

# UR米本団地（千葉県八千代市）における 地区防災計画策定支援の紹介

令和4年10月

株式会社URコミュニティ 横浜南住まいセンター 山口 和人

（旧 UR都市機構東日本賃貸住宅本部 千葉エリア経営部）

# 1 UR都市機構について（業務内容）

- 民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、大規模な基盤整備を伴う事業や密集市街地整備など、政策的意義の高い都市再生を推進
- 東日本大震災の復興支援等、被災地の復興や都市の防災機能強化を支援
- 市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅など、住宅弱者のためのセーフティネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅を供給

## <主な業務>

都市再生

民間や地方公共団体と協力し、都市再生を推進します。

- ・全国都市再生の推進
- ・構想、企画、諸条件のコーディネート
- ・パートナーとして事業参画

災害復興

被災地の復興や都市の防災機能強化を支援します。

- ・災害に強いまちづくりの推進

賃貸住宅

賃貸住宅を適切に維持管理し、豊かな生活空間を提供します。

- ・居住者の方との信頼関係を大切にした約71万戸の維持管理
- ・高齢者の居住の安定確保、子育て環境の整備等



大手町連鎖型都市再生プロジェクト（東京都）



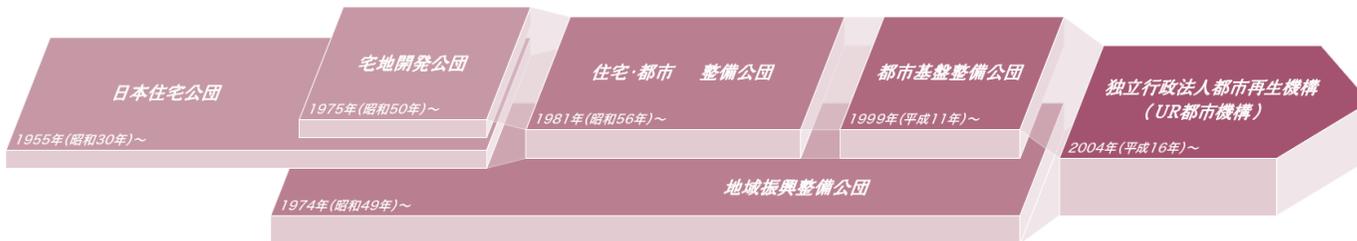
女川町中心部（宮城県）



高島平団地（東京都）

## まちを元気にして60年～半世紀の歩み～

1950年代の高度成長期から現代の超高齢化社会まで。  
半世紀の長きに渡り時代とともに歩みながら、日本のまちづくりを支援してきました。



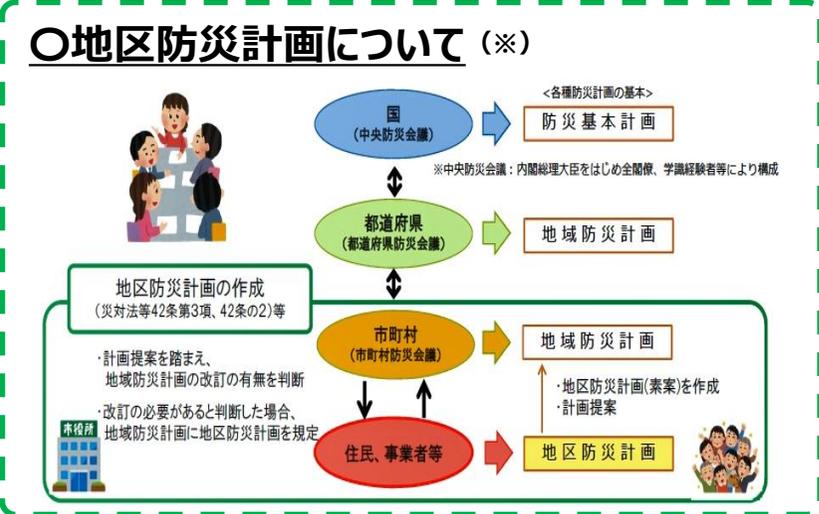
千里ニュータウン  
(大阪府 昭和45年)



昭和30年代のDK風景  
金岡団地（大阪府）

## 2 発災時の対応力向上のための平時の取組（UR賃貸住宅における地区防災計画策定支援等）

○UR賃貸住宅（団地）において、自治会等が主体となって策定する「地区防災計画」に係る支援を試行的に実施（平成30年度～令和元年度）



### ○尾山台団地（埼玉県上尾市）

- ・地区防災計画が上尾市防災会議で承認され、市の地域防災計画の一部に位置づけ（R2.2）
- ・在宅避難を前提とした団地の防災力向上等について高く評価され、内閣府が主催する「防災教育チャレンジプラン」にて「防災教育特別賞」を受賞（R2.2）
- ・策定後初めてとなる団地内防災訓練（自治会主催）を実施し、策定後のフォローアップを実施（R2.10）

↑ 団地内防災訓練における黄色いハンカチを活用した安否確認

### ○米本団地（千葉県八千代市）

- ・地区防災計画が八千代市防災会議で承認され、市の地域防災計画（資料編）に位置付け（R4.2）
- ・自治会発意により、居住者の防災意識向上のため、団地内住戸を活用した「防災展示ルーム」を設置（R3.2～R4.3）

← 防災グッズの展示

↓ 防災セミナーの様子

← 家具転倒防止装置の取付例の展示

### ○平城第2団地（奈良県奈良市）

- ・地区防災計画案を策定し奈良市へ提出（R3.3）
- ・自治会・URで連携し、防災士や専門家監修のもと、団地内住戸を活用した家具転倒被害防止等を目的としたワークショップを実施（R2.10）

防災ワークショップの様子（家具転倒防止作業）

（※）内閣府啓発用パンフレット＜「みんなでつくる地区防災計画～「自助」「共助」による地域の防災～」＞より一部抜粋  
内閣府防災情報のページに掲載【URL：<http://www.bousai.go.jp/kyoiku/chikubousai/pdf/pamphlet.pdf>】

# 3 米本団地について（当時・その1）

## 団地の概要

所在地	千葉県八千代市米本1359
交通	京成本線「勝田台」駅バス20分徒歩1分 (東葉高速鉄道「八千代中央」駅バス13分徒歩1分)
管理開始	1970 (S45) 年8月～
戸数	3,020戸
階数	1～5階
住宅形式	2DK (39㎡) ～3DK (52㎡)

## 団地の特色

- 平均年齢64才、平均世帯1.5人、平均居住年数19年
- 3,000戸を超える大規模団地
- 中層5階建て、エレベーターなし

## 主な自治会活動

- 一人暮らしの高齢者の見守り活動
- お元気コール、絵手紙作戦
- ふれあいサロン、健康教室、各種イベント、サークル活動

## 周辺案内図



## 周辺施設

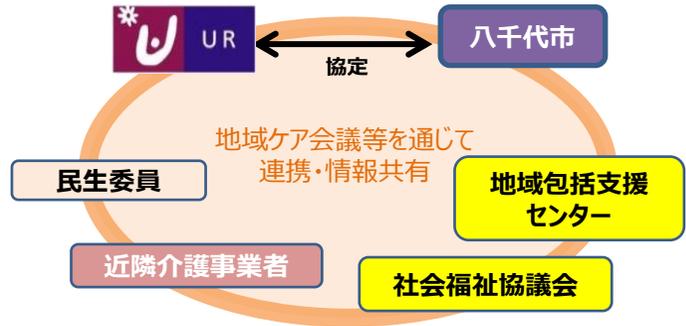
- 新八千代病院
- 米本小学校、米本南小学校
- 八千代ふるさとステーション道の駅

# 4 米本団地について (当時・その2)

## 「UR賃貸住宅団地を活用したまちづくりに係る包括的な連携協力に関する協定書」の締結

(平成29年9月、UR⇔八千代市)

- ① UR賃貸住宅団地 (商店街を含む。)の活性化に関すること
- ② 各地域の高齢者、子育て世帯、外国人等のニーズに対応したまちづくりに関すること
- ③ その他UR賃貸住宅団地を活用したまちづくりに関し、必要と認めること



- 健康寿命サポート住宅
- 医療・介護事業者用駐車場
- 生活支援アドバイザー

## 5 団地自治会の活動事例（当時）

### 見守りネットワークの構築

八千代市の米本団地（3～5街区）で1人暮らしの高齢者などの孤立や孤独死を防ぐ新たな見守りネットワーク構築に向けて、住民の実情を把握するためのアンケート調査が本格的に始まった。

米本団地自治会と聖徳大学（松戸市）、UR都市機構が協力し、地域力アップによる住みやすい街を目指す。三者が共同で取り組むのは「米本団地孤立防止ローラー作戦&新見守り隊ネットワーク構築プロジェクト」。

自治会などによると、調査員が2人1組で団地の各世帯を訪れ、氏名、年齢、家族構成、近所付き合いなどに答えてもらい記入する。

10月には、聖徳大学（松戸市）の福祉学部社会福祉学科の学生が同行、住民の生の声に触れた。

平成30年9月15日、10月30日、12月21日千葉日報掲載



# 6 団地における活動報告（当時・その1）

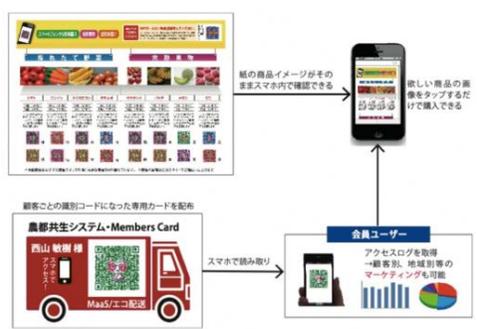
## 八千代市社会福祉協議会 コミュニティスペース設置

令和2年2月、団地内空き店舗に八千代市社会福祉協議会の「コミュニティスペースほっこり」が開設。地域包括支援センター、団地自治会、管理サービス事務所と協力して、地域力アップによる住みやすい街を目指す。



## 東京都市大学による セレクト野菜ネットショップ実験

令和1年11月、東京都市大学都市生活学部によるスマートフォンアプリを使った農作物生産者・道の駅・団地をつなげる社会実験を実施。



## 日本総合住生活による 「団地フェスティバル」開催

令和1年11月23・24日、自社所有物件（銀行跡地）を活用した今後の運営組織の具体化を目指した社会実験を実施。

社会実験「YONAMOTO団地フェスティバル」開催  
11月23日（土・祝）/24日（日）10:00~16:00 来場者（延べ人数） 1日目約300人、2日目約200人



■全体 ■3社連携相談窓口  
・地域包括支援センター  
・UR生活支援アドバイザー  
・ゆいのわ八千代 ■URルネサンス  
健康測定 ■株A「外ライズ」でコファジ17  
内職体験・相談 ■千葉県松浦研究室演習発表 ■電気バス

## 7 団地における活動報告（当時・その2）

### 京成電鉄とUR都市機構の 連携記念事業

八千代市の米本団地にミニバラ園が出現。華やかで香り高い大輪のバラが住民に憩いを与えている。これは、UR都市機構と京成電鉄（株）の連携記念事業で、京成電鉄子会社の形成バラ園が企画し、バラ20鉢を出張展示。5月15日にはミニスカイライナーの運行やワークショップなども行われた。

令和3年5月28日 読売新聞（千葉版）に掲載

八千代市の米本団地にミニバラ園が出現。華やかで香り高い大輪のバラが住民に憩いを与えている。これは、UR都市機構と京成電鉄（株）の連携記念事業

6月中旬まで展示予定  
米本団地にサプライズ  
京成バラ園が出張展示



立ち寄る住民が武内さんに話しかけ交流が広がる

### 地元農家の新鮮朝採れ野菜 を販売開始

令和3年6月から、毎週火金に団地集会所横の広場で、地元農家の方々の新鮮朝採れ野菜販売が始まりました。これは、団地の敷地内における生鮮食品などの販売実施者をURが募集したものです。



## 8 団地自治会の活動事例（再掲）

### 見守りネットワークの構築

八千代市の米本団地（3～5街区）で1人暮らしの高齢者などの孤立や孤独死を防ぐ新たな見守りネットワーク構築に向けて、住民の実情を把握するためのアンケート調査が本格的に始まった。

米本団地自治会と聖徳大学（松戸市）、UR都市機構が協力し、地域力アップによる住みやすい街を目指す。

三者が共同で取り組むのは「米本団地孤立防止ローラー作戦&新見守り隊ネットワーク構築プロジェクト」。

自治会などによると、調査員が2人1組で団地の各世帯を訪れ、氏名、年齢、家族構成、近所付き合いなどに答えてもらい記入する。

10月には、聖徳大学（松戸市）の福祉学部社会福祉学科の学生が同行、住民の生の声に触れた。

平成30年9月15日、10月30日、12月21日千葉日報掲載



**団地自治会の活動は活発だが・・・**  
**防災会の活動は、まだ未成熟な段階**  
**にあった。**

## 9 内閣府防災アドバイザー（当時）



**（株）防災都市計画研究所**

**吉川 忠寛 氏**

### **株式会社 防災都市計画研究所 代表取締役所長**

都市防災論・災害社会学 専攻、博士（社会学）

- ・阪神・淡路大震災、東日本大震災などの被災地では、応急対応・復興対応等の様々な調査・研究、防災計画・復興計画づくりなどに関わる。
- ・首都圏では、防災計画策定支援、シナリオ型応急対策、要援護者支援、避難所開設・運営、防災まちづくり、事前復興、危機管理対策等に取り組む。
- ・研究・教育活動として、東京大学生産技術研究所リサーチフェロー、早稲田大学基幹理工学部非常勤講師、早稲田大学地域社会と危機管理研究所招聘研究員、都市住宅学会学術委員など

著書として、

『震災復興の政策科学』（1999年・有斐閣）、『阪神大震災の社会学』（1999年・昭和堂）、『災害社会学入門』（2007年・弘文堂）、『復興コミュニティ論入門』（2007年・弘文堂）、『津波被災地の500日』（2013年・早稲田大学出版部）など（共編・共著）

## 米本団地の防災課題

- ① 大規模団地であり、災害時の組織管理、対応が難しい。
- ② 高齢者。独居者が多く、災害対応が難しい。



## 地区防災計画づくりの方針

- ① 大規模団地に安否確認体制をつくろう！
- ② 平時の見守り活動等をいかした、要配慮者の災害時支援体制をつくろう！
- ③ 在宅支援も避難所生活も含む「災害対応シナリオ」をつくろう！

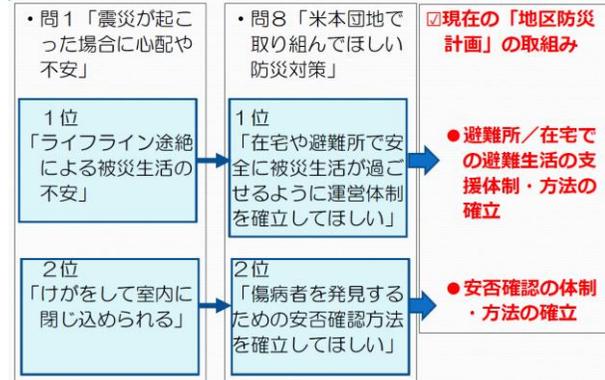


# 1 1 地区防災計画の策定に向けて（その1）

- **第1回ワークショップ（2019年3月）**  
**「災害時の危険・資源から米本団地の防災課題を考える  
 ～団地危険マップづくり～」**
- **第2回ワークショップ（2019年4月）**  
**「米本団地の防災対策を考える  
 ～災害対応シナリオの骨子の作成～」**
- **第3回ワークショップ（2019年8月）**  
**「米本団地の防災対策を考える  
 ～災害対応シナリオの詳細の作成～」**
- **防災アンケート実施（2019年9月）**  
**自助への備え状況、防災上の不安・要望等  
 意向調査を行い、今後の活動に役立てるために実施**



### 3. 防災アンケートのまとめ



# 1 2 地区防災計画の策定に向けて（その2）

- **第1回 幹事会（2019年9月）**  
**「安否確認方法の検討、訓練の企画について」**
- **第2回 幹事会（2019年10月）**  
**「安否確認訓練、防災ニュース・アンケートについて」**
- **安否確認訓練の実施（2019年11月）**
- **第4回ワークショップ<sup>o</sup>（2019年12月）**  
**「アンケート結果、事前対策、組織体制を考える」**
- **第3回幹事会（2020年1月～）**  
**「地区防災計画たたき台の検討」**



米本団地 発行：米本団地自治会 令和元年9月発行

**みんなの防災ニュース** ーいのちを守る 防災対策ー

米本団地の防災計画をつくります。

現在、米本団地は、大規模災害の対応について様々な防災課題を抱えております。昨年度、こうした課題解決に向けて、米本団地は内閣府の「地区防災計画」制度のモデル地区に選ばれました。

今後、団地住民の皆さまのご意見を伺いながら、「地区防災計画」をつくり、防災力向上を目指します。ご理解、ご協力のほど宜しくお願いします。

「地区防災計画」とは、地区住民が、主体的に防災活動を交差化、体系化した計画のことです。この制度によって地区住民などが作成した「地区防災計画」を、市の「地域防災計画」に位置づけることができます。

米本団地の防災課題	地区防災計画づくりの方針
①大規模団地であり、災害時の組織管理、対応が難しい	①大規模団地に安否確認体制をつくる（組織管理・対応の社会基盤）
②高齢者、単身者が多く、災害対応が難しい	②平時の見守り活動等を行いながら、要配慮者の災害時支援体制をつくる
③建物が高齢化しており、在り継ぎが可能かどうかの判断が難しい	③在宅避難支援も避難所生活も含む「災害対応シナリオ」をつくる

**アンケートのお願い。**  
実行性の高い防災計画をつくるため、団地住民の皆さまにご意見をお伺いします。

同封のアンケートにご記入の上、**10月11日(金)までに**、管理事務所または自治会事務所のポストに投函下さい。（投函が難しい場合、自治会までご連絡頂ければ取りに伺います。）

是非、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

**団地初の防災訓練を開催**

日時：10月12日(土) 午前10時30分～11時30分  
場所：5-4号棟・5-5号棟の階段・中庭と、集会所内  
参加者：5-4号棟・5-5号棟団地住者全員（他棟住民はご見学ください）  
内容：災害対応シナリオに沿った安否確認、応急手当  
詳しくは、3ページ目をご覧ください。

# 1 3 地区防災計画の策定に向けて（その3）

## 安否確認訓練の実施

**日 時：2019年11月30日（土）  
午前10時30分～12時**

**場 所：5-4号棟・5-5号棟の階段、  
中庭と集会所内**

**参加者：5-4号棟・5-5号棟居住者  
全員（他棟住民は見学）**

**内 容：災害対応シナリオに沿った  
安否確認、応急手当（模擬）**



# 1 4 地区防災計画の策定にむけて（その4）

- 第5回幹事会（2020年8月）  
**「地区防災計画（案）の検討」**
- 地区防災計画（案）に対するアンケート（2020年9月）
- 防災ニュースの発行（2020年10月）  
**「地区防災計画（案）のパブリックコメント募集」**  
**スローガン決定：みんなで目指そう「全員無事」の米本団地！**
- 第6回幹事会（2020年11月）今後の進め方、取材等
- 八千代市との協議開始（2020年12月～）
- 団地防災セミナー「地域の防災を考える。」（2021年3月）  
**百年防災社葛西取締役による講演会と「防災展示ルーム」の開設**
- 八千代市防災会議へ「地区防災計画（案）」の提案、策定（2022年2月）

住民各位

## 皆さんの命を守る 防災計画（たたき台）に関する アンケート



このたび、米本団地自治会では、大規模災害に関わる様々な防災課題の解決に向けて、ワークショップや訓練等を積み重ねながら「地区防災計画（たたき台）」を作成しました。今後、皆様からのご意見を踏まえ、今年3月に「地区防災計画（案）」を作成し、7月に八千代市に提案する予定です。つきましては、皆様のご意見をお聞かせいただきたくアンケートを実施いたしますので、何とぞご協力のほど宜しくお願いいたします。  
 米本団地自治会・UR 都市機構

本回答用紙は、2月29日（土）までに、管理事務所または自治会事務所のポストにご投函下さい。

地域包括支援センターの窓口でも回収しております。自治会役員、棟委員、階段当番のポストでも結構です。（投函が難しい場合、自治会 047-488-1202 までご連絡頂ければ取りに伺います）

【問1】次頁以降の防災計画（たたき台）について、どう思いますか？

- ( ) このままで良い
- ( ) 追加修正が必要

← 当てはまる項目に○印  
 をご記入ください。

【問2】問1に関するご意見を自由にご記入ください。

（記入例）防災計画が災害時に実行されることが大切だ。

## みんなで目指そう、「全員無事」の米本団地！

米本団地自治会・米本団地連合防災会

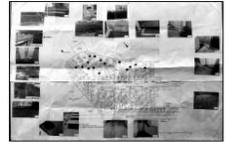
### 1. 地区防災計画の目的

首都直下地震が迫る中、米本団地に住む私たちが、災害による被害の軽減を目的に、関係団体の協力を得て策定しました。

### 2. 米本団地の防災課題

#### (1) 地区特性

- ・米本団地は、日本住宅公団（現UR都市機構）の造成により、1970年に管理を開始した大規模賃貸住宅団地で、全体で104棟に約2,500世帯が暮らし、高齢化率が43%、平均世帯人数1.5人です（2019年7月時点）。
- ・地震時の団地内の危険箇所として、登橋（小学校への避難路）、擁壁崩壊、電線、ドアの変形などを確認しました（「団地危険マップ」より）。



※「団地危険マップ」(2019年3月、自治会作成)

#### (2) 米本団地の主な防災課題と防災対策

##### <主な防災課題>

- ①大規模団地ゆえの組織管理・対応の難しさ
- ②高齢者・独居者が多いゆえの災害対応の難しさ
- ③高齢年建物ゆえの在宅避難・避難所生活の判断の難しさ

##### <主な防災対策>

- ①大規模団地に安否確認体制をつくる（組織管理・対応の社会基盤）
- ②平時の見守り活動等を活かした、要配慮者の災害時支援体制をつくる
- ③在宅避難支援も避難所生活も含む「災害対応シナリオ」をつくる



コラム：千葉県北西部直下地震の被害想定  
 八千代市では、死者：120人、負傷者：1,180人、建物全壊：3,500棟、建物被害：1,400棟、避難者：47,400人（人口の25.0%）、停電率：約5割、上水道（断水率）：45%などが想定されています。



# 1 6 取り組みの感想（企業として）

## 【良かった点】

- 団地の防災意識が高まった。
- 団地コミュニティの活性化
- 災害時、自治体からの支援が期待
- URと団地住民の良好な関係構築

## 【考慮すべき点】

- 着手から策定まで約2年
- マンパワー不足

## 【ご協力いただいた団体等】

内閣府、株式会社防災都市計画研究所、八千代市（危機管理課）  
八千代市社会福祉協議会、阿蘇・睦地域包括支援センター  
国土防災技術株式会社、株式会社三菱総合研究所、日本総合住生活株式会社  
株式会社URコミュニティ等々



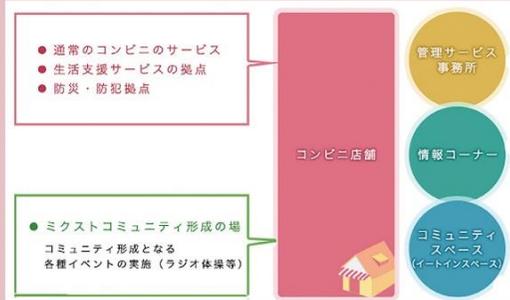
# 17 取り組みの感想（担当者として）

## 【大事だと思ったこと】

- 地域課題をみんなで探し、防災を「自分ごと」として考える。
- キーパーソンを見つけて、考えを共有する。
- サークル活動に協力してもらおう。
- 幹事会のようなものを作り、議論した後、総会に諮るほうがラク
- 地域に住んでいる人にしか出ない知恵を導きだせれば。
- 継続してもらおうことが大事だけど・・・



# 1 8 団地でのURグループの防災活動支援



コンビニ店舗を防災拠点として活用（HPより）



空き住戸を活用した  
防災展示ルーム

## JS 日本総合住生活株式会社

- ・発災時のUR賃貸住宅の提供に合わせた毛布や照明などの無償提供
- ・UR、URコミュニティと連携した家具の転倒対策や防災備蓄の紹介を行う防災展示ルームを設置（**米本団地**）
- ・URとコンビニ事業者との連携協定に係るコンビニ運営
- ・約180の分譲管理組合と防災備品の委託契約を締結

## JS 日本総合住生活

- ・UR賃貸住宅における植栽管理
- ・団地内共用部分の清掃
- ・水のトラブル等の小規模修繕

等々



自治会などと連携した消防訓練



自治会などと連携した防災講座

## UR コミュニティ

- ・市の消防本部と連携した防災説明会開催による防災・コミュニティ形成支援（**くすの木台団地**）
- ・住まいセンター職員による、居住者を対象とした災害対応事例紹介など防災講話を実施（**金山団地ほか**）
- ・防災ワークショップ開催、自社講師の養成（**千島団地ほか**）
- ・住まいセンター職員による、居住者を対象とした団地内防災クイズラリーの実施（**朝倉団地ほか**）
- ・UR、日本総合住生活と連携し、家具の転倒対策や防災備蓄の紹介を行う防災展示ルームを設置（**米本団地**）
- ・防災訓練参加者向けノベルティの提供（**自治協・自治会**）
- ・災害時安否確認ツールの配備（**自治協・自治会**）
- ・自主防災組織用防災倉庫および用具の配備（**自治協・自治会**）

## UR コミュニティ

- ・UR賃貸住宅の管理
- ・団地のコミュニティ形成支援活動
- ・ウェルフェアへの取り組み
- ・団体信用生命保険

等々

**ご清聴ありがとうございました。**