

防災情報と避難に着目した分譲マンションの実態に関する調査研究 —千代田区分譲マンション実態調査より—

正会員 ○濱口加津子*
正会員 上山 肇**

防災 マンション
避難 千代田区
情報

1. はじめに

1.1 研究の背景

国土交通省によれば、2022 年末現在の我が国におけるマンションストック総数は約 694.3 万戸に達し、近い将来 700 万戸になろうとしている¹⁾。

東京カンテイの調査では、全国の世帯数に占める分譲マンション戸数の割合を示す「マンション化率」において、2023 年末の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）におけるマンションストック戸数は約 395 万戸、世帯数は約 1,778 万世帯、マンション化率は 22.23%となっている。また、千代田区、中央区のマンション化率は共に 8 割を超えている²⁾。

大規模災害発生時は、避難所が大幅に足りなくなることが想定されることと、マンションの建物が倒壊する可能性が少ないため、東京都中央区、品川区、港区、武蔵野市などの地方自治体では、自宅の被害が軽微なマンション居住者の在宅避難を推奨している。

また、千代田区においては、東京都の調査により、震災時に大規模な延焼火災の危険性が比較的少ないと認められ、区内全域が広域的な避難を要しない「地区内残留地区」に指定されており、「地震発生時にすぐに避難をせず、自宅やビル等の安全な場所にとどまり状況を把握してください」としている状況にある³⁾。

1.2 研究の目的

本研究はこうした背景を受け、地区全体が「地区内残留地区」に指定された千代田区分譲マンションに対し実態調査を実施し、マンション管理組合の「避難」に対する実態を明らかにするとともに、自治体に求める「防災情報」について検証することを目的とする。

2. 調査方法

調査対象と調査期間、実施主体および調査内容については、以下のとおりである。

(1) 調査対象

調査対象は、千代田区分譲マンション全 506 棟（2024 年 3 月時点）とし、書面アンケートを用いて実施した。なお、回答については WEB 回答も可能とした。

(2) 調査期間（アンケート回答期間）

2023 年 10 月～2024 年 2 月下旬（速報値）

(3) 調査実施主体

公益財団法人まちみらい千代田(千代田区の外郭団体)

(4) 調査委託先

一般社団法人マンション防災協会（筆者所属）

(5) 調査内容

調査内容は次の 8 項目である。①マンション基本情報、建物、設備概要 ②マンション管理組合活動 ③マンション管理規約、会計等 ④マンションの管理業務 ⑤大規模修繕の取組 ⑥建物再生（建替え・長寿命化等）の取組 ⑦防犯・防災への取組 ⑧マンション内外のコミュニティ

なお、本報では「避難」と「防災情報」に着目し「⑦防犯・防災への取組」の一部の調査結果を中心に報告・検証する。

(6) アンケート回答状況

アンケート回答数は 306 件であった（回収率 60.5%、但し 2024 年 3 月時点の速報値）。

3. 調査結果

3.1 在宅避難の検討状況

管理組合として災害時の在宅避難を検討しているかの問では「検討（推奨）している」29%、「検討していない」59%という結果となった（図 1）。

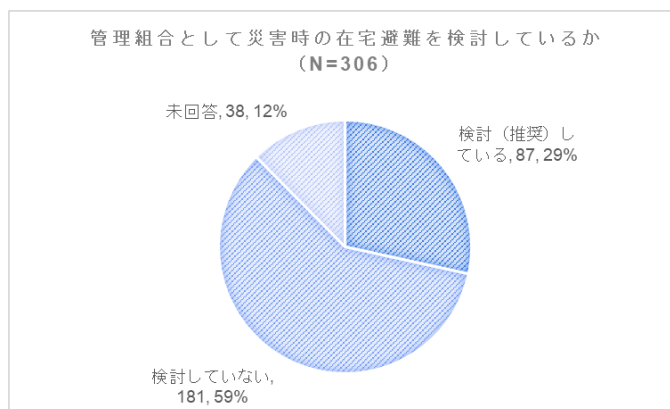


図 1 管理組合として災害時の在宅避難を検討しているか (n=306)

3.2 平時からの情報共有

平時から地域の防災拠点やマンションの災害対策の情報共有をしているかの間では、「共有している」27%、「共有していない」62%となり、「共有していない」と「未回答」をあわせると7割以上のマンションで情報共有がされていない実態が浮かび上がった（図2）。

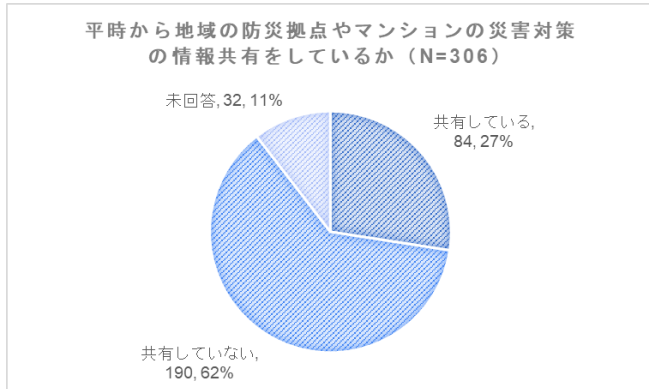


図2 平時から地域の防災拠点やマンションの災害対策の情報共有をしているか (n=306)

3.3 在宅避難時の情報入手

在宅避難する場合、公的支援等の情報入手に不安があるかの間では、「不安がある」54%、「不安はない」28%となり、過半数のマンションで不安を感じている結果となった（図3）。

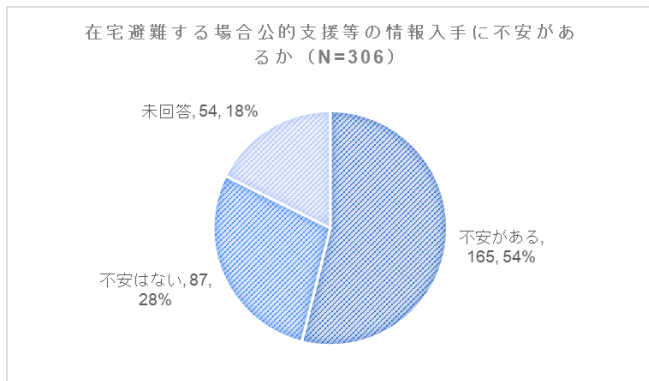


図3 在宅避難する場合公的支援等の情報入手に不安があるか (n=306)

3.4 必要な防災情報

災害時にかかわらずどのような防災情報が必要かの間では、「避難所や避難場所（防災拠点）の情報」が187棟（61%）と一番高く、要配慮者（高齢者）や各家庭・管理組合で行う災害対策情報、ハザードマップ等の災害リスクの情報についても、3割以上のマンションにおいて、必要な情報だとの回答結果となった（図4）。

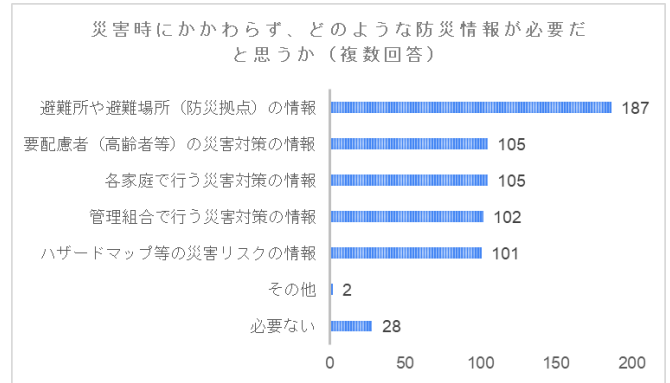


図4 災害時にかかわらずどのような防災情報が必要だと思うか（複数回答）

4. まとめ

本報は、地区全体が「地区内残留地区」に指定されている千代田区において、分譲マンション実態調査を実施し「避難」や「防災情報」について着目し結果をまとめたものである。

自治体が求める在宅避難や平時からのマンション内の情報共有については、未回答をあわせると7割近くのマンションで検討および情報共有がなされていない状況が判明した。在宅避難時は支援から取り残される懸念があるが、公的支援等の情報入手についても過半数のマンションで不安があるとの回答となり、マンション内で在宅避難を実施するためには支援から取り残されない仕組みや、平時からの情報共有の仕組みも必要である。

災害時にかかわらず、どのような防災情報が必要かの間では、避難所や避難場所（地域防災拠点）の情報が必要との回答が高かったが、他の自治体同様に、千代田区においてもホームページやハザードマップ等で公開している状況にあるため、今後有効な情報伝達の在り方についても検討していく必要があると考える。

[参考・引用文献]

- 1) 分譲マンションストック数の推移（国土交通省）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001625310.pdf>
 (2024年4月1日アクセス)
- 2) 2023年マンション化率（東京カンテイ）
<https://www.kantei.ne.jp/report/118karitsu-zenkoku.pdf>
<https://www.kantei.ne.jp/report/118karitsu-seirei.pdf>
 (2024年4月1日アクセス)
- 3) 千代田区ホームページ
<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kurashi/bosai/bosai-taisaku/hinan/haishi.html> (2024年4月1日アクセス)

*法政大学大学院政策創造研究科 大学院生

*Hosei Graduate School of Regional Policy Design, Graduate Student

**法政大学大学院政策創造研究科 教授

**Hosei Graduate school of Regional Policy Design, Prof., Dr. Eng., Ph.D.

博士(工学), 博士(政策学)