

マンションと地震防災

—分譲マンションにおける共助の充実と在宅避難に向けて—

令和 8 年 8 月

市民まちづくり会議・むさしの

武蔵野市では人口の約 6 割がマンションやアパート等の共同住宅に居住しており、その中核となるのが分譲マンションである。また、「武蔵野市自主防災組織に関する要綱」に基づく自主防災組織は、すでに 83 組織（2026.4 現在）に達しているが、現在その三分の一強が分譲マンションであり、今後新たに加入する組織については、分譲マンションが大半を占めるものと想定される。

この分譲マンションの多くは、1981 年施行の新耐震基準に適合する地震に強い構造であるため、大規模地震の際には「在宅避難」を求められている。そのため、大規模マンションの自主防災組織においても同様の考えを持ち、数百人から千人を超えるマンション住民が一挙に避難所に押し掛ける状況は想定してはいない。

一般に地震等の被災への対応主体は、「自助（自分自身や家族）」、「共助（地域コミュニティ等）」、「公助（行政）」に分類されており、事前防災や減災施策、被災後の生活維持や復興に向けた取り組みにおいてもこの順序で対応も図られる。このうち最も重要である「自助」については、すでに東京都や武蔵野市においても事前の備えを主体とした「防災ハンドブック」を作成配布しており、さらに多くのマンション管理組合においても自前の防災マニュアル等を取りまとめて、水と食料のローリングストックや簡易トイレの準備などについて住民への啓発に務めている。

一方、分譲マンションで「共助」に取り組む「自主防災組織」については、その必要性や果たすべき役割については防災ハンドブックにも記述されているが、マンション管理組合と一体化している自主防災組織は、既存の町会や商工会などとはやや異なる組織形態やコミュニティ構造を持つため、被災時において、はたして適切な「在宅避難」体制の構築を講じられるのか否かについては、はなはだ心もとない状況が感じられる。

そのため、現状のままでは「共助」が十分機能しない多くのマンションの住民が、市の開設する避難所(公助)に押し寄せる、と言った事態も想定される。

当会ではこのような認識のもとに、武蔵野市における分譲マンション、特に 200 戸を超えるような大規模マンションに主眼を置き、地震発生後の「在宅避難」を可能にする上で必要となる「共助」について、それを支援充実させるための施策の検討をできる限り現実に即して行った。

1. 分譲マンションにおける自主防災組織と在宅避難に関する現状と課題

分譲マンションにおける自主防災組織の現状と、それを踏まえた在宅避難の可能性については、以下のような状況が想定される。

① 様々な共有設備が存在し、その災害復旧は必ずしも容易ではない

- ・分譲マンションは、多くの住民が土地と建物を区分所有する高密度居住の共同住宅であり、そこにはライフラインでもある次のような多様な共用設備が存在する。
- ・エレベーター、高圧受電施設、配電盤室、貯水槽、給水ポンプ、給水管、排水管、機械式駐車場、駐車場消火設備、宅配ロッカー、エキスパンションジョイント、監視カメラ、玄関オートロック、デスポーザー用浄化設備等々。
- ・被災によってこれ等の施設が損壊あるいは電源喪失で停止した場合、被災直後は管理会社や管理人の支援を期待することはできないため、管理組合（自主防災組織）が在宅避難に向けた共有設備の復旧や代替手段の確保に取り組むことになる。
- ・しかし、戸建て住宅とは異なり、マンションのライフラインのメンテナンスは管理会社任せのため、どのような設備がどこにありどのような構造や仕組みになっているのかを理解している住民はほぼ皆無のため、各設備室の入り口ドアのカギの所在も含めて、住民による被災状況の把握や復旧に向けた取り組みはほとんど不可能に近く、これが在宅避難の可能性を危うくする。
- ・その際、次の②でも述べるように被災時に管理組合自体が適切有効に機能するという保証はなく、武蔵野市からは在宅避難を推奨されているマンション住民ではあるが、生活基盤の復旧見通しが立たず安全安心が得られない状況下では、在宅避難を断念して避難施設に向かう可能性は否定できない。

② マンションコミュニティは未成熟である場合が多い

- ・入居開始時に大量の赤の他人が共同居住を開始し、その後数年から20年程度を経たとはいえ、何世代かを経て地元校の同窓生、同級生の顔見知りも多く、交流や組織作りが進んでいる既存の町会や商工会などと比べると、コミュニティははるかに未成熟であり、同じ「自主防災組織」とは言え、同レベルの連携や相互扶助（＝共助）体制を講じることは難しいことから、円滑な在宅避難が進むか否かは疑問となる。
- ・区分所有法に基づいて、いやおうなく設置運営されているマンション管理組合とその理事会に関しては、理事は当番制で毎年入れ替わることが一般的であり、理事会自体も管理会社の支援を受けて何とか組織運営されている状況が大半であるため、理事長、副理事長あるいは防災担当理事といえども、緊急時にリーダーシップを取り「共助」を円滑に推進できる保証はほとんどない。
- ・マンションには、一時の仮住まい感覚でコミュニティには全く無関心の住民や、昭和の時代までは都市部でさえも色濃かった、過干渉ともいえる日本の伝統的な農村コミュニティ感覚を嫌い、極端なまでに近隣との没交渉を志向する住民もあり、日常的に適度な連携を維持継承する“スマイルカルチャー”などともよばれる欧米の都市型コミュニティのレベルにはいまだ達していない我が国の現状からすると、この状況下でのマンションにおける円滑な「共助」の推進は決して容易ではなく、何らかの側面支援策が必要とされるといえよう。

③ 被災直後における共助の初動に関しては、事前の準備体制が重要になる

- ・武蔵野市の防災ハンドブックなどでは、東京都防災会議が想定した多摩直下地震における武蔵野市の最大被害想定として、「冬の午後6時に発生する震度6強の地震で、市内の死者は60人、負傷者は934人」とされている。
- ・この平日の午後6時前後に武蔵野市内のマンションにいる人たちは、主に定年退職後の高齢者と少数の専業主婦や育休中の夫婦、そして学童保育や児童館等から自宅に戻り親の帰宅を待つ子供たちであり、管理人はすでに帰途についている可能性が高く、理事長や副理事長、防災委員長も定年前であれば不在で帰宅困難者になっている可能性が高い。
- ・このような住民構成において、電気も水も止まりエレベーターも使用できない状況下で、地震に伴う出火の「初期消火」や数百戸の住宅の「安否確認」、家具の下敷きや割れたガラス片などによる「負傷者の救出と治療、運搬」、マンション内的高齢者や障害者、病人、妊産婦、留守番児童等の「弱者支援」、エレベーター内、あるいは玄関ドア枠の歪みに伴う「閉じ込め救助」などと言った、被災後の初動を「共助」として開始することになる。
- ・このような「共助」による初期対応（緊急対応）については、都や市の防災マニュアルには、自主防災組織における事前の準備や訓練の重要性が書かれており、準備や訓練がしっかり行われていて、住民の大半が在宅している週末に限定すれば、活動の実施は可能かもしれない。しかし、平日の昼間に在宅の人達のみがどのように行動すべきかについて、整理された資料は見当たらない。
- ・特に数百戸規模の大規模マンションでは、見ず知らずのアクティブシニアが何とかしようと烏合の衆のように集まり、そこから初動を始めなくてはならないため、現在の防災マニュアルでは、なんとも絶望的な状況しか見えてこない。

④ 災害予測や公助の限界も想定し、過大な期待をせずに事前の自助、共助体制の充実を図らざるを得ない

- ・「公助」の中核事業ともいえる指定避難所については、武蔵野市では、公立小中高校20校が指定されて、その収容力は41,301人とされている(市地域防災計画・別冊資料集)。
- ・しかし、その収容基準は「一人あたり1.65㎡」と、スフィア基準（「人道憲章の枠組みに基づき、生命を守るための主要な分野において最低限満たされるべき基準」を定めた国際基準）や、それに基づき東京都総務局が「避難所運営マニュアル」で基準としている「一人あたり3.5㎡以上」の半分以下であり、これではパーティションや簡易ベッドの設置どころか、生活手荷物の持ち込みさえも容易ではない、夏の山小屋における雑魚寝のような、最低限を下回る相当に劣悪な避難所生活を想定せざるを得ない。
- ・この避難所に関する被災後の開設・運営については、マスコミも注目しやすい災害対応施策の要でもあることから、すでに国(内閣府)も東京都も各自治体もかなり力を入れた運営マニュアルを策定しており、武蔵野市の「武蔵野市避難所運営の手引き」も58頁にも及ぶ緻密な情報が記載されている。

- ・一方において、運営マニュアルの実効性という観点からみると、初期段階における開設と運営の開始を“行政の担当職員”と“施設管理者の学校教員”が担い、実質的な運営の中核として活動するのは、地域の自主防災組織等による“避難所運営組織”とされており、さらに運営には“医療関係者”や“福祉関係者”、“外部のボランティア”なども加わることになる。
- ・そこでは、全くの初心者が、マニュアルに則って避難者の受け入れと登録、弱者支援や居住スペースの配分、備蓄物資や水や食料の確認と配分、トイレやごみ処理対応、ペット対応や屋外の車両対応等々の多岐にわたる業務を、短時間で組織を立ち上げて部会の設置や担当を割り当ててこなしていく、と言ったそれなりに緻密で体系的な計画となっている。
- ・ただし、各避難所の運営については、地区ごとの被災状況や火災の発生状況、ライフラインの損壊状況等によって、避難者の人数や家族構成、避難弱者の程度や人数なども異なり、さらに運営組織についても、地域の被災状況によってはスタッフの人員確保も難しくなるため、各避難所によって運営レベルは大きく異なってくるものと想定される。
- ・また、都市部においては少なくないであろうクレーマーや自己中心型の避難者の存在によっては、開設後の運営が円滑に進みにくい可能性も考えられる。
- ・そのためもあってか、武蔵野市の防災用資料や広報用ビデオでは、避難所への避難を積極的に奨めることなく、プライバシーが守られ精神的負担が少なく、感染症リスクもあまりない在宅避難や分散避難（安全な親戚や友人宅など）を強く推奨しており、避難所の開設と運営は決して容易ではないという想定からすれば、その意味は理解できよう。
- ・このような状況からすると、耐震性の高い多くの分譲マンションにおいては、避難所における「公助」を安易に期待せず、「減災と在宅避難」の実現性向上にむけて「共助」体制を充実させることが肝要となるが、現実には、マンションの自主防災組織の多くは、前述したような理由から「共助」体制の構築が容易ではないために、「公助」依存の傾向が強いであろうことは否定できない。

⑤ マンションにおける在宅避難の可否は、ライフラインの回復状況次第となる可能性が高い

- ・武蔵野市の地域防災計画(2024年版)では、「ライフラインを60日以内に95%以上回復する（電力：7日以内、通信：14日以内、上水道：30日以内、下水道：30日以内、ガス：60日以内）との目標設定を行っており、マンション住民としては、このライフラインの復旧状況次第で在宅避難か避難所かの選択を行う可能性が高い。

<電力関連>

- ・ライフラインのすべてを失った中高層マンションの場合、エレベーター(電力)が使えない中での10階～30階の階段の上り下りは非現実的であり、自宅に備蓄した水と食料、簡易トイレによって、何とか7日間程度の在宅避難を行った

としても、その後も中高層階で暮らし続けることは不可能であるため、エレベーターが使えない以上は中高層階住民の避難所行きは避けられないであろう。

<上水道関連>

- ・被災時の「飲み水の供給」については、地方の被災地で見られたような給水車の来訪は、人口集積地域の東京では期待薄であるため、都立校を除く 18 か所の避難所に整備されている深井戸と電動ポンプ、自家発電装置、さらに最近では PFOS 対策の浄水器もセットされた非常表給水施設が、周辺住民への唯一の水の供給減となると考えられる。
- ・しかしこれは、市内の約 4,500 世帯、約 8,300 人(7 月 1 日現在)に一箇所の設備でしかなく、炎天下における長蛇の水くみ行列を強いられる可能性は高い。
- ・さらにこの避難所と一体化した給水所までは、片道で 1 km 程の距離にある地区は少なくなく、備蓄した水を消費した後に 1 km 先の給水所から 10~20 kg(L)もある水タンクを運搬し、更に階段で 10 階、20 階まで担ぎ上げるマンションにおける在宅避難は、高齢者のみでなく体力のあるミドル世代にとってもあり得ない選択肢となる。そのため上水道の回復が長引く場合には、マンション住民が水や食料等の支援物資には恵まれた避難所に向かう可能性は極めて高い。
- ・武蔵野市は過去の水道政策の驕りから、東京都との水道事業の一元化から未だ取り残され、水道管の耐震化も遅れているため、地震の規模にもよるが水道復旧目標の 30 日という予測の実現も危ぶまれる。

<下水道関連>

- ・東京都が配布している「マンション防災(2025)」では、「(大きな地震の後は)トイレは流さない」として「上の階の居住者が排水管の損傷に気付かずにトイレを使用すると、下の階で汚水があふれ出るおそれがあります。 排水管の復旧が確認できるまでトイレは流さず、携帯トイレ・簡易トイレを使用します」としており、武蔵野市の防災ハンドブックにも同様の記述がある。
- ・これは減災の観点からは重要かつ切実な指摘であるものの、一方において、a. どの規模の地震の際にトイレの使用を中止するのか b. 排水管の使用可能の判断はいつだれがどのように行うのか c. 同じ雑排水管を使用している風呂や台所の水は流してもかまわないのか d. 備蓄した簡易トイレが枯渇したらどうすればよいのか と言った不明点多いため、この指示の着実な実施は難しく、結果的に 1 階のお宅が被害を受けるか、それを避けるためにマンション全体で防災トイレのある避難所に避難する、という結末が想定される。

2. 初動段階に対応した共助体制整備の考え方(被災後 3 日程度)

前項の 1. で整理した「分譲マンションにおける自主防災組織と在宅避難に関する現状と課題」を踏まえ、マンションの自主防災組織が被災後に想定される様々な状況下において、初動体制や在宅避難を共助によってそれなりに維持継続していくための手法について、以下で検討を行った。

① マンションにおける共助体制整備マニュアルの策定と指導

- 先述したように武蔵野市の自主防災組織には、すでに大半の既存町会や商店会、コミュニティ協議会や企業組織等の伝統的な地域組織が加入活動しており、今後新たに加入する組織の大半は新築や未加入のマンション管理組合となる可能性が高い。
- このマンション管理組合については共同体ではあるが、コミュニティもまだ希薄な場合が多く、自主防災組織についても防災担当理事が毎年当番制で入れ替わる極めて脆弱な組織である場合が否定できないため、在宅避難のための条件整備は決して容易ではなく、避難所に依存する可能性もありうる。
- 既存の町会等のように年月を経て顔見知りも多く、地域コミュニティがある程度醸成されている組織とは異なり、烏合の衆の可能性が高いマンション管理組合の自主防災組織が、緊急時に即応した対応を図り在宅避難を可能にしていくためには、コミュニティが希薄な集合住宅（マンション）であっても取り組みが可能な共助推進方策を検討する必要がある。
- この場合、例えば無人島に漂着した難破船に乗り合わせた全くの赤の他人である乗員・乗客同士が、生存のために多少の葛藤を経つつも短期間で連携した取り組みを行うような、あるいはリーダーをトップとした上意下達型のピラミッド組織ではなく、相互の連携を図りつつも現場即応で柔軟に形を変える、京セラ型の全員参加式のアメーバ型組織形態に対応した、独自の共助マニュアルを「分譲マンションにおける共助推進マニュアル」として市が取りまとめ、その配布と研修事業を継続して実施すべきと考える。
- 偶然集った目的を同じくする人たちが使用するこのマニュアルについては、特に初動体制に重点を置き、総務省の“自主防災組織の手引き”や武蔵野市の“避難所運営の手引き”、同 HP の“地震発生時の行動チャート”などを組み合わせた形で、取り組むべき課題とその概要を時系列のチェックリストとして表で整理し、それを複数の人々がチェックして話し合い、作業分担して取り組んでいけるような、体系的でわかりやすいマニュアルとすることが考えられる。
- 企業人として、さまざまな組織の中で管理職経験なども積んできた人たちが多くであろう武蔵野市のマンション住民であれば、このようなマニュアルがあれば、適度な連携を保ちつつそれぞれが主体的に行動して、在宅避難を実現継続させ、その後の自主防災組織による組織的な活動へと結び付けてくれるものと考ええる。
- さらに、分譲マンション住民の在宅避難をより着実なものとしていく上では、各マンションの自主防災組織が取りまとめている「自助」に主眼を置いた防災マニュアルについても、市からのアドバイザーの派遣等によって定期的な充実更新と訓練の実施を支援する体制も整えるべきと言えよう。

② 住民の不安低減と初動の円滑化に寄与する各種減災機材の事前配備支援

- 武蔵野市では、被災時において市民自身による被災者救出などを迅速に進めるための、災害用救助工具の配備を市内各所で進めており、市民の不安感の低減と共助による初動の円滑化に大いに寄与する望ましい施策と言えよう。
- このような、市民の不安感を低減させて在宅避難を促し、共助の円滑な取り組みにも資する減災機材の事前配備は、防災対策として極めて有効と考えられるが、特に分譲マンションにおいて有効と考えられる減災用機材としては、以下のようなものがある。

- ア. **マグネットシート型安否確認ステッカー**：通常は各戸のドアの内側に張っておき、被災時には外側に張り出すことで安否確認を迅速に進める効果が高い
- イ. **介助ベルト**：エレベーターが使えない状況で、階段を用いて災害弱者や傷病者をできる限り安全かつ楽に運搬するためのおんぶ用ベルト。
- ウ. **アルミ製組み立て式リヤカー**：車が使えない状況下でも傷病者や要救助者を災害時医療救護施設や福祉避難所等へ運搬するとともに、多数の住民のための水タンクや支援食料の運搬等にも使用する。
- エ. **エレベーターチェア(防災キャビネット)**：エレベーター内への閉じ込めが発生した際に、救出までの不安を低減させ被災者支援機能も果たす機材として、簡易トイレ、照明器具、水、食料等を内蔵し、日常的には高齢者が用いるコーナー椅子として機能するキャビネット。
- オ. **ガス式発電機**：夜間防犯や安全のための照明の点灯、多数の住民のためのスマートフォンの充電、通信環境が改善した段階での WiFi ルーターの接続、事務局用 PC とプリンターの稼働等々、マンション防災において電源の確保は不可欠である。
- カ. **情報連絡ボードとマーカー、イレーサー**：水や支援物資の入手、医療・介護情報、ライフラインの復興情報等々の在宅避難住民が必要とする情報を迅速かつ適切に住民に伝達するためのアナログ機材として、大型の掲示板（ホワイトボードシート）をマンション各棟の玄関付近に張り出し、多様な情報を随時更新して発信する。

- これらの減災器材の配備により、在宅避難に対するマンション住民の不安感・不信感を軽減するとともに、被災時の初動を効果的に推進する上では、自治体によるこれ等の配備支援は重要な課題であり、すでに希望するマンションに対して機材の配備支援を進めている自治体も見られる。
- また「防災対策優良マンション認定制度」等を制定して、自主防災組織を立ち上げて防災訓練の実施や防災マニュアルの策定等に積極的に取り組むマンションを認定登録し、減災機材の購入補助金を提供している自治体もあり、武蔵野市においても、マンションにおける在宅避難を促進するうえで、このようなマンション特有の減災機材ニーズに対応した支援策を早期に実施することが期待される。

- 一方武蔵野市では、マンションは消防法で設置が義務づけられているという理由からか、防災機材である家庭用消火器の購入補助金（¥2,500）を戸建て住宅のみを対象に設定しており、マンションにおける 5 年毎の 100 戸当たりでは約 100 万円強となる消火器の一括購入は除外した事業となっている。そのため、納税者への公平性に欠ける税金の使途としてマンション住民からは極めて評判が悪いことから、制度の変更か“防災対策優良マンション認定制度”の支援策等に組み込む配慮が望まれる。

3. 生活維持段階に対応した共助体制整備の考え方（ライフラインの復旧まで）

被災後 3 日程度が過ぎて生活維持段階に入ってから、各ライフラインの復旧の状況に応じて、マンションにおける在宅避難を継続するための共助体制に関しては、以下のような対策や支援策が講じられる必要がある。

① 電力の確保

- マンション住民の在宅避難を可能にするうえでは、エレベーターは非常に重要な生活基盤であるため、電力の復旧とその後のエレベーターの安全点検は緊急性が高い。また、武蔵野市においても電柱に比べて被災リスクの少ない電線の地下埋設を今後も積極的に推進する必要がある。
- その他、武蔵野市が実施している通電後火災を防ぐための感震ブレーカーの無料配布は、家具の転倒防止・ガラス飛散防止器具への支援とともに非常に有効性の高い減災対策と言えよう。

② 飲料水の確保

<給水施設の充実>

- 被災後、水道や電気等のライフラインが復旧しないまま在宅避難の 3 日程度が過ぎると、ストックしていた水も減少して、飲料水や手洗い体拭き洗濯等のための生活用水の確保が必要になり、避難所に併設された非常災害用給水施設（250m 深）に向かうことになる。
- しかし、この施設は平均で約 4,500 世帯に一箇所ではないため、多世帯の水需要に対応するためには、井戸ポンプの汲み上げ能力の向上と水くみ用蛇口の増設等で事前に余裕のある受け入れ施策を講じておく必要がある。

<生活用水井戸の整備>

- 在宅避難の忌避理由となるであろう重量物である水の長距離運搬に対処するためには、飲料以外の洗濯や手洗い、体拭き等に用いる生活用水をより身近で入手できるよう、できれば各家から 400m 圏内の公共施設や大規模マンションの公開空地等に井戸を掘削し、近隣住民がより気軽に水くみができるようにする必要がある。
- 井戸は維持管理費用の軽減に配慮して、動力用ではなく 20m から最大 100m が可能な深井戸用手押しポンプを設置することを検討すべきと言えよう。

③ トイレ問題への対応

<簡易トイレの備蓄拡大>

- 排せつは、生命維持のために欠くことのできない重要な生理行為であることから、被災後に電気と水道が止まり水洗トイレの使用ができなくなった場合の、簡易トイレ使用方法とその事前準備の必要性については、あらゆる防災マニュアルに記載されている。
- しかし、水道の復活可能目標の 30 日先までの対処方法は書かれておらず、大量の簡易トイレキットを備蓄している家庭も多くはないと想定されるため、一週間後には途方に暮れて、災害用トイレがあり移動式トイレも搬入されるであろう避難所に頼ろうとするマンション住民が増加する可能性が高い。

＜簡易トイレゴミの処理体制＞

- 人間の一人当たりの一日の糞尿の量をおよそ 1,300cc とした場合、10 日で約 13 kg、水道復旧目標の 30 日後には約 39 kg となり、ベランダには 3 人家族では 39 kg と 117 kg、4 人家族では 52 kg と 156 kg の不潔な小山ができる。
- たまりたまった糞尿は、ベランダに置けば日光があたり発酵して膨らみ臭気も増加するため、ゴミの回収がいつ行われるかがわからないままに、マンションのゴミ置き場は臭気漂う糞尿の山になる可能性が高い。そのため各家庭におけるトイレゴミの適切な保存方法の周知と、トイレゴミに対応した被災時における行政のゴミ処理体制の整備が期待される。

＜野外トイレ整備マニュアルの作成＞

- 居住者数が多い大型マンションでは、エレベーターが作動した段階で公開空地等のブロックを外して掘削を行い、やむを得ず野外トイレを整備しせめて尿だけでも地下浸透させる方法を検討すべきであり、その場合の臭気やハエ対策、事後の手洗いの方法等も含めて、必用機材や整備手法、管理方法についてのマニュアルについても行政が作成提供していく必要がある。

④ 排水管問題への対応

- 地震の際にマンションで生じる排水管事故には、次の二通りが考えられる。
 - a.各戸の床下配管が地震ではずれ、床下にたまった排水が階下の天井や壁から流れ落ちる。
 - b.地中の排水管が破断で詰まり、上層階から流下した排水が流れずに逆流し、低層階のトイレやふろ場からあふれ出す。
- マンション内の排水管には、「雨水排水管」と「雑排水管」、更にディスポージャーを設置しているマンションでは、ディスポージャー用浄化槽につながる「ディスポージャー用排水管」の 3 本がある。
- ベランダや屋外通路に設置され、浸透桝につながる雨水配管についてはほぼ問題はないが、「雑排水管」と「ディスポージャー排水管」については、強い揺れによって上記の a か b の問題を引き起こす可能性がある。
- 地震後の専門家による調査に時間がかかり、住民からトイレ使用の緊急要請が高まる状況下においては、被害の発生を最小限にとどめるために、管理組合（自主防災組織）が主導して、各戸が階下に伝えたうえで、いきなり汚水

を流すことなく、家庭内のトイレやディスポーザーも含めたすべての排水口から清浄な水をしばらく流し、階下の住民からの反応を確認することが必要となろう。

- これにより、清浄な水を用いた地中排水管の破断の把握（逆流）も可能になり、逆流被害も最小限にとどめられることになる。
- さらにもしもの床下漏水や排水管破損時に備え、市の HP に掲載されている武蔵野市の指定排水設備工事事業者についても把握しておく必要がある。
- 下水道に関しては、敷地外の枝管や本管の破断や下水処理場（水再生センター）の損壊状況も把握する必要があるため、各マンションからの下水の流路と水再生センターの位置と名称も事前に確認しておくべきと言えよう。

⑤ 在宅避難三日を過ぎて生活維持段階報に入った住民への情報提供

- 被災後三日ほど過ぎれば帰宅難民も在宅して自宅の片付けも次第に進み、理事会や自主防災組織の各班の活動も本格化し、また、安全な実家や別荘に分散避難する家族も出てきてマンション内は次第に落ち着いてくる。
- 一方で、マンション住民の多くは、ライフラインが途切れた状況下での在宅避難の継続を考慮し、余震の心配もある中で仕事や学校を除いた、家族の生活に直結する、水や食料、調理用燃料の安定確保、トイレへの対応、通信環境の確保とライフラインの復興状況の把握、更に入浴や洗濯への対応、緊急医療、支援物資の情報といった刻々と変化する様々な最新情報を適切に収集したいと考えるであろう。
- 在宅避難住民が求めるであろうこれらの情報については、市の HP や X、Line 等で発信する一般情報だけでなく、自主防災組織の情報班等が避難所運営組織や地域に独自のアンテナを持つ住民などから収集した、最新かつ地域固有の情報を、ホワイトボード等で適切に提供していく必要がある。
- 在宅避難を余儀なくされて不安を感じている、独居生活の特に高齢住民にとっては、自主防災組織の組織的な活動による生活支援や情報提供、スマホ電源の提供などが、重要な心の支えとなる。

4. 終わりに

以上のように、大地震の発生時における分譲マンションの「自主防災組織の運営」と「在宅避難の実施」は、現状では決して容易ではなく、今後、武蔵野市と各マンションの自主防災組織が取り組むべき課題は少なくない。

しかし、いつ発生するかがわからない地震災害である以上、たとえ未成熟なコミュニティであったとしても、市と各自主防災組織が知恵を出し合い、早急にそれを克服して共助によるマンション住民の安心安全な在宅避難を軌道に乗せる必要がある。この資料が、武蔵野市におけるそのような防災力強化の一助となれば幸いである。