

令和6年度協働パイロット事業
静岡市のマンションの防災力の向上させる
「マンション防災の手引き」作成事業

事業実施報告書

里山くらし LABO・
しずおか住環境防災サポートセンター
共同事業体

1 委託事業の名称

令和6年度市自委第10号静岡市協働パイロット事業

「静岡市のマンションの防災力の向上させる「マンション防災の手引き」作成事業」業務

2 事業の目的・趣旨

マンション特有の防災対策の強化と地域自主防災組織との連携を促進するため、静岡市版のマンション防災に関する手引きを作成する。

3 事業期間

契約日から令和7年3月31日まで

4 事業実施内容の報告

1) 現状調査及び課題整理

ア 市内分譲マンションの現状に関する文献調査

- ・ 静岡市マンション管理適正化推進計画を確認し、静岡市の分譲住宅の戸数がH30時点で18000戸であり、市内戸数の6.6%であることを確認した。
- ・ 令和5年住宅・土地統計調査を集計し、令和5年時点で共同住宅の持ち家（分譲マンション）が19700戸であることを確認した。
- ・ 新規住宅着工件数をH23からR6まで調査、合計し静岡市内で、15年間に3765戸が新たに建設されていることを確認した。

イ 発災時に起こりうるマンション被害に関する事例調査

- ・ しずおか住環境防災サポートセンターが、全国で活躍しているマンション防災の専門家から東日本大震災や熊本被害の事例を収集した。
- ・ 他の都市で作成されている同様のマニュアル（港区、福岡市、新宿区など）も参考にしてマンションに関する被害の事例を確認した。
- ・ 写真等は、オープンデータとなっている熊本地震アーカイブや関係者から許可を頂きながら収集した。
- ・ 事例調査結果をガイドブックに掲載した。

ウ 市内マンションの防災に関する実態調査

① 市内のマンション単独自治会へのアンケートの実施

- ・ 共同住宅で単独自治会を構成している自治会長あてに、共同住宅の防災に関するアンケートを実施し、47の自治会から回答を得た
- ・ 事例調査結果をガイドブックに掲載した。
- ・ 結果は別添資料のとおり

② 市内の分譲マンションを対象とした全戸アンケートの実施

- ・ ①で希望のあった5つの分譲マンションに対して、全戸を対象としたアンケートを実施した。
- ・ 事例調査結果の一部をガイドブックに掲載した。
- ・ 結果は別添資料のとおり

エ 市内、市外の分譲マンション防災の好事例等のヒアリング調査

- ・ 市内マンションの好事例として、マークス・ザ・タワー東静岡、メゾン聖ガ丘にヒアリングを実施した。
- ・ 県外事例として、熊本市のビブレ本山、東京都府中市のリムザにヒアリングを実施した。
- ・ ヒアリング調査結果の一部をガイドブックに掲載した。



メゾン聖ガ丘の
防災倉庫

オ マンション防災についての課題に関する座談会の実施

- ・ 下記の通り開催した。

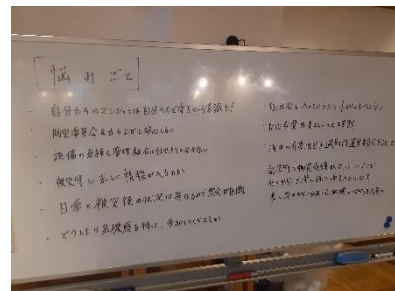
日時 令和6年12月8日 13:30～16:00

参加者 8マンション 12人 + 市職員・事務局 5人

次第

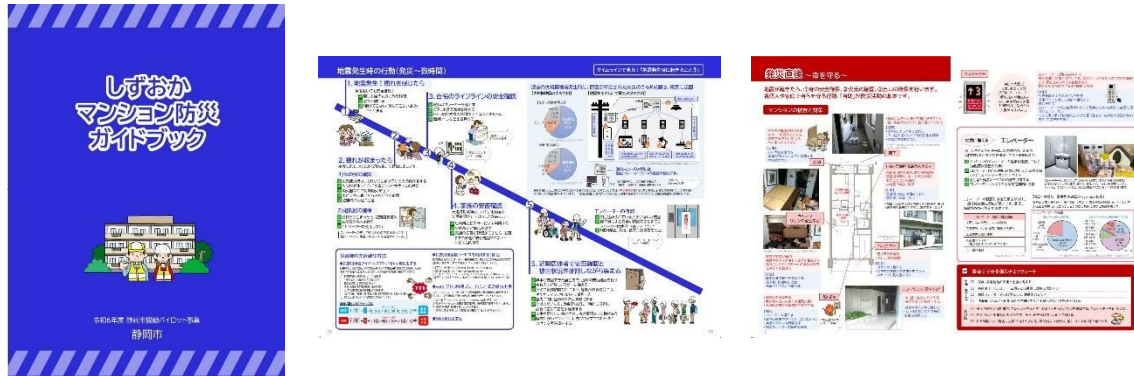
- 1 開会・主旨説明
- 2 自己紹介(ひとり1分)
- 3 情報提供「マンションが被災するとどうなるか？」
- 4 意見交換
テーマ①備えについて(資機材、備蓄品等)
テーマ②資金・体制(資機材等を購入する資金・防災組織体制)
テーマ③自主防災活動の悩みごと
テーマ④居住者との情報伝達(安否確認・居住者への連絡方法等)
- 5 まとめ～閉会

- ・ 座談会での意見を冊子に掲載した



2)「マンション防災の手引き」作成

- ・ 下記のとおりマンション防災の手引き(マンション防災ガイドブック)を作成した
- ・ A4カラー 44ページ
- ・ 作成した冊子は、別添資料のとおり



5 成果

- ・ 静岡市内で今後も増加が見込まれる分譲マンション住民に向けた「マンション防災ガイドブック」を作成した。
- ・ 大規模災害時には、戸建ても、分譲マンションも賃貸住宅も、等しく被害を受ける可能性があり、市民全体へ防災意識の醸成が望まれる。そのために、コミュニティが希薄とされる分譲マンション向けの防災の冊子を作成したことは意義があるものと思われる。
- ・ 本冊子をマンション住民が見ることで、マンションだからその防災の必要性を感じ、行動に移すきっかけになるものと考えている。

6 今後の期待

- ・ 高齢化の進展に伴い、住居内に階段や段差のない暮らしや生活の利便性を求めて、市内中心部のマンション居住を希望する高齢者が増加することが考えられる。
- ・ 市行政としても、人口減少はおろか世帯数の減少が見込まれているなか、更なる郊外分散を助長する都市政策はインフラ等の整備や維持費用の財政負担の観点から避けるべきであり、市内中心部にマンションが建設されることは、コンパクトシティ政策として有効な施策の一つと考えられる。
- ・ 一方、マンションでは、共有財産・共同管理ということから、管理や修繕の適正化が大きな問題になっており、今後、老朽化したままのマンションが増えていくことも大変危惧されている。
- ・ その意味で、所有者(居住者)が自らの財産をどう守り、引き継いでいくか、当事者意識を強く持ってもらうことが極めて重要である。
- ・ 防災は、コミュニティづくりの基本であり、理解されやすく、取組やすい活動である。マンションの防災をきっかけに、マンションの適正な維持管理につながっていくことを期待している。

7 添付資料

- ① 市内共同住宅アンケート用紙 原稿
- ② 市内共同住宅アンケート 結果
- ③ 市内分譲マンション全戸アンケート 原稿
- ④ 市内分譲マンション全戸アンケート 結果
- ⑤ 座談会 次第
- ⑥ 座談会 出席者名簿
- ⑦ マンション防災の手引き(静岡市マンション防災ガイドブック)