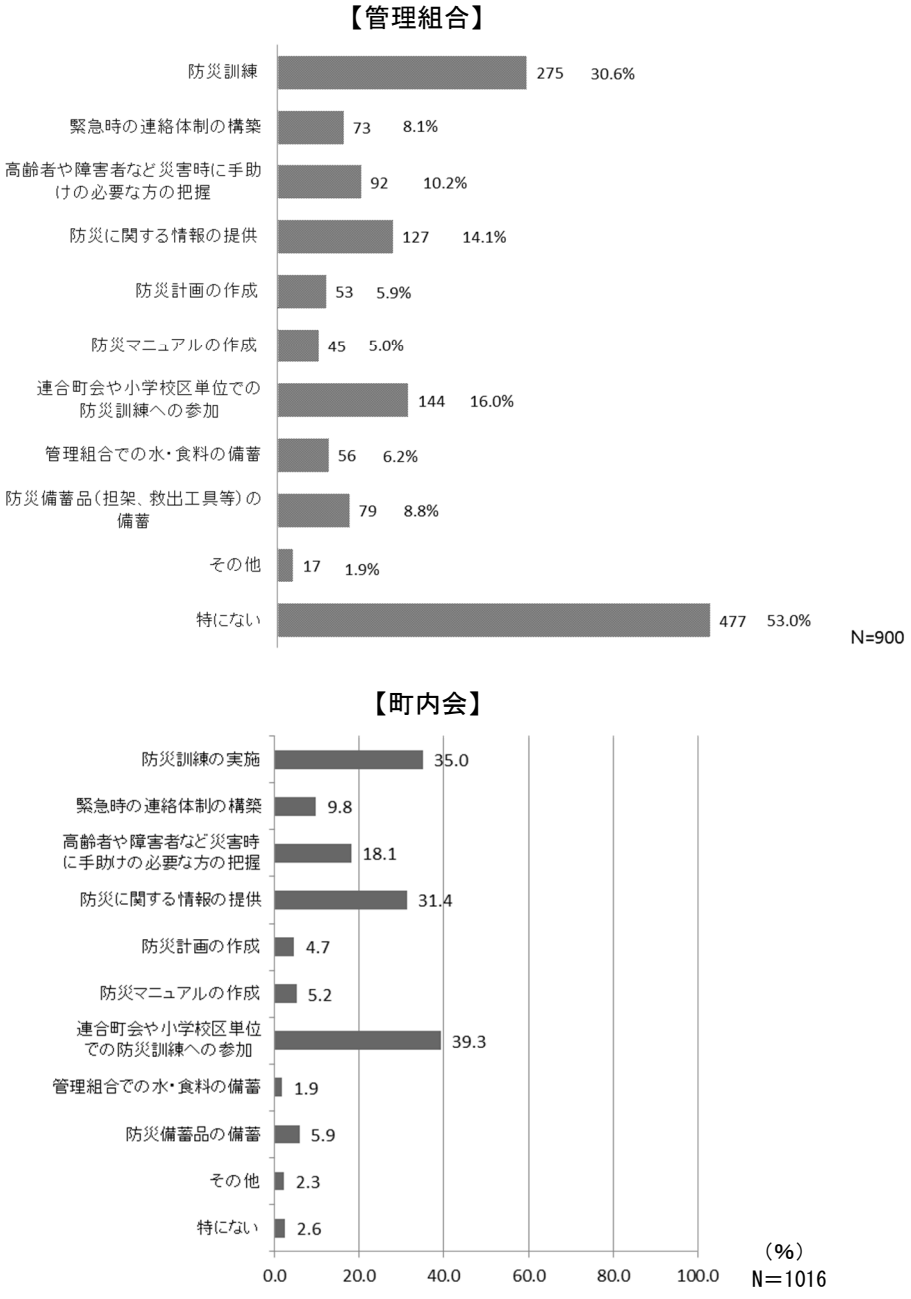


図 2-46　マンションと町内会が協力して実施している防災関連の取組

(2) 災害時に協力することを目的とした協定の締結状況

町内会と管理組合へのアンケートから、少数ではあるが、管理組合と町内会それぞれにおいて、近隣の自治会、学校、行政等との間で災害時の協力に関する協定を結んでいる事例があることが明らかになった。

町内会の方が、管理組合に比べて協定を締結している、話し合いを進めているとの回答が多く、特に行政との協定については 45.0%と多い。

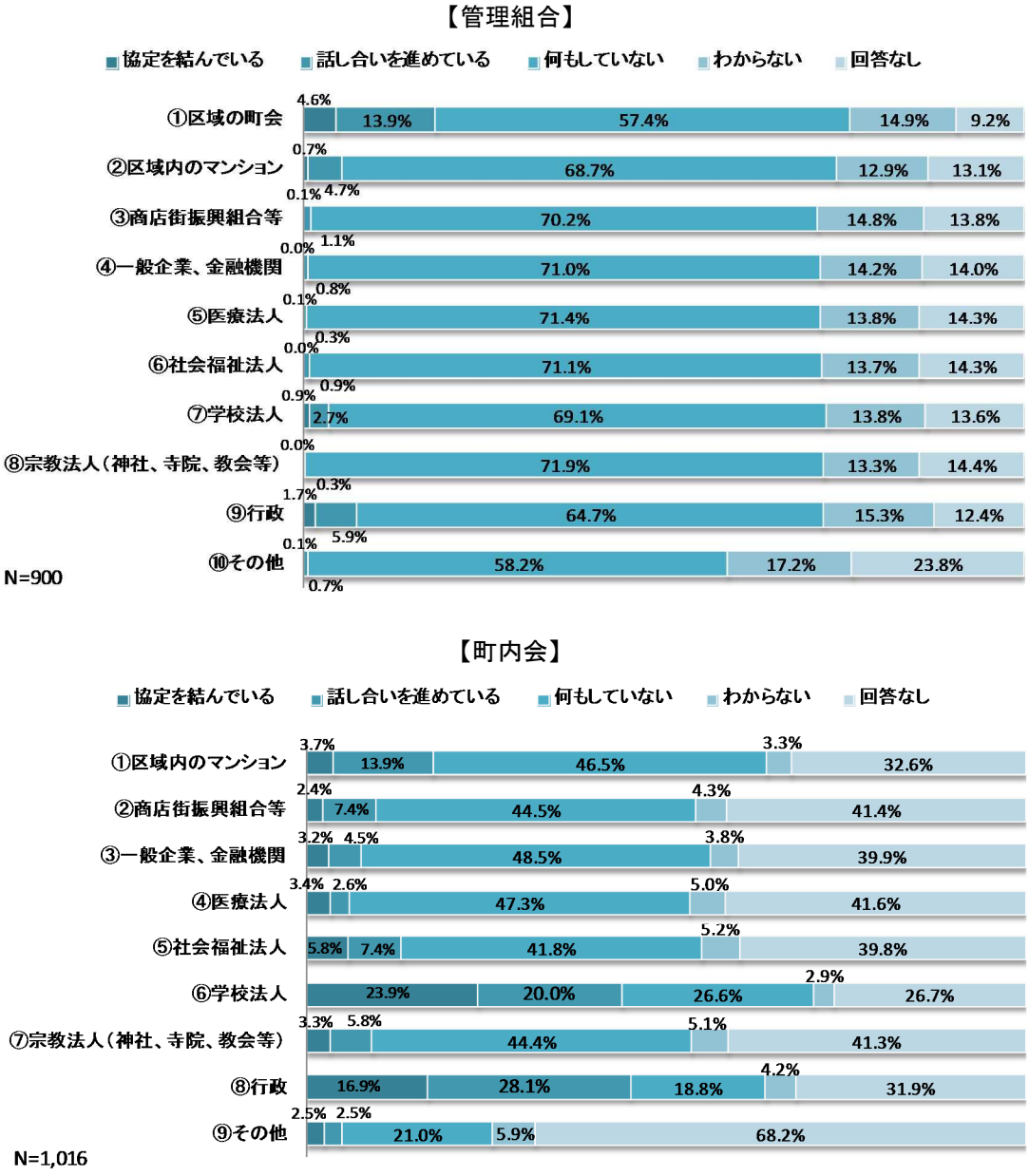


図 2-47　災害時の協定等の締結状況

3-3. 地域防災力強化に向けたマンションと地域との連携の考え方

(1) マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことの必要性

マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことの必要性については、管理組合では「(周辺地域との連携が) 必要」との回答が 86.7%、町内会では「(町内マンションとの連携が) 必要」との回答が 73.0%であった。

町内会、管理組合ともに地域連携による防災・減災への取組が必要と考えている。

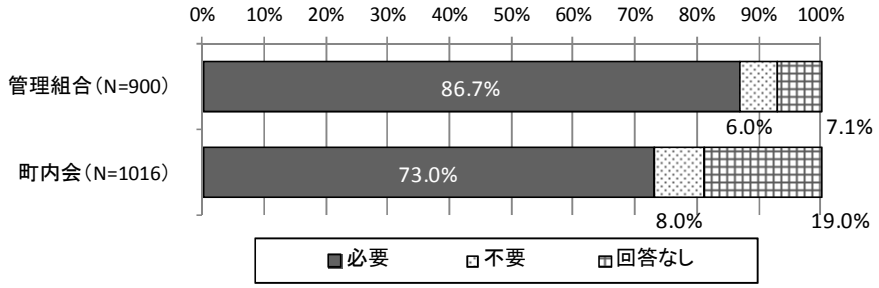


図 2-48　マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことの必要性

(2) マンション施設や設備に関する連携の可能性

マンションの施設や設備で、連携の可能性が高いのは、双方ともに「一次避難地としての（共用スペース）の開放」であった。次いで「災害支援活動等へのマンション住民の参加」と回答した比率が高いが、この項目についてはどちらかというと町内会側の期待の方が大きい。逆に管理組合側が多く選択しているのは、「避難通路としての敷地の開放」「共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用」「情報拠点としての管理室等の活用」等共用空間の一時開放・利用であった。

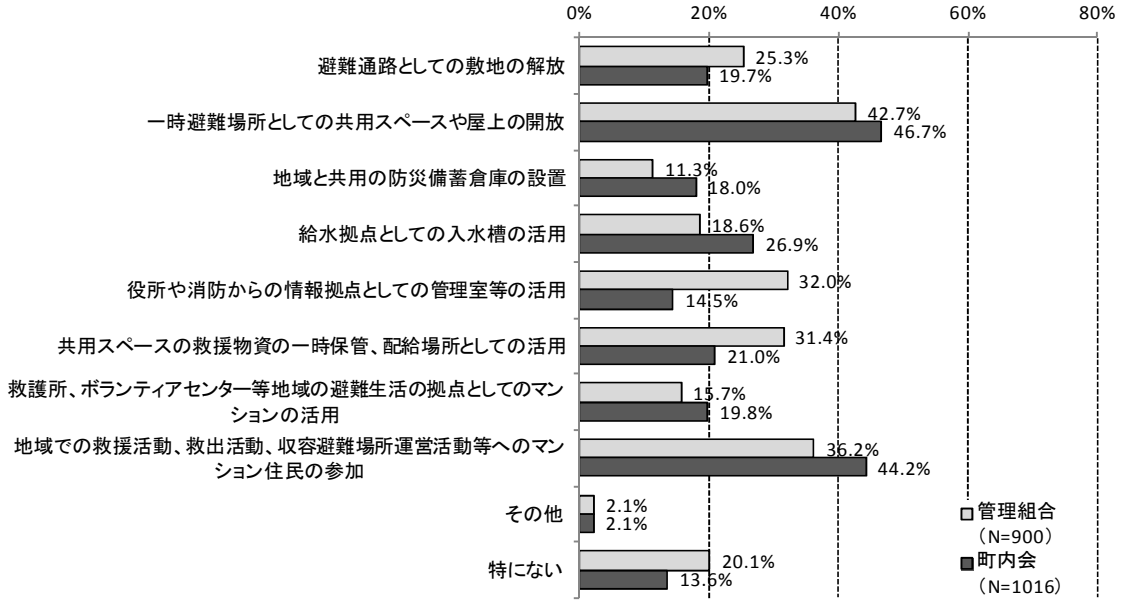


図 2-49　マンションの施設、設備において管理組合と町内会が
連携できる可能性のある事項（複数回答）

町内会の所在する自治体別にみると浸水被害が想定されている江東区、荒川区、大田区、墨田区で町内会が管理組合に対して一次避難地としての共用スペース等の開放を期待する比率が高い。

また、管理組合では、戸数規模が大きいほど防災設備の整備率が高いことを反映しているためか、戸数規模が大きいほど共用スペースを用いた連携の可能性があるとする回答が多い。

表 2-9　町内会の所在する自治体　×　マンションに対して期待すること（町内会）

	避難通路としての敷地の解放	一時避難場所としての共用スペースや屋上の開放	地域と共用の防災備蓄倉庫の設置	給水拠点としての受水槽の活用	役所や消防からの情報拠点としての管理室等の活用	共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用	救護所、ボランティアセンター等地域の避難生活の拠点としてのマンションの活用	地域での救援活動、救出活動、収容避難場所運営活動等へのマンション住民の参加	その他	特にない	回答なし	合計
市川市	20	57	20	30	21	30	27	35	4	15	41	128
	15.6%	44.5%	15.6%	23.4%	16.4%	23.4%	21.1%	27.3%	3.1%	11.7%	32.0%	
台東区	28	60	30	43	20	29	30	72	5	25	29	159
	17.6%	37.7%	18.9%	27.0%	12.6%	18.2%	18.9%	45.3%	3.1%	15.7%	18.2%	
墨田区	20	44	18	25	11	17	15	38	0	13	10	84
	23.8%	52.4%	21.4%	29.8%	13.1%	20.2%	17.9%	45.2%	0.0%	15.5%	11.9%	
江東区	23	54	15	23	12	14	15	30	0	6	6	73
	31.5%	74.0%	20.5%	31.5%	16.4%	19.2%	20.5%	41.1%	0.0%	8.2%	8.2%	
品川区	16	36	19	28	12	19	18	43	4	17	10	95
	16.8%	37.9%	20.0%	29.5%	12.6%	20.0%	18.9%	45.3%	4.2%	17.9%	10.5%	
大田区	36	84	24	44	27	31	33	73	1	7	7	125
	28.8%	67.2%	19.2%	35.2%	21.6%	24.8%	26.4%	58.4%	0.8%	5.6%	5.6%	
世田谷区	15	37	16	20	13	15	16	52	1	17	10	105
	14.3%	35.2%	15.2%	19.0%	12.4%	14.3%	15.2%	49.5%	1.0%	16.2%	9.5%	
荒川区	3	15	5	10	3	4	6	12	0	1	2	21
	14.3%	71.4%	23.8%	47.6%	14.3%	19.0%	28.6%	57.1%	0.0%	4.8%	9.5%	
東村山市	0	3	2	3	2	4	4	4	1	1	3	9
	0.0%	33.3%	22.2%	33.3%	22.2%	44.4%	44.4%	44.4%	11.1%	11.1%	33.3%	
横浜市中区	8	22	6	9	10	13	8	24	1	11	13	62
	12.9%	35.5%	9.7%	14.5%	16.1%	21.0%	12.9%	38.7%	1.6%	17.7%	21.0%	
横浜市港北区	16	35	18	23	9	22	15	37	2	14	19	86
	18.6%	40.7%	20.9%	26.7%	10.5%	25.6%	17.4%	43.0%	2.3%	16.3%	22.1%	
川崎市中原区	11	20	8	9	6	12	10	22	2	8	7	52
	21.2%	38.5%	15.4%	17.3%	11.5%	23.1%	19.2%	42.3%	3.8%	15.4%	13.5%	

表 2-10　マンションの戸数規模　×　地域に貢献できる可能性がある事項（管理組合）

	避難通路としての敷地の開放	一時避難場所としての共用スペースや屋上の開放	地域と共用の防災備蓄倉庫の設置	給水拠点としての受水槽の活用	役所や消防からの情報拠点としての管理室等の活用	共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用	救護所、ボランティアセンター等地域の避難生活の拠点としてのマンションの活用	地域での救援活動、救出活動、収容避難場所運営活動等へのマンション住民の参加	その他	特にない	回答なし	有効回答数
50戸未満	15	32	10	20	35	33	11	42	4	30	2	111
	13.5%	28.8%	9.0%	18.0%	31.5%	29.7%	9.9%	37.8%	3.6%	27.0%	1.8%	
50から100戸未満	85	180	47	74	121	122	55	148	6	124	26	468
	18.2%	38.5%	10.0%	15.8%	25.9%	26.1%	11.8%	31.6%	1.3%	26.5%	5.6%	
100から200戸未満	59	91	22	38	66	64	35	66	6	17	9	178
	33.1%	51.1%	12.4%	21.3%	37.1%	36.0%	19.7%	37.1%	3.4%	9.6%	5.1%	
200戸以上	65	71	20	31	60	58	39	61	2	5	5	117
	55.6%	60.7%	17.1%	26.5%	51.3%	49.6%	33.3%	52.1%	1.7%	4.3%	4.3%	

(3) 災害時、一次避難地として開放可能なスペース

管理組合に対して、一時的な生活場所（収容避難場所）として提供可能な場所についてたずねたところ、「特にない」との回答が 43.3%と最も多かった。提供可能な場所としては、「集会室・会議室等」が最も多く、次いで屋内のロビー等や屋外のオープンスペースとなっており、「その他」までの回答を合計すると、半数程度の管理組合が何らかの場所を提供できる可能性があるとしている。

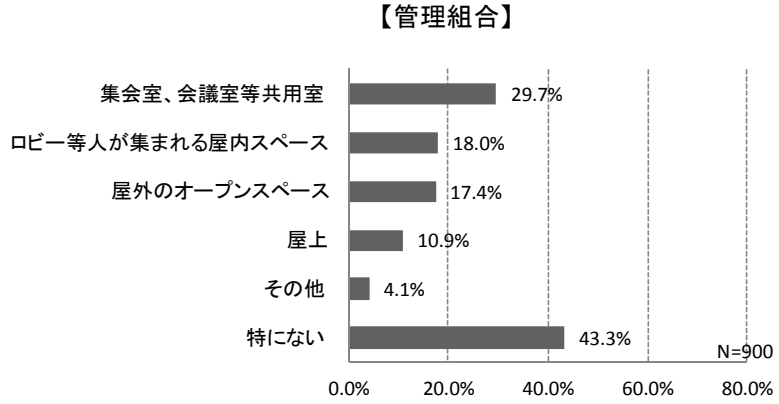


図 2-50　収容避難場所として提供可能な場所（複数回答）

(4) 被災した地域住民を受け入れる為の条件

マンションで、被災した地域住民を受け入れる為の条件としては、一次避難地、収容避難場所ともに「町内会等からの要請があれば」が最も多く、組織同士で申し入れがあることを条件としている。また、受け入れないとする回答がそれぞれで約２割ある一方で、無条件で受け入れるとする回答は１割弱である。

町内会の所在する自治体別に見ると台東区で、受け入れないとする比率が高い。台東区は「町内会等からの要請があれば受け入れてもよい」とする比率も他市区に比べて低かった。一方、横浜市港北区、中区の管理組合は「無条件に受け入れても良い」とする比率が他の市区に比べて高く、市川市は「身元がわかる人なら受け入れても良い」という比率が他の市区に比べて高い。

「その他」の具体的な記述としては、「管理組合で話し合って判断」、「どのようにするのか総会で検討が必要」、「行政や警察からの要望があれば」、「その時の状況による」等があった。

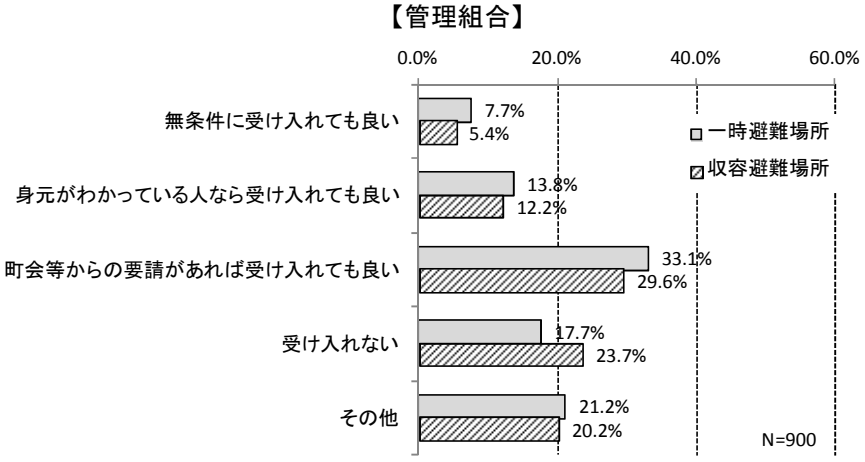


図 2-51　被災した地域住民等を受け入れる条件

表 2-11　管理組合の所在地×収容避難場所へ地域住民等を受け入れる条件（管理組合）

	無条件に受け入れても良い	身元がわかっている人なら受け入れても良い	町会等からの要請があれば受け入れても良い	受け入れない	その他	回答なし	合計
市川市	6	16	28	10	15	6	81
	7.4%	19.8%	34.6%	12.3%	18.5%	7.4%	
台東区	1	7	10	17	6	1	42
	2.4%	16.7%	23.8%	40.5%	14.3%	2.4%	
墨田区	5	11	28	5	10	6	65
	7.7%	16.9%	43.1%	7.7%	15.4%	9.2%	
江東区	10	22	46	17	20	8	123
	8.1%	17.9%	37.4%	13.8%	16.3%	6.5%	
品川区	4	10	23	12	22	9	80
	5.0%	12.5%	28.8%	15.0%	27.5%	11.3%	
大田区	8	14	32	21	15	4	94
	8.5%	14.9%	34.0%	22.3%	16.0%	4.3%	
世田谷区	14	18	51	47	39	15	184
	7.6%	9.8%	27.7%	25.5%	21.2%	8.2%	
荒川区	4	8	17	7	10	1	47
	8.5%	17.0%	36.2%	14.9%	21.3%	2.1%	
東村山	1	0	6	2	6	1	16
	6.3%	0.0%	37.5%	12.5%	37.5%	6.3%	
横浜市中区	6	9	20	5	15	4	59
	10.2%	15.3%	33.9%	8.5%	25.4%	6.8%	
横浜市港北区	8	6	22	8	18	2	64
	12.5%	9.4%	34.4%	12.5%	28.1%	3.1%	
川崎市中原区	2	3	15	8	14	1	43
	4.7%	7.0%	34.9%	18.6%	32.6%	2.3%	
地区不詳	0	0	0	0	1	1	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	

(5) 行政に対するニーズ

マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むにあたり、行政に支援してほしいことは、「水や食料の共同備蓄への支援」が 67.8%と最も多く、次いで「防災資機材の配備、融通への支援」が 50.8%、「共同の避難訓練への支援」が 28.4%となっている。

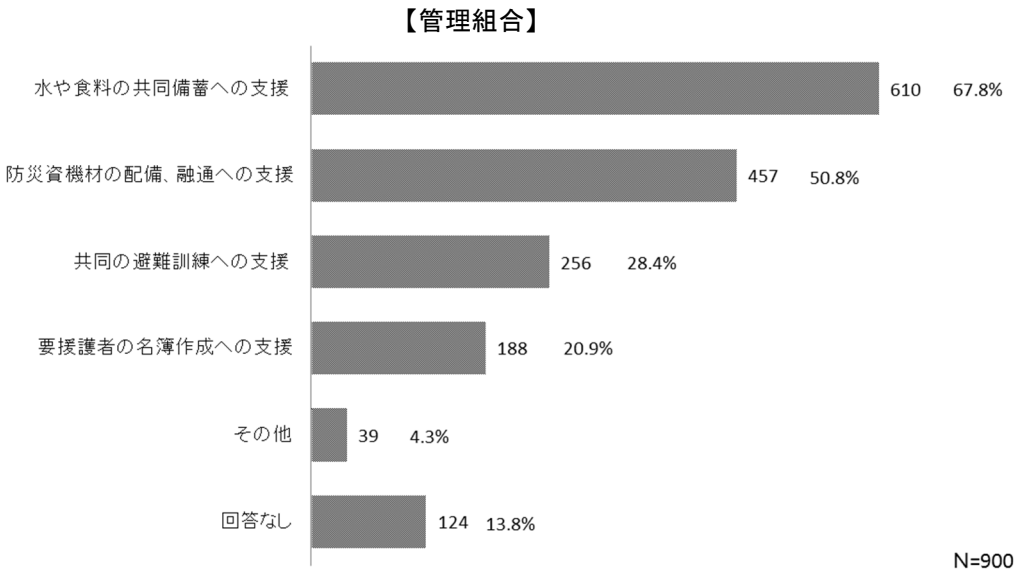


図 2-52　行政への要望

第3章　マンション管理会社の地域防災に対する取組や意識の現状

本章では、平成25年度に実施した「マンション管理における防災対策と地域との連携に関するアンケート調査」から、マンション管理会社の地域防災に対する取組の現状や考え方についてとりまとめた結果を報告する。

3章表紙裏

第3章　マンション管理会社の地域防災に対する取組や意識の現状

本章では、平成 25 年度に実施した「マンション管理における防災対策と地域との連携に関するアンケート調査」から、マンション管理会社の地域防災に対する取組の現状や考え方についてとりまとめた結果を報告する。

1. マンション管理会社の概要

1-1. 管理物件の規模

調査対象の管理会社 220 社の規模別の管理実績については、50 戸未満の管理組合数は全体の 58.7%、100 戸未満は 84.8%となっており、100 戸未満の中小規模物件が中心となっている。

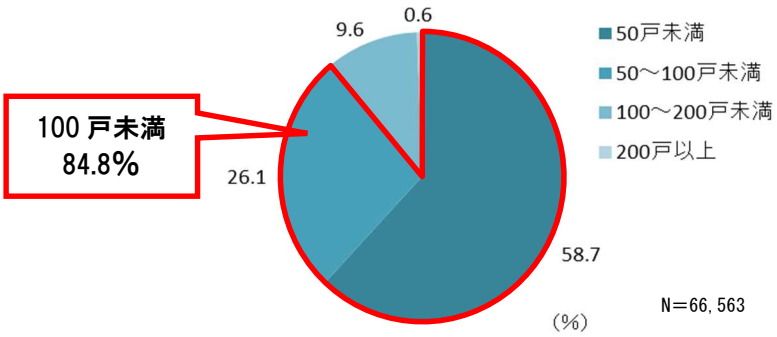


図 3-1　規模別管理組合数の割合

調査対象の管理会社 220 社を従業員数別にみると、100 人未満の会社は 65 社（29.5%）、100～300 人未満は 71 社（32.3%）、300 人以上は 84 社（38.2%）となっている。

100 人未満の管理会社で小規模物件を中心（50 戸未満が 50%以上）とする管理会社は 78.5%、100～300 人未満の管理会社で小規模物件を中心とする管理会社は 71.8%、300 人以上の管理会社で小規模物件を中心とする管理会社は 61.9%となっており、従業員の少ない管理会社は、管理する物件の規模も小さい傾向がある。

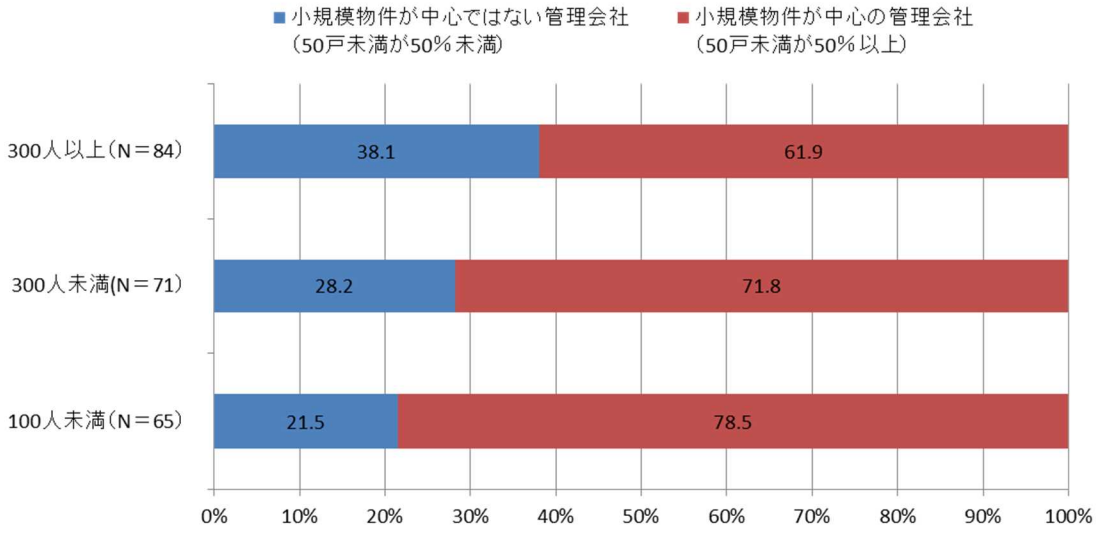


図 3-2　従業員規模ごとの管理物件規模

1-2. 管理物件の主要地域

地域別の管理実績については、関東の物件が 56.3%を占める。他では近畿が 16.8%、東海が 11.4%と三大都市圏で大半を占める。東北は 2.3%と少ない。

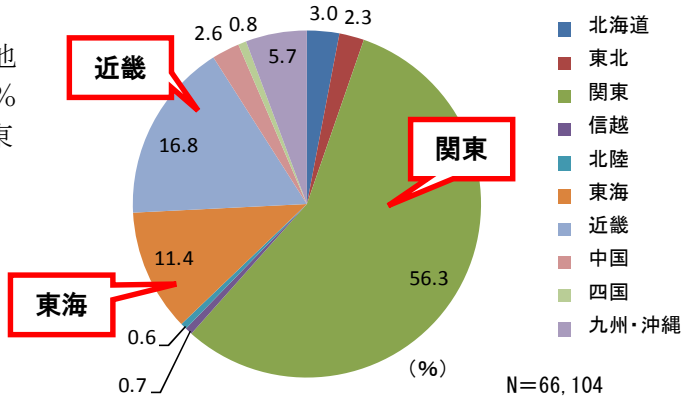


図 3-3　地域別管理組合数の割合

管理物件が最も多い地域を主要業務地域として分類し、従業員規模ごとの主要業務地域で区分すると、いずれの従業員規模でも「関東」の割合が最も大きく、次いで「近畿」の割合が大きくなっている。

100 人未満の会社は、100 人以上の会社と比較すると、「関東」と「近畿」の割合がやや低くなっており、逆に「東海」と「東北」の割合が高くなっている。

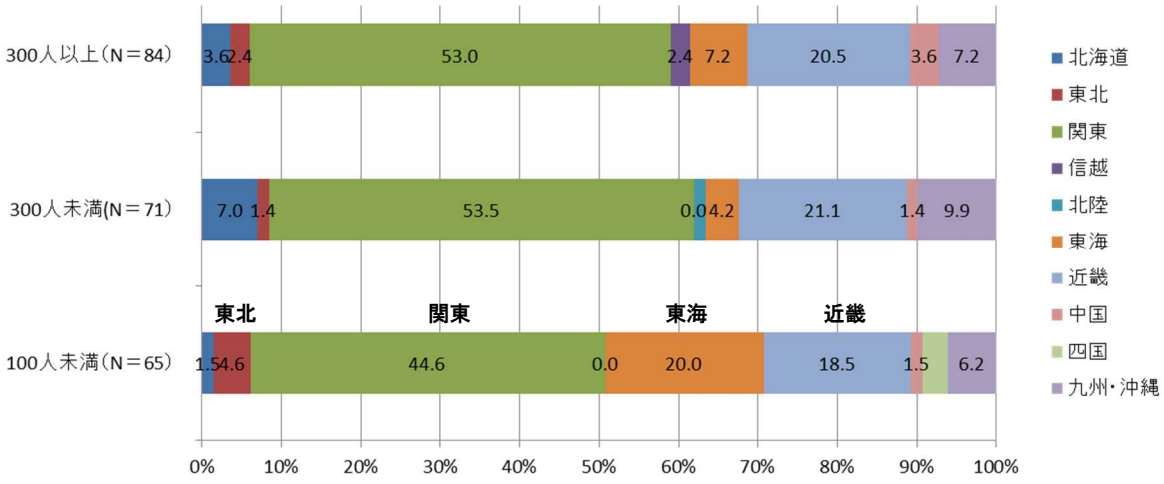


図 3-4　従業員規模ごとの主要業務地域

主要業務地域以外の地域でも管理物件がある管理会社は、100 人未満では 13.8%、100～300 人未満では 28.2%、300 人以上では 59.5%となっており、従業員が少ない管理会社は業務地域が限定され、従業員が多い管理会社は業務地域が広い傾向がみられる。

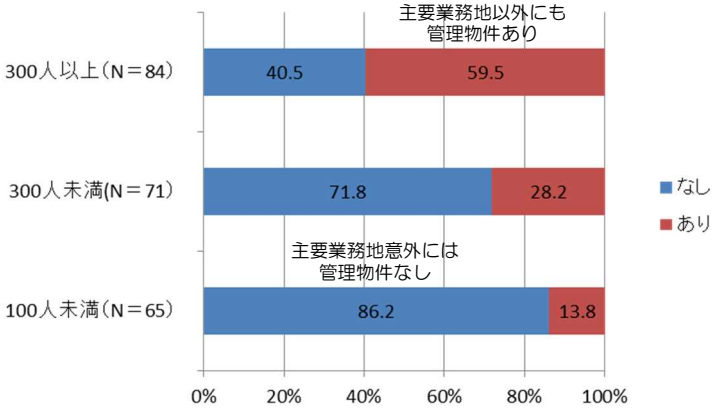


図 3-5　従業員規模ごとの複数地域での管理実績の有無

1-3. 管理物件の管理形態

管理形態では「通勤」が 60.5%で最も多く、「巡回」が 31.4%、「住込」は 4.5%となっており、日中は管理員がいるが、夜間は管理員が不在となるケースが多い。

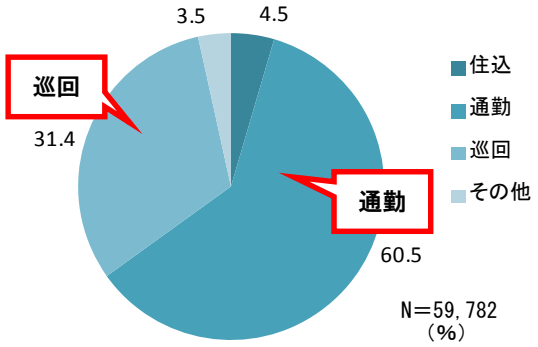


図 3-6　管理形態別管理組合数の割合

従業員規模別にみると、従業員が 100 人以上の管理会社は 70%以上が「通勤」であり、「巡回」は 20%以下となっている。

一方、従業員が 100 人未満の管理会社は「通勤」は 56.9%、「巡回」が 35.4%となっており、従業員の少ない管理会社の管理物件では、管理員が不在となる時間が多いことが想定される。

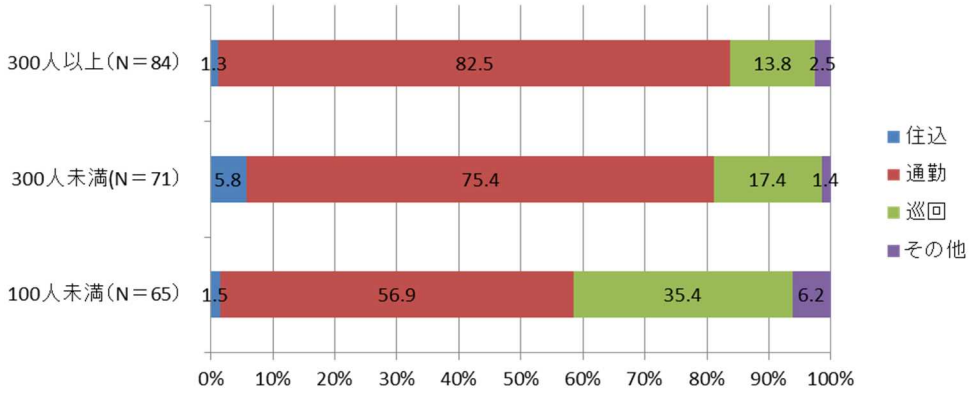


図 3-7　従業員規模ごとの管理形態

管理物件規模別にみると、小規模物件の管理を中心とする管理会社（50 戸未満が 50%以上）は、「通勤」が 64.9%、「巡回」が 30.5%となっており、小規模物件の管理を中心としない管理会社（50 戸未満が 50%未満）は、「通勤」が 90.5%、「住込」が 7.9%となっており、管理形態の主流は「通勤」であるが、小規模物件の管理には「巡回」も見られる。

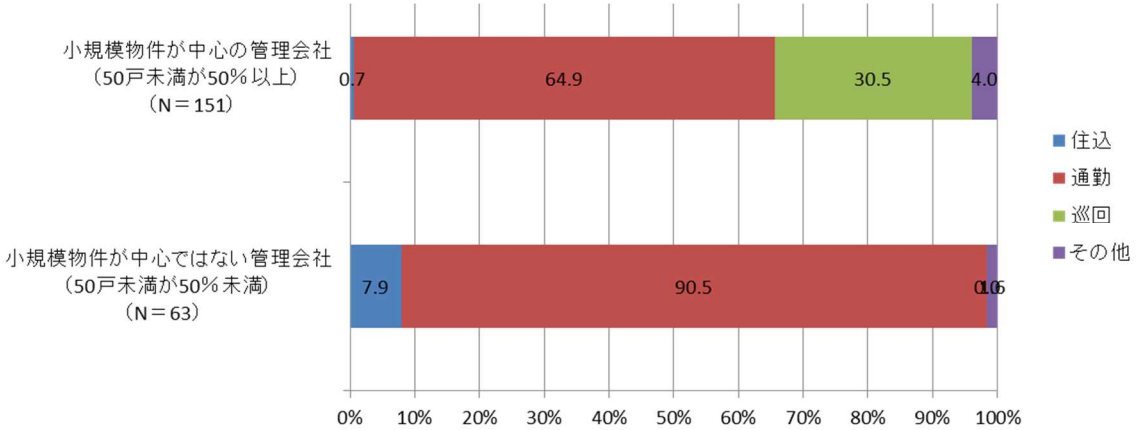


図 3-8　管理物件規模ごとの管理形態

【調査対象となるマンション管理会社の抽出】

表 3-1　マンション管理会社へのアンケート調査の実施概要

調査対象	一般社団法人マンション管理業協会に加盟する 386 社
実施時期	2013 年 9 月 5 日（木）～2013 年 9 月 27 日（金）
主な質問項目	①管理実績 管理物件数／規模別棟数／地域別棟数／管理形態別棟数 ②防災に対する方針、考え方 災害に対する備え／具体的な防災対策（ソフト、ハード）／防災対策や設備等の周辺地域との共同使用の提案について ③東日本大震災時の状況 被害物件の有無／震災時の対応状況（対応内容、対応できなかった理由、対応の判断・時期等）／マンション居住者からの要請の有無／震災時役に立った共用施設や設備等／震災時になくて困ったもの／震災時の管理組合の意思決定機能／震災時の管理組合と地元自治会との協力や連携について／震災後の管理組合からの要請について（要請内容、要請への対応状況等）／震災の経験を踏まえた意識や活動の変化 ④地域防災力の強化に向けた方針、考え方 地域防災の必要性／地域防災に取り組むにあたっての問題点／地域と連携した取組の例／管理組合に対する地域との連携強化の提案について（提案の有無、提案内容）／マンションが地域貢献できること／地域からの必要な助け／地域防災力強化に必要な各主体の関係と行政支援／自由意見、要望
回収状況	配布数：386 社 回収数：220 社（回収率：57%）　2013 年 10 月 17 日時点

●調査対象の分類方針

・管理物件規模：50 戸未満の物件が 50%以上を占めている管理会社は「小規模物件が中心の管理会社」、50%未満の管理会社は「小規模物件が中心ではない管理会社」と表記して分類する。

・従業員規模：従業員数が 100 人未満、100～300 人未満、300 人以上の 3 つの規模に分類する。

・管理形態：管理物件で最も多く採用されている管理形態を主要管理形態として「住込」、「通勤」、「巡回」、「その他」の 4 つに分類する。

・地域別：管理物件が最も多い地域を主要業務地域として分類する。地域区分は以下の通り（地域区分は一般社団法人マンション管理業協会の区分と同じ）

北海道：北海道
東　北：青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県
関　東：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県
（うち首都圏　：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）
信　越：新潟県、長野県
北　陸：富山県、石川県、福井県
東　海：静岡県、愛知県、岐阜県、三重県
近　畿：大阪府、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県、和歌山県
中　国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
四　国：徳島県、香川県、高知県、愛媛県
九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、宮崎県、大分県、鹿児島県、沖縄県

なお、分類して回答数が 10 社未満となる場合は、分析の対象には含めない。

2. 防災対策の現状

2-1. 災害に対する管理会社の備え

・管理会社が平常時から準備している防災対策は「社員連絡網の構築」、「社内向け災害対応マニュアル作成」、「防災教育」など。
・災害対応マニュアルに「管理物件への社員の派遣」「緊急物資の手配」を記載する会社はまだ少ない。

(1) 平常時から準備している防災対策

管理会社が災害発生に備え、平常時から準備している対策は、「緊急時の社員連絡網の構築」が 91.8%と最も多く、次いで「社内向け災害対応マニュアルの作成」が 61.8%、「社員に対する防災教育の実施」が 58.5%となっている。

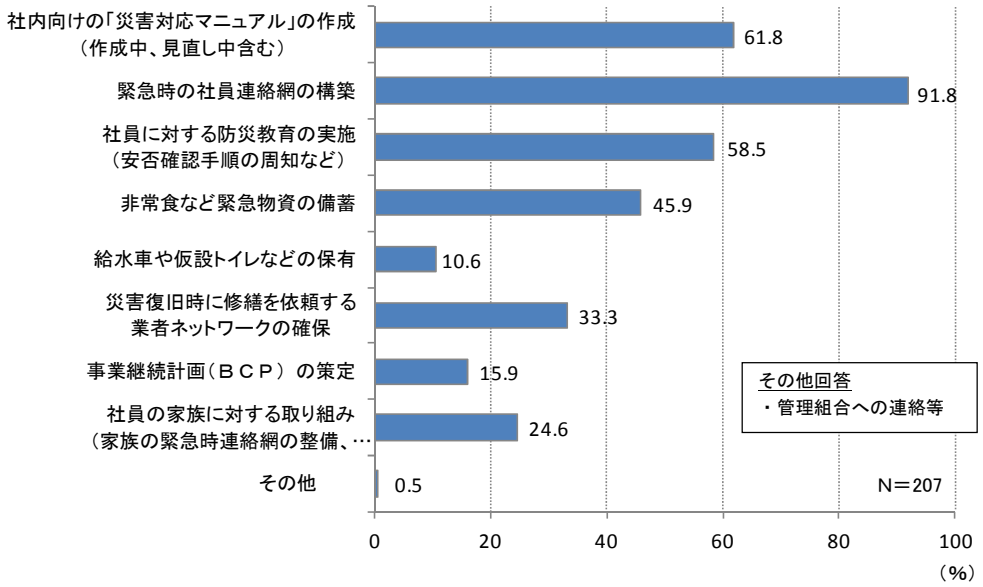


図 3-9　平常時から準備している防災対策（複数回答）

(2) 災害対応マニュアルの内容

管理会社が作成している社内向けの災害対応マニュアルには、社員の安否確認、災害情報、管理物件の被災状況等の情報収集・管理に対する項目と、災害対策本部の立ち上げに関する項目は概ね記載されているが、管理物件への社員の派遣や緊急物資の手配まで記載されているマニュアルはまだ少ない。

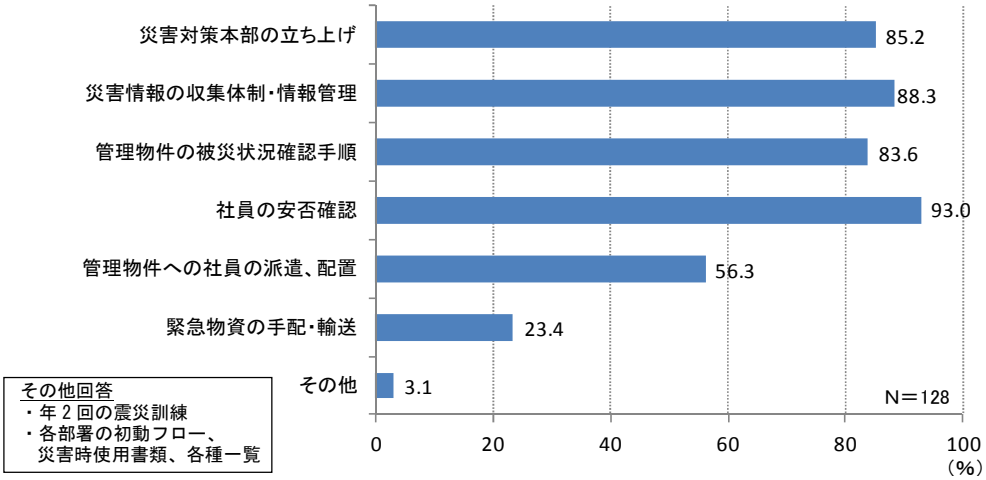


図 3-10　災害対応マニュアルの内容（複数回答）
（平常時から準備している防災対策で、「社内向け災害対応マニュアルの作成」と回答した管理会社が対象）

2-2. 管理物件で実施している防災対策

・東日本大震災を契機に半数の管理会社が防災対策を見直している。
・ソフト面の対策は「防災訓練の提案」、「防災情報の提供」、「備蓄品の整備」、「防災マニュアル作成補助」等。
・ハード面の対策は「備蓄庫の設置・拡充の提案」、「耐震診断・耐震補強の提案」等

(1) 防災対策を始めた時期

現在、管理物件で実施している防災対策等を始めた時期は、「東日本大震災以前」が 46.4%、「以降」が 50.0%となっており、ほぼ半々となっている。

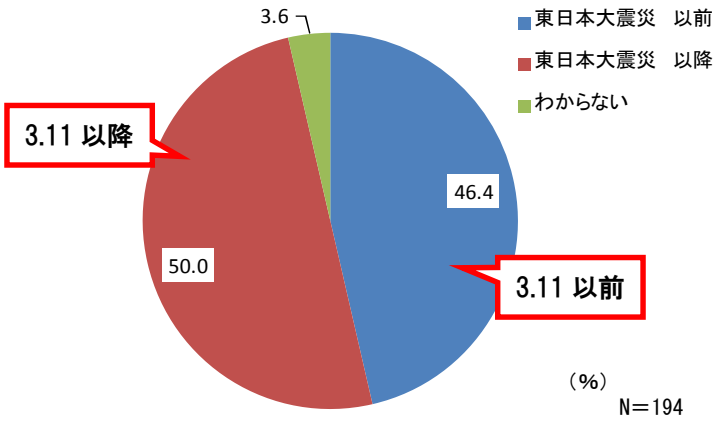


図 3-11　防災対策を始めた時期

(2) 管理物件で実施しているソフト面の防災対策

現在、管理物件で行われているソフト面の防災対策で、最も多いのは「防災訓練の提案」の 77.2%、次いで「居住者に対する防災関連情報の提供」の 61.1%、「備蓄品の整備」の 58.5%、「管理組合向け防災マニュアルの作成の補助」58.0%となっている。

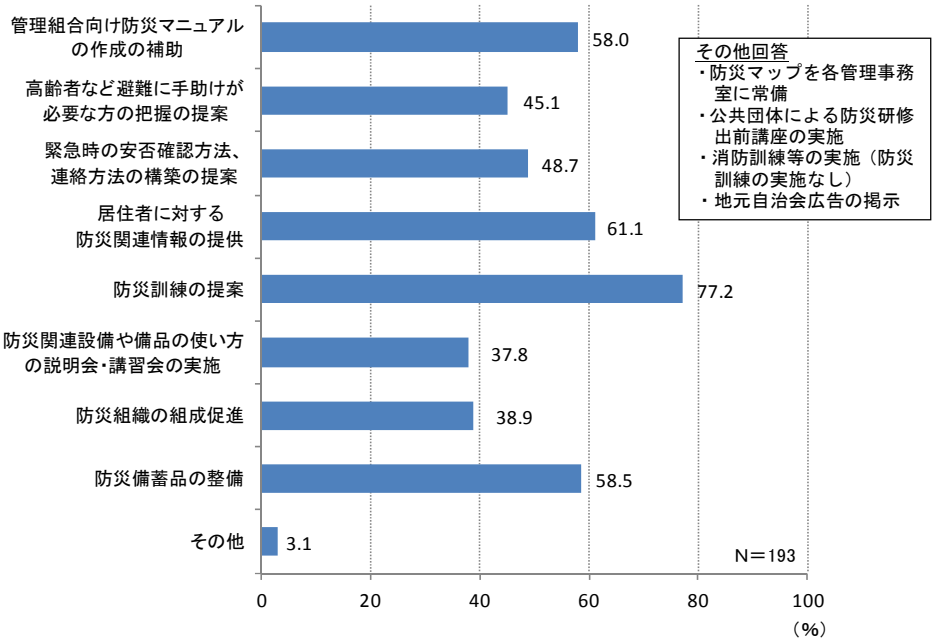


図 3-12　現在管理物件で実施しているソフト面の防災対策及び設備（複数回答）

(3) 管理物件で実施しているハード面の防災対策

管理物件で実施されているハード面の防災対策で、最も多いのは「備蓄倉庫の設置・拡充の提案」の 66.0%、次いで「耐震診断・耐震補強の提案」の 52.8%となっており、防災備品の備蓄や建物の耐震に対するニーズの高まりはうかがえるが、マンション内の防災拠点スペース等の設置に対するニーズは低い。

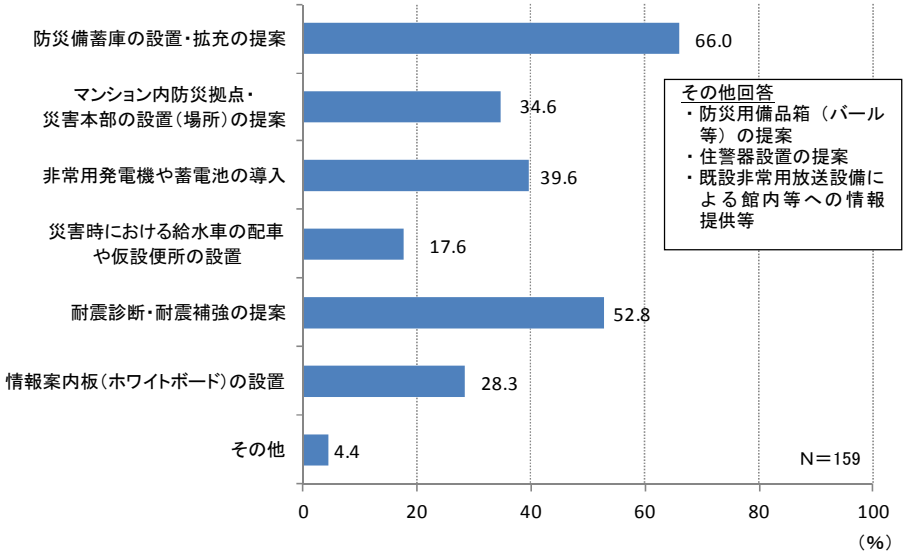


図 3-13　現在管理物件で実施しているハード面の防災対策及び設備（複数回答）

2-3. 管理組合に対する施設や設備の共同使用に関する提案

・施設や設備等の地域との共同使用の提案を行っていない管理会社が約 7 割と大半を占める。
・管理組合に提案し、採用された提案はマンション内の「備蓄品の整備」、「備蓄倉庫」、「耐震補強」等が多いが、地域と連携した防災対策が採用された実績もみられる。
・提案が不採用の理由は、「居住者の合意が得られない」、「地域と費用負担の取り決めがない」。
・提案しない理由は「居住者の合意が得られない」、「法整備が不十分」、「地域と費用負担の取り決めがない」。

(1) 共同使用に関する提案の有無

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して、管理組合へ「提案し、採用された」のは 19.6%、「提案したが、採用されなかった」のは 10.5%で、『提案の実績』としては 30.1%となっている。管理会社の約 7 割は提案していない。

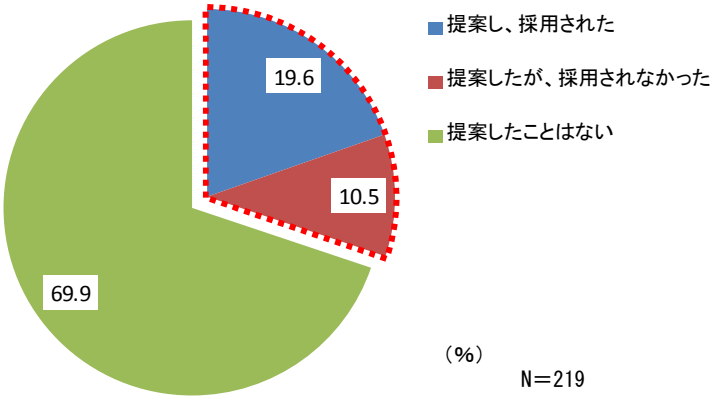


図 3-14　地域との共同使用に関する管理組合への提案の有無

(2) 共同使用に関する提案の内容

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して、管理組合へ提案し、採用された主な提案内容は、「備蓄品の整備」や「備蓄倉庫」、「耐震補強」等、マンション内の防災対策に関する内容が中心であるが、「周辺自治会への共用施設の開放」や「周辺自治会との合同防災訓練」等、地域と連携した防災対策について採用された実績もみられる。

表 3-2　共同使用に関して提案し、採用された内容

No	回答
1	水害時に、マンションの地下駐車場に停車している自動車を近隣のマンションの地上駐車場に仮置きさせて頂く。
2	防災用備品の購入。耐震補強工事の実施。
3	防災備蓄庫の設置、非常用発電機の導入、耐震診断実施後の結果に対する補強等の提案は該当となる管理組合へ提案したが採用されなかった。
4	防災備蓄倉庫の設置、非常用発電機の導入
5	●●支店管轄の物件で、**マンション内に防災井戸を設置し、災害時は地域の方にも利用**していただくこと。
6	・組合において防災組織を形成し、防災訓練を実施している。 ・土砂災害情報の提供方法について行政と協議して検討中。
7	①組合での「防災委員会」の設立、②防災備品等の整備（購入・説明会）、③防災訓練の実施、④広報活動等の提案
8	**隣接幼稚園の避難場所としての提供**
9	**AEDの共同使用採用**
10	**災害時の食料等の共同保管**
11	**津波発生時の近隣住民の避難場所としての開放**
12	非常用発電機
13	管理組合が自主的に行政と連携し、**マンションの一部を被災時の避難場所等として提供**した事例有り。
14	住警器設置の提案
15	**津波避難ビル**
16	当該施設は、共同住宅以外に、オフィスビル、ホテル、劇場、飲食店舗等の大規模複合施設にて、中央防災センターが施設対策本部として各施設対策本部を束ね、連携した対応をすることとなっている
17	防災用入居者台帳の整備として、高齢者、独居者を中心に、緊急時の連絡先、かかりつけ医者、病歴等を記載した防災台帳を作為し、秘文書として管理組合が保管していただくようにした。また、毎年実施している消防訓練に防災用品の使い方等の訓練も行うようにしていただいた。
18	防災備蓄品の充実　→　特定物件のみ
19	防災備品・備蓄品の購入、耐震診断の実施、エマージェンシーキットの個人向け販売許可
20	防災備蓄庫及び防災備品の提案をし、1管理組合のみ採用された。尚、市の無料配付として仮設トイレを5管理組合に実施した。
21	「防災名簿（支援希望者）」の作成、防災備品の購入
22	「入居者名簿の取り直し」「防災用備品箱」
23	防災用品の納品、使い方の講習など。
24	**周辺自治会と共同で防災訓練の実施**
25	新築マンション／原始管理規約：容認事項において、「地域住民に対する災害時の施設等の提供について」と規定し、非常災害時に当該**マンションが防災拠点となり、地域住民の安全を確保するために共用部分の一部を開放（玄関オートロックの解除及びマンホールトイレやかまどスツール等の利用）**するようにしている。
26	防災訓練
27	(1)既存管理組合ではなく新規受託時であるが、**近隣用倉庫を設け備蓄品を常備**するマンションがあります。
28	防災訓練の実施
29	・建物耐震診断、・安否確認のための緊急連絡先等のリストの作成
30	ホワイトボードの設置　備蓄倉庫
31	東北エリアにて、**隣地マンションへ受水槽の水を提供**した事例あり。
32	マンション内に災害本部を設置し、年1回避難訓練を実施。また、防災関連備品等を備え付け、講習会の参加が実施された。
33	定期的な防災訓練の実施
34	防災用品及び飲料水・食料の備蓄を提案し採用された。
35	**・町内会と連携し、マンションの集会室（6階にある）を、災害時（津波等水害）緊急避難場所として提供することとした。** （●●区） 注）当てはまるもの1つとありますが、提案し採用されない案件も数多くあります。
36	AEDの使用
37	理事会役員が緊急連絡先が記載された居住者名簿を管理すること。
38	安否確認や連絡先などの掲示（各戸）を玄関ドアに貼りつける
39	**・マンション町内会と近隣町内会との合同防災訓練、AED使用講習会**
40	防災訓練の実施（火災時の対応を画して実施している）

(3) 提案したが、採用されなかった理由と提案内容

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して管理組合へ提案した際、「マンション居住者の合意が得られない」と、「費用負担の取り決めがない」こと等の理由から、提案が採用されなかった管理会社が多い。

逆に考えると、居住者の合意形成ができれば、提案が受け入れられる可能性は高まると考えられ、居住者間、居住者と管理会社のコミュニケーションが重要になってくると考えられる。

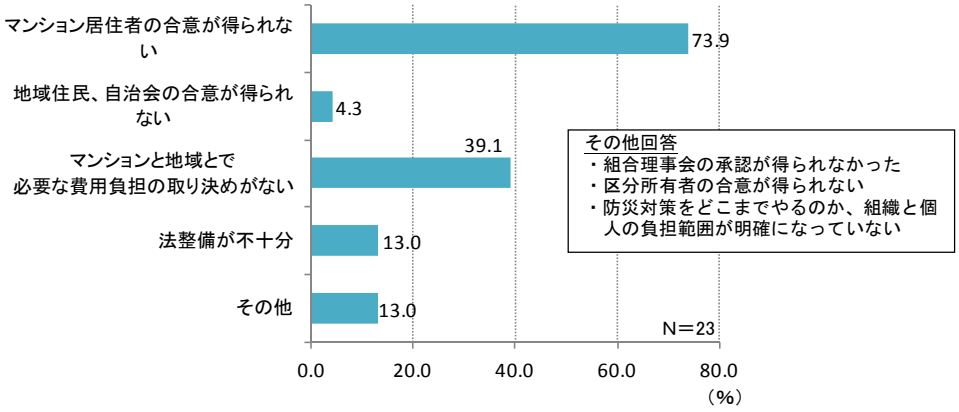


図 3-15　「提案したが採用されなかった」理由（複数回答）

「提案したが、採用されなかった」提案内容は、マンション内の防災対策から、地域と連携した防災対策まで多岐にわたっており、採用されるか否かの差は、マンション居住者の意識レベルによると考えられる。

表 3-3　「提案したが採用されなかった」の提案内容

No	回答
1	防災グッズの提案、備蓄、AEDの設置提案
2	大規模修繕の際、防災備蓄庫の設置を提案しましたが、修繕委員会で検討の結果、採用されませんでした。
3	・備蓄品の整備：備蓄場所の確保が困難。・マニュアル作成：実施人員が確保できない。・防災関連費用の捻出が困難。
4	EV内設置災害時備蓄品
5	**地域自治会との交流、自治会活動への参加**
6	①防災備蓄庫の設置等に提案したが費用負担についての折り合いがつかず採用されなかった。 ③管理組合の検討課題として上位に入らない。 ②町内会、自治体との存在定義（財産管理を含め）が明らかに異なる為、積極的な展開に至らない。
7	投資用分譲マンションの為、費用対効果での未導入と即時導入と分かれている。
8	**自治会と管理組合で防災備蓄品の共同購入を提案したが、それぞれで購入することとなった。**
9	市の「津波避難ビル指定推進事業」の依頼に基づき、周辺地域住民のための災害時避難ビルの指定。
10	集会室のあるマンションについて、**近隣の被災難民も受け入れるよう提案**し、現在、管理組合とマンション自治会とで協議を行っている。その他防災対策等についても審議継続中である。
11	**自治会と共同しての防災用具類の導入。**
12	防災備品の整備

（4）共同使用を提案しない理由

現在、実施している防災対策や設備等の周辺地域との共同使用に関して管理組合へ提案しない理由は、「費用負担の取り決めがない」、「マンション居住者の合意形成が得られない」、「法整備が不十分」等、多岐にわたっている。

それ以外にも、地元地域とのコミュニケーション不足、管理組合と自治会との違い等が挙がっている。

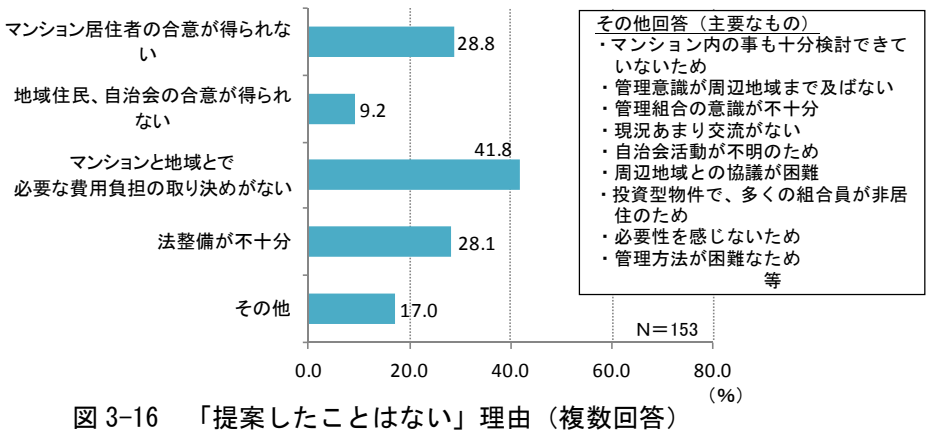


図 3-16　「提案したことはない」理由（複数回答）

3. 東日本大震災時の状況

3-1. 東日本大震災での被害の状況

東日本大震災では、管理会社の半数以上（55.3%）が何らかの被害を受けている。

東北地方では「指定被災地域」で被害が大きかったが、関東地方では「指定被災地域以外」で被害が大きかった。

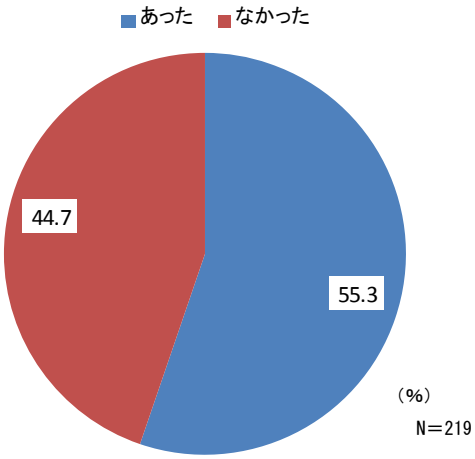


図 3-17　被害を受けた物件の有無

3-2. 東日本大震災時に起こった事柄に対する管理会社の対応状況

・対応できた事柄は「被災状況の確認」や「情報収集」に関すること。できなかった事柄は物資や人手を必要とすることが多い。
・対応できなかった要因は「通信網の遮断」、「交通網の寸断」。東北では加えて「人員不足」、「ライフラインの被災」も挙げられ、複合的に要因が絡んで混乱していたと考えられる。
・対応できた事柄の判断は「現地管理員の判断」と「本社・現地本部等の指示」が多い。「現地管理員の判断」が多い事柄は人命に係わる突発的な事柄が中心。
・管理会社が専決で行ったことは「修繕業者への依頼」、「危険箇所の除去」が多い。
・対応時期は 3 日目までが多くなっている。

(1) 震災時に起こった事柄についての対応状況

東日本大震災時に起こった事柄で、管理会社が対応できた事柄は、「マンション内の配管や設備、躯体の被害状況の確認」（90.9%）、「エレベーターの安全確認」（86.2%）、「ライフラインの被害状況の確認」（79.3%）、「災害情報の収集・伝達」（66.1%）等、調査や情報収集に関する事柄が多い。

一方、対応できなった事柄は、「通信手段の確保」（29.2%）、「人の出入りの管理」（12.9%）、「備蓄物資の提供」（11.3%）、「居住者の安否確認」（9.4%）等、物資や人手が必要な事柄が多くなっている。これらには「震災当日」に対応が求められた事柄が多く、交通網の混乱等で現場に人員を派遣できなかったことが要因と考えられる。

また、東日本大震災時に起こった事柄で、管理会社が対応できなかった要因は、「通信網の遮断」が最も多く 80.0%、次いで「交通網の寸断」が 74.0%であった。

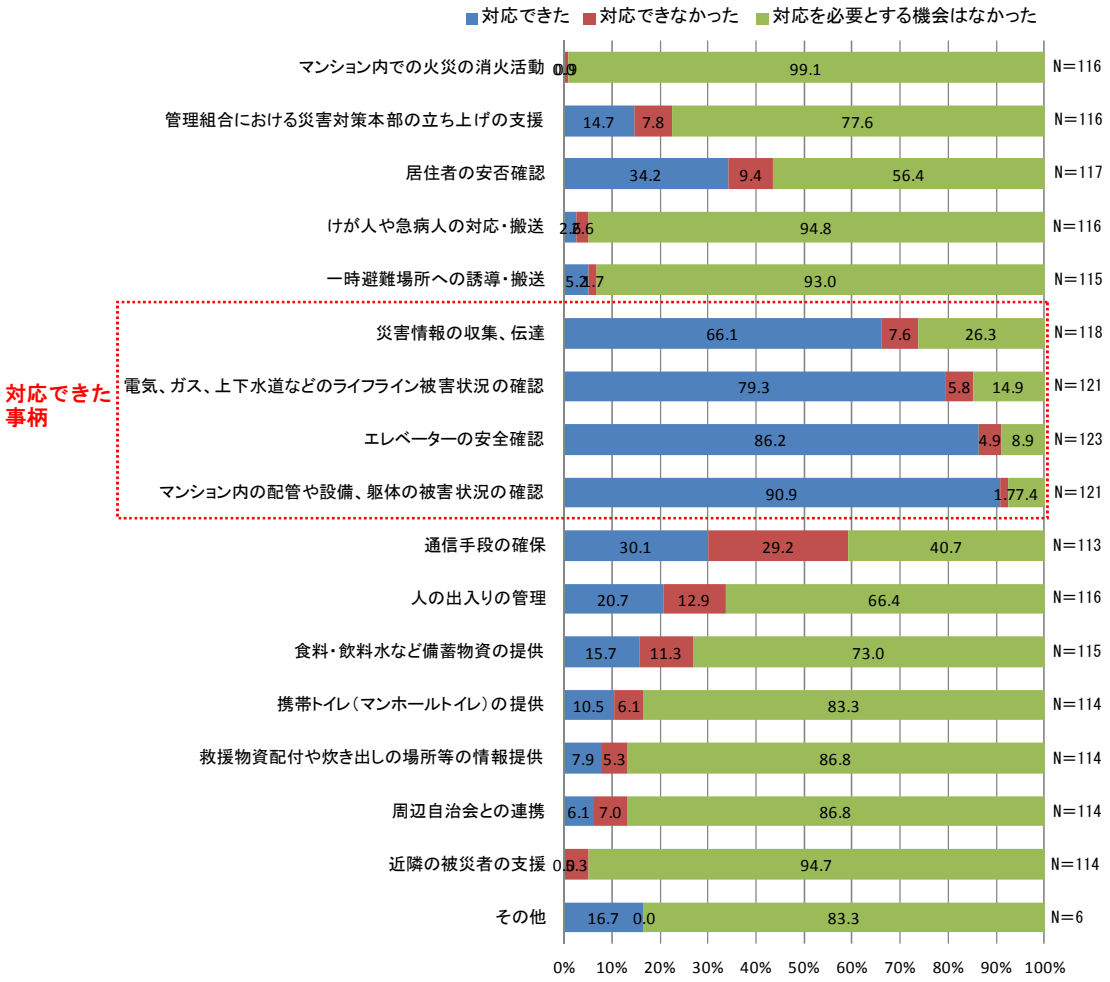
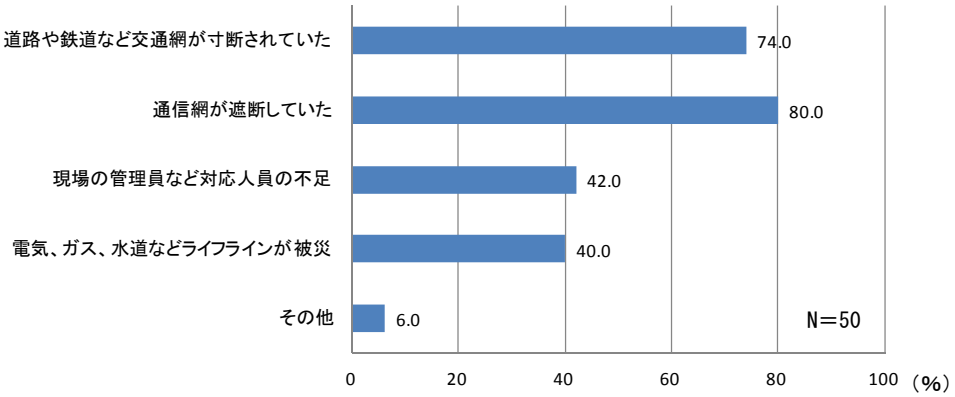


図 3-18　東日本大震災時の対応状況



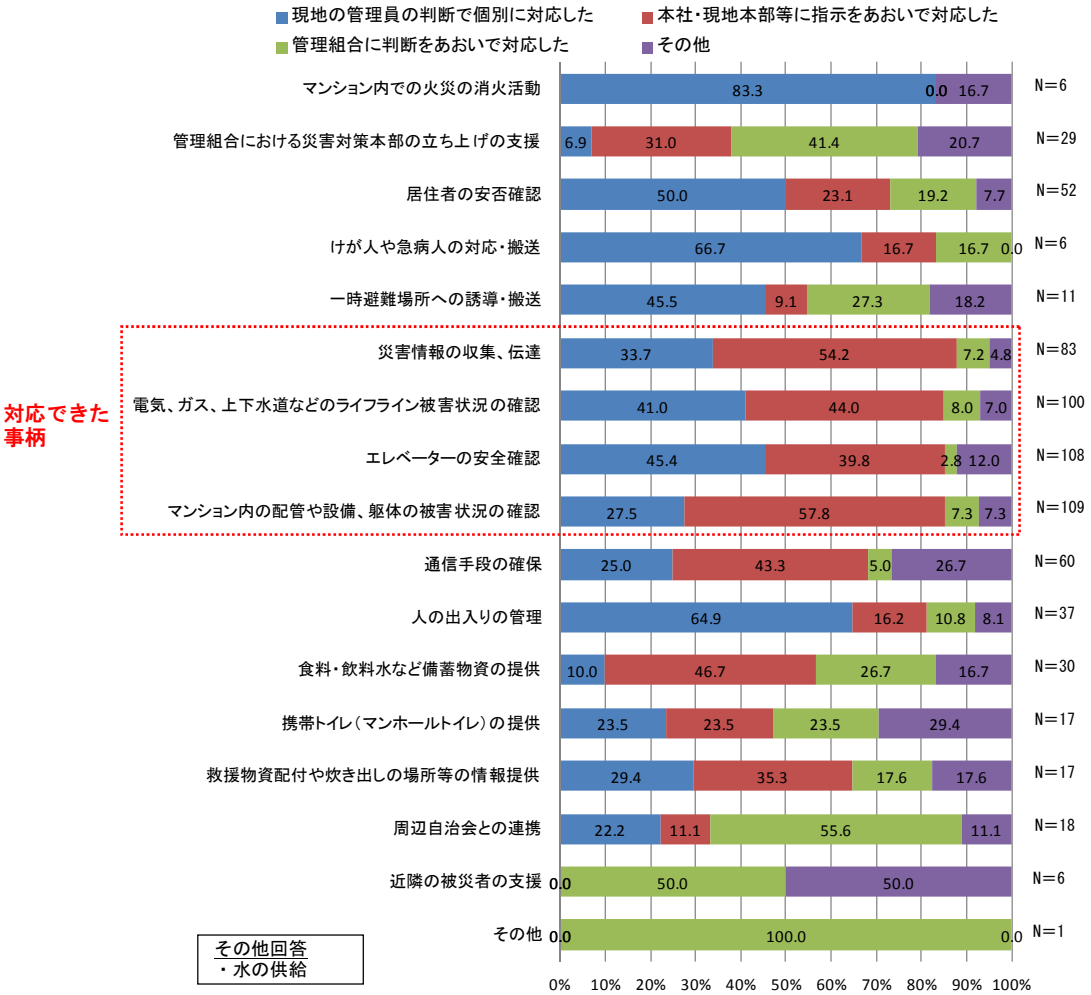
その他回答
・電話が制限されていたので、十分なやりとりができず、管理員が独自に判断し行動せざるを得なかった
・総会・理事会の招集。理事会に依頼したが、開催を断られた等あり
・震災発生時は互いに自助・共助の意識が自然に高くなり、管理会社や他社への依存度は低く協力意識が強くなる
・車両の燃費不足

図 3-19　「対応できなかった」要因（複数回答）

(2) 対応の判断

東日本大震災時に起こった事柄に関する対応時の判断について、特に対応できた事柄については、「現地の管理員の判断」もしくは「本社・現地本部等の指示」が８割以上を占めており、「本社・現地本部等の指示」の比率が高い。

一方で、「現地の管理員の判断」の割合が高い事柄は、「マンション内での火災の消火活動」、「けが人や急病人の対応・搬送」、「人の出入りの管理」、「居住者の安否確認」、「一次避難地への誘導・搬送」等、ヒト（生命）を対象にした事柄が中心になっており、現場の管理員が突発的に対応せざるを得なかったと考えられる。



※グラフでは「対応を必要とする機会がなかった」の回答は表示していない。

図 3-20　対応の判断

災害対応は本来、管理組合の意思決定が必要だが、理事長等の意思決定権者が不在のため、管理会社の判断による実施の有無については「ある」が 32.3%となっている。

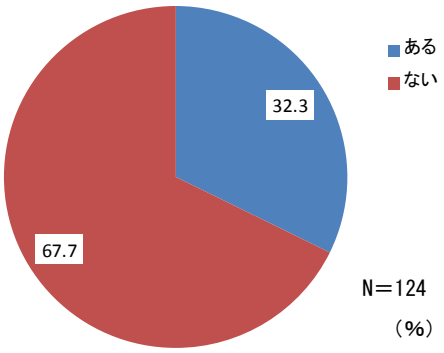


図 3-21　管理会社の判断による実施の有無

管理会社の判断で実施した方がよかった事柄は、「修繕のための業者への依頼」が最も多く、次いで「危険箇所の除去」、「安全確保のための警備員の派遣」となっている。

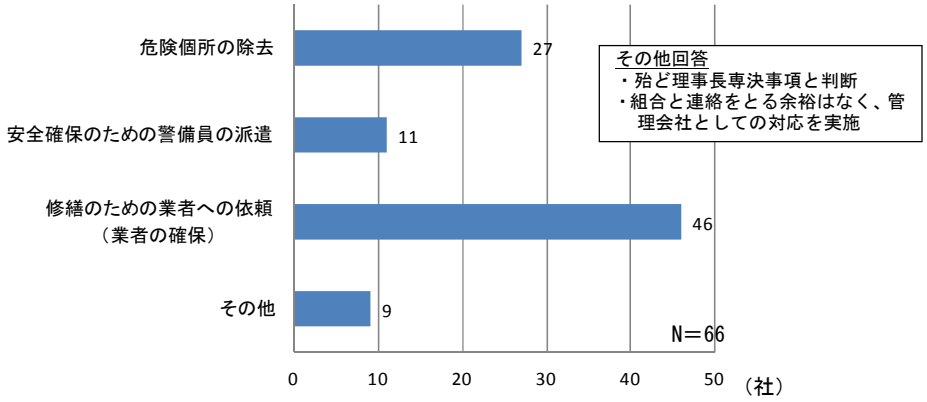
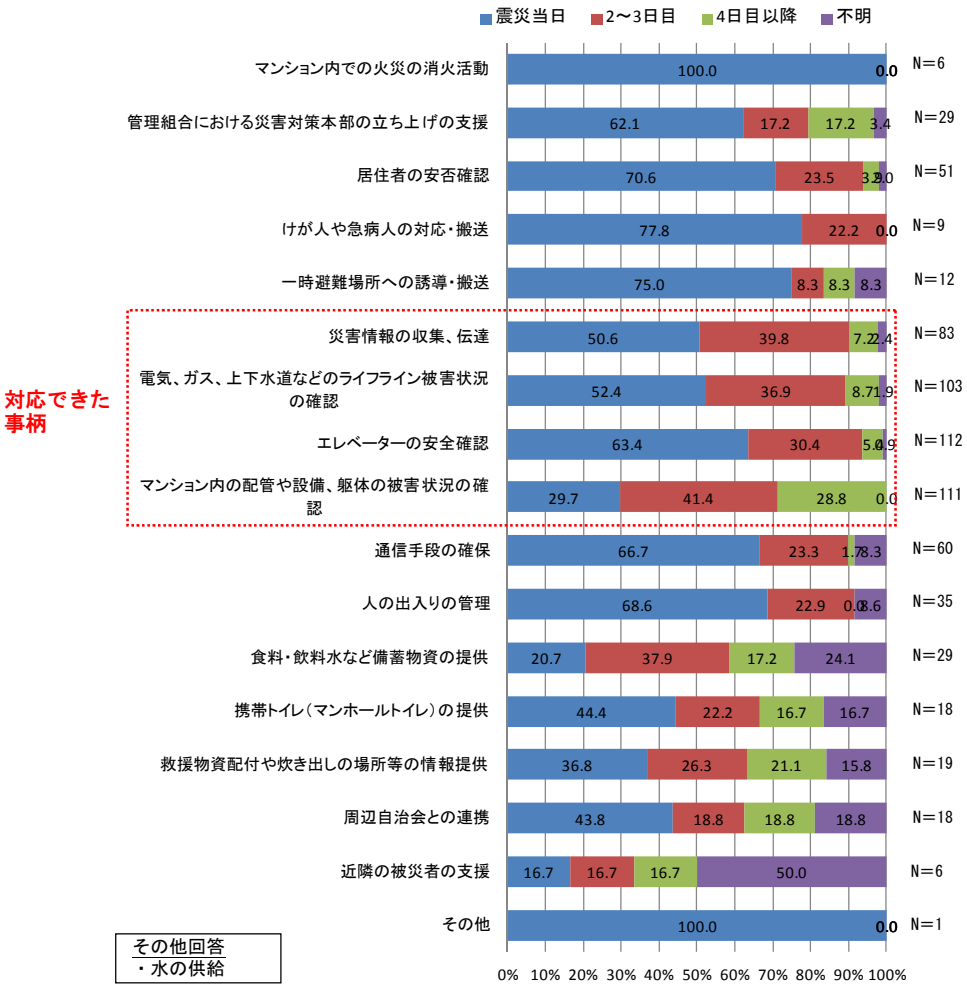


図 3-22　管理会社の判断で実施した方がよかった事柄（複数回答）

(3) 対応の時期

東日本大震災時に起こった事柄で、確認作業や情報収集、避難や誘導に関しては「震災当日」か「2～3 日目」の対応が多く、発災から 3 日以内に対応している管理会社が多い。特に管理会社が対応した安否確認作業や情報収集作業は 2～3 日目の対応も多く、発災から 3 日以内には現地入りし、対応していたことがうかがえる（管理員が震災当日に帰れず、現地に留まっていたケースも多いと考えられる）。

一方、食料や飲料水、簡易トイレ等の救援物資の提供は、4 日以降からの対応も多くなっている。



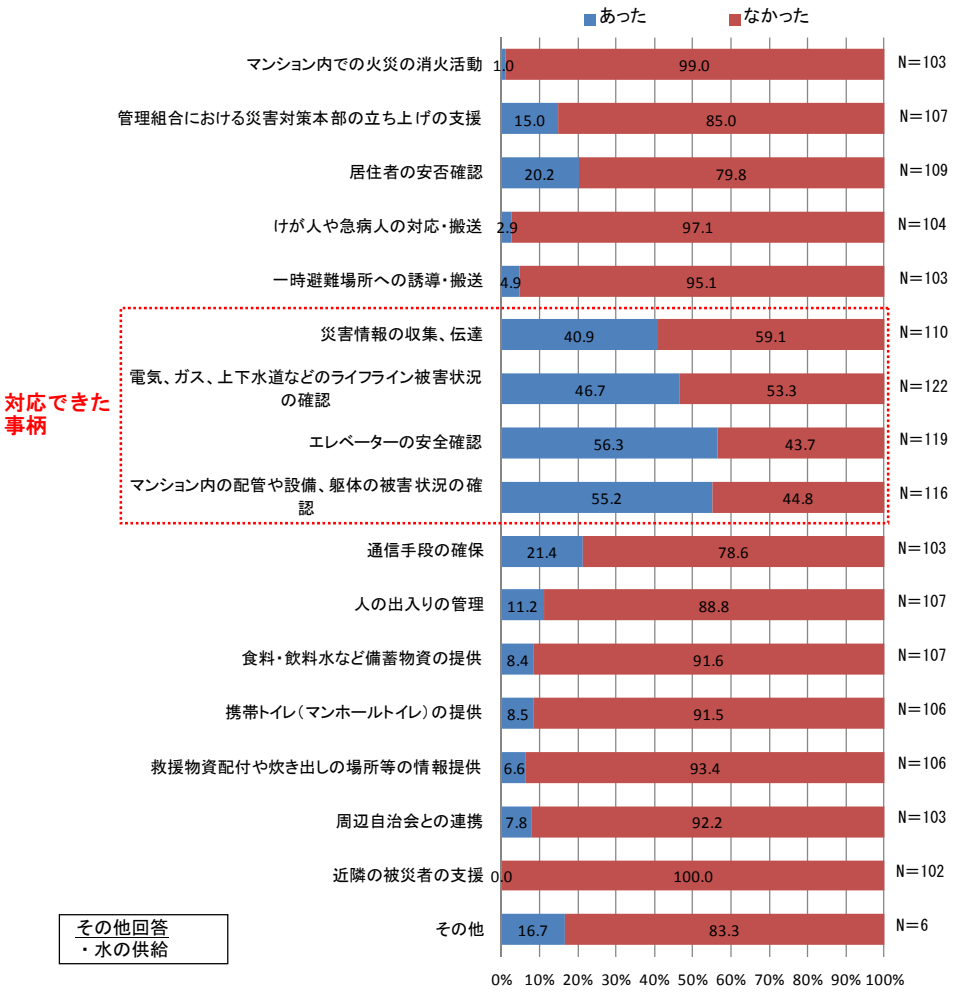
※グラフでは「対応を必要とする機会がなかった」の回答は表示していない。

図 3-23　対応の時期

(4) 震災時に起こった事柄に対してマンション居住者からの対応要請の有無

東日本大震災時に起こった事柄で、対応できた事柄については、マンション居住者からの要請も多く、「エレベーターの安全確認」、「マンション内の設備や躯体の被害状況の確認」は 50%以上、「ライフラインの被害状況の確認」、「災害情報の収集、伝達」も 40%以上の要請があった。

このことから、管理会社が震災発生時に対応した事項とは、マンション居住者からの強い要請が後押しになっていることがわかる。



※グラフでは「対応を必要とする機会がなかった」の回答は表示していない。

図 3-24　マンション居住者等からの要請の有無

3-3. 東日本大震災で役に立った、または無くて困った共用施設や設備、備品

・役立った施設・設備は「集会室・会議室等の共用室」、「エントランスロビー、ラウンジなどの屋内共用スペース」、「掲示板・ホワイトボード」などで、屋内共用スペースが集まれる場所として有効に機能していた。
・無くて困ったものは、東北では「発電機」、「LED ランタン」、「ガソリン」など光源、熱源に関するものが多く、関東では「通信機器」、「テレビ・ラジオ」など情報通信機器が多い。

(1) 役に立った共用施設や設備、備品

東日本大震災で役に立った施設は、「集会室、会議室」、「ロビー、ラウンジ等」が多く、マンション屋内の共用スペースが、人が集まれる場所として有効に機能していた。

また、役に立った備品は、「掲示板・ホワイトボード」が特に多く、アナログな備品が意外にも情報伝達・共有のツールとして機能していた。

一方、「備蓄倉庫」は、「集会室、会議室」等と比べるとやや低めだが、これは、集会室やロビーは、“意外と役に立った”という観点で、備蓄倉庫は“役に立って当然”という観点であることが想定される。

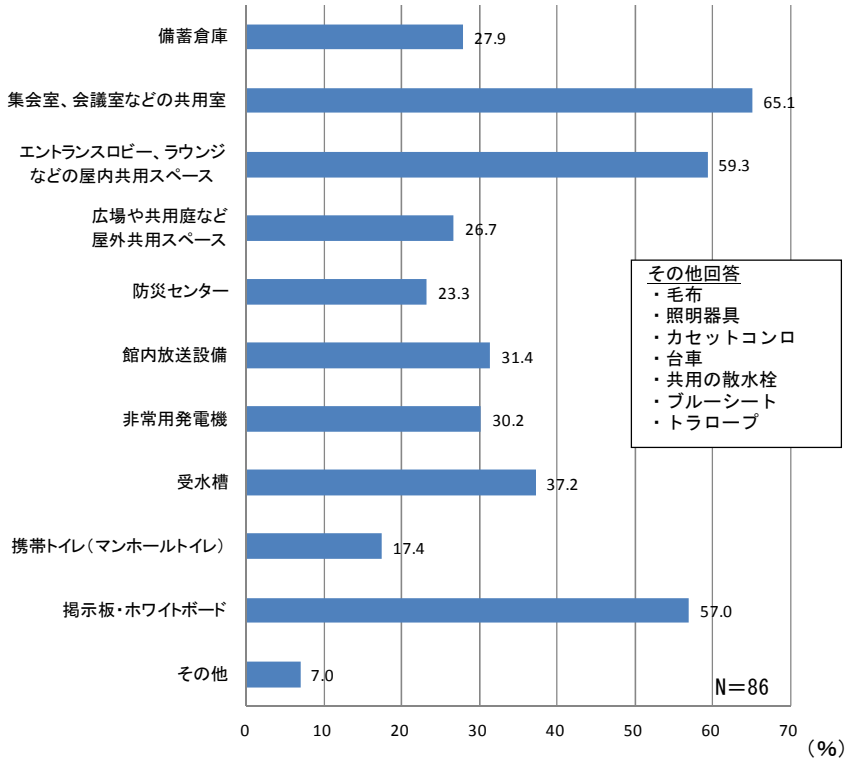


図 3-25　東日本大震災時に役に立った共用施設や設備、備品（複数回答）

(2) 無くて困った共用施設や設備、備品

東日本大震災で無くて困ったのは、「集会室」や「備蓄倉庫」等の施設から、「発電機」、「ガソリン」、「電池」等の燃料備品、ラジオやトイレ、食料、飲料水まで多岐にわたっている。

地域別では、東北では「発電機」、「LED ランタン」、「ガソリン」等停電、寒さで困ったことから光源、熱源に関する回答が多くなっている。

その他、「車いす」、「担架」、「ラジオ」、「テント」、「マンホールトイレ」、「ホワイトボード」等が挙げられている。

関東では「通信機器」、「テレビ・ラジオ」、等情報通信設備を挙げる回答が多くなっている。被災の程度が比較的軽く、携帯電話がつながらなかったことが影響していると考えられる。

表 3-4 「無くて困った」施設、設備

被災地域	50戸以下の物件が	なくて困った施設、設備
東北(指定被災地域)	50%未満	発電用ガソリン
東北(指定被災地域)	50%未満	備蓄品は気にならなかったが、インフラ整備の遅延と、燃料(ガソリン等)に苦慮した。
東北(指定被災地域)	50%以上	・水、発電機
東北(指定被災地域)	50%以上	LEDランタン(震災後に購入物件多数。全物件懐中電灯のみあった。
東北(指定被災地域)	50%以上	ガソリン、日常的な食事
東北(指定被災地域)	50%以上	ホワイトボード・携帯電話用充電器
東北(指定被災地域)	50%以上	マンホールトイレ
東北(指定被災地域)	50%以上	倉庫　集会室　テント
東北(指定被災地域)	50%以上	暖房、発電機、備蓄倉庫
東北(指定被災地域)	50%以上	東日本大震災による計画停電により、困ったものとして、非常電源(発電機、蓄電池等)が、あればと思いました。
東北(指定被災地域)	50%以上	発電機(主に携帯電話充電用)
東北(指定被災地域)	50%以上	発電機、テント、備蓄倉庫、車いす、担架
東北(指定被災地域)	50%以上	発電機、ラジオ
東北(指定被災地域)	50%以上	発電機、備蓄倉庫
東北(指定被災地域)	50%以上	備蓄倉庫
東北(指定被災地域)	50%以上	備蓄倉庫・集会室。現状スペースがなく設置できない組合も少なくなかったことから、各家庭で非常食等を保管すべきと感じた。
東北(指定被災地域以外)	50%未満	ラジオ
東北(指定被災地域以外)	50%未満	停電時間が長かったため、照明用の発電機はあっても良かった
関東(指定被災地域)	50%未満	衛星電話
関東(指定被災地域)	50%未満	備蓄倉庫
関東(指定被災地域)	50%以上	テレビ、ラジオ、パソコン(インターネット環境付き)
関東(指定被災地域)	50%以上	ラジオ、備品倉庫(水・食料)、簡易トイレ、自家発電機、(電気に頼らない)冷暖房設備
関東(指定被災地域)	50%以上	水等を運ぶもの、液状化後の砂利を清掃する道具
関東(指定被災地域)	50%以上	発電機は、計画停電時必要と感じた。
関東(指定被災地域)	50%以上	非常食・飲料水、LEDランタン、マンション内における一時避難スペース
関東(指定被災地域以外)	50%未満	非常用電話
関東(指定被災地域以外)	50%未満	ポリタンク、ラジオ、集会室
関東(指定被災地域以外)	50%未満	ラジオ、発電機
関東(指定被災地域以外)	50%未満	通信連絡手段(現地管理員や社内間連絡方法
関東(指定被災地域以外)	50%未満	防災備品全般
関東(指定被災地域以外)	50%未満	防災無線
関東(指定被災地域以外)	50%以上	ラジオ
関東(指定被災地域以外)	50%以上	集会室、発電機、ラジオ
関東(指定被災地域以外)	50%以上	通信網が遮断されており、会社との連絡も途絶えた中、テレビやラジオがなく世間の状況が分からなかったとの管理員の声が多い。
関東(指定被災地域以外)	50%以上	停電時の照明・電池等
関東(指定被災地域以外)	50%以上	備蓄倉庫・発電機
その他	50%以上	ラジオ・テレビ等の情報収集手段

3-4. 東日本大震災時の管理組合と地元自治会との協力や連携

・管理組合と自治会との協力・連携については８割以上がなかったと回答。
・連携事例の内容は「情報交換」、「緊急物資の融通」が中心。

東日本大震災時に、管理組合と地元自治会との間で協力や連携が行われていたマンションは 16.4%で、８割以上は協力や連携関係になかった。

協力や連携の内容は、「防災情報等の情報交換、情報共有」や「緊急物資の融通」等、情報、物資の共有化が中心となっており、管理組合や地元自治会それぞれのスペースの共有化までには至っていない。

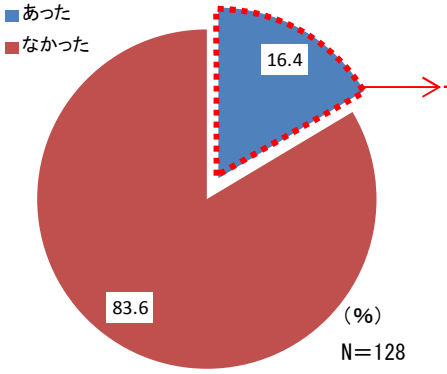


図 3-27　地元自治会と協力、連携していた

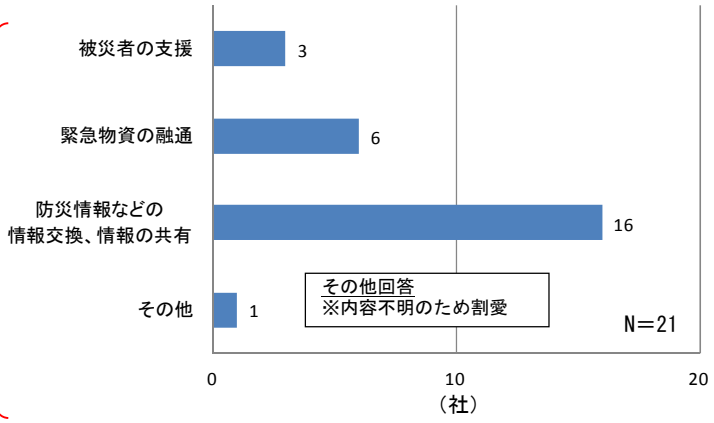


図 3-26　地元自治会との協力、連携の内容（複数回答）

3-5. 東日本大震災後の対応状況

・管理組合からの要請は、マンション内の防災力強化に関することが中心で、「自助」が優先されている。
・要請の対応は「ソフト面の対策」では進んでいるが、「ハード面の対策」は対応がやや遅れている。
・対応できていない要因は、「管理組合の資金不足」が多く、以下「居住者の協力が得られない」、「社内の人手不足」、「管理組合との考え方の違い」。

(1) 管理組合からの防災に対する要請

東日本大震災後、半数以上の管理会社が、「防災関連の情報提供」、「災害対応マニュアルの作成・見直しの支援」、「備蓄倉庫の設置・拡充」、「防災訓練への支援」、「耐震診断・耐震改修へのアドバイス、支援」等、特にマンション内の防災に関する要請を管理組合から受けている。

「地元自治会等との協力・連携強化の相談」、「行政との連携強化の相談」等、地域との連携強化の要請は少なく、まずは「共助」よりも「自助」が優先されている。

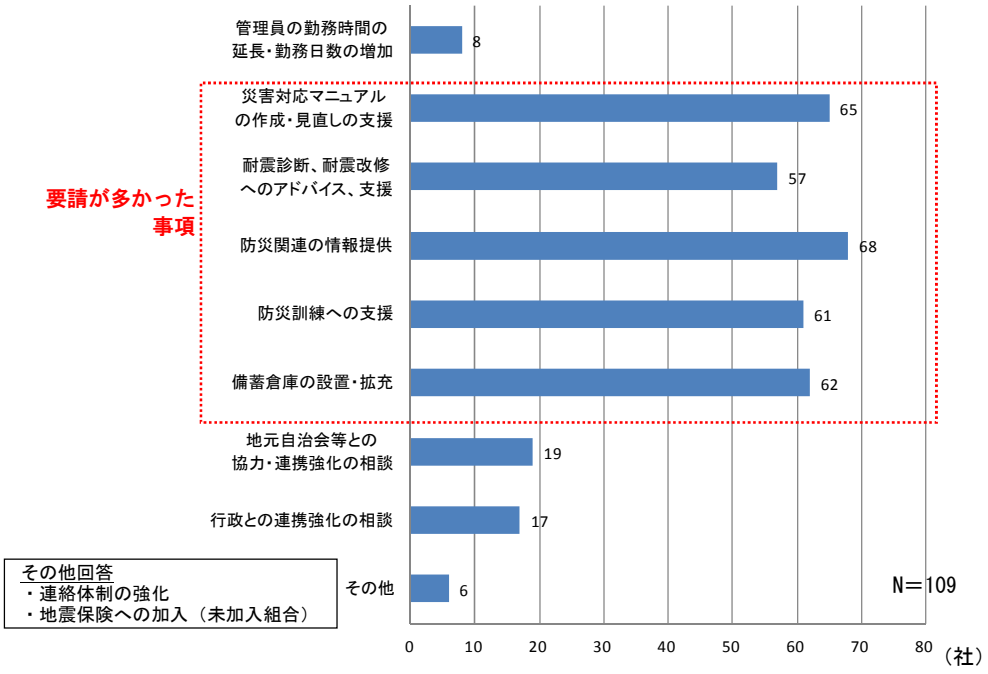


図 3-28　震災後の管理組合からの防災に関する要請（複数回答）

(2) 要請に対する対応状況

東日本大震災後、管理組合から要請が多かった事項への対応状況では、「防災関連の情報提供」は 61.2%、「防災訓練への支援」は 63.3%、「災害対応マニュアルの作成・見直しの支援」は 50.0%とソフト面の事項へは半数以上が「対応済み」となっているが、同じように要請が多かった「備蓄倉庫の設置・拡充」の対応状況は 35.4%に留まっており、ハード面の設備については対応がやや遅れている。

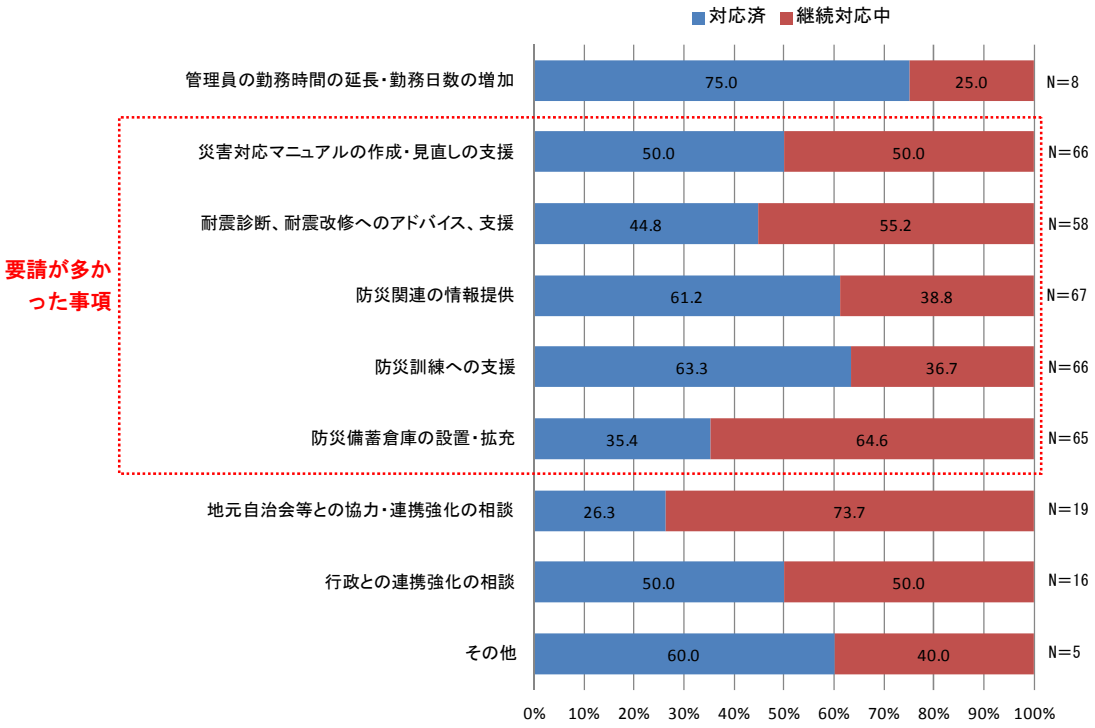


図 3-29　要請への対応状況

(3)「継続対応中」の理由

「継続対応中」の理由は、「管理組合の資金不足」が 54.5%と最も多く、次いで「マンション居住者の協力が得られない」、「社内の人手不足」、「管理組合と考え方の違いが大きい」、等の理由も 30%程度みられる。

前掲の「備蓄倉庫の設置・拡充」の対応が遅れている要因は「資金不足」と「スペースの確保の問題」が影響していると考えられる。

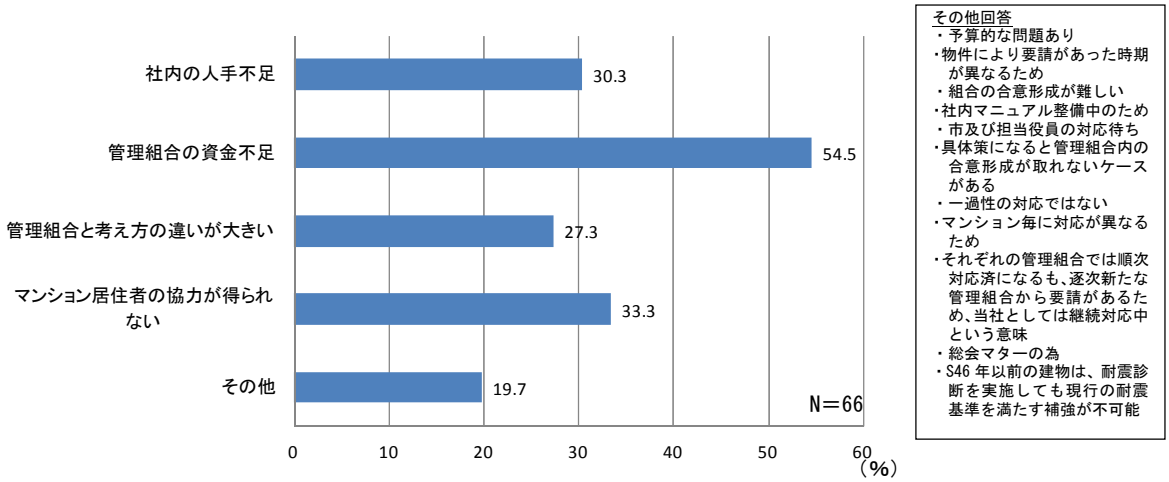


図 3-30　「継続対応中」の理由（複数回答）

3-6. 防災に対する意識や活動の変化

・防災に対する意識や活動の変化は、「防災対策への意識が向上」、「防災対策費用の増額」など前向きな変化がみられる。ただし、「マンション内の共助」が始まった段階で、地域との「共助」には至っていない。

東日本大震災後、管理組合や居住者の「マンションの防災対策に対する意識が向上した」と感じる管理会社が 96.6%と最も多く、次いで管理組合や居住者が「防災対策に関する費用を増やした（または検討している）」が 61.2%となっている。

また、「マンション内のコミュニティ活動・交流が活発になった」が 36.2%となっており、マンション居住者間での交流が活発化する動きもみられるが、「地元自治会等との交流が活発になった」は 9.5%と低く、まだマンション内での「共助」が始まった段階で、マンション外との「共助」の関係までは至っていないと考えられる。

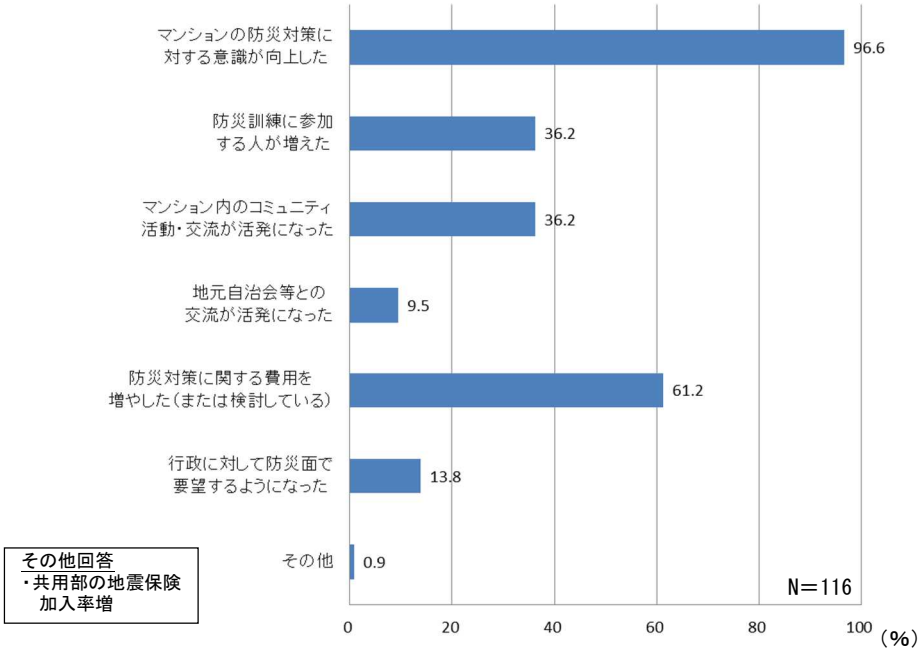


図 3-31　防災に対する意識の変化（複数回答）

4. 地域防災力の強化に向けた方針、考え方

4-1. 地域防災の現状

・管理会社の 9 割以上が地域防災を必要と考えている。
・現状での取組は、「共同の防災訓練」、「防災情報の共有」、「要援護者の情報共有」などソフト面の取組が中心であるが、「共同の防災物資の装備」などハード面の取組もみられる。
・取組状況で地域差がみられ、震災経験、震災の記憶の風化が影響していると考えられる。
・地域との連携強化の提案をしているのは、約 3 割と少ない。
・提案は「情報共有」、「協力体制の構築」などソフト面の取組が多いが、「共同の物資の備蓄」などのハード面の取組もみられる。
・東北、関東、近畿などの震災経験のある地域で地域防災力強化の提案が多い。
・問題点は、「マンションと地域のコミュニケーション不足」。

(1)『地域防災』の必要性

マンションと地域が連携した『地域防災』の取組については、「必要と考えている」管理会社が 93.1%となっている。

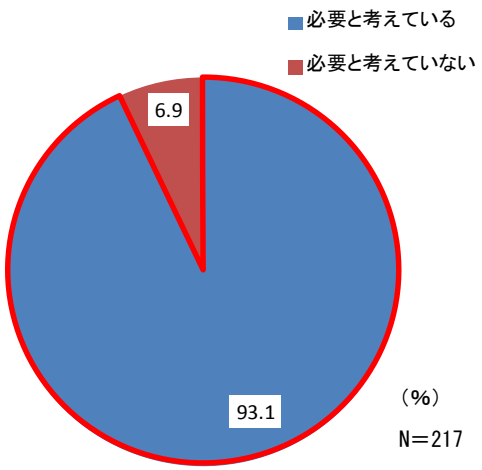
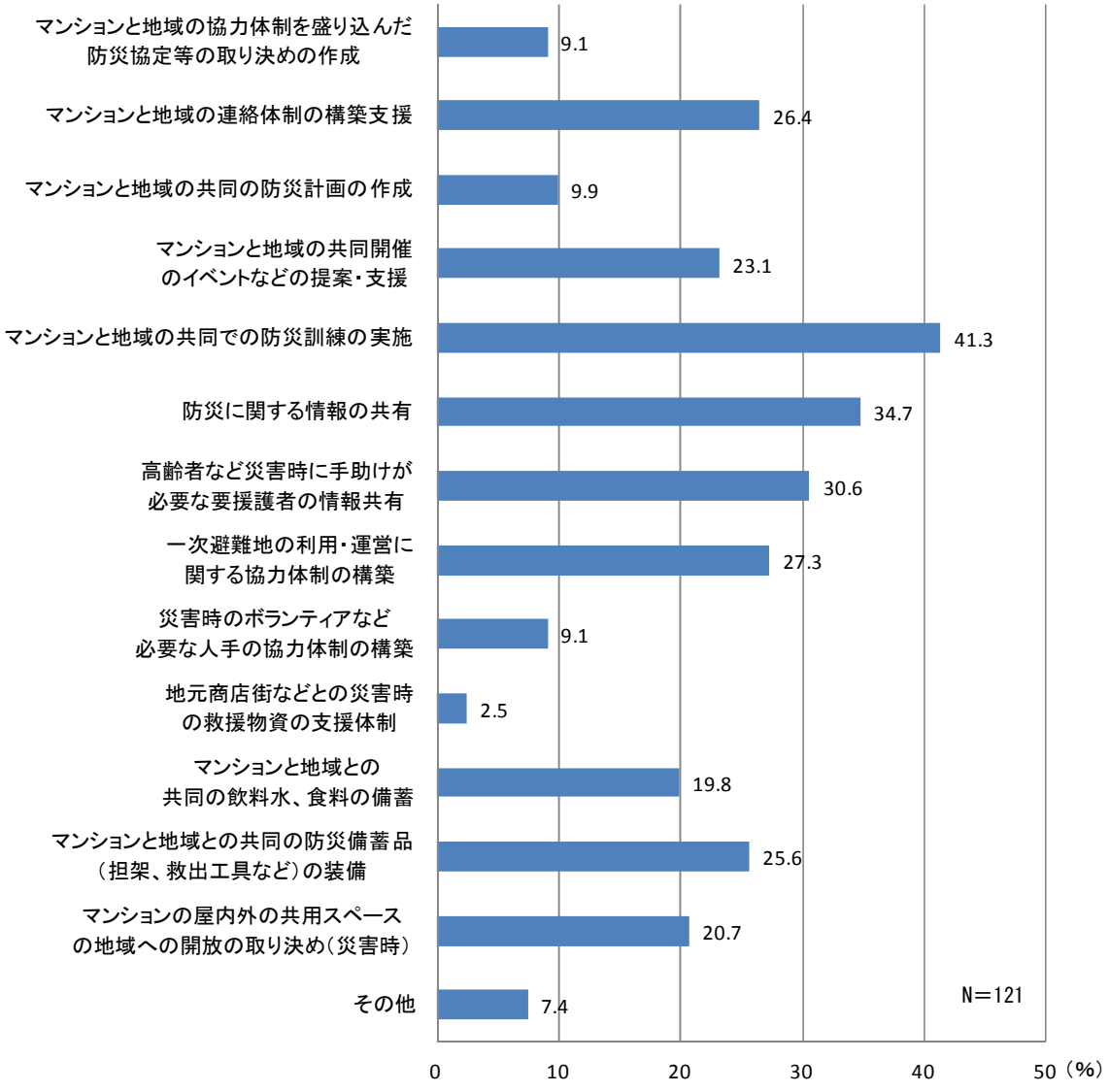


図 3-32　『地域防災』の必要性

(2) 地域防災力強化に向けた取組の現状

マンションと地域が連携し、地域防災力強化に向けた取組の現状は、「地域と共同での防災訓練の実施」が最も多く、次いで「防災情報の共有」、「要援護者の情報共有」となっており、ソフト面の取組が中心となっている。

一方、「地域との共同の備蓄品の装備」や「共用スペースの地域への開放の取り決め」等、ハードの活用に関する取組もみられる。



その他回答
・避難施設としての解放＜市からの依頼による＞
・津波避難ビルとして登録
・町内会に加入している為、地域の防災訓練への参加
・管理組合および行政（区役所・警察・消防）と連携し、地区全体のコミュニティに関する情報交換会を実施。
・行政が開催する災害協力隊リーダー講習会への出席。また、災害協力隊へ加盟している管理組合代表として、小学校で実施している児童引渡し訓練に当社社員が参加。

図 3-33　マンションと地域が連携した取組の例（複数回答）

管理物件規模別にみると、小規模物件が中心ではない管理会社では「地域と共同での防災訓練の実施」(28.8%)、「要援護者の情報共有」(22.7%)、「一次避難地の利用・運営に関する協力体制の構築」(19.7%) 等が挙げられており、ソフト面の取組を中心に行われている。

小規模物件が中心の管理会社では「防災情報の共有」(21.4%)、「地域と共同での防災訓練の実施」(20.1%)、「地域と共同の備蓄品の装備」(16.2%)、「連絡体制の構築支援」(14.9%) 等が挙げられており、ソフト面の取組を中心に、ハード面の取組も挙げられている。

小規模物件が中心の管理会社の方が「共同の備蓄品の装備」、「共用スペースの開放の取り決め」、「共同の飲料水、食料の備蓄」等のハード面の取組が高くなっているが、これは小規模物件では自前の設備やスペースを確保できない場合もあるので、地域との連携を模索している場合もあると考えられる。

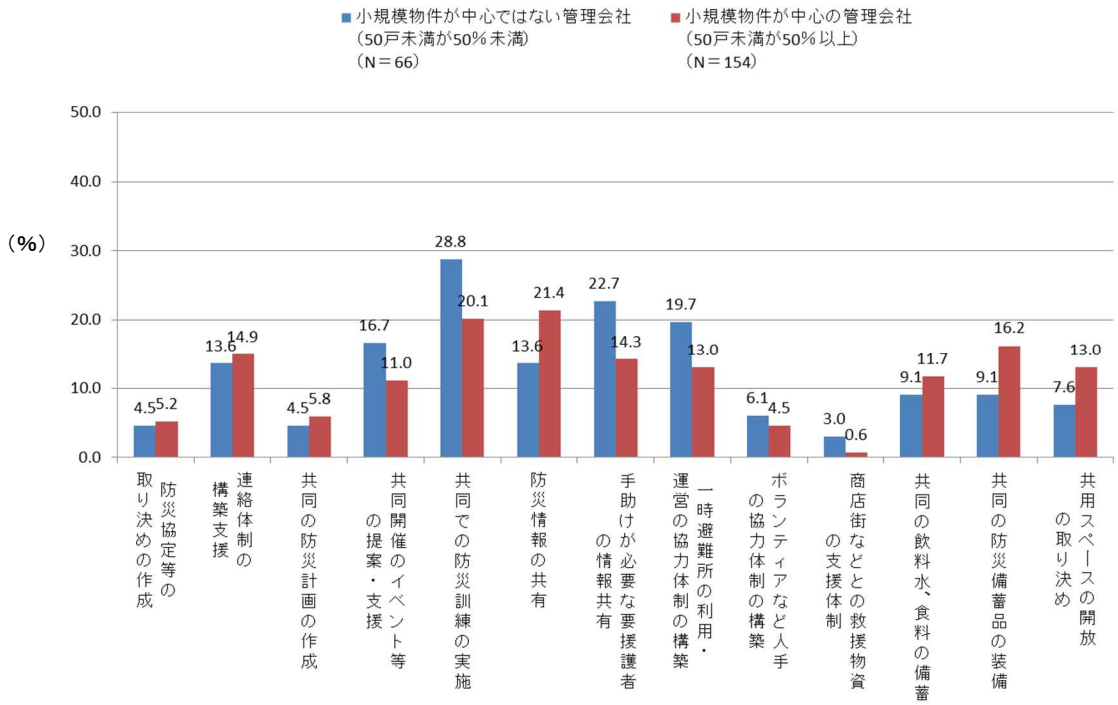
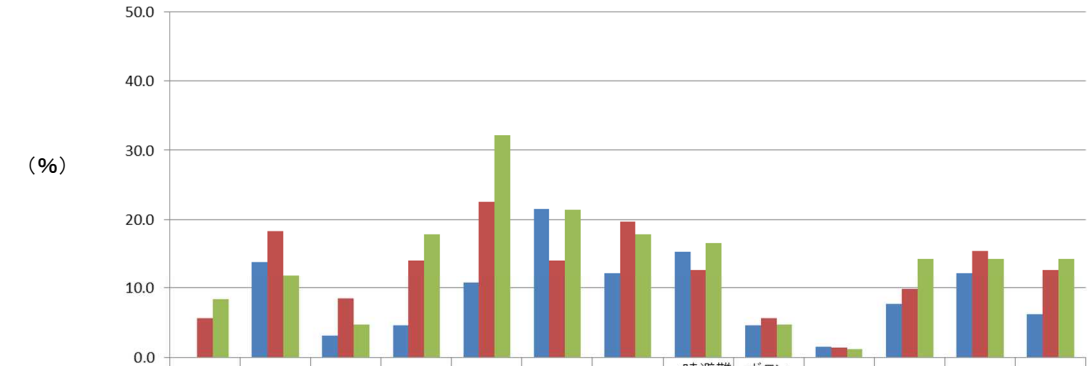


図 3-34　管理物件規模別のマンションと地域が連携した取組の例（複数回答）

従業員規模別にみると、規模による差はあまり大きくはないが、項目ごとで「防災協定等の取決の作成」や「共同での防災訓練の実施」、「共同開催のイベント等の提案・支援」では100人未満の会社が低くなっている。

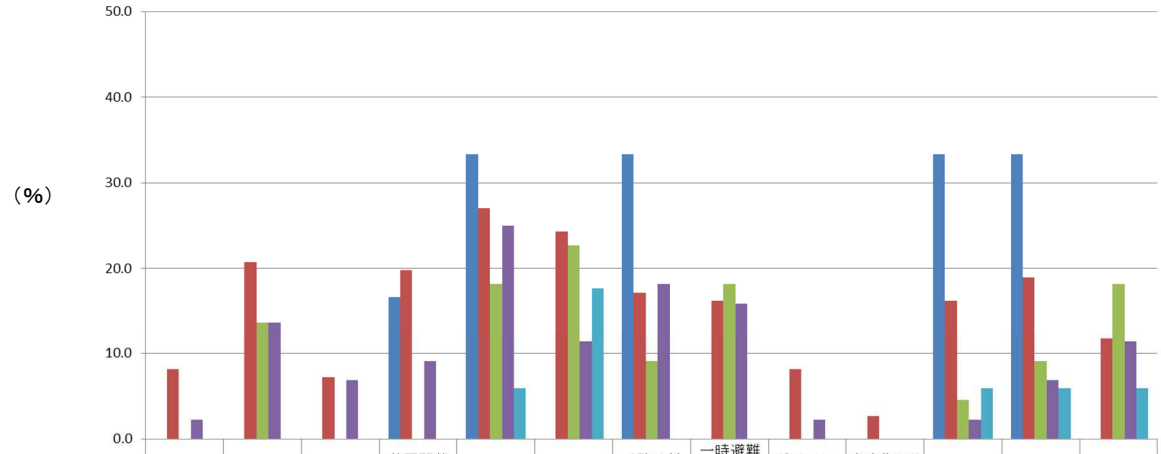


	防災協定等の取り決めの作成	連絡体制の構築支援	共同の防災計画の作成	共同開催のイベント等の提案・支援	共同での防災訓練の実施	防災情報の共有	手助けが必要な要援護者の情報共有	一時避難所の利用・運営の協力体制の構築	ボランティアなど人手の協力体制の構築	商店街などとの救援物資の支援体制	共同の飲料水、食料の備蓄	共同の防災備蓄品の装備	共用スペースの開放の取り決め
100人未満(N＝65)	0.0	13.8	3.1	4.6	10.8	21.5	12.3	15.4	4.6	1.5	7.7	12.3	6.2
300人未満(N＝71)	5.6	18.3	8.5	14.1	22.5	14.1	19.7	12.7	5.6	1.4	9.9	15.5	12.7
300人以上(N＝84)	8.3	11.9	4.8	17.9	32.1	21.4	17.9	16.7	4.8	1.2	14.3	14.3	14.3

図 3-35　従業員規模別のマンションと地域が連携した取組の例（複数回答）

地域別にみると、「関東」に比べ「東海」や「近畿」、「九州・沖縄」等では「共同の備蓄品の整備」、「共同の飲料水、食料の備蓄」が低くなっている。

震災の経験や震災の記憶の風化の影響が地域との取組状況の差に出ているといえ、物資の備蓄に関しては、物資の購入や維持管理の費用負担等が問題となることから、震災体験の切実さが地域差に表れていると考えられる。



	防災協定等の取り決めの作成	連絡体制の構築支援	共同の防災計画の作成	共同開催のイベント等の提案・支援	共同での防災訓練の実施	防災情報の共有	手助けが必要な要援護者の情報共有	一時避難所の利用・運営の協力体制の構築	ボランティアなど人手の協力体制の構築	商店街などとの救援物資の支援体制	共同の飲料水、食料の備蓄	共同の防災備蓄品の装備	共用スペースの開放の取り決め
東北(N＝6)	0.0	0.0	0.0	16.7	33.3	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	0.0
関東(N＝111)	8.1	20.7	7.2	19.8	27.0	24.3	17.1	16.2	8.1	2.7	16.2	18.9	11.7
東海(N＝22)	0.0	13.6	0.0	0.0	18.2	22.7	9.1	18.2	0.0	0.0	4.5	9.1	18.2
近畿(N＝44)	2.3	13.6	6.8	9.1	25.0	11.4	18.2	15.9	2.3	0.0	2.3	6.8	11.4
九州・沖縄(N＝17)	0.0	0.0	0.0	0.0	5.9	17.6	0.0	0.0	0.0	0.0	5.9	5.9	5.9

図 3-36　地域別のマンションと地域が連携した取組の例（複数回答）

(3) 管理組合に対する地域との連携強化の提案

管理組合に対する周辺自治会等との防災協定等地域との連携強化の提案については、「提案したことはない」が 70.6%を占めている。「提案している」と「物件により提案している」は合わせて 29.5%となっている。

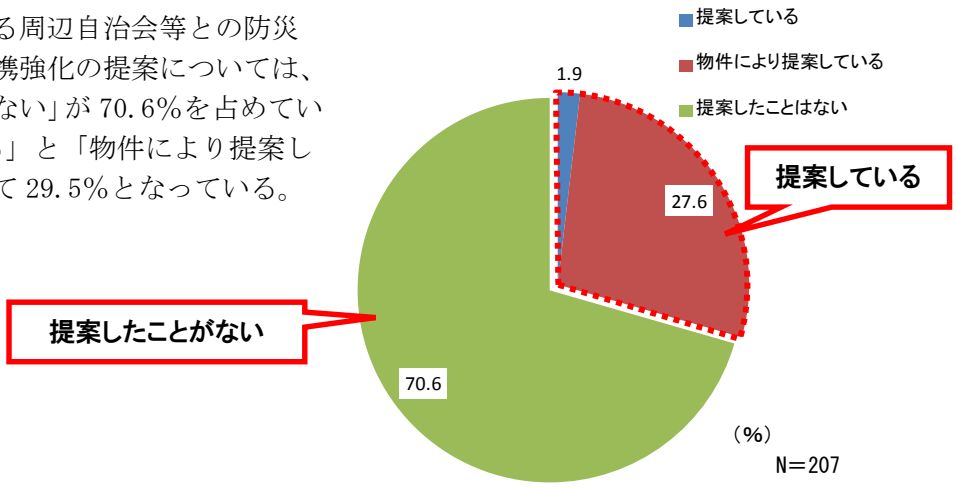


図 3-37　連携強化の提案の有無

提案している内容は、「防災情報の共有」や「地域と共同の防災訓練」、「緊急時の連絡体制構築」、「手助けが必要な方の把握」等、情報共有化や協力体制構築に関する取組が中心となっている。

一方、「水・食料」、「担架、救出工具」等、地域と合同の防災備品の備蓄に関するハード面での取組もみられる。

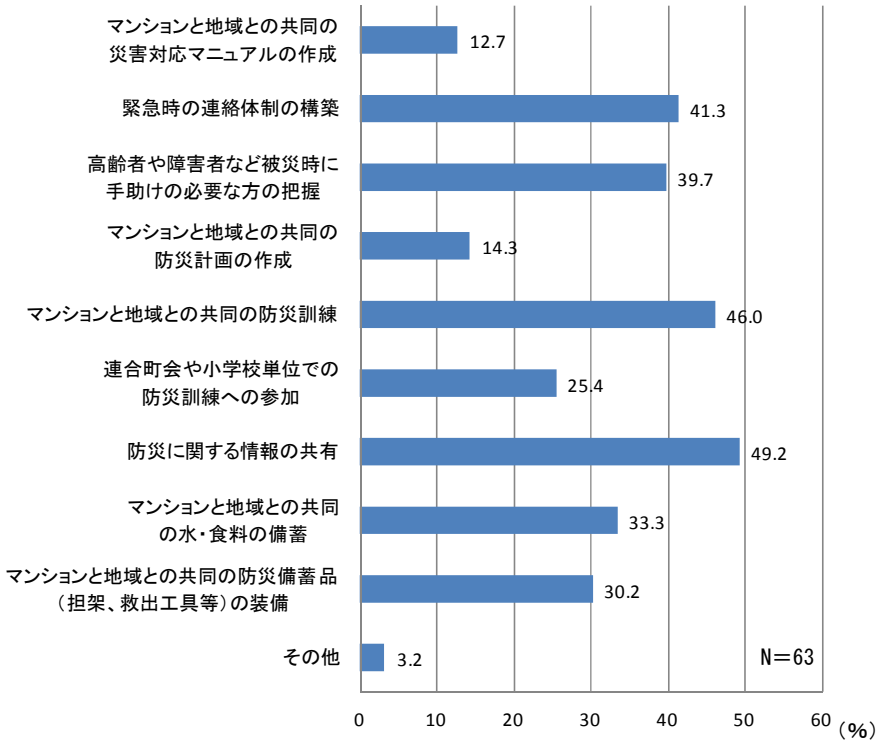


図 3-38　提案内容（複数回答）

地域別に連携強化の提案の有無をみると、「提案している」（「地域との連携強化を提案している」と「物件により提案している」の合計）は「東北」や「関東」、「近畿」等の震災を経験している地域で連携強化の提案が多くなっている。

「東海」「九州・沖縄」地域では「提案していない」が大半であり、地域間での地域防災に対する取組の温度差が大きくなっている。

また、いずれの地域でも「物件により提案している」が多くなっており、すべての管理物件に提案できているわけではない。

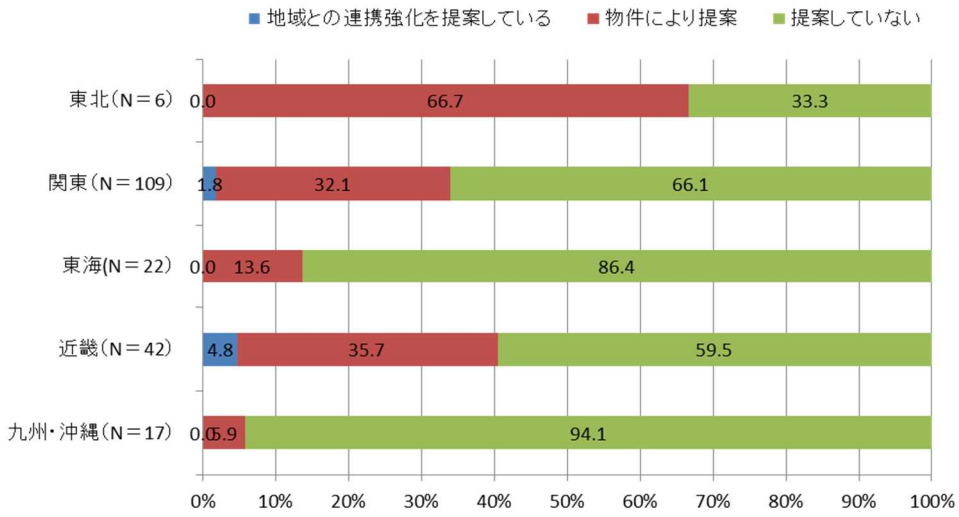
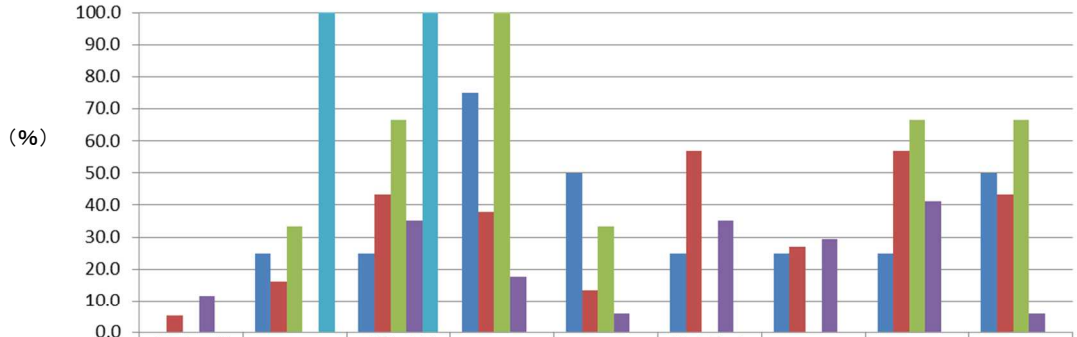


図 3-39　地域別の連携強化の提案の有無

地域別に提案内容をみると、地域よる大きな傾向はみられず、「関東」、「近畿」で「連合町内会や小学校単位の防災訓練」や「要援護者の把握」、「防災情報の把握」「共同の水・食料の備蓄」がやや多くなっている。



	共同の災害対応マニュアルの作成	連絡体制の構築支援	手助けが必要な要援護者の把握	共同の防災計画の作成	共同の防災訓練	連合町会や小学校単位の防災訓練	防災情報の共有	共同の水・食料の備蓄	共同の防災備蓄品の装備
東北（N＝4）	0.0	25.0	25.0	75.0	50.0	25.0	25.0	25.0	50.0
関東（N＝37）	5.4	16.2	43.2	37.8	13.5	56.8	27.0	56.8	43.2
東海(N＝3）	0.0	33.3	66.7	100.0	33.3	0.0	0.0	66.7	66.7
近畿（N＝17）	11.8	0.0	35.3	17.6	5.9	35.3	29.4	41.2	5.9
九州・沖縄（N＝1）	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

図 3-40　地域別の提案内容（複数回答）

(4)『地域防災』に取り組むにあたっての問題点

現状で、『地域防災』に取り組むにあたっての問題点は、「マンションと地域のコミュニケーション不足」と考えている管理会社が 81.4%と最も多い。その他、「管理組合の機能不全」、「防災施設や設備の不備」、「防災に関する財源不足」、「行政支援の不足」等も 40%前後となっている。

「マンションの管理組合の機能不全」の理由は、「管理組合員の減少」が 62.8%と最も多く、次いで「管理組合員の高齢化」、「理事会の形骸化」となっている。

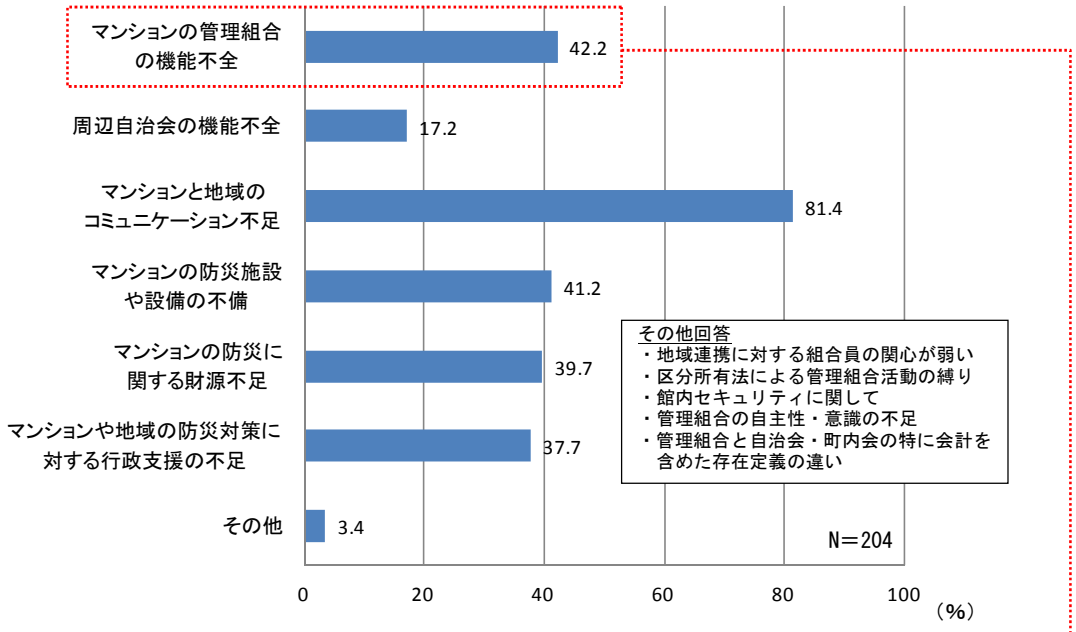


図 3-41　『地域防災』に取り組むにあたっての問題点（複数回答）

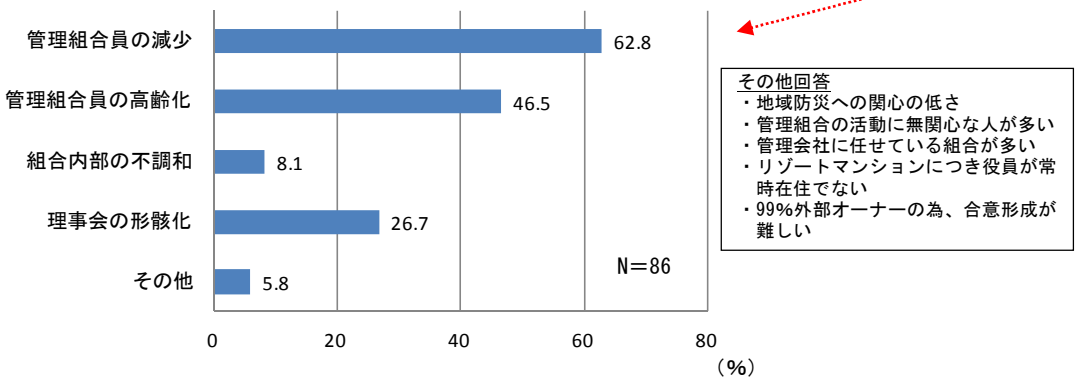


図 3-42　「マンションの管理組合の機能不全」の理由（複数回答）

4-2. 地域防災力強化に向けた各主体の役割

・マンションの役割として、「共用スペースの一次避難地、避難通路としての開放」が挙げられる。
・東北では「共用の防災倉庫の設置」、「受水槽の活用」も挙げられている。
・マンションに対する地域の役割は、人的支援や物資の支援が挙げられる。
・行政の役割は「物資の支援」、「共同の防災訓練の支援」、「標準的な協定等のガイドライン提示」などが挙げられる。
・地域防災力強化に向けては、「管理組合と自治会の自発的な連携」と「行政の積極的な関与」が必要と考えられており、管理会社は介入には消極的。
・地域防災を強化するには、防災意識の根気強い啓発が必要。マンションと地域の相互理解を深めるため、日常からのコミュニケーションが必要不可欠。
行政には資金の助成やマンションと地域の仲介機能が求められる。

(1) 地域防災力強化に向けたマンションの役割

管理会社が考える、地域防災力強化に向けたマンションの役割としては、「一次避難地としての共用スペースや屋上の開放」が 73.4%と最も多く、次いで「避難通路としての敷地の開放」が 61.4%となっている。

マンションの共用スペースを一次避難地や通路として開放できると考える管理会社は多い。

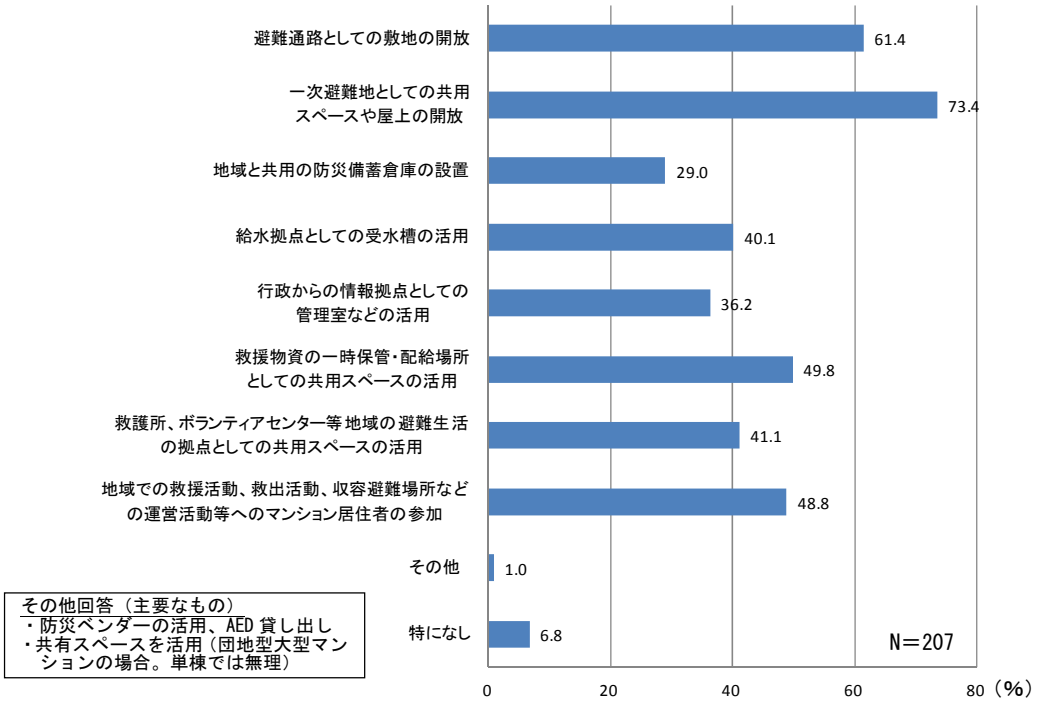


図 3-43　マンションが地域貢献できること（複数回答）

(2) 地域防災力強化に向けた地域や行政の役割

管理会社が考える、地域防災力強化に向けたマンションに対する地域や行政の役割としては、「高齢者や要援護者の支援・救出活動への支援」が最も多く、次いで「救援物資の供給」、「けが人や急病人の対処、搬送」、「避難者の誘導・搬送」、「行政からの災害情報の提供」となっている。

災害時、マンション側からは空間を提供し、地域や行政はマンションに対し、人的支援や物資の支援を行う必要があると考える管理会社は多い。

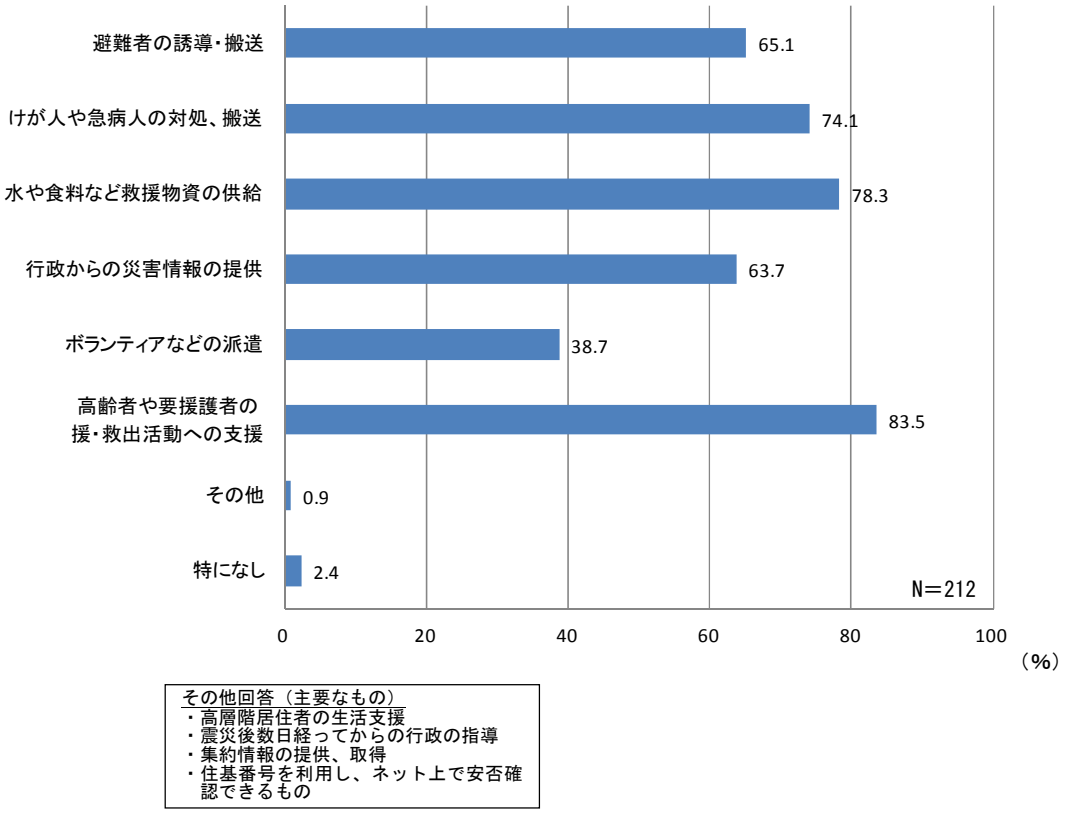


図 3-44　地域から助けを必要とすること（複数回答）

特に、地域防災力の強化における行政の役割（必要な支援）は、「水・食料の備蓄の支援」が 72.5%と最も多く、次いで「防災資機材の配備、調達への支援」、「共同の防災訓練への支援」、「標準的な協定等のガイドライン提示」となっている。

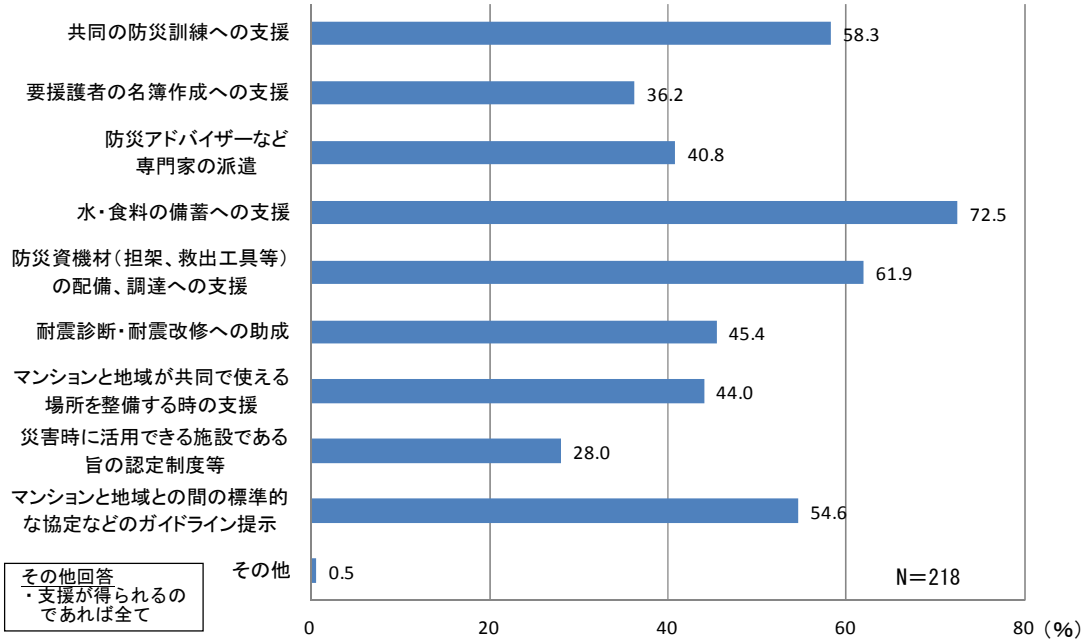


図 3-45　必要と考えられる行政支援（複数回答）

(3) 地域防災力強化に向けた各主体の関係

地域防災力強化に向けた、管理会社と管理組合、自治会、行政との望ましい関係としては、「管理組合と自治会の自発的な連携」が 54.4%と最も多く、「行政の積極的な関与」、「管理会社と地元自治会との連携強化に向けた協議への参加（管理組合からの要請による）」がそれぞれ 20%程度であった。

地域防災力の強化にあたっては、管理組合と自治会の自発的な連携と、行政の積極的な関与が重要であり、管理会社は積極的に介入しない方向であることがうかがえる。

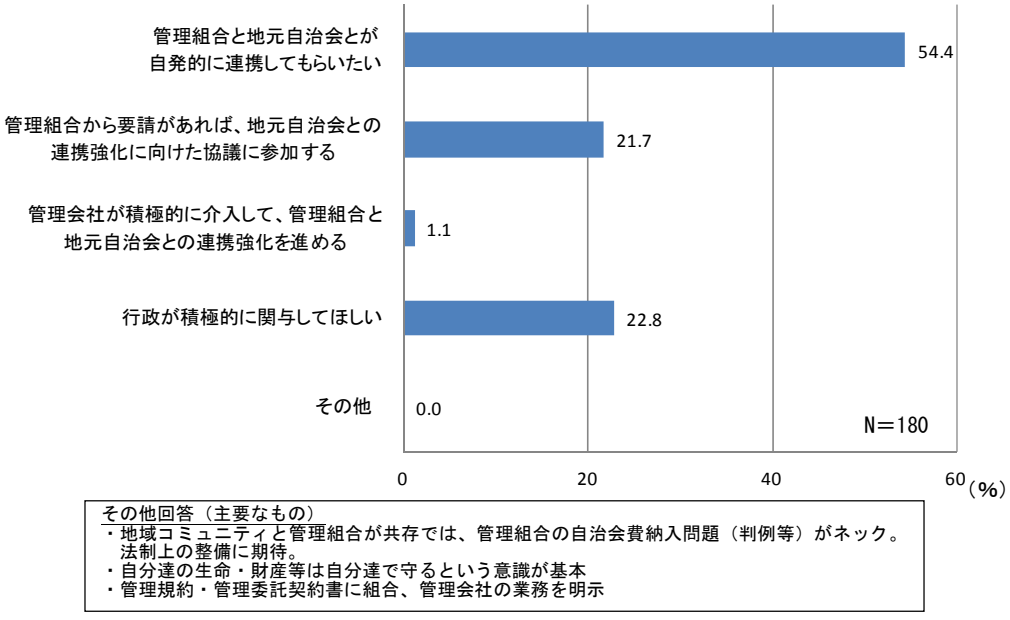


図 3-46　地域防災力強化に向けた各主体の関係

管理物件規模別にみても、いずれも「管理組合と地元自治会とが自発的に連携してもらいたい」が最多。次いで「行政が積極的に関与してほしい」、「管理組合から要請があれば、地元自治会との連携強化に向けた協議に参加する」の順になっていることに変わりはない。

いずれでも「管理会社が積極的に介入して、管理組合と地元自治会との連携強化を進める」の回答は少ない。

小規模物件が中心ではない管理会社の方が行政の介入を求めているが、これは規模の大きな物件の方が、居住者が多いため意見をまとめるのが大変であり、行政を絡めた方が話を進めやすいからと考えられる。管理組合の意見をまとめ、地域と連携するにも行政が積極的に関与した方がスムーズに進むと考えられ、大規模な自然災害に備えるということでは、国、地方自治体との連携も必要不可欠であり、民間だけではなく、国、地方自治体も責任を持って地域の連携を進めるために地域に協力する必要がある。

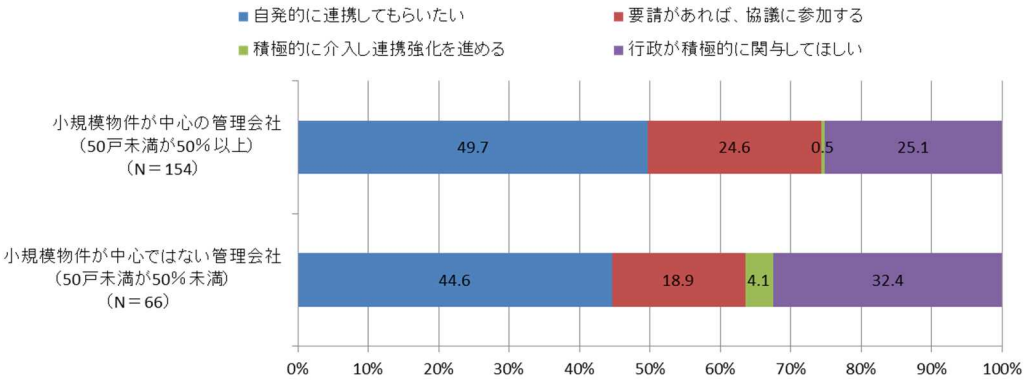


図 3-47　管理物件規模別の地域防災力強化に向けた各主体の関係

4-3. 地域防災力強化に対する管理会社の意識

管理会社は災害時におけるマンションと地域の連携、共助による地域防災力の強化の必要性を認識しているが、一方で管理組合、居住者の防災に対する意識には地域や被災経験の有無、居住者の属性等によって大きな差も生まれており、防災意識の根気づよい啓発が必要と考えられる。

地域防災を進めてくためには、マンションと地域の相互理解を深め、情報を共有していくことが必要であり、そのためには日常からのコミュニケーションが必要不可欠と考えられる。

行政はマンションと地域がスムーズに連携できるようにガイドラインや法整備を進め、必要に応じて資金面での助成や両者の仲介機能を果たすことが求められている。

表 3-5　地域防災力強化に対する意見、要望（抜粋、要約）

防災に対する意識	・管理組合の被災経験の有無、また、区分所有者が多く住んでいるマンションと投資型マンションとでは、組合員の防災に対する意識は異なる。災害も地域より異なるため、管理会社として一律な対応は困難。 ・震災を経験している地域は、率先的に活動ができているが、それ以外の地域では、特に強化が必要。 ・マンション居住者は、災害時避難所に入れない場合も考え、マンション単体での防災力強化（防災用品備蓄等）も重要。
地域防災に対する考え方	・災害時、地域防災力は非常に重要で、強化すべきと考えている。 ・管理会社としては、管理組合に根気強く地域防災力の重要性を説明し、地域防災力の強化を進めたい。 ・東日本大震災を経験し、地域防災力強化の鍵は住民の自助、共助だと実感。 ・地域防災力強化の根幹となる管理組合や自治会の無関心な人達の意識改革が必要。 ・地域防災力の強化は賛成だが、自治会への加入は義務の負担を訴える居住者も多く難しい。
コミュニティの形成	・地震発生後の不安定な状況の中で、地域との協力体制が確立していればいくらかは安心感が増す。そのため、普段からの地域コミュニティへの関わりが大切である。 ・管理組合と近隣住民で構成する自治会とのコミュニケーションを密にし、災害発生に備える訓練が必要 ・近隣地域との連携も大切だが、マンション内でのコミュニケーション形成の仕組みづくりを優先すべき。 ・防災訓練等、管理組合活動を通して、マンション内居住者間のコミュニティ形成を図るとともに、地域活動への参加につながるよう管理組合の支援を図っていければと考えているが、実際、規模の小さい組合では限界がある。
地域防災力強化に向けた取組	・管理組合と自治会との定期会合や共同防災訓練等の連携を強化していく事が大切。 ・マンションの老朽化と居住者の高齢化という問題に直面し、地域との連携無しでは立ち行かないという道筋が整えば、管理会社も今以上に組合と地域のコミュニケーションのアプローチがしやすい。 ・管理組合に町内会から「災害時の避難場所にさせて欲しい」と申し入れがあった時、マンションに集会室や共用トイレも無いため、一時的でも受け入れ態勢を整えることができなかった。役所の認識、町内会の認識、マンションの実状が共有化されていないと、マンションとして地域への貢献も難しい。 ・防災情報の共有（HP等）できると良い。
行政の必要な支援	・防災協議をスムーズに進めるためにも、行政による要支援者情報の集約または支援が必要。 ・高齢化による管理組合等への参加の低下や防災への意識低下を受け、地域連帯のための行政による積極的な介入は必要。 ・予算が不足している管理組合も多く、行政からの備品購入等に関する助成制度の充実が望まれる。 ・管理組合と町内会の協働に関するガイドラインや行政主導のイベント等があれば、管理組合への提案や理解も得られやすい。 ・防災には人手と資金が必要だが、マンション区分所有者は管理費・修繕積立金を支払うのに精一杯の人が多いので、必要資金の公的な支援が不可欠。 ・行政からの救護（支援金・義援金）は、全て個人が対象で、管理組合として受け取れるものは地震保険のみ、管理会社に対する行政支援は無いため、今後は行政と管理会社、管理組合の連携が必要。 ・地元自治会や行政からの定期的な情報提供のための広告の配布。 ・鉄筋コンクリートのマンションは最良の避難施設となり得る建物だが、管理組合役員のキャラクターで対外的に開かれも閉じられもするため、ある程度行政が関与し災害時は地域と連携する団体としての認識の啓発が必要。

第4章　ディベロッパーの地域防災に対する取組や意識の現状

本章では、平成25年度に実施した「マンションの開発及び改修時における防災対策と地域との連携に関するヒアリング調査」から、ディベロッパーの地域防災に対する取組の現状や考え方についてとりまとめた結果を報告する。

4章表紙裏

第4章　ディベロッパーの地域防災に対する取組や意識の現状

1. 防災対策の現状

1-1. 防災に対する考え方

ここでは、ディベロッパーの防災に対する考え方や取組に至った経緯、また、マンションを供給する立場としての防災の位置づけ等について整理する。

①マンション防災に対する主導的役割

ディベロッパーはマンションを供給する側であり、商品企画を決定する立場であるため、防災に関連する共用施設や設備等の特にハード面の整備は、ディベロッパーが主導する役割があると考えている。

②社会的な責任、会社の信用度にも貢献

住まいを提供するディベロッパーとしての社会的な責任、会社としての信用、社会貢献等から防災対策に取り組んでいる。

災害時には管理会社だけではなく、開発者であるディベロッパーも、人員、物資を投入し、入居者支援に取り組む考えのところもある。特に管理会社を含むグループ系のディベロッパーは、そのようなグループ力を強みとして取り組んでいる。

③防災への取組の標準化

ディベロッパーは、阪神淡路大震災以降、防災対策に取組はじめた会社が多いが、東日本大震災で、マンション供給の多い首都圏における震災の影響が大きく、ユーザーの防災意識が急速に高まったことから、それを契機にディベロッパーのマンション防災への取組が本格化し、現状では標準化しつつある。

④商品のプラスαとしての防災

現在、防災への取組が標準化しつつある中で、ユーザーに対するマンションの商品価値として、防災にプラスαの効果を期待できると考えるディベロッパーもある。

一方で、事業収支の面では、防災対策によるコスト増は、販売価格の上昇につながるため、防災に関連する共用施設や設備等のハード面の整備は、行政の支援が不可欠と考えるディベロッパーは多い。

1-2. 防災に関する具体的な取組

（1）ハードに関する防災対策

調査対象のディベロッパーが、開発物件で実践している具体的な防災対策を整理する。

①免震構造、制振構造の採用

マンション建設における免震構造や制震構造の採用については、東北地方で建設中の物件や超高層物件に関してほぼ 100%採用しているディベロッパーもあれば、物件により採用の如何を判断しているディベロッパーもある。超高層物件で免震を採用しない場合、制震構造を採用しているディベロッパーもある。

いずれのディベロッパーも、マンション開発において、地震による“揺れ”に対する検討や対策は進めており、堅牢なマンションの供給に努めていることがわかる。

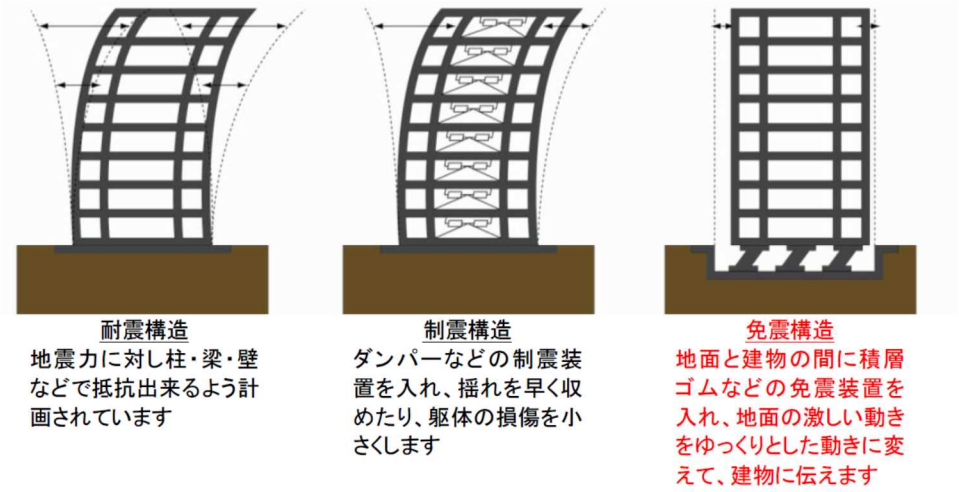


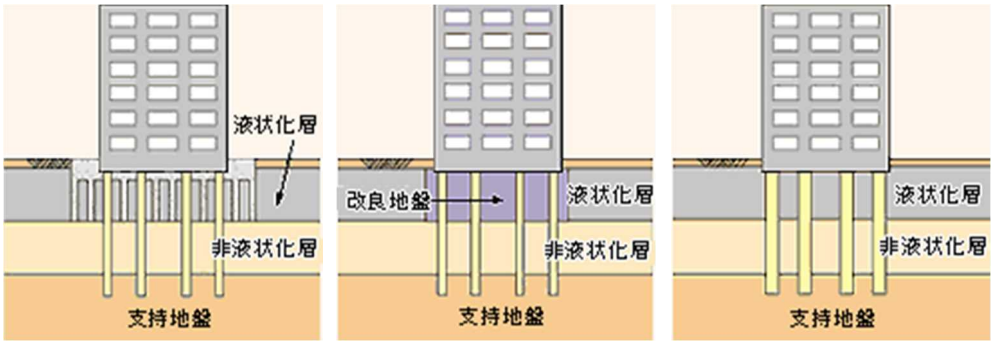
図 4-1　耐震・制震・免震構造概念図

出典：「三井不動産レジデンシャル㈱」ホームページ

②液状化対策の実施

ディベロッパーは、液状化を含む、地盤に何らかの懸念がある地区においてマンションを建設する場合、液状化対策等の技術的な対策を実施している。液状化対策の採用基準については、持っているディベロッパーと持っていないディベロッパーがあるが、対策により地盤の必要強度を満たすか否かが、マンション開発の判断基準と考えられている。

このことからも地盤に何らかの懸念がある地区でも、マンションの堅牢性は保持されていることがわかる。



地盤を締め固めたり、水の逃げ道を作ります。　軟弱地盤を、改良します。　堅い地盤まで、剛強な杭などを打ち込みます。

図 4-2　主な液状化対策

出典：「鹿島建設㈱」ホームページ

④備蓄倉庫の整備

備蓄倉庫の整備については、備蓄倉庫の容積不算入の後押しからか、物件規模にかかわらず、ほぼ標準装備としているディベロッパーが多い。

備蓄倉庫の設置の考え方については、5 層に 1 ヶ所設置、超高層物件の場合は各階に設置、各住戸に設置等、多岐にわたっている。各住戸用の備蓄倉庫の中には、災害時には誰でも使えるタイプのものもある。

備備品の内容については、東日本大震災を機に見直しを行ったディベロッパーもあれば、飲料水生成機やマンホールトイレ、かまどベンチといった生活利便設備を備えるディベロッパーもある。

いずれのディベロッパーも、被災時のマンション住民の「自助」に対する支援に力を入れることで、マンションの付加価値の向上あるいは社会的責任を果たそうとしていることがうかがえる。

図 4-3　備蓄倉庫

出典：仙台市ホームページ

図 4-4　防災３点セット

出典：「株式会社長谷工コーポレーション」ホームページ

③集会室等共用スペースの整備

マンションにおける集会室の整備については、指導要綱に沿って概ね 50 戸以上の物件には設置するとするディベロッパーや、ある程度の規模の物件には設置するとするディベロッパー、小規模物件ではエントランスホールで代用するとするディベロッパー等、整備の考え方は様々である。

また、集会室として用途を限定せず、多目的に使えるスペースとして設置するとしているディベロッパーもある。

いずれのディベロッパーも、何とか集会室やそれを代替するスペースを作ろうとする姿勢はうかがえるが、買い手への負担増となる等の問題点を指摘するディベロッパーもある。

図 4-5　集会室

出典：国土交通政策研究所ホームページ

大田区開発指導要綱
（区民施設）
第32条 集団住宅建設事業の開発事業者は、計画戸数が 100 戸以上の場合は、区と協議して、集会室を設置し、周辺の区民に開放して区民の福祉の向上に協力するものとする。

図 4-6　集会室等の設置に関する指導要綱（大田区）

出典：「大田区開発指導要綱」大田区ホームページ

⑤非常用電源の設置

非常用電源の設置については、「法令上必要な場合に設置する」、「50 戸以上、10 階以上の物件に設置する」、「主に大規模物件、超高層物件に設置する」等、ディベロッパーによって考え方は様々である。いずれのディベロッパーも、小規模物件や、法令上あるいは事業主からの要請がなければ設置しない考えは共通しており、これは設置コストの大きさが起因していると考えられる。

一方で、震災後、首都圏では計画停電が行われたことから自家発電装置・非常用電源、蓄電池、太陽光発電等のエネルギー関連の設備を採用した物件は増加している。

（屋上）　　（地下）

図 4-7　非常用発電機

出典：「三菱地所レジデンス株式会社」ホームページ

⑥防災井戸、防火水槽

防災井戸あるいは防火水槽の設置は、概ねどのディベロッパーも標準装備としている。その中には、防火水槽を水源とした飲料水生成機を設置しているディベロッパーもある。一方で、維持管理の困難さから、設置したがらないディベロッパーもある。

図 4-8　防災井戸の設置例

出典：「防災 まちづくり ポータルサイト へようこそ」内閣府ホームページ

⑦通信設備

一部のディベロッパーでは、非常時でも連絡が取りやすいよう共用部において Wi-Fi 設備を完備している

図 4-9　通信設備（Wi-Fi）の整備イメージ

出典：「株式会社大京」ホームページ

(2) ソフトに関する防災対策

これまでに開発物件で実践している具体的な防災に関する取組は以下の通りである。

①防災マニュアルの作成

防災マニュアルの作成については、これまでは引渡し後に管理会社に任せているディベロッパーが多かったが、販売時から「防災マニュアル」を用意するケースが増えている。

顧客の防災意識の啓発に加え、事業主として引き渡し後の防災対策にも力を入れているという企業姿勢を表し、競合他社との差別化を図っている。

防災マニュアルの作成は、管理会社と連携して行う形が多い。

防災マニュアル（震災時活動マニュアル）を作成し、居住者に配布、また管理組合理事会と協議し、各マンションの特性に合ったマニュアルに修正・追加支援を行う

図 4-10　震災時活動マニュアル

出典：「伊藤忠都市開発株式会社」ホームページ

②防災訓練の支援

ディベロッパーは開発段階からの防災設備等の導入から、引き渡し後の防災マニュアルの作成、防災訓練まで、一貫したマンションの防災対策の枠組みを用意し、いずれ防災訓練を行う管理組合、マンション入居者の支援を行っている。ディベロッパーが用意した枠組みにそって管理会社が防災訓練を行う。

図 4-11　防災訓練の支援

出典：「東急不動産株式会社」ホームページ

③防災イベント・セミナー等の提案

ディベロッパーは管理会社と連携し、防災イベント・セミナー等の提案、開催に取組、防災意識の啓発に取り組んでいる。

入居前のイベントに合わせて、AED 講習会を実施している会社もある。

④防災組織の組成支援

防災組織の組成支援に取り組んでいるディベロッパーもある。ただし、引き渡し後のことなので管理会社が連携する形になっている。

図 4-12　防犯・防災セミナーの様子
出典：「東急不動産株式会社」ホームページ

図 4-13　防災組織の組成支援
出典：「野村不動産株式会社」ホームページ

⑤コミュニティの形成支援（入居前の懇親会の開催等）

東日本大震災以降、マンション内でのコミュニティ形成を求める購入者、居住者が増加していることから、ソフトサービスの一環として入居前の親睦会や、入居後の各種イベント、サークル活動の支援等、コミュニティ形成の支援に取組始めたディベロッパーが増えている。

ディベロッパーがコミュニティ形成支援のため、きっかけづくりにマンション入居者を対象とした懇親会を管理会社と連携して用意し、会の運営は管理会社が担当する。

図 4-14　ウェルカムパーティの開催
出典：「伊藤忠都市開発株式会社」ホームページ

2. ディベロッパーの地域防災力強化の取組

2-1. 地域防災に対する意識

①地域防災力強化の必要性

ディベロッパーは地域防災に対する必要性は高いと指摘する。東日本大震災を経験したマンション購入者の防災意識の高まりから、防災対策はマンションを販売する際の“売り”の一つとなっており、地域防災力の強化はマンション居住者にとってメリットになると考えられている。しかし、現状のマンションの防災対策はマンション内の自助、共助を強化している段階であり、マンション外の地域との連携を図るところまで至っていないのが現状と言える。現段階では東日本大震災を契機にユーザーの防災意識が高まったことへの対応として、マンション内の防災対策の充実が促進されている。

②地域防災力強化の実現性

ディベロッパーは防災対策への取組を強化しているが、本来、コストアップ、事業収益に影響を及ぼす防災対策には消極的な意見もある。購入者にとっては、「防災」の優先順位は価格や専有部等の質的要素と比べると高くはなく、防災対策よりも、購入者に訴求力を持つ専有部の商品企画の向上が優先される傾向は否めない。また、災害時であってもマンションのセキュリティレベルを下げることに対する懸念があり、特に高額マンションほどセキュリティの高さが求められる傾向がある等、地域防災の困難な一面も示唆している。ディベロッパーにとっては事業収益性とユーザーニーズとの整合性が地域防災力の強化を実現する上で問題になっている。

③地域防災力強化のポイント

ディベロッパーは地域との協力・連携を進めるためには、まずマンション居住者同士のコミュニティ形成が重要と指摘している。ディベロッパーは、人が集まりコミュニケーションが形成できる共用スペース等の施設を用意することと、管理会社と連携して懇親会や各種イベント等のコミュニティ形成のきっかけ作りを行うことができるが、地域との連携を実際に行っていく当事者である入居者の意欲、やる気が重要と考えている。

2-2. 現在ディベロッパーが実施している地域防災強化の取組

現在、ディベロッパーが行っているマンションと地域の連携に関する主な取組は以下のとおりである。

①ハード面の取組

ディベロッパーは、堅牢な構造を持つマンションに対して、戸建て住宅は建物被害や人的被害の発生が見込まれることから、マンションが地域の防災拠点の機能を担うことは非常に有効であると考えており、以下のような取組を実施している。

・近隣町内会用の備蓄倉庫を設置
・公開通路、立体駐車場、屋内共用スペース等の開放
・地域が利用できる集会場、ギャラリー、防災設備の設置
・防災井戸を設置
・共用トイレの開放

②ソフト面の取組

・近隣自治会との防災協定の締結
・自治体と帰宅困難者の受け入れ協定の締結

2-3. マンションと地域の連携に関する課題

ディベロッパーは、マンションと地域の連携に関する以下のような課題を指摘する。

①災害時、地域住民を受け入れ可能な耐震性、耐久性の保持

被災時に地域住民を受け入れる前に、居住者の安全を確保する耐震性、耐久性を確保しておく必要がある。その上で地域住民の受け入れが可能となるため、根本的な建物の耐震性、耐久性に不安があるようでは受け入れ場所の機能をなさない。

②マンションのセキュリティの確保

マンションのセキュリティシステムは年々強化される傾向にある。それは居住者がセキュリティの強化を望んでいるからに他ならない。そのため例え災害時であってもセキュリティレベルを下げることに抵抗を持つ居住者がいることも事実である。居住者、管理組合が受け入れられるセキュリティを確保しつつ、地域住民を受け入れるルール、仕組みを設定し、居住者、管理組合の不安に配慮しなければならない。マンション居住者、管理組合の負担が重いと認識された場合、賛同が得られないことも十分に考えられる。

③マンション内外におけるコミュニティの形成

マンションと地域で良好なコミュニティが形成されていれば、スムーズに調整できる項目が少なくない。東日本大震災を経て、マンション居住者同士のコミュニティに対する考え方も変化しており、コミュニティを求める人が増えている。しかし現状ではコミュニティが十分に形成されておらず、ディベロッパーが管理会社と連携してコミュニティ形成を促進するためのきっかけづくりの懇親会やイベント等の企画に取組始めている。

一方で、コミュニティの形成は強制できるものではないので、ディベロッパー、管理会社が用意したきっかけを上手く活かして、居住者自らが自主的にコミュニティ形成を進めていく必要がある。ただし、高額マンションの居住者の方々は、同じマンションの居住者達との交流はあっても、マンション以外の地域住民との交流は現実的には難しいとの指摘もある。

④コミュニティ形成の場となる共用施設の整備

コミュニティをつくる場として、エントランスホールや集会室、多目的室等の共用施設が活用されることから、共用施設等のハード面の整備は、コミュニティ形成等のソフト面の取組を支援する重要な要素であり、地域防災力を強化していく上では、ハードの取組とソフトの取組は、車の両輪のような関係が必要である。

ただし、ハードの整備は物件規模に影響する部分が大きく、20～30 戸の中小規模物件では共用施設をスペース的に確保することが難しいという問題もある。スペースを確保できる物件規模は 100 戸以上との指摘もある。

2-4. マンションと地域の連携に関する配慮事項

① 入者、管理組合への事前の説明と了解

被災時の共用施設の開放や備蓄倉庫の地域との共同利用に関しては、物件の引き渡し後は事業主の手を離れ、管理組合の了解が必要不可欠となるが、新築物件の場合は販売時に予めその旨を説明しておけばユーザーの了解は得られやすくなると考える。しかし既存マンションでは、ディベロッパーが関わることはなく、後から居住者の意見をまとめて管理組合の了解を得ることは難しいと考える。

②マンション側のメリットとデメリットのバランスを図る

東日本大震災を経験し、新築マンションの防災対策は向上しており、被災時にも避難所に行かず、マンション内で生活を継続できるような商品が企画されている。

新築マンションの耐震性能の高さや備蓄倉庫の設置、備蓄品の整備等を考えると、被災時にマンションが地域に与えるものはあるが、逆にマンションが地域から得るものは少ないことが考えられ、まずはマンション側のメリットを十分に把握する必要がある。

一方で、マンション側の負担が大きいことに対する不満は生まれやすいことから、マンション側のメリットとデメリットのバランスの調整を図ることが、地域との連携を図るうえでの大きな課題であると考える。

③地域性、エリア性への配慮（購入者層、地域のインフラ整備状況等を考慮する）

都心部の単身者やDINKSが中心のマンションと郊外のファミリー世帯が中心のマンションではコミュニティ形成に対する考え方、防災に対する考え方、地域との関わりに対する考え方等が異なると考えられ、それぞれでどのような地域との協力、連携の仕方がよいのか、考える必要がある。各マンションで共用施設、設備の設置状況は異なり、居住者、管理組合の考え方も異なるので、どのような地域防災の協力ができるのか、規模や場所等で一律に考えることはできない。マンションごとにどのような機能を受け持ってもらえる

のか、居住者、管理組合、地域、行政等で十分に話し合い、受け入れる側と受け入れてもらう側のミスマッチが起きないように配慮する必要がある。

居住者、管理組合の賛同が得られる形にならないと協力が進まない可能性がある。また地域の排水設備等インフラ整備の状況の違いによって、マンションに必要とされる防災対策にも差が出てくると考えられ、それは建築コストの負担増につながることとなる。そのため地域防災に資するような一定水準以上の機能を満たす防災機能の向上を行う場合には建設費の補助金等の助成制度を用意する必要がある。

④運用面での規約やルール

災害時にマンション内の敷地、共用施設、設備等を第三者が使用する場合の責任の所在や責任の範囲等を明確にしておかないと、マンションの居住者、管理組合としても納得して施設、設備の使用を認めることはできないと考えられる。マンション内で万が一事故が発生した場合に、使用を認めた管理組合の責任が問われるようなことがあると管理組合としても二の足を踏むと考えられる。また第三者の使用を認めたとしても、誰が使用するのか、何名が使用するのか、対応は誰が責任を持って行うのか、等運用の明確なルールが求められる。

災害時にはマンション居住者、管理組合も被災者ということになるので、あまり負担はかけられないと考えられる。居住者、管理組合の不安、負担を軽減するためにも規約やルールを明確にしておく必要がある。

⑤維持管理の費用負担の取り決め

災害時にマンション内の敷地や共用施設、設備等を第三者の使用を認める場合の施設や設備の維持管理にかかる費用負担を管理組合と地域と行政とでどのように分担するのか、取り決めを設けておく必要がある。基本的には平常時はマンション居住者、管理組合が使用していることから管理組合が維持管理費用を負担するのか、新たに第三者が使用することを想定して整備した施設や設備の維持管理費用はどうするのか、等居住者、管理組合、地域の双方が納得のいく負担の配分の取り決めが必要と考えられる。

また、実際に災害時に第三者が使用した場合に、その後の清掃費用や破損、盗難等の事態が行った場合の費用負担、補償をどうするかもルールを決めておく必要がある。居住者、管理組合の負担が重くなると協力が得られなくなる可能性がある。

⑥有事（非常時）の適用の判断基準

災害時にマンション内の敷地や共用施設、設備等を第三者の使用を認める場合、いつが災害時に該当するのか、その判断基準を明確にする必要がある。人によって判断が異なることがあると混乱を招く必要がある。

また誰が判断するのか、どこから災害情報が入ってくるのか、その連絡方法はどうするのか、等の判断基準を受けての体制の構築も進めておかなければならない。

2-5. 地域防災力強化に必要な行政支援

ディベロッパーが考える地域防災力強化に必要な行政支援は以下の通りである。

・（被災時開放を前提とした）集会室等共用スペースの設置に対する容積不算入
・指導要綱、ガイドライン等運用に関する統一的なルール
・補助金制度（蓄電池、非常用電源、免震構造、Wi-Fi 設備、
　備蓄品の更新費用等）の運用改善
・免震構造に対する高さ制限の緩和
・地域の防災拠点としての機能を受け持つことに対する評価・表彰制度

第５章　国内の地域防災に対する先進的な取組事例の整理

本章では、国内のマンションや地域組織等における防災対策やマンションと地域が連携した防災の取組、また、それらに対する行政支援に関する事例調査から、地域防災に関する先進的かつ特徴的な事例を抽出し、物件の基本情報から地域防災の関係主体、取組内容、経緯等、地域防災の先進事例集としてとりまとめた結果を報告する。

5章表紙裏

第5章　国内の地域防災に対する先進的な取組事例の整理

1. 全国のマンションと地域における防災に対する取組事例

全国のマンション、地域における防災対策やマンションと地域の連携による防災の取組、また、それらの取組に対する行政支援等について、取組内容を網羅的に整理する。

表 5-1　マンションや地域の防災に対する取組

都道府県	区市町村	内容	マンション世帯率[8]
宮城県	仙台市	・「他助」の考え方により他地域の町会と災害時相互支援協定を締結している。（福住町町会） ・震災時の収容施設として集会室を開放（市名坂東町内会） ・自治活性化委員会による災害時の取組。東日本大震災の時には自治会が様々な生活支援や地域の避難所へのボランティア派遣を行った（長町街苑パークマンション）。	13.1%
埼玉県	越谷市	・地区・地域の防災訓練において、マンションの自治会やマンション住民が参加している。（一部）	13.6%
	春日部市	・地域の自主防災訓練に参加している。	16.6%
	和光市	・小学校区を単位としての防災訓練を行っており、その際には、マンションとその周辺地域との共助による初期消火訓練や、水防訓練、災害ボランティア訓練、炊出し訓練等が行われている。	24.2%
千葉県	木更津市	・町内会とマンション管理組合において、津波等の大規模災害が発生した際に、町内会住民が当該マンションを一時避難場所として使用することについて覚書を締結	1.8%
	浦安市	・市内の一部地域で広域的な防災組織が存在する。	27.8%
	印西市	・マンション立地場所が大規模開発地域に限定されているため、小学校区単位等での防災への取組等が始められている地区もある。	29.6%
東京都	千代田区	・区立学校等公共施設を地域自らが避難所として選択し、地域が避難所運営協議会の運営、避難所を開設するための防災訓練を行っている。また、町会単位等で地域毎に積極的に防災訓練を実施している。	25.9%
	中央区	・ザ・トウキョウタワーズ（58 階建てタワー型マンション）で、東日本大震災を受けて管理組合が中心になって防災マニュアルを見直し	33.3%
	台東区	・町会（自治会）によっては、地域内のマンション居住者が町会員となり、連携した取組を行っているところもある。	27.9%
	江東区	・マンションと町会の間で、水害発生時にマンション内の指定場所を一時避難施設として提供する内容の協定を締結	35.0%
	大田区	・区及びマンションとその周辺地域とが総合防災訓練を実施（地域の２つの自治会・町会、２つのマンション自治会と地元の小学校、医師会、消防署・消防団、区商店街連合会、ＮＴＴ東日本の協力を得て実施し、約 600 名が参加）	18.6%
	東村山市	・地域において、自治会・自主防災組織・マンションの有志が地域懇談会を結成。防災マップの作成・共同訓練の開催といったことを行った。公益在団法人防災救急協会理事長賞を受領。（市の支援は自主防災組織への活動補助や訓練等の相談・後援等）	14.5%
神奈川県	川崎市	・小杉駅周辺地区では、平成１９年４月、地域が主体となった「ＮＰＯ法人小杉駅周辺エリアマネジメント」が設立され、東日本大震災では、一時避難所を設置 ・大規模マンションの自主防災組織の結成が進んでおり、マンション間で情報を交換し、防災力の強化を推進。自主防災組織を結成した大規模マンションでは、防災マニュアルの整備や訓練の実施等により、マンション住民の防災意識の向上を図っている。	21.7%
愛知県	名古屋市	・津波避難ビル指定等推進事業において、マンション所有者等に地域から協力を要請し協定締結	15.1%

[8] 平成 20 年住宅・土地統計調査による住宅総数に対する持家非木造共同住宅の割合

都道府県	区市町村	内容	マンション世帯率[8]
	瀬戸市	・マンションの住宅構造に応じた避難訓練を一部の自治会で実施	8.8%
	弥富市	・自主防災会が自ら地域のマンション管理組合と協議し、災害時の緊急避難場所の使用に関して協力体制を構築している。（１組織のみ）	5.4%
大阪府	堺市	・津波避難対策として、地域の自治会とマンション所有者の間で津波避難ビル指定に向けた手続きを進めている。	13.2%
	高槻市	・共同で行う防災・避難訓練等。防災講演会等啓発事業への参加。防災担当課による出前講座の要請	11.6%
	貝塚市	・地域全体が津波による浸水を想定し、その地域にあるビルへ避難する避難訓練を実施	10.1%
兵庫県	西宮市	・マンションとその周辺地域住民が合同で行う津波避難訓練	22.2%

表 5-2　マンションや地域の防災に対する行政の取組

都道府県	区市町村	内容	マンション世帯率
埼玉県	坂戸市	・地区別懇談会（本市では地域防災拠点会議と呼んでいる）を実施し、マンション代表と周辺地域の各代表の顔合わせを行っている。	9.1%
	草加市	・災害時に、受水槽の水をマンション住民及び地域住民に対し無料で供給する協定を一部の大型マンションと市で締結している。	15.7%
	朝霞市	・自主防災組織と市により組織した自主防災組織連絡会議にマンション部会を設置（対応事例なし）	21.0%
	志木市	・町内会等によるミニ防災訓練実施の促進、防災学習会の開催等を通じ、周辺地域との共助を含め、地域での防災意識の向上を図る。	25.7%
	蓮田市	・マンション住民の自主防災会、周辺自治会の自主防災会があり、それぞれ個別には防災訓練の協力や防災資機材購入の補助金を支給	3.7%
千葉県	千葉市	・防災資機材の整備／・水・食料品の備蓄 ・安否確認体制の整備（「無事です」マグネットシートを各世帯に配布）	21.6%
	浦安(再)	・市主催の防災関連シンポジウム等で、意識の高揚を図る。	27.8%
	市川市	・津波・高潮対策としての避難ビル登録制度	15.6%
東京都	千代田区	・一定の条件を満たすマンションに対してＡＥＤを貸与し、緊急時にはマンション居住者だけでなく地域住民等も使用できるように設置 ・エレベーターに設置する非常時用の備蓄キャビネットの配付やマンションが備蓄物資を購入する際にかかる経費の一部助成 ・防災計画を策定する場合、水や食料等の防災備蓄品の購入費の補助率を引き上げ。	25.9%
	中央区	・マンション、地域、区が連携できる体制を作り、①防災対策推進マンション登録制度　②防災対策推進マンションに、ア．地域や区が実施する防災情報を提供　イ．防災訓練や防災マニュアルの作成等の相談、助言を行う。	33.3%
	新宿区	・マンション住民の自助による防災対策、自主防災組織の設置及び地域の防災区民組織（町会等で編制されている自主防）等との連携を推進するために、中高層マンションの防災対策マニュアル「マンション防災はじめの一歩」を作成、区内マンション住民や管理組合へ配布。併せて、マンション防災アドバイザーの派遣も実施	16.7%
	文京区	・現在、中層マンションを対象とした防災対策マニュアルを策定中 ・担架等備蓄倉庫に設置する救助物資の購入費を助成	26.2%
	台東区	・地域での住民及び事業等の連携強化のための自主防災組織のマニュアル策定の支援等、また、地域防災力向上のための防災普及指導員の派遣を検討	27.9%
	墨田区	・区内のマンション管理会社と連携し、マンション管理組合の団体に対し、地域の災害特性、区の防災事業、地域の共助等に関する防災講演を実施 ・耐震性等防災に配慮したマンションを認定。自家発電設備や備蓄倉庫を設ける場合、その費用の一部を補助	23.5%

都道府県	区市町村	内容	マンション世帯率
	品川区	・災害時に民間大型マンションの共用スペースを被災者や帰宅困難者の避難所として使用できるようにする協定を、区とマンション管理組合が締結 ・マンション管理組合交流会。マンション同士の情報交流により、維持管理意識、防災意識を高める。	23.2%
	目黒区	・分譲マンション管理セミナーの中で「マンションを安心・安全に暮らすための防災マニュアル」や「マンションコミュニティと防災・防犯」をテーマに講演	19.1%
	豊島区	・「豊島区中高層マンション建築物の建築に関する条例」改正し、一定規模以上のマンションの建築にあたり、防災対策に関して義務を課している。（① 入居者等のための防災備蓄倉庫等の設置　② 地域住民も利用できる地域貢献災害対策施設の設置についての町会との協議） ・既存マンションを対象とした「豊島区マンションの適正な管理の推進に関する条例」を制定し、マンションの管理に関する届け出を義務化することで、マンションと地域との関係づくりを推進する。	17.6%
	荒川区	・水害時に近隣の地域住民が一時的な避難先となる建物を「災害時貢献建築物」として認定する「災害時地域貢献建築物の認定・助成制度」を創設	23.2%
	板橋区	・「板橋区大規模建築物等指導要綱」に基づき、事業者に対し規模に応じて「防火貯水槽の設置」「災害用仮設便所の保管」「家具転倒防止対策」「災害時避難場所の設置」「防災備蓄倉庫の設置」等を指導 ・住民防災組織、マンション単体、管理組合等からの要請に基づいて、防災訓練・防災講習における訓練指導	20.7%
	葛飾区	・協定を結んだマンションを避難ビルとして表示	16.4%
	八王子市	・町会、自治会、マンションの管理組合等が母体となる自主防災組織へ活動資器材の助成を行っている他、組織の方々を対象に、年二回防災に関する育成研修会を実施	13.3%
	小金井市	・自主防災組織を通じて、資機材の提供・補助金を交付（マンションについては、一部の自主防災組織であり、広域的な支援は今後検討）	10.8%
	国立市	・各小・中学校ごとに避難所運営マニュアルを策定し、避難所運営委員会を設けつつあるが、校区内のマンションの管理組合と自治会から委員が出ている。	13.4%
	多摩市	・市の支援として、避難所周辺自主防災組織の合同防災訓練に対し、補助金を支給	29.5%
神奈川県	川崎市（再）	・区役所からは、自主防災組織を結成した大規模マンションへ避難所の会議等へ出席を呼びかけ、周辺地域の町内会・自治会との交流の機会を提供し共助による防災力強化を支援している。	21.7%
	藤沢市	・津波避難ビルの指定に際し、まち歩き等のワークショップを通じてビル所有者と顔の見える関係を築き、内諾を得る。 ・津波避難ビルに簡易トイレを配付	15.2%
	茅ヶ崎市	・津波一時避難ビルの協定が、地域自治会とマンション・行政の三者協定という形で締結 ・付近住民が主体となり実際に避難マンションを活用した訓練を実施 ・一般企業からの協定の申し入れにより、一時避難の受け入れや防災備蓄の分散配置を実施	11.4%
	大和市	・地域の防災訓練等に市の職員が参加し、地域へ防災に関する講話を行っている。 ・自主防災組織に対し、備蓄品の補助を行っている。	16.4%
静岡県	浜松市	・マンションを津波避難ビルとしての活用 ・マンション住民も自治会・自主防災組織に加入し、防災活動に参加	4.3%
	沼津市	・マンションを津波避難ビルに指定し、避難訓練の協力を依頼	8.0%
愛知県	岡崎市	・マンションをゲリラ豪雨等風水害対策「緊急待避所」として活用するため、自主防災説明会等で啓発 ・訓練方法等は基本的に地域で計画。地域の実情に応じた訓練に取り	7.4%

都道府県	区市町村	内容	マンション世帯率
		組むように指導	
	津島市	・マンションを一時避難所として利用できるよう地域の自主防災会と自治会との綱渡し	7.7%
三重県	四日市市	・市として津波避難ビルの指定等を行っているが、自主防災組織としても自主的にマンション等へ直接お願いし、避難場所の確保を推進	4.4%
	鈴鹿市	・津波避難ビルの指定の取組。津波警報が発表されて津波浸水の恐れがある場合には、入居者がロックを解除して避難住民を受け入れること等を内容とした協定を市とマンション管理組合が締結し、市が津波避難ビルとして指定	3.1%
石川県	金沢市	・マンションコミュニティ条例により、マンションと地域との関係づくりに取り組んでいる。	1.9%
京都府	京都市	・京都市地域コミュニティ活性化推進条例により、マンションと地域との関係づくりに取り組んでいる。	11.2%
大阪府	大阪市	・大阪市防災力強化マンションを認定。既に 33 件が認定されている。 ・大阪市マンション管理支援機構において、マンション管理とコミュニティをテーマとした「マンション管理フェスタ」を開催 ・マンションコミュニティづくりプロジェクトを実施（西区） ・マンションと地域の架け橋事業を実施（福島区）　等	17.4%
	吹田市	・災害時に緊急一時避難施設として、マンションの一部を地域が使用できるよう、市・地域・マンションで協定を締結	26.4%
	大東市	・マンションと周辺地域との区別はせず、マンションを含む自治区単位で自主防災組織の結成を促進	9.7%
	高槻市	・各種訓練時に消防職員を中心とした指導・応援等。自主防災組織の結成推進。防災講演会・出前講座・防災訓練・防災指導員育成等各種啓発活動	11.6%
兵庫県	神戸市	・東灘区マンション・コミュニティ支援事業（オトナリ･コミュニティ支援として、マンション内やマンションと周辺地域とのコミュニティづくりの活動を支援）	21.5%
広島県	広島市	・津波等の浸水時に、付近住民等が緊急一時的に退避できる施設として、平成 23 年度から公共施設や大規模集客施設のほか、民間マンションの活用に取り組んでいる。	13.5%
高知県	高知市	・津波避難ビルの指定の取組。震度 5 弱で玄関のオートロックを解除し地域住民等の避難を可能にすること等について市とマンションが協定を結び、津波避難ビルとして指定する。	6.3%
大分県	臼杵市	・大津波の際に地区住民が高層マンションを「津波避難ビル」として使用する協定を、市、地区の自主防災階、ビルオーナーで締結。 ・地域住民と協力して津波避難マップを作成。マップの作成を通して住民の防災意識を高める。	7.7%
東京都		・防災対応指針に基づき先進的な防災活動に取り組む住民団体を都が認定。都は災害時に住民が助け合う“共助”の代表例として認定団体をＰＲし、防災意識の向上に生かす。 ・防災隣組事業において、モデル地区を指定し、地域の課題解決のため、専門家の派遣等を検討している。	17.4%
大阪府		・津波・高波ステーションでの展示、情報提供により洪水避難の啓発を行っている。 ・地域の防災イベントにおけるパネル展示等の啓発活動や市町村が主催する防災訓練の支援を行うとともに、市町村主催の研修会等において、ＤＩＧ（簡易型図上訓練）訓練や地域防災マップづくり等の出前講座を実施 ・自主防災組織リーダー研修を実施	14.5%
兵庫県		・ＮＰＯが主体となり、市と役割分担を決めてマンション管理組合と周辺の自治会で防災訓練をするイベントをモデル的に実施	15.1%

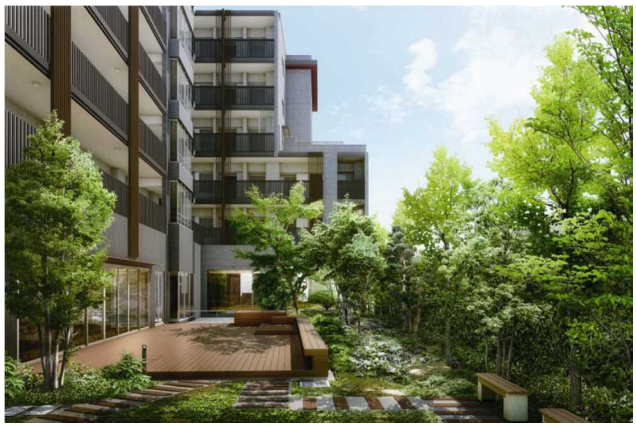
2. マンションと地域の共助による地域防災の先進的な取組（事例集）

マンションと地域の共助による地域防災の取組に関して、特に先進的又は特徴的な取組を行っている事例を抽出し、カルテ形式で整理する。

表 5-3　マンションと地域の共助による地域防災の先進的な取組事例一覧

	事例番号	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
関係主体	町内会、自治会等	－			－	★	★	★	★	★	★	★	★	－	★	★			★			★	★	★		★	－	★	★	★	★	★		※
	マンション	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	※
	行政	★	★	★	★		－	－	★	－	－	－	★	－	★	－							－		★	★	★	★	★	★	★	★	★	－
	主体名	パークホームズ武蔵小山	ザ・パークハウス戸塚	キャピタルゲートプレイス	セルヴィ21知寄町	長町街苑パークマンション	リガーレ日本橋人形町／人形町1丁目町会	キングスクエアランドレックスマンション／南市岡3丁目町会	エルザタワー32	大阪府茨木市のマンション	片平地区のマンション／片平地区連合町内会	広尾ガーデンフォレスト	ライオンズプレイズ鳴海タワー	ブランズシティ港南台うぐいすの杜	サウスゲートタワー川口	クレヴィア豊田多摩平の森／多摩平の森自治会	レジデンシャル品川中延	ライオンズ西日暮里マークスフォート	シャンボール第二荒町	ライオンズタワー仙台広瀬	大崎ウエストシティタワーズ	御殿山ハイツ	ビラカーサ蘆花恒春園壱番館／粕谷会（町会）	江東区Ｎマンション	大阪府大阪市	千葉県木更津市	埼玉県草加市	東京都千代田区	東京都豊島区	神奈川県川崎市	石川県金沢市	京都府京都市	宮城県仙台市	不動産会社組織「アパ・ＮＥＴ徳島」
1-1 避難スペース等の共有・開放		●	●	●	●	●	●	●					●	●	●	●			●	●	●			●	●	●								
	集会室、多目的室等	○				○	○						○	○		○			○	○														
	エントランスホール、ロビー					○									○				○															
	公開空地等			○									○	○							○													
	広場、中庭、駐車場等（公開でない）		○										○	○		○																	
	その他				○（4階以上の共用ス			○（3･4階以上の通路等）																○											
1-2 防災設備及び防災備品等の共有		●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●		●	●	△					
	水利設備（防災井戸、受水槽等）		○											○			○		○								○							
	炊事設備（キッチンスタジオ、かまどベンチ等）		○				○						○	○	○	○			○															
	トイレ（マンホールトイレを含む）	○	○		○									○	○	○		○	○				○						△					
	地域の防災備蓄倉庫をマンションに設置	○	○	○								○	○		○							○		○	○				△					
	防災備品（テント、毛布、食料品等）の提供	○	○			○								○	○	○			○				○		○									
	その他				○（ボート）		○（臨時ゴミ置き場）																					○（AED；区から貸与）							
1-3 その他の取組（ハード）					●			●																●		●								
	津波避難ビルとしての指定				○			○																○		○								
2-1 マンションと地域の合同防災訓練		●					●	●	●	●						●						●	●	●								●	●
	合同の防災訓練を実施	○					○	○	○	○						○						○	○	○								○	○
2-2 マンションと地域のコミュニティ形成						●	●		●	●				●		●			●			●	●	●						●	●	●		●
	コミュニティ形成活動					○	○		○	○				○		○			○			○	○	○						○	○	○		○
2-3 その他の取組（ソフト）						●	●		●		●								●				●	●						●			●	●
	避難所運営などへ参加					○	○												○				○	○						○			○	
	賃貸物件入居者に自主防災組織づくりの働きかけ																																	○
	情報共有								○										○															
	管理員、入居者に福祉委員を依頼										○																							
備考																																		
	協定や覚書を締結	●			●			●							●	●								●		●	●	●	※					
	行政による支援、働きかけ				●				●																					●	●	●	●	

事例 01	パークホームズ武蔵小山		マンション
所在地	東京都品川区	竣工時期	2008 年 9 月
物件規模	総戸数 278 戸、地上 19 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 □水利設備 □炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会は不明		
関係主体	□町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」		
特徴的な取組内容	・管理組合と品川区が帰宅困難者受け入れの協定を締結した。 ・被災時に避難場所として集会室2室を開放し、帰宅困難者等 100 名程度を受け入れる。 ・集会室は 1 階と地下 1 階で、約 90 ㎡の 2 室。トイレや非常用電源を備える。 ・大小 2 ヶ所の倉庫（計約 38 ㎡）を提供し、地域用として区の備蓄物資を 600 人分程度保管する。 ・マンション居住者避難訓練とあわせて帰宅困難者受入訓練を実施。災害時要援護者の避難誘導訓練や居住者の避難訓練の後に、参加者が武蔵小山駅まで徒歩で移動し、帰宅困難者役となり、区職員の誘導でマンションまで戻り、実際に避難所となる集会室がどのように利用されるかを確認した。 図 地域用の区の備蓄物資 600 人分を保管 図 帰宅困難者受け入れ訓練 出典：品川区ホームページ		
取組の経緯	・管理組合理事長自身が東日本大震災で帰宅困難者になり、地域住民が団結して災害に対応していくことがとても大事だと感じた。		
運営方法	・区が避難所開設を要請した場合、管理組合は集会室を開放する。避難所開設期間は災害発生日から 7 日以内とし、協議により延長可能。 ・区が避難者の誘導や避難所運営を行い、費用も負担する。		
協定等の有無	■有（2012 年 1 月締結） □無		
その他	・東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の適合第一号。 ・管理組合では、「居住者の中には不特定多数の人が居住スペースに入ることを不安に感じている人もいる。今回の訓練で避難所と居住スペースのすみ分けができることを確認してもらい、安心してもらえれば」と、今回の帰宅困難者受入訓練に至った。 ・区防災課では、「不特定多数の人間を居住者の空間に受け入れる今回の事例は、避難者想定数と避難者用スペースという都市の抱える課題に対し、解決へ向けた地域と自治体の協働のよき先例となることが期待される」としている。		

事例 02	ザ・パークハウス戸塚		マンション
所在地	神奈川県横浜市戸塚区	竣工時期	2014 年 2 月
物件規模	総戸数 93 戸、地上 6 階地下 1 階建て		
共用施設・設備	■集会室等　■中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 ■非常用電源　■水利設備　■炊事設備　■簡易トイレ等 ■その他（防災樹、コミュニティスペース、学童保育スペース、認可保育所）		
組織形態	・竣工直後につき、管理組合、自治会はまだ設立されていないと考えられる。		
関係主体	□町内会　□管理組合　□管理会社　■デベ　■行政　□その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・敷地内に防災広場（中庭）を設置。非常時の防災拠点となるとともに防災倉庫、防災井戸、かまどベンチ、防災樹を設置。 図　敷地配置図  図　中庭（防災広場） 出典：「三菱地所レジデンス㈱」ホームページ		
取組の経緯	・横浜市の「公民連携による課題解決型公募モデル事業」に選定。 ・「地域コミュニティの形成」、「地域課題への対応」、「地域防災への配慮」等の地域課題の解決や地域との連携、調和に配慮した計画に取り組んだ。		
運営方法			
協定等の有無	□有（　）　□無		
その他			

事例 03	キャピタルゲートプレイス		マンション
所在地	東京都中央区	竣工時期	2015 年 7 月
物件規模	総戸数 702 戸、地上 53 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・竣工前のため、管理組合、自治会は設立されていない。		
関係主体	□町内会 □管理組合 □管理会社 ■デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・都市計画で定められる公共空間としての機能が求められる 2 号施設（オープンスペース）である「ザ・ガーデン」を設置。 ・災害時には一時避難場所として開放される。 ・地域防災倉庫（約 200 ㎡）を設置。 図 ザ・ガーデン（中庭） 出典：「野村不動産㈱、三井不動産レジデンシャル㈱」ホームページ		
取組の経緯	・月島一丁目 3・4・5 番地区第一種市街地再開発事業内に建設。 ・都市計画で定められる公共空間としての機能が求められた。		
運営方法			
協定等の有無	□有（ ） □無		
その他			

事例 04	セルヴィ 21 知寄町			マンション
所在地	高知県高知市	竣工時期	1990 年	
物件規模	137 世帯、地上 14 階建て			
共用施設・設備	□集会室等 □中庭 ■駐車場 □備蓄倉庫 □非常用電源 □水利設備 □炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他(ボート)			
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会は不明			
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 □その他			
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「1-3 その他の取組(津波避難ビルとしての指定)」			
特徴的な取組内容	・マンション住民の「4 分の 3 の特別議決」により、高知市では分譲済マンションとして津波避難ビルの初指定を受ける。 ・通路やエレベーターホール等 4 階以上の共用スペースに約 1,400 人が一時避難できる。 ・市や関係機関から簡易トイレ、ボートの支給等の支援を受ける。 ・津波避難ビルの構造的要件 →3 階以上のRC、またはSRCの建物を基本とする。 →昭和 56 年に施行された新耐震設計基準施行後に建設された建物か、新耐震設計基準に準じた耐震工事を完了した建物を対象とする。 ・位置的要件 →平成 17 年度に高知県が実施した「高知県津波防災アセスメント補完調査」で発表された津波浸水予測区域内およびこの区域付近の建物とする。 図 建物外観 出典:「(有)リード住宅」ホームページ			
取組の経緯	・高知市では津波浸水想定区域内の緊急避難場所(通称:津波避難ビル)指定のため、構造要件、位置的要件、協定書のひな型等を含め、津波避難ビルに関する概念について掲載したガイドラインを平成 22 年 3 月に作成した。			
運営方法	・津波避難ビル候補施設管理者等との交渉における注意点は、原則として自主防災組織や町内会、町内会連合会等の地域住民組織と施設管理者、高知市の 3 者による交渉であることが望ましい。 ・特にマンション等住宅においては、管理者と住民との認識の相違がみられる可能性もあるため、マンション住民の意見を代弁できる代表者の確認を行うとともに、交渉時には立ち合いを求めることが望ましい。 ・避難ビルに指定されていることを示す表示板を掲示する。その際、津波避難ビル開設時に立ち入りが可能となる場所を明記しておくことが望ましい。 ・津波避難ビルの活用は、南海地震等とみられる大地震の発生時や遠地津波等によって大きな被害が生じる可能性が明らかな場合とする。 ・開設時の解錠方法については、施設管理者等との事前確認を綿密に行うこと。 ・高知市または地域住民は、使用期間を終えた時は、対象施設を現状に回復しなければならない(地震、津波等の災害により損傷した部分を除く)。 ・対象施設は地域住民等が避難した際に、施設内において発生した事故等に対する責任を一切負わないものとする。			
協定等の有無	■有(2013 年 7 月締結) □無			
その他				

事例 05	長町街苑パークマンション		マンション
所在地	宮城県仙台市太白区	竣工時期	1989 年 3 月
物件規模	総戸数 229 戸、地上 14 階、11 階、15 階建ての 3 棟		
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 ■駐車場 □備蓄倉庫 □非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 □簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合を設立 ・マンション内に自治会を発足。近隣の長町地区町内会連合会に加入。 ・平成 11 年、管理組合が自主防災組織を設立。		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加）」		
特徴的な取組内容	・東日本大震災時、指定避難所の長町小学校は避難者が溢れ入れる状態ではなかったことから、急きょマンション 2 階集会室、1 階ロビーを自主避難所とし、マンション 1 階の防災センターを災害対策拠点とした。 ・東日本大震災当時は、安否確認、情報収集・発信、炊き出し（初日から 10 日間実施）、配食サービス、高層階で被災して生活に困る高齢者への食事の宅配等を行った。 ・また、自治会として、安否確認のためのボランティアを募集し、要援護者に対する安否確認、室内の転倒した家具の引き起こし、買い出し等の協力行った。 ・指定避難所に、高校生や大学生 3～4 名をボランティアとして派遣した。マンション全体で約 20 日間、延べ 600 人を派遣。発災害時からお湯を地域に提供した。 ・マンション内に自主避難所を設置したことを連合町内会長に報告すると、その日のうちに連合会からバナナと牛乳約 300 食分等が届けられた。 ・マンション住民の勤務先関係から届いた支援物資を近隣へも提供した。 図 防災センター 出典：豊島区「防災・震災対策調査特別委員会管外視察報告書」		
取組の経緯	・マンション住民同士のコミュニケーションをはかるべく自治会を発足し、近隣の長町地区町内会連合会に加入。 ・東日本大震災時、指定避難所の長町小学校は避難者が溢れ入れる状態ではなかったことから、急きょ対応した。 ・連合会の呼びかけにより、地域の指定避難所にマンションから若いボランティアを派遣。		
運営方法	運営はマンション住民からボランティアを募って対応。		
協定等の有無	□有（ ） □無		
その他			

事例 06	リガーレ日本橋人形町／人形町１丁目町会		マンション
所在地	東京都中央区	竣工時期	2007 年
物件規模	総戸数 335 戸、地上 39 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 □非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合を設立 ・防災委員会を設立		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加）」		
特徴的な取組内容	・制振構造で大地震でも倒壊する恐れがないことから、避難者を受け入れようと考え、地域の防災拠点となることを決めた。 ・3階集会室に避難所、救護所を開設する。 ・防災マニュアルに基づき定期的に防災訓練を実施し、年に1度は人形町一丁目町会と連携を図るために合同防災訓練を実施している。 ・人形町１丁目町会と連携して「炊き出し」を行い、収集しやすい場所に「臨時ゴミ置き場」を設置するとマニュアルに明記した。 ・住民が主体となり「防災時活動マニュアル」を作成。中央区役所で公開している。 ・建物が倒れなくても、その後の生活が苦しいことから、近隣との連携を普段からとることが必要との考え、イベント等を通じて住民の関係づくりに努めている。		
取組の経緯	・制振構造を採用し大地震でも倒壊する恐れはないが、その後の生活が苦しいことから、近隣との連携を普段からとっておくことが必要と考えた。		
運営方法	・住民の共助、地域との連携 ・管理組合役員、12 階以下の住民が1階防災センターに集合。 ・防災センターに対策本部を設置し、本部長や班長を決める。 ・各ブロック長と連絡を取り、全体の状況を把握。 ・3階集会室に避難所、救護所を開設する。		
協定等の有無	□有（年月締結） □無		
その他			

図 防災マニュアル（一部）

出典：日本経済新聞

事例 07	キングスクエアランドレックスマンション／南市岡３丁目町会		マンション
所在地	大阪府大阪市港区	竣工時期	2006 年
物件規模	555 世帯、地上 41 階建て		
共用施設・設備	□集会室等　□中庭　■駐車場　□備蓄倉庫 □非常用電源　□水利設備　□炊事設備　□簡易トイレ等 □その他（　　）		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会は不明		
関係主体	■町内会　■管理組合　□管理会社　□デベ　■行政　□その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-3 その他の取組（津波避難ビルとしての指定）」 「2-1　マンションと地域の合同防災訓練」		
特徴的な取組内容	・2013 年 3 月に津波避難ビルの協定を締結。 ・指定した 3・4 階以上の通路等で、1,770 名分の避難スペースを提供する。 ・555 世帯のマンションと地域の各町会が合同で防災訓練を実施。 ・「キングスクエアランドレックスマンション」は津波襲来時に近隣住民が避難する緊急一時避難施設に指定されており、近隣住民が実際の避難経路を自ら歩いて確認した。 ・また、水消火器による消火訓練、布担架による搬送訓練、ロープ結索講習、三角巾による応急措置、非常用炊き出し等を実施。 ・500 世帯を超える超高層マンションと地域住民の合同訓練は大阪市内 24 区でもおそらく初めてであることから注目を集めた。 図　防災訓練 出典：「大阪市港区」ホームページ		
取組の経緯	2013 年 3 月に津波避難ビルの協定を締結。		
運営方法			
協定等の有無	■有（2013 年 3 月締結）　□無		
その他			

事例 08	エルザタワー32		マンション
所在地	埼玉県川口市	竣工時期	2002 年 1 月
物件規模	総戸数 389 戸、地上 32 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 □簡易トイレ等 □その他(　　)		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会を設立		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組(情報共有)」		
特徴的な取組内容	・地元自治会との交流は努めて深めており、夏の盆踊りや夜回り、お祭り等を通して、地元の他の自治会の方々と顔見知りになることができ、災害時の助け合いにつなげることができる。 ・行政が毎年夏に総合防災訓練を実施しており、各町会の自主防災会が集まるいい機会なので、近隣の町会と連携を図り情報交換を行っている。		

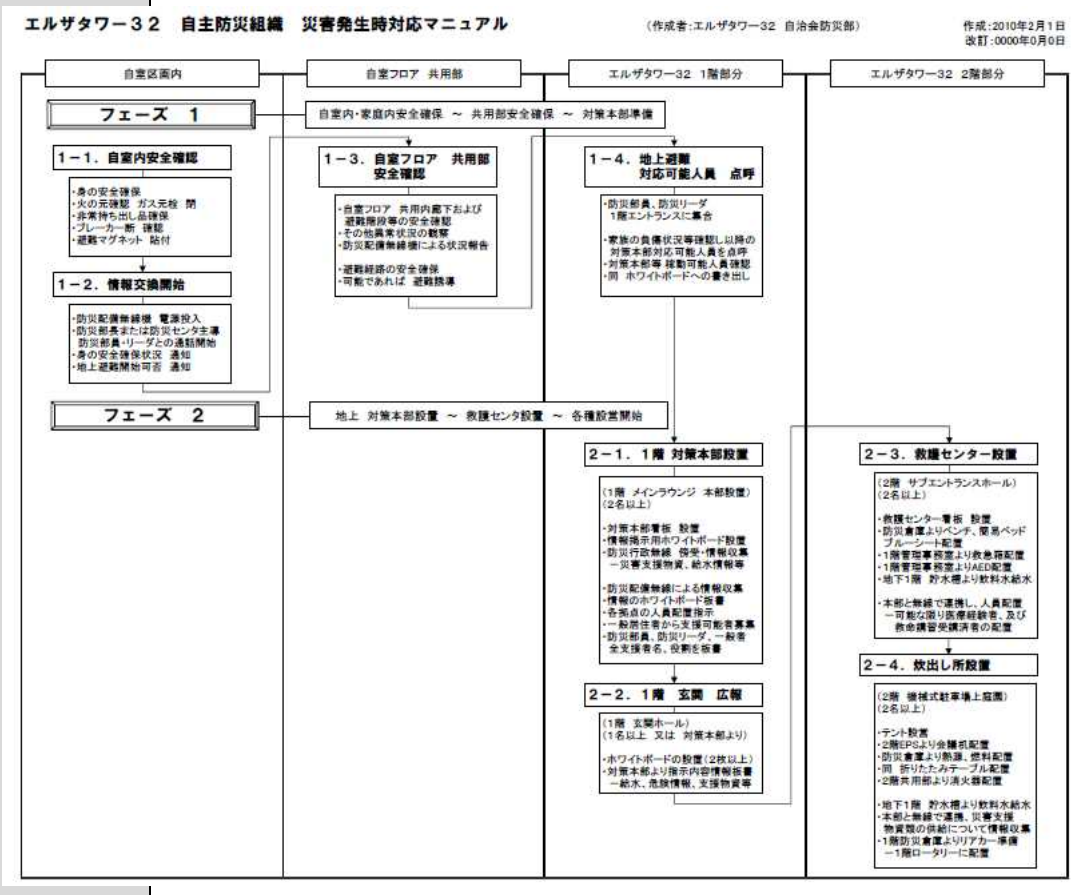


図　エルザタワー32　自主防災組織　災害発生時対応マニュアル

出典:「エルザタワー32 自治会防災部」ホームページ

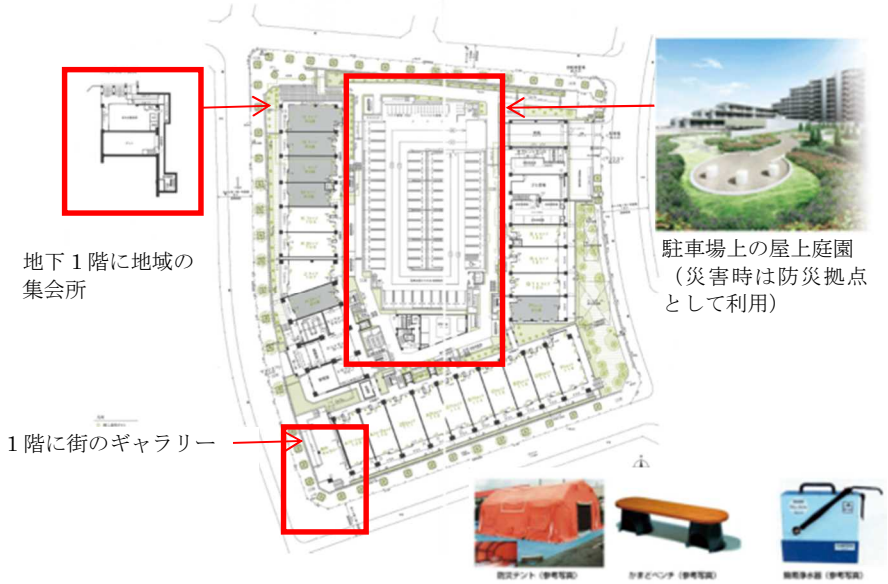
取組の経緯	
運営方法	自治会防災部が主催で防災フェスタ、防災ラリーを開催
協定等の有無	□有(年月締結)　□無
その他	

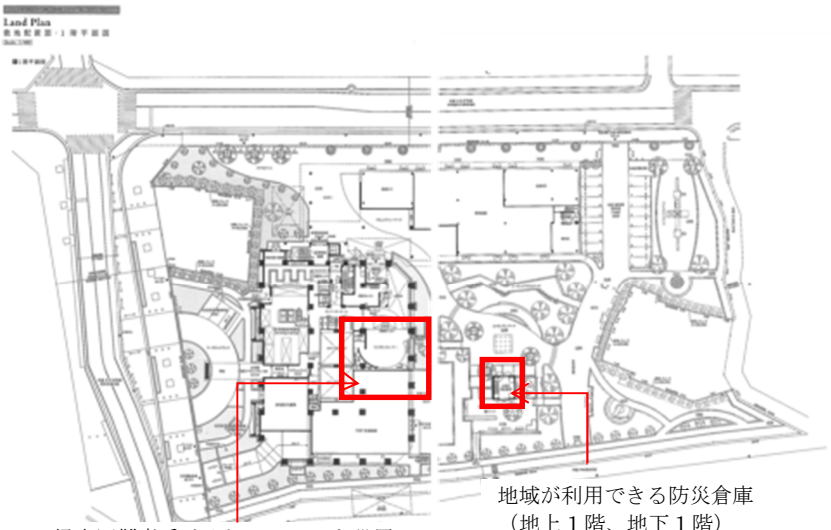
事例 09	大阪府茨木市のマンション		マンション
所在地	大阪府茨木市	竣工時期	築 30 年以上
物件規模	約 800 世帯		
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 ■駐車場 □備蓄倉庫 □非常用電源 □水利設備 □炊事設備 □簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合を設立 ・管理組合と居住者で構成される自治会が入居当初に設立され、居住者のほとんどが自治会に加入している。		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」		
特徴的な取組内容	・管理組合は敷地内にある管理棟の 2 階を多目的室として開放し、英語やヨガ教室等を開催しており、居住者の他、周辺住民も多数参加し、地域活動のコミュニケーションの場となっている。 ・多目的室の利用は当初、管理組合の理事会で審議され、入居者サービスの一環として居住者の健康増進やスキルアップを、目的とした内容での教室の開催が決定した後、周辺住民の参加も可能となった。 ・マンション居住者は学校区の行事にも積極的に参加している。地震、台風を想定した防災訓練、自主防犯パトロール等地域と協働で取り組んでいる。 図 多目的室 出典：「一般社団法人マンション管理業協会」ホームページ		
取組の経緯	・多目的室の利用は当初、管理組合の理事会で審議され、入居者サービスの一環として居住者の健康増進やスキルアップを目的とした内容での教室の開催が決定した後、周辺住民の参加も可能となった。		
運営方法	・管理組合が敷地内にある管理棟の 2 階を多目的室として開放し、周辺住民の参加も可能としている。		
協定等の有無	□有（年月締結） □無		
その他			

事例 10	片平地区のマンション／片平地区連合町内会		マンション
所在地	宮城県仙台市青葉区	竣工時期	
物件規模			
共用施設・設備	□集会室等　□中庭　□駐車場　□備蓄倉庫 □非常用電源　□水利設備　□炊事設備　□簡易トイレ等 □その他（　　）		
組織形態			
関係主体	■町内会　■管理組合　■管理会社　□デベ　□行政　□その他		
取組分類	「2-3 その他の取組（管理員、入居者に福祉委員を依頼）」		
特徴的な取組内容	・マンションでの見守り活動の難しい点はオートロックが多く、外部の人間が入りにくいこと。 ・福祉協議会の前会長がマンションの管理員と親しい関係を構築し、福祉委員をお願いしてマンションに住む高齢者の見守り活動をしてもらうという試みを行っていた。 ・この試みを地区全体に広めようと、マンションとのコミュニティづくりを図るための冊子を活用しながら、管理人かマンション内の住民に福祉委員をお願いする交渉を地道に続けている。		
取組の経緯	・片平地区連合町内会は 6 地区 8 町内会で構成され、世帯数は約 5,300 世帯で、マンションが多いことが特徴。 ・マンション居住者を含め、高齢者への見守り活動をどのように展開するかが大きなテーマであった。		
運営方法	・管理員かマンション内の住民に福祉委員になってもらえるようにお願いしている。		
協定等の有無	□有（年月締結）　□無		
その他			

事例 11	広尾ガーデンフォレスト		マンション
所在地	東京都渋谷区	竣工時期	2009 年 2 月～2013 年 8 月
物件規模	総戸数 674 戸、地上 6～18 階建て		
共用施設・設備	■集会室等　■中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 ■非常用電源　□水利設備　□炊事設備　■簡易トイレ等 □その他（　　）		
組織形態	・区分所有者全員により管理組合法人を設立。		
関係主体	■町内会　□管理組合　□管理会社　■デベ　□行政　□その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・近隣町会用の防災備蓄倉庫を設置。 ・敷地内のコミュニティ施設（業務棟）（地上 1 階建て）内に近隣町会用の防災備蓄倉庫を設置。この棟内には渋谷広尾四郵便局、地域の町内会等に開放された集会室も設置される。 **図　敷地配置図** 出典：「三井不動産レジデンシャル㈱」物件パンフレット		
取組の経緯	・日本赤十字社広尾地区再整備事業の一環で、既存設備の老朽化や震災対策等の理由に加え、老齢者向け施設の充実と新しい総合医療福祉サービスの都市型モデルを提供する目的で行われた事業。 ・マンションの敷地は約 2 万 9 千㎡、権利形態は 50 年間の定期借地権。 ・防災倉庫の設置は近隣との最初の取り決めによるもので、地域でも倉庫の設置場所がなかった。		
運営方法	・防災倉庫の鍵は町会長に渡してあり、非常時には町会長、役員が開けることができる。		
協定等の有無	□有（年月締結）　□無		
その他			

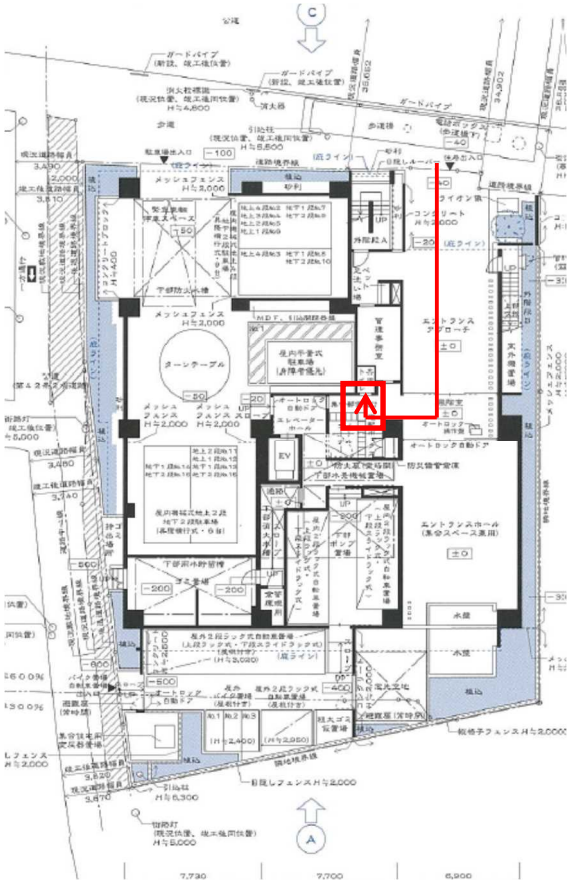
事例 12	ライオンズプレイズ鳴海タワー		マンション
所在地	愛知県名古屋市緑区	竣工時期	2015 年 3 月
物件規模	総戸数 150 戸、地上 18 階建て		
共用施設・設備	■集会室等　□中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 ■非常用電源　□水利設備　□炊事設備　□簡易トイレ等 ■その他（公開空地）		
組織形態	・竣工前の為、管理組合、自治会は設立されていない		
関係主体	■町内会　□管理組合　□管理会社　■デベ　■行政　□その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・公開通路（仮称：鳴海小径）の開放（避難スペースに転用可） ・立体駐車場開放（屋根付き避難スペースに転用可） ・防災拠点として屋内共用スペースを開放（災害時に炊き出しができるキッチンスタジオ） ・自治会用防災倉庫を提供（常時） 図　敷地配置図 出典：「㈱大京」ホームページ		
取組の経緯	・鳴海駅前第二種市街地再開発事業　C街区に位置する。 ・地域の防災拠点としての役割を持ち、災害時に地域の避難場所を提供し、地域の防災拠点場所を提供する。 ・計画当初から地域の人が災害時に利用できる共用施設の設置を盛り込んだ。		
運営方法			
協定等の有無	□有（年月締結）　□無		
その他			

事例 13	ブランズシティ港南台うぐいすの杜		マンション
所在地	神奈川県横浜市港南区	竣工時期	2011 年 2 月
物件規模	総戸数 265 戸(うち権利者住戸 90 戸)、地上 14 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 □非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他( )		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会を設立		
関係主体	■町内会 □管理組合 ■管理会社 ■デベ □行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」		
特徴的な取組内容	・「地域の集会場」(約 70 ㎡)を地下 1 階に設置。 ・「街のギャラリー」(子供たちの展示用)は 1 階エントランス前に設置。 ・かまどベンチは公開空地に設置。 ・上記の他、40t の消防水利、60t の生活水利、マンホールトイレ、浄水器システム等を整備。 ・駐車場上の屋上庭園は災害時に防災拠点として利用できる。  図 敷地配置図 出典:「東急不動産株式会社」ホームページ		
取組の経緯	・UR「うぐいす住宅」5 棟の建て替え事業。大規模な土地で近隣問題の緩和、横浜市の環境設計制度の高さ制限の二段階緩和、地権者の地域に貢献したいという思い等により、自主的にコミュニティ形成と災害時の地域の防災拠点とするために整備した。 ・近隣の反対運動の緩和も考えた。公開空地は行政から求められた。		
運営方法	・協定は結んでおらず、事業主と管理会社で利用規約を作成し、近隣の自治会に配布して利用してもらっている。 ・管理はマンションの管理会社が行い、鍵の管理や利用料の徴収、使い終わった後の点検等を行っている。 ・防災施設が利用できることは近隣説明会の中で説明している。 ・集会室は卓球の会等で近所の人によく使っていただいている。		
協定等の有無	□有(年月締結) ■無		
その他			

事例 14	サウスゲートタワー川口		マンション
所在地	埼玉県川口市	竣工時期	2014 年 1 月
物件規模	総戸数 360 戸(うち非分譲住戸 13 戸)、地上 31 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他( )		
組織形態	・区分所有者全員で管理組合を設立する。 ・自治会は不明。		
関係主体	■町内会 □管理組合 □管理会社 ■デベ ■行政 ■その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・敷地内の公開空地に地域が利用できる防災倉庫を設置(地上 1 階、地下 1 階) ・防災倉庫、防災備品、防災パーゴラ、かまどベンチ、マンホールトイレ、帰宅困難者受け入れスペースを整備。 ・帰宅困難者受入スペースは 1 階エントランスホール奥の一部の約 100 ㎡を壁で仕切り開放する。30 人分のマット、暖房器具、トイレを用意。 ・災害時は一次セキュリティを解除し、非常用出入り口も設置してある。  **図 敷地配置図** 出典:「東急不動産㈱、三井不動産レジデンシャル㈱」物件パンフレット		
取組の経緯	・川口金山町 12 番地区第一種市街地再開発事業の再開発タワー物件。 ・法定再開発で大規模な敷地に超高層を建てる者としての社会的義務、責任から、公開空地、防災設備を地域の人達に使ってもらおうと考え、自主的に設置 ・地域と取決めはしていないが、近隣説明会の中で説明している。 ・帰宅困難者対策は、防災奨励街づくり補助金を受けており、設備内容によって補助金が 3～7%とあり、いくつかの対策をとることで補助金を 7%満額もらうためと、市からの要請もあったことから、帰宅困難者対策に取り組んだ。		
運営方法	・再開発組合が川口市と帰宅困難者対策で協定を結んでおり、1 階のエントランスホールの奥の一部の約 100 ㎡弱を帰宅困難者用に開放する。 ・災害時には一次セキュリティを解除し、屋外から直接入れる非常時用の出入り口もあり、ホールの奥のスペースを壁で仕切って帰宅困難者に開放する。トイレもあり、防災倉庫には 30 人分のマットと毛布、暖房器具があり寝られるようになっている。マットと毛布、暖房器具はディベロッパーの費用負担で用意している。		
協定等の有無	■有(2012 年 3 月締結) □無		
その他			

事例 15	クレヴィア豊田多摩平の森／多摩平の森自治会		マンション
所在地	東京都日野市	竣工時期	2014 年 12 月予定
物件規模	総戸数 440 戸、地上 13 階建て		
共用施設・設備	■集会室等　■中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 ■非常用電源　□水利設備　■炊事設備　■簡易トイレ等 □その他（　　）		
組織形態	・区分所有者全員で管理組合を設立する。 ・竣工前の為、現在は管理組合、自治会はない。		
関係主体	■町内会　□管理組合　■管理会社　■デベ　□行政　■その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成		
特徴的な取組内容	・事業主（ディベロッパー、管理会社）と「多摩平の森自治会」（URが所有する賃貸団地、1528 戸）、UR都市機構の4者で防災協定を締結。 ・防災備品を相互に融通、中庭やキッチンスタジオの一部を災害時に防災拠点として開放、各種イベントへの相互参加等を行う予定。 ・マンションの中庭やキッチンスタジオの一部は、平常時は開放しないが、震災時には防災拠点として開放する。 キッチンスタジオ（災害時は一部開放される） 中庭（災害時は開放される） 防災備蓄倉庫 防災設備 図　共用施設、防災倉庫、防災設備等 出典：「伊藤忠都市開発㈱」ホームページ		
取組の経緯	・東日本大震災の影響で、購入者の防災意識が高まり、「クレヴィア・ライフ・ハグ」を会社全体で企画し、全物件で統一して採用。 ・「ライフ・ハグ」は、「コミュニティ」「品質性能」「アイテム」の 3 つを軸としているが、本物件では「コミュニティ」を地域との連携と捉え、「エリアとしての防災」を主眼として自治会と防災協定を締結。 ・自治会長の防災意識が高かったことや、事業主が建設前の説明を丁寧に行い自治会長と良好な関係を築けたことから、防災協定の締結に至った。		
運営方法	・締結した協定の内容は、販売時に重要事項説明書等でお客様に説明し、居住開始後は管理組合に承継する。 ・現時点では基本協定であり、具体的にどうしていくかは今後、当事者間で話し合っていくことになる。		
協定等の有無	■有（2013 年 4 月締結）　□無		
その他	コミュニティ活動の場として当物件の1階に日野市の公共集会室が入居している。 日野市とは「まちづくり協定」を締結しており「まちづくり防災」の文言も入っている。		

事例 16	レジデンシャル品川中延		マンション
所在地	東京都品川区	竣工時期	2012 年 2 月
物件規模	総戸数 42 戸、地上 5 階建て		
共用施設・設備	□集会室等　□中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 □非常用電源　■水利設備　□炊事設備　□簡易トイレ等 □その他（　　）		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会は不明		
関係主体	□町内会　□管理組合　□管理会社　■デベ　□行政　□その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・敷地内の駐車場の一角の植栽部分に防災井戸を設置。 ・マンション居住者用の防災倉庫は容積に参入されない地下に設置した。倉庫内には、ヘルメット、工具、災害用救急箱等を整備。 飲用水精製システム 図　敷地配置図、飲用水精製システム 出典：「㈱ワールドレジデンシャル」物件パンフレット		
取組の経緯	・会社を立ち上げる時のエリア戦略で、下町エリアで物件を供給する方針があり、中延は住宅密集地で火災が起きたら大規模な延焼が考えられた場所であったことから、ここで一番求められるものを考えた時に防災という話になり、防災井戸を設置することとした。		
運営方法	・防災井戸は非常時には地域に開放することを販売時の重要事項説明書に記載してお客様に説明し周知している。 ・緊急時用飲料水精製装置を利用して飲料水として利用できる。		
協定等の有無	□有（年月締結）　■無		
その他			

事例 17	ライオンズ西日暮里マークスフォート			マンション
所在地	東京都荒川区	竣工時期	2012 年 12 月	
物件規模	総戸数 64 戸、地上 14 階建て			
共用施設・設備	□集会室等　□中庭　■駐車場　■備蓄倉庫 ■非常用電源　■水利設備　□炊事設備　□簡易トイレ等 □その他（　　）			
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会は不明			
関係主体	□町内会　□管理組合　□管理会社　■デベ　□行政　□その他			
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」			
特徴的な取組内容	・これまで管理員室の中に設置していたトイレを、災害時に誰でも利用できるように、エントランスから直接利用できる位置に設置した。 ・他の物件でも実施している。  図　敷地配置図 出典：「㈱大京」物件パンフレット			
取組の経緯				
運営方法				
協定等の有無	□有（年月締結）　■無			
その他				

事例 18	シャンボール第二荒町		マンション
所在地	宮城県仙台市若林区	竣工時期	1982 年 10 月
物件規模	総戸数 127 戸、地上 8 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合は、理事長、副理事長のほかに理事5名。理事はそれぞれ、専門委員会の委員長を兼任。 ・管理組合が一体的に近隣の町会に入会。マンションで1つの班。 ・管理組合の理事長が町内会の副会長に、マンションの班長が毎年町内会の役員に就任している。		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペースの共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加、情報共有）」		
特徴的な取組内容	・管理組合で熱心に防災対策に取組、防災備蓄、年2回の防災訓練を実施。 ・東日本大震災時は、マンション住民以外の者を含む地域住民がマンションの集会所等に避難。管理組合が炊き出しを実施する等し、後日、仙台市から避難所として認定され、食料やガソリン等の費用に対し国から補助金を受けた。 ・東日本大震災時、地域の避難所に多数の帰宅困難者が来る等して混乱があった経験から、現在は、小学校の校長、市民センターの館長、連合町内会の役員で防災組織を編成。 ・仙台市の「杜の都防災力向上マンション認定制度」で星 2 つ取得。		
取組の経緯	・大規模修繕をきっかけに、過去の理事長経験者や、修繕に関係した仕事の経験者を集めて、新しく理事会を作った。 ・役員それぞれの得意分野から、建物管理、レクリエーション、防災・防犯、衛生、総務の 5 つの専門部会を作り、部会長に就任した。 ・10 年前から、防災・防犯部会を中心に防災対策に取組始めた。		
運営方法	・防災訓練は春、秋の年 2 回開催。 ・設営班、炊き出し班、救急班、衛生班等の役割分担を階毎に大まかに決めている。 ・居住者名簿は賃貸居住者も含め 90%超を回収。毎年8月に更新。		
協定等の有無	□有（ ） ■無		
その他			

事例 19	ライオンズタワー仙台広瀬			マンション
所在地	宮城県仙台市青葉区	竣工時期	2003 年	
物件規模	総戸数 404 戸、地上 32 階建て			
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 ■炊事設備 □簡易トイレ等 ■その他（公開空地 ）			
組織形態	・区分所有者による管理組合のほか、居住者全員加入の自治会を組成。近隣自治会とは別で、マンション単独の自治会。 ・2フロア毎に班を編制。毎年輪番制で班長を決める。			
関係主体	□町内会 ■管理組合 ■管理会社 □デベ □行政 □その他			
取組分類	「1-1 避難スペースの共有・開放」			
特徴的な取組内容	・多くの共用施設を持つタワー型マンションで、管理組合の理事会が中心となって共用施設の見直しやカーシェアリング等に取り組んでいる。 ・共用施設を活用し、イベント等のコミュニティ活動も積極的に展開されている。 ・東日本大震災時は、キッズスペースを高層階住民等の避難所として活用。エントランスで炊き出しを実施。 ・マンション独自の防災マニュアルを作成しており、震災の経験を踏まえ、自助・互助を基本方針としていることが特徴。 ・地域の避難所には受け入れてもらえないため、マンション内で避難生活が出来る体制としている。			
取組の経緯	・防災マニュアルは、震災の 1 年前に宮城県は地震の可能性が高いことから総会で決議し取り組んだ。			
運営方法	・活動の基本は、最初は自助で備蓄して自分の安全確保、次に近隣住民による互助で、次に 2 フロア単位で班を作り活動する。			
協定等の有無	□有（ ） ■無			
その他				

事例 20	大崎ウエストシティタワーズ		マンション
所在地	東京都品川区	竣工時期	2009 年 9 月
物件規模	総戸数 1084 戸、地上 39 階・地下 3 階建て		
共用施設・設備	■集会室等 ■中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 ■水利設備 □炊事設備 ■簡易トイレ等 □その他(　　)		
組織形態	・管理組合を設立 ・自治会を設立		
関係主体	□町内会 ■管理組合 ■管理会社 □デベ □行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」		
特徴的な取組内容	・防災センター職員が管理組合と協力して発災時 72 時間対応の防災マニュアルを作成している。 ・防災センターは開発地全域の防災を担っており、公開空地を含めた街区全体の安全管理を担っている。 ・マンション管理業務に係る危機対応マニュアルは以前から存在していた。また、これに関連して災害時の基本的な情報を掲載した住民向けの防災ハンドブックを作成し配付している。 ・マンション全体としてどう行動すべきかを定めた本格的な防災マニュアルを作成しているところであるが、管理会社としての業務ではなく管理組合と相談しながら防災センター担当者がボランティアとして取り組んでいる。 ・マニュアルは発災時の行動の理念を重視してまとめようとしている。安全性、礼儀、清潔、効率的の 4 つを柱にしている。 ・世帯ごとのプロファイルシートを提出してもらい居住者の情報を把握している。イベントの申し込み時に家族構成の記載をしてもらう工夫をして提出率を高めている。 ・72 時間対応できる電源の確保が課題であり、発電用燃料の確保方法を検討している。 ・公開空地があるため発災時には帰宅困難者の滞留が発生することが予想される。建物内への避難受け入れは検討課題になっている。		
取組の経緯			
運営方法	・防災センター職員が管理組合と協力して発災時 72 時間対応の防災マニュアルを作成している。防災センター担当者がボランティアとして取り組んでいる。 ・発災時には管理会社職員の判断に基づいて居住者を誘導することになるが、居住者の自助、共助がなければ安全性を確保することは難しい。		
協定等の有無	□有(　)　□無		
その他			

事例 21	御殿山ハイツ			マンション
所在地	東京都品川区	竣工時期	1979 年 8 月	
物件規模	総戸数 98 戸、地上 11 階建て			
共用施設・設備	□集会室等 □中庭 ■駐車場 ■備蓄倉庫 ■非常用電源 □水利設備 □炊事設備 □簡易トイレ等 □その他（ ）			
組織形態	・管理組合を設立。 ・管理組合理事長が地域の町会長を兼務していることで、防災に関しても地域連携がなされている。 ・当地域は戸建て住宅はなくマンションと町工場からなっている。マンションばかりの地域なので、マンションから町会担当理事を出してもらっている。中には協力を得られないマンションもある。マンションの建設計画が出ると区から町会長に情報が提供されるので、その段階で町会への入会をお願いしている。 ・町会は神社を中心に組織されている。10 町会 6 自治会で連絡会を構成している。消防団の活動にマンションが参加しており 4 つの町会で消防団の分団を構成している。 ・元々工場が多い地域だったため昔は氏子に会社経営者が多く寄付も多く集まっていたが、マンションの増加により寄付集めがとうまくいかなくなり地域組織の力は弱くなっている。またマンションも住人が高齢化し活動への参加率が下がっている。			
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 □その他			
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」			
特徴的な取組内容	・町会の防災備蓄は、木造 2 階建の町会会館を使用している。また、御殿山小学校に品川区の防災倉庫があるが十分ではない。 ・当マンションの防災備蓄倉庫に、スタンドパイプ（消火栓にホースを接合するための器具）等町会の備品を保管している。 ・防災訓練は、現在マンション独自では出来ないため町会の訓練に参加している。 ・マンションで発電機を持っているが、このあたりは町工場が多く、工場には自家発電装置がある。そのような地域特性を活かせるのではないか。			
取組の経緯	・管理組合理事長が地域の町会長を兼務していることで、防災に関しても地域連携がなされている。			
運営方法				
協定等の有無	□有（ ） □無			
その他				

事例 22	ビラカーサ蘆花恒春園壱番館／粕谷会		マンション
所在地	東京都世田谷区	竣工時期	1998 年 2 月
物件規模	総戸数 58 戸、地上 3 階、地下 1 階建て		
共用施設・設備	□集会室等 □中庭 ■駐車場 □備蓄倉庫 □非常用電源 □水利設備 □炊事設備 □簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態	・管理組合を設立。 ・マンション居住者の全 58 世帯が町内会に加入。 ・地域の町会、学校との協力関係の構築。町会の防災部会とマンションの活動とがオーバーラップしている。		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 ■その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加）」		
特徴的な取組内容	・粕谷会（町会）と連携して年 1 回、防火・防災訓練を実施している。 ・町会と連携することのメリットは、消防訓練を町会から依頼すると消防署の協力を得やすいことがある。また町会と無関係だと行政からの情報が入らないという不利な面もある。 ・防災訓練は、地域の避難場所でもある蘆花公園で行われている。 ・マンションの防災備蓄については、検討した当初三分の一が反対の意見だった。現在備蓄している水や食料については更新が課題である。 ・発災時にマンションは地域を助ける側になるという意識をもっているが、共助について、職場にいるときに発災すれば職場が優先になると思われるので、発災時にマンションや居住地のことに関われないことが課題になる。 ・町会では D 型ポンプを持っているが扱える人が限られている。発災時に扱える人が不在の場合は問題である。地元の中学生を担い手として訓練する等連携を広げる機会は多い。 ・小中学校の避難所運営組織には小中学校のPTAも組み込まれており、入居者もPTA委員として参画している。		
取組の経緯	・現理事長が、町会の活動に最初に関わったのは、交通安全協会に関わったときである。 ・そのときの縁で町会の防災部に入り防災士の資格を取り、防災士会世田谷支部で活動していることが連携を広げることに繋がった。 ・学校とは当時の校長が地域の人と何かをしたいというなかで行った、「お父さんの会」が始まりで、学校を中心に地域とのネットワークが出来ていたが、今は関係が切れてしまっている。		
運営方法			
協定等の有無	□有（ ） ■無		
その他			

事例 23	江東区Nマンション		マンション
所在地	東京都江東区	竣工時期	
物件規模			
共用施設・設備	■集会室等 □中庭 □駐車場 ■備蓄倉庫 □非常用電源 □水利設備 □炊事設備 □簡易トイレ等 □その他(　　)		
組織形態	・管理組合を設立。 ・自治会を設立。		
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ □行政 ■その他		
取組分類	「1-1 避難スペースの共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」 「1-3 その他の取組(津波避難ビルとしての指定)」 「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組(避難所運営等へ参加)」		
特徴的な取組内容	・町会とは新年会、合同防災訓練、夏祭り、灯篭流し等を合同で実施する関係があった。その経過の中から災害時協定を結ぶことに至っている。 ・ゼロメートル地帯に位置し、津波等の水害時に水没する恐れがあることから地域の高層マンションと協定を結び地域住民がマンションに避難出来るようにしている。 ・協定の内容はマンションに対して避難場所の提供、災害用備蓄倉庫の提供を要請する等である。 ・町会側の熱意におされて町会とマンション自治会とで協定を締結したが、住民の中にいた弁護士から、施設利用については管理組合の責任範囲のため、自治会とだけ協定を結ぶのはおかしいとの指摘があり、現在は町会、管理組合、自治会の3者で1年更新の協定を締結している。 ・東日本大震災時はマンション前に溢れていた帰宅困難者の方々に対して、トイレ、お茶、おにぎりや携帯電源のサービスを集会室等で提供した。		
取組の経緯	・江東区は地域の企業と安心協定を結んでおり、帰宅困難者の避難、民間企業のビルを休憩所として開放、水や食料の配付場所の提供等を定めた。 ・マンションについては建物は堅牢であっても行政が特定の個人資産を避難場所に指定することは課題が多く行っていなかった。このような背景がある中、地域の中で町会とマンションとが協定を結ぶことになった。 ・新しく分譲されたマンションの管理規約に災害発生時の地域住民の避難に関する項目を記載してもらうよう要請し実現している。		
運営方法	・マンションの廊下等の施設を提供するのは管理組合の責任で、逃げてきた人達のフォローをするのは自治会の役割というすみ分けになっている。 ・防災倉庫は自治会が管理している。1階におかれたプレハブにはリヤカーやテント等が置かれており、食料や水は 14 階の倉庫に保管している。 ・避難場所は外階段を利用し、5階までの共用廊下を提供することにしている。		
協定等の有無	■有(　) □無		
その他			

事例 24	大阪市防災力強化マンション認定制度		自治体
所在地	大阪府大阪市	開始時期	平成 21 年 8 月
関係主体	□町内会 ■管理組合 ■管理会社 ■デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを「防災力強化マンション」として認定している。 ・認定の条件は、建築物の構造面、建築物内部の安全性面、避難時の安全性、災害に対する備え、防災アクションプランの 5 つを柱に具体的な認定基準が定められている。 ・認定されたマンションには認定プレートが交付され、大阪市のホームページや広報紙(あんじゅ 大阪市住まい情報センター発行)等において広く PR される。また、りそな銀行の住宅ローンの優遇金利がある。 ・課題は、マンションへの避難者を受け入れる場合の水や食料の用意が必要なこと、新築のみを対象としているため広がりには限度があること、超高層マンションを対象とするかの検討、認定マンションの立地エリアには偏りがあることである。		
取組の経緯	・平成 21 年 8 月の制度開始以来平成 24 年 12 月末迄に 33 件 3467 戸を認定している。これは市内の新設住宅着工戸数が年間 7,000 件であり、その 1 割程度になっている。 ・ボトムアップ効果は大きく、小規模なマンションでも防災備蓄をする等効果が出始めている等市民の防災意識を高める効果が見られる。 ・財政の厳しいなかでは、費用のかからない制度なので作りやすい。		
運営方法	・認定手続きは基本プランが出来た段階で申請(建築確認の申請の1ヶ月ぐらい前になる)してもらい、内部審査に半月程度、現地確認をした上で認定する。現地確認は市の職員が行う。		
関連条例等			
参考 URL	http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html		
その他	ヒアリング先:大阪市都市整備局企画部住宅政策課 防災・耐震化グループ		

事例 25	津波避難ビルの指定		自治体
所在地	木更津市	開始時期	
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 ■その他		
取組分類	「1-1 避難スペース等の共有・開放」 「1-3 その他の取組（津波避難ビルとしての指定）		
特徴的な取組内容	・大規模地震に伴う津波が発生または発生するおそれがある場合に、住民等が緊急時に一時避難する津波避難ビルを確保するため、建物所有者等と協定書を締結する。 ・津波警報及び大津波警報が発令されたときは、緊急的に一時避難することができる。 ・津波避難ビルの要件 ①沿岸部付近及び平野部にある鉄筋または鉄骨 3 階以上の施設 ②緊急時に住民等の一時避難が原則 24 時間対応が可能であること ・上記の要件を満たす建物所有者等で無償で協力できる方が応募し、地域の状況や現地確認の状況を踏まえ、決定する。		

図 津波避難ビル表示ステッカー

木更津市 津波避難ビル一覧表　平成25年10月15日現在

NO	施設名	所在地	階建	構造	避難エリア	収容人数
1	木更津商工会館	潮浜1-17-59	6階	SRC	3階・6階	150
2	東京電力㈱木更津支社	貝渕3-13-40	5階	RC	屋上	560
3	木更津駅前西口駐車場	中央1-1-1	4階	S・SRC	3階・4階	3,000
4	㈱ジェイコム千葉木更津局	大和2-7-15	5階	RC	3階・4階・屋上	250
5	龍宮城スパホテル三日月	北浜町1	3階	RC	5階（スパ棟）	2,000
6	エルシオン木更津（エルセルモアケア21）	富士見3-1-1	3階	SRC	3階・屋上	2,000
7	㈱かずさクリーンシステム	新港17番2	3階	SRC	3階（第2工場棟）	400
8	東京ベイプラザホテル	新田2-2-1	4階	RC	3階（新館大広間）	500
9	協立化学産業㈱木更津R&Dセンター	潮見4－18－2	5階	SRC	4階大会議室・5階	100
10	リリー木更津（マンション）	中央3－6－1	13階	RC	3階以上の共用廊下	300
11	社会医療法人同仁会 木更津病院	岩根2－3－1	6階	RC	3階以上の非常用階段 ・共用廊下・屋上	150
12	社会福祉法人臨和会 さつき園	長須賀1219	3階	RC	屋上	200
13	ホテルロイヤルガーデン木更津	大和1-8-14	7階	RC	2階～7階	180

※S＝鉄骨造、RC＝鉄筋コンクリート造、SRC＝鉄骨鉄筋コンクリート造となります。

※24時間 津波避難ビルとして対応可能です。

図 津波避難ビル一覧表

出典：木更津市ホームページ

取組の経緯	
運営方法	・協定書を締結する。 ・指定後は、津波避難ビルとしての表示ステッカーを建物に添付し、木更津市ホームページ、木更津市防災マップ、広報きさらづ等に掲載する。
関連条例等	
参考 URL	http://www.city.kisarazu.lg.jp/12,12716,28,415.html
その他	

事例 26	受水槽の水を地域住民に無料で供給		自治体
所在地	埼玉県草加市	開始時期	
関係主体	□町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・草加市と一部の大型マンションで、災害時に受水槽の水をマンション住民及び地域住民に対して無料で供給する協定を締結した。		
取組の経緯			
運営方法			
関連条例等			
参考 URL			
その他			

事例 27	マンションに緊急時に備えAEDを貸与		自治体
所在地	東京都千代田区	開始時期	2008 年度
関係主体	■町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・千代田区では一定の条件を満たすマンションに対してAEDを貸与し、緊急時にマンション住民だけでなく、地域住民等も使用できるように設置している。 ・対象物件の要件 →法令に適合していること →半数以上が住宅として使用 →管理規約が整備されている団体で、構成員の過半数が町会に加入し、町会の推薦があること →マンション居住者以外も使用できる場所にAEDが設置可能なこと →マンション居住者のうち 3 名以上が普通救命講習を受講していること		
取組の経緯			
運営方法	・「AEDの設置マンション」のポスター、ステッカー等による表示 ・マンション内で、AED設置場所、使用方法の周知 ・設置期間は 3 年とし、延長の場合は再申請		
関連条例等			
参考 URL			
その他			

事例 28	地域貢献災害対策施設の設置を町会と協議を義務付け		自治体
所在地	東京都豊島区	開始時期	2010 年 1 月
関係主体	■町内会 □管理組合 □管理会社 ■デベ ■行政 □その他		
取組分類	「1-2 防災設備及び防災備品等の共有」		
特徴的な取組内容	・豊島区は「豊島区中高層マンション建築物の建設に関する条例」を改正し、一定規模以上のマンションの建築にあたり、防災対策に関して義務を課している。 ①入居者等のための防災備蓄倉庫等の設置 ②地域住民も利用できる地域貢献災害対策施設の設置について町会と協議しなければならない。 (防災用備蓄倉庫等の設置) **第19条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が3,000平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が６以上となるときは、当該建築物に規則で定める基準に従い、防災備蓄倉庫等（入居者等が利用するものをいう。）を設置しなければならない。 (地域貢献としての災害対策施設の設置) **第 20 条** 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が 3,000 平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が６以上となるときは、当該建築物又はその敷地内における地域貢献災害対策施設（地域住民が利用可能な防災用資器材庫、災害用仮設便所設備等の災害対策施設をいう。）の設置について、入居者等の居住する区域に属する町会又は自治会（以下「町会等」という。）と協議を行わなければならない。 **図 豊島区中高層住宅建築物の建設に関する条例** 出典:「豊島区」ホームページ		
取組の経緯			
運営方法			
関連条例等			
参考 URL	http://www.city.toshima.lg.jp/machi/kenchiku/010173.html		
その他			

事例 29	マンションと地域の共助による防災力強化を支援		自治体
所在地	神奈川県川崎市	開始時期	平成 21 年 8 月
関係主体	□町内会 ■管理組合 ■管理会社 ■デベ ■行政 □その他		
取組分類	「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加）」		
特徴的な取組内容	・区役所から、自主防災組織を結成した大規模マンションに避難所の会議等への参加を呼びかけ、周辺地域の町内会・自治会との交流の機会を提供し、共助による防災力強化を支援している。		
取組の経緯			
運営方法			
関連条例等			
参考 URL			
その他			

事例 30	マンションコミュニティ条例を制定		自治体
所在地	石川県金沢市	開始時期	1996 年 4 月
関係主体	■町内会　■管理組合　■管理会社　■デベ　■行政　■その他		
取組分類	「2-2　マンションと地域のコミュニティ形成」		
特徴的な取組内容	・マンション等のマンションや町会その他の地域団体の人達等が主体となり、マンションの建設等に関わる事業主と市が協力しコミュニティを育む環境を作ることを目指している。 ・戸数 15 戸以上の新築マンションの建築主に対して、地域住民との窓口となるコミュニティ担当者の届出を義務としている。 ・コミュニティ担当者を届出たマンションを認証する「あんしんコミュニティマンション認証制度」の認証をうけたマンションが、コミュニティスペースを設置し運営組織を設立した場合には、コミュニティスペースの整備費の一部補助している。 ・マンションの住民と地域とのつながりの形成についてアドバイスするコミュニティアドバイザー（市の非常勤職員）を設置し相談に応じている。 ・制度が出来て間がないため現時点では申請件数はない。 ・金沢市内では小学校区（「校下」という）を単位に地域自治の単位が形成されている。町会の加入率は 72.4%（平成 24 年 12 月現在）と首都圏に比べれば高いものの低下傾向にある。 ・各主体の主な役割 →マンションの住民：コミュニティの必要性への認識を深め、住民相互の交流を通して、自主的にコミュニティ組織を形成する。 →町会、その他の地域団体：参加しやすい活動や参加の呼びかけを通して、マンションの住民にコミュニティの必要性を認識してもらう。そのための情報提供を行う。マンション住民のコミュニティ形成の取組を支援する。 →事業者：コミュニティ組織の形成に配慮した構造、設備等を有するマンションの建築を行う。コミュニティの必要性について、説明する。 →市：コミュニティ組織の形成の促進に必要な施策を策定し実施する。		
取組の経緯	・マンション等が相次いでつくられているまちなかでは、子どもやお年寄りが地域から孤立していく傾向にあり、災害時においては、地域のつながりが不可欠であることから、コミュニティづくりを市が条例を作って応援するものである。		
運営方法	・町会その他の地域団体と連携しながら、相談体制の整備を図る。 ・コミュニティ組織の形成を推進、支援する人材、団体の育成を行う。 ・事業者はマンションの住民、地域団体、市その連絡にあたる担当者を選任する。市は地域団体へ情報提供する。 ・建築、販売、賃貸、管理を行う事業者ごとに担当者を届け出てもらい、届出の内容をマンションの区域の町会長・町会連合会に対し情報提供する ・必要があると認める時は、財政的な援助をすることができる。 ※対象はマンションの住民、町会その他の地域団体、事業者 ・貢献した者を表彰する。		
関連条例等			
参考 URL	http://www4.city.kanazawa.lg.jp/22050/tyoukai/community/index.html		
その他	ヒアリング先：金沢市市民局市民参画課		

図　条例パンフレット

出典：「金沢市」ホームページ

事例 31	地域コミュニティ活性化推進条例を制定		自治体
所在地	京都府京都市	開始時期	2012 年 4 月
関係主体	■町内会 ■管理組合 ■管理会社 ■デベ ■行政 ■その他		
取組分類	「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」		
特徴的な取組内容	・地域コミュニティ活性化の推進は、地域自治を担う住民組織が地域コミュニティの中心となって地域活動に取り組むことが大きな役割を担う。 ・条例により、新築マンション等共同住宅の建て主に対し、地域との連絡担当者を届け出ることを義務付けし、入居者の町会への加入についても働きかける。 ・条例の対象となるのは 3 階建て以上でかつ 15 戸以上の共同住宅である。これより小規模なマンションでも地域自治を担う住民組織からの要請があれば建築主に対して連絡調整者の選任を要請することになっている。 ・連絡調整者の氏名や連絡先は、地域自治を担う住民組織からの申出により開示される。連絡調整者は、工事、販売、賃貸、管理を含めて選任することが求められている。申出は年間 150 件程度ある。 ・コミュニティの活性化については、平成 24 年当初の町会加入率が 69%となり 10 年前に比べ 10 ポイント上昇している。 ・課題は、条例の周知であり、現在、条例 PR のためにパンフレットの配付、ポータルサイトを活用した情報発信をしているが十分とはいえない。 ・主な主体の役割 →地域住民：地域活動に積極的に参加、協力することにより、地域コミュニティの活性化を推進する。 →事業者：地域活動に協力するように努める。従業員が居住地で地域活動に参加することへの配慮に努める。 →京都市：地域コミュニティの活性化の推進に関する施策を総合的に実施する。 ・住宅関連事業者の協力内容 →契約者に対して、地域活動についての情報提供に努める。 →居住者同士、または地域との交流のために、地域情報を掲示する掲示板を設置する等必要な措置を講じるよう努める。 →建築・販売・賃貸・管理をする事業者ごとの、地域自治を担う住民組織との連絡調整担当者を届け出る。 **図 地域コミュニティ活性化推進条例（パンフレット）** 出典：「京都市」ホームページ		
取組の経緯	・平成 24 年 5 月に「京都市地域コミュニティ活性化推進計画」を策定し、これに基づく取組である。 ・ライフスタイルの変化に伴って地域住民のつながりが希薄になりつつある中、地域住民が行う地域活動を支援することにより、将来にわたって地域住民が支え合い、安心して快適に暮らすことができる地域コミュニティを目指す。		
運営方法	・コミュニティ活性化について、市の外郭団体である“地域コミュニティサポートセンター”が支援事業を募集助成している。対象は学区自治連合会等の地域自治を担う住民組織である。 ・地域コミュニティの活性化を推進する計画の策定 ・相談に対する情報提供・助言、関係者間の意見調整等 ・地域活動の企画・運営等に対して助言を行う専門家の派遣 ・理解を深めるための広報、啓発活動の実施 ・地域コミュニティ活性化に功績があった事業者の顕彰		
関連条例等			
参考 URL	http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000110747.html		
その他	ヒアリング先：京都市文化市民局地域自治推進室地域づくり推進担当		

事例 32	杜の都防災力向上マンション認定制度		自治体
所在地	宮城県仙台市	開始時期	2013 年 4 月
関係主体	□町内会 ■管理組合 □管理会社 □デベ ■行政 □その他		
取組分類	「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-3 その他の取組（避難所運営等へ参加）」		
特徴的な取組内容	・対象となるマンションは、分譲マンション（新築、中古は問わない）。耐火建築物で、住宅性能評価を受けたマンションまたは耐震改修促進法の認定を受け耐震改修工事を実施したマンション。 ・「建物性能」と「防災活動」の項目で評価し、マンション防災力を認定する。 ・認定の基準は、「建物性能」は①建物の耐震性能、②建物の防災性能、「防災活動」は①防災活動の計画、②防災活動の実施・防災備蓄の実施で、それぞれ星の数（最大２つ星）で認定し、最大４つ星となる。 「建物性能」または「防災活動」のいずれかだけでも認定を受けることができる。 ・認定条件を一度に全部クリアすることを前提とした認定制度ではハードルが高いため、ステップアップしていける方式とした。 ・ディベロッパーとは「建物性能」に関して意見交換し、認定する際のボーダーラインを通常の取組で対応出来るラインよりも少し上に設定している。 仙台市 杜の都 防災力向上マンション認定制度 ―震災に強いまちを目指して― 1 制度の概要 マンションにおける防災活動のさらなる充実や、建物性能の向上を図ることを目的に、マンションの防災力を仙台市が認定します。 2 認定のしくみ 「建物性能」または「防災活動」の項目で評価し、マンション防災力を認定します。 取り組みの内容や活動段階などにより、それぞれ星の数（最大２つ星）で認定します。 また、「建物性能」と「防災活動」のすべての項目に取り組んだ場合は、最大４つ星となります。（建物性能」または「防災活動」のいずれかだけでも認定を受けることができます。） 認定されたマンションは、市のホームページに掲載され、認定マークが交付されます。 ※指定を受けるためには指定申請が必要です。 3 認定の対象となるマンション ・分譲マンション（新築、既存は問いません） ・（「建物性能」認定の場合は）耐火建築物で、住宅性能評価を受けたマンションまたは耐震改修促進法の認定を受け耐震改修工事を実施したマンション 図 杜の都防災力向上マンション認定制度（パンフレット） 出典：「仙台市」ホームページ		
取組の経緯	・「分譲マンション防災マニュアル作成の手引」の作成がきっかけで、マニュアルを作ったマンションを差別化するために認定制度を作った。 ・東日本大震災の被害をまとめていく中で、マンション特有の被害があること、「共助の取組をしていたマンション」と「共助の取組をしていなかったマンション」で大きな差が出ていたことに着目した。		
運営方法	・マニュアルを作るための支援制度も設け、各マンションにつき 5 回までの専門家派遣を行っている。 ・「防災活動」については 2 年ごとに更新を行い、2 年に 1 度の報告を受けており、活動をやめる場合は星が無くなる。 ・認定の際の申請内容や更新時の確認は、現地には行かず申請書のみで行っている。「建物性能」の耐震性能は、住宅性能評価、耐震改修促進法の認定等で確認。備蓄倉庫については図面や写真等で確認している。「防災活動」は報告書や写真等で確認している。 ・認定したマンションについては、ホームページに掲載しPRしている。 ・マンション内での取組に留まらず、成果を表して認定を取り、他のマンションと差別化するよう働きかけなくてはならない。 ・新しいマンションでは管理会社が掌握している場合があるので、マンション管理業協会に協力をお願いしようと働きかけをすすめている。 ・認定マンションと地域との連携については報告書で確認する。特に地域の防災訓練への参加と避難所運営に関する連携については条件にしているため、実際に行っているか、役割分担を持っているかを必ず確認している。		
関連条例等			
参考 URL	http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/1207563_1625.html		
その他			

事例 33	徳島県内の不動産会社組織「アパ・NET徳島」		その他
所在地	徳島県	竣工時期	
物件規模			
共用施設・設備	□集会室等 □中庭 □駐車場 □備蓄倉庫 □非常用電源 □水利設備 □炊事設備 □簡易トイレ等 □その他（ ）		
組織形態			
関係主体	■町内会 □管理組合 □管理会社 □デベ □行政 ■その他		
取組分類	「2-1 マンションと地域の合同防災訓練」 「2-2 マンションと地域のコミュニティ形成」 「2-3 その他の取組（賃貸物件入居者に自主防災組織づくりの働きかけ）」		
特徴的な取組内容	・賃貸物件の入居者に自主防災組織づくりを働きかけており、賃貸入居者の防災意識を高めるとともに、交流が少ない地域住民と連携して防災や減災に取り組む。 ・徳島市住吉2の全22室のマンションで自主防災組織が発足し、マンション居住者と地域の自主防災会とで合同の防災訓練を実施。		
取組の経緯			
運営方法			
協定等の有無	□有（年月締結） □無		
その他			

5章最後

第 6 章　マンションと地域の連携、共助に関する問題点の整理

本章では、第 2 章から第 5 章の調査結果から、地域防災力の強化を進めるにあたって、それぞれの主体が有する「マンションと地域の共助に関する問題点」についてとりまとめた結果を報告する。

6章表紙裏

第6章　マンションと地域の連携、共助に関する問題点の整理

1. 各主体の現在の取組や考え方の分析

1-1. 一般的な防災対策の現状

管理組合は、防災訓練の実施や消防計画の作成等、ソフト面の防災対策が中心であり、実施率は 4 割以下である。

町内会は、防災訓練の実施や防災マニュアルの作成等、ソフト面の防災対策が中心であり、実施率は 9 割以上と高い。

管理会社は、個別の管理物件において、建物の耐震化や防災施設・設備の設置提案、また、防災マニュアルの作成支援や防災訓練の開催支援等、管理組合に対する提案や支援を実施している。

ディベロッパーは、マンションの建設・改修時において、建物の耐震化、集会室等の共用スペースの整備、防火水槽・非常用電源の整備、防災マニュアルの作成支援、防災訓練の開催支援、イベントの開催等、ハードからソフトまで多岐にわたる防災対策を実施している。

表 6-1　各主体の主な防災対策

	防災に関する主な取組	傾向
管理組合	●防災訓練の実施 ●消防計画の作成	・防災に取り組む組合は 4 割以下 ・マンション規模により取組に差がある（50～100 戸が最も実施率が高い）
町内会	●防災訓練の実施 ●防災マニュアルの作成 ●連絡網の整備	・町内会の防災対策は、訓練、計画、情報の３つ ・防災訓練は 9 割以上が実施
管理会社	●建物の耐震化や防災施設・設備の設置提案 ●防災マニュアルの作成支援 ●防災訓練の開催補助	・関西、九州に比べ、東北、関東の実施率が高い ・調整やコスト負担が大きい対策は大きな管理会社の方が実施率は高い
ディベロッパー	●建物の耐震化 ●集会室等の共用スペースの整備 ●防火水槽・非常用電源等の整備 ●防災マニュアルの作成支援 ●防災訓練の開催支援 ●イベントの開催	・大規模マンションでは防災対策はほぼ標準化 ・マンション規模によっては共用スペースの整備は買い手の負担増につながる

表 6-2　マンションの戸数規模×自主防災組織の有無（管理組合）（再掲）

	災害対策基本法に基づく自主防災組織がある	マンション独自の防災組織がある	組織はないが、防災担当を決めている	防災担当の組織や担当はいない	その他	わからない	回答なし	有効回答数
50戸未満	2	5	28	59	4	8	5	111
	1.8%	4.5%	25.2%	53.2%	3.6%	7.2%	4.5%	
50から100戸未満	16	33	131	227	28	21	12	468
	3.4%	7.1%	28.0%	48.5%	6.0%	4.5%	2.6%	
100から200戸未満	18	45	60	41	7	4	3	178
	10.1%	25.3%	33.7%	23.0%	3.9%	2.2%	1.7%	
200戸以上	28	44	26	11	6	1	1	117
	23.9%	37.6%	22.2%	9.4%	5.1%	0.9%	0.9%	

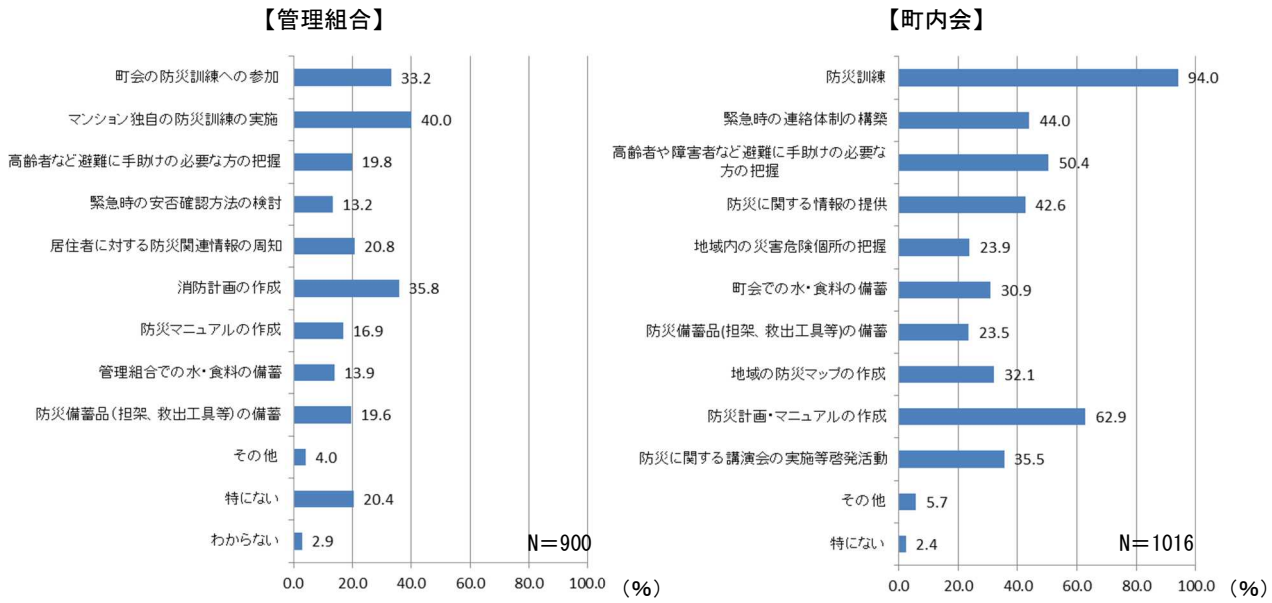
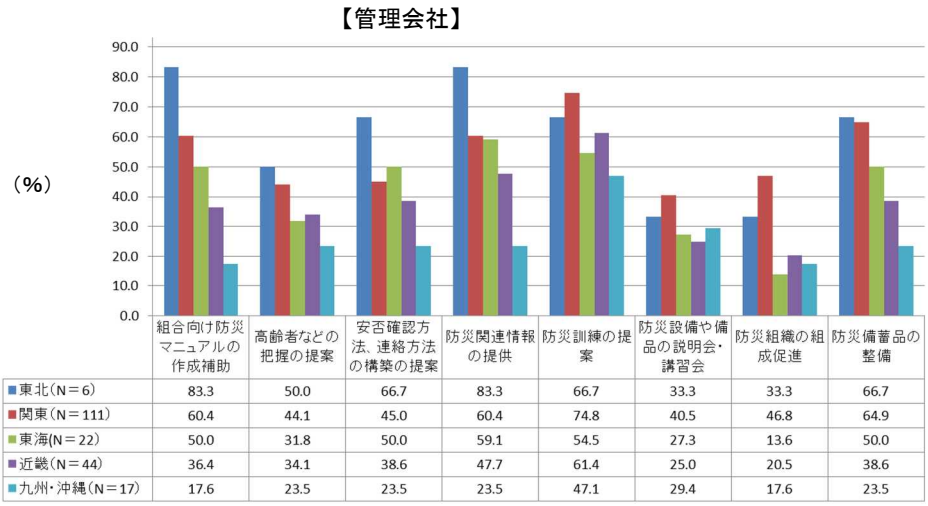
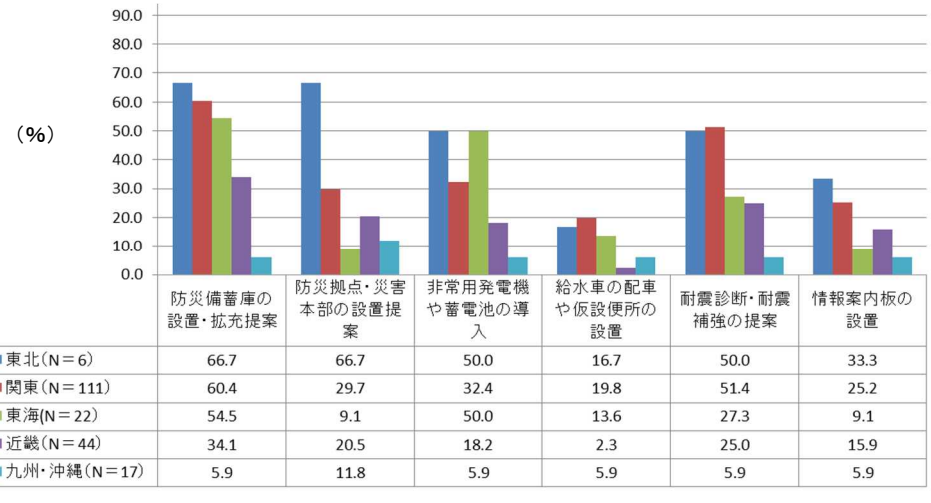


図 6-1　防災への取組（複数回答）（再掲）



	組合向け防災マニュアルの作成補助	高齢者などの把握の提案	安否確認方法、連絡方法の構築の提案	防災関連情報の提供	防災訓練の提案	防災設備や備品の説明会・講習会	防災組織の組成促進	防災備蓄品の整備
東北(N＝6)	83.3	50.0	66.7	83.3	66.7	33.3	33.3	66.7
関東(N＝111)	60.4	44.1	45.0	60.4	74.8	40.5	46.8	64.9
東海(N＝22)	50.0	31.8	50.0	59.1	54.5	27.3	13.6	50.0
近畿(N＝44)	36.4	34.1	38.6	47.7	61.4	25.0	20.5	38.6
九州・沖縄(N＝17)	17.6	23.5	23.5	23.5	47.1	29.4	17.6	23.5

図 6-2　地域別のソフト的な防災対策（複数回答）



	防災備蓄庫の設置・拡充提案	防災拠点・災害本部の設置提案	非常用発電機や蓄電池の導入	給水車の配車や仮設便所の設置	耐震診断・耐震補強の提案	情報案内板の設置
東北(N＝6)	66.7	66.7	50.0	16.7	50.0	33.3
関東(N＝111)	60.4	29.7	32.4	19.8	51.4	25.2
東海(N＝22)	54.5	9.1	50.0	13.6	27.3	9.1
近畿(N＝44)	34.1	20.5	18.2	2.3	25.0	15.9
九州・沖縄(N＝17)	5.9	11.8	5.9	5.9	5.9	5.9

図 6-3　地域別のハード面の防災対策（複数回答）

1-2. マンションと地域が連携した地域防災対策の現状

○地域防災の主体である管理組合、町内会は、お互いが連携する必要性を感じており、半数以上のマンションでは、管理会社の支援のもと、地域防災の取組を実施しているが、スペースの共有には至っていないのが実情である。
○新しいマンションでは、スペースの共有等も含めた地域防災を売りにする物件も出始めているが、コストやセキュリティ等、課題は多く、一部のマンションにとどまっている。

管理組合、町内会とも、地域防災の必要性を認識しつつも、実施しているのは、合同の防災訓練や情報の共有化等、ソフト面の取組が中心である。

管理会社は、マンションと地域が連携した地域防災の取組が必要と認識しているが、実際に管理物件で実施している取組は防災に関する訓練・情報・備品の共有が中心で、施設や設備の共有には至っていない。

ディベロッパーは、会社の信頼性向上や販売時の売りとして地域防災の必要性を認識しており、ハードからソフトまで備えた大規模マンションも建設している。

表 6-3　各主体の地域防災に対する意向と主な取組

	地域防災に対する意識	マンションと地域が連携した地域防災に関する主な取組	傾向
管理組合	・86.7%の管理組合が、周辺地域との連携が必要と認識	●防災訓練の実施 ●防災情報の提供、把握 ●備蓄品の備蓄	・合同の防災訓練や情報共有が中心。それ以外は1割以下
町内会	・73.0%の町内会が、町内マンションとの連携が必要と認識	●防災訓練の実施 ●防災情報の提供、把握 ●緊急時連絡体制の構築	・合同の防災訓練や情報共有が中心。それ以外は1割以下
管理会社	・93.1%の管理会社が、マンションと地域が連携した地域防災の取組が必要と認識	●防災訓練の実施 ●防災情報の共有 ●協力・連絡体制の構築 ●備蓄品の備蓄	・防災に関する訓練・情報・備品の共有が中心 ・施設や設備の共有には至っていない
ディベロッパー	・会社の信頼性向上や販売時の“売り”になるため、必要性は高いと認識 ・購入者のコスト増やセキュリティに対する懸念もある	●共同の集会場、防災設備等の設置 ●共同の防災備蓄庫の設置 ●屋内の共用スペース、トイレ等の開放 ●近隣自治会との防災協定の締結 ●自治体と帰宅困難者の受け入れ協定の締結	・地域防災を売りにした先進的な大規模マンションも現れている ・実際は、マンション内の防災力強化にとどまるマンションが多い

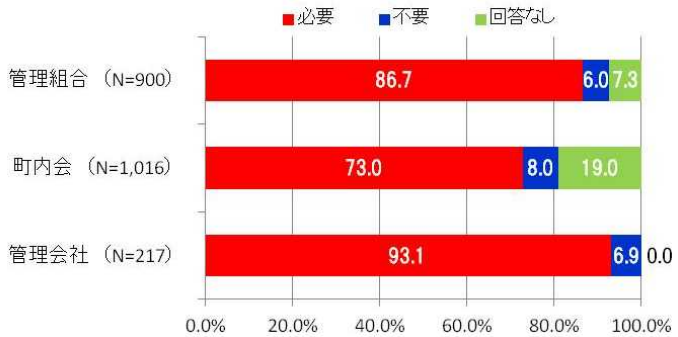


図 6-4　マンションと地域の連携により防災・減災に取り組むことの必要性

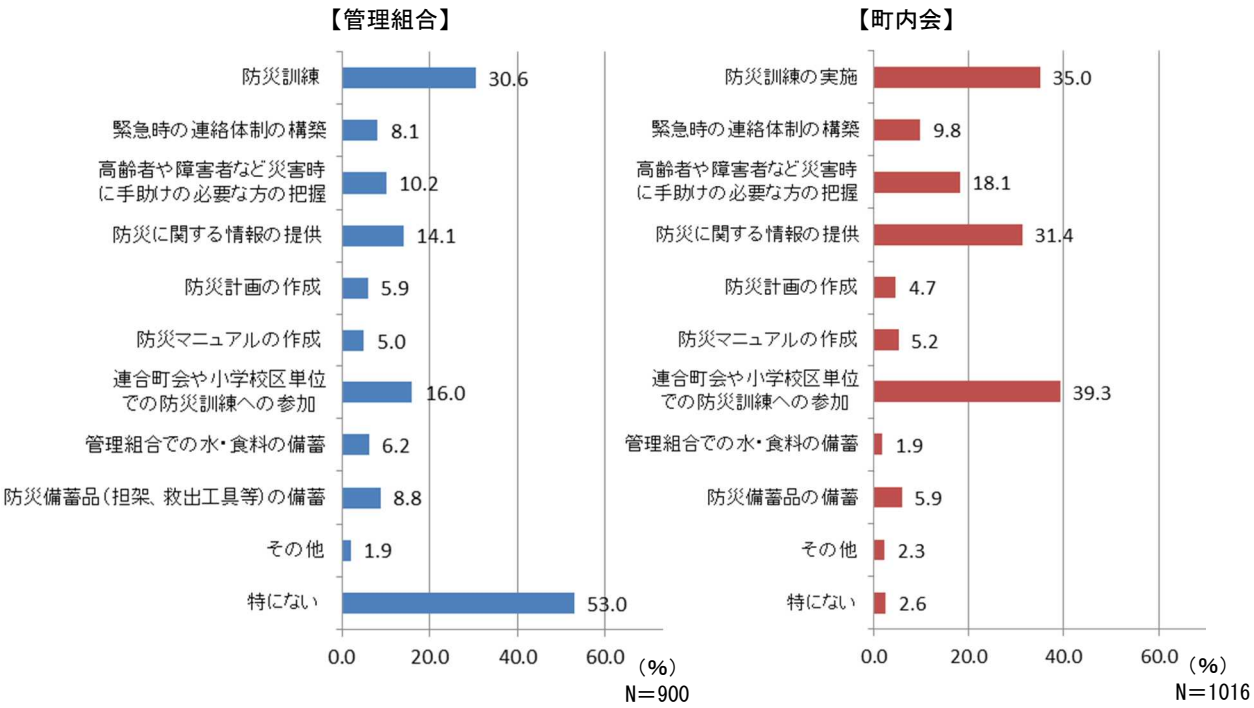


図 6-5　マンションと町内会が協力して実施している防災関係の取組（再掲）

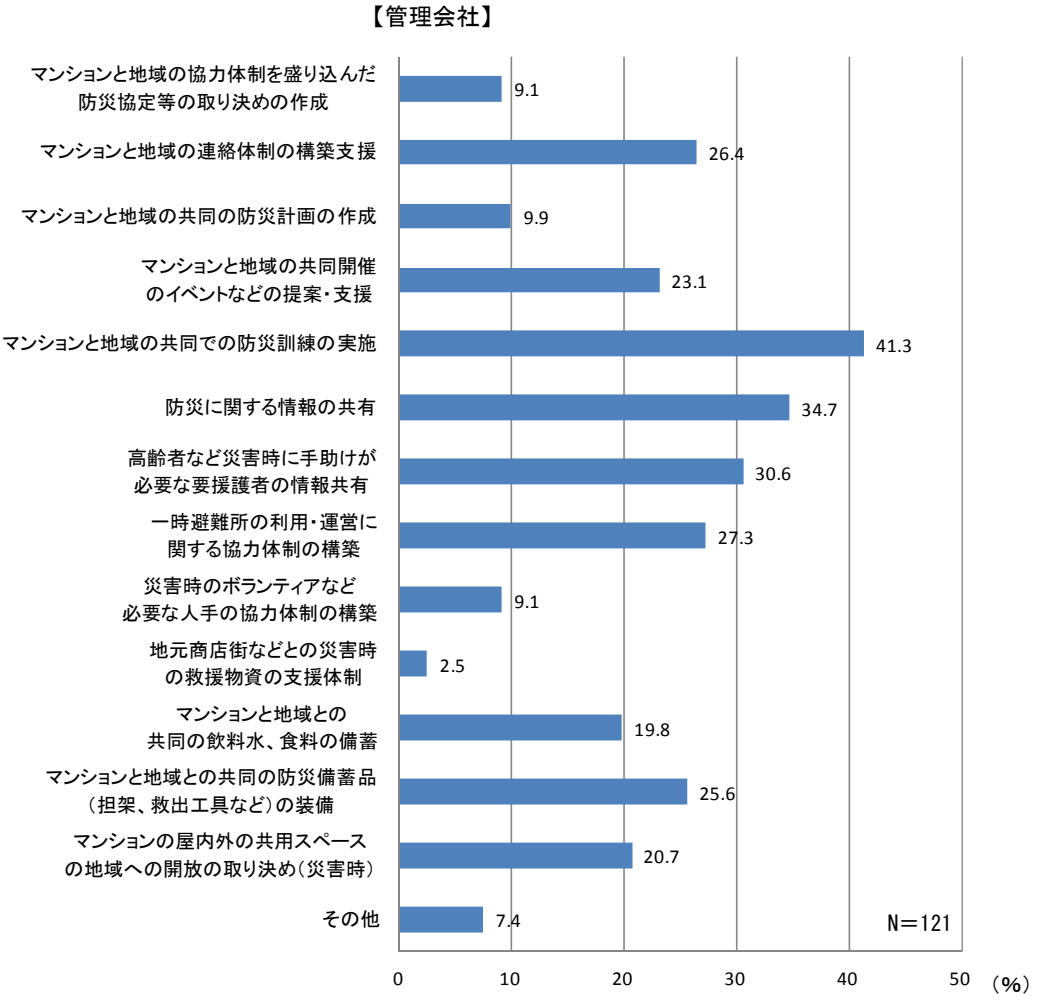


図 6-6　マンションと地域が連携した取組の例（複数回答）（再掲）

1-3. 各主体が考えるマンションと地域の連携の方向

○地域防災力を強化するため、災害時の一次避難地としての共有スペースや屋上の開放、マンション住民の地域の災害活動への参加は必須の取組。
○マンションの共有スペースを開放する際には、建物の耐震化やマンション購入者への事前説明、地域防災施設の運用ルールの作成や維持管理費用の分担等、事前の手続きや準備が必要。
○行政は、地域防災施設の整備、運用のための法制度の改正や、マンションと地域の共同の取組の側方支援が必要。

管理組合と町内会は、マンションと地域の連携の方向として、「一次避難地としての共用スペースや屋上の開放」と「地域の救援・救出活動、収容避難場所運営活動への参加」をあげており、行政には防災備品への支援を求めている。

管理会社は、マンションと地域の連携の方向として、「一次避難地としての共用スペースや屋上の開放」と「避難通路としての敷地の開放」をあげており、行政には防災備品、防災訓練、マンションと地域の協定締結への支援を求めている。

ディベロッパーは、共用スペースの開放を前提として、建物の耐震化やマンション購入者への事前説明、地域防災施設の運用ルールの作成や維持管理費用の分担等、事前の手続きや準備をあげている。行政には地域防災施設の整備や運用のための法制度の改正を求めている。

表 6-4　マンションと地域の連携の方向と必要な行政支援

	マンションと地域の 主な連携・共助の方向	必要な行政支援	
管理組合	・一次避難地として共用スペースや屋上の開放 ・地域での救援・救出活動、避難場所運営等へのマンション住民の参加	・水や食料等の共同備蓄への支援 ・防災資機材の配備・融通への支援	・地域防災対策は、共用スペースの開放と、マンション住民の地域の災害活動への参加が必須 ・行政は、マンションと地域の共同での取組を促進する方向で支援
町内会	・一次避難地として共用スペースや屋上の開放 ・地域での救援・救出活動、避難場所運営等へのマンション住民の参加	―	
管理会社	・一次避難地として共用スペースや屋上の開放 ・避難通路としての敷地の開放	・防災備品の配備、調達への支援 ・共同の防災訓練への支援 ・マンションと地域の協定締結のガイドラインの作成	
ディベロッパー	・災害時、地域住民を受け入れ可能な耐震性、耐久性の保持 ・施設や設備の共同利用に関する購入者、管理組合への事前説明 ・マンションと地域とのメリット・デメリットの調整 ・購入者層、地域のインフラ整備状況等への配慮 ・地域防災施設の運用面での規約やルール ・有事（非常時）の適用の判断基準 ・地域防災施設の維持管理の費用負担の取り決め	・地域防災施設となる集会室や防災倉庫の容積不算入 ・指導要綱、ガイドライン等運用の関する統一的なルール ・補助金制度（蓄電池、非常用電源、免震構造、Wi-Fi 設備、備蓄品の更新費用等）の運用改善 ・免震構造に対する高さ制限緩和 ・地域の防災拠点としての機能を受け持つことに対する評価・表彰制度	・共用スペースを開放する際は、住民合意や運用・維持のルール作成が必要 ・行政は、地域防災施設としてマンションの共用スペースを整備、活用できるよう支援

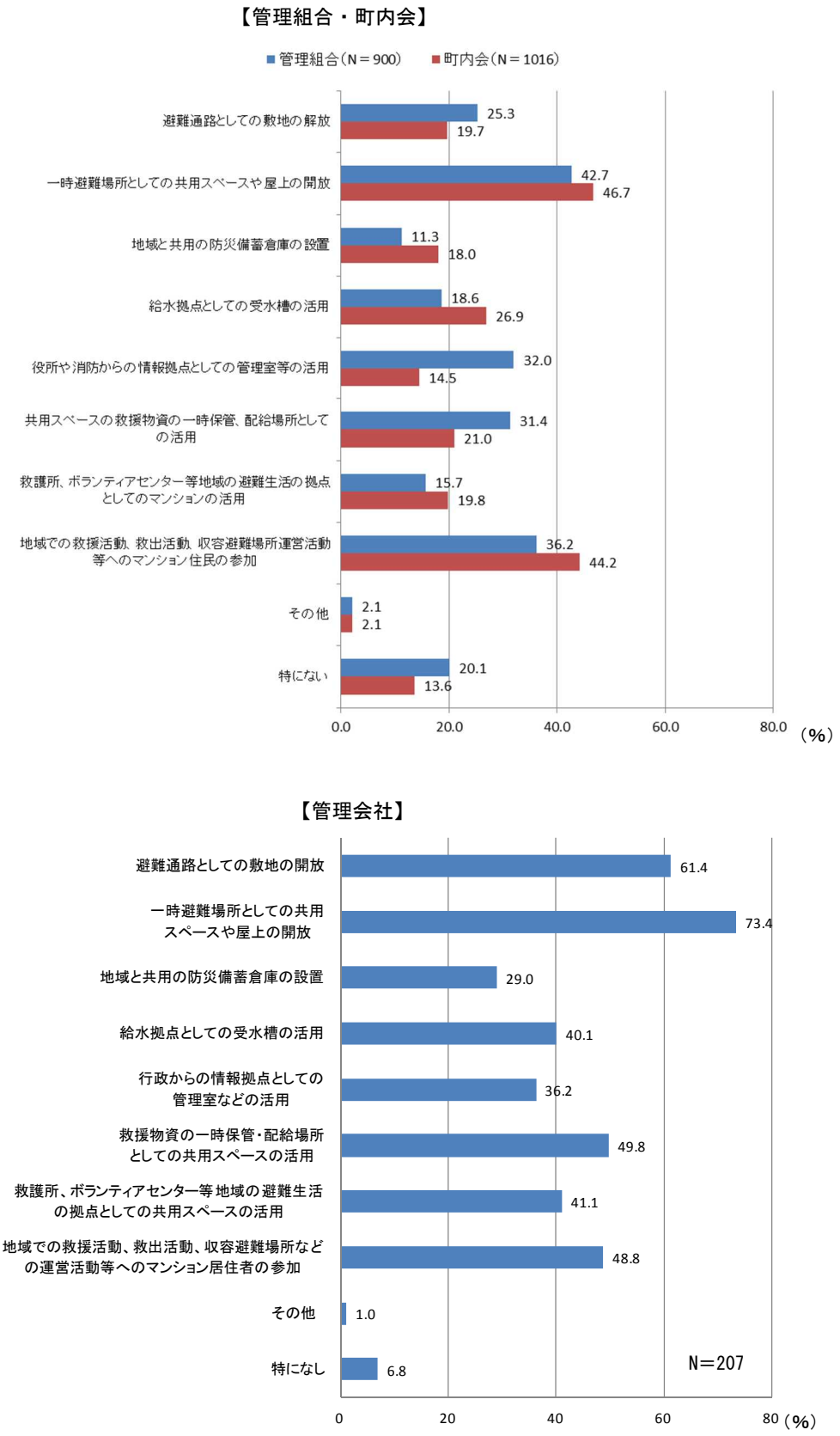


図 6-7　マンション施設、設備において管理組合と町内会が連携できる可能性がある事項（複数回答）（再掲）

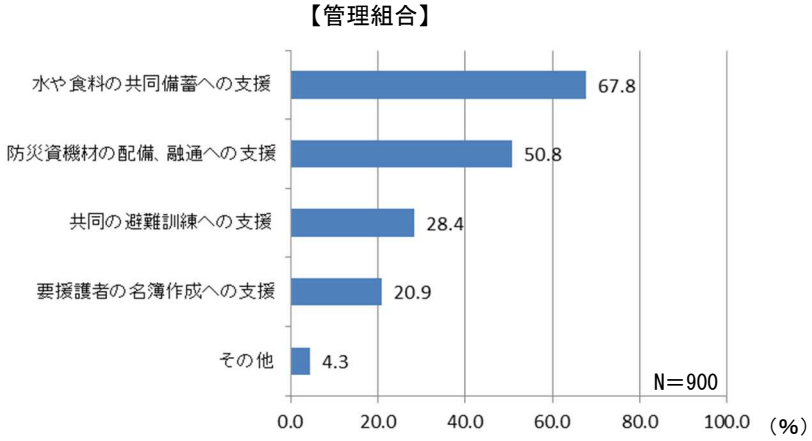


図 6-8　行政への要望（再掲）

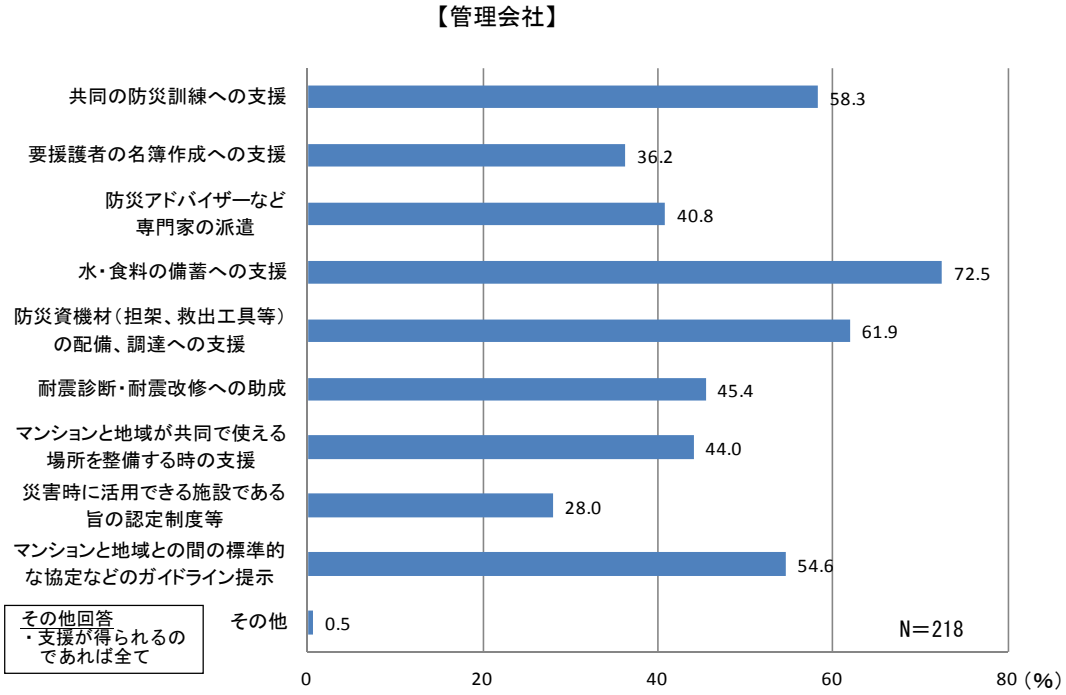


図 6-9　必要と考えられる行政支援（複数回答）（再掲）

2. 地域防災に取り組むにあたっての問題点の整理

マンションと地域が連携して地域の防災力を高めるという考えは、既に多くのマンション関係者の間で議論され、非常に重要であるとの認識を高めつつあり、一部の大規模マンション等では、マンションの共用スペースを地域に開放する等の取組も実施されている。

しかし、多くのマンションでは、スペース不足や費用負担、セキュリティ等の面から区分所有者の合意が得られず、合同の防災訓練や情報の共有化等のソフト面の地域防災対策にとどまっているのが実情である。

ここでは、地域防災に関係する主体の取組の現状や認識の分析結果から、首都直下地震での被害を最小限に抑えるべく、必要な地域防災力の強化に取り組むにあたっての問題点を体系的に整理する。

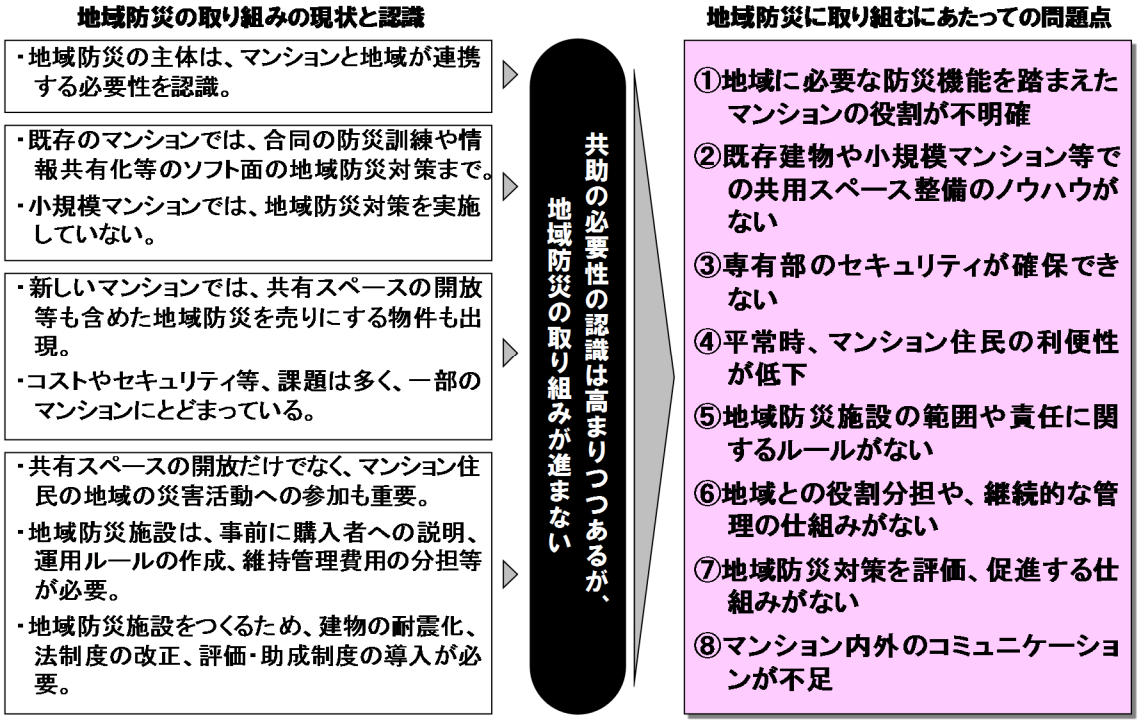


図 6-10　マンションと地域の連携及び地域防災対策の問題点

第７章　地域防災力強化のあり方・方策の検討

本章では、マンション管理組合、町内会、マンション管理会社、ディベロッパー、行政に対する調査から得られた地域防災力強化における問題点に対して、マンションと地域との連携、共助のあり方を踏まえた課題を整理し、特に地域防災力強化に資する施設や設備に関するハード面の方策についてとりまとめた結果を報告する。

8章表紙裏

第7章　地域防災力強化のあり方・方策の検討

1. マンションと地域の連携、共助のあり方

1-1. 目指すべき連携、共助のあり方

マンション管理組合、町内会、マンション管理会社、ディベロッパー、行政の実態調査から得られた地域防災力強化の問題点を踏まえ、地域防災力強化の目指すべき連携、共助のあり方を整理する。

Ⅰ 地域特性に応じた連携、共助（地勢、被害想定、周辺施設特性等）

災害時に発生する事象や予想される被害の種類、内容は、地域の地勢によって大きく異なる。

また、災害時の防災拠点としての機能が期待される公共公益施設等の立地や規模も地域によって異なることから、とるべき防災・減災対策は地域によって異なる。

そのため、地域の地勢や災害時の被害想定、公共施設の立地状況等、地域特性に応じたマンションと地域の望ましい連携、共助のあり方を見据える必要があり、地域の合意に基づき必要な地域防災力強化の方向性を定めることが求められる。

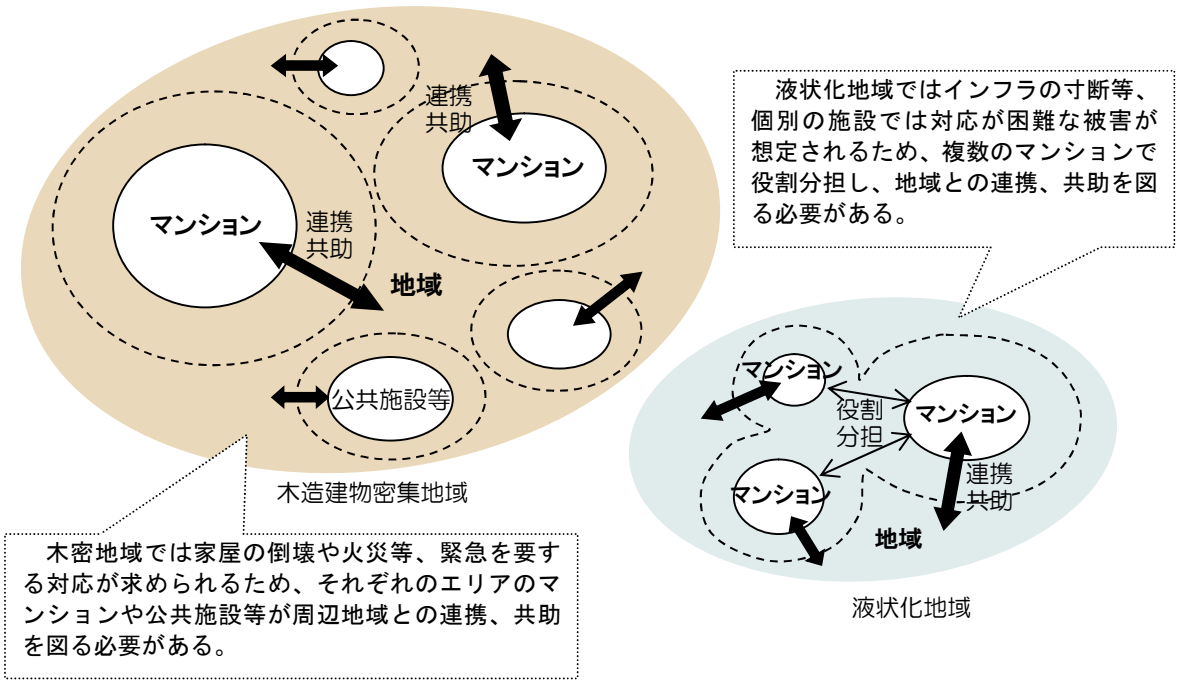


図 7-1　地域特性に応じた連携、共助のイメージ

Ⅱ 建物状態に応じた連携、共助（新設・既設、規模別等）

地域防災力強化の有効な資源として位置づけられるマンションには、堅牢な躯体を持つことと、地域との連携、共助を意識した共用スペースを持つことが求められる。

特に、集会室や玄関ロビー等人が集まれる空間を確保することは、災害時および日常時におけるマンション内でのコミュニティ形成にも寄与することが期待される。

しかし、一般的に、既に存在しているマンションは、災害時の地域貢献を意識して計画されたものではなく、地域との共助を意識した共用スペースどころか、共用スペースすらない小規模マンションも多い。

これから建設される大規模マンションでは、耐震性は勿論、地域防災力強化の観点から、建築面や管理面で配慮されることが期待されるが、新設される小規模マンションや共用スペースのない既存のマンションでは、限られた空間の中で集会室や玄関ロビー等の共用スペースを生み出す工夫が必要である。

このように建物状態に応じたマンションと地域の望ましい連携、共助のあり方を見据える必要があり、地域の合意に基づき必要な地域防災力強化の方向性を定めることが求められる。

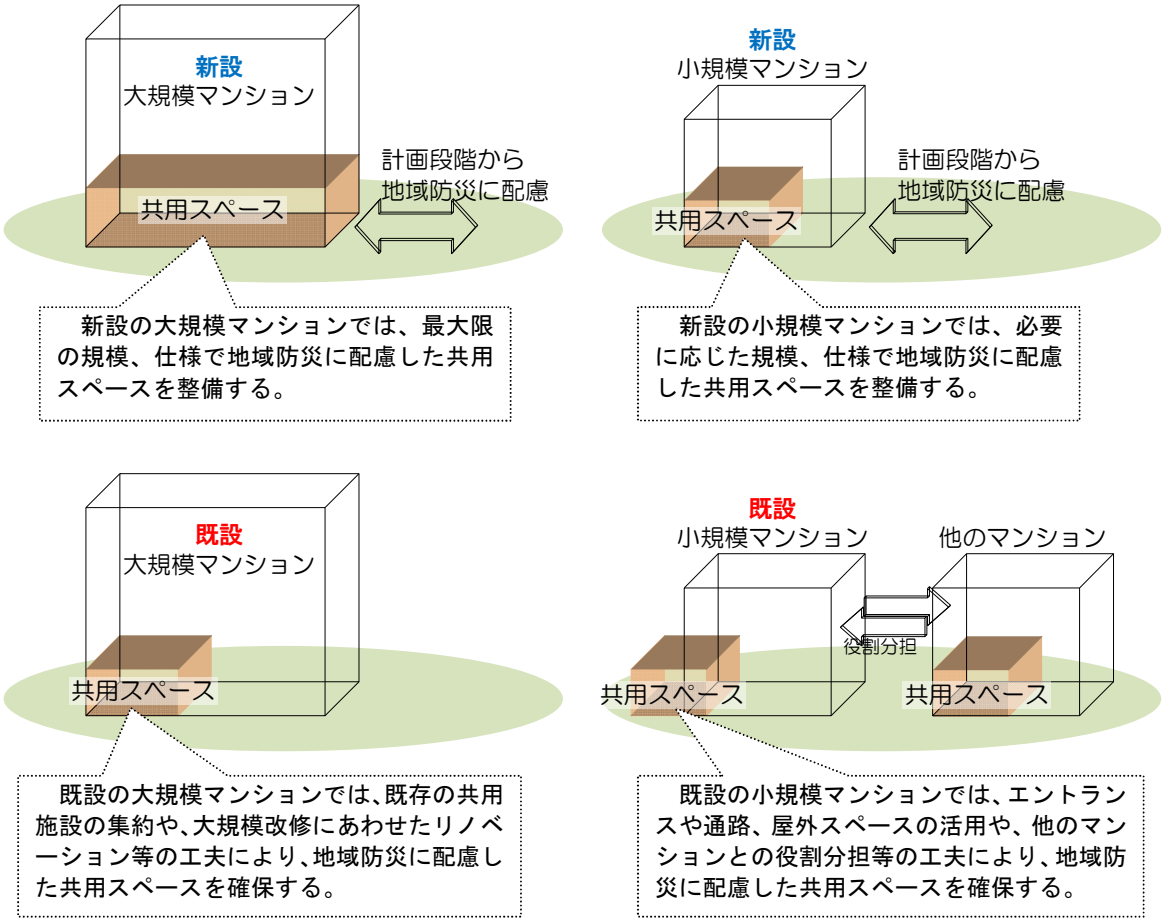


図 7-2　建物状態に応じた連携、共助のあり方のイメージ

Ⅲ タイムラインに応じた連携、共助（平常時、発災時、復旧・復興期等）

発災時にマンションの共用スペースを地域防災施設として有効に利活用するには、平常時からマンションの共用スペースを地域に開かれたスペースとして利活用する等、いざという時のための関係を築いておくことが肝要である。

マンション管理組合と町内会へのアンケート調査の結果からも、地域防災力を高めるためには、マンションと地域が普段から連携、共助する必要があるとそれぞれが思っていることが明らかとなっている。

発災時は、先ず身を守ることが優先され、安否確認や救護、避難生活に必要な物資の確保、ライフラインの復旧に応じた生活の再建といった時間軸により課題は変化する。マンションと地域との連携、共助についても時間軸の中であるべき姿が変わっていくと考えられるため、時間の流れの中で必要な課題を整理し、柔軟性を持った対策を構築しておくことが必要である。

このように、マンションの共用スペースの一部を平常時には地域に開放し、非常時には避難、被災生活に役立てるといったタイムラインに応じたマンションと地域の望ましい連携、共助のあり方を見据える必要があり、地域の合意に基づき必要な地域防災力強化の方向性を定めることが求められる。

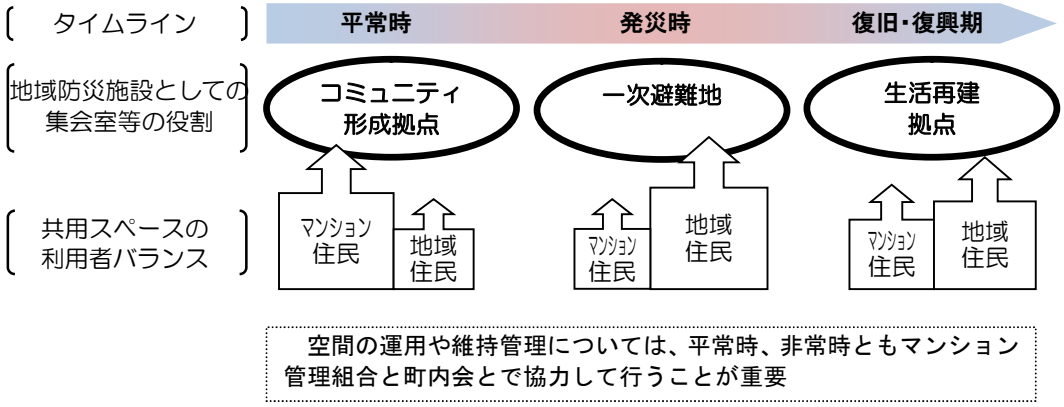


図 7-3　タイムラインに応じた連携、共助のイメージ

Ⅳ 各関係主体の強み・弱みを活かした連携、共助

地域防災力の核となるマンション管理組合と町内会は、それぞれが有する施設や設備、ネットワーク、マンパワー等を提供し、補完し合うことが求められるが、この二者の連携、共助の関係だけでは地域防災は成り立たない。

防災に対応した施設や設備の整備に関する技術やノウハウを提供するディベロッパーや、地域防災に寄与する施設や設備の継続的な運営、管理を行うマンション管理会社、管理組合等に対して運営、管理の助言や指導を与えるマンション管理士、さらには、地域防災施設や設備の整備や管理を制度面等から支援する行政といった主体が、それぞれの強みと弱みを活かした連携、共助のあり方を見据える必要があり、必要な地域防災力強化の方向性を定めることが求められる。

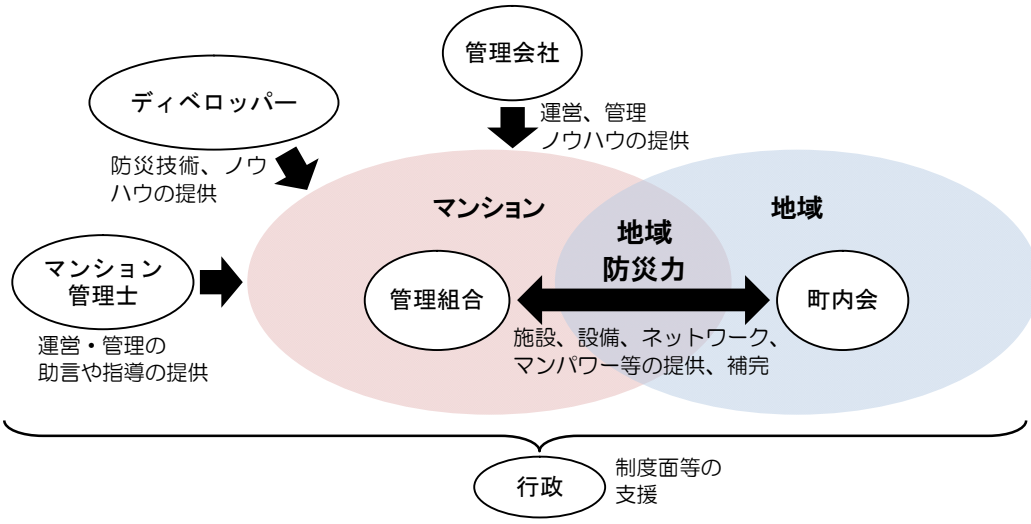


図 7-4　各関係主体の強み･弱みに応じた連携、共助のイメージ

1-2. 地域防災力強化のためにマンションと地域に必要な要素

地域防災力を強化するために、マンションと地域に求められる要素を以下の表に整理する。

表 7-1　地域防災力強化のためにマンションと地域に求められる要素

	求められる要素	
マンション	ハード	①建物の堅牢性
		②平常時に地域と共同で防災訓練を行うことのできる屋外、屋内の共用スペース ⇒共用庭や集会室
		③避難者に開放できる屋内の共用スペース ⇒発災時の身の安全を確保するための一時的な避難場所 ⇒けが人の救護や高齢被災者等の介護に利用できる衛生的な空間
		④災害時の情報収集・発信拠点として利活用できる屋内共用スペース ⇒平常時は管理室として利用 ⇒情報収集・発信に必要な機器 ⇒掲示版、ホワイトボード等
		⑤けが人の移送、支援物資の受け取りに利用できるオープンスペース ⇒緊急車両が停車できる駐車スペース ⇒ヘリによる移送を可能とする屋上のホバーリングスペース
		⑥地域と共同の災害時備蓄品や資材等を保管するための倉庫 ⇒マンションと地域、両方の住民の備品を格納できる広さ
		⑦被災後の生活に必要な水や光・熱源、トイレ等を提供できる諸設備 ⇒非常用発電機、貯水可能な給水給湯設備、仮設トイレ等
	ソフト	①マンションの施設、設備を活用した防災訓練
		②災害時、マンション及び地域住民の安否確認、救助活動
		③災害時の情報収集と発信
		④地域と共同の災害時備蓄品、資材等 ⇒水や食料、ブランケット等 ⇒定期的に交換、更新（防災訓練等で使用）
		⑤震災時活動マニュアル等
地域	ハード	①行政が管理する地域の防災拠点 ⇒地域防災の拠点（マンションを活用した防災施設はそれを補完する機能） ⇒学校やコミュニティセンター等
		②備蓄倉庫として利用できる町内会の倉庫
		③地域にある様々なオープンスペース ⇒企業の所有しているオープンスペース、広い戸建て住宅の庭、空き地・空き家、地域に立地している企業の会議室等
		④地域にある様々な資機材 ⇒町工場の自家発電機等
	ソフト	①町内会による地域住民の連絡網 ⇒安否確認、災害情報の収集・発信等に有効
		②救命講習を受講した町内会員等災害時の地域リーダー
		③災害時に役立つ地域の専門家 ⇒医師、看護師、介護士、建築士、大工、防災士等
		④消防団、地域の企業、ＰＴＡ等様々な団体とのネットワーク
		⑤行政、消防、警察、学校、病院等様々な行政機能・施設とのネットワーク
		⑥継続的な地域情報の蓄積 ⇒住民の情報は安否確認に有効、地理的情報は避難に有効

2. マンションと地域との連携、共助を機能させるための課題

６章の地域防災に取り組むにあたっての問題点に対し、先進的な地域防災対策の事例と、マンションと地域の連携、共助のあり方を踏まえ、地域防災力強化に向けた建物施設・設備、人・組織に関する課題を整理する。

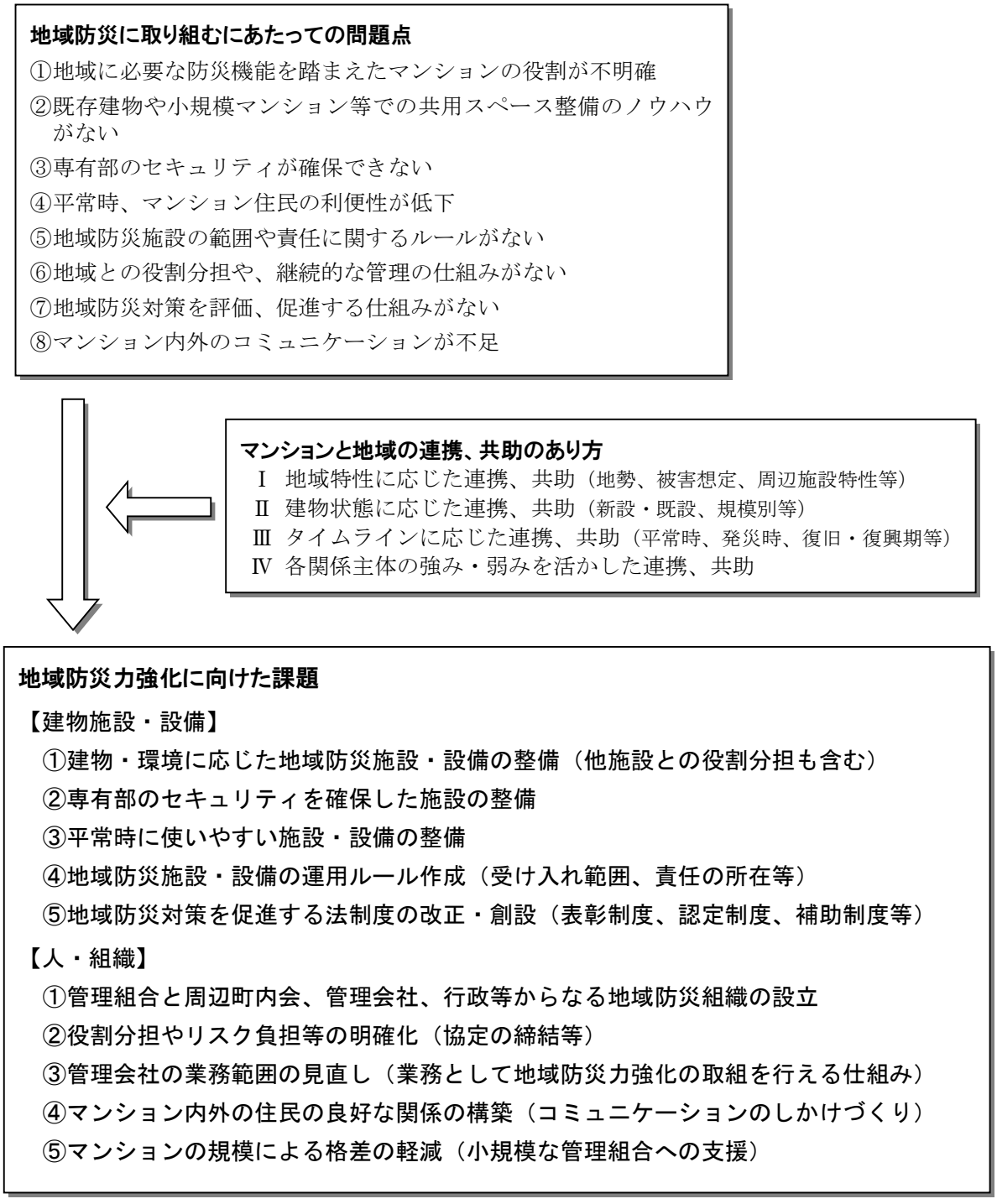


図 7-5　マンションと地域の連携、共助を機能させるための課題

(1) 建物施設・設備に関する課題

①建物・環境に応じた地域防災施設・設備の整備

マンションの建物の状態や立地する環境は様々であり、それぞれの状況において地域防災施設や設備の整備の考え方や配置の仕方が異なることが考えられる。このような中で、地域の実情に応じた地域防災機能を確保するためには、マンションの建物の状態や、マンションが立地する地域の特性、周辺施設の状況等を十分に把握し、適切な機能配置を考える必要がある。

また、規模によっては少人数でも外部からの避難者を受け入れることが困難なマンションもあると考えられ、その場合は他のマンションとの役割分担も含め、そのマンションの実情に見合った機能配置を考える必要がある。

施設・設備を整備することが目的ではなく、災害時にその地域に必要な機能は何かを想定した整備を考えなければならない。

②専有部のセキュリティを確保した施設の整備

マンション内の施設、設備を地域に開放する場合、マンション居住者としてはセキュリティ確保の問題があり、どこまでの範囲を開放し、どこから先は居住者のみのエリアで立ち入らないようにするかを明確に線引きしておく必要がある。

平常時、非常時を問わず、マンション居住者の生活、プライバシーが侵害される事態があっては、居住者からの同意は得られないと考えられる。

施設・設備を提供する側のマンション居住者、利用させてもらう側の地域住民の双方の開放する施設・設備の利用の範囲、利用の仕方等の理解が必要である。

③平常時に使いやすい施設・設備の整備

被災時に避難者を受け入れる施設や避難生活で用いる設備等は、いざと言うときに使えなければ意味をなさない。日頃から地域防災の施設や設備の使い方等に関する教育や訓練を続けることが重要である一方で、平常時に使いやすい施設、設備として整備すれば、訓練に参加できなくとも自然に使い方を学ぶことができると考える。

例えば、非常時に避難場所となる集会室や多目的室を、平常時はマンション住民と地域住民の合同イベントの会場として使ったり、非常時に炊き出しを行うかまどベンチ等の調理施設を、平常時は共同のバーベキューやキッチンスタジオとして活用したりする、といったことも有効と考える。

ただし、平常時、非常時を問わず、施設・設備を開放する場合に備えた維持管理にかかる費用、実際に利用した場合の費用、清掃等の後処理の費用の取り決め、行政からの支援も決めておく必要がある。

④地域防災施設・設備の運用ルール作成

地域防災施設や設備の所有者は、平常時、非常時を問わず、マンション居住者及び管理組合であり、非常時は、管理組合の理解と合意のもとで開放されていることが前提となる。当然、非常時でもマンション居住者の生活は継続していることから、開放される範囲、期間、対象者等を明確にした運用ルールの作成は必須である（予め町内会と受け入れる対象世帯を決めておく方法も考えられる）。

一方、想定していた人数を上回る避難者が来た場合や、不特定多数の避難者の受け入れを対象とするような場合は、発災直後等の混乱が予想されるため、利用する側の地域住民も管理組合と一緒に受け入れ対応をする等の協力体制について町内会と予め調整しておく必要があり、そのための明確な取り決めが必要である。

また、災害時の地域防災施設や設備の運営については、マンション居住者や管理組合、町内会等の当事者への負担が大きくなることが想定されるため、災害発生の適用の判断（開放の判断）や、開放中の事故等の責任の所在、その場にいる人の中での指示系統のあり方、運営スタッフの配置等を明確に規定する地域防災施設や設備の運用基準を予め設定

しておくことが望ましい。
いざという時に、開放された防災設備の使い方が分からなければ意味をなさない（東日本大震災時には、発電機の使い方がわからない等の事例があった）。こうした施設や設備の使い方やルールや運用基準については、マンション居住者と地域住民の双方が認識しておく必要があるため、普段から地域防災施設や設備に慣れ親しみ、ルールや基準の内容の周知、認知度向上を図っておく必要がある。

⑤地域防災対策を促進する法制度の改正・創設
マンションは、地域の避難者の受け入れや、備蓄倉庫の設置等、地域に足りない空間を提供できることが強みである一方、（限られた法定制度のなかで）分譲できないスペースを整備することは、ディベロッパーひいては購入者にとって金銭面の負荷が大きい。
調査の過程では、備蓄倉庫と同様に、集会室等の容積率の緩和を望む意見も聞かれたが、現実的には、対象や要件の設定等、課題が大きいと考えられる。
また、マンション引き渡し後は、その施設・設備の維持管理の費用を負担するのは区分所有者、管理組合であり、災害時の第三者の利用を認める代償として、維持管理費用の一部を補助する等の制度が必要と考えられる。
さらに、継続的な啓発のひとつとして、マンション居住者、管理組合、町内会、管理会社等の活動を公的に表彰する制度や、連携、共助のステップアップを促すような格付け制度等の創設の検討も必要と考えられる。
このように、地域防災施設や設備の整備や維持管理、それぞれの段階での支援策を考える必要がある。

(2) 人や組織に関する課題

①管理組合と周辺町内会、管理会社、行政等からなる地域防災組織の設立
個別のマンションにおける防災対策等の取組は、管理組合の意識の高さでマンションごとに大きく異なる。特に、管理組合の中心的な人物（複数名の場合もあり）の意識や熱意は、取組に大きな影響を与えることが多く、防災対策等の継続性や実効性、有効性の如何は、管理組合にそのような人物がいるかどうかに起因するとも言える。
一方、地域防災力という枠組みで考えた場合、マンションは地域の防災拠点としての役割や機能が求められる。そこには公共としての色合いも多分に含まれてくるため、中心的な人物の有無や、理事長の交代によって取組の優劣に影響を与えてはならないと考える。
そのため、安定的かつ持続的な地域防災力の確保、強化を図っていくためには、マンション管理組合と町内会の連携、共助を支える組織が必要であると考える。
組織は、管理組合と町内会とともに地域防災施設や設備の日常的な管理を行う管理会社とそれらを側方支援する行政に加え、地域防災組織を牽引する管理組合理事長や町内会長等のリーダーをサポートする役割としてのマンション管理士等から構成されるのが望ましい。
なお、地域防災組織は、体制が変わっても機能は維持される必要があるため、連絡体制の構築、引き継ぎ方法等を整備しておく必要がある。

②役割分担やリスク負担等の明確化（協定の締結等）
マンション住民又は地域住民のどちらかが、過大な役割分担やリスク・金銭面の負担を一方的に受けるような場合は、取組の継続は難しいと考えられる。双方が適度に役割とリスクを分担し合い、win-win の関係を保つことが重要である。
例えば、地域防災施設や設備の管理、更新等に係るランニングコストについては、マンション側だけでなく町内会側も一定の負担をしたり、町内会側からも人的・物的支援を提供したりする必要がある。
また、このような役割分担やリスク負担等について、平常時から関係者間で合意を得ておくため、協定の締結等も必要と考える。
マンション管理士や行政は、マンション管理組合と町内会との協定の締結を促進するた

め、標準的な協定書の提示や両者の調整等、仲介役としての役割が求められる。

③管理会社の業務範囲の見直し（業務として地域防災力強化の取組を行える仕組み）

マンション住民や管理組合にとって身近な存在である管理会社が、地域防災力強化のために支援できることは本来多いはずである。現在は業務範囲外であるために現場の判断では行えないことが多いが、今後は積極的に取り組めるように管理会社の業務範囲を見直すことが有効であると考えられる。

地域防災力強化の支援が管理会社にとって正当な営業活動となれば、管理会社の取組む姿勢も変わってくると考えられるため、法整備が必要と考えられる。

一方で、特定の地域のみで営業展開する従業員の少ない小規模な管理会社に対しては、被災時に会社や管理員自体が被災した場合に、業務をフォローできる体制の構築等が必要となる。そのため行政または業界団体を通じた応援派遣等が考えられる。

④マンション内外の住民の良好な関係の構築（コミュニケーションのしかけづくり）

非常時にマンションと地域が円滑に連携、共助を行うためには、まずは管理組合を構成するマンション住民同士のコミュニティ形成が不可欠である。

マンションの共用スペース等を開放するためには、区分所有者であるマンションの住民全てが共通認識を持つ必要があるため、ディベロッパーや管理会社は、マンション住民に対し、購入時から防災に対する趣旨と内容を明確に伝え、理解を促すとともに、日頃から防災意識の向上のためにも住民同士の継続的なコミュニケーションの促進を行うことが重要である。実際、ディベロッパーや管理会社の中には、懇親会やイベント等を開催し、コミュニティ形成のきっかけづくりを行っている会社もある。

このように、まずはマンション内のコミュニティ形成を図った上で、マンション管理組合と町内会等との日常的な交流や情報交換等を行った方が、効率性の面からも有効であると考えられる。

⑤マンションの規模による格差の軽減（小規模な管理組合への支援）

防災に対する意識や行われている防災対策は、マンションの規模（管理組合の規模）によって差があり、大規模マンションでは地域防災の取組が進んでいるが、小規模マンションでは進んでいないのが実情である。

小規模マンションでは、共用スペースが確保できないことや、管理コストの問題から、防災関連の予算が取りづらいこと、また、人材が限られること等が、地域防災の取組が進んでいない理由として考えられる。

このように、小規模マンションは、地域防災力強化に際して、受け持てる役割や機能は限られてくると考えられるが、災害時には地域防災の一翼を担うことに変わりはないため、必要最低限の地域防災施設や設備の確保に関する費用補助や、人材確保に対する何らかの行政支援が必要と考えられる。

3. 地域防災力強化に向けた建物施設・設備の整備方策

マンションと地域の連携、共助を機能させるための課題の中で、特に建物施設や設備の課題に対する具体的な解決策について整理する。

3-1. 建物施設・設備に関する整備の方向

地域防災力強化に向けたマンションの建物施設や設備の課題に対する具体的な整備の方向性を以下に示す。

✧ 地域における役割を踏まえた共用スペース、設備の整備
　地域の被害想定を踏まえ、他の共用可能な施設（他のマンションや公共施設等）やインフラ等との必要な地域防災機能の役割分担に応じた共用スペース、設備を整備する。

✧ 既存建物の状態に応じた共用スペースの整備
　マンションの規模、構造、共用スペースの有無、また、新設、既設といった建物の状態に応じた共用スペース、設備を整備する。

✧ 専有部との分離が可能な共用スペースの整備
　平常時、非常時を問わず、マンション居住者のための空間と地域開放が可能な空間を分離することができる共用スペースを整備する。

✧ 平常時のマンション内外のコミュニティ形成につながる共用スペース、設備の整備
　非常時は地域防災の施設や設備として、平常時はマンション内外のコミュニティ形成に寄与するような可変的な利用が可能な共用スペース、設備を整備する。

✧ 非常時の可変的な利用が可能な共用スペースの整備
　非常時、時間とともに変化する避難者の数や、避難所、防災センターの設置等、災害対策の状況に応じて可変的な利用が可能な共用スペースを整備する。

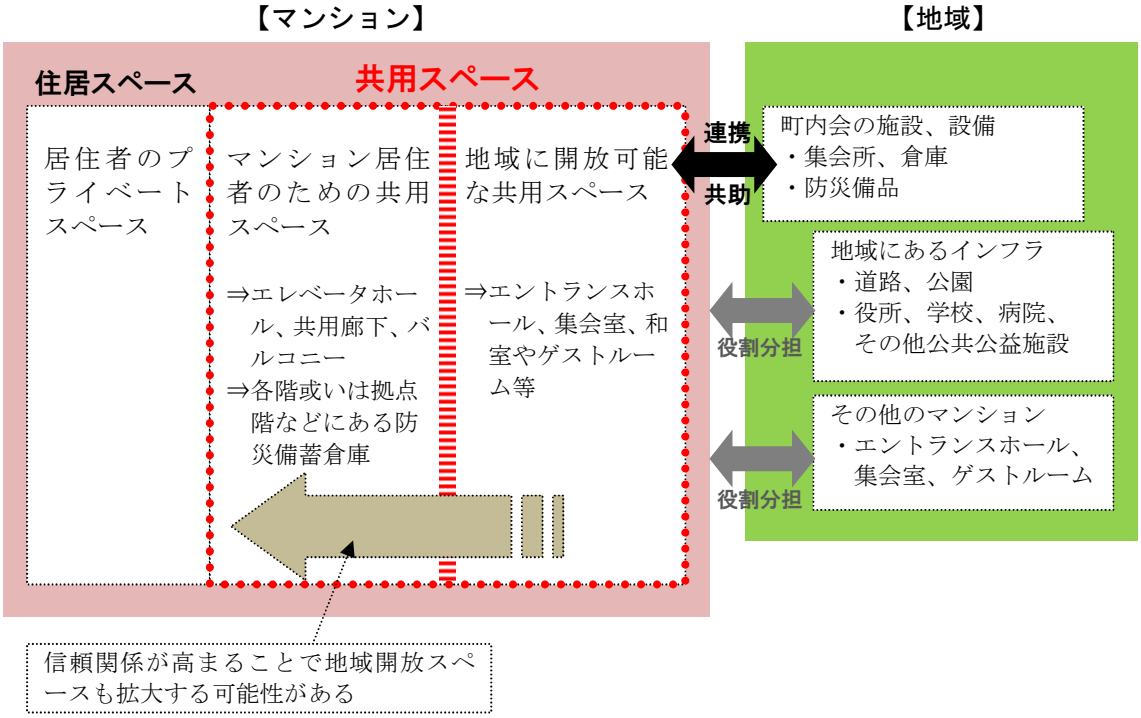


図 7-6　専有部との分離が可能な共用スペースのイメージ

3-2. 建物施設・設備の整備に関する基本的方策

地域防災力強化に向けたマンションの建物施設・設備の整備の方向を踏まえ、新設される大規模マンションにおける具体的な整備方策を整理する。

表 7-2　新設大規模マンションにおける建物施設・設備の整備方策

マンションの施設・設備		整備の考え方	具体的な整備内容	備考
主な施設	エントランス・ロビー	・発災直後、地域住民の駆け込みスペースとしての広さを確保 ・マンションの防災対策本部スペースとしての広さを確保 ・専有部への立ち入りが制限できる仕様	・周辺道路から玄関ロビーへアクセスしやすい位置にアプローチを設置 ・アプローチはバリアフリー対応 ・玄関ロビーから専有部への入口にオートロックを設置	・アプローチの数は、マンションの規模により設定（大規模マンションは四方からのアプローチを可能とする）
	集会室	・地域住民の一次避難地・救護所としての広さを確保 ・災害時、状況に応じた可変的利用が可能な仕様 ・平常時、イベントにも使える仕様	・玄関ロビーからの入口を 1 箇所設置（室内への流出入の一本化） ・室内に可動式の仕切り壁を設置 ・室内にキッチンとトイレを設置 ・集会室用非常電源の設置	・設置階は地域特性に応じて設定（浸水被害想定地域は2階以上に設置）
	備蓄倉庫	・マンション住民、連携する地域住民の 3 日分の食料・水が備蓄できる規模、仕様を確保	・原則 1 階に設置するとし、周辺道路から物資を搬入しやすい位置に配慮（トラックの横付けが可能） ・管理組合の方針によっては各階にも設置 ・一定の温度、湿度を保てる仕様 ・マンションの各居室キーで開閉可能なロック（開閉記録が残る仕様）	・設置階は地域特性に応じて設定（浸水被害想定地域は2階以上に設置）
	共用庭	・発災直後、地域住民の駆け込みスペースとしての広さを確保 ・平常時、地域の憩いスペースとしての広さを確保	・周辺道路からアクセスしやすい位置に広場を設置 ・発災時には仮設の避難場所を設置 ・マンホールトイレ、かまどベンチ等生活に必要な設備を設置 ・中高木の植樹帯を設けることで、外部と‘やわらかく’しきる	・できるだけ多目的に使用できるような広さや形状に留意
	駐車・駐輪場	・発災後の地域住民の避難場所、復旧・復興活動の場として活用できる広さを確保	・地域防災の拠点となるマンションの駐車場は、機械式ではなく、平置きの駐車場を推奨	・怪我人の移送や支援物資の搬入等の動線に配慮
	屋上	・ヘリによる物資、怪我人の搬送ができる設備を確保	・屋上にヘリポートを整備 ・屋上までの動線を整備（専有部と分離できる）	・地域特性に応じて設置（浸水被害想定地域や木密地域等）
主な設備	備蓄品	・発災後 3 日目くらいまでの間、支援物資がなくても生活できるような食料や設備を確保	・備蓄品の内容、数量は、マンション住民と地域住民が協議し選定 ・平常時、定期的に備蓄品の試食会や試用会を実施	・備蓄品は原則、地域の町内会が整備費用を負担
	非常用発電機	・地域のライフラインが断絶した場合でも、灯り、熱源を確保	・燃料型の非常用発電設備を整備 ・必要に応じて太陽光等の非燃料型の発電設備も整備	・発電機を動かす燃料費等は地域が負担
	受水槽	・地域の上水施設が断絶した場合でも、生活用	・地下階に配置されるのが基本だが、貯水・給水がしやすいよう、	・浸水被害想定地域は高層階に設置

表 7-2　新設大規模マンションにおける建物施設・設備の整備方策

マンションの施設・設備		整備の考え方	具体的な整備内容	備考
		水を確保	可能な限り地上部に設置	
	かまど ベンチ	・平常時はベンチとして、非常時は炊き出し用として整備	・共用庭等で、平常時はベンチとして活用できるような場所に設置 ・避難してくる地域住民の数を考慮し、設置基数等を設定	・平常時から利用の仕方をマンション住民、地域住民双方で共有しておく
	マンホール トイレ	・地域の上下水、電気が断絶した場合でも、トイレ設備を確保	・発災時、すぐに活用できるよう、荷物や車両が置かれない場所に設置 ・避難してくる地域住民の数を考慮し、規模等を設定	・平常時から利用の仕方をマンション住民、地域住民双方で共有しておく

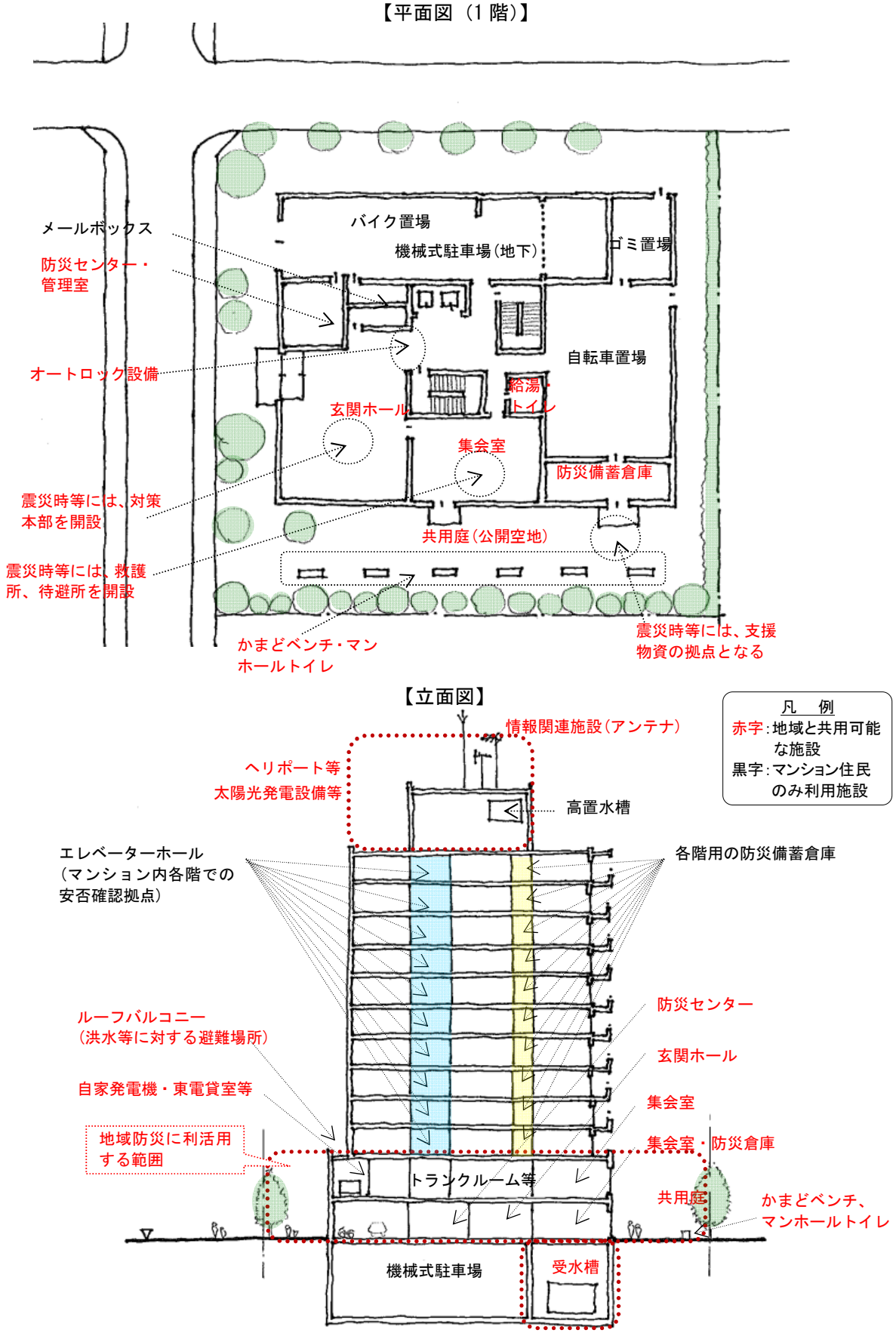


図 7-7　新設大規模マンションにおける建物施設・設備の整備イメージ図

4. 地域特性や建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方

地域防災力強化に向けた取組は、地域特性や建物状態によって整備の考え方や内容が大きく異なることは、1.マンションと地域の連携、共助のあり方で述べた。

ここでは、3. で整理した新設大規模マンションにおける建物施設・設備の整備方策を、地域防災力強化に向けたハード整備の基本的な方策とし、地域特性や建物状態に応じた整備の考え方のバリエーションを整理する。

地域防災施設や設備の基本的な整備の方策

3. 地域防災力強化に向けた建物施設・設備の整備方策

【新設・大規模マンション】

地域特性や建物状態に応じた整備のバリエーション

4. 地域特性や建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方

4-1. 地域特性に応じた建物施設・設備の整備の考え方

(1) 木造密集地域における整備の考え方
(2) 液状化地域における整備の考え方
(3) 湾岸・河岸地域における整備の考え方
(4) 都心地域における整備の考え方

4-2. 建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方

(1) 新設のマンションにおける整備の考え方
(2) 既設のマンションにおける整備の考え方

※建物の規模（大規模 100 戸以上、中規模 50～100 戸、小規模 50 戸未満）、共用スペースの有無も考慮

4-1. 地域特性に応じた建物施設・設備の整備の考え方

（1）木造密集地域における整備の考え方

①当該地域で想定される事象

・火災延焼の可能性が高いため、地区外への避難が優先されるが、地区外への避難経路が分断された場合に、不燃、堅牢建物である近隣マンションへの避難が想定される。

②当該地域における連携・共助の考え方

・マンションは、火災が発生している間、近隣住民が炎を避けるための避難スペースを提供する。
・マンションは、隣接する住戸の延焼を抑制するための消火施設を提供する。
・町内会及び行政は、マンションの不燃化や耐熱化、消火設備等の整備費用の一部を負担する。
・マンションは、火災により住宅を失った世帯に対し、当面の間、被災生活の場として共用スペースを提供する。
・行政は、マンションの建物の耐火性や地域防災施設の整備状況等に応じて支援物資の優先配送を行う等のインセンティブを提供する。

③当該地域における地域防災施設等の整備の考え方

・新設されるマンションの場合は、建物の形をロの字あるいはコの字（もしくはＬ字）に配し、建物に囲まれたスペース（中庭、駐車場等）を創出する。
・既設のマンションの場合は、共用スペースをなるべく建物中央に集約し、建物周囲の炎や熱から一定の距離を保てるようなスペースを確保する。
・避難スペースへの入口は、どこからでもアプローチしやすいように、可能な限り多方面に設置することが望ましいが、マンション専有部との明確な分離を条件とする。
・マンションの高さを利用し、屋上に消火栓やミスト噴霧器等の消火設備を整備する。
・マンションの耐火性、耐熱性を高めるために、外壁を冷やす散水設備等を整備する。
・マンションの外構には、一定程度延焼を留める効果があると言われている中・高木を列植する。

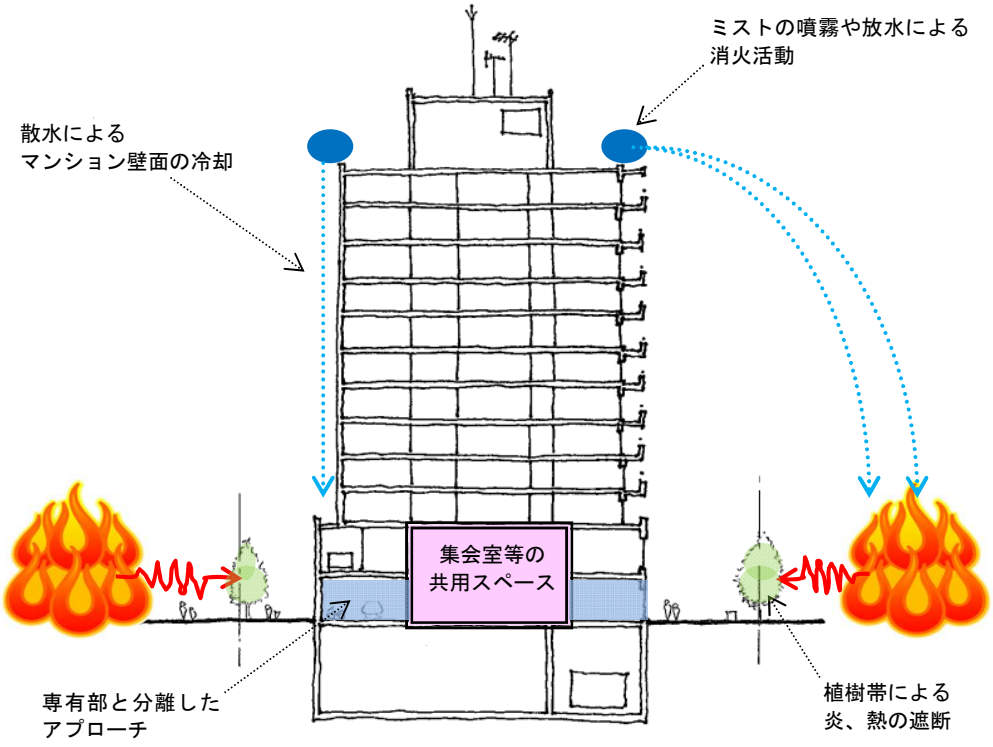


図 7-8　木造密集地域における建物施設・設備の考え方（立面図）

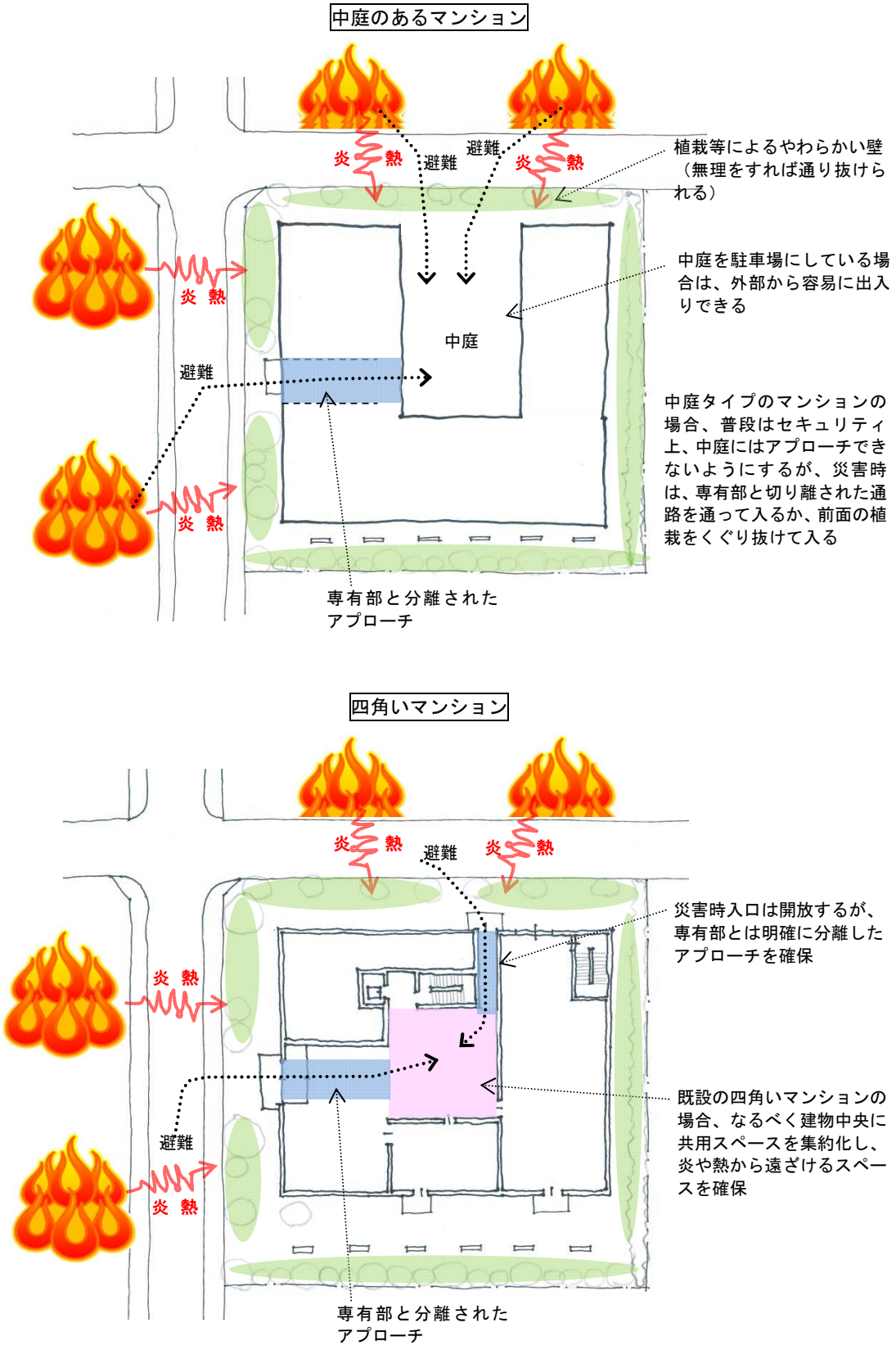


図 7-9　木造密集地域における建物施設・設備の考え方（平面図）

(2) 液状化地域における整備の考え方

①当該地域で想定される事象
- 公共交通や道路が寸断し、日常的な通勤や買い物行動が制限され、災害支援物資等が届かないことが想定される。
- 電気、ガス、上下水道等のライフラインが断絶し、長期にわたって復旧せず、近隣の戸建て住宅の住民の避難生活の発生が想定される。

②当該地域における連携・共助の考え方
- マンションは、ライフラインが断絶している間、近隣住民に灯りや火、トイレ等を提供する。
- マンションは、液状化による住宅の損壊が著しい世帯に対し、当面の間、被災生活の場として共用スペースを提供する。
- 町内会等は、マンション内の被災生活を支援する様々な設備の整備費用、また、燃料や水、食料等の備蓄費用の一部を負担する。

③当該地域における地域防災施設等の整備の考え方
- 液状化を考慮し、地盤改良等を行い、基礎の強化を図る。
- 集会室等の共用スペースを有するマンションでは、地域住民が避難所として活用できるよう、ミニキッチンやトイレ等を整備する。
- ある程度の屋外スペースや公開空地を有するマンションでは、マンホールトイレやかまどベンチ等を整備する。
- 発災後 3 日間の生活機能を確保するため、飲料水生成設備や自家発電設備を整備する。
- 長期化が予想される被災生活にも対応するため、屋上スペースを活用した太陽光発電設備や雨水貯留設備等を整備する。

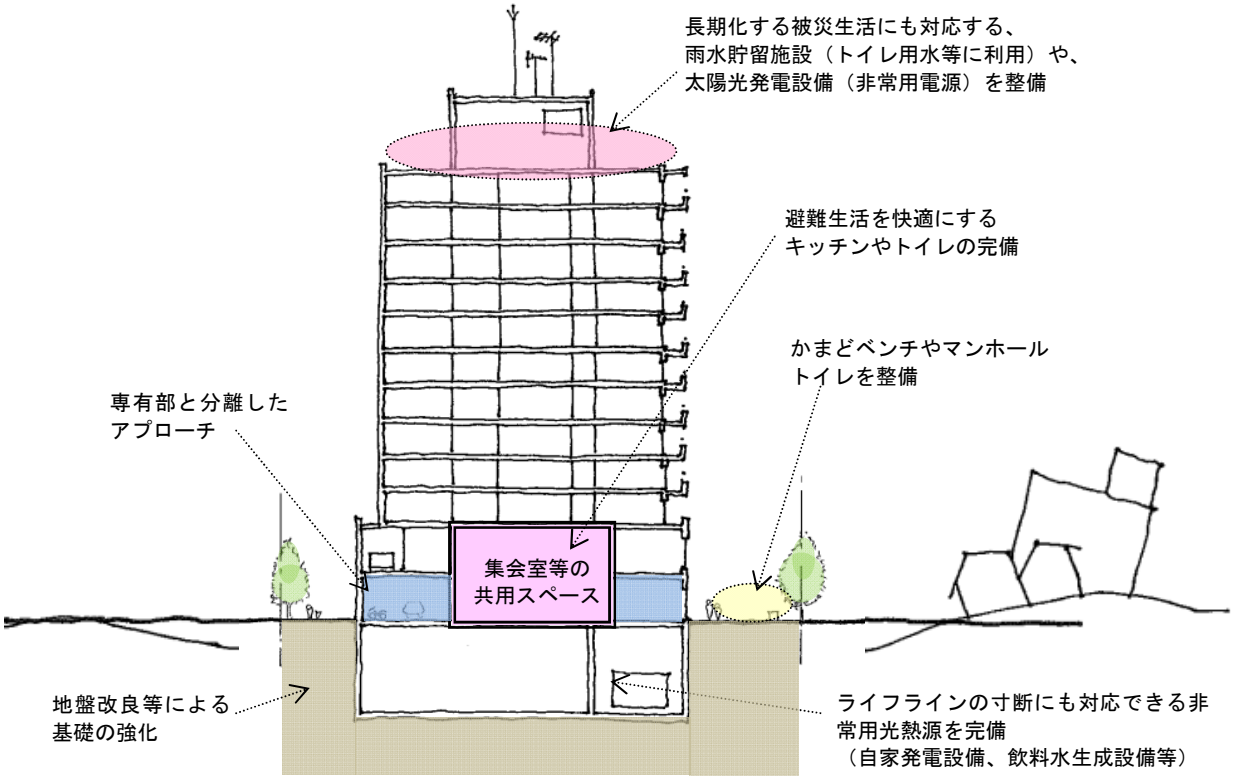


図 7-10　液状化地域における建物施設・設備の考え方

(3) 湾岸・河岸地域における整備の考え方

①当該地域で想定される事象

・高潮、津波、豪雨等による近隣の戸建て住宅の浸水が想定される。

②当該地域における連携・共助の考え方

・中高層のマンションは、地域が浸水している間、近隣の公共施設等と連携して、地域住民の避難スペースを提供する。

・マンションは、浸水し難い高層階に地域の防災備品等を備蓄する場所を提供する。

・地域は、マンションと地域、両方の防災備品の購入費用や管理費用、また、非常用光熱源の整備費用の一部を提供する。

・浸水時にはマンションも孤立することから、地域は、災害情報の収集や支援物資の確保等の行政とのネットワークを提供する。

・行政は、マンションの建物の堅牢さや高さ、地域防災施設の整備状況等を考慮し、津波避難ビルとして認定するとともに、支援物資の優先配送や優先救助等のインセンティブを提供する。

③当該地域における地域防災施設等の整備の考え方

・新設されるマンションの場合は、想定される津波の高さを考慮した高層階に、避難場所や防災センターとなる集会室や備蓄品の倉庫等を設置する。

・想定される津波の高さより少し高い程度の中層階のマンションは、屋上を開放できるようにし、屋外からのアプローチ経路を確保する。

・浸水が始まった時、地域住民が津波や浸水の状況を俯瞰できるよう、周辺の建物より高い位置で、想定浸水高よりも高い位置にルーフバルコニーやデッキスペース等を設置する。

・屋上やルーフバルコニー等への経路は、非常時に屋外からアプローチしやすい構造とするが、平常時、非常時を問わず、マンション住民のセキュリティ確保を図るため、屋内用部と分離したしつらえ（オートロックや専用アプローチ等）とする。

・浸水時はライフラインの寸断も想定されるため、屋上スペースに自家発電設備や飲料水生成設備等の非常用光熱源を整備する。

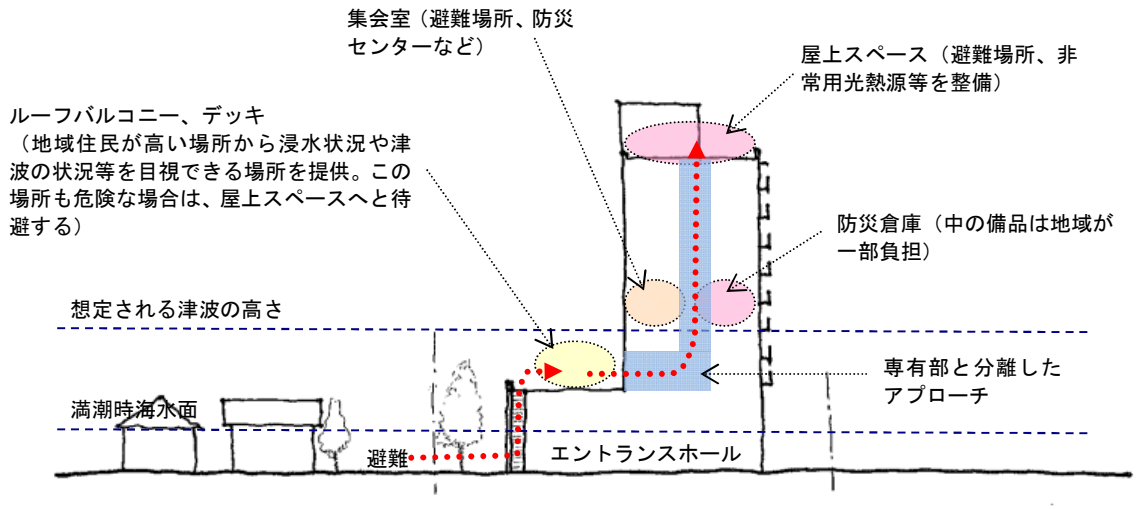


図 7-11　湾岸・河岸地域における建物施設・設備の考え方

（4）都心地域における整備の考え方

①当該地域で想定される事象

・道路や公共交通の分断により、周辺事業所等から多数の帰宅困難者の発生が想定される。

②当該地域における連携・共助の考え方

・マンションは、帰宅困難者のための一時的な休憩場所、また、情報拠点としてエントランスホールやトイレを提供する。

・地域及び近隣の店舗、事務所等は、帰宅困難者のための飲み物や毛布等の防災備品の整備費用を提供する。

・行政は、マンションの建物の堅牢さや地域防災施設の整備状況等に応じてマンション住民のための支援物資の優先配送を行う等のインセンティブを提供する。

③当該地域における地域防災施設等の整備の考え方

・新設されるマンションの場合は、エントランス部分をできる限り広くし、専用のトイレやテレビ等を設置する。

・エントランスホールへの不特定多数の出入りを考慮し、マンション専有部入口でのオートロック設備の整備や、マンション住民専用の出入口を整備する。

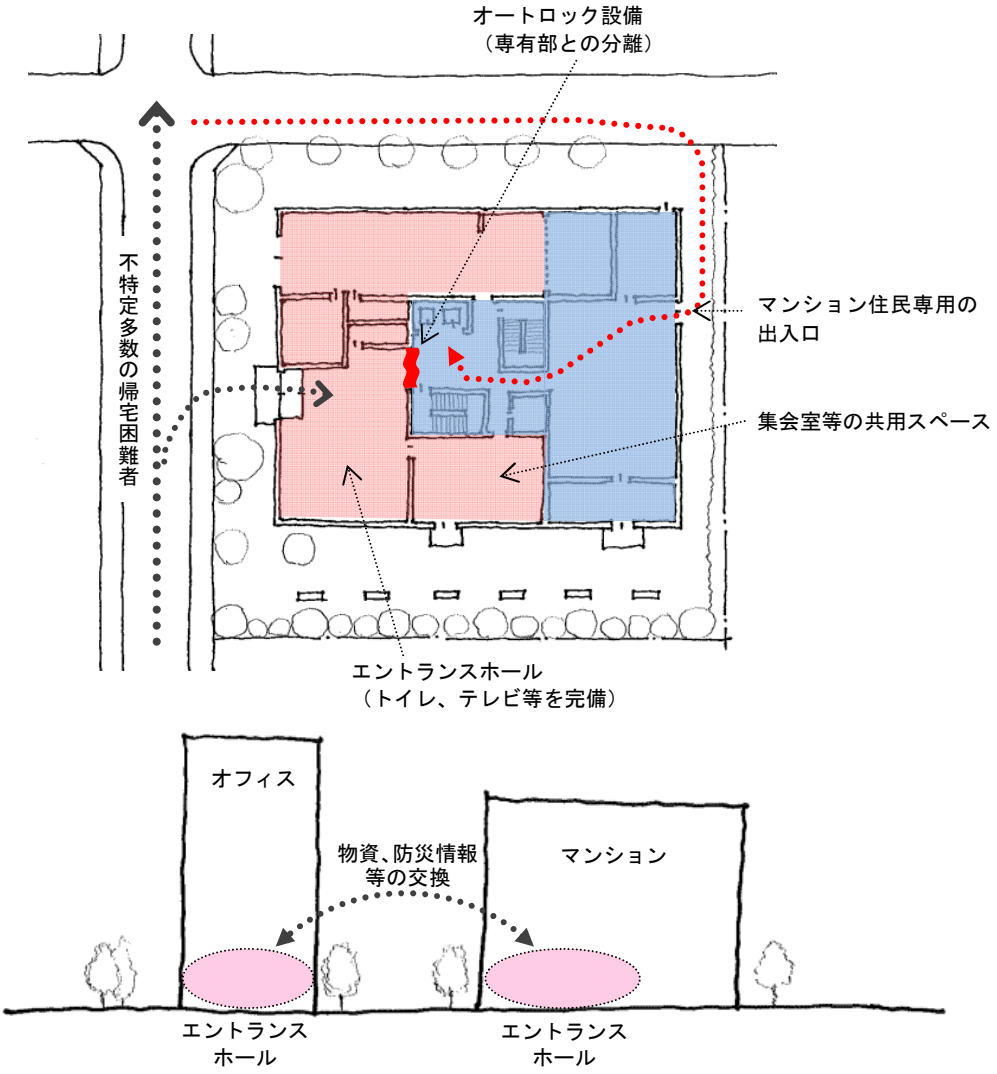


図 7-12　都心地域における建物施設・設備の考え方

4-2. 建物状態に応じた建物施設・設備の整備の考え方

(1) 新設のマンションにおける整備の考え方

①当該建物で想定される事象
- 新設されるマンションは、企画段階から地域防災の考え方を踏襲できるため、地域防災施設や設備の確保は、既設マンションよりは容易であることが想定される。

②当該建物における連携・共助の考え方
- マンションは、建物の中小の規模を問わず、地域に開放できる共用スペースを提供する。
- 50 戸から 100 戸未満の中規模マンションは、地域に開放可能な共用スペースや地域と共有する防災設備等、必要最小限の地域防災機能を提供する。
- 50 戸未満の小規模マンションは、避難所としての活用できるような共用スペースの確保が困難であるため、災害時に一時的に逃げ込める場所を提供する。また、地域の他のマンションや公共施設等と役割分担を行いながら、可能な範囲で施設や設備を提供する。

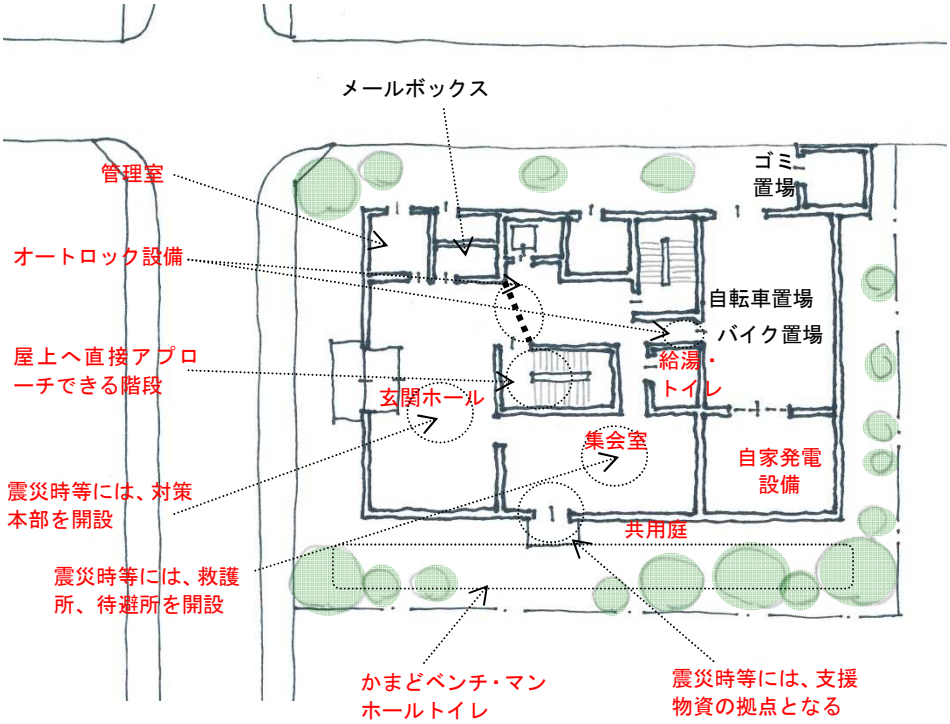
③当該建物における地域防災施設等の整備の考え方
- 新設大規模マンションの整備の考え方は、「3-2. 建物施設・設備の整備に関する基本的方策」に整理したとおりである。
- 新設中小規模マンションの主な整備の考え方については、以下の表に整理する。
- ただし、地域において必要な地域防災機能は、先述の通り地域特性によって大きく異なり、また、他施設との役割分担も地域に立地する施設特性によって異なるため、以下の規模別の施設・設備メニューはあくまでも目安とする。

表 7-3 新設中小規模マンションにおける施設・設備のメニュー

	小規模マンション (50 戸未満)	中規模マンション (50 戸以上 100 戸未満)	大規模マンション (100 戸以上)
整備の考え方	災害時に一時的に逃げ込める場所等、必要最小限の地域防災機能を確保	他の施設との役割分担を図りながら、必要な地域防災機能を確保	地域の防災拠点として必要な地域防災機能を最大限確保
管理室	○	○	○
防災センター	—	—	○
エントランスホール	○	○	○
共用スペース (集会室、会議室)	—	△	○
地域共用の 備蓄倉庫	—	—	○
給水設備 (受水槽等)	△	△	○
非常用発電設備	—	△	○
共用庭(マンホールトイレ・かまどベンチ)	—	△	○
ヘリポート・ホバーリングスペース等	—	—	△

○：整備する
△：建築条件によって整備する
－：整備しない

【平面図（1 階）】



【立面図】

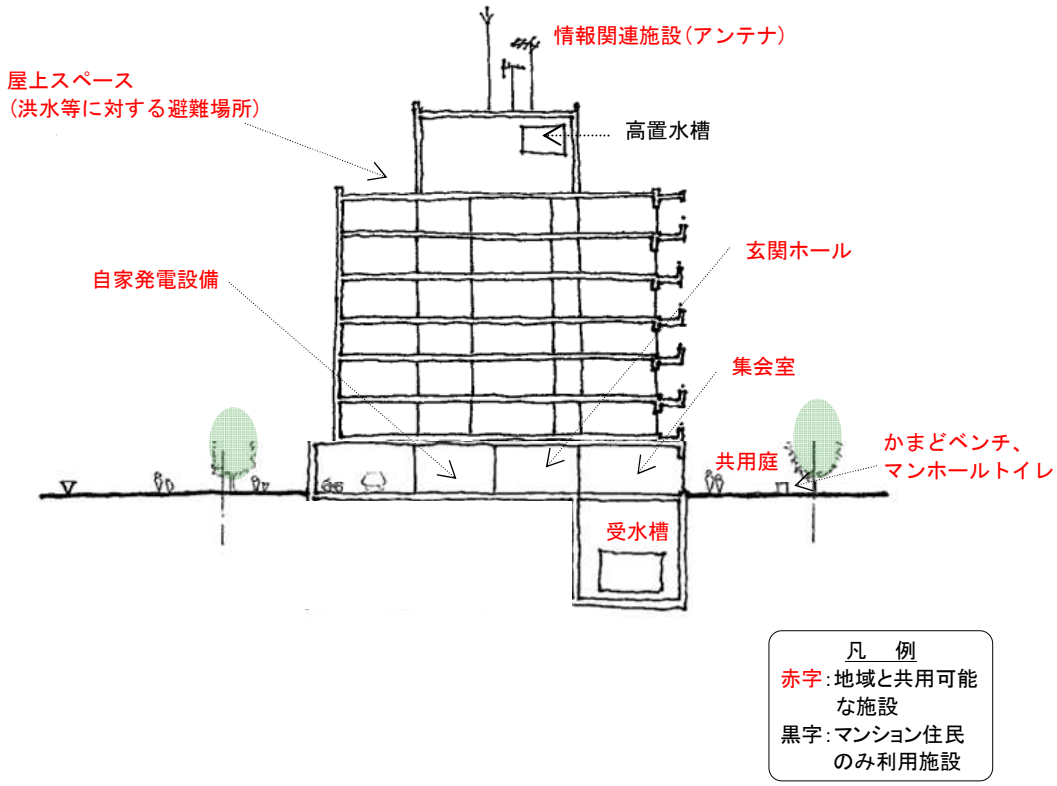
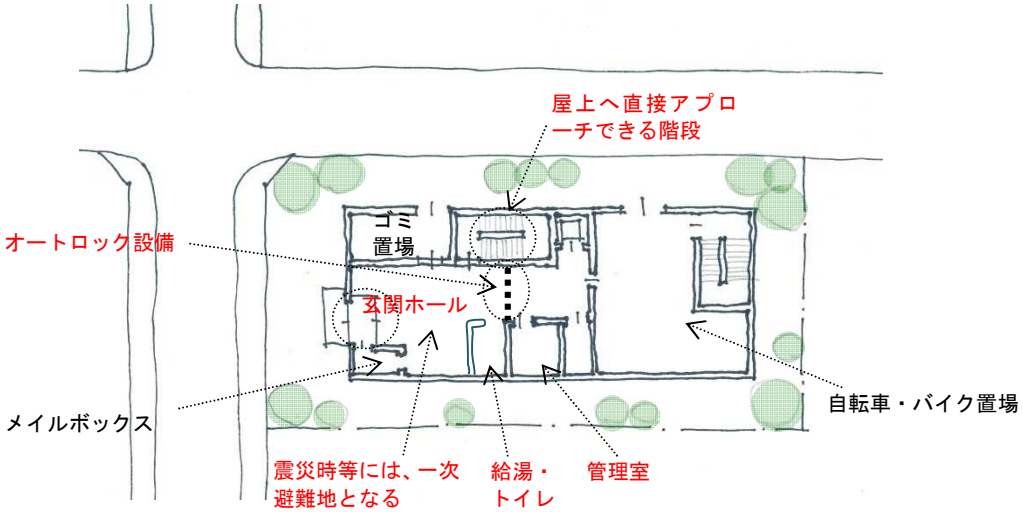
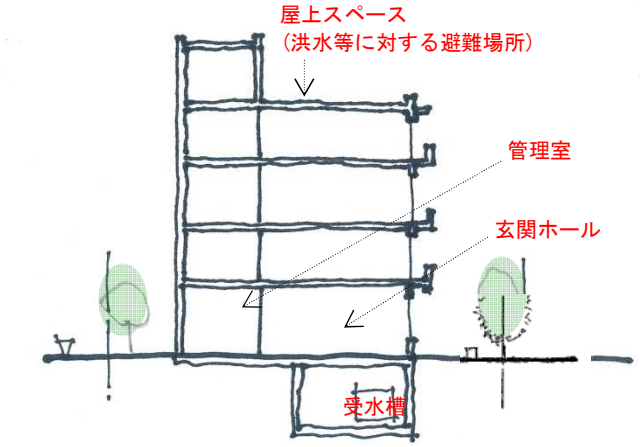


図 7-13　新設中規模マンション（50 戸以上 100 戸未満）における建物施設・設備の考え方

【平面図（1 階）】



【立面図】



凡　例
赤字：地域と共用可能な施設
黒字：マンション住民のみ利用施設

図 7-14　新設小規模マンション（50 戸未満）における建物施設・設備の考え方

(2) 既設のマンションにおける整備の考え方

①当該建物で想定される事象
- 既設のマンションは防災について考慮されていない場合が多く、共用部分が狭い、もしくは無いため、必要な防災施設や設備が確保しにくいことが想定される。

②当該建物における連携・共助の考え方
- マンションは、現在の共用スペースの状況に応じて、マンション住民によるマンパワーの提供、もしくは地域に開放できる共用スペースを提供する。
- 地域全体として発災時に必要な機能（避難、救護、備蓄、情報、被災生活の支援等必要な機能）を確保する。

③当該建物における地域防災施設等の整備の考え方
- 集会室や会議室等、既設の共用スペースがあるマンションでは、リフォームにより屋外から直接アプローチできる通路を設けたり、独立したキッチンやトイレ等を設置する等、地域防災施設としての機能を整備する。
- 集会室等、既設の共用スペースがないマンションの場合は、耐震改修等にあわせてピロティ部分の駐車場に耐震壁を設置したり、屋外駐車場や駐輪場に屋根を架けることで、避難者が雨風をしのげるような空間を整備する。
- このような改修も難しい中小規模のマンションでは、地域の他のマンションや公共施設との役割分担を行う。

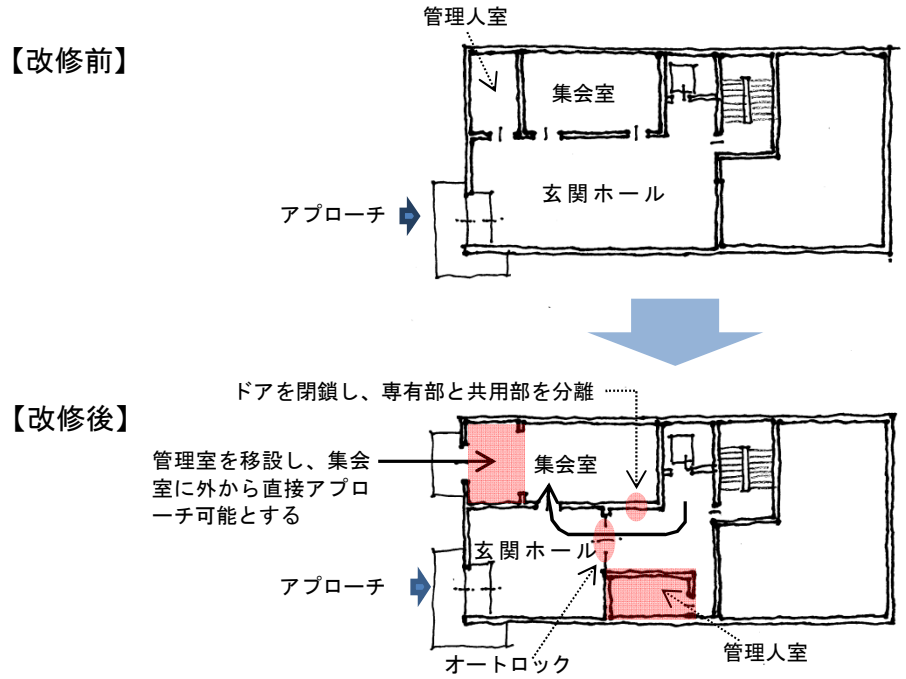


図 7-15　共用スペースがあるマンションにおける建物施設・設備の考え方（リフォーム）

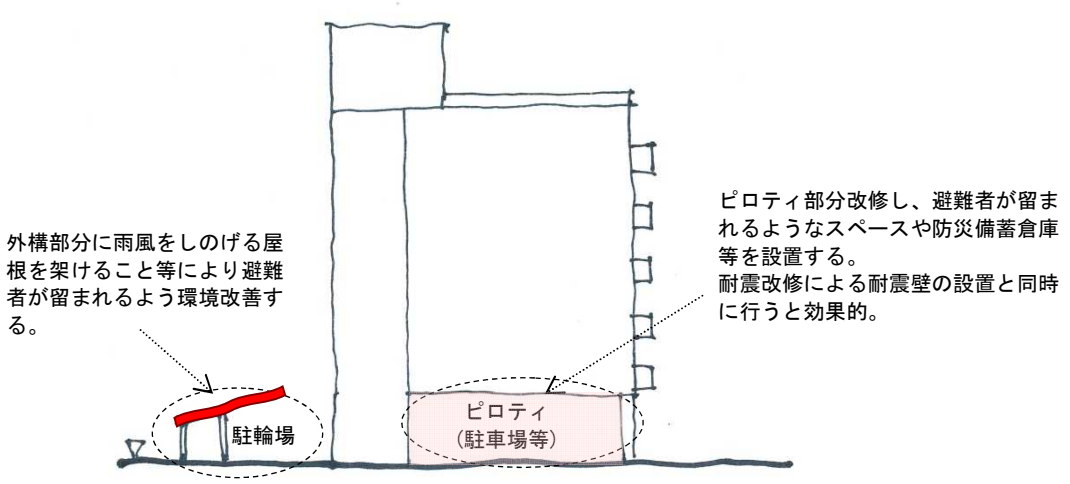


図 7-16　共用スペースがないマンションにおける建物施設・設備の考え方（リノベーション）

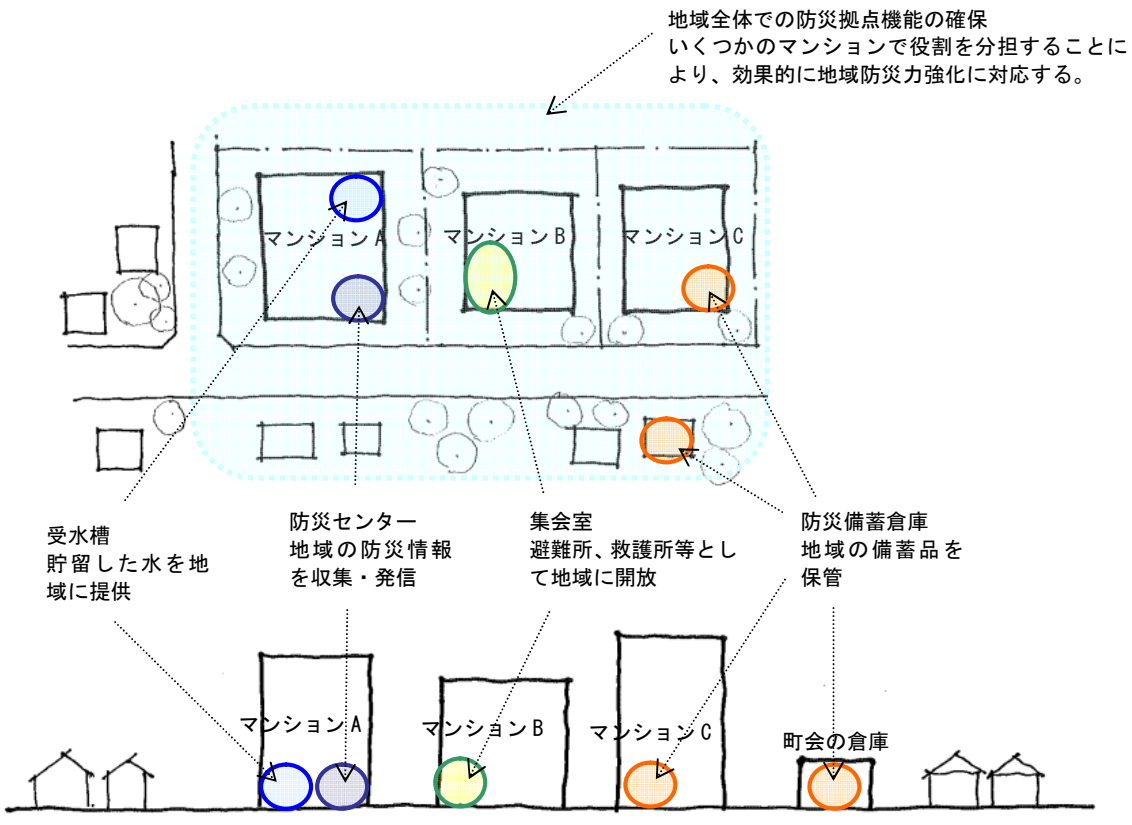


図 7-17　共用スペースがないマンションにおける建物施設・設備の考え方（地域で役割分担）

5. タイムラインに沿った地域防災施設・設備の考え方

4. まででは、地域防災力強化に向けた建物施設・設備の基本的な整備方策及び立地環境や建物状況に応じた整備の考え方について整理した。

これらの施設や設備については、地域防災力強化のあり方でも言及したように、災害発生時の機能ばかりではなく、平常時や災害発生後の復旧・復興期についても、状況に応じて適切に機能しないと、現実的で展開可能な地域防災施設、設備には成り得ない。

そこで、平常時から災害発生時、その後の復旧・復興期といったタイムラインを設定し、各段階での建物施設や設備の整備の考え方を整理する。

5-1. 地震発生の時間経過に応じて建物施設・設備に期待される機能

Ⅰ地震発生前(平常時)

①地域のコミュニティ形成の核としての役割
- ・マンション共用庭等を活用したイベントの共同開催等

②防災訓練、教育の場としての役割
- ・防災訓練を通して震災時の活動を共有、備蓄品の共同購入や共同保管等

Ⅱ地震発生直後

③発災時に身の危険を守るシェルターとしての役割
- ・落下物から身を守る、浸水・高潮からの避難、火災からの避難その他

④延焼の遮断、安全な避難経路等、「盾」としての役割
- ・不燃・耐熱性に優れたマンション建物による延焼の遮断
- ・建物内、敷地内には災害時に安全に避難できるような自由通路を設ける

⑤緊急救護、一次避難地としての役割
- ・集会室等をけが人の収容や応急手当を行う場として提供
- ・緊急車両や、ヘリ等で重傷者を移送する基地
- ・高齢者、障がい者の一次避難地

⑥情報の収集、発信拠点としての役割
- ・管理室、防災センター等と連携して震災情報を収集、掲示や放送により情報を提供

Ⅲ地震発生から3日目ごろまで

⑦備蓄品を保管し、被災時に居住者に配付するための倉庫としての役割
- ・地域と共用の備蓄倉庫。地域と連携して備蓄品を管理する。

⑧援助物資の集配拠点としての役割
- ・援助物資の一時配達拠点としてマンション敷地を活用する。備蓄倉庫を一時保管場所として使用する。

⑨電力や水の供給拠点としての役割
- ・非常用電源のための発電機を活用して電源を供給。
- ・受水槽を活用して飲料水、生活用水を供給。

⑩避難生活を支援する生活拠点としての役割
- ・広場、オープンスペースにはマンホールトイレやかまどベンチを設置。
- ・共用部分の設備が使用可能であれば地域に開放する。

Ⅳ地震発生から4日目以降(復旧・復興期)

⑪地域の復興のための活動拠点としての役割
- ・集会室等を現場事務所として活用
- ・資機材の置き場として活用

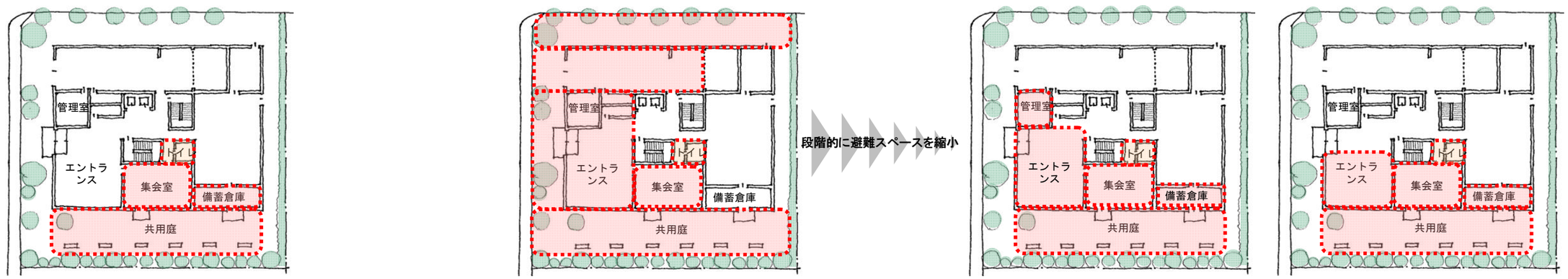
⑫地域住民の被災生活が長期化した場合の避難場所としての役割
- ・住宅として提供（マンションの状況に応じて）

5-2. 地域防災タイムラインに応じた建物施設、設備の利活用イメージ

想定される地震発生のタイムラインに応じて必要となる地域防災施設・設備の役割を整理する。

表 7-4　地震による被害想定タイムラインに応じたマンションの地域防災施設・設備の役割

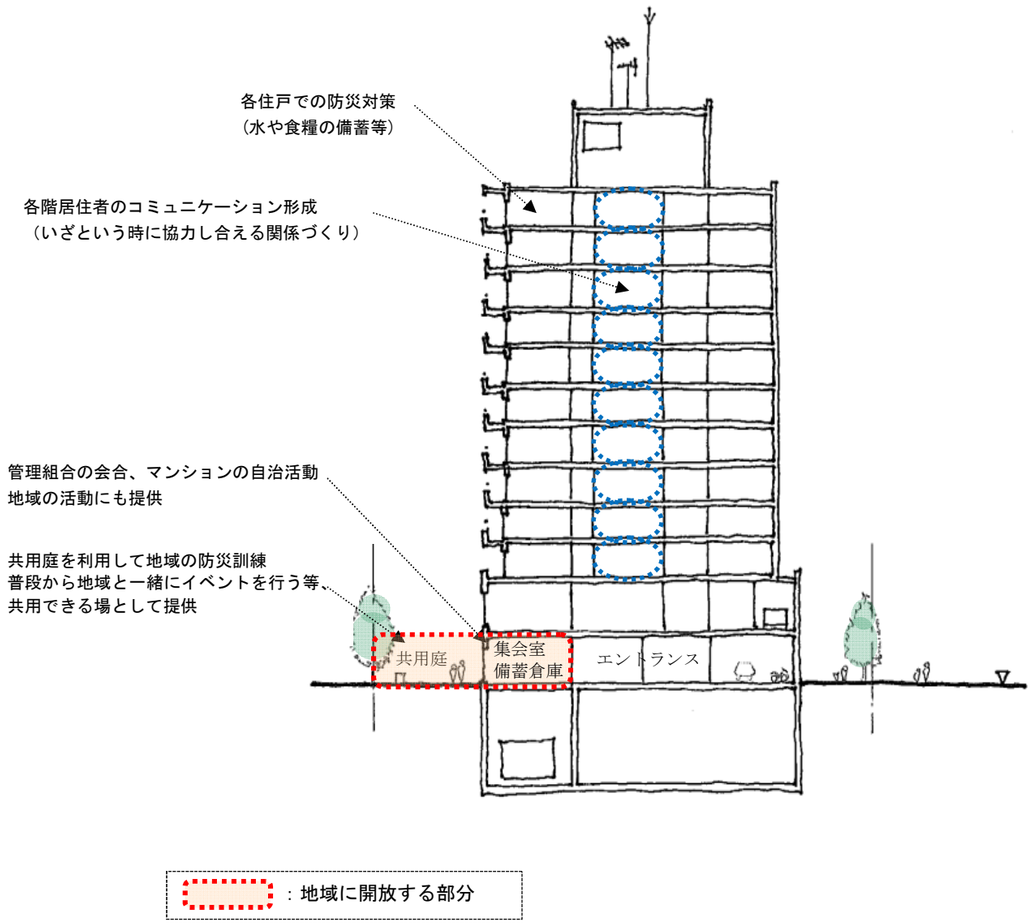
		平常時	地震発生 （震度 6 弱以上）	2～3 分後	5 分後 （余震が続く）	20 分後	1 時間後	6 時間後	1 日目 （24 時間後）	2～3 日目 （72 時間後）	4～7 日目 （1 週間後）	1 ヶ月以降
災害時の状況	マンション	－	家具転倒 （負傷者発生） 電気ガス水道停止	EV、オートロック、立駐等、電気使用施設停止	非常用電源作動 （燃料）	被害確認、点呼開始 集会室等の開錠 **（地域へ開放）**	災害情報の集積		防災備品の配給 防災かまど、トイレの設置		電気復旧 EV 再稼働	上下水道復旧 ガス復旧
	地域	－	建物倒・半壊 （負傷者多数発生） 電気ガス水道停止	建物倒･半壊続く （負傷者発生）	大量の瓦礫発生 ライフラインの分断 （道路等通行不可）	火災の発生 （特に木密地域） 個別の救助活動開始	避難所開設		消防等、救助活動本格化	給水活動開始	電気復旧 救援物資到着	上下水道復旧 ガス復旧 避難所閉鎖
地域防災における主なマンション施設・設備の役割	エントランスホール			③身の危険を守るシェルター ④延焼の遮断、安全な避難経路等の「盾」			⑥情報の収集・発信拠点（ホワイトボードや TV モニターを設置）		⑩避難生活を支援する生活拠点			
	管理室					⑥情報の収集・発信拠点						
	集会室	①地域とのコミュニティ形成の核 ②防災訓練・教育の場				⑤緊急救護・一次避難地 ④延焼の遮断、安全な避難経路等の「盾」			⑨電力や水の供給拠点 ⑩避難生活を支援する生活拠点		⑪地域の復興のための活動拠点 ⑫地域住民の被災生活が長期化した場合の避難場所	
	備蓄倉庫	②防災訓練・教育の場							⑦備蓄品を保管し、被災時に居住者に配付するための倉庫 ⑧援助物資の集配拠点としての役割			
	共用庭	①地域とのコミュニティ形成の核 ②防災訓練・教育の場		③身の危険を守るシェルター（落下物や災を避ける） ⑤緊急救護・一次避難地					⑩避難生活を支援する生活拠点		⑪地域の復興のための活動拠点	
共用スペースの利活用イメージ		**マンションと地域のコミュニティ形成の場**		**地域住民及び不特定多数の避難者の一時避難の場**			**地域住民の避難生活の場**				**地域住民の復旧･復興活動の場**	



（1）地震発生前（平常時）

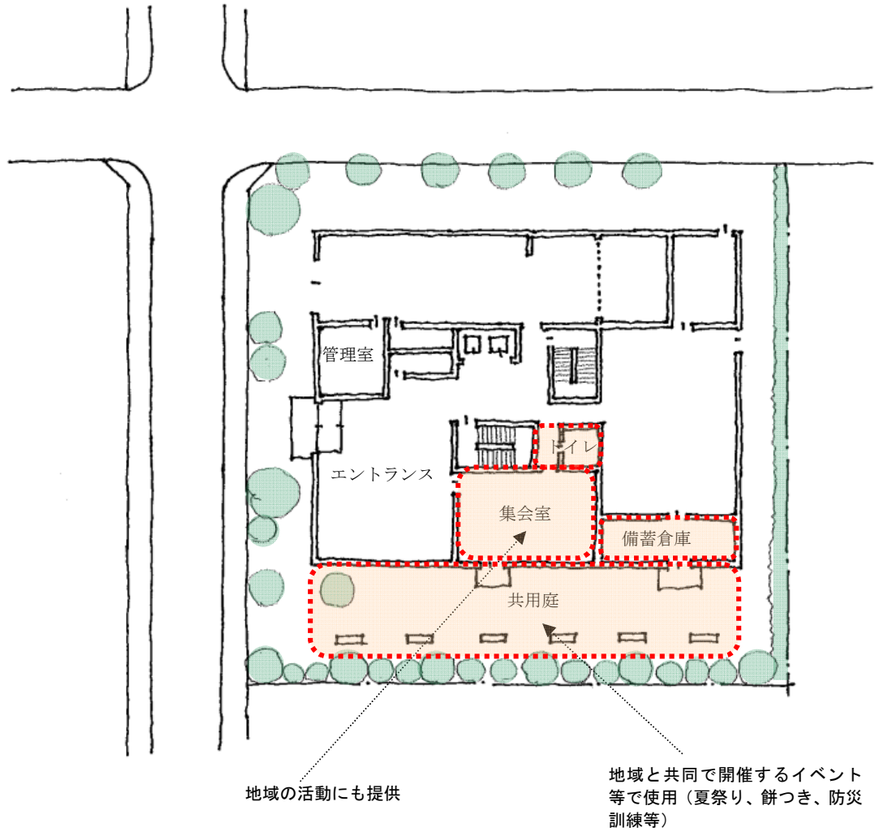
○平常時は、集会室や共用庭等のマンションの共用スペースの一部を地域との共同活動（イベントや防災訓練等）の場として提供することで、地震発生時に連携、共助しやすい関係作りを進める。
○備蓄品の整備費用や管理は地域と共同で行う。
○マンション居住者の専有エリアのセキュリティは確保する。

【マンションと地域のコミュニティ形成の場】



：地域に開放する部分

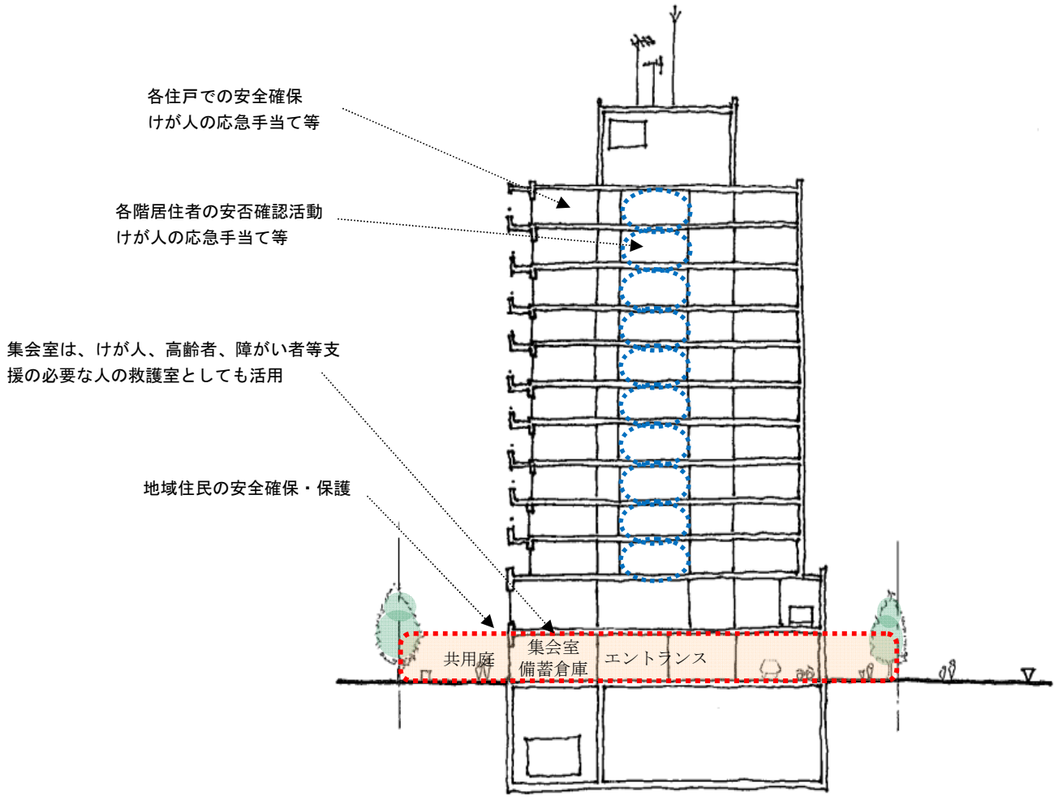
マンションの共用スペースの一部を地域に開放し、
マンションと地域のコミュニティ形成を推進



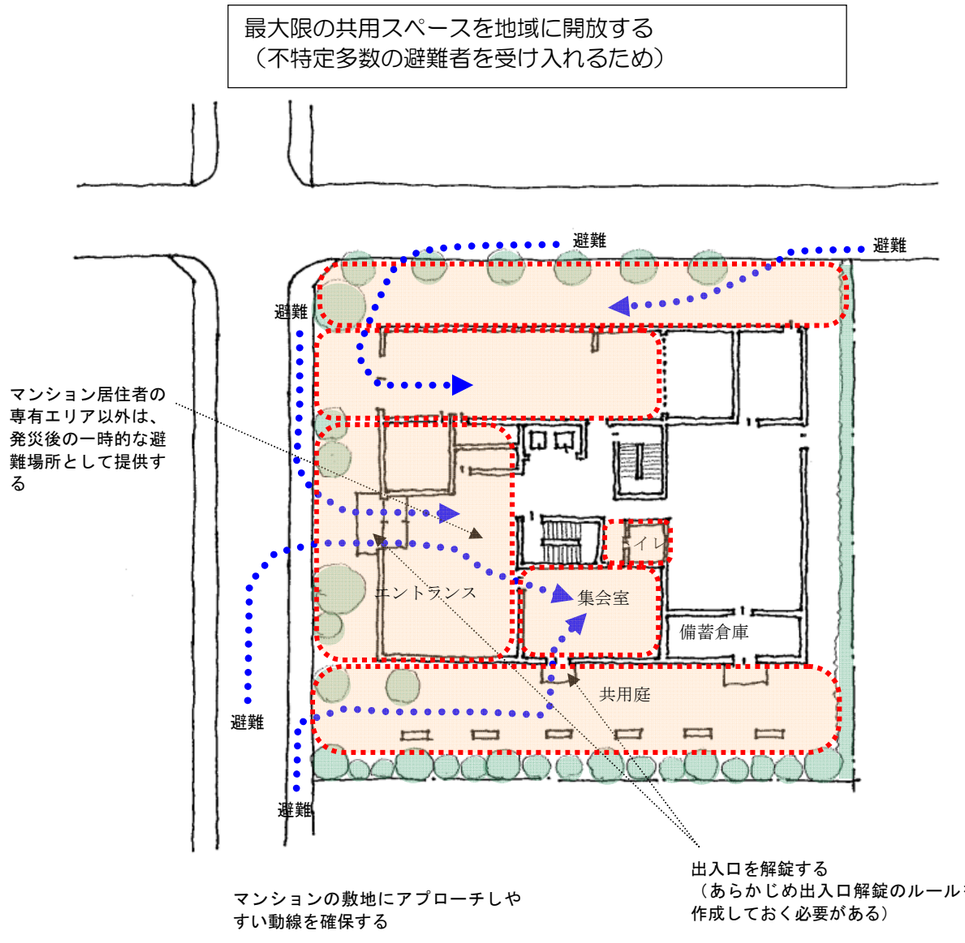
(2) 地震発生直後（6 時間程度）

○地震発生直後は、マンション周辺の路上にいた地域住民や不特定多数の避難者の一時的な避難場所として、マンションの共用庭や外構部等、外部からアプローチ可能な共用スペースを開放する。
○地震発生からなるべく早い時間に集会室等の入口を解錠し、最大限の共用スペースを地域に開放する。
○地域の防災拠点や避難所が開設するまでの間、救護場や情報発信拠点としてマンションの共用スペースを活用する。
○避難者に対し、飲料水やトイレ、電源等、落ち着きを取り戻すために必要な防災備品や設備を提供する。
○特にこの時間帯は、不特定多数の避難者がマンション内に入ってくるため、マンション居住者の専有エリアのセキュリティは厳重に確保する。
○平常時から地域の町内会等と協議し、地域住民の避難可能エリアを周知しておく必要がある。

【地域住民及び不特定多数の避難者の一次避難地】



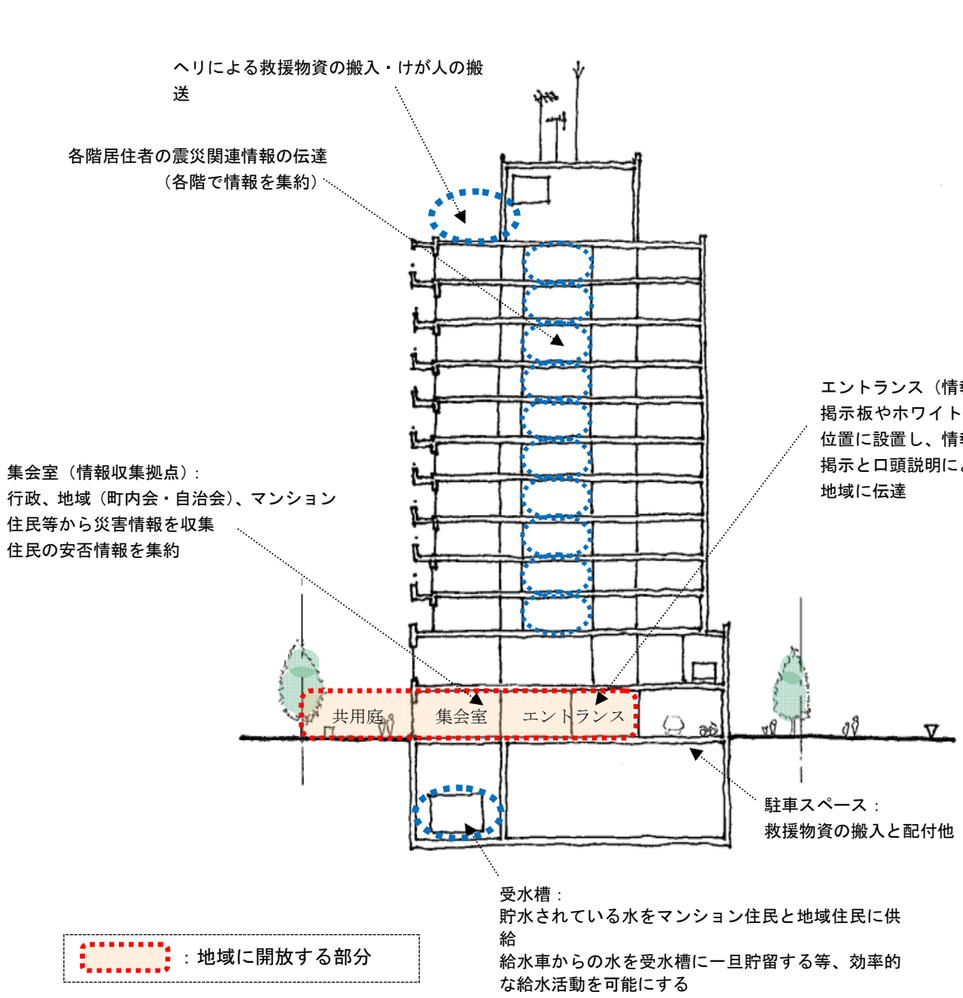
：地域に開放する部分



(3) 地震発生から 3 日目ごろまで

○地震発生から 6 時間が経過したころから、地域住民以外の不特定多数の避難者を、段階的に他の避難所へ誘導する（共用スペースを段階的に縮小していく）。
○マンション管理組合と周辺の町内会は、事前に協定を締結し、避難者名簿を共有しておく必要がある。
○地域住民に対しては、地域のライフラインが復旧するまでの間、水、食料、電気、トイレ等の防災備品や設備を提供し、最も混乱が予想される発災後 3 日目ごろまでの避難生活を支援する。
○マンション居住者の専有エリアのセキュリティは確保する。

【地域住民の避難場所】



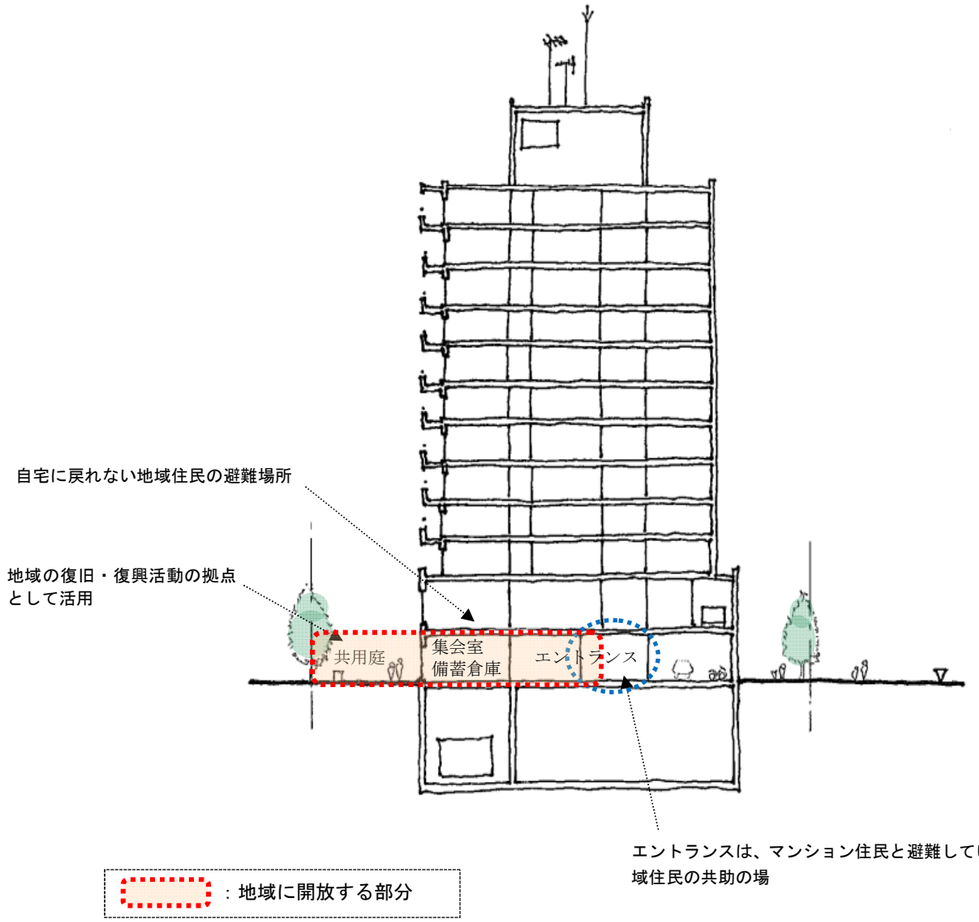
（4）地震発生から４日目以降（復旧・復興期）

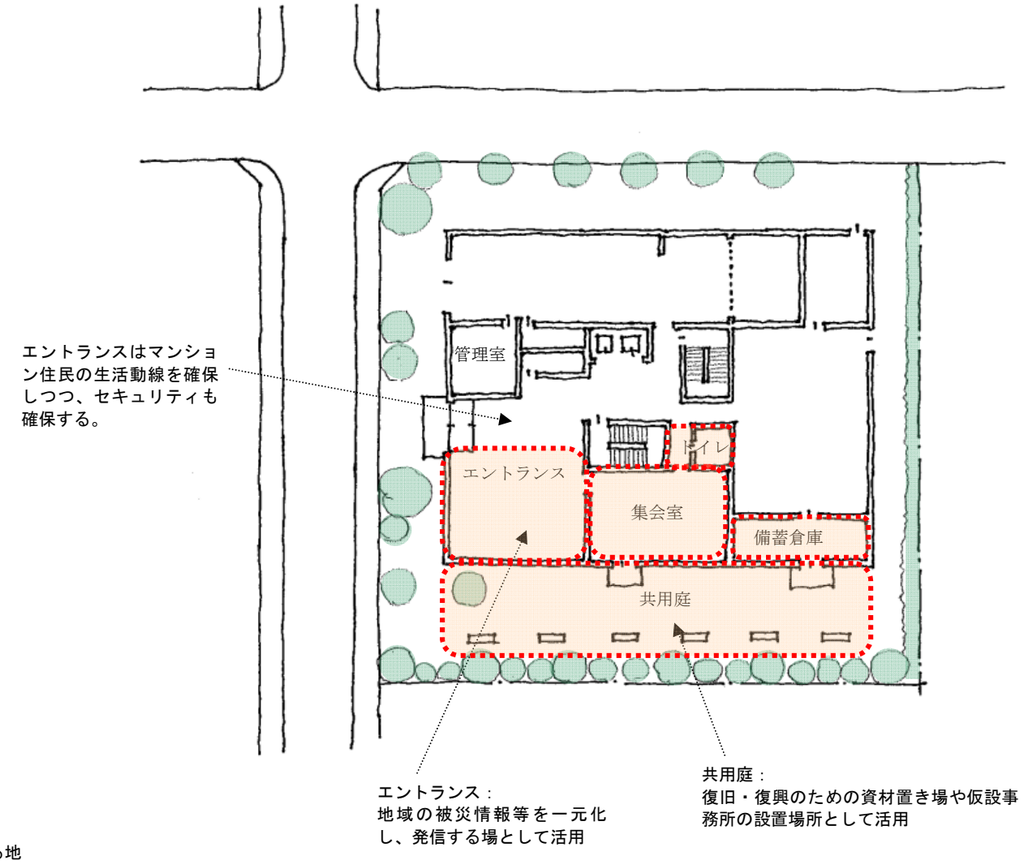
○地震発生から４日目以降、徐々に地域のライフラインが復旧してくるが、自宅の倒壊・半壊等により避難所生活を余儀なくされる地域住民に、集会室等を活用した生活の場を提供する。

○共用庭等が広いマンションでは、地域の復旧・復興のための活動拠点として、資機材置き場や仮設事務所の設置場所として外部の共用スペースを提供する。

【地域住民の避難場所と復旧・復興活動の場】

自宅に戻れない地域住民の避難生活の場として、また、
地域の復旧・復興活動を支援する場として、共用スペースを提供する





6. 各関係主体の強み・弱みを活かした整備の考え方

6-1. 各関係主体の役割

マンションと地域の連携、共助のあり方でも述べたように、地域防災力の強化を図るためには、マンション管理組合と町内会の連携、共助のみならず、関係する各主体がそれぞれの強みを活かし、弱みを補いながら、管理組合や町内会をサポートしていく必要がある。

ここでは、新設される大規模マンションを想定した地域防災施設や設備の整備、管理に関する各主体の役割について整理する。

表 7-5　各主体の強み・弱みを活かした整備・管理の役割

	強み （得意分野）	弱み （苦手分野）	整備・管理における役割	効果
マンション管理組合	・堅牢な建物 ・建物の高さ（中高層マンションの場合） ・防災性（自助の防災対策等）	・地域とのコミュニケーションが希薄な場合が多い（再開発マンションは除く） ・マンションの施設や設備の具体的な保守管理 ・管理費用が切迫	・マンションの共用スペースや設備の提供（専有部のセキュリティ確保は前提）	・地域とのコミュニケーションの改善 ・防災施設や設備の整備・管理負担の軽減
町内会	・地域内のネットワーク（地縁関係等）	・耐震性や耐火性の低い建物がある ・地域の防災性（ライフラインの断絶、浸水、火災等への対応）	・地域内のネットワークの提供（非常時、人脈や情報等） ・地域防災施設や設備の整備、管理の一部を負担	・非常時の避難場所の選択肢が増加 ・インフラ断絶時の緊急的な生活機能の確保
マンション管理会社	・防災マニュアルの作成や防災訓練の実施に関するノウハウ ・管理実績（マンション管理のデータ蓄積）	・災害時の対応やバックアップ体制が確保できない会社がある（災害時の活動に対するルールや責任の所在が明らかになっていないため）	・地域防災施設や設備のルールづくり ・地域防災施設や設備の効率的な管理 ・マンションと地域の関係づくり	・防災活動、災害活動に対する適正な対価の確保 ・管理会社の信頼度向上
ディベロッパー	・防災に関する最先端の技術、ノウハウ	・開発時、周辺住民との合意調整が難しい場合が多い ・マンション購入者に、地域防災施設の必要性を理解させるのが難しい場合が多い（再開発マンションは除く）	・地域防災施設や設備を完備したマンションの企画開発	・開発時の周辺地域との合意調整の円滑化 ・マンション購入者への理解の促進（町内会が地域防災施設の整備・管理を一部負担すること等から）
マンション管理士	・マンション管理に関する幅広い知見を有する	・マンションの管理、運営の専門家としての認知度が低い	・地域の実情に応じたマンションに必要な地域防災機能に対する助言・指導 ・各主体間の調整（特に管理組合と町内会）	・マンション管理士の認知度向上
行政 （地方公共団体）	・制度の改正、創設が可能 ・税制優遇等が可能	・財政が逼迫している場合が多い	・地域防災力の高いマンションの評価（地域防災の取組を評価する新しい制度の創設） ・マンション管理会社の管理規約及びマンション管理士の権限の拡大	・地域の防災性向上 ・地域の防災機能の一部をマンションが受け持つことで、防災施設の整備・管理にかかるコストが軽減

6-2. 災害時のマンションと地域の役割

災害時、マンションは空間や設備の提供か可能であり、一方、町内会は地域の情報ネットワークや救護のための人材提供等、ソフト面での活動が期待される。

発災直後の混乱の解消と避難生活の円滑を図るためにも、災害時に発生する様々な事象に対応したマンションと地域の役割の設定が必要である。

表 7-6　災害時の事柄に応じたマンションと地域の役割

	マンション (管理組合)	地域 (町内会)
避難場所の設置、運営	エントランスホールや集会室、共用庭等を避難のための空間として提供	避難所運営に必要な資機材の提供 避難所運営に必要な人材の提供
救護所の設置、運営	集会室等の共用空間を救護所として提供、共用庭、屋上等を重症者の移送のための待機場所として確保	教護活動に必要な資機材の提供 救護所の運営に必要な人材の提供(地域の医療関係者等) ※マンション内に地域にも開放された救護所が設置されればマンションにとってもメリットあり。
安否確認	マンションのエントランスの一部を地域の安否確認活動を行うための拠点として町内会等に提供	マンション居住者(発災時に外出している場合もある)も含めた安否確認活動
災害情報の収集伝達	マンションの管理室や防災センターと協力することによる災害情報の収集、エントランスホール等を情報伝達拠点として提供	町内会のネットワークによる災害情報の収集
トイレ等の提供	公開空地等に設置したマンホールトイレ、かまどベンチ等の提供	マンホールトイレ、かまどベンチ等設置運営のためのマンパワーを提供
備蓄品の保管や配付	備蓄倉庫の提供 備蓄品の保管	備蓄品の購入(マンションの分も含めて共同購入することで価格面や行政からの支援等においてお互いのメリットがある)
非常時の水の確保	受水槽に貯まった水を提供	水の運搬のためのマンパワーの提供
非常時の電力の供給	非常発電機により電力供給	発電用燃料の提供
支援物資の受け取りと配付	駐車場や公開空地等を拠点として提供	支援物資の管理のための人材の提供

7. まとめ

東日本大震災の調査報告の中で、マンション等の高い建物においてオートロック等があったため、中に逃げ込むことができなかったという事例がある一方で、マンションと地域等が連携・協力しあうことで、災害被害の軽減や災害後の避難生活等がスムーズに行えた事例があることを受け、本研究では、集約的都市居住が行われている地域において、災害時におけるマンションと地域の相互連携、共助のあり方を検討することを目的とした。

地域の中でも、特に、集約的都市居住が進んでいるところで多くみられるマンションと町内会等の地域とが連携・共助するための方法と、それが有効に機能するための課題を抽出することとした。連携・共助にはハード、ソフトの両面が必要であると考えられるが、本調査研究では、思いがあってもモノがないと動けない、ということを踏まえ、特にハード面での具体的な共助の方策検討を行うことを中心に実施した。

各主体の現況や意向については、アンケートやヒアリング調査を行う中で、マンションと地域の共助の意義や必要性についての認識はあるものの、各主体がどのような問題を抱え、何よりも自分たちの強み、弱みの認識がないために、何をどう進めて良いのかわからず、最初の一歩ですら踏み出しあぐねている状態であることがわかった。

災害時にはライフラインや道路等の交通も遮断されていることも多く、自身が所在する地域以外からの支援は期待できない。地域の中で被害をできるだけ抑えながら、数日間を生き延び、さらに初期の復旧を行っていかなくてはならない。災害において、自助が基本であることはいうまでもない。しかし、自助だけではどうしようもないことも多くある。その時、地域の中で、お互いの持っているものを出し合って助け合っていくことにより、補完することができ、地域防災力を高めることができる。

そして、災害時に何を協力しあえるのか、どのように協力するのかを予め決めておくこととともに、災害時ではない日常においての活用方法も検討し、日常と非日常のハードルを下げておくことが重要であることがわかった。

今回は、その共助の形について、いくつかのケースを想定して示した。しかし、7 章の「１．マンションと地域の連携、共助のあり方」でも述べたとおり、それぞれの地域の現状によって問題は異なる。それぞれの地域で検討を進めていくことが必要である。

本調査研究では、主としてハード面における対応策に力点をおいたが、共助はなによりも人と人との関係性である。各主体の中でのコミュニティ形成とともに、日ごろからの各主体間における交流、関係の構築が最も大切になると考えている。

災害時の地域防災力が強い地域は、日常でも安心に暮らせる地域である。災害時の共助による地域防災力強化について、地域で話し合いをはじめるきっかけとして本報告書が活用されれば幸いである。

8章最終項

資　料

資料表紙裏

１．マンション管理組合向けアンケート依頼文及び調査票

マンション管理組合理事長 各位

「マンションにおける地域防災力強化に関するアンケート調査」へのご協力のお願い

平成 24 年 11 月 22 日
国土交通省 国土交通政策研究所

平素より、国土交通行政にご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

弊所では、大規模自然災害等の被災時において、避難支援や物資供給などが円滑にできるよう、マンションと地域の間で事前に共助の関係を構築しておくことが災害による被害の軽減となるなど、災害に強い地域づくりに繋がると考えており、地域防災力の強化に寄与する共助のあり方に関する研究を実施しております。

これまでも大規模自然災害が発生した時に、地域コミュニティによる共助が減災に大きく貢献してきました。例えば、阪神・淡路大震災では、被災後瓦礫の下から住民によって救助された人は、警察・消防・自衛隊によって救助された人の３倍以上でした。また、東日本大震災では、仙台市において日頃からコミュニティが十分に形成されていたことにより、マンションの１階の玄関ホールを近隣の住民も含めた避難所として活用された事例もありました。

そこで、マンションにおける防災の取組、町会との連携や共助の現状、地域防災力を高めるための課題等をお伺いするアンケート調査を行わせて頂くこととしました。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解いただき、アンケート調査へのご協力をお願い申しあげます。

ご記入が済んだ回答票は、お手数ですが同封の返信用封筒（切手不要）に入れ、
平成２４年１２月２５日（火）までにポストにご投函ください。

本調査についてのお問い合わせは調査委託機関である（株）住宅・都市問題研究所までお願いいたします。必要に応じて国土交通政策研究所より回答させていただきます。

■調査主体
国土交通省　国土交通政策研究所　（担当　中島（なかしま）　阪井（さかい））
〒100-8918　東京都千代田区霞が関 2-1-2　（電話）03-5253-8111（内線 53826）

■調査委託機関・お問い合わせ先・回答票送付先
（株）住宅・都市問題研究所　（担当　露木（つゆき）　吉岡（よしおか））
〒151-0072　東京都渋谷区幡ヶ谷 3-20-1　トライビル
（電話）03-6276-7155　（FAX）03-6276-7154　（e-mail）hup@nifty.com

■回答結果の活用について

◆いただいた回答の内容に関して、ご協力頂ける方には、後日ヒアリング調査を別途お願いする場合があります。

◆本調査の結果は、国土交通政策研究所の研究報告書及び発表資料として活用させて頂きます。その際、個人情報については、以下の「個人情報保護方針」のとおり取り扱います。

■本調査における個人情報の取り扱いについて

本調査は、国土交通省 国土交通政策研究所が（株）住宅・都市問題研究所に委託し、実施しております。そのため、本アンケート調査票の返信先は（株）住宅・都市問題研究所宛となっておりますので、予めご了承いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、本調査における個人情報の取り扱いにつきまして、調査主体及び調査委託機関は以下の「個人情報保護方針」により厳重に管理しますので、ご理解いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

個人情報保護方針

「マンションにおける地域防災力強化に関するアンケート調査」を実施するにあたり、個人情報保護方針を以下のとおり定め、これを適切かつ継続的に実行するため、本アンケート調査に係る個人情報を扱う全ての者に周知・徹底を図ります。

1．個人情報の収集、利用及び提供

個人情報の収集にあたっては、収集目的を明確にし、適法かつ公正な手段によって個人情報を収集し、収集目的の範囲内で個人情報を利用します。また、本人同意のある場合及び法令で許容されている場合を除き、収集した個人情報を第三者に提供いたしません。

2．個人情報の安全対策

個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏えい、個人情報への不正アクセスなどを防止するため、委託先を含めた情報セキュリティ対策を確立し、確実に実施します。

3．法令及び規範の遵守

個人情報の取り扱いにおいて、当該個人情報の保護に適用される法令及びその他の規範を遵守します。

ご回答にあたって

■回答にあたってのお願い

◆質問数は全部で 41 問、8 ページです。

◆マンション管理組合の理事長の方がお答えください。必要に応じ組合理事、管理会社等の協力を得てお答えいただいても構いません。

◆お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、(　　)内になるべく具体的に、その内容をご記入ください。

◆設問ごとに「(あてはまるもの 1 つに○)」「(あてはまるもの全てに○)」などと指定されていますので、ご注意の上お答えください。

◆回答の選択肢により、いくつか先の質問に進む場合があります。進む先の質問番号が記載されていない選択肢を選んだ場合は、順番通り次の質問に進んで下さい。

■本調査における用語について(文中では「*」をつけています)

防災備蓄倉庫	マンションの共用部分にある倉庫で、災害時の応急対策に必要な資材、機材などを保管するための倉庫。防災倉庫。
自主防災組織	災害対策基本法の中で定められる、住民の隣保協同の精神に基づく自発的な防災組織。
ハザードマップ	自然災害（地震、洪水、土砂災害、火山、津波等）による被害の予想範囲や避難先等を地図化したもの。
一時避難場所	災害が発生したときに安全を確保するために一時的に避難する場所。公園や団地など延焼の危険性の少ない一定の広さのある場所が指定される。
収容避難場所	地震などの災害により住宅を失った方を受け入れ、一定の期間避難生活が行なえる施設等のこと。小中学校や公民館など公共施設が指定される。避難所。
マンション住民組織	マンションの管理組合以外の、防災や親睦のための居住者からなる組織。
地区内残留地区	市街地大火が発生するおそれがなく、火災が発生しても地区内の近い距離（一区画程度）に退避すれば安全を確保でき、広域的な避難をする必要がない地区。

1．マンションの概要についてお尋ねします。

問 1　マンションの名称をご記入ください。

マンション名称	

問 2　マンションの竣工年月、規模等についてうかがいます（あてはまるものに○を付け、(　) 内に数値をご記入下さい)。

竣工年月日	1. 昭和 56 年以前　　2. 昭和 57 年以降
耐震改修	1. 実施した　　2. 実施していない
棟数と住戸数	(　　) 棟　　(　　) 戸
階数	地上 (　　) 階　　地下 (　　) 階
付属している店舗等	1. あり⇒ (　　)区画　　2. なし
賃貸になっている住戸	1. あり⇒ (　　) 割程度　　2 なし

問 3　マンション住民組織*はありますか （あてはまるもの１つに○）。

1. ある	2. ない	3. わからない

問 4　災害時に活用ができると思われるマンションの施設や設備はありますか（あてはまるもの全てに○を付け、（　）内にご記入下さい）。

1. 防災センター	2. 共用廊下などへの放送設備
3. 防災備蓄倉庫*	4. 集会室、会議室などの共用室
5. ロビーやラウンジなど人が集まれる屋内のスペース	
6. 広場や共用庭など人が集まれる屋外のスペース	
7. 非常用発電機　⇒　稼働時間 約（　　）時間	
8. 受水槽（非常用の水源として利用出来るもの）	
9. マンホールトイレ	
10. その他（　　）	
11. とくに災害時に活用できると思われる施設や設備は設けられていない	

問 5　防火管理者はどのような属性の方ですか（あてはまるもの１つに○）。

1. 居住者	2. 不在の区分所有者
3. 管理員（管理人）	4. 管理会社の担当者
5. その他（　　）	6. わからない

問 6　居住者（賃貸でお住まいの方も含む）の名簿は整備されていますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 居住者（同居家族含む）の名簿がある	
2. 世帯主の名簿がある	
3. 名簿はない	⇒問 11 へ進んでください

問 7　問 6 で「1」「2」を回答した方にお尋ねします。その名簿の対象は次のうちどれですか。

1. 住宅のみ	2. オフィス等住宅以外も含む

問 8　問 6 で「1」「2」を回答した方にお尋ねします。その名簿は更新されていますか（あてはまるもの１つに○を付け、（　）内に数値をご記入下さい）。

1. 名簿は定期的に更新されている（　　年に１回程度）
2. 引越しなどがあったときのみ更新している
3. 一度作成して以来、名簿の更新はしていない

問 9　問 6 で「1」「2」を回答した方にお尋ねします。名簿にはどのような情報が記載されていますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 氏名	2. 年齢
3. 同居している家族人数	4. 日中の連絡先
5. 緊急時連絡先	6. 災害時に援護が必要な方の有無
7. その他（　　）	

問 10　問 6 で「1」「2」を回答した方にお尋ねします。名簿を管理しているのはどなたですか（あてはまるもの全てに○）。

1. 管理組合理事	2. 自治会役員
3. 管理員（管理人）	4. 管理会社
5. その他（　　）	

２．あなたのマンションでの防災の取組についてお尋ねします。

問 11　マンション住民による防災組織はありますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 災害対策基本法に基づく自主防災組織*がある	2. マンション独自の防災組織がある
3. 組織はないが、防災担当を決めている	4. 防災担当の組織や担当はいない
5. その他（　　）	6. わからない

問 12　マンション単位で災害備蓄品を用意していますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 食料品	2. 水
3. 医薬品	4. 簡易トイレ
5. 救出用工具(ジャッキ、バール、ハンマー等)	6. 非常用電源（発電機）
7. ラジオ	8. 毛布
9. テント	
10. その他（　　）	
11. 備蓄品は用意していない	⇒問 14 へ進んでください

問 13　食料品等の災害備蓄品のうち、マンションの居住者が 3 日間生活できる量を確保しているものはありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 食料品	2. 水
3. 簡易トイレ	4. 量は把握していない

問 14　マンションでは、防災のためにどのような取組をされていますか。マンション内の取組を知り得る範囲でご記入ください（あてはまるもの全てに○）。

1. 町会の防災訓練への参加	2. マンション独自の防災訓練の実施
3. 高齢者など避難に手助けの必要な方の把握	4. 緊急時の安否確認方法の検討
5. 居住者に対する防災関連情報の周知	6. 消防計画の作成
7. 防災マニュアルの作成	8. 管理組合での水・食料の備蓄
9. 防災備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄	10. その他（　　）
11. 特にない	12. わからない

問 15　マンションが所在する地域で心配される災害・被害はどのようなものがありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 大規模な火災の発生	2. 液状化による建物の被害
3. 土砂崩れによる建物の被害	4. 浸水による被害
5. その他（　　）	6. 特にない

問 16　災害により発生することが危惧されることはありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. マンション内での火災の発生	2. マンションの配管や設備の被害
3. エレベーターの閉じ込め事故の発生	4. 安否のわからない居住者の発生
5. けが人や急病人の発生	6. エレベーターの停止に伴う生活への影響
7. 水や食料、トイレの不足による生活への影響	8. 災害に関する情報の入手や情報伝達の停滞
9. 一時避難場所*までの経路が不明	10. 一時避難場所*までの移動が困難な人の発生
11. その他（　　）	
12. 特にない	

3．マンション内での避難情報の提供状況についてお尋ねします。

問 17　マンションは地区内残留地区*にありますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 地区内残留地区*	2. 地区内残留地区*ではない
3. わからない	

問 18　災害時の一時避難場所*（あるいは被災時に避難せず残留すること）を掲示板等で住民に分かりやすく掲示していますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 掲示している	2. 掲示していない	3. わからない

問 19　災害時の一時避難場所*（あるいは被災時に避難せず残留すること）を書面で住民全員に各戸配付するなどにより周知していますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 周知している	2. 周知していない	3. わからない

問 20　ハザードマップ*を掲示板等で住民に分かりやすく掲示していますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 掲示している	2. 掲示していない	3. わからない

問 21　ハザードマップ*を住民全員に各戸配付するなどにより周知していますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 周知している	2. 周知していない	3. わからない

4．災害時のマンション内でのルールについてお尋ねします。

問 22　防災マニュアル等に災害時の意思決定者及び選定手続きのルールが定められていますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 定められている	
2. 定められていない	⇒問 25 へ進んでください

問 23　問 22 で「1」と回答された方にお尋ねします。災害時の避難や応急対応等の意思決定はどなたが行うことになっていますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 理事長	2. 防災担当
3. 防火管理者（理事以外）	4. 管理員（管理人）
5. 状況に応じて、その場で決めることになっている	
6. その他（　　）	

問 24　問 22 で「1」と回答された方にお尋ねします。現状のルールは十分なものと思いますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 現時点では十分なものになっている	⇒問 27 へ進んでください
2. 概ね十分であるが、一部未検討部分がある	⇒問 27 へ進んでください
3. 未検討部分が多い	⇒問 27 へ進んでください
4. ルールとして十分なのか判断できない	⇒問 27 へ進んでください

「2」「3」を選んだ場合は、問 27 の回答欄にどのような未検討部分があるか、ご記入ください。

問 25　問 22 で「2」と回答された方にお尋ねします。今後ルールを定めることは必要だと思いますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 必要だと思う	2. 不要だと思う
3. わからない	

問 26　問 22 で「2」と回答された方にお尋ねします。なぜこれまでルールが作られなかったと思いますか（あてはまるもの全てに○）。

1. そもそもルールが必要であるという考えに至っていないため
2. 理事・役員で議論したことはあるが、総会にかけるまでには至らなかったため
3. 理事会として総会に提案したが賛同されなかったため
4. 経過についてはよくわからない
5. その他（　　）

問 27　その他マンションにおいて災害時に必要と感じていることがあればご自由にご記入ください。

5．地域との連携についてお尋ねします。

問 28　マンションを代表してどなたかが地域の町会の役員会等に参加していますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 管理組合の理事長、理事が参加している
2. マンション住民組織*の役員が参加している
3. マンションの住民が個人的に参加している
4. 誰も参加していない
5. その他（　　）
6. わからない

問 29　マンションとして普段どのような町会等の活動に参加していますか（あてはまるもの全てに○）。

1. お祭りへの参加
2. 清掃活動等社会貢献活動への参加
3. 廃品回収等の町会事業への参加
4. 地域活動には参加していない
5. その他（　　）
6. わからない

問 30　実際に、町会等と協力して実施している防災関連の取組はありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 防災訓練
2. 緊急時の連絡体制の構築
3. 高齢者や障害者など災害時に手助けの必要な方の把握
4. 防災に関する情報の提供
5. 防災計画の作成
6. 防災マニュアルの作成
7. 連合町会や小学校区単位での防災訓練への参加
8. 管理組合での水・食料の備蓄
9. 防災備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄
10. その他（　　）
11. 特にない

問 31　災害時に協力するために話し合ったり、協定を結んでいるところはありますか（①から⑩のそれぞれについて、あてはまるもの１つに○）。

	1. 協定を結んでいる	2. 話し合いを進めている	3. 何もしていない	4. わからない
①区域の町会	1	2	3	4
②区域内のマンション	1	2	3	4
③商店街振興組合等	1	2	3	4
④一般企業、金融機関	1	2	3	4
⑤医療法人	1	2	3	4
⑥社会福祉法人	1	2	3	4
⑦学校法人	1	2	3	4
⑧宗教法人（神社、寺院、教会等）	1	2	3	4
⑨行政	1	2	3	4
⑩その他	1	2	3	4

⑩その他で「1」「2」を選んだ場合の相手先の名称（　　）

問 32　被災した場合に備えて地域の町会等と連携して防災・減災に取り組むことは必要と考えますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 必要　　2. 不要

問 33　マンションとして災害時に地域に貢献できる可能性として、どのようなことがありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 避難通路としての敷地の開放
2. 一時避難場所*としての共用スペースや屋上の開放
3. 地域と共用の防災備蓄倉庫*の設置
4. 給水拠点としての受水槽の活用
5. 役所や消防からの情報拠点としての管理室等の活用
6. 共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用
7. 救護所、ボランティアセンター等地域の避難生活の拠点としてのマンションの活用
8. 地域での救援活動、救出活動、収容避難場所*運営活動等へのマンション住民の参加
9. その他（　　）
10. 特にない

問 34　どのような場合なら、一時避難場所*として被災した地域住民を受け入れることが可能かと思いますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 無条件に受け入れても良い	2. 身元がわかっている人なら受け入れても良い
3. 町会等からの要請があれば受け入れても良い	4. 受け入れない
5. その他（　　）	

問 35　被災した地域の方に一時的な生活場所（収容避難場所*）として提供できる場所はあるかと思いますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 集会室、会議室等共用室	2. ロビー等人が集まれる屋内スペース
3. 屋外のオープンスペース	4　屋上
5. その他（　　）	6. 特にない

問 36　どのような場合なら、収容避難場所*として被災した地域の方を受け入れることが可能かと思いますか（あてはまるもの１つに○）。

1. 無条件に受け入れても良い	2. 身元がわかっている人なら受け入れても良い
3. 町会等からの要請があれば受け入れても良い	4. 受け入れない
5. その他（　　）	

問 37　防災・減災に関して地域との連携にあたり、行政側に支援してほしいことがありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 水や食料の共同備蓄への支援	2. 防災資機材の配備、融通への支援
3. 共同の避難訓練への支援	4. 要援護者の名簿作成への支援
5. その他（　　）	

問 38　地域全体の防災の取組や、地域との連携または連携の阻害要因、災害に強い地域づくりについて、感じていることがあれば、ご自由にご記入ください。

６．その他

問 39　本調査を回答するにあたり、協力された方はいますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 管理組合理事	2. 管理会社
3. 管理人	4. 管理組合理事経験者
5. 住民	6. その他（　　）

問 40　ヒアリング調査についてお訪ねします。アンケートの内容に基づいてヒアリングをお願いする場合があります。お話しをうかがうことは可能でしょうか（あてはまるもの１つに○）。

1. 可能	2. 不可

問 41　問 40 で「1」と回答された方は、氏名、連絡先等をご記入ください。

氏名	
住所	〒
電話番号、FAX 番号	
メールアドレス	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

２．　町会長向けアンケート依頼文及び調査票

町会長 各位

「町会における地域防災力強化に関するアンケート調査」への ご協力のお願い

平成 24 年 11 月 22 日
国土交通省 国土交通政策研究所

平素より、国土交通行政にご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

弊所では、大規模自然災害等の被災時において、避難支援や物資供給などが円滑にできるよう、マンションと地域の間で事前に共助の関係を構築しておくことが災害による被害の軽減となるなど、災害に強い地域づくりに繋がると考えており、地域防災力の強化に寄与する共助のあり方に関する研究を実施しております。

これまでも大規模自然災害が発生した時に、地域コミュニティによる共助が減災に大きく貢献してきました。例えば、阪神・淡路大震災では、被災後瓦礫の下から住民によって救助された人は、警察・消防・自衛隊によって救助された人の３倍以上でした。また、東日本大震災では、仙台市において日頃からコミュニティが十分に形成されていたことにより、マンションの１階の玄関ホールを近隣の住民も含めた避難所として活用された事例もありました。

そこで、町会における防災の取組、町会区域内にあるマンションとの連携や共助の現状、地域防災力を高めるための課題等をお伺いするアンケート調査を行わせて頂くこととしました。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解いただき、アンケート調査へのご協力をお願い申しあげます。

ご記入が済んだ回答票は、お手数ですが同封の返信用封筒（切手不要）に入れ、
平成２４年１２月２５日（火）までにポストにご投函ください。

本調査についてのお問い合わせは調査委託機関である（株）住宅・都市問題研究所までお願いいたします。必要に応じて国土交通政策研究所より回答させていただきます。

■調査主体
国土交通省　国土交通政策研究所　（担当　中島（なかしま）　阪井（さかい））
〒100-8918　東京都千代田区霞が関 2-1-2　（電話）03-5253-8111（内線 53826）

■調査委託機関・お問い合わせ先・回答票送付先
（株）住宅・都市問題研究所　（担当　露木（つゆき）　吉岡（よしおか））
〒151-0072　東京都渋谷区幡ヶ谷 3-20-1　トライビル
（電話）03-6276-7155　（FAX）03-6276-7154　(e-mail)hup@nifty.com

マンションや集合住宅のみの住民で構成される町会につきましては、本調査の対象外ですのでご回答いただく必要はありません。

■回答結果の活用について

◆いただいた回答の内容に関して、ご協力頂ける方には、後日ヒアリング調査を別途お願いする場合があります。

◆本調査の結果は、国土交通政策研究所の研究報告書及び発表資料として活用させて頂きます。その際、個人情報については、以下の「個人情報保護方針」のとおり取り扱います。

■本調査における個人情報の取り扱いについて

本調査は、国土交通省 国土交通政策研究所が（株）住宅・都市問題研究所に委託し、実施しております。そのため、本アンケート調査票の返信先は（株）住宅・都市問題研究所宛となっておりますので、予めご了承いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、本調査における個人情報の取り扱いにつきまして、調査主体及び調査委託機関は以下の「個人情報保護方針」により厳重に管理しますので、ご理解いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

個人情報保護方針

「町会における地域防災力強化に関するアンケート調査」を実施するにあたり、個人情報保護方針を以下のとおり定め、これを適切かつ継続的に実行するため、本アンケート調査に係る個人情報を扱う全ての者に周知・徹底を図ります。

1．個人情報の収集、利用及び提供

個人情報の収集にあたっては、収集目的を明確にし、適法かつ公正な手段によって個人情報を収集し、収集目的の範囲内で個人情報を利用します。また、本人同意のある場合及び法令で許容されている場合を除き、収集した個人情報を第三者に提供いたしません。

2．個人情報の安全対策

個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏えい、個人情報への不正アクセスなどを防止するため、委託先を含めた情報セキュリティ対策を確立し、確実に実施します。

3．法令及び規範の遵守

個人情報の取り扱いにおいて、当該個人情報の保護に適用される法令及びその他の規範を遵守します。

ご回答にあたって

■回答にあたってのお願い

◆質問数は全部で 27 問、6 ページです。
◆町会長の方がお答えください。必要に応じ防災担当の役員等の協力を得てお答えいただいても構いません。
◆お答えは、あてはまる答えの番号を○で囲んでください。「その他」にあてはまる場合は、(　　)内になるべく具体的に、その内容をご記入ください。
◆設問ごとに「(あてはまるもの１つに○)」「(あてはまるもの全てに○)」などと指定されていますので、ご注意の上お答えください。
◆回答の選択肢により、いくつか先の質問に進む場合があります。進む先の質問番号が記載されていない選択肢を選んだ場合は、順番通り次の質問に進んで下さい。

■本調査における用語について(文中では「*」をつけています)

防災備蓄倉庫	災害時の応急対策に必要な資材、機材などを保管するための倉庫。防災倉庫。
自主防災組織	災害対策基本法の中で定められる、住民の隣保協同の精神に基づく自発的な防災組織。
ハザードマップ	自然災害（地震、洪水、土砂災害、火山、津波等）による被害の予想範囲や避難先等を地図化したもの。
一時避難場所	災害が発生したときに安全を確保するために一時的に避難する場所。公園や団地など延焼の危険性の少ない一定の広さのある場所が指定される。
収容避難場所	地震などの災害により住宅を失った方を受け入れ、一定の期間避難生活が行なえる施設等のこと。小中学校や公民館など公共施設が指定される。避難所。
マンション住民組織	マンションの管理組合以外の、防災や親睦のための居住者からなる組織。

１．町会の概要についてお尋ねします。

問１　町会の名称をご記入ください。

町会名称	

問２　町会の規模等についてうかがいます（あてはまるものに○を付け、(　)内に分かる範囲で数値をご記入下さい)。

加入世帯数	(　　)世帯　　加入世帯率(　　)％ そのうちマンションの加入世帯数(　　)世帯
法人格の有無	1. 地縁による団体として認可されている 2. 任意団体である

問３　町会として住民の名簿は整備されていますか（あてはまるもの１つに○)。

1.　居住者（同居家族を含む）の名簿がある　　2.　世帯主の名簿がある
3.　その他（　　）

２．町会による防災の取組についてお尋ねします。

問４　町会内に自主防災組織*はありますか（あてはまるもの１つに○）。

1. ある	2. ない

問５　町会区域で震災時に心配される災害や被害はどのようなものがありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 大規模な火災の発生
2. 液状化による道路の陥没や建物被害
3. 土砂崩れによる建物被害
4. 浸水による被害
5. その他（　　）
6. 特にない

問６　災害により発生することが危惧されることはありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 停電や水道・ガス等の停止に伴う日常生活の影響
2. けが人や急病人の発生
3. 安否のわからない住民の発生
4. 水や食料、トイレ等の不足による生活への影響
5. 災害に関する情報の入手や情報伝達の停滞
6. 一時避難場所*までの経路が不明
7. 一時避難場所*までの移動が困難な人の発生
8. 収容避難場所*に収容できる人数の不足
9. その他（　　）
10. 特にない

問７　町会としてどのような防災の取組をされていますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 防災訓練
2. 緊急時の連絡体制の構築
3. 高齢者や障害者など避難に手助けの必要な方の把握
4. 防災に関する情報の提供
5. 地域内の災害危険個所の把握
6. 町会での水・食料の備蓄
7. 防災備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄
8. 地域の防災マップの作成
9. 防災計画・マニュアルの作成
10. 防災に関する講演会の実施等啓発活動
11. その他（　　）
12. 特にない

問 8　町会として災害備蓄品はどのようなものを用意していますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 食料品	2. 水
3. 医薬品	4. 簡易トイレ
5. 救出用工具(ジャッキ、バール、ハンマー等)	6. 担架や台車
7. テント	8. ポンプ
9. 非常用電源	10. ラジオ
11. 毛布	12. その他（　　）
13. 備蓄品は用意していない	⇒問 10 へ進んでください

問 9　食料品等の災害備蓄品のうち、町会の加入世帯が 3 日間生活できる量を確保しているものはありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 食料品	2. 水
3. 簡易トイレ	4. 量は把握していない

問 10　防災備蓄倉庫*はありますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 専用の防災備蓄倉庫*を持っている
2. 普通の倉庫に防災備蓄品も保管している
3. その他（　　）　⇒問 12 へ進んでください
4. 倉庫はない　⇒問 12 へ進んでください

問 11　問 10 で「1」「2」を回答された方にお尋ねします。倉庫の鍵はどのように保管されていますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 倉庫の解錠担当者が決まっており、担当者が保管している
2. 役員など中心となる複数の人間が保管している
3. 鍵を誰もがわかりやすい場所に保管しており、緊急時、誰でも解錠できるようになっている
4. わからない
5. その他（　　）

問 12　ハザードマップ*について、掲示板等により住民に周知していますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 掲示し周知している	2. 各戸に配付し周知している
3. 周知していない	

問 13　災害時に協力し合うために話し合ったり、協定等を結んでいるところはありますか（①から⑨のそれぞれについて、あてはまるもの 1 つに○）。

	1. 協定を結んでいる	2. 話し合いを進めている	3. 何もしていない	4. わからない
①区域内のマンション	1	2	3	4
②商店街振興組合等	1	2	3	4
③一般企業、金融機関	1	2	3	4
④医療法人	1	2	3	4
⑤社会福祉法人	1	2	3	4
⑥学校法人	1	2	3	4
⑦宗教法人（神社、寺院、教会等）	1	2	3	4
⑧行政	1	2	3	4
⑨その他	1	2	3	4

⑨その他で「1」「2」を選んだ場合の相手先の名称（　　）

問 14　その他、町会として災害時に必要と感じていることがあればご自由にご記入ください。

3．マンションへの働きかけについてお尋ねします。

ここでのマンションとは町会の区域内にあり、独立した自治会がないマンションを想定しています。

問 15　区域内のマンションに対してどのような情報の提供をしていますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 町会の行事やイベント等の開催等全般の情報提供をしている
2. 町会の役員会等の開催案内を情報提供している
3. 行政からの情報を提供している
4. その他（　　）
5. マンションについて特別な情報提供はしていない　　⇒問 17 へ進んでください

問 16　問 15 で「1」～「4」を回答された方にお尋ねします。その場合の情報提供先は以下のどれですか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 町会に加入している住民のいるマンション
2. 加入の有無に関らず区域内にある全てのマンション

問 17　マンションに対して町会活動の参加を促していますか（あてはまるもの全てに○）。

1. マンション管理組合（または代表者）に参加を促している
2. マンションの住戸それぞれに個別に参加を促している
3. マンションには参加を促していない

問 18　マンションからどなたかが町会の役員会や会議に参加していますか（1 事例でもあれば、あてはまるもの全てに○）。

1. 管理組合の理事長、理事が参加している
2. マンション住民組織*の役員が参加している
3. マンションの住民が個人的に参加している
4. 誰も参加していない
5. その他（　　）

問 19　町会役員として、マンションの理事や管理人等と挨拶や立ち話などを行う「顔の見える関係」になっていると感じますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 多くのマンションで顔の見える関係になっている（概ね 7 割以上）
2. 一部のマンションならば顔の見える関係になっている（概ね 2～6 割）
3. 顔の見える関係になっているマンションはない（概ね 1 割未満）

4．防災に関するマンションとの連携についてお尋ねします。

問 20　マンションと協力して実施している防災関連の取り組みはありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 防災訓練の実施
2. 緊急時の連絡体制の構築
3. 高齢者や障害者など災害時に手助けの必要な方の把握
4. 防災に関する情報の提供
5. 防災計画の作成
6. 防災マニュアルの作成
7. 連合町会や小学校区単位での防災訓練への参加
8. 管理組合での水・食料の備蓄
9. 防災備蓄品（担架、救出工具等）の備蓄
10. その他（　　）
11. 特にない

問 21　被災した場合に備えてマンションと町会とが連携して防災・減災に取り組むことは有効だと考えますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. そう思う　　2. そう思わない

問 22　マンションに対して期待することにはどのようなことがありますか（あてはまるもの全てに○）。

1. 避難通路としての敷地の開放
2. 一時避難場所*としての共用スペースや屋上の開放
3. 地域と共用の防災備蓄倉庫*の設置
4. 給水拠点としての受水槽の活用
5. 役所や消防からの情報拠点としての管理室等の活用
6. 共用スペースの救援物資の一時保管、配給場所としての活用
7. 救護所、ボランティアセンター等地域の避難生活の拠点としてのマンションの活用
8. 地域での救援活動、救出活動、収容避難場所*運営活動等へのマンション住民の参加
9. その他（　　）
10. 特にない

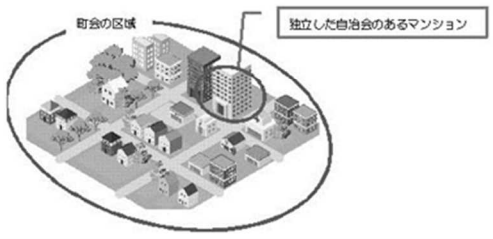
問 23　防災や減災のためにマンションとの連携をはかるにあたり、行政側に支援してほしいことは、どのようなことがありますか。ご自由にご記入ください。

問 24　地域全体の防災の取り組みや、地域とマンションとの連携または連携の阻害要因、災害に強い地域づくりについて、感じていることがあれば、ご自由にご記入ください。

5．その他

問 25　町会の区域内にある独立した自治会があるマンションと、防災について一緒に協力して取り組んでいることはありますか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 一緒に取り組んでいることがある
2. 一緒に取り組んでいることはない
3. 独立した自治会があるマンションはない
4. わからない



問 26　ヒアリング調査についてお訪ねします。アンケートの内容に基づいてヒアリングをお願いする場合があります。お話しをうかがうことは可能でしょうか（あてはまるもの 1 つに○）。

1. 可能　　2. 不可

問 27　問 26 で「1」と回答された方は、氏名、連絡先等をご記入ください。

氏名	
住所	〒
電話番号、FAX 番号	
メールアドレス	

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

３．マンション管理会社向けアンケート依頼文及び調査票

マンション管理会社　ご担当者様

「マンション管理における防災対策と地域との連携に関するアンケート調査」

ご協力のお願い

平成２５年９月５日
国土交通省　国土交通政策研究所

平素より、国土交通行政にご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。

弊所では、大規模自然災害等の被災時において、避難支援や物資供給などが円滑にできるよう、マンションと地域の間で事前に共助の関係を構築しておくことが災害による被害の軽減となるなど、災害に強い地域づくりに繋がると考えており、地域防災力の強化に寄与する共助のあり方に関する研究を実施しております。

これまでも大規模災害が発生した時に、地域コミュニティによる共助が減災に大きく貢献してきました。例えば、阪神・淡路大震災では、被災後瓦礫の下から住民によって救助された人は、警察・消防・自衛隊によって救出された人の３倍以上でした。

また、東日本大震災では、仙台市において日頃からコミュニティが十分に形成されていたことにより、マンションの１階の玄関ホールを近隣の住民も含めた避難所として活用された事例もありました。

そこで、マンション管理に携わる管理会社としての防災対策への取組、管理組合への働きかけ、地域との連携への関わり方の現状など、地域防災力を高めるための課題等をお伺いするアンケート調査を行わせて頂くこととしました。

つきましては、ご多忙中誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解いただき、アンケート調査へのご協力をお願い申し上げます。

なお、ご回答いただいた内容は、すべて統計的に処理いたしますので、個別の会社にご迷惑をおかけすることはありません。また、ご返送いただいた調査票は、当アンケート調査の目的以外には使用いたしません。

ご回答が済んだアンケート票は、お手数ですが、以下の「アンケート票送付先」宛てに

平成 25 年 9 月 27 日（金）までにご返信ください。

■調査主体

国土交通省　国土交通政策研究所（担当：田中（たなか）、阪井（さかい）、梶原（かじわら））
〒100-8918　東京都千代田区霞が関 2-1-2　　（電話）03-5253-8111（内線　53826）

■調査請負機関・お問い合わせ先・アンケート票送付先

(株)工業市場研究所（担当：杉浦浩二（すぎうらこうじ）、森健（もりたけし））
〒105-0003　東京都港区西新橋 3-6-10　マストライフ西新橋ビル 5 階
（電話）03-6459-0265　（FAX）03-5408-1684　（e-mail）k-sugiura@kohken-net.co.jp

本調査についてのお問い合わせは、調査請負機関である(株)工業市場研究所までお願いいたします。必要に応じて国土交通政策研究所より回答させていただきます。

■回答にあたってのお願い

・回答は、メールに添付されている Excel ファイルの「回答シート」に直接入力するか、又は PDF ファイルを用紙に印刷し、手書きでご記入ください。

・**すべての質問は分譲マンションを対象にご回答ください。**

・「設問Ⅱ・Ⅳ」は御社のマンション管理、防災対策に対する方針、考え方をご回答ください。「設問Ⅲ」は東日本大震災当時の対応状況等についてご回答ください。

・お答えは、あてはまる□にチェックをおつけください。「その他」にあてはまる場合は、(　　)内になるべく具体的に、その内容をご記入ください。

・設問ごとに「あてはまるもの１つに」「あてはまるもの全てに」「最も近いと思うものに」などと指定されていますので、ご注意の上、ご回答ください。

・ご協力頂ける方には、いただいた回答の内容に関して、後日ヒアリング調査をお願いする場合がありますのでご了解ください。

■アンケート票の返信方法について

・回答されたアンケート票については、以下のいずれかの方法で、(株)工業市場研究所　杉浦まで送付してください。

回答方法	送付方法	メールアドレス・住所
① Excel ファイルの「回答シート」に直接入力した場合	入力した Excel ファイルのファイル名を**“アンケート票（御社名）”と変更の上、メールに添付して**送信してください。	k-sugiura@kohken-net.co.jp
② PDF ファイルを用紙に印刷し、手書きで記入した場合	回答したアンケート票の用紙を、**郵送で送付**してください。	〒105-0003 東京都港区西新橋 3-6-10 マストライフ西新橋ビル５階

■本調査における個人情報の取り扱いについて

本調査において、(株)工業市場研究所が、国土交通省 国土交通政策研究所からの業務請負により、アンケート調査票の回収・集計を行います。そのため、本アンケート調査票の返信先は(株)工業市場研究所となっておりますので、予めご了承いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、本調査における個人情報の取り扱いにつきまして、調査主体及び調査請負機関は以下の「個人情報保護方針」により厳重に管理いたしますので、ご理解いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

個人情報保護方針

「マンション管理における防災対策と地域との連携に関する実態調査」を実施するにあたり、個人情報保護方針を以下のとおり定め、これを適切かつ継続的に実行するため、本アンケート調査に係る個人情報を扱う全ての者に周知・徹底を図ります。

1. 個人情報の収集、利用及び提供

個人情報の収集にあたっては、収集目的を明確にし、適法かつ公正な手段によって個人情報を収集し、収集目的の範囲内で個人情報を利用します。また、本人同意のある場合及び法令で許容されている場合を除き、収集した個人情報を第三者に提供いたしません。

2. 個人情報の安全対策

個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏えい、個人情報への不正アクセスなどを防止するため、請負先を含めた情報セキュリティ対策を確立し、確実に実施いたします。

3. 法令及び規範の遵守

個人情報の取り扱いにおいて、当該個人情報の保護に適用される法令及びその他の規範を遵守します。

設問Ⅰ　御社の分譲マンションの管理実績についてお尋ねいたします。

注意）賃貸マンションの管理も行っている場合、賃貸マンションは除いてご回答ください。

問1. 御社の会社名、分譲マンション管理の担当部署名をお教えください。

会社名	
部署名	

問2. 管理実績についてお伺いいたします。御社が管理する分譲マンションの管理組合数、受託戸数をお教えください。
（わかる範囲で数値でご記入ください）

組合数		組合
受託戸数		戸

問3. 管理実績のうち、規模別の管理組合数をお教えください。
（わかる範囲で数値でご記入ください）

50戸未満		組合
50～100戸未満		組合
100～200戸未満		組合
200戸以上		組合
合計	0	組合

問4. 管理実績のうち、地域別の管理組合数をお教えください。
（わかる範囲で数値でご記入ください）

北海道		組合
東北		組合
関東		組合
（うち首都圏）		組合
信越		組合
北陸		組合
東海		組合
近畿		組合
中国		組合
四国		組合
九州・沖縄		組合
合計	0	組合

※地域区分
＜北海道＞ 北海道
＜東北＞ 青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県
＜関東＞ 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、
栃木県、群馬県、山梨県
（うち首都圏） 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
＜信越＞ 新潟県、長野県
＜北陸＞ 富山県、石川県、福井県
＜東海＞ 岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
＜近畿＞ 大阪府、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県、和歌山県
＜中国＞ 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
＜四国＞ 徳島県、香川県、高知県、愛媛県
＜九州・沖縄＞ 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、
宮崎県、大分県、鹿児島県、沖縄県

問5. 管理実績のうち、管理形態別の管理組合数をお教えください。
（わかる範囲で数値でご記入ください）

住込		組合
通勤		組合
巡回		組合
その他		組合
合計	0	組合

設問Ⅱ　御社の防災に対する方針、考え方についてお尋ねいたします。

問6. 御社では災害発生に備えて、平常時から準備している対策はございますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 社内向けの「災害対応マニュアル」の作成（作成中、見直し中含む）	☐	⇒問7へお進みください
2. 緊急時の社員連絡網の構築	☐	⇒問8へお進みください
3. 社員に対する防災教育の実施（安否確認手順の周知など）	☐	⇒問8へお進みください
4. 非常食など緊急物資の備蓄	☐	⇒問8へお進みください
5. 給水車や仮設トイレなどの保有	☐	⇒問8へお進みください
6. 災害復旧時に修繕を依頼する業者ネットワークの確保	☐	⇒問8へお進みください
7. 事業継続計画（BCP）の策定	☐	⇒問8へお進みください
8. 社員の家族に対する取り組み（家族の緊急時連絡網の整備、職住近接に配慮した勤務地設定など）	☐	⇒問8へお進みください
9. その他（　　）	☐	⇒問8へお進みください

問7.「問6」で「1. 社内向け「災害対応マニュアル」の作成」と回答された方にお伺いします。
「災害対応マニュアル」には、どのような内容を記載していますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 災害対策本部の立ち上げ	☐
2. 災害情報の収集体制・情報管理	☐
3. 管理物件の被災状況確認手順	☐
4. 社員の安否確認	☐
5. 管理物件への社員の派遣、配置	☐
6. 緊急物資の手配・輸送	☐
7. その他（　　）	☐

問8. 現在、管理物件に対して実施している具体的な防災対策及び設備についてお教えください。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

①ソフト面

1. 管理組合向け防災マニュアルの作成の補助	☐
2. 高齢者など避難に手助けが必要な方の把握の提案	☐
3. 緊急時の安否確認方法、連絡方法の構築の提案	☐
4. 居住者に対する防災関連情報の提供	☐
5. 防災訓練の提案	☐
6. 防災関連設備や備品の使い方の説明会・講習会の実施	☐
7. 防災組織の組成促進	☐
8. 防災備蓄品の整備	☐
9. その他（　　）	☐

②ハード面

1. 防災備蓄庫の設置・拡充の提案	☐
2. マンション内防災拠点・災害本部の設置（場所）の提案	☐
3. 非常用発電機や蓄電池の導入	☐
4. 災害時における給水車の配車や仮設便所の設置	☐
5. 耐震診断・耐震補強の提案	☐
6. 情報案内板（ホワイトボード）の設置	☐
7. その他（　　）	☐

問9. 「問8」のような防災対策や設備などを、周辺地域の方々と共同で行う、あるいは共同で使えるようにすることについて、管理組合に提案した例はございますか。(あてはまるもの一つにチェックをおつけください)

1. 提案し、採用された	☐	⇒問9－1へお進みください
2. 提案したが、採用されなかった	☐	⇒問9－1へお進みください
3. 提案したことはない	☐	⇒問9－2へお進みください

問9－1. 「問9」で「1. 提案し、採用された」、「2. 提案したが、採用されなかった」とご回答の方にお伺いします。
提案した具体的な内容をご記入ください。

問9－2. 「問9」で「2. 提案したが、採用されなかった」、「3. 提案したことはない」とご回答の方にお伺いします。
その理由は何でしょうか。(あてはまるものすべてにチェックをおつけください)

1. マンション居住者の合意が得られない	☐
2. 地域住民、自治会の合意が得られない	☐
3. マンションと地域とで必要な費用負担の取り決めがない	☐
4. 法整備が不十分	☐
5. その他(　　)	☐

問10. 「問6」から「問9」に挙げられた主な対策や設備については、いつ頃から対応を始めましたか。
(あてはまるもの1つにチェックをおつけください)

1. 東日本大震災　以前	☐
2. 東日本大震災　以降	☐
3. わからない	☐

設問Ⅲ　東日本大震災発生時の御社のご対応についてお尋ねいたします。

問11. 東日本大震災時に、御社の管理物件で被害を受けた物件はございましたか。
全壊、半壊などの大きな被害以外にも、エレベーターの停止や外壁の剥落、亀裂など、何らかの被害を受けた物件も含めます。
（どちらか一つにチェックをおつけください）

1. あった	□	⇒問12へお進みください
2. なかった	□	⇒問25へお進みください

問12. 「問11」で「1. あった」と回答された方にお伺いいたします。
御社の管理物件がある地域で、被害が最も大きかった地域はどこですか。
（あてはまるもの一つにチェックをおつけください）

1. 東北地方（指定被災地域）	□
2. 東北地方（指定被災地域以外）	□
3. 関東地方（指定被災地域）	□
4. 関東地方（指定被災地域以外）	□
5. それ以外（　　）	□

【注意】以下の設問（問13～問24）は、
「問12」で回答された地域における、東日本大震災時の御社の対応等についてお答えください。

問13. 東日本大震災時に起こっていた事柄について、それぞれの①対応状況、②対応の判断、③対応の時期、④マンション居住者等からの要請の有無、についてお伺いいたします。
それぞれの項目の「セル」に「プルダウン」が設定してありますので、最も近いと思われるものを選んでください。

事柄	①対応状況	②対応の判断	③対応の時期	④マンション居住者等からの要請の有無
	1. 対応できた 2. 対応できなかった 3. 対応を必要とする機会はなかった。	1. 現地の管理員の判断で個別に対応した 2. 本社・現地本部等に指示をあおいで対応した 3. 管理組合に判断をあおいで対応した 4. その他 5.対応を必要とする機会がなかった	1. 震災当日 2. 2～3日目 3. 4日目以降 4. 不明 5.対応を必要とする機会がなかった	1. あった 2. なかった
1. マンション内での火災の消火活動				
2. 管理組合における災害対策本部の立ち上げの支援				
3. 居住者の安否確認				
4. けが人や急病人の対応・搬送				
5. 一時避難場所への誘導・搬送				
6. 災害情報の収集、伝達				
7. 電気、ガス、上下水道などのライフライン被害状況の確認				
8. エレベーターの安全確認				
9. マンション内の配管や設備、躯体の被害状況の確認				
10. 通信手段の確保				
11. 人の出入りの管理				
12. 食料・飲料水など備蓄物資の提供				
13. 携帯トイレ（マンホールトイレ）の提供				
14. 救援物資配付や炊き出しの場所等の情報提供				
15. 周辺自治会との連携				
16. 近隣の被災者の支援				
17. その他（　　）				

問14.「問13. ①対応状況」で、「2. 対応できなかった」と回答された方にお伺いします。
対応できなかった要因は何でしたか。（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 道路や鉄道など交通網が寸断されていた	□
2. 通信網が遮断していた	□
3. 現場の管理員など対応人員の不足	□
4. 電気、ガス、水道などライフラインが被災	□
5. その他（　　）	□

問15. 東日本大震災時に管理組合の意思決定が必要な事項で、理事長等の意思決定権者が不在のため意思決定を確認できずに、管理会社の専決で実施したものがありますか。

1. ある	□
2. ない	□

問16. 東日本大震災時に、管理組合との連絡が取れず、管理会社の判断ではできなかったことで、実際には、できた方がよかったと思われる問題や居住者からの要請などはありましたか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 危険箇所の除去	□
2. 安全確保のための警備員の派遣	□
3. 修繕のための業者への依頼（業者の確保）	□
4. その他（　　）	□

問17. 東日本大震災時に、管理物件の共用施設や設備、備品で、"あって役に立っていたもの"（実際に活用されていたもの）はありましたか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 防災備蓄倉庫	□
2. 集会室、会議室などの共用室	□
3. エントランスロビー、ラウンジなどの屋内共用スペース	□
4. 広場や共用庭など屋外共用スペース	□
5. 防災センター	□
6. 館内放送設備	□
7. 非常用発電機	□
8. 受水槽	□
9. 携帯トイレ（マンホールトイレ）	□
10. 掲示板・ホワイトボード	□
11. その他（　　）	□

問18. 問17の反対で、東日本大震災時に、管理物件の共用施設や設備、備品で、"なくて困っていたもの"はありましたか。
（例えば、備蓄倉庫、集会室、発電機、車いす、テント、担架、ラジオなど）

問19. 東日本大震災時に、管理物件の管理組合の意思決定などは機能していましたか。
（最も近いと思うもの一つにチェックをおつけください）

1. おおむね機能していた	□
2. 一部しか機能していなかった	□
3. まったく機能していなかった	□
4. わからない	□
5. その他（　　）	□

問20. 東日本大震災時に、管理組合と地元自治会との間で、協力や連携が行われていたマンションはありましたか。
（どちらか一つにチェックをおつけください）

1. あった	□	⇒問21へお進みください
2. なかった	□	⇒問22へお進みください

問21.「問20」で「1. あった」とご回答の方にお伺いいたします。
どのような協力や連携が行われていたか、あてはまるものすべてにチェックをおつけください。

1. 被災者の支援	□
2. 緊急物資の融通	□
3. 防災情報などの情報交換、情報の共有	□
4. その他（ 15 ）	□

問22. 東日本大震災のあと、管理組合から防災に関してどのような要請がありましたか。
また、その要請についての対応状況はいかがですか。
（あてはまる事項すべてに対し、「有り」の場合はチェックを付け、対応状況は最も近いと思うもの一つにチェックをおつけください）

要請された事項	要請の有無	対応状況	
		対応済	継続対応中
1. 管理員の勤務時間の延長・勤務日数の増加	□	□	□
2. 災害対応マニュアルの作成・見直しの支援	□	□	□
3. 耐震診断、耐震改修へのアドバイス、支援	□	□	□
4. 防災関連の情報提供	□	□	□
5. 防災訓練への支援	□	□	□
6. 防災備蓄倉庫の設置・拡充	□	□	□
7. 地元自治会等との協力・連携強化の相談	□	□	□
8. 行政との連携強化の相談	□	□	□
9. その他（ ）	□	□	□

問23.「問22」の対応状況で「継続対応中」のものがある場合、まだ対応が完了していない理由をお教えください。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 社内の人手不足	□
2. 管理組合の資金不足	□
3. 管理組合と考え方の違いが大きい	□
4. マンション居住者の協力が得られない	□
5. その他（ ）	□

問24. 東日本大震災の経験を踏まえて、管理組合や居住者の意識や活動に変化があったと感じますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. マンションの防災対策に対する意識が向上した	□
2. 防災訓練に参加する人が増えた	□
3. マンション内のコミュニティ活動・交流が活発になった	□
4. 地元自治会等との交流が活発になった	□
5. 防災対策に関する費用を増やした（または検討している）	□
6. 行政に対して防災面で要望するようになった	□
7. その他（ ）	□

東日本大震災では『地域コミュニティによる共助』が減災に大きく貢献したとの報告が多数聞かれました。その経験を活かし、マンション（管理組合、自治会）と地域（周辺自治会等）の間で、災害時において物資供給や避難支援ができるよう、共助の関係を事前に構築しておくことが『地域防災力の強化』を進めるうえで重要と考えられています。

設問Ⅳ　御社の「地域防災力の強化」に向けた方針、考え方についてお尋ねいたします。

問25. 御社ではマンションと地域が連携して『地域防災』に取り組むことが必要とお考えですか。
（どちらか一つにチェックをおつけください）

1. 必要と考えている	□	⇒問26へお進みください
2. 必要と考えていない	□	⇒問28へお進みください

問26. マンションと地域が連携して『地域防災』に取り組むにあたっての問題点は何だと思いますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. マンションの管理組合の機能不全	□	⇒問27へお進みください
2. 周辺自治会の機能不全	□	⇒問28へお進みください
3. マンションと地域のコミュニケーション不足	□	⇒問28へお進みください
4. マンションの防災施設や設備の不備	□	⇒問28へお進みください
5. マンションの防災に関する財源不足	□	⇒問28へお進みください
6. マンションや地域の防災対策に対する行政支援の不足	□	⇒問28へお進みください
7. その他（　　）	□	⇒問28へお進みください

問27. 「問26」で「1. マンションの管理組合の機能不全」と回答された方のみにお伺いします。
その理由は何ですか。（最も近いと思うもの一つにチェックをおつけください）

1. 管理組合員の減少 （組合活動への無関心層の増加や賃貸居住者の増加等）	□
2. 管理組合員の高齢化	□
3. 組合内部の不調和（理事会の分裂等）	□
4. 理事会の形骸化（一部の役員による管理組合運営）	□
5. その他（　　）	□

問28. 御社の管理物件で、地域と連携して地域防災力の強化に取り組んでいるマンションはありますか。
ある場合、それはどのような取り組みですか。（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. マンションと地域の協力体制を盛り込んだ防災協定等の取り決めの作成	□
2. マンションと地域の連絡体制の構築支援	□
3. マンションと地域の共同の防災計画の作成	□
4. マンションと地域の共同開催のイベントなどの提案・支援	□
5. マンションと地域の共同での防災訓練の実施	□
6. 防災に関する情報の共有	□
7. 高齢者など災害時に手助けが必要な要援護者の情報共有	□
8. 一時避難所の利用・運営に関する協力体制の構築	□
9. 災害時のボランティアなど必要な人手の協力体制の構築	□
10. 地元商店街などとの災害時の救援物資の支援体制	□
11. マンションと地域との共同の飲料水、食料の備蓄	□
12. マンションと地域との共同の防災備蓄品（担架、救出工具など）の装備	□
13. マンションの屋内外の共用スペースの地域への開放の取り決め（災害時）	□
14. その他（　　）	□

問29. 管理組合に対して、周辺自治会等との防災協定など地域との連携強化を提案したことはありますか。
（最も近いもの一つにチェックをおつけください）

1. 提案している	☐	⇒問30へお進みください
2. 物件により提案している	☐	⇒問30へお進みください
3. 提案したことはない	☐	⇒問31へお進みください

問30. 「問29」で「1. 提案している」、「2. 物件により提案している」とご回答の方にお伺いします。
その提案内容はどのようなものでしょうか。（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. マンションと地域との共同の災害対応マニュアルの作成	☐
2. 緊急時の連絡体制の構築	☐
3. 高齢者や障害者など被災時に手助けの必要な方の把握	☐
4. マンションと地域との共同の防災計画の作成	☐
5. マンションと地域との共同の防災訓練	☐
6. 連合町会や小学校単位での防災訓練への参加	☐
7. 防災に関する情報の共有	☐
8. マンションと地域との共同の水・食料の備蓄	☐
9. マンションと地域との共同の防災備蓄品（担架、救出工具等）の装備	☐
10. その他（　　）	☐

問31. 災害時に、マンションが地域のために貢献できることとして、どのようなことがあるとお考えになりますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 避難通路としての敷地の開放	☐
2. 一時避難場所としての共用スペースや屋上の開放	☐
3. 地域と共用の防災備蓄倉庫の設置	☐
4. 給水拠点としての受水槽の活用	☐
5. 行政からの情報拠点としての管理室などの活用	☐
6. 救援物資の一時保管・配給場所としての共用スペースの活用	☐
7. 救護所、ボランティアセンター等地域の避難生活の拠点としての共用スペースの活用	☐
8. 地域での救援活動、救出活動、収容避難場所などの運営活動等へのマンション居住者の参加	☐
9. その他（　　）	☐
10. 特になし	☐

問32. 災害時に、マンション居住者が周辺地域からの助けを必要とするのはどのようなこととお考えになりますか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 避難者の誘導・搬送	☐
2. けが人や急病人の対処、搬送	☐
3. 水や食料など救援物資の供給	☐
4. 行政からの災害情報の提供	☐
5. ボランティアなどの派遣	☐
6. 高齢者や要救護者の救援・救出活動への支援	☐
7. その他（　　）	☐
8. 特になし	☐

問33. 地域防災力を強化するために、管理会社、管理組合、地元自治会等はどのような関係であればよいとお考えになりますか。
（最も近いと思うもの一つにチェックをおつけください）

1. 管理組合と地元自治会とが自発的に連携してもらいたい	□
2. 管理組合から要請があれば、地元自治会との連携強化に向けた協議に参加する	□
3. 管理会社が積極的に介入して、管理組合と地元自治会との連携強化を進める	□
4. 行政が積極的に関与してほしい	□
5. その他（　　）	□

問34. 災害に備えてマンションと地域が協力し合い、地域防災力を強化しようとする際に、必要と考えられる行政支援は何ですか。
（あてはまるものすべてにチェックをおつけください）

1. 共同の防災訓練への支援	□
2. 要援護者の名簿作成への支援	□
3. 防災アドバイザーなど専門家の派遣	□
4. 水・食料の備蓄への支援	□
5. 防災資機材（担架、救出工具等）の配備、調達への支援	□
6. 耐震診断・耐震改修への助成	□
7. マンションと地域が共同で使える場所を整備する時の支援	□
8. 災害時に活用できる施設である旨の認定制度等	□
9. マンションと地域との間の標準的な協定などのガイドライン提示	□
10. その他（　　）	□

問35. 地域防災力の強化について、ご意見やご要望がございましたら、ご自由にご記入ください。

設問Ⅴ　その他

問36. マンションと地域とが連携して地域防災力を高めているマンションの事例をご存知でしたら、
マンション名や所在地等をお教えください。（わかる範囲で結構です）

マンション名	所在地	管理形態

問37. 今回のアンケートの内容に基づき、今後、ヒアリングをお願いする場合がございます。
お話をお伺うことは可能でしょうか。（どちらか一つにチェックをおつけください）

1. 可能	□
2. 不可	□

問38. 「問37」で「1. 可能」とご回答された方は、氏名、連絡先などをご記入ください。

氏名		
郵便番号・所在地	〒	
電話番号		
メールアドレス	＠	
部署・役職		

アンケートは以上です。
お忙しい中、ご協力ありがとうございました。