

MLCP 検討会

提 言

2013 年 3 月 31 日

MLCP（マンション生活継続計画）検討会

提言

マンションの居住者と管理組合等は、災害発生時に自力で状況を判断し、行動できる力を養い、できるだけ共同生活を維持継続することを目標に、それぞれMLCP（マンション生活継続計画）を作成し、災害対策（防災・減災）に取り組む。

管理会社、行政、専門家等は、各マンションの居住者と管理組合等によるMLCPの作成・実施等を支援する体制を整え、実行する。

<マンション居住者>

マンションの居住者は、管理組合等とともに、災害発生時に的確に状況を判断し行動できる力を養い、できるだけマンションで共同生活を維持継続することを目標に、平時から災害対策（防災・減災）に具体的、積極的に取り組む。

<マンション管理組合等>

マンションの管理組合等は、災害発生時に共同生活を維持継続するためのMLCPを作成し、これにもとづき、管理規約や組織体制の整備を進め、居住者の共助の基礎となるコミュニティづくりを進める。

共同生活を維持継続するために必要な建物の補強、電気・水道等の設備の改善、資機材の備蓄、訓練の実施等を計画的に実施する。

また、自治体、消防、警察等の行政機関などから災害対策に必要な情報やアドバイスを積極的に受けるようにし、地域の町内会等との連携も深める。

<管理会社等>

管理会社は、管理組合等による災害対策とMLCPの作成等を支援する体制をつくり、平時から管理組合と協議し、災害発生時の対応等についてパートナーシップによる取り決めや協定等を結ぶことを働きかける。

<行政等>

行政（自治体・消防・警察）等は、地域の防災力を強化するために、マンションの居住者と管理組合等による災害対策とMLCPの作成等を支援するとともに、一定の条件を満たす大規模マンション等には避難所に準ずる扱いをする。

行政がマンションの居住者と管理組合等に積極的に働きかけ、地域の安全性や災害リスクについての情報を的確に提供する。

<マンションの災害対策に関係するすべての人に対して>

マンションの居住者と管理組合等による災害対策の推進とMLCPの作成等を支援するために、居住者や管理組合等の当事者と、管理会社・行政等の関係者、各方面の専門家、大学・研究機関、報道機関等は協働して行動する。

提言について

堅固な建物であるマンションは、大地震等が発生しても比較的被害を受けにくいと考えられています。しかし、そのようなマンションの特性を踏まえた具体的な災害対策は、あまり進んでいないのが現状です。こうした状態が続けば、大規模な地震が発生したときマンションは大きな混乱におちいるおそれがあります。

MLCP（マンション生活継続計画）は、大地震が発生したとき、公的支援の手が及ばないことを想定して、できるだけ共同生活を維持継続することを目標とし、居住者や管理組合が自分たちのマンションの抱える課題を解決しながら、自立して対応できるようにするためのものです。

マンションの居住者と管理組合等が、MLCPを作成し、災害対策（防災・減災）の具体的な取り組みを進め、自力で状況を判断し行動できる力を養うことで、居住者の生命と暮らしを守ることにつながります。

さらに、こうした取り組みを進めることでマンションの防災力が強化され、より被害が大きい地域の救援等に、行政、消防、自衛隊等が力を集中でき、復旧・復興が迅速にすすむことにつながり、都市防災に多大に寄与することとなります。MLCPが普及することは、社会のインフラを守ることに繋がると言えるのではないのでしょうか。

全国のマンションの居住者、管理組合等と、それを支援する立場にある管理会社、行政、専門家等が、災害発生時にできるだけ共同生活を維持継続することを共通の目標とし、MLCPの普及につとめ災害対策に取り組むことを提言します。

各主体の取り組み

1. マンション居住者

マンションの居住者は、管理組合等とともに、災害発生時に的確に状況を判断し行動できる力を養い、できるだけマンションで共同生活を維持継続することを目標に、平時から災害対策（防災・減災）に具体的、積極的に取り組む。
--

災害対策の基本は自助です。マンションの居住者は、まず自分と家族の生命と財産を守るために努力する必要があります。東日本大震災以降、事前の災害対策の必要性が改めて認識され、何らかの取り組みをするマンションの居住者が増えていますが、具体的に何を目標に、どのような対策をする必要があるのか分からないまま、模索をしているのが現状です。

大都市で大規模な災害が発生した直後は、公的な救助や支援も十分には現場に届きません。行政が開設する避難所も収容人員に限りがあり、マンションの居住者を受け入れる余地がありません。また、鉄道や道路の利用が困難な中では、災害発生時に居住者がばらばらに行動することは危険だけでなく、適切な公的援助等が受けられないおそれもあります。

その一方で、堅固な建物であるマンションは、居住者と管理組合などの日頃の取り組みにより、共同生活を維持継続できる可能性が少なくありません。マンションの建物等の損傷が少ないときには、避難所等を利用せず、自宅マンションで居住者が助け合いながら生活することは、より安全で

合理的な選択になる可能性があります。

災害発生時に、こうした可能性を実現するためには、平素からの備えが必要です。居住者が、地震がおきたときマンションと自分の暮らしが直面する事態をイメージし、各自で住戸内の家具転倒防止等の安全対策を実施するとともに、1週間程度は外部からの支援がなくても生活を維持継続するために必要な、水・食料・簡易トイレ等の生活用品の備蓄等をする必要があります。

それぞれの居住者が自ら必要な準備をすることができれば、ご近所同士が助け合うことや管理組合等や自治会等を中心にマンション全体で共同生活を維持継続することを目標に行動することも容易になります。

共同住宅であるマンションでは、みんなで協力することが、自分と家族の生命と暮らしを守ることにつながります。

現在、多くのマンションの居住者は、緊急時にマンション全体のことを考慮して迅速に判断し、行動することに慣れていません。災害は、いつ、どのような状態で発生するかわかりません。近隣の居住者に助けてもらわなければならない事態が起きるかもしれません。

日頃から、近隣の居住者同士が交流をし、マンションのコミュニティの一員として防災訓練やイベントに参加することが、自分たちの安全を守ることになります。

マンションの居住者として、できるだけ他の居住者とともにマンションで共同生活を続け、災害時の困難な状況に負けない暮らしをすることを目標に、具体的な備えをしてください。

* 「できるだけマンションで共同生活を維持継続する」ことを災害対策の目標とすることは、災害発生時に管理組合等が状況を的確に判断し、適切な行動ができることが前提であり、建物や周辺地域が危険な状況下でもマンションに留まることではありません。

2. マンション管理組合等

マンションの管理組合等は、災害発生時に共同生活を維持継続するためのMLCPを作成し、これにもとづき、管理規約や組織体制の整備を進め、居住者の共助の基礎となるコミュニティづくりを進める。

共同生活を維持継続するために必要な建物の補強、電気・水道等の設備の改善、資機材の備蓄、訓練の実施等を計画的に実施する。

また、自治体、消防、警察等の行政機関などから災害対策に必要な情報やアドバイスを積極的に受けるようにし、地域の町内会等との連携も深める。

官公庁や企業等では「事業継続計画」(BCP)を作成し、災害や事故などが発生したときに備えて、最低限の事業活動の継続や復旧・再開に必要な手順等を定めています。

マンションでも、管理組合や自治会などの団体が、災害発生時に居住者が共同して生活を維持継続するとともに、建物や設備の損傷の防止と、損傷した場合の具体的な対応策をあらかじめ検討し、発災時に適切に対応できるようにする「マンション生活継続計画」(MLCP)を作成する必要があります。

管理組合の構成員である区分所有者にとっても、マンションがMLCPを作成するなど災害への備えを強化することは、居住者の安全を確保するだけでなく、資産価値の向上にもつながります。

MLCPには次のような内容が含まれます。

- 1) 発災時、応急復旧時、復興時等の段階に応じた対応策を検討する

- 2) 発災後の生活維持について、生活水準とコストを考慮した選択肢をつくる
- 3) 災害発生前の準備を進める（建物・設備の改修、規定類の整備、資機材等の備蓄）
- 4) 役員等の不在時の意思決定、役割分担を決めておく
- 5) 情報連絡を維持する方法を具体的に決めておく
- 6) 高層階への対策を具体的に考える（揺れ、E V停止）
- 7) 大規模マンションの集会室等を、一般避難所と同様の救援物資搬入先とする

現在、国土交通省では、マンション標準管理規約の改正を検討中ですが、そのなかには災害などの緊急時の合意形成・費用支出のルール等も含まれています。MLCPには、こうした成果などを取り入れ、管理規約等を充実する必要があります。

さらに、国土交通省では、既存の共同住宅の防災性能の向上をめざして、被災した場合の生活水準の目標等も検討しています。この成果も、管理組合等が建物の補強、電気、水道等の設備の改善、資機材の備蓄等を計画的に進めるうえで役に立ちます。

災害発生時には、管理会社や行政との連絡がとれず、情報提供や支援が受けられないことだけでなく、管理組合等の役員などが帰宅困難になり、事前に設定している組織体制がとれないことも予想されます。

マンションの管理組合等は、状況を的確に判断し臨機応変に行動ができるようするための訓練を平時から行うことが必要です。

MLCPの作成には、管理会社や行政だけでなく、マンションの設計、建設、販売等に係わった事業者の協力を得ることで順調に進み内容も充実します。これらの事業者と良好な協力関係を育てることも必要です。

3. 管理会社等

管理会社は、管理組合等による災害対策とMLCPの作成等を支援する体制をつくり、平時から管理組合と協議し、災害発生時の対応等についてパートナーシップによる取り決めや協定等を結ぶことを働きかける。

管理会社の多くは、管理組合・居住者の災害対策を平時から体系的、継続的に支援する仕組みや体制をとっていません。

管理会社は、災害発生時には、被災したマンションへの救援活動等を自主的・積極的に行っていますが、その大半は契約にもとづくものではなく、契約外のサービスや人道的な支援として行っているものです。

災害対策についての管理会社の立場や発災時の行動について、管理組合や居住者の多くは理解しているとはいえ、管理会社が災害対策をするのは当然のこととする誤解も少なくありません。こうしたギャップは管理会社と管理組合の双方にとって不幸なことです。

災害発生時には予測できないことが多く発生するため、管理会社が契約上の業務として災害対応を行うことは困難かもしれません。しかし、大規模災害発生時には、管理会社も被災し機能不全になるおそれが大いだけに、事前に管理会社ができること・できないことを管理組合や居住者に分かりやすく伝え、通常管理業務とは違う、パートナーとしての協力関係もとづく協定を結ぶことは、相互の信頼関係を深め、災害対策を進めるうえで効果的です。

管理組合等が主体的にMLCPを作成し、管理会社がこれを支援することは、マンションの建物や設備等についての管理組合等の理解を深め、その改善について検討する機会をつくることになり、日常の管理業務を進めるうえでも良い効果が期待できます。

管理会社は管理組合に大きな影響力をもっています。マンションの災害対策を支援できる人材を育成し、MLCPの作成等を積極的に管理組合へ提案・支援することは、管理組合や居住者の災害対策を前進させるだけでなく、大規模災害時における管理会社の負担軽減や、日常業務における管理組合との信頼醸成にも役立ち、ひいては管理会社の社会的地位の向上につながります。

4. 行政等

行政（自治体・消防・警察）等は、地域の防災力を強化するために、マンションの居住者と管理組合等による災害対策とMLCPの作成等を支援するとともに、一定の条件を満たす大規模マンション等には避難所に準ずる扱いをする。

行政がマンションの居住者と管理組合等に積極的に働きかけ、地域の安全性や災害リスクについての情報を的確に提供する。

現在、多くの自治体等では、地域防災計画等において、マンションの位置付けがなされていないなど、マンションの建物・設備と居住実態、管理システム等を考慮した災害対策が実施されていません。また、管理組合を、町内会等の地縁団体のような施策の対象としていません。

災害対策は行政にとって大きな課題であります。堅固な建物に多くの方が共同生活をするマンションにおいて、その居住者や管理組合等が、災害時に自らの手で共同生活を維持継続することを目指して災害対策に取り組むことは、地域の防災力強化と行政の負担軽減にも寄与します。

行政がマンションの災害対策を施策に位置付け、居住者や管理組合等の災害対策を支援するとともに、一定の条件を満たすマンションの集会室等を近隣住民や帰宅困難者に提供することも考慮し、一般の避難所と同様に救援物資等の搬入場所として位置づけることは、マンションの居住者や管理組合等が地域の一員としての自覚をするための効果もあります。

災害時には誤った情報が流布され、住民が重大な判断の誤りをおかすことが少なくありません。地域の安全性や災害リスクについての多くの情報をもつ行政が、日頃から居住者や管理組合の相談に対応し、的確な情報を提供することは、災害時の混乱を防ぐためにも欠かせません。

行政が、マンションの災害対策について居住者や管理組合に積極的に働きかけることは、日頃、意思疎通が少ない傾向にあるマンション居住者と地域住民、行政との交流を促進することにもなります。

5. マンションの災害対策に関係するすべての人に対して

マンションの居住者と管理組合等による災害対策の推進とMLCPの作成等を支援するために、居住者や管理組合等の当事者と、管理会社・行政等の関係者、各方面の専門家、大学・研究機関、報道機関等は協働して行動する。

マンションの災害対策を推進するためには、当事者である居住者や管理組合等の努力に加えて、様々な分野の関係者の相互理解と協働による支援が欠かせません。

現在のところ、マンションの災害対策は、一般的な必要性や重要性は認識されていても、具体的にはあまり進んでいません。マンションの特性にあった災害対策の目標が明確になっていないうえに、多くの課題を体系的に整理し、個々のテーマについて、具体的な支援をコーディネートする仕組みがないからです。

この提言の内容は、新たな法制度等の整備を待たずに、直ちに取り組むことができますが、これ

を実現するためには、さまざまな立場の関係者が、知識や経験を共有し、具体的な課題について協力し、幅広い視野で解決することが必要です。

マンションの災害対策については、既に様々な団体や個人が取り組んでいます。こうした取り組みの経験をもとに、お互いに交流し、学び、より実効性のある災害対策の実現をめざすための共同行動をはじめようではありませんか。



MALCA

Mansion Life Continuity Association
マンションライフ継続支援協会