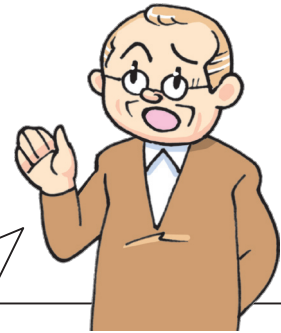


東日本大震災より～被災体験集～



○10年前から災害に備えてきたマンション

当マンションでは約10年前から震災対応の準備を開始し、震災時の行動マニュアルも定めています。理事会の専門委員会として「防災・防犯担当」部署を設置しましたが、大人数の参加ではなかったため、防災活動に留まらず、納涼祭りやビアパーティ等のイベントを通じ、マンション内でのコミュニケーションを深めながら防災活動を行ってきました。

マンションとしての防災訓練は年2回行っており、様々な災害発生条件を想定し、夜間の訓練も行いました。現在では、賃借人も含め、すべての居住者に災害時の役割分担を決めています。



資材でいっぱいの防災倉庫



発電機の操作方法を確認

○東日本大震災では・・・

東日本大震災時は、地震後すぐに、マンションにいた人々で、マンションの入り口付近にテントを張り、発電機の準備をしました。テントに交代で詰め、帰宅する人々の安否確認も行いました。

炊き出しについては、備蓄倉庫（駐車場の一角に2棟のプレハブを建てて整備したもの）からプロパンガス、調理器具等を持ち出し、備蓄していた水と食糧に各家庭から持ち寄った食材を加えて4日間炊き出しを行いました。

畳敷きの集会室に石油ストーブを持ちこみ、高齢者など災害時要援護者が寝泊りできるスペースとしました。



大型鍋で保存食の炊き出し



揚水して運搬の負担も軽減



○町内会と合同の自主防災組織があるマンション

当マンションでは、管理組合とは別にマンション町内会があります。このマンション町内会は、近隣のマンションと共同の町内会で、区分所有者以外の方々にも積極的にお声がけを行っています。転勤された後も、町内会で培った住民同士の付き合いは未永く続いています。

平成 17 年、町内会が主体となり、管理組合理事会に、自主防災組織の設立を要請しました。しかし、当初は理事会の反応も、ことのほか鈍かったようです。それでも引き続き協議を行うなか、8月16日にマグニチュード 7.2 の宮城地震が発生。危機感を持った理事会は自主防災組織の設立に理解を示し、消防・防災訓練、備蓄品の確保や災害時要支援者リストの作成等が進むことになりましたが、その活動は町内会主導のもとに行われました。町内会規約も改正し、防災担当者の任期を2年に変更。半数が次の年も残る形にして、防災事業が途切れることなく続く体制としました。

○東日本大震災が発生 ～安否確認で2件の閉じ込め、5日間の炊き出し・・・

東日本大震災時は、町内会や管理組合に属する人員が在宅していて、早い時期に自主防災組織が活動を始めました。本部を立ち上げ、各戸の安否確認を行う中、2件の閉じ込めが判明しましたが、大きな事故は発生しませんでした。

また、各戸から食材を提供いただき、5日程度の炊き出しも実施しました。高層階の住民の水運びには、若い方々にお手伝いいただき、マンション内のコミュニケーションが一層深まったと感じています。

当マンションは、救護用品、炊き出し用品、護身、防寒、照明、連絡用具、工具類、衛生用品等、多岐に渡り備蓄をしておりましたが、震災を受けて、新たにマスク、シート、充電器、新聞紙等を新たに備蓄品に加えました。

○震災で感じたこと・・・生活確保の備え、日頃からのコミュニケーション

震災を受けて感じたことは、まず組織を動かす命令系統の立ち上げが必要だということです。また、マンション単独で3～5日間は生活が確保できる備えを行う必要があることも感じました。マンションには各々の分野に精通している方も多数いて、被災生活を送る上で協力をいただきました。震災時にそういう方々の協力をいただくには、日頃からの人材把握、そしてコミュニケーションが必要です。

震災後には町内会の会員数も増え、人と人とのつながりの大切さが再認識されたものと考えています。



○連合町内会に加入しているマンション自治会

当マンションでは、マンション内の住民交流がより円滑になることを目指し、自治会を設立しています。また、マンション内のみならず、地域とのかかわりも考慮し、地域連合町内会にも加入しています。

また、自治会と管理組合が連携する仕組みとして、「兼任担当理事（自治会担当理事）」を任命し、理事を管理組合より2名派遣して連携活動が深まるよう工夫しています。マンションでは世帯の居住状況の把握が難しいのですが、自然災害・火災・事故等の緊急時に対応できるよう、世帯の家族構成・緊急連絡先等の「居住者台帳」の整備を進めています。

○東日本大震災での活動 ～避難所から引き返し、マンション内に自主避難

東日本大震災時には、自治会長・管理組合理事経験者等、緊急時にリーダーシップをとるべき人が在宅していたことが幸いでした。

震災の直後に1階の防災センターに集合、安否確認の後、指定避難所である近くの小学校に移動しました。しかし、避難所は多くの人で満員の状況で、マンション住人約100名が入る余地は全くありませんでした。やむを得ずマンションに引き返し、1階ロビーと2階集会室を自主避難スペースとして活用することにしました。

施設はプロパンガスを使用していたこと、例年の芋煮会で準備が手馴れていたこと等もあり、炊き出し等の行動もつつがなく行えました。普段から顔をつきあわせている人間関係の深さは大事だとしみじみ感じました。

○震災で感じたこと・・・ アナログ的ツールの大切さ、管理組合と自治会の連携

今回の震災では、準備の大切さを実感しました。たとえば、停電時に使える「黒電話」を緊急用に残しておくこと、情報の告知、共有に掲示板が活躍するなど、アナログ的なツールが大切であることを実感しました。

いずれのマンションにも言えることだと思いますが、区分所有者の集まりである「管理組合」と、実際に居住している方々により組織される「自治会」がいかにかうまく連携するかということが、日々の生活の安心・安全を実現するために重要なことと考えます。賃貸入居者の方にもその意識・メリットを共有し、自治会に入会していただくためにも、入居時に不動産会社さんからぜひお勧めして欲しいと思います。



○マンション管理組合と自治会で「自主防災組織」を結成

当マンションでは管理組合と自治会で「自衛消防組織」を結成し、周辺町内会とも連携しながら様々な災害対策や備蓄等を進めていました。

一例として、安否確認の際に役立つ居住者名簿も、個人情報はどう扱うか、その管理について管理組合内でプロジェクトチームを結成して検討した結果、「ご本人の印鑑で押印、封緘し、防災用金庫に保管」という対応をとることになりました。名簿は3年ごとに更新し、古い名簿は返却することとしています。

○東日本大震災が発生 ～役員が、名簿が・・・

このように当マンションでは積極的な防災活動を行ってきましたが、今回の震災では「想定外」の事態に対して対応に戸惑ってしまった点が反省として挙げられます。

まず、震災発生が平日午後であったため、自衛消防組織や理事の役員がすべて不在で、初動が遅れました。

安否確認についても、名簿が取り出せない状況でありましたが、世帯主の方の名前のみが書かれた簡易版の名簿があったため、それを用いて対応できた点は良かったと思います。

○日中から非常用発電機が稼働？

また、停電に伴い非常用の発電機がすぐ稼働し、震災直後の明るい時間帯に共用廊下の照明が点灯しました。

そのため、周囲が暗くなった時には燃料切れとなり、数時間で停止しました。操作方法もわからず、せっかくの非常用発電機を活かせませんでした。

○震災で感じたこと・・・

このように、想定外の事態に戸惑う場面も多々ありましたが、日頃の対策や備蓄品が役立ったという点では、やはり防災対策は必要不可欠であるということを実感するとともに、災害発生時の様々なシチュエーションを想定して、防災対策を見直す必要があることも痛感しました。

○マンションで消防訓練はしていたのですが・・・

消防訓練は毎年実施していますが防災訓練は実施していませんでした。防災マニュアルも作成しておらず、備蓄等も考えていませんでした。マンションの近くにある公園が避難所で、近くに小学校も避難所としてあります。

○東日本大震災発生 ～給湯器の転倒、玄関ドアが開かない・・・

震災当日は居住者の7割程度が在宅していたと推測しています。給湯器の転倒でやけどを負われた方がいて、市立病院に搬送されましたが、幸い軽傷ですみました。

また、18件の閉じ込めが発生しました。理事長が中心となって全戸を巡回、ドアが開かないところはベランダから入って室内側から体当たりでこじ開けました。

水道設備が使えなくなりましたが、指定避難所である公園の水道や、隣のビルからの提供で1週間ほど過ごし、その後受水槽に非常栓をつけて利用しました。この方法に早く気づいていれば、もっと苦労が少なくできたと反省しています。その後、加圧ポンプを増設して8階まで揚水できるよう蛇口を取り付けました。

○震災で感じたこと・・・

大震災では個別の対応には手が回らないことを痛感したので、マンションとして備蓄の必要性・救急に際しての準備等について考えることが大切と感じています。



○消防訓練等で備えてきたマンション

防災については、秋ごろに消防訓練を中心に実施しています。一昨年に消防・防災マニュアルを作成、避難時の対応等を定めました。内容は避難状況を青・黄・赤で色分けしたマグネットシートをドアに貼り付けることとしました。

○東日本大震災では・・・ 管理会社が活躍

震災当日は、管理会社の管理員から、停電・ライフラインの停止・エレベーター停止の報告があり、けが人はゼロとの報告がありました。

また、3月17日には、管理会社の技術職員による建物目視検査が行われ、ひび割れ・破損箇所があるが、主要構造部の大きな損傷はなく建物からの緊急避難の必要性はないとの判断が示されました。

○建物の復旧は・・・

り災証明判定では「全壊」、地震保険判定は「半損」と認定され、災害救助制度による支援、保険金による支援等の公的支援で管理組合としては無事修復ができたことは大変助かりました。



〈マンション設備の様々な被害〉

○玄関枠の変形による開閉不能

玄関扉開閉不能で自宅から脱出できない住戸があり、隔て板を破り隣または、2軒先から脱出していました。

中には、障害物があったため両側の隔て板を破っていたケースもありました。

- * 隔て板付近に障害物を置かないこと。近所付き合いが大切。
- * 状況を確認し慌てずに隣から逃げること。

○高架水槽からの二次被害

地震の翌日に高架水槽の損傷を確認しましたが、ライフライン（電気、ガス、水道）が止まっていたため、そのままにしていたところ、震災3日後の夜中に電気が復旧しポンプが作動しました。

そのため受水槽から高架水槽に水が送られて漏水が発生し、電源を切るまで（電源箇所が解らず）大変なことになりました。

- * ポンプ用電源を切っておく。
- * 自家発電装置があるところも注意が必要。
- * 電源を入れる場合は、しばらく時間をおき漏電に注意。
- * 地震による高架水槽の損傷で漏水が起こる可能性に注意。

○エレベーターの再稼働

地震当日は、閉じ込められた人はいませんでした。が、なかなか業者と連絡とれず、やっと連絡がとれた時には優先順位があるとのことで、業者が来たのは震災5日後になりました。エレベーター内の壁が落ちて危険なため、1基だけ時間を定めて動かすことにしました。他のマンションでは、3月20日の余震により閉じ込められた人が2名いましたが、エレベーター内から連絡し、15分で救助されたという例もあったようです。

- * 上層階の人は、自主的に避難所へ行き、その後ライフラインが復旧するまで、親戚や知人のところへ避難していた。
- * 弱者が上層階にいるときは、サポート体制が必要である。

参考様式集

参考様式	1	居住者名簿
参考様式	2	災害時要援護者名簿
参考様式	3	対策本部員名簿
参考様式	4	安否情報シート
参考様式	5	対策本部安否情報シート
参考様式	6	安否確認ステッカー
参考様式	7	安否不明ステッカー
参考様式	8	使用・立入禁止シート
参考様式	9	備品等一覧表・配布リスト
参考様式	10	居住者アンケート調査シート

参考様式 1 居住者名簿

部屋 番号	居住者 代表者氏名	居住者 緊急連絡先	居住 人数	区分所有者 氏名	区分所有者 緊急連絡先
101	〇〇 〇〇	090-XXXX-XXXX	3	□□ □□	03-XXXX-XXXX

参考様式 2 災害時要援護者名簿

部屋 番号	氏名	年齢	緊急連絡先 (電話番号)	必要な支援の内容	階段の昇降
102	〇〇 〇〇	81	090-XXXX-XXXX	車いすでの移動 緊急時には補助が必要	不可

参考様式 3 対策本部員名簿

役割		氏名	部屋番号	連絡先
本部長				
副本部長				
情報班	班長			
	班員			
救護班	班長			
	班員			
物資班	班長			
	班員			

参考様式 4 安否情報シート

() 棟 () 階				
部屋 番号	居住者 代表者氏名	安否の状況	確認日時	確認者
105	〇〇 〇〇	全員無事	MM/DD XX:XX	△△ △△

参考様式 5 対策本部安否情報シート

※「安否情報シート」の記載内容を基に作成。

記載方法：無事確認→『○』、未確認→『-』、要援護→内容記載

部屋 番号	(1) 階	(2) 階	(3) 階	(4) 階	(5) 階	(6) 階
X06	○	-	○	-	○	階段昇降 不可1名



使用禁止
立入禁止

参考様式 10 居住者アンケート調査シート

部屋番号	代表者氏名	電話番号 (自宅・携帯)	メールアドレス	緊急連絡先

世帯情報	居住者	代表者	②	③	④
	氏名				
	年齢				
	性別				
	血液型				
	職業				
	要援護	要 ・ 不要	要 ・ 不要	要 ・ 不要	要 ・ 不要
	(状況)				
	階段利用	可 ・ 不可	可 ・ 不可	可 ・ 不可	可 ・ 不可
	ボランティア スキル	災害時に役立つ経験・資格・特技などをお持ちの方は、上の欄にご記入ください。 例) 医療／介護／救命救急(講習受講)／保育／弁護士／建築・設備／危険物取扱 など			

防災マニュアル	防災マニュアルに関するご意見を、ご記入ください。
---------	--------------------------

その他	貸出可能ツール テント、発電機、コンロ、医薬品、機材など、災害時に貸出できるツールをお持ちでしたら、ご記入ください。
	特記事項 (災害時の行動や日常の防災活動に対するご意見等があれば、ご記入ください。)

**分譲マンション
防災マニュアル作成の手引**

平成31年1月

**編集・発行:仙台市都市整備局住宅政策課
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
電話:022-214-8306**

作成協力:一般社団法人宮城県マンション管理士会

