

# CYBERHOME

サイバーホーム

February 2015  
Vol.

18



特集

## 災害

自主防災組織を  
つくろう!

- 新たに組織をつくる
- 既存の組織を充実させる
- 活動に必要なツール



特集  
災害

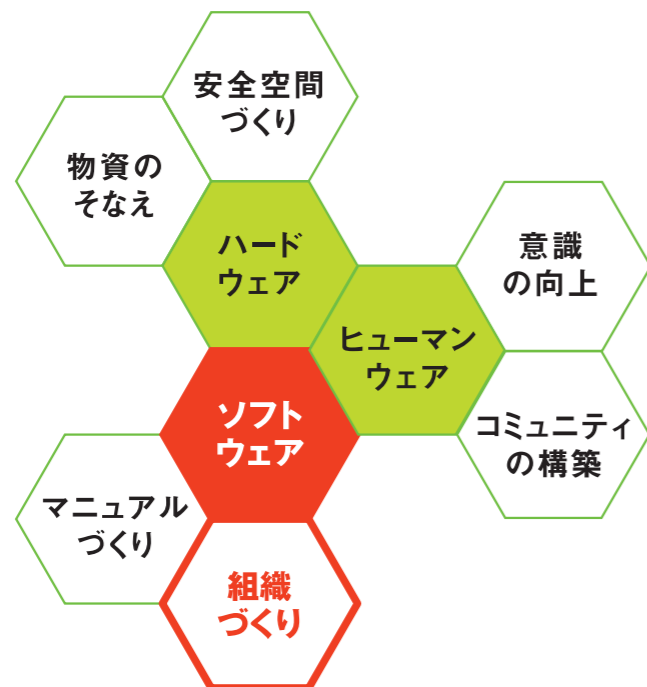
# 自主防災組織を つくろう!

災害が発生したとき、一人でできることには限界があります。助け合うことで多くの困難を乗り越えられる可能性があることは、もうご存知だと思います。

しかし、どう助け合えばよいかをその場で考えていては間に合いません。

普段からしくみをつくっておくことが不可欠なのです。

その主体が自主防災組織になります。どのような組織なら災害時に効果的に活動できるのか——順に考えていきましょう。



## 彼岸とぼた餅

正月、節分、ひな祭り、彼岸、端午の節句、盆……など、日本には、世界に例をみないほどさまざまな年中行事があります。既に廃れてしまったものも多いなか、正月や盆のように、いまもなお、地域や家庭で豊かに受け継がれているものが少なくありません。

その一つが、彼岸です。春分・秋分の日をはさんで前後三日ずつの計七日間を彼岸と呼び、墓参りなどが広く行われています。

彼岸の語源は、サンスクリット語の「パーラミター」（「波羅密多」で、煩惱に満ちたこの世「此岸」に対し、安らかな悟りの境地に至る「到彼岸」、



仏教の考えを説くもの。春分・秋分の中日の日没がほぼ真西に沈むことから、この時期にこそ西方浄土の所在を衆生に知らしめることができるとされたため、平安時代初期から「彼岸会」と呼ばれる仏事が行われ、江戸時代には年中行事化したとみられています。

不思議なことに、仏教発祥の地のインドにも中国にもこうした行事はなく、極楽浄土を希求する願いが日本独自の習俗（祖霊信仰など）と結びついたものと考えられています。

さて、彼岸といえは、ぼた餅がつきものです。仏壇や墓にお供えする方も多いと思いますが、その名の由来は、小豆の餡をまぶした色と形から牡丹の花に見立ててつけられたとのこと。春の彼岸は牡丹の季節であることから牡丹餅、秋の彼岸は萩の花が咲き乱れる季節だから萩餅（「おはぎ」は女房言葉）と区別する地方もあるそうです。

参考：『年中行事事典 改訂版』  
（田中宣一・宮田登編、三省堂）

## Vol. 18 CONTENTS

### 03 特集 災害 自主防災組織をつくろう!

- 04 新たに組織をつくる
- 06 既存の組織を充実させる
- 07 活動に必要なツール
- 08 シリーズ連載『マンションの最新設備事情』
- 10 これ食べてみました 『蔵醍醐クリームチーズの味噌漬け』
- 11 編集後記

# 新たに組織をつくる

手順として間違えやすいのが、とりあえず組織をつくり、その後で何をしたらよいかを考えていくというやり方です。この方法でもできなくはありませんが、非効率であるということは否めません。そもそも、自主防災組織が必要なのは、組織としての活動が災害時に要求されるからです。どのような活動が求められるのか、それをしっかりと洗い出し、それに対応できるような組織を考えていった方が合理的なのです。



## 手順1 災害時に起きることを洗い出す

まず、災害の代表的例として、地震が発生してどのようなことが起きるのか、時間の経過とともにどのように変わっていくのかを想像してみてください。その一つひとつの場面で誰かが的確に対応していかないと事態が悪化していくことは容易に想像できますね。例えば――。



自宅やエレベーター内に閉じ込められた人がいる  
 かもしれません。  
 負傷者も発生するでしょう。  
 建物が損傷し、  
 普段何の苦も無く  
 通行ができた  
 廊下が通れなく

なってしまうったり、水道や電気、ガスも止まってしまったり――。

海岸に近いところでは、津波を警戒して避難をする必要もあります。大抵のマンションに共通していることもあれば、マンションの立地条件や構造・設備に応じて個別に考えなければなりません。想像力を働かせ、これらをくまなく洗い出してみましよう。

## 手順2 やるべきことを仕分けする

色々なことが起き、やるべきことが山積していくのがご理解いただけでしょうか。さて、問題は、やるべきことを自主防災組織で抱え込まないことです。仕分けが必要なのです。個人でできること、そもそも個人でやるべきこともたくさんあるはず

## 手順3 活動の共通項でくくる

隣人同士でやるべきことも、マンション全体でやるべきことを仕分けしてみましたね。ここで、隣人同士でやるべきことも、ある一定規模になると意思決定・統括という役割が必要になってきます。それは、階ごとだったり、棟ごとだったりマンションの形態により様々なケースが考えられます。一般的な方法としては、まず、階ごとに活動の最小単位を設定します。これを「フロア防災組織」とでも呼びましようか。

## 手順4 活動班を決める

専門性を要求される活動は、メンバーを決めて定期的に実施した方が効果的です。そこで活動班を編成することにします。手順③でくくった環境や被害発生状況の共通性で区切ってみた方が良いでしょう。例えば一階と十階では、揺れの差も大きいので被害の様相はかなり違ってくるはず。さらに物資を運び上げる場合にも労力に大きな差があります。

## 手順5 意思決定・統括する役割を決める

これまでの話は、実動部隊としての自主防災組織の在り方を主に進めてきました。しかし、活動班を統括しなければならぬほか、マンションとしての意思決定を行わなければならない場面が次から次へと訪れてくるはず。そのために、災害対策本部が必要になってきます。



災害対策本部スタッフ  
 ばなりませ  
 んから、通  
 常、災害対  
 策本部は、  
 管理組合理  
 事長を本部  
 長に据え、副理事長を副本部長に、  
 理事を本部スタッフにするなど、日  
 頃からマンションの諸課題を把握し  
 ている人で構成するようにします。

さらに忘れてならないのが管理員の存在です。東日本大震災における実例が示しているように、平日の昼間など手薄になりがちな時間帯をフォローしてくれるのが、マンションの設備等に精通した管理員です。頼りになる存在なので、ついつい活動班の一員として考えがちですが、むしろ災害対策本部のスタッフとして加わってもらい、専門的な助言を受けたり、管理会社との調整などの場面で活躍してもらったほうが効果的でしょう。

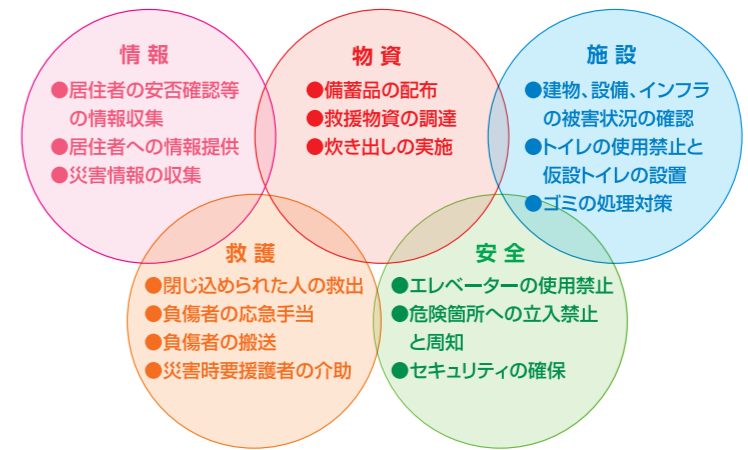
## 手順6 ブロック構成を考える

意思決定・統括という仕事は、必ずしもマンションで一つだけということではありません。手順②を振り

返ってみましよう。隣人同士でやるべきこととマンション全体でやるべきことを仕分けしてみましたね。

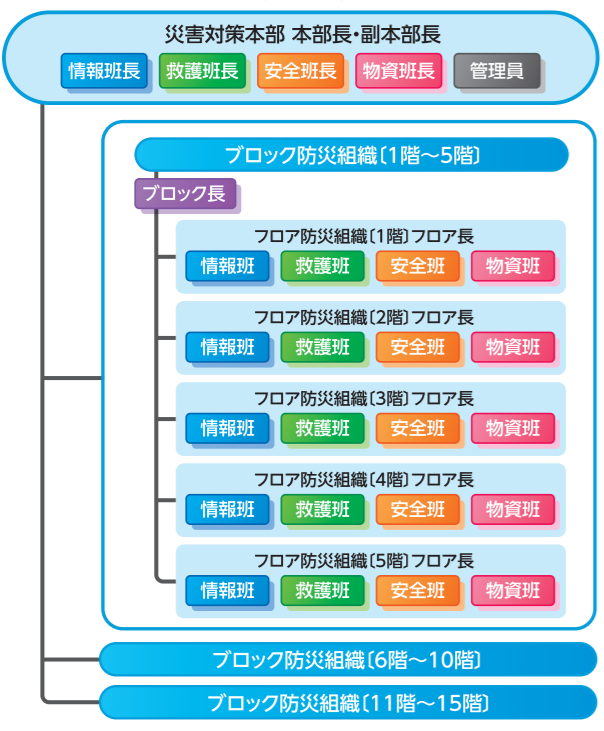
そこで、高層マンションの場合は、概ね五階ごとにブロックを区切った方がまとまりやすいと思います。また、エキスパンションジョイントなどで複数の建物が連結されている場合は、そこでブロックを区切っておいた方が無難です。エキスパンションジョイントが損傷して通行ができなくなると、同一ブロックとして活動することが不可能になってしまうからです。

図1 やるべきことをキーワードでくくってみると...



つかのキーワードでくくり、グループ分けすることが出来ます。例えば図1のようなキーワードでくくってみましよう。それぞれの活動がかなり専門性を要求されているのが理解できるはず。とても掛け持ちでは無理のようですよ。

図2 自主防災組織系統図の例



# 既存の組織を充実させる

すでに自主防災組織がつけられているところも多いと思います。それをいざというときに機能するように充実発展させていく必要があります。まず、今ある組織をチェックしてみましょう。その手順は、新規に組織をつくるコーナーでご紹介した手順そのままです。

手順①「災害時に起きることを洗い出す」から手順③「活動の共通項でくくる」までやってみましょう。その結果、現在ある組織の構成や役割分担が、あるべき姿とどれほど差が出ているかということが、チェックポイントになります。

## 自衛消防組織との違い

大抵のマンションでは、消防法の規定により防火管理者を定め、消防計画をつくり防火対策を推進することが義務付けられているはず。そのなかで、火災時の対応組織として「自衛消防組織」を設置しているところも多いのではないのでしょうか。その組織をチェックしてみてください。絵に描いた餅のような状態になっていませんか。

その大きな理由の一つが、火災という何時どこで起きるか分からないような現象を、あらかじめ決められた組織で対応しようとすることに無理があるからです。常時スタッフが揃っているような工場やオフィスなら、「消火班」、「通報班」、「避難誘

自衛消防組織よりも長いスパンで体制を考えていかなければならないことが分かります。

なお、だからといってすでにある自衛消防組織が全て意味がないというわけではありません。

もし、その組織の存在が居住者の方に認知されているのであれば、それを活用する手もあるのです。

例えば、火災用に割り振られている班構成の名称や役割分担を修正し、「火災のときに〇〇を行う班は、地震の時は××をする」などと変えていくと、地震時その組織が有効活用できるようになります。

## 近隣との連携を考える

自主防災組織の体制が整ってきたら、市区町村への届け出をお勧めします。

ある一定の条件を満たすと、機材の貸与や補助金の交付が受けられるメリットもあります。市区町村の防災担当者に気軽に相談してみましょう。

なお、こうして「〇〇マンション自主防災組織」として届け出が完了すると周辺の自治会などで構成される「地区自主防災組織」との付き合いも始まります。

広域避難所のエリアをひとつの連携単位として設定されている場合が多く、避難所運営訓練などへの協力が

# 活動に必要なツール

自主防災組織の柱は「人」です。しかし、それだけでは満足な活動が望めないでしょう。やはり活動に使用する道具というものは整備していかなくてはなりません。

代表的なものをご紹介します。

## 情報のためのツール

集められた情報を整理したり、居住者に告知したりなど情報のターミナルツールとしてホワイトボードは欠かせません。できれば記録用、整理・分析用、広報用と、三つ以上揃えられれば理想的です。

また、多くの人に呼び掛けるための拡声器なども重要です。



あると便利なものとして、トランシーバーがあげられます。情報の伝達のために高層階まで行ったり来たりするのはかなりの労力を費やします。トランシーバーを活用できれば、かなりの部分が軽減できるでしょう。

## 救護のためのツール

閉じ込められた人を救出するために使用するボールや負傷者を搬送する機材が必要になってきます。

搬送器具として代表的なのが担架ですが、ここで気をつけなければならぬことがあります。一般的に普及している担架（二本の

## 安全のためのツール

危険な箇所を明示するためのカラーコーンやロープなどの機材は不可欠です。危険を知らせるだけでなく、一歩踏み込んで、安全に使えるように措置を講じておくことも重要です。

例えば、通路に段差が生じたとしたら、そのことを知らせるだけでなく、土のう袋を並べ、その上に合板のような丈夫な板を渡すだけでも安全に通れるようになります。

## スタッフを明示するツール

自主防災組織の一員として活動していること、そしてどのような役割を担っているのかを一目で分かるようにしておく必要があります。

そのために最適なのが、ベストのようなものを着用し識別するという方法です。

図3 災害の推移と防災組織の構成の変化

区分名称	期間	特徴	組織構成
平常時	災害発生前	事前に各種対策を講じておく時期	管理組合理事会を中心に、組合員全員が役割分担し、事前対策を進める。
非常時	発災時	災害発当日	その場にいる者だけで臨機応変な対応が求められる時期
	被災生活期	2~3日目	帰宅困難者の帰宅などにより、組織的な活動へと移行していく時期
	復旧期	4日目以降	平常時の生活復帰を目指す時期



を求められることもあります。そういった場合、「負担が増える」などと消極的に考えず、近隣と良い関係を築く良い機会ととらえ、積極的に協力してみたいかがですか。様々なノウハウが得られることも多いですし、いざというときのパートナーが増えることは、何よりの財産ではないでしょうか。

お互いの連携もしやすくなりますし、一般居住者が誰に相談したらいいか分かりやすくなります。活動班ごとに色別にしたり、班名を遠くからでも分かるくらい大きく表示することで、さらに効果は上がります。

ここでご紹介したものは一部の例に過ぎません。マンション毎に必要なものは違ってきますので、個々に検討しましょう。

大切なことは、最初に道具ありきではなく、自分たちがどういう活動をするから何が必要だということが重要なのです。

自主防災組織の目的は、個人では対応できないようなことを助け合うことで、効果的に対応していくことにあります。個人ですべきことを肩代わりすることではありません。その点を見失わないようにして、組織をつくっていく必要があります。

一方的に頼り切るのではなく、「どんな些細なことでも誰かの役に立てることがある」という想いを失わず、互いが頼りになる存在へと築き上げていくことが、組織を実のあるものにするためのコツだと思います。

## 電気料金削減について

主にはエレベータや給水ポンプ、機械式駐車場などの低圧電力に関する契約料金削減が期待できます!

低圧電力(200V)の  
対象となる主な設備

- エレベータ
- 機械式駐車場
- 給水ポンプ
- エアコン等…



また、電気ブレーカーを取り扱っている業者の中には、照明等の従量電灯に関する契約料金の削減にも取り組んでいる場合があるようです。

従量電灯(100V)の  
対象となる主な設備は  
「照明」です。



### 最後に…

今回ご紹介した電子ブレーカーの導入は、マンションにとっては、料金の削減メリットを受けられる可能性があります。電気は大事なライフラインです。導入の検討にあたっては、料金の削減だけでなく、継続して利用するための、サポート体制なども含めてご検討ください!

※マンションによっては導入が難しい場合や、料金削減のメリットが出ない場合もあります。

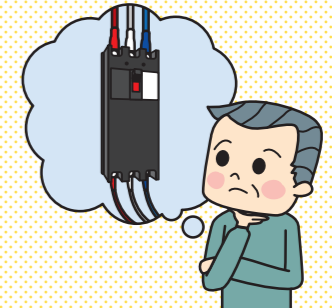
もっと  
便利に!  
もっと  
快適に!

# マンションの最新設備事情

最近のマンションでは、利便性の向上や問題改善のため、様々な設備が導入されています。新築時に設置されていない設備でも、管理組合で検討し、新たに設置・導入できる設備もあります! FNJでは、マンションに導入できる「便利」で「役立つ」最新設備をご紹介します。

## 第3弾 電子ブレーカー導入による電力料金削減

最近では、電気料金の削減対策として、高圧一括受電サービス等の検討をすることがあると思います。しかし、高圧一括受電サービスの導入には、マンション規模や設置場所等、様々な条件があり、どのマンションでも導入できるというわけではありません。そんな時には今回紹介する「電子ブレーカー」を検討してみてくださいいかがでしょうか?



### 電子ブレーカー導入のメリットは?

共用部分のメインブレーカーを電子ブレーカーに交換することにより、電力会社との契約容量を変更することができ、基本料金の削減が可能となります。

電子ブレーカー導入前 電力会社との契約は…?

↓  
負荷設備契約となります。

負荷設備契約では、マンションの設備(機械式駐車場等)容量の最大値が契約容量となるため基本料金が高めに…。

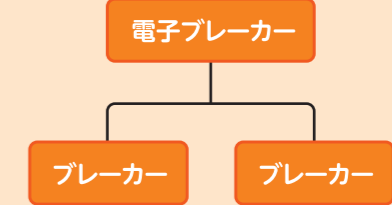


設備①～③の合算による契約

電子ブレーカー導入後 電力会社との契約は…?

↓  
主開閉器契約となります。

設備容量ではなく、機械が稼動する際のブレーカーに流れる電流値を基にし、ブレーカー容量の大きさと契約する方法となるため、基本料金の削減が期待できます。





これ  
食べて  
みました

今回の逸品

# 蔵醍醐クリームチーズ のみそ漬

味噌漬けの老舗メーカー、発酵の相乗作用に着目。  
日本人の味覚・醍醐の味が！



「蔵醍醐カマンベールチーズのみそ漬」。カマンベールは、独特の白カビを生やして熟成させたチーズで、特有のにおいと味があります。これが苦手な人でも、味噌漬けなら抵抗なく、美味しく食べられるはず。

チーズの味噌漬け？どんな味がするのだろうか？

福島県南相馬市の「みそ漬処 香の蔵」の「蔵醍醐クリームチーズのみそ漬」に、つい食指が動きます。

日本の味噌は、奈良時代においてすでに独自の製法が工夫され、完成させた日本独特の発酵食品であり、貴重な保存食でした。また、牛や羊の乳を発酵させた酪、蘇、醍醐といった乳製品も古代からあり、醍醐がチーズを指すといわれています。

このチーズの味噌漬けの製造元は、昭和十五年（一九四〇）創業の味噌漬けの老舗（株）菅野漬物食品。同社は、発酵食品同士の相乗作用に着目し、塩で乳酸発酵させた野菜と味噌とを組み合わせた加工食品づくりに

こだわり続けてきました。

「最大の難関は、チーズ選びでした。味噌漬けにしたときに塩っぱさを感じさせないもの。味噌の風味がしみ込みやすいもの。この条件に合うものを探し、国産、ヨーロッパ産など何種類ものチーズで試行錯誤を重ねること約三年。最終的に選んだのがオーストラリア産のクリームチーズ。これを味噌床に一月ほど漬けておくと、商品化にこぎつけたのは、東日本大震災から半年位経った頃でした。」

商品開発発室の杉目香子さんは、こう話します。福島県産の食品への風評被害にも遭遇したそうです。その一方で、「頑張ろう！福島！」への声援に力を得たことも。

「蔵醍醐クリームチーズのみそ漬」は、何より腸にじんわりと響くような、日本人の味覚の遺伝子が刺激されるような味といえるかもしれません。

☞ここで購入できます！

<http://www.kounokura.com>

「みそ漬処 香の蔵」〒979-2305 福島県南相馬市鹿島区永田字北永田 28-3

## 編集後記

余寒なお厳しい毎日ですが、「暑さ寒さも彼岸まで」……梅もほころび始め、日ごとに春色も加わるころとなりました。皆さまにはますますご清栄のことと存じます。

さて、小誌「CYBERHOME」では、「災害に強いマンションづくり！」をテーマに16・17号とお届けしてきましたが、今号は「防災」シリーズ第3弾として、「自主防災組織」―その役割としくみづくり―を特集いたしました。

折しも本年は、阪神・淡路大震災から丸二〇年の節目の年を迎え、去る1月17日は防災の重要性を再認識する日となりました。倒壊した家屋から救助された生存者の約8割が、家族や近隣住民によって助け出されたという記録も残り、住民同士の普段のつながりが大きな力となりうるものがクローズアップされてい

ます。

今号の「自主防災組織」では、あらかじめ地震時に起きる被害を想定し、日ごろから何をどう備えるべきか、誰がどう行動するかなど、各マンションの立地条件や構造・設備に応じて、徹底的に洗い出すことの大切さをご紹介します。

これをきっかけに、自主防災組織づくりに取り組み、地道な実のある防災対策を積み重ねていただければ幸いです。

これからもファミリーネット・ジャパンは、専用の情報ターミナルを活用して、皆さまのより快適で便利で安全なマンションライフのお役に立てるよう、奮励努力する所存でございます。どうか今後とも、弊社インターネットサービス「CYBERHOME」をご利用のほど、よろしくお願ひ申し上げます。



いつでもそばに、マンション管理のお役立ち情報マガジン

## CYBERHOME February 2015

発行日：2015年2月1日

発行人：株式会社ファミリーネット・ジャパン

お問い合わせは

株式会社ファミリーネット・ジャパン 会報誌「CYBERHOME」担当  
☎03-5774-1400 ✉ [kaihou\\_ch@cyberhome.ne.jp](mailto:kaihou_ch@cyberhome.ne.jp)  
※「CYBERHOME」のバックナンバーはこちらをご覧ください。  
<http://www.cyberhome.ne.jp/magazine/union/>

送付先・送付数変更、  
特集記事のリクエストは

マンション管理のお役立ち情報マガジン「CYBERHOME」WEBサイトからお申し込みください。  
<http://www.cyberhome.ne.jp/magazine/union/>



株式会社ファミリーネット・ジャパン