

マンション防災Q&A

マンション管理士がお答えします!

Q マンション管理組合がどうして防災問題を取り上げるのですか?

基本的に人間の集団がある限り、その集団の中で自分の命を守る事は不変の課題に外なりません。管理組合においても防災活動は建物等の価値を維持し区分所有法第6条に謳う共同の利益に叶うものと言えます。その意味で規約の有無に関わらずに防災活動を積極的に取り上げるものです。

Q マンションにおける防災活動とは、どのようなことがありますか?

マンション管理組合の管理対象物は、共用部分・専有部分・敷地に分かれます。その内、防災活動は共用部分と敷地の管理になります。活動内容は管理規約に定めることで明確になります。防災活動には、備蓄品管理・防災マニュアル作成・防災訓練・救命/AED 講習・設備管理・建物の耐震化・近隣町会や行政との連携・防災意識の啓発等があります。

Q マンション防災と消防法との関係はどのようになりますか?

消防法第8条によれば、居住者50名以上のマンション(共同住宅のみの建物)には防火管理者の選任が定められております。防火管理者は法定事項として消防計画作成、消防器具の整備、防火・防災教育、自衛消防訓練の定期的実施、震災対策等々を率先して推進します。消防計画の中には東京都震災対策条例に定める防災計画が要請されております。

なお、高層マンション等には他に防災センターがあります。管理規約に定める管理組合内の防災組織とも目的は一緒ですので連携して活動します。《*2001.3.30. 東京都震災対策条例素行規則(規則第52号)》

Q マンション防災は災害対策基本法での位置づけはどのようになりますか?

災害対策基本法では地域コミュニティでの共助を求めています。これを受けた「地区防災計画制度」が創設されました。

*2015年には総務省通知によって、マンション管理組合も地域コミュニティ団体の一員としての防災活動を期待されることとなりました。*2015.5.12.総務省自治行政局住民制度課「都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」(通知)

Q マンション内に防災組織を立ち上げるにはどのようにすればよいですか?

防災組織の立ち上げは、一般的には国交省マンション標準管理規約第55条(専門委員会の設置)に準じて理事会の傘下に設置します。防災組織には理事1名以上が参加し、防災委員長は委員会で互選します。なお、少人数のため等管理組合内に防災組織がない場合に、個人資格で町会防災組織等へ参加する事を妨げるものではありません。

Q マンション内のAED設置について、どのようなことに留意すればよいですか?

AEDは心肺停止後1分遅れるごとに蘇生率は10%減じられると言われております。一般的に6~8分で救急隊が到着すると言われておりますので、その繋ぎとして使用します。設置後は、器具が常時使用できる状態に維持する、常時数分で取りに行ける場所に置き、場所を周知する、何より常時操作できる人を増やすことが必要です。(公財)日本心臓財団 H.P より》

Q マンション保険に入るときの一般的な注意点は何ですか?

マンション管理組合が入る損害保険の対象は共用部分になり、専有部分は区分所有者が任意に加入します。保険の内容は建物の災害被害を目的とする損害保険と、管理組合の法律上の賠償責任に対応する賠償責任保険に分けられます。保険内容等は損害保険会社に個別に確認します。

Q 場所も費用も道具も不要のたった1分間の防災訓練ってなんですか？

日本シェイクアウト提唱会議が提唱するシェイクアウト訓練を言います。マンションでの防災訓練開始の合図として放送により、各戸一斉に自宅で行います。地震発生後すぐテーブルの下に潜る、頭を守り姿勢を低くする、揺れが収まるのを待つ。日常生活で、地震発生した時にまずこの姿勢を取る習慣をつけることで、発災時の平常心を保てます。(日本シェイクアウト提唱会議 HP.より)



Q 東京都内で災害が発生し帰宅する時は道路や交通機関の混乱を避ける為にも、現場にとどまるようにと聞きました。本当ですか？

東京都帰宅困難者対策条例があって、一斉帰宅を抑制しております。即ち、

- 災害時は安全を確認した上で職場や外出先に待機し帰宅を急がない。
- 家族との連絡手段を複数確保するなどの事前準備
- 安否確認と情報提供のための体制整備
- 鉄道事業者や集客施設の管理者等に、一時滞在施設の提供要請。
- 徒歩帰宅者支援のため、水やトイレなどを提供する支援ステーションを確保。

(2013.4.1. 東京都帰宅困難者対策条例)

Q 安否確認で各戸を訪問中に、ドアチェーンが掛ったまま声をかけても反応がない住居がありました。中にどなたかがいるようにも思いますが、安否確認をどうすればよいのでしょうか？

通常時であれば、承諾なくドアチェーンを壊して専有部分に侵入すれば、民事上も刑事上も違法性を指摘されます。大地震直後であり部屋に人がおり、声も出せずに、家具等の下敷きで身動きできない状況を予想される時は、チェーンを壊して救出を行う事が求められます(行動は複数で行う)。

命を最優先に考える時に、違法性を指摘されることにはなりません。

民法第720条(正当防衛及び緊急避難)、民法第697条(事務管理)第698条(緊急事務管理)

Q 避難終了後の生活が心配ですが、どのような支援がありますか？

公的なものと私的なものとありますが、主なものは次の通りです。

- a. 災害救助法(原則現物支給)
- b. 被災者生活再建支援金
- c. 災害弔慰金
- d. 義援金(社会福祉協議会・赤十字社・その他)

Q 地震で建物が破損しました。この後どのような調査等がありますか？

下記は被災直後の主な建物調査ですが、相互の連携はありません。

- a. 応急危険度判定(応急危険度判定士による建物並びに周辺への危険度調査)
- b. 住家被害認定調査(行政による罹災証明書発行準備)
- c. 震災建築物被災度区分判定調査(建築士による修理取壊・建替等の提言:有料)
- d. 地震保険損害調査(保険会社による保険金支払い額の査定)

※罹災証明書発行の参考に被災直後の写真を撮っておく事をお勧めします。

Q 自主防災組織の活動資金はどうすればいいの？

自主防災組織の活動や防災マニュアルの作成にはいろいろな費用が必要になります。

例えば、防災に関する助言指導をマンション管理士等に求める場合は「報酬」、居住者アンケートを実施する場合やマニュアルを作成する場合は、「印刷費」が必要となります。マンション標準管理規約第27条では、管理費を「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」に要する経費に充当できるものとされているため、自主防災組織の活動資金にも、管理費を支出することができます。