

## 2 5 川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱

【まちづくり局まちづくり調整課】

### 【前文】

震災対策への取組は、川崎市地震防災戦略などに基づき、自助・共助・公助の考え方により、行政・市民・事業者がそれぞれの責務を果たし、相互に連携して協力していくことを基本としている。

平成23年3月11日に発生した「東日本大震災」では、市内の高層集合住宅において、エレベーター、水道及び電気といったライフラインが停止し、高層階に居住する市民の日常生活に支障を来した。

こうした状況を踏まえ、市は、震災によりライフラインが停止した場合においても、高層階に残留した居住者が利用できるよう、生活必需品や避難等に必要な用具の備蓄を行うためのスペースの確保や、低層階部分に停電時でも利用可能なトイレの設置の必要性を認識したところである。

そこで、防災協働社会の形成と減災を目指して策定された「川崎市地震防災戦略」や「川崎市備蓄計画」に示されている具体的施策と連携を図りながら、自助・共助・公助の考え方に基づき、高層集合住宅の震災対策として有効な施設の整備等に関し必要な事項を定めるため、この要綱を制定するものである。

### (目的)

第1条 この要綱は、高層集合住宅の震災対策として有効な施設の整備等に関し必要な事項を定めることにより、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する。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 高層集合住宅 地階を除く階数が10以上の建築物のうち、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。）をいう。

- (2) 事業者 高層集合住宅の建築主をいう。
- (3) 居住者 高層集合住宅に居住している者（居住を予定している者を含む。）をいう。
- (4) 管理組合 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (5) 管理業者 高層集合住宅の所有者又は管理組合から委託を受けて当該高層集合住宅の管理を行う者をいう。
- (6) 居住者等 高層集合住宅の居住者又は管理組合若しくは管理業者をいう。
- (7) 防災備蓄スペース 震災時の備えとして必要な備蓄品（所要の生活必需品、簡易トイレ及び防災用品等、居住者等が震災対策として自主的に備蓄する必要があると判断したものをいう。）を共同で備蓄するためのスペースをいう。
- (8) 防災対応トイレ 直結給水方式その他停電時に使用可能な設備等を有するトイレをいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱は、川崎市内の高層集合住宅について適用する。

（市の責務）

第4条 市は、この要綱の目的を達成するため、事業者の理解と協力の下に、高層集合住宅の震災対策に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、この要綱の目的を達成するため、高層集合住宅の建築に当たっては、自らの責任と負担において、震災対策に関し必要な施設の整備を図るよう努めなければならない。

（居住者等の責務）

第6条 居住者等は、この要綱の目的を達成するため、居住する高層集合住宅の管理規約、使用細則その他これらに類する規程を遵守するとともに、震災対策として整備された施設を適正に管理するよう努めなければならない。

(施設の整備)

第7条 事業者は、高層集合住宅を新たに建築しようとするときは、居住者の震災対策の用に供するため、その敷地内（市長が認める場合を除く。）に、次に掲げる施設（以下「震災対策用施設」という。）の整備を行うよう努めるものとする。

- (1) 防災備蓄スペース
- (2) 防災対応トイレ

2 前項に掲げる震災対策用施設の整備基準は、施設の区分に応じ、別表に定めるところによる。ただし、別表に定める整備基準と同等以上と認められる機能を有する事業者の整備計画については、これを妨げるものではない。

3 前2項の規定により整備された震災対策用施設には、居住者が容易に確認できる位置に、震災対策用施設である旨を記載した表示板を設置するものとする。

(計画建築物の事前協議)

第8条 事業者は、高層集合住宅を新たに建築しようとするときは、前条第1項で定める震災対策用施設の整備計画について、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）第12条に規定する事業概要書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（平成7年川崎市条例第48号）第9条第3項に規定する届出で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施行規則（平成8年川崎市規則第10号）第6条第1項に規定する標識設置届とともに、事前協議書（第1号様式）を提出して、あらかじめ市長と協議しなければならない。震災対策用施設の整備計画を変更しようとする場合（軽微な変更の場合を除く。）も、同様とする。

(推進方策等)

第9条 事業者は、震災対策用施設を整備したときは、完了届（第2号様式）により、速やかに市長に報告するものとする。

2 市長は、震災対策用施設が別表に定める整備基準に適合していることを確

認できたときは、事業者に対し、整備基準適合証（第3号様式）を交付するものとする。

3 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、整備基準適合証を返還させることができる。

(1) 虚偽の請求その他不正の事実が判明したとき。

(2) 交付の対象となった高層集合住宅が、増築、改築、用途の変更又は大規模の修繕により整備基準に適合しなくなったとき。

(3) 前2号に掲げる場合のほか、返還させることが適当であると認めるとき。

4 市長は、第1項の報告を受けた場合において、事業者の同意を得た上で、高層集合住宅ごとの震災対策用施設の整備状況について、本市のホームページに登載する方法により、市民に公表することができる。

（維持管理等）

第10条 事業者は、この要綱に定める震災対策用施設を整備したときは、当該高層集合住宅の重要事項説明書（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）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。）に震災対策用施設の整備の状況を記載すること等により居住者等へ周知を図るよう努めなければならない。

2 居住者等は、具体的な維持・管理方法等に関するルールを作成し、施設の適正な維持管理に努めなければならない。

（既存建築物に対する特例）

第11条 事業者又は居住者等は、この要綱の施行の際現に存する高層集合住宅又は工事中の高層集合住宅について、震災対策用施設を整備したときは、確認申請書（第4号様式）により、市長に確認を申請することができる。

2 市長は、震災対策用施設が別表に定める整備基準に適合していることを確認できたときは、事業者又は居住者等に対し、第9条第2項から第4項までの規定に準じた推進方策等を講ずることができる。

（委任）

第12条 この要綱で定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、平成24年7月1日から施行する。ただし、この要綱の施行の日前において、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例（平成15年川崎市条例第29号）第12条の規定による事業概要書の提出を行った事業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（平成7年川崎市条例第48号）第8条第1項の規定により標識を設置した事業のうち、工事に着手していない事業に係る高層集合住宅は、第11条に規定する既存建築物とみなして、同条の規定を適用する。

#### 附 則

この要綱は、令和元年5月1日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表（第7条関係）

震災対策用施設の整備基準

施設	整備基準
1 防災備蓄スペース	<p>(1) 所要の食料、飲料水、簡易トイレ及び生活必需品等を備蓄できる大きさを有すること。</p> <p>(2) 停電時に使用可能な照明器具等を備えたものであること。</p> <p>(3) 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）に設置すること。</p>
2 防災対応トイレ	<p>居住者が共同で使用できる避難階の共用部分に、停電時に使用可能な照明器具等を備えた防災対応トイレを1箇所以上設置すること。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 高層集合住宅内部に設置できないものの、隣接する同じ敷地内の別棟の建築物の内部に、防災対応トイレを設置することができる場合</p> <p>(2) 防災住民組織（町会、自治会等を単位として自主的に結成された防災組織をいう。）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設置される場合</p> <p>(3) 高層集合住宅内部に設置できないものの、敷地内の下水道マンホール内に直接廃棄する簡易設営タイプの防災対応トイレを設置することができる場合</p>

\* その他整備基準に関し必要な事項は、「川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱に関するガイドライン」に定める。