

平成28年度

第1回京都市マンション管理セミナー実施報告書

マンションの防災とは？

～被害を減らす・命を守る～



平成28年11月5日(土)

セミナー開演

午後1時

展示コーナーオープン

12時～終了まで

京都商工会議所2階教室

京都市 / NPO法人 マンションサポートネット

目 次

1 「京都市マンション管理セミナー」当日の様子

開催の挨拶 京都市都市計画局住宅室住宅政策課 企画担当課長 岡田 圭司

【講演Ⅰ】 13：10 『建築士が見た！震災被害後の熊本見聞報告』

NPO法人マンションサポートネット 理事長 佐藤 武
(株)英建築設計事務所 佐藤 純治

☆☆—————【 13：40 休 憩 15分間 】—————☆☆

【講演Ⅱ】 13：55 『京都にも大地震が来る！？』

京都市行財政局防災危機管理室 藤本 雅一

『京都市の自主防災組織』

京都市消防局安全救急部市民安全課 渡辺 美紀

【講演Ⅲ】 14：55 『マンションで取り組む「共助」のための準備』

フォルムウイング上賀茂管理組合 修繕委員長 林 茂雄

☆☆—————【 15：25 休 憩 15分間 】—————☆☆

【講演Ⅳ】 15：40 『地震保険を考える』

NPO法人マンションサポートネット 理事 谷 恒夫
保険会社 4社 担当者

【京都市からの広報（事業の説明）】 16：20

京都市都市計画局住宅室住宅政策課 分譲マンション管理支援係長
豊泉 貴司

閉会の挨拶 NPO法人マンションサポートネット 理事長 佐藤 武

2 「京都市マンション管理セミナー」アンケート結果

- ・ 集計結果

1 「京都市マンション管理セミナー」当日の様子

(1) 開会挨拶

この度は京都市マンション管理セミナーに参加していただきありがとうございます。ごぞいます。

【新たな住生活基本計画】

我々の住宅行政の最も基本となる法律は、住生活基本法というものがあ、それに基づき、平成28年3月に国土交通省の方で新たな住生活基本計画が定められました。

その前は、平成23年3月に定められています。ちょうどその1年前に東日本大震災があったことから、同計画では、「住宅の安心安全」がトップ項目となりました。

平成28年3月の計画では、トップは、子育て、高齢者支援でございます。住まい手目線での住生活基本計画にモデルチェンジしました。

【本震よりも余震の方が大きかった熊本地震】

しかしながら、平成28年4月に熊本で震災があり、つい最近も鳥取でありました。

特に、熊本の地震は、本震よりも余震の方が大きかったということで、非常に脅威に思っております。建築の法律を扱っている我々からすると、通常考えられないことが起こっているということで、かなり防災意識を高めていかないといけないと痛感しております。

また、熊本の地震では、古い建物だけでなく、新しい建物でもメンテナンスが出来ていないものは壊れているという状況でございました。

【合意形成という特有の難しさ】

新しい住生活基本計画の中で、分譲マンションに関して大きな記述がございました。今までは、マンションの耐震性、管理支援や長期修繕計画等をしっかりしましょうということでしたが、今回の住生活基本計画では、分譲マンションに関する記述として、「多数の区分所有者の数の合意形成という特有の難しさ」という言葉が入りました。また、「老朽化マンション」という言葉も出てきました。そういったところにも国策として、しっかり支援していこうというところがございます。

この間、建替えの促進するための様々な法改正等を行われましたが、基



京都市都市計画局住宅室住宅政策課
企画担当課長 岡田 圭司

本は、今のマンションを維持管理するといったところだと思います。その点は従前から変わっていませんので、京都市でも支援するための取組をしっかり進めていきたいと思っています。

京都市では、国の住生活基本計画に基づき、京都市の住生活基本計画を「京都市住宅マスタープラン」につきまして、平成28年3月に見直しを行いました。マンション管理については、充実としております。

本日は、防災がテーマです。改めて震災の恐ろしさを目の当たりにしましたので、本日の講演が皆様のお役に立つことを願い挨拶とさせていただきます。

(2) 講演 | 『建築士が見た！震災被害後の熊本見聞報告』

【熊本のマンション事情】

4月に熊本地震が発生しましたが、今後、マンションにおける地震の被害を少なくしたいと思い、現地取材に行きました。取材においては、熊本県マンション管理士会に多大な協力をいただきました。

熊本のマンション事情をお伝えすると、規模としては40～50戸の小さな規模のマンションが多くなっております。また、立地について、大阪や京都等では、駅近という立地がマンションの条件になるのですが、

熊本ではあまり鉄道の駅から近いということもなく、自動車による交通が中心となっています。管理委託につきましては、一般に9割のマンションが管理会社に対して管理委託しているのですが、熊本では、自主管理のマンションが21.3%という状況でございます。

【被災状況】

熊本の被害の概要でございます。

9月27日現在における人的被害につきまして、地震による死亡者50名のうち、熊本市では4名該当されますが、震災関連死47名のうち、熊本市では35名と非常に多くなっております。

被災したマンションは566棟ありましたが、マンションにおける死亡事例はございませんでした。全壊は19棟でございました。

熊本市内のマンション数は約850棟あり、その被災状況は、全壊7棟、大規模半壊22棟、半壊77棟、一部損壊319棟という状況でありました。

今回、熊本県マンション管理士会の稲田様に御案内いただき、被災3マンションを取材させていただきました。被災マンションの状況につきましては、英建築設計事務所の佐藤から御紹介させていただきますしたいと思います。英建築設計事務所の佐藤さんは、地震保険の調査として長期間熊本に行



NPO法人マンションサポートネット
理事長 佐藤 武
(一級建築士・マンション管理士)

2.分譲マンションの被害状況

熊本県マンション管理組合連合会による調査

熊本市内の分譲マンション 約850棟

被災状況 (罹災証明)

- ・全壊 17棟 (2.0%)
- ・大規模半壊 22棟 (2.6%)
- ・半壊 77棟 (9.1%)
- ・一部損壊 319棟 (37.5%)

・熊本県マンション管理士会稲田様に案内いただき、被災3マンションを取材させていただきました。

かれ、実際に被災された方々に面談され、建物を見てきております。

【3つのマンションの被災状況】

Aマンションは昭和59年築。被害は、エレベーター搭屋の外壁パネルが落ちた。外壁にクラックが何箇所かあるというところです。

また、このAマンションの被害の特徴ではありますが、2階から5階の比較的低層階にクラックの被害が集中していることが分かりました。

【クラックが鉄筋に到達】

詳細をみると、最上階のエキスパンションジョイントが外れていました。バルコニーの壁のクラックですが、およそ5mm程度ありますので、クラックが鉄筋まで到達していることから、至急の修繕が必要な状況でございます。鉄骨階段と本体の接合部ですが、大きく亀裂が入っています。このようなAマンションにつきましては、一部損壊と判定されました。



株式会社英建築設計事務所
代表取締役 佐藤 純治(一級建築士)

【1.2°以上の傾きで全損】

Bマンションです。平成元年に建てられた比較的新しいマンションです。このBマンションは、全損となりました。二棟のうち一棟が、3.2°ぐらい傾いている。通常は1.2°以上傾くと全損扱いなので、3.2°ではとても住める状態ではありません。マンション周辺の地面は沈みこんでいます。基礎杭が折れている可能性も指摘されています。

もう一棟は問題ないのですが、水も電気も止まっており、1世帯を除き、皆さん出られました。残っている世帯は、ペットを飼っており、避難所に入ると迷惑を掛けてしまうとして残っているとのことでした。

【ピロティが崩壊】

続いて、Cマンションです。昭和49年の旧耐震マンションで全壊となりました。マンションの1階は、道路面に面して店舗で、奥がピロティで駐車場になっています。店舗部分は壁があることから地震に強く残りましたが、奥のピロティ部分は崩壊し、マンションとしては傾いた状態となりました。

ピロティの鉄筋がむき出しになったところがあります。この鉄筋の太さや数は問題なく、鉄筋量としては良いのですが、コンクリートの中性化や建物の形状等の複合的な要件から崩壊したと思われます。

【全損後の管理組合活動】

Cマンションの理事長さんにインタビューが出来ました。理事長さんにお伺いすると、今でも毎月理事会を開催し、管理組合は維持されているとのことでした。

その他、現地で実際に被災された方にもインタビューしました。

安否確認については、理事や管理人の方が一軒一軒訪ねていくことが必要だったようです。その際、大変だったのがそれぞれの世帯が避難所に避難されますが、何号室の誰がどの避難所に行ったのか確認するのが大変だったようです。そういった経験から、緊急連絡名簿につきましては、是非、携帯電話番号で登録されることが重要だと教えていただきました。

被災後の管理組合ですが、罹災証明、地震保険の被災証明、行政からの支援の窓口になるなどの役目があるため、続けていく必要がございます。

また、管理組合だけでは、防災活動は難しいので、日頃から地域の自治会等と協力することが大切と感じました。

当たり前ですが、地震だからといって急にコミュニティが形成されることはありません。日頃から地域との活動を続けることが重要と感じました。

4. 減災のために（インタビュー）

- ・直後の**避難誘導**に不可欠な**緊急連絡名簿**
- ・避難後の**所在確認**には**組合員の携帯番号必須**
- ・管理組合の機能保全
（り災、保険、行政支援）
- ・**地域防災組織**の重要性
- ・**自治会等との地域コミュニティ構築が重要**
→日頃から良好な関係をつくる活動が必要

【保険調査員が感じたこと】

保険調査員の見聞から感じたことをお伝えします。

あらかじめ備えてほしいものとして、まず竣工図です。竣工図があれば、保険調査員が現場で図面を書く手間が大きく省け、省いた時間をより多くの調査に時間を掛けることができ、細かな被災状況も確認することができます。

調査を受ける姿勢ですが、できれば事前に組合として、被害状況を調査しまとめていただき、保険調査員の調査時には一緒に立ち会っていただくと非常に助かります。そうすれば、被災箇所の見逃しが少なくなります。

調査員の変更も可能で、特に調査員に問題あるような場合は、保険会社について貰えれば、違う方が派遣されることとなります。

再調査について、見落としがあったなどもう一回来てほしい場合も可能です。見落としがあれば再調査を依頼した方が良いでしょう。

粘り強く、調査員に被害を訴え続けてください。

全損と半損の違いです。基本的に被害が50%を超えると全損となり地震保険の契約が解除され、それ以降の保険の付保は出来なくなります。一方、

半損では、契約は解除されません。72時間以降にまた別の地震による被害があれば、別の地震としてカウントされ、別途、保険金を請求することができます。

地震保険による保険金の使い道についてです。地震保険は、自動車保険等と違い、生活の再建のために使うものとされており、どのような使い方をしても良く、その使い方を調査されることはありません。

注意いただきたいことは、配管等の設備関係は、地震保険の対象ではないので配管が破損したからといって、地震保険の調査をすることはありません。

私が特に強調したいのが、専有部分の保険です。建物が揺れるわけですから、家財にも被害があります。建物は一部損害であっても、家財は半壊や全壊の場合もあるので、専有部分に地震保険を付けるなら、家財にも保険を掛けられる方が良いです。

【まとめ】

今回、熊本県マンション管理士会の多大な協力を得て、熊本地震の被災状況を見聞してまいりましたが、減災に向けて管理組合ができることをまとめてみました。

まず、安否確認のための緊急連絡簿の整備でございます。管理組合と自治会が連携した防災活動。そして、管理組合運営の継続方法に加え、仮設トイレや飲料水等の防災備品のストック。非常時の管理のルールを決めておられる方が良いと感じました。

また、こういった課題について、管理組合だけで復旧するのは非常に難しいので、普段から地域とのコミュニティが非常に重要だとあらためて感じました。

少しでも組合活動の減災にお役にたてればと願っております。

6.まとめ（課題）

- ・安否確認（緊急連絡名簿の内容）
- ・防災組織（管理組合と自治会の連携）
- ・管理組合運営の継続（復旧、建替え手続き）
- ・防災備品（仮設トイレ、飲料水、食料）
- ・非常時の管理ルール（炊出し、受水槽の水等）

・地域コミュニティの重要性

（平時の活動→自助）

→避難態勢、早期復旧、震災関連死の防止等

(3) 講演 II 『京都にも大地震が来る！？』

【京都にも大地震は来る。】

今日は、京都にも大地震が来るのかということで講演をするのですが、答えは、来るということでございます。

本日お話することで、出来ていないと気付かれたことにつきましては、出来るだけ早くしていただくようお願いいたします。

熊本で地震がありました。熊本の方は地震があると思っていなかったそうです。台風や水害に対する備えはしっかりしていました。

皆さんにお伺いします。自分が生きている間に京都にも大地震がくると思われている方はいるでしょうか？半分くらいいらっしゃると思いますね。今日、地震が起こるかも知れないと思われている方？いらっしゃると思いますね。

備えについてお伺いします。出来ているか御確認ください。

- ・自分の家に地震が来たらどれくらい揺れるか知っている。
- ・自分の家は耐震化されており安心である。
- ・寝室は安全である。
- ・家族との連絡手段を決めている。
- ・3日以上以上の食糧、生活必需品等を備蓄している。
- ・地震発生時の行動を知っている。

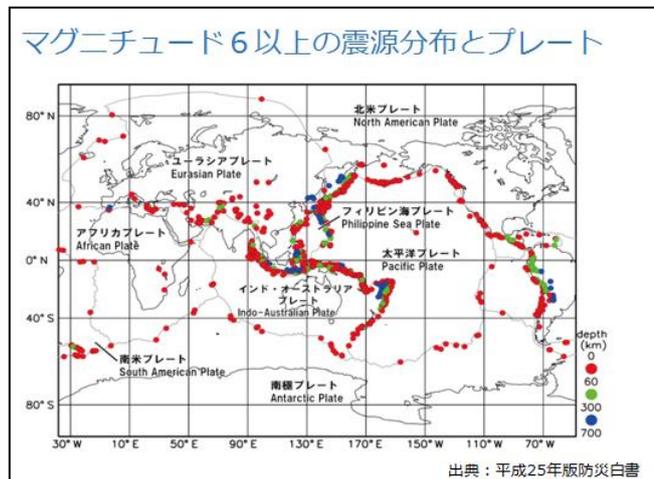
地震が起こるかもしれないと思いながら、その備えは出来ていないという方が大半です。今の話の中で出来ていないことは、是非、やっていただきますようお願いいたします。

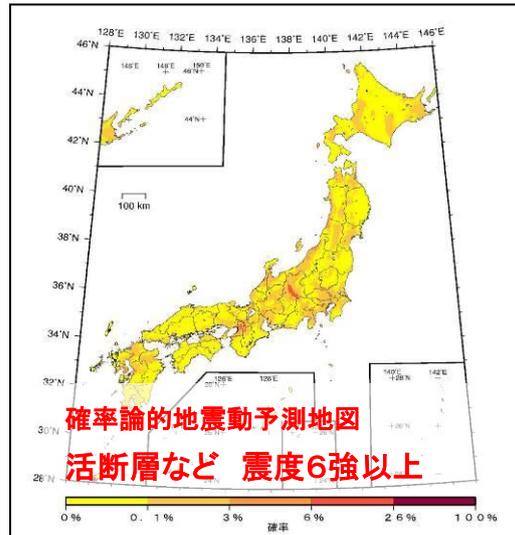
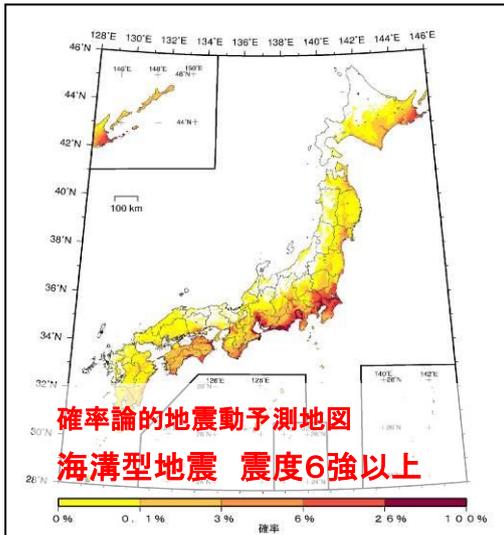
【日本はやっぱり地震大国】

それでは、世界の震源分布をみてみましょう。マグニチュード6以上の震源を示していますが、世界からみると日本は異常に地震が多いことが分かります。



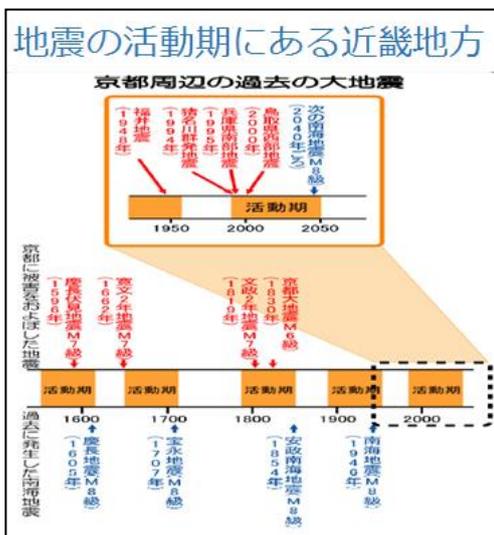
行財政局防災危機管理室
防災課長 藤本 雅一





【海溝型地震】

次に日本です。今後30年間で震度6強以上の海溝型地震の発生確率について示した確率論的地震動予測地図というものですが、東日本地域はこれで70%以上の発生確率を示されていたにもかかわらず、準備が十分ではありませんでした。続いて、活断層などによる震度6強以上の発生確率を示した確率論的地震動予測地図です。先ほどの海溝型と併せて、日本で色が塗られていない箇所は無くなります。また6強以上の発生確率ですが、これを5強の発生確率にすると、日本全域が高発生確率を示す赤色に染まります。活断層などの予測地図で、熊本の方を見てみますと少し色が濃く示されており、熊本でも地震発生が予測されていたことが分かります。この図でお伝えしたいのは、確率の大小ではなく日本全国どこでも地震は発生するということです。



先ほど海溝型地震について話しましたが、一番京都で備えておかなければならない地震は、南海トラフ地震です。南海トラフという海溝型地震は、定期的に発生しています。次の南海地震が起こるといわれているのが、2040年頃です。より正確には、2035年~2040年といわれています。

東日本大震災までは南海地震、東南海地震、東海地震の3つは個別の想定を行っていましたが、東日本大震災を踏まえ、

3つが同時に発生する想定が示されました。

特に東海地震は、これまで100年～150年以内に起こっていたのに、150年以上発生しておらず、いつ起こってもおかしくない状態です。

【活断層地震】



次に、京都市に被害を及ぼす断層を見てみます。

京都市に最も大きな被害を及ぼすとされているのが花折断層です。この花折断層による想定被害は、亡くなられる方が最大5,400人、家屋の倒壊が117,800棟等となっています。

【出火危険度】

もう一つ覚えていただきたいのが出火危険度です。最大出火件数は96件と想定されています。この96件が同時に発生すると京都市の消防力だけでは消すことができません。小さいうちに皆さんに消していただけたら助かります。

【ハザード情報の入手法】

本日は、皆様に防災マップの地震編をお配りしていますが、お近くの各区役所や消防署でもお配りしています。この防災マップは、各地域における想定される最大震度を示したものとなっています。土砂災害の危険のある箇所も分かるようになっています。地震編以外に水害編もありますので、後日確認いただければと思います。

また、京都市では防災危機管理情報館としてホームページを作成しており、防災の情報を入手できるようになっています。過去の災害記録なども掲載しています。

もうひとつお勧めしたいのが、京都府のマルチハザード情報提供システムです。これは地図上で、ご自身のお住まいの情報をピンポイントで得ることができます。

【地震発生時の行動】

地震発生時の行動です。まずは、身の安全を確保してください。

それから火の始末をしてください。マンションは出入口が限られているの

で、扉などが歪み開けられなくなる前にしっかり出入口を確保してください。

地震発生時の行動	地震発生時の行動～留意事項～
<ul style="list-style-type: none">• 身の安全を確保• 火の始末, 出口の確保• 地域の集合場所に行く。<ul style="list-style-type: none">• 安否確認, 初期消火, 救出・救護• 避難所に行く。⇔ 自宅に戻る。<ul style="list-style-type: none">• 避難所は, 地域の災害対策活動拠点• 大規模な火災時は, 広域避難	<ul style="list-style-type: none">• 慌てず, 落ち着いて行動• ブロック塀, 自動販売機などに近づかない• 土砂崩れ, 津波に注意• 避難は徒歩で, 荷物は最小限• みんなで協力し合う• 正しい情報をつかむ

続いて, 地域の集合場所に一度集まり, 安否確認や初期消火, 可能であれば救出, 救護活動をおこなってください。

それから, 地域の避難所に必ず行ってください。京都市のルールでは一旦避難所に行っていていただくこととなっています。そこで, 町内会や自主防災組織の単位で, 避難状況等の確認をしていただき, それからマンションが無事であればその旨を伝え, 帰宅してください。

京都市では避難所は地域の災害対策活動拠点として, 物資を送ったり, 様々な情報を伝えたりしますので, まずは避難所に行くということを覚えてください。

地震がある毎にいつもいわれるのですが, ブロック塀や自動販売機には近づかないでください。そして正しい情報を掴んでください。役所がお伝えする情報は正しい情報ですので, 一番元の情報を確認するようにしてください。

【地震への備え】

地震への備え	地震への備え
<ul style="list-style-type: none">• ハザード情報(想定震度, 被害想定)を知る。• 自宅の安全対策<ul style="list-style-type: none">• 耐震化• 家具の転倒防止(寝室の安全確保)• 家族との連絡手段の確保<ul style="list-style-type: none">• 災害伝言ダイヤル(NTT), 災害伝言板(携帯電話)• Googleパーソンファインダー	<ul style="list-style-type: none">• 食料, 生活必需品等の備蓄<ul style="list-style-type: none">• 3日以上(できれば7日以上) <div data-bbox="853 1579 1340 1758"><p>【京都市の備蓄】</p><ul style="list-style-type: none">• 備蓄量 1日(3食分)を備蓄• 備蓄品目 アルファ化米, お粥, 粉ミルク 補助食料, 水, 毛布, アルミシート 哺乳瓶, 紙おむつ, 生理用品 トイレトーパー, 仮設トイレ</div> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">赤字: 目標数に達していないもの</p>

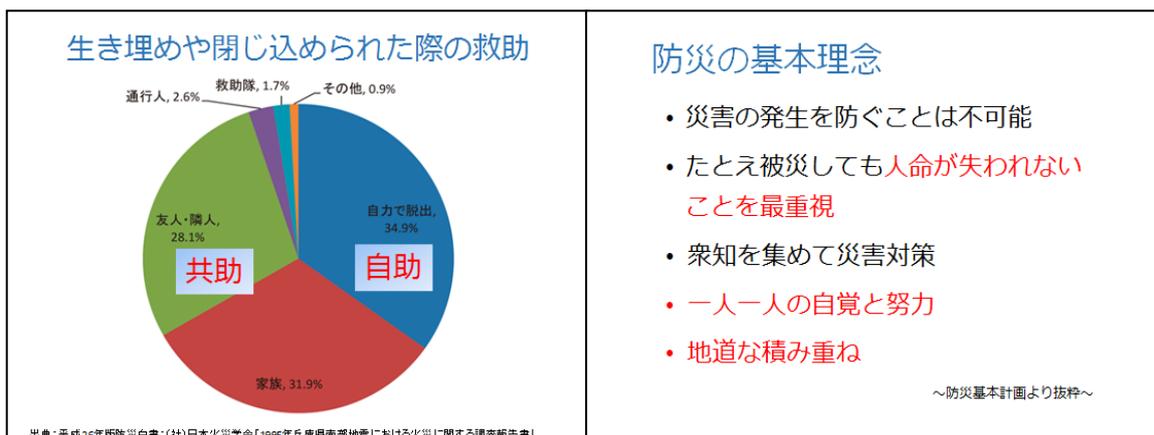
地震への備えとして, まずハザード情報を確認してください。

寝室の安全確保をしてください。寝ている時はどうしようもないので, タンスが倒れてこないか。窓ガラスが割れても大丈夫なようにしてください。

家族との連絡手段の確保も重要です。Google パーソンファインダーという
ものや、フェイスブックやツイッター等の SNS を活用した安否確認等も有
効です。

そして食料，生活必需品の備蓄です。3 日分，できれば 7 日分をお願いし
ます。

【防災の基本理念】



阪神淡路大震災では，4 分の 3 以上の方が近隣住民により助け出されてい
ます。また，生き埋めや閉じ込められた際の救助の統計ですが，自助や共助
が殆どで，救助隊が助けたのは僅かに 1.7%です。やはり，自分で備えを十
分しておくのが重要ということと，地域との繋がりが大切ということです。

一番大切なことは，命を守ることとです。身の安全を確保することです。

そして一人では何も出来ないのので，みんなで協力していただくというこ
とです。一人一人の力を集めないと防災対策は出来ませんし，毎日の地道な積
み上げが重要ということをお伝えさせていただき，私の話は以上とさせてい
たきます。

(4) 講演 III 『京都市の自主防災組織』

【小学校単位の自主防災会と、町内単位の自主防災部の連携】



消防局安全救急部市民安全課
防災指導課係長 渡辺 美紀

京都市の自主防災組織

- 自主防災組織
おおむね学区を単位とした 自主防災会(227)
その下部組織として
おおむね町を単位とした 自主防災部(6,376)
H28,8,未現在
マンション単独での自主防災部数 約600
- 自治会をベースとした活動
自治会員のみが自主防災組織の一員ではない。
市民一人一人が自主防災組織の一員である。

普段、自主防災組織の育成指導を行っています。

京都市の自主防災組織は、おおむね小学校区単位で『自主防災会』を作っており、227学区で自主防災会があります。

その下部組織として、おおむね町内単位として、『自主防災部』があります。平成28年8月末で、6,376できています。ちなみに、町内単位ですが、小さい町であれば、2つ、3つが合体して1つの自主防災部を作っているところや、逆に、大きい町では、分割した形で自主防災部を作っているところもあります。

マンションでは、地元の町内の自主防災部に入っているところもあれば、マンション単独で自主防災部を組織しているところもあります。マンション単独の自主防災部が京都市内では約600あります。

自主防災会は、自治会をベースに活動しておられるところが多く、自治会長と自主防災会長を兼任されていることがあります。また、町内単位でいいますと町内会長が自主防災部長を兼ねているところもあります。

学区を単位とした自主防災会長は長く就任いただくことが多く、中には20年以上務めていただいている方もおられるなど、自主防災会の活動を継続して取り組んでいただいています。一方、町内を単位とする自主防災部は、毎年、町内会長さんが持ち回りで変わられることが多く、同じく自主防災部の部長も毎年変わられるということで、自主防災部の活動が根付かないという課題もあります。

自主防災組織は、自治会員のみが自主防災組織の一員ではなく、京都市民一人一人が、自主防災組織の一員と考えています。

自治会に入っていないから防災の情報をもらえないということではなく、

また防災の活動をしなくてもよいというものでもありません。

「自治会費や町内会費を払わない方に、何故、町内会費で買った備蓄品を配らないといけないのか？」といった御意見もお聞きしますが、東日本大震災の被災状況や平成25年の台風18号で避難所を開設した経験、観光客が多い京都市の状況からも、いざという時のために一緒に防災活動を頑張りましょうという風潮にはなってきました。

【京都市の自治組織】

京都市の自主防災組織	自主防災組織設置の経過
<ul style="list-style-type: none">自治組織 江戸時代(文化・文政年間) 上京・下京に置かれた上下京三役・町組・町 明治時代 明治維新後、京都府が上京・下京をそれぞれ33組に組み替え、地理的なまとまりをもつようになる 番組は、地域行政や警察・消防機能を持ち、町会所に併設する形で番組小学校を設立した 現在でいう自治組織活動が古くから活発 今も、この当時の地区単位(元学区)で活動している	<ul style="list-style-type: none">消防局 市民指導の始まり 昭和30年 最多火災件数 756件発生 一般家庭の防火診断の実施 防火診断責任分担制 「自分の担当地域からは絶対に火事を出さない」 * 自主防火町制度、防火委員制度の推進 昭和34年～36年 全市で結成 → 昭和50年代 東海地震の危険性が指摘 自主防災組織へ発展

自主防災組織とは何かということですが、『「自分たちの町は、自分たちで守る」という精神のもと、住民によって組織された団体』とされており、これは災害対策基本法に定められています。

そもそもの京都の自治組織は、江戸時代に上京と下京に町というのができたことに始まります。

その後、明治時代の廃藩置県の際に、京都府が上京、下京をそれぞれ33組という番組を作りました。その番組は自治組織ではありませんが、地域行政や警察、消防機能を持つとともに、番組ごとに地元のお金で小学校を作りました。それが、現在、元学区として残っています。

消防局では、昭和30年代に火災が多く発生し、火災予防のために、それぞれの町内に一人一人担当を配置し、その地域から絶対に火事を出さない、その地域に自分が住んでいるという気持ちで防火指導を行いました。現在も各地域に担当の消防職員を定めています。

昭和30年代、各町内で防火に取り組む自主防火町制度を作りました。昭和50年代に、自主防災組織を作ろうという全国的な流れができたときに、この自主防火町を自主防災部に移行させ、現在の組織となっています。

【防災行動を考える転機】

<p>防災活動を考える転機となった災害</p> <p>平成7年1月17日 阪神淡路大震災</p> <p>生き埋めになった人を助けたのは ほとんどが家族や近所の人</p> <p>↓</p> <p>町内単位の防災計画の必要性 「身近な地域の市民防災行動計画」の策定 平成12年度～(平成17年度～水災も追加)</p> <p>平成23年3月11日 東日本大震災</p>	<p>自主防災会 防災行動マニュアルの策定</p> <p>様々な課題について検討した結果</p> <ul style="list-style-type: none">○ 自主防災会の防災計画となる 防災行動マニュアルの策定する○ 避難所運営マニュアルに繋がる計画(地震)○ 地震, 水災, 土砂災害に対応○ 計画と災害時の行動シート(※)を作成
---	---

その後、消防局では町内単位を単位として、防火指導をしていたわけですが、転機になったのが、平成7年の阪神淡路大震災です。生き埋めになった方を助けたのは、ほとんどが家族や近所の人ということで、平成12年度から町内単位の防災計画の作成支援に取り組みました。

平成25年の台風18号では、京都府に初めて特別警報が発令されるだけでなく、初めて避難勧告、避難指示が発令されました。嵐山をはじめ市内各地では、多くの浸水被害が発生し、伏見区の下鳥羽でも広範囲で浸水被害が発生しました。

このとき、町内単位で防災計画を作っていたいただきましたが、実際に大きな水害が起こった時に、町内単位の計画ではあまり活用できませんでした。

その原因のひとつは、自主防災部長が毎年変わられることから、防災計画について、きちんと引き継ぐことが難しかったことや、そもそもの計画がなくなっているところもありました。また、作成した防災計画の内容も、いつの段階で、どこを通過して、どこに逃げるかなどの具体的な内容が書いてないものもありました。

自主防災会が開設した避難所と、住民の方が実際に避難した場所が違ったなど、自主防災会の計画と自主防災部の計画が、連携できていなかった部分もありました。

【自主防災会による防災行動マニュアル】

このようなことから、消防局では、自主防災会の防災計画が必要であるとして、防災行動マニュアルの作成を進めることとしました。

地震だけでなく、水災や土砂災害にも対応できるようにしています。

計画は作っても、いざというときにはゆっくり読むことができないので、災害時の慌てていても行動できるように防災行動シートをつくることとしました。

防災行動シートの例や、防災行動マニュアル策定のためのガイドラインを

ホームページに載せているので、参考にしてください。

【防災行動マニュアル策定のためのガイドライン】
<http://www.city.kyoto.lg.jp/shobo/page/0000185052.html>

<p>自主防災会 防災行動マニュアルの策定</p> <p>様々な課題について検討した結果</p> <ul style="list-style-type: none">○ 自主防災会の防災計画となる 防災行動マニュアルの策定する○ 避難所運営マニュアルに繋がる計画(地震)○ 地震、水災、土砂災害に対応○ 計画と災害時の行動シート(※)を作成	<p>防災行動マニュアル</p> <p>計画とシートの2段構え</p> <ul style="list-style-type: none">○ 計画はていねいに詳しく ただし、災害時には読んでいられない！ ↓○ 誰が見ても分かるようなシートを作成 災害時慌てていても行動できるように 【例】1枚のフローチャート 順番にめくっていくシート
---	---

【自主防災部の防災行動マニュアル】

自主防災会のマニュアルができれば、次は自主防災部のマニュアルを作成します。先述しましたが、すでに自主防災部として計画があれば、策定された自主防災会のマニュアルと整合性を確認し、足りない部分があれば補い、見直しが必要であれば見直しするよう指導しています。そして、最後は必ず地域住民に周知していただくこととしています。

大切なことは、いざというときに、いつ避難を始めるのか、どこへ避難するのか、どこを通過して避難するのか、どのように連絡するのかが、具体的に決まっているということです。

連絡方法についてですが、自主防災会として自主防災部長さんまでの連絡方法は必ず決めてもらっています。そして、避難所を開設するときは、必ず、区役所から自主防災会長さんなどに連絡することになっています。連絡を受けた自主防災会長さんや開設を担当される方が避難所を開設した後に、区役所に開設した旨を返答することになっています。開設の連絡を受けた区役所はその後、避難に関する情報を発令します。避難準備情報、避難勧告、避難指示が発令されれば、自主防災会から連絡網に従い、各町内会長や各自主防災部長等に連絡するという流れが多いです。自主防災部から各住民に対する連絡方法は、一軒一軒声を掛けることや、張り紙をするなど、地域に応じた方法を決めてもらうようにしています。

<p>防災行動マニュアル</p> <p>大切なことは いざというときに、</p> <ul style="list-style-type: none">○ いつ避難を始めるか○ どこへ避難するか○ どこを通過して避難するか○ どのように連絡するか が具体的に決まっていること

(5) 講演Ⅳ『マンションで取り組む「共助」のための準備』 【フォームウイング上賀茂のご紹介】



**フォームウイング上賀茂管理組合
修繕委員長 林 茂雄**

私どものマンションは、鴨川沿いであり、上賀茂神社から約10分で散歩にも非常に良いところにあります。

建物は地上7階で、平成元年に竣工した総戸数70戸のマンションです。

現在、風致地区に該当し高さ制限がありますので、建て替えは不可能なマンションです。

私は、平成16年にマンションを購入し、翌年に輪番制で理事に、また、くじ引きで理事長になりました。

理事長になりましたが、やることからなかったもので、色々なセミナーに参加し、勉強しました。

そうした中、次回の大記修繕工事の資金が不足することが分かりました。当時は、駐車場使用料を管理費に入れ、使われているような状況で、管理会社と委託費減額の交渉を行いましたが、不調に終わりました。

平成22年に管理会社変更の決議をいただき、駐車場使用料をやっと積立金会計の収入にすることができました。これにより、大規模修繕工事に係る資金不測の不安を少しは解消することができました。

フォームウイング上賀茂のご紹介①



フォームウイング上賀茂

フォームウイング上賀茂のご紹介②

- 場所 京都市北区上賀茂朝露ヶ原町15-2
(上賀茂神社の西側)
- 建物 鉄筋コンクリート造 単棟型
地上 7階(エレベーター1基)
竣工 1989年(平成元年)10月
総戸数 70戸



【減災への取組①救出用具の備え】

東日本大震災を受けまして、震災への対応をしなければならぬと改めて認識し、それまで、自治会がバール等を購入していたものを、2階、4階、そして6階のエレベーターホールのスペースに箱に入れて置くようにし、いざというときには、誰でもすぐに使えるようにしました。



【減災への取組②エレベーター内閉じ込め対策】

既存のエレベーターには自動停止等がついておらず、地震等の際にエレベーターで閉じ込めの可能性があることから、半日ぐらひはエレベーターで過ごせるようにと、通常は椅子で、非常時にはトイレとなり、水や食料も保存できるトイレ兼収納ベンチをエレベーター内に設置しました。

【減災への取組③貯水タンクの撤去】

地上に40tのタンク、屋上に10tのタンクがありましたが、以前から自転車置き場の不足の声と、屋上のFRPタンクの落下への不安が指摘されていたことから、貯水槽方式を見直し、直結増圧方式とすることで、これらのタンクを撤去しました。地上のタンクの撤去後の架台には屋根を掛け、バイク置き場とすることで、自転車置き場不足を解消することができました。

【減災への取組④扉のヒンジ】

仙台のマンションでは出入り口が開けなくなるケースがありましたので、各住戸の玄関扉のヒンジを耐震ヒンジに交換しました。また、共用扉はヒンジの交換が不可能であったことから、扉と枠の接触面となるところにテフロンシートを貼り付け、変形した場合にもより小さな力で開けることができるよう工夫しました。



減災への取組み⑤

2011 (H23) 年 バリアフリーやAEDなど



減災への取組み⑦

2012 (H24) 年 食料・水等の備蓄②



食料	(25年間保存可能)	: 4日分
水	(5年間保存可能)	: 1日半分
簡易トイレ		: 3日分

(自治会との協力体制により実現)

【減災への取組⑤避難経路の工夫】

中庭に出るための扉を撤去し、スロープを設置したり、階段に手すりを設置したりして、安全に避難できるようにしています。

また、以前からAEDを置きたいと考えていたことから、入り口に宅配ボックスを置き、その中にAEDを設置しました。

【減災への取組⑥食料、水等の備蓄】

集会所の裏庭に備蓄倉庫を設置しております。行政は非常食を3日分程度用意してくださいと言っていますが、個人、個人で備えることが大変であることから、マンションとして最低3日間程度の備えをしようと、平成24年度から備蓄を始めました。一度に購入することは大変なので、毎年、少しずつ購入しております。所蔵している食料は、一般の乾パンやアルファ化米ではございません。アメリカの宇宙食を製造している会社が、25年間保存できる食料を販売していることから、それを毎年、1日分ずつ買い増ししています。ほとんどの商品が5年保存や7年保存であり、保存期間の到来毎に購入しなおすのは大変な手間なので、長期に保存できる商品を探しました。この商品につきまして、3日分の金額が70万円以上と高額な商品であったことから、1日分ずつ分けて購入しています。現在、4日分貯蔵しています。水の方は、5年や7年程度が最長であったことから、これを1年半分購入し保存しています。水の保存は、食料よりもスペースをとることから、スペースの確保が問題となります。現在、各住戸に保存していただくことも検討しています。

私どもはマンションなので、自宅避難を想定していることから、倉庫に簡易トイレを約150人、3日分の貯蔵もしています。

【減災への取組⑦啓蒙活動】

皆さんに啓蒙活動をするため、各区分所有者にアンケートの方式で、備蓄を意識付けや、家具の固定などを呼びかけました。

今後の課題① 最後に

フォルムウイング上賀茂では・・・
トップランナーとして様々な改革や減災の取
組みを行ってきました。
そして今、**共助を円滑に行うために最も必要
だ**と思うことは**住民の意識と横繋がり！**

我がマンションの
今後の大きな課題



今後の課題② 具体的には

- 自治会と管理組合の役割分担明確化
- 名簿の作成・管理
(特に独居高齢者の把握)
- 罹災マニュアル(作成と活用)
- マンション内のコミュニケーション

※ やはり・・・
コミュニケーション形成のハードル 高い

【大切なのは平時のコミュニケーション】

私どもは、いざという時に少しでも楽に暮らしていただけるよう努力をしていますが、これから本当に地震が起きたときに、お隣がどうなっているかわからないというマンション特有の現状があることから、なんとかコミュニケーションを作っていきたいと思っております。

そのためには、自治会との連携が重要と感じています。

また、特に独居老人の把握が非常に難しいのですが、お一人住まいの高齢者の安否確認は重要と考え、お一人住まい高齢者のリストを作成しています。

現在検討しているのが、マグネットシートにマジックで、「無事です」や「どこどこに避難しています。」などを書き込みができるものを配布しようと考えています。

また、罹災マニュアルを作成し、みんなに配布したいと計画しています。

平時におけるコミュニケーションづくりは、災害が起きたときに助け合える関係に繋がることから、コミュニケーションづくりが非常に重要と実感しています。

御清聴ありがとうございました。

(6) 講演 V 『地震保険を考える』パネルディスカッション



コーディネーター NPO法人マンションサポートネット 理事 谷 恒夫

パネリスト (おいうえお順)

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社 京都支店 京都第三支社 藤原 正樹

損害保険ジャパン日本興亜株式会社 京都支店 京都支社 足立 康治

東京海上日動火災保険株式会社 京都中央支社 石神 正悟

三井住友海上火災保険株式会社 京都支店 京都保人営業課 橋 宏幸

今日は、保険会社4社に地震保険にスポットを当て、話を進めたいと思います。進行役のマンションサポートネットの谷です。

【地震保険の概要】

谷氏 　　まず、地震保険の概要を教えてください。

(コーディネーター)

石神氏 　　火災保険は、地震・噴火・津波等による損害を免責事項と
(東京海上) していることから地震保険の社会的ニーズが高まり、1964年の新潟地震から2年後の1966年に国の法律により、地震保険が誕生しました。地震保険誕生から今年で50周年となりました。

地震保険は国と損害保険会社が共同で運営する制度です。ここで重要なのは、補償内容及び保険料が全社共通となっていることです。

地震保険の附帯率ですが、全国平均で約60%となっています。京都府では約53%で、全国平均から若干低くなっています。全国一位の宮城県では約86%となっています。

マンションに限っての地震保険の附帯率は、専有部分約64%、共有部分約37%と、共有部分の附帯率は、一般と比べ、低い割合となっているのが現状です。

【地震保険の補償金額】

谷氏 (コーディネーター) 地震保険の補償金額は、建物価値の半分までしか入れないとのことですが、これでは建物を再建しようとする目的に地震保険に入ろうとならないと思うのですが、そのあたりは保険会社としてどのようにお考えでしょうか？

藤原氏 (あいおい) 地震保険は、国と損保会社で共同運営しています。この制度で、国からも財源を充当しても、補償金額が50%までしか出せないほど、地震による損害リスクというのは、大きいものとなっています。

半分しか補償されないというより、半分でも地震保険でカバーされ、生活再建に向け罹災者が歩み出すための大きな力になるのではないかと思います。

【地震保険が支払われるまでの期間】

谷氏 (コーディネーター) 地震保険を生活再建のための資金と考えると、罹災してから保険金が支払われるまでの期間はだいたいどの程度なのでしょうか？

足立氏 (損害保険) 生活再建の資金となることから、地震保険の支払いは出来るだけ早くと考えております。

4月17日の熊本地震の発生と同時に、熊本地域のメンバーでは足りないので、全国から営業マンも駆り出して保険査定にあたりました。

そうした体制で臨んで、5月の中旬には、約8割強のお客様の立ち会いが終了し、査定を済ませました。後は事務的に支払いとなります。

5月後半からは、御連絡のなかったお客様にも連絡をし、確認を進めていきました。しかし、6月中旬になっても5%程度のお客様に連絡が取れないということがありました。被災され、あちこちに避難されたことから連絡が取れなくなったものと思います。

管理組合の場合は、どなたかの連絡先さえ取れば、我々は立ち合いが可能な体制を整えて対応させていただきました。

【地震保険の補償額の変更】

谷氏 これまでお話を聞いてきて、全体の半額しか補償されない
(コーディネーター) 地震保険を何とか増額できないか?と考えるようになります。

例えば、地震保険の補償額を大きくするため、ベースとなる火災保険の補償額も例えば倍の金額にして保険契約する考え方もあると思いますが、これについては、どのようにお考えでしょうか?

足立氏 保険会社の中に保険の入るときのルールがあります。
(損害保険) 残念ながら、いくら大きな補償額を設定して保険を掛けても建物の評価額を超えた部分の保険金は支払われません。

地震保険の保険金額の設定のために3つのステップがあります。1つ目は、建物の評価が一番です。2つ目は、評価されたものについて、火災保険金額を設定します。例えば、1つ目のステップで建物の評価が10億円となれば、火災保険の補償も10億円となります。最後の3つ目のステップでは、地震の保険金額の設定になります。火災保険の50%が上限ですので、この場合、5億円となります。

このようなルールとなることから、意図的にルールを逸脱した設定はできないこととなっています。ただし、地震保険の設定幅が、30~50%とされており、もし30%設定であれば、上限の50%設定とすることも一つの手段と考えます。

【地震保険の地域格差】

谷氏 次に保険料の地域格差についてお尋ねいたします。地震保
(コーディネーター) 險の保険料は地域差があると聞きました。「地域格差」によって、保険料にどの程度の差が生じているのですか?

橘氏 地震保険の料金は、地震の発生状況・頻度や活断層などの
(三井住友) データに基づく地震発生確率等を基に保険会社が作る損害保険料率算出機構が算出し金融庁が認可した「基準料率」によって決めています。

当然、地震の発生確率は、都道府県ごとに異なることから、基準料率も異なります。

現在の保険料率をもっとも高いのは、南海トラフ大地震で被害が大きいと考えられている東京都や千葉県、関西圏では三重県や和歌山県で2.02という高い料率が設定されています。

低いのは日本海側が比較的安くなっており、0.65となっています。

京都府は0.84であることから、全国平均が1程度ですので、少し低い設定になっています。

なお、基準料率の改定は不定期に行われており、次は来年1月に改訂される予定です。また、来年1月の改定では、保険を支払う損害の程度が、これまでの全損・半損・一部損の3段階から、全損・大半損・小半損・一部損の4段階に改訂されます。詳しくは資料としてお配りしている「地震保険は、必要保険です。」というパンフレットをご覧ください。

【地震保険の是非】

谷氏 (コーディネーター) 震災で保険がなかなか確定しないということを知ったことがあります。マンションの壁が多数割れていても思ったような保険が適用されないといった事例があるようです。

このあたりについて、少し詳しくご説明願えませんでしょうか？

藤原氏 (あいおい) 全損・大半損・小半損・一部損のどのようなときに保険が適用されるかというのは、あらかじめ設定されています。

「全損」をみると、地震等で損害を受け主要構造物、これは基礎部分と柱と壁と屋根ですが、その損害の額がその建物の時価の50%以上となった場合、又は焼失、流失の床面積がその建物の延べ床面積の70%以上となった場合に認定されます。

そのため、地震で玄関ドアや窓サッシが開かなくなっても、主要構造物の被害が3%程度であれば、「一部損」となり、最大でも建物の時価の5%までの保険となります。

谷氏 (コーディネーター) 5%ですか。例えば時価2億円のマンション総合保険に加入して罹災し「一部損」と判定されても、2億円の2分の1の地震保険の5%ですから、最大500万円までしか保険金が支払われない、ということですね。

講演Iの熊本地震報告の中で、「全損」となったマンションは、全体の約3%程度との話がありました。残りのほとんどのマンションは地震保険をもらえないと思うのですが、その点は保険会社としていかがでしょうか？

石神氏 (東京海上) 「一部損」であれば、なんとか住めるという状況だと思います。そのような状況であれば、修繕をしながら対応していた

だきたい。

逆に少ない割合でも「全損」になってしまったというところを御認識いただき、地震保険の必要性を感じていただきたいと思います。

同時に講演 I でお話があったように、専有部分内の家財が大きく被害を受けることもありますので、専有部分の地震保険の加入についても啓蒙いただければと思います。

谷氏 (コーディネーター) 地震保険の保険金の使い道は、どのようなものでも構わないという商品となっていますが、この点について、御意見をいただけますか。

橘氏 (三井住友) 何か買い物するときと同じとされているのですが、地震保険も「コストパフォーマンス」を吟味していただいて、加入いただきたいと思います。

特に保険は、普段何もない時にはなかなか形に現れず、何かあったときに初めて活動するものなので、そのため保険が良かったかどうかは見えてこない部分があります。加入するときに、しっかり吟味いただいて加入いただくことが重要であります。

谷氏 (コーディネーター) マンション総合保険をコンクリート造りの火災保険として考えた場合、全焼するというのは考えにくいと思います。

火災が発生しても被害は少ないといった考えで、地震保険は諦めて、保険金額を建物評価額から低い額に設定して安価に保険契約をするということも可能でしょうか。

足立氏 (損害保険) 火災保険については、各社バラバラですが、保険料を下げる目的で、一部の部分だけに保険を掛けることも可能ではあります。ただし、保険の補償額を半額にしたからといって保険料が半額になる訳ではありません。

また、保険内容については保証額以外にも様々な特約もあります。ご担当の保険代理店さんに良く相談されることをお勧めします。

【まとめ】

谷氏 (コーディネーター) では、本日のまとめをお願いしたいと思います。

石神氏 (東京海上) 本日は、我々 4 社でお話をさせていただきましたが、地震保険は、基本的にどの保険会社で入っていただいても同じであります。

また、地震保険が50周年を迎えたところで、是非、地震保険に入っていたいただければと思います。

京都で地震は起こらへんと思っていたかもしれませんが、本日のセミナーを通じた話や、保険料でもそれなりの料率になっているので、ご活用いただければと思います。

(7) 閉会の挨拶 NPO法人マンションサポートネット 理事長 佐藤 武

皆さまお疲れ様でした。

本日は、防災という一つのテーマで長時間の色々な角度から話をさせていただきましたので、是非、ご参考にしていただきたいと思います。

地域のコミュニティや団地内コミュニティが重要とお話をさせていただきましたが、適正な管理、適正な合意形成に繋がることでもありますので、是非、取り組んでいただきたいと思います。

本日は、どうもありがとうございました。

2 「京都市マンション管理セミナー」アンケート結果

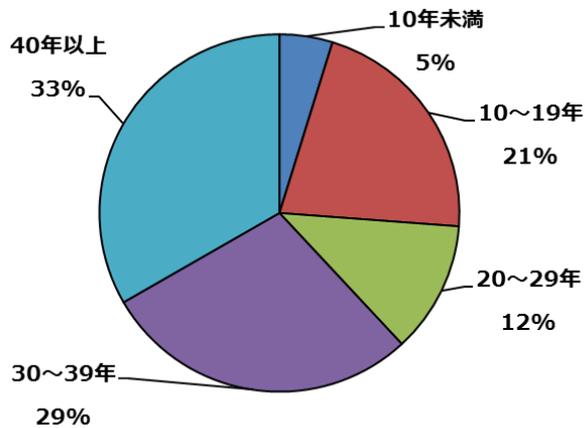
有効回答者数 34名（一般参加者【55名】の62%）

ア マンションとの関わり方

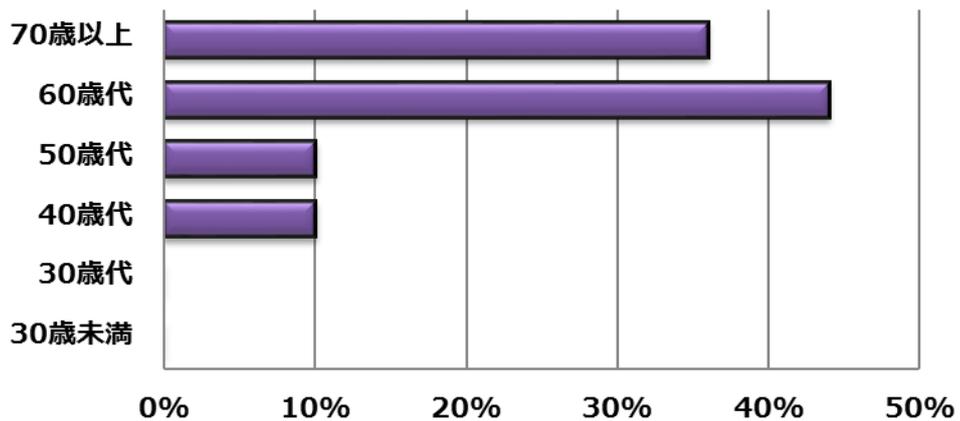
その他として、管理会社、マンション管理士の方の参加をいただいた。

区分	割合
区分所有者	94%
その他	6%

イ 参加者のマンション築年数

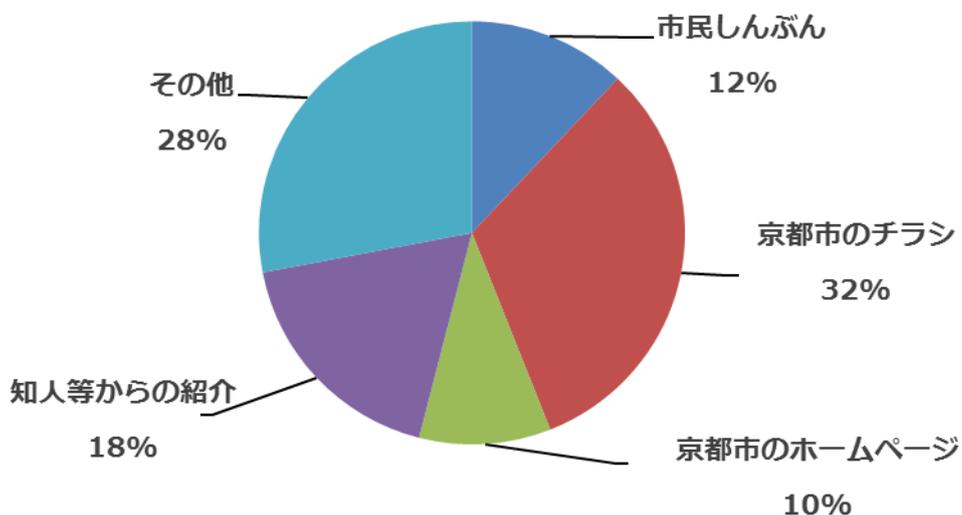


ウ 参加者の年齢層



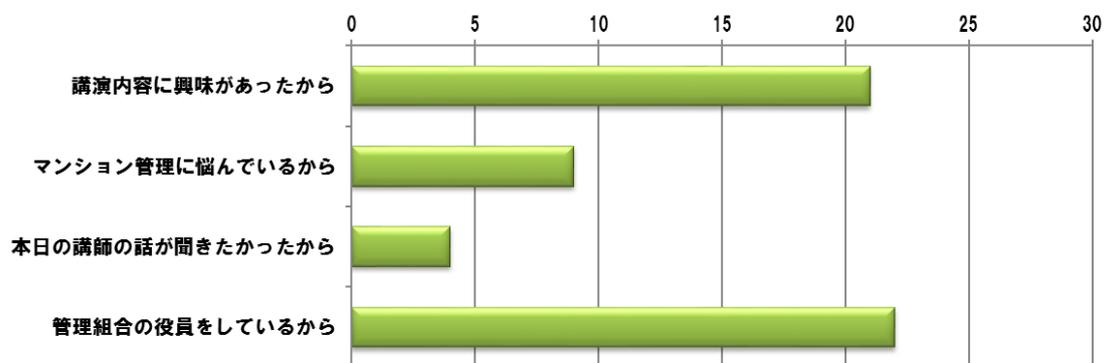
問1 今回のセミナーを何からお知りになりましたか？

参加された方の過半数は、京都市の広報を見ていただき参加されていた。そのうち、最も多いのは、京都市のチラシで知っていた。



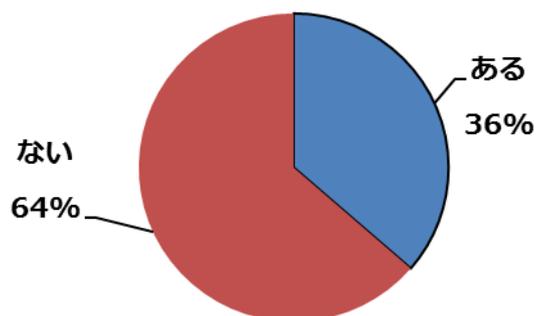
問2 参加しようと思われた理由をお聞かせください。(複数回答可能)

講義内容に興味があったからと管理組合の役員をしているからという理由が多かった。

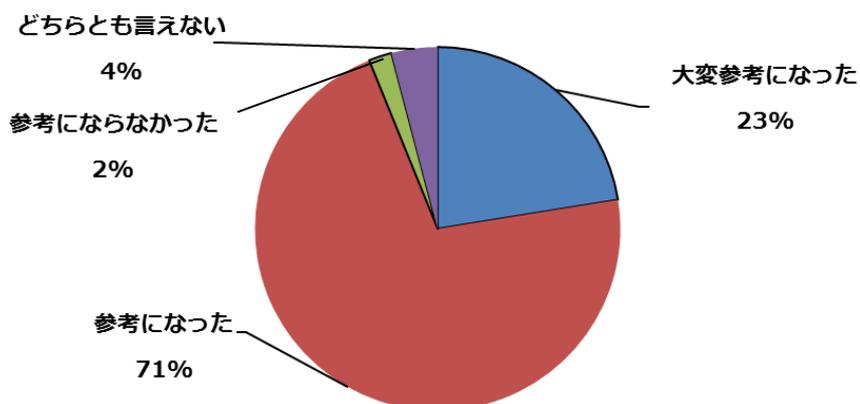


問3 過去に京都市のマンション管理セミナーに参加されたことはありますか？

回答者の64%が初めての参加であった。



問4 本日のセミナーについて、率直なご感想やご意見をお聞かせください。
講演Ⅰ『建築士が見た！震災被害後の熊本見聞報告』

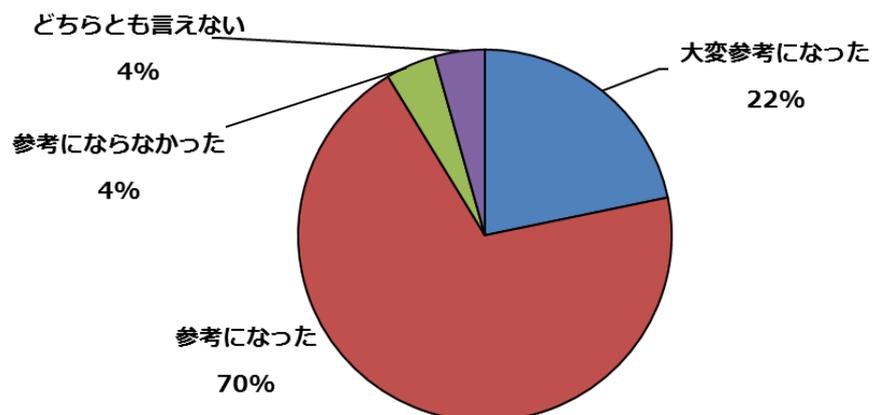


「大変参考になった」(23%)、「参考になった」(71%)の合計が94%と高い評価をいただいた。

(主な感想)

- ・地震被害を受けた際の対応や保険事業者との協議等について、理解することができた。
- ・専有部分の保険は、家財への付保が必要ということが納得できた。

講演Ⅱ『京都にも大地震が来る！？』、『京都市の自主防災組織』

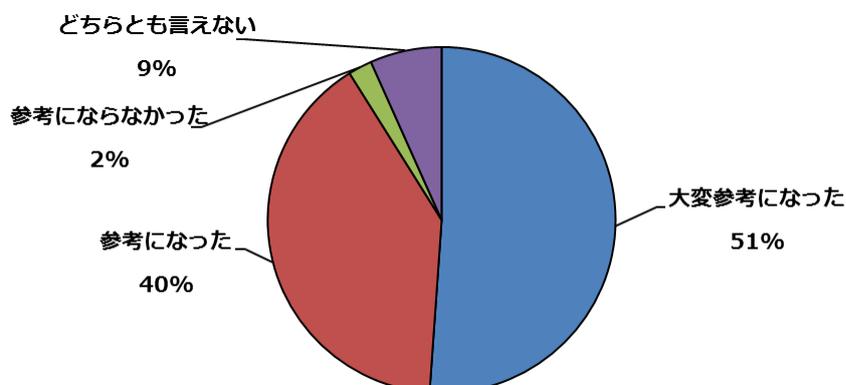


「大変参考になった」(22%)、「参考になった」(70%)の合計が92%と高い評価をいただいた。

(主な感想)

- ・京都は大丈夫と何の根拠もなく思っていました、やはり備えが必要と思知らされました。
- ・居住者の連絡先一覧を作らねばと思った。
- ・管理組合と、自治会・町内会との関係はととても難しいと思った。

講演Ⅲ『マンションで取り組む「共助」のための準備』

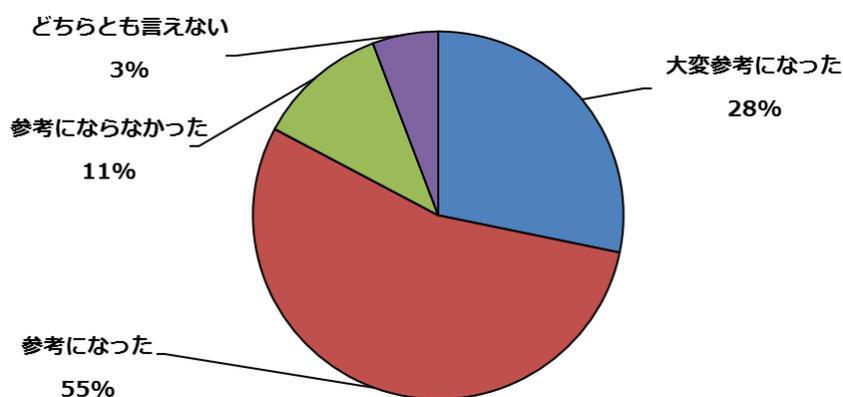


「大変参考になった」(51%)、「参考になった」(40%)の合計が91%と高い評価をいただいた。

(主な感想)

- ・とてもアイデアがあり興味深かった。
- ・マンションに御尽力されており、非常に感心した。
- ・私達のマンションでも共感者を募りながら、住まうことを考えていきたい。

講演Ⅵ『地震保険を考える』パネルディスカッション

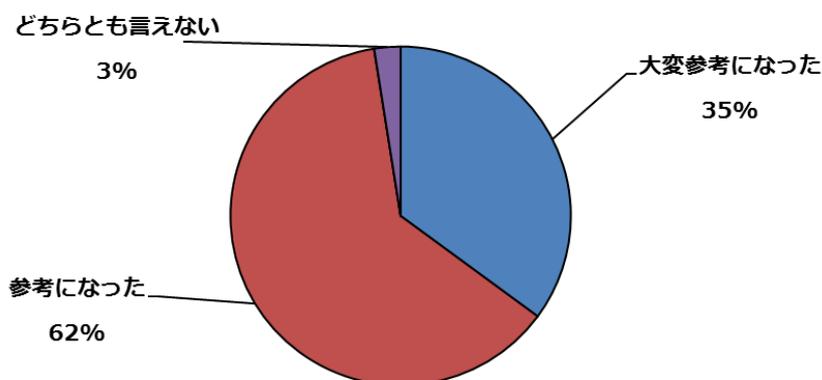


「大変参考になった」(28%)、「参考になった」(55%)の合計が83%と高い評価をいただいた。

(主な感想)

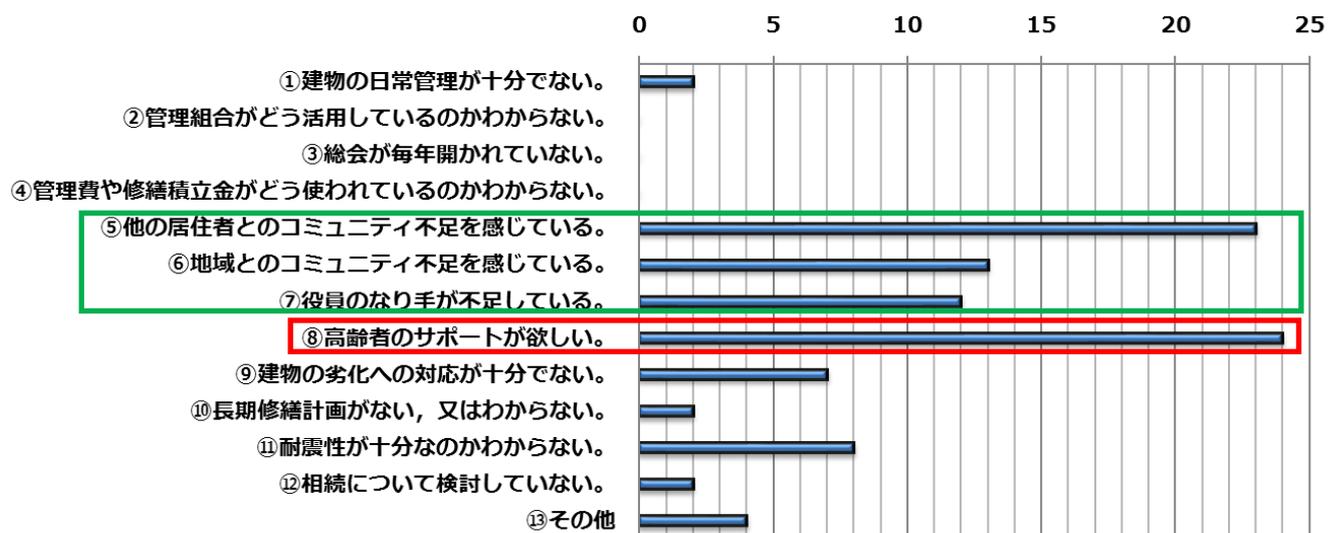
- ・地震保険や火災保険を一度考えてみないといけないと思っており、良いきっかけになった。
- ・地震保険の保険料が全社一緒なんだとびっくりした。

セミナー全体（講演内容，進行，会場，日時等）



「大変参考になった」（35%）、「参考になった」（62%）の合計が95%と高い評価をいただいた。

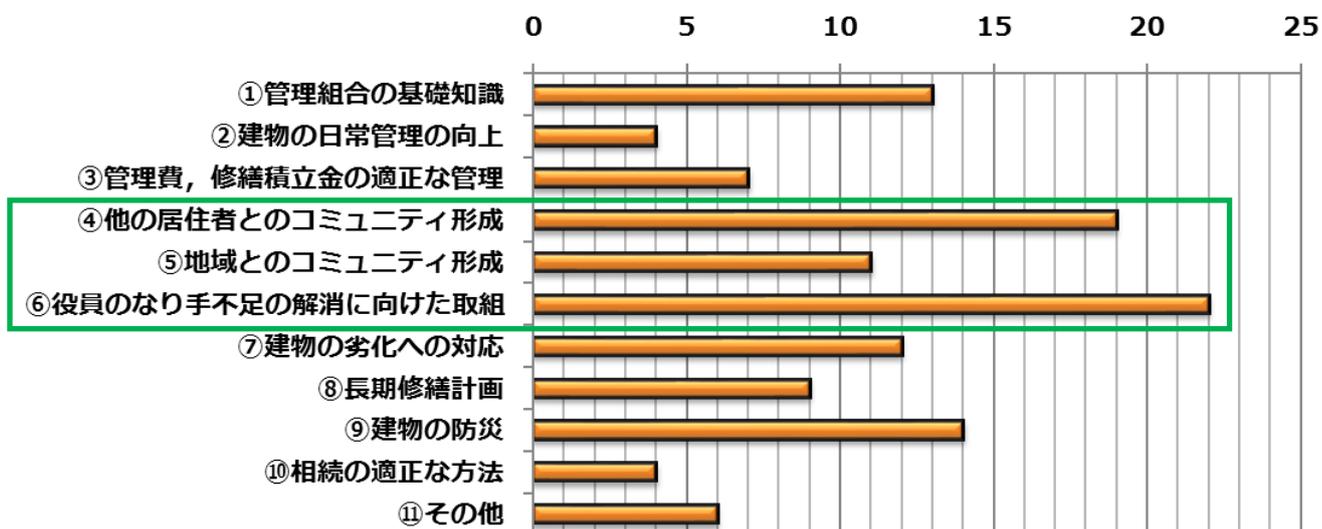
問5 現在，マンションについて，どのようなお悩みや不安がありますか？
（複数回答可）



参加された方々のマンションでは，建物の日常管理や管理組合の活動について，悩みや不安が少なかった。

マンション内外のコミュニケーション不足には，多数の方々が悩みや不安があるとの回答であり，また，参加者層を反映してか，高齢者のサポートが欲しいという御意見の回答の割合が最も高かった。

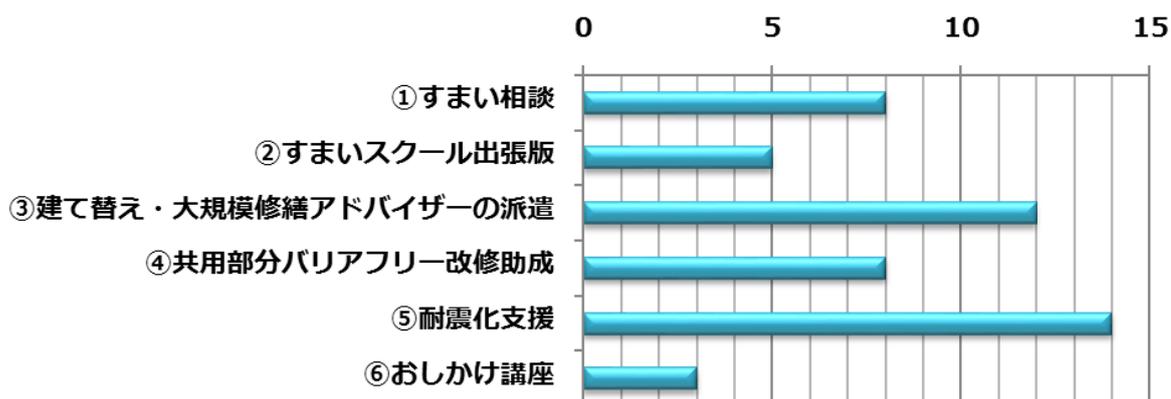
問6 今後、聴講してみたい講演内容等をお聞かせください。
(複数回答可)



役員のなり手不足、他の居住者とのコミュニティ形成に関する聴講の御希望を多くいただいた。

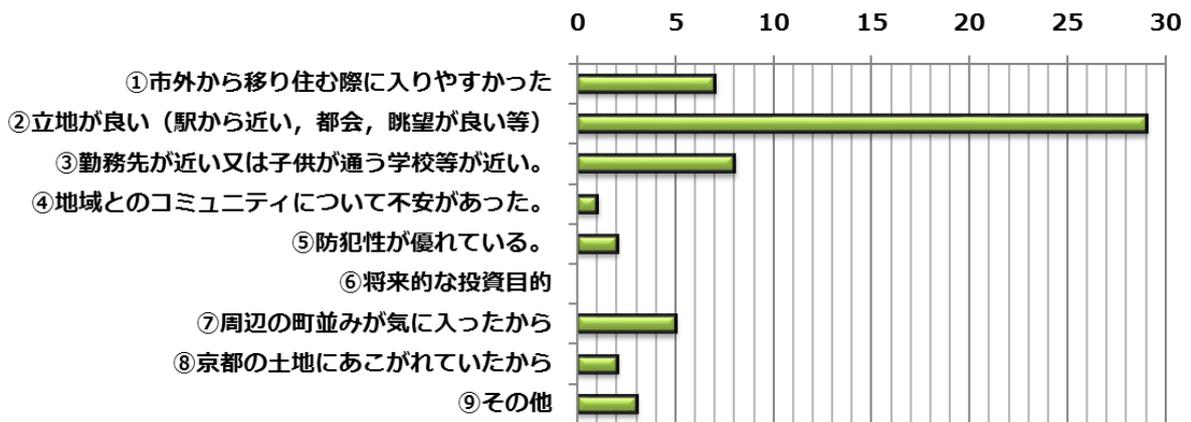
その他、建物の防災や管理組合の基礎知識、建物の劣化への対応についても多くの御希望をいただいた。

問7 京都市のマンションに関する支援で、利用したいと思うもの。
(複数回答可)



セミナーのテーマを反映して、耐震化支援や建て替え・大規模修繕アドバイザーの派遣に関する希望を多くいただいた。

問8 分譲マンションを住まいとして選んだ理由
(複数回答可)



殆どの方が、立地を理由にマンションを購入されたとのことであった。

以上