

2025-2-23

■ 町田市分譲マンション管理セミナー

マンションの防災活動はどうあるべきか？

～マンション居住者と町内会との関係性と防災活動への影響～

NPO法人東北マンション管理組合連合会
常務理事 佐藤 正芳

■ 佐藤正芳のプロフィール

マンション管理士(2002年4月第1期のマンション管理士登録)

NPO法人 東北マンション管理組合連合会 常務理事

◆ この業界に入ったきっかけ

2000年4月に、当時勤務していた会社の中部支社(名古屋)に
原始管理規約の作成要員として着任した。

◆ マンション管理士としての活動

2009年4月から顧問契約を受注し現在に至る。

◆ マンション管理士以外の活動

法制審議会委員(被災関連借地借家建物区分所有法制部会)

* 2012年9月～2013年2月

仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会委員

* 2021年5月～2022年9月

■本日のプログラム

- I マンションの居住者と町内会との間で実際に起こったこと。
- II 防災マニュアルとは何か
- III 町内会とは何か
- IV 具体的にどうしたら良いのか
- V 名簿の重要性とその管理

I .マンションの居住者と町内会の中で
実際に起こったこと。

■マンションの居住者と町内会の間で起こったこと

- ・マンションの居住者が指定避難所に支援物資を取りに行ったところ、避難所の担当者より、町内会に入っておらず、物資の引き渡しを拒絶されたと言っていました。
- * 全部の避難所で引き渡しを拒絶されたわけではありません。
- * 本件に対する仙台市の関与はわかりません。



- ・日頃から、町内会とマンションは関係が良くなかった。
- * 町内会と良好な関係を築いている管理組合もあります。

Ⅱ.防災マニュアルとは何か

■防災マニュアルとは何か

分譲マンション防災マニュアル作成の手引きより(仙台市)

- 地震用の防災マニュアルであること。
- 共助が大切です。(公助には期待しないで)
- 共助で乗り切った事例を紹介(うまく行った事例)
- マンション内での自主的な防災活動を強調している。言うことは、地域にあまり迷惑を掛けて欲しくない。
- マンションは頑丈に作られており、倒壊したマンションはなかった。だから、避難所に来なくても大丈夫。
- マンションの自主的な防災活動を防災マニュアルに基づいて行うことにより、全体的な混乱を少なくできるのでは。

■防災マニュアルとは何か

仙台市防災マニュアル作成例より

- ・ 防災マニュアルには、指定避難所がどこなのかを記載する。
 - ＊ 地域の小学校等
- ・ 物資班の活動として、発災2日目には、備蓄物資が少ない場合、各家庭に食材の提供を呼び掛ける。（停電しているのでいずれ腐る前に、有効活用する。）
- ・ その後（3日目？）避難所運営委員会の担当者を通じ、指定避難所に配給される物資を調達しとある。が本当に調達できるのか？
- ・ 避難所運営委員会の担当者とは何なのか

Ⅲ.町内会とは何か

■町内会とは何か

- ・町内会の法的位置づけ

地方自治法第260条の2に基づいて形成された地縁による
団体で、住民相互の連絡、環境の整備などを行っている。

＊ 名称については、自治会と呼ぶ方が多い。

- ・加入は任意である。

(平成17年4月26日 最高裁判例)

- ・強制加入団体ではない。

- ・ただし、共益費は、支払わなければならない。

＊ 埼玉県新座市の団地の自治会で、共益費は、外灯の電気代
など

■町内会とは何か

町内会の廃止と復活

- ・町内会の廃止

1947年1月20日 内務省訓令第四号により町内会は廃止された。

理由：町内会と大政翼賛会との関係をGHQから指摘された。

- ＊ 隣組とは町内会の下部組織

- ＊ 町内会廃止後の町内会の業務は、地方自治体に移管された

- ・町内会の復活

1951年、日本の主権回復後、町内会は復活した。

■町内会とは何か

避難所運営マニュアルにおける町内会の役割

- ・避難所を運営するために、避難所運営委員会を組織する。
- ・町内会は、地域団体として避難所運営委員会の中心として活動にあたることが想定されている。
- ・マンションの居住者も、町内会の会員として各班の班長・班員としての活動を求められる。
- ・物資の調達受けるためには避難所運営に人員を求められる。
 - * 避難所運営委員会の担当者

IV.具体的にどうしたら良いのか

■具体的にどうしたら良いのか

1. 地域の町内会に入会する、もしくはマンション単独で町内会を結成し、他の地域団体と良好な関係を築き、避難所運営にも積極的に参加する。
2. ある程度マンション独自での防災活動を目指す。備蓄品や資機材を独自で用意する。
 - * お金が相応に掛かる。備蓄品を置くスペースが必要

■具体的にどうしたら良いのか

個人の経験から

地域の町内会に参加することが負担となる場合がある。

(例)

- 日曜日ごとの活動を強いられる。
- 夜間の見回り活動
- 街路樹に花を植える。
- 地域の清掃活動 など

自身の価値観と合わないことや、そもそも時間を取れない場合もあります。

■具体的にどうしたら良いのか

- ・仙台市のシステムかどうかはわかりませんが、町内会を退会すると、市政だよりが届かなくなります。
- ・防災のために町内会に入らなければならないのかと言った意見もありますが、町内会に入る目的は、防災だけではありません。
- ・各個人が、地域とどのような関係を持つかを考えていかなければならないと思います。
- ・管理組合としても、住民の民意に基づいて、地域との関係、ひいては、マンションの防災計画を考えて行かなければならないと思います。

V. 名簿の重要性とその管理

■名簿の重要性とその管理

- 管理組合が管理する名簿の種類

1. 組合員名簿(区分所有者名簿)

組合員名簿は、総会の招集に不可欠なもの。

2. 居住者名簿

居住している人の名簿で、組合員名簿よりは捕捉率が低くなる。

3. 要援護者名簿

＊ 東日本大震災以降に重要性が指摘されている。

＊ 実際に管理組合で要援護者名簿を整備している例は少ないと思います。

■名簿の重要性とその管理

- ・居住者名簿及び要援護者名簿となると、個人情報の取り扱いに敏感になり、届け出率が低下する。

ポイント

1. 細かすぎる情報を集めようとしていないか。
2. 個人情報を集める目的と管理ルールを明確化する。

事例1

- ・顧問先のマンションで孤独死事案があり、警察が来て騒ぎになりました。事案発生後、居住者名簿を改めて集めたところ、居住者の7割ほどから提出をいただくことが出来ました。

■名簿の重要性とその管理

事例2

先日、業務で行った、細則改正説明会で、組合員の方から管理組合には情報を出したくないが、管理会社なら情報を出しても良いと言われました。

壁一つ、隔てた組合員には、自分の情報を知られたくないと言うことでした。

管理会社が名簿を集める事例はありますが、管理会社が集めた情報を管理組合に渡さない事例が報告されています。

名簿の情報は管理組合が集めるが基本です。

ご清聴ありがとうございました