

決議事項ログシートと マンション防災対策の新常識

2021年2月26日（金）

災害対策研究会 釜石 徹



災害対策研究会

講師プロフィール：釜石 徹（マンション防災士）

◆所属団体・参加組織

災害対策研究会 主任研究員兼事務局長（現）

大田区総合防災力強化検討委員（H23年8月～H24年1月）

◆講演・セミナー：東京 神奈川 千葉 埼玉 のマンション・自治会、東京防災ホリデーセミナー、大田区 江東区 練馬区 町田市等15自治体の防災講演会、防災士会、防災展示会等 年間約40回登壇

◆受賞歴：応募作品「1枚のマンション防災マニュアル」

* ジャパン・レジリエンス・アワード2018優秀賞受賞

* マンション防災アイデアコンテスト優秀賞受賞

◆マスコミ出演：朝日新聞、神奈川新聞、夕刊フジ、住宅新報、婦人之友、NHK-TV、毎日放送ラジオ、大田CATV、湘南CANET、ママスタセレクト、花王マイカジ、マドリーム等取材多数

◆著書：「マンション防災の新常識」（合同フォレスト）

◆資格：防災士（日本防災士機構）、昇降機救出認定証

目次

I. 決議事項ログシート

II. マンション防災の新常識

I. 決議事項ログシート

1. 住宅新報とマンションのWaに掲載
2. 理事会審議の課題と解決策
3. 決議事項ログシートの利用機会と効果
4. 決議事項ログシートの作り方と記載項目



HOME

マンションライフ総合支援サイト
マンションのWaとは？

マン活最前線

POWERED BY YAHOO!

検索

マンション暮らしの
Q&Aマンション暮らしの
用語集

マン活最前線

マンションライフを豊かにする様々な工夫や活動における最前線の取組みをご紹介します。



アイコンについて ▶

防災・防火 ▶

防犯
セキュリティ ▶

シニアライフ ▶

各種
サークル活動 ▶

各種イベント ▶

その他 ▶

引き継ぎにも使える「決議事項ログシート」で、理事会の業務を省力化！

管理組合理事の仕事は多岐にわたります。時には、以前に話し合ったことや決議された内容について調べなければならないことも。そんな時にとっても便利な「決議事項ログシート」を理事の1人が提案し、実践しているマンションがあります。備忘録としてだけでなく、理事の引き継ぎ、マンション管理組合の活動内容がわかる資料としても使えるログシートをご紹介します。



2. 理事会審議の課題と解決策

1) 新理事は何を議論してよいのかわからない

解決策

前期からの申し送り事項

2) 過去の決議内容がわからないために毎年同じ議論が繰り返される

解決策

決議事項ログシート



3. 決議事項ログシートの利用機会と効果

1) 理事会審議の無駄を省く

- ・ 過去に理事会で決議されたことがあるかどうかを短時間で判断ができる
- ・ 分類項目を通してみれば過去の経緯が確認ができる
- ・ 議事録原本を探しだすことが容易にできる



2) 新理事役員向けへの管理組合活動の紹介

- 第1回目の理事会で「決議事項ログシート」の説明も行うことで、全く初めて理事になった人でも管理組合の活動状況を知ることができる。



3) 管理会社社員への説明資料

- ・ 管理会社のフロントマンや管理員が交代した場合、この資料でマンションのことを知ってもらうことができる



[フロントマン]



[管理人]

4) マンション管理組合活動の歴史資料

- ・ 管理組合活動の歴史がわかる
- ・ 周年記念に発行している管理組合活動記録にそのまま掲載
- ・ 共通の話題が多いので住民間コミュニケーションに役立つ
- ・ 新規入居者にも配布しており当マンションのことを早く知ることができる



第1期～第XX期

これまでの管理組合活動を次の内容にまとめました。

- 1) 管理組合活動記録
- 2) 長期修繕計画に関する資料
- 3) 管理規約変更・改定
- 4) 居住者マナーのお願い
- 5) 緊急時対応に関する件
- 6) マンション内インターネット・テレビ設備に関する件

長く住み続けている方は、これまでのことを振り返りながらお読みください。
最近入居された方は、このマンションのことを知ってください。

202X年XX月作成 第XX期

4. 決議事項ログシートの作り方と記載項目

1) 作り方

- ①総会及び理事会における決議事項を対象
- ②決議事項を1行に要約
- ③分類別に記録
- ④毎年の書記（または理事長）が更新
- ◆作成の課題：現時点までまとめる作業が発生する

2) 記載項目

- ①分類、②決議事項要約、
- ③期、④総会／理事会回数、⑤開催日

4. 決議事項ログシートの作り方と記載項目

3) 分類項目

1. 理事会運営	11. マンション住民交流
2. 管理費	12. 防災対策
3. 修繕積立金	13. 防犯対策
4. 管理規約見直し	14. マンション内設備改良
5. 長期修繕計画と大規模修繕工事	15. 居住者への協力お願い事項
6. マンション総合保険	16. 居住者からの意見・要望・苦情
7. 売り主への要求	17. その他
8. 駐車場	18. 歴代管理員
9. 自転車置場	19. 歴代管理会社フロントマン
10. 植栽	

※分類項目は決議事項の内容に応じて随時変更可

第1期～第XX期 決議事項ログシート(例)

SMAOO管理組合

分類	決議内容	期	総会/理事会	開催日
1. 理事会運営				
1)	第8期までの役員ローテーションを決定した	第1期	臨時総会	9999/99/99
4)	毎年1回役員交代時に新旧役員の懇親会を行う。1住戸1名を原則とする	第1期	2回理事会	9999/99/99
10)	16年間の管理組合活動記録を配布。規約変更多数の為回収不要とした。	第17期	7回理事会	9999/99/99
2. 管理費				
2)	理事会組合運営費を便宜上「組合小口預け金」とし会計がこれを担当する	第1期	9回理事会	9999/99/99
5)	管理費を15%値下げ。2005年1月から実施	第7期	定期総会	9999/99/99
3. 修繕積立金				
5)	毎年XXXX万円の『マンションすまい・る債』(住宅金融支援機構)の購入決定	第7期	7回理事会	9999/99/99
13)	修繕積立金の40%値上げ承認。第17期(2014年1月引去り分)から実施	第16期	定期総会	9999/99/99
4. 管理規約見直し				
3)	防犯カメラシステム導入&防犯カメラシステム運用規則設定	第7期	定期総会	9999/99/99
8)	大規模改修委員会規則新設	第15期	臨時総会	9999/99/99
11)	民泊禁止条項追加(第4章第12条改定)	第21期	臨時総会	9999/99/99
5. 長期修繕計画と大規模修繕工事				
10)	大規模修繕委員会の設立を承認	第13期	定期総会	9999/99/99
17)	設計監理コンサルタントによる建物診断報告会(2012/9/2)	第15期	8回理事会	9999/99/99
18)	大規模改修工事内容、予算及び期間(H25年3月～6月)の承認	第16期	臨時総会	9999/99/99
6. マンション総合保険				
2)	富士火災海上の積立マンション保険に加入。10年満期	第11期	5回理事会	9999/99/99
3)	損保ジャパン日本興亜の火災保険(5年掛捨て)に加入	第21期	臨時総会	9999/99/99
7. 売り主への要求				
1)	下駄箱内の受け皿交換は承諾。全戸交換済	第1期	7回理事会	9999/99/99
2)	駐車場出入り口への門塀設置要求。不承諾	第1期	7回理事会	9999/99/99
8. 駐車場				
1)	来客用「駐車許可証」を発行した。(各戸1枚無償貸与)	第1期	2回理事会	9999/99/99
8)	空きとなっている平地駐車場(No.17)を来客用とする件を承認	第14期	2回理事会	9999/99/99

Ⅱ．マンション防災の新常識

- 1．防災対策の目的と方針
- 2．自宅で死傷しない対策
- 3．長期在宅避難時の食事の備え方
- 4．エレベーター閉じ込め対策
- 5．排水管簡易チェック

1. 防災対策の目的と方針

- 1-1. マンションの防災対策の目的
- 1-2. 個人の防災対策の目的
- 1-3. 防災対策の方針
- 1-4. 新型コロナ 3密対策
- 1-5. 防災委員会の役割
- 1-6. 災害対策本部の役割

1-1. マンションの防災対策の目的

- 1) マンションから死傷者を出さない
- 2) 被災直後は人命救助と初期消火の体制
- 3) 長期在宅避難を実現するノウハウ普及

1-2. 個人の防災対策の目的

- 1) 自分と家族が死傷しない
- 2) 家や財産の損害をより少なくする
- 3) 停電・断水でも普段に近い生活をする
- 4) 被災しても早く元の生活に戻る

1-3. 防災対策の方針

- 1) 被害にあってから助け合うことより被害を減らす事前の対策を重視する
- 2) 停電期間は1週間以上を想定する
- 3) 防災委員会は自助の推進を徹底する
- 4) 新型コロナ3密対策を徹底する

1-4. 新型コロナ 3密対策

- 1) 避難所は3密対策が難しいので危険
⇒避難所にはいかない
- 2) 集会室に集まることも要注意
⇒自宅に留まる
- 3) 災害対策本部に詰めることも危険
⇒災害対策本部の仕事を最小限に減らす
- 4) 大勢の「炊き出し」も注意する
⇒食事は自宅で準備する

在宅避難の備えが最重要となってきた

1-5. 防災委員会の役割・・・平時に活動する

1) 建物・設備・周辺のことを知る

- ①建物・設備の点検に必要な図面・鍵・点検手順の把握
- ②周辺の立地や過去の自然災害による被害の把握

2) 住民の人一人に向き合う

アンケートは1家1枚ではなく家族一人一人の意見を聞く

3) 自助を推進するためのサポート

- ① 全戸で家具転倒防止・ガラス飛散フィルム貼付を目指す
- ② 全戸で長期在宅避難できる食事・水・トイレの備えを目指す

4) 災害に備えて

- ①エレベーター閉じ込め者救出訓練
- ②災害発生時に住民で初動ができる体制とマニュアルづくり

1-6. 災害対策本部・・・災害時に活動する

役割：災害が発生したら

- 1) 住み続けられるかの建物と設備の確認
- 2) 排水管簡易チェック
- 3) 避難所や行政との連絡体制確立

- ① 3密になりやすいために集まる頻度を少なくする
- ② 発災時にキーマンとなる人がいるとは限らない
- ③ 発災時から続けて同じ人が専任できるとは限らない

2. 自宅で死傷しない対策

2-1. 自宅でケガをしない備え

2-2. 急な停電への備え

2-3. 自宅から出火させない備え

2-1. 自宅でケガをしない備え

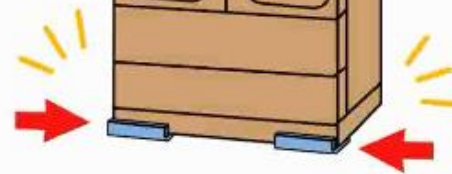
1) 震度6強の揺れに耐える対策（東京都の実験結果）

ポール式器具を家具の上に、
ストッパー器具を家具の下に
設置しました。

ポール式



ストッパー式



家具転倒防止対策の実例



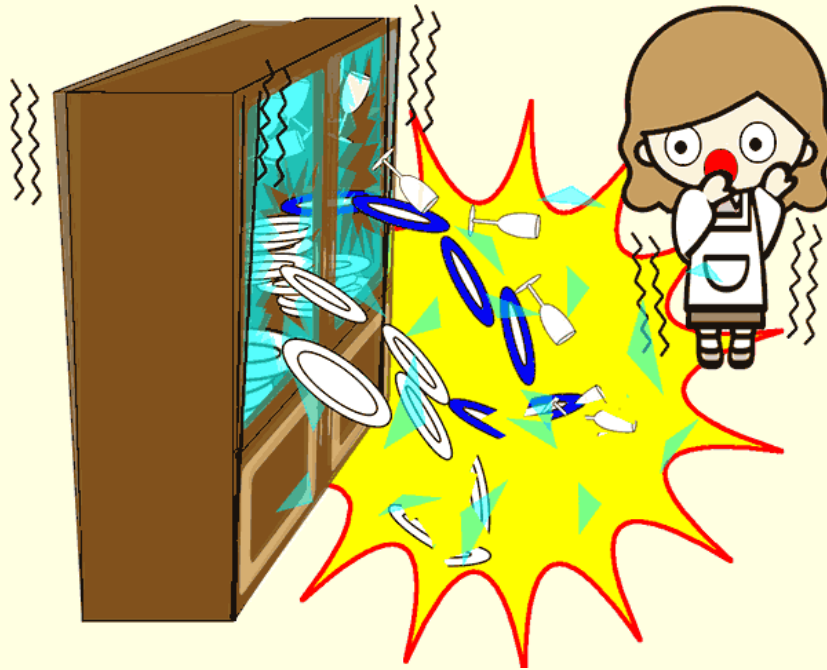
突っ張る収納家具



L字金具で固定

写真：畑島様提供

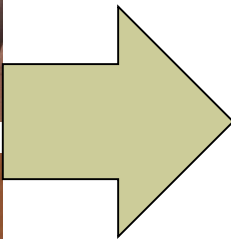
2) ガラス飛散防止フィルムを貼付



ガラス飛散防止フィルムは、
戸棚から食器の飛び出しを防ぐ

※取り付けている人は少ない

3) 非ガラス化対策



2-2. 急な停電への備え

停電時自動点灯ライト

夜に停電する場合には明かりが必要。
このライトは停電時に点灯する。
コンセントから取り外して
懐中電灯として使用できる。



○停電時自動点灯ライトは、
寝室、リビング、廊下、玄関にあると良い

いろいろな停電対策

ヘッドライト



ソーラーチャージャー



モバイルバッテリー



バッテリーチェッカー



2-3. 自宅から出火させない備え

初期消火は室内で完了させる

出火した場合は火元で素早く消火する

「エアゾール式簡易消火具」を複数本備える

比較的初期段階の火災に有効

- ・ 天ぷら鍋の油過熱による発火
- ・ 石油ストーブの注油中の引火火災
- ・ 火の不始末による火災 など



3. 長期在宅避難時の食事の備え方

3-1. 家庭の防災力アップ

3-2. ポリ袋調理

3-3. 主食のローリングストック

3-4. 10日間のメニュー

3-5. 湯煎に使うポリ袋

3-6. カセットコンロ

「食料備蓄」ではなく「食事の備え」

3-1. 家庭の防災力アップ

- 1) どんな災害でも自宅に留まる
- 2) 長期自宅生活用の食料・水を確保
- 3) 災害時でも温かい食事をする
- 4) 家族のだれでもが食事を作れる

3-2. ポリ袋調理

ポリ袋調理は複数人数分の複数メニューを一度に作れる

カセットコンロを使って1日2回～3回は温かい食事を作る

食材が入った
ポリ袋

ご飯、パスタ、蒸しパン、卵焼き
の4種類が同時にできます

カセットコンロ

3-3. 主食のローリングストック

		朝食	昼食	夕食
1日目	主食	ホットケーキミックス粉 (50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)
	副食		1人1日分の必要量	
	飲み物	野菜ジュース (1本)		
2日目 ~ 10日目	主食	同上	同上	同上
	副食			
	飲み物	同上		
十日分 合計	主食	ホットケーキミックス粉 (500g)	パスタ (1kg)	ご飯 (米1kg)
	副食		1人10日分の必要量がわかる	
	飲み物	野菜ジュース (10本)		
家族 合計	主食	ホットケーキミックス粉(500g)×人数	パスタ (1kg)×人数	ご飯 (米1kg)×人数
	副食		家族10日分必要量がわかる	
	飲み物	野菜ジュース(10本)×人数		

家族10日分の必要量を常に残して先買いすることが主食のローリングストック
お金を無駄にせず、場所を取らず、備蓄日数を10日以上にできる

災害時しか食べない食糧を備蓄しない

3-4. 十日間のメニュー例

	朝食	昼食	夕食	備考	
1日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		肉・魚、ハム、卵で調理	冷凍食品 (湯煎可のもの)	1日2回
	飲み物	野菜ジュース	牛乳		
2日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		肉・魚、ハム、卵で調理	肉・魚、ハム、卵、納豆で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
3日目	主食	蒸しパン (HM50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		肉・魚、ハム、卵で調理	肉・魚、ハム、卵、納豆で調理	1日3回
	飲み物	野菜ジュース			
4日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		レトルト、野菜	レトルト、卵、乾物、野菜で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
5日目	主食	蒸しパン (HM50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		レトルト、野菜	レトルト、卵、乾物、野菜で調理	1日3回
	飲み物	野菜ジュース			
6日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		レトルト、野菜	レトルト、卵、乾物、野菜で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
7日目	主食	蒸しパン (HM50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		缶詰、野菜	缶詰、乾物、野菜で調理	1日3回
	飲み物	野菜ジュース			
	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ

6日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		レトルト、野菜	レトルト、卵、乾物、野菜で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
7日目	主食	蒸しパン (HM50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		缶詰、野菜	缶詰、乾物、野菜で調理	1日3回
	飲み物	野菜ジュース			
8日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		缶詰、野菜	缶詰、乾物、野菜で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
9日目	主食	蒸しパン (HM50g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		缶詰、野菜	缶詰、乾物、野菜で調理	1日3回
	飲み物	野菜ジュース			
10日目	主食	シリアル食品 (80g)	パスタ (100g)	ご飯 (米100g)	カセットコンロ
	副食		缶詰、野菜	缶詰、乾物、野菜で調理	1日2回
	飲み物	野菜ジュース			
一人分 合計	主食	シリアル食品 (480g) 蒸しパン (HM200g)	パスタ (1kg)	ご飯 (米1kg)	カセットコンロ
	副食				10日24回
	飲み物	野菜ジュース (10本)			ガス8本
家族 合計	主食	シリアル食品 (480g) ×人数 蒸しパン (HM200g) ×人数	パスタ (1kg) ×人数	ご飯 (米1kg) ×人数	カセットコンロ
	副食				10日24回
	飲み物	野菜ジュース(10本)×人数			ガス8本

3-5. 湯煎に使うポリ袋



- 材質：高密度ポリエチレン
- 特徴：半透明でカサカサ音がする
- 融点：110度以上
- ポリ袋調理例

- ① ご飯：1合の米に水200cc
- ② 蒸しパン：100gのホットケーキミックス粉に水100cc
- ③ 20分湯煎 + 10分蒸らしでできる



3-6. カセットコンロについて

- ① カセットコンロは1998年に規格統一
 - ※阪神淡路大震災時に多数のトラブル発生のため規格統一
 - ※カセットボンベはどこのメーカーのコンロでも使用可能
- ② カセットガスは強火で約70分使用可能
 - ※中火と弱火で使えば120分使用可能
 - ※1回40分で調理すればガス1本で1日3食分作れる
- ③ 中身の液化ガスは250g。容器は約100g

住民の1割～2割が所有していない。
カセットコンロの所有を呼びかけることが重要

4. エレベーター閉じ込め対策

- 4-1. エレベーター閉じ込め事故
- 4-2. 大阪府北部地震の閉じ込め事故
- 4-3. 閉じ込めが発生するケース
- 4-4. 閉じ込め者救出訓練

4-1. エレベーター閉じ込め事故

- ①2005/3/20 10:53 **福岡県西方沖地震** 閉じ込め 20件
- ②2016/4/14 21:26,16日01:25 **熊本地震** 閉じ込め 54件
- ③2018/6/18 07:58 **大阪府北部地震** 閉じ込め 346件 約6万台停止
- ④2018/9/06 03:09 **北海道胆振東部地震** 閉じ込め 23件 9千台停止
- ⑤2021/2/13 23:08 **福島県沖地震** 閉じ込め 13件

(内閣府防災情報 及び 経済産業省災害情報より抜粋)

P波センサー付地震時管制運転装置が設置されていても、直下型地震の場合はエレベーターが緊急停止して閉じ込められる可能性が高い。

4-2. 大阪府北部地震の閉じ込め事故

大阪北部地震（2018年6月18日07時58分）	
停止台数	約6万6千台
うち地震時管制運転装置あり	約3万3千台
閉じ込め台数	346台
うち地震時管制運転装置あり	139台（40%）

「エレベーターの地震対策の取組みについて(報告)」
(令和2年7月14日 国交省住宅局) より

※大阪梅田駅前の38階建てグランフロント大阪で、
13階付近で男女5人が約1時間半の閉じ込めが発生

大阪府北部地震 閉じ込め発生地域

震源地は高槻付近
M6.1 最大震度 6弱

閉じ込め
大阪278
兵庫38
京都24
奈良5
滋賀1
計346台

震源地から45 km圏内で震度が5強以上の
場合にエレベーターの閉じ込めが発生する

半径45km圏内



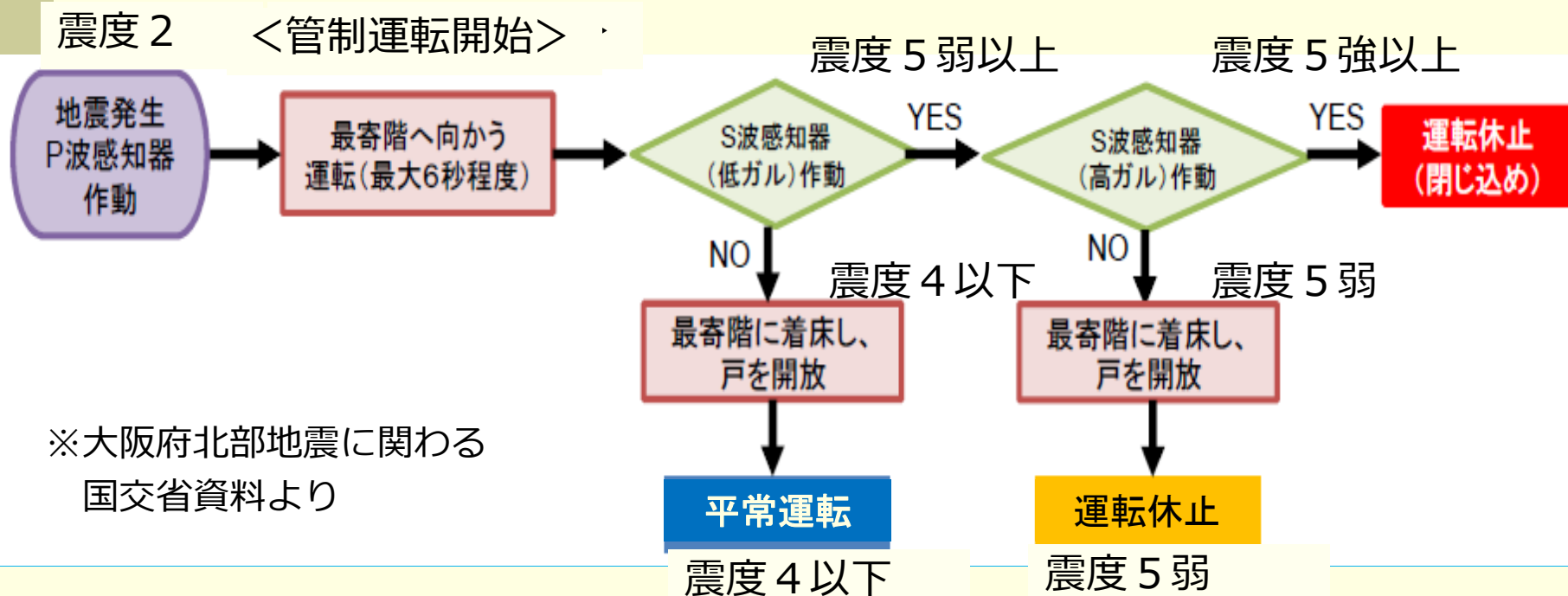
平成30年06月18日 07時58分 大阪府北部 M5.9

P波感知器有りエレベータ閉じ込めに関して

『震源から約30km（神戸方面では60km）以内の範囲では、管制運転を開始するP波を検知してから管制運転が緊急停止に至る高ガルS波を検知するまでの時間が約2～5秒であり、管制運転を開始してから最寄階にかごを着床し戸を開くまでに要する時間（通常のエレベーターで最大6秒程度）よりも短く、P波感知器を有した同装置であっても防ぐことができなかった閉じ込めもあったものと推測される。』

「エレベーターの地震対策の取組みについて(報告)」
(令和2年7月14日 国交省住宅局) より

4-3. 閉じ込めが発生するケース



【補足】

- ・ P波センサーがない場合はS波感知から管制運転が開始する
- ・ 運転休止（閉じ込め）後にリスタート運転で救出されることもある

福岡市と震源地との距離関係

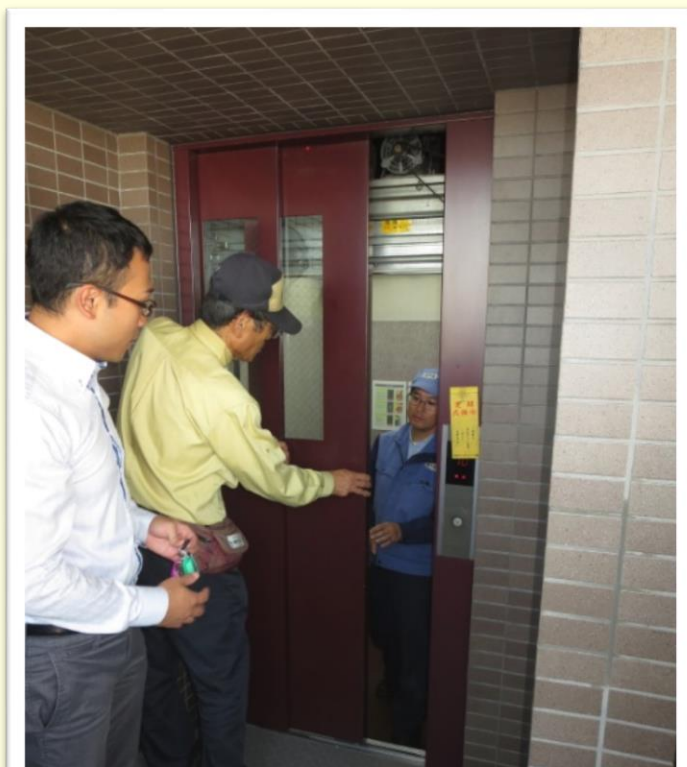
福岡県西方沖地震震源地



福岡市から45km圏内で地震が発生し
福岡市の震度が5強以上の場合に閉じ込めが発生

4-4. 閉じ込め者救出訓練

緊急時閉じ込め者救助訓練の実施



エレベータの中に閉じ込められた場合、中から扉を開けたり脱出したりすることはできません。廊下側からの救助が必要となります。

講師撮影

閉じ込め者救出の本番を実施する条件

- ① 保守会社と連絡が取れない
- ② 保守員がいつ来るか不明
- ③ 閉じ込められた人の命の危険が迫っている

目的は人命救助

直下地震対策として救出対応訓練は必要

5. 排水管簡易チェック

在宅避難を行うにはかかせない排水管損傷チェック
地震後にそのチェックをすぐに行う方法を示します

- 5-1. 再開時期が不明な謎の記述
- 5-2. 排水管簡易チェックに使う道具
- 5-3. 排水管簡易チェック手順
- 5-4. 災害時トイレ処理の簡素化

5-1. 再開時期が不明な謎の記述

■多くのマニュアルに書いてあること

排水管が損傷している可能性があるので、排水管調査をして損傷ないことがわかるまで水を流してはいけません。

短期間に調査できる方法をだれも教えてくれない。
なので、いつ再開してよいのかわからない。

5-2. 排水管簡易チェックにつかう道具

①赤と黄色の球体

②白い粉の袋

※食品用の着色料で
代用可




5-3. 排水管簡易チェック方法（1）



ビデオカメラ設置



5-3. 排水管簡易チェック方法（2）



両方が流れるのが確認できたら污水管に致命的な破損はありません。マンション住民全体で確認の上、日常のトイレを被災後も使いましょう。

5-4. 災害時トイレ処理の簡素化

課題：①トイレゴミ量を減らす、②臭い対策

1) 「小」⇒トイレの便器に捨てる

※排水管の損傷チェックでOKのときに限る

2) 「大や紙類」

⇒携帯トイレや便袋に採取。

臭い対策はBOS防臭袋

携帯トイレは1人1日1個で間に合う

BOS防臭袋箱入りのご紹介

<商品説明>

1箱袋枚数：90枚

袋サイズ：30cm×40cm (マチ付き)

<特徴>

臭いが漏れません！

<用途>

生ごみ処理、ベビー用、ペット用、介護用

※普段使いの機会が多くあり、
万が一の災害時にも役に立ちます。



『マンション防災の新常識』

著者 釜石 徹

価格 1500円+税

出版社 合同フォレスト

全国の主要書店で販売中

Amazonからも購入できます

マンション防災の新常識

検索

※Amazonランキングの防災関連部門にて
ベストセラー1位を11回獲得

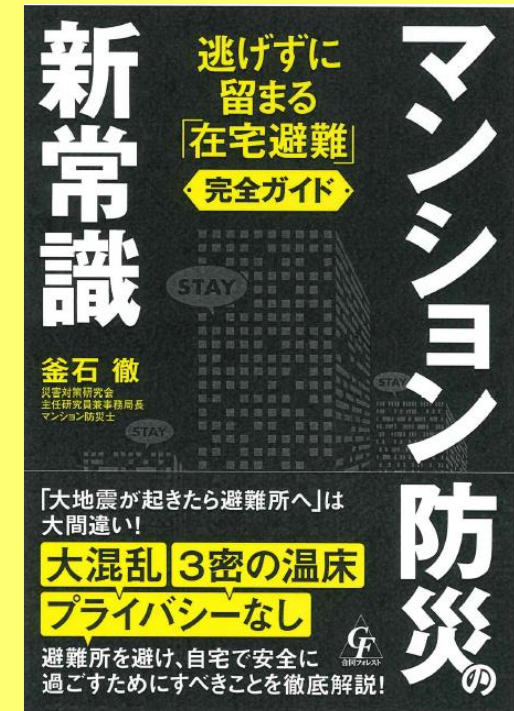


読者特典

- 1) 「標準マンション防災スマートシート」ダウンロード
- 2) 家庭防災ビデオ『あなたを守る身近な防災対策』無料視聴

『マンション防災の新常識』

- 1) エレベーター閉じ込め者の救出訓練を実施する
- 2) 被災後は排水管簡易チェックを早めに行う
- 3) 一週間以上の停電を覚悟して対策する
- 4) 災害時しか使わない食料は備蓄しない
- 5) 食糧や水の共同備蓄は問題が多いので行わない
- 6) マンション住民は避難所を頼るな
- 7) 災害対策本部を設置しない対策がベスト
- 8) 長期在宅避難の備えが最強の防災対策



終

本日のスライド（PDF）は
災害対策研究会のホームページから
ダウンロードできますのでご利用下さい。

災害対策研究会 <http://www.saitaiken.com/>



「釜石 徹」に友達申請いただければ、
防災セミナーや展示会をご案内します。

ご清聴ありがとうございました。

災害対策研究会 釜石 徹（マンション防災士）

お問い合わせメールアドレス kamaishi@w8.dion.ne.jp

災害対策研究会HP <http://www.saitaiken.com/>