

リゾートマンションの災害時の危機管理

新潟県中越地震の体験に基づく反省を込めて

2004 . 10 . 27

はじめに

2004年10月23日PM5.56に発生した新潟県中越地震は小千谷市を中心として周辺地域に甚大な被害をもたらした。小千谷市から南45kmから60kmの地域には塩沢、石打、湯沢、苗場とリゾートマンションが集中している。今回の地震がこれらリゾートマンションにどのような被害を及ぼしたか、その詳細は不明であるが、私の所にも「他のマンション（湯沢・岩原地区）では温泉が寸断されたり、配管が破断、送油設備の崩壊で暖房が効かない等の故障が発生しています」との情報が寄せられている。リゾートマンションの常時居住割合はゼロか、あったとしてもその割合は少ない。従って総戸数に対し人的被害を受ける割合は極めて少ない。しかし少ない時でも十数名の滞在者があり、また常駐する管理員、日中であれば出入の業者、清掃員などが建物の中に居る。たとえ常時居住する人が少なくても、災害に対する危機管理システムの構築を怠ってはならない。

危機管理の対象

リゾートマンションの危機管理の対象を大きく3点に分けて考えてみたい。

- (1) 第1はマンションの滞在者及びマンション内で業務に従事する者に対する安全の確保である。（避難誘導、二次災害の防止、救急車等の要請）
- (2) 第2は建物・設備等の被害状況の把握である。
（火災、倒壊等が無く安全を確保できる場合に限る）
- (3) 第3にマンションに滞在していないオーナーへの被災状況などの情報提供である。（非滞在者は現地の情報を得るためどんどん電話を入れ、現場の混乱に一層拍車をかけてしまう）

まず第1点の「人的安全の確保」について

- (1) まず常日頃から滞在者の把握が必要である。ほとんどのリゾートマンションでは「入館届」を提出させ、非常時に限らず連絡の取れる態勢にしているのが通常である。私が理事長を務めるマンションでは紙による「入館届」の他にコンピュータを利用したオートロックシステムを構築し、オートロックドアから入館（電子キーを利用して）すると入館情報がコンピュータに自動的に記録されるシステムを採っている。これによって滞在者の部屋を特定できる。ただ実際に災害が発生した場合の「避難」については全く対応できていないのが実状である。この辺が居住用マンションと違い、年一回でも避難訓練が出来ない悩みがある。常々避難訓練の実施を考えては見ても、13年間一度も実行した事が無い。今回の大地震を教訓に、恒例の夏祭の時期に合わせ、避難訓練を計画し、エレベータを止め、階段で降り（30階建て）避難路の確認をすること、消火設

備の場所確認、消火器の使用方法などを行なってみたいと考えている。

(2) 飲料水、非常食、医薬品の備蓄

水については、屋上の高置水槽、あるいは屋上にポンプアップする前の地上の受水槽に確保できているはずである。建物と受水槽も全壊すれば別であるが、道路の寸断などで一時的に交通遮断となった程度では水の確保には充分対応できる。今までに食料・医薬品については災害を想定した備蓄は無い。普段の滞在者が少ないため、非常用として長期保存可能な食料・怪我に対する医薬品等を備蓄するとしても大した費用はかからない。その計画を立て検討してみたいと考えている。

第2点は「建物・設備等の被害状況の把握」である。

いうまでも無くこれらの状況把握は、火災・倒壊等が無く、安全を確保できる場合に限り行なうべきで、危険な状況においては建物外部からの把握にとどめるべきである。建物の危険以外にも、地すべり、山の崩落の危険も忘れてはならない。山間地のリゾートマンションは山の傾斜地を切り開いた場所に立地するものも多く、その危険性は看過できない。実際私共のマンションの立地もすぐそばに杉林の山がありその傾斜地を開発し建築したものである。石垣積みとなつてはいるものの、普段から気になるところである。被害状況は目視できるところに発生している場合は発見も容易である。しかし地中埋設管の破断、井戸の破損（山間部のRMは井戸利用が大半である）地下での異変などはすぐに発見出来ない場合もある。危険な状態が回避されたあとに地震後の影響を専門家立会のもとに調査すべきである。専門家とは「建築、設備、土木」の専門家が合同でチームを組む事が望ましい。それぞれの専門領域があるからだ。これらの調査は通常管理会社が面倒見てくれるものであり、我々も近々管理会社による調査が行なわれる。ただ管理員は災害発生の状況を把握しなければならない。これは電話による問い合わせが必ずあるからで、これに答える事が目的で専門家的立場からの状況把握とは異なる。管理員は外部状況の把握の他に、専有部分である室内の状況把握も必要である。当然のことだが、非滞在者からの電話問い合わせが必ず集中する。たとえ「建物・設備・周囲の状況に異常はありません」と答えたところで、一安心したものの気がかりなのは「自分の部屋はどうなったのだろうか・・・？」ということだ。しかし、この非常時に各専有部分の室内など見ようが無い。とは解っていても誰しも自分の部屋の様子は気になるだろう。私は管理員に、「滞行者に各部屋の様子を聞くように」依頼した。これにより30階のうち低層階（1・2・3・8F）、中層階（16F）、高層階（25F）の室内の状況を把握できた。幸いこれらの室内全てに異常はなかったが・・・。

第3番目は「オーナーへの被災状況などの情報提供」である。

今回の新潟県中越地震は東京でもかなりのゆれを感じた。NHKの地震速報は本当にはやいものである。しかし、この地震がかなり大規模なものであり、且つ現地のマンションに大変な影響をもたらすかもしれないと感じたのはニュースを見ながら暫らく

経ってからである。その時点で現地管理事務所に電話を入れたが既に不通となっていた。時間はPM 6 . 3 0頃である。管理事務所にはTVの報道が詳しく伝えられるに従って問い合わせの電話が殺到したはずだが、そのほとんどが通じていない。だいぶ時間が経って現地管理事務所の電話が話し中である事がわかった。何度かトライするが中々通じない。やっと通じたのはPM 1 0 . 2 6である。地震発生から既に4時間半経っている。この4時間半の間に現地管理事務所の主な対応は次の通りであった。

- (1) 管理員(住み込夫婦2名常駐)が逸早く建物内外・設備等に異常が無いことを確認
- (2) EV 3機(震度4で自動停止)に人が閉じ込められていないことを確認
- (3) ガス会社がかかけつけ、ガス漏れ等の異常が無いことを確認
- (4) 管理会社本社(東京)からの状況問い合わせに対応
- (5) 滞在者の無事を確認できていたこと
- (6) 日立エレベータが現地に向かっていることの確認
- (7) オーナーからの問い合わせの電話におわれていたこと

などが挙げられる。これらはわずか10分程度の電話による聴きとりで得た回答で、実際はもっと多くの出来事があったことと思われる。また4時間半もたたない内に、これらの確認を終えていたのかもしれない。この点については後日詳細に調査してみたい。いずれにしても現地の対応は妥当である。

一方私はPM 8 . 0 0とPM 9 . 1 7に、管理組合のホームページに「緊急地震情報」を掲載した。

緊急地震情報(10月23日 PM9.17)第1報(理事長)

電話不通のため管理事務所と連絡が取れません。

連絡取れしだい、TOPページまたは掲示板で報告します。

10月23日 PM 8 . 0 0 、PM 9 . 1 7

なお情報お持ちの方は掲示板に投稿下さい。

第2報を掲載できたのはPM 1 0 . 4 0であった。

緊急地震情報(10月23日 PM10.40)第2報(理事長)

ご来館は極力自粛されますようお願いいたします。

管理事務所は調査に追われています。現地へのTEL問い合わせは自粛願います。

管理事務所と連絡が取れました。

全エレベーターが止まっています。(復旧は日立エレベータ次第)

電気・ガス・水道は現在異常は認められません。

大浴場・プールは運用しています。

建物には現在異常は認められないようです。

人的被害はありません。

関越自動車道は通行止め。(月夜野 - 長岡) 17号は混雑。

暗くなったため外部の詳細は確認出来ませんが、現状では異常を認めない。

この時間に初めて現地の状況を把握できたため、具体的な報告ができた。HP掲載と同時に私がメールアドレス知っている範囲で、オーナー及び関係者にメールを送ったものの、全体から比べたらほんのわずかでしかない。

その後、私のmailの呼びかけに対し、現地設備業者さんから詳細な情報が次々と掲示板に寄せられてきた。また全体状況の他に、各専有部分に関する情報を掲載した。当日の滞在者は極めて少なく、滞在者の情報聴き取りを管理員さんをお願いし、低層階（8F）中層階（16F）高層階（25F）の専有部分の状況を翌日の24日に報告できた。やはり全体状況の他に、各専有部分の情報提供が重要である。

現地情報の提供に威力を発するのは、HPによることがベストと考えている。しかし反省すべき事は多々ある。

- (1) 機会ある毎にHPの宣伝をしていたが、「緊急情報はホームページでご覧下さい」という広報がなされていなかった。普段HPを見ている方は、地震発生と同時に閲覧した方もいたが極めて少数と思われる。役員、管理事務所、管理会社の担当者間ではメーリングリストにより普段から情報伝達しているものの、一般オーナーとのmail伝達は制度化されていない。
- (2) 管理会社も立派なHPを持ってはいるが27日現在、今回の地震に関して一切触れていない。（同地域に4件の管理物件を持っており、多数のTEL、mail問い合わせがあったにもかかわらず）これは危機管理対応という点から、管理会社に強く申し入れなければならない。対策としては、緊急情報を掲載できるHPにすること、管理組合のHPとリンクを張ることが必要である。
- (3) 現地に通信障害が発生し、管理事務所はmailの送受信が不能となり、情報提供手段は電話のみとなった。現地のライブカメラも地震発生と同時に停止した。HPサーバーは東京にあるため、ダウンしなかったが、サーバー所在地も重要である。
- (4) 通信障害を確認するため石打のリゾートマンションのHPを見たが、閲覧不能であった。おそらくHPサーバーが現地にあり、閲覧不能となったものと推測される。現在は復旧し閲覧可能となっているが、残念な事に地震に関する情報はわずかである。

いずれにしろ電話回線が不通となる中で、現地管理事務所への問い合わせ集中を回避する方法はインターネットを有効に利用し、リアルタイムの情報を提供するシステムづくりが必要である。

むすびにかえて

幸いにして当マンションには地震による影響はなかった。エレベータが止まった位で、電気も水もガスも正常であった。しかし電気が止まっていたらどうなっただろうか？

エレベータに人が閉じ込められていたら、救出までどの位の時間を要したでしょうか？ガス漏れ、漏水が発生していたら？建物に一部でもダメージを受けていたら？火災が発生したら？大勢の滞在者がいる時に地震に遭遇したら？考えれば限がない。事前に準備、対策、訓練を重ねることにより予防または被害の軽減が可能なものもある。一方、運を天に任せなければならない場合もある。たまたま今回の震源地から60km離れていたから被害にあわなかっただけにすぎない。管理組合、管理会社、区分所有者の間で真剣に考えなければならない。

また常々考えさせられる事だが、被災された方々を一時的にでもリゾートマンションに迎え入れる事が出来ないだろうか？飢えと寒さと恐怖にさらされている映像をみてそう思うのは、私だけではないと思う。新潟では7月に集中豪雨により被災し、わずか3ヶ月後に大地震に見まわれた。集中豪雨の時も、今回の地震でも、「もしマンション出入りの業者さんで住む所に困ったら、2つのゲストルームに受け入れても構わない」と管理事務所に指示した。結果的に受け入れることはなかったが、受け入れにはそれなりの態勢が必要である。被災者の送迎、介護など、かなり難しい点もあるが地元自治体と協議を重ね、周辺マンションの受け入れ協力が整えば不可能ではない。その仕組みは

- (1) 各マンションで専有部分を被災者に提供してもいいという部屋を調査し管理組合に申し出てもらう。
- (2) 5 - 10棟がまとまった1地区内で200室確保できれば1000人の受入れが可能。20地区、4000室で1万人。(現在の避難者は10万3000人程度)
- (3) 一定地区で人数がまとまれば送迎と食料配布は自治体が行なうことが可能
- (4) 身の回りの世話や介護は自治体がボランティアを募る。(管理人さんに特別な負担をかけない方法をとらなければならない)
- (5) 期間的には震災発生から仮設住宅が整備されるまでの間
- (6) 自治体に被災者受入れ可能世帯数を事前に届け、受入れ協定を結ぶ。
- (7) 明渡し後の室内清掃は管理組合が負担(または自治体の清掃費負担も検討)しかしボランティアの視点から考えると避難者が日常の掃除を行えば特別な清掃費の負担を管理組合、自治体が行なう必要は無いと考える。
- (8) 実際の受入れは各マンションで提供部屋数の70%程度が限度
- (9) マンションの個別対応だけではとても不可能。自治体との協調受入れ支援制度があつてなんとか可能性がある。

こうした制度は自治体の公的な制度として確立する事が望ましい。

終