

ザ・パークハウスの防災プログラム

～いざという時に“自ら動く”ことを目指した防災の取組み～

三菱地所レジデンス株式会社

1. はじめに

(1) 三菱地所グループの約 100 年の防災の歴史

三菱地所グループは、関東大震災の発生直後、丸の内に臨時診療所を開設し、応急処置を開始した（写真 1）。その後も都内各所に三菱診療所を開設し、延 4 万 4,179 人を手当するなど、被災者の救療に尽力した。三菱臨時診療所の壁には“ドナタデモ”と書かれていた。この関東大震災の経験から、三菱地所グループは約 100 年防災訓練を実施し続けている。



写真 1 関東大震災直後に臨時診療所を開設

(2) 被災地の声を届ける

東日本大震災の経験を活かし、三菱地所レジデンスでは 2011 年 8 月に分譲マンションの災害対策基準を強化した。具体的には、マンションの共用部に防災倉庫を設け防災備品を設置し、防災マニュアル・防災計画書を作成している。それを居住者が災害時に実際に使えるものにしていくために、「被災生活」まで想定した、より実践的な防災訓練をサポートしている。また災害時に《本当に困ったこと》を伝えることで、《備える必要性》に気付いてもらえると考え、実際に被災した方の話を聞き、それを《被災者の声》として「そなえるカルタ」（写真 2）にまとめ、マンション居住者に伝えている。詳しくは、次章以降に示す。



写真2 そなえるカルタのイメージ

2. 被災生活まで想定した防災訓練

三菱地所グループでは、災害時にマンション居住者が自ら動けるようになるために、従来の消防・避難訓練に留まらない「被災生活」まで想定した、より実践的な防災訓練を実施している。従来の防災訓練では、避難や水消火器等の訓練を実施することが多かったが、被災地でヒアリングしたところ、「被災生活でトイレに困った」という話にはじまり、生活で困難を強いられた様々な話を聞いた。平常時からそれらに対しての備えが重要と考え、マンション内の防災倉庫に防災備品を備えることに加えて、対応力をつける訓練をしたいと考えた。多岐にわたる被災生活を「そなえるカルタ」にまとめ、マンション毎のニーズに応じた訓練を実施する仕組みをつくった。特にトイレにおいては、水や食糧と並んで非常に困ったという声にもとづき、防災倉庫に備えているマンホールトイレの組み立てや凝固剤を実際に使う訓練を実施している。訓練の中では被災地で実際に困ったことも、マンション居住者に伝えている。

この活動は、2014年10月に社員有志によるボランティア組織「三菱地所グループの防災倶楽部」を立ち上げて始めた。現在は、管理会社の三菱地所コミュニティと併せて約140名で活動し、マンション管理組合の防災訓練をサポートしている。



写真3 マンホールトイレの組み立て訓練の様子

3. オンラインを活用したコロナ禍の防災訓練

新型コロナウイルスの感染拡大により防災訓練をやむなく断念するマンションも多い中、いつ起こるかわからない災害に対して継続して訓練を続けたいという思いから、オンラインを活用した「参加型」の防災訓練を実施している。オンライン訓練の特徴は表1、実施風景は写真4に示すとおりである。

表1 オンライン訓練の特徴

参加型訓練	チャット機能やアンケート機能を用いながら参加型のワークショップを実施。参加者の現状を把握しながら必要な情報を届ける。
ライブ配信	マンション内・外からライブ配信することで、普段住民が見ることができない運営側の動き・周辺の備えを知ることができる。
自宅からの参加	参加者も自宅の備えをその場で確認しながら参加できる。

オンライン防災訓練では、被災地の声を届ける防災ツール「そなえるカルタ」と「そなえるドリル」を活用し、チャットやアンケート機能を活用した参加型のワークショップを実施している。それにより、現時点での「自宅の備え」を聞くと共に、他参加者の意見から新たな備えへの気づきを得ることに繋がっている。

ワークショップでは、被災地で非常に困ったというトイレの備えについて考え実際に参加をした方からは、「凝固剤は備えていたが、量が不足していることに気がついた」といった声があがった。また、マンション内・外から、安否確認訓練や「災害対策本部」の活動をライブ配信することで、普段住民が見ることができない「運営側の動き」や、「周辺の備え」を伝えている。

さらに、オンライン訓練は参加者も自宅から参加をしているので、自宅の備えを実際に確認しながら訓練に参加することができる。

訓練では、①被災地のリアルを伝えること、②自らの備えを考えてもらうこと、③新たな備えにつなげることを大事にしている。

今後は新型コロナウイルスの感染状況も踏まえつつ、オンラインと対面の訓練を柔軟に組み合わせていきたいと考えている。



写真4 オンライン訓練の実施風景

4. 街全体で助け合うエリア防災

千葉県習志野市「津田沼エリア」では、街全体で助け合うことを目指し、三菱地所グループが分譲・管理している物件「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜」、「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜テラス」、「ザ・レジデンス津田沼奏の杜」、「ザ・レジデンス津田沼奏の杜テラス」「津田沼ザ・タワー」（計5物件2,702戸）の管理組合、同エリアの戸建居住者に加え、他社分譲マンションの管理組合とも協働して、エリア防災訓練を実施している。津田沼エリアの防災活動においては、“マンション住民だけで災害時対応をするのは限界があり、街全体で助け合う必要がある”との思いが前提になっている。これは、最初の防災訓練を企画する段階から、居住者と三菱地所グループで考えていたことで、「街全体で助け合えるようになりたい」という思いを持った仲間を増やし、活動を広げている。

コロナ禍では、広域で人が集まるイベントが中止されることも多い中、オンラインを活用することで、大規模な「街の防災訓練」を継続して実施している。2022年3月に実施をした防災訓練では、阪神・淡路大震災の生存率データや人間が水を飲まずに過ごせる限界とされる「発災・被災生活 72 時間をどう生き抜くか」をテーマとして、地震の揺れ、停電時、また復旧後にどのようなことが想定されるのか、家族で真剣に考えることができるようなプログラムとした。また、コロナ禍でリアルな「体験」が難しくなっている中、実際に自宅の備えをその場で確認すること、あらかじめ居住者が体験した場面を撮影し、互いに視聴して感想を共有することで、参加者が自分事として考えられるように、オンラインでも「疑似体験」ができるようにしている。

実際に地震がおき、インフラがダウンした場合に生じるマンションならではの被害や、電力が復旧する段階に通電火災という思わぬ被害があることを、チャットやアンケート機能を活用しながら参加者に伝え、共に考えた。



写真5 2017年3月に実施した「津田沼奏の杜エリア」防災訓練の様子

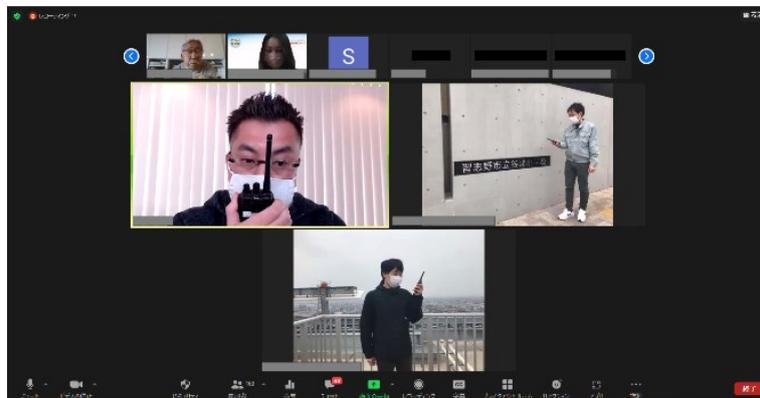


写真6 2022年3月に実施した「街の防災訓練」の様子

5. オンライン訓練に参加をした「マンション居住者の声」

<オンライン防災訓練について>

- ・ 参加型のオンライン訓練だったので、理解しやすくなった。
- ・ 小さな子どもがいるので、オンラインでのワークショップは参加しやすかった。
- ・ オンラインの方が気軽に参加できる。コロナに関係なく、今後も是非続けてほしい。
- ・ もともと防災意識が高い住民が多いが、今年を含め継続して開催することで、その水準をキープできていると感じている。

<オンラインワークショップについて>

- ・ 対面のワークショップよりも、活発な意見交換ができたと感じた。
- ・ 他の参加者の防災意識と自分を比較して考えることができた。
- ・ Zoom の機能でアンケートの集計結果がすぐに出たり、他の参加者の意見も見ることができて興味深かった。
- ・ チャット機能を使って他の参加者の意見が聞けたので、「確かに」と思うような新しい発見があった。

<新たな備えについて>

- ・ 凝固剤は備えていたが、何日分を備えているのか、個数は足りているのかまで確認したことがなかったので、今回の訓練で考えるきっかけになった。足りていなかったのでさっそく買おうと思う。
- ・ お薬手帳やサプリメントを備えることは頭になかったので、気づきになった。
- ・ 今まで栄養面は考えずに食料を備蓄していたが、ビタミンを補える食料もしっかり備えようと思った。
- ・ 今までは身体を動かす訓練を中心に訓練を実施していたが、今回は「備え」について1時間じっくり考えることができたので、新しい気づきが沢山あった。

<助け合いについて>

- ・ 他マンションで災害時に助け合った事例を参考に、同じフロアの顔合わせなどをやってみたい。
- ・ 今後は知り合いを増やしていきたい。
- ・ コミュニケーション、助け合いの輪を広げたい。
- ・ コロナ禍でも工夫して人と人がつながる機会を作っていきたい。

6. おわりに

今後は、街全体で助け合う「街の防災」を、私たちが供給したマンションの周りにも働きかけて広げていきたいと考えている。これは1923年に発生した関東大震災の後、丸の内に開設した三菱臨時診療所の壁に“ドナタデモ”と書かれていたように、災害時には、街全体で助け合うことが重要であるとの精神と歴史を受け継ぎ、当社が開発した防災ツール「そなえるカルタ」と「そなえるドリル」は、当社の防災プログラムのホームページ上で一般公開している。全国で防災に取り組んでいる方々に、ぜひ役立ててもらいたい。

私たちのお客様であるマンション居住者のみならず、世の中に役立つボーダレスな協働、レジリエントな社会を目指して、今後も取組を進めていきたい。