

# 平成 30 (2018) 年度 マンションにおけるつながりづくり支援事業 報告書

平成 31 (2019) 年 3 月



高 津 区 役 所

## 目 次

1	はじめに .....	1
2	事業の目的 .....	1
3	平成30年度の事業の概要 .....	2
4	高津区における分譲マンションの概況 .....	3
5	高津区マンションコミュニティに関するアンケート調査について .....	7
6	マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について .....	15
7	好事例の取組（梶ヶ谷グリーンヒル・パークシティ溝の口） .....	24
8	マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組 .....	29
9	本事業の今後の方向性 .....	30
10	相談先一覧 .....	31

### 参考資料

1	アンケート調査票 .....	33
2	いきいき元気！出前講座 .....	37
3	川崎市マンション管理組合登録制度 .....	38
4	マンション適正管理事例集 .....	41
5	一般財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン .....	42
6	NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット） .....	44
7	講演会資料（地震災害に備える実践的マンション防災対策） .....	46

## 1 はじめに

川崎市におきましては、家族・地域社会の変容などによるニーズの多様化・複雑化が進み、地域における生活課題の多様性が高まっていることから、高齢者に限らず、障害者や子ども、子育て中の親などに加え、現時点で他者からのケアを必要としない方々を含め、すべての地域住民を対象として、平成27（2015）年3月に「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しました。

同ビジョンは「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築による、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現」を基本理念とし、取組の重要な視点の一つとして、安心して暮らせる「住まいと住まい方」の実現が位置づけられています。

高津区におきましても、すべての人が住み慣れた地域で、自分らしく生き生きとした生活をしていくためには、家族、近隣そして地域の人々がお互いに気を掛け、いざというときには共に支え合うことが必要であると考え、その一環として「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を平成29年度から開始しました。

## 2 事業の目的

高津区では近年、分譲マンションの建設が進み、区民の約3割が分譲マンションに居住しています。区分所有法に基づく分譲マンションは、高度な自治管理のために居住者の良好なコミュニティが必要となります。

そこで、高津区役所ではアンケート調査やヒアリングを通じて、分譲マンションにおけるコミュニティ活動の実態や課題認識等を明らかにし、住民同士のつながりづくりの好事例をまとめてお知らせすると共に、マンション管理組合同士で課題を共有する機会を提供する等して、課題解決に向けたマンション内や地域の人々との良好な関係構築のきっかけを提供させていただくことにより、高津区全体の地域コミュニティの向上、支え合いの地域づくりにつなげていくことを目的に「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を実施します。

### 3 平成30年度の事業の概要

#### (1) 高津区内分譲マンション一覧表の更新

高津区内の分譲マンションのマンション名、住所、築年数、階数、戸数、管理会社、管理人の有無等について情報を収集した一覧表を最新の情報に更新しました。

#### (2) 高津区内分譲マンション居住者向けアンケート調査の実施

高津区内4カ所の分譲マンション居住者に対し、マンション内での交流状況や現状の課題認識等を把握するためのアンケート調査を実施しました。

#### (3) 講演会・交流会の開催

大規模災害など、いざという時に備えてマンション住民が日頃からできること、やっておくべきことをテーマに講演会・交流会を開催。「マンション設備」、「災害対策物資」に留まらず、住民同士や地域住民との「日頃のつながり」にもスポットをあてて参加者同士のグループワークを開催しました。

#### (4) マンションにおけるつながりづくりの課題解決に向けた行動や取組

アンケート調査、講演会・交流会の結果に加え、好事例の取組についてヒアリングを行い、高津区に分譲マンションにおけるつながりづくりの課題を抽出するとともに、課題解決のヒントとなり得る先進的な取組を把握しました。

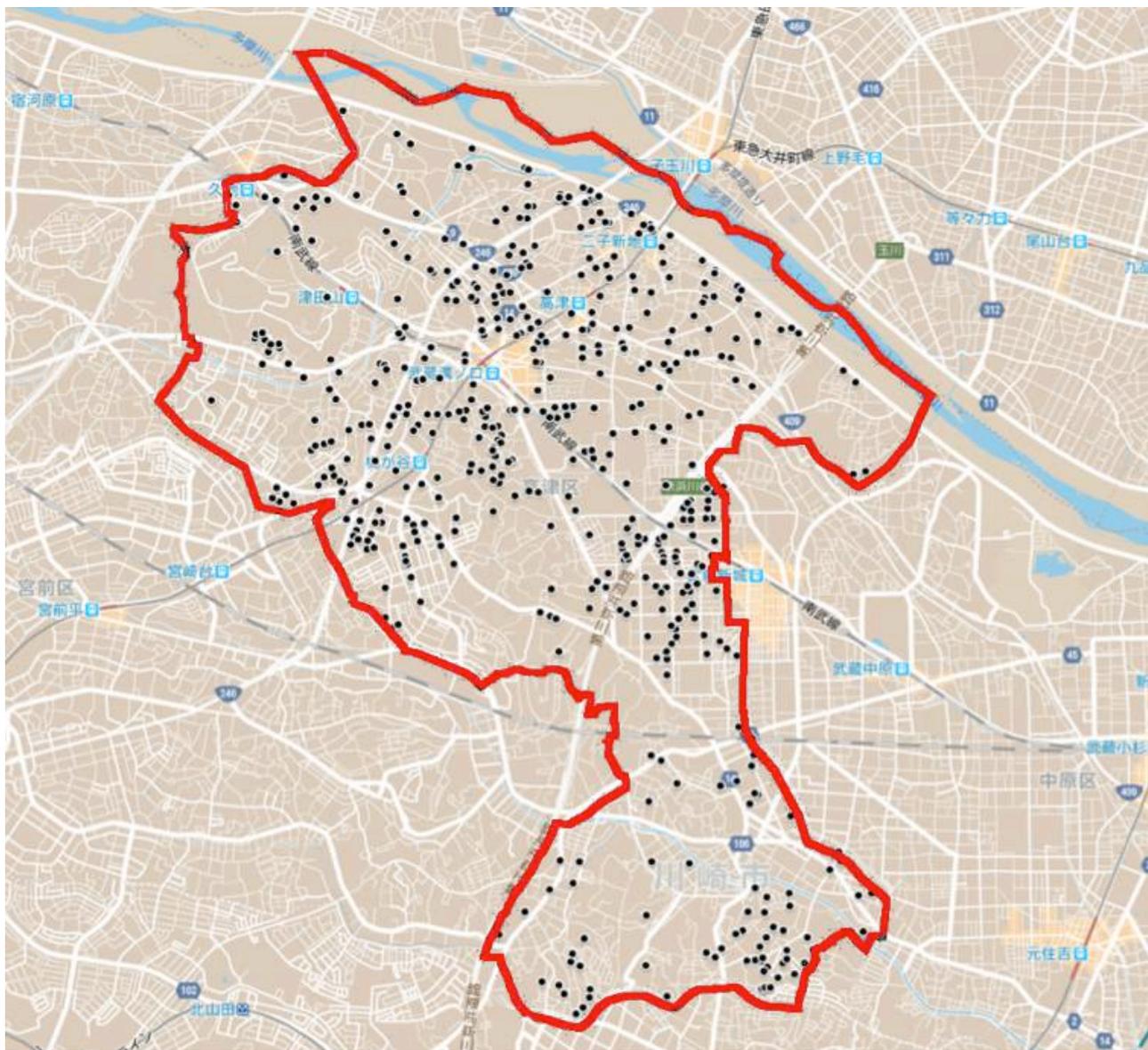
## 4 高津区における分譲マンションの概況

各種不動産関連、マンション関連のホームページ等を参照し、高津区内の分譲マンションの概況を把握しました。主な内容は、以下の通りです。

### (1) 分譲マンションの地区別分布状況

今回の調査で把握された分譲マンションは 521 箇所、戸数は 29,934 戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が 322 箇所 (61.8%)、橘地区が 199 箇所 (38.2%) と、高津地区に 6 割以上の分譲マンションが集中しています。戸数をみても、高津地区が 19,174 戸 (64.1%)、橘地区が 10,760 戸 (35.9%) と、高津地区に 6 割以上が集中しています。

町丁別でみると末長が 64 箇所 (12.3%)、溝口が 59 箇所 (11.3%)、下作延が 54 箇所 (10.4%) の順となっています。



■ 分譲マンション地区別分布状況

No	地区	町丁	棟数	戸数
1	高津地区	宇奈根	4	250
2		梶ヶ谷	32	1,220
3		上作延	21	962
4		北見方	13	1,305
5		久地	27	2,072
6		坂戸	14	925
7		下作延	54	2,516
8		下野毛	4	243
9		諏訪	15	576
10		瀬田	2	61
11		久本	32	3,822
12		二子	43	2,242
13		溝口	59	2,881
14		向ヶ丘	2	99
高津地区計			322 (61.8%)	19,174 (64.1%)
15	橘地区	明津	6	214
16		蟹ヶ谷	29	1,669
17		子母口	10	364
18		子母口富士見台	0	0
19		新作	43	2,143
20		未長	64	3,782
21		千年	19	814
22		千年新町	3	203
23		野川	5	231
24		久末	20	1,340
橘地区計			199 (38.2%)	10,760 (35.9%)
合計			521 (100.0%)	29,934 (100.0%)

## (2) 分譲マンションの築年数別状況

分譲マンションの築年数をみると、40年以上前に建てられたものが22箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数53年のマンションでした。築年数の分布を見ると、もっとも多いのは築年数20年～29年（1989年から1998年に建設）で179箇所（34.4%）、次いで10年～19年（1999年から2008年に建設）の177箇所（33.0%）でした。

これを高津区の人口推移（各年とも10月1日現在）と比較すると、平成12年から19年にかけて、世帯数の伸びが激しいことが分かります。

### ■ 分譲マンション築年数別状況

築年数	箇所数	割合
建築中（平成30年）	1	0.2
0～9年（平成20年～29年の建設）	69	13.2
10～19年（平成10年～19年の建設）	177	34.0
20～29年（昭和63年～平成9年の建設）	179	34.4
30～39年（昭和53年～62年の建設）	73	14.0
40年～（昭和52年以前の建設）	22	4.2
合計	521	100.0



出典：「川崎市統計情報 グラフで見る各年10月1日現在の世帯数・人口」

### (3) 分譲マンションの規模別状況

分譲マンションの規模を見ると、100戸を超える大規模マンションは37箇所、全体の7.1%です。もっとも多いのは50戸未満の小規模なマンションで、307箇所(58.9%)、全体の約6割を占めています。

一方戸数を見ると、100戸を超える大規模マンションの占める割合は29.9%となっており、大規模マンションだけで3割弱を占めることとなります。

#### ■ 分譲マンション規模別状況

規模 (戸数)	件 数			戸 数		
800 戸～	2	6	1.1%	1,958	4,015	13.4%
600 戸～799 戸	1			648		
400 戸～599 戸	3			1,409		
300 戸～399 戸	3	5	1.0%	1,012	1,484	5.0%
200 戸～299 戸	2			472		
100 戸～199 戸	26	26	5.0%	3,456	3,456	11.5%
50 戸～99 戸	177	177	34.0%	12,171	12,171	40.7%
50 戸未満	307	307	58.9%	8,808	8,808	29.4%
		521	100.0%		29,934	100.0%

## 5 高津区マンションコミュニティに関するアンケート調査について

マンションでの交流状況やつながりづくりへの意見・要望を確認するため、区内4カ所のマンションでアンケート調査を実施しました。調査手法と結果は以下の通りです。

### (1) アンケート実施方法

アンケートの実施方法は、以下の通りです。

- ・実施期間 平成30年12月4日（火）から12月17日（月）
- ・調査対象 区内分譲マンション4カ所（計252戸中配布数249件）
  - 対象A 高津地区 築44年 35戸
  - 対象B 橘地区 築38年 57戸
  - 対象C 橘地区 築29年 82戸
  - 対象D 高津地区 築18年 78戸
- ・調査方法 調査票の郵送、Web上に設置した調査回答フォームにより回収  
（一部マンションでは管理事務室等のポストを利用し投函を依頼）
- ・回収数 125件（回収率50.2%）

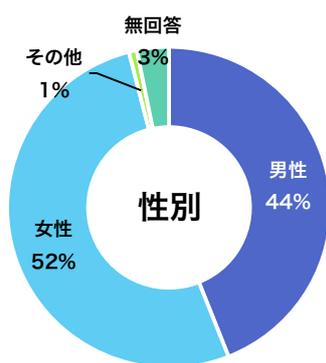
### (2) 集計結果

#### ① 回答者について

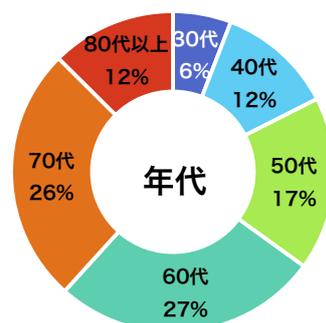
性別は女性が半数以上、年代は60歳代、70歳代が最も多く、両者が半数以上を占めました。同居家族の構成は夫婦のみ、人数構成も2人との回答が最も多い結果となりました。同居家族に子どもを含むとの回答は全体の3割、子どもの年齢は中高生が最も多く、子どもと同居する世帯の4割強を占めています。

居住年数は対象マンションの築年数により異なりますが、全体の4割が「10年～20年」と回答。20年以上住み続けているとの回答が4割強、10年未満が16%を占めています。

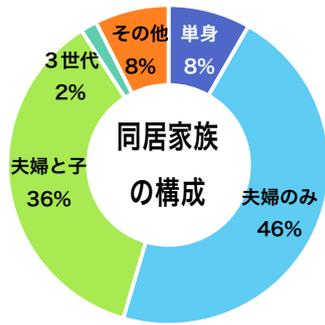
一方、外出の頻度については、半数以上の方が「毎日外出する」で、「週に4～5回」を含めると全体の8割超がほぼ毎日外出しています。



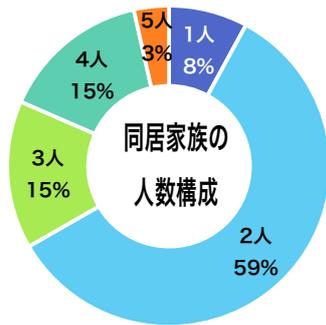
性別	n 125	
男性	55人	44.0%
女性	65人	52.0%
その他	1人	0.8%
無回答	4人	3.2%



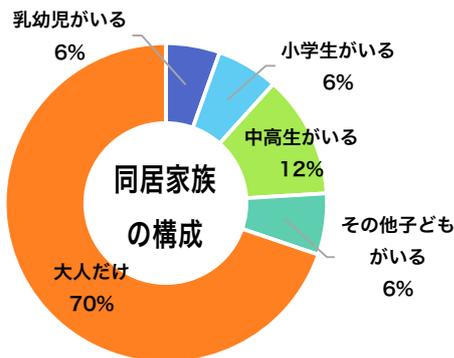
年代	n 120	
10代	0人	0.0%
20代	0人	0.0%
30代	7人	5.8%
40代	14人	11.7%
50代	21人	17.5%
60代	32人	26.7%
70代	31人	25.8%
80代以上	15人	12.5%



構成	件数	割合
単身	10件	8.3%
夫婦のみ	56件	46.3%
夫婦と子	44件	36.4%
3世代	2件	1.7%
その他	9件	7.4%



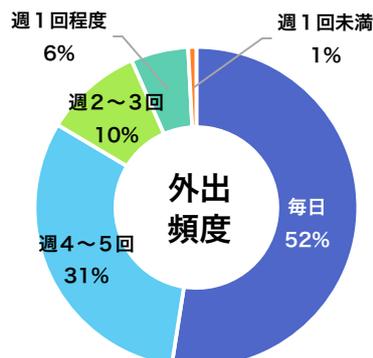
人数	件数	割合
1人	9件	7.9%
2人	67件	58.8%
3人	17件	14.9%
4人	17件	14.9%
5人	4件	3.5%



構成	件数	割合
乳幼児がいる	7件	5.4%
小学生がいる	8件	6.2%
中学生がいる	16件	12.4%
その他子どもがいる	8件	6.2%
大人だけ	90件	69.8%



居住年数	件数	割合
5年未満	7件	5.6%
5年~10年	13件	10.4%
10年~20年	51件	40.8%
20年~30年	31件	24.8%
30年~40年	19件	15.2%
40年~50年	4件	3.2%

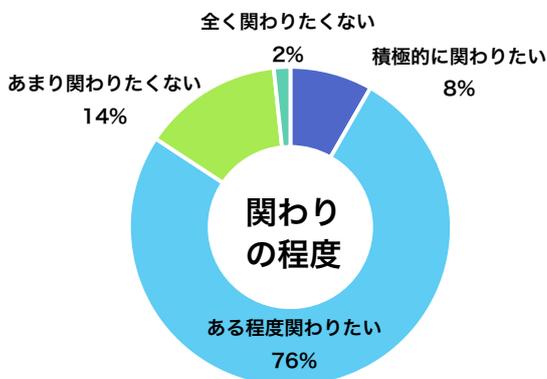


外出頻度	件数	割合
毎日	64件	52.5%
週4~5回	38件	31.1%
週2~3回	12件	9.8%
週1回程度	7件	5.7%
週1回未満	1件	0.8%

## ② マンション内のお付き合いについて

### A. マンション内のご近所との関わりの程度について

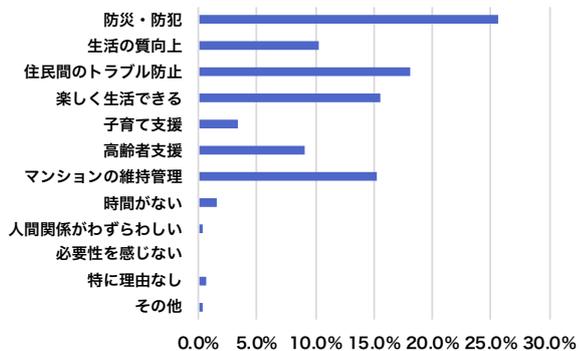
全体の8割以上（84.3%・回答102件）の方より何らかのかたちで「関わりをもちたい（積極的に関わりたい、ある程度関わりたい）」との回答を得ました。一方で「あまり関わりたいくない」が17件、「全く関わりたいくない」との回答も2件ありました。



ご近所との関わりの程度		n	割合
積極的に関わりたい	10件	8.3%	
ある程度関わりたい	92件	76.0%	
あまり関わりたいくない	17件	14.0%	
全く関わりたいくない	2件	1.7%	

上記の選択理由を確認したところ、「積極的に関わりたい、ある程度関わりたい」理由として「防災防犯」が4分の1以上を占めました。一方で、「あまり関わりたいくない、全く関わりたいくない」を選択した理由は「人間関係がわずらわしい」が3割以上を占めています。

#### 「積極的に関わりたい、ある程度関わりたい」を選んだ理由・関心事項



#### 「あまり関わりたいくない、全く関わりたいくない」を選んだ理由・背景



理由	理由											
	防災防犯	生活の質向上	住民間のトラブル防止	楽しく生活できる	子育て支援	高齢者支援	マンションの維持管理	時間がない	人間関係がわずらわしい	必要性を感じない	特に理由なし	その他
積極的に関わりたい	8件	3件	4件	6件	1件	7件	4件	0件	1件	0件	0件	1件
ある程度関わりたい	74件	30件	54件	44件	10件	22件	45件	5件	0件	0件	2件	0件
	25.5%	10.3%	18.1%	15.6%	3.4%	9.0%	15.3%	1.6%	0.3%	0.0%	0.6%	0.3%
あまり関わりたいくない	2件	1件	3件	1件	0件	0件	2件	2件	10件	8件	2件	1件
全く関わりたいくない	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	1件	1件	1件	0件	0件
	5.7%	2.9%	8.6%	2.9%	0.0%	0.0%	5.7%	8.6%	31.4%	25.7%	5.7%	2.9%

## B. マンション内のご近所との関わりについて

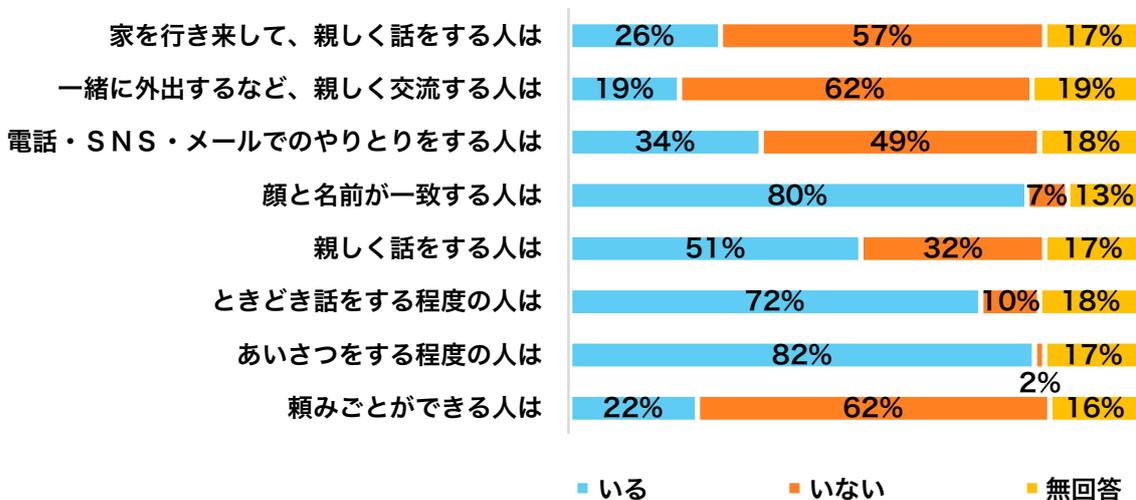
マンション内のご近所との関わりの有無（いる・いない）について確認したところ、「顔と名前が一致する」、「あいさつをする程度」の関わりが最も多く、「いる」との回答が7～8割以上を占めていますが、「家を行き来して親しく話をする人がいる」、「一緒に外出するなど親しく交流する人がいる」、「頼みごとができる人がいる」といった深い関わりをもった人もそれぞれ2割前後いることが分かりました。

### 設問項目

マンション内のご近所との関わりについて教えてください。  
 当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 家を行き来して、親しく話をする人は-----  いる  いない
- 一緒に外出するなど、親しく交流する人は-----  いる  いない
- 電話・SNS・メールでのやりとりをする人は-----  いる  いない
- 顔と名前が一致する人は-----  いる  いない
- 親しく話をする人は-----  いる  いない
- ときどき話をする程度の方は-----  いる  いない
- あいさつをする程度の方は-----  いる  いない

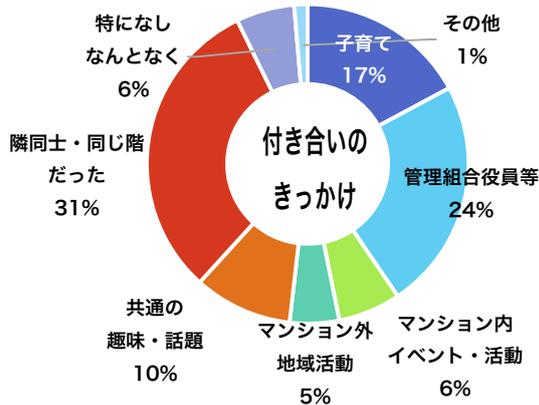
頼みごとができる人は-----  いる  いない  
 ⇒ 「いる」の回答を選んだ方について頼みごとの内容をご記入ください。



	いる	いない	無回答
家を行き来して、親しく話をする人は	33件 26.4%	71件 56.8%	21件 16.8%
一緒に外出するなど、親しく交流する人は	24件 19.2%	77件 61.6%	24件 19.2%
電話・SNS・メールでのやりとりをする人は	42件 33.6%	61件 48.8%	22件 17.6%
顔と名前が一致する人は	100件 80.0%	9件 7.2%	16件 12.8%
親しく話をする人は	64件 51.2%	40件 32.0%	21件 16.8%
ときどき話をする程度の方は	90件 72.0%	13件 10.4%	22件 17.6%
あいさつをする程度の方は	102件 81.6%	2件 1.6%	21件 16.8%
頼みごとができる人は	28件 22.4%	77件 61.6%	20件 16.0%

C. マンション内のご近所付き合いを始めたきっかけについて

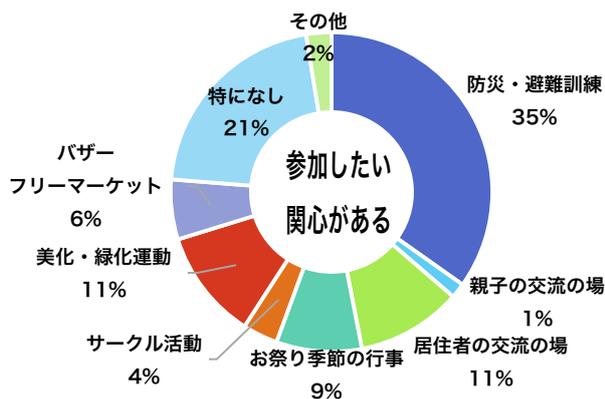
ご近所付き合いを始めたきっかけを確認したところ、「お隣どうし・同じ階・よく顔を合わせた」が3分の1弱、「特にきっかけなし・なんとなく」を含めて、つきあいのきっかけは意識しないとの回答が多く寄せられました。一方で、マンション内外の地域での活動がきっかけとなったとする回答は1割強に留まりました。



ご近所付き合いを始めたきっかけ		n 222
子育て	38件	17.1%
管理組合役員等	52件	23.4%
マンション内のイベント・活動	14件	6.3%
マンション外の地域活動	11件	5.0%
共通の趣味・話題	22件	9.9%
隣同士・同じ階 だった	69件	31.1%
特になし なんとなく	13件	5.9%
その他	3件	1.4%

D. マンション内の行事で、参加してみたいもの・関心があるものについて

3分の1超が「防災・避難訓練」、次いで「美化・緑化・エコ運動」、「居住者の交流の場（お茶会など）」、「お祭り・季節の行事」がほぼ同数で続きますが、「特になし」とする回答も多く全体の2割強を占めています。

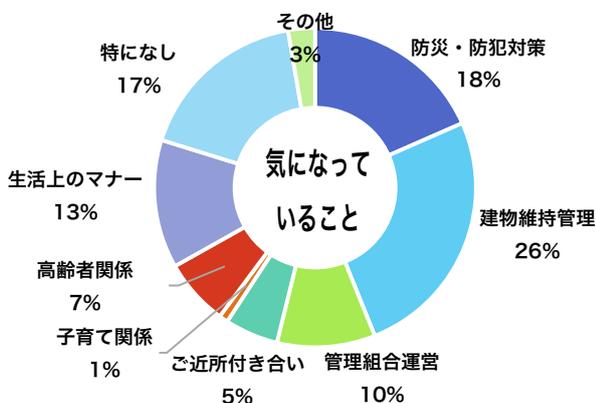


参加してみたいもの・関心があるもの		n 198
防災・避難訓練	69件	34.8%
親子の交流の場	3件	1.5%
居住者の交流の場	21件	10.6%
お祭り 季節の行事	17件	8.6%
サークル活動	7件	3.5%
美化・緑化運動	22件	11.1%
バザー・フリーマーケット	12件	6.1%
特になし	42件	21.2%
その他	5件	2.5%

### ③ お住まいのマンションについて

#### A. マンション内で気になっていることについて

4分の1以上が建物維持管理に関心を持っています。防災・防犯対策含めハード面での課題を挙げる声が4割を超えました。一方、管理組合運営、ご近所付き合い、生活上のマナー・ルールなど人間関係やソフト面を気にする声が3割弱ありました。また、特になしとする回答も2割弱を占めています。



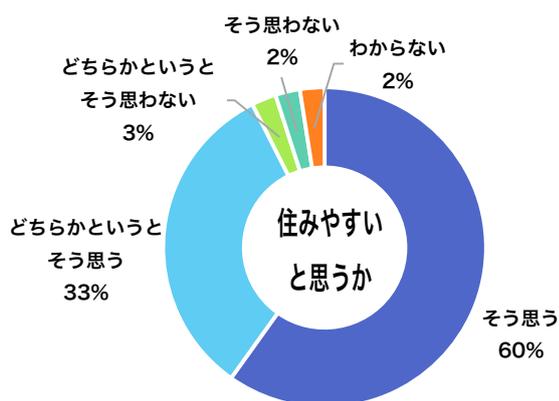
マンション内で気になっていること		n 223
防災・防犯対策	41件	18.4%
建物維持管理	57件	25.6%
管理組合運営	22件	9.9%
ご近所付き合い	12件	5.4%
子育て関係	2件	0.9%
高齢者関係	15件	6.7%
生活上のマナー	29件	13.0%
特になし	39件	17.5%
その他	6件	2.7%

#### 【ご意見・コメント】

- ・どの程度（年齢・人数）の高齢者（特に単身）がいらっしゃるか不明確だが個人情報保護の壁もあり明らかにならない。
- ・お隣が一人暮らしだが、万一の時にどうしてあげたらよいか分からない。

#### B. このマンションは住みやすいところですか。

全体の9割超が肯定的意見でしたが、「どちらかというと思わない」、「そう思わない」など否定的意見も計6件ありました。



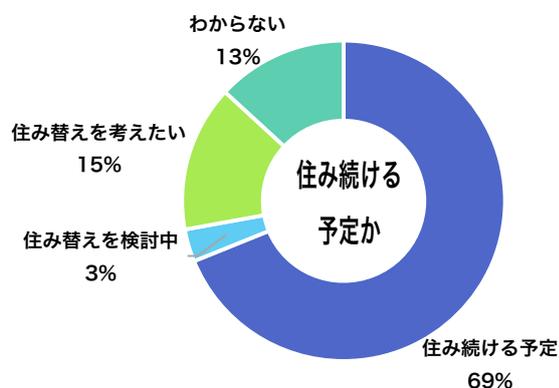
マンションは住みやすいところか		n 122
そう思う	73件	59.8%
どちらかというと思わない	40件	32.8%
どちらかというと思わない	3件	2.5%
そう思わない	3件	2.5%
わからない	3件	2.5%

#### 【ご意見・コメント】

- ・管理状態が良いので快適に暮らせる、適度な近所付き合いが良い。
- ・住人の顔が分かるので安心して住める。

C. 将来もこのマンションに住み続ける予定ですか。

全体の3分の2超が住み続ける予定ですが、「住み替えを検討中」、「条件が整えば住み替えを考えたい」との回答も2割弱ありました。

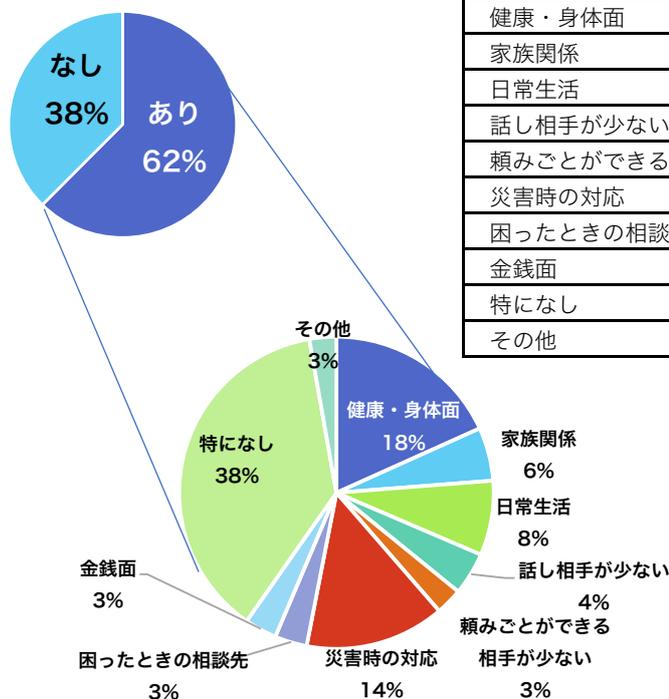


将来もこのマンションに住み続ける予定か		n	122
住み続ける予定	84件	68.9%	
住み替えを検討中	4件	3.3%	
住み替えを考えたい	18件	14.8%	
わからない	16件	13.1%	

④ あなたご自身とご家族のことについて

A. 生活の上で困っていること・不安なことはありますか

生活の上で困っていること・不安なことが「ある」との回答が6割強、「なし」が4割弱ありました。「ある」の内訳として、「健康・身体面」が全体の3割弱、次いで「災害時の対応」が2割強を占めています。

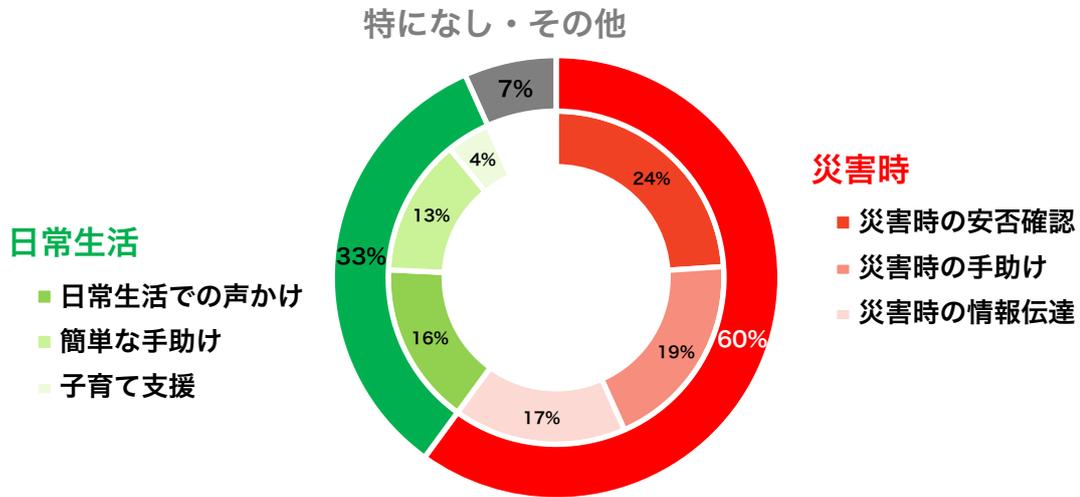


困っていること・不安なこと		n	181
健康・身体面	33件	18.2%	
家族関係	10件	5.5%	
日常生活	14件	7.7%	
話し相手が少ない	8件	4.4%	
頼みごとができる相手が少ない	5件	2.8%	
災害時の対応	26件	14.4%	
困ったときの相談先	6件	3.3%	
金銭面	6件	3.3%	
特になし	68件	37.6%	
その他	5件	2.8%	

【「災害時の対応」の具体的内容】

- ・子どもだけの時、災害があったらどうするか。
- ・(災害時の対応について) 具体的に話を聞いたことがない。

B. マンション内であなたやご家族が、周りの方の手助けをできることはありますか  
 マンション内で回答者とその家族の、周りの方の手助けの可否を確認したところ、手助けをできるという回答が9割以上でした。内訳は、全体の6割が災害時の対応で、声かけや簡単な手助けなど日常生活での手助けが3分の1を占めています。



周りの方の手助けをできること		n 330
災害時の安否確認	79件	23.9%
災害時の手助け	64件	19.4%
災害時の情報伝達	55件	16.7%
日常生活での子育て支援	14件	4.2%
日常生活での声かけ	52件	15.8%
日常生活での簡単な手助け	44件	13.3%
特になし	13件	3.9%
その他	9件	2.7%

**【ご意見・コメント】**

- ・声を掛けてもらえれば、お手伝いします。
- ・現在はできても将来は分かりません。でも出来ることは協力したいと思います。

C. マンション内での生活、交流に役立つような提案・アイデア

- ・まずは住民のプロファイル（居住者構成・年齢等）が分からないとどういう手を打つべきか分からないが、管理組合などがどこまで収集可能か議論が必要。
- ・集会所を交流の場に活用したらいいと思います。習い事、カルチャースクール、サークルなど。

## 6 マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について

大規模災害など、いざというときに備えてマンション住民が日頃からできること、やっておくべきことをテーマに講演会・交流会を開催。「マンション設備」、「災害対策物資」に留まらず、住民同士や地域住民との「日頃のつながり」にもスポットをあてて参加者同士のグループワークを行いました。

終了後にはマンション管理、防災、町内会・自治会等に関する無料相談会を実施しました。

### (1) 開催概要

- ・日 時 平成31年1月19日(土) 14:00～16:00
- ・会 場 高津区役所 第1会議室
- ・主 催 高津区役所 地域みまもり支援センター
- ・共 催 特定非営利活動法人 かわさきマンション管理組合ネットワーク
- ・参加者数 25名
- ・プログラム
  - 第1部 基調講演 地震災害に備える実践的マンション防災対策  
～自助からマンション共助まで～  
講 師 釜石 徹 氏 マンション防災士
  - 第2部 交流会

### (2) 第1部 基調講演

大規模災害など、いざというときに備えてマンション住民が日頃からできること、やっておくべきことをテーマに、マンション防災士の釜石 徹 氏よりご講演いただきました。(以下講演内容要約)

#### ① 被害想定の見える化

- 地震災害と被害想定について、被害想定として最も生活に関連するのが電力。**電気が長期間止まったときのことを想定すべき**。東日本大震災時は東京電力15の火力発電所のうち8か所が稼働停止した。そのうち、福島県の広野火力発電所は復旧に3か月。茨城県内の常陸那珂火力発電所、鹿島火力発電所は液状化と揺れによって装置が損傷、復旧までに1か月を要した。東京湾岸の火力発電所はすぐに復旧したため、計画停電ですんだ。
- 北海道で、震度6弱、1か月程度停止した。これを教訓に考えると、東京湾沿岸で直下型地震が起きた場合、震度6弱以上で火力発電所は停止する。**発電所がすべて止まる想定で準備する必要がある**。首都直下地震が起きたとき、東京電力1都3県の1週間後の停電率は約5割と内閣府中央防災会議で推定している。1週間は停電を覚悟する必要がある。1割は回復に1か月間の時間を要する。長期で停電する可能性がある想定で準備する。
- マンション専有部・共用部の被害想定を考えると、**かなり多くの場面で被害が想定**



釜石 徹 氏

され、それに対して個別の対応が必要。どの様にしていくかが防災対策の骨子となる。

- マンションは簡単に倒壊するものではないが、**10階以上の家具の転倒などによる負傷率・重症率に注目する必要がある**。阪神淡路大震災時の統計では10階以上のマンションにおける負傷率は上層階では25%がケガ、4%が重傷。10階建て100戸、250人が住むマンションを想定すると、250名中44名がケガ、10名が重傷。当時阪神淡路大震災の発生当時は家具の転倒防止等が徹底されていなかった。
- 各マンションでケガ人試算をして、何も対策しなければ多くのケガ人がでることを知って欲しい。また、**負傷者を減らすためには家具の転倒防止をすることが大事**。
- 被害想定を行う際に、住民に「被害想定」を聞こうとしても難しく考えてしまい意見が出ない。「被害想定」ではなく「住民の心配事は何か」という問いかけで確認していくと意見が出やすく普段思っていることを出してくる。**その意見をまとめて、対応策を考えることが防災委員会の役目になる**。それを住民にフィードバックしていくことで、関心度が高まり防災対策に対して反対者が少なくなるというメリットもある。

## ② 自宅避難の想定

- 避難所は、決して安らげる場所ではない。**なんとか自宅避難する必要がある**。基本的に、倒壊や暮らせない程破損するマンションは少ない。電気、水道がとまっても暮らし続けられるようであれば、自分のマンションでの避難対応が必要。避難所は1000人以上で大混乱。場所の取り合い、食料・水の備蓄も少ない。要援護者対策は誰が行うのか。決して安らげる場所ではないため、自宅避難をしていく方向に各マンションで議論していくと良い。

## ③ ルール化と、ルールのできる化

- 災害対策、防災対策に関することは管理規約にはほとんどないため、自分達で決める。**管理組合内の組織として「防災対策を検討する場」を設けることを勧める**。検討する場は、防災委員会を総会承認で設立する。防災委員会が理事会の諮問機関になると、権限や予算がないために話が立ち消えてしまうこともある。規約を作り、権限を与え、予算を与えることにより防災委員会で様々な対策ができる。管理費からの支出や規約改定なども理事会と検討ができ、理事会の任期に縛られず継続的に対応できる体制ができる。必要なルールとして支援を希望する人が申告できる制度を作る。管理組合で食料・飲料水備蓄をしないなど色々と意見が出てくるだろうが、このあたりから始めると良い。
- ルールとして策定したことをいかに実行に移していくか。マンション防災スマートシートの紹介。**災害時に対応していくことを時系列別に整理するシートを事前に作成する**。一つ一つの行動を誰がやるのが明確になっており、その行動ができるために何をするかを書いておく。1枚の大きな紙に書きだすことにより、防災対策についての自助、マンション全体で対応する項目を明確化して、住民間で共有する。分厚いマニュアルがなくても、災害・被災直後の対応ができる内容となっている。

## ④ マンション防災訓練の事例

- 一般的に実施される防災訓練は、火災時の避難といったもの。火災対応訓練も必要だが、火災が発生しない場合の訓練も行っていきたい。**火災以外でも想定シーンを設**

けておくことは**重要**。例えば、閉じ込め者救出のために、部屋侵入方法のシミュレーションを行う。どの様な道具を使うのか、どの方法で救出活動を行うかなど、あらかじめ想定しておく必要がある。



講演会の様子

- 安否確認にも落とし穴がある。安否の「安」を確認するだけで終わっていないか。安否の「否」の人の確認をいつまでやるのか。否の方の場合の対応方法をどう考えるのか。要援護者やけが人に早めに対応することは重要であり、お隣同士でそのような方を早めに見つけていくことが重要。
- エレベーターの閉じ込め救出訓練も必要。災害時、保守会社と連絡がとれない、連絡が取れたとしても保守員が来られない状態に備えて、2人以上で対応する。開口部が大きくて危険を伴うのであれば、救助できなくても隙間から食事・衣類毛布等の差し入れや排泄ゴミの受け取りなどを行うことで人命救助ができる。
- ベランダ避難はベランダの仕切り板を破り隣宅へ逃げるが、避難ハッチの利用は実際に訓練で行わない限り、使わない方がよい。けがの危険性、避難ハッチ降下の難しさ、着地の難しさ等あり、ベランダ避難をあてにしないような対策も重要。
- 排水管の損傷状態のチェックも重要。例えば、新耐震基準で、外壁・内装の損傷が無い場合は、排水管損傷の可能性は少ないが、念のため排水管を確認する際のチェック方法として、白い粉、牛乳、ピンポン球を使う。食品用の着色料でも問題無い。トイレから白い粉とピンポン球を流して、汚水枦が白く濁り、色のついたピンポン球が流れてくることが確認できれば、致命的な損傷がないと判断できる。その場合、自宅のトイレから多少の水であれば流しても問題ないと判断できる。小水の排水ができるだけでもトイレ対策はだいぶ楽になる。
- 自宅でケガをしないための備えの講習会も重要。家具転倒防止の取り付け方の講習などを行う必要がある。一般的に転倒防止はポール式とストッパー式を併用することで、震度6強の揺れにも耐えることが東京都の実験結果でも分かっている。ただ万全ではないので、タンスの位置も大事。ガラス飛散防止フィルムも重要。食器棚は揺れると、中の食器がガラスをやぶって飛び出してしまうので、未然に防止する。

#### ⑤ 長期在宅避難のノウハウ

- マンションの防災対策では各家庭での自助が欠かせない。防災対策で管理組合として大切なことは各家庭の自助を推進することが大きな役割。
- 食事は主食の確保と家庭の味を継続させることが重要。カセットコンロとポリ袋で料理もできる。大きな鍋に食材を入れたポリ袋をいくつも入れて一緒に湯煎し複数の料理を同時に作ることができる。
- 10日分の食料確保の必要。備蓄品を備えるために、10日分のメニューを書き出すことで備蓄品が見えてくる。長期で物流がストップする可能性もあり、それで不足する場合は疎開先を決めておくことも重要。食材のローリングストックをするため、常に家族の人数分の必要量を残すように先買いする。災害非常食ではなく、普段の生活の中で使えるものをストックしておくだけで良い。
- カセットコンロは阪神淡路の際も大活躍した。その当時はボンベとコンロの規格統一が行われていなかったが、その後 JIS 基準が作られたため、今市販されているものはカセットとコンロが合致するため心配なく使用する事ができる。カセットガス

は中火と弱火で120分使用できるので、1回40分で調理すればガス1本で3食分が作れる。

- マンション内で1～2割がカセットコンロを所有していない。所有状況をマンション内で確認して、利用を呼びかけていくことが重要。IH化や、ホットプレートなどがあるので常備していない家庭も多いが、発災時にはカセットコンロでないと対応できない。
- 飲料水は体重の5%を1日分として用意する必要がある(例えば80kgの方は4L)が、保存水、水道水の汲み置き、風呂水を浄水ボトルで浄水するなどの方法がある。浄水ボトルには廉価で有効な国産のものがある。この浄水ボトルはペットボトルの口にはめて吊るして使えるので家庭用として役に立つ。
- 災害時のトイレ処理について、携帯トイレを用意するだけでは不足。ゴミの量の軽減と匂い対策。そのためには固液分離と防臭袋を利用することがポイントとなる。小水は新耐震建物で建物や設備に大きな損傷がなく住める状態であれば自宅のトイレから流すことができるのでトイレゴミを大幅に減らすことができる。防臭袋も、生ゴミ処理、ベビー、ペット、介護用など普段の生活でも活用できるので、こちらもストックしておくが良い。
- マンホールトイレは使用後水洗するための水源が必要であり、後付けする場合は要注意となる。

### (3) 第2部 交流会

4班に分かれ、防災について各マンションの取組について意見交換が行われ、各班の代表より発表が行われました。

#### ① グループワークの結果発表

##### A班

- 行政からマンションの住民に対し、自宅が壊れない限り避難所には入れない旨の説明が必要。
- 防災云々の前に防災活動の運営を決めなければ話が進まない。

##### B班

- 防災についての話題提起の前に理事会・自治会運営の強化について話が盛り上がった。防災組織は理事会・自治会が後ろ盾につかないと動きにくい点に注意。
- 住民の意識を高めるためためには、行事・同好会・クラブなどを立ち上げ、つながりをもつ。しっかりとリーダーシップを求めないとどうにもならない。
- (防災に向けた)個人・組織の行動マニュアルの作成については、短くて簡便なものがいいが、現在作成・運用しているものは長文すぎるため改める必要を感じた。

##### C班

- 防災に対する関心が高まる中で、震災に直面した時に慌てないためにハード・ソフト面で準備する必要がある。備えあれば憂いなし。日々道具・薬品など備えが必要。10年前から防災に対する備品・道具・救急セット・簡易トイレなどをそろえており、大型物置に入れている。



グループワークの様子

- ・今年インフラが中断した時に備え電気機材（発電機・バッテリー）の追加を考えている。防災管理士を2名選出、AEDの設置、消火器、AED取り扱い訓練を実施した。防災については今後も取り組んでいく。

#### D班

- ・参加メンバーが居住するマンションも築年数が様々。
- ・消火キットの購入、防災訓練を年5回程度実施するマンションもあった。
- ・管理会社任せのため住民主体の取組の必要を感じるとの意見も。
- ・予算がないなか、広報用に無料でポスティングされるマグネットを使って発災時にドアに貼る「無事です」カードの作成・配布を実施するなど、工夫して防災対策を行っているマンションもあった。

#### E班

- ・マンションとして統一した動きがとれない。顔を見ても知らない人も多く、全体の動きができないのが実態。
- ・その中で高齢化の問題もあり、独居高齢者のケアについて対応の必要があり、そのための理事会・総会・専門会の集まりの充実をどうするか。
- ・輪番制ではだめ。ある方がリーダーをとって理事長をやる。何名か指名制でやれそうな人になってもらうような動きに変えていく必要がある。
- ・そのための、リーダーづくりが重要。高齢化していく中で比較的若い人を見つけ、全体の動きが活発化する仕組みづくりを模索していく。
- ・管理会社との契約をやめて自主管理に移行したマンションもあった。そのかわり理事長が勉強し、様々な業者や組織に相談し大規模修繕を行った例もあった。役職に手当をつけ、そのかわり責任をもってやってもらうという取組もある。管理会社への支払を考えても余裕がある。

### ② 講師講評・意見交換

#### ・避難所

「避難所で生活していないと在宅では支援物資がもらえない」ということはない。だが避難所に取りにいかない支援物資はもらえないため、避難所とマンションとの連絡役を設ける必要がある。

#### ・イーバックチェア（階段避難車）

良いものだが、規約づくりが大変。使用者に限られる事や高層階に使用者がいる場合、一度使ったものを、再度上層階に持って上げなければならない。また、購入は20万円程だが導入後にはメンテナンス料（2～3万/回）がかかることも考慮が必要。

#### ・エレベーターチェア

首都直下型地震向けではなく、数時間閉じ込められた時のために使うものとの認識が重要。首都直下地震の場合は、2～3日程度はエレベーターに閉じ込められることを想定、また閉じ込められるのが1人とは限らないため、首都直下地震に向けては救出訓練の検討が必要。

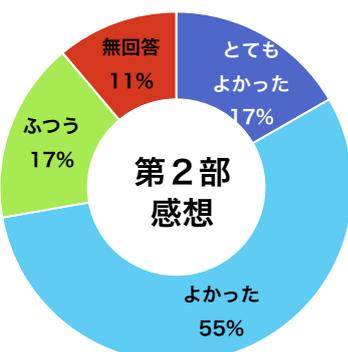
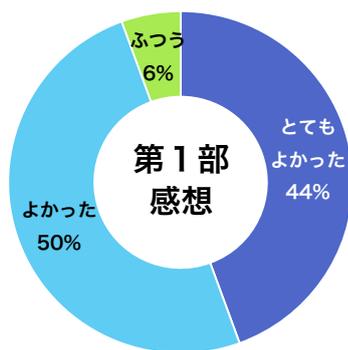
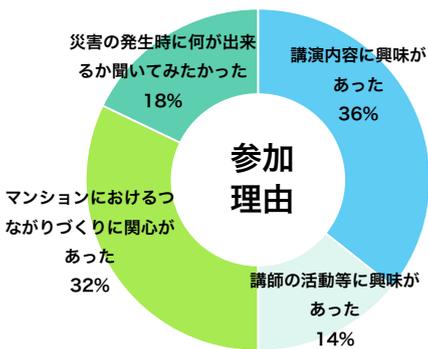
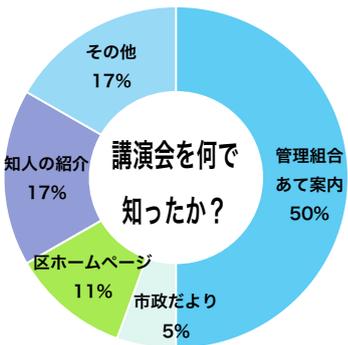
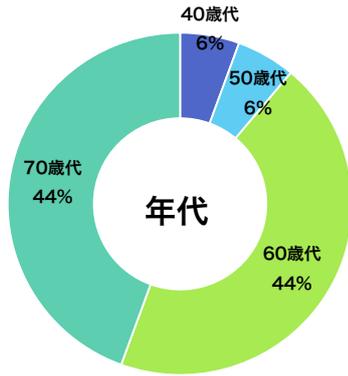
- ・無事ですカード（安否確認カード）  
防犯と背中合わせであり、取り扱いに注意が必要。「無事です。中にいます。」と書くのがよい。泥棒よけとなる。ガスや水道を落とす必要はない。家にいるのであれば、ブレーカーも落とす必要はない。使い分けが肝心。



講師講評・意見交換の様子

- ・けが人の対応  
考えるときりがない。けが人が出ないような対策が必要。自分のマンションから死傷者を出さない対応が重要。  
高津区の場合、地震発生時の死亡者 100 名以上、けが人が 2,000 名と予想されている。病院のキャパシティを考えるとケガで病院に行っても治療できるとは限らない。そのため、けがをしないための積極的なおせっかいをしてもらう。自分のマンションから死傷者を出さない対応。各戸で転倒防止、ガラスフィルムを貼るなどの対応をすることでけが人はかなり減らすことができる。
- ・全員が集まらない問題  
「心配事はないですか？」としつこく何回も確認していく。一人ひとりの意見を聞く。防災対策に必要なルール（本報告書 P56 参照）を一つ一つ取り上げると心配なことがでてくる。アンケートを行うときは一家で一つの回答ではなく、高齢者や子供たちも含めて家族全員にそれぞれ意見を書いてもらう。特に小中学生の意見には気付かされることが多い。
- ・管理組合、理事会の運営、コミュニティ  
難しい永遠のテーマ。ルールづくりをすすめる。例えば、災害時に共用部分の隔て板を破るのは躊躇されるが、災害時はやってもよいというルールを事前に作っておくだけで災害時・非常時に協力者が増える。
- ・防災委員会  
発災時は災害本部になるが、役割を避難所、行政との情報共有程度に絞り、災害本部はできるだけ仕事をしなくても済むように防災対策を検討しておくことが重要。発災時は、自分の住居のまわり、近くの方の安否確認と簡易レスキューをやった方がスムーズで、時間も短時間で安否確認できる。必要なのは近くで閉じ込められた人を救う、火事を消すことで、普段から防災委員会または管理組合で話し合い、共有していく必要がある。

#### (4) アンケート結果



年代	人数	割合
20歳代	0人	0.0%
30歳代	0人	0.0%
40歳代	1人	5.6%
50歳代	1人	5.6%
60歳代	8人	44.4%
70歳代	8人	44.4%
80歳代以上	0人	0.0%

講演会を何で知ったか	件数	割合
管理組合あて案内	9件	50.0%
市政だより	1件	5.6%
区ホームページ	2件	11.1%
ちらし	0件	0.0%
区役所案内	0件	0.0%
タウンニュース	0件	0.0%
知人の紹介	3件	16.7%
その他	3件	16.7%

参加理由 (複数回答可)	件数	割合
講演内容に興味があった	10件	35.7%
講師の活動等に興味があった	4件	14.3%
マンションにおけるつながりづくりに関心があった	9件	32.1%
災害の発生時に何が出来るか聞いてみたかった	5件	17.9%
その他	0件	0.0%

第1部感想	件数	割合
とてもよかった	8件	44.4%
よかった	9件	50.0%
ふつう	1件	5.6%
よくなかった	0件	0.0%
わからない	0件	0.0%

第2部感想	件数	割合
とてもよかった	3件	16.7%
よかった	10件	55.6%
ふつう	3件	16.7%
よくなかった	0件	0.0%
わからない	0件	0.0%
無回答	2件	11.1%

### 【第1部：理由・コメント】

某サイトで先生の講演内容は存じていましたが、お話を伺ってさらに深く理解できました。

簡潔に全体的にまとめられていた。これから活用したいと思います。

実践的。特に排水チェックの方法が良かった。

実践に役立つ資料・データであるため。

防災対策について系統的に説明がわかり参考になった。

具体的でわかりやすかった。(4件)

### 【第2部：理由・コメント】

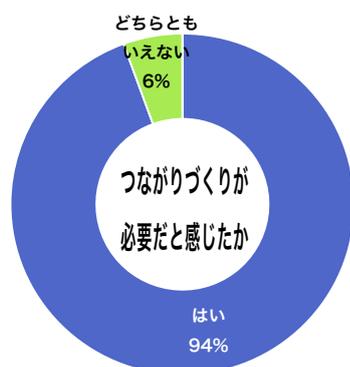
強弱はあるが、それぞれのマンションで防災対策していること。

様々なマンションでの対策。悩み事が聞くことができ大変参考になりました。

他マンションの現状がわかり参考になった。

色々な意見が参考になりました。

皆さんの意見をきくことができた。



つながりづくりが必要だと感じたか	n 18	
はい	17件	94.4%
いいえ	0件	0.0%
どちらともいえない	1件	5.6%
無回答	0件	0.0%

### 【つながりづくりについてのコメント】

排水チェック訓練。エレベーター救出訓練。隔て板を破る訓練など。

今回のテーマに沿って、実際に防災訓練の実施につなげていきたいと思います。

自宅避難方をどうやって1,000戸に広めるか。

自主防災組織の設置・避難訓練の実施。

コミュニティ作り強化がさらに必要と思われた。防災対策マニュアルは作成準備中。

いろいろと前から考えているが、なかなかうまくいかない。

(理事会へ) 防災委員会設置から。

マンションの管理運営。管理会社の在り方。

場作り。

防災訓練。

### 【マンションにおけるつながりづくりとして実施して欲しい取組や全体的な意見】

こういった交流会の定期的開催（規模別に4半期毎くらいの頻度）、交流会で出た好事例の紹介（HP等で）。

ご近所のマンションとの交流もできればと思います。

管理組合の永遠のテーマである会計、管理費の値上げについてのテーマで同じような会があると有難いです。

定期的にこのような会があるといいなと思います。他のメンバーとの再会の機会があるといいなと思います。

つながりづくりをしているところですが、皆さんの話でもこれが一番難しいところであるとのことでした。

防災対策簡単カタログ、絵多用（挿絵）漫画チックに。

情報交換。

## 7 好事例の取組

高津区マンションつながりづくり支援事業アンケート調査でも高い関心が寄せられていた「防災・防犯対策」に積極的に取り組んでいるマンションでヒアリングを行いました。ヒアリングの内容は以下の通りです。

### (1) 梶ヶ谷グリーンヒル（高津区梶ヶ谷4-13-4、築44年、5階35戸）

#### ① 防災対策のきっかけ、背景・経緯

2012年頃、マンション内の人の立ち入りができない場所で紙の燃えかすが発見された。それが契機となり防犯意識が高まった。まず防犯カメラを設置することとなり、高津警察署から設置位置などのアドバイスを受けながら、マンション内に設置した。

折しも、2011年の東日本大震災の発生、2012年には南海トラフ地震の被害想定が大幅に引き上げられるなど防犯に加え、防災対応に関する機運も盛り上がっていた。

それを受けて、防災と防犯を住民間で考えるべく「防災・防犯委員会」設立が総会で承認され、2014年4月に4～5名の任意メンバーにより発足した。

委員は原則2年間の任期制としたが、再任を妨げないとしたため留任者も多く、現在は8名のメンバーで運営している。また理事会からも理事2名が委員を兼任することで理事会との意思疎通を図っている。

#### ② 取組のプロセス

##### ・「意識改革」

最初に取り組んだことは「意識改革」。まずは地震の基礎的な知識から習得を行うとともに、発災時の状況をイメージして、そこから時系列で対策を考え、共有した。

##### ・「名簿整備」

要支援者名簿の整備を行った（最初の1～2年間）。管理会社から入居者に全戸アンケートを行い、各戸ごとに居住人数、要支援者数の把握を行った。現在、その取組をさらに進め、さらに詳しい家族構成、親戚など緊急時の連絡先などの情報収集も行っているが、基本的にアンケートや情報管理は管理会社によって行われ、理事は非常時以外は閲覧できないことを説明するなど個人情報保護にも配慮している。

##### ・「ルール・マニュアル作成」

ここではじめて対策方針が見え始め、まずは災害対策本部の組織づくり（※1）から始まった。その後、防災資機材や備品などは、それぞれの活動班ごとに何が必要か与えられた予算内でリストアップを行うとともに、入居者全員に何らかの班への参加を呼びかけた。その過程から得られた情報をもとに2016年9月にマニュアルを整備し、現在も改訂を行っている。

入居者には、マニュアルと川崎市の資料（「備える。かわさき（※2）」や食料備蓄、栄養バランスのパンフレット）を組み合わせで配布している。マニュアルだけではなく、公的機関の啓発物とともに配布することが注意喚起には有効である。



マニュアルと安否確認シール

(※1) 梶ヶ谷グリーンヒル 災害対策本部 組織図



(※2) 備える。かわさきリンク

<http://www.city.kawasaki.jp/170/page/0000015861.html>

・「防災訓練」

1年に1回、総会終了後に防災訓練を行っており、毎回20名程度の参加がある（子どもや男性の参加も多い）。

・「安否確認シールの配布」

発災時は各戸に事前配布の「安否確認シール（マグネット製）」をドアに貼り付けてもらい、それを担当委員がチェック、確認したらポストに戻すなど防犯対策にも配慮した運用を目指している。（安否確認シールは管理会社に調達を依頼）

③ 入居者への参加呼びかけ

「防災・防犯委員会」の立ち上げ時に総会で説明を行ったが、特段反対する人もおらず、スムーズに同意を得られ現在に至っている。マンション建設時から40年以上住んでいる人が多く、理事になる頻度も高く（※3）住民同士がお互いのことがよく分かっており、そういった日頃のつきあいが合意形成のベースにあると考える。

（※3）理事会は5名構成のため、7年に1回理事就任がまわってくる。活動の継続性を高めるため、2名の理事を留任させ、7名体制で懸案事項等を次年へ引きつぐ工夫をしている。

④ 防災対策ポイント

・「専門性」

防災対策は「命に関わること」であり「専門性」が必要であることが徐々に浸透してきた。発災時には救急救護、衛生管理、情報収集などの専門的知識が必要となる。普段の仕事などでそういった経験や知見を有する人がいるとキーマンとして重要。逆に、当委員会ではそうした専門性を持った人が少ない。防火管理者や救急員などの資格取得や時系列で物事を捉えること、高齢者等への配慮も必要とされると考えている。

・「防災意識の共有」

意識の共有が重要。きっかけづくりも重要だが、それ以前に普段からの防災への意識の高さがベースとして求められる。行政・公的機関による防災情報（パンフレット「備える。かわさき」、チラシ等）を提供、マンション内で共有することが欠かせない。年数回発行している「理事会だより」やマンション内の掲示板を大いに活用することで意識の共有に役立っている。

その他、高齢者を含め配慮された災害時要援護者（災害弱者）（※4）対策として災害時要援護者避難支援制度（※5）活用等の啓発活動が必要と思われる。

一般的な視点での防災対策は、減災につながる日頃の防災意識を高め、災害に備えることが大切だと思っている。

(※4) 災害から身を守るため、安全な場所に避難するなどの一連の防災行動をとる際に、支援を必要とする人々のこと。具体的には「心身障害者」、「認知症や体力的に衰えのある高齢者」、「乳幼児」、「日本語の理解が十分でない外国人」、「妊産婦」、「傷病者」等が含まれる。

(※5) 災害時に支援を希望する方が区役所に登録申込し、その情報を元に区役所が作成する名簿を町内会・自治会、自主防災組織及び民生委員等の支援組織へ提供。支援組織が、この情報を平時から共有することにより、災害時に避難誘導や安否確認等の支援を行う制度。

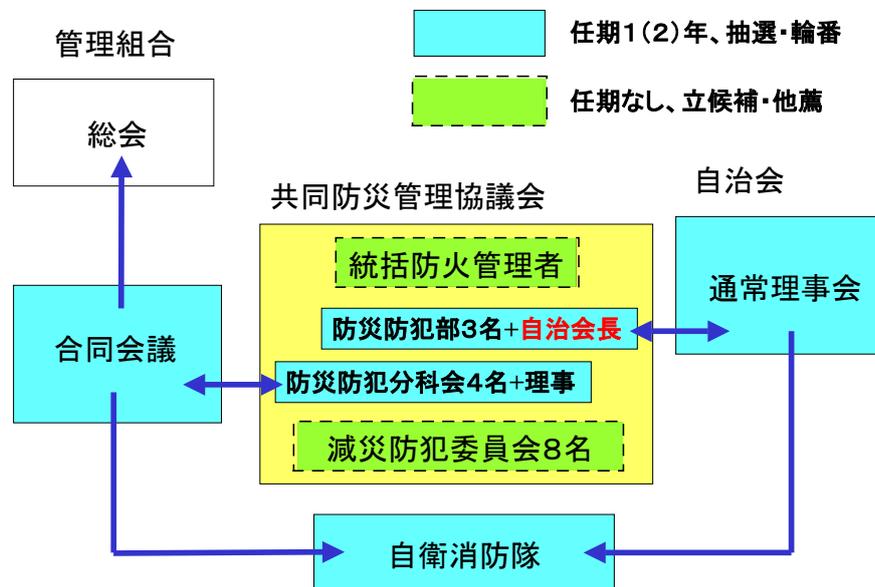
## (2) パークシティ溝の口（高津区久本 3-6-1、築 36 年、15 階・4 階、1103 戸）

### ① 減災防犯委員会の立ち上げ

本マンションは管理組合と自治会があり、管理組合の「防災防犯分科会」と自治会の「防災防犯部」、そして統括防火管理者で「共同防災管理協議会」を設置し、防災対策にあたってきた。しかし、自治会・管理組合の役員は抽選・輪番制で任期が 1 年間で、就任時に毎年ゼロからスタートし、ようやく知識・ノウハウがついてきたところで交代となる。継続性がないことが最大の課題であり、1 年 1 回の避難訓練、2 年に 1 回の名簿更新（後述）への対応が限界であった。

2017 年 12 月に釜石氏（本年度高津区マンションつながりづくり支援事業講演会・交流会講師）を招いて「自宅避難法」の講演を聞いたのを契機として、任期のない組織による継続性に軸足を置いた対策を進めるため、任期なしで立候補・他薦による委員からなる「減災防犯委員会」を立ち上げ、同年 7 月より活動を始めた。

### パークシティ溝の口 防災組織



### ② 取組

・「減災カフェ」の開催

一方通行でなく、双方向の取組をしたいと思い、2018 年 8 月 26 日に減災カフェを開催、35 名の参加のもと勉強会とワークショップ形式による課題抽出と、10 日間の自宅避難を想定する防災デモンストレーションを行った。



#### ・「災害対策名簿」の作成

東日本大震災をきっかけとして、2013年から災害対策名簿（要声かけ名簿）を作成、2年毎に情報更新を行っている。1回目（13年）、2回目（15年）調査の回収率は70%台だったが、自治会・組合役員60名強のメンバーによる個別訪問を通じて現在では93%の回収率を達成している。

元々、封筒で回答してくれる人は半分程度であり、残りは個別訪問で確認。女性の役員に訪問してもらおうとその場でおしゃべりをしながら提出してもらえ、電話番号も携帯電話の番号を記入してもらおうようにするなど、経験を積み重ねる中で回収率の向上をはかっている。

集めた情報は、要支援者がどこに住んでいるか一目で分かるが、個人情報などは分からないよう記号化するなど工夫したマップを作成、担当の役員が発災時に確認できるようにしている。詳細な個人情報は金庫で管理、限定した役員しか閲覧できないようにしている。

### ③ 地域との関係（近隣3マンションとの合同活動）

2014年10月にマンション同士の関係づくりをテーマに、近隣の「メイフェアパークス溝の口」、「ザ・タワー&パークス田園都市溝の口」の管理組合の理事長とともに開催したパネルディスカッションがきっかけとなり、3つのマンションが連携しての防災イベント「防災・減災フェス」の開催につながった。

それ以前も3つのマンション間では、地元の秋祭りや小学校のPTAをベースとして住民同士の交流が盛んに行われており、備品の貸し借りなどを行っていたが、組織化して実施するきっかけはパネルディスカッションの開催によるもの。

熊本地震では3マンションが一体となって支援活動を展開、熊本地震の被災者に親族がいる居住者がいたこともあり、現地の要望を確認しながら、マンション内から物資と義援金を募ったところ、ダンボール85箱分の物資と40万円の寄付が集まった。従来のチラシによる呼びかけに加えて、LINEなどSNSなどによるネットワークを活用、当初想定していたよりも大規模な支援を行うことができた。この経験で、周知する手段さえあれば協力してくれることが分かり、次の展開へのはずみとなった。

### ④ 課題

#### ・発信力・効果の可視化

火災・地震対策をマンション内部に発信していくこと、その効果・浸透度を可視化する手段の確保が課題。

新規の入居が年に2~30件あるなど若い世代も多く、Webでの発信力を高めるため、7~8年前から独自のWebサイトを立ち上げるなど住民向けの情報共有を試みてい

る。一方で住民の2分の1が60歳以上とPCを使わない世代も多く、Webは情報周知・共有の決め手とはなっていない。とはいえビラも配りすぎると効果が薄れることも悩み。

昨年から、周知のため「減災だより」を発刊、住民を巻き込んでいくため「減災カフェ」も開催をふやし、アンケートやグループワークを通じて、さらに住民の声を活動に取り入れていきたい。

- ・ 発災時の自助意識の浸透

「発災時に自宅が無事であれば自宅で生活する」ことを認知してもらうことが課題。行政・公的機関から、「備える。かわさき」などで在宅避難の必要性を説明してもらえると良い。

- ・ 発災時のトイレ・上下水問題

当マンションでは上下水道が止まった場合、トイレの使用を禁止している。配管などが破損すると下層階での汚水逆流の恐れもあることから、風呂水で流すことも禁止、固体化と防臭袋による対応を呼びかけている。問題は、その禁止をどのタイミングで解除したらよいか。公共下水道の状況などの確認方法が課題となっている。

## ⑤ 今後の重点対策

- ・ 建物の老朽化対策

2018年3月の火災は電気火災によるもので老朽化した設備の交換が必要。

- ・ 日常生活での注意点、発災時の行動リストの作成

日常生活で備えておくこと、発災時の各戸での対応、担当委員の行動を分かりやすくリストアップして、壁に掲出できるようA3サイズでの作成を進めているが、これが防災マニュアルになる。

## ⑥ 防災対策に取り組むにあたって

- \* 自主防災組織は立ち上げることに意義があり、まずは、管理組合に防災担当を設置することから始める。
- \* 任期についてもメンバーが1年で交代しないよう配慮し組織、人材を育てることも重要。
- \* 小規模のマンションでは負担も多いため、備品・訓練には補助金も活用する。
- \* マンションの管理に管理組合が主体的に取り組むことが大切。特に大規模修繕などは住民が主体となって考えていく必要がある。当マンションは自治組織があり、建築以来の30余年間でほとんどの住民が役員を経験しており、近所づきあいも盛んであり、その中から牽引役を見いだしてきた。

## 8 マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組

アンケート調査、講演会・交流会の結果から、つながりづくりの課題と解決のヒントとなり得る先進的な取組を確認しました。

- 前述のアンケート調査によると、全体の8割以上の方が何らかのかたちでマンション内で「関わりをもちたい」と回答。その理由は防災・防犯への対応がトップを占めました。マンション内の行事でも防災・避難訓練へ参加してみたい・関心があるとの回答が3分の1を占めました。
- また、マンション内で周りの方の手助けをできるという回答が9割以上ありました。
- 手助けできる内容は、安否確認など災害時の手助けが6割、日常生活での声かけや手助けが3割強。
- 安心して暮らし続けるため、いざというときのためマンションの防災対策は一人ではできません。日頃からのマンション内でのつながりが重要であるとの認識から、グループワークでは以下の課題提起と、その解決のヒントとなり得る先進的な取組を把握しました。

### 提起された課題

- 顔を知らない人もいるなど、マンション全体で統一した動きがとりづらいです。
- 災害へ備えるために日頃からおつきあいを深めることが重要ですが、そのためのきっかけやリーダーシップが課題です。
- 防災活動は理事会・自治会のバックアップが欠かせません。普段からの連携・アピールと自治会自体の運営強化が必要です。
- 住民がどのような方なのか（年齢・居住人数など）、個人情報保護の壁もありわかっていません。

### 事例から見る解決のヒント

- 「心配事はないですか？」と、一人ひとりの意見が出てくるまで何回も確認することが大事です。アンケートも1家に1枚ずつ回答してもらうのではなく、一人ひとりの意見を書いてもらいます。特に子どもからの意見には気付かされることが多いです。
- 理事会などを通じた日頃のつきあいが、防災活動や組織化に向けた意識づくりの基本となっています。住民同士が「顔見知り」になることから始めました。
- 防災や自治会活動をマンション内部に発信するためニュースレターや、Web、SNSを活用。住民の声を活動に取り入れるためグループワークを開催しています。
- 防災も含めた自治会活動を活性化させるためには継続性が重要です。リーダーや組織を育てるために、役員・委員の任期を定めない、改選時期をずらすなど工夫しています。
- 防災活動には専門知識も必要です。マンション住民の中で救命活動や衛生管理などの経験をもった方がいたら、参加してもらおうよう呼びかけています。
- 個人情報は管理会社に委託する、閲覧ルールがあることをアピールしています。発災時に必要な情報だけマップ化するなど、分かりやすさとプライバシーに配慮しています。

## 9 本事業の今後の方向性

高津区役所では「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を関係機関、団体等と連携し、今後も継続して行い、区内分譲マンションのコミュニティに関する課題把握や支援等を進めていきます。

マンション居住者同士や周辺地域との良好な関係が築かれ、それぞれの課題解決に向けた取組が促進されるよう支援します

- 区内分譲マンションにおけるコミュニティの実態把握、課題認識等の把握
- マンションにおけるつながりづくりに役立つ講演会や福祉・防災等に関する出前講座の実施など啓発活動
- マンション間や周辺地域との交流促進
- つながりづくりの好事例に関する情報提供
- つながりづくりの取組や立ち上げ等に対する必要な相談、支援

## 10 相談先一覧

マンションの維持・管理、防災、町内会・自治会、高齢者・子育て支援等で困ったことがある方は、以下にお気軽にご相談ください。

### 福祉の課題

例え ば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康づくりや子育ての話を聞きたい</li> <li>・高齢者や子育て世代が集まる居場所を作りたい</li> <li>・健康面や生活面で困っている人がいる</li> <li>・子育てが大変そうな家庭がある</li> </ul>
連絡 先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 地域支援担当（区役所3階） ★いきいき元気!出前講座 ⇒参考資料2（37ページ）参照 <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-861-3315（高津地区）、Tel 044-861-3316（橘地区） Fax 044-861-3307（各地区共通）

### 防災の課題

例え ば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者向けに防災ミニ講座を開いてほしい</li> <li>・マンションで防災訓練を実施したい</li> <li>・防災の取組方法について教えて欲しい</li> <li>・自主防災組織について知りたい</li> </ul>
連絡 先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 危機管理担当（区役所2階） <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-861-3146 Fax 044-861-3103

### 町内会・自治会の課題

例え ば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションで自治会を作りたい</li> <li>・地元の町内会・自治会に加入したい</li> <li>・地元の町内会、自治会と連携・交流を図りたい</li> </ul>
連絡 先	<input type="checkbox"/> 担当部署（高津地区） 高津区役所 地域振興課（区役所2階） （橘地区） 橘出張所 <input type="checkbox"/> 連絡先 地域振興課 Tel 044-861-3144、Fax 044-861-3103 橘出張所 Tel 044-777-2355、Fax 044-777-4299

### マンション管理

例え ば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい</li> <li>・マンション間のネットワークの作り方について知りたい</li> <li>・管理組合の活動を支援してほしい</li> </ul>
連絡 先	<input type="checkbox"/> 担当部署 川崎市まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課 ★ 川崎市マンション管理組合登録制度 ⇒参考資料3（38ページ）参照 ★ マンション適正管理事例集 ⇒参考資料4（41ページ）参照 <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-200-2996、Fax 044-200-3970  ※川崎市では、分譲マンションの適正な維持・管理などのため、マンション管理組合を支援する制度として「川崎市マンション管理組合登録制度」を設けています。 <a href="http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000067659.html">http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000067659.html</a>   ※川崎市は、マンションの建物管理や管理組合の運営に関する17の事例を掲載した「マンション適正管理事例集 共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント」を作成・公開しています。 <a href="http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html">http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html</a> 

	<p>□ 担当部署 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン ★ハウジングサロンのご案内 ⇒参考資料5 (42 ページ) 参照</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-822-9380、Fax 044-819-4320 ※ 予約受付 毎週火～土曜日(火～金の祝日及び年末年始は休み) 9時～12時・13時～16時</p>
	<p>□ 担当部署 NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク ★川管ネットのご案内 ⇒参考資料6 (44 ページ) 参照</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-380-7163、Fax 044-380-7163</p>

(マンション名) にお住まいのみなさまへ

マンションつながりづくり支援事業アンケート調査 回答用紙

個人情報外部に漏れることはありません。回答しづらい項目は無回答でかまいません。  
ご協力くださいますようお願いいたします。

I あなた(記入者)ご自身のことについて

問1 あなたの性別を教えてください。

- 男性  女性  その他  無回答

問2 あなたの年代を教えてください。

- 10代  20代  30代  40代  50代  60代  70代  80代以上

問3 あなたの同居家族の構成を教えてください。 あなたを含めて、合計\_\_\_\_人

- 単身  夫婦のみ  夫婦と子  3世代  その他 ( )

また、以下の表に内訳を記入してください。

乳幼児____人	小学生____人	中学・高校生____人	その他____人
----------	----------	-------------	----------

問4 現在の場所にお住まいになられて、およそ何年ですか。

当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 5年未満  10年～20年未満  30年～40年未満  
 5年～10年未満  20年～30年未満  40年～50年未満

問5 あなたの外出の頻度を教えてください。当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 毎日  週4～5回  週2～3回  週1回程度  週1回未満

II マンション内のお付き合いについて

問6 マンション内のご近所との関わりについて、どのようにお考えですか。

当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 積極的に関わりたい  あまり関わりたくない  
 ある程度関わりたい  全く関わりたくない

⇒ 上記の回答を選んだ理由を教えてください。当てはまるものをすべて選択ください。

- 防災防犯  生活の質の向上  住民間のトラブル防止  
 楽しく生活できる  子育て支援  高齢者支援  
 マンションの維持管理  時間がない  人間関係がわずらわしい  
 必要性を感じていない  特に理由なし

その他

**問7** マンション内のご近所との関わりについて教えてください。  
当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 家を行き来して、親しく話をする人は-----  いる  いない  
一緒に外出するなど、親しく交流する人は-----  いる  いない  
電話・SNS・メールでのやりとりをする人は-----  いる  いない  
顔と名前が一致する人は-----  いる  いない  
親しく話をする人は-----  いる  いない  
ときどき話をする程度の方は-----  いる  いない  
あいさつをする程度の方は-----  いる  いない

頼みごとができる人は-----  いる  いない  
⇒ 「いる」の回答を選んだ方について頼みごとの内容をご記入ください。

**問8** マンション内のご近所付き合いを始めたきっかけについて教えてください。  
当てはまるものをすべて選択ください。

- 子育て  
 管理組合役員や専門委員で一緒になった  
 マンション内のイベント・活動   
 マンション外の地域活動-----   
 共通の趣味・話題-----   
 お隣どうし・同じ階・よく顔を合わせた  
 特にきっかけなし・なんとなく

その他

**問9** マンション内の行事で、参加してみたいもの・関心があるものについて  
教えてください。当てはまるものをすべて選択ください。

- 防災・避難訓練  美化・緑化・エコ運動  
 親子の交流の場（おしゃべり会など）  バザー・フリーマーケット  
 居住者の交流の場（お茶会など）  特になし  
 お祭り・季節の行事  
 サークル活動

その他

ご回答ありがとうございました。裏面へお進みください。

### III お住まいのマンションについて

問10 いまマンション内で気になっていることについて教えてください。  
当てはまるものをすべて選択ください。

- 防災・防犯対策                       建物維持管理  
 管理組合運営                       ご近所付き合い

子育て関係                      (内容)

高齢者関係                      (内容)

生活上のマナー・ルール                      (内容) 例：音・ゴミ出しなど

特になし

その他

問11 このマンションはあなたにとって住みやすいところですか。  
当てはまるものを1つだけ選択ください。また、その回答を選んだ理由を  
ご記入ください。

- そう思う                       どちらかというと思わない  
 どちらかというと思わない                       そう思わない                       わからない

⇒ 回答を選んだ理由

問12 将来もこのマンションに住み続ける予定ですか。当てはまるものを1つだけ  
選択ください。また、その回答を選んだ理由をご記入ください。

- 住み続ける予定                       (条件が整えば) 住み替えを考えたい  
 住み替えを検討中                       わからない

⇒ 回答を選んだ理由

ご協力いただき、あり

ご回答いただきありがとうございました。今後、貴マンションでアンケート集計結果をお伝えする懇談会などを開催する場合があります。ご参加いただきやすい曜日、時間帯をお知らせください。当てはまるものをすべて選択ください。

## IV あなたご自身とご家族のことについて

問13 生活の上で困っていること・不安なことはありますか。  
当てはまるものをすべて選択ください。

健康・身体面

家族関係

(内容) 例：育児・介護など

日常生活で不自由、不便なことがある

(内容) 例：買い物・通院・家事・パソコン、インターネット関係など

話し相手が少ない

頼みごとができる相手が少ない

災害時の対応

(内容) 例：避難先・食料確保・連絡手段・トイレなど

困ったときの相談先がない・分からない

金銭面

特になし

その他

問14 マンション内であなたやご家族が、周りの方の手助けをできることはありますか。  
当てはまるものをすべて選択ください。

災害時の声かけ・安否確認

子育て支援（一時預かりなど）

災害時の手助け

日常生活での声かけ

災害時の情報伝達

簡単な手助け（ゴミ出し、電球交換など）

特になし

その他

問15 最後に、マンション内での生活、交流に役立ちそうな提案・アイデア  
などを含め、その他ご意見を自由にご記入ください。

例：子どもが読まなくなった絵本の譲渡会、集会所で写真展など

ありがとうございました。

平日の午前中

土曜日の午前中

日曜・祝日の午前中

平日の午後

土曜日の午後

日曜・祝日の午後

平日の夕方・夜間

土曜日の夕方・夜間

日曜・祝日の夕方・夜間

# いきいき元気！出前講座

～地域 みんなで健康づくり！～

高津区役所地域みまもり支援センターでは、地域団体の皆さんが開催したい健康づくりや介護予防、子育てなどの講座内容に応じて、専門職（保健師、管理栄養士、歯科衛生士等）を派遣します。この講座をきっかけに、地域のみなさんの健康づくりを始めてみませんか？

日時：月～金（30～60分程度） ※開催時間については御相談ください。

人数：5名以上 費用：無料 申込期限：希望時期の1か月位前まで

申込先：高津区役所地域みまもり支援センター地域支援担当 [TEL:044-861-3315](tel:044-861-3315)、[3316](tel:044-861-3316)

※内容は次のメニュー表をご参照ください。内容の組み合わせなどは御相談ください。

## 講座メニュー表

### No1 みんなどうしてる？子育ての話

「子育てってこれでもいいの？」などパパママ世代には子育ての悩みや仲間づくりについて、「最近の子育ては昔と違うの？」という祖父母世代の方向けには子育て情報をお伝えします。

### No2 こころもあったか！おいしいごはん。栄養・食育の話

子どもも大人も健康づくりは食事から！  
管理栄養士が毎日のちょっとした食事の工夫についてお伝えします。

### No3 からだの健康はお口から！歯と口の話

歯の健康を保つことは、生活習慣病予防などに繋がります。  
歯科医師、歯科衛生士からお口の話、歯のセルフケアなどについて学びませんか？

### No4 正しく知りたい！生活習慣病の話

高血圧、糖尿病、メタボリックシンドロームなどの生活習慣病は、放置すると恐い合併症を起こすことがあります。正しい知識を学びませんか？

### No5 みんなで予防！がん検診の話

がんは日本人の死因の第1位であり、二人にひとりは一生涯の内に1度はがんにかかります。  
がん予防の方法やがん検診について、改めて学んでみませんか？

### No6 今から知っておきたい！認知症の話

「認知症って予防できるの？」、「認知症の方どう接したらよいの？」  
今日からできる予防法や認知症の方との接し方などお伝えします。

### No7 地域がつながる！高齢者の見守り活動の話

みなさんのまわりに、心配な様子、手助けが必要な高齢者の方はいませんか？  
高津区の高齢者見守りネットワーク事業や各地域の見守り活動についてお伝えします。

### No8 高津区で暮らし続けたい 地域包括ケアシステムの話

「地域包括ケアって言葉を耳にするけれど、それって何？」というみなさんに、  
高津区の地域包括ケアシステムについて紹介します。



マンションの適切な維持管理のため御協力をお願いします。

## 川崎市マンション管理組合 登録制度のご案内（無料）

分譲マンション管理については、管理規約改正や管理費、大規模修繕、防犯、ペットなどに関する様々な課題に対して管理組合員全員で考えていく必要があります。

そこで、川崎市では、マンション管理組合の登録制度を開始し、登録したマンション管理組合と市が情報交換を行うことで、法改正などの最新情報や講習会の御案内など、マンション管理組合のサポートを行います。

※管理組合から提供された情報は、個人情報の保護に努め、統計調査や市等からの情報提供及び刊行物の配付等のみに利用し、管理組合の同意なしに目的外に利用することはありません。

※現在、市からの情報提供の強化などを目指し、この登録制度の見直しを行っています。現在登録されている／今後登録される管理組合の情報は見直し後の制度に引き継ぎます。

- ①マンション管理組合の登録（理事長又はその委任者が申請）
- ②マンション管理情報などのアンケート調査等の協力

マンション  
管理組合



川崎市

- ①法改正や講習会などの情報提供
- ②マンション管理相談窓口の御案内

### ◆◆問合せ・申請窓口◆◆

川崎市まちづくり局住宅整備推進課  
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地  
電話：044-200-2996  
ファクス：044-200-3970  
E-mail：50zyusei@city.kawasaki.jp



2019.01

## マンション管理組合の支援をみんなで作っていく制度です。



初めて理事長を行うことになったけど、何から始めればよいかわからない・・・。

大規模修繕ってどうやって進めていくのか・・・。

建築士やマンション管理士などの専門家の意見を聞きたい。

管理組合の規約を改正したいのだが、どこに気をつけたらよいかわからない・・・。

他の管理組合はどうやっているんだろう・・・。

どこに相談したらよいのだろうか・・・。

## そういった管理組合さんの疑問を解決するための手助けをマンション管理組合登録制度で実現します。

1 直接マンション管理組合に情報をお届けします。  
登録していただくことで、郵送、メール、ファクス、電話などの連絡手段を使って直接連絡いたします。

2 セミナー案内、法改正などの情報をお届けします。  
川崎市まちづくり公社が主催するマンション管理セミナーや法律改正などの役立つ情報をお届けします。

### 最近行った情報提供は・・・

- ◆住宅宿泊事業法（民泊）の施行に伴う「マンション管理規約」の改正に関する資料・マンション管理基礎セミナーの開催案内（平成30年1月）
- ◆川崎市マンション適正管理事例集（平成30年3月）



を川崎市から送付しています

3 川崎市まちづくり公社ハウジングサロンへ

ハウジングサロンでは、マンション管理組合からの相談に無料で応じています。必要に応じて現地での相談も実施していますので、是非御利用ください。

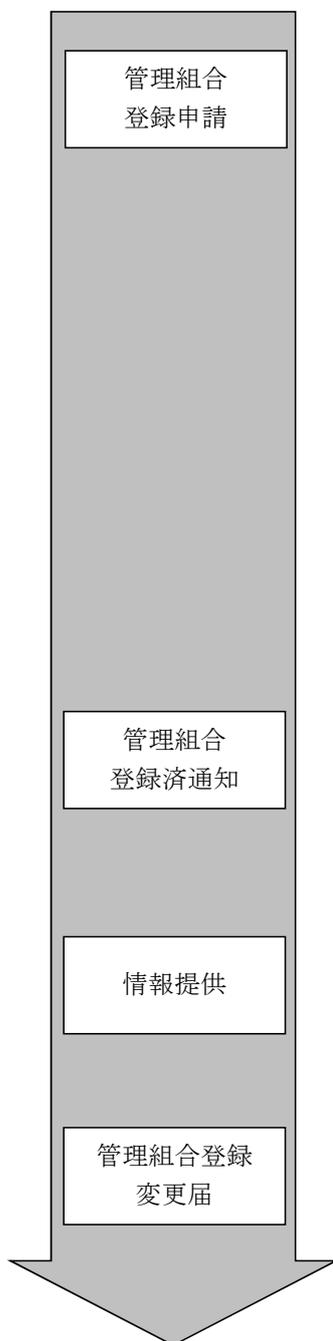
（高津区溝口1-6-1 クレール溝口2F）

（電話：044-822-9380）

（予約受付時間：火～土曜日 9時～12時・13時～16時）

## 登録申請の手続きの流れと申請後の情報提供

本制度の登録申請を行う場合は、裏面の要綱の各条項について御承諾の上、必要書類を川崎市まちづくり局住宅整備推進課に御提出ください。



### ①川崎市マンション管理組合登録申請書の提出

申請は、窓口の他、郵送、ファクス、メールでも受け付けています。

川崎市からの御連絡は原則「連絡先」に行いますので、連絡先の記入もお願いいたします（連絡先は理事長以外の方で構いません）。

また、理事長であることを証明できる書類（総会等の議事録）を添付してください。

※「マンション管理組合登録情報確認票」も併せて御提出願います。

#### 【提出書類リスト】

- 川崎市マンション管理組合登録申請書
- 総会等の議事録（理事長名を証明できる書類）
- マンション管理組合登録情報確認票

### ②登録完了の御連絡

申請書の受理後、登録番号等を通知させていただきます。登録完了の御連絡は、時間がかかる場合がありますので御了承ください。

### ③セミナー開催などの情報提供

一般財団法人川崎市まちづくり公社が主催するマンション管理セミナーや関係法令の改正等の情報をお届けします。

### ④申請内容の変更に伴う手続き

理事長名など申請内容に変更が生じたときは、「川崎市マンション管理組合登録変更申請書」を提出してください。

※川崎市ホームページに申請書様式を掲載しています：

<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000017937.html>



KAWASAKI CITY

## マンション 適正管理事例集

共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント  
—川崎市内のマンション管理組合の取り組み事例に学ぶ—



| はじめに・川崎市のマンションの現状

- 01 | 管理費を考える
- 04 | 大規模修繕・設備改修
- 09 | マンションの価値を高める
- 12 | 共用部分の使い方
- 13 | 災害に備える

# ハウジングサロンの ご案内

ご利用・ご相談は無料です



住宅のリフォーム、バリアフリー

住宅の新築・増改築、空き家の利活用

耐震診断・耐震改修、省エネ

マンション管理組合の運営・管理規約、修繕積立金

マンションの長期修繕計画、大規模修繕工事



気軽に  
相談して  
みませんか？

お問い合わせ・相談予約はこちらにご連絡ください

一般財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン

〒213-0001 川崎市高津区溝口1-6-1 クレール溝口2階

**TEL 044-822-9380**

相談予約受付日時

火～土曜日（火～金の祝日は休み）  
9時～12時・13時～16時

FAX 044-819-4320 / ホームページアドレス <http://www.machidukuri.or.jp>

無料

### ■ マンション管理相談 ■

窓口・電話相談

火・木・土曜日（祝日は休み）  
10時～12時・13時～16時

管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・  
大規模修繕工事・耐震等に関する相談をお受けします。

■ 現地相談：月～日曜日 相談日は相互調整

現地相談の前に窓口相談を受けていただき、現地相談が必要と  
された場合は、2回を限度にアドバイザーを派遣いたします。



無料

### ■ 住宅相談 ■

窓口・電話相談

火・土曜日（祝日は休み）  
13時～16時

住宅（マンション専有部分共）のリフォーム・バリアフリー・  
耐震・省エネ・シックハウス・空き家の利活用等に関する  
相談をお受けします。

■ 現地相談：月～日曜日 相談日は相互調整

現地相談の前に窓口相談を受けていただき、現地相談が必要と  
された場合は、1回を限度にアドバイザーを派遣いたします。



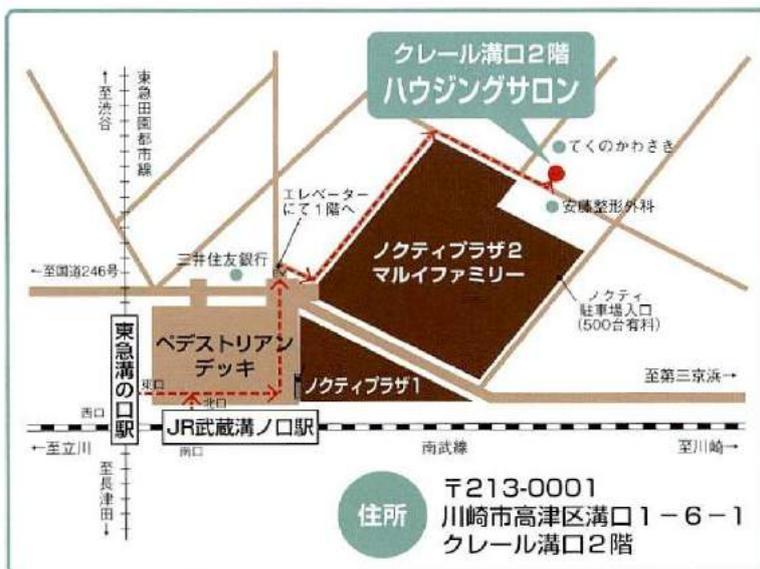
無料

### ■ 住宅融資・助成案内および資料コーナー ■

閲覧日

火～土曜日（火から金の祝日は休み）  
9時～12時・13時～16時

住宅融資・助成制度の案内を行っています。  
住宅・マンション管理関係の図書や資料の閲覧コーナーがあります。



#### アクセス

電車の場合：JR武蔵溝ノ口駅（北口）・東  
急溝の口駅（東口）を出て、  
左記矢印のとおり徒歩3分  
車の場合：ノッチェ駐車場（有料）など  
をご利用ください。

特定非営利活動法人

かわさきマンション管理組合ネットワーク

### 入会のご案内

川崎市内のマンション管理組合の適切な発展と  
住環境の向上を目的としたネットワークです。



### マンション管理組合役員のみなさまへ

川崎市内には、平成28年現在マンション管理組合が概ね3,000(約19万住戸)があり、市内のマンション化率約28%です。また、マンションは所有者の財産であると同時に都市を構成する社会資本でもあり、これらを良好に維持管理していくことは極めて重要です。

長期修繕計画、大規模修繕工事等建物の老朽化対策、居住者の高齢化問題、居住者間のトラブル等管理組合の抱える問題は広範囲に、かつ、多岐に渡っています。管理組合がネットワークを組むことにより、共通の問題を解決すべく管理の適正化に向けて努力しましょう。



### 設立趣意と会員募集

NPO 法人「かわさきマンション管理組合ネットワーク(略称:川管ネット)」は、川崎市内のマンション管理組合の連携組織として、会員間の情報交換や相談会を通じて問題解決の支援を行うとともに、川崎市と緊密に連携を保ちマンション管理の適正化と住環境の向上に寄与することを目的として、平成13年4月に設立しました。平成15年10月には神奈川県承認を得て、NPO 法人となりました。本ネットワークでは、趣意に賛同し会員となられる管理組合を募集しています。入会ご希望は、川管ネット事務局までお申込ください。なお、入会申込書は川管ネットホームページからもダウンロードできます。

### 川管ネット入会のメリット

1. 情報交換会、相談会へのご参加  
無料弁護士相談等の優先対応
2. マンション管理セミナー及び勉強会等へのご参加



3. ネットニュースによる情報提供(年4回発行)



\* 居住者全員に対して配布。

4. 工事見学会等へのご参加
5. 管理組合向けホームページ無料提供サービス



6. マンション訪問無料相談(正会員限定/年1回)

## 入会のご案内

### 入会金・年会費

	正会員	個人 正会員	個人 賛助会員	団体 賛助会員
入会金	10,000円	10,000円	5,000円	30,000円
年会費	別表参照	20,000円	5,000円	50,000円

### 年会費 別表

管理組合の戸数	年会費
10戸未満	7,000円
10～19戸	7,000円 + (戸数-10)×300円
20～59戸	10,000円 + (戸数-20)×200円
60～99戸	18,000円 + (戸数-60)×100円
100～199戸	22,000円 + (戸数-100)×60円
200～299戸	28,000円 + (戸数-200)×20円
300～1,299戸	30,000円 + (戸数-300)×10円
1,300戸以上	40,000円 + (戸数-1,300)×30円

### 現地相談・関連した調査診断等

申込み 川管ネット事務局(Tel 044-380-7163)

\*年間2回まで無料にて対応できる場合があります。

(川崎市アドバイザー派遣制度のご利用)

\*有料での専門家派遣対応は以下の金額になります。

会員価格 15,000円 日/人

非会員価格 20,000円 日/人

\*報告書作成費用等は、川管ネット業務委託規定によります。

## 神奈川県内ネットワーク

NPO かながわマンション管理組合ネットワーク

NPO かわさきマンション管理組合ネットワーク

NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク

NPO よこすかマンション管理組合ネットワーク

NPO 湘南マンション管理組合ネットワーク

NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

NPO 日本住宅管理組合協議会神奈川県支部

## 賛助会員(団体・個人)

この会の目的に賛同し、事業の推進を援助するために個人及び団体(法人など)賛助会員を募集しております。ご希望の方は、川管ネット事務局にお問い合わせください。なお、個人正会員は、学識経験者、技術者、専門家等で、いずれもネットワーク活動を支援頂ける方を希望しております。

## 事業内容

### 1. 情報交換会の実施

会員管理組合相互間における情報交換と交流の推進。

### 2. マンション管理セミナーの実施

管理組合の適正な運営と維持管理の向上。

### 3. マンション管理無料相談

会員の各種相談対応

### 4. ホームページ関連の支援

川管ネットのホームページによる情報の発信とともに、会員管理組合のホームページ作成支援。

### 5. 事業部会の運営

マンションに関連する業務を受託。

### 6. かながわマンションネットワーク通信の発行(年4回)

### 7. 川崎市のマンション行政窓口との協働

川崎市まちづくり局住宅整備推進課と連携。

### 8. (一財)川崎市まちづくり公社マンション管理相談の協力

ハウジングサロンにおけるマンション管理相談。

## お問い合わせ

ご入会、資料のご請求は下記までお願い致します。

川管ネット事務局

〒213-0001 川崎市高津区溝口 1-6-1

クレール溝口 204号室

TEL 044-380-7163 FAX 044-380-7163

e-Mail [info@kawakan-net.or.jp](mailto:info@kawakan-net.or.jp)

<http://www.kawakan-net.or.jp>

川管ネット

検索

平成30年度分譲マンションつながりづくり講演会

## 地震災害に備える 実践的マンション防災対策

2019年1月19日（土）

災害対策研究会 釜石 徹



災害対策研究会

## 目次

1. はじめに
2. 見える化・・・手順1
3. ルール化・・・手順2
4. できる化・・・手順3
5. マンション防災訓練の事例
6. 長期在宅避難のノウハウ
7. まとめ

# 1. はじめに

---

1. マンション地震防災対策の目的
2. 実践的とは？
3. 地震防災対策の取り組み手順

## 1-1. マンション地震防災対策の目的

---

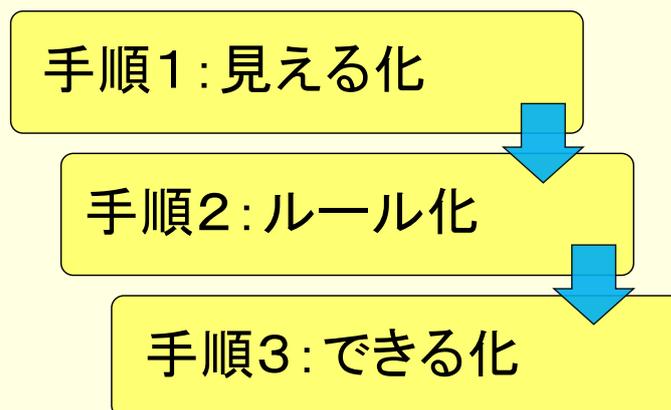
- 1) マンションから死傷者を出さない
- 2) 被災直後は人命救助と初期消火の構え
- 3) 長期在宅避難を実現するノウハウの普及

## 1-2. 実践的とは？

### 実践的なマンション防災対策とは？

- 1) 震度6以上でも死傷者を出さない対策
- 2) 防災マニュアルは枚数少ない方が良い
- 3) マンション住民で作るマニュアルが一番
- 4) 災害発生時はマンションにいる人達で動く
- 5) 災害発生後はマンション内で被災生活を行う
- 6) 各戸で10日以上の上在宅避難の準備をする

## 1-3. 防災対策の取り組み手順



## 2. 見える化・・・手順1

手順1: 見える化

手順2: ルール化

手順3: できる化

## 2. 見える化・・・手順1

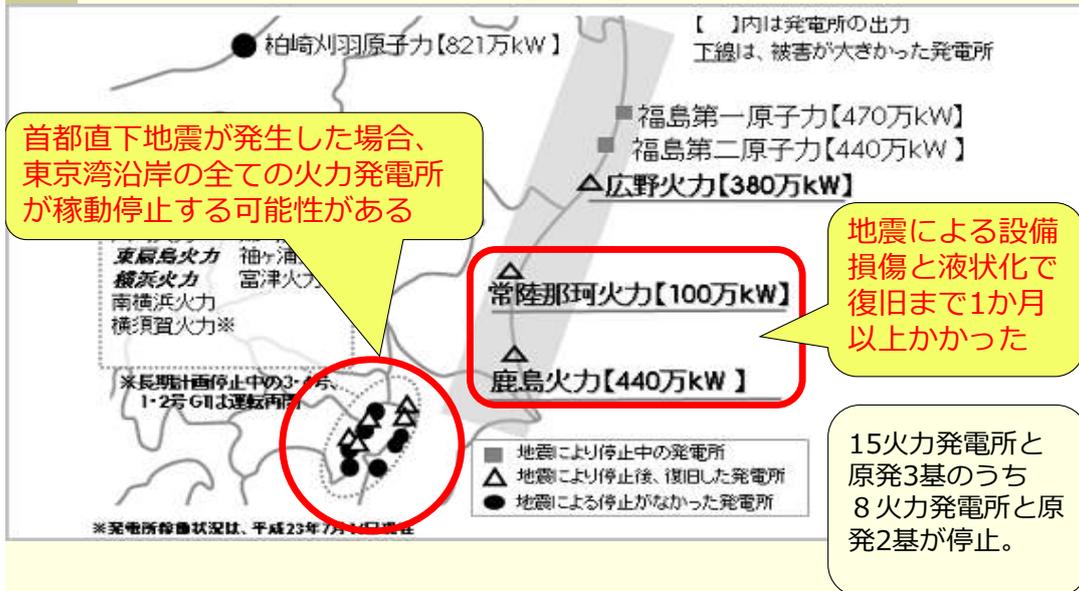
1. 地震災害と被害想定
2. 住民の心配事
3. 避難所
4. 建物・設備、耐震性、周辺環境
5. 居住者数、家族構成、年齢層、職業

## 2-1. 地震災害と被害想定

- 1) 電力被害想定
- 2) マンションの被害想定
- 3) マンションの負傷者試算

### 1) 電力被害想定

#### 東日本大震災時の東電発電所被害



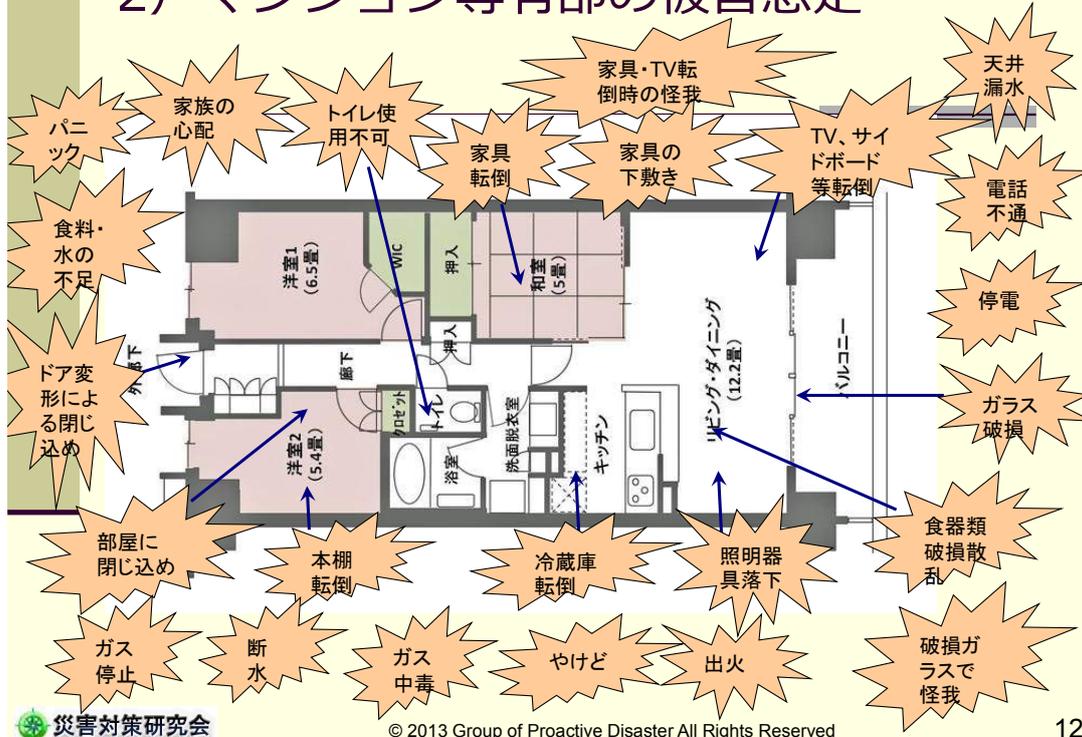
# 首都直下地震の電力復旧予測

- 1) 1 週間後の状況
  - 1 都 3 県の停電率は約 5割
- 2) 1 か月後の状況
  - 関東以外の電力事業者から広域的に電力を融通すれば約 9 割まで回復し停電はほとんど解消。

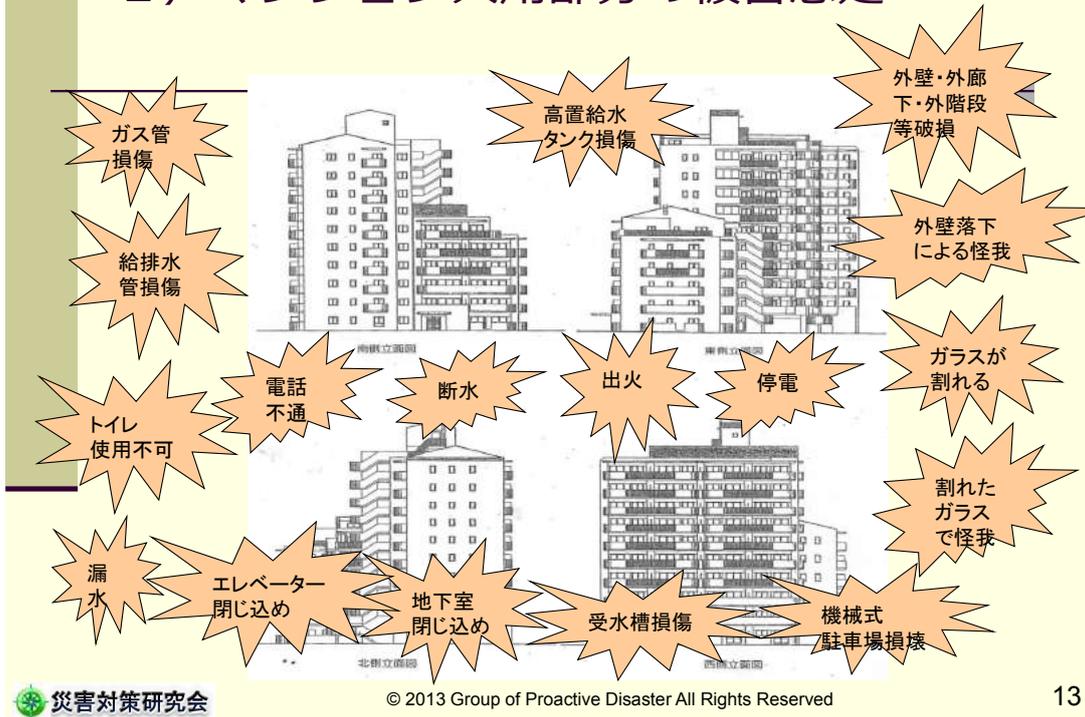
### 【参照資料】

中央防災会議・首都直下地震対策検討ワーキンググループ (H25.12)  
別添資料 2：首都直下地震の被害想定と対策について (最終報告)

## 2) マンション専有部の被害想定



## 2) マンション共用部分の被害想定



## 3) マンションの負傷者試算

<阪神淡路大震災>

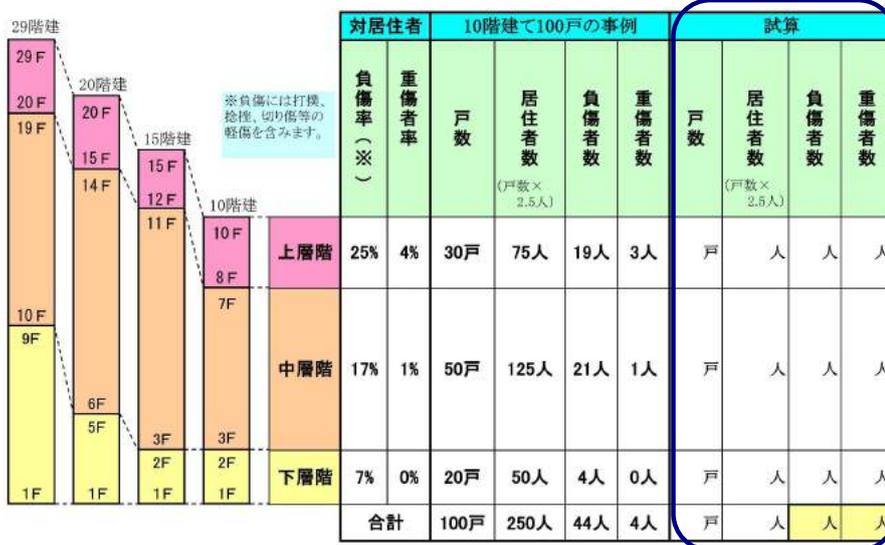
	家具転倒率	負傷率	重傷者率
上層階	60%強	25%	4%
中層階	約40%	17%	1%
下層階	約20%	7%	0%

表1 家具転倒率と負傷率

日本建築学会 阪神淡路大震災 住宅内部調査報告書より

### 3) マンション負傷者試算 地表震度6弱

阪神淡路大震災における住宅内部被害調査報告書によれば、高層階ほど被害が大きかったことがわかります。地表震度に比べて高層階では1〜2ランク震度が大きくなることを知って災害対策をとることが必要です。



参考資料)NPO法人耐震総合安全機構「生活を守る耐震手引き・東京編」20階〜30階の建物被害データ

あなたのマンションで試算してみましょう

負傷者と重傷者は、家具転倒防止で大幅に減少させることができます。

## 2-2. 住民の心配事 = 被害想定

住民一人一人の心配事を聴く

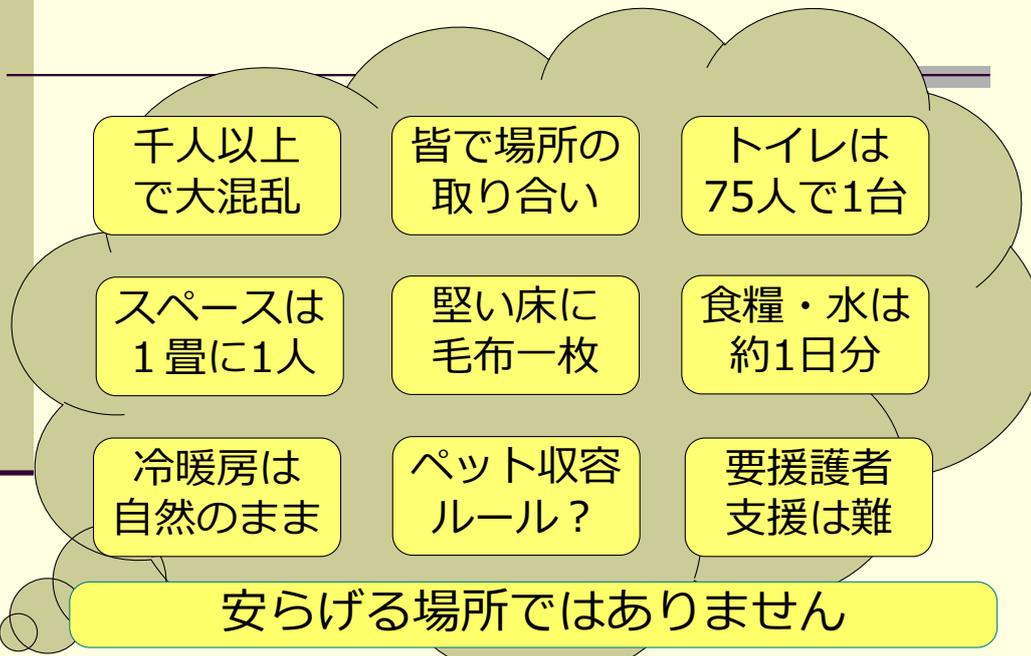
心配事の対応策を伝える

関心度が高まる

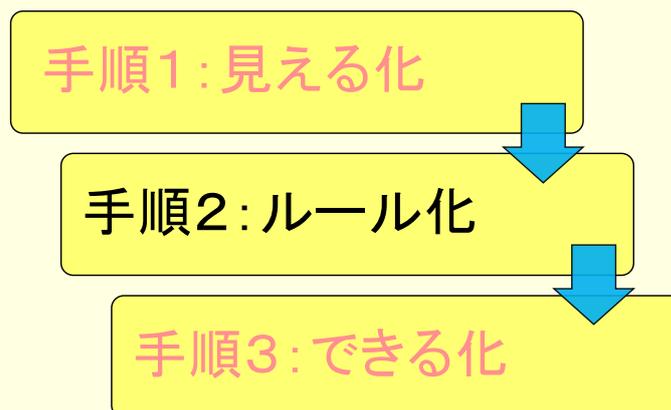
防災対策に対して反対者が少なくなる

住民の心配事を聞き取ることが重要

## 2-3. 避難所の一般的な状況



## 3. ルール化・・・手順2



## 3. ルール化・・・手順2

1. 検討する「場」を決める
2. 防災対策に必要なルール

### 3-1. 検討する「場」を決める

防災対策を検討する場としては、  
防災委員会、理事会、自治会などが考えられる



分譲マンションの場合は管理組合内の  
組織として『防災委員会』を総会承認で設立  
重要なこと：①規約 ②権限 ③予算

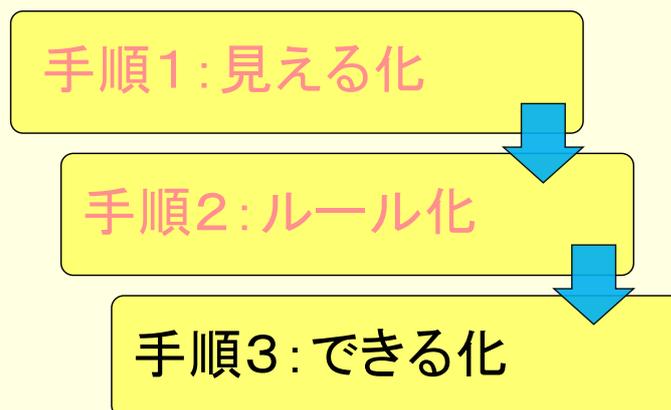
- 理由：
- ① 居住者（賃借人も含む）全員に効力がある
  - ② 管理費からの拠出が検討できる
  - ③ 規約改定や規則新設を検討できる
  - ④ 理事会役員任期に縛られないで継続検討できる
  - ⑤ 区分所有者以外の方が委員として参加できる

## 3-2. 防災対策に必要なルール

- ① 支援を希望する人が申告できる制度
- ② 管理組合で食糧・飲料水備蓄をしない
- ③ トイレの水を流さないタイミングのこと
- ④ 生活ゴミとトイレゴミの取り扱い
- ⑤ 学校避難所へは行かずに在宅避難すること
- ⑥ 理事長不在に備えて理事長代行の規約化
- ⑦ 災害発生時は近所の簡易レスキュー

これらのルールを検討することから始める

## 4. できる化・・・手順3

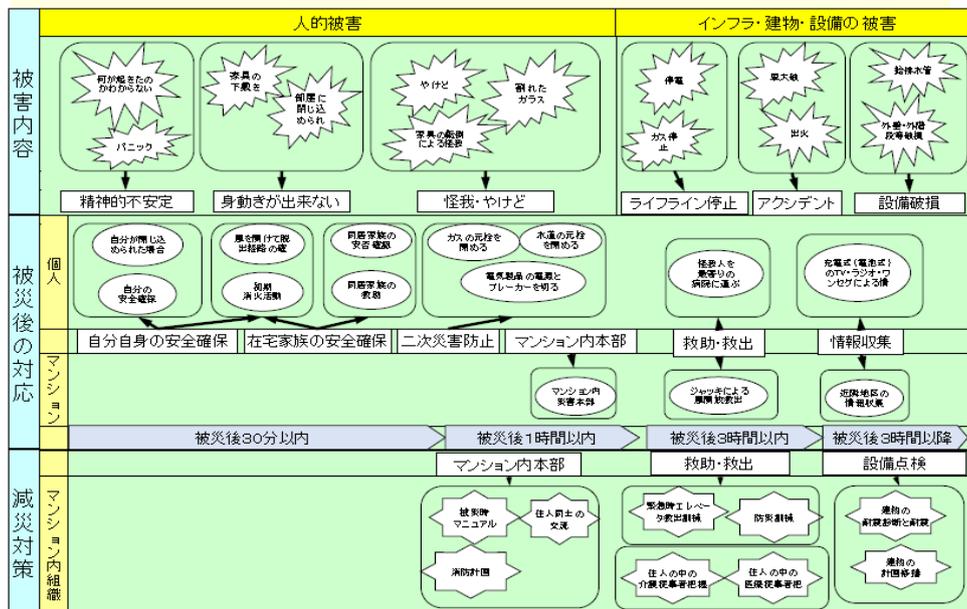


## 4. できる化・・・手順3

1. 防災対策全体概要図
2. マンション防災スマートシート

※「1枚シートの防災マニュアル」が  
内閣府主催ジャパン・レジリエンス・アワード  
(強靱化大賞) で優秀賞受賞

### 4-1. マンション防災対策関連図



## 4-2. マンション防災スマートシート 1/2

災害発生からの時間		マンション災害対応組織					事前の備え			本文ページ	
		個人 家族	本部	安否 確認班	救出班	建物 設備班	……	チェ ック	個人・家族の備え		チェ ック
○：主担当、○：共同作業											
1. 被災直後											
1)	自分自身の身の安全	◎						家具転倒防止、ガラス飛散防止フィルム			P.10
2)	初期消火	◎						宅内用簡易消火器	消火訓練		P.11
3)	消火できない場合は避難	◎							消火訓練		P.12
4)	閉じ込められた時の救助要請	◎						緊急ホイッスル、緊急時個人情報保持	閉じ込め人捜索訓練		P.13
2. 被災後30分まで											
1)	ガス漏れの確認・元栓閉める	◎						元栓のきり方・再開方法学習	ガス再開方法学習会開催		P.21
2)	水道管破裂確認・元栓閉める	◎						水道管元栓閉め方学習			P.22
3)	軽症の手当	◎						救急医薬品、救命講習会参加	救命講習会開催		P.23
3. 被災後1時間まで											
1)	マンション災害本部立上げ	◎	○	○	○				災害時編成ルール、備品、…		P.31
2)	住民の安否確認		○	◎	○				安否確認方法勉強会、…		P.32
3)	建物内閉じ込め人の捜索		○	◎	○				閉込場所把握、ドアの耐震化、…		P.33
4)	怪我人救出、閉じ込め人救出		○	○	◎				ジャッキ、バール、リヤカー、…		P.34
5)	外出家族の安否確認	◎						災害伝言ダイヤル171			P.35
6)	建物・設備被害状況確認		○			◎			耐震診断と補強、計画修繕、…		P.36

大きな紙に印刷してマンション内の目立つところに常時掲示します

## 4-2. マンション防災スマートシート 2/2

- ① マンション防災全体を1枚の紙で表現
- ② 「自助」と「マンション共助」を明示
- ③ 被災直後から1～2日間の活動を対象
- ④ 災害対応組織の構成、役割、行動を明示
- ⑤ 発災時はその場にいる人たちで対応可能
- ⑥ 防災訓練で行なう課題がわかる
- ⑦ 自分達で作成するので対応が容易

分厚いマニュアルがなくても  
被災直後の対応はできる

## 5. マンション防災訓練の事例

1. 閉込者救出のための部屋侵入訓練
2. エレベータ閉じ込め者救出訓練
3. ベランダの避難ハッチからの脱出訓練
4. 排水管損傷チェック訓練
5. 自宅でケガをしない備えの講習会

### 5-1. 閉込者救出のための部屋侵入訓練

- ①安否の声掛けを行う。  
返事がある場合に救出活動を開始
- ②ベランダ側のガラス戸を破って侵入  
⇒出窓の格子付を外して窓ガラスを破って侵入  
⇒鉄製のドアに穴をあけてカギをはずして侵入  
⇒ボールでドアをこじ開けて侵入  
※上記に必要な道具を揃えておく
- ③負傷時は応急手当をしてその場で安静にさせる  
※負傷者の移動は特段の注意が必要なので動かさない

## 安否確認の落とし穴

安否確認の確認事項：

- ① [安]を報告するだけで終わっていないか
- ② 報告者に無駄な階段上り下りをさせていないか
- ③ [否]の確認の終了時点を決めているか
- ④ 最後まで「否」の場合の対応方法は？

[否]を確認することは難しい  
[安]だけを確認する目的ならば不要  
別途、要援護者を見守る体制を作る

## 5-2. エレベーター閉じ込め者救出訓練

緊急時閉じ込め者救出訓練の実施



講師撮影

## 5-2. エレベーター閉じ込め者救出

### <管理組合で救出を実行する条件>

- ①閉じ込められた人に命の危険が迫っている
- ②保守会社と連絡が取れない、または保守会社と連絡が取れたが保守員がいつ来られるのか不明
- ③救出訓練参加者が二人以上いる
- ④救出作業に危険を伴うならば決して無理をせずに、開いたすき間から物のやり取りや激励の声掛けを行う。

目的は人命救助

## 5-3. ベランダ避難

隔て板（仕切り板）をけ破り隣宅へ逃げる

※避難ハッチからの避難は要注意



### 5-3. ベランダ避難



- ①開ける時にハッチが戻ってケガをしやすい
- ②落下の危険性がある
- ③梯子が固定されておらず降下が難しい
- ④梯子が下まで届いていないため着地が難しい
- ⑤慣れていないと利用は難しい

### 5-4. 排水管損傷状態チェック訓練

条件：

- 1) 新耐震基準建物
- 2) 外壁、内壁、扉枠、非常階段など外見上損傷がない

◇排水管損傷の可能性は非常に少なく  
トイレから水を流せる可能性が高い

【チェック】 排水管チェックを行う

## 排水管チェック方法（1）



## 排水管チェック方法（2）



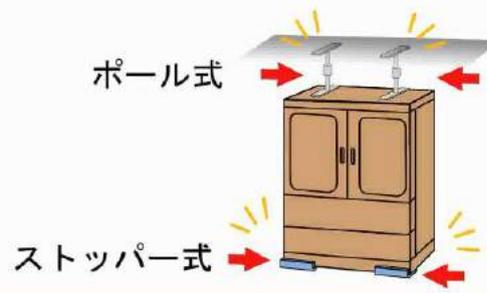
## 5-5. 自宅でケガをしない備えの講習会

- 1) 家具転倒防止器具の取り付け方講習会
- 2) ガラス飛散防止フィルム貼付講習会

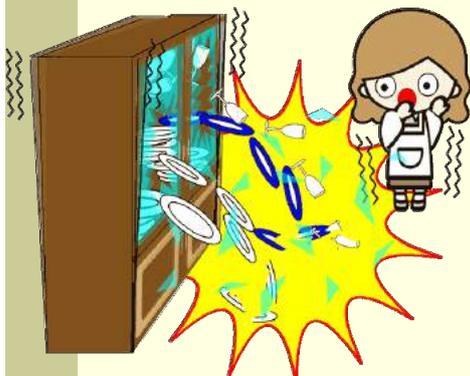
## 家具転倒防止実験

震度6強の揺れに耐える対策（東京都の実験結果）

ポール式器具を家具の上に、  
ストッパー器具を家具の下に  
設置しました。



## ガラス飛散防止フィルム貼付



ガラス飛散防止フィルム  
と開き扉ストッパーは、  
戸棚から食器の飛び出しを防ぐ

保護フィルムをここからはがしますシールを  
まちがって切り落とした場合…

セロハンテープを  
表面と裏面の角に  
貼り、離くようにはがします。



ガラス飛散防止フィルムは、  
保護フィルムをはがす時に、  
両面にテープを貼るのがコツ

## 6. 長期在宅避難のノウハウ

1. 在宅避難時の食事
2. 飲料水の確保方法
3. 災害時トイレ処理

※マンション防災対策は、  
家庭防災の「自助」が十分でなければ機能しない。  
管理組合は「自助」を推進していくことが重要な役割。

## 6-1. 在宅避難時の食事

ポイント：主食確保と家庭の味継続

- 1) 主食：カセットコンロを使って1日2回は温かい主食を作る
  - ①朝食はシリアル食品、昼食はパスタ、夕食はご飯。
  - ②被災時の調理法を身に付ける  
「ポリ袋調理」は家庭の味を継続できる
  - ③米100gのご飯を10回分→米1kg備蓄  
スパゲッティ1回100gを10回分→500g入袋を2袋備蓄
- 2) 10日分のメニューを書き出すことで備蓄品が見えてくる
- 3) それでも不足する場合に備えて「疎開先」を決めておく

### ポリ袋調理

ポリ袋調理は複数人数分の複数メニューを一度に作れる

食材が入ったポリ袋

ご飯、パスタ、蒸しパン、卵焼きの4種類が同時にできます

カセットコンロ

講師撮影

## 主食のローリングストック

		朝食	昼食	夕食
1日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)
	副食		1日分の必要量	
	飲み物	野菜ジュース (1本)		
2日目 ～ 10日目	主食			
	副食	同上	同上	同上
	飲み物			
十日分 合計	主食	シリアル食品 (800g)	パスタ (1kg)	ご飯 (米1kg)
	副食		1人分10日の必要量がわかる	
	飲み物	野菜ジュース (10本)		
家族 合計	主食	シリアル食品(800g)×人数	パスタ (1kg)×人数	ご飯 (米1kg)×人数
	副食		家族全員の必要量がわかる	
	飲み物	野菜ジュース(10本)×人数		

この量を常に残すように先買いすることが主食のローリングストック

## 湯煎用ポリ袋のご紹介

### 商品説明

- 透明度：半透明
- 厚み：0.025mm
- 素材：高密度ポリエチレン

### 特徴

- 湯煎ができるポリ袋
- ポリ袋レシピでの使用にぴったり
- 厚手で破れにくい!
- 漬物作りや冷凍の使用にもピッタリ
- 最後は生ごみ入れにして捨てる



## カセットコンロについて

- ① カセットコンロは1998年に規格統一  
※カセットボンベはどこのコンロにでも使用可能  
※阪神淡路大震災時に多数のトラブル発生のため規格統一
- ② カセットガスは強火で約70分使用可能  
※中火と弱火で使えば120分使用可能。  
1回40分で調理すればガス1本で3食分が作れる。
- ③ 中身の液化ガスは250g。容器は約100g
- ④ 1割～2割が所有していない。  
カセットコンロ利用を呼びかけることが重要

## 6-2. 飲料水の確保方法

ポイント：飲料水を確保する方法を知る

一日の水分摂取量は体重の5%

従って、体重60kgの人の一日水分摂取量は3L、  
体重70kgの人は3.5L、体重50kgの人は2.5L  
但し、体重が40kg以下の場合の水分摂取量は一日2L

- 1) 野菜ジュースはビタミン補給や水分として有効
- 2) お風呂の残り湯を「浄水ボトル」で飲料水に変える

## 飲料水確保の具体的な方法

- 1) 保存水の購入
- 2) 水道水をペットボトルに汲み置く
- 3) 浄水ボトルでお風呂の水を飲料水に変える
- 4) 給水タンクに残っている水を使う ※蛇口等の準備要
- 5) スタンドパイプの場所へ取りに行く
- 6) 給水所へ取りに行く
- 7) 給水車から水をもらう ※被災から数日後になる

## 浄水ボトルのご紹介

### <商品>

フィルターに接続された容器部分を軽く押し絞るだけの簡単操作で、水道水はもちろん、河川水、井戸水、プールの水、風呂の水や雨水等を安心して使えるキレイな水に変えることができます。



### <特徴>

- 1) 軽くてコンパクト
- 2) 優れた濾過性能
- 3) 繰り返し使用可
- 4) 国産メーカー
- 5) 浄水能力 200リットル

## 浄水ボトルの使用法

### 1. 押し出して使う



### 2. 吊るして使う



底を切り取ったペットボトルにフィルター部を取り付けて逆さに吊るす。  
底から被浄水をいれる。  
30分で約1リットルの浄水ができる。

## 6-3. 災害時のトイレ処理

課題：①トイレゴミ量を減らす ②臭い対策

ポイント：長期間の在宅避難生活のトイレ処理は  
①固液分離と②防臭袋の利用

- 1) 「固」は「大や紙類」のこと⇒携帯トイレや便袋に採取。  
臭いが気になる場合はさらに防臭袋に入れて保管
- 2) 「液」は「小」のこと⇒検尿の要領で採取して下水管に放流  
※新耐震建物で外見上破損個所がなく継続して住める場合は  
自宅トイレの便器から「液」を捨てることのできる

## 防臭袋のご紹介

### <商品試供品>

防臭袋2枚入り

袋サイズ：30cm×40cm (マチ付き)

### <特徴>

臭いが漏れません！

間口も広くマチ付きなので入れやすい！

<生ごみ処理> 容量約8 L 排水口ゴミ受けから直接移せる

<ベビー用> おむつLサイズ7～8個

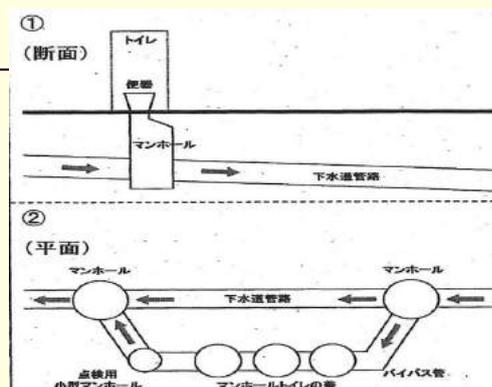
<ペット用> うんち処理・大型犬用 or シーツ処理サイズ

<介護用> 介護おむつLサイズ1個(パンツ式も可)

※普段使いの機会が多くあり、万が一の災害時にも役に立ちます。



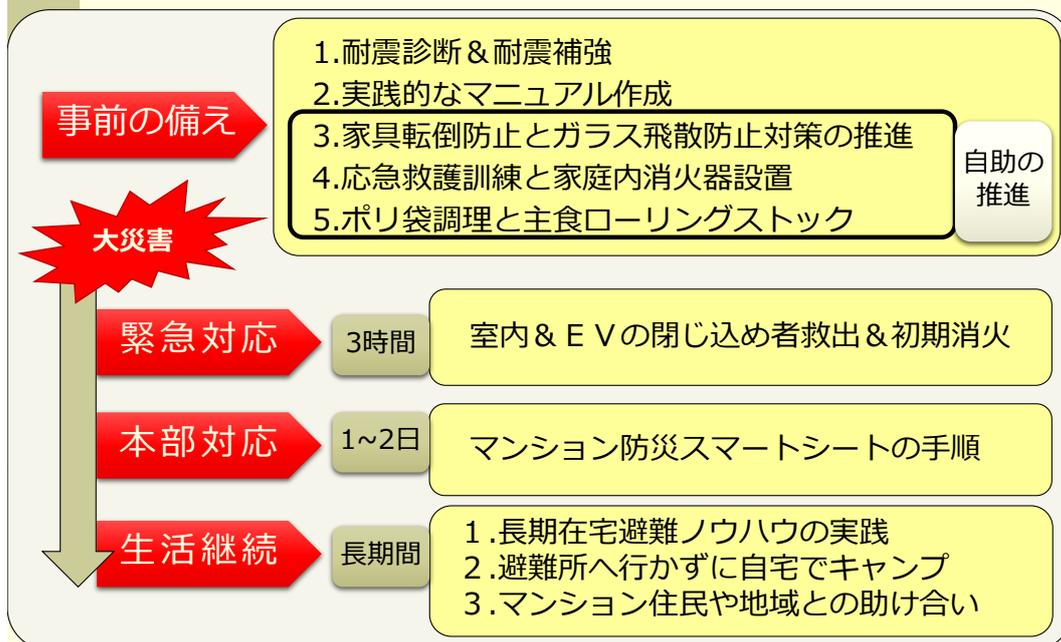
## マンホールトイレの課題



- 1) 使用後水洗するための水源が必要
- 2) マンホールに溜まるので悪臭を発する元になる
- 3) 適度な水流がないとバイパス管の中で詰まる

マンションに後付け設置する際は要注意

## 7. マンション防災対策のまとめ



【終】

ご清聴ありがとうございました。

釜石徹 (マンション防災士)

ご質問・お問合せは、こちらから [kamaishi@w8.dion.ne.jp](mailto:kamaishi@w8.dion.ne.jp)

## あとがき

ここに、今年度の本事業の報告書をまとめさせていただきましたが、まずは本事業の実施に当たり、アンケート及びヒアリング等に御協力いただきました、各マンションの方々に感謝いたします。ありがとうございました。

高津区内では、今後も新築の分譲マンションの販売が予定されており、分譲マンションで生活される方が増えるものと思われます。また高経年マンションが増えていくため、建物の高経年化とマンション居住者の高齢化という2つの老いへの対応も必要になります。

アンケートやヒアリングからは、コミュニティからある程度距離を取った暮らし方を望む一方で、東日本大震災、熊本地震や高齢化社会などの影響もあり、コミュニティの必要性も感じていることが見えてきます。

マンションで生活していく中では、建物管理や認知症等の心配な様子の居住者、災害や犯罪等、居住者一人では解決困難なことが多々発生します。安心して暮らし続けるためには、普段から困り事や頼み事を相談し、いざというときに助け合える関係づくりが大切になります。

今年度、高津区役所では区役所内の各課（企画課、危機管理担当、地域振興課、橘出張所、地域支援担当、地域ケア推進担当）及びまちづくり局住宅政策部住宅整備推進課、NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワークと連携して、マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会と、終了後のマンション管理、防災、町内会、自治会等に関する無料相談会を実施しましたが、今後も関係機関と連携してマンションに居住する方々の生活課題の解決に向けた取組を支援してまいりたいと考えています。

こんなことに困っている、このような取組をやってみたいということがありましたら、本報告書にあります「相談先一覧」の担当部署にお気軽に御相談いただければと思います。

また、本事業を通じて、マンションにおけるコミュニティづくり及び地元町内会等とマンションとのコミュニティづくりを構築するための一助になればと考えています。

最後に、分譲マンションにおけるコミュニティ活動の実態や課題認識等をお聞かせいただくため、御協力をお願いすることもあるかと思っておりますので、その際はよろしく願いいたします。

---

**平成 30 (2018) 年度  
マンションにおけるつながりづくり支援事業報告書**

発行：平成 31 (2019) 年 3 月

編集・発行：高津区役所地域みまもり支援センター地域ケア推進担当

TEL 044-861-3313

FAX 044-861-3307



高津区