

マンションの防災活動への取り組みの重要性 ～風水害対策を中心に～

マンション管理士／防災士 飯田 勝啓

はじめに

2019年の台風19号で武蔵小杉（川崎市）のタワーマンションで電気設備（高圧受変電設備）が浸水し、停電によりエレベーターは停止。ポンプも止まり給排水ができず、生活上大きな支障をきたしたことは記憶に新しいことでしょう。今まで、地震を中心とした防災活動に取り組む管理組合はあっても、マンションでの風水害対策を真剣に考える管理組合は少なかったのではないのでしょうか。この災害をきっかけにして、またその後も続く各地で想定を超える風水害により、マンションで風水害対応を考える機運が高まったと言えます。

今回はマンションの風水害対策について、管理組合での現実的な対応を考えてみたいと思います。



台風により冠水したマンションの敷地
国土交通省／経済産業省
「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」より

昨今の風水害の激しさ

気候変動などにより、線状降水帯発生やゲリラ豪雨など従来の想定を超える大規模な水害が発生して

います。年々強化される治水の進行を超える速さで気候が変わり、激しい雨が降り、災害に結び付く現代。川が氾濫する（いわゆる外水氾濫）だけでなく、激しく降った雨が下水の処理能力を超え、逆流する内水氾濫なども頻繁に発生するようになってきました。

風水害と言っても台風のように上陸まで時間的な余裕がある場合もあれば、ゲリラ豪雨のように短時間に集中するケース、線状降水帯のように同じ場所で長時間大雨が続き被害が発生するケースなどさまざまです。こうした違いはあっても、従来の想定を超える雨が毎年のように降るようになったことは事実で、これまでの常識が通用しなくなっていることは皆さんもお分かりのことでしょう。

現代の気候変動による想定を超える自然災害に対して、私たちマンション関係者も否応なく対応に迫られています。

一般的な風水害対策と マンションでの風水害対策

こうした風水害への対策は、危険な場所から速やかに安全な場所へ避難することが基本です。避難の遅れが人命に関わる事故に繋がることがないように、2021年5月からは、わかりにくかった「避難勧告」と「避難指示」が一本化され、警戒レベル4で「全員避難」するように変更されるなど行政での対応改善も進んでいます。また、逃げ遅れないために住戸ごとに時系列で、今何をすべきかを明確にする「タイムライン」をつくり、それに対する準備が推奨されています。

風水害対策は川の近くや土手の内側、低地、傾斜地、がけ地、海岸など立地によっても異なるために、

一律のものではなく個別に作り、対応する必要があります。

【東京マイ・タイムライン：東京都防災ホームページより】
<https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/mytimeline/1012169.html>



一方で、マンションの風水害対策はこうした一般的な風水害対策とはやや異なります。「危険な場所から安全な場所へ避難」する大原則は変わらないものの、鉄筋コンクリート造など比較的堅牢なマンションは、マンションに留まって避難する（いわゆる「在宅避難」）が一般的です。

ただし川に囲まれた低地などマンションの立地によっては、低層階から上層階へ避難すること（いわゆる「垂直避難」）や長期間浸水が継続することが想定される立地ではマンション外の親戚・知人宅・避難所などへの「水平避難」もありえます。東京都江戸川区のハザードマップではマンションであっても広域の「水平避難」が呼び掛けられるなど地域によっても異なるので注意してください。

災害時のマンションを知る

ここからはマンションにおける風水害対策を具体的に考えていきましょう。

まずは、マンションを知ることから、次の4つの観点で確認していきます。

① ハザードマップでリスクを知る

今やおなじみのハザードマップ。これでマンションの立地の災害リスクを確認します。

水害では浸水の範囲や浸水の深さを知ることから始まります。また災害は外水氾濫、内水氾濫、高潮、津波、土砂災害など複数の災害が重なることもあり、それぞれのリスクを知ったうえで対応します。ハザードマップは各自治体で作成していますが、随時更新されていくので、常に最新のハザードマップを確認するように注意しましょう。

またマンションの立地によっては弱点があります。それぞれのマンションによって弱点は異なりますが、弱点から目を背けずに現実を受け入れ、対応策を考えることが重要です。

コラム ハザードマップの確認を

ハザードマップは各自治体のWEBサイトで確認できますが、右記の「わがまちハザードマップ」は全国の地図から、また「重ねるハザードマップ」では洪水や土砂災害など複数の災害を地図上に重ねて表示し、マンションの危険度合をチェックすることができるのでリスクの把握には便利です。



国土交通省ハザードマップポータルサイト
<https://disaportal.gsi.go.jp/>



② 設備の設置状況と弱点を知る

マンションの建物は堅牢でも油断は禁物です。マンション内の設備の状況を知ること重要です。設備の中でも特に重要なのが電気設備です。エレベーターや給水ポンプなどマンションのライフラインを動かす心臓部である電気設備を最優先に守る必要があります。

多くのマンションでは電気設備は1階や地階に設

置されていますが、それだけに電気設備を浸水から守る対策を最優先で考えなくてはなりません。

マンションには電気設備以外にも受水槽、給水ポンプ、機械式駐車場などの設備もあります。こうした設備を浸水から守るために入口など開口部を塞ぐだけでは不十分です。空堀、換気口や配管周りの隙間などからも浸水することを覚えて対応する必要があります。

③ 管理体制に合わせて対応する

マンションによって管理体制はさまざまです。24時間防災センターに警備スタッフが常駐するところもあれば、管理員が日中だけで夜間は無人になるマンション、巡回管理で管理員が常駐しないマンションまで、マンションごとに管理体制は異なります。管理会社など管理を支援する体制の状況によっては、居住者自身で対応しなければならないこともあります。また、管理会社が被災する可能性もあり、災害時には期待する支援を受けられないこともあります。

④ 居住者の傾向も重要

子育て世代の多いファミリータイプマンションであれば若い居住者も多いでしょう。その一方で高経年化し、高齢者が多く居住するマンション、ワンルームやコンパクトタイプなど一人住まいの居住者が多いマンションなど、マンションに居住する人々によっても災害への対応は異なります。

高齢者が多いマンションでは居住者だけで後述する土のうの設置などは難しいでしょう。一人住まいで日中不在の居住者が多いマンションでは防災に関する意識が高いと言えない傾向もあるでしょう。逆に店舗複合のマンションでは、日中時間帯に店舗で働くスタッフの力を借りることもできるでしょう。

こうしたマンションの特性を踏まえたうえで、関係者が協力しながら災害への対応策を考えることがとても重要です。

マンションで、どんな風水害が起きるのか

近年大型化する台風の影響などにより、マンションでもこれまでの常識では想定できなかった規模のさまざまな被害が想定されます。

激しい雨によるエントランスなど開口部からの浸

水、電気設備への浸水による停電、給水ポンプ停止による断水、エレベーター停止、エレベーターかご内・機械室への浸水、オートドアの停止、排水ポンプ停止、トイレ使用不能、機械式駐車場停止、機械式駐車場の浸水による駐車中の車の水没などなど。

また強風によりエントランスなど開口部ガラスの損傷・飛散、植栽の倒木、隔て板損傷・飛散、駐輪場・ごみ置き場など附属施設の屋根の損傷・飛散、雨水排水管詰まりによる溢水、バルコニーからの浸水、バルコニーに置かれた植木鉢、プランター、物干しざおなどの飛散・落下…。

考えただけでも恐ろしくなりますが、実際の被害を想定することはとても重要です。

マンションでの風水害対応の基本3箇条

こうしたマンションで台風などの災害時にどのように対応すればよいか、基本は次の3点です。

① マンションでの基本は「在宅避難」

前段の一般の水害対策との違いでも述べた通り、マンションでの基本は「在宅避難」です。それは堅牢な鉄筋コンクリート造では余程のことがない限り、建物が流されることはなく、マンションの部屋の中（専有部分）が一種のシェルター（避難場所）になるからです。ただし、低地で地階や1階の住戸の場合は上階への垂直避難が必要になったり、浸水が長期間続いたり、斜面に立地し土砂災害が想定される場合などマンション外へ避難せざるをえないこともあるので、平常時からマンションごとの状況判断は必要です。

こうした例外を除くとマンションでは自室で避難するのが一般的です。この考え方は風水害の場合には、避難所などへ避難する間に側溝やマンホールへ転落することや落下物との衝突などのリスクも回避できることにもなります。視界の悪い夜間の避難であればなおさらのことです。風水害に限らず、地震で建物が倒壊する危険がない場合にも、マンションでは「在宅避難」のメリットがあります。避難所に行くとは大勢の避難者でごった返す中で、居心地が悪いだけでなく、プライバシーもありません。また、衛生面の心配や昨今の新型コロナウイルスのような感染症に感染する心配もありますが、「在宅避難」ならこれらの心配は無用です。

コラム 在宅避難とそれ以外の避難

マンションでの避難は「在宅避難」が基本ですが、マンションの立地は全国さまざまです。川に囲まれた低地、斜面に造成された立地、土砂災害警戒区域にある立地、海岸近くで津波・高潮リスクがある立地などマンションであっても避難が必要な場合があります。まずはハザードマップで災害時のリスクを把握し、安全な避難方法について確認しておくことが重要です。

また同じマンションの1階から上階へ避難するにしても、災害時に慌ててするのではなく、日ごろから上階の居住者と顔が見える関係ができているとよりスムーズになります。

避難所への避難に比べ、マンション居住者にとって安心な「在宅避難」ですが、災害時には停電でエレベーターが停止したり、ポンプが止まって断水したり、トイレが使用できなくなるなど快適とは言えない不便な状況は避けられないことを覚悟する必要があります。こうした普段とは違う環境下で、少しでも“快適”に「在宅避難」するにはそれなりの準備が必要になることはお分かりいただけるでしょう。

少しでも“快適”に「在宅避難」するためには日ごろからの水・食料などの備蓄は不可欠です。浸水が長引き長丁場になることも想定される`兵糧攻め、`に対して持ちこたえるには、十分な兵糧が不可欠であることは言うまでもありません。

「在宅避難」するための備蓄は居住者が日ごろから

準備する必要があります。もし管理組合が水や食料を備蓄したとしても、エレベーターが停止していると、こうした物資を高層階の各住戸まで配給することは現実的ではないことから、食料・水などの備蓄はそれぞれの住戸で備蓄（自助）する必要があります。

昨今、食料や水の備蓄は常識だとしても、マンションでは災害時の状況によってはトイレが使用できなくなることもあるため、便座にビニール袋を被せて使用する携帯用簡易トイレの備蓄。停電・ガスの不通で調理ができなくなる事態に備えて、カセット式のガスコンロの備蓄。停電の状態でも長く`籠城、`するためにスマホや携帯電話の充電器なども忘れないでください。

コラム 何を備蓄すればよいのか？

在宅避難のために各住戸で備蓄すべきものは自治体発行の防災ガイドや防災マニュアルなどにも記載されていますが、『東京備蓄ナビ』というサイトもあります。これに同居する家族の人数、性別、年代、ペットの有無などを入力すると必要な備蓄品リストと目安となる備蓄の分量が表示されるので便利です。

東京備蓄ナビ

<https://www.bichiku.metro.tokyo.lg.jp/>



② 日頃のハード面での対策

マンションでは水害に対するハード面での準備も不可欠です。ハード面の準備は災害時では間に合いません。マンションの心臓部にあたる電気設備は浸水リスクのない高所への移設が理想的ですが、既存のマンションでは現実的ではないため、今できることを考えましょう。

マンションにおける被害を想定し、浸水場所、浸水の深さや浸水継続時間などを踏まえて止水板を設置することは現実的な対応です。止水板の高さを決めるには、ハザードマップで浸水深さを見極め判断します。

その他かさ上げ工事、換気口の高所への移設、雨水貯留槽などへの逆流防止弁設置（雨水の逆流防止目的：2019年台風19号、武蔵小杉のタワーマンションでの事例の教訓）、停電に備えての非常用発電機の設置などがあります。

防災の専門家や管理会社の設備担当などの協力を得ながら、必要な対策に優先順位をつけ、できるところから進めていきましょう。

③ 日頃のソフト面での対策

災害の時に何をすればよいか、慌てているときに急には思いつかないものです。

そのため、まずは「タイムライン」を作って時系列にやるべきことを可視化しておくことが有効です。「タイムライン」を作る際には住戸での対応（自助）と共用部分などマンション全体での対応（共助）に分けて作ることをお奨めします。

「タイムライン」ができれば、それに合わせて日頃から何を準備（備蓄）すればよいかが見えてきます。

また後述する「災害対策本部」の組織を想定しておけば、混乱する災害時の司令塔の役割を担うことができ、慌てずに適切な対応が可能になるでしょう。

マンションで「タイムライン」を作る

時系列でやるべきことを表す「タイムライン」は各住戸（自助）と共用部分などマンション全体（共助）とは別物です。とは言え、各住戸（自助）に関する部分は「居住者で勝手に作ってください」と任せてしまうだけでは、居住者も忙しかったり、そのうちに考えようと先送りされたりで、なかなか作れないものです。

そのため、管理組合（または防災組織）がマンション全体の「タイムライン」を作成する際には居住

者をできる限り巻き込んで共助と自助と一緒に考えて「タイムライン」を作る方法が効果的です。その場合、可能であればワークショップ形式で、災害時にマンションで何が起こるかを居住者と一緒に考え、どう対応すればよいかを共有する方法をお奨めします。

ワークショップの参加者は居住者が各住戸であるべきこと（自助）と、管理組合が共用部分などマンション全体としてするべきこと（共助）を、それぞれの立場からアイデアを挙げて共有します。そしてそのアイデアを時系列に集約化していくと、災害時にマンションで何をすればよいかが見えてきます。

この「タイムライン」がこの後に作る「災害時対応マニュアル」のベースになっていきます。

※「タイムライン」作成はマンションでは「在宅避難」を前提に作成しますが、立地によりマンションから外に「水平避難」する可能性がある場合には、それも踏まえて検討します。

※「災害時対応マニュアル」については8ページを参照ください。

マンションでのタイムラインの例（イメージ） 台風接近の場合 タイムラインは立地、設備、管理体制などによりマンションごとに異なります。

	3日～2日前	前日	当日
確認すべき情報の例	台風情報確認	大雨注意報／強風注意報 洪水注意報	大雨警報／暴風警報 洪水警報／大雨特別警報 氾濫警戒情報（レベル3相当） 氾濫危険情報（レベル4相当）
マンション全体（共助）	<ul style="list-style-type: none"> 居住者への注意喚起（バルコニー放置物の室内収納など） 止水板設置手順の確認 止水板設置の居住者予告 止水板一部設置開始 災害対策本部設置（準備） 	<ul style="list-style-type: none"> 止水板設置完了（緊急出入口確保） 「止水板設置中」の掲示・周知 駐車場避難の判断 敷地内飛散防止対応完了 停電時の対応準備完了 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の災害情報収集 エレベーターかごの移動 停電時の対応 被害の情報把握 万一浸水の場合は排水作業（特に電気設備）
各住戸（自助）	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー放置物（物干しざおなど）片付け開始 バルコニー排水口詰り除去 備蓄不足物の買い足し 管理会社等からの注意確認 	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー片付け、詰り除去完了 携帯・スマホなど充電完了 停電時の対応準備完了 窓ガラスの飛散防止対策完了 災害時対応マニュアルがあれば一読 	<ul style="list-style-type: none"> 危険防止のため、不要不急の外出自粛（在宅避難） 停電時の対応 トイレ使用禁止の場合は携帯用簡易トイレ使用

できるだけ具体的な行動を挙げておくのが効果的です。

※「タイムライン」作成の際は、マンションの立地や設備などにより、対応は異なるので注意してください。

コラム 「タイムライン」とマニュアルでの情報共有

「タイムライン」は災害発生まで時間的余裕がある場合の対応を時間の経過とともに被災状況を想定し、行動計画を表すもの。その一方でゲリラ豪雨のように短時間で発生し、居住者で緊急な対応が必要な場合もあります。一口に災害といっても、このように対応は異なります。時間的に余裕がある場合、緊急を要する場合のどちらも「災害時対応マニュアル」に記載し居住者で情報を共有し、いつでも対応できるようにします。

災害対策本部の設置

「タイムライン」ができれば、「タイムライン」に沿って行動するだけですが、マンションでは災害時に誰がリードするかを決めておかないと的確な判断ができず、動きにくいものです。管理会社や警備会社によって運営される防災センターが中心になって対応するのか、管理員などスタッフが常駐しないマンションでは災害時に居住者が主体的に行動するのかなど、刻々と変わる災害時の状況の中で判断し、迅速に対応しなければなりません。

こうした点からマンションに防災委員会や自主防災会などの防災組織があれば、それらが中心となって災害時には「災害対策本部」として活動できるようにルール化しておく、迅速な判断や機動的な防災活動ができるでしょう。

「災害対策本部」は台風接近の際は、台風の接近に合わせたタイミングでマンションの防災組織などから招集をかけ設置します。一方で地震の場合は、いつ発生するかわからないため、あらかじめ例えば「震度5弱」(東日本大震災における都内の多くの地点での震度)以上の地震発生時など、本部のメンバーを招集する一定の基準を決めておくと、迷わずに活動開始ができるでしょう。

「災害対策本部」は台風接近時には主に共用部分の浸水対策を、大規模な地震発生時は居住者の安否確認や敷地内の危険箇所の巡回確認など主に共助の対応を行います。台風接近時にはバルコニーに置かれた物干しざおや植木鉢、プランターなどが飛散しないように室内(専有部分)へ格納するなど居住者への周知・啓発活動も管理会社と協力しながら行います。

止水対策として、止水板・土のうの活用

マンションの開口部における止水には土のうの積み上げや止水板・止水扉の設置などさまざまな方法があります。止水板でも簡易的なシート方式や脱着方式であればスイング方式の止水板など複数のタイプがありますが、止水方式はそれぞれの止水性能(等級)に合わせた検討が必要です。電気設備のように浸水がマンション全体の設備に重大な影響を及ぼす場合は、止水等級の高い方式(JIS6等級)を選択するのが望ましいことは言うまでもありません。また止水扉(水密扉)など性能が高い方式を選択すると、

設置費用も高額になるため、管理組合として、どこまで費用をかけられるかなど総合的に検討されることをお奨めします。

なお、止水対策を検討する場合、対象となる建築物等の外周を囲む(「水防ライン」)ことで浸水を防止するのが一般的ですが、完璧な防水を実現しようとするとキリがなくなるため、対象範囲をリスクの高い順に優先度をつけて対応する現実的な方法もあります。マンションの心臓部である「電気設備」を最優先で守ることは言うまでもありません。

止水対策については国土交通省と経済産業省から「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年6月)がとりまとめられています。また止水板のタイプについて詳しくは浸水対策の専門家による「特集2」を参考にしてください。



脱着式止水板の例

国土交通省／経済産業省

「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」より

止水板の設置と留意点

止水板の方式にもよりますが、止水板を設置した場合は必ず、平常時に止水板を居住者自らで組み立てを体験し、災害時にも無理なく設置できることを確認するようにしてください。管理員や管理会社任せでは、夜間に短時間で設置が迫られるような緊急時など、居住者だけで設置しなければならない時に設置方法がわからずに、止水板設置にてこずったり、設置できても、止水が完全でない事態を招くことがあるので注意しましょう。また設置する際に部品が一つでも不足すると、止水が十分にできない恐れがあるため、止水板と取り付けに必要な部品、取り付け用の工具などは、いつでも取り出せる場所に格納するようにしましょう。

メインエントランスのほかに通用口や自転車専用出入口など開口部が複数あるマンションでは止水板

設置の順序については居住者の動線を意識して検討することも重要です。ゲリラ豪雨のように緊急を要する場合は別にして、台風など前もって止水板設置が準備できる場合は、居住者の動線に影響が大きくないところから順に設置し、影響の大きいところは最後に閉じるなど工夫するのがよいでしょう。

さらには、止水板設置中に帰宅する居住者や自動車のために、「止水板設置中」の標識の掲示や、止水板設置時の入館方法の事前周知なども混乱を回避するうえで必要です。もちろん平常時から、台風や豪雨時などには止水板運用することの居住者への周知も重要です。細かい点ですが、止水板運用する際は注意してください。

土のうの特徴と留意点

「土のう」と言えば、もっとも手軽な止水対策ですが、「土のう」には次のような特徴があります。

- ①重量（15～20kg）と重い
- ②止水するためには一定数の個数が必要
- ③土のうを格納する場所が必要
- ④運搬に人手がかかる
- ⑤止水性能は止水板に劣る



土のうの例
国土交通省／経済産業省
「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」より

「土のう」に類似した「水のう」という、災害時に袋を水で膨らませて止水する方式もありますが、基本は土のうと同様です。上記のような「土のう」の特徴を考えると、マンションで「土のう」を止水対策のメインにする運用は難しいといわざるをえないということです。マンションにおける止水対策において「土のう」はあくまでも補助的な位置づけで使用することをお奨めします。

コラム 止水対策が何もできていない場合の対応

マンションでは止水板などの事前の準備が望ましいことはもちろんですが、不幸にして何の準備もない場合でも対応方法はあります。家庭用のビニール袋を二重にし、その中に水を入れ、口を縛ると簡易的な「水のう」ができます。これを段ボール箱があればその中に入れ、ブルーシート（レジャーシート）などに包むだけでも一定の止水効果があるので、居住者の協力を得ながら諦めずに対応しましょう。

その他の浸水防止対策

バルコニーに植木鉢やプランターを置いているマンションが散見されますが、流れ出した泥が雨水排水管に詰まり、流れが悪くなってバルコニーに水溜りができたり、バルコニーから室内への浸水や下階へ漏水することがあります。そうならないために日頃からバルコニーの雨水排水管の泥詰まり解消のための清掃などは居住者の役割です。台風接近の際は、落ち葉や泥詰まりをチェックし、水の流れをよくしておくことも忘れずに。

ほかにも機械式駐車場の地下ピットに落ち葉や泥が詰まり、排水が円滑にできないことがあります。地下ピットの清掃は誰がするのか決め、定期的に清掃すること。そして台風接近時やゲリラ豪雨発生時

は機械式駐車場地下ピットの排水状況を確認し、緊急対応としてパレットを上げておくことも一つの対策です。この場合も誰が、どういう状況になったら実施するかなど、あらかじめ決めておく必要があります。また低地の場合はマンションの駐車場から、高台や水没の恐れのないエリアの駐車場などにクルマを避難させる選択もあるでしょう。

「災害時対応マニュアル」を作成しよう

「タイムライン」をはじめ、これまで述べてきたことを、マンション居住者が共有できるように、マンション独自に「災害時対応マニュアル」を作って可視化します。災害時、特に建物や設備に被害があればなおさらのこと、気が動転し、何をしようか、

わからなくなるのが常です。だからこそ、災害時にマンションで想定されること、そしてやるべきことをあらかじめマニュアルとして共有する。これがマンション防災の基本です。一例を挙げれば、夜間、停電時に緊急で止水板や土のうを設置しなければならなくなったときに、居住者にどのように招集をかけるのか、止水のための備品をどこに格納しているのか、格納場所の鍵は誰が持っているのかなど細かいことですが、災害時には重要なことです。

既に地震に備えた「災害時対応マニュアル」(マンションによっては「防災マニュアル」「防災計画」など名称は異なる場合も)を作っているマンションもあると思います。その場合には、既存のマニュアルに風水害時の対応を追記しましょう。

「災害時対応マニュアル」で想定する災害は従来、「地震」が中心でしたが、今のような気候変動の激しい時代では「風水害」も必須です。加えて「停電」も一種の災害です。さらには「感染症」、「大雪」までさまざまな「平常」でない事態がマンションで発生した時に、あわてずに対応できるように準備しておきましょう。

コラム 消防訓練と防災訓練

「消防訓練」は消防法に基づき、年1回消火、通報、避難が義務付けられた訓練です。一方の「防災訓練」は任意の訓練ですが、前述の通り、マニュアル通りに災害時に対応ができるかを確認する点で違いがあります。訓練と言っても内容は全く異なりますが、どちらの訓練もマンションで実施することは不可欠です。まだ実施していないマンションであれば、これを機にできるところから実施しましょう。

災害時に備えて、保険や助成制度などを活用しよう

多くのマンションではマンション保険という損害賠償責任保険に加入しています。火災や共用部分からの漏水などの被害を補償する内容が一般的ですが、これに加えて「水災特約」があります。文字通り、水害に備えての保険ですが、マンションによっては水災特約を付保しているところとそうでないところがあります。保険には適用される条件がありますが、1階や地階には電気設備などマンションのインフラが集中していることを考えると、マンションの立地によっては水災特約の加入を検討することも必要ではないでしょうか。

また止水板設置には、工事が必要な方式もあり、それ相応の費用がかかります。そんな時に公的助成制度があれば、ありがたいもの。止水板設置費用の

防災訓練のすゝめ

「災害時対応マニュアル」ができれば、居住者にその情報を周知するとともに、実際にマンション内でのように対応するのかなど「防災訓練」を実施します。どんなに入念にマニュアルを作成したとしても、机上のプランと実地対応では異なり、計画どおりにできないことや、必要な備品の準備漏れがあるものです。そのため、年に1回程度は「防災訓練」を居住者とともに実施することが重要です。また、せっかく訓練をするならば、イベントもかねて楽しくやりたいものです。防災訓練を通じて居住者相互が「顔が見える」関係になれること、これはとても大切なことです。現在はコロナ禍でいろいろ制約があるかと思いますが、世の中が落ち着いてきたら、「楽しい防災訓練」が実現することを期待します。

防災訓練を実施し、マニュアルの不十分な点や必要な備品の漏れなどに気づいたら、防災訓練を機にその運用を改めるとともに「災害時対応マニュアル」も加筆修正し、実態に即したマニュアルに仕上げていきます。

助成制度は東京都千代田区のほか、品川区、板橋区、千葉県千葉市などであり、こうした行政の助成制度が活用できれば管理組合にとって有効です。また止水板設置に工事を伴う場合には住宅金融支援機構の共用部分リフォーム融資の対象にもなり、耐震改修工事と同様、融資金利の一定程度引き下げ等が適用されるので有効でしょう。

管理組合における防災活動の位置づけ

マンション管理組合は区分所有法で、建物・敷地・附属施設の管理を行うための団体と規定されています。この法律を見る限り、ややハード的な役割をする組織のイメージを受けますが、国土交通省が推奨するマンション標準管理規約では管理組合の業務として、建物、敷地、附属施設の管理のために「防災」に関する業務を担うことが規定され、風水害や地震

などさまざまな災害を防ぐために管理組合で対応することが明文化されています。

したがって、管理組合が防災のために必要な費用を拠出することは当然です。止水板設置などハード面はもちろんのこと、マニュアル作成や資器材の備蓄などソフト面の費用を要する場合であってもその対象です。あらかじめ予算に計上し、総会で承認を得て進めていくとよいでしょう。さらに防災への関心を高めるために、総会時などにマンションでの防災活動状況を報告し、組合員（居住者）で共有することをお奨めします。

資産価値向上のための管理重視とマンション防災重視の流れ

以前はマンションの資産価値は、立地と築年数で判断されていましたが、昨今ではマンションの管理

の良し悪しが資産価値を左右するようになっていきます。既に仙台市では「防災力向上マンション認定制度」が、大阪市でも「大阪市防災力強化マンション認定制度」といったように防災への取り組みによってマンションが評価されています。横浜市でも今後、「よこはま防災力向上マンション認定制度（仮称）」が開始される予定です。

また管理会社の業界団体である一般社団法人マンション管理業協会は2022年4月から開始する「マンション管理適正評価制度」でマンションを評価する基準の10%相当をマンションの防災関連に充てるとされています。具体的に言えば災害時対応マニュアルの有無や災害時に必要となる備品の備蓄などの有無で評価点数が変動します。

管理が重視される流れとともに、今後、マンションにおける防災への取り組みはますます重要視されることになるでしょう。

【マンション管理適正評価制度の防災活動に関する評価項目】

※一般社団法人マンション管理業協会WEBサイト「プレ評価シート」より

災害への対策について下記の項目が講じられているか(マンション管理標準指針より)

- 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任
- 災害時の避難場所の周知
- 災害対応マニュアル等の作成・配付
- ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
- 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄
- 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿が作成されている
- 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
- 災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報収集・提供体制の整備

6項目以上	：◎	3ポイント
3～5項目	：○	2ポイント
1～2項目	：▲	1ポイント
0項目	：×	0ポイント

まとめ

マンションの風水害対策や防災活動への取り組みの重要性について、紹介させていただきましたが、お分かりいただけましたでしょうか。

マンションに居住するけれどもマンション管理や防災に関心がないという居住者が残念ながらいらっしゃいます。この無関心こそが、マンションにおける最大の弱点であり課題です。もし、マンションの居住者がほんの少し、災害時のことを一緒に考えることができたならば、そのマンションの防災力は飛躍的に高まるでしょう。

マンションでやるべきことは二つ。一つは日ごろからマニュアルをつくり風水害に備え準備を万全にしておくこと。もう一つはマンション内で「顔が見える関係」を作っておくことです。「顔が見える関係」は一朝一夕にできるものではありませんが、これは災害時に助け合いできるコミュニティそのものです。マンションで、この二つが揃っていたならば、実際に大規模な風水害など想定を超える災害が発生しようとも、マンション居住者は災害を乗り越えられるものと確信しています。

このレポートが皆さんのマンションでの風水害対策に少しでもお役に立てれば幸いです。