

シニア時代のマンションコミュニティ と減災への取り組み

飯田太郎

マンション管理士

TALO都市企画代表

人生90年時代

◎2050年の平均寿命

女性 86歳 → 90歳

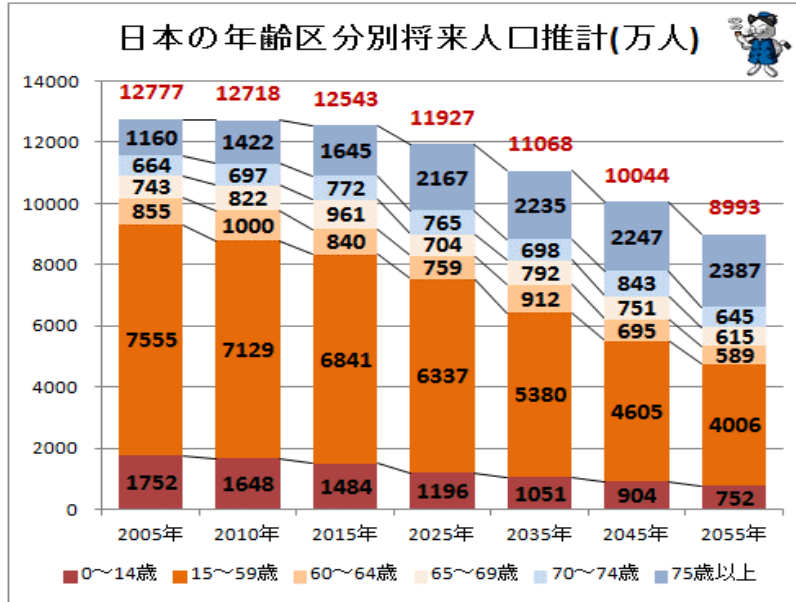
男性 79歳 → 83歳

◎高齢者対策大綱(9月7日閣議決定)

〈人生90歳時代〉を前提に制度設計

◎「四十、五十は洩垂れ小僧、六十、七十は働き盛り、九十になって迎えが来たら、百まで待てと追い返せ」(渋沢栄一)が現実になった

人口は、これから急速に 減少する



本当に 深刻なのは、子どもの減少

- ◎長寿による高齢者の増加はめでたい
- ◎社会保障費の急増などがあるが、
解決できない問題ではない
- ◎子どもが少なくなると社会の活力が
失われ発展もできない

都市への人口集中が ますます進む

◎過疎化が進む地域は人口が半分以下に

◎2050年までに居住地域の

2割が無居住化

東京圏や名古屋圏の人口は増加

◎東京のピーク 2020年 1335万人

2035年 1278万人

※人口総数 13,212,226人(2012年8月)

利便性の高いマンションに移住

◎マンションが登場して50年

◎ストック数:約580万戸 居住者:約1400万人

◎マンション化率:首都圏 20.5% 東京都25.9%

◎大都市を中心にマンション居住が拡大

◎少子・高齢・人口減少が進めば、

マンション居住はますます増加

現在はマンション社会 への移行過程

- ◎日本人の住生活は、長い間、木造・低層の家
縄文時代と同じスタイルだった
- ◎地域社会も、木造・低層住宅を中心の仕組み
- ◎マンションの登場によって急激に変化
- ◎従来型の地域コミュニティが解体
- ◎マンションを中心とする
社会が形成されつつある

ハードの変化は早くても、 ハートとソフトは簡単に変わらない

- ◎ハード(建物)はお金と技術があれば可能
- ◎ハート(暮らし方)は、
世代による適応が違う
- ◎ソフト(制度・仕組み)は、
簡単に追いつかない
- ◎マンション急増と社会の仕組みとの
ギャップ → コミュニティの解体

<大地震の可能性>と <2つの老い>

◎マンション生活者と管理組合が直面する課題

- ①大地震発生の可能性
- ②建物の老朽化
- ③居住者の高齢化

◎3つの課題に向き合うことが、
過渡期の諸問題の解決につながる

大地震発生の危険性は、 本当に高い

◎東日本大震災のような巨大地震の発生後、
地殻の変動が続くことが多い

◎幕末の安政年間、
5年間にM6以上の大地震が12回

形式的なマニュアルや訓練とは違う 本気で地震に備える必要がある

- ◎防災の重要性は、頭で理解していても、実行されないことが多い
- ◎訓練なども形式的に行われることもある
- ◎東日本大震災の後は、さすがに変わってきた。
しかし、本気で通る組むマンションは、まだ少ない
- ◎実際に役立つ行動計画が必要

マンションの災害対策には 目標が必要

- ◎一般的な防災訓練だけではない
マンションの持続的な災害対策を考える
- ◎管理組合と居住者全員の目標をつくる

例えば

- ◎大地震が発生したとき、できるだけ
マンション内で生活を続ける

大地震発生時、マンションに 公的支援の手は及ばない

- ◎最も大きな被害を受ける可能性
→ 木造住宅密集地
- ◎被災直後は、消防も自衛隊も
被害が大きいところに集中
- ◎マンションにまで
救援の手が回らない可能性が高い

管理会社や設備会社も被災

- ◎平常時のマンション生活は、
管理会社や設備会社が支えている
- ◎大規模災害が発生した場合、
管理会社等も被災
社員が業務につけないことがある
- ◎主要な道路も通行禁止

マンション生活者は 自力で暮らしを守る覚悟が必要

- ◎マンションは
大きな被害を受ける可能性は低い
- ◎避難所は、家を失った人を対象
狭く居住環境も悪い
- ◎マンションの〈避難所化〉も検討

マンション版BCPが必要

- ◎企業や行政は災害対応力を強化
するためBCPを作成
BCP＝事業継続計画
(Business continuity planning)
- ◎マンションにはMLCPが必要
(マンション生活継続計画)

MLCP(マンション生活継続計画) の基本的な考え方

- ◎災害発生時、共同生活を維持できる
マンションにする
- ◎マンション生活の強みは、スケールメリット
行政や企業等との交渉力
資機材の調達力
管理組合の資金力
- ◎個人之力では出来ないことが可能

災害対策に スケールメリットを生かす

- <事前対策> <自宅避難>
- <外部避難> <復旧復興>
- ◎災害対策のあらゆる場面で
マンションの強みを生かす
共同生活のスケールメリット

スケールデメリットになると 危険が増大

- ◎誰が住んでいるかわからない
- ◎お互いの協力体制がない



- ◎大地震発生時、
高層集合住宅のスケールデメリットは
低層の戸建住宅よりも危険

自助をベースにした共助が マンションのスケールメリットを実現

- ◎共同生活は、互いに「もたれ合う」ことではない
- ◎自立と自助を前提とした、
相互協力と助け合いが基本
- ◎防災だけでなく、日頃から自助と共助
- ◎災害対策を通して、
自助と共助のコミュニティを育てる

災害対策の課題は、 ＜在宅者＞による対応

- ◎災害は、曜日・時を問わずやってくる
- ◎被害想定も、
平日・冬・夕方・6時を重視
- ◎働き手の多くが、
帰宅困難者になる可能性
- ◎国や都の方針→無理に帰宅しない

リタイヤ組・専業主婦・中学生等 が安定した担い手

- ◎管理組合・自治会等の役員
が大半不在も想定
- ◎迅速な判断と行動ができる体制
- ◎現場で、最も頼りになるのは中学生
- ◎自宅近くにいる、体力がある、
団体行動が出来る

最低限、必要な要援護者リスト

- ◎基本は自己申告、
支援が必要だと思う人を対象
- ①乳幼児（保護者が不在になる世帯）
- ②身体が不自由な人
- ③高齢者
- ◎高齢者の大半は、支援する側になる

最優先は、 保護者不在の乳幼児を守ること

- ◎乳幼児を守ることができる
マンションならば
身体不自由者・高齢者を
守ることもできる
- ◎子ども中心のコミュニティは強い

リタイヤ組の果たす 役割は大きい

- ◎会社をリタイヤしても、
マンションでは現役
- ◎災害対策は知恵と経験が重要
- ◎リタイヤ組を中心に、乳幼児の保護者、中学生等を含むMLCP検討会

リタイヤ組ならば、 市役所・消防署との協議もしやすい

- ◎災害対策の検討には
役所・消防署等との協議が不可欠
- ◎平日の昼間、じっくり時間をとる必要
- ◎リタイヤ組が折衝の中心になれば
対策を進めやすい

震災後、 現役世代は早期復帰が求められる

◎東日本大震災の被害総額 約17兆円

◎首都直下地震の想定被害総額 約112兆円

◎社会全体のBCPが必要

現役世代が職場に早く戻ることが必要

◎現役世代がいなくても

生活の場を維持する計画が大切

日頃から、在宅時間が多い人を中心の 取り組みをする

◎植栽管理の一部を居住者に委託する

◎乳幼児と高齢者の交流の機会をつくる

絵本などの読み聞かせや

伝統的な遊びを伝える

◎日常の取り組みの積み重ねが

コミュニティの基盤をつくる

マンションの個性にあった MLCPづくりに取り組む

◎MLCPは災害時の生活継続
のための総合計画

○ハート(自助と共助の心)

○ソフト(管理と災害対策の仕組み)

○ハード(建物・設備等の改善・性能向上)

◎各マンションの実情にあわせて作成

管理会社と管理組合の 日頃の話し合いも重要

◎標準管理委託契約書は、
災害対策に触れていない

◎震災発生時、管理会社の対応は
契約にもとづくものではない

◎顧客サービス・CSRとして実施

事前の災害対策と、復旧・復興は 管理会社の協力が重要

- ◎災害発生直後は、管理組合を中心に居住者が対応せざるを得ない
- ◎事前対策と復旧・復興は管理会社の技術力、組織力、機動力が有効
- ◎履行義務のある契約と別に、役割り分担の〈協定〉も検討

防災訓練にも新しい工夫を

- ◎これまでの防災訓練は、消防訓練の延長で考えられることが多い
 - 通報・避難・消火が中心
- ◎災害対策を考えて、内容の充実を検討
 - 対策本部設置・情報収集と連絡
 - 救護所・仮設トイレ・共同炊事所等
 - 安否確認／高所避難の手助け等

避難所に行かないですむ 生活環境づくり

- ◎マンションは倒壊や大破、焼失する可能性は少ない
- ◎特に乳幼児・高齢者に避難所の暮らしは厳しい
できれば自宅での生活を継続できるようにする
- ◎最大の課題はトイレ
断水をするとトイレは使えない
様々な種類の簡易トイレが販売されている

共用空間や集会室などを ＜防災仕様＞にする

- ◎災害対策中心のグレードアップも検討
例えば、3年計画で設備を充実する
 - ◎災害発生時の生活レベルを想定した
改善策も検討
- ※持続可能社会における既存共同住宅ストック
の再生に向けた勉強会(国土交通省)

住みなれたマンションの内外を もういちど点検

- ◎ 管理会社のスタッフも含め、
危ない所、怖い所をみんなでチェック
- ◎ 知っているつもりでも、いろいろ見つかる
- ◎ 自分の住戸の周り以外は、
知らないことが多い
- ◎ お金をかけなくても、
知恵を集めれば良い改善策が見つかる

ご近所力を見直す

- ◎ マンションにはお互いに助け合える、
コミュニティの基盤がある
- ◎ 最新のマンションは誰が住んでいるのか
分からず「無縁社会」になりやすい
- ◎ 大震災後は、超高層マンションでも、
「フロア親睦会」をつくる動きがある

社会の大転換期を 乗り切る力のあるマンションに

- ◎ <大地震発生の可能性>と
 <2つの老い>に向き合う
- ◎ 元気なシニアが、災害に負けない
 長寿命なマンションの原動力
- ◎ 乳幼児を守り育てる
 マンションコミュニティをつくりたい