

令和6年春号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335
E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和6年3月発行

テレビや新聞でマンションの「第三者管理方式」という言葉をよく耳にします。管理組合の業務執行を第三者に任せる方式で、高齢化に伴う役員のなり手不足の対策の一つとして検討するマンションが増えています。国土交通省では「外部専門家の活用ガイドライン」の見直しを進めており、間もなく発表される予定です。改めて特集でお知らせします。

マンションの防災対策 「在宅避難」と「生活備蓄」

当会では、1月13日に開催の令和5年度奈良県マンション管理基礎セミナーで「在宅避難」と「生活備蓄」をテーマにマンションの防災対策についてお話ししました。

今回はセミナーでお話しした内容をご紹介します。

「防災の三助」について

自助（じじょ）、共助（きょうじょ）、公助（こうじょ）をまとめて防災の三助（さんじょ）と呼ぶのが一般的です。それぞれの意味は次のとおりです。

自助 自分と家族の命や財産を守るために、自ら防災に取り組むこと⇒「自分の身は自分で守る」

共助 近隣住民や被災者と互いに助け合うこと⇒「被災医者同士で助け合う」

公助 行政による公的な支援のこと⇒「行政の支援を受ける」

災害における被害を最小限に抑えるには、自助だけでは不十分で、周囲の人と互いに助け合う共助、公的な支援を受ける公助が必要不可欠です。自助、共助、公助を有機的に連携させた防災対策が重要になります。

内閣府が実施した世論調査によれば、「自助・共助・公助」のうち重点を置くべき防災対策としては、平成14年調査時には「公助」に重点を置くべきと考えている人の割合は24.9%でしたが、平成29年調査時では「公助」は6.2%に減少する一方、「自助」は平成14年調査の18.6%から平成29年の39.8%に、「共助」は平成14年の14.0%から平成29年の24.5%にそれぞれ増加しており、「公助」よりも「自助」と、「共助」に重点を置くべきとする人の割合が高まっています。

「公助」の限界

災害発生時に最も多くの被害が出るのは発生直後の短い時間です。しかし、大規模災害が発生した場合、行政が本格的に災害対応を始めるまでに時間がかかるので、共助が重要な意味を持つこととなります。

阪神・淡路大震災発生時、被災者は30万人以上に上りましたが、地震当日に対応できる消防、警察、自衛隊は約8000人しかいない状況であったと言われています。

東日本大震災では、行政が全ての被災者を迅速に支援することが困難でした。行政自身が被災して、機能が麻痺するようなケースがあったからです。

地球温暖化に伴う気象災害の激甚化・頻発化、高齢社会における支援を要する高齢者の増加等により、突発的に発生する激甚な災害に対して既存の防災施設等のハード対策や行政主導のソフト対策のみで災害を防ぎきることはますます困難になっています。

大地震などの影響で交通手段に被害が出た場合、支援物資の供給が滞り、救助や救護を行う人員の派遣も遅れます。従って、公助の機能充実は常に検討・実施されるべきですが、災害による被害を最小限に抑えるには自助や共助の機能強化が必要です。

政府は、公助には限界があり、自助と共助の量と質を向上させることが防災対策として重要であると明言しており、今後もその傾向は続くと考えられます。

「共助」の限界

行政を主とした取組だけではなく、国民全体の共通理解のもと、住民の「自助」「共助」を主体とする防災政策に転換していくことが必要で、防災意識の高い「地域コミュニティ」の取組を全国に展開し、効果的な災害対応ができる社会を構築していくことが求められています。しかし、**現実には「共助」の担い手である防災リーダーにも高齢化が進み地域コミュニティにおける共助も限界を迎えようとしています。**奈良県では2030年に築40年を超えるマンションが全体の32%を占めるというデータがあり、マンションの高経年化に伴い住民の高齢化の更なる進行が予想されます

「自助」に重点を置いた防災対策

自助とは、「自分の身は自分で守る」という考えに基づいて、自分や家族の命と財産を守るために、平時から災害に備え、災害発生時に適切に行動することです。

災害発生時には、周囲の人は自分やその家族のことで精いっぱいですし、行政が本格的に被災者支援に動き出すまでには時間がかかります。

従って、災害発生直後から自分や家族の命を守るためには、共助や公助を待つのではなく自分で判断して行動しなければなりません。

また、災害発生時に迅速かつ適切に命を守る行動をするためには、平時から災害の発生を想定して備えておく必要があります。

当会では、「防災三助」の重点を置く割合を**自助7、共助2、公助1の割合**と考えます。

自助 > 共助 > 公助

自助	共助	公助
7	2	1

「在宅避難」の考え方 その1

私たちが暮らすマンションはRC造（鉄筋コンクリート造）やSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）の建物が大部分を占めています。被災しても建物が倒壊しなければ、避難所に避難しないでマンションの自宅で避難生活を送ることが可能です。当然、自宅の建物が安全であることが前提になります。

最初に「在宅避難」と判断するための4つのポイントについて説明します。

「在宅避難」を選択する判断のポイントは以下の4点になります。

- 1) 自治体の避難指示、勧告を確認する。
- 2) 周辺道路が移動可能かどうか、確認をする。
- 3) 家屋の被害状況を見て、引き続き生活できるかどうか確認する。
- 4) 自宅、周辺の家に倒壊、火災の恐れがないかどうか確認する。

出典：2021 防災新聞（西日本新聞社）

3) の「家屋の被害状況を見て、引き続き生活できるかどうか」を確認するには「被災建築物応急危険度判定」という方法があります。

被災建築物応急危険度判定

応急危険度判定は、大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的としています。その判定結果は、建築物の見やすい場所に表示され、居住者はもとより付近を通行する歩行者などに対してもその建築物の危険性について情報提供することとしています。



①緑色
調査済



②黄色
要注意



③赤色
危険

- ①緑色「調査済」：建築物の被災程度は小さいと考えられます。建築物は使用可能です。
- ②黄色「要注意」：建築物に立ち入る場合は十分注意してください。
- ③赤色「危険」：建築物に立ち入ることは危険です。

(奈良県ホームページから引用)

「在宅避難」の考え方 その2

次に「在宅避難」を選択するために必要な準備について説明します。

1) 「減災の備え」

災害による被害を最小限に抑えるために「減災の備え」として、家具の転倒、落下、移動を防止する対策が必要です。阪神・淡路大震災でも家具の転倒による犠牲者が多数ありました。

2) 「生活備蓄」

避難生活で絶対必要な備蓄品は、トイレ、水、食料の3つとされています。

在宅避難をする場合、最低3日分、可能であれば1週間分の水・食料を備蓄してください。また、カセットコンロも有効で、炊飯、非常食やレトルト食品の湯煎が可能となります。

管理組合がしなければならない防災対策

「公助」や「共助」に限界があり、住民の「自助」の意識を向上させることが必要とお話してきましたが、住民の高齢化が進む中、管理組合が行わなければならない「共助」について事例をご紹介します。

●ハザードマップの活用

マンション周辺で、どのような災害が起こる可能性があるのかを確認し、在宅避難が可能な災害、すぐに避難が必要な災害について確認、想定をしておきます。防災訓練や勉強会で情報を共有します。

●安否確認のマグネットの利用

各戸の玄関扉に『救助求む』、『無事です』のマグネットプレートを付けて安否確認を行います。独居高齢者の見守り活動として始めては？

●受水槽の給水栓（蛇口）取付

停電で断水しても受水槽に残った水を給水栓により飲料水として利用が可能です。

●防災倉庫やマンホールトイレの設置

敷地に余裕があれば、防災倉庫を設置して備蓄品や救助工具などを収納しておきます。共用排水管に直結するマンホールトイレも便利です。

被災者に対する公的支援制度について

●被災者生活再建支援制度（被災者生活再建支援法）

災害により住宅が全壊するなど、生活基盤に著しい被害を受けた世帯に対して支援金（最大300万円）が支給されるものです。

●住宅の応急修理（災害救助法）

災害により住宅が半壊し、自ら修理する資力のない世帯に対して、住宅の居室、台所、トイレ等日常生活に必要な最小限度の部分を応急的に修理するものです。

市町村が業者に委託して実施します。

参考：内閣府 防災情報ページ 「公的支援制度について」

「マンションの防災対策」のまとめ

●災害発生時は、自治体の避難指示、勧告に従って行動してください。

- 「在宅避難」の可否を判断する手段として「被災建築物応急危険度判定」について説明しましたが、これは発災直後に第1段階として行うものです。混乱が落ち着いた時点で、第2段階として「被災度区分判定」を行い、速やかに復旧計画に取り掛かってください。

奈良県「マンション管理の無料相談」事例 2023年12月～2024年3月受付8件の概要

①ペット飼育、滞納対策、騒音問題について

大和郡山市内マンション 103戸 築44年 管理組合理事長

②機械式駐車設備の改修工事について

生駒市内マンション 64戸 築27年 管理組合理事長

③総会決議の取り消しについて

奈良市内マンション 106戸 築49年 管理組合理事長

④駐車場使用契約について

奈良市内マンション 200戸 築33年 区分所有者

⑤管理組合役員の立候補について

生駒市内マンション 437戸 築27年 区分所有者

⑥エントランスの改修工事について

奈良市内マンション 360戸 築42年 区分所有者

⑦外部専門家の活用について

宇陀市内マンション 54戸 築32年 区分所有者

⑧耐震化、滞納対策について

奈良市内マンション 24戸 築47年 管理組合理事



連合会のWEB情報をご覧ください！

*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中

毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp（24時間受付）

ホームページ

奈良県管連

検索

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>