

災害共助SNS

ゆいぼた®



2024年10月30日

 Ten Feet Wright

株式会社 テンフィートライト

広報・営業支援チーム チーム長  
兼 法人営業チーム チーム長代行  
兼 福岡出張所 所長

防災士 城戸 学

## テンフィートライトはマンション向ISPを中心としたインターネットサービス事業者です。

■会社名	株式会社テンフィートライト (英文TEN FEET WRIGHT INC) <西華産業株式会社(東証一部上場*)持分法適用関連会社>	■資本金	60,000,000円
■代表取締役	相川 太郎	■従業員数	50名
■本社所在地	〒103-0027 東京都中央区日本橋2-16-11 日本橋セントラルスクエア7階 TEL/03-6895-3048 FAX/03-6895-3049	■決算期	9月末日
■事業所	<大阪営業所> 〒550-0002 大阪府大阪市西区江戸堀2-1-1 江戸堀センタービル9階 TEL/06-6225-1782 FAX/06-6225-1783  <高松営業所> 〒761-8071 香川県高松市伏石町2079-1 TEL/087-815-1640 FAX/087-815-1641  <福岡出張所> 〒812-0013 福岡県福岡市博多区博多駅東2-5-19 サンライフ第3ビル6階 TEL/092-686-8584 FAX/092-686-8501	■設立	1998年12月24日
■事業内容	マンション向けインターネット接続事業 災害共助醸成事業 マンションIoTプラットフォーム事業	■許認可	プライバシーマーク 第10821206(08)号   一般建設業電気通信工事業 東京都知事許可(般-2)第124831号  登録電気工事業 東京都知事届出 第259164号 (一般用電気工作物・自家用電気工作物)  一般第二種電気通信事業 総務大臣届出 A-13-5038
		■株式構成	相川太郎55% 西華産業株式会社(東証一部上場*)45%
		■主要取引銀行	三井住友銀行、りそな銀行、みずほ銀行 三菱UFJ銀行、さわやか信用金庫

## SSC 西華産業株式会社 (東証プライム上場)

商号	西華産業株式会社
事業内容	各種プラント、機械装置・機器類、環境保全設備、電子情報システム機器類の販売および輸出入
本社所在地	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号(新東京ビル)
代表者	代表取締役社長 櫻井 昭彦
設立	1947年10月1日
主要株主	三菱重工業、三菱東京UFJ銀行、山口銀行、日機装、三菱電機、鶴見製作所、三菱化工機
資本金	67億28百万円
従業員数	単体 340名 / 連結 1,025名 (2023年9月30日現在)

## 事業所：

大阪・札幌・室蘭・横浜・名古屋・四国・岡山・福山・広島・徳山・山口・北九州・福岡・大分・長崎・延岡・台北・ソウル・シンガポール・上海・ベトナム

## 子会社・関連会社一覧(日本国内)：

日本ダイヤバルブ株式会社	〒140-0005 東京都品川区広町1-3-22
西華デジタルイメージ株式会社	〒112-0004 東京都文京区後楽1-5-3
敷島機器株式会社	〒065-0007 北海道札幌市東区来た七条東18-1-35
エステック株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋3-1-17
<b>株式会社テンフィートライト</b>	<b>〒103-0027 東京都中央区日本橋2-16-11</b>
日本セクターエンジニアリング株式会社	〒556-0004 大阪府浪速区日本橋西1-2-11
名南共同エネルギー株式会社	〒478-0046 愛知県知多市北浜町24-10
	〒660-0054 兵庫県尼崎市西立花町5-12-1

# 導入実績10万戸以上！

## 2,352カ所（133,163戸）

※戸建住宅群含む

【2024年10月1日時点】

## 小規模～大規模まで さまざまなマンションで活用中！

千葉県習志野市	1,453戸	広島県安芸郡	285戸
大阪府大阪市	874戸	福岡県福岡市	251戸
千葉県我孫子市	851戸	静岡県浜松市	247戸
神奈川県海老名市	593戸	福岡県久留米市	238戸
千葉県船橋市	572戸	奈良県橿原市	207戸
東京都江東区	511戸	熊本県熊本市	160戸
東京都江東区	473戸	宮城県名取市	142戸
埼玉県越谷市	397戸	北海道札幌市	99戸
京都府長岡京市	372戸	新潟県新潟市	72戸
徳島県徳島市	327戸	沖縄県浦添市	81戸
兵庫県神戸市	305戸		

（導入物件の一部）

## 内閣官房 国土強靭化推進室 「国土強靭化 民間の取組事例集」に 掲載されました。

平成27年より、国土強靭化の取組を行う民間の参考になるよう「国土強靭化に関する先導的な取組」を事例集として公表しているものです。  
国土強靭化の取組を広める上で参考となる  
模範性、独自性、自主性を評価されたものです。

内閣官房 国土強靭化 民間の取り組み事例集（令和2年4月）  
[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudo\\_kyoujinka/r2\\_minkan/](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kokudo_kyoujinka/r2_minkan/)



表紙

掲載部分

～強くしなやかな日本をつくるためのリーディング・ケース (vol.6)～

令和2年4月  
内閣官房 国土強靭化推進室

**表紙**

**掲載部分**

「管理組合からの防災意識の醸成を促すこと」... 11

「災害発生時の避難誘導」... 12

災害共助SNS



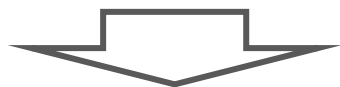
災害時のマンション居住者

災害時、マンション居住者は自宅避難が基本ですが、  
情報が入ってこないことに加え、  
集合住宅ならではの困ることがいろいろあります。

マンションは躯体が丈夫  
+

避難所は、家の全壊など  
住む家がなくなった人が優先

- + 圧倒的な収容人員、備蓄品不足
- + 食料などの追加支援に期間が必要
- + 寝られない、落ち着かない
- + 衛生的、環境的にも不利



マンション内避難／共助が必要

外出先から帰れない！  
自宅にいる家族が心配  
でも誰かに頼めない！

マンション内の安否確認  
が進まない！  
不在か負傷かが不明！



スマホを持っていない  
家族（子ども・高齢者）と  
連絡が取れない！

TV・ラジオでは自宅や  
周辺の情報が無い！  
Twitter検索も困難！

一般のSNS等では  
自宅マンションの情報は入手できません

## 実際に熊本地震の際には、このような問題が発生しました。

### 熊本地震発生後の「マンション」での実例

(2016年4月14日・16日)

- **居住者の安否確認が難航した。**  
「不在」か「室内で被災」かが不明でドアを破壊し確認した  
⇒ 無事が確認されたが、修繕費の問題に発展
- **隣近所に様子を聞くことができなかった。**  
家族で外出中に発災、マンション管理者からの情報をもらえない  
⇒ 自宅の被害やライフライン状況がわからず、不安が増加した  
(無理な帰宅で2次災害の危険性も)
- **修繕決議集会が開催できなかった。**  
⇒ 親戚宅等へ避難した区分所有者と連絡が取れず修繕工事が遅れた
- **欲しい情報が入手と展開ができなかった。**  
さまざまな「情報」が必要だったが入手できず、居住者への展開方法も無い  
⇒ 掲示板だけではエレベータが停止した上層階の居住者や外部にいる人に伝えることができなかった





# じゃあ、LINEでいいんじゃない？

でも……

## LINEでできないことや困ることがあります！

- ・ 自宅の家族から「助けて」と連絡が来た！ ⇒ 隣近所に確認を頼みたいが、連絡先を知らず誰にも頼めない。
- ・ スマートフォンを持っていない！ 電池切れ！ ⇒ ダウンロードしたスマホのみのシステムでは安否が確認できない対象者が存在する。
- ・ LINEグループで情報共有しよう！ ⇒ 災害時以外もつながっているのはイヤな人もいる。

<熊本地震で困った事例も>

### ■ LINEグループを作ってマンション内で情報共有！

⇒ 生活が平時に戻るとともに……

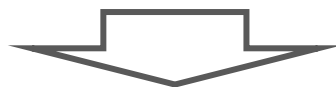
「ウチの孫の写真を見てください！」 「お月謝3,000円で生け花教室開講します。ぜひ！」

苦手だからグループ抜けよう… ⇒ 「なんであのお宅は抜けたの！」

## コミュニティ崩壊の危機が！ 管理会社に仲裁の依頼が！

『ゆいぽた』はマンションの災害時の課題を解決し、  
マンションに必要な環境を提供します。

- 課題 < 1 > 資産価値低下とコミュニティ崩壊の危険
- < 2 > 管理会社も被災していて頼れない



**災害時だけ居住者同士で情報共有ができて  
管理会社を頼らずに活動できる環境が必要です。**

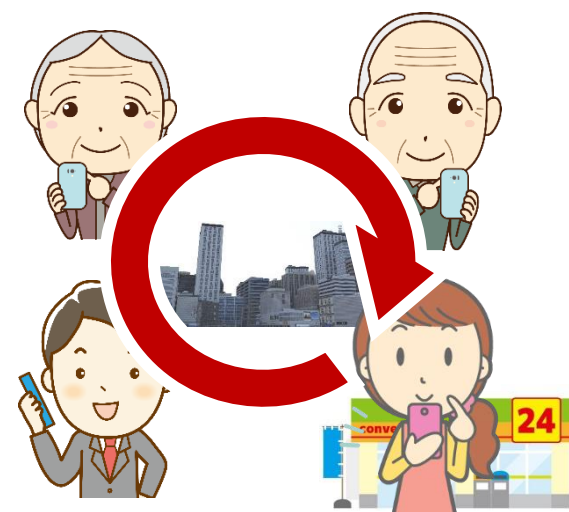


マンション内で情報共有

マンション内とマンション外の  
居住者同士で情報共有



外部から管理会社が情報を入手できれば  
適切な支援が期待できる可能性も



外出先で情報共有



**災害共助SNS『ゆいぽた』は、  
マンション居住者専用**に開発した「居住者みんなで使う」ツールです。

——— こんなお困りごとを解決！ ———

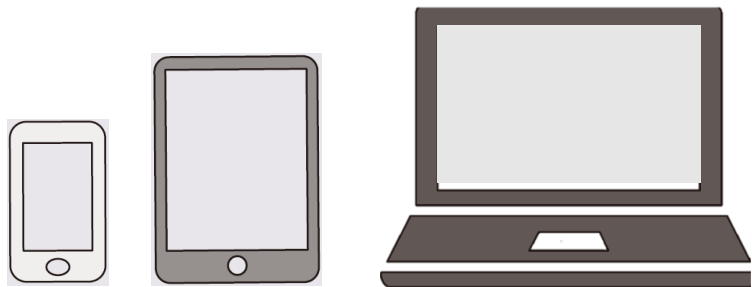
- スマートフォンがない人の安否確認ができない！
- 自宅の家族の確認を依頼したいが連絡先を知らない！
- 返事が無いのは外出なのか、中で倒れたのか不明！
- 要配慮者のリスト化が進まない！
- 管理者が不在で組織が動かない！
- 遠隔地の家族への安否が連絡できない！

災害共助SNS



しくみと機能

## ■ ご利用可能デバイス



インターネットにつながる  
スマートフォン、タブレット、PCでご利用が可能です。

※フィーチャーホン（ガラケー）はご利用いただけません。

インターネット接続は、端末で利用している携帯電話会社等の  
回線を利用しますので、別途回線契約等をする必要はありません。

※新たな工事、設備は不要です。

『ゆいぽた』へのアクセス

<https://yuiyota.net/login/user>

『ゆいぽた』は、アプリではなくWEBサービスです。  
アプリのダウンロードは必要なく、ブラウザ上でご利用いただけます。

## ■ ご利用にあたり

サービス導入時に住戸共通のIDとパスワードを設定します。



導入時から【全住戸】がご利用可能です。

### ▼ 住戸ID/住戸パスワード通知書

重要書類  
大切に保管ください。

災害共助SNS  
ゆいぽた  
2020年●月●日

マンション住所  
マンション名  
101号室  
101ご入居者様

住戸ID/住戸パスワード通知書

拝啓 時下ますますのご清祥のこととお慶び申し上げます。  
災害共助SNS『ゆいぽた』は、家族の安全確認、居住者の異動・退去状況の共有、緊急対応情報の配信などができるマンション公式ツールです。つきましては、『ゆいぽた』をご利用いただくためのログイン情報をお知らせ申し上げます。  
ご不明点がありましたら、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

敬具

※システムからの災害情報やお知らせ配信などの通知を受け取るにはメールアドレスの登録が必要です。災害に備えるため、ぜひログインの上ご登録ください。

<small>ログインURL</small> <a href="https://yuiyota.net/user">https://yuiyota.net/user</a>	
<small>住戸ID</small> 123456-123456-123456	
<small>住戸パスワード</small> 88888888	

右のQRコードを読み取りアクセスすると、自動的にログインしたページが表示されます。  
(住戸IDと住戸パスワードの入力は不要です。)

＜ご家族登録のお願い＞

- 初期設定ではご家族はどなたも登録されていません。『ゆいぽた』へアクセスして、ご家族全員のお名前など必要事項をご登録ください。
- パスワードを変更した場合など、QRコードからログインができない場合は上記ログインURLへアクセスし、住戸ID・変更後の住戸パスワードを入力してください。

**ご注意**

- 上記「住戸ID」および「住戸パスワード」は、住戸共通です。
- 住戸IDは変更できません。
- 住戸パスワードは変更可能です。ただし、ご家族のどなたかが変更すると、本通知書記載のパスワードやQRコードからログインできなくなります。

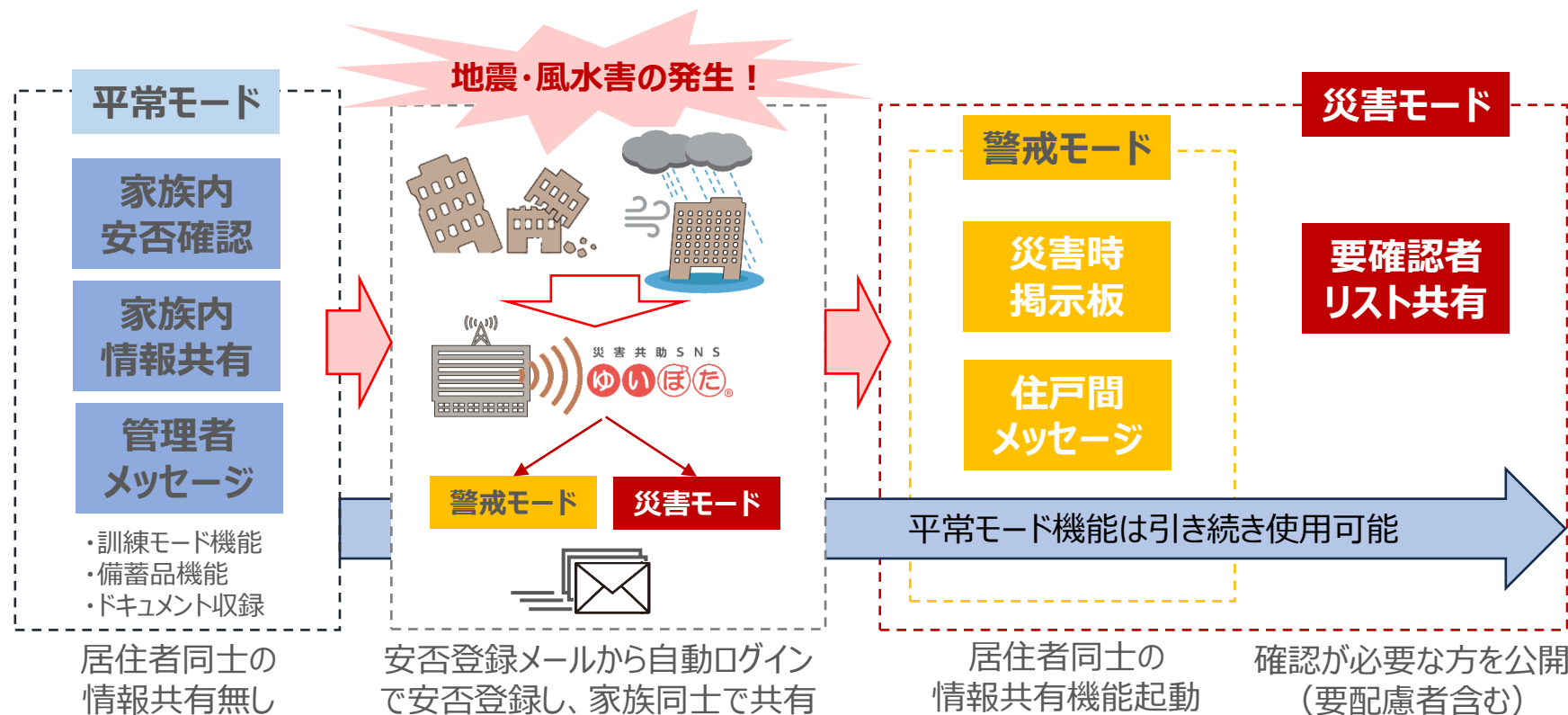
災害共助SNS『ゆいぽた』についてのお問い合わせはこちら

<b>0120-881-730</b> <small>受付時間：年中無休 9:00~21:00 ※携帯利用可</small>	<small>株式会社 テンフィートライト</small> <small>〒103-0027 東京都中央区日本橋2-16-11 日本橋ビル2F 7F <a href="https://www.10fw.co.jp/">https://www.10fw.co.jp/</a></small>
<small>メール</small> <a href="mailto:support@mail.yuiyota.net">support@mail.yuiyota.net</a>	

※通知書はイメージです。

・サービス導入時に住戸共通のIDとパスワードが記載された「住戸ID/住戸パスワード通知書」を全戸に配付します。

- 平時は **平常モード** になっており、「家族内の情報共有」および「管理者からのお知らせ」だけが使用できる状態です。
- 災害などが発生し、**警戒モード** が起動すると、『ゆいぽた』から安否登録を促すメールが送信され、各登録者は安否を登録。家族内で共有されます。  
さらに、居住者同士の情報共有機能が起動することで共助をサポートします。
- **災害モード** が起動すると居住者が登録した安否情報の中で助けが必要な人がマンション内である公開されるので、優先的に確認が必要な方が把握できます。



## ■ 平常モードからの切り替え

- 「平常モード」から「警戒モード」「災害モード」になるにしたがって、情報共有の範囲を広げ、災害時のマンション居住者同士の「共助」をサポートします。

※災害の発生時レベルによっては、「警戒モード」を飛ばしていきなり「災害モード」が起動します。

機能名	平常モード	警戒モード	災害モード
家族の安否確認	○	○	○
家族メッセージ	○	○	○
安否連絡カード	○	○	○
管理者メッセージ	○	○	○
ドキュメント・備蓄品掲載	○	○	○
訓練モード	○	—	—
災害用掲示板	—	○	○
住戸間メッセージ	—	○	○
居住者の要確認リスト	—	—	○

スマートフォンをお持ちでない方、故障や電池切れにも対応

## ■ 警戒モード・災害モード切替のトリガー

地震	警戒モード	震度 4 ～ 5 弱		
	災害モード	震度 5 強以上		
防災 気象情報	警戒モード	警戒レベル 4	自治体	避難指示
			気象庁等	土砂災害警戒情報、氾濫危険情報、高潮特別警報、高潮警報
	災害モード	警戒レベル 5	自治体	緊急安全確保
			気象庁等	大雨特別警報、氾濫発生情報

※1 初期設定では、河川の氾濫に関する危険・氾濫情報はOFFとしています。  
 ※2 警戒レベルが5→4になった場合でも災害モード→警戒モードにはなりません。

■ 管理者（役員/防災委員等）により警戒モード／災害モードを**手動で起動することも可能です。**

★ 台風災害時など発災前に起動が可能

★ 火災などの局地的災害、緊急事態発生時にも利用可能



## 家族の安否確認機能



平常モード 警戒モード 災害モード

家族の安否を共有できます。

居住者一人ひとりの安否は  
まず家族で共有します。

※災害モードになると、  
マンション全体で共有されます。



## 安否連絡カード



平常モード 警戒モード 災害モード

スマホがなくても、故障、電池切れ  
でも安否登録ができます。



他人

QRコードを  
読み取っていただく  
※カードはイメージです。



カードの持ち主が  
外出中に被災

全住戸に「安否連絡カード」を  
配布します。  
『ゆいぽた』に安否を登録、  
同時に家族にメールで  
お知らせします。



## 管理者メッセージ機能



平常モード 警戒モード 災害モード

管理者からの公式情報を配信できます。

- ・マンションから離れて避難している方への連絡ができなければ大規模な修繕の決議集会が開催できなくなります。
- ・エレベータが停止してしまった際は掲示板まで見に来るのが難しくなります。
- ・台風の大雨などの際に、機械式駐車場からの車避難の連絡ができなければ浸水の危険性があります。



## 備蓄品機能



平常モード 警戒モード 災害モード

備蓄品の登録・確認ができます。

- ・マンション用と家族用があります。
- ・マンション用は物件管理者が登録、一般ユーザーも確認ができます。
- ・家族用は家族が登録、その家族だけで確認ができます。
- ・家族用は、登録時に期限通知アラートメール設定ができ、期限漏れに気付きます。



## ドキュメント機能



平常モード 警戒モード 災害モード

ハザードマップ等の収録・閲覧ができます。

- ・ハザードマップや防災マニュアルなどのデータを収録できます。
- ・データは、物件管理者がアップできます。一般ユーザーはできません。
- ・アップできるファイル形式は、PDF、画像ファイル (JPG、PNG) です。



## 災害用掲示板機能



警戒モード 災害モード

マンション居住者全員で被害状況などを  
掲示板形式で共有できます。

- ・外出中に災害が発生すると、自宅マンションの状況が分かりません。  
⇒ 一般のSNSで検索しても出て来ず、デマの可能性も。マスコミ報道でも自宅ピンポイントの情報はありません。
- ・マンション内の情報をもらうことができます。
- ・被災生活の中で、スーパーの再開などの入手した情報をマンション居住者で共有ができます。



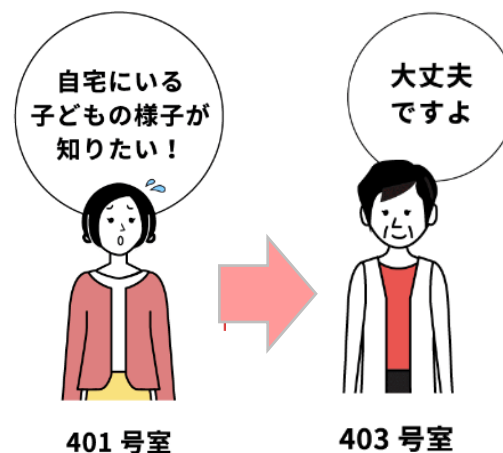
## 住戸間メッセージ機能



警戒モード 災害モード

部屋番号だけで他の住戸（登録住戸）に  
メッセージ送信ができます。

- ・マンション内で顔見知りでも連絡先を知らない場合が多くあります。
- ・部屋番号だけでメッセージが送れます。（複数選択も可能。）
- ・外出先において家族の確認ができない場合に、隣近所の方や同フロアの住戸全体に自宅の家族の確認などが依頼できます。



部屋番号を指定して  
メッセージを送信



## 要確認者リスト機能



災害モード

マンション居住者の安否確認情報が  
要確認者リストとして公開・共有できます。

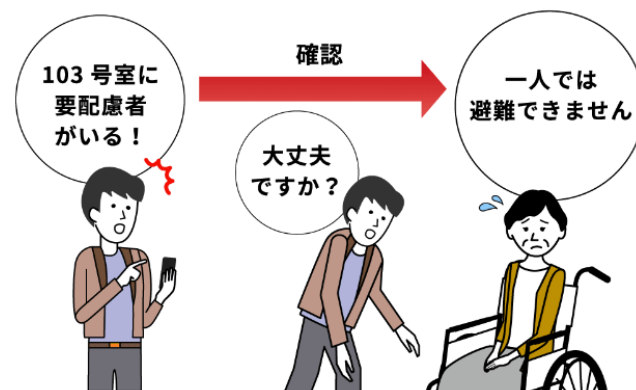
- ・災害時だけ（災害モード起動時のみ）、要配慮者を含めた安否確認やケアが必要な方がリストとして速やかに表示されます。

- ・要確認者としてリスト表示される方。

- ⇒ (1) 安否登録の際に【救援求む】と登録した方。
- (2) まだ安否登録をしていない方。
- (3) 事前に要配慮者登録をしている方。(※)

※事前要配慮者登録

⇒ 心身に障害のある方など、災害発生時に無条件で『ゆいばた』に「確認が必要な方」として表示されるように登録すること。



## ■なぜ、マンション全体で安否確認、共有が必要なのか？■

(代表的な理由)

- ・災害が発生した際に、マンション居住者の中でケガをした方などを救助、手当などをするため。
- ・被災生活が長期化してしまった際に、マンション内（自宅）避難をしながら、地域の避難所に届く食料、水などの支援物資の必要数にマンション内避難者の数を申告しておくことで、物資を確保してもらうなどをするため。

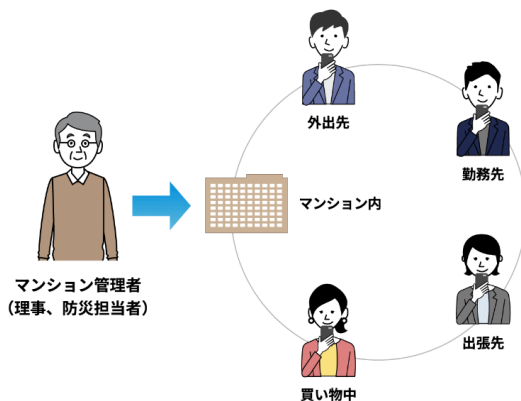
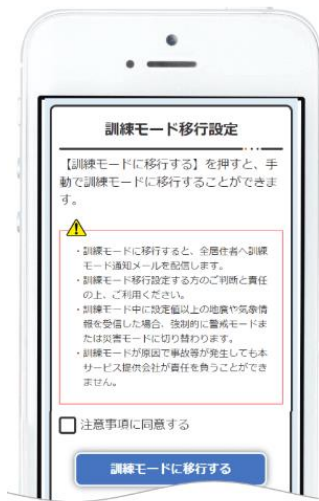
## 訓練モード機能



平常モード

平常時の防災訓練で利用が可能です。  
 (予約で起動、手動で起動も可能です。)

- ・実際に防災訓練に現場で参加できなくても、安否確認を含め災害モードの機能が「訓練モード」として利用できるのでどこにいても参加できます。
- ・「災害モード」時には安否共有などの際には個人名は『 ＊ (アスタリスク) 』として表示されます。
- ・被災生活の中で、スーパーの再開などの入手した情報をマンション居住者で共有ができます。



## 毎月の安否確認訓練機能



平常モード

毎月 1 回、ゆいぽたの使用機会があるのでいざという時に困りません。

- ・初期設定では毎月1回、メールアドレス登録者に対して安否確認のメールが送信されます。
- ・安否登録の結果は、家族内だけの共有です。  
 (マンション内での共有はされません。)
- ・いつも使っていることで、災害時に慌てることなく利用できるようになります。





- 外出先から自宅に残した家族の確認を、**隣近所の誰にも頼めなかった。** ⇒ 住戸間メッセージ
- 各住戸の安否確認の時にノックに返事がないが、**外出中なのか中で倒れているかが不明**で困った。 ⇒ 安否共有機能
- 「**要配慮者**」がどの住戸にいるのかが不明だった。 ⇒ 要確認者リスト
- 外部に避難した方の連絡先がわからず、**修繕決議をする集会が開けなかった。** ⇒ 管理者メッセージ
- **高齢者や子供がスマホを持っていない**のでLINEで安否確認ができなかった。 ⇒ 安否連絡カード
- LINEグループを作ったらとても便利だったが、**後でグループを抜けられなくなって関係が悪くなった。** ⇒ 災害時だけ起動



災害共助SNS



利用と参考資料

パナソニック社マンション用インターホンWindea/Windea-R、Clougeとシステム連携により家族の安否登録・安否確認、家族メッセージの受信も可能。

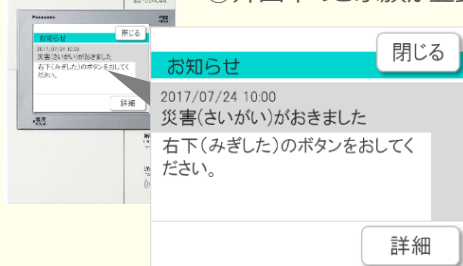
- ※本連携には、パナソニック社のマンションゲートウェイ及びVPNルータが必要です。パナソニック社にてお見積りください。
- ※共用部にインターネット回線（別途工事）が必要となります。マンションインターネット接続事業者へお尋ねください。
- ※本連携費用として、別途初期費用（税別100,000円）および月額利用料（戸あたり税別50円）がかかります。
- ※本サービスはインターホン関連設備機器、インターネット通信等の障害により稼働しない場合があります。



## 家族の安否登録・安否確認



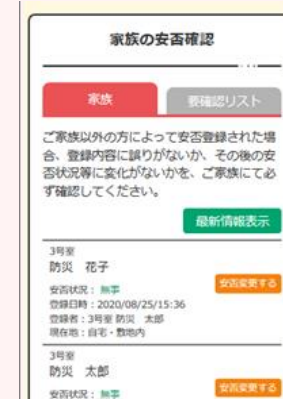
- ①災害が発生しモードが切り替わると、インターホンへPUSH通知がされます。
- ②インターホンで、お子様やお年寄りの方でも簡単に安否登録できます。
- ③外出中のご家族が登録した安否情報をインターホンで確認できます。



▲安否登録者選択画面

▲安否選択画面

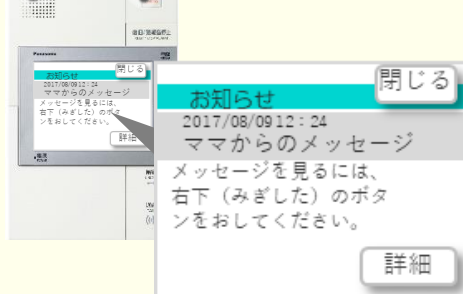
安否登録  
安否確認



## 家族メッセージ

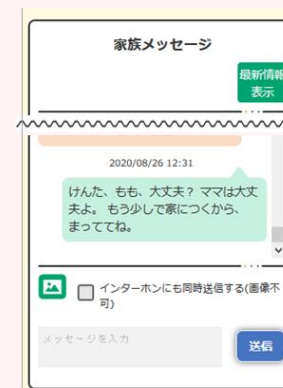


- ①インターホンへ家族メッセージを送信すると、PUSH通知がされます。
- ②インターホンで送られたメッセージを確認できます。



平常時も利用可能！

メッセージ



## ■ 2021年10月7日 関東地方 最大震度5強 『ゆいぽた』掲示板への投稿（抜粋）

－ 千葉県内 大型マンション －

・先ほど、参番街のエレベーターが止まってました。  
他もそうなのでしょうか？  
いつ復旧なのかしら？

- ⇒ 1番街も止まっています。
- ⇒ 復旧しました。
- ⇒ 一番街、今見たら、全部エレベーター動いてましたよ～
- ⇒ フロントオフィスです。  
エレベーター業者の日立ビルシステムが本日（10/8）  
6:30から復旧作業を行い、7:50時点で全番街のエレベーターは通常通り稼働しております。
- ⇒ 今週、旅に出ていました。  
旅先でTVのニュースで知り、気を揉んでいましたが、  
この掲示板で●●マンションの状況を把握できて安心しました。  
この掲示板は役に立つと、実感しました。  
ありがとうございます。
- ⇒ ゆいぽたが利用できて、ここでこうして住民同士で情報を  
交換出来てよいですね。  
こうして住民同士で情報を共有して、ゆいぽたをもっと  
活用したいですね。

－ 東京都内 中型マンション －

・皆さん大丈夫でしょうか？

- ⇒ はい、何も棚からも落ちず、電気もガスも止まらずホッと  
しています。
- ⇒ 街の灯りもついています。エレベーターが感震制御で  
止まってませんか？
- ⇒ エレベーターが止まっている（閉じ込められている方もなし）  
以外の以上は目視しているかぎりには、ありませんでした。  
自動ドアも正常です。
- ⇒ 今見てきましたが、ボタンが押せず止まっているようです。
- ⇒ 皆様も速やかなご協力有難うございます。
- ⇒ こちらこそ、ありがとうございました。  
余震ない事祈ります。
- ・エレベーターの停止解除は未だ出来ていません。  
申し訳ないのですが、階段の使用をお願い致します。  
（防災会）

－ 神奈川県内 大型マンション －

- ・マンション防災専門委員です。  
先ほどの地震、この地域は震度4でした。震度5強以上では  
ありませんので、マニュアルに従いマンションの災害対策本部は  
立ち上げは行いません。  
現在、メインエントランス側のエレベータ2基が、保安点検待ち  
のため使用できなくなっています。  
海側のエレベータ1基は使用できますのでご承知おきくださいませ。

## 【企業向けを中心とした安否確認サービス】との違い

- ・ 企業向け等の安否確認サービスは、**個人（従業員）を対象**としているので、家族全員の個人単位や、住戸単位、棟単位でのシステム登録ができず、マンションでの使用の際には特別な運用を検討する必要がある。

## 【一般的なSNS（チャット形式を含む）】との違い

- ・ 一般的なチャット形式を含むSNSは、安否集計や参加者（居住者）同士の連絡など膨大な数の投稿が混在し、**安否集計ができない、貴重な情報が注目されないなどの事態**が生じる。

## 共通した『ゆいぽた』の違い

- ・ 【企業向けサービス】【一般のSNS】は、スマートフォンを持っていることを前提としているので、**スマートフォンの非所持者、故障、電池切れなどの際**には使えない。
- ・ 同様に、健常者が利用することを前提としているので、**要配慮者の安否確認や対応、リスト化**などに対応していない。

一般社団法人マンション管理業協会『マンション管理適正評価制度』、国土交通省『マンション管理計画認定制度』、  
 どちらの制度にも【防災】に関する項目が盛り込まれ、

**今後、『マンションの防災活動』が必須となることが予測されます。**

(計画認定制度では、多数の自治体が追加項目で防災活動を設定)

## ■ 5つの評価項目 (マンション管理適正評価制度)

<b>1</b> 管理組合体制 関連事項	<b>2</b> 組合会計収支 関連事項	<b>3</b> 建築・設備 関連事項	<b>4</b> 耐震診断 関連事項	<b>5</b> 生活 関連事項
・管理者の設置 ・総会の開催、議事録の作成 ・規約の整備状況	・管理費会計の収支 ・修繕積立金会計の収支 ・滞納管理費等への対策 ・修繕に関する資金計画の状況	・法定点検の実施 ・長期修繕計画書の有無 ・修繕履歴の保管	・耐震診断の実施の有無 ・耐震診断結果、改修計画の予定の有無	・設備等異常時の緊急対応 ・消防訓練の実施 ・防災マニュアル等の整備状況
20ポイント	40ポイント	20ポイント	10ポイント	10ポイント

< 5 > 生活関連事項

- ・設備等異常時の緊急対応 3 point
- ・消防訓練の実施 3 point
- ・区分所有者、居住者名簿整備 1 point
- ・災害への各種対策の状況 3 point



- 【災害対策の評価項目】 災害への対策が講じられているか**
- a. 消防計画の作成及び周知、防火管理者の選任 ⇒ 通常している
  - b. 災害時の避難場所の周知
  - c. 災害対応マニュアル等の作成・配付
  - d. ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
  - e. 災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄
  - f. 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成
  - g. 災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
  - h. 災害発生時における被害状況・復旧見直しに関する情報収集・提供体制の整備

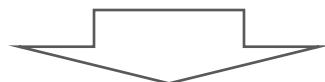
**『ゆいぽた』の導入ポイント**  
 『ゆいぽた』を導入する事で、  
 左記赤字項目をクリアする事が容易になる

【評価ポイント】  
 上記の内、整備できている数で選択  
 6項目以上：◎ = 3pt  
 3～5項目：○ = 2pt  
 1～2項目：▲ = 1pt  
 0項目：× = 0pt

## 現在、防災活動を活発に行っていないマンションの方へ

普段はそれぞれ別にお仕事を持った居住者の組織の為、  
防災活動を行うにあたり、様々な課題が生じます。

- 理事が交代制のため、継続的な防災啓発活動が行えず、居住者の防災意識、活動参加意識の維持向上が図れない。
- 理事会、防火管理責任者、防災担当理事等も責任は負えない。
- 災害発生時、防災担当責任者がマンション内にいない場合、居住者への指示や組織的防災活動の指揮をとれない。



理事等の**負担が少なく**、発災時に**管理者が不在でも成立する**  
情報共有ツールを導入することで、  
自動的に活動を継続させることが解決につながります。

「防災」に関することは、マンションの資産価値の維持にもつながるため、  
安価なツールの導入で防災体制がさらに進むことについては  
居住者の皆様にご賛同いただけるかと存じます。



## ▶総戸数:100戸の場合

費用項目		単価	数量	単位	合計
初期費用	『ゆいぽた』 Webセットアップ費用	¥100,000	1	組合	¥100,000
	『ゆいぽた』登録作業費用 (物件情報・ユーザー情報等)	¥1,000	100	戸	¥100,000
初期費用合計					¥200,000
月額費用	サービス基本料	¥150 (12ヵ月:¥1,800)	100	戸	¥15,000 (12ヵ月:¥180,000)
初年度費用合計					¥380,000

税別表記

### ▶備考

- ・『ゆいぽた』の契約主体は、当社と管理組合間とさせていただきます。
  - ・登録作業費用並びにサービス基本料は、物件の総戸数を対象とさせていただきます。
  - ・契約期間は「初回3年、満了後1年単位の自動更新」とさせていただきます。
  - ・お支払い条件・ご契約条件等については、別途資料提出とさせていただきます。
- ※インターホン連携の場合は、別途費用がかかります。

## 理事会または 防災委員会にて検討

防災委員会での検討の場合は、その後に理事会に進言、総会上程の検討を行います。

## 総会決議 総会前・後に説明会実施

必要に応じて総会の前または総会後に説明会等の開催もいたします。

## ご契約

当社にて「契約書」を作成、貴組合にご捺印いただき、契約成立となります。

## アカウントの作成

住戸番号等の情報を基に各住戸のアカウントを作成、住戸ID/パスワード通知書、安否確認カード、マニュアルと共に全戸に配布いたします。

## 居住者情報の登録

投函されたID/パスワード通知書を基に、居住者号室毎にご家族情報をご登録いただけます。

## ご利用開始

## 防災意識を高めるセミナーと『ゆいぽた』の登録サポート会を実施いたします。 (有償対応)

### > 第1部 防災セミナー(60分程度)

タイトル : 熊本地震に学ぶマンション防災の基礎と共助

内容 : ・災害とマンション  
・熊本地震のまとめ  
・マンション居住者の災害への備え  
・災害発生時のマンション居住者の行動と共助  
・災害対策本部と居住者  
・『ゆいぽた』の機能と利用シーン (VTR含む)

### > 第2部 『ゆいぽた』登録サポート会 (30分程度)

タイトル : 災害共助SNS『ゆいぽた』初回登録サポート会  
事前に配布する「ID/パスワード通知書」を基に、  
『ゆいぽた』への家族代表者登録をサポートいたします。

災 害 共 助 S N S



外部管理者方式における  
『ゆいぽた』

## 外部管理者方式の導入による**管理組合**への影響

<外部管理者方式のメリット>

- ①区分所有者の負担軽減 ②専門的・高品質な運営管理の提供



一方で、

管理組合活動に関する懸念点

※特に管理者（理事長）を外部委託し、理事会を廃止する場合

- **管理組合活動（管理運営）への参加意識が薄れ**、自主的な活動が無くなっていくことで、区分所有者（居住者）同士の**コミュニティが衰退**する。
- 理事長がマンション内におらず、肩書上の役職者がマンション内に存在しないので、**緊急時・災害時にはリーダー不在の状況**になり、対応ができなくなる。  
(居住者名簿の開封も不可か)

## 外部管理者方式の導入による**マンション管理会社**への影響

- < 1 > 災害時などに外部の**管理者が現場で対応ができず、**  
居住者の活動が混乱、**管理者への信頼を損なう。**
- < 2 > 理事会が存在しないため、災害時を含めた**問い合わせ等**  
**が直接フロント担当、管理者へ行くようになる。**



- 管理会社（管理者）への**クレーム対象になる可能性がある。**
- 管理会社への**業務負担がかえって増加する場合がある。**

外部管理者方式における  
**【区分所有者が合意しやすく満足するサービス】の  
提供が必要になります。**

## 外部管理者方式の導入による**マンションデベロッパー**への影響

外部管理者方式のマンションは、

子育て世代などを中心としたマンション購買層には、  
管理運営への負担が少ないメリットがある。



一方で、

子育て世代を中心に、マンション内の  
**コミュニティ形成のニーズに対する不安、災害時体制への不安**  
が増加する。



第三者管理方式下でも  
**【居住者の不安を解消するサービス】の  
提供が必要になります。**



## 外部管理者方式の課題と解決

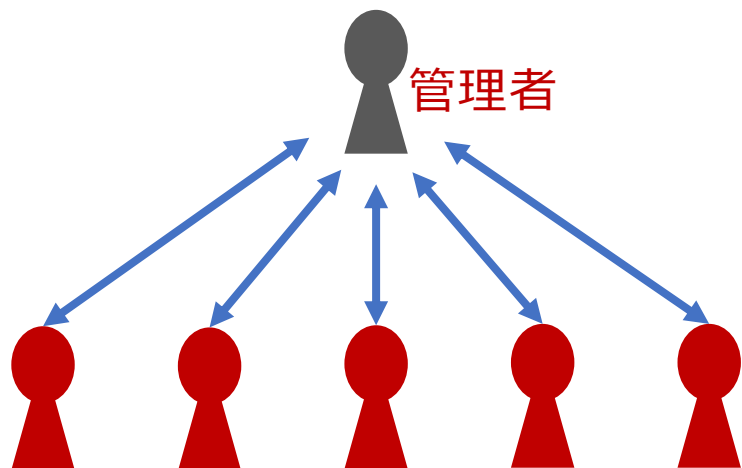
- 管理組合活動（特にコミュニティ関連）を活性化させ、コミュニティを維持していく必要がある。
- リーダー不在でも緊急時の対応にあたることのできる体制構築と、ツール類の提供の必要がある。



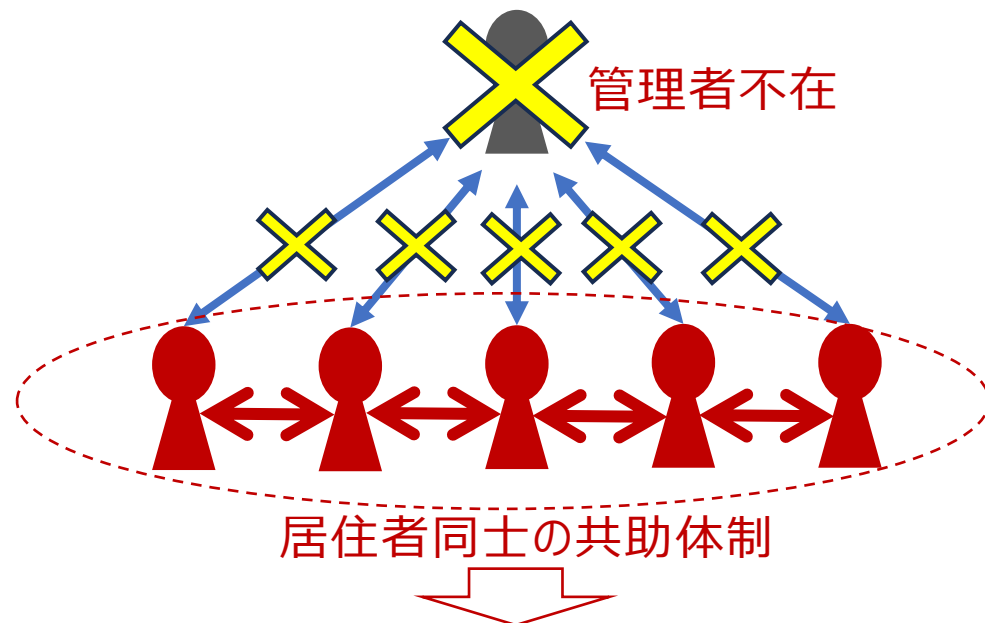
災害共助SNS『ゆいぽた』をセットで導入することで  
**コミュニティの維持、緊急時の対応体制の構築が可能になります。**

- ・「防災」による「資産価値の維持向上」という構図は、居住者にとって共通の目的意識を持つことが可能で、合意形成、意識の統一には効果があります。
- ・防災（消防）訓練時に集合しなくても参加可能なため、一定の参加意識を維持でき、コミュニティの枠組みを無くさずにいられます。
- ・理事長（管理者）不在でも緊急時の情報共有が可能で、初動防災マニュアルと併せて提供することで、緊急時の体制構築が容易です。

平常時



緊急時・災害時



居住者同士の共助体制

災害共助SNS



## ■ 災害共助SNS『ゆいぽた』のコンセプト

災害への備えとしてコミュニティは大切。

でも、常につながっているのは、煩わしいと感じることも。

もしもの時だけつながって助け合えるといい。

災害共助SNS『ゆいぽた』は、災害時だけつながり、共助を促すSNSです。

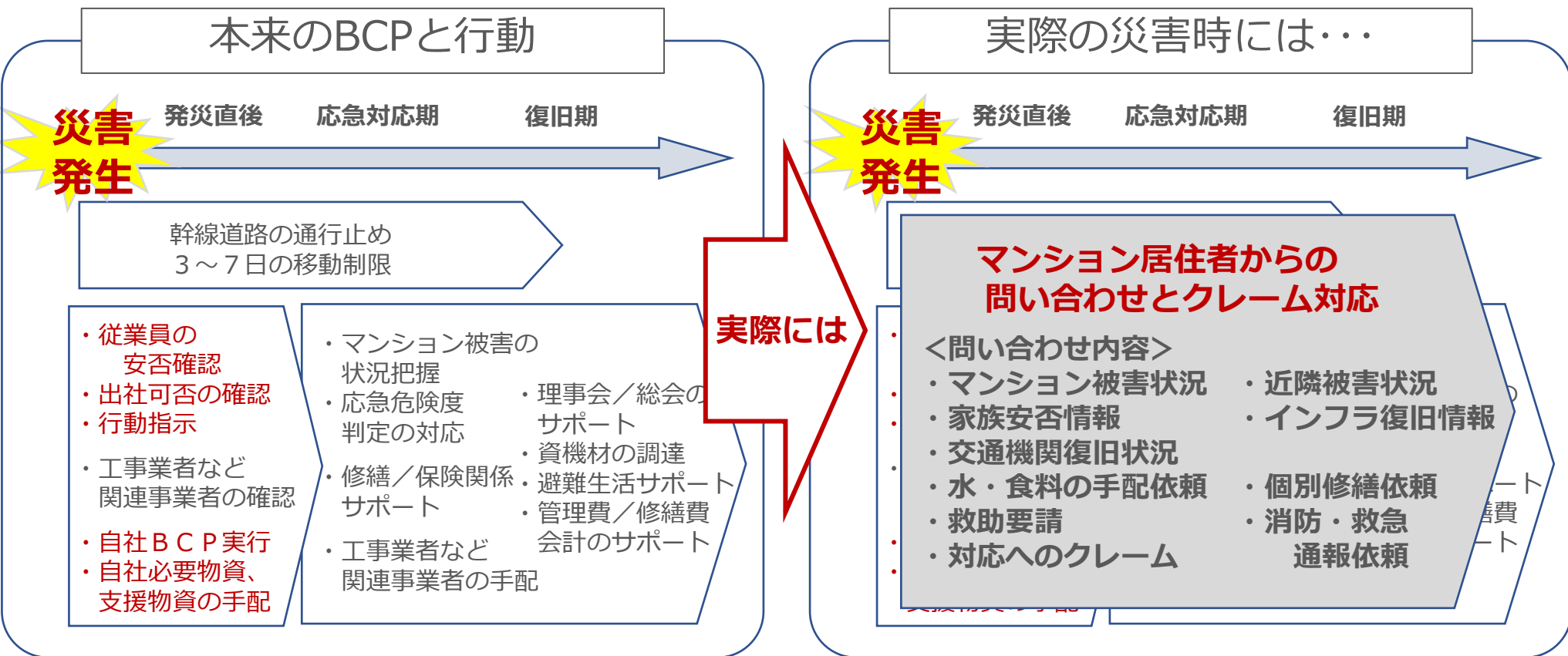
災 害 共 助 S N S



マンション管理会社の  
災害時のリスクと『ゆいぽた』

# 管理会社も災害時には自社のBCP行動が必要です。

## ところが・・・



全ては管理組合、居住者からの問い合わせ、要望への対応に忙殺されます。

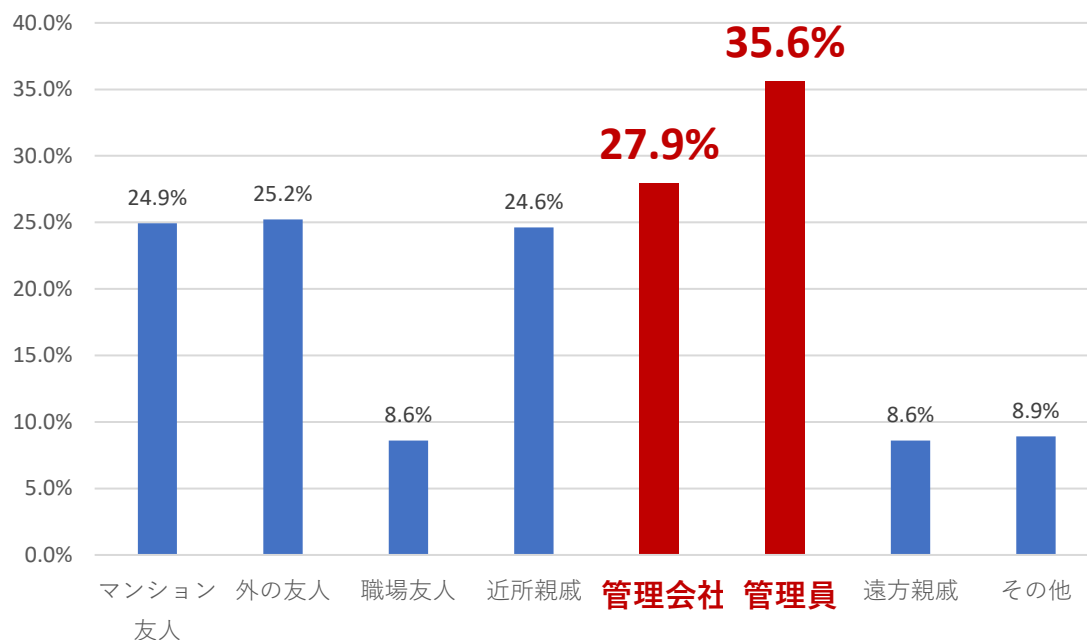
マンションでは、平時の準備～発災時、復旧・復興に至るまで、  
居住者同士の助け合い（共助）が必要ですが、

## ほとんどの管理組合、居住者は 管理会社に頼るしかないのが現状です。

マンション居住者は  
家族の安否確認でさえも、  
管理会社／管理員へ  
問い合わせします。

（2021年弊社東京・大阪マンション居住者調査より）

外出中で家族と連絡が取れないときの問い合わせ先  
東京回答者326名、大阪回答数337名、複数回答あり



## ■ 管理会社フロント担当への依頼事例

- ・ 外出先から自宅に残した**家族の確認を、隣近所の誰にも頼めなかった。**  
⇒ **フロント担当への問い合わせ**が殺到した。
- ・ 各住戸の安否確認のドアノックに返事がなく、**外出中なのか中で倒れているかが不明**で困った。  
⇒ ドアを壊して確認、**フロント担当にチェーンと南京錠提供の依頼が来た。**
- ・ 「**要配慮者**」がどの住戸にいるのかが**不明**だった。  
⇒ **フロント担当へ問い合わせ、協力依頼**が来た。
- ・ 高齢者や子供がスマホを持っていないので**LINEで安否確認ができなかった。**  
⇒ **フロント担当、コールセンター、管理員へ問い合わせ**した。
- ・ LINEグループを作ったらとても便利だった。が、後でグループを抜けられなくなって**関係が悪くなった。**  
⇒ **フロント担当へ仲裁の依頼**があった。
- ・ 外部に避難した方の連絡先がわからず、**修繕決議をする集会が開けなかった。**  
⇒ **フロント担当に確認の依頼**があった。

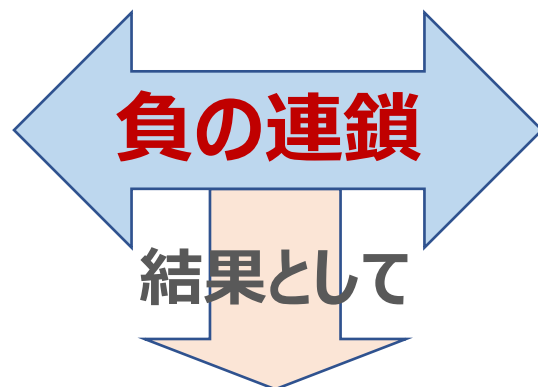
## ■ 災害後の総会での居住者発言（クレーム）の例

- 震災後の管理会社の対応の遅さ、不手際が多かったと思う。
- 管理会社から罹災証明の認定をあげましょうという提案はないのか。
- 停電になったが、管理会社で発電機等を用意されていないのか。
- 震災後の対応がお粗末すぎる。人員はどうなっているのか。
- 対応は不満。次の日に対応すべきところ来ていなかった。
- 水道本管から給水できたにもかかわらず、管理会社が把握していなかった。
- このような対応で委託契約を承認することはできない。

⇒ 管理委託契約の解除に直結する可能性

災害時には業務負荷の増加で社員が離脱、  
さらに管理会社へのクレーム対応でストレス増加と、  
負の連鎖によるリスクが増大します。

- ・人員不足のなか、  
業務負荷が増加
- ・被災者としての  
ストレス増加



体調不良による  
離脱・退職

## 管理組合の期待に応えられず 「業務委託契約の解約」の可能性

(管理会社は災害時に動けないことを前提として)

管理組合・居住者が自ら災害時に情報入手ができ、  
自立して活動できる環境を整えることが必要です。

(問い合わせ、依頼、クレームの減少につながり、管理会社のリスクを削減します。)



## 過去の災害時の経験から、 マンション管理会社が導入を進める理由があります。

### ■ 熊本県所在の管理会社（熊本地震時の経験より）

熊本地震時、マンションの状況がわからないなどの問い合わせが集中する中、  
管理会社も被災して対応できない状況があり、  
居住者の自立自走を促すことが必要と考え、『ゆいぽた』を導入しました。

### ■ 東京都所在の管理会社（北海道胆振東部地震時の経験より）

北海道地震では、現地担当者との連絡が取れず、  
マンション居住者による「自助・互助・共助」の対策が重要であると考えました。  
また、居住者同士の善意の情報が、  
居住者だけでなく管理会社にとっても有用であることに気づきましたので  
『ゆいぽた』を推奨しています。

災害共助SNS



まとめ

## まとめ

- 災害時のマンションでは、情報共有・共助が必要だが、一般のSNSでは平時・災害時ともに使い勝手が悪い。
- 災害時には管理会社も対応できず、居住者の自立自走が必要。
- 災害共助SNS『ゆいぽた』は、
  - ・災害時のみ起動し、
  - ・要配慮者、スマホ非所持者も参加可能で、
  - ・安否確認～被災生活まで必要な情報共有機能がある。
- 災害共助SNS『ゆいぽた』は、デベロッパー、管理会社、管理組合の誰でも導入メリットがある。

- 災害共助SNS『ゆいぽた』動画  
約3分

<https://www.youtube.com/watch?v=6r6I4QdSAaM&t>



- 災害時のマンション居住者の状況と情報共有ツールの必要性  
(ゆいぽたプレゼンの前半部分) 約12分

<https://youtu.be/c9-gTMa-W3Q>



- 災害共助SNS『ゆいぽた』の仕組み・機能説明や参考資料説明  
(ゆいぽたプレゼンの後半部分) 約19分

<https://youtu.be/hZ-ZcuQ8d70>



- 熊本地震で実際にあった見落としがちなマンション防災の課題と解決策  
(2023/05/25 マンション管理組合サポート展専門セミナー) 約23分

<https://www.youtube.com/watch?v=yvmm5kGcHeM>



- 災害共助SNS『ゆいぽた』警戒モードの利用シーン  
約3分

<https://www.youtube.com/watch?v=lj1fp6IRIDw&t>



- 災害共助SNS『ゆいぽた』災害モードの利用シーン  
約4分

<https://www.youtube.com/watch?v=P5uuwMapNLc>





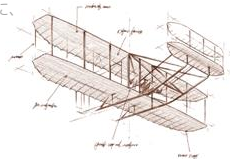
ライト兄弟は、独創的なアイデアで挑戦を続け、人類史上はじめて、高度10フィートのフライトを実現しました。  
大空を飛ぶことは人類の夢であるとともに、不可能な領域と思われていたはずでした。

夢は夢で終わらせてはならない、実現させてはじめて意味がある。私たちもそう考えます。

私たちの夢は、マンション居住者の幸せな生活のために、マンションコミュニティに暖かなふれあいをつくること。

そして私たちは、その夢を実現するために、偉業を成し得たライト兄弟のように、独創的なアイデアで挑戦し続けていきます。

テンフィートライトとは、そんな想いを込めた名前です。



□ テンフィートライト公式ホームページ  
<https://www.10fw.co.jp/>



<https://yuiyota.net/site>

ゆいぽた 検索

## サービス名『ゆいぽた』の由来



結  
-ゆい-

結(ゆい)とは、  
主に小さな集落や自治単位における  
共同作業の制度である。  
一人で行うには多大な費用と期間、  
そして労力が必要な作業を、  
集落の住民総出で助け合い、  
協力し合う相互扶助の精神で成り立っている。



株式会社 テンフィートライト

〒103-0027

東京都中央区日本橋2-16-11

日本橋セントラルスクエア7F

TEL : 03-6895-3051 FAX : 03-6895-3049

web : <https://www.10fw.co.jp/>

公式FB : <https://www.facebook.com/10fw.co.jp>