

マンション・コミュニティの形成のポイントと マンションと地域の共助による地域防災力の 強化の方法

国土交通省 国土交通政策研究所
研究官 阪井 暖子

sakai-a22s@mlit.go.jp

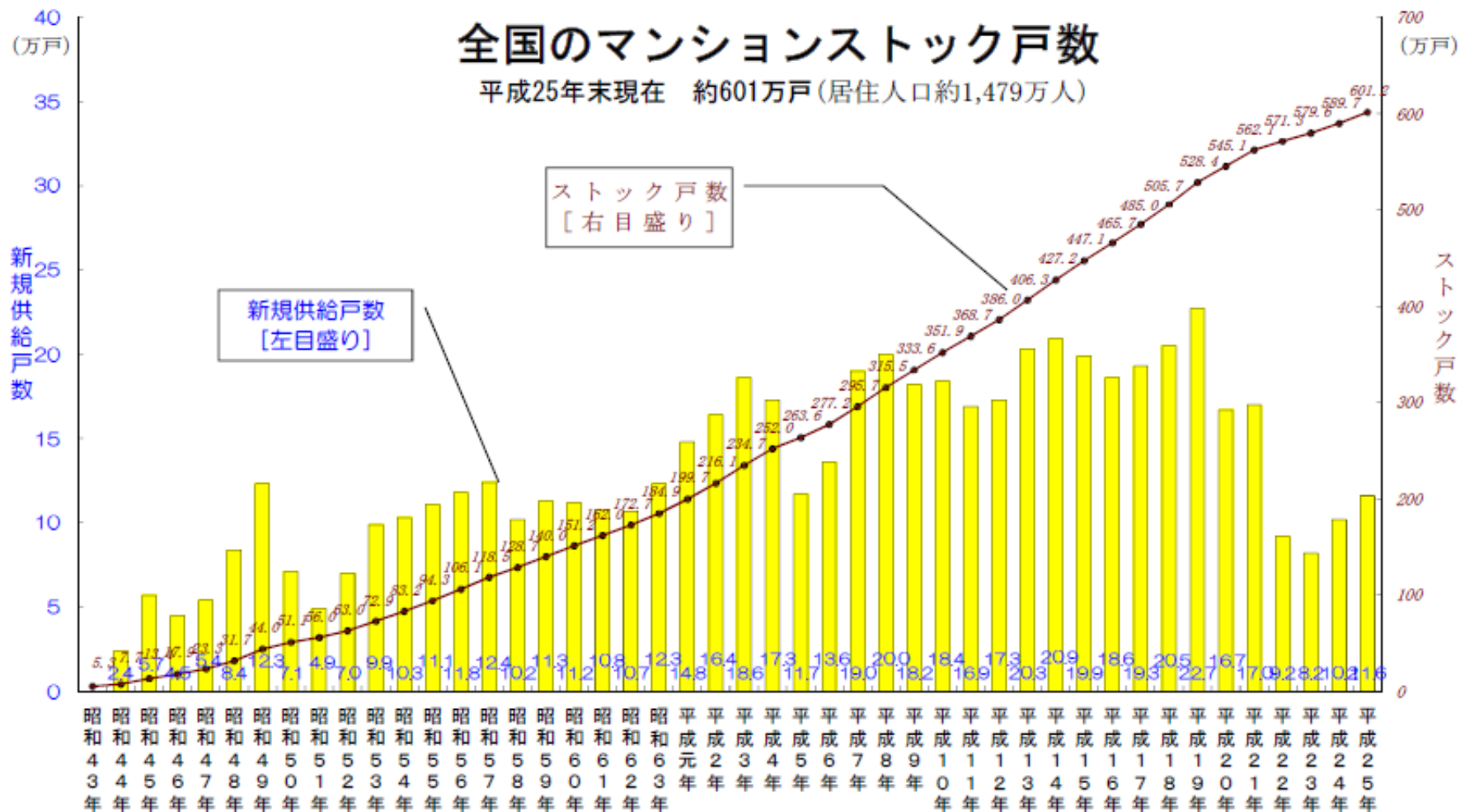
03-5253-8111(内線53824)

03-5253-8816(研究所直通)

<http://www.mlit.go.jp/pri/> (国土交通政策研究所URL)

全国のマンションストック戸数

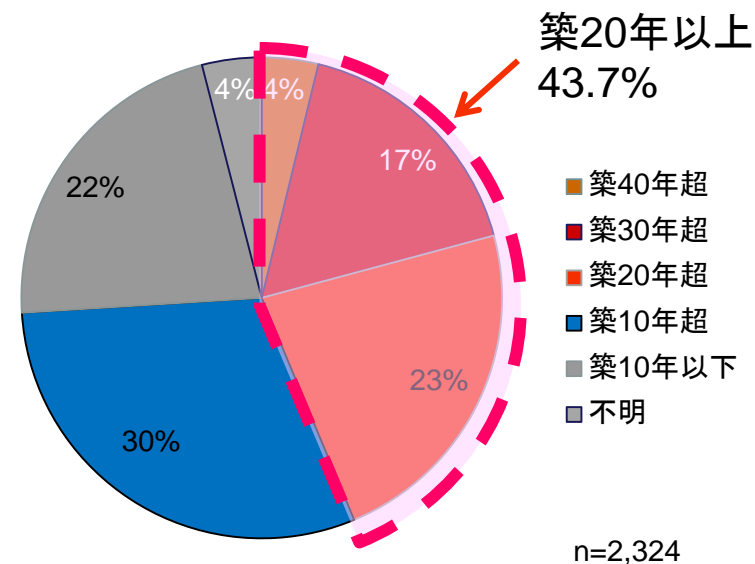
平成25年末現在 約601万戸 (居住人口約1,479万人)



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出した。

■平成25年度 マンション総合調査結果 (平成26年4月23日公表)

- 築年数別ストックは、
築20年以上が43.7%
平均築年数は、20.3年
- 平均戸数は101.1戸
昭和44年以前の築(築45年以上)の
平均戸数が 186.3戸と最も高い。



築年数別マンションストック割合

I コミュニティは マンション維持管理の基礎体力

～「マンションの適正な維持管理に向けた
コミュニティ形成に関する研究」から～
(国土交通政策研究 第91号 平成22年5月)

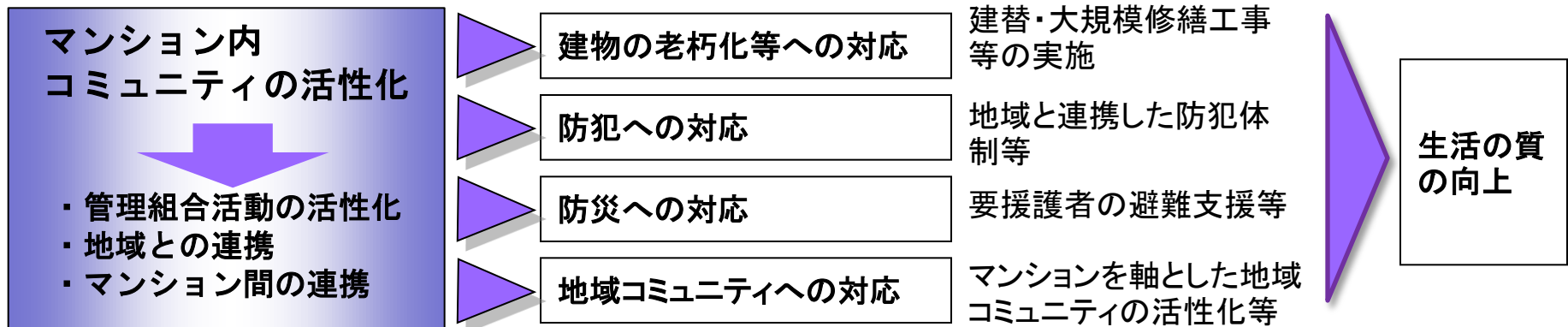
〔※H20マンション総合調査より〕

- ・区分所有者の約半数がマンションを「終の棲家」として認識※
- ・高経年マンションの増加とあわせ、居住者の高齢化が進行(2つの高齢化)
- ・防災や防犯、コミュニティの活力低下など、マンションと地域に共通する課題も存在

【仮説】



マンションをめぐる問題解決には、コミュニティ形成が有効な手段の一つと考えられるのではないか？



研究の目的

- ・マンションをめぐる様々なコミュニティが、マンションの適正な維持管理に対してどのような役割を果たすのか？
- ・良好なコミュニティを形成し、適正な維持管理に結びつけるにはどうすればよいか？

管理組合を対象としたアンケート調査

管理組合、地域、自治体等を対象としたインタビュー調査

自治体等の関係主体を対象としたアンケート調査

- ・マンションコミュニティの実態把握およびマンションコミュニティと維持管理の関係把握
- ・マンションコミュニティ形成の手法やポイントの抽出、体系的整理

■ 本研究におけるコミュニティの定義、対象とするマンション

本研究でのコミュニティの定義

- マンションのコミュニティを考える場合、**空間的には**マンションの居住者間同士のもの、居住者と地域住民との**マンションとの内外**との関係がある。
- コミュニティとして、**日常**のコミュニケーション・付き合いと、イベント・行事やサークル等で見られる**活動的なもの**の2種類から把握することができる。
- さらに、活動については、建物管理・防犯・防災・福祉・清掃等の「**危機管理回避型**」と、親睦会・祭り・イベント等の「**楽しみ分かち合い型**」の2種類に分けられる。

本研究で対象とするマンション

- 分譲マンションにおける区分所有者、賃貸用住戸に居住する賃借人など居住者間のコミュニティおよびそれに関連する周辺地域、他マンションなどとのコミュニティを対象とする。
- 専ら賃貸用のマンションや分譲マンションであって、いわゆるリゾート型マンションやワンルームなど投資型マンション、賃貸化率が顕著に高いマンション等は**直接の対象としないものとする。**

マンション・コミュニティについての 管理組合を対象とした調査結果

■ 管理組合アンケート調査実施概要(平成20年11月～21年2月実施)

(目的)

- マンションコミュニティの現状把握、コミュニティと管理等の関係把握

(調査対象)

- マンション管理組合 3,150件郵送配布、1,094件から回答(回収率34.7%)

※調査対象マンションは、民間不動産情報会社のマンションストックデータベースを用いて、全国を対象に、アクセス方式をメインに、マンションの規模、棟数、共用施設の有無を考慮して抽出した。

(主な調査項目)

- マンションの居住者同士のコミュニティの状況
- 地域とのコミュニティの状況
- 維持管理の状況
 - ・理事会等の開催頻度、生活ルール、防犯・防災・高齢者対策など
- マンションの概要(諸元)

(アンケート調査票での定義)

- コミュニケーション:「顔が分かる」「あいさつをかわす」「会話をする」「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」の5分類
- コミュニティ活動: イベントや行事

■ マンションの規模、階数によるマンションタイプ4分類



①小規模型

〔1棟で6階以下または18階以下の場合は50戸以下〕



②中大規模・高層型

〔7階以上18階以下で51戸以上〕



③団地型

〔2棟以上で6階以下または18階以下の場合は50戸以下〕



④超高層型〔19階以上〕

■ 管理組合運営上の課題

管理組合運営上の課題としては、「区分所有者の高齢化」のほか、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」、「理事の選任が困難」が続く

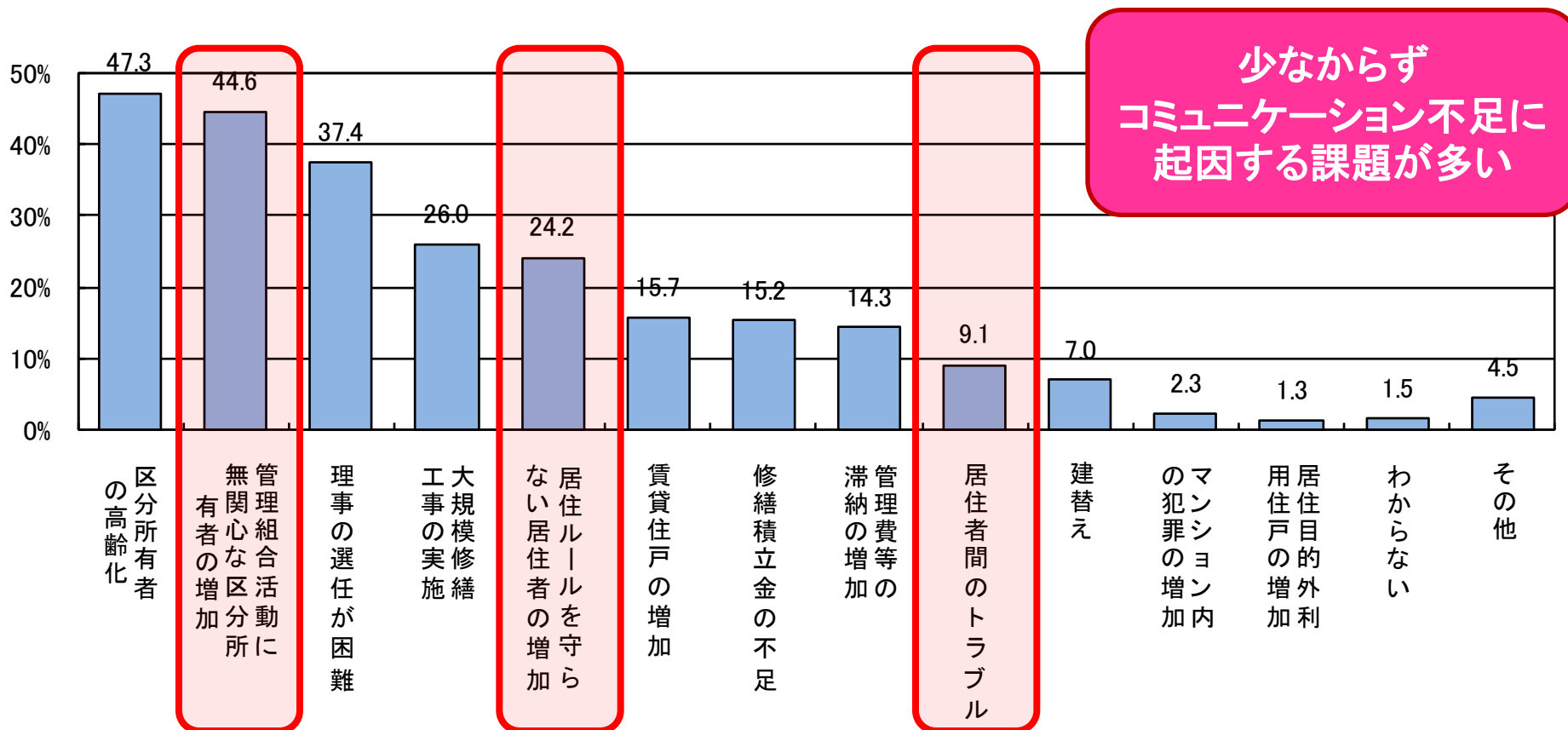


図 管理組合運営上の課題 (複数回答)

■ コミュニティ活動と防災対策の関係①: 災害対策マニュアルの作成・配布

コミュニティ活動が活発なマンションでは「災害対策マニュアル作成・配布」など具体的な防災対策も実施されている

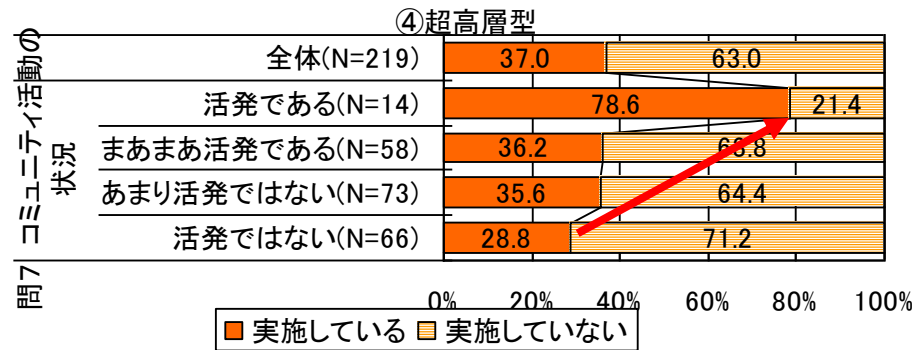
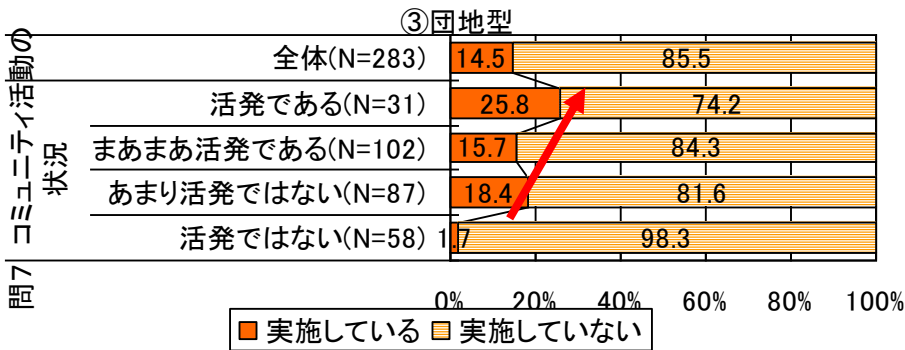
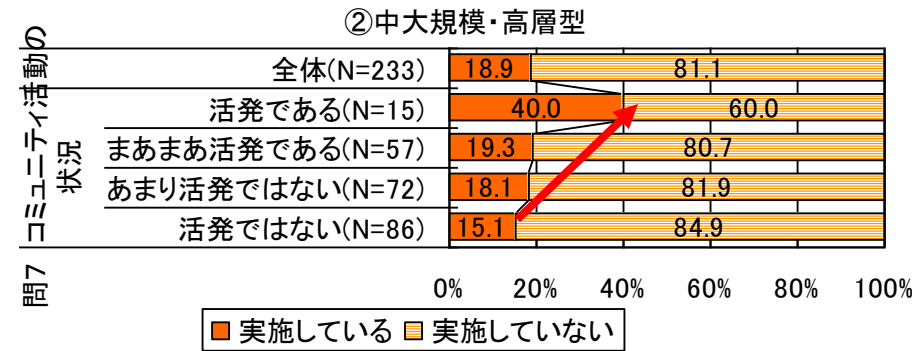
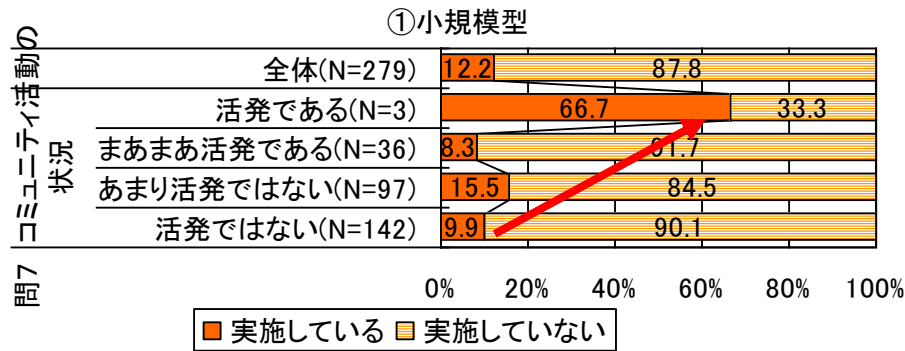


図 コミュニティ活動の度合い×災害対応マニュアルの作成・配布

■ コミュニティ活動と防災対策の関係②: 居住者安否確認

居住者安否確認は、日常のコミュニティ活動が活発なマンションの方が実施している割合が高い。また小規模であるほど活発であるマンションの方が安否確認体制が整備されている割合が高い。

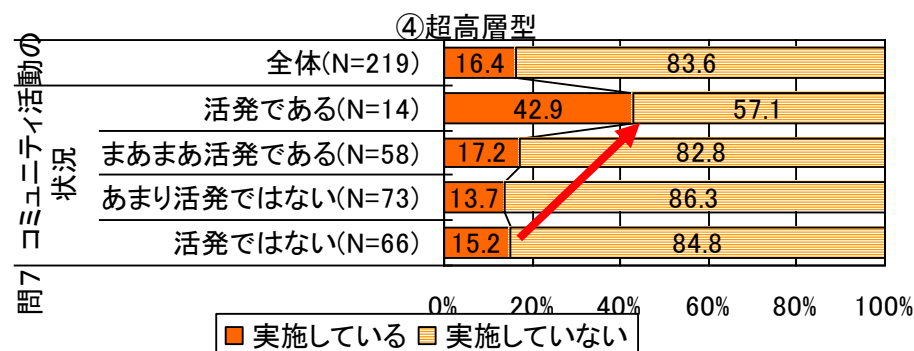
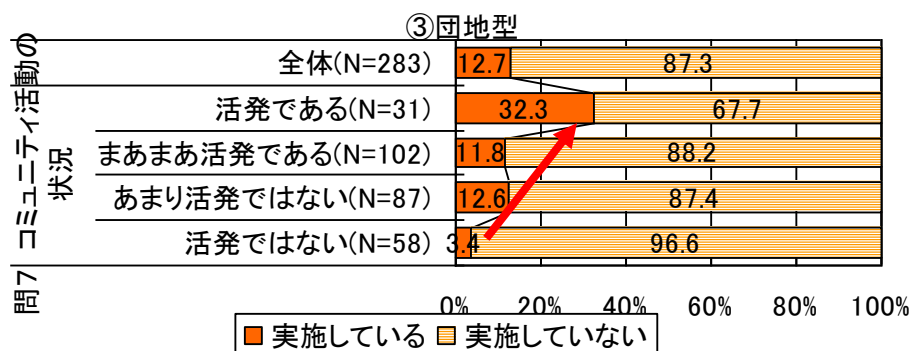
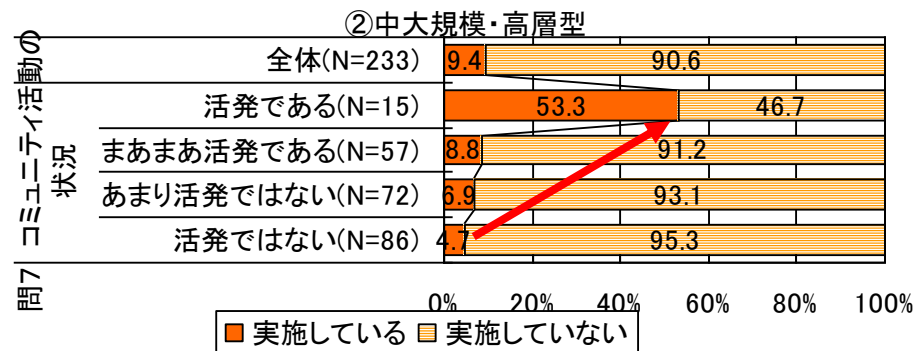
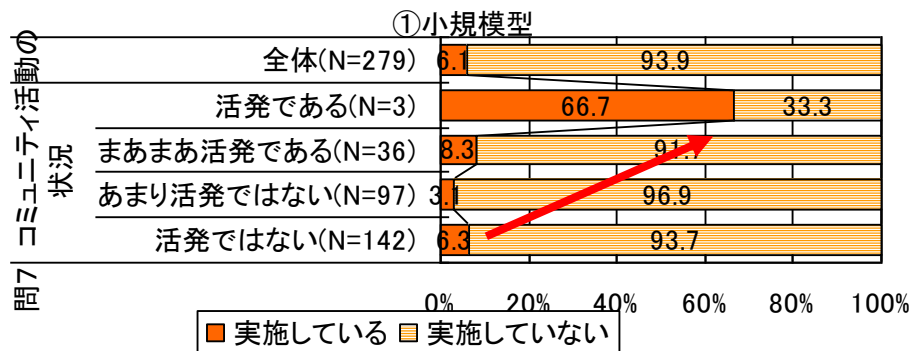


図 コミュニティ活動の度合い×災害発生時の居住者安否確認体制の整備

■ 実施されている防災対策

マンションで実施されている防災活動は「防災(避難・消防)訓練の実施」が6割弱で第1位、「特にない」も3割強

問37 実施されている防災活動

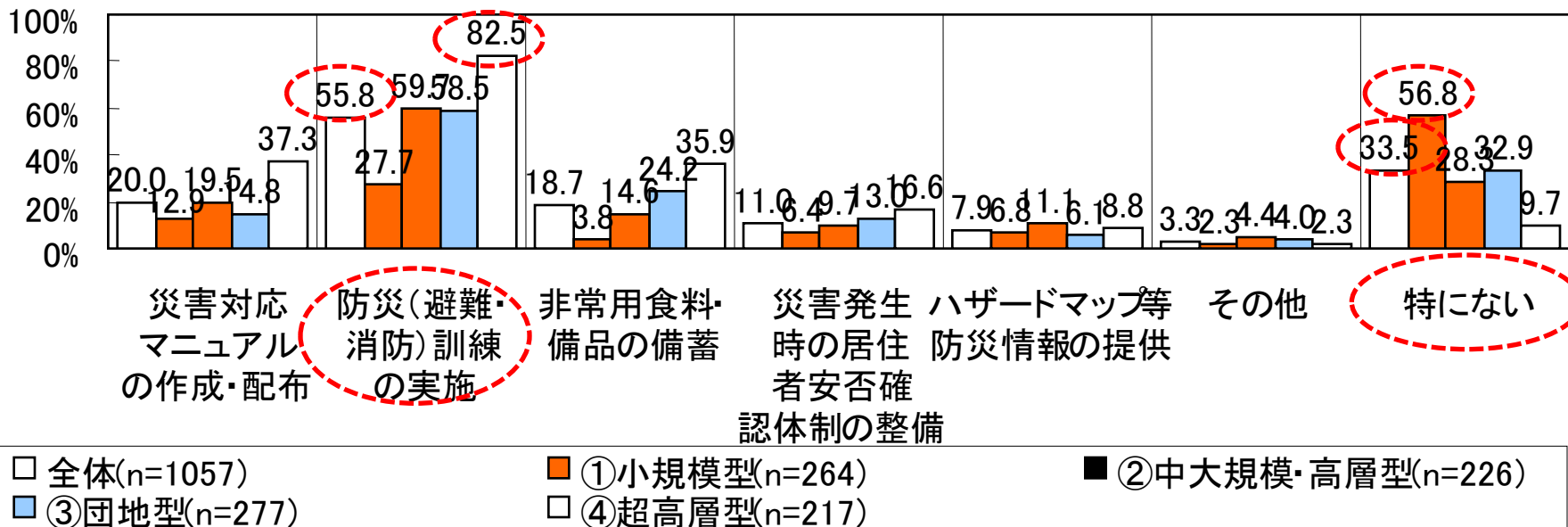


図 実施されている防災活動(複数回答)

■ マンションと地域との関係：地域行事への参加

マンション内のコミュニティ活動が活発なマンションでは、防犯・防災、環境美化など、地域行事への管理組合としての参加状況も高い傾向

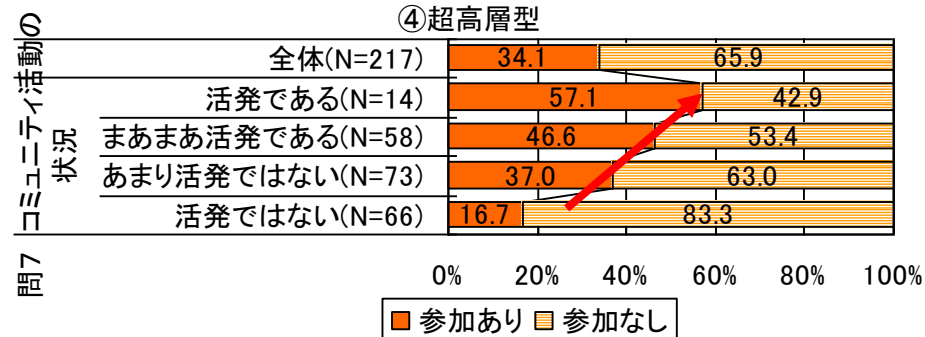
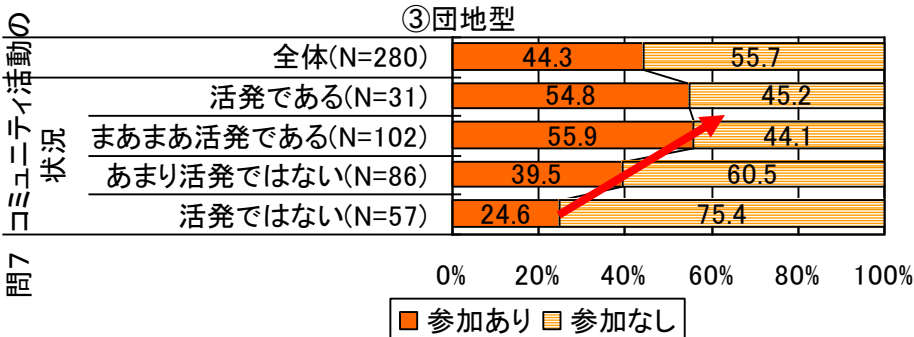
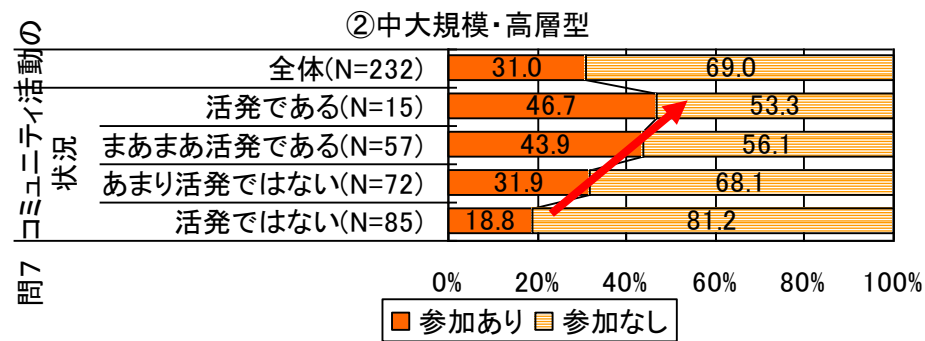
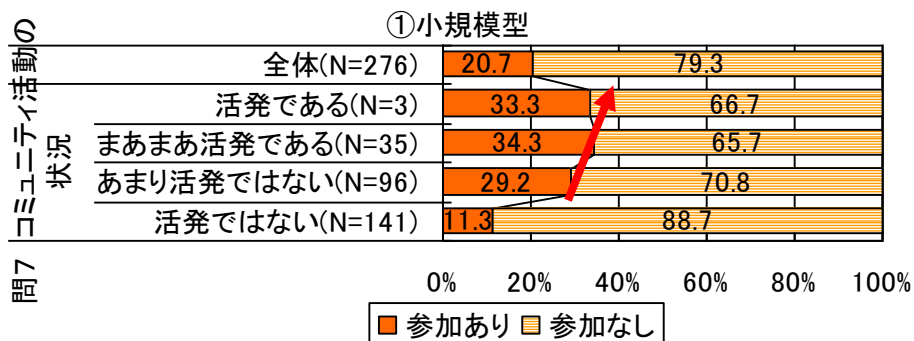


図 コミュニティ活動の度合い×周辺地域行事への管理組合としての参加

■ マンションと地域との関係：地域との消防・防災活動

マンション内で何らかの防災活動を行っている場合に、地域での消防・防災活動にも参加している割合が高い

⇒マンション内での活動の積み重ねが地域との連携につながっている可能性も

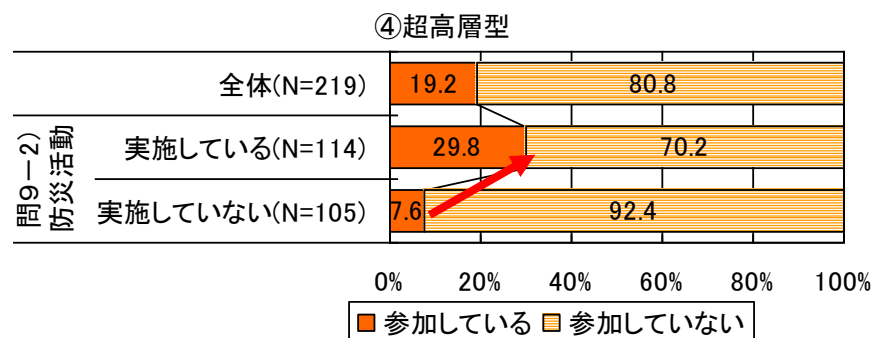
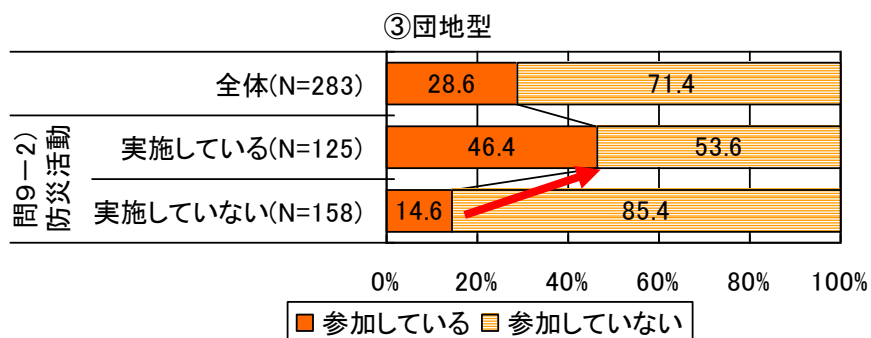
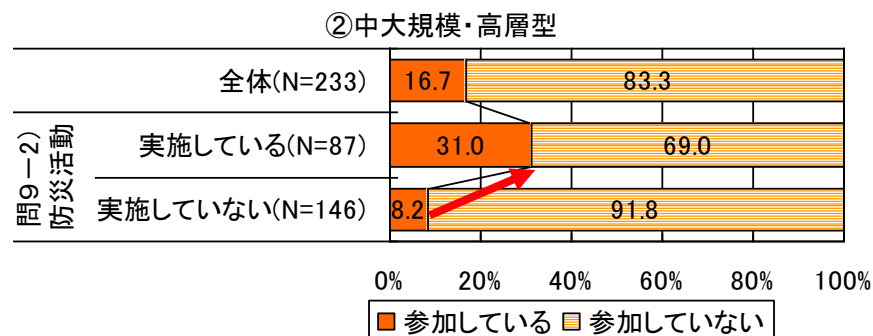
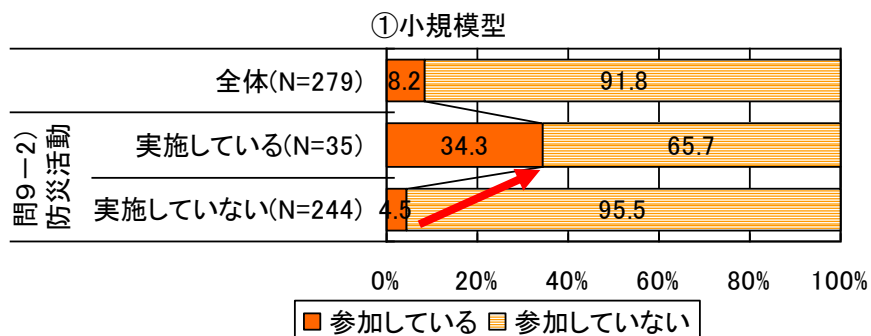


図 マンションで実施しているイベント・行事(防災活動)×地域行事への参加(消防・防災活動)

■ 他マンションとの連携と管理の関係

管理組合の連合会等への加入など、他マンションとの連携を行っているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度が高い

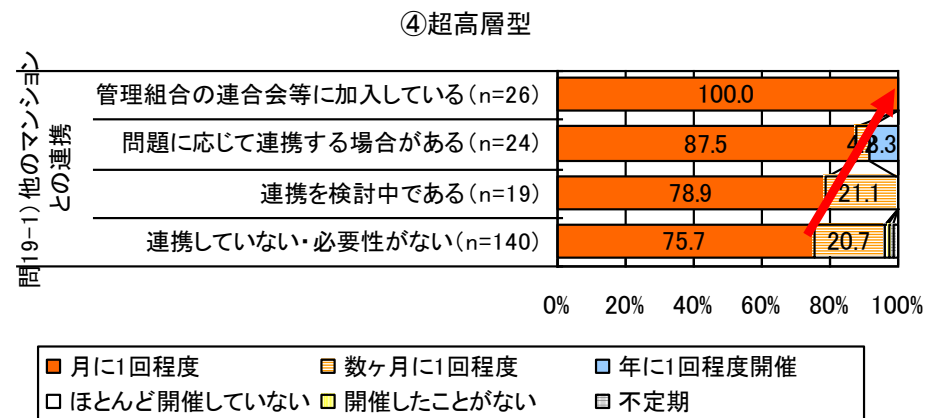
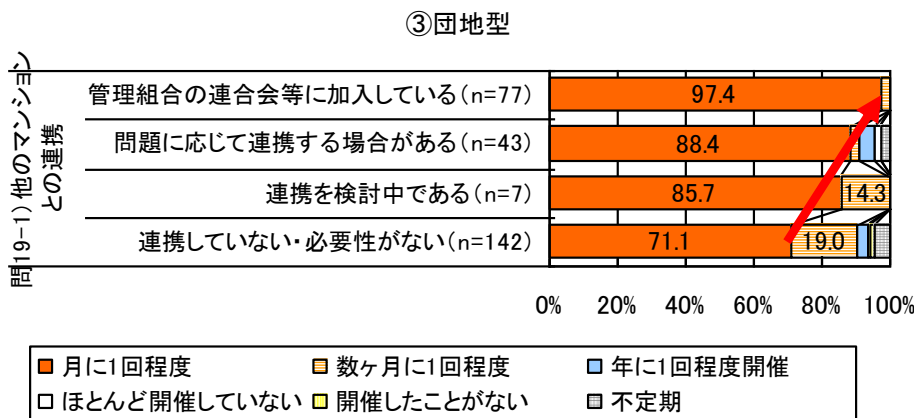
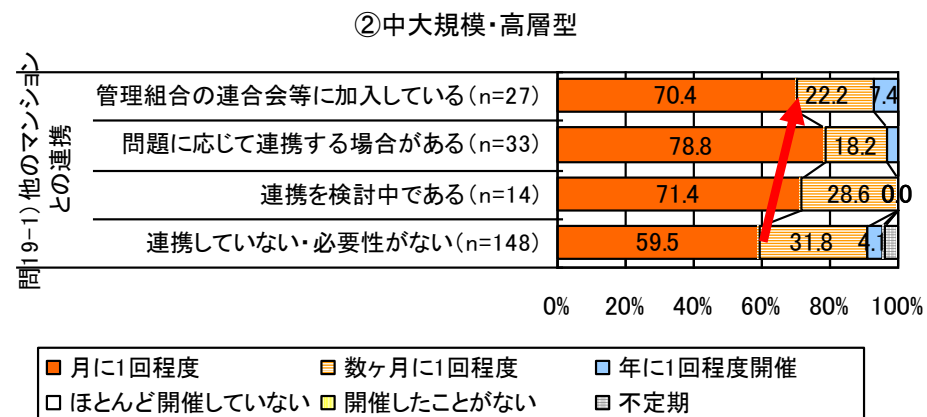
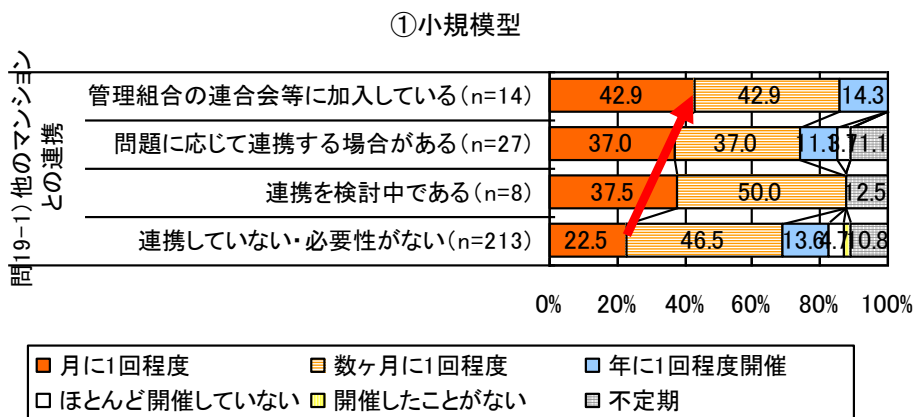
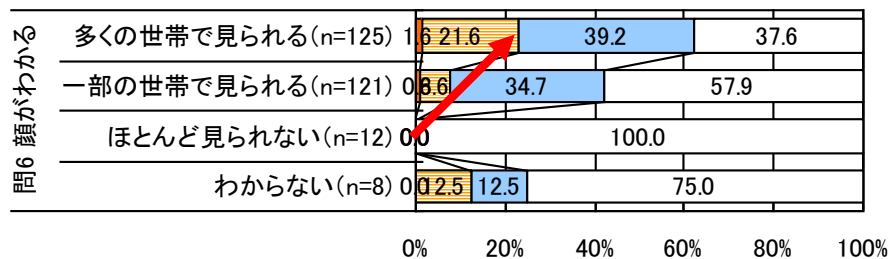


図 他マンションとの連携×役員会・理事会の開催頻度

■ コミュニティ活動と日常のコミュニケーションの関係

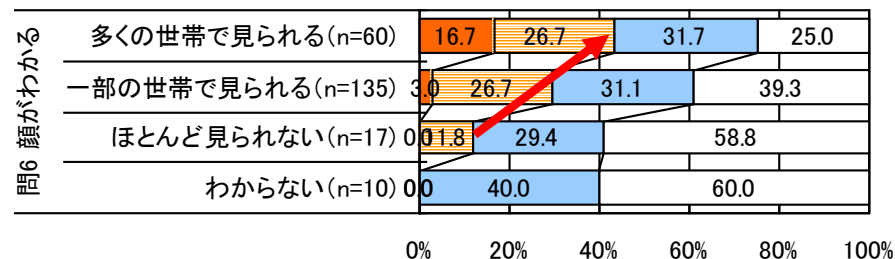
マンションのタイプに寄らず「顔がわかる」といった日常のコミュニケーションがみられる割合が高いと、コミュニティ活動は活発になる傾向

①小規模型



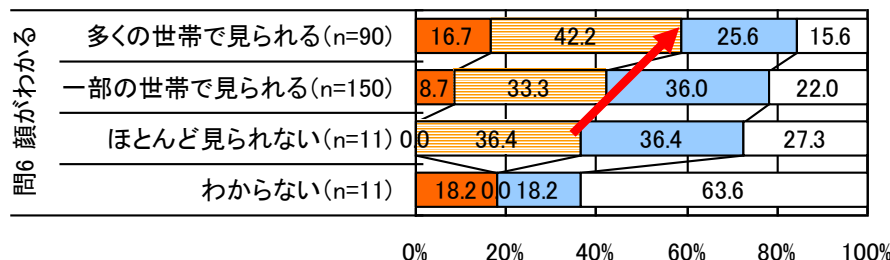
■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

②中大規模・高層型



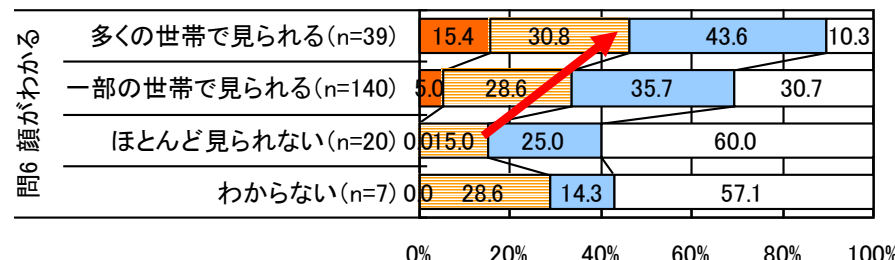
■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

③団地型



■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

④超高層型



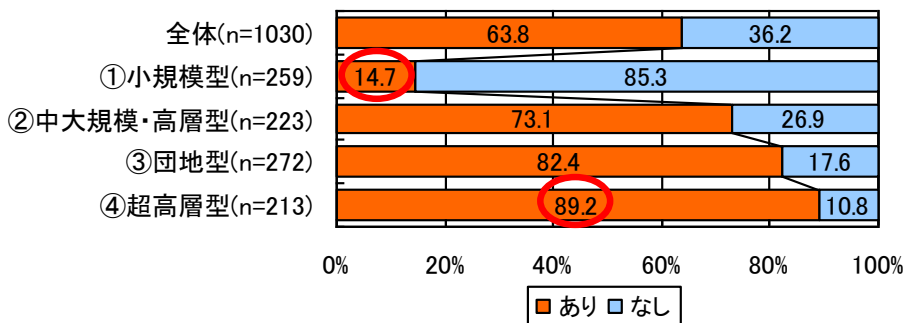
■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

図 コミュニケーション(顔がわかる)の度合い×コミュニティ活動

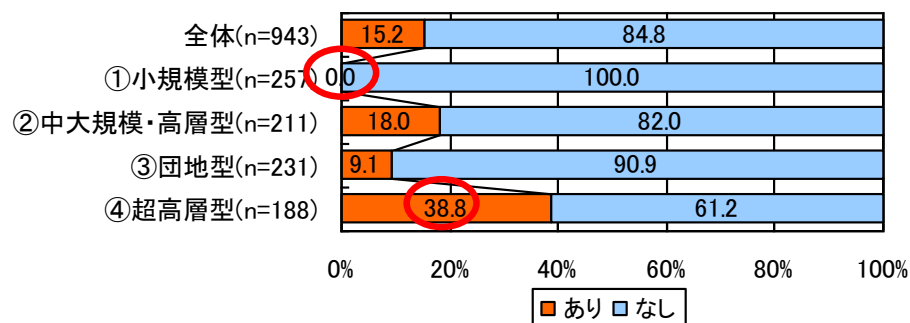
■ 共用施設とコミュニティ・維持管理の関係①: 共用施設の有無

共用施設の保有状況は、マンションタイプによって大きな差があり、小規模型マンションでは、最も一般的な「集会室・会議室」でも、設置されている割合が低い

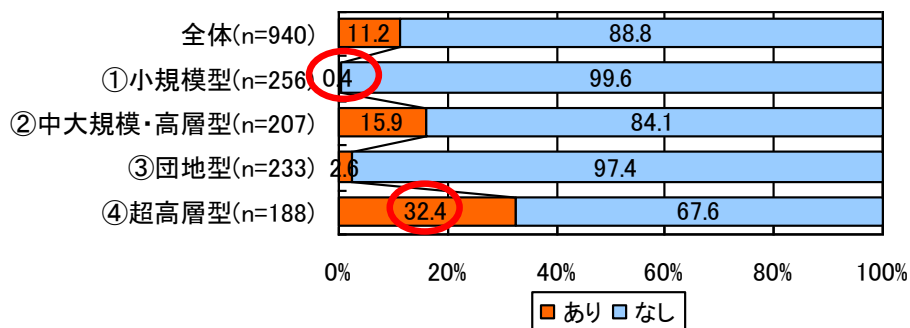
問48 b 集会室・会議室



問48 d 趣味・娯楽室



問48 f キッズルーム・託児室



問48 h ラウンジ・喫茶室

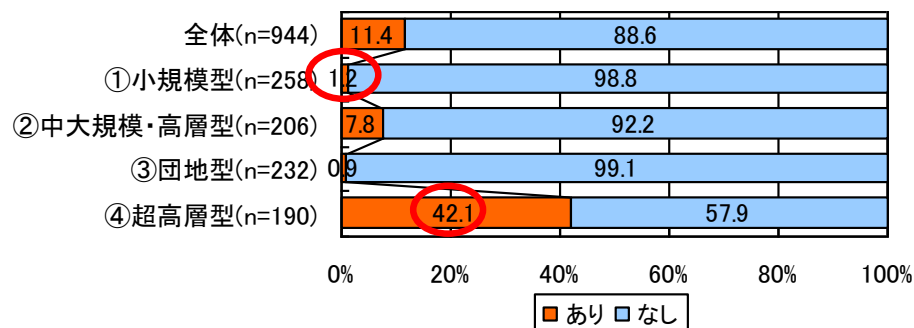
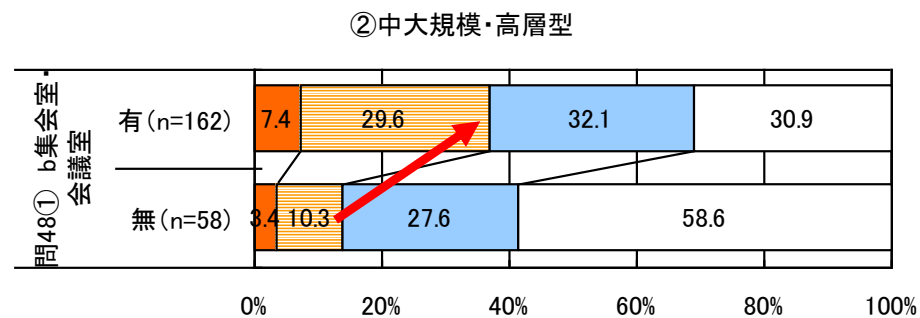
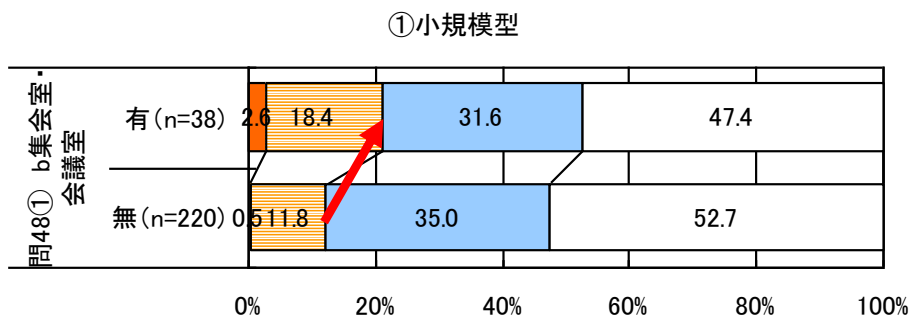


図 共用施設の有無

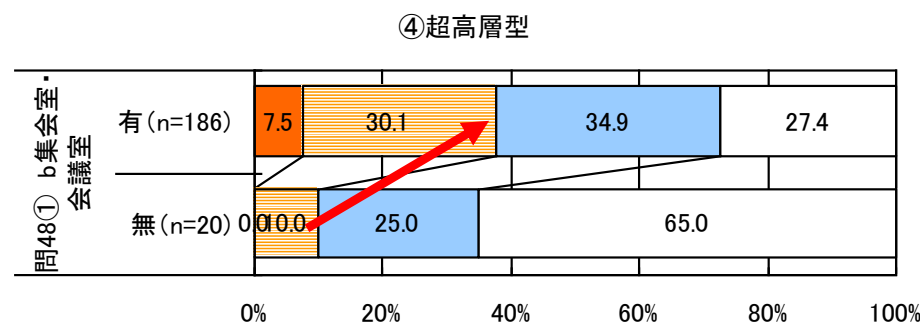
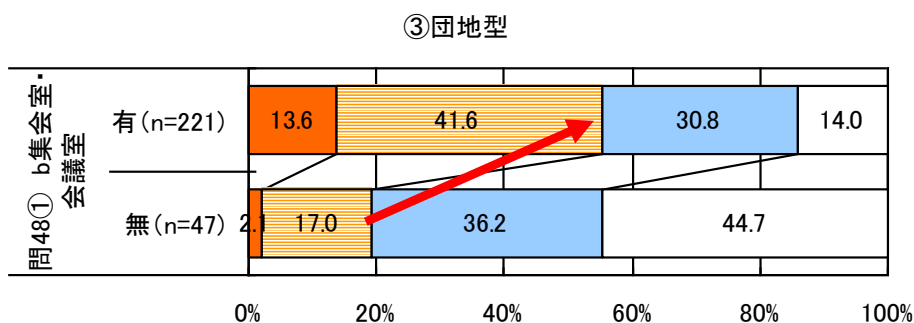
■ 共用施設とコミュニティ・維持管理の関係②: 共用施設とコミュニティの関係

「集会室・会議室」などの共用施設があるマンションでは、コミュニティ活動が活発。さらに「屋外空間・広場」があるところでも同様の傾向がみられた。



■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない



■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

■ 活発である ■ まあまあ活発である ■ あまり活発ではない □ 活発ではない

図 集会室・会議室の有無×コミュニティ活動の度合い

■ マンションタイプによる維持管理やコミュニティの特徴

小規模型

- ・「あいさつをかわす」「顔が分かる」といった**一般的なコミュニケーションは活発**
- ・より付き合いの深い「一緒に遊ぶことがある」関係は少ない
- ・イベントや行事といったコミュニティ活動やサークル活動は、**共用施設の少ない小規模型では実施されている割合が低い**
- ・「集会室・会議室」があるマンションでは、小規模型でもコミュニティ活動や管理組合活動も活発化

団地型

- ・高経年マンションや階段室型が多く、他のマンションタイプと比較して、「**重要な相談やお願いができる**」という深い付き合いが形成
- ・居住者の会話などのコミュニケーションやコミュニティ活動が活発で、**地域とのコミュニケーションも良好**
- ・**管理組合運営上の課題としては「区分所有者の高齢化」が中心**
- ・他マンションとの連携として、「管理組合の連合会等への加入」という具体的な連携を図っているマンションが多い

超高層型/中大規模・高層型

- ・「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」など**基礎的なコミュニケーションが少ない**
- ・**周辺地域とのコミュニケーション**は他のマンションタイプと比較して**あまり行われていない**
- ・マンション内でのトラブルへの対処方法としては「**管理会社に相談**」が多い
- ・**総会への出席状況**は他のマンションタイプと比較して**少ない傾向**

・マンションタイプにより、維持管理やコミュニティのあり様に特徴

→ **共用施設の有無**や**戸数規模**、**アクセス方式**(エレベーターor階段室)などが**コミュニティ形成に影響**

■ アンケート結果まとめ

- ◆ マンションコミュニティの形成が、マンションの適正な維持管理や、地域コミュニティの活性化による地域の課題への対応に資することを改めて確認
- ◆ 良好なマンションコミュニティは管理組合活動の活発化、健全化に寄与
- ◆ 良好なコミュニティ形成が、高齢者対策、地域との連携、防災対策など、建物管理以外の課題対応へも発展する土台に
- ◆ 集会室や会議室など、マンションのハード面がコミュニティ形成に影響

マンション管理組合・地域・支援機関などへの インタビュー調査の結果

■ 管理組合等インタビュー調査実施概要(平成20年度～21年度実施)

(目的)

- アンケートから得られたコミュニティと維持管理の関係を検証
- マンション内、マンションと地域などコミュニティ形成における優良な事例、特徴的な取り組みの把握

(調査対象)

- マンション管理組合、町会・自治会、行政(住宅・建築、コミュニティ、防災関連部署)、デベロッパー、管理会社など約40箇所

(主な調査内容)

- 管理組合、町会・自治会等の概要
- コミュニティの状況
- 取り組みの内容とその背景、経緯、効果
- 今後の課題

コミュニティ形成の仕組み

きっかけ

自然発生型

子どもを通じた付き合い、共用施設の活用

課題解決型

トラブルや困りごとの発生、強い危機意識

キーパーソンが存在

リーダー的存在、問題意識の投げかけ役

活動の素地となる居住者間のコミュニケーション

活動を通じたさらなるコミュニケーションの醸成

取り組み内容・種類

居住者間の交流・親睦

- ・交流会、親睦会
- ・祭りなどイベント
- ・趣味の会、サークル活動

防犯・防災、高齢者対応

- ・あいさつ励行、防犯パトロール
- ・自主防災組織設立
- ・高齢者生活支援

美化活動・植栽管理

- ・清掃、ゴミ拾い
- ・草取り、花壇の管理

広報・情報共有

支援・連携

- ・町内会（活動などの合同実施）
- ・管理会社（ノウハウ提供、開催支援）
- ・分譲会社、コンサルタント（ハード整備、企画の提案・開催支援）
- ・自治体（活動支援、活動の場の確保）など

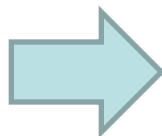
効果

- ・トラブル、困りごとの自律的な解決
- ・マンションに対する愛着の形成
- ・維持管理に対する意識、管理組合活動への参加意欲の醸成
- ・地域との連携した取り組みへの発展、地域への貢献 など

コミュニティ形成のポイント

(取り組みのきっかけ)

- ・自然発生型
- ・**課題解決型**
- ・キーパーソンの存在
分譲会社や管理会社など、
外部からの支援によるもの



きっかけを実際の取り組み・活動につなげるには、一定量のコミュニケーションが土台として存在していることが前提となっている

⇒**日常的なコミュニケーションの重要性**

(コミュニティ形成のポイントの共通事項)

- ・大掛かりなイベントなどに限定せず、小さなことから始める
- ・楽しみながらできる活動とする
- ・**効果が見える活動とする**
- ・多くの人に役割を持たせて、参加意識ややりがいを高める
- ・居住者の年齢層やニーズに合わせて活動内容を変化(進化)させる

⇒**ちょっとした「しかけ」と「場(場所)」が必要**

マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成の意義

・良好なマンションコミュニティは、マンションを中心とした生活の場を快適なもの、価値あるものにしようとする活動(=マンションの適正な維持管理)に必要な**基礎体力**

4つの
コミュニティ

マンションの適正な維持管理(=生活の質の向上)

①管理組合
(管理組合活動の健全化)

③地域課題解決型コミュニティ
(防犯、防災など地域的な課題の解決)

④広域・テーマ連携型コミュニティ
(地域を超えたマンション間連携)

②マンション内のコミュニティ

居住者相互に
対する理解の
醸成

マンションや地
域における問題
意識の共有

相互連携に結
びつく顔の見え
る関係

活動の機会

維持管理活動に取り
組むための基礎体力

マンション内だけでなく、
マンションを取り巻く各主
体の連携、支援の重要性

外部からの
支援

6つの主体

A 管理組
合・マンシ
ョン自治会

B 地域の自
治会

C 管理会社

D 分譲会社

E 自治体

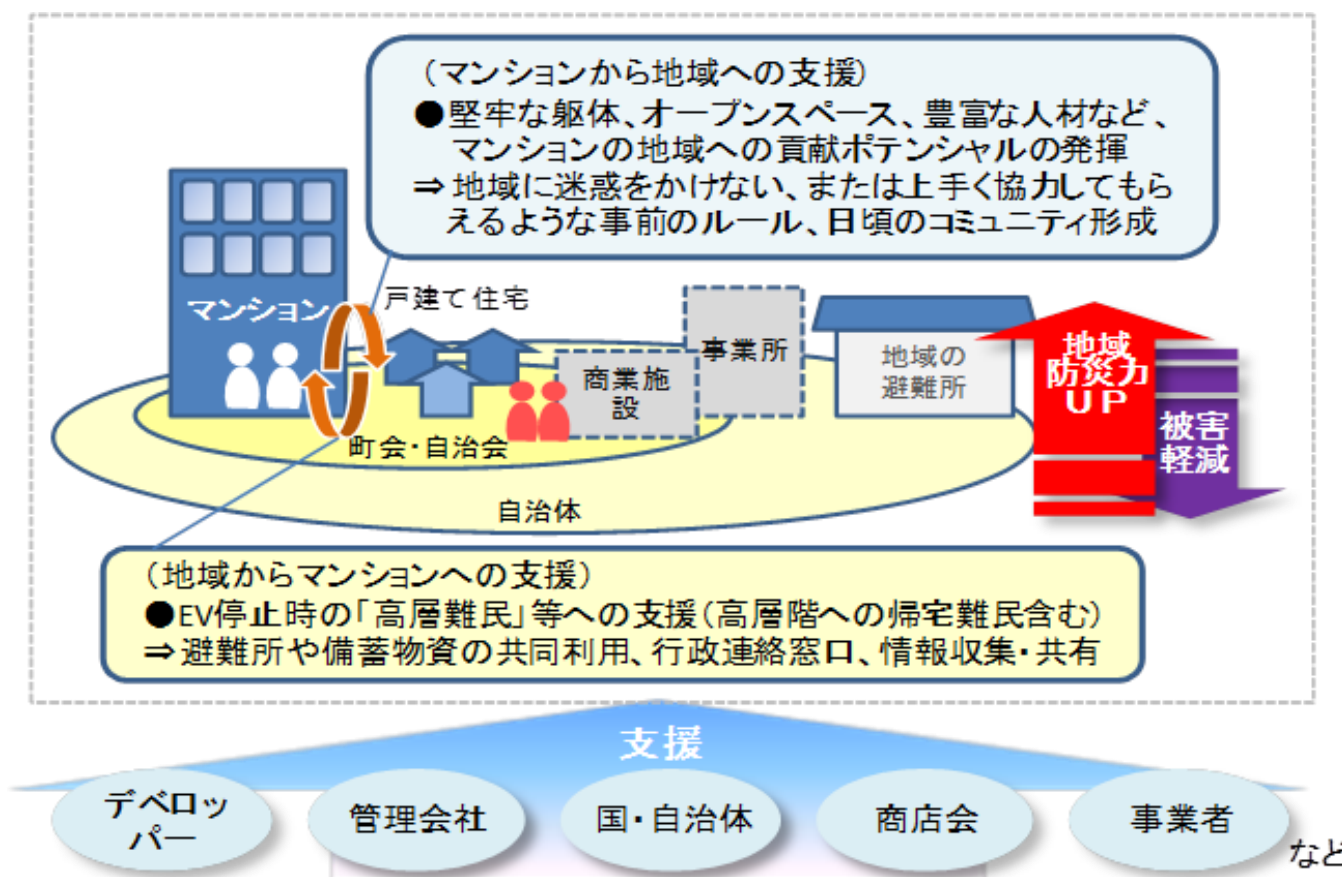
F 支援組織

II マンションと地域の連携・共助による地域防災力強化に関する研究

～平成24・25年度
マンションと地域の連携・共助による
地域防災力強化に関する研究から～

■研究の目的

本研究は、集約的都市居住が行われている地域において、災害時におけるマンションと地域の連携、共助のあり方とそれが機能するための課題を明らかにし、特にハード面での具体的な連携、共助の方策について検討を行うことを目的として実施した。



■研究の内容

1. 地域防災に関する現状の取組や意識の把握

- ① マンション管理組合や町内会等の地域防災に対する取組や意識の現状
(アンケート、ヒアリング)
- ② マンション管理会社の地域防災に対する取組や意識の現状
(アンケート、ヒアリング)
- ③ ディベロッパーの地域防災に対する取組や意識の現状
(ヒアリング)
- ④ 行政の地域防災に対する取組の現状
(ヒアリング)

2. マンションと地域の連携、共助に関する問題点の整理

3. 国内の地域防災力強化の取り組み事例
(既往資料・文献等調査、ヒアリング)

4. 地域防災力強化のあり方・方策の検討

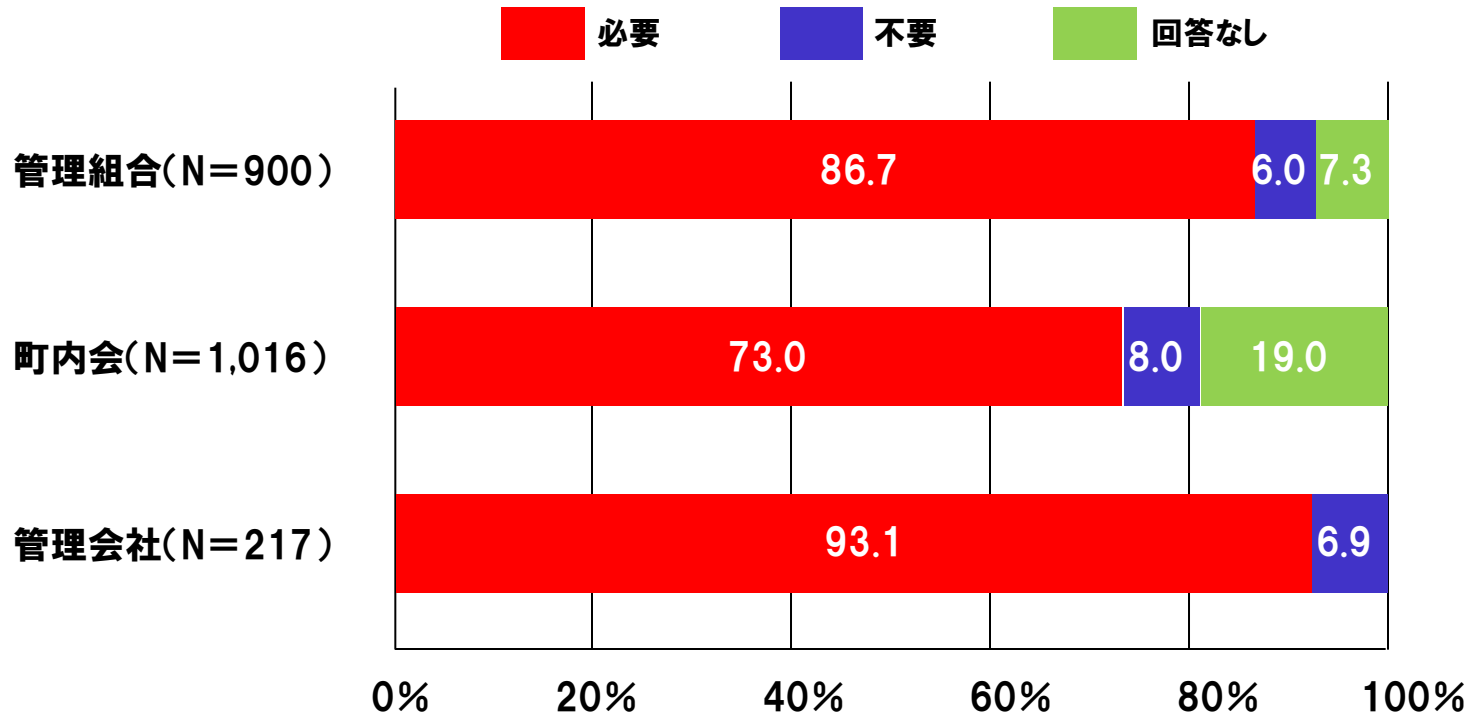
(有識者ヒアリング、具体方策についてイメージ図作))

■調査対象抽出基準と調査対象

主体	抽出基準	調査対象
マンション 管理組合	<ul style="list-style-type: none"> ・関東1都6県のうち首都直下地震で震度6弱以上が予想されている区域 ・マンションが100棟以上立地している市区 ・避難率・人口、マンション世帯率・増加率が高い市区 ・町会調査への協力が得られた市区 ・50戸以上のマンション（1地区だけ30戸以上50戸未満の小規模マンションを対象） 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象自治体：12市区 ・対象マンション数：10,376件 ・対象管理組合：3,578件 （アンケート票配布数） ・回収数：900件
町内会	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の対象地区と同じ地区の町内会 ・名簿の提供または市区からの調査票配付の協力を得られた範囲の町内会 ・明らかにマンション等の住民のみで構成されると判断できる町内会は対象外 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象自治体：12市区 ・対象町内会：1,586件 （アンケート票配布数） ・回収数：1,016件
マンション 管理会社	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人マンション管理業協会に加盟する管理会社（全国に分譲マンションの約87%を協会加盟の管理会社が管理） 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象管理会社：386社（配布数） ・回収数：220社
デベロッパー	<ul style="list-style-type: none"> ・本社が東京（ヒアリングの容易性から） ・小さな会社から大きな会社まで、特定の開 	<ul style="list-style-type: none"> ・対象デベロッパー：6社 ・従業員規模：40人～4,000人

■マンションと地域の連携、共助の必要性

各主体とも、防災に対する連携、共助の必要性の意識は非常に高い。



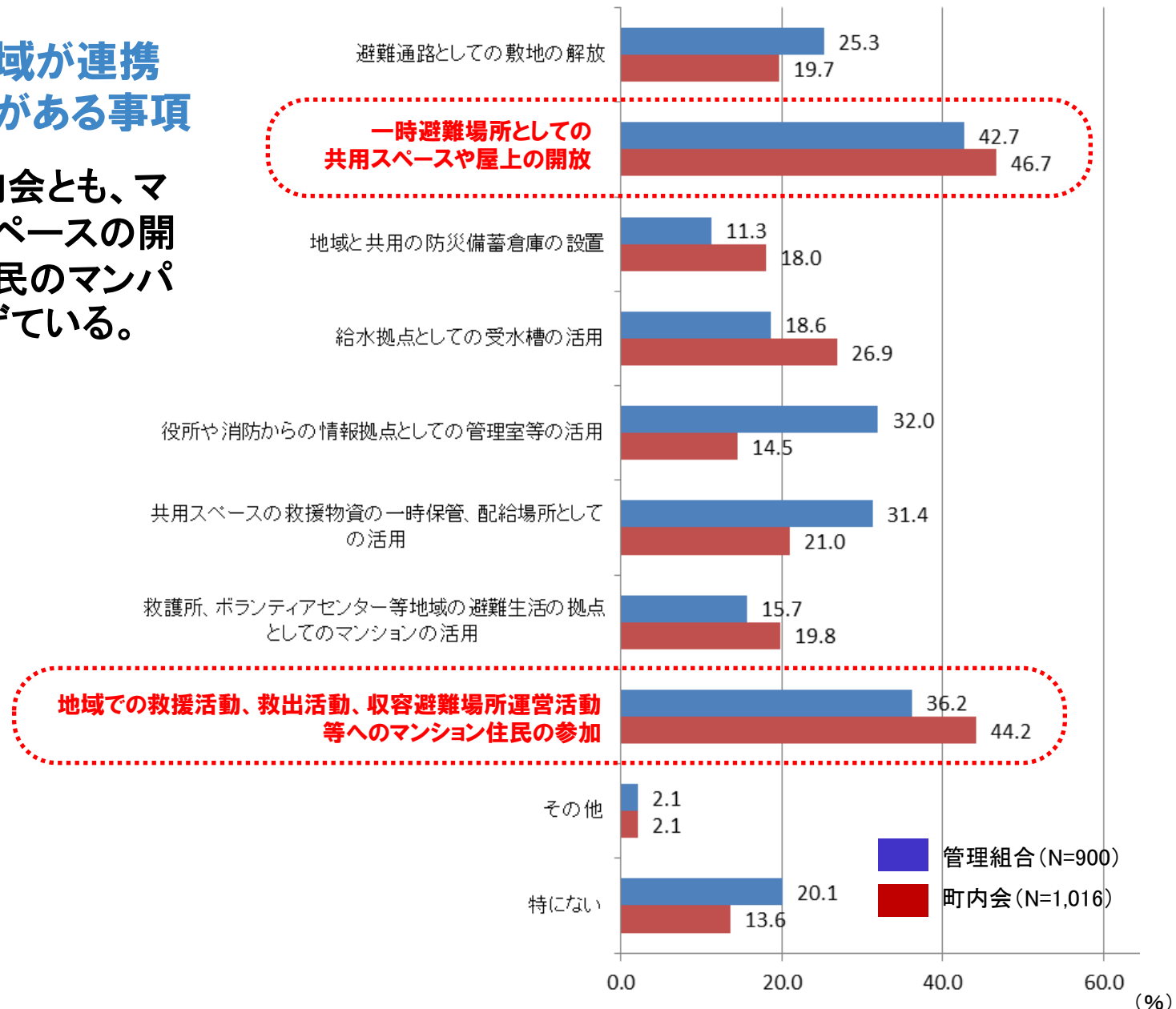
地域と連携して防災・減災に取り組むことの必要性(管理組合、町内会、管理会社アンケート)

ディベロッパー(6社)

- ・地域防災は売りになり、マンション居住者にメリットもあるため、必要性は高い
- ・購入者のコスト増やセキュリティに対する懸念から、地域防災に対して消極的な会社も
- ・マンション住民同士のコミュニケーション形成がカギ。デベは場所を用意するだけ

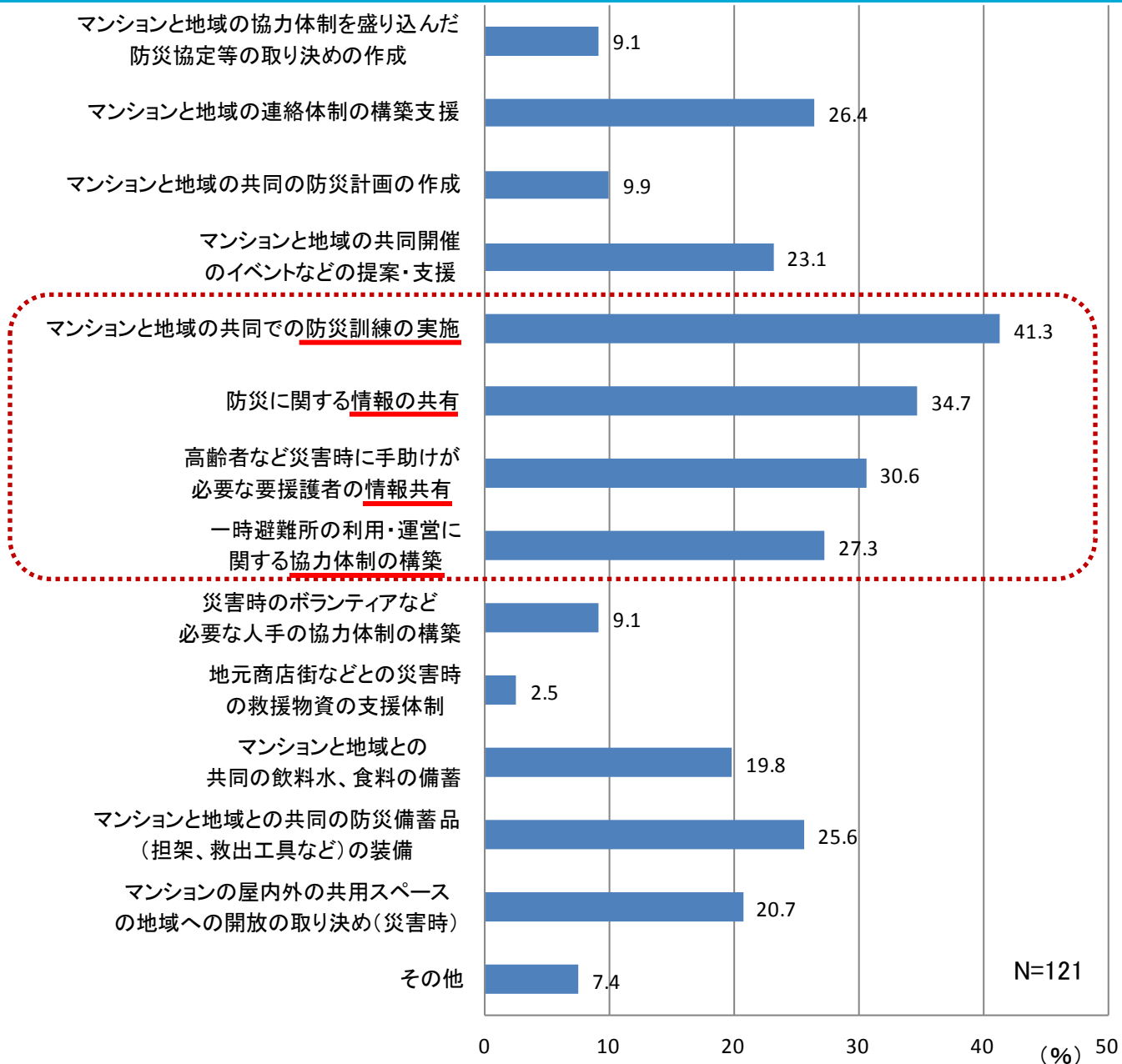
■マンションと地域が連携 できる可能性がある事項

管理組合、町内会とも、マンションの共用スペースの開放やマンション住民のマンパワーの提供をあげている。



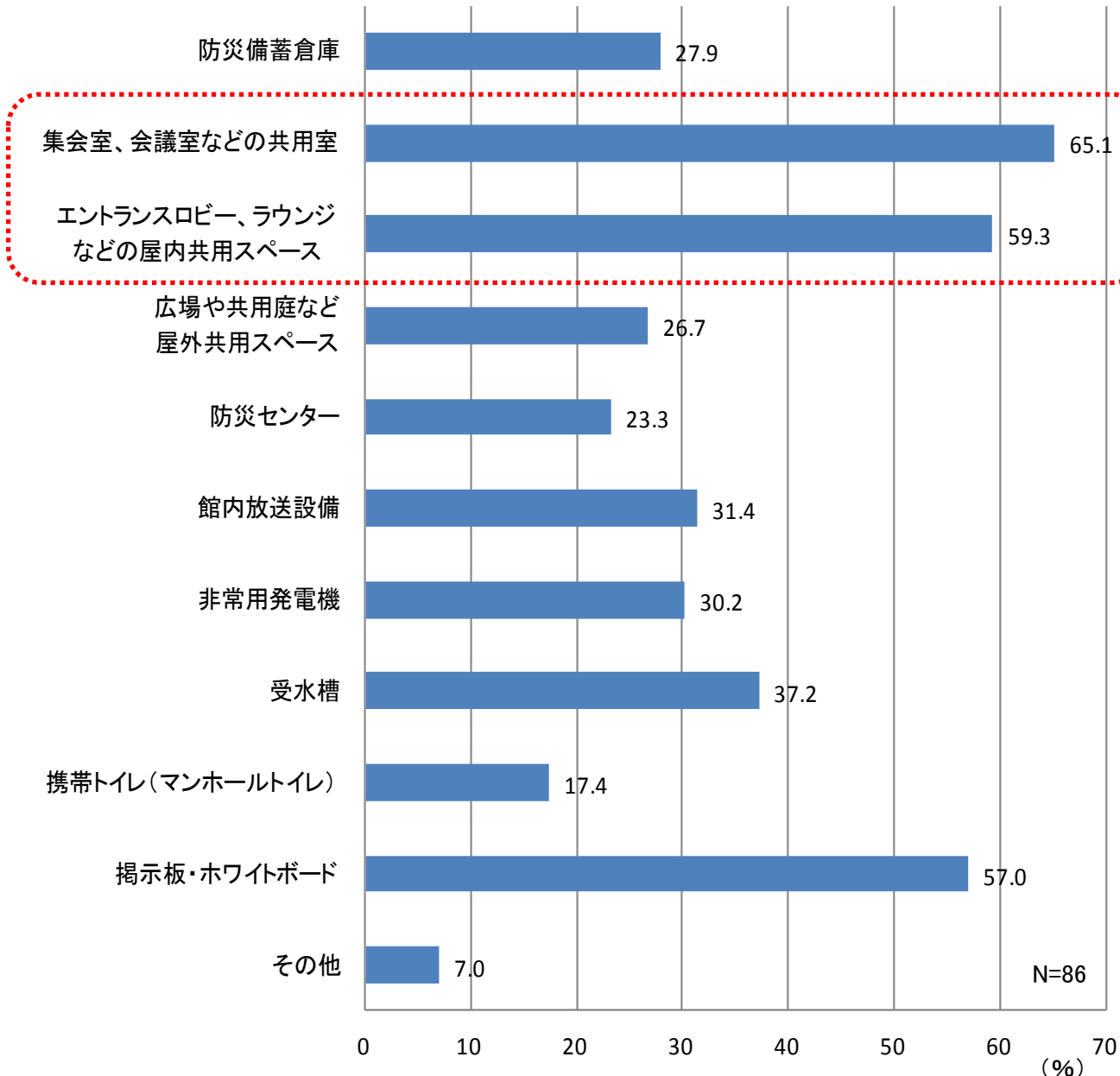
■マンションと地域が連携して行っている取組

実際にマンションと地域が連携して行っている取組は、合同の防災訓練や防災情報の共有化等、ソフトが中心。



東日本大震災で役に立ったもの

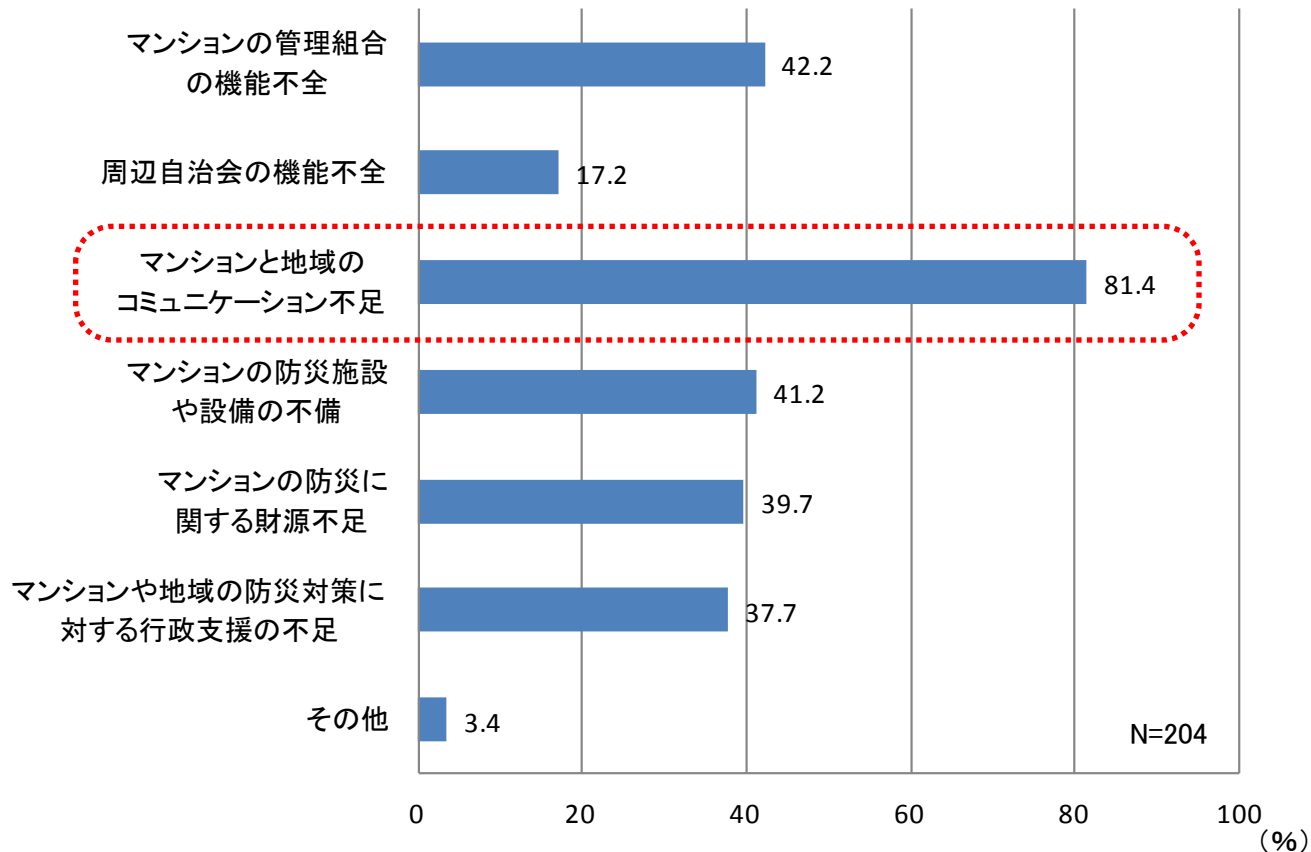
一方、マンションの集会室やエントランスロビー、ラウンジ等の共用スペースは、東日本大震災でも役に立ったと回答した管理会社は多く、ホワイトボードも含めて、防災の必須機能と言える。



■地域防災の問題

地域防災に取り組むにあたって、管理会社からは、「マンションと地域のコミュニケーションが不足している」という回答が多く見られた。

ディベロッパーからは、「マンション内外のコミュニケーション不足」に加え、「マンションのセキュリティが確保できない」、「特に100戸未満のマンションでは共用スペースの整備が困難」という意見があった。



地域防災に取り組むにあたっての問題点(管理会社アンケート) 複数回答

地域防災に関係する主体の取り組みの現状や認識の分析結果から、地域防災力の強化に取り組むにあたっての問題点を体系的に整理した。

地域防災の取り組みの現状と認識

地域防災のプレイヤーは、マンションと地域が連携する必要性を認識

既存のマンションでは、合同の防災訓練や情報共有化等のソフト的な地域防災対策まで
小規模マンションでは、地域防災対策を実施していない

新しいマンションでは、共有スペースの開放等も含めた地域防災を売りにする物件も出現
コストやセキュリティ等、課題は多く、一部のマンションにとどまっている

共有スペースの開放だけでなく、マンション住民の地域の災害活動への参加も重要
地域防災施設は、事前に購入者への説明、運用ルール作成、維持管理費用の分担等が必要
地域防災施設をつくるため、建物の耐震化、法制度の改正、評価・助成制度の導入が必要

必要性は感じているが、地域防災の取り組みが進まない

地域防災に取り組むにあたっての問題点

- ① 地域に必要な防災機能を踏まえたマンションの役割が不明確
- ② 既存建物や小規模マンション等での共用スペース整備のノウハウがない
- ③ 専有部のセキュリティが確保できない
- ④ 平常時、マンション住民の利便性が低下
- ⑤ 地域防災施設の範囲や責任に関するルールがない
- ⑥ 地域との役割分担や、継続的な管理のしくみがない
- ⑦ 地域防災対策を評価、促進するしくみがない
- ⑧ マンション内外のコミュニケーションが不足

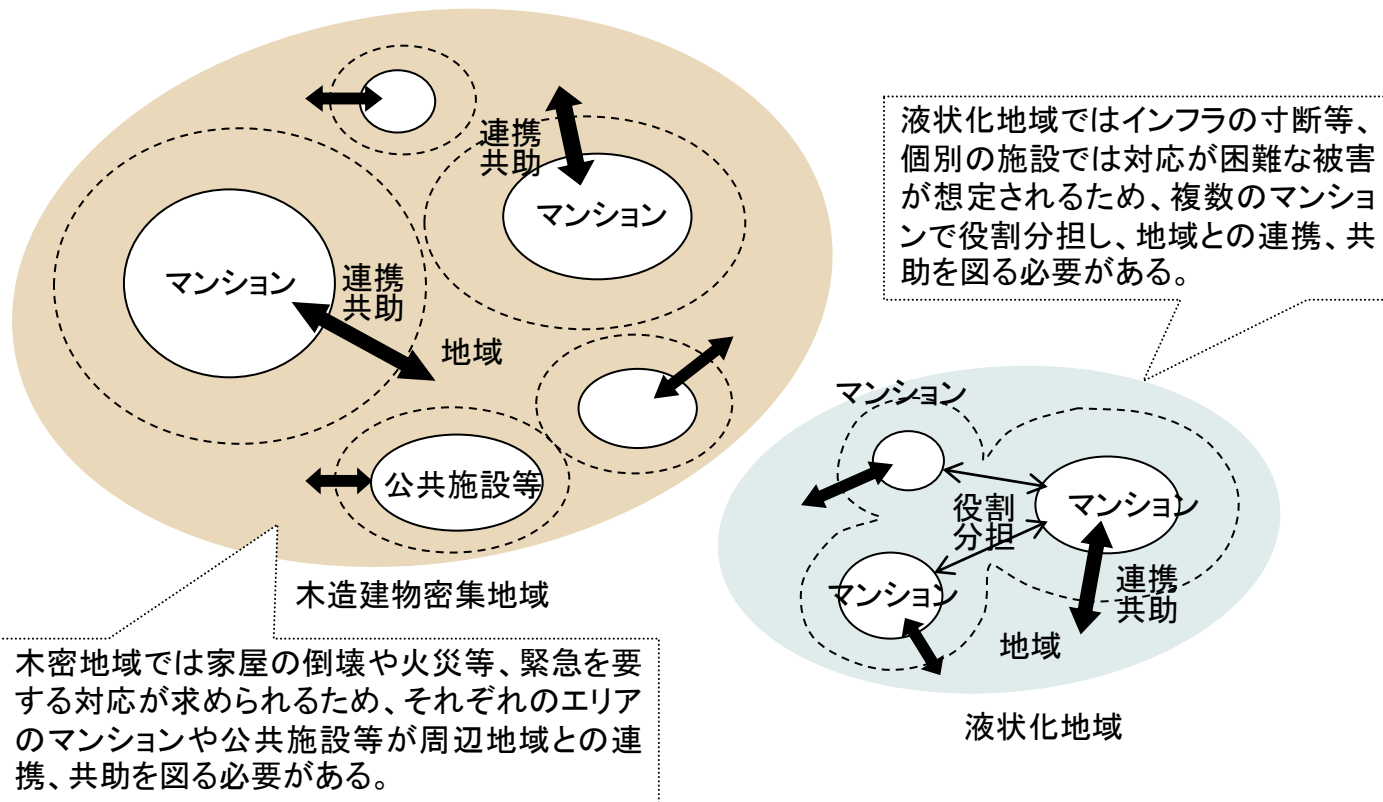
■地域防災力強化のあり方

- I 地域特性に応じた連携、共助
（地勢、被害想定、周辺施設特性等）
- II 建物状態に応じた連携、共助
（新設・既設、大規模・小規模等）
- III タイムラインに応じた連携、共助
（平常時、発災時、復旧・復興期等）
- IV 各関係主体の強み・弱みを活かした連携、共助

■地域防災力強化のあり方

I 地域特性に応じた連携、共助(地勢、被害想定、周辺施設特性等)

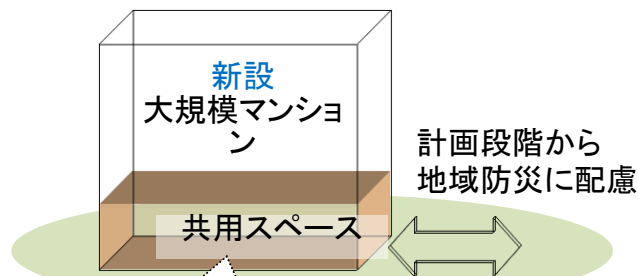
- ・地域の地勢や想定される災害の種類、立地する施設等によって、求められる地域防災の機能は大きく異なるため、マンションと地域の連携、共助の方向は地域特性に応じて検討する必要がある。



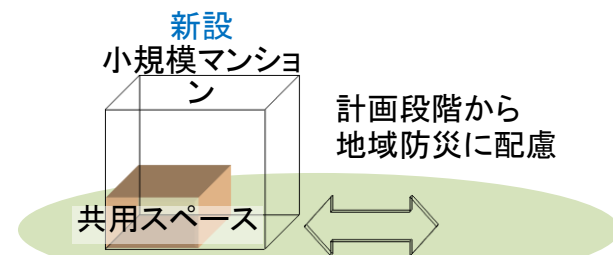
■地域防災力強化のあり方

II 建物状態に応じた連携、共助(新設・既設、大規模・小規模等)

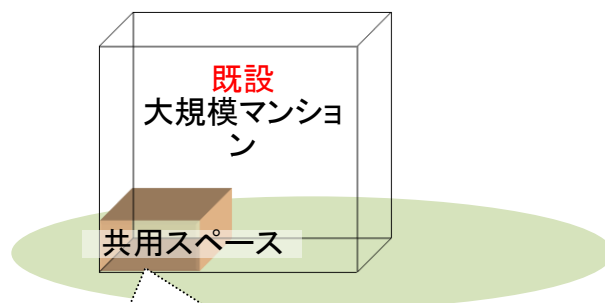
・地域防災の考え方を取り入れこれから新設されるマンションと既設のマンション、また、住戸数が多く、共用スペース等も有する大規模なマンションと共用スペースの確保もままならない小規模なマンションでは、実現できる地域防災の取り組みに大きな差があるため、マンションと地域の連携、共助の方向は建物状態に応じて検討する必要がある。



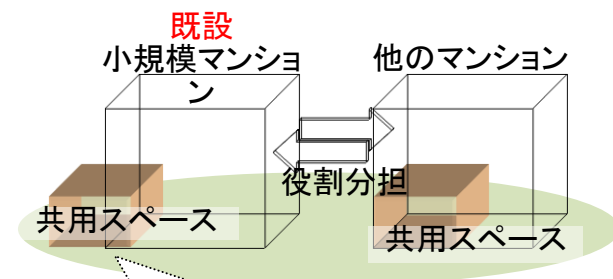
新設の大規模マンションでは、最大限の規模、仕様で地域防災に配慮した共用スペースを整備する。



新設の小規模マンションでは、必要に応じた規模、仕様で地域防災に配慮した共用スペースを整備する。



既設の大規模マンションでは、既存の共用施設の集約や、大規模改修にあわせたりノベーション等の工夫により、地域防災に配慮した共用スペースを確保する。

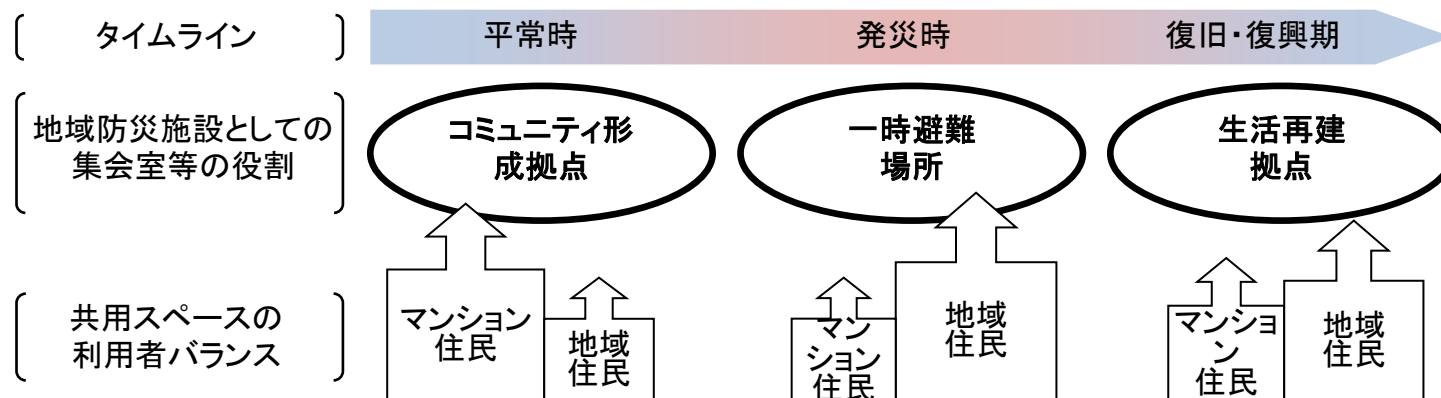


既設の小規模マンションでは、エントランスや通路、屋外スペースの活用や、他のマンションとの役割分担等の工夫により、地域防災に配慮した共用スペースを確保する。

■地域防災力強化のあり方

III タイムラインに応じた連携、共助(平常時、発災時、復旧・復興期等)

・災害が発生する前と、災害が発生した直後、災害発生から数日が経過した復旧・復興期と言われる時期では、求められる地域防災の機能は大きく異なるため、マンションと地域の連携、共助の方向は平常時、発災直後、復旧・復興期等のタイムラインに沿って検討する必要がある。

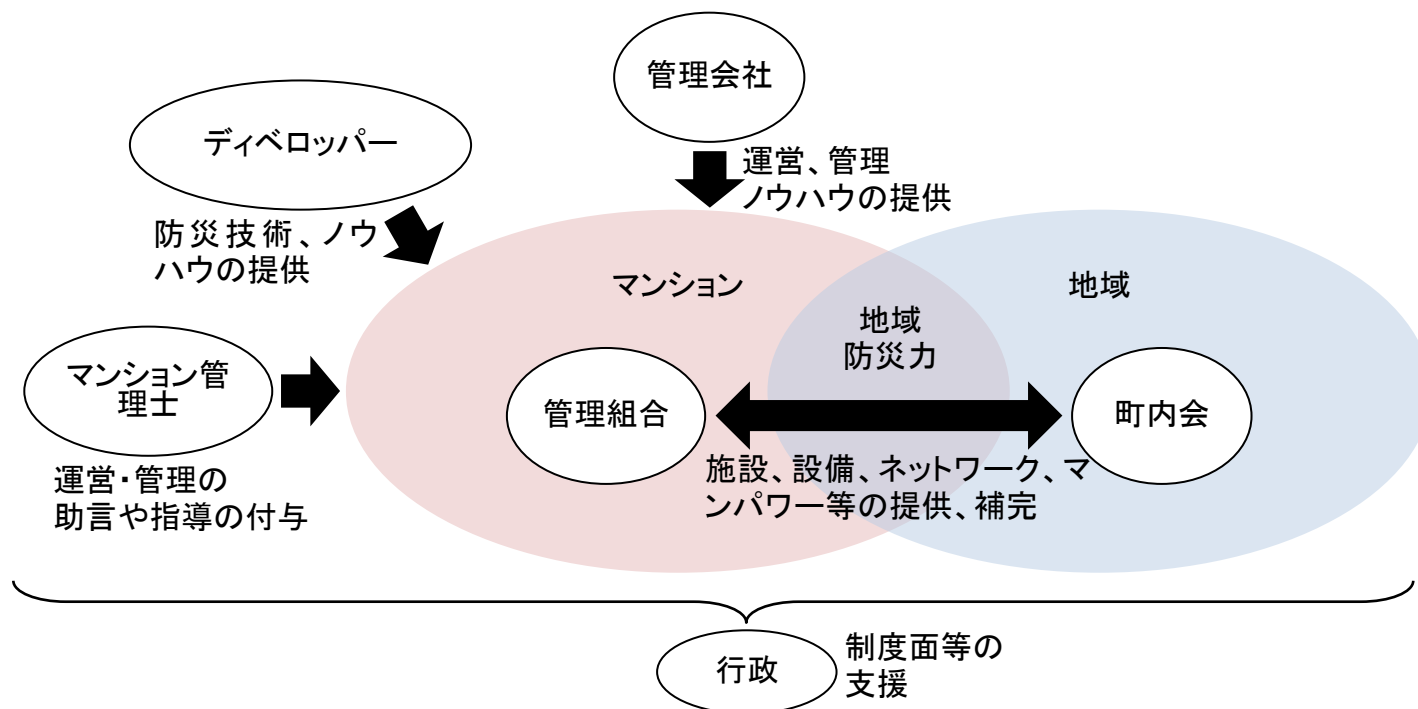


空間の運用や維持管理については、平常時、非常時ともマンション管理組合と町内会とで協力して行うことが重要

■地域防災力強化のあり方

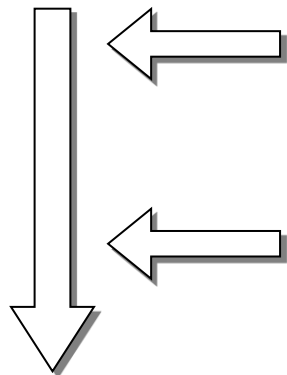
IV 各関係主体の強み・弱みを活かした連携、共助

- ・マンション管理組合と町内会の連携、共助の関係だけでは地域防災は成り立たない。マンションと地域の連携、共助の方向は、ディベロッパーやマンション管理会社、マンション管理士、行政等、それぞれの関係主体が強みと弱みを活かして検討する必要がある。



■マンションと地域との連携、共助を機能させるための課題

地域防災に取り組むにあたっての問題点



先進的な地域防災対策の事例

マンションと地域の連携、共助のあり方

- I 地域特性に応じた連携、共助(地勢、被害想定、周辺施設特性等)
- II 建物状態に応じた連携、共助(新設・既設、大規模・小規模等)
- III タイムラインに応じた連携、共助(平常時、発災時、復旧・復興期等)
- IV 各関係主体の強み・弱みを活かした連携、共助

地域防災力強化に向けた課題

本研究の対象範囲

【建物施設・設備】

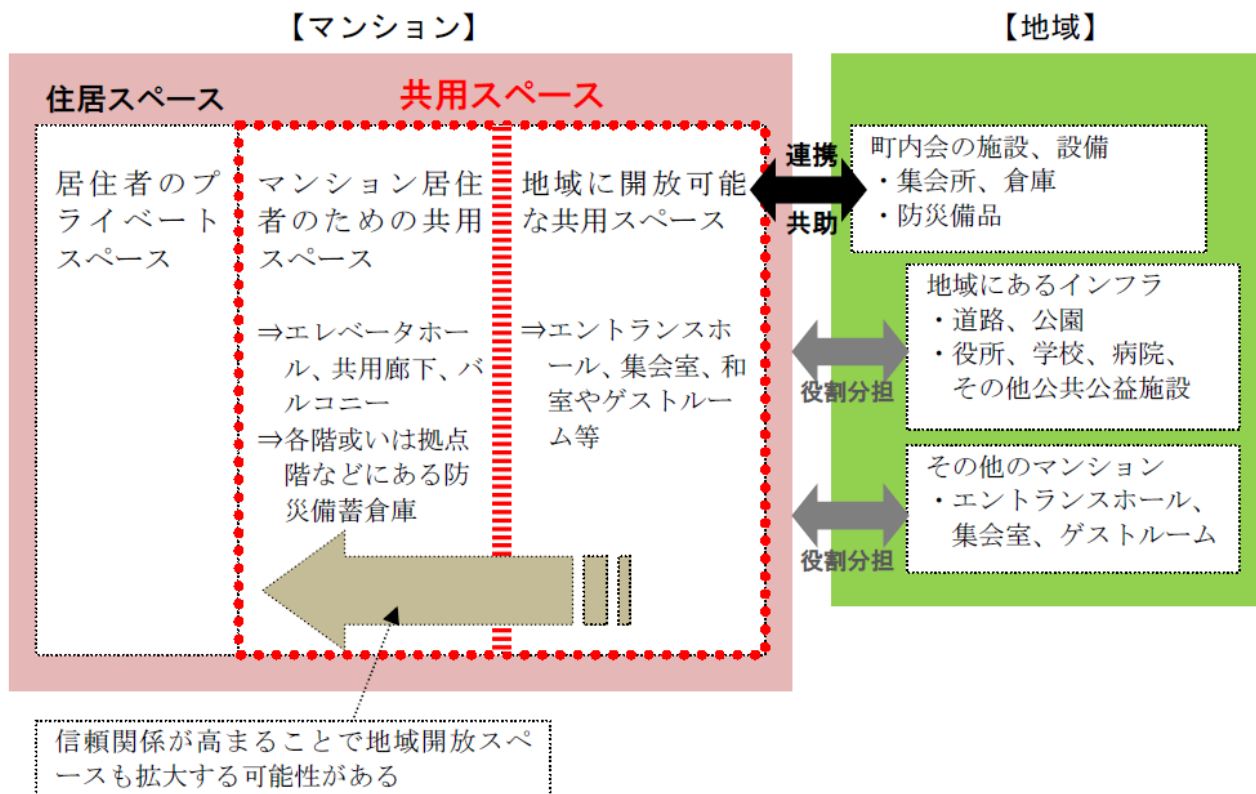
- ①建物・環境に応じた地域防災施設・設備の整備(他施設との役割分担も含む)
- ②専有部のセキュリティを確保した施設の整備
- ③平常時に使いやすい施設・設備の整備
- ④地域防災施設・設備の運用ルール作成(受け入れ範囲、責任の所在等)
- ⑤地域防災対策を促進する法制度の改正・創設(表彰制度、認定制度、補助制度等)

【人・組織】

- ①管理組合と周辺町内会、管理会社、行政等からなる地域防災組織の設立
- ②役割分担やリスク負担等の明確化(協定の締結等)
- ③管理会社の業務範囲の見直し(業務として地域防災力強化の取組を行える仕組み)
- ④マンション内外の住民の良好な関係の構築(コミュニケーションのしかけづくり)
- ⑤マンションの規模による格差の軽減(小規模な管理組合への支援)

■建物施設・設備に関する整備の方向

- ◇地域における役割を踏まえた共用スペース、設備の整備
- ◇既存建物の状態に応じた共用スペースの整備
- ◇専有部との分離が可能な共用スペースの整備
- ◇平常時のマンション内外のコミュニティ形成につながる共用スペース、設備の整備
- ◇非常時の可変的な利用が可能な共用スペースの整備



専有部との分離が可能な共用スペースのイメージ

参考事例

II-4 参考事例：被災地のマンション

■仙台シャンボール第二荒町(仙台市若林区)

1982年10月竣工 / 地上8階建 / 総戸数127戸

- ・同じ町内会連合会の町内会の一つが完全に水没したが、マンションは津波の影響は無し。地震により建物に亀裂が入る被害があった。
- ・震災発生時、理事長・副理事長ともに不在であったが、約30分後に戻った時には、テント2張が張られ、炊き出しが始まっていた。
これは年2回春・秋に欠かさず実施してきた**防災訓練の成果**。
各フロアごとに担当の役割が決まっており、それを様々な想定 of 防災訓練で何度もシミュレーションする。
防災訓練終了後に反省点をだし、改善を積み上げている(**PDCAの実施**)
防災備品等も、**自分たちに必要なものを毎年80万円位づつかけて整備**してきている。
- ・地元自治会とは、以前は子供会の活動、今は老人会の活動を通じ活発。
自治会の役員に、マンション管理組合の班長が入ることになっている。
以前は活動の中心は自治会だったが、この頃は**マンション管理組合が中心**。





■福住町町内会(仙台市宮城野区)

人口約1500名、町内会加入は417世帯、約1100名。40年代に開発された地区。もともと遊水池(田畑)があり、水害多発地区で、台風・豪雨等で年1回ペースで浸水。

- ・アパートが50棟ほどあるが、すべて町内会に加入している(全世帯ではない)。
- ・平成15年に会長の発案で防災組織を形成。名簿づくりから始め、防災訓練等を実施。名簿はほぼ全ての人を把握。
- ・水道は4～5日間、電気は14日間、ガスは1ヶ月間不通だった。集会所を1ヶ月ほど、収容避難所とした。(地域の避難所は寒くて食べ物もなかった)
- ・防災は、「名簿作り」、「地域医療」、「災害時相互協力協定」、「トイレ」、「メンタルヘルスケア」が5つの柱だと考えている。

- ・**災害時相互協力協定**を結んでいる地域である山形県尾花沢市や長野や新潟からの支援物資がたくさん来た。相手方は町内会などの団体。市町村ではない。
- ・協定は書面で取り交わし、「**災害発生時にはボランティアで、できる限りの協力と支援を行う**」とだけ書かれている。
- ・被災時には直接、**手渡して支援する「他助」が重要**。「自助、共助、公助」の次は「他助」。ピンポイントで「他助」できるところを探す。

- ・他の町内会では、会長の任期は1年か2年が多く、役員も数人が多い。それでは継続性がない。**徹底してやるには人数が必要だし、女性の力が必要**。避難所がうまく運営されたもう一つの要因は**女性の力**。
- ・健康だから防災活動ができるのではなく、**防災活動をしているから健康だ**と思っている。

- ・防災訓練は**業者も巻き込む**。業者から資材やお金も提供してもらおう。水道、ガス関係などライフラインすべての業者。あとは防災用品の業者、自衛隊など・・・去年は20ブースのテントを張って、**各業者・団体が物品の展示や商売**をしてもらう。



11-4 参考事例 : 協定の事例

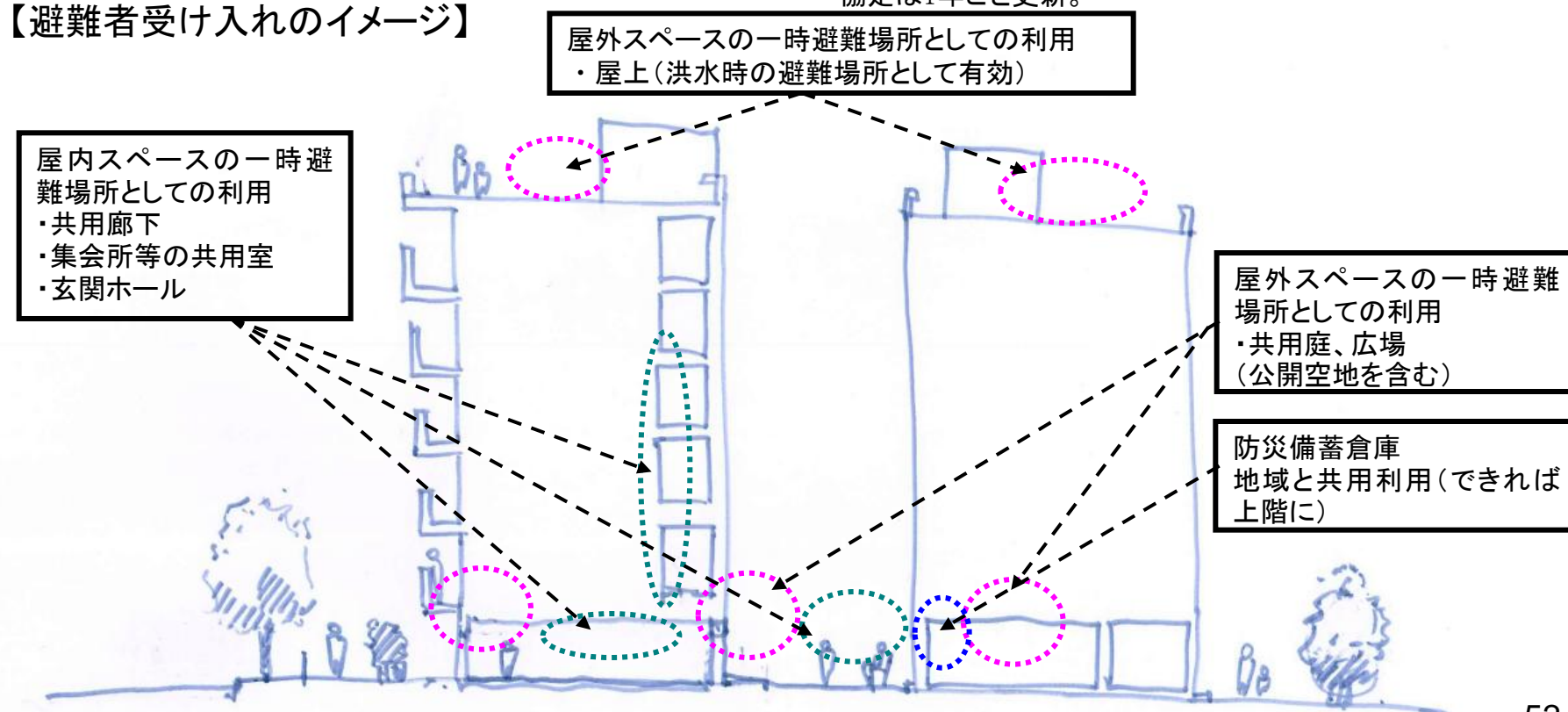
■ 江東区亀戸九丁目町会

- ・亀戸九丁目町会とマンション、
周辺民間団地との協定
- ・町会とマンション管理組合、マンション
自治会との協定となっており、
文書を交わしている

津波等の水害時における一時避難施設としての使用に関する安心協定(亀戸九丁目町会)

- ・亀戸九丁目町会、Nマンション管理組合、Nマンション自治会により締結。
- ・津波等の水害が発生し、また、発生のおそれがある場合、管理する施設を一時避難施設として使用することに関し、必要な事項を定めることを目的とする。
- ・町会が使用できる一時避難施設としての範囲は、Nマンションの共用廊下、集会室等の共用室、玄関ホール。収容人数は500人~600人。
- ・協定は1年ごと更新。

【避難者受け入れのイメージ】





マンションと地域の連携による防災力強化の 最先端事例

■ザ・パークハウス戸塚(横浜市戸塚駅)

地上6階地下1階、93戸、2014年2月竣工

・戸塚駅再開発にからみ、横浜市が保有土地の有効活用を図るための新たな事業手法として「公民連携による課題解決型公募手法による公募売却」でデベロッパーから企画提案し事業化。

●地域防災への配慮
防災広場、防災倉庫、防災井戸、マンホールトイレ、かまどベンチ、防火樹の植樹



●地域コミュニティ形成
(コミュニティスペース、提供公園)
NPOに管理運営

●地域課題への対応
(認可保育所、学童保育スペース)

11-5 先端事例

■サウスゲートタワー川口(埼玉県川口市)

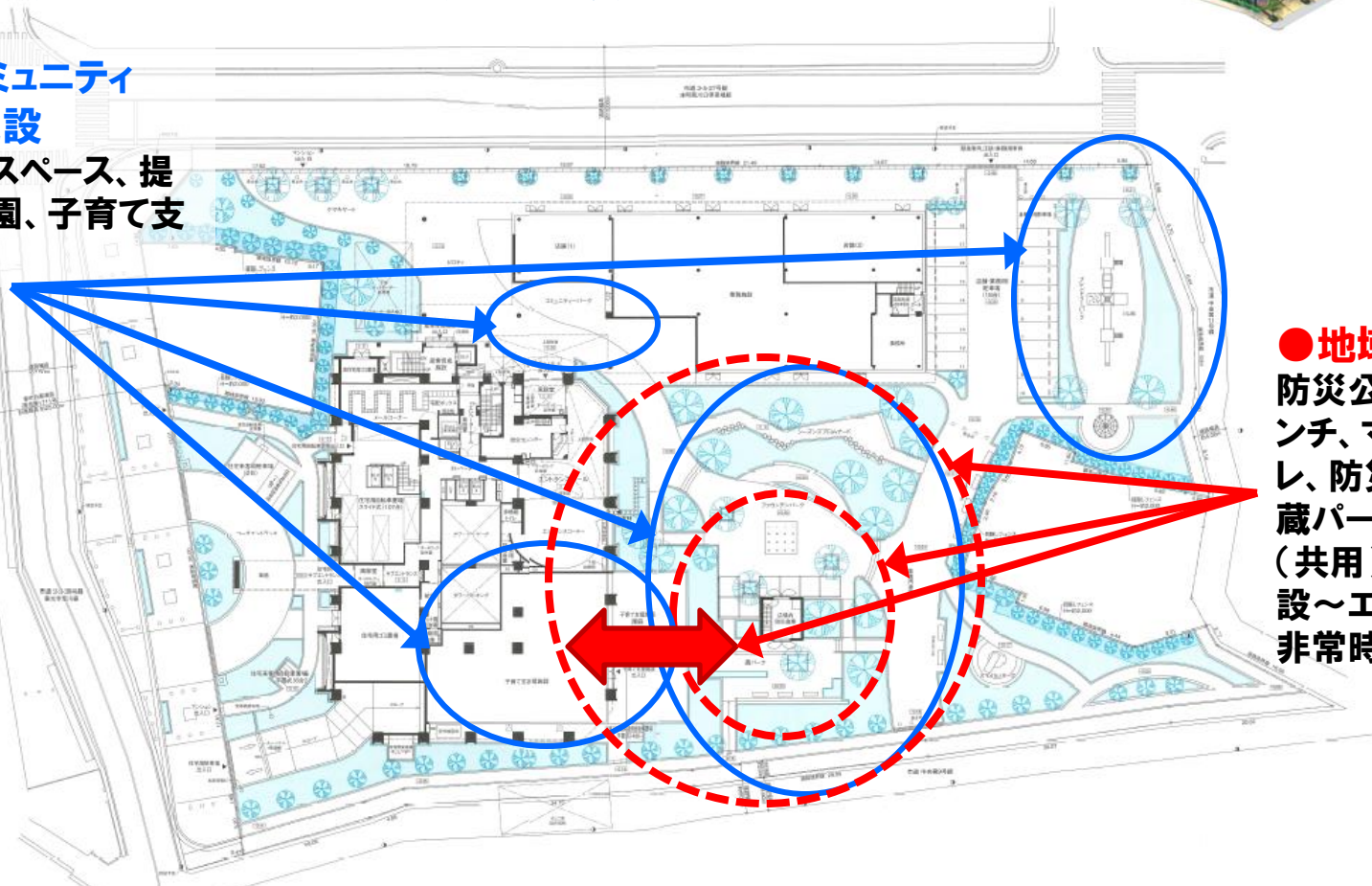
地上31階地下1階、360戸、2014年1月竣工

市街地再開発事業による高層マンション物件。大規模敷地開発による社会的義務、責任から地域貢献施設の整備。敷地内防災倉庫、施設利用について周辺町会等と利用協定を検討。



●地域コミュニティ 形成施設

コミュニティスペース、提供・共用公園、子育て支援施設



●地域防災施設
防災公園(かまどベンチ、マンホールトイレ、防災パーゴラ)、
蔵パーク(防災倉庫(共用))、子育て施設～エントランスの
非常時開放