

管理会社が管理組合と共に取り組むマンション防災

千代崎一夫（マンション管理士／住まいとまちづくりコープ代表）

はじめに

マンションにおける災害対策は、専有部と共用部の両方で人的被害と建物の安全性を高めることにあります。

そのためには管理組合全体で予防と同時に、災害発生時における直後からの対応を事前に考えて、決めておくことです。これが「防災計画」「防災マニュアル」です。管理会社の役割はそれをサポートすることにあります。災害対策の啓蒙活動、計画案の作成、防災訓練の提案や実施などありますが、それぞれを実際におこなうことで、さらに充実していく可能性があります。

運営の担当者にフロントマンも日常的に対応をする管理員もそれぞれに知見やマンションでの具体化ができることが求められています。

一つ一つのマンションでの蓄積も会社としての充実も必要です。

「命を守る」「関連死を出さない」「二次災害を防ぐ」これが防災の原点です。

1. マンションにおける震災被害の実情

日本でマンションに影響を与えた地震

1978 年 宮城沖地震

仙台市内では鉄筋コンクリート（RC）造の中高層建物の壁や柱の破損、仕上げ材の剥落、階段の崩壊などが報告されました。

この地震によって建築基準法の大幅な改正がされました。

1995 年 阪神・淡路大震災

1 階の倒壊で死亡した賃借人が裁判で設置の瑕疵を認めさせた事例あり、分譲マンションのデータはないが 0 人～20 人程度（各種資料による）

この地震によって建築基準の改正がされました。

2005 年 福岡県西方沖地震

2011 年 東日本大震災

東北 3 県で倒壊はゼロ、全壊認定はありませんでした。

東日本全体で停電・エレベーター停止・ガス停止

2016 年 熊本地震（前震：2016 年 4 月 14 日 本震：2016 年 4 月 16 日）

2018 年 大阪北部地震

2018 年 北海道胆振東部地震

大規模な停電「ブラックアウト」が発生した。全道が 45 時間全面停電

水害

川崎市武蔵小杉の多摩川沿いのタワーマンションでの水害

2008 年入居 47 階建て 643 戸

地下の電気設備が浸水し、停電と断水が発生。トイレの使用ができなくなり、住民は簡易トイレを使用した。エレベーターも停止したために高層階の住民には大きな問題です。多摩川の水位が高かったものの氾濫まではありませんでした。排水管から、雨水が逆流し、地下室からあふれました。

落雷事故

通信系の重要性が増す中で事故の回避と復旧への迅速性が望めます。

接続されていない箇所にも波及事故でテレビ、スマホ、インターネット、館内放送など情報系設備への被害がありました。

自然災害ではないが大きな影響の事故例

・電車の衝突事故

尼崎列車脱線事故は 2005 年 4 月に兵庫県尼崎市で発生、カーブ外側のマンションに激突し 107 名が死亡、562 名が負傷しました。

・首都高速道路からのタンクローリー車の横転による火災

事故 2008 年 8 月、首都高速 5 号池袋線下り線の熊野町ジャンクション付近で、ガソリン 16 キロリットルと軽油 4 キロリットルを積載したタンクローリーが急なカーブで横転し、左側の側壁に衝突して横転、炎上をしました。事故直近のマンションの外壁が損傷しました。

・火事

分譲賃貸を問わず戸別には不注意で起きますが、共用部へ又は隣戸等への類焼はあまり見られません。マンションは正常な作り方と正常な使い方をしていれば火事は比較的強いといえます。しかし、まち全体に広がった火事の場合は室内にも火が入ってきます。

2. 対策と教訓ーマンションの防災力向上のための提案

耐震診断・耐震補強とハード面の対策

- ・旧耐震基準の建物では、まず耐震診断の実施が必要です。
- ・診断結果に基づき、耐震補強の設計・工事まで管理会社が支援することが期待されます。
- ・信頼性ある対応が、住民の信頼獲得に繋がります。

助成制度の活用

- ・各自治体では、耐震診断・設計・補強工事に対する助成制度が整備されています。
- ・アドバイザーの派遣制度を活用して、外部の専門家の支援を得ることも有効です。
- ・固定資産税や都市計画税の減免制度も要チェック。

水害対策

今まで地下に設置されていた電気設備はリスクが大きいです。地上に移設を検討することが望ましいです。排水ポンプは「2 台型自動交互運転非常時一斉運転」システムにして毎月、運転点検をします。建物外部の雨水を貯水槽へ流入することを防ぐための装置が必要です。

行政の助成金制度は国・都があります。

マンションの管理組合や住民は、ハザードマップを活用し、地域の水害リスクを把握することが重要です。また、建物の構造や設備の点検・改善をおこない、災害に強いマンションづくりを進めることが求められています。

落雷

マンションでの落雷対策として、以下の点が挙げられます。

避雷設備の原理と役割は、建物への雷の直撃を防ぐために避雷針や避雷導体を設置して、落ちた雷の電気を鉄骨や鬼撚線を使って地中の電極を通じて大地に逃がします。避雷設備の点検は、法定義務はないものの、JIS42014.1 に基づき検査することが決まっています。避雷設備は年1回以上検査をおこなわなければならないとも示されています。

事故による損害は基本的には所有者ですが、性能維持のための検査を進言していないとすれば管理会社への責任も問われます。

共用設備や住戸内の家電に対して、雷サージ対策用の機器を導入すると良いと思います。

また、火災保険やマンション保険の内容を確認し、落雷による被害が補償されるかを確認する必要があります。

3. 被害を最小限に食い止めるには

被害を最小限に食い止めるには管理組合の合意が大切です。専有部である室内以外は管理組合全体の取り組みとして位置付け、防災のための合意は、規約や内規、計画やマニュアル、予算づくりなどに現れてきます。管理会社は、具体的に形になるようにサポートをすると同時に、実際に災害時に役立つかどうかの検証を管理組合といっしょに進めることです。

① 防災計画と防災マニュアルの違い

防災計画とは、想定される災害に対して中長期的に取り組むべき内容（例えば備蓄、防災設備、避難経路など）をまとめた方針文書です。

一方、防災マニュアルは、災害が起きたその瞬間に、誰が・何を・どのように行うかを明確に記した手順書です。

住民に配布する場合は、図解や写真を交えてわかりやすく編集された「マニュアル」とすることが効果的です。

② 防火管理者と防災士の役割

一定の規模以上のマンションでは、防火管理者の選任と消防計画の作成が義務づけられています。管理会社や住民が防火管理講習を受けることは、防災に対する理解と実践力の向上に繋がります。また、防災士の資格取得は、地域全体での防災力強化にも寄与します。

③ 防災意識を高める工夫

「あのときどうだったか」という問いかけは、住民の経験や記憶を呼び起こし、防災への関心を高める効果があります。

過去の災害体験を共有し、その反省点から学ぶことで、より現実的で共感を呼ぶ防災対策が可能となります。写真や動画、当時の声を資料として活用するののも一つの方法です。

被災事例から学ぶ教訓

東日本大震災では、迅速な判断と行動が生死を分けた事例が多くありました。以下にいくつかの具体例を紹介します。これらの事例は、想定外の事態における現場の判断力、指揮命令系統の明確さ、避難訓練の実効性の重要性を物語っています。

【事例 1：石巻市立大川小学校】

- ・地震発生後、約 40 分後に津波が到達。児童と職員計 74 名が犠牲となった。
- ・当初は校庭に待機していたが、避難の判断が遅れ、隣接する山への避難が行われなかった。
- ・避難訓練が形骸化していた可能性が指摘され、迅速な判断の重要性が問われている。

【事例 2：石巻市 旧門脇保育所】

- ・0 歳児はおんぶ、1～2 歳児は避難用ワゴン、3 歳以上は徒歩で高台の保育所に避難。
- ・予定された保育園よりも遠く、高台にある避難先を選択したことで、全員が無事に避難した。

【事例 3：名取市 関上保育所】

- ・保護者に引き渡し済みの 30 名以外の 54 名を車で避難させ全員無事。
- ・「逃げます」「車を持ってきてください」「小学校で会いましょう」という 3 つの明確な指示が保護者に共有された。
- ・市が指定していた避難場所が安全でなかったため、現場判断でより高台の場所を選択。

4. 管理会社として大切なこと

管理会社としても、平時からの備えと訓練支援を通じて、災害時に最善の判断ができる環境整備が求められます。また「在宅避難」を基本にライフラインが復旧するまでのサポートをイメージして、管理会社としてやれることを明確にしておくことも大切です。

①建物全体の災害特性の理解

- ・高層階では揺れが増幅する「長周期地震動」の影響が大きく、家具転倒やエレベーター停止の時間が長くなる。
- ・非常用電源・給水ポンプ・排水ポンプの位置や稼働時間の把握
- ・高層階への給水手段（停電時に断水するケースが多い）をどう補うか。

②エレベーター停止時の対応

- ・停電や地震でエレベーターが停止すると、住民が高層階に閉じ込められるリスクがある。
- ・点検業者との連携体制、非常連絡先の掲示、マニュアルの整備が不可欠

③避難経路と避難方法の明確化

非常階段の確認と案内

特に高層階では体力的に避難が困難な方への配慮も必要

④設備管理・非常電源の点検

非常照明、発電機、蓄電池、排煙設備、スプリンクラー等の点検履歴と動作確認

5. 管理会社としてできること

- ・管理組合が防災計画やマニュアルを作成する際の資料提供や助言
- ・訓練の企画、実施支援（地震・火災想定避難訓練等）
- ・防災用品や設備の提案と導入支援
- ・定期的な振り返りと改善の推進
- ・被災後の手続きの説明や援助「り災証明」「地震保険」など

管理会社と管理組合が協力し、継続的な防災対策を実行することが、安心・安全な暮らしにつながります。お互いの役割と協力の範囲をすりあわせておくと、混乱を回避できることもあります。

6. 管理員として大切なこと

平常時から住民との信頼関係を築いておくことです。災害時は混乱が起きやすく、管理員の指示や行動が住民の行動に大きな影響を与えます。

①災害時の初動行動マニュアルを把握・習熟しておくこと

地震時は何よりも自身の安全を確保しつつ、通報、住民への情報提供、設備の簡易確認などを冷静に行動する必要がある。

②管理員が中心になって「準備→実行→フィードバック」する仕組みが望ましい。

③災害弱者の把握と支援体制

高齢者、障害のある方、小さな子どものいる家庭などへの支援計画（名簿化は慎重に）を、住民とともに準備しておく。

7. 管理会社と管理組合の協力と協働を広げる

主体は管理組合といっても全面的に頼られているのは管理会社となることも多いと思います。

ソフト面のサポートは、計画やマニュアルの案を提案して、法律、都区の条例の制度、他の全国を含めたマンションの進み具合などを情報として提供しながら、当該マンション独自の「計画及びマニュアル」作成をサポートします。

ハード面のサポートは、耐震診断と設備関係の対応が初めだと思います。

耐震診断の結果によって、耐震補強設計、耐震補強工事まで進めなくてはならないこともあります。診断の内容や効果について、設計、工事までの知識も高めておきたいものです。

8. 災害は「いつ」「どこで」起きるかわからない

関東大震災は昼 11 時 58 分、阪神淡路大震災は早朝 5 時 45 分、東日本大震災は午後 2 時 46 分、熊本地震の前震は夜 9 時 26 分、本震は夜中 1 時 25 分、能登半島地震は元旦の夕方 4 時 10 分です。管理会社、とりわけ管理員の勤務との関係、帰宅困難や通勤困難、管理員の家族や自宅の被害との関係など、機械的に対応できない場合があります。

発生時間などもイメージしながら、管理組合と話し合っておくことが必要です。その上で、現場の臨機応変に動けるようにしておくことで、お互いの関係性がスムーズになります。

最後に

関東大震災から 100 年が過ぎ、今年は阪神淡路大震災から 30 年になりました。防災の日である 9 月 1 日前後に毎年、勉強会を開催しています。平田直氏（東京大学地震研究所 名誉教授）に講演を何回かしていただきました。2024 年 9 月 30 日に出版された書籍の最後に、まとめとして下記のことが書かれています。シンプルな言葉で、それぞれの住まい方や環境にあった防災・減災を考えて、いざと言うときに何よりも「命」が守れ、次の生活に進めることが大切と思い、紹介します。

- 1 いつどこでどんな地震が起きるかは予知できない。
- 2 しかしどのくらいの確率で来るかは予測できる。
- 3 ひとつ大きな地震が来たら、連続して地震が起きる可能性がある。
- 4 新耐震（戸建ては 2000 年耐震）以降の建物は関東大震災級が来ても壊れないから、すぐに逃げなくてよい。
- 5 地震には必ず余震がある。ぐらっときたらまず身の安全。頭を保護する。
- 6 車で逃げてはいけない。
- 7 新耐震以前の建物の人と、周辺で火災が発生した人は近くの緊急避難場所へ。
- 8 家が壊れたり焼けたりした人、住み続けられない人は、避難所へ。事前に、緊急避難場所と避難所の場所の確認。
- 9 家にとどまるために、1 週間分の食料と飲料、常用薬、携帯トイレと懐中電灯は必須。
- 10 家具は固定し、窓には近づかない。エレベーターは使えない。
- 11 スマホチャージのための電池式充電器か小さなソーラー発電機、手回しラジオも役立つかも。
- 12 日頃から、マンション自治会、町会との付き合いも大事。いざというときの訓練や予行演習をしておこう。防災倉庫の鍵や消防車用の水道栓も確かめておく。
- 13 家族の集合場所を決めておく。

著者：平田直 「地震を知って震災に備える」（p.84-85）、株式会社亜紀書房

【資料】

罹災証明書（りさいしょうめいしょ）

罹災証明書とは、自然災害（地震・台風・大雨・火災など）によって住宅などが被害を受けたことを自治体（市区町村役場）が公式に証明する書類。全壊・大規模半壊・半壊・一部損壊・準半壊・被害なしなどの判定が記載される。

共用部分の被害も対象になる→申請できるのは「管理組合」や「理事長」「管理会社」など、共有部分の管理者
各住戸（専有部）→住戸ごとに区分所有者または居住者が個別に申請

マンションの区分所有者および居住者（賃借人など）が、を申請する際に必要な物

✓ 共通して必要なもの（所有者・居住者どちらも）

1. 本人確認書類 例：運転免許証、マイナンバーカード、保険証など
2. 被災場所の住所がわかるもの →登記簿上の住所や住民票、賃貸契約書などで裏付けが必要
3. 被災状況がわかる写真など（可能であれば）→外観・室内など被害の状況がわかると調査がスムーズ

罫 区分所有者（マンションの所有者）の場合 上記の共通書類に加えて

4. 建物の所有を証明する書類 例：不動産登記簿謄本、固定資産税納税通知書 など
5. 代理人が申請する場合は委任状（代理人の本人確認書類も必要）

🏠 居住者（賃借人）の場合 上記の共通書類に加えて

4. 賃貸契約書など、居住を証明できるもの→賃貸借契約書や公共料金の請求書（宛名・住所記載）
5. 大家（所有者）の同意書や委任状が必要になる場合あり

※居住者が申請する場合、建物全体の構造被害の調査などに関しては、所有者からの委任が求められることもある。

📌 その他注意点

- ・ 自治体によって必要書類が異なる場合があるので、必ず、被災地を管轄する市区町村のホームページや窓口で最新情報を確認する。
- ・ り災証明書は、保険金請求や公的支援の申請に必要なことがある。

被災証明（り災証明）の申請において、被害の写真は「必須」ではないが、あると非常に有利・スムーズ

📷 写真を提出するメリット

1. り災の程度（全壊・半壊・一部損壊など）の判断が早まる
2. 現地調査が省略される場合がある（軽微な損傷など）
3. 被災状況を客観的に示せる証拠になる

📌 写真を撮る際のポイント

- ・ 日付がわかるように（可能であれば）
- ・ 建物の外観／室内／被害箇所を幅広く 例：ひび割れ、崩れた壁・天井、浸水跡、家具の転倒 など

千代崎一夫 自己紹介

- ・20 年程、電気工事会社に現場監督として勤務。
- ・自分で監督をしたマンションを購入したが何かと問題があった。
- ・これを解決することは社会のニーズなのではと思い、人生のコース変更。
- ・36 歳の時に設備設計科目の高等職業専門学校に入学。
- ・マンション管理もしている会社を 6 年間で 3 つ武者修行して独立。
- ・1992 年（33 年前）に主にマンションのサポートの事務所を設立。現在に至る。
- ・建築士ではないがマンション・戸建て住宅・まちづくりなどの相談に応じる。
- ・設立当初は 11 ヶ月間に講座を 14 回行いました。
- ・2000 年にマンション管理適正化法で、「マンションの定義」マンション管理士が法律上誕生
やっと時代が私に追いついてきた。1 回目の 2002 年にマンション管理士に。
- ・「マンション管理士が教えるだまされない鉄則 100」（講談社刊）を執筆。
- ・同年参議院と衆議院の国土交通委員会で参考人。
ハウジングケースワーカーとして法改正に対しての自分の意見と議員さんの質問に答え
た。委員には後の菅総理大臣や赤羽国土交通大臣がいた。
- ・以来フリーの管理士として活動中。
大規模改修工事のコンサルタントのほか、管理組合の顧問、欠陥問題の解決や管理会社のリ
プレイスなども業務にしている。

防災活動の経歴（現地での視察・取材した後、ボランティアへの誘導）

雲仙普賢岳噴火災害（1990）、奥尻島津波災害（1993）、阪神淡路大震災（1995）
台湾集集地震（1999）、芸予地震（2001）、中越地震（2004）、福岡県西方沖地震（2005）
中越沖地震（2007）、岩手宮城内陸地震（2008）、東日本大震災 6 県（2011）
広島水害（2014）、鬼怒川水害（2015）、熊本地震（2016）、台風 16 号房総方面（2016）
西日本豪雨・福岡県・岡山県吉備地方（2018）、能登半島地震（2024）

防災に関して執筆した書籍

地震・火災に強い家の建て方・見分け方	1995	講談社（共著）
大地震に備える マンションの防災マニュアル	2011	住宅新報社（共著）
マンションデモクラシー100 年住みつづける	2011	本の泉社（共著）
地震と津波 メカニズムと備え	2012	本の泉社（共著）
大地震に備える マンションの防災マニュアル改訂版	2016	住宅新報社（共著）