

マンション管理適正化シンポジウム

(2025.2.9)

仙台国際センター 大会議室「萩」

自己紹介

1



東北大学災害科学国際研究所

防災教育実践学分野・教授(平成24年4月～)

モットー:「学校防災」と「地域防災」の融合

総長特別補佐(災害対策)

災害対策推進室・副室長

2



ライオンズマンション長町南第2

第35期管理組合・理事長

(令和5年10月1日～令和6年9月30日)

自主防災組織(統括班)・班長

(令和6年～)



泉崎1丁目北町内会

1区12班・班長の経験



佐藤 健



仙台市立長町南小学校

PTA本部役員／学校評議員等の経験

太白区区民まつり実行委員会・委員の経験

(長町地藏堂町内会居住時)

長町南体育振興会(ソフトボール部)

仙台市学区民体育振興会連合会・令和元年度功労賞

3



4





ライオンズマンション 長町南第2



基本情報

- ・所在地：太白区泉崎1丁目
- ・階数：地上8階
- ・構造：SRC造、一部RC造
- ・戸数：27戸
- ・建築年：昭和63年
- ・杜の都防災力向上マンション認定
[防災性能] ★★
[防災活動] ★★★

Q1. 東日本大震災の際、どのように対応し、どのような課題がありましたか？

- 防災に限らず管理会社への依存体質があり、**居住者による主体的な活動が十分とは言えなかった。**（例：集会室の利用が総会、理事会、物置等に限定）
- 管理組合として組織的な対応は十分にできず、掲示板による情報共有のほか顔の見える居住者間の助け合いに留まった。

Q2. 東日本大震災を踏まえ、どのような取り組みをしてきましたか？

- 管理組合として自主防災組織（活動推進のための「統括班（常設）」）を設置
- 管理組合として防災マニュアルの作成と全戸配布
- **杜の都防災力向上マンション認定申請（認定番号13）**
- 集会室の環境整備と「**ぼうさいカフェ**」等で顔を合わせる機会の創出

Q3. 東日本大震災の前後や、震災後の防災活動で、マンション内の災害に対する意識の変化はありましたか？

- 意識は高まった → **管理組合主催防災訓練の世帯参加率：7割以上**

マンションの概要

防災性能（ハード面）の特徴

【防災倉庫】

- 駐車場の空きスペース（半屋外空間）に1台

【防災資機材】

- 非常用電源：ヤマハインバータ発電機（ガソリン）1台
- 救急資機材等：救助用資器材、防災用品を杜の都防災力向上マンション認定基準に応じて整備など



▲ヤマハインバータ発電機

防災活動（ソフト面）の特徴

【防災組織体制】

- 自主防災組織（「統括班（常設）」）

【防災訓練】

- 管理組合主催で開催（毎年、1回／年）
※ 一般論ではなく実際の設備・備品を踏まえた内容で企画・実施
- 発電機の試運転（1回／月、統括班）

【地域との協力体制】

- 泉崎1丁目北町内会の1区12班として世帯加入
- 町内会役員を居住者から輩出
- 泉崎地区町内会連合会主催の防災訓練に参加（毎年、1回／年）

【その他】

- ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き（毎年、4～5回／年）など



▲防災訓練（2023.9.30）



▲防災訓練（2024.9.28）



▲ぼうさいカフェ（集会室、2024.4.13）



▲ぼうさいまち歩き（三神峯公園、2024.4.13）

1

マンションの、特にハード面を適正に維持するために、
管理組合が取り組んでおくべきこと

居住者／管理組合が主体性を持つこと(自分ごと化)

例1-1:大規模修繕工事

- マンション管理会社の提案やアドバイスだけに依存しない
- マンション管理セミナー等での情報収集や見学会参加
- 建物診断設計事業者(第三者)への修繕計画依頼
- 修繕箇所(予算)の吟味(優先度の合意形成)
- 住宅金融支援機構からの融資申込(現在は返済済み)
- 大規模修繕工事の競争入札・工事業者の選定



実現するために重要なポイント(個人の考え)

- ① 管理活動の推進役となる住民(リーダー)の存在と協力体制
- ② 日常的な住民間で顔の見える関係づくり
- ③ ボランティア協力が得られる建築関係技術者の住民の存在
(ただし、住民の中に必ず存在するとは限らない)

1

マンションのハード面を適正に維持するためには、ソフト面を強化することが重要！



例1-2: ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き



ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き
開催のご案内
「あらうんど泉崎の東西南北」
2023年度の「まち歩き」のフィールドは長町・宮沢界隈です！

第1回 (参加自由・無料)

「荒川」と「袋」と「鍋」

～「袋」は「おふくろさま」ではなく荒川の「ふくろ」なんだ！の巻～

日時: 令和5年5月13日(土)

●ライオンズマンション長町南第2の居住者さま向け
9:30～10:00【集会所でぼうさいカフェ(お茶会)】

●まち歩きからの一般参加者さま向け
10:30 集合【大野田六反田公園(大野田小学校の北となり)】

10:30～11:30【ぼうさいまち歩き】
予定ルート: 太白消防署長町出張所付近～地蔵堂橋～藤元地蔵尊
～旧新田～東北電力鍋田変電所～太白区役所前広場

11:30 解散【太白区役所前広場】

主催: ライオンズマンション長町南第2 管理組合
共催: NPO 法人防災自然アカデミー (防災意識や防災知識など、平日
案内: 佐藤 健(号室) でお茶会が楽しめると思います。)

次回(第2回)の開催予告

「荒川」と「鹿」と「塙」は「しか」ではなく「し」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年7月8日(土) 午前中

予定ルート: 鹿野方面

※詳細は次回(第2回)の開催のご案内をご覧ください。もうご期待！

ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き
開催のご案内
「あらうんど泉崎の東西南北」
2023年度の「まち歩き」のフィールドは長町・宮沢界隈です！

第2回 (参加自由・無料)

「瀧澤寺」と「鹿」と「塙」

～「鹿」は「しか」ではなく「し」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年7月8日(土)

●ライオンズマンション長町南第2の居住者さま向け
9:30～10:15【集会所でぼうさいカフェ(お茶会)】

●まち歩きからの一般参加者さま向け
10:30 集合【鹿野三丁目公園(ダイシン長町店の東となり)】

10:30～11:30【ぼうさいまち歩き】
予定ルート: 鹿野三丁目公園～南矢流～瀧澤寺～鹿野本町
～相模家(山守)～仙台商業路地～鹿野公園

11:30 解散【鹿野公園】

主催: ライオンズマンション長町南第2 管理組合
共催: NPO 法人防災自然アカデミー (防災意識や防災知識など、平日
案内: 佐藤 健(号室) でお茶会が楽しめると思います。)

次回(第3回)の開催予告

「荒川」と「熊」と「館」は「熊」ではなく「くま」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年9月2日(土) 午前中

予定ルート: 宮沢方面

※詳細は次回(第3回)の開催のご案内をご覧ください。もうご期待！

ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き
開催のご案内
「あらうんど泉崎の東西南北」
2023年度の「まち歩き」のフィールドは長町・宮沢界隈です！

第3回 (参加自由・無料)

「荒川」と「熊」と「館」

～「熊」は「くま」ではなく「くま」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年9月2日(土)

●ライオンズマンション長町南第2の居住者さま向け
9:30～10:10【集会所でぼうさいカフェ(お茶会)】

●まち歩きからの一般参加者さま向け
10:30 集合【多賀神社(宮沢3-15-1)拝殿前】

10:30～11:30【ぼうさいまち歩き】
予定ルート: 多賀神社～宮沢三丁目公園～鹿野宮庭～宮沢駅西第2号
公園～人生田家～杉の下橋～山口排水橋～宮沢公園

11:30 解散【宮沢公園】

主催: ライオンズマンション長町南第2 管理組合
共催: NPO 法人防災自然アカデミー (防災意識や防災知識など、平日
案内: 佐藤 健(号室) でお茶会が楽しめると思います。)

次回(第4回)の開催予告

「大年寺」と「お茶」と「小倉」は「くま」ではなく「くま」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年10月28日(土) 午前中

予定ルート: 大年寺方面

※詳細は次回(第4回)の開催のご案内をご覧ください。もうご期待！

ぼうさいカフェ&ぼうさいまち歩き
開催のご案内
「あらうんど泉崎の東西南北」
2023年度の「まち歩き」のフィールドは長町・宮沢界隈です！

第4回 (参加自由・無料)

「大年寺」と「お茶」と「小倉」

～「大年寺」がつながる「小倉家」と「SKK/東北大学」！～

日時: 令和5年10月28日(土)

●ライオンズマンション長町南第2の居住者さま向け
9:30～10:00【集会所でぼうさいカフェ(お茶会)】

●まち歩きからの一般参加者さま向け
10:30 集合【大年寺門前(10:30までに集合)】

10:30～11:30【ぼうさいまち歩き】
予定ルート: 大年寺～相模～仙台平工場～常盤～十八度観
音堂

11:30 解散【常盤 十八度観音堂(長町1丁目)】

主催: ライオンズマンション長町南第2 管理組合
共催: NPO 法人防災自然アカデミー (防災意識や防災知識など、平日
案内: 佐藤 健(号室) でお茶会が楽しめると思います。)

次回(第5回)の開催予告

「荒川」と「熊」と「館」は「熊」ではなく「くま」と読むんだ！の巻～

日時: 令和5年11月11日(土) 午前中

予定ルート: 荒川方面

※詳細は次回(第5回)の開催のご案内をご覧ください。もうご期待！



2

災害の発生を見据えた 事前の備えとして必要なこと



居住者／管理組合が主体性を持つこと(自分ごと化)

例2-1:マンション独自の防災訓練

- 杜の都防災力向上マンション認定項目(きっかけ・目標設定など)
- 一般論ではなくマンションに実際に装備・備蓄してあるものを使った訓練
- 「参加してもいいかな」と思える楽しい要素



実現するために重要なポイント(個人の考え)

- 管理活動の推進役となる住民(リーダー)の存在と協力体制
- 楽しい雰囲気づくり(企画・運営)ができる住民の存在
- ボランティア協力が得られる防災関係技術者の住民の存在
(ただし、住民の中に必ず存在するとは限らない)

2

災害の発生を見据えた 事前の備えとして必要なこと



地域性(ローカルルール)をふまえること(地域連携)

例2-2:避難所運営委員会の理解

- 町内会ごとの避難所運営委員会への参画
- 地域の防災資源の洗い出し
 - いっとき避難場所
 - 地区避難施設(がんばる避難施設)
 - 指定避難所
 - 補助避難所(防災資器材倉庫)
 - 福祉避難所
 - 母子福祉避難所

泉崎1丁目北町内会
小学校区：長町南小学校
避難所運営委員会：富沢中学校



例2-3:連合町内会の合同防災訓練への参加

- 杜の都防災力向上マンション認定項目(きっかけ・目標設定など)
- 町内会との連携・顔の見える関係の構築



3

管理不全に陥らないために、 管理組合が日常的にやっておくこと

居住者／管理組合が主体性を持つこと(自分ごと化)

例3-1:地震保険等の加入

- 2011.3.11 東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)M9.0
- 2021.2.13 福島県沖の地震(M7.3)
- 2022.3.16 福島県沖の地震(M7.4)

突発的な修繕への対応



想定地震	M	地震発生確率
宮城県沖のプレート間巨大地震	7.9程度	20%程度
宮城県沖のひとまわり小さいプレート間地震	7.0～7.5程度	90%程度
陸寄りで繰り返し発生するひとまわり小さいプレート間地震	7.4前後	80%～90%

※地震調査研究推進本部（算定基準日：2025年1月1日）

例3-2:長期修繕(修繕積立金)計画の自分ごと化

- マンション管理会社の提案やアドバイスだけに依存しない
- マンション管理(適正化)セミナー等での情報収集や見学会参加
- マンション管理計画認定制度／マンション管理適正評価制度
- 修繕計画(予算)の吟味(優先度の合意形成)

まとめ

自分たちが住むローカルな地域の自然環境と歴史を楽しみながら理解を深め、災害に備え、豊かなマンションライフを送る！



- ① 防災を含むマンション管理適正化の実現に向けて、ハード面とソフト面の両立が重要。
- ② マンションの各種認定制度を、マンション管理活動のきっかけ・目標設定として有効活用できる。