

# 「よこはま防災力向上マンション認定制度」に関わる内容について

## ソフト面すべての適合

### ・防災組織について

当南ハイツは、自治会と管理組合において防災に関する協定が以前から結ばれており、協定書として取り交わしている。

### ・防災マニュアルについて

この項目も、協定書の中に入れており、合同防災訓練の時には、区役所総務課危機管理係より、防災公園を行ってきている。

### ・防災訓練について

この項目は、管理組合防火管理細則第9条第3号に③消防訓練は毎年一回管理組合理事が会が主催して実施する。となっている。

実際自治会主体で毎年行ってきている。以前は自治会の総会終了後、11時頃より、給食訓練と花見をかねて、多くの参加者を交えて行ってきたが、5月には管理組合の理事が全員変わってしまうことから、5月の管理組合総会の翌週、改めて行うこととした。これによって自治会も管理組合も新メンバーによる訓練を受け、1年間通して、いかされることになる。

### ・飲料水等の備蓄

この項目は、各住戸で最低3日分の飲料水、食料、非常用トイレ等を備蓄  
なお、トイレについては仮設のものを4台用意し、テントを使うことで使用できる。全戸に配布できるトイレ用の排便袋・凝固剤は各戸10回分200セットを備蓄庫に保管。折りたたみよう10リットルポリタンクは200個備蓄庫に保管。

## ソフト+認定（ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合）

### ・地域との協力体制

防火防犯パトロールは、自治会と管理組合合同で、毎週木曜日19:30より行い、終了後、意見交換を行っている。

### ・地域との防災訓練

毎年5月、管理組合総会の翌週、管理組合と自治会合同の防災訓練を行っている。「我が家は無事」の安否確認ステッカーを北側窓に掲示していただき、開示されていないお宅をチェックする。

集会所において区役所の危機管理係より、講義を受ける。

初期消火訓練・AEDの救命講習を受ける。その後、備蓄用のカレーなど給食訓練をおこなっている。

近隣の地域防災拠点での訓練にも代表が参加している。なお南ハイツの防災

委員長は、地域防災拠点の委員長を4年経験してきており、今年度は副委員長としての実績も踏まえている。

- 地域交流活動

納涼祭や秋のふれあい祭りなど、地域住民と共に親睦を深めている。

## ハード認定（すべてに適合）

- 耐震性

平成 年耐震検査を行っている。（マンション管理認定制度で認定されている）

- 浸水対策（地盤面を高くする。防水扉を設置する等）

ハザートマップで確認しましたが、数百年に一度の豪雨でも、冠水は地盤面20cmほどで、南ハイツに地下室がありませんので、洪水の恐れや対策も特に必要はないものと思われます。

- 防災倉庫

集会所の前に9、3㎡の備蓄庫を平成24年7月に備えている。

- 防災資機材（消火器やライフジャケットと等）

資機材一覧表を参照

- マンホールトイレ等

トイレについては仮設のものを4台用意し、テントを使うことで使用できる。全戸に配布できるトイレ用の排便袋・凝固剤は各戸10回分200セットを備蓄庫に保管。

ハード+認定（ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合）

- 地域の一時的避難場所

自治会の会長と、区役所の区長とで「土地使用に関する覚え書き」を取り交わしている。面積：1,530,01㎡ 年三回自治会と管理組合で除草作業を行っている。別紙

- 地域の浸水対策

ハザートマップで確認しましたが、数百年に一度の豪雨でも、冠水は地盤面20cmほどで、南ハイツに地下室がありませんので、洪水の恐れや対策も特に必要はないものと思われます。

- 地域共有の防災倉庫等

集会所の前に、備蓄庫を備えている。災害資機材等を備えている。別紙  
また、地域防災拠点（中和田中学校）には、行政で管理している備蓄庫がある。）

- 地域交流施設

管理組合の集会所があり、自治会も友好関係にも多く利用されている

※マンション管理認定制度では、2年前より検討し、規約・細則の見直しや、再入力での作り替え、過去10年分の変更内容の打ち替え等、大変苦勞し作り替え、製本配布いたしました。これを受けて、今年5月2日付けで、横浜市より、「マンション管理認定制度」が認定されており、これがベースで「ソフト＋、ハード＋」までいけるものと思われます。

消防用設備等については、当和泉中央南ハイツの建設年度の消防法にもとづいているため、消防用設備等は設置されていない。(和泉町住宅管理組合 防火管理細則第10条より)

#### マンションアドバイザーについて

マンションアドバイザーを無聊で派遣すること。年最高5会までとありますが、「支援を受けられます。」となっている。受けなければならないのではないと思われます。

## 「よこはま防災力向上マンション認定制度」とは？

「よこはま防災力向上マンション認定制度」の概要は以下のようになる。

### 制度創設の背景

近年は台風や豪雨などの風水害が頻発し、2019年には首都圏のタワーマンションで甚大な被害が発生した。横浜市内に多数存在するマンションにおいても、風水害をはじめとする災害リスクへの対応を図ることが重要とされ、制度が創設された。

### 制度創設の目的

災害による被害を軽減するためのハード面の対策と、災害時に備えたソフト面の対策の両方を、積極的に後押しすることを目的とする。

### 認定対象の建物

新築、既存、分譲、賃貸に関わらず、すべてのマンションが認定の対象となる。

## ソフト面とハード面の両方を支援する制度

### 制度の仕組み

防災活動などのソフト対策を実施しているマンションを「ソフト認定」、建物自体の対策を実施しているマンションを「ハード認定」としてそれぞれ認定する。どちらかの認定のみでも可。また、地域との連携が図られているマンションは、さらにそれぞれ「ソフト+（プラス）認定」「ハード+（プラス）認定」として認定する。

各認定基準は下記のようになっている。

### ソフト認定（すべてに適合）

- 防災組織
- 防災マニュアル
- 防災訓練
- 飲料水等の備蓄

**ソフト+認定 (ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合)**

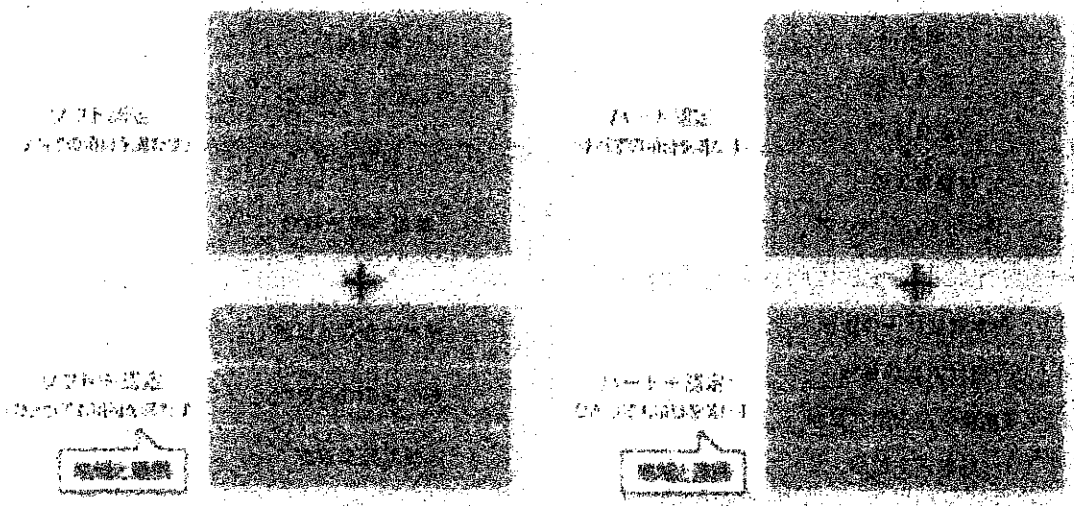
- 地域との協力体制
- 地域との防災訓練
- 地域交流活動

**ハード認定 (すべてに適合)**

- 耐震性
- 浸水対策 (地盤面を高くする、防水扉を設置する等)
- 防災倉庫
- 防災資機材 (消火器やライフジャケット等)
- マンホールトイレ等

**ハード+認定 (ソフト認定に加えて、下記いずれかに適合)**

- 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
- 地域交流施設



認定基準は、「ソフト認定」「ハード認定」「ソフト+ (プラス) 認定」「ハード+ (プラス) 認定」の4種類がある。「ソフト認定」と「ハード認定」は、いずれかのみでもOK (出典: 横浜市HP)

## 認定後も2年ごとに状況を報告

### 手続きの流れ

#### 既存マンションの場合

##### 1. 事前協議

マンション管理組合または所有者が、申請前に認定基準にかかわる事項等について協議を行う。申請を検討する際は、建築局住宅政策課へ連絡し、事前協議相談票をメールで提出する。

##### 2. 本認定の申請

本認定申請書に必要な書類を添えて申請する。

##### 3. 本認定される

##### 4. 状況報告

本認定を受けたマンションは、2年ごとに認定基準にかかわる防災対策の状況について報告する。

## 認定書交付やマンション防災アドバイザー派遣などのメリット

### 認定を受けるメリット

認定書を交付し、横浜市のホームページで公表

認定されたマンションは、認定書が交付され、以下のように横浜市のホームページで公表される。

よこはま防災力向上マンション認定一覧

### マンション防災アドバイザーを派遣

認定を受けようとする管理組合等に対し、防災士や建築士などの資格を持つマンション防災の専門家が派遣され、活動の支援を受けられる。派遣回数は年間5回まで。費用は横浜市が全額負担する。

### 容積率の緩和

ハード+（プラス）認定を取得するマンションのうち、地域の防災力向上に役立つ防災倉庫などの施設を設けた場合、容積率が緩和される。



認定書のイメージ。これが災害に強いマンションの証となる  
(出典：横浜市HP)

## 住民・事業者・自治体の三方良しの制度

横浜市では、認定を受けるメリットを上記のように公表しているが、まだほかにも考えられる。まず、住まいを探す人にとって災害に強いマンションを見つけやすい、ということだろう。また、すでに所有している人にとっては、資産価値が上がるというメリットもあるはずだ。横浜市の担当者に話を聞いたところ、実際に認定を受けた管理組合などから「資産価値が上がって住民が喜んでいる」という声が複数あったそうだ。さらに、ある管理組合からは「認定を受けることで住民の防災に対する意識が全体的に高まった」とお礼を言われたという。

横浜市では、2022年度の制度開始以降の4年間で50件の認定を目標として掲げている。ところが、2年目の2023年度の8月25日時点ですでに30件が認定された（計画含む）。それだけ横浜市民の防災意識が高いということだろう。同市では今後、事例集などをまとめてさらに積極的に制度の広報をしていきたいとしている。

マンションの防災力認定制度は、資産価値が向上する所有者だけでなく、広告に活用できるということで販売・仲介事業者、地域の防災性が向上するなど自治体の三者それぞれがメリットを享受できる制度だ。今後さらに多くの自治体が導入するはず。住まい探しをする人にとっては、選択基準の定番項目となるかもしれない。

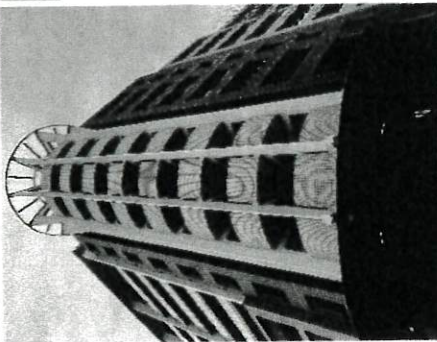


凡例 ① 所在地 ② 申請者 ③ 階数 ④ 住戸数 ⑤ タイプ



ソフト認定

# 港北ニュータウンリアパークアネシス



## 基本情報

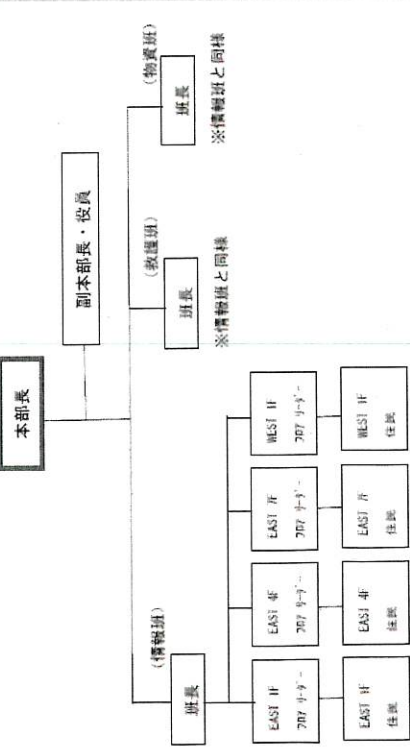
- ① 都筑区茅ヶ崎南三丁目
- ② 港北ニュータウンリアパークアネシス防災委員会
- ③ 地上9階、地下2階（計11棟）
- ④ 152戸
- ⑤ 既存・分譲

## ソフト認定の概要

### 【防災組織】

地震などによる災害の防止及び軽減を図ることを目的に、管理組合の低位組織として、防災委員会を組織  
震度6弱以上の地震発生により、災害対策本部を設置

<組織図>



### ▶ 災害対策本部体制

災害時に在宅している居住者全員の協力により、災害対策本部体制において、3層ごとに班（情報・救護・物資・物資）と担当エリアを分担

### 3層ごとの班構成 ▶

棟・階	班	戸数	担当エリア
EAST1F	情報班	18	
EAST2F	救護班	19	
EAST3F	物資班	17	EAST低階層 (1F~3F) 担当
EAST4F	情報班	16	
EAST5F	救護班	14	
EAST6F	物資班	14	EAST中階層 (4F~6F) 担当
EAST7F	情報班	13	
EAST8F	救護班	11	
EAST9F	物資班	9	EAST高階層 (7F~9F) 担当
WEST1F	情報班	7	
WEST2F	救護班	7	
WEST3F	物資班	7	WEST 担当

### 【防災マニュアル】

発災時における住民へのお願いや地震発生直後から4日目以降までの活動フローについて具体的に記載

### 震災時活動フロー ▶

震災発生直後 1日目

**各住戸の活動**

- ・自身と家族の安全確保、火元の確認、出口の確認、安否確認(1F)の応付
- ・隣近所への声かけ、安全確認、いっとき避難場所(エレベーター)

**対策本部の総務・活動**

- ・管理組合理事、防災委員会委員など住民と対策本部の立ち上げ、避難指示の伝達
- ・被災状況の相互確認、対応方針(避難など)の確認
- ・班長代理の指名、班体制の再確認、情報の集約、各住戸への伝達

**情報班の活動**

- ・安否確認、安否情報の伝達、初期消火と安全確保、エレベーターの閉じ込め確認

**救護班の活動**

- ・室内に閉じ込められた居住者の救出、災害時要援護者や高齢者等の配慮・救護

**物資班の活動**

- ・防災資機材・備蓄物資・活動用品の準備

**本部長/副本部長の活動**

- ・対策本部の体制の決定

**情報班の活動**

- ・安否確認の開始、情報の収集・伝達、地域的危険点との連絡

**救護班の活動**

- ・防火・防犯活動、救助活動、救護活動

**物資班の活動**

- ・備蓄物資の配給・管理、臨時ゴミ集積所の確保・管理、支店物資の調達

2日目 3日目

## 無事です

SAFE

全員無事です。安否確認不要で  
(確認が完了した住戸は班長に安否確認の旨を知らせる)

## 救助求む

HELP

応援をお願いします。  
(確認が完了した住戸は班長に安否確認の旨を知らせる)

### ▶ 安否確認スツッカー

### 【防災訓練】

地震（震度6強以上）による火災発生を想定し、防災マニュアルに基づき、安否確認(各フロアごと)、避難、消火等の訓練を実施  
(令和6年3月予定)  
【飲料水等の備蓄】  
各住戸で最低3日分の飲料水、食料、非常用トイレ等を備蓄

8



お申込み  
8/1~8/23

受取期間  
第1回  
9/9~9/28  
第2回  
11/18~12/7

お試し用

# トイレパック 体験しませんか!

横浜市備蓄品トイレパック  
(品質保証期間が経過しているもの)  
をお譲りします

横浜市では、災害時のご自宅でのトイレ対策として、トイレパックの備蓄をお願いしています。  
備蓄されていない方に体験していただきご自宅での備蓄につなげていくため、横浜市の災害備蓄品の  
トイレパック(品質保証期間が経過したものを)、皆様のお試し用として配布させていただくこととしました。  
ぜひこの機会に一度トイレパックを体験してみてください。

## ● 配布対象

横浜市内の法人・団体(自治会・町内会、NPO法人、社会福祉法人、一般企業 等)  
※ 団体の会員や社員の皆様に配布していただける方々にお譲りします。

## ● 配布物

### 品質保証期間の経過したトイレパック

※品質保証期間が経過したものでも直ちに使用できなくなるもの  
ではありませんが、速やかに使用してください。

※不具合があっても交換・追加配布等に応じることはできかねます。

※お配りするものは凝固剤と汚物処理袋が1セットずつ小分けになっているものではありません。

備蓄用としてではなく、  
あくまでお試し用として  
配布させていただくもの  
であることをご了解の上  
お申し込みください。

お渡しイメージ→

凝固剤	箱	汚物処理袋
600個		600枚

## ● 申込可能数(600セットもしくは1,200セット)

団体の構成員及びご家族の人数 × 5セット を目安にお申し込みください。

※ 600セットか1,200セットのどちらかを選択してお申し込みください。

## ● 受取場所

資源循環局収集事務所のうち、指定された場所

※ お申込みいただいた後、受け取っていただく場所をご連絡します。

※ 配送等は行っておりません。

★1セット

・凝固剤 1個 ・汚物処理袋 1枚

※ 備蓄用にはしないでください。 ※ 転売など、お試し体験以外の利用はご遠慮ください。

収集事務所の  
場所はこちら→



お申込み方法は、裏面をご覧ください。 お問合せ先 資源循環局街の美化推進課 Tel 045-671-2555

令和6年8月10日

島田理事長様

## 管理組合・自治会合同防災訓練について

5月19日(日)管理組合・自治会合同の防災訓練が行われました。泉区役所の危機管理係より職員の派遣をお願いし、消防署に書類を提出してきました。地元消防団とも連携をとり、初期消火訓練や救急救命訓練なども行ってきました。

和泉中央南ハイツ管理組合管理規約・協定・細則集の109頁には、「和泉中央南ハイツ管理組合防火管理細則」があり、その第9条に

③消防訓練は、毎年1回、管理組合理事会が主催して実施する。とあります。

これは平成24年7月8日制定となっており、当時の馬場理事長の下、本間総務が作ったものである。

その後、一度でも管理組合で実施したことはなく、すべて自治会主導で行ってきました。このことは現総務の本間氏が一番ご存じのことと思われます。

また本間氏は自治会の専門部長の任にあり、双方の内容については熟知しております。

この運営資金として、毎回37,000円予算を取り、管理組合からは1万円の補助をいただいて運営してきました。

平成24年に遡り、この費用を細則を作った本間氏の責任において、自治会に返却を願うものである。

和泉中央南ハイツ自治会  
会長 佐藤 茂

## 土地使用に関する覚書

横浜市（以下「使用承諾者」という。）と和泉中央南ハイツ自治会町のはらっぱ管理運営委員会（以下「使用者」という。）とは、町のはらっぱに関する土地使用について次のとおり覚書を交換する。

### （趣旨）

第1条 使用承諾者は、使用者が下記の土地（以下「本物件」という。）を子供から大人まで自由に利用できる町のはらっぱとして使用することを承諾する。

所在 横浜市泉区和泉中央南四丁目2985-4外  
面積 1,530.01㎡

### （使用期間）

第2条 使用期間は、令和6年4月1日から令和7年3月31日までとする。

### （使用料）

第3条 土地の使用料は無料とする。

### （使用者の遵守事項）

第4条 使用者は使用を承諾された本物件をその目的に最も適するよう、善良な管理者の注意をもって使用するほか、横浜市公有財産規則（昭和39年3月31日規則第60号）を遵守するものとする。

2 使用者は、本物件の現状を変更してはならない。

### （使用財産の管理）

第5条 使用者は、使用を承諾された本物件について、使用承諾者・使用者協議の上別途管理運営規約を定めて管理運営する。

### （承諾の取消）

第6条 使用承諾者は、次の各号のいずれかに掲げる事態が生じたときは本物件の使用の承諾を取り消すことができる。

この場合、使用者は使用承諾者に対して代替地等の提供及び一切の補償を求めることなく、速やかに取り消しに応じなければならない。

- (1) 横浜市が本物件を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。
- (2) 使用者が本物件を「町のはらっぱ」以外に使用したとき。
- (3) 使用者が第4条の規定に違反したとき。
- (4) (1)～(3)以外で土地の管理者から返還要求があったとき。

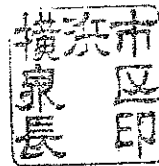
### （協議）

第7条 この覚書に定めのない事項及び覚書に疑義が生じた場合は、横浜市公有財産規則（昭和39年3月31日規則第60号）に定めるもののほか、使用承諾者と使用者が協議して定めるものとする。

上記の覚書を証するため、本書2通を作成し、記名押印のうえ各自がその1通を保有する。

令和6年4月1日

使用承諾者 横浜市中区本町6丁目50番地の10  
横浜市契約事務受任者  
泉区長 山口賢



使用者 和泉中央南ハイツ自治会町のはらっぱ管理運営委員会  
管理代表者  
住所 横浜市 泉区和泉中央南3-20-10-113

氏名 佐藤 茂