

自助・共助の備えは？

1. 自助（地震発生前）

②備蓄

組合の備蓄品一覧を公開し、各自確認の上、各戸で必要品を備蓄する。その際、都市圏では、復旧にかかる時間が長くなることを想定する。

水（最低2箱24L）、カセットコンロ及びガス、トイレ用袋、LEDランタン・懐中電灯、ラップ、電池、軍手、医薬品等（常備薬や処方薬、生理用品）、ソーラー型携帯充電器、食糧（米、レトルト、缶詰等）が必要。

（注1）冷蔵庫内の食糧は停電した場合、「早く食べる必要がある備蓄食糧」

（注2）風呂水は貯めない。住棟の排水管が外れた場合、（綺麗な水を流して漏水がないことを確認するまで）流せない。住棟の排水管に支障がなくても公共下水道の排水管が壊れている場合も流せない（市に確認が必要）

③連絡

- ・災害用伝言ダイヤル（171）や災害用伝言板（携帯）の利用方法を家族間で確認しておく
- ・組合宛に「緊急連絡先」の届出を行う

25

自助・共助の備えは？

①身の安全を図る

- ・家具の転倒や物の移動に対して身を守る。床の散乱物から足を守る
- ・火元を確認する。停電したら電気ブレーカーは切る（感震ブレーカーは停電していないのに電気が切れてしまう場合があるので使用しない）
- ・玄関ドアを開く。開かない場合はバルコニーの隔て板を破って隣戸から出る。避難ハッチから下階に下りるなど…玄関ドアが古い場合、大規模修繕工事で耐震枠の玄関ドアに更新するとよい
- ・暫くの間、余震に注意する

②連絡

- ・家族等に災害用伝言ダイヤル171・災害用伝言板などで連絡を行う
- ・組合宛に安否の連絡を行う

②やっつけてはいけないこと

- ・慌てて外に飛び出さない。屋外の擁壁付近には近づかない
- ・エレベーターに乗らない。乗っている場合、全階のボタンを押して外に出る
- ・トイレ、浴室、洗面、洗濯機、キッチンからの排水は全て污水管に流れる。棟内で污水管が外れた場合、下階に汚水が漏水する。共用立て管、共用横主管、敷地内埋設配管、下水本管～第一拵までの被害状況を確認するまで流さない

26

自助・共助の備えは？

③ 自助（地震発生前）

①自主防災組織（消防署に届出）
 組織があっても機能しなければ絵に描いた餅。特に平日日中は役員が不在である可能性が高いため、動ける人が動くことが必要。

②備蓄品
 組合が備蓄する場合は居住者に周知徹底を図る。水のローリングストック、トイレ用袋は大量に
 水、鍋釜、プロパンガス又はカセットコンロとカートリッジ、発電機、スマホ充電用バッテリー
 ※組み立て式トイレは疑問…多数設置できない、水で流して清掃が必要、夜中に屋外で使えるか？

③緊急連絡先の届出
 災害以外の火災、漏水等でも必要。

④ 自助（地震発生後）

①エレベーター閉じ込め有無を確認する
 ②全戸の安否確認を行う
 ③状況に応じて備蓄品を配布、炊き出しなどを行う

27

水害について

活動レポート一覧に戻る	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
令和2（2021）年												
2021.05.27	超長期を旨とするマンション再生への道【オンライン】 多摩ニュータウンヒスタビレ向隣台団地管理組合理事長 坂田英哲氏											
2021.04.28	マンション管理債託の可能性～超高齢化社会に適した民事債託の活用～【オンライン】 みなと総合法律事務所 弁護士 海野千宏氏											
2021.03.24	オンラインとリアル併用の理事会の開き方【オンライン】 マンション管理士 藤野雅子氏											
2021.02.25	エレベーターの改修工事について【オンライン】 マンションコミュニティ研究会理事 興阿弥孝俊 佐藤道樹氏											
2021.01.27	水害からマンションの設備を守る～受変電設備、エレベーター等の水害対策～【オンライン】 建設工業株式会社 設備・内装リニューアル事業部 業務管理部長 詔林 匠氏											
令和2（2020）年												
やる気な引き出す理事会活性化の秘訣 ～コロナ時代のコミュニティ活動～【オンライン】												

マンションコミュニティ研究会 ホームページから

マンションコミュニティ研究会

集まって住むってステキ!

2021.01.27
 「水害からマンションの設備を守る～受変電設備、エレベーター等の水害対策～」
 建設工業株式会社 設備・内装リニューアル事業部 業務管理部長 詔林 匠氏
 1. 日 時：令和3（2021）年1月27日（水）19：00～21：00
 2. 場 所：オンライン・セミナー
 3. 申込

28

緊急連絡先の例

緊急時居住者等連絡先に関する事項

(総則)
第1条 この連絡先は、多摩ニュータウンマスター1の向かい南相模管区組合第660号(共同)に基づき、南相模地区公民館(以下「居住者等」という。)の個人情報及びプライバシーに配慮しつつ、緊急時の居住者の連絡先を確保することを目的として「緊急時居住者等連絡先」(以下「連絡先」という。)(を設け、活用するために必要の事項を定めるものとする。

(取扱い)
第2条 緊急時は、震災、火災、風水、暴動、放射線被害等の発生を想定し、また、当該居住者が他の住居に避難が不可避性があつたり、緊急に居住者等に連絡する必要がある場合には、関係しないものとする。

(連絡先の届出等)
第3条 連絡先の届出対象者は居住者等とし、届出は任意とする。
第4条 連絡先の届出は理事長で定め、理事長が居住者等に別紙に届出を求めしめるものとする。
第5条 連絡先の届出者が連絡先の更新を求めた場合は、居住者等は新たな連絡先を理事長に届けるものとする。
第6条 居住者の届出者が提出済みの連絡先の届出を求めた場合は、当該連絡先を削除するものとする。
第7条 緊急時の場合において、一定の範囲内に居住者が更新前の連絡先を求めた場合は、居住者の届出が可成り多ければ、更新前の連絡先を関係するまで継続して取り扱うことができる。

附 則
(施行)
第1条 この連絡先は、平成23年5月31日現在の設け方を要する。

令和元年6月16日版
緊急時居住者等連絡先届出書

この届出書は、震災、火災、風水、放射線被害等の発生を想定し、緊急時に居住者の連絡先を確保することを目的として設けられたものである。
居住者が他の住居に避難が不可避性があつたり、緊急に居住者等に連絡する必要がある場合には、関係しないものとする。
なお、本表記載に準じ、緊急時居住者等連絡先(電話、メール等)を記載する。

緊急時は、関係しない住居に連絡することはありません。
また、居住者を要する場合は、それぞれに提出済みの連絡先を必要としない場合は、関係しない住居に連絡することはありません。

氏名 性別 緊急時連絡先(電話、メール等)

【備考欄】

備蓄品の見える化

ビスタサール内南相模管区備蓄品一覧

品名	数量	内容	用途	備考
防災用食糧	250kg	25kg×10袋×5箱	非常食	2021年5月31日現在
防災用飲料	400kg	2L×200本×10箱	非常飲料	2021年5月31日現在
防災用寝具	1000kg	2L×50本×20箱	非常寝具	2021年5月31日現在
防災用衛生用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常衛生用品	2021年5月31日現在
防災用医療用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常医療用品	2021年5月31日現在
防災用防寒用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防寒用品	2021年5月31日現在
防災用防熱用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防熱用品	2021年5月31日現在
防災用防虫用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防虫用品	2021年5月31日現在
防災用防臭用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防臭用品	2021年5月31日現在
防災用防湿用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防湿用品	2021年5月31日現在
防災用防塵用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防塵用品	2021年5月31日現在
防災用防汚用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防汚用品	2021年5月31日現在
防災用防騒音用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防騒音用品	2021年5月31日現在
防災用防放射線用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防放射線用品	2021年5月31日現在
防災用防化学用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防化学用品	2021年5月31日現在
防災用防生物用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防生物用品	2021年5月31日現在
防災用防核用品	1000kg	2L×50本×20箱	非常防核用品	2021年5月31日現在

自主防災組織用給付・貸与資機材一覧表

品名	数量	用途	給付・貸与の別	備考
防災用資機材	300kg	非常食	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常飲料	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常寝具	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常衛生用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常医療用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防寒用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防熱用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防虫用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防臭用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防湿用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防塵用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防汚用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防騒音用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防放射線用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防化学用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防生物用品	給付	単一の防災組織
防災用資機材	300kg	非常防核用品	給付	単一の防災組織

修繕積立金・長期修繕計画

先立つ物が無ければ何をしても困難が増大

⇒修繕積立金が重要…積立金に余裕があってこそ適切な管理が可能

…災害対応にせよ通常の維持管理にしろ、余裕が必要

⇒修繕積立金は、長期修繕計画により決まる…集金は多めに、支出は少なめに

⇒過去の工事費実績を整理しておけば、修繕周期、工事費など予測に役立つ

現在の修繕積立金総収入/月/m²当たり (使用料・専用使用料からの充当額を含む)

①全平均 1.79円 (1,663組合)

②都市圏別 東京圏 2.14円 (354組合)

名古屋圏 1.51円 (77組合)

京阪神圏 1.62円 (220組合)

新築マンションは入居当初に修繕積立金の一時金を徴収することが一般的なので、上記の金額は参考程度。

国土交通省 平成30年度マンション総合調査より

修繕積立金・長期修繕計画

長期修繕計画表の例 (イメージ)

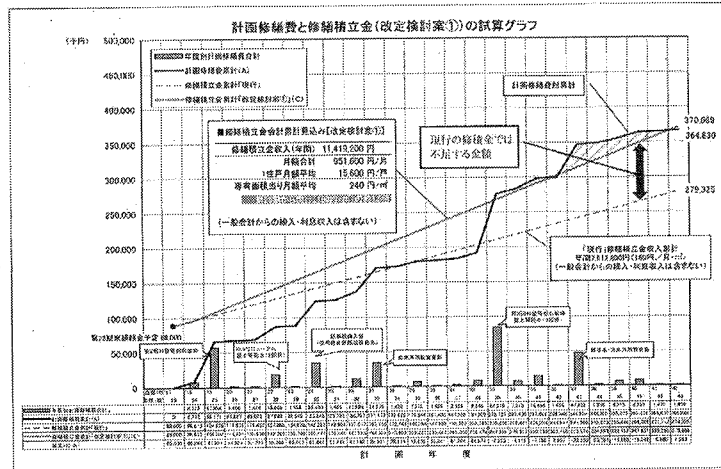
The table is a complex spreadsheet with multiple columns. The left side lists various maintenance items under the heading '計画修繕項目'. The right side shows columns for '工事予定時期' (Planned Work Period) and '推定工事費' (Estimated Work Cost). Annotations include:

- A box pointing to a row: "14年周期に設定している" (Set at 14-year cycle).
- A box pointing to a row: "大きい額だけ把握しておけば良い" (It's enough to know the large amounts).
- A box pointing to the right side of the table: "工事予定時期と推定工事費" (Planned Work Period and Estimated Work Cost).

修繕積立金計画推移

マンション管理センター通信 2021年3月号より

修繕積立金・長期修繕計画



長期修繕計画取支シミュレーションの例(イメージ)

過去の工事履歴の見える化

年	月	品名	詳細説明	工事施工者	費用	備考
2019年	10月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	9月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	8月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	7月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	6月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	5月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	4月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	3月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	2月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	
2019年	1月	エレベーター修繕	エレベーターの修繕、部品交換	エレベーター社	¥100,000	

20年分の工事履歴

賠償責任保険の必要性

災害対応…一定の安心確保

事故でも一定の安心確保のためには賠償責任保険⇒安いので必ず加入！

(1) 管理組合の施設賠償責任保険…タイル落下事故などへの補償

(2) 入居者の個人賠償責任保険は必須

①管理組合がオプションで加入する場合（単独では加入できず、火災保険などの付帯で加入）

②個人が加入する場合 ⇒ 年齢制限がある場合や未加入の場合があるので①が望ましい

35

エレベーター閉込め救出訓練

一般的ではないけれど…



2009年9月28日から、地震管制運転装置の設置が義務付けられた。

①初期微動を感知し最寄り階に停止

②停電した場合はバッテリーで駆動

③耐震構造強化


未対応のエレベーターでは閉込めが起きる場合を想定し、救出訓練を実施。



36

コロナ禍

マンションコミュニティ研究会 セミナーでコロナ時代のコミュニティ活動について提言



2020.12.07
「Withコロナの管理組合運営及びコミュニティに関する実態及び意識調査」
～コロナ時代のコミュニティ活動～
マンションコミュニティ研究会 副代表榎本明弘 事務局長大滝純志
1. 日 時：9/4(2020年12月02日(水) 19:00～21:00
2. 場 所：オンライン・セミナー
3. フォーラムで活用した資料
(1) 居住コミュニティの管理組合運営
(2) 実態調査結果
4. 報告書・提言(フォーラムでは活用しませんでした)
(1) 居住コミュニティの管理組合運営とコミュニティに関する実態及び意識調査結果報告書
(2) 提言書
(3) 実態調査結果

プログラム

19:00 挨拶(ネットを通じて) 榎本明弘(マンションコミュニティ研究会代表 副代表)

19:05 報告書・提言(フォーラムで活用しませんでした)
① 居住コミュニティの管理組合運営とコミュニティに関する実態及び意識調査結果報告書
② 提言書
③ 実態調査結果

20:00 質疑応答(ネットを通じて) 榎本明弘(マンションコミュニティ研究会代表 副代表)

20:30 閉会(ネットを通じて) 榎本明弘(マンションコミュニティ研究会代表 副代表)

■コロナ禍の経験を活かすための5つの提言

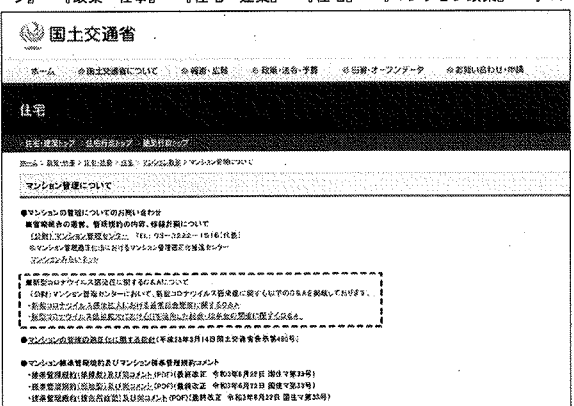
1. 総会開催方法を見直し、準備を充実させ、より民主的な決議を目指す
2. 理事会等にオンライン会議システムを取り入れ、話し合いの場の選択肢を増やす
3. 管理会社とのコミュニケーションを密にして信頼関係でつながる協働を目指す
4. コミュニティ形成は「イベント型」から「多様な小グループの連携型」へ
5. 情報発信、情報交換のレベルを上げ、情報でつながるコミュニティへ

感染症と理事会・総会について

新型コロナウイルス感染症に関するQ&Aについて

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

『国土交通省HPトップページ』→『政策・仕事』→『住宅・建築』→『住宅』→『マンション政策』→『マンション管理について』



国土交通省

住宅

マンション管理について

●マンションの管理に関するお問い合わせ
 管理組合の運営、管理規約の改定、修繕計画について
 (お問い合わせ先) 国土交通省 住宅政策課 住宅政策課(TEL: 03-3571-1516, FAX: 03-3571-1517)
 マンション管理に関するお問い合わせ先(管理組合)を掲載するページ
[こちらをクリックしてください](#)

●新型コロナウイルス感染症に関するQ&Aについて
 (1) 対面型マンション管理センターにおいて、新型コロナウイルス感染症に感染するおそれのある人を検出してあげます。
 (2) 感染防止対策(換気)と感染拡大防止(消毒)の両方を徹底して実施します。
 (3) 感染防止対策(換気)と感染拡大防止(消毒)の両方を徹底して実施します。
 (4) 感染防止対策(換気)と感染拡大防止(消毒)の両方を徹底して実施します。

●国土交通省の取組の進捗状況(令和3年9月14日国土交通省発表資料)はこちら

●マンション構造等規制及びマンション関係管理規程の改正
 -構造等規制(構造耐力及び防火性能)の改正(令和3年 令和3年9月14日 第17回)
 -構造等規制(構造耐力及び防火性能)の改正(令和3年 令和3年9月14日 第17回)
 -構造等規制(構造耐力及び防火性能)の改正(令和3年 令和3年9月14日 第17回)

38

感染症と理事会・総会について

1. 総会

①延期しても法律違反ではないと法務省見解があるが、なるべく開催する…コミュニティ研究会アンケートでは、通常総会を開催した70%、延期後再開した26%

- ・延期したらいつできるか
- ・通常総会の場合、役員交代も予算の決議もできない
- ・管理委託契約（している場合）、その継続もある

②委任状及び議決権行使書による決議について協力を求める（出席者を減らす）
総会の音声をオンラインで流す。

③（可能であれば）普通決議を中心とする

④特別決議を行うときは、事前に説明資料を配布、質疑応答も配布する。

説明会の音声をオンラインで流す。

2. 理事会

①オンラインで実施する…マンションコミュニティ研究会アンケートでは約75%がほぼ開催（1回中止含む）

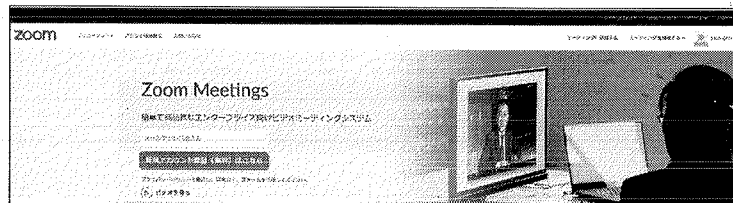
②オンラインはzoomが9割強

39

zoomについて

zoomの使い方

①アカウントを登録する（ホストのみ）



40

zoomについて

zoomの使い方

② ID

パスワード

参加URL

…を参加者に伝える

③時間が来たら
開始をクリックする

41

zoomについて

1. ブラウザに <https://zoom.us/j> と入力(半角)します
2. ミーティングIDに*****と入力(半角)し、参加をクリック
速続して入力しても、*****と、自動的に空白が挿入されます。

3. 左画面で「開く」をクリックし、右画面が出たらミーティングパスワード*****を入力します。(半角)

42

災害対応は管理組合がうまく機能しているこそ

- ・理事会運営 総会・理事会・長期修繕計画・修繕積立金／大規模修繕・経常修繕
- ・外部からの支援 管理会社（フロント、管理員、清掃員等）・マンション管理士等
- ・整理整頓 図書（電子化）・鍵の管理
- ・情報 情報提供（お知らせ）・IT活用（オンライン会議、メーリングリスト活用）
- ・コミュニティ 将来ビジョン（耐震改修、グレードアップ、省エネ等改修、高齢化、終の棲家）
- ・災害対応 リスク確認、自助・共助・公助

適切に建築し、適切に維持管理していれば、マンションの寿命は最低でも100年と考えられます。

自分の世代だけではなく、将来の世代が「残して貰って良かった」と思えるような維持管理を続けていくことが、次の世代の負担を軽減し、豊かな生活に繋がって行くものと思います。

43

ご静聴を感謝致します

44