

川崎市高層集合住宅の震災対策について



平成24年7月1日

川崎市まちづくり局

背景

東日本大震災では、地震動で市内の高層集合住宅のエレベーターが停止し、高層階にお住まいの方々は、一時、上下移動が制約されて自立生活に支障が生じた事例がありました。

一方、直結給水方式の事務所トイレを、高層集合住宅の住民の方々に提供し、急場の対応を行った事例がありました。

首都直下型地震などに対する震災への備えが急務となっていることから、これらを教訓として、安心して暮らすことのできるまちづくりへの取組の強化が求められています。

震災時における高層集合住宅特有の課題

(1) エレベーターの停止

最近のエレベーターは大きな地震によるゆれを感知すると自動的に最寄りの階に停止しますが、電力が復旧し、安全が確認されるまでは動かすことができません。

復旧までの間は、階段を利用して上下移動することになりますので、上層階にお住まいの場合、地上1階との往復は困難になり、その結果、上層階の居住者ほど孤立してしまうおそれがあります。



(2) 電気・水道等のライフラインの停止

電気は発電所、変電所、送電網が復旧されるまで使用できなくなります。

ポンプによる揚水を行っている場合、電気が止まると各家庭に配水できず、水道を使用することができなくなります。

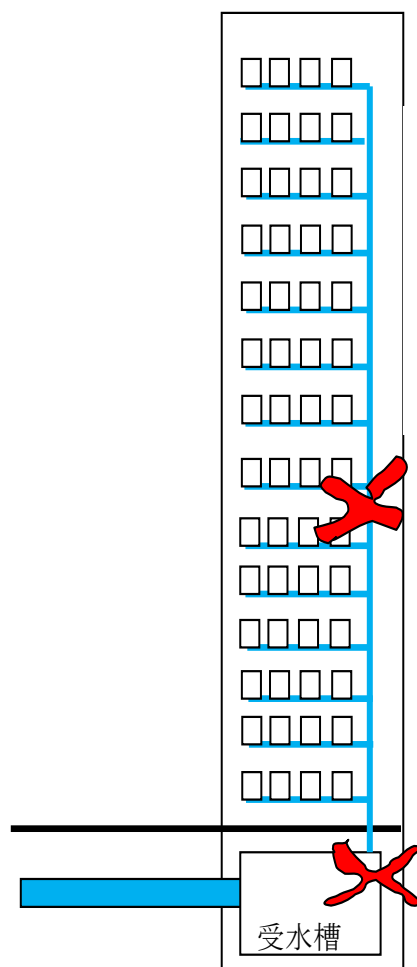
(3) トイレの停止

水道が使用できなくなると、水洗トイレは使用できなくなります。

高層集合住宅の震災対策

東日本大震災での経験を踏まえ、自助・共助・公助の考え方にに基づき、行政、市民、事業者が相互に連携、協力し、“安心して暮らすことのできる住環境の形成”に資することを目的とした「**川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱**」（以下「要綱」という。）を制定しました。

この要綱により、万が一の震災に備え、ライフラインが復旧するまでの間、高層集合住宅の高層階にお住まいの方々が、自立した生活を送ることができるよう、震災対策用施設（「防災備蓄スペース」及び「防災対応トイレ」をいう。以下同じ。）の設置を推進・誘導する施策を講ずることとしました。



要綱の適用対象について

地階を除く階数10以上で共同住宅の用途に供するもの（共同住宅以外の用途を併用する場合を含む）を適用対象としております。

（1）新たに建築される高層集合住宅

本市内に高層集合住宅を新たに建築する場合には、事業者は、この要綱で定める手続のほか、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（以下「総合調整条例」という。）又は川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例（以下「中高層紛争調整条例」という。）の手続が必要となります。

（2）既存の高層集合住宅

総合調整条例や中高層紛争調整条例の手続は必要ないものの、この要綱に定める整備基準に適合する震災対策用施設を整備していることを明らかにすることによって、整備基準適合証の交付等を受けることができます。

震災対策用施設の整備概要について

震災対策用施設として、「防災備蓄スペース」と「防災対応トイレ」の整備が必要になります。

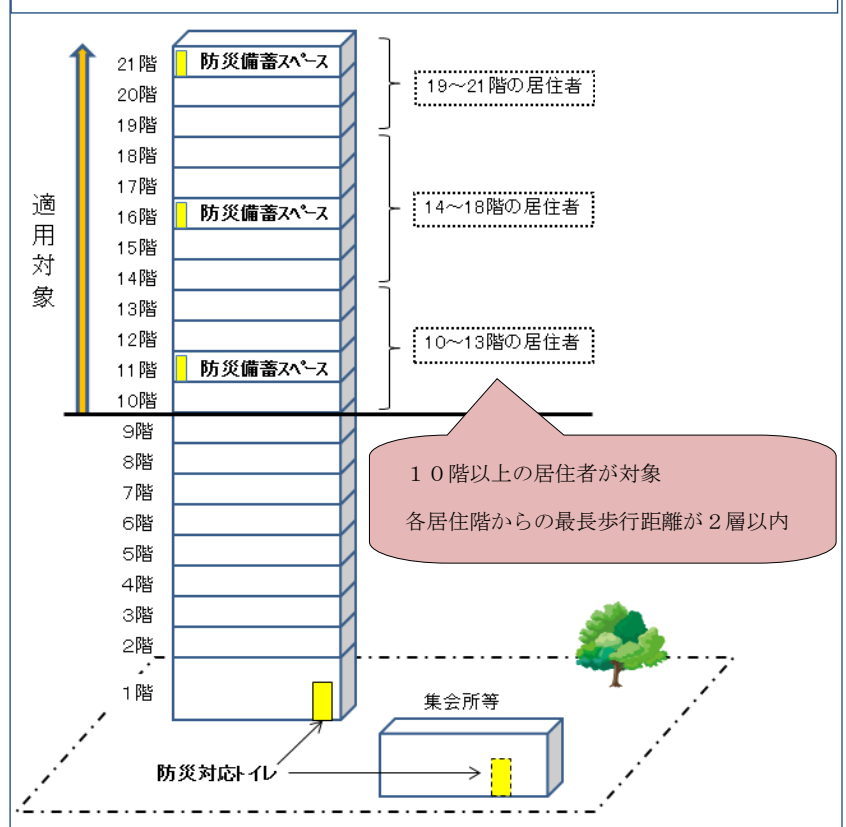
（1）防災備蓄スペース

地階を除く階数10以上の階の居住者が利用可能な位置（各居住階からの最長歩行距離が2層以内ごと）に、停電時に使用可能な照明設備等を有し、震災時の備えとして必要な備蓄品を共同で備蓄するためのスペース。

（2）防災対応トイレ

居住者が共同で使用できる避難階等の共用部分に、直結給水方式その他停電時に使用可能な照明設備等を有するトイレ。

震災対策用施設の整備イメージ図（21階建ての場合の一例）



防災備蓄スペースについて

(1) 防災備蓄スペースの設置位置

防災備蓄スペースの設置位置は様々な形態が考えられます。例えば、

- ・ 共用部分の廊下壁内に一定のスペースを確保
- ・ 2重スラブに「防災備蓄倉庫」として整備

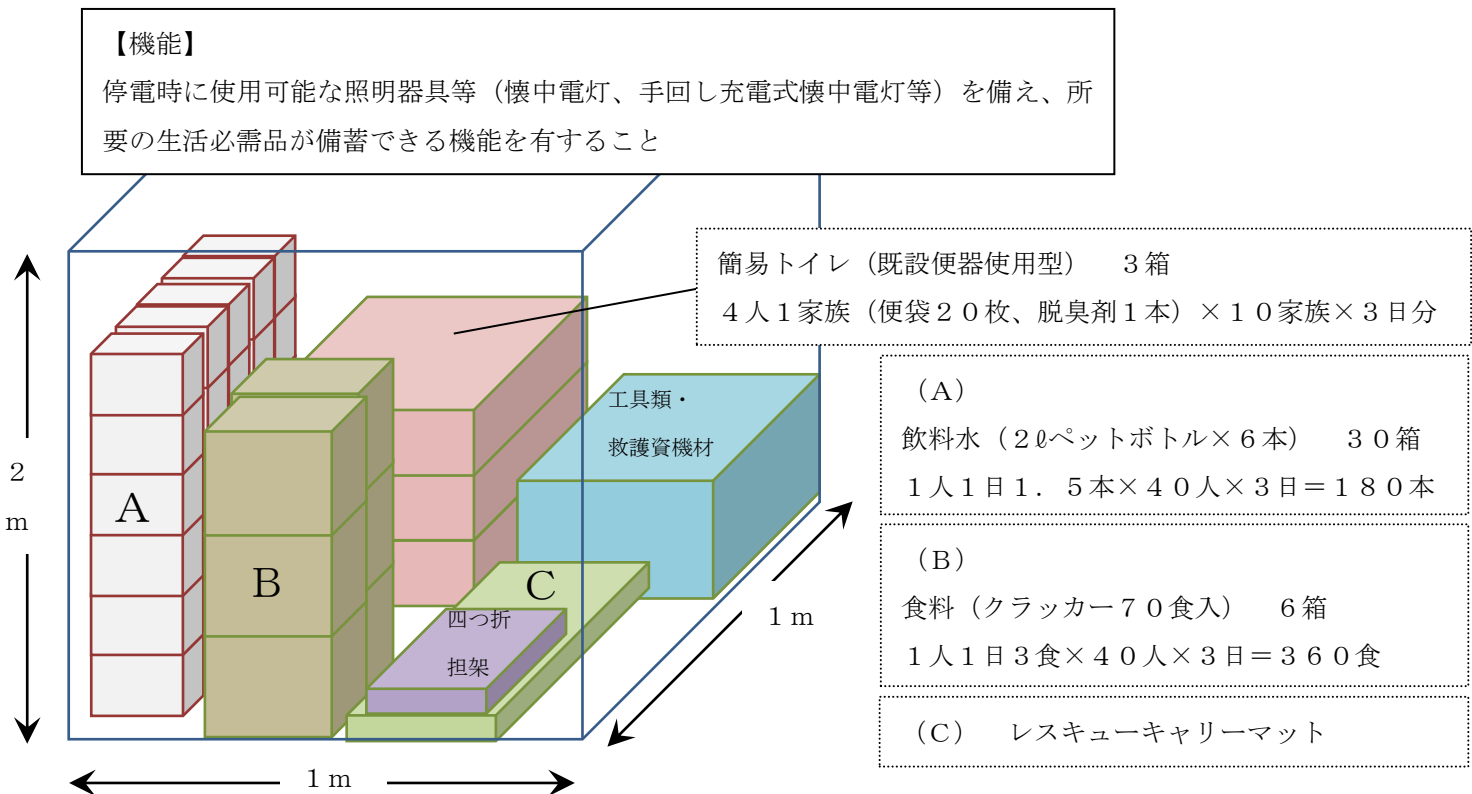
(2) 標準的な備蓄品

被災後に共同で使用する救出救助のための器具や簡易トイレ等のほか、各家庭で備蓄しているものを補完する飲料水や食料を備蓄することが考えられます。

(3) 防災備蓄スペースの機能・容積等

- ・ 備蓄品の内容や量は、当該高層集合住宅の規模や各家庭での飲料水や食料等の備蓄の状況等によっても異なることから、要綱では、防災備蓄スペースについて、統一的な指導・誘導基準を定めておりません。
- ・ 「川崎市地震防災戦略」や「川崎市備蓄計画」では、飲料水（1人当たり1日3リットルを3日分以上）と非常食3日分以上の食料の備蓄に努めるよう求めていますので、防災備蓄スペースの容積は、居住者の3日分以上の食料、飲料等を備蓄できる規模を標準的なものとしています。

●防災備蓄スペースの例（4人家族10世帯で3日分を想定）



【面積・容積の算出根拠】

面積：必要計画戸数1住戸あたり0.1㎡以上、最低設置面積は1㎡以上

※床面積が25㎡未満の単身住戸の場合、住戸あたり0.05㎡以下として算出します。

※床面積算定寸法は「壁（柱）芯」を基準とします。

容積：スペース1箇所につき2㎡以上

※容積算定対象高さは「天井高さ」を基準とします。

<左記による算出例>

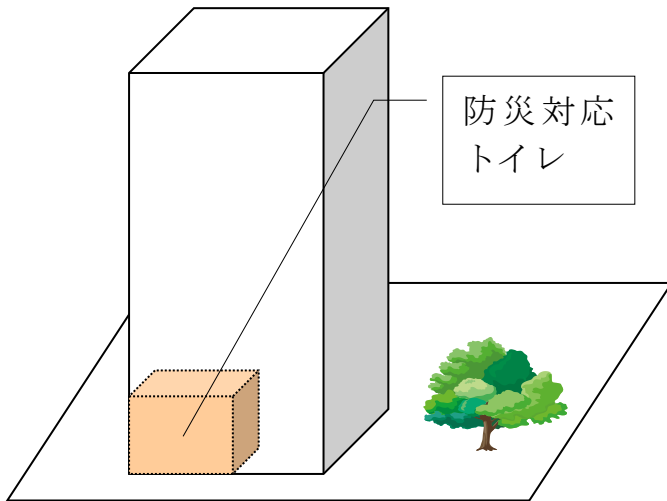
単身住戸でない高層集合住宅に、最長歩行距離2層ごとに（5フロアーに1箇所ずつ）設置する場合
⇒5㎡以上の面積を推奨

※なお、上記の算出根拠には標準的なものを参考として示しております。

防災対応トイレについて

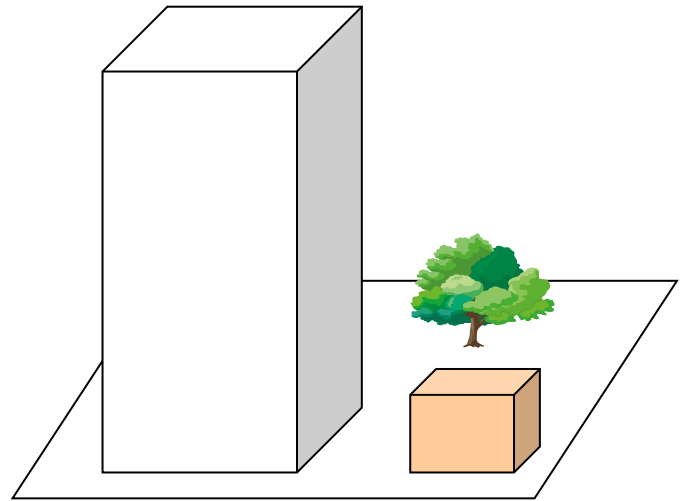
防災対応トイレの設置は、以下の4例が考えられます。

① 当該高層集合住宅内に設置する場合



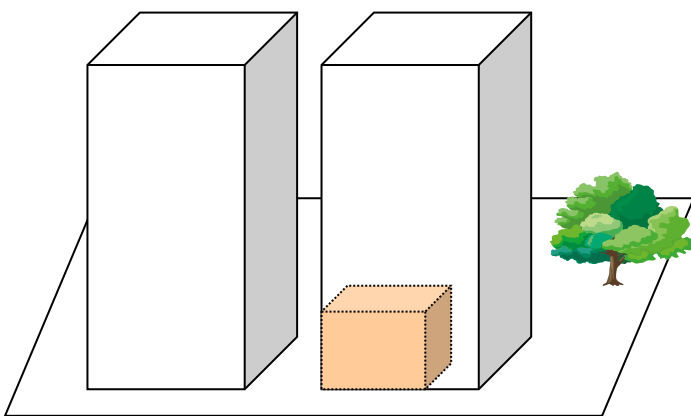
当該高層集合住宅内部の集会所等の居住者が利用する共用施設に防災対応トイレを設置する。

② 敷地内の別の建物に設置する場合



当該高層集合住宅と同一敷地内に、集会所等の共用施設があり、その共用施設内に防災対応トイレが設置されている場合は、必ずしも、当該高層集合住宅内部に防災対応トイレを設置する必要はありません。

③ 同じ団地内の別棟に設置されている場合



同じ敷地内ではないものの、防災住民組織が同じ団地内の別棟の建築物の内部に、利用可能な防災対応トイレがある場合は、必ずしも、当該高層集合住宅内部に防災対応トイレを設置する必要はありません。

④ マンホールトイレを設置する場合



当該高層集合住宅と同一敷地内の下水道マンホール内に直接廃棄する簡易設置タイプの防災対応トイレを設置して使用することができる場合は、必ずしも、当該高層集合住宅内部に防災対応トイレを設置する必要はありません。

維持管理について

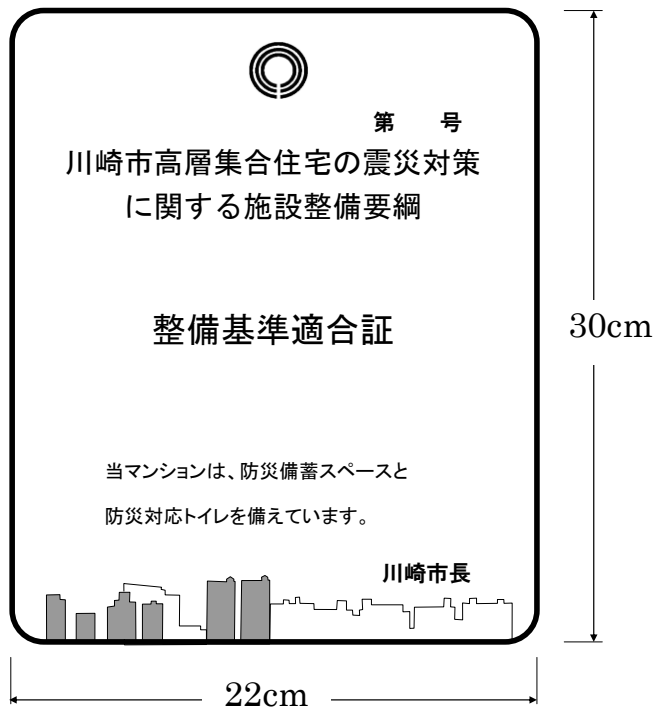
事業者は、要綱に基づき、震災対策用施設として「防災備蓄スペース」と「防災対応トイレ」を設置したときは、当該高層集合住宅の重要事項説明書（宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明等を記載した書面をいう。）や管理規約などに、その旨を記載して居住者等へ周知を図るよう努めなければなりません。

また、居住者等は、要綱に基づき整備された震災対策用施設の維持・管理等に関するルールや資料を作成し、震災対策用施設の適正な維持管理に努めなければなりません。

●維持管理ルールの例

	事項（例）	検討を要する内容等
1	（仮称）震災対策責任者などの選定に関する事	震災対策用施設の維持管理・点検等を行うために、居住者等の中から、（仮称）震災対策責任者などの役割を担う者を選定する。
2	備蓄品の選定・計画的購入・予算化に関する事	必要な備蓄品の選定と、その購入計画の立案。また、必要な備蓄品は管理組合等で予算化するなどして計画的な購入を徹底する。
3	かぎの保管に関する事	平常時に施錠されている備蓄倉庫等が、震災後速やかに使用できるように、かぎの保管に関する事を管理会社・管理組合等と決めておく。

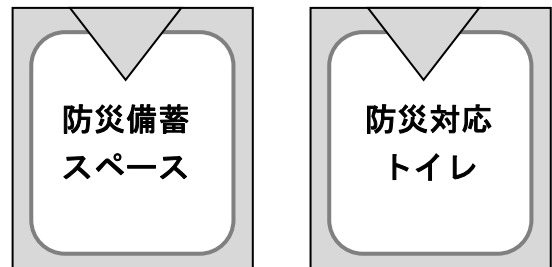
整備基準適合証の交付等について



整備基準に適合していると認められた場合は、「整備基準適合証」を交付します。

また、事業者又は居住者等がホームページにおいて、公表することを同意した場合、市のホームページに登載し、その情報を公表することとします。

震災対策用施設の表示板について



【表示板イメージ（例）】

お住まいの方々が容易に確認できる位置に、震災対策用施設（防災備蓄スペース、防災対応トイレ）である旨を記載した表示板を設置してください。

※表示板の大きさはA4サイズ程度としてください

容積率の緩和について

高層集合住宅に防災備蓄倉庫と防災対応トイレを整備することにより、床面積が増大しますが、「建築基準法施行令第2条第3項第2号の規定」または「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可制度」を活用し、容積率の緩和を受けることが可能となります。

詳細については、下記まで御相談ください。

【お問い合わせ先：まちづくり局指導部建築指導課（電話 044-200-3007）】

市の助成制度について

(1) 自主防災組織の防災資器材購入に関する市の助成制度

【お問い合わせ先：危機管理本部危機対策部地域連携担当（電話：044-200-1432）】

- ア 根拠 川崎市自主防災組織防災資器材購入補助金交付要綱
イ 交付対象となる資器材例（上記要綱第3条別表より抜粋）

消火用具類	消火器、水バケツ、消火ホース等
救出救助器具類	のこぎり、バール、ロープ、ハンマー、はしご等
救護用具	救急箱、担架、車椅子、AED、その他災害時の救護用具
防災被服類	ヘルメット、防災用被服、腕章
その他	テント、仮設トイレ、防水シート、懐中電灯、リヤカー等

- ウ 補助金交付基準（上記要綱第4条）

補助金額は、購入費用の2分の1以下の額。ただし、次の各号により算出した金額の合計額を限度額とします（100円未満の端数は切捨て）。

- (ア) 組織割（1自主防災組織につき） 300,000円
(イ) 世帯割（1世帯につき） 600円

(2) 自主防災組織の活動に対する市の助成制度

【お問い合わせ先：危機管理本部危機対策部地域連携担当（電話：044-200-1432）】

- ア 根拠 川崎市自主防災組織活動助成金交付要綱
イ 交付対象となる活動例（上記要綱第3条より抜粋）

(ア) 防災訓練

○消火訓練、○救命・救護訓練、○避難・誘導訓練、○避難所設営・運営訓練等

(イ) 防災知識の啓発活動

○防災に関する資料の作成及び配布、○防災講演会の実施等

- ウ 助成金交付基準（上記要綱第4条）

自主防災組織が実施する「防災訓練」と、「防災知識の啓発活動」に対し、活動の規模及び種別ごとに、補助金を交付します。

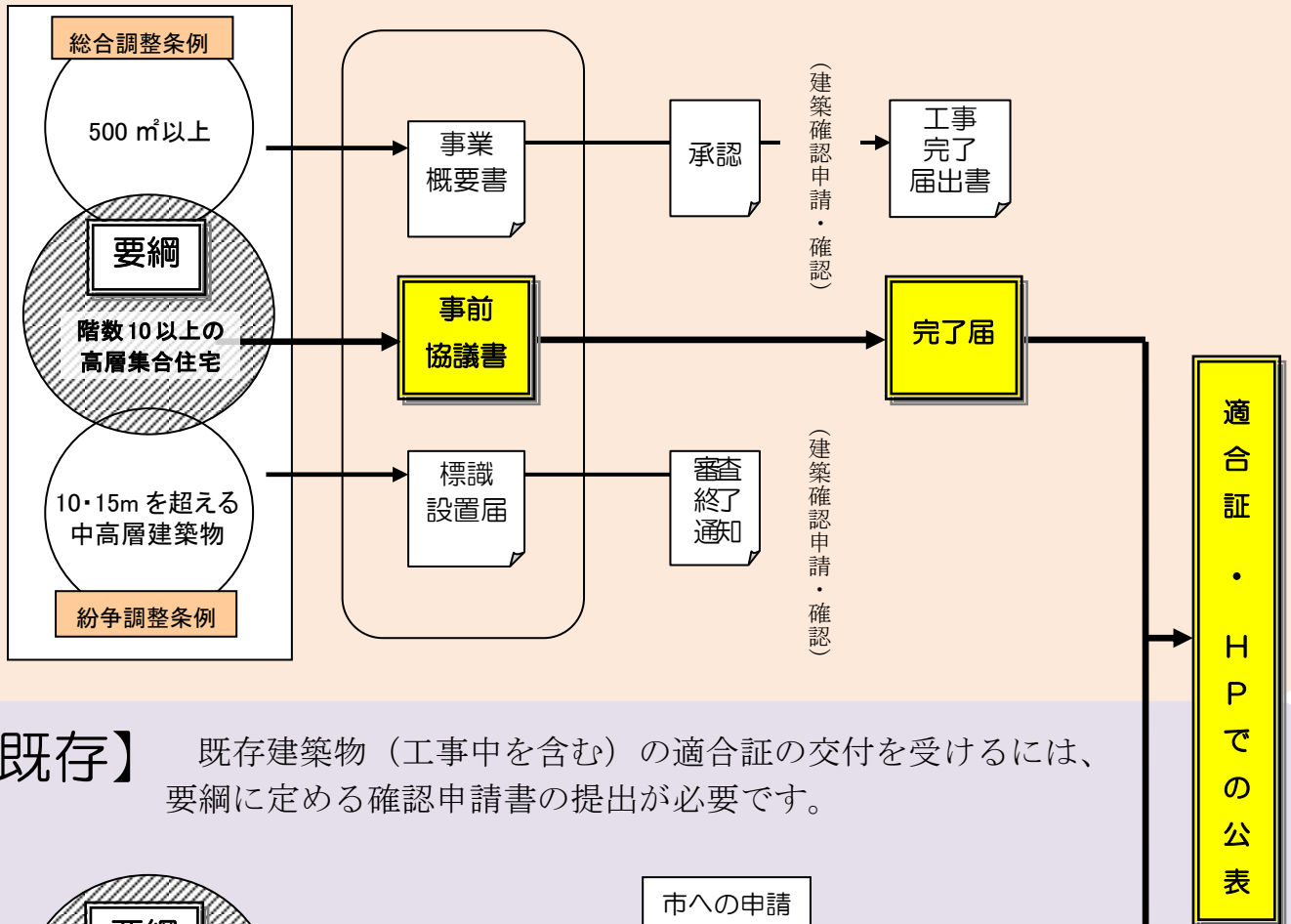
助成金交付基準の詳細は、上記要綱第4条を参照ください。

※ 自主防災組織とは、地震、風水害等の災害が発生し、または、発生するおそれがある場合に、被害を防止、軽減、予防するために住民が自主的に結成し運営する組織です。結成につきましては、各区役所危機管理担当に相談してください。

手続きの流れ

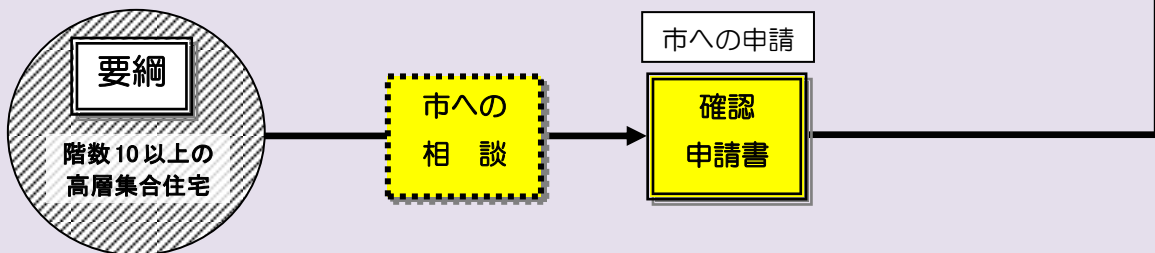
【新築】

総合調整条例の事業概要書または紛争調整条例の標識設置届の提出時に、要綱に定める事前協議書を提出してください。



【既存】

既存建築物（工事中を含む）の適合証の交付を受けるには、要綱に定める確認申請書の提出が必要です。



問い合わせ

川崎市まちづくり局総務部まちづくり調整課

TEL 044-200-2953

FAX 044-200-3967

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地