

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

サイバーホーム

November 2015
Vol.

21

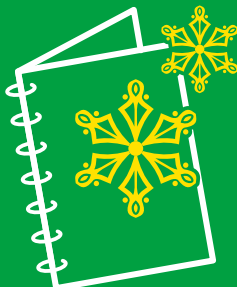
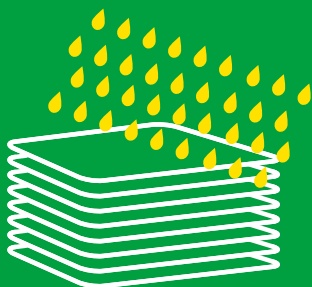


特集

災害

防災マニュアルを作ろう!

居住者全員が活用できるか?
大切なのは自発的視点



『シリーズ連載』マンションの最新設備事情

★「ネット社会に対応する次世代型ポスト」

これ食べてみました

★「桃豚ぶたんぽ」

特集
災害

防災マニュアルを つくろう!

居住者全員が活用できるか?
大切なのは自発的視点

災害に対してどう備えを進めていくべきか、いざというときどう行動すればよいのか。

災害対策の中核となる重要事項は、

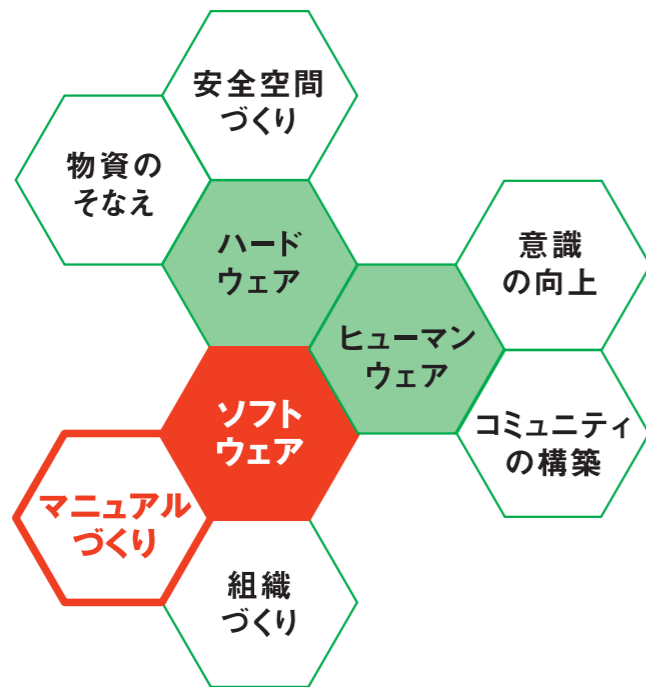
マンションの居住者全員が共有していなければなりません。

こうしたものを誰にでも理解できるようにまとめたものが防災マニュアルです。

皆さんのマンションに防災マニュアルはありますか?

あったとしても実態にそぐわない内容ではありませんか?

それならば、防災マニュアルをつくってみましょう!



新嘗祭と 勤労感謝の日

十一月二三日は、「勤労をたつとび、生産を祝い、国民たがいに感謝しあう」勤労感謝の日。昭和二十三年（一九四八）、「国民の祝日に関する法律」によって制定されました。

第二次大戦までは、新嘗祭といい、その年の稲の収穫を祝い、稲穂を神前に供えて感謝するお祭りでした。古くは旧暦十一月の下の卯の日の行



事でしたが、明治六年（一八七三）に新暦が採用されて以来、十一月二三日に固定、国の祝祭日となりました。

そもそも、新嘗祭は宮中祭祀であり、その歴史は『古事記』『日本書紀』の時代までさかのぼるとみられています。天皇は、この日の夕刻から沐浴齋戒し、新穀で醸した神酒・神饌を神々とともに食す儀式を深夜二回（夕の儀・暁の儀）執行。宮中における新嘗祭は、稲の収穫を感謝しながら「稲魂」御魂の増殖を願うという天皇の最重要祭儀でした。

このような長い歴史を継承した新嘗祭を改め、勤労感謝の日と定めたのは、戦後のアメリカ占領軍の政策によるといわれています。アメリカにも Labor Day や Thanks giving Day という行事があり、勤労感謝の日とはここからつけられた名称でした。

参考：『年中行事事典改訂版』（田中宣一・宮田登編、三省堂）

Vol. 21 CONTENTS

- 03 特集 **災害** 防災マニュアルをつくろう!
居住者全員が活用できるか? 大切なのは自発的視点
- 04 始める前に
- 05 マニュアルづくりの進め方
- 07 取り組み事例
- 08 シリーズ連載『ネット社会に対応する次世代型ポスト』
- 10 これ食べてみました『桃豚ぶたんぼ』
- 11 編集後記

始める前に

単なる手順書ではない

マニュアルと聞くと必要な手順を定めたものと思いがちですが、多くは浮かべないで済むか。確かにそういった一面もあります。しかし、災害は千差万別、起こりうる事態も様々なケースが考えられます。そのケースごとに手順を決めていたら膨大なページ数になり、とても理解しきれなくなります。

また、マンションでは企業のようにメンバーが固定化されているわけではありませんから、手順だけを定めていたのでは、適切な活動に結び

付きません。

そこで、

- 災害に対する認識の持ち方
 - 活動に必要な基礎知識
 - 判断や行動の基準となるもの
- といったものを中心に構成するべきでしょう。代表的な構成例は表1の通りです。

活用イメージを描く

どのような場面でのようにマニュアルが使われるのか、最初にしっかりとイメージしてください。完成したマニュアルは、全戸に配布するのが一般的ですが、それにこだわる必要はありません。内容が濃くなり、ページ数が多くなるほど読む人の割合が少なくなってしまうという悲しい現実があります。

そこで、マニュアル本体は、管理組合役員など防災のリーダー役だけが保管し、各戸へは要約したものを配布するという方法もあります。

図1のように、内容の要約の仕方を工夫すると様々な場面で活用できるようにになります。

いずれの方法でも、最初にマニュアルの活用イメージを明確にしておく必要があります。



オリジナルを目指す

防災マニュアルはオリジナルにこだわってください。

東日本大震災以降、防災マニュアルの作成ガイドや作成例が数多く公開されています。こうしたものを参考にすると作業を進めやすくなります。しかし、他のマンションの作成例の丸写し、といったことは絶対にやめましょう。

なぜなら、発生する災害の特徴は地域ごとに異なってきますし、マンションの構造や設備によって被害の状況も変わってくるからです。例えば自家発電設備や受水槽の有無も災害発生後の行動に大きな影響を及ぼすでしょう。

ですから他のマンション向けのマニュアルでは役に立たない場合が多いのです。

図1 マニュアルの発展例



最初から完璧を求めない

「せっかくなら作るんだから良いものを」
誰もがそう思いますよね。しかし、無理をすると検討メンバーも息切れ状態になって、結局完成できないということになることも少なくありません。

も、そのことを明記して発表するののも一つの手です。それをベースにして訓練や組織作りを行い、未熟な部分を育て上げていく方法もあります。結果として、そのマンションに最も馴染むマニュアルが出来上がることも珍しくありません。

マニュアルづくりの進め方

1 検討メンバーの人選

防災マニュアルはマンション全体に及ぶことですから管理組合で作成するのが一般的です。

従って、管理組合理事が検討チームの中心になるべきでしょう。小規模なマンションでしたら理事全員が参加するケースが多いのですが、大規模になると理事会の中に専門委員会を設置し、検討を行うというケースも増えてきます。

いずれの場合も、理事だけではなく、居住者の中から希望者を募り参加してもらおうと、検討チームの活性化につなげてくれると思います。マンション内には、思いのほか様々な

人材が埋もれているものです。こうした方々の力をぜひ活用してみたいかがですか。

また、大規模災害時には、管理会社でも普段の対応が取れず、大半の防災活動は居住者主体で行わなければなりません。こうした状況を念頭に置きながらマニュアルを作成しなければならぬので、相互に出来ることと出来ないことについて腹を割って議論しておく必要があるのです。

2 資料を集める

自分のマンションに合ったマニュアルを作るには、まず、地域の災害特性やマンションの構造設備などの

資料を集めることから始めなければなりません。

地域情報の多くは、自治体のホームページや市民窓口などで入手することが出来ます。

代表的な情報は表2の通りです。マンションの構造設備に関する資料は、購入時に配られる書類等でもある程度確認できますが、やはり正式な図面資料に目を通しておいた方がよいでしょう。

※防災上重要な部分の構造設備については、サイバーホームページ版の「マンション防災対策室」で順次ご紹介しています。併せてご覧ください。

また、居住者向けのアンケート調査を行うおくのも効果があります。

災害に対し不安に思っていること、知りたいこと、いざというときに助けてほしいことなど、居住者の声がある程度把握しておくこと、マニュアルづくりの方法性が定めやすくなるのです。

3 何が起きるかを検討

マニュアルという言葉に影響され、どうしても行動手順を先に考えがちになります。しかし、災害時の行動は、起きる事態によって異なります。まずは、何が起きるかを考えることから始めましょう。

- 液状化の影響は？
- 津波の危険性は？
- マンションの機能が停止するところは？

表2 地域の防災関係資料

名称	記載されている情報
防災マップ	避難施設、給水拠点、応急救護所予定地、災害備蓄倉庫など防災活動の拠点となる場所が記載されている。
想定震度マップ	発生確率の高い活断層などを震源と想定し、各地域の予想震度が色別に表示されている。
津波浸水ハザードマップ	津波発生源の可能性のある震源域で地震が発生した場合、予想される津波の高さ、浸水の深さ、到達時間などが記載されている。
液状化危険度マップ	液状化の起こりやすさが色別に表示されている。
洪水ハザードマップ	河川が氾濫した場合などを想定して、浸水する深さが色別に表示されている。
地域防災計画	災害対策基本法に基づき自治体ごとに制定する計画書。事前計画をはじめ、発生後の対応方針などが定められている。被害想定、防災拠点の概要などが資料としてまとめられている場合が多いので、地域で連携活動をする際の参考となる。

自由な発想で多くの状況（事象）を思い描いてみましょう。
次にそれぞれの事象ごとに、被害を軽減するために事前に行っておくことは何か、事後に行うべきことは何かを議論し、表にまとめてみます。できれば一つの事象ごとにA4の用紙1枚くらいにまとめるといいでしょう。（図2参照）
これらを編集しただけでも立派なマニュアルになります。

4 基本的な行動を検討

3で検討した内容をベースにして災害発生時の基本的な行動の流れをまとめていきます。フローチャート式にするとうかりやすいでしょう。

地震発生の場合を例にとると、まず、図3のようなものが基本的な流れになるのではないのでしょうか。こうした流れをマンション全員で共有しないといけません。
そして、重要なことは、なぜこのような行動が必要なのか、要点を簡潔に説明しておくことです。そうした点を理解することが、正しく行動できるようにするだけでなく、想定外の事態が起きた時の臨機応変な行動にもつながるのです。

こうして基本的な流れに必要な事項を付加していくと、次ページ図4のような行動マニュアルの基本型ができあがります。

図4 震災時における個人、各戸での行動マニュアル例

緊急地震速報を受信したら

揺れに備える

- 揺れが来るまでの時間、火を消し、玄関の扉を開け、テーブルや机の下で揺れに備える。
- 高齢者や乳幼児がいる場合は、移動を助ける。
- 慌ててマンションから外に飛び出すことは危険。

揺れ始めたら

身の安全を確保

- 落下物から頭部を守る。
- 移動ができない状態であれば無理して動かない。
- 無理をして火の始末をしようとすると火傷の危険がある。
- 窓に近づかない。
- 乳幼児、高齢者などを落下物から保護。

揺れが収まったら

家族の安否を確認

- 住戸内にいる家族の安否を確認。
- ケガをしていたり、転倒した家具に挟まれていたりしたら、手当てや救出を。一人で対応できない場合には、扉の外に出て助けを求める。

初期消火

火元を確認

- キッチンなどの火を確認。
- 火災が発生した場合は、消火器で初期消火

住戸内の設備を確認

- ガスの元栓を閉める。（ガス器具の安全が確認できるまで）
- 水道の蛇口を確認。（洗濯機用給水栓など常時開放されているところを重点的に）
- 排水設備（キッチン、トイレなど）の使用を極力抑える。（排水管の状況が確認できるまで）
- 住戸を離れるときはプレーカーを落とす。（通電火災防止のため）

要です。例えば、過去に大きな災害があった日に合わせ、広報紙などで防災を考えるきっかけづくりをしてみてはいかげでしよう。その記事にすべてを書く必要はありません。「詳しくは防災マニュアルの〇〇ページをご覧ください」としておけば、自然とマニュアルを開くようになりまます。

また、防災訓練を行う場合もマニュアルに準拠して実施するようにしましょう。「今度の訓練はマニュアル第〇章の活動を行います。事前に活動内容を理解しておいてください」と告知すればいいのです。

図2 何が起きるかをイメージし、対策をまとめる

エレベーターが停止する

被害想定

- 地震の揺れを感じたり、火災の発生を感じてエレベーターが停止する。

事前対策

- 緊急時におけるエレベーターの動作のしくみを理解しておく。

地震が発生した場合

P波（初期微動）を感じ → 最寄階に停止しドアが開く → S波（本震）を感じなければ → 通常運転に戻る

地震5弱相当の本震を感じ → 最寄階に停止しドアが開き、休止状態

火災が発生した場合

自動火災報知設備が感知 → 1階に直行しドアが開き、休止状態

●運行停止に伴い階段が主要通路になるので、普段から階段の通行に慣れておく。

事後対応

- 停止してドアが開いたら直ちにエレベーターを降り、安全が確認できるまで乗らないようにする。
- 階の途中で停止してしまった場合は、エレベーター内の通話装置を使用して連絡し、救助を待つ。慌てて脱出しようとする危険。
- 最初の揺れが収まっても余震が発生する可能性があるため、地震の状況が分かるまでエレベーターの運行は停止する。

5 自主防災組織の役割を明記

災害発生からの時間経過とともに活動は、個人から組織的活動へと徐々に移行していきます。

自主防災組織が設けられているのでしたら、役割分担や活動の仕方を明記しておく必要があります。そうしないと活動がうまくいかなかったり居住者からの理解・協力を得にくくなったりするからです。ただし、必要以上に細かいことまで決めてしまうと柔軟な活動がしづらくなるので注意しましょう。自主防災組織の役割については、

6 普段からの備えを検討

マニュアルに記載するのは災害発生後のことだけではありません。普段から進めておくべき備えについて明記する必要があります。例えば、防災資機材の整備です。各家庭で備えるものと管理組合で備えるものを分類し、明示しなければなりません。さらに、維持管理方法についても決めておく必要があるでしょう。非

図3 基本となる行動の流れ

各自で身を守る	各戸での活動	各階での活動	マンション全体での活動
揺れが収まるまで	揺れが収まってから直ちに活動開始に	災害活動の体制が整ってから直ちに活動開始に	常食や備蓄飲料水などは保存期限がありますので、チェック方法を定めておかないと、発電機などのような機械類は、定期的に試運転を行わないと非常時に使えなくなってしまう場合があります。

このような維持管理を誰がどのように行うかをマニュアルに明記する必要があります。こうした点は、一種のルールづくりになりますので、公平性を保ちながらもあいまいにならないよう、きちんと決めておく必要があります。

7 表現方法の見直し

マニュアル案がある程度まとまった段階で見直しを行います。重要チェックポイントは、「分かりやすいか」です。マニュアル作成の過程でメンバーの知識は次第にレベルアップしていきます。いつしか一般居住者となりの開きが生じているはずで、メンバーなら容易に理解できることでも、初めてマニュアルを目にする人にとっては難しい表現になっている

取り組み事例

東京都内のあるマンションで進められた取り組み事例をご紹介します。18階建て400戸余りのこのマンションは、東日本大震災のときに棟間をつなぐエキスパンションジョイントが損傷するなど、わずかながらも被害が出ましたが、年月の経過とともに防災意識も薄れていったそうです。

こうした状況に危機感を抱いた有志の人が中心となって防災委員会を設置し、震災対策の検討を始めることがなりました。その中核となるものがマニュアルづくりです。

この委員会の進め方には次のような特徴があります。

- 委員会の運営をメンバーが自主的に進めた。
- 災害対策の専門家を招き適宜アドバイスを受けた。
- 会議をオープンにし、希望者は傍聴できるようにした。
- 受水槽、自家発電設備、エレベーター等の重要施設について管理会社の技

術者から詳しい説明を受けた。居住者に有益な情報は、検討途中の段階でも、積極的に広報した。完成したマニュアル案を居住者に縦覧し意見募集を行った。

こうして約10か月の検討期間を経てマニュアルが完成したとき、メンバーの一人が漏らした感想が印象的でした。

「最初は分からないことばかりで、どうなることかと思っただけで、完成した今、自分自身が防災に関してすごく成長したことを感じます」

そう、マニュアルづくりは人づくり、組織づくりにつながるのです。ぜひ、みなさんも取り組んでみてください。



NPO法人
ライフ・コンセプト
100アドバイザー
永山 政広さん

消防官として30年間にわたり災害現場で活動。火災原因調査に携わる。2013年からNPO法人ライフ・コンセプト100のアドバイザーとして、セミナーや防災マニュアル作りなど、マンション防災の第一線で活躍。

美観を損ねることもありません



宅配ボックス不足というマンションも活用できる？

- 防滴タイプ プチ宅**
- ネット通販の受取可能
 - 再配達待ち時間無し
 - 対面受け取り不要で女性も安心
 - 人気設備導入で入居率UP
(使える設備評価ランキング3位
2013年SUUMO調べ)
 - 重い荷物も大丈夫(15kgまで)
 - 24時間いつでも受け取り



防滴設計

扉の上面の溜まった雨水は本体の樋に流れ込み、本体左右の補強金具の内側を流れて下側に排水します。万が一雨が入ってもスノコ付で荷物が濡れにくい構造です。



資料提供：株式会社ナスタ

最後に…

ネットショッピングが当たり前の時代、
今後はこのような商品が標準化されてくるのではないのでしょうか？
郵便ポストを改修するという事は難しいかもしれませんが、宅配ボックスの不足等で
悩みを抱えている管理組合様には、一考の価値があるかもしれません！

記事協力・商品に関する問い合わせ先 株式会社ナスタ TEL:03-3660-1815

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5弾 ネット社会に対応する次世代型ポスト

インターネットが普及し、多くの皆様が「ネットで買い物」を楽しまれているのではないのでしょうか？
ネットでの買い物は非常に便利ですが、配達物の受け取りはどうでしょう？
指定の時間に在宅しなければならぬ…。不在により受け取れなかった場合などは、再配達の手配をしなければならぬ…。宅配ボックスはいつも一杯…。こんな不便を感じた方はいらっしゃいませんか？
事実、宅配の再配達率は20%弱にも達するそうです。
今回ご紹介する設備は、従来の郵便ポストでは入らなかったメール便(オンラインショッピングで利用されるメール便の約65%*がポストに入らない)がすっぽり入る大型投入口を搭載した次世代ポストです！
※メール便のサイズとナスタポストの投入口サイズを比較調査(ナスタ調べ)

これで再配達等のストレスから解放!?



日本郵便 Amazon.co.jpと日本郵便株式会社が、郵便受け製造メーカーの株式会社ナスタとコラボレートした商品です。
この商品は日本郵便推奨品です。



今回の逸品

桃豚ぶたんぼ

十和田湖高原の豊かな自然のなかで育つ 銘柄豚は「秋田美人」 さりたんぼを桃豚で包んだ、新たな名物郷土料理



桃豚ぶたんぼ。真空パック入りのギフトがあります(タレ付き)。パックのまま熱湯で温めてからフライパンで焼き目をつけて、「いただきます!」

青森・秋田両県にまたがる十和田湖周辺は今頃、紅葉狩りを楽しみ、傍ら「桃豚」に舌鼓をうつ人々にぎわっているのでしょうか。

桃豚とは、十和田湖の南西に位置する秋田県鹿角郡小坂町の銘柄豚で、「ポークランドグレープ」が飼育しているブタのこと。



ドイツの岩塩と香辛料を用い、ドイツ製法で仕上げたハム・ソーセージの盛合せ。桃豚の肉色の美しさが際立ちます。

な健康体を育てています。徹底した防疫管理のもとで、薬品に頼らない生産を心掛けています」と、同グループ・マーケティング室の石川保さんは胸を張ります。

今回ご紹介する「桃豚ぶたんぼ」は、系列の「桃豚加工所まんなまランド」が加工・販売。新しい郷土料理を目指し、秋田名物「きりたんぼ」(炊き立てのご飯をつぶして細長い杉の棒に巻いて焼いたもの)に着目した「ぶたんぼ」は、粗挽きした桃豚でご飯を「包む」という全く新しい発想から生まれました。

自社農場の桃豚と美味しい秋田米。調味料にもこだわり、世界自然遺産白神山地の麓で生産している発酵調味料・塩もろみを使用した、まさに「ご当地グルメ」。ファーストフードとしても人気を集める新たな郷土料理の出現です。

※一部調味料など秋田産でないもの含まれております。

編集後記

平素は弊社のインターネットサービスをご利用いただき、誠にありがとうございます。

今年もあと二か月を残すのみですが、鬼怒川の堤防決壊をはじめ、自然の猛威による災害が多く発生し、いままなお避難生活を余儀なくされた方がたが大勢いらっしゃいます。身近に起こりうる災害と防災に関するさまざまな情報や知識を得ることがいかに重要か、改めて思い知らされました。

今回、本誌「CYBERHOME vol.21」では、もしものときに役立つ「防災マニュアル」をテーマにお届けいたしました。皆様のマニュアルづくりの参考にしていただければ幸いです。

災害は千差万別、居住地域の地形や地質によって、またマンションの構造や設備によって、被害状況は大

きく異なります。マニュアルづくりに不可欠な条件は、災害発生時に起こりうる危機ととるべき行動を具体的にイメージできること、マンションの居住者全員が共有し活用できること、すなわちお仕着せではないオリジナルを目指すこと。

いま、「減災」という考え方の大切さが提起されています。人は自然災害を完全に防ぐことはできませんが、被害を最小限に抑えることはできるからです。防災マニュアルは、減災の大きな力となりうる備えとしても必要です。

今後予測される災害に備えるため、本誌では引き続き防災の知恵や工夫をわかりやすくご紹介してまいります。弊社はこれからも、皆さまのより快適で安全なマンションライフの実現を目指して努力する所存です。



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 November 2015

発行日: 2015年11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
☎03-6759-2200 ✉kaihouji_ch@cyberhome.ne.jp
※「CYBERHOME」のバックナンバーはこちらでご覧いただけます。
<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/>

☒ ここで購入できます!

<URL><http://www.momobuta.co.jp> <Email> manmaland-plc@momobuta.co.jp
「桃豚加工所まんなまランド」〒017-0201 秋田県鹿角郡小坂町上向滝ノ下22



FAMILYNET JAPAN



株式会社ファミリーネット・ジャパン