

第4章 ソフィアステシアの概要

第4章 ソフィアステシアの概要

1. マンションの概要

分類	内容	
名称	よこすか海辺ニュータウン ソフィアステシア	
所在地	神奈川県横須賀市平成町一丁目5番3 (地番、住居表示)	
地積	13485.34 m ² (登記簿面積、建築確認対象面積)	
規模・構造	鉄筋コンクリート造 免震構造 4棟構成 計309戸	
建築面積 建築延面積	5698.38 m ² (建築確認証表示面積) 33234.38 m ² (同上)	
A棟 (ファーストコースト)	14階 88戸	EV1基 管理室 清掃室
B棟 (セカンドコースト)	14階 140戸	EV2基
C棟 (サードコースト)	13階 59戸	EV2基 フロント スカイラウンジ ゲストルーム
D棟 (フォースコースト)	8階 22戸	EV1基 サブエントランス

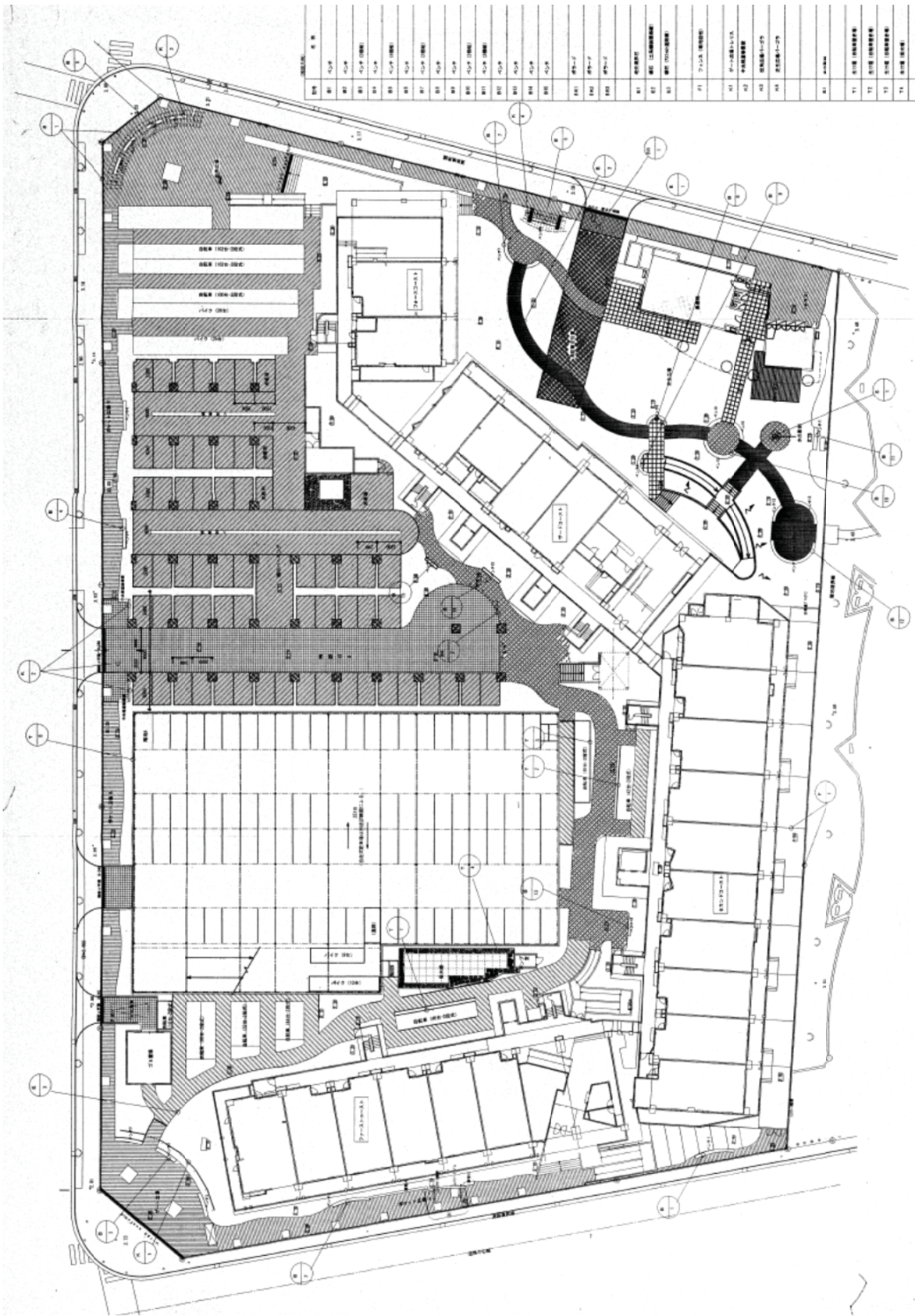
※ソフィアステシアは、新耐震基準で設計された免震構造の建物です。

平成17年に耐震偽装事件が発覚した後、当マンションの居住者である構造設計の専門技術者が篤志で再計算を行ったところ、「震度7」の地震に襲われても建物が倒壊または壊滅的な被害を受けない、と判定されました。

免震構造の建物の特徴として、「振幅の大きな揺れが長時間継続する」ことが指摘されていますが、建物の倒壊や重傷・死亡する危険性は比較的少ないと言えます。

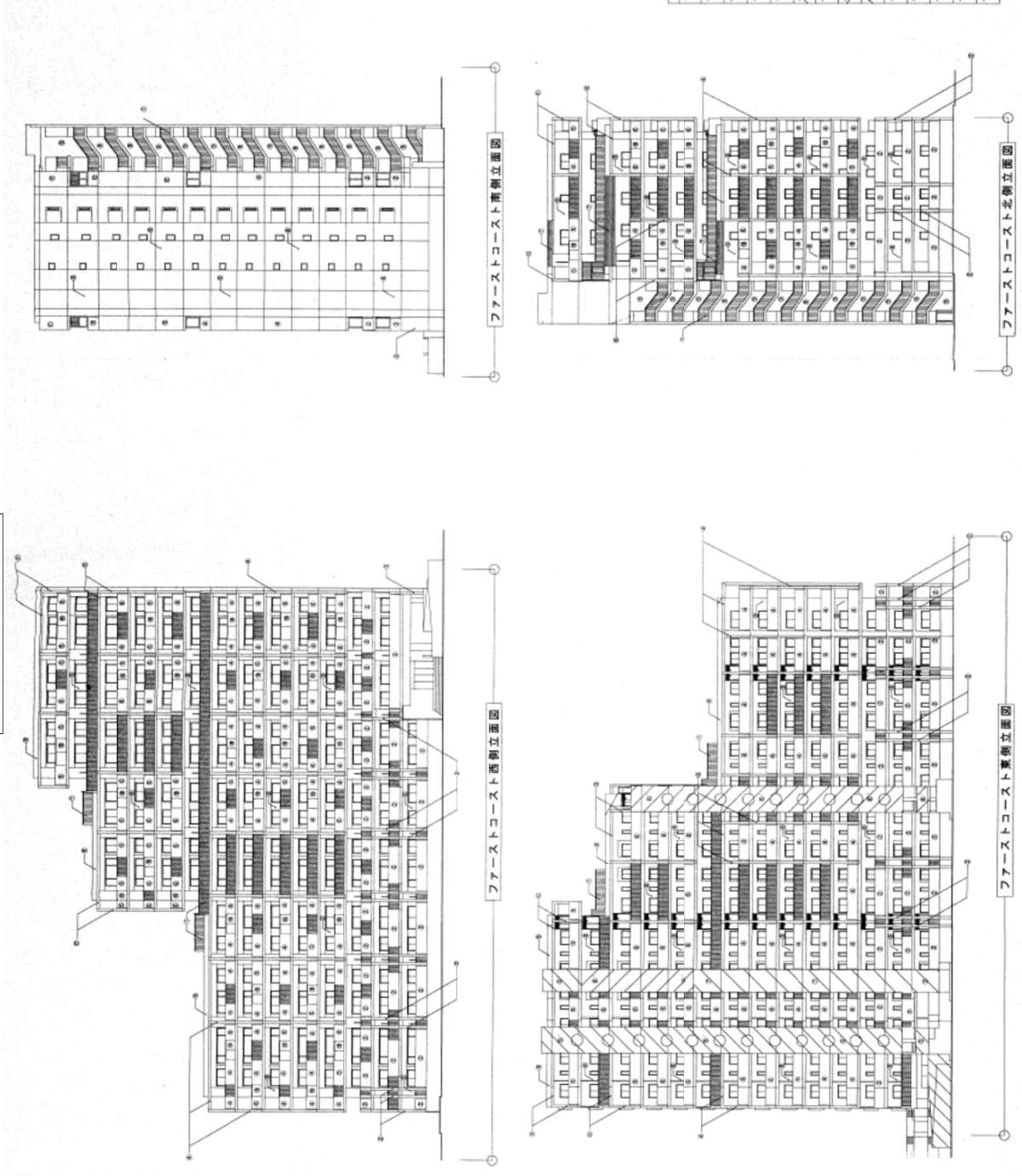
しかし、特に電気、ガス、上下水道などのライフラインは長期間使用できない可能性があり、エレベーターの復旧にもかなりの時間が掛ります。

2. マンション配置図
(1) 敷地平面図

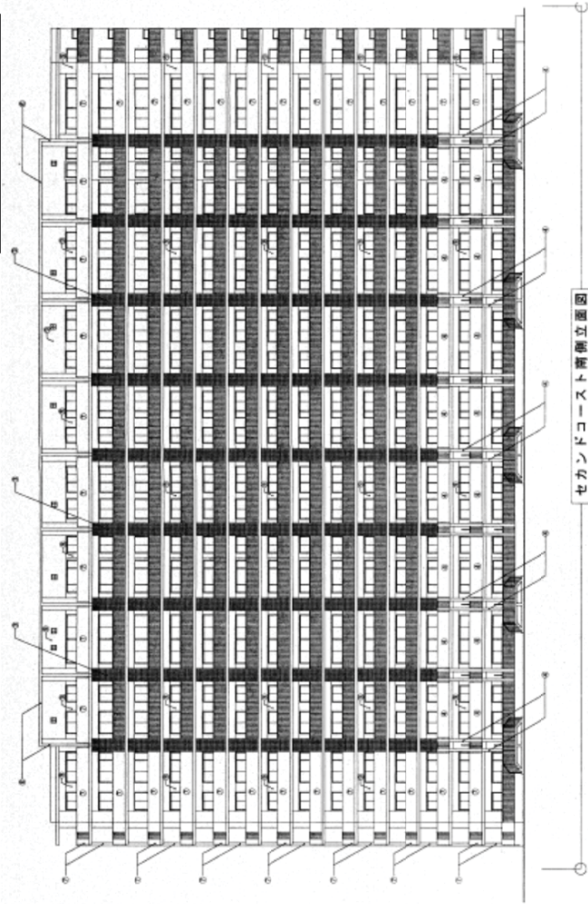


(2) 立面図

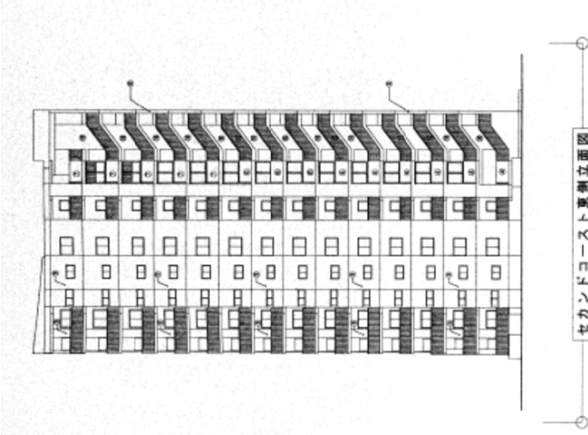
ファーストコースト (A棟)



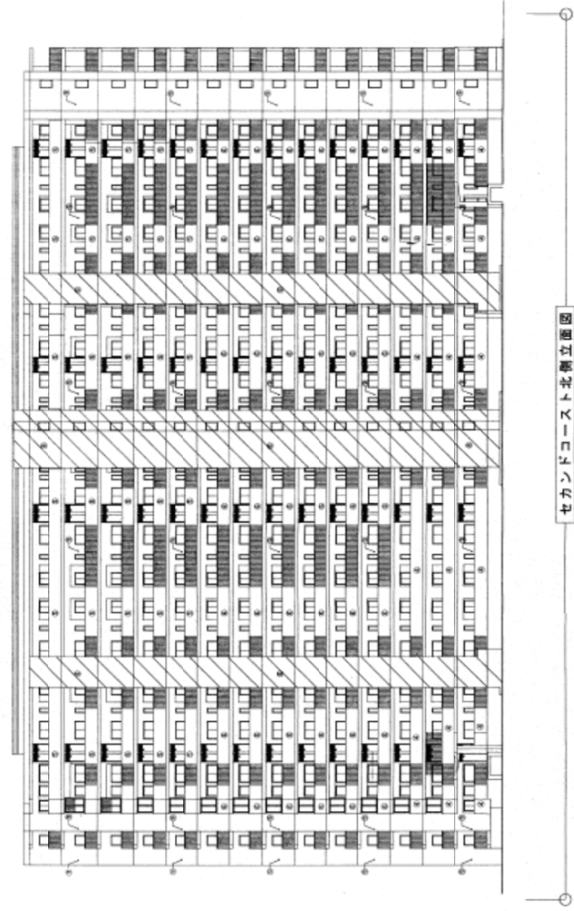
セカンドコースト (B棟)



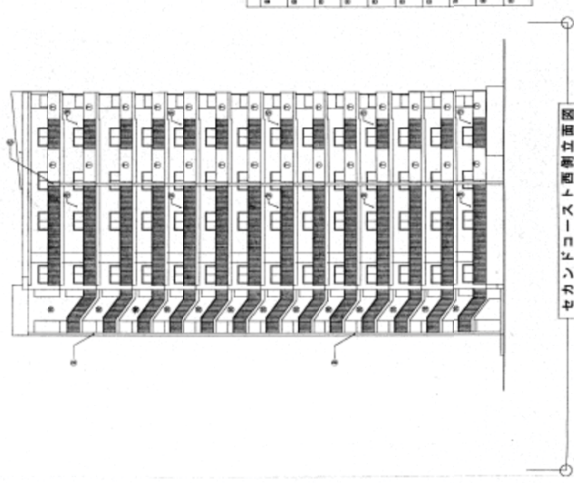
セカンドコースト南側立面図



セカンドコーストA棟南側立面図

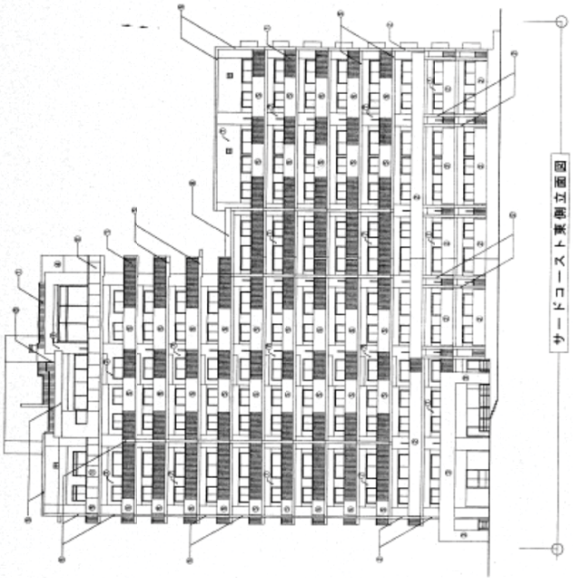


セカンドコースト北側立面図

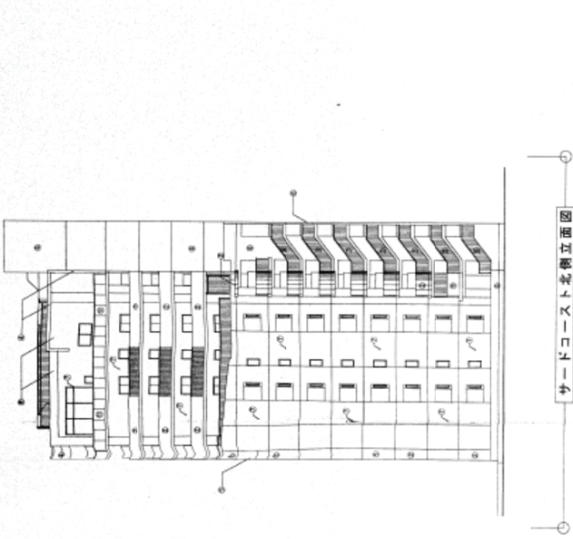


セカンドコースト西側立面図

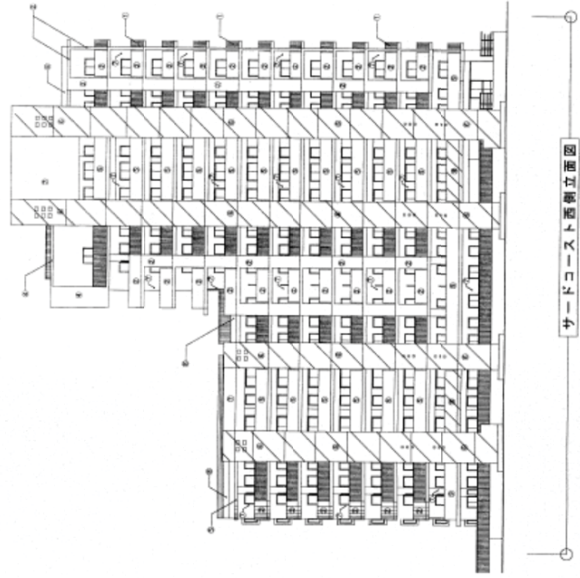
サードコースト (C棟)



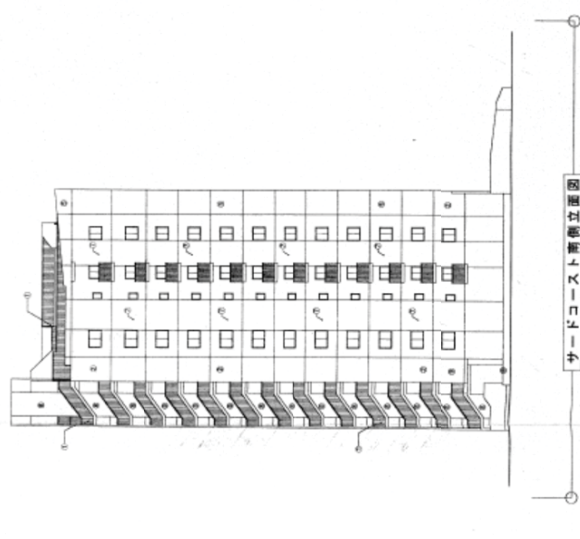
サードコースト東側立面図



サードコースト北側立面図

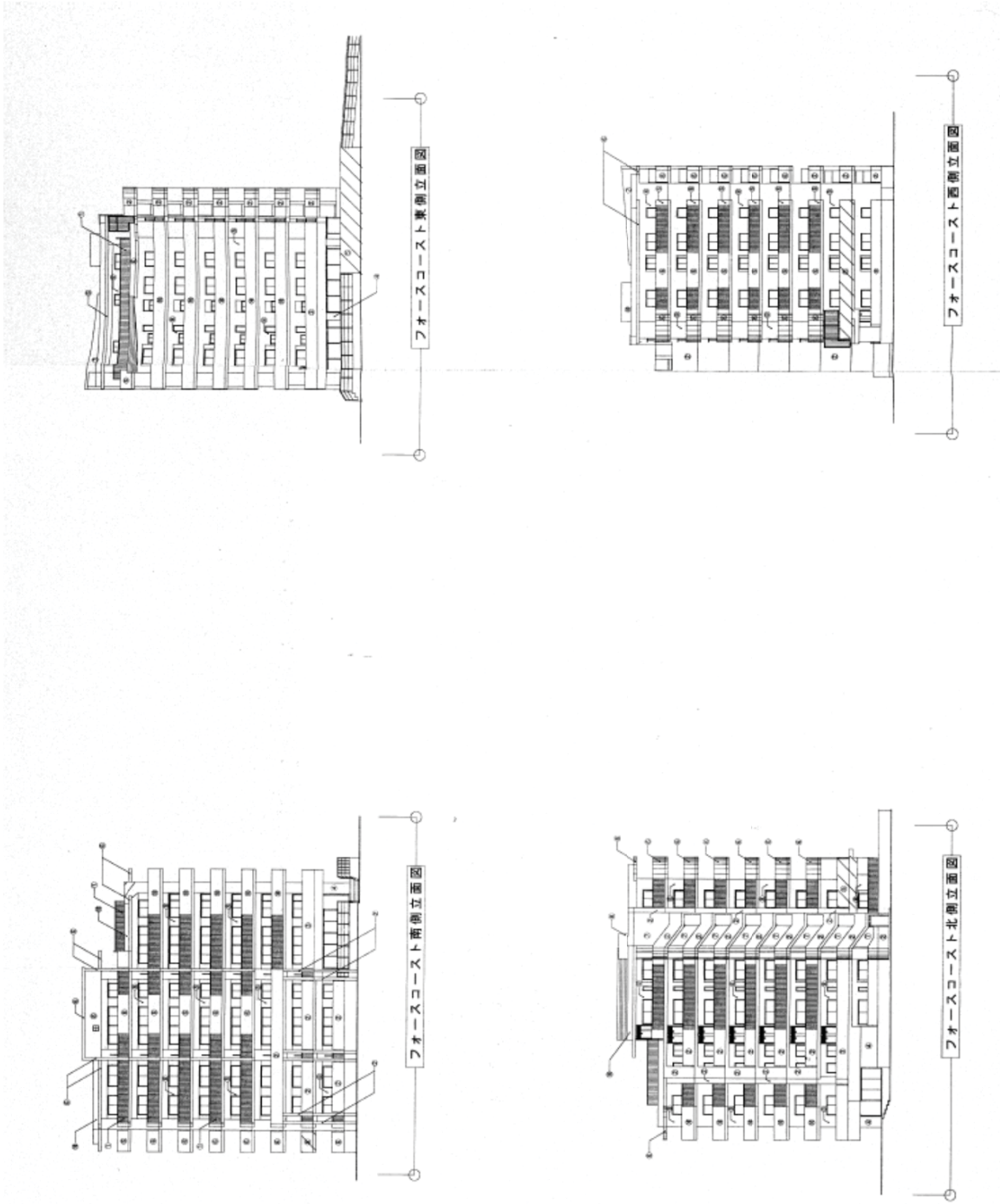


サードコースト上部東側立面図

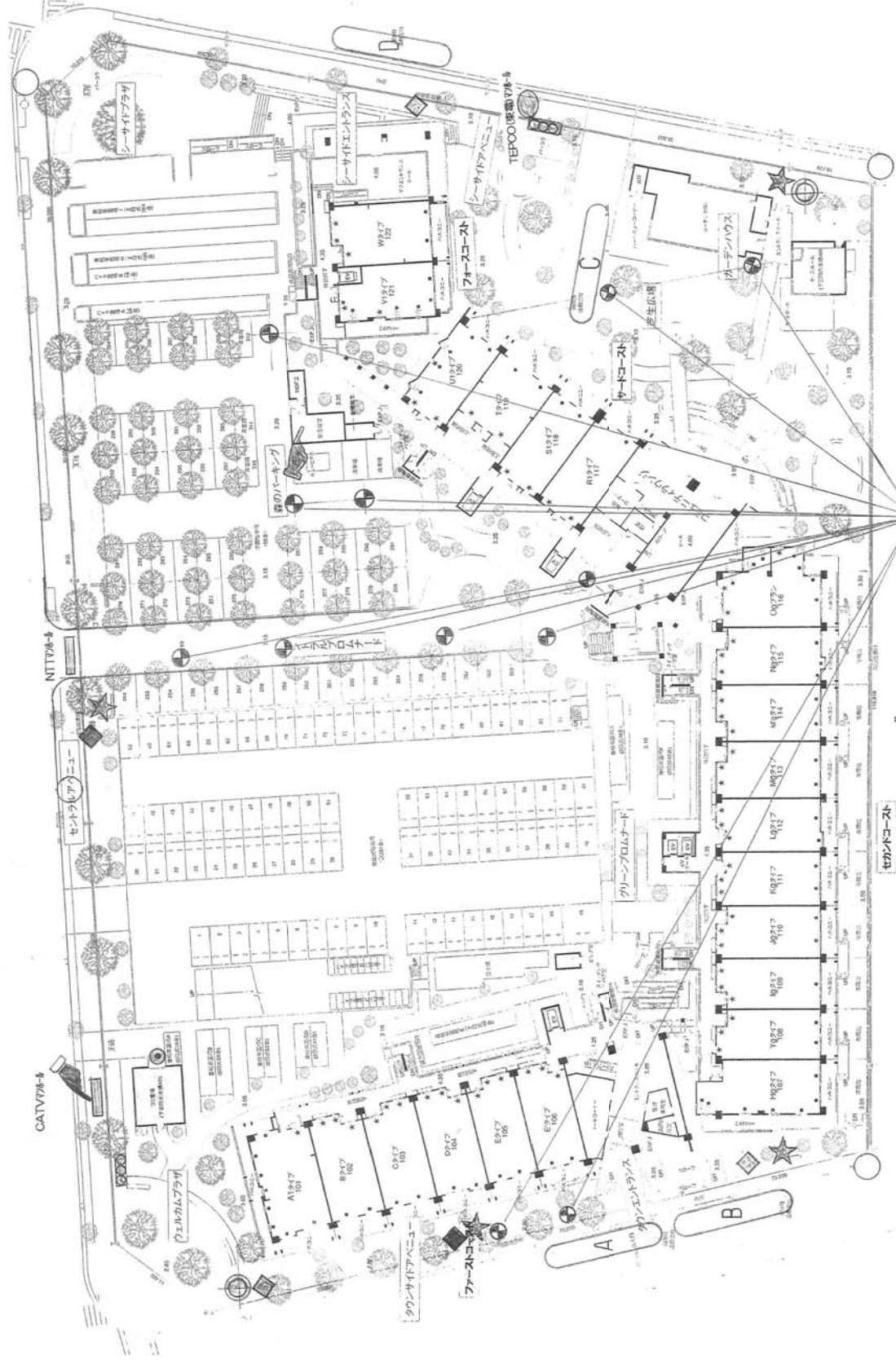


サードコースト上部北側立面図

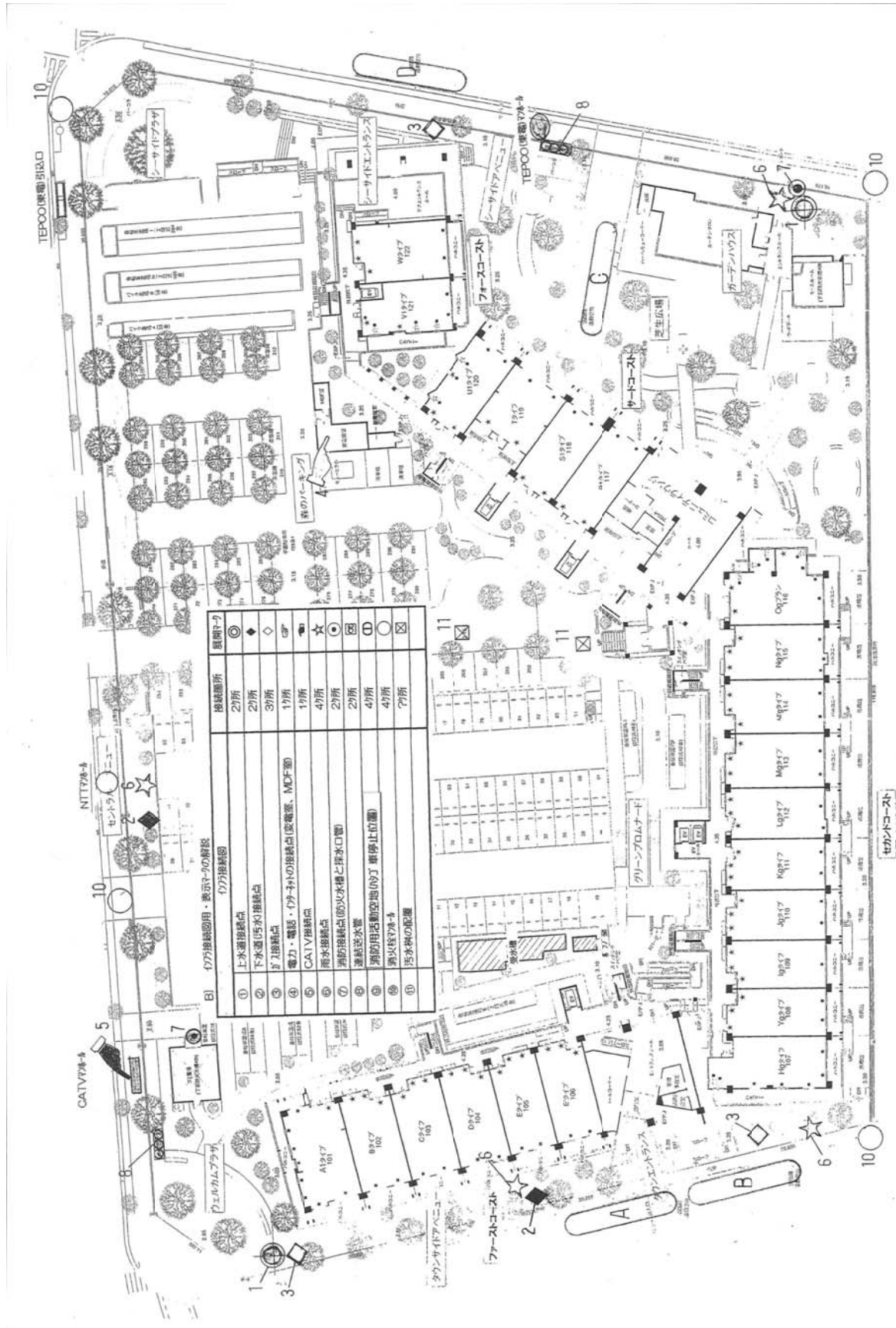
フォースコースト (D棟)



(3) 設備関係



敷地平面図 (汚水枳・印)



3. 建物・設備の問題点

(1) 建物関係

- 4棟の建物と駐車場がそれぞれ独立しているため、途中階での往来ができません。津波浸水が生じた場合、水が引くまでの間は棟間移動ができなくなります。災害対策本部と無線等で連絡をとりつつ、各棟で対応、行動する必要があります。
- 各棟の方向と建築構造、固有周期が違うため、地震の揺れによって建物が受ける被害が違う可能性があります。
- 津波により1階～3階部分が浸水する可能性があります。
- 管理事務室の機能が喪失する可能性があります。
- 各棟の1階～3階住戸は浸水により居住継続が困難になる可能性があります。

浸水の恐れがある住戸数

分類	1階(戸)	2階(戸)	3階(戸)	合計(戸)
A棟(ファーストコースト)	6	8	8	22
B棟(セカンドコースト)	10	10	10	30
C棟(サードコースト)	4	6	6	16
D棟(フォースコースト)	2	3	3	8
合計	22	27	27	76

(2) 設備関係

主要な設備系の施設が1階にあるため、津波浸水が生じた場合、使用できなくなる可能性があります。現段階では、各設備とも非常用発電機等の代替機能は用意されていません。

① 電気設備

一括受電方式を導入し、中央電力が受変電室を管理しています。

電気設備は津波を考慮した水密措置をとっていません。

津波による被害を受けた場合は、系統電力が復旧した後も電気を使用できない状態が続く可能性があります。

② 給水設備

受水槽の容量は155トンです。災害時に必要な飲料水の目安は1人・1日当たり3リットルとされています。ソフィアステシアには約1,000人の住民が住んでいますから1日当たり3,000リットル=3トンの飲料水が必要ですが、非常用給水蛇口も設置しましたから発災後の飲料水の確保には不安はありません。

1日3トンを使う場合、155トンは51日分に相当しますが、夏季であればそのまま飲用できるのは2日間程度です。その後は煮沸してから飲用することになります。

なお、受水槽と配管の耐震性については現在調査中です。受水槽が損傷する大きな原因となるスロッシング（水槽内の揺れ）を防止する装置を近日導入する方向で検討中です。

③ 情報・通信機能

J:COM 防災情報サービスの受信

横須賀市が市民に配信する防災行政無線の告知放送を「J:COM 防災情報サービス」の専用端末を通じて受信することができます。

「J:COM 防災情報サービス」は、気象庁が発表する緊急地震速報と、自治体が配信する防災行政無線の告知放送を専用端末により提供するサービスで、専用端末には FM ラジオが搭載されており、災害時には持ち出して FM ラジオを受信することもできます。

④ メンテナンス業者等の緊急連絡先（平成 27 年 2 月 1 日現在）

業務	業者名	連絡先
建物総合管理	双日総合管理	03-3570-9118
変電設備	中央電力	046-856-9021
エレベーター／防犯カメラ	日立ビルシステム	046-822-5460
消防設備／火災報知器／インターフォン	弘栄設備	046-876-6528
電気機器／避難設備	サフラン電機	045-317-2550
防災情報サービス	J:COM	046-801-2111

⑤ 災害用安否確認システム

つながりネットコミュニケーションの安否確認システム

ソフィアステイシアの居住者の多くが遠隔地に通勤・通学していますので、出先で被災した場合は「帰宅困難者」になります。首都直下地震などの巨大災害が発生した場合は帰宅ルートの際のいたるところで大規模な火災が発生したり、ビルの倒壊やガケ崩れなどが発生する恐れがあります。そのような過酷な状況の中で徒歩帰宅を選択することは「自殺行為」と言えます。家族の安否が確認できれば無謀な徒歩帰宅を止めて、被災した場所の避難所に身を寄せて支援を受けて下さい。マンション内に居る家族の生活支援は自主防災会が中心になって行います。

また、保護者が帰宅困難になった家族の園児や児童は、自主防災会が引き取り代行を行って、スカイラウンジやゲストルームで保護し、生活支援を行う予定です。

4. 居住者の構成と居住者台帳

(1) 居住者構成

ソフィアステシアは 309 戸、約 1,000 人が居住しています。高齢者世帯から子育て世代まで幅広い年齢層の人が居住しています。

単身世帯は 35 世帯、2 人世帯 50 世帯、残りの 224 世帯はファミリー世帯です。賃貸住戸は 26 戸で、そのうち 25 戸は米海軍横須賀基地が借り上げています。

外国人世帯が言葉の壁によるコミュニケーション不足に陥らないように、自治会の中に英語が堪能な国際交流担当理事を 2 名配置して、非常時にも困らないように配慮しています。(国土交通政策研究所「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」の研究対象に選ばれています。)

(2) 居住者台帳

地震等の自然災害、マンション火災、事件・事故・急病等の非常事態に対応するために、平成 17 年に自治会会則に細則を設け「居住者台帳」を整備し、運用しています。

居住者台帳は自己申告制で、世帯単位で提出し、個人ごとに氏名、性別、生年月日、血液型、常用薬・禁忌薬、かかりつけ病院名・電話番号・所在地・担当医・診療科目・既往症、災害時要援護者に該当するか否か、帰宅困難者（自宅から 20km 以上、徒歩で 6 時間以上の人、警察、消防、自衛隊等の災害時に緊急招集される人）に該当するか否か等を記載します。

記載内容に変更がある場合は、変更届を提出し随時更新をします。

居住者台帳は、管理事務室内の専用の耐火・防水金庫に施錠して厳重に管理しています。管理責任者は自治会長で、自治会長立ち合いのもとで閲覧できるのは自治会副会長、防災部会長、防犯部会長、民生・児童委員、自主防災指導員、管理組合理事長、管理組合防災担当理事、防犯担当理事、消防署・警察署員で公務上必要な人に限られています。

平成 27 年 3 月 1 日現在、外国人世帯も含めて 309 世帯中 296 世帯（96%）が居住者台帳を提出しています。

居住者台帳（ひな形）

ソフィアステイシア自治会 居住者台帳					
ソフィアステイシア自治会長殿 私は、自治会会則及び自治会居住者台帳細則に同意し、本届出書を提出致します。				平成 年 月 日 現在	印
1 棟別区分(・ファースト・セカンド・サード・フォース)該当に丸印		居住階	階	自宅電話番号 046- -	
2-1	居住者氏名	性別	自力避難に支障のある事項	常用薬(毎日服用している薬)	禁忌薬(飲んではいけないと言われている薬)
	世帯代表者	男 女	かかりつけ病院名	病院等の電話番号	病院などの所在地
	生年月日	血液型			
	(西暦) 年 月 日	A B AB O	担当医師	診療科目/既往症	帰宅困難者に(該当・非該当)(いずれかに○印)
	緊急連絡先	携帯電話	携帯電話番号	携帯メールアドレス	
		勤務先等	名称:	電話番号	PCメールアドレス
2-2	居住者氏名	性別	自力避難に支障のある事項	常用薬(毎日服用している薬)	禁忌薬(飲んではいけないと言われている薬)
	世帯代表者	男 女	かかりつけ病院名	病院等の電話番号	病院などの所在地
	生年月日	血液型			
	(西暦) 年 月 日	A B AB O	担当医師	診療科目/既往症	帰宅困難者に(該当・非該当)(いずれかに○印)
	緊急連絡先	携帯電話	携帯電話番号	携帯メールアドレス	
		勤務先等	名称:	電話番号	PCメールアドレス
2-3	居住者氏名	性別	自力避難に支障のある事項	常用薬(毎日服用している薬)	禁忌薬(飲んではいけないと言われている薬)
	世帯代表者	男 女	かかりつけ病院名	病院等の電話番号	病院などの所在地
	生年月日	血液型			
	(西暦) 年 月 日	A B AB O	担当医師	診療科目/既往症	帰宅困難者に(該当・非該当)(いずれかに○印)
	緊急連絡先	携帯電話	携帯電話番号	携帯メールアドレス	
		勤務先等	名称:	電話番号	PCメールアドレス
3	緊急時連絡先氏名		世帯主との続柄	住 所	電話番号 携帯電話番号

※台帳記入上の留意事項：(1)同居家族が4名以上の場合は、裏面に記入してください。
(2)自力避難に支障のある事項とは、避難援助方法選択のため、寝たきり・車椅子使用・杖使用など具体的に記入して下さい。
(3)かかりつけ病院名等の欄は、持病等の理由でかかりつけの病院がある方、常用薬がある方は全員記入して下さい。

ソフィアステイシア自治会 居住者台帳細則

ソフィアステイシア自治会会則第1章第2条6項の規定に基づき、以下の通り居住者台帳細則を定める。

第1条 居住者台帳整備の目的

震災、火災、水災、風災等の自然災害が発生したとき、またはソフィアステイシア自治会会員の身体に緊急の事態が発生したとき、或いは原子力施設関連事故その他重大事故が発生したときに、ソフィアステイシア自治会会員の安否確認、避難誘導、被災者救護等の緊急救援措置を遅滞なく講じることを目的として、ソフィアステイシア自治会居住者台帳（以下「本台帳」という）を整備する。

2. 本台帳は、前項の目的以外に使用してはならない。

第2条 居住者台帳の管理責任者及び管理の方法

本台帳は、「個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）」に基づき、自治会長を管理責任者と定める。

2. 本台帳の保管場所はソフィアステイシア管理事務室とし、専用の保管箱に施錠の上保管する。

第3条 居住者台帳の運用（閲覧許可者の範囲）

自治会長の許可を得て本台帳を閲覧できる者は、自治会副会長、自治会防災・防犯部会長、長寿会会長、子供会会長、民生・児童委員の他、ソフィアステシア管理組合理事長、管理組合防災・防犯担当理事、及び所轄消防署、所轄警察署、横須賀市防災部局、同福祉部局の所属員たる証明書を提示した者または自治会長が緊急救援措置上特に必要と認めたと者に限定する。

第4条 居住者台帳への登録対象者

本台帳への登録対象者は、ソフィアステシア自治会会員資格を有し、現に居住する区分所有者及びその家族並びに現に居住する占有者及びその家族とする。

2. 本台帳は、世帯単位で整備するものとし、1世帯の同居家族を1通の台帳に記載する。

第5条 居住者台帳への記載事項

本台帳への記載事項は以下の通りとする。

- (1) 棟別区分（例：ファーストコースト、セカンドコースト、サードコースト、フォースコースト）及び居住階
- (2) 部屋番号及び自宅電話番号
- (3) 世帯主の氏名、生年月日、性別
- (4) 同居家族全員の氏名、生年月日、性別
- (5) 緊急時連絡先及び世帯主との続柄、自宅電話番号、携帯電話番号
- (6) 自力避難に支障のある事項（例：車椅子使用、要介護等）の有・無
- (7) 被災時帰宅困難者に該当または非該当

（該当者は概略の居留場所を記載すること。例：勤務先・東京・日本橋等）

- (8) 血液型、忌避すべき薬剤等（重症の場合に使用）

2. (3)、(4)、(6)、(7)、(8)の事項は、個人別に記載するものとする。

3. 会員は、本台帳の提出無き場合、または本台帳の各項目の記載に遺漏がある場合は、緊急救援措置に遺漏を生じてても不服を申し立てないものとする。

4. 会員が居住者台帳または異動届を提出する場合は、封書に密封の上、「居住者台帳在中」と表記し、発信者名は表記せずに自治会メールボックスに提出するものとする。

第6条 居住者台帳記載事項の変更

会員は、本台帳記載の内容に異動が生じた場合は、遅滞なく所定の様式による「居住者台帳異動届」を自治会長に届け出るものとする。

付則

本細則は、平成 17 年 6 月 19 日より効力を発する。

5. 防災への取り組み体制

(1) 自治会と自主防災会の設立

マンション標準管理規約は、管理組合の業務の一つとして「防災に関する業務」を掲げていますが、区分所有者か占有者（賃借人）かを問わず全居住者が取り組むべき防災活動についての具体的な内容は記載されていません。

このためソフィアステイシア管理組合は、第 2 期の事業としてマンション独自の自治会の設立に向けて「自治会設立準備委員会」（委員長：管理組合理事長）を設置し、平成 17 年 4 月に居住者全員が加入する自治会を設立しました。

同時に、防災に取り組む組織として自治会と管理組合が合同で設置する「自主防災会」も設立しました。

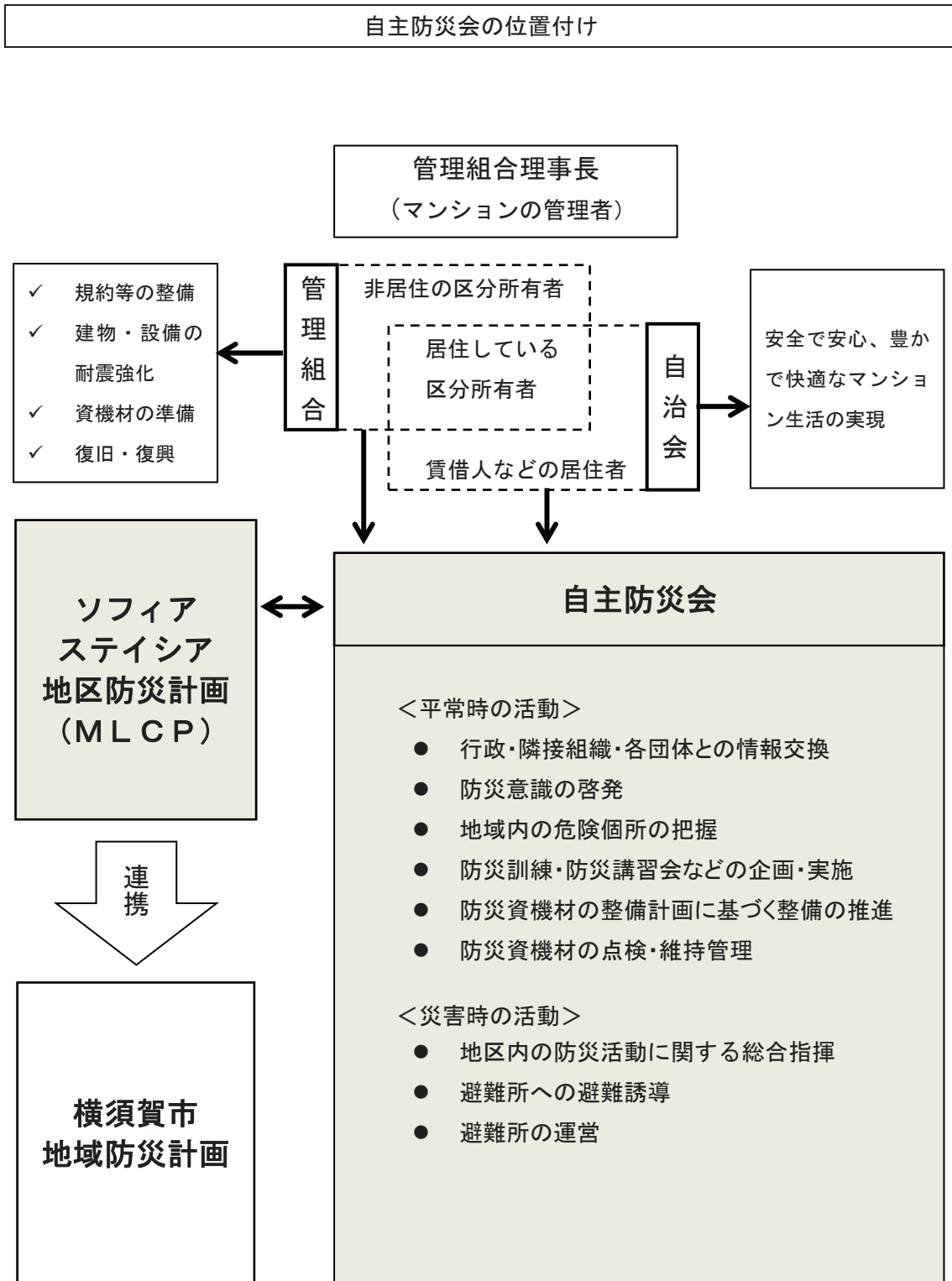
(2) 管理規約の整備

平成 17 年 6 月 25 日に管理規約を改正し、防災担当理事の選任、防火管理者の選任、自治会の設置等を定めました。

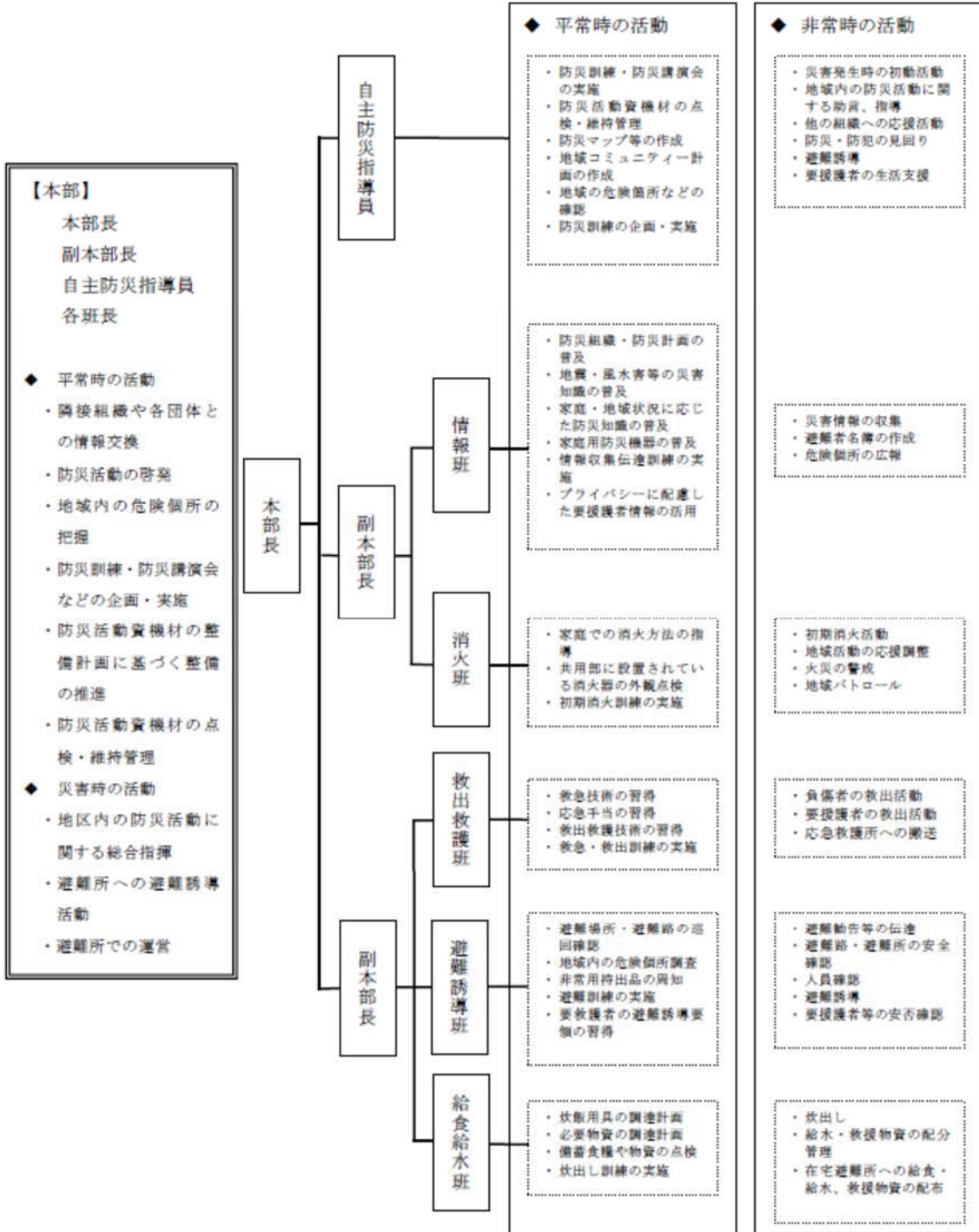
この度、MLCP を策定するにあたって、管理組合・自治会・自主防災会の関係をより明確にすること、災害発生時に人命救助等のために必要な場合には専有部分へ立ち入ること、災害発生により管理組合総会が開催できない場合の理事会及び理事長が行うべき処置等を含む管理規約の改正案を起草しました。

管理規約の防災関連条項改正案

- ①「前文」を新設し、ソフィアステイシアの区分所有者と占有者を含む全ての居住者が協力して、安全、安心、快適、円滑なマンション生活づくりに取り組むことを示す。
- ②災害発生時に理事会と理事長が緊急対応できることを明確にする。
 - 理事長は、災害時に緊急対応をする権利と義務がある。
 - 災害時に総会開催が困難な場合に、理事会が緊急措置をとることができる。
 - 災害時に人命救助等のため、管理者等は専有部分に立ち入ることが出来る。
 - 災害発生時、総会開催が困難な場合に、理事会が決議をした場合は修繕積立金を取り崩して災害緊急復旧費用に充当することができる。
 - 災害時に理事会は緊急対応のために当初予算外の支出ができる。
- ③管理組合と自治会及び自主防災会の関係を明確にする。
 - 自治会と管理組合が共同で自主防災会を編成する。
 - 管理組合は、災害対策基本法第 42 条の 2 に定める地区防災計画に適合する防災計画を定め、消防計画と防災計画を管理組合総会の議決事項とする。



ソフィアステイシア自主防災会 組織体制



棟別ブロックの編成と避難誘導リーダー・サブリーダー

ソフィアステシア自主防災会では、住棟ブロック別に避難誘導班を編成し、毎年、輪番制で避難誘導リーダー1名とサブリーダー2名を配置しています。

班	棟	階	戸数
第1班	A棟 ファーストコースト	1階～4階	30
第2班		5階～8階	32
第3班		9階～14階	26
第4班	B棟 セカンドコースト	1階～3階	30
第5班		4階～6階	30
第6班		7階～9階	30
第7班		10階～12階	30
第8班		13階・14階	20
第9班	C棟 サードコースト	南階段	35
第10班		北階段	24
第11班	D棟 フォースコースト	全階	22

☆避難誘導リーダーには担当ブロック内の「災害時要援護者情報」を開示しますが、同時に守秘義務を負います

避難誘導リーダー（棟別幹事）について

避難誘導リーダー（棟別幹事）は、災害発生時に担当ブロックの住民を避難させ、併せて災害時要援護者の救助または避難支援などの重要な任務を担うため、以下の事項に該当する人は希望により輪番から除外できることとなっています。

- ア) 65歳以上の単身高齢者
- イ) 高齢者のみの世帯で、世帯内に要支援者がいる者
- ウ) 世帯内に災害時要援護者がいる者
- エ) 単身者で艦船勤務等により長期不在になる者
- オ) 当該年度に自治会又は管理組合の役員に就任している者

避難誘導リーダー（棟別幹事）は、ブロック内居住者の交流を促進し住民情報の共有を図ります。災害発生時には円滑な住民共助の体制が取れるように、毎年1回以上住民交流会を開催します。住民交流会の運営費用は自治会会計から補助します。

ジュニアレスキュー隊

ジュニアレスキュー隊（中学生・高校生による災害時生活救助隊）は、平成 25 年（2013 年）に結成されました。

東日本大震災の直後に広域停電が発生し、エレベーター停止による高層難民の発生、上水の供給停止、トイレの使用不能等により高齢者を中心に多くの方が生活に支障をきたしました。自主防災会役員の多くも帰宅困難者になりましたが、マンション内にいた防災会のメンバーが指揮をとり、高層階に住む要援護者を対象にポリタンクによる給水支援を行いました。大人が非常階段を一往復しただけで音を上げるなかで、高校生が何度も往復して高層階の居住者に給水をしたことにヒントを得て、ジュニアレスキュー隊の結成を呼びかけました。

中学生・高校生の多くは徒歩 1 時間以内でマンションに帰宅できます。消火活動や救助活動等の危険を伴う作業には従事させませんが、非常階段を使った食糧・飲料水の配給や買い物支援、帰宅困難者世帯の園児、児童への生活支援などに活躍が期待されています。平成 27 年 3 月現在 35 名の隊員が登録されています。