

ウェルネスの森伊東 B・C 棟マンション防火・防災消防計画

第1章 総則

1 目的

この計画は、消防法第8条第1項及び第36条の規定に基づきウェルネスの森伊東 B・C 棟マンションの防火・防災管理について必要な事項を定め、火災の予防および火災、地震その他の災害にからの人命の安全確保、被害の軽減を図ることを目的とする。

2 適用の範囲

この計画に定めた事項については、次のものに適用する。

- (1) ウェルネスの森伊東 B・C 棟マンションの居住者、当該マンションの管理を受託している会社従業員及び当該マンションに出入りするすべての者（以下「居住者等」という）。
- (2) ウェルネスの森伊東 B・C 棟マンション建物及び敷地内すべての場所。

3 管理権原の及ぶ範囲

- (1) 管理権原の及ぶ範囲は、ウェルネスの森伊東 B・C 棟マンション部分とする。
- (2) 管理権原者は、別表1「防火対象物実態把握表」によりウェルネスの森伊東 B・C 棟マンションの状況を把握し、防火・防災管理者に防火・防災管理業務を適正に行わせなければならない。

4 防火・防災管理業務の委託

- (1) 委託を受けて防火・防災管理業務の一部を行う者（以下「受託者」という。）は、この計画に定めるところにより、管理権原者及び防火・防災管理者（以下「管理権原者等」という。）の指示、指揮命令の下に適正に業務を実施する。
- (2) 受託者の防火・防災管理業務の実施範囲及び方法は、別表2「防火・防災管理業務の委託状況表」のとおりとする。

5 災害想定

防火・防災管理者は、大規模地震発生（震度6強程度）時における別表3「災害想定」の被害を想定し、対応行動（予防的事項、応急対策的事項）を行うとともに、居住者に防火・防災についての意識を高めるための訓練を行うものとする。

6 消防計画を見直すための組織

- (1) 防火・防災管理業務の確実な実践を図るため、防火・防災管理委員会を設ける。
- (2) 防火・防災管理委員会は、別表4「防火・防災管理委員会構成表」のとおりとする。
- (3) 防火・防災管理委員会委員長は、会議を毎年7月に行い、次の場合は臨時に開催する。
 - ア 社会的反響の大きい災害が発生したとき。
 - イ 防火・防災管理者などからの報告、提案により必要と認めたとき。
- (4) 防火・防災管理委員会は、防火・防災業務の効果的な推進を図り、訓練の結果を踏まえた本計画の見直し改善を行うため次の事項について審議する。なお、消防計画の見直しに当たっては、ホテルならびに全体の消防計画との整合性に留意する。
 - ア 防火・避難施設、消防用設備等の点検・維持管理に関すること。
 - イ 自衛消防組織の運用体制・装備に関すること。
 - ウ 自衛消防訓練ならびに居住者に対する教育訓練に関すること。
 - エ その他防火・防災管理上必要な事項
- (5) 防火・防災管理者は、防火・防災管理委員会の審議結果を踏まえ、本計画を見直すものとする。

7 管理権原者の責務

- (1) 管理権原者は、ウェルネスの森伊東 B・C 棟管理組合法人理事長 服部 英高 とし、防火・防災管理業務のすべてについて責任を持つ。

- (2) 管理権原者は、管理的又は監督的な立場にあり、かつ、防火・防災業務を適正に遂行できる資格者を防火・防災管理者として選任しなければならない。
- (3) 管理権原者は、防火・防災管理者が消防計画を作成又は変更する場合には、火災対応及び大規模地震対応等について必要な指示を与えなければならない。

8 防火・防災管理者の業務と権限等

防火・防災管理者は、ウェルネスの森伊東 B・C 棟 居住者 小松 透 とし、この計画の作成及び実行についてのすべての権限を持って次の業務を行う。

- ア 消防計画の作成及び変更
- イ 自衛消防組織に関する事項
- ウ 防火安全に係る自主検査・点検の実施と監督
- エ 消防用設備等の法定点検・整備及びその立会い
- オ 避難通路、避難口その他の避難施設の維持管理
- カ 居住者に対する防災訓練等の実施
- キ 火気の使用、取り扱いの指導、監督
- ク 収容物等の落下防止措置
- ケ 改装工事など工事中の立会い及び安全対策の樹立
- コ 放火防止対策の推進
- サ 関係機関との連絡及び管理権原者への提言・報告
- シ その他防火・防災上必要な事項
- ス 統括防火・防災管理者への報告

- ① 防火・防災管理者を選任又は解任したとき。
- ② 消防計画を作成又は変更したとき。
- ③ 各種法定点検、定期点検を実施したとき。
- ④ 消防用設備等の不備・欠陥が発見されたとき又は改修するとき。
- ⑤ 臨時に火気を使用するとき。
- ⑥ 消防計画に定めた訓練を実施するとき。
- ⑦ 防火・防災管理業務を委託するとき。
- ⑧ 統括防火・防災管理者から指示命令された事項
- ⑨ その他防火・防災管理業務上必要な事項

第2章 予防活動

第1節 共通事項

1 予防活動組織

- (1) 別表5「予防活動組織編成表」のとおり、防火・防災担当責任者及び火元責任者を定める。
- (2) 防火・防災担当責任者は、次の業務を行う。
 - ア 担当区域内の火元責任者に対する業務の指導及び監督に関すること。
 - イ 防火・防災管理者の補佐
- (3) 火元責任者は、担当区域内において次の業務を行うものとする。
 - ア 火気管理に関すること。
 - イ 自主点検チェックリストなどによる建物、火気使用設備器具、電気設備及び消防用設備等の日常の維持管理に関すること。
 - ウ 地震火災の発生要因を踏まえた火気使用設備器具の安全確認に関すること。
 - エ 防火・防災担当責任者の補佐

2 点検・検査

- (1) 各区域の火元責任者は、別表6「自主点検チェックリスト」により日常点検を行い、必要に応じて点検結果を防火・防災管理者に報告する。
- (2) 消防用設備等の法定点検は、消防用設備業者の 静岡防災 株式会社 に委託して行う。

- (3) 防火対象物及び防災管理の法定点検は、点検業者の 静岡防災 株式会社 に委託して行う。
- (4) 法定点検等の実施者は、速やかにその点検結果を防火・防災管理者に報告するものとする。
- (5) 防火・防災管理者は、報告された内容で不備欠陥部分がある場合は管理権原者に報告し、速やかに改修改善を図る。また、その改修計画、改修結果を統括防火・防災管理者に通知し、情報を共有する。
- (6) 防火・防災管理者は、点検結果等を記録管理する。

3 消防機関との連絡方法と防火・防災管理維持台帳

- (1) 管理権原者又は防火・防災管理者は、消防機関への各種届出等について別表7「伊東市消防本部への届出等の一覧」のとおり行う。
- (2) 管理権原者は、報告又は届出した書類及び防火・防災業務に必要な書類等を本計画とともに取りまとめ、防火・防災管理維持台帳を作成し整備、保管する。
- (3) 防火・防災管理維持台帳に編冊する書類等は、別表8「防火・防災管理維持台帳に編冊する書類等の一覧」のとおりとする。

4 工事中の安全対策

- (1) 防火・防災管理者は、工事を行う時は工事中の安全対策を樹立する。また、次に掲げる工事を行う時は、「工事中の消防計画」を消防機関に届け出る。
 - ア 建築基準法第7条の6に基づき特定行政庁に仮使用するための申請をしたとき。
 - イ 改築、模様替え等の工事を行う場合で消防用設備等及び避難施設の機能に影響を及ぼすとき。
- (2) 防火・防災管理者は、工事業者が指定する現場監督者に対して、火気管理、喫煙管理、危険物の管理等の安全対策を行なわせる。
- (3) 防火・防災管理者は、工事業者に対して次の事項を周知し遵守させる。
 - ア 溶接・溶断など火気を使用して工事を行う場合は、消火器を準備して行うこと。
 - イ 工事を行う者は、指定された場所以外では、喫煙、火気の使用等を行わないこと。
 - ウ 危険物を持ち込む場合は、その都度、防火・防災管理者の承認を受けること。
 - エ 工事業者が指定する現場監督者は、工事の状況について、定期的に防火・防災管理者に報告すること。

第2節 火災に関する事項

1 避難施設・防火上の構造等の管理

- (1) 居住者等は、避難施設及び防火設備の機能を有効に保持するため、廊下、避難路等に関し次の事項を遵守する。
 - ア 避難の障害となる設備を設け又は物品を置かないこと。
 - イ 避難口等に設ける戸は容易に開錠し開放できるものとし、開放した場合は廊下、階段等の幅員を有効に保持すること。
 - ウ 床面は避難に際しつまずき、すべり等を生じないように維持すること。
- (2) 防火・防災管理者は、避難施設、防火設備の役割を居住者等に十分認識させるとともに、施設・設備の機能の確保に努める。
- (3) 居住者等は、日常を通じ火災を防止するため次の事項を遵守しなければならない。
 - ア 専有部分（オール電化仕様となっている。）には石油ストーブ、石油ファンヒーター及び灯油を持ち込まない。
 - イ 専有部分の各室内の熱源（電気オーブン、調理家電、暖房家電、温水器等）の周辺は、常に発火・引火に留意し使用前後に点検し安全を確認すると共に、整理整頓を行い出火防止に努める。
 - ウ 建物内外の整理整頓、出入口の施錠を行い、放火防止などに努める。
 - エ マンション共用部は、全面的に禁煙であるので喫煙をしない。

第3節 地震に関する事項

1 建物構造等の不備の改修

管理権原者は、建物構造の不備、建物に付随する施設、工作物や消防用設備等の不備欠陥が発見された場合は改修を図る。

2 収容物等の転倒・移動・落下防止（耐震措置）

居住者（各区域の火元責任者）は、家具等の転倒、移動、落下の防止（耐震措置）等を取る。

3 地域防災計画との調整

- （1）防火・防災管理者は、消防に係る法令等および伊東市が作成・公表する地域防災計画等を定期的に確認し、当該消防計画との整合性に努める。
- （2）管理権原者は、必要に応じ地域との応援協定を結び当該マンションの存する地域の安全確保に努める。

4 防災備品の備蓄

防災備品の備蓄は、各居住者個人が行うとともに、共同の備品を管理組合として備蓄する。

第3章 応急行動

第1節 共通的事項

1 自衛消防隊の編成

- （1）管理権原者は、火災、地震その他の災害等による人的又は物的な被害を最小限に止めるため、自衛消防隊を編成する。
- （2）自衛消防隊の編成および主たる任務分担は、別表9「自衛消防隊の編成と任務」による。
- （3）自衛消防隊の活動拠点、ウェルネスの森伊東D棟の管理組合管理室とする。
- （4）自衛消防隊の位置付けは、ウェルネスの森伊東（ホテル）の自衛消防組織（以下「ホテル自衛消防隊」という）の下部組織とする。
- （5）自衛消防隊の活動範囲は、ウェルネスの森伊東B・C棟マンションの敷地の範囲とする。ただし、隣接する建物等からの火災で延焼を阻止する必要がある場合は、自衛消防隊長の判断による。

第2節 火災の場合の行動

1 火災の発見と通報

- ア 居住者は火災警報（非常ベル）の鳴動を聞いた場合は、自室の火災発生の有無を確認し、自室でない場合は、同階ならびに上下階の確認を行う。（居室内の感知器が作動した場合は、各居室の玄関上部にある表示灯が点灯する）
- イ 目視等で火災を発見した場合は、大声で周囲の者に火災を知らせ、近くの屋内消火栓の火災報知機ボタンを押して火災警報（非常ベル）を鳴動させる。また、消防署（119番）へ通報する。
- ウ 自衛消防隊員は、火災警報（非常ベル）の鳴動を聞いた場合は、各棟に設置してある自動火災報知機受信機で場所を確認し現場に駆けつける。B棟の隊員は夜間はホテル棟管理事務室の自動火災報知機受信機で確認する。
- エ 自衛消防隊は、火災の発生を確認した場合には非常放送を使用して発生場所や避難等についてマンション内に報知する。

2 初期消火

- ア 火災発生の場合、居住者ならびに自衛消防隊は、各階通路等に設置してある消火器等により初期消火に当たる。（消火器による初期消火活動の限界は「天井に火が移る前まで」を一応の目安とし、火の勢い等により判断する。）

イ 消火器では消火困難と判断した場合は、屋内消火栓による消火活動に努める。

3 消防署との連携

伊東市消防隊がマンションに到着したときは、自衛消防隊及び居住者等は次の活動を行う。

ア 情報提供（出火場所、燃焼状況、逃げ遅れ者の有無、避難状況など）

イ 消防隊進入のための自動開閉ドア等の開放ならびに火災現場への誘導

4 避難行動

ア 消火器や消火栓による初期消火活動が困難な場合、深入りをせず避難行動をとる。

イ 自衛消防隊は非常放送を使用して居住者に避難を呼び掛ける。その際、次のことに留意する。

① エレベーターの使用は禁ずること。

② 通路側からの避難が困難な場合には、ベランダから隔壁を破って隣戸に避難すること。

第3節 地震の場合の行動

1 地震発生時の初期行動

地震発生時の初期行動として、居住者ならびに自衛消防隊は次のことを行う。

(1) 身体防護と初期行動

ア 居住者は、地震が発生した時は家具の転倒や落下物から身体を防護する安全行動を素早くとる。

イ 居住者は、揺れが収まった後、火気使用器具の電源を遮断し出火防止を図る。

ウ 居住者は、揺れが収まった後、居住者の安全や被害状況を地震対策本部へ報告する。

(2) 地震対策本部の設置

自衛消防隊は、激しい揺れを感じた時は自身および家族の安全を確保するとともに、D棟管理室前に集合し地震対策本部を設置する。以後、ホテル自衛消防隊と連携を図りながら組織的な活動に取り組む。

2 被災状況の確認

(1) 自衛消防隊は、負傷者・閉じ込め者の確認など全戸の被災状況を把握する。ウェルネスの森伊東の全体を一元化管理するホテル自衛消防隊の統括管理者（以下「ホテル統括管理者」という。）に連絡する。

(2) 自衛消防隊および居住者等は、ラジオ・テレビ等から余震や津波等に関する情報収集に努める。

3 救出救護

(1) 自衛消防隊は、居住者等の協力を得て負傷者や閉じ込め者の救出救護活動に当たる。

(2) 救出救護の原則は次による。

ア 損壊建物等の下敷きになっている人の救出活動で、同時に火災が発生している場合は火災の制圧後に救出活動に当たる。

イ 救出の優先順位は、危険が切迫している人から救出し、多数の場合は救出効率を勘案して優先順位を決めるものとする。

(3) 応急救護所の設置等は次による。

ア 応急救護係は、必要に応じて応急救護所を安全な場所に設置し、応急手当を行う。

イ 重篤な負傷については、消防の救急隊による搬送が期待できない場合は、地域防災計画に定める救護所（市立夜間救急医療センターまたはふれあいセンター）に搬送することに努める。

4 避難誘導

(1) 自衛消防隊長及び防火・防災管理者は、地震が発生した場合、別図1「避難判断基準」に基づき、館外避難するか在館するかを決定する。ただし、伊東市災害対策本部から避難命令が発令された場合は、直ちに広域避難場所である門野中学校へ避難誘導する。

(2) 避難命令の伝達は、館内放送で行なう。居住者は、指示に従って避難を行う。館内放送設備不備等により館内放送がなされない場合は、居住者は地震対策本部に集合し、自衛消防隊の指示に従う。

- (3) 避難に当たっては、次のことに留意する。
 - ア 自衛消防隊は、残留居住者がいないか確認する。避難の最終判断は各居住者に委ねる。
 - イ 自衛消防隊長は、避難方針をホテル統括管理者へ報告する。
 - ウ 自力避難困難者に対しては、他の居住者の協力を得て避難援助に努める。
 - エ 避難が道路崩壊等により門野中学校への困難な場合は、鎌田幼稚園あるいは伊東競輪場などへの避難を判断する。
 - オ 避難は徒歩を原則とするが、負傷者や高齢者の状況を考慮し車両の使用も検討する。

5 エレベーター停止の場合の対応

- (1) 自分がエレベーターに閉じ込められた場合は、内設の非常用インターホンで連絡する。
- (2) エレベーターの閉じ込めを発見した場合は、ホテル自衛消防隊または自衛消防隊に報告する。
- (3) 自衛消防隊は、エレベーターの運行状況を確認し次の活動を行う。
 - ア ホテル自衛消防隊が、インターホンで各エレベーター内の閉じ込め者の確認を行ったかどうかを確認する。
 - イ 閉じ込められた者が発生した場合は、ホテル自衛消防隊がエレベーター管理会社に緊急連絡したかどうか確認する。未連絡である場合は、連絡を行う。また、インターホンで閉じ込め者へ呼び掛けを行い状況を把握する。
 - ウ エレベーター管理会社が到着した場合は、状況を説明し現場へ誘導する。
- (2) エレベーターの復旧対策は次による。
 - ア 停止したエレベーターは、安全確認が終了するまで使用禁止とする。
 - イ 早期復旧について、エレベーター管理会社と連携を図る。

6 ライフラインの機能不全の場合の対応

- (1) 停電への対応は次による。
 - ア ホテル自衛消防隊が自家発電装置を始動し、館内放送で非常電源への切り替えについて放送する。居住者等はその情報を把握する。
 - イ 各居住者は、予め備えた懐中電灯等を使用する。
 - ウ 復元火災を予防するためブレーカーを遮断する。
- (2) 断水への対応は次による。
 - 自衛消防隊長は、ホテル統括管理者と共に貯水槽の被災状況を確認する。また、消防用設備等の受水槽の残水を確認し、生活用水への転用も考慮する。
- (3) 自衛消防隊長は、交通機関の運行状況、道路状況の把握に努める。

7 東海地震対策

- (1) 東海地震注意情報が発せられた場合は、自衛消防隊および各居住者は次のことを行う。
 - ア 伊東市防災計画の確認をする。
 - イ テレビ、ラジオ及び同報無線等により情報収集に努める。
 - ウ 高所に置いてある物品を床に降ろす。
 - エ カーテン及びブラインドを閉めてガラスの飛散防止を計る。
- (2) 東海地震予知情報が発せられた場合は、自衛消防隊および各居住者は次のことを行う。
 - ア 交通規制等の情報の収集
 - イ 地震発生の場合の活動手順の確認
 - ウ 自家発電設備（非常電源）等の燃料の確認
 - エ 家族間等での安否確認方法などの確認
- (3) 東海地震の警戒宣言が発せられた場合は、自衛消防隊および各居住者は次のことを行う。
 - ア 火気使用の禁止
 - イ 各居住者は、家族の安否を確認
 - ウ 広域避難所への集団的避難
 - エ 地震発生への備えと避難生活の準備

第4節 その他の災害に対する対応

- ア 居住者は、毒性物質等の発散または発散のおそれを発見した場合は、自衛消防隊に連絡する。

- イ 自衛消防隊長は、状況を把握しホテル統括管理者等と協議し、必要により立入禁止区域を設定し、居住者等を避難させる。
- ウ 自衛消防隊長は、第1項の情報を警察等に連絡しその指示に従う。

第4章 教育訓練

1 管理権原者等の取り組み

- (1) 管理権原者等は、自らの防火・防災管理についての知識・認識を高めるため、防火・防災に関するセミナー等に参加する。
- (2) 管理権原者は、防火・防災管理者の法定講習会および防災講演会等の受講ならびに教育について必要な措置を講ずる。
- (3) 管理権原者等は、防火・防災計画に定める事項を積極的に推進する。

2 防火・防災管理者の取り組み

防火・防災管理者は、防災機関が行う講習会及び研修会に積極的に参加し、また、防火・防災管理法定期講習を期限内に受講する。

3 自衛消防隊員等の教育

- (1) 防火・防災管理者は、自衛消防隊員等への教育を行う。教育内容は、おおむね次による。
 - ア 防火・防災消防計画の確認について
 - イ 居住者等の遵守事項について
 - ウ 火災発生時の対応について
 - エ 地震の対応について
 - オ その他火災予防および自衛消防活動上必要な事項について
- (2) 防火・防災管理者は、火災、地震その他の災害等が発生した場合、迅速的確に所定の行動が行えるように次の訓練を実施するものとする。
 - ア 火災総合訓練ならびに地震総合訓練。
 - イ 個別訓練は次による。
 - ① 指揮訓練
 - ② 通報・連絡訓練
 - ③ 消火訓練
 - ④ 情報収集・設備監視訓練
 - ⑤ 避難誘導訓練
 - ⑥ 救出訓練
 - ⑦ 救護訓練など

- (3) 訓練の実施時期等は次による。

防 理 必 応	(4)	訓練の種類	実施時期	内容等	防 火 ・ 災 管 理 者 は、 要 に じ 伊
		火災総合訓練	5月	通報・初期消火・避難誘導など	
		地震総合訓練	11月	避難・救護・救出訓練など	
		その他個別訓練			

東市消防署に指導を依頼する。

- (5) 防火・防災管理者は、訓練実施時の安全管理者を指定し事故防止を図る。
- (6) 訓練終了後速やかに防火・防災管理委員会を開き、訓練結果を検証し次の訓練や消防計画の見直しに反映する。

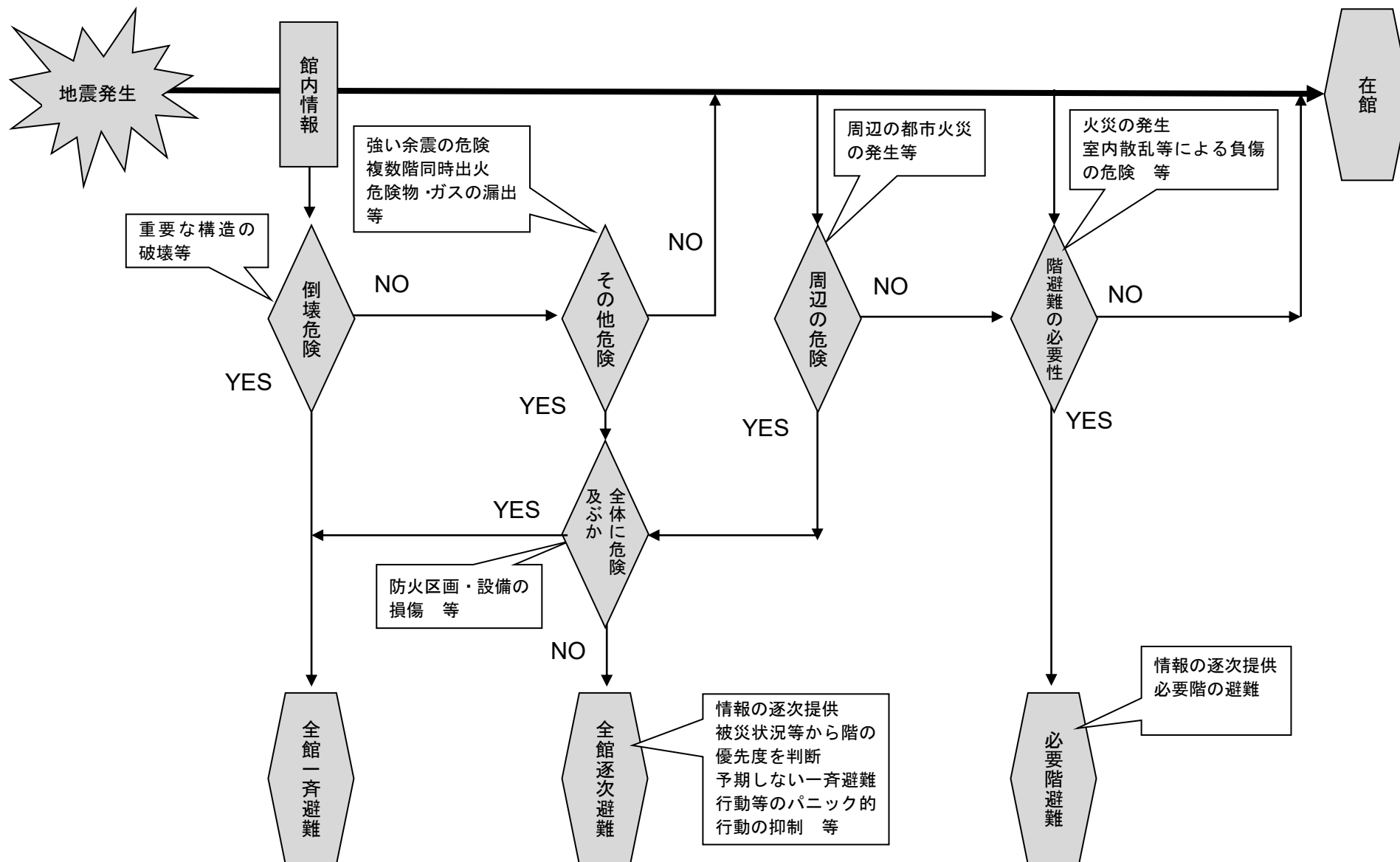
5 自衛消防訓練通知書の提出

防火・防災管理者は、自衛消防訓練を実施しようとする時は、あらかじめ伊東市消防署へ自衛消防訓練通知書を提出する。

附 則

この計画は、2026年2月1日から施行する。

別図1 「避難判断基準」



別表1「防火対象物実態把握表」(1/2)

(2026年 2月 1日 現在)

管理権原者氏名 { 服部 英高 }

防火・防災管理者氏名 { 小松 透 }

防火対象物の現状	規模	項目	内 容		構造等	項目	内 容	
		建 築 年 月 日	平成4年7月			建 物 構 造	耐火・準耐火・防火・木造	
		階 層	地上7階、地下 階			直 通 階 段	B棟：屋内2本 C棟：屋内3本、屋外2本	
		全体の用途	特定用途複合 (16)項イ			建物内事業所数	2 (ホテルと共同住宅)	
		事業所床面積 (所有・占有)	15,760 m ²			その他	分譲マンション	
		事業所の使用階数	1階～7階					
		事業所の用途	共同住宅					
所有・賃借状況	項 目				内 容			
	建 物 所 有 状 況	法 人 名		ウエルネスの森伊東管理組合法人				
		職 氏 名						
		所 有 形 態		単独・共有・区分所有・その他 ()				
	当 該 事 業 所 と 建 物 所 有 者 と の 関 係	貸 借 形 態		賃借・転借・その他 ()				
	全体についての防火管理に係る消防計画	(該)・否		統括防火管理者 (小松 透)				
	自衛消防組織設置	(該)・否		統括管理者 () 内部組織 (有) 無				
	防災管理者選任	(該)・否		※防災管理者と防火管理者が同一であること。				
	全体についての防災管理に係る消防計画	(該)・否		統括防災管理者 (小松 透)				
	防火・防災管理業務の一部委託状況			(有) ・ 無				
	委託内容 (常駐、巡回、遠隔監視)							
	建物の所有について複数の事業者が権原を有する場合は、下記項目をチェックし、該当する項目に事業者名を記入する。							
	形態種別 (不動産証券化 <input type="checkbox"/> ・ 指定管理者制度 <input type="checkbox"/> ・ PFI事業 <input type="checkbox"/> ・ その他 <input type="checkbox"/> ()							
	不動産証券化	分類	事業者名	分類	事業者名	分類	事業者名	
信託銀行等			指定管理者制度	公共施設の管理者	PFI事業・その他	公共施設の管理者		
SPC (特定目的会社等)				指定管理者		PFI事業者		
AM (アセットマネージャー)				他 ()		他 ()		
他 ()				他 ()		他 ()		
使用状況	収 容 人 員		建物全体 (ホテル、共同住宅)		893名 (内・従業員 53名)			
			当該事業所 (共同住宅)		193名 (内・従業員 3名)			
	事業所の 従業員時間・勤務人員等	従業員時間		24時間・その他 (9:00～17:00)				
		勤務人員 (最多時)		時間帯 (10:00～14:00) 2名				
		勤務人員 (最少時)		時間帯 (9:00～10:00/14:00～18:00) 1名				
主な利用者の状況		特定 (従業者のみなど) ・ 不特定 (客など)						

別表 1 「防火対象物実態把握表」 (2 / 2)

火 気 等 の 使 用 状 況		項 目	内 容				
火 気 等 の 使 用 状 況	裸火の使用	使用場所等	各階の給湯室など オール電化のため 裸火使用なし				
		設備・器具の種類	ガスコンロ・厨房設備など				
	危険物及び指定可燃物 等の貯蔵・取扱い	保管場所	1 階の倉庫など 無し				
		品名等	灯油100リットルなど 無し				
		届出・許可等	無				
	喫煙管理	場所	共用部は、全面禁煙 専有部は、居住者に委ねている				
		吸殻処理方法					
	消 防 用 設 備 等 の 設 置 状 況	建築関係	非常用エレベーター		該・否 設置数 ()		
その他							
消防用設備等		消火設備	設 備 名	設置 該否	設 備 名	設置 該否	
			消火器	該	ハロゲン化物消火設備		
			屋内消火栓設備	該	粉末消火設備		
			スプリンクラー設備	該	屋外消火栓設備		
			水噴霧消火設備		動力消防ポンプ設備		
			泡消火設備				
			不活性ガス消火設備				
		警報設備	自動火災報知設備	該	非常ベル	該	
			ガス漏れ火災警報設備		放送設備	該	
			漏電火災警報器				
		避難設備	避難器具	該	誘導灯	該	
		消火活動上 必要な設備	排煙設備		非常コンセント設備		
			連結散水設備	該	無線通信補助設備		
			連結送水管	該			
		特殊消防用 設備等					
		※設置該否欄については、該 当する項目に○を記入する。 なお、自主的な設置の場合 は、「自」、特例適用の場合は 「特」と記入する。					
		維持管理責任範囲該否	(無[自主点検のみ] 法定点検、軽微な修理、設置、)				

※ 本紙は、防火対象物の実態把握を行い、その内容を消防計画の作成に活用するものである。

※ 提出する消防計画作成(変更)届出書に添えて提出する

別表2 「防火・防災管理業務の委託状況表」

(2026 年 2 月 1 日 現在)

防火・防災管理者の業務委託		(防火・防災管理者の業務を第三者へ委託している場合)		
防火・防災管理者の業務を受託した者の氏名及び住所等 〔法人にあっては名称及び主たる事務所の所在地〕				
防火・防災管理業務の一部委託		(防火・防災管理業務を第三者へ委託している場合)		
再受託者の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 一部有 <input type="checkbox"/> 全部	通報承認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (承認番号〇〇〇〇〇)	
防火・防災管理業務の一部受託者の氏名及び住所等 〔法人にあっては名称及び主たる事務所の所在地〕		株式会社伊豆急ハウジング 静岡県伊東市八幡野1103-266 TEL. 0557-53-4111		
受託者の行う防火・防災管理業務の範囲及び方法	常駐方法	範囲	<input type="checkbox"/> 出火防止業務 (火気使用箇所の点検監視など)	
			<input type="checkbox"/> 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理	
			<input checked="" type="checkbox"/> 消防・防災設備等の監視・操作業務	
			<input type="checkbox"/> 火災、地震その他の災害等が発生した場合の自衛消防活動	
			<input type="checkbox"/> 初期消火 <input checked="" type="checkbox"/> 通報連絡 <input type="checkbox"/> 避難誘導 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ()	
	方法	範囲	<input type="checkbox"/> 自衛消防訓練指導	
			<input type="checkbox"/> その他 ()	
			常駐場所	D棟1階 管理組合管理室
			常駐人員	1名～2名
	方法	範囲	委託する防火対象物の区域	共用部 (監視は、全体)
			委託する時間帯	9時～17時
			巡回回数	1 回
			巡回人員	1 名
	方法	範囲	委託する防火対象物の区域	共用部
			委託する時間帯	午前または午後
			通報登録番号	
遠隔移報方法			範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 消防・防災設備等の遠隔監視
	<input type="checkbox"/> 火災、地震その他の災害等が発生した場合の自衛消防活動			
	<input type="checkbox"/> 初期消火 <input checked="" type="checkbox"/> 通報連絡 <input type="checkbox"/> その他 ()			
	<input type="checkbox"/> その他 ()			
	現場確認要員の待機場所	伊東市内		
方法	範囲	到着所要時間	約 1 5 分	
		委託する防火対象物の区域	全体	
		委託する時間帯	常駐者の勤務時間外	

(備考) 「受託者の行う防火・防災管理業務の範囲」については、該当する項目の□に✓印を付する。

別表 3 「災害想定」(1/2)

被害種類と考慮すべき態様 (標準的な付与条件)	番号	災害想定 (被害の具体的事象)	防火防災安全上の目標設定
1. 建築構造等の基本被害 ・新耐震設計基準に適合の場合、建築構造の大きな被害は考慮しなくてよいものとする。 ・耐震改修促進法の適用がある場合、その結果に基づき構造体の被害を想定する。			
2. 建築設備等被害 ・「建築設備耐震設計・施工指針」等に適合しない部位の損壊や機能停止を想定する。 ・「官庁施設の総合耐震計画基準」等に基づき機能維持が図られる場合を除き、何らかの機能停止が生ずることを想定する。		エレベーターが最寄階到着後に停止。使用不可。 閉じ込め事故が1件計2名発生。	閉じ込め者を全員救出する。
3. 避難施設等被害		急な避難階段等で避難者が渋滞し、避難が円滑に進まない。	将棋倒しによる負傷者を出さない。
4. 消防用設備等被害		スプリンクラーヘッド損傷により不時放水する。	漏水被害を拡大させない。
5. 収容物等被害		各居室内の備品の落下及び家具等が転倒する。	転倒・落下物による負傷を避ける。
6. ライフライン等被害		水道・電気が、停止する。	飲料水不足による脱水症状、夜間の避難通路等で足元が暗いことによる転倒を防止する。
7. 派生的に生じる被害			
8. 人的被害		家具等の転倒や落下物により一定の負傷者や閉じ込め者が出る。	負傷者、閉じ込め者の救出と応急救護を行う

別表 3 「災害想定」(2/2)

(予防的対策事項と応急的対策事項)

被害種類と考慮すべき態様 (標準的な付与条件)	番号	対応行動の具体化	
		応急的対策事項	予防的事項
1. 建築構造等の基本被害 ・新耐震設計基準に適合の場合、建築構造の大きな被害は考慮しなくてよいものとする。 ・耐震改修促進法の適用がある場合、その結果に基づき構造体の被害を想定する。			
2. 建築設備等被害 ・「建築設備耐震設計・施工指針」等に適合しない部位の損壊や機能停止を想定する。 ・「官庁施設の総合耐震計画基準」等に基づき機能維持が図られる場合を除き、何らかの機能停止が生ずることを想定する。		非常用インターホンにより負傷有無の確認と状況説明を行う。 消防隊・エレベーター会社への連絡。	エレベーター会社と復旧・救出の確方法を事前確認する。
3. 避難施設等被害		急な避難階段等においては、歩行困難な高齢者等を背負うなど、居住者同士で協力し合う。	各階で歩行困難な高齢者等の人数を事前に把握し、周辺居住者が協力する心構えを確認する。
4. 消防用設備等被害		火災が発生していないことを確認し、制御弁を閉める。	各階にあるスプリンクラー制御弁室の場所および制御弁の閉め方を確認しておく。
5. 収容物等被害		転倒、落下しそうな家具等に近づかない。	家具等に転倒、落下防止対策を行う。
6. ライフライン等被害		水道が完全停止するまえに飲料水を確保する。夜間の避難階段では、高齢者等の手をとって助け合う。	飲料水・食糧の備蓄、懐中電灯等の準備を行う。 管理組合としても一定に防災備品を備蓄する。
7. 派生的に生じる被害			
8. 人的被害		自衛消防隊が救出・救護する。	防災備品にバール・ハンマー、救急薬品を含め備蓄する。

別表 4 「防火・防災管理委員会構成表」

2026 年 2 月 1 日 現在

	ウエルネスの森伊東 B・C棟マンション	備考
委員長	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 理事長 服部 英高	管理権原者
副委員長	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 副理事長 小松 透	防火・防災管理者
委員	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 総務担当理事 吉川 優子	
	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 環境担当理事 齋藤 裕輝	
	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 会計担当理事 畦本 淑恵	
	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 組合員 中村 雄二	

別表5「予防活動組織編成表」

2026 年 2 月 1 日 現在

管理権限者：ウエルネスの森伊東管理組合法人 理事長 服部 英高			
防火・防災管理者：ウエルネスの森伊東管理組合法人 副理事長 小松 透			
担 当 区 域		火元責任者	防火・防災担当責任者
B 棟	専有部分 B 棟 40 戸 各居室・ベランダ	各 居 住 者	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 井上 芳隆
	共用部分 各階 開放廊下 (全 7 F)	各階 居住者 (常住者が主)	
	各階 エレベーターホール (全 7 F)	管理受託会社 株式会社伊豆急ハウジング 管理室管理責任者(管理員) ＜専有部分以外の共用部分全般＞	
	階段室 (開放廊下、左右の2通り)		
	エレベーター機械室・屋上 (R F)		
	分電盤 (1F・4F PS内)		
	トイレ・倉庫 (L F)		
	出入口・倉庫(B1F) 外部庭園避難路		
C 棟	専有部分 C 棟 55戸 各居室・ベランダ	各 居 住 者	ウエルネスの森伊東 管理組合法人 中村 雄二
	共用部分 各階 開放廊下 (全 7 F)	各階 居住者 (常住者が主)	
	各階 エレベーターホール(全 7 F)	管理受託会社 株式会社伊豆急ハウジング 管理室管理責任者(管理員) ＜専有部分以外の共用部分全般＞	
	階段室 (廊下、左中右の3通り)		
	エレベーター機械室・屋上 (R F)		
	分電盤 (1F・4F PS内)		
	斜行エレベーター機械室 (1 F)		
	ラウンジ (1 F)		
	外部避難階段(2通り) 庭園避難路		

別表 6「自主点検チェックリスト」(1/2)

区分	該当	点 検 日				
共用部分	○	電気機器備品				
		電気機器備品の状態、周辺の整理整頓はよい				
		電気器具のたこ足配線はない				
		電気器具の配線劣化はない				
	○	階段・通路・防火区画				
		階段・通路等に支障物品はない				
		避難口の施錠、開閉状態は支障ない				
		防火戸の閉鎖障害はない				
		非常用進入口に支障はない				
	○	消火器				
		設置位置、標識は異常ない				
		本体、ホースに腐食、損傷はない				
	○	屋内消火栓設備				
		消火栓ボックスの腐食、変形、損傷はない				
		ホース、ノズルの接続、ホースの亀裂はない				
	○	スプリンクラー設備				
		ヘッドの周囲に散水障害(遮へい物)はない				
		ヘッド、配管に漏れ、損傷はない				
		制御弁バルブに閉鎖されているものはない				
		送水口の変形、操作障害はない				
	○	自動火災報知設備				
		受信機電源、音響装置の遮断はない				
		警戒区域図はある				
		感知器の変形脱落はない				

該当する点検項目の点検を実施する。 異常のないものは○、不備のあるものは×、不備があったが直ちに是正したものは△で記入する。

別表 6「自主点検チェックリスト」(2/2)

区分	該当	点検項目	点検日				
共用部分	○	火災通報装置					
		装置の外観に異常はないか					
		漏電火災警報機					
		電源表示灯は点灯しているか					
		外観に変形、損傷はないか					
	○	非常警報設備（放送設備）					
		赤色表示灯は点灯しているか					
		押しボタン保護板に破損はないか					
		機能に異常ないか試験的に放送する（放送設備）					
	○	避難器具					
		格納場所、取付位置に支障となる物はないか					
		取扱説明が脱落していないか					
		降下時の支障物はないか					
	○	誘導灯					
		不点灯、ちらつきはないか					
		外観の破損、変形はないか					
	○	連結送水管・連結散水設備					
		送水口周囲に操作障害となるものはないか					
		送水口に変形、損傷はないか					
		ヘッドに変形、損傷はないか					
		変電・発電・ボイラー・少量危険物施設等					
		設備の周囲に可燃物はないか					

該当する点検項目の点検を実施する。異常のないものは○、不備のあるものは×、不備があったが直ちに是正したものは△で記入する。

別表 7 「駿東伊豆消防本部への届出等の一覧」

種別	届出の時期	届出者
防火管理者選任（解任）届出	防火管理者を定めたとき、又は解任したとき	管理権原者
防火管理に係る消防計画作成 （変更）届出	消防計画を作成したとき、又は変更したとき	管理権原者 防火・防災管理者
消防用設備等点検結果の報告	1 年に 1 回	防火・防災管理者
防火対象物点検報告	1 年に 1 回	管理権原者
防災管理点検報告	1 年に 1 回	管理権原者
防火対象物使用開始届出	使用を開始する日の 7 日前まで	管理権原者
防火対象物工事等計画届出	修繕、模様替え、避難通路の変更などを行う場合は、工事に着工する日の 7 日前まで	管理権原者
その他	法令に基づく諸手続きを行う場合	管理権原者又は 防火・防災管理者

別表 8 「防火・防災管理維持台帳に編冊する書類等の一覧」

- 1 甲種防火管理再講習の修了証の写し
防災管理再講習の修了証の写し
- 2 消防計画（防火・防災）の届出に係る書類の写し
- 3 防火管理者又は防災管理者の選解任に係る書類の写し
- 4 防火対象物の点検結果及び防災管理の点検結果の報告書の写し
- 5 防火対象物の定期点検・防災管理の定期点検に関する特例認定に係る申請書の写し
- 6 防火対象物の特例認定（防火対象物点検・防災管理点検）に係る認定決定通知及び不認定決定通知
- 7 消防用設備等の設置時の届出に係る書類の写し
- 8 消防用設備等の設置時の検査に係る検査済証
- 9 消防用設備等の点検結果の報告書の写し
- 10 消防計画に基づき実施される事項の状況を記録した書類
- 11 消防用設備等の工事、整備等の経過一覧表
- 12 その他防火・防災管理上必要な書類

別表 9 「ウェルネスの森伊東B・C棟マンション 自衛消防隊の編成と任務」

2026 年 2 月 1 日現在

<p>＜自衛消防隊長＞ 総指揮 管理組合法人 理事長 服部 英高</p> <p>＜自衛消防副隊長＞ 隊長補佐 副理事長 小松 透</p> <p>補佐：防火管理者 管理室責任者</p> <p>・ホテルとの連携 ・管理員通報 ・自衛消防活動の統括 ・市消防隊への情報提供 及び火災現場への誘導</p>	<p>通報連絡係 (情報収集係)</p>	<p>吉川 優子</p>	<p>・ホテルとの連携</p> <p>・ 1 1 9 番通報とその確認</p> <p>・ 関係者への緊急連絡</p>
	<p>消火係 (広報係)</p>	<p>中村 雄二 齋藤 裕輝</p>	<p>・ホテルとの連携</p> <p>・ 出火場所での初期消火</p> <p>・ 消防隊との連携</p>
	<p>避難誘導係 (退避誘導係)</p>	<p>畦本 淑恵 井上 芳隆</p>	<p>・ホテルとの連携</p> <p>・ 非常口の開放</p> <p>・ 避難開始指示誘導</p>
	<p>応急救護係 (応急措置点検係)</p>		<p>・ホテルとの連携</p> <p>・ 負傷者の把握</p> <p>・ 応急処置</p> <p>・ 救急隊への引渡し</p>

() 内は東海地震警戒宣言発令時の任務