防災6つ星は通過点

ゼロから始める、住民を巻き込む、
バージョンアップしていく防災

東北マンション管理組合連合会　理事　武藤 潤子

自己紹介

- 武藤 潤子
- 東北マンション管理組合連合会　理事
  アップルタワーズ仙台管理組合法人　理事長
- 386世帯のマンション
- タワーマンション・18階建て棟・自走式駐車場の3棟構成
- 理事長8年目／理事就任から10年目
-

3.11の経験

「避難所に行けばいい」だけでは足りない

- 当時住んでいた自分のマンションは全壊判定だった
- 壁が壊れても、すぐに戻れるかは誰も判断できない
- 部屋に戻れるのか
- 車を出せるのか
- 非常階段は使えるのか
- 誰が指示するのか

原点

夜中の地震で見えた混乱

24時間管理でも、現場は混乱する

・震度5クラスの地震が続いた

- 夜中の地震
- 管理室ではアラームが鳴り響く
- 駐車場は泡消火設備の作動で泡だらけ
- 夜間警備員は連絡対応で手いっぱい
- 防災倉庫からホワイトボードも出せない

防災マニュアルはあった

でも、下に降りてきたのは2人だけ

- 夜中の12時の地震
- 一定以上の揺れでエレベーターは停止する
- 防災マニュアルは作成済みだった
- でも、誰が集まるかは決まっていなかった
- 何を出すか、誰が情報を出すかも動かなかった

改善①
エレベーターが止まったら集合

- 一定以上の揺れでエレベーターは停止する
- エレベーター停止はタワーマンションでは大きな問題
- 理事はロビーに集合
- 建物・エレベーター・共用部を確認
- 必要に応じて災害対策本部を設置
- LINEで理事間に情報共有

改善

問題点②
防災倉庫が開かない

鍵がないと、何も始まらない

- 防災倉庫を開けたい
- ホワイトボードを出したい
- 備品を確認したい
- 管理員・警備員も災害対応で手いっぱい
- **災害時に使えるスペアキーを整備**

問題点③

情報がないと不安になる

- エレベーターが止まると、住民は不安になる
- 今どういう状況なのか分からない
- 点検員を待っているのか、復旧に時間がかかるのか
- ホワイトボードで状況を大きく掲示
- **情報があれば、住民は自分で判断できる**

問題点④
必ず理事がいるとは限らない

- 理事長がマンションにいるとは限らない
- 理事がすぐ動けるとは限らない
- 部屋が散乱して出られないかもしれない
- 外出中・旅行中かもしれない
- 仕事で対応できないかもしれない
- 訓練の日は集まれる。でも実際の災害は違う

改善④
元理事・住民にも力を借りる

- 元理事は建物や運営を知っている
- 現役員がいない時の大きな力になる
- その場にいる住民にも協力をお願いする
- 若い人・力のある人にも手伝ってもらう
- 「ちょっと手伝ってもらえますか」と言える関係を作る

愉快な仲間たち作戦

イベントは、遊びで終わらない

- 大きなイベントで元理事に手伝ってもらう
- 現理事と元理事が一緒に動く
- お揃いのジャンパー・スタッフTシャツ
- 理事の家族も手伝ってくれる
- 毎年、仲間が増えていく
- 理事会が話しやすく仲間意識が身につく

「手伝って」が言える関係

- イベントに参加してもらう
- 広報で理事会活動を見える化する
- 挨拶運動を続ける
- 賃貸居住者にも関心を持ってもらう
- 「理事会、頑張っているな」と思ってもらう
- コミュニティは、いつからでも作れる

訓練

避難訓練で工夫したところ

- 毎年２回、避難訓練を実施
- 消防署を呼んでAED・消火器訓練
- 非常放送を使う
- 防火シャッターを下ろす
- 屋上に上がってみる
- 集まらなくともできる防災訓練（クイズ形式）
- 各イベントでも防災を意識する

訓練

コロナ禍の避難訓練

- 集まれないなら、集まらない形に変えた
- 全戸に防災クイズを配布
- 後日、解答を配布
- 参加者に防災品を配布
- エントランスで防災用品を販売
- 不安や3.11の体験を書いてもらった
- 住民の声を集める機会になった

理事たちの避難訓練

その場で考えて動く訓練

- 防災倉庫から備品を出す
- お湯を沸かす
- ホワイトボードに情報を書く
- 安否確認に行く
- 発電機を回す
- 管理員にも通報訓練をしてもらう
- その場で考えて動く訓練

防災6つ星は知っていた

- 認定制度は以前から知っていた
- 設備面の3つ星は取れると思っていた
- でも、手続きが大変そうで後回し
- 課題はソフト面
- 特に難しかったのは地域連携
- 申請は、取り組みの棚卸しになった

課題は地域連携

- マンション単独の町内会
- 連合町内会には未加入
- 地域連携をどう示すかが課題
- 連合会の避難訓練に参加
- **マンションだけで閉じず、できる範囲で地域の力になる**

5つ星なら、いらない

ビジョンは「100万人が嫉妬するマンション」

- 6つ星を目指して確認を進めた
- しかし「5つ星」と言われた
- 理由は、避難場所のガラス飛散防止対策
- 理事会で「どうする？」と話し合った
- 全員の答えは同じ
- 「5つ星ならいらない」

すったもんだのすえの6つ星

- 市役所からアドバイスを受けた
- 避難場所のガラスに飛散防止シートを施工
- ガラス交換ではなくシートで対応できた
- 費用は約30万円
- 吹き抜けのガラス張り部分を避難通路にしない
- 安全な誘導路を再検討
- 必要な対策を行い、6つ星へ

6つ星取得の裏側

- 大量の資料が必要だった
- 管理会社にも協力してもらった
- 6つ星担当理事を決めた
- 約1年間かけて準備
- 設備・活動・地域連携を整理
- 認定後、証明書を掲示
- 「これ、パパがやったんだよ」

6つ星後に見えてきた課題

- 災害時の情報をどう届けるか
- 復旧情報をどう伝えるか
- 非常用電源・Wi-Fi・放送設備の確認
- シャッター、水、要支援者対応
- **防災は毎年バージョンアップ**

まとめへ

ゼロからでも始められる

- １０年前は避難訓練もイベントもゼロ
- 最初のイベントは５～７人の参加
- それでもつづけた
- コミュニティは大事
- 最初の仲間は理事会
- 一番小さなコミュニティは理事会

それでも、最後は人

- 貯水槽に蛇口をつけ、水を確保した
- 大型の防災倉庫を設置した
- 防災備品もそろえた
- 非常用発電機もある
- 非常階段には人感センサーもつけた
- それでも、防災を動かすのは人
- 愉快な仲間たち作戦は、これからも続く

まとめ

防災は、バージョンアップしていく

6つ星は、ゴールではなかった

- コミュニティは、いつからでも作れる
- お金の管理も大事
- それ以上に、人も大事
- これからも住民のために改善していく