



加古川グリーンシティ(兵庫県加古川市)  
「クリーン作戦」では、男性は6、7人が一組となって  
マンションの西を流れる水路に下りて泥をさらった

名簿作りや防災井戸、自家発電機の装備から避難訓練まで

# 管理組合が作る 防災マンション

大きな災害で物を言うのはコミュニティーの力。管理組合などを中心に、ハードとソフト、両面からの「防災マンション」作りが始まっている。

編集部 野村昌二

大小あわせて7棟に、およそ600世帯が暮らす兵庫県加古川市の大規模マンション「加古川グリーンシティ」。朝からよく晴れた大型連休2日目の4月29日、毎年恒例の「クリーン作戦」が行われていた。

マンションの住民約200人が参加。敷地内のゴミを拾い集めたり、マンション西側水路の泥やゴミをさらったりしながら、「元気やった?」「めっちゃ暑いね」

などと言葉を交わす。敷地の一角では、大阪名物のイカ焼きが焼かれ、子どもたちが我先にと駆け寄った。「いずれも防災訓練を兼ねているんです」

主催した、自主防災組織「加古川グリーンシティ防災会」会

長の大西賞典さん(50)は話す。

参加することによって互いに声をかけあえるコミュニティーが生まれ、災害時の助け合いにつながる。水路からさらった泥を上囊袋に詰める作業はそのまま、災害時の土嚢作りの訓練になる。そしてイカ焼きは、炊き出し訓練を兼ねているという。「楽しいイベントが、気付けば防災訓練になっている。そんな工夫をしています。そうすることで、『防災』と身構えずに訓練できるんです」(大西さん)

モットーは「楽しく」

1986年に入居が始まった加古川グリーンシティが、防災会を結成したのは98年6月。その3年前に起きた阪神・淡路大震災で、災害時に住民が主体と

なって互いに助け合う必要性を痛感。いまや、マンションにおける「防災のパイオニア」として知られる。

「楽しく防災」をモットーに、冒頭のクリーン作戦をはじめ「あいさつ運動」「サッカーワールドカップ観戦会」など、日常の暮らしの中に防災のための活動をとり入れている。他にも断水に備えて敷地内に防災井戸を掘ったり、個々の住民の特技を災害時に役立てるための登録制度を作ったりと、ハード、ソフトの両面で防災に取り組む。

住民主体で行う防災のメリットは「フットワークのよさ」にあると、大西さんは言う。「災害時は、行政も管理会社もすぐに動いてはくれません。阪神・淡路大震災では、地震直後に亡くなった約5550人のうち8割は15分以内の即死でした。

そのわずかな間に何かできるのは、同じ場所に暮らす住民だけ。住民が主体になれば、1人でも2人でも、災害時に亡くなる人を減らすことができるのです」

### 震災後も棟内で自活

古くからの街には町内会があり、災害時には互いに助け合っで被害を最小限にとどめることができる。しかし、規模の大きいマンションの場合は、町内会に加入していないことも多い。そもそも、規模の大小にかかわらず、プライベートが守られる一方で近所づきあいは希薄。「コミュニティ」と呼べるものがない場合が少なくない。

ただ、入居者の暮らしぶりが

似通っている分、きちんとコミュニティができさえすれば防災力は高まりやすいとされている。中心となるのが、管理組合や防災会（自治会）だ。「町内会の活性化に取り組み始めていたのがよかったのかもしれない」

仙台市のJR長町駅近くにある「長町街苑パークマンション」で、管理組合顧問の大竹公一朗さん(61)は、振り返る。

築23年。11〜15階建ての3棟に229世帯が入るこのマンションは、昨年の東日本大震災で震度6弱の揺れに襲われた。エレベーター6基と電気、水道、ガスがすべて止まった。

午後6時過ぎ、当時は理事長

だった大竹さんが勤務先から急いで帰宅すると、1階ロビーと2階の集会室に200人を超えているマンション住民が集まっていた。避難所に指定されていた近くの小学校が近隣などからの避難民であふれていたため、マンション住民たちは建物内にとどまっていたのだ。

余震が続く中、大竹さんが炊き出しを提案。まず、低層階の住民にカセットコンロや鍋、米などの供出を求めた。次に管理組合の役員らが協議して住民からボランティアを募った。高校生を含め、約50人が手を挙げた。女性は炊き出し、男性は給水車からの水運び、高齢者などの介助、倒れた家具を起こすといった力仕事。情報収集と伝達の役割なども分担し、震災後の約10日間、助け合って自活した。

### 管理組合としての備え

東日本大震災の半年ほど前から、大竹さんたちはマンション町内会の活性化に着手していた。芋煮会や夏祭りなどを開き、少しずつコミュニティが生まれ始めていたところだったという。

「互いに相手のことがわかってきたから、助け合いができたという声が多かったです」

災害時の管理組合や防災会の

### 長町街苑パークマンション(仙台市)

管理組合顧問の大竹公一朗さんは、「コミュニティが生まれてからは、子どもたちもそれまで以上にあいさつをするようになりました」と話す



役割について、危機管理教育研究所(横浜市)代表で危機管理アドバイザーの国崎信江さんは、次のように話す。

「自分たちのマンションの耐震性を把握し、居住者の生命や二次災害の防止にどのような仕組みや行動が必要かを確認することが大切。その上で、管理組合や防災会と各世帯、それぞれが行うべきことをしっかりと明確にしておくことが重要です」

65ページの表は、国崎さんの話をもとにまとめたものだ。

発電機や担架、仮設トイレなどは、各戸で備えるのが困難なものは、管理組合や防災会で準備

「楽しくなければ防災は続かない」と力説する古川イ西加古川市の役員を務める



イカ焼きを楽しみに様々な防災行事に参加するマンション住民も少なくない。いまや、古加川グリーンシティの名物だ

## 管理組合や自治会が準備すべき防災備蓄品

### 負傷者・高齢者のために

医薬品、毛布、折りたたみ式担架、階段昇降機など

東日本大震災では多くのマンションで電気が止まり、エレベーターがストップした。負傷者だけでなく、身体が不自由な高齢者も、非常階段を使って自力で1階まで下りるのは困難だ。

### 建物の応急処置のために

ベニヤ板、大型ビニールシート、砂袋、防水テープ、立ち入り禁止テープなど

地震では壁が崩れたり窓が割れたりする被害も目立つ。ベニヤ板やビニールシートがあれば応急処置ができる。津波や水害などで水がマンションロビーなどに浸水した場合には、砂袋が威力を発揮する。

### 居住者への広報・誘導のために

ハンドマイク、ホイッスル、トランシーバー、掲示板、フェルトペンなど

デマなども含め情報が錯綜することがある。混乱を招かないためには、正確な情報を少しでも早く共有することが必須。

### 近隣の見回りのために

大型懐中電灯、乾電池、ヘルメット、無線機など

災害発生後は、治安の維持も重要な課題。近隣の見回りなど、地域に密着した活動も求められる。東日本大震災の被災地には、長期間にわたり停電した地域もあった。懐中電灯のほか、両手が使えるヘッドランプが役に立つ。

### 居住者の生活支援のために

発電機、投光器、テント、台車、仮設トイレ、トイレトペーパー、抗菌・除菌スプレーなど

水がストップすれば、トイレも使えなくなる。避難生活の質を維持するために、トイレと明かりの確保は必須。見落としがちだが衛生上、抗菌・除菌スプレーも重要だ。

「多くのマンションが慌てて防災用品をそろえたり備蓄したりしていますが、間違つたやり方が目立ちます。非常階段の踊り場で回れない担架を備えたり、どんな設備を何時間動かすといった想定がないままに発電機を

## 備蓄は「慢心」も招く

「備蓄の基本は、生活用水、明かり、情報の3点です」

こう話すのは、神奈川県座間市にある「東建座間ハイツ」防災会事務局長、濱田政宏さん

（68）だ。築35年。六つの棟に全1046世帯が暮らす大型マンションだ。古くから自治会活動が活発で、防災会は管理組合の中に設けられていた「消防・防犯部」を独立させる形で200

5年に設立された。敷地内で目を引くのが、防災井戸だ。阪神・淡路大震災の教訓から、災害時は生活用水の確保が困難になると考え、掘削した。近くには25メートルプールもあり、冬場も水をはって災害時の生活用水を確保している。大小約30台の発電機とガソリン缶なども備蓄。トランシーバーや掲示板を使って、正しい情報を伝達する準備もしている。

「備蓄は慢心も招く。防災会のメンバーがいないと発電機も動かせないといいのでは、意味がありません。防災用品を誰でも扱えるようにするため、体験を通して楽しく学んでもらうようにしています」（濱田さん）

## 各戸で準備すべき防災備蓄品

- 水
- 非常食（無洗米、栄養のバランスを考え保存期間の長い総菜など）
- カセットコンロとカセットボンベ
- 救急セット（常備薬、ピンセット、はさみ、消毒薬、止血パッドなど）
- 衛生用品（消臭・抗菌剤、汚物用ポリ袋、水のいらぬいシャンプーなど）
- 粉じん用マスク
- 携帯トイレ
- ヘルメット
- 手袋・軍手
- ラジオ（手回し充電式が便利）
- 掃除道具（砂袋、ほうき、ちりとり、粘着ローラーなど）
- 懐中電灯
- 乾電池
- 現金（ATMの停止に備えて）
- 給水袋またはポリタンク（水をためておくのに使う）
- 寒暖対策（うちわ、冷却シート、蚊取り線香、使い捨てカイロ、寝袋など）
- オムツや生理用品（個人で必要なものは多めに）

※いずれも、危機管理アドバイザーの國崎信江さんの話をもとに、編集部が作成

## 居住者の名簿が必須

東日本大震災後に関心が高まっているのが、マンションの居住者名簿作りだ。NPO法人マンション管理支援協議会（東京都中野区）事務局長の川上美知代さんは、こう話す。

「災害時には管理会社とすぐに連絡がとれるとは限りません。要介護者の支援や居住者の安否確認などを迅速に行うために、名簿は不可欠です」



防災会が敷地内に掘った防災井戸。毎分140リットル近い水量があり、災害時には近隣にも開放する。飲むこともできる



階段昇降機も3台配備。防災会では、避難訓練はもちろん、エレベーター内への閉じ込めを想定した救出訓練も実施している

体外式除細動器）も設置した。

毎年秋には「防災・減災体験フェア」を敷地内の広場で開催。非常用トイレ設置、応急手当、心肺蘇生、炊き出しなどが体験でき、参加者は「ラリーカード」を首から下げて、体験を終えるごとにチェックを入れていく。すべてにチェックが入ったらアンケートに答えて、炊事班が作った昼食を受け取れる仕組みだ。例年200人近い住民が参加し、災害時の心構えや対処法を学んでいる。



**東建座間ハイツ**  
(神奈川県座間市)  
防災会事務局長の濱田政宏さん。濱田さんを中心に、20人近い役員が防災に取り組む。「住民参加型の防災」が身上だ

東京都中野区にある30世帯が暮らす築45年のマンションも、3・11を機に居住者名簿を作成した。管理組合の理事長によれば、マンションは地震でエレベーターが止まり、倒れた家具に挟まって動けなくなった住民もいた。ベテランの管理人が各戸を回り安否確認を行ってくれたことで事なきを得たが、住民を守るためにはマンション全体の人数を知っておくことが必要だと痛感したという。

総会などで理解を求めたところ、全世帯が協力してくれたという。理事長は言う。

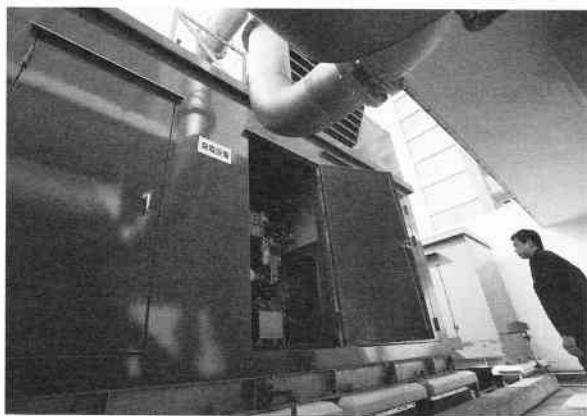
「地震以外にも、漏水や火災などの災害が起きた時、住民が外出先から戻ってくるのを待っているわけにはいかない場合もあります」

**「公助」には期待できない**

住民主体で防災に取り組むマンションに共通するのが、「自助」と「共助」の精神が根づいていることだ。自分の命は自分で守るのが「自助」、近隣で助け合うのが「共助」。

東京都港区に08年に完成した「芝浦アイランド」。自治会長の小西貴彦さん(52)は言う。

「自助を基本とし、それを共助で補います。そのため、いかに



**芝浦アイランド**  
(東京都港区)

敷地内に設置された「自家発電機」(上)は、防災センターや非常用エレベーターなどの電源となる。右の写真は左から順に、自治会副会長の榮田宏光さん、防災担当の松林賢司さん。備蓄倉庫は各階にある。写真はいずれもグローヴタワー



して普段からコミュニティを作るかを心がけています」

芝浦アイランドはタワー型マンションを中心に5棟からなり、約4千世帯、港区の総人口の5%に当たる約1万人が住む。港区は、区の一時的避難所に避難民が入りきらないことを想定し、

耐震性の優れた高層マンションには、被災後も自宅暮らし続けるよう求めている。「公助」に期待できない分、「自助」と「共助」の力を高める必要があるということだ。

そのため、09年10月に防災力強化を目的に自治会を設立した。翌10年5月に作成した棟ごとの防災計画には、自宅での生活を基本とすること、災害時はロビ

ー階に「災害対策本部」を置き、ロビー階に行かなくても本部と各階で連絡がとれるようにして、本部を中心に棟全体で協力しあえる態勢で臨むこと……といった考え方を示す。

**エレベーターとドア**

ここでも、自治会主催の「交流イベント」が、共助の意識を育むために活用されていた。

専門家を招いた「ワインセミナー」など、住民の趣味や嗜好にあわせたイベントを月1回、棟の垣根を越えて開く。2カ月に一度は周辺を清掃。「島祭り」も毎年開催して連携を図る。今年も防災専門家から意見を

聞くなどして、「防災対策に日本で一番優れたマンション」になるためのロードマップ」を作成する。来年はこのロードマップに示したことを実施、再来年には計画を検証するという。

芝浦アイランドは、四方を運河に囲まれている。

「周囲にはほかに、水路でつながる超高層マンションが何棟かあります。同じようなライフスタイルを持ち、防災に同じ悩みを持つ者同士、水路を活用した防災ネットワークのようなものを築きたい」(小西さん)

マンションでもう一つ忘れてはいけない「共有部分の減災対策」を最後に。前出の国崎さんによれば、ポイントエレベーターと各戸の玄関ドアだ。

東日本大震災では停電でエレベーターが途中階でストップして中に閉じ込められたり、枠が変形してドアが開かなくなった。変形したマンションがあった。停電すると専用バッテリーで最寄り階に停止するエレベーターや、枠がゆがんでも開けられる耐震ドアもあるが、これらの設備はマンションでは「共有部分」に当たるともあって、個々の住民は手が出せない。管理組合の総会にかけ、大規模修繕の際に入れ替えることも一案だという。