

集合住宅における賃貸事業者を要に据えた自主防災活動の取り組み事例

ニタコンサルタント 正会員 杉本卓司

1. はじめに

自主防災組織活動カバー率は、全国平均 74.4%¹⁾に対して、四国地方は 77.3%¹⁾と若干上回る数値となっているが、なお一層の組織結成と活性化が必要である。これまで、自主防災組織は地域の自治組織を核とした自主防災組織が主流となって結成されてきた。また、都市域の分譲マンション等においては、管理組合を核とした自主防災組織が結成されることも珍しくない。一方で、賃貸住宅に入居者は、入居者が不定期に入れ替わったり、管理組合がないことが多く、さらに隣人への無関心など、自主防災組織の結成どころか、入居者同士のコミュニケーションさえも疎遠な関係にあることが多い。ただ、1995 年兵庫県南部地震の被災状況を見ても、こうした住民に対する防災力の向上こそが、今後の地域防災力の向上に必要なことは明らかである。

本発表は、集合住宅における自主防災への取り組み事例を紹介するとともに、賃貸事業者を要に据えた組織結成への取り組みのポイントを整理し、今後の集合住宅における自主防災の広がりの一助としたいものである。

2. 事例紹介

徳島市の賃貸事業者の取り組み事例および松茂町における行政の取り組みについて、ヒアリングに基づき以下に紹介する。

2.1 徳島市における事例

宅地建物取引業協会の会員業者を徳島市から委託された民間業者が訪れ、その業者が協会副会長を務めるアパ・NET 徳島 代表幹事 明星土地（有）木村正美氏を紹介したところから話が急に進展した。木村氏との協議で、6 月 14 日の宅地建物取引業協会の定例会において徳島市危機管理課から自主防災対策の必要性について説明がなされた。

集合住宅における自主防災の必要性を感じた木村氏は、その後、大学生と単身社会人がそれぞれ約半数ずつ入居する単身者向けの全 22 戸の賃貸マンションに対して、自主防災組織の結成に向けて表 1 に示す取り組みを行った。その結果、1 週間でマンション単独での自主防災組織の結成を果たし、結成後まもなく、地域の自主防災組織と合同で防災訓練を実施した。

その後、この自主防災組織は地域の自主防災連合会にも加入し、地域との連携を深めている。また、木村氏はこの事例に続いて、2 つ目の集合住宅における組織結成を目指して、ファミリー層を主とする 63 世帯入居の集合住宅で取り組んでいる。

さらに、①こうした取り組みを協会に広げること、②効率的に実施する体制を作ること、の 2 つの目的で、協会の業者間で協力体制やノウハウの共有化を図る取り組みも行っている。

表 1 自主防災組織結成に向けた取り組み

年月日		取り組み
H22. 6 月	14 日 (月)	徳島県宅地建物取引業協会定例会にて市の説明を聞く
	16 日 (水)	自主防災の重要性と訓練の案内を示したチラシを玄関ドアに貼付
	19 日 (土)	入居住民へ電話での自主防災の必要性と組織結成・加入の説明を実施 直接足を運んで入居者へ説明
	20 日 (日)	全戸の承諾をとりつけ、徳島市へ自主防災組織結成届出書を提出 → 自主防災組織結成
7 月	4 日 (日)	入居者と地域の自主防災組織との合同防災訓練（消火訓練、起震車体験）を実施（家主も参加）

2.2 松茂町の取り組み

松茂町は、北を鳴門市、南を徳島市に挟まれた、徳島県東部沿岸に位置する人口 15,268 人(H22 年 1 月 1 日現在)²⁾で、県下 3 市町しかない人口増加率(平成 20 年 1 月 1 日～21 年 1 月 1 日)²⁾がプラスとなっている町である。

松茂町における自主防災の結成状況は、全 20 地区中 18 地区で結成されており、残る 2 地区も結成に向けて取り組まれているところである。しかし、組織加入世帯率で見ると、その割合は約 40%にとどまっており、集合住宅居住世帯の自主防災組織への参画が課題の一つとして挙げられる。

松茂町では、先の徳島市における集合住宅での自主防災組織結成の事例を知り、町内でも民間事業者の力を借りて、集合住宅における自主防災組織の結成を効率的に進めようとしている。宅地建物取引業協会に所属しアパート等の賃貸事業を行っている町内の事業者を対象とした説明会が平成 23 年 1 月 20 日に行われた。説明会には 4 業者が出席し、南海地震に向けた自主防災の必要性や、集合住宅における自主防災活動の課題や解決事例等の紹介の他、徳島市における先の事例のような取り組みをお願いしたい旨を説明した。さらに、そうした取り組みに賛同頂ける場合、町と防災協定を結び、それを明示するステッカー等を提供する考えがあることを説明した。

しかし、出席事業者からは、積極的に取り組むところまでの意見は出ず、「まずは、町営の集合住宅からモデル的に取り組む」という町の結論で閉会した。



図 1 松茂町 宅地建物取引業協会事業者への説明

3. まとめ

徳島市における事例は、事務局的な動きを賃貸事業者が担うことで、スムーズに自主防災組織が結成された好例といえよう。この事例は、1 週間で結成までこぎ着けた事業者（木村氏）の自主防災への理解と行動力によるところが非常に大きいと考える。賃貸事業者を要に据えた自主防災への取り組みは、基本的に民間事業者の取り組みであるため、取り組みの必要性は理解しても、事業者としてのメリット（図 2 参照）が大きくなければ取り組みにくい。

また、賃貸事業者でも、仲介・斡旋のみの事業しか行っていない事業者もあり、管理業務を請け負っていない事業者は、①家賃の集金も銀行振り込みとなり、入居者と管理者のコミュニケーションを図る機会が大きく減少し、日常的なやりとりやつながりが極めて少ない、②大家さんが対応する範疇、という 2 点において難しいのかもしれない。松茂町ではこうした事業者が多く、そのために説明会において積極的な意見が聞けなかったのかと思われる。

	メリット	デメリット
事業者	企業イメージの向上 災害時安否確認の 事前準備	企画・運営の手間
居住者	防災力の向上 隣近者や地域とのつながり	参加の手間
地域	安全・安心の確保 顔が見える関係	企画・運営の手間

図 2 集合住宅における自主防災の取り組みの
メリット・デメリット

4. 結言

自主防災組織率の向上が今後の課題となっている集合住宅への対策としてのこうした取り組みは、事業者の採算性が合えば一気に広がることが期待できる。現在、不動産業界では地域密着型の事業展開が進んでおり、こうした取り組みにより地域との密着や安全・安心を提供する先駆者的な企業価値・物件価値を得ることも可能である。また、賃貸業界の社会的責任としての側面からも、こうした取り組みを浸透させるとともに、入居者やその家族がその点を高く評価するような PR 戦略も必要と考える。

謝辞

最後に、本発表に際して、ヒアリングに応じて頂いた明星土地（有）木村正美氏および松茂町総務課に対して、感謝の意を表するとともに、今後も積極的な防災への取り組みが継続されることを期待する。

参考文献 1) 総務省消防庁：平成 22 年版 消防白書，<http://www.fdma.go.jp/html/hakusho/h22/h22/index.html>.
2) 徳島県：徳島県の統計情報，http://www1.pref.tokushima.jp/003/04/shihyou2010/s_18.html