

令和6年10月5日

## 泉区消防署 予防係 相談メモ

### 「和泉中央南ハイツ バルコニー隔て板 避難誘導標識(ステッカー)の設置について」

・実施日時 令和6年10月1日 13:20~13:35

・参加者 和泉中央南ハイツ 自治会長 佐藤茂  
(自主防災組織 本部長)

・顧問 木島義法 ・(株)伊勝 平田副部長

#### ■和泉中央南ハイツ側からの問い合わせ要旨

##### (1)建物概要の説明

- ・鉄骨プレハブ造5階建て 9棟 184戸 1974年竣工 ・2戸1の階段室型、(階段室1は1棟、階段室2は6棟、階段室3は2棟)各棟ともに、バルコニー端に避難口(ハッチ)なし。
- ・各戸間すべてに隔て板はある、ただし避難誘導標識(ステッカー)は貼られていない。

※以上、写真や、図面、予定標識見本にて説明

##### (2)相談主旨

- ・組合員から理事会に対して、「バルコニー隔て板にステッカー(避難誘導標識)が、以前より貼られていないが、非常時の避難時には隣戸バルコニーに避難することになるので、隣戸との隔て板すべてにステッカー(避難誘導標識)を貼ってほしい。」旨の要望が出ている。理事会としては、消防署のご指導として問題が無ければ、その要望を取り入れてステッカーを貼ろうと考えているが、次のことについて、消防署のご見解をいただきたい。

- ① 竣工以来50年間、あるいは、少なくとも20年前の大規模修繕工事以来、全戸のバルコニー隔て板にはステッカー(避難誘導標識)が貼られていなかったが、これには何か意味がありますか。
- ② これから、改めて、管理組合として、全戸バルコニー隔て板にステッカー(避難誘導標識)を設置することは、消防法や消防署の指導に反しませんか。

#### ■泉区消防署 予防係の見解

##### (1)避難経路について

二方向避難の規定は建築基準法にあるので、消防署としては指導対象ではない。

現況の建物のバルコニーには、避難口(避難ハッチ)が無いので、バルコニーは避難経路ではない。バルコニーの両端でなくても、どちらかの端に避難口(ハッチ)があれば、避難経路になる。

##### (2)バルコニー隔て板にステッカー(避難誘導標識)を貼ることについて

「ステッカー(避難誘導標識)」は、避難先、バルコニーでいえば「避難口(ハッチ)」の方向を示すものである。ハッチがもともとついていなければ、「ステッカー(避難誘導標識)」は付けるべきでない。行き止まりになるところへの誘導は認められない。今まで、数十年間、避難誘導標識が設置されていなかったのは、それが理由だと考える。バルコニーの端に、新たに、緩降機などを設置するのは、好ましくはない。

以上

令和6年10月13日

和泉中央南ハイツ管理組合員の皆様

和泉中央南ハイツ管理組合

組合員の皆様方に置かれましては、日頃のご理解、ご協力を深く感謝いたします。  
さて、本年8月3日付で、8号棟の組合員から、隣接住戸間にあります「隔て板」につきましてのご意見をいただきましたので、理事会で検討しました。その結果を公開で回答いたします。

#### ■投稿要旨

- (1)今までの大規模修繕工事で、ベランダの仕切り板(隔て板)は何度も塗り重ねられて硬化し、老人・子供・女性が手足で解放(破壊)できない状態です。  
⇒全戸の隔て板の交換を求める。
- (2)組合員の生命を守るのはベランダの避難通路であり、そこに誘導するためには「隔て板」に「避難誘導」又は脱出マーク入りステッカーを貼ることが必要。
- (3)大震災でドア枠が変形する状態になれば、コンクリートが破壊し、階段も同様に破壊し、階段を利用しての避難はけがや命を落とす要因である。火災時も同じで、ドアを開けたままに逃げられた場合には上階の人たちは避難できない。火災や地震では階段通路は避難通路ではない。  
⇒玄関ドア交換は不必要。
- (4)定期総会で、組合員が発言した意見を理事会で議論していない。
- (5)理事会議事録として、長ったらしい文章を回覧しても理解する人が少ない。

#### ■回答：理事会の見解

##### (1)仕切り板(隔て板)の役割・現況について

- ①「隔て板」とは、バルコニー(ベランダ)にあり、隣の家との戸境にあるパーティションのことで、「蹴破り戸、隔て板、パーティション、間仕切り、ベランダ隔て」等と呼ばれています。  
「隔て板」には、プライバシー保護(壊れにくさ)と避難用(壊れやすさ)の役割があります。
- ②「隔て板の壊し方」：NHK「防災の知恵」2023. 4.17 放送より抜粋  
実際にこの隔て板を破るのは、非常時に限られていますが、実は破り方にコツがあるんです。普通に蹴っても人が通れるほどの穴は開きません。強風で植木鉢が当たっても壊れないようにできているからです。  
隔て板に穴をあけるコツは「後ろ蹴り」です。
  - ・壁や手すりなどにつかまって、後ろ向きに隔て板を蹴る。
  - ・「後ろ蹴り」をすると、力が一転に集中しやすくなり、穴を開けやすくなる。
  - ・何度か蹴って穴が直径40cm位になったら隣に逃げる。
- ③そのほか、一般に言われていますことは
  - ・「後ろ蹴り」の際は裸足や半ズボン禁止、必ず靴を履くこと。靴をバルコニーに日頃から置いておく事が肝要。

・年配者・女性・子供さん方のように力の弱い方への対策は、事前にフライパンや金槌等を近くに用意しておくことが肝要。これで破れないことはまずないと言われています。

④投稿者は「隔て板の塗料の塗り重ねにより経年硬化し、壊れにくくなるから全戸交換されよ。」と主張しておられますが、当管理組合顧問によります隔て板の関係者：メーカー・販売会社・工事関係者等」の聞き取り調査では、『そのようなことで破壊機能が損なわれたということは聞いたことがなく、考えにくい。』とのことでした。

⑤当和泉中央南ハイツの竣工当時の「隔て板」は「フレキ板(セメント)」と「ケイカル板(ケイ酸質・石灰質)」が主流でした。塗膜があって、はっきりしたことは判りませんが、推定しますに、おそらく「フレキ板」と思われます。初回の塗装で塗料の浸み込みがあったとしても、後の2回の塗装では浸み込みは考えられません。塗膜は0.24mm/回ですので、過去3回塗装したとして0.72mmで、両面で1.44mmですが、それが、「隔て板」の破壊機能を阻害しているとは考えにくいと思います。しかし、「隔て板」関係者の意見にしましても観念的なものであり、実証したものではありませんので、組合としましては、実態の確認と防災訓練を兼ねて、「隔て板 破壊実験・訓練」を行うことを提案いたします。

#### ⑥「隔て板 破壊実験・訓練」の提案

「隔て板」は『塗料の硬化で壊れにくい』のではなく、もともと、壊れにくくなっています。1階の住戸で、実際に公開で「後ろ蹴り」で壊し、本当に、全住戸の「隔て板」の交換が必要か否かの判断をすることと、組合員・住民の皆様方に中庭から見ていただき「隔て板の壊し方」を学んでいただきたいと考えています。

実験は、現地(1階)で、在来の「隔て板」を蹴破ったり、金槌等で破壊し、さらに新しい「隔て板」に交換したうえで、再度破壊実験をして、その程度の差を公開で検証します。その後は、「隔て板」を新品に交換し終了とします。

隔て板破壊実験の実施要領等は、今期、管理組合と自治会とで発足しました「防災向上委員会」に委託いたします。

#### (2)「隔て板」に避難誘導ステッカーを貼る件

理事会としましては、消防署の承諾が得られた場合には、投稿者の意見をくみ取り、全戸の「隔て板」を取り付ける方針を出しました。10月1日に、佐藤自治会長(防災本部長)・斎藤副理事長・木島顧問・(株)伊勝平田副部長の4名(斎藤副部長は急用で欠席)で、泉区消防署に、「隔て板」に避難誘導ステッカーを貼る件についての見解を求めに伺いました。

打合せ結果は別紙：泉区消防署 予防係 相談メモ「和泉中央南ハイツバルコニー隔て板 避難誘導標識(ステッカー)の設置について」をご覧ください。

消防署の見解は、「和泉中央南ハイツのバルコニーには、避難口(ハッチ)が付いていない。避難誘導標識は避難口への誘導をするものであって、例えば、隣戸が留守で鍵が閉まっていれば袋小路で行き止まりになってしまう。行き止りに誘導するような避難誘導標識(ステッカー)は認められない。それらの理由で長年ステッカーが貼られていなかったと思われる。」とのことでしたので、今期理事会におきましてはその見解に従い「隔て板」にステッカーは貼らないことにしました。

(3) 「火災や地震では階段通路は避難通路ではない。玄関ドア交換は不必要」について

階段通路は、建築基準法におきまして定められております避難通路です。

前回(2016年度)、現在(2023年度)の長期修繕計画では、ともに2025年度に「全戸玄関ドア交換」で予算組をしております。過去2回の長期修繕計画見直しには、理事会の諮問機関として「修繕委員会」を設立し、約1年間かけて練り上げたうえで、総会議決を経たものです。計画取りやめには、総会議決を経なければなりません。本年5月の総会におきましても、「2025全戸玄関ドア更新工事」につきましても、特に反対意見もありませんでしたので、今期理事会におきましても、2025年度実施に向けて本格検討に入っております。

ただし、投稿者が言われております通り、現況の玄関ドアでは、地震時の開閉には問題があるように思われますので、耐震仕様につきましては、重点的に検討する考えでいます。

(4) 「定期総会で、組合員が発言した意見を理事会で議論していない。」について

そのようなことはありません。ご要望につきましては次の3点と思われまます。6月の理事会から次のように審議しております。

① 長期修繕計画にある「2027年度 高架水槽解体工事」は取りやめよ。

回答：安全性につきまして「新たな安全を確認できる資料がなく、安全であることが確認できない。」事と、本格的に検討するには早すぎるとの理由で、今期理事会としては結論保留とし、次年度以降の理事会と、地域社会との防災協力の関係もあり、管理組合・自治会で発足した「防災力向上委員会」への検討を申し送りいたします。

② 今回のバルコニーサッシの全戸交換工事は、断熱性の苦情で電気代が削減できともよかったので、「2025玄関ドア交換工事」は取止めて、北側小窓サッシ工事を行ってほしい。

回答：長期修繕計画上は「北側小窓サッシ更新工事」は2041年度になっており、玄関ドア更新工事の約倍額が計上されているので、予算の関係で当面は応じられません。また、現時点におきましても、地震対策のため、「玄関ドア交換工事」の優先性は、高いものと思われまます。

③ 構内4m通路から、階段室の土間コンクリートに上がるところに約10cmほどの段差があつてカートを引いては上がりきれないので、段差解消をしてほしい。

回答：段差解消セットを、先ず、顧問がネットで調べ、担当理事が地元のホームセンターで探したものを調達することに決定。ただし、既存にあるものと、公道設置(4号棟)除く。設置は、理事会・自治会役員有志で行う。(8月理事会決議)

(5) 「理事会議事録として、長ったらしい文章を回覧しても理解する人が少ない。」について

回答：多くの組合員からも同様のご指摘がありました。申し訳ありません。以降改めます。

以上

令和6年10月12日

## よこはま防災力向上マンション認定制度申請

横浜市建築局住宅部住宅政策課 事前協議(第1回)議事メモ

・事前協議日時 令和6年10月7日

14:00~15:50

・協議場所 新市庁舎 24 F

・住宅政策課 末広 大樹氏 塩山 達郎氏

・和泉中央南ハイツ 自治会長 佐藤 茂

管理組合顧問 木島 義法

### ■和泉中央南ハイツ側から事前提出資料

- ①「防災・防火に関する相互支援に対する協定書」 和泉中央南ハイツ管理組合・自治会 R6. 5.19
- ②「和泉中央南ハイツ管理組合・自治会の防災計画書」 同上
- ③「和泉中央南ハイツ管理組合 防火管理細則 H24. 7.8
- ④防災備蓄庫資材購入品目 R5,5, 現在
- ⑤「和泉中央南ハイツ 自主防災組織表 令和6年度
- ⑥予備診断報告書 横浜市建築局 H11. 3.17

### ■住宅政策課

(1)「よこはま防災力向上マンション認定制度」について説明資料に沿って制度概要について解説

(2)事前提出資料等についての確認

(3)認定基準に対するの見解・指摘・指導等の要旨

①ソフト認定 ・防災組織 ・防災マニュアル ・防災訓練 ・飲料水などの備蓄⇒すべてに適合こと

・防災マニュアルおよび作成は防災アドバイザーの指導を受けられたし。

・防災訓練は実施内容を記載されたい。

・飲料水等の備蓄は必要数が決められているので、照合し不足分は補うこと。各家庭内備蓄も認められるが、その決めを規則にすることと、実態を把握することが必要。

ex.飲料水:一人3日分9Lが目安。トイレパック:1日当たりの平均排泄回数は5回、3人家族の3日分は5回×3人×3日=45個。

②ハード認定 ・耐震性 ・浸水対策 ・防災倉庫 ・防災資機材 ・マンホールトイレ等

⇒すべてに適合のこと

・耐震性については「予備診断報告書」が提出されているが、課内耐震診断係と協議する。診断から25年間経過しているため、ひび割れなどの劣化調査診断が必要かもしれない。

ハザードマップ上は冠水深が20cmと50cmのエリアにまたがっているが、この場合、和泉中央南

ハイツはより深い50cmの冠水エリアとなる。ただし、各棟ともに、1階床レベルが地盤面より1mほど高くなっているため、浸水対策上は特に問題にならないと思う。

- ・防災倉庫はそれなりのものがあるということなので、問題ないと思う。ただし、各棟に防災器具備蓄庫(バール・ハンマー等)を設置することが必要。
- ・防災資機材も、一覧表を見るとかなりそろっているため問題ないと思うが、必要なものがそろっているかはコンサルタントに見てもらうこと。
- ・マンホールトイレは現在ないとのことだが、それに代わるものでも良いが、防災アドバイザーに意見を求められたし。

### ③ソフト+(プラス)認定 ・地域との協力体制 ・地域との防災訓練 ・地域交流活動

⇒ソフト認定の基準に適合したうえでいずれかに適合

- ・日頃の自治会活動が活発で、連合自治会や地域の催しなどの実績につながっていてよいと思う。

### ④ハード+(プラス)認定 ・地域の一時避難場所 ・地域の浸水対策 ・地域共用の防災倉庫等 ・地域共用施設⇒ハード認定の基準に適合したうえでいずれかに適合

- ・「原っぱ」は和泉中央南ハイツの敷地ではないので、地域の一時避難場所としては認めがたい。
- ・6・8号棟と7号・9号棟との間は、地震時の一時避難場所にはなりえるが、冠水深50cm以下であるため、浸水時の避難には適さない。また、中庭を地域の一時避難先にするのは団地内合意が取りにくいと思われる。
- ・可能性のあるものとして「地域共用の防災倉庫等」あるいは「地域共用施設」が考えられる。防災アドバイザーと具体策を検討されたし。

### ⑤その他

- ・指定ある施設や新たに設置する施設などは写真を撮って提出されたい
- ・来年(令和7年)7月に認可取得を目標にされているようだが、その4カ月前(令和7年3月)には、申請しなければならない。さらに申請前には事前申請をしてもらうことになるので、間に合っても、ぎりぎりとなるであろう。令和7年11月の認可も見込んでおいていただきたい。
- ・防災アドバイザーは相談やアドバイスをを行うもので、マニュアル作成などの作業などの依頼はできない。
- ・防災アドバイザーに「NPO 法人かながわ311ネットワーク」が「一般社団法人 RISKWATCH」をお考えのようであるが、どちらも「よこはま防災力向上マンション認定制度」のアドバイザー経験は十分にある。早く、どちらかに決めて、派遣申請を出して下さい。



### ■感想(木島)

佐藤会長から、近年の和泉中央南ハイツ管理組合・自治会が協力下、地域活動や防災活動が説明され、横浜市防災政策課の2名の担当官も感銘されていた。概ねは認可条件を満たしていると思われるが、いくつかは費用が伴う改善や新設が求められるかとも思われました。来年の年始～2月にかけて、アドバイザーの協力を得て事前協議ができるまでにまとめ上げたいと思います。


以上



# マンション防災アドバイザー プロフィール(閲覧用)

団体概要	名称	一般社団法人 RISKWATCH		 
	代表者名	奥田 悦子		
	住所	横浜市中区太田町3-39-1-203		
	TEL☎	080-5173-0399		
	Mail✉	info@risk-watch.net		
	HP等	https://www.risk-watch.or.jp		
	その他			
派遣可能分野	<input checked="" type="checkbox"/>	防災組織に関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	防災マニュアルに関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	防災訓練に関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	飲料水等の備蓄や防災資機材の備えに関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	地域との協力体制や防災訓練に関する検討		
	<input type="checkbox"/>	浸水対策に関する検討		
	<input type="checkbox"/>	その他 ( )		
担当者名/ 主な保有資格、得意分野等	担当署名	主な保有資格、得意分野等		
	長谷川祐子	資格等：Fire Inspector I, II, III, Fire Officer, 心肺蘇生法 (アメリカ式)		
	今野茂雄	資格：防災危機管理者・防災士・上級救急救命、得意分野：組織・マニュアル・図上訓練		
	齊藤尚武	得意分野：防災組織・マニュアル・図上訓練		
	奥田悦子	資格等：心理的応急処置指導者・赤十字救急救急員・チャイルドカウンセラー・家族療法カウンセラー 得意分野：防災講演、アドバイス、メンタルヘルス・Risk Watch Yokohama Fire Team指導		
派遣可能日	<input checked="" type="checkbox"/>	平日	昼	
	<input checked="" type="checkbox"/>	平日	夜	
	<input checked="" type="checkbox"/>	土日祝	昼	
	<input checked="" type="checkbox"/>	土日祝	夜	
マンションの防災活動に 対する指導及び助言の実績	1. 防災講演における指導及び助言等 (長谷川、今野、齊藤、奥田) ①マンションの地域特性の把握、②マンションの強味と弱味の理解 ③各家庭の備え (家具類の転倒・落下・移動防止、防災備蓄) ④共助の重要性 (普段から近所の人への声掛け、防災組織の整備、訓練の実施)			
	2. 防災マニュアルにおける指導及び助言等 (今野、齊藤、奥田) ①前提 (地域特性、耐震、自動・共助の範囲と関連性) ②防災マニュアル作成の意義と目的 ③防災マニュアル作成上の留意点 ④マンションマニュアルの一例を紹介。ただし、一例を参考にしても自分の住むマンションの地域の特性、形状、構造、住民の意識等に応じた独自のマニュアルを作成することが重要と強調。			
	3. 災害対策本部図上訓練における指導及び助言等 (今野、齊藤、奥田) ①災害対策本部長の判断事項 ②災害対策本部の組織と業務 ③地震発生時の災害対策本部要員の手順及び行動 ④対策本部各班の手順と行動 ⑤業務相互の関連性 ⑥振り返りと成果の反映 (防災マニュアルの修正、次回訓練への参考)			
マンション防災に 関するその他の 実績、自己PR等	1. 長谷川 ①米海軍横須賀基地統合消防隊で学んだことから防火防災講師として、過去20年以上の経験あり ②東京都大田区大規模マンション顧問 (7年) ③名古屋市マンションへの講座 高潮対策			
	2. 奥田&長谷川 ①実践的な救助と救命クラス (止血法、スクッドストレッチャー・ターネット使用法) ②アメリカ式危機監視教育の提供 ③子どもの防災教育・指導 (資産価値を保ちながら未来の住民へつなぐ取り組み)			
	3. 今野 ①BCP (事業継続計画) の講演、作成・指導 ②BCP (事業継続計画) の地震・風水害の訓練企画・運営			
	3. 齊藤 ①防災アドバイザー以外に自らが住むマンションの防災勉強会の開催、防災講演、防災マニュアルの作成、実動訓練を実施 ②地震の他に、毎年、水防訓練、防災資機材の整備と操作訓練を実施			

# マンション防災アドバイザー プロフィール(閲覧用)

団体概要	名称	NPO法人かながわ311ネットワーク		【団体写真】 
	代表者名	代表理事 伊藤朋子		
	住所	横浜市神奈川区大口仲町194番地9 横浜妙蓮寺シティハウス107号		
	TEL☎	070-5577-5394		
	Mail✉	chiikibosai@kanagawa311.net		
	HP等	https://kanagawa311.net/		
その他	Facebookページ <a href="https://www.facebook.com/kanagawa311net">https://www.facebook.com/kanagawa311net</a>			
派遣可能分野	<input checked="" type="checkbox"/>	防災組織に関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	防災マニュアルに関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	防災訓練に関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	飲料水等の備蓄や防災資機材の備えに関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	地域との協力体制や防災訓練に関する検討		
	<input checked="" type="checkbox"/>	浸水対策に関する検討		
	<input type="checkbox"/>	その他 ( )		
担当者名/ 主な保有資格、得意分野等	担当署名	主な保有資格、得意分野等		
	伊藤朋子 神宮一男 奥田建蔵 高石祐次 涌田亮一 後藤浩志	防災士 防災マニュアル、訓練、備蓄、防災機材、地域連携 マンション管理士 管理業務 組織、マニュアル作り マンション防災認定管理者 コミュニティデザイン・広報プロモーション 防災士 防災教育ファシリテーター マニュアルづくり 防災教育ファシリテーター 防災士 上級セイフティリーダー (SL-A) 防災マニュアル、訓練、備蓄、防災機材、地域連携		
派遣可能日	<input checked="" type="checkbox"/>	平日	昼	
	<input checked="" type="checkbox"/>	平日	夜	
	<input checked="" type="checkbox"/>	土日祝	昼	
	<input checked="" type="checkbox"/>	土日祝	夜	
マンションの防災活動に対する指導及び助言の実績	2019年度～2021年度で対応したマンション管理組約80 戸塚区主催マンション防災集合研修講師を毎年受託、団体主催のマンション防災主催講座は毎年開催 支援内容は、研修、マンションDIG（マンションの図面を使った図上訓練）、総合マニュアル作成支援、住民向け啓発マニュアル作成支援、防災訓練企画・実施、組織作り/規約作り支援、マニュアル評価、資料作成など			
マンション防災に関するその他の実績、自己PR等	熊本地震後に地域の防災力向上に焦点を当て、横浜市地域防災計画の学習を開始、横浜市との協働事業提案助成金を受託し、マンション防災に関する調査、研修からスタート マンション防災に関する自主講座を開始。2020年度からはオンラインで開催。2018年度から作成を開始した防災啓発リーフレット（8ページ）、マンション防災リーフレット4ページは累積発行部数7万部を越える。			