

大阪市防災力強化マンション 認 定 制 度 〔申請手続の手引き〕



 大阪市都市整備局

令和6年4月改訂

目 次

1. 大阪市防災力強化マンション認定制度の概要	P 2
2. 事前協議の実施	P10
3. 「認定申請書」の提出	P10
4. 計画認定	P13
5. 計画認定以降の計画の変更について	P15
6. 認定申請を中止する場合について	P15
7. 工事等完了時の提出書類及び現場検査	P16
8. 認定（認定証・認定プレートまたは認定盾の交付）	P17
9. 「維持管理責任者」の選任	P17
10. 認定後の「維持管理報告」	P18
11. 認定以降の計画の変更について	P18

1. 大阪市防災力強化マンション認定制度の概要

大阪市防災力強化マンション認定制度とは

防災性の向上と災害に強い良質なマンション整備を誘導するため、耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度です。

(認定制度ホームページ) <https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000048313.html>



大阪市防災力強化マンション

で検索！

対象となるマンション（次の要件の全てに該当するもの）

- (1) 建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅のマンション（新築・既存、分譲・賃貸を問いません。）
- (2) 住宅性能評価（設計・建設性能評価とも）を受けるマンション
※ 新築型で分譲の場合のみ

認定タイプ

新築型：新築マンションを対象とします
既存型：既存マンションを対象とします

- ・令和6年4月改正により、認定のメニューを2種類設けました。
それ以前に計画認定を受けたマンションは「新築型」に該当します。

認定を受けるメリット

- (1) 計画段階で認定します
認定基準を満たし、防災力が強化されたマンションであることを計画段階で認定することにより、購入希望者や入居希望者の方にPRしていただけます。
- (2) 大阪市がPRします
計画認定及び認定した物件について、大阪市のホームページや広報紙などの媒体を活用して情報発信を行います。
- (3) 認定マークが活用できます
販売広告等で「大阪市防災力強化マンション」であることを発信する際に、認定マークを利用できます。

大阪市防災力強化マンション認定マーク

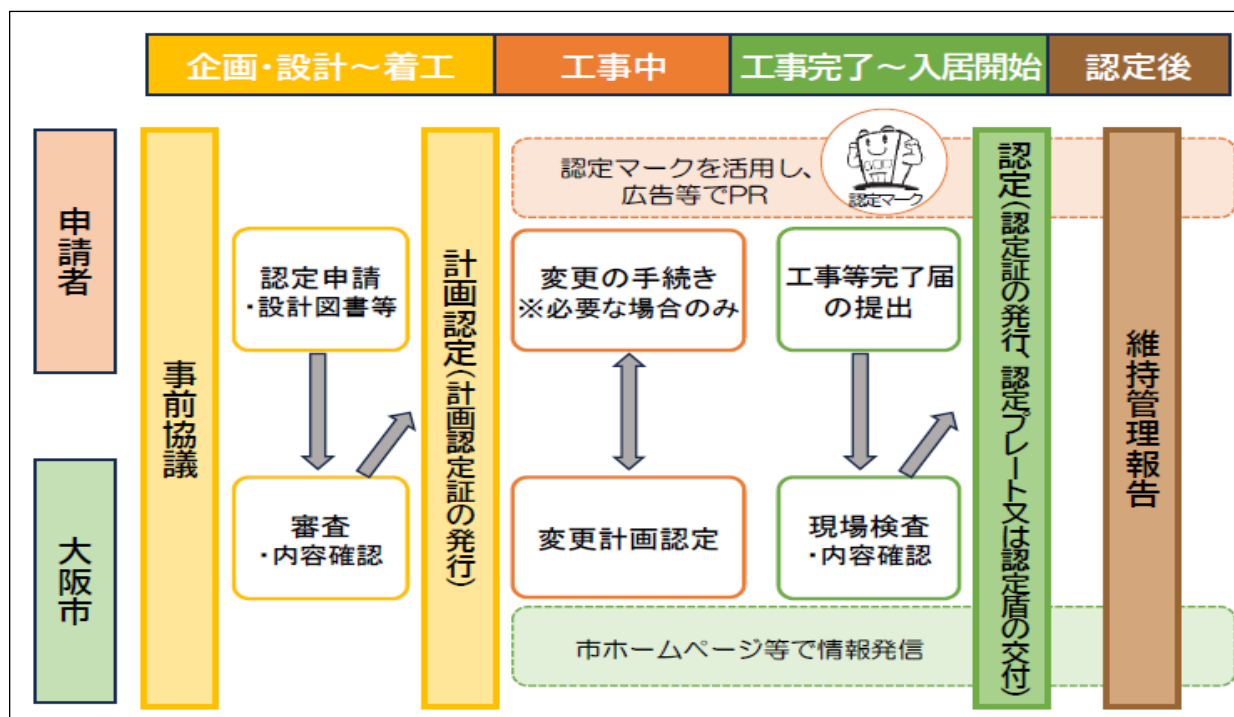


- (4) 認定プレート又は認定盾を交付します
竣工後や整備後の検査等を経て、認定した物件には、市の認定を受けた防災力強化マンションであることを証する「認定プレート（外部用）」又は「認定盾（内部用）」（いずれかを選択してください。表紙イラスト参照）を交付します。

認定手続き

- (1) 事前協議
- (2) 建築主等による認定申請
- (3) 本市による審査
- (4) 計画認定 及び 大阪市ホームページや広報紙等における情報提供

- (5) 計画認定の内容に変更がある場合（変更の手続き→本市による審査→変更計画認定）
- (6) 工事等完了届の提出（本市による現場検査、計画認定内容と合致しているか確認）
- (7) 認定（認定証、認定プレート又は盾の交付）及び 大阪市ホームページや広報紙等における情報提供
- (8) 維持管理報告書の提出
認定より1年後、以降、建築基準法の定期報告の年度毎（3年に1回※）、認定後10年目経過まで） ※令和6、9、12、15年度



※認定申請の手続きは、新築・既存によって異なる場合があります

※「大阪市子育て安心マンション認定制度」と同時申請する場合は、平面図等の共通する添付書類を兼用することができます。

留意事項

- ・本制度は、防災にかかる一定の基準を満たしたマンションを認定する大阪市独自の制度であり、補助金の交付を伴う制度ではありません。
- ・建築確認申請の前後に関係なく計画認定取得が可能です。計画の変更等が必要となることも考えられるため、できるだけ早期の段階での協議をお願いします。
- ・入居者との分譲契約・賃貸契約時等の重要事項説明等において「大阪市防災力強化マンション認定制度における計画認定を受けたマンションであること」及び「認定基準に基づき防災アクションプランを定めていること」を伝えていただく必要があります。
- ・認定プレートの交付を受けた場合は当該マンションのエントランス付近の外壁やエントランスに至るアプローチ等に、認定盾の交付を受けた場合は当該マンション内部の掲示板等の入居者が見やすい場所に掲示してください。（取付工事が発生する場合は認定申請者側で費用負担のうえ実施してください）
- ・認定後、認定マンションが認定基準に適合しなくなった場合等は、認定を取り消すことがあります。（ホームページにおいても、その旨を掲載させていただきます。また、認定プレート又は認定盾の掲示を取りやめてください。）
- ・近隣住民等との紛争中のマンション建設については、認定手続等を見合わせさせていただく場合があります。

認定基準

(1) 建築物の構造に関する基準

項 目	基 準	新築型	既存型
耐 震 性	(1) 住宅性能評価「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)」 等級1以上 〃 「耐震等級(構造躯体の損傷防止)」 等級1以上	いずれか 必須	いずれか 必須
	(2) 住宅性能評価で免震建築物の明示を受けたもの		
	(3) 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたもの		
	(4) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条による計画の認定を受けて耐震改修を行ったもの、または22条による地震に関する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けているもの		
耐 火 性	建築基準法第2条に定める耐火建築物であること	必須	必須
浸 水 対 策	建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン(国土交通省 経済産業省 令和2年6月)に沿って設計し、下記の方法により建築物の機能継続(居住継続及び使用継続)を確保すること。 (1) ガイドラインに規定される目標水準は、当該敷地における計画規模降雨(発生確率1/100年または1/200年程度)による河川氾濫の想定浸水深とすること。 (2) 既存型について、前号の対策が行えない場合は、浸水した場合に備えて、災害時の対応及び災害後の早期復旧に向けた計画を作成すること。	必須	必須

(2) 建築物内部の安全性に関する基準

項 目	基 準	新築型	既存型
家 具 転 倒 防 止 対 策	(1) 家具の固定が必要と想定される場所について、L字型金具等で家具を固定することができる壁の仕様とすること	必須	
	(2) 居間等に直接面する冷蔵庫置き場について、冷蔵庫を背面で固定するための金具を設置できる壁下地の設置及びその旨の表示 (冷蔵庫置き場が居間等に直接面していない場合は適用外)		
	(3) 吊り戸棚等への耐震ラッチの設置		
	(4) 家具転倒防止マニュアルの作成・配付 家具転倒防止の必要性和壁下地に応じた対応方策を明記		必須
住戸内からの 通行確保	・JIS A 4702 面内変形追随性の規定で「D-3」等級以上の耐震ドア(耐震枠付き玄関ドアまたは耐震丁番付きの玄関ドア)及び耐震型のドアガード	必須	必須 (ただし (1)(2)でも可)
	(1) 玄関ドアの設置位置が躯体の壁面から外れている。		
	(2) 共用廊下に面した窓の面格子を非常時脱出対応型としている。		
エレベーター	予備電源付き地震時管制運転装置の設置	必須	必須
防 災 倉 庫	共用部に防災倉庫を設置し、救出・救助資器材を備蓄 共用部または専用部に防災倉庫を設置し、防災関連の備蓄物資等を備蓄 (室名札等による表示) (防災関連の備蓄物資等の一覧を設置)	必須	必須
救出・救助 資 機 材	救出・救助資器材*の備蓄、及び、災害時の周辺住民への貸し出し(1組以上) ※救出救助資器材：別紙リスト(P9)のとおり	必須	必須

(3) 避難時の安全性に関する基準

1) 避難路等（地域防災計画の避難路または災害対策基本法に基づく緊急交通路）に面する敷地の場合

項 目	基 準	新築型	既存型
延焼遮断帯の形成	建築物の高さは7 m以上	必須	必須
落下防止	建物を避難路等との境界線から $\sqrt{H/2}$ 以上離すこと。ただし、建築物の周辺状況を勘案した上で、以下に該当する場合は除く。 ・開口部のない場合 ・落下防止対策が取られている場合（バルコニー、庇等の設置） ・開口部のガラスを安全ガラス等とする	必須	必須

2) 避難路等に面していない敷地の場合

項 目	基 準	新築型	既存型
空地の確保	非常時の避難に供する敷地面積の10%以上の空地を確保（新築型の場合のみ） ・日常的に開放され避難に供することができる敷地内の広場・プレイロット・歩道状空地・芝生等 ・非常時に開放し、避難に供することができる通路・車路等	必須	
落下防止	建築物を上記の空地（既存型の場合は避難路等との境界線）から $\sqrt{H/2}$ 以上離すこと。ただし、建築物の周辺状況を勘案した上で、以下に該当する場合は除く。 ・開口部のない場合 ・落下防止対策が取られている場合（バルコニー、庇等の設置） ・開口部のガラスを安全ガラス等とする	必須	必須

(4) 災害に対する備えに関する基準

1) 災害後の生活維持を図る備え

「新築型」「既存型」ともに同じ基準を適用します

災害後の生活維持を図る上で対応すべき目的を、マンションの規模に応じて3（もしくは2）項目以上選び、災害後一定期間、周辺住民に開放することを考慮して、選択した目的の対策欄から1以上選択すること。

選択に当たっては、「(5) 防災アクションプラン」の内容との整合性を図ること。

マンションの規模	選択する目的の数
11 階以上に住戸を有する高層マンション、または住戸数が 200 戸未満のマンション	2 以上
11 階以上に住戸を有さない中低層マンション、かつ住戸数が 200 戸以上のマンション	3 以上

目的（上表により選択）	対 策（選択した目的から 1 項目以上）
飲 料 水 の 確 保	・飲料水を備蓄（戸数×42L 以上） ※全住戸に対し 1 日 6 L、7 日分以上とすること ※各住戸分と合わせて確保する場合は、各住戸の備蓄量(日数) をアクションプランへ明記すること。（ただし、管理組合または所有者が 3 日分以上を用意すること） ※マンションに集会室がある場合は、災害時の一時的な避難を想定し、収容人数（集会室の床面積を 2 m²で除して算出）の 3 日分を共用部の防災倉庫に備蓄すること。
	・小型造水機の設置（ただし、有効な水源があること）
食 糧 、 食 事 の 確 保	・煮炊き不要な食糧を備蓄 ※全住戸に対し 7 日分以上とし、災害時における食事に配慮した多様な品目とすること ※各住戸分と合わせて確保する場合は、各住戸の備蓄量(日数) をアクションプランへ明記すること。（ただし、管理組合または所有者が 3 日分以上を用意すること） ※マンションに集会室がある場合は、災害時の一時的な避難を想定し、収容人数（集会室の床面積を 2 m²で除して算出）の 3 日分を共用部の防災倉庫に備蓄すること。
	・かまどベンチの設置、かまどベンチ用燃料、大型鍋、レードルの備蓄及び周囲に炊き出し等に供する空地の確保 ※かまどベンチは 200 戸あたり 1 基（かまど 2 脚）以上とし、燃料の量は 7 日間炊き出しをするために必要な量以上とすること
し 尿 処 理	・マンホールトイレ用マンホール及びトイレキットの設置（50 戸当たり 1 基） ※災害後の利用における詰まり等を防止するため適切な対策を講じていること
	・携帯トイレまたは簡易トイレの備蓄 ※1 戸につき 1 日あたり 10 個、7 日分以上とし、備蓄場所は共用部防災倉庫、専用部防災倉庫、各住戸内いずれも可とする
生 活 用 水 の 確 保	・防災井戸の設置
	・雨水貯留槽の設置（戸数×1120 以上）
	・貯湯式給湯器の設置
一時避難場所の 確 保	・災害後の避難生活に有効な 200 m²以上のまとまった敷地内オープンスペース
電 力 の 確 保	・災害後に各住戸での生活に必要な 7 日分の電力供給を行える設備

2）高層住戸の災害後の生活の確保について

「新築型」「既存型」とともに同じ基準を適用します

地上 11 階以上に住戸を有するマンションにおいては、災害時の停電等によりエレベーターや水道等の使用が不可能となること等を考慮して、下記の対策欄から 1 項目以上選択し、当該住戸の住民の生活の確保等について対策を講ずること。

対策（1項目以上選択）	仕 様
防 災 倉 庫 保 護	・高層住戸の住民の飲料水や食糧、災害時用ポータブルトイレ等を備蓄するための防災倉庫を11階以上の共用部又は専用部に設置し、高層階にとどまって生活するにあたり必要と考えられるものを備蓄すること ※居住階から5階上がったフロア又は5階下がったフロアに一箇所以上設置すること ※有効面積：11階以上の戸数×0.05㎡で算出される面積以上、かつ、5㎡以上 ※防災倉庫には室名札等による表示を行うこと
生 活 場 所 の 確 保	・高層住戸の住民の避難生活に使用できる屋内スペースを低層部に設置すること ※有効面積：11階以上の戸数×4㎡×50%で算出される面積以上、かつ、50㎡以上 ※生活場所と災害時の動線との区分が必要な場合はパーティション等を備蓄すること
災 害 後 も 使 用 で き る エレベーター	・11階以上の高層部に通ずる、一基以上のエレベーターについては、災害後の停電時等にも継続して（3日間以上）使用できる仕様のものとする
その他の対策	・防災セットの配付等、生活の確保等に関して対策を講じ、その内容を防災アクションプランに明記すること

3）日常の自主防災活動について

日ごろから住民の防災意識を高め、災害時に円滑に防災活動を行うことができるよう、下記の対策欄から必要数以上を選択し、実行すること。

目 的	対 策	新築型	既存型
防 災 訓 練	・年に1回以上防災訓練を行う（消防訓練と兼ねることができる）。 ・防災に関する啓発活動を継続的に行う	必須 1以上	必須 1以上
地 域 連 携	・防災アクションプランの内容を地域防災リーダーと共有する ・津波避難ビルの指定（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の7第1項）を受ける。（対象12区（福島区、此花区、西区、港区、大正区、浪速区、西淀川区、淀川区、住之江区、西成区、北区、都島区）に限る。各区役所と、事前協議及び管理組合設立後に再協議を行うこと。） ・水害時避難ビルの指定（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の7第1項）を受ける。（対象10区（中央区、旭区、城東区、鶴見区、住吉区、東淀川区、東成区、生野区、東住吉区、平野区）に限る。各区役所と、事前協議及び管理組合設立後に再協議を行うこと。） ・マンションに備蓄されている救出・救助資機材について区役所や地域防災リーダーと情報共有を行う。		必須 1以上

（5）防災アクションプランの策定に関する基準

「新築型」「既存型」ともに同じ基準を適用します

災害時のマンション住民の生活維持や、地域への貢献に寄与するため、マンションの防災上の特色や管理組合等が行う対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めていること。

項 目	基 準
計 画 の 目 標	災害時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報として記述
マンションの 防災関連情報	マンション周辺の街並み状況、避難路や避難所の位置など記述 (計画敷地を図示した震度分布予測図及び浸水想定区域図を含む)
マンションに備わ っている防災性 能、防災設備、備 品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、防災関連の設備や備蓄物資などを記述
災 害 に 対 す る 備 え	「A. 災害直後の安全確保」 「B. 災害後の生活維持」 「C. ライフライン復旧までの生活支援」 「D. 日常の自主防災活動」 の4段階に応じ、活動目的別に対策を記述
地 域 へ の 貢 献 に つ い て	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述
防災アクションプ ランを補完する各 種 マ ニ ュ ア ル	大阪市自主防災活動マニュアル、大阪市民防災マニュアル、家具転倒防 止マニュアル、防災訓練マニュアル等、災害対策活動をサポートする各種 マニュアルを記述

(6) その他の基準

次に定める条件を満たした計画とすること

1) 災害時の生活動線に配慮したものであること

かまどベンチやマンホールトイレの使用等による災害後の生活維持やライフライン復旧までの生活支援を行うにあたって、マンション住民の日常活動（住戸への出入りや自動車、自転車の使用等）における動線と交錯することがないようにしてください。

2) 各々の被害想定を踏まえた対策を講じたものであること

耐水性のない備蓄物が浸水により水没しないよう防災倉庫のレイアウトを工夫したり、津波被害を想定した津波避難訓練を行う等、計画敷地の被害想定を踏まえた対策を講じるようにしてください。

3) 災害時の情報伝達が適切に行えるよう対策を講じたものであること

災害時活動場所の確保にあたっては、情報伝達手段が確保できるよう掲示板を設置する場所としてください。なお、掲示板を設置する場所を災害時活動場所とできない場合は、シート型のホワイトボードを備蓄するようにしてください。

大阪市防災力強化マンション認定基準

第 11 条 救出・救助資器材を 1 組以上備蓄し、災害時には周辺住民に貸し出すこと。救出・救助資器材の内容は、別表 1 に示すものを 1 組とする。

別表 1

品 名	員 数
バール	3 本
シャベル	1 本
のこぎり	3 丁
ジャッキ	2 台
かけや	1 本
ロープ	4 0 m
救急箱	1 箱
布担架	1 台

(参考) 救出・救助資器材の仕様について

救出・救助資器材は下記の仕様を基本として備えてください。

品名	仕様 (品質・形状)
バール	バラシバール、鋼鉄製 (パネ鋼SUP-90)、縦型、断面瓢箪形 寸法：全長1,180～1,220mm、重量：3,000～3,200 g
のこぎり	鋼鉄製 (刃物鋼 SK-4)、イバラ目、中折式 寸法：刃渡り270mm、全長600mm
ジャッキ	油圧式、能力2トン 寸法：最大縮小時の高さ180mm以下 揚程：115～120mm 重量：2.6kg以下
シャベル	剣先シャベル、鋼鉄製、パイプ柄付、頭部JIS規格品 寸法：全長950～1,000mm 重量：1,600～1,800 g
ロープ	ナイロン製三つ打ちロープ、Sマーク適合品 色：白色 寸法：直径12mm×長さ40m
かけや	頭部：雑木 (帯鉄巻)、柄部：樫製 寸法：頭部直径150mm、柄部全長900mm 重量：4,600～4,800 g
布担架	ターボリン製 (白色) 取っ手はエステル製ベルト (幅50mm、長さ350mm) で、8ヶ所に頑丈に取り付ける。 長さ及び幅については保持するのに支障のないこと。 担架の縫い目は目止め液にて防水処理を施すこと。 寸法：幅470～520mm、長さ1,750～1,850mm 重量：900～1,100 g
救急箱	右表のとおり

救急箱1セットあたりの品名、仕様 (品質・形状)

品名	仕様 (品質・形状) 用途	数量
三角巾	三角巾大、紙袋入 寸法：一辺105mm×一辺105mm×底辺150mm 創傷部の保護、止血、骨折・捻挫等の患部の固定	10
包帯	反巻き1/6、袋入 創傷部の保護、副木の固定	12
滅菌ガーゼ	5枚入り、各袋入、寸法：75mm×50mm 創傷部の被覆	5
紙絆創膏	紙箱入、9mm×10mm 創傷にあてたガーゼ等の固定	1
ピンセット	ステンレス製、寸法：115mm 消毒ガーゼ等を挟む	1
ハサミ	ステンレス製、寸法：130mm 包帯、患者の衣服を切る	1
殺菌・消毒液	プラスチック容器入、45ml、スプレー・点下両式 外傷の消毒・殺菌	1
伸縮包帯	50mm×4m、袋入 創傷部の保護、副木の固定	1
救急箱	プラスチック製、紙箱入 寸法：W280mm×D190mm×H158mm もしくは以上のもの 救急薬品及び救急用品の保管、保護	1

2. 事前協議の実施

事前協議は本審査に先立ち、計画の内容を確認させていただくものです。事前協議において計画の変更等が必要となることも考えられるため、できるだけ計画段階での協議をお願いします。計画が固まった時点で、事前協議書類の提出をお願いします。

事前協議には、質疑に対する回答等に要する期間を除いて、概ね1ヵ月程度の期間が必要になります。書類の確認をさせていただいた後に、修正等の連絡をいたします。

【注意】

- ・認定基準適合のために選択する項目によっては、専門家の意見を聞く場合があります。

○提出書類（1部）

- ・認定申請書の提出書類に●印がある図書をご提出ください。

3. 「認定申請書」の提出

事前協議終了後、「認定申請書」を提出してください。下記の図書をA4のファイルに綴じて1部ご提出ください。（控えの副本として別途1部を作成し、保管されることを推奨します。）

なお、「大阪市子育て安心マンション認定制度」の認定申請を同時に行う場合は、△印がある図書を兼用できます。（ただし、両認定制の基準に関係する内容はどちらも記入してください。）

提出書類（1部）		
(1) 認定申請書（様式第1-1号） ・申請者は、建築主、管理組合、所有者のいずれかとなります。 ・申請代理人を設ける場合は委任状を添付してください。		A4 ●
(2) 大阪市防災力強化マンション認定基準チェックシート【認定申請用】		A4 ●
(3) 位置図	縮尺 1/2500 程度の各区分白地図に位置を表示したもの	A3～ A4 ●△
(4) 区域図	(敷地の周囲 500m 程度の住宅地図等) ・避難路、避難所（広域・災害時避難所・一時）、代表的な公共施設の位置及び名称、及び、敷地より 300・500m の範囲を記載	A3～ A4 ●△
(5) 設計図		
① 設計概要書	・計画概要、面積表等を記載したもの	A3 ●△
② 配置図 (兼外構図)	(⑥外構図を兼ねることができる。) ・10%の空地【避難時の安全性】の範囲・面積 ・かまどベンチ【災害に対する備え】の位置 (※) ・マンホールトイレ【災害に対する備え】の位置 (※) (注1) ・防災井戸【災害に対する備え】の位置 (径・深度) (注1) ・雨水貯留槽【災害に対する備え】の位置・容量 (注1) ・一時避難場所【災害に対する備え】の範囲・面積 ・落下防止対策【避難時の安全性】の範囲 ・浸水対策【建築物の構造】の内容 ・認定プレートを掲示する位置	A3 ●△ (注2)
③ 各階平面図	(部屋や共用空間等の配置等が確認できるもの) ・落下防止対策【避難時の安全性】(バルコニー・共用廊下等に面しない開口部のガラス等の仕様明記。バルコニー手すりガラスの場合はガラス等の仕様明記。) ・小型造水機【災害に対する備え】の収納場所 (※) (注1) ・防災倉庫【建築物内部の安全性・災害に対する備え】の位置	A3 ●△ (注2)

	・生活場所【災害に対する備え】の位置・面積・収容人数 ・浸水対策【建築物の構造】の内容	
④立面図	(2面以上 仕上げ等のわかるもの) ・落下防止対策【避難時の安全性】(バルコニー・共用廊下等に面しない開口部のガラス等の仕様明記。バルコニー手すりガラスの場合はガラス等の仕様明記。) ・建物高さ7m以上【避難時の安全性】の部分の明記(避難路等に面する敷地の場合のみ)	A3 ●△
⑤断面図	(2面以上) ・建築物高さ ・浸水対策【建築物の構造】の内容(想定浸水深を記載する)	A3 ●△
⑥外構図	(②配置図に兼ねることができる。) - 詳細は②配置図を参照	A3 ●△
⑦認定基準に関する求積図	・10%の空地【避難時の安全性】、一時避難場所【災害に対する備え】、防災倉庫【建築物内部の安全性・災害に対する備え】、生活場所【災害に対する備え】の面積求積	A3 ●△
⑧防災倉庫詳細図	・防災関連の備蓄物資等の収納状態の確認できるもの ・天井高さ ・室名札等の位置	A3 ●△
⑨エレベーター詳細図	・予備電源付き地震時管制運転装置の設置【建築物内部の安全性】が確認できるもの ・停電時にも継続して使用できる仕様【災害に対する備え】であることがわかるもの	A3
(6)住戸詳細図	(住戸タイプ毎に、住戸内の詳細な間取り、冷蔵庫置場の位置等が確認できるもの) ・吊戸棚等【建築物内部の安全性】(耐震ラッチの有無) ・冷蔵庫置場【建築物内部の安全性】(金具の固定できる壁下地の範囲・仕様・表示の内容) ・玄関ドアの仕様【建築物内部の安全性】(ドアガード仕様とも)(※) ・貯湯式給湯機【災害に対する備え】の設置位置・仕様(※)	A3 ●△ (注3)
(7)確認済証の写し(建築物・エレベーター)	・認定申請時に未交付の場合は誓約書でも可。交付後速やかに提出して下さい。	A4 △
【「既存型」の場合のみ】		A4 △
(8)建築物の検査済証の写し、または、耐震性、耐火性に関する性能を確認できる書類		A4 △
【「既存型」の場合のみ】		A4 △
(9)エレベーターの検査済証の写し又は地震時管制運転装置の設置を確認できる書類		A4 △
【「新築型」で認定を受けようとする「分譲マンション」の場合のみ】		
(10)設計住宅性能評価書の写し	・耐震等級及び耐火等級が明記されているもの ・住戸1戸分 (申請時に未交付の場合、誓約書でも可。交付後すみやかに提出して下さい。)	A4 △
(11) 防災アクションプラン (様式第1-2号)	・(6)②区域図、⑤配置図、⑥1階平面図(2階以上に防災倉庫や生活場所を設ける場合はその階の平面図)、防災倉庫に備蓄される救出救助資器材・防災関連の備蓄物資等の一覧、震度分布予測図及び浸水想定区域図(注4)を添付	A4 ●
(12) 住戸一覧表(様式第1-3号)		A4 ●△
(13) 事前協議の経過を記載した書類(協議議事録)		A4 △

(14) 家具転倒防止マニュアル ・巻末に、各住戸へ配付する際には住戸タイプに応じた(6)住戸詳細図を添付することを記載	A4
(15) 認定基準に関する設備等の仕様が確認できるカタログなど ・救出・救助資器材及び上記(※)について、仕様等の確認できるカタログ・詳細図類を添付すること	A4
【既存型で浸水対策ガイドラインに沿った対策ができない場合】 (16) 浸水した場合の復旧計画	A4
【「津波避難ビルの指定」または「水害時避難ビルの指定」を選択する場合】 (17) 津波災害(水害)時における指定緊急避難場所としての使用に関する協定書(案)及び区役所との協議議事録を添付	A4

(注1) マンホールトイレ、小型造水機(常時配管等で接続されているものに限る)・雨水貯留槽・防災井戸を設置する場合は建設局下水道河川部施設管理課(許認可担当)との議事録を添付すること

(注2) 動線や災害に対する備え等を次表の指定色に従って色分けし、凡例と共に表現すること

動線等	指定色
災害時の動線	赤
マンホールトイレの排水ルート及び配管径	青

災害時に対する備え	凡例における表示	指定色
10%の空地	非常時の避難に有効な空地	水色
かまどベンチ、マンホールトイレ、雨水貯留槽等の設置場所	同 左	赤
一時避難場所	災害後の避難生活に活用できる場所	緑
高層住戸の生活場所	同 左	ピンク
防災倉庫	同 左	青
災害時活動場所	同 左	橙
一時廃棄物集積場所	同 左	黄

(注3) 家具転倒防止マニュアルに添付するため、L字型金具等で家具が固定できる壁を着色するとともに、耐震ラッチの設置場所、玄関ドアが対震枠である旨を記載し、凡例と共に表現すること(例:木軸下地:30×30@300)。
また、注意書きとして、「着色以外の壁はロータイプ家具としてください」や「家具転倒防止マニュアルにおける参照ページ」を記入すること。

(注4) 震度分布予測図は6種類すべて(本市「マップナビおおさか」で公表しているもの)浸水想定区域図は、計画規模降雨(発生確率1/100年または1/200年程度)による河川氾濫の浸水想定がある場合に添付
(「大阪府洪水リスク表示図」(<https://www.river.pref.osaka.jp/>)を参照してください)

4. 計画認定

「認定申請書」の内容を審査（「計画認定審査」といいます。）した結果、申請された計画が実行された際に認定基準に適合すると判断した場合は、計画を認定（「計画認定」といいます。）します。

「認定申請」から「計画認定」まで、書類の訂正等に要する期間を除いて、概ね2週間程度の期間が必要となります。

○広告における表示及び購入者への説明について

「計画認定」を受けた場合は、その旨を広告に表示していただくことができますが、合わせて下記の事項について説明するようにしてください。

（説明内容）

このマンションは、申請書類の審査に基づき、大阪市防災力強化マンション「新築型」として計画認定されたものであり、工事等が完了したときには別途現場検査が行われ、計画認定内容に合致すると判断された場合に認定されます。

※計画認定を受けるまでは、広告等に「大阪市防災力強化マンション」の計画認定及び認定を取得予定である旨の記載はできません。

○本市におけるPRについて

「計画認定」を受けたマンションについては、大阪市のホームページや広報誌等への掲載等を行います。次の項目について資料の提供をお願いしますのでご協力下さい。

- ・ パース等、建物の完成予想図のデータ（かまどベンチ等の認定基準に係るもの）
- ・ 公式ホームページの URL 等

（新築の場合でマンション名を（仮称）で申請された場合、変更届が提出されるまでは、（仮称）のまま発信します。）

○認定マークの使用について

「計画認定」を受けたマンションについては、大阪市が作成した「認定マーク」を使用していただくことができます。電子データをお渡ししますので、ホームページ、販売広告、パンフレットなどにおいてご活用ください。

なお、「認定マーク」の著作権は大阪市に帰属します。使用される場合は、認定マーク使用取扱要領の遵守をお願いします。（色や形状を加工せずに使用して下さい。）

※計画認定を受けたマンションのパンフレットができましたら、一部ご提出ください。

○防災アクションプランの管理規約等への位置づけについて

（1）新築型の場合

入居者との分譲契約・賃貸契約時の重要事項説明等において「大阪市防災力強化マンション認定制度における計画認定を受けたマンションであること」及び「認定基準に基づき防災アクションプランを定めていること」を伝えていただく必要があります。

また、「防災アクションプラン」については、管理規約に位置づけるとともに、計画認定された内容（添付図面等も含む一式）を管理規約集の一部として綴じてください。

（2）既存型の場合

大阪市防災力強化マンション認定制度における計画認定を受ける場合は、認定基準に基づき定める「防災アクションプラン」を管理規約に位置づけるとともに、計画認定された内容（添付図面等も含む一式）を管理規約集の一部として綴じてください。

※重要事項説明書・管理規約への表現例：別紙(P14) 参照

重要事項説明書・管理規約への表現例

(1) 重要事項説明等について

(文章例)

- ・ ○○マンションは、大阪市防災力強化マンション認定制度における「新築型」として計画認定を受けたマンションであり、工事等が完了したときには、別途、現場検査が行われ、計画認定内容に合致すると判断された場合に、大阪市防災力強化マンション「新築型」として認定されます。
- ・ また、大阪市防災力強化マンション認定制度要綱に基づき防災アクションプランを定め、○○マンション管理規約に位置づけています。

(2) 管理規約への位置づけについて

(文章例)

第○条 ○○マンションは、大阪市防災力強化マンション「新築型」として大阪市長により認定されたマンションである。区分所有者は、大阪市防災力強化マンション認定制度要綱に基づき作成された「○○マンション防災アクションプラン」(別添)にそって、防災力の向上に努めなければならない。

※防災アクションプラン一式(配置図や防災マップなど添付の図面等一式を含む)を管理規約集の一部として綴じていただく必要があります。

5. 計画認定以降の計画の変更について

「計画認定」を受けた後、計画内容に変更が生じた場合は、変更計画に関する認定申請又は届出が必要です。変更が生じた場合はすみやかに協議を行ってください。

なお、変更内容によっては、専門家の意見を聞く場合があります。

※変更が生じた場合には工事等完了届出書の提出までに手続きしていただく必要があります。

■変更計画認定申請

- ・「認定基準」に関係のある事項についての変更が生じた場合は「変更計画認定申請書」（様式第5－1号）に変更内容がわかる図書等を添付し、申請してください。
なお、認定基準に関係のない事項もある場合は、合わせて申請できます。
- ・申請された計画が実行された際に認定基準に適合すると判断した場合は、変更された計画を認定（「変更計画認定」といいます。）します。

（参考）変更計画認定申請が必要な例

- ・住戸数の変更
- ・マンホールトイレやかまどベンチの位置の変更
- ・10%の空地の形状の変更
- ・メニュープランによる間取りの変更 等

提出書類（1部）
（1）変更計画認定申請書（様式第5－1号） ・申請者は当初認定申請の申請者となります。 ・申請代理人を設ける場合は委任状を添付してください。
（2）「変更前」と「変更後」の違いがわかる書類 ・認定申請書に添付した書類に変更後の内容を赤で記載する、新旧対照表をつくる等「変更前」と「変更後」の違いを明らかに示して下さい。

■変更計画届

- ・「認定基準」に関係のない事項について変更が生じた場合は「変更計画届出書」（様式第5－2号）に変更内容がわかる図書等を添付し、提出してください。

（参考）変更計画届出書が必要な例

- ・マンションの正式名称の決定
- ・申請者氏名の変更
- ・工事完了予定日の変更
- ・防災アクションプランに記載されている独自の備蓄物資の変更 等

提出書類（1部）
（1）変更計画届出書（様式第5－2号） ・届出者は当初認定申請の申請者となります。 ・届出代理人を設ける場合は委任状を添付してください。
（2）「変更前」と「変更後」の違いがわかる書類（必要に応じて添付して下さい） ・認定申請書に添付した書類に変更後の内容を赤で記載する、新旧対照表をつくる等「変更前」と「変更後」の違いを明らかに示して下さい。

6. 認定申請を中止する場合について

「認定申請書」を提出した後に、認定を受けようとするマンションの工事の中止等の理由により、認定申請を取り下げる場合は、すみやかに「認定手続中止・申請取下届出書」（様式第2号）を提出してください。

7. 工事等完了時の提出書類及び現場検査

新築工事や改修工事、備蓄品の整備等が完了しましたら、申請者による自主検査を行った上で、「工事等完了届出書」（様式第8号）を提出していただくとともに、大阪市による「現場検査」を行います。

計画認定証の交付を受けられたマンションの建設工事等が完了の時期に近づきましたら、その旨を報告していただき、「防災力強化マンション認定制度 現場検査」の日程の予約をしてください。

※「現場検査」では、計画認定内容（変更計画認定を含む。）に合致していることを確認しますので、防災倉庫の備蓄物資等を含む認定基準の各項目が確認できる日程での予約をしてください。

※「工事等完了届出書」は下記の図書を1部ご提出ください。

※下記のうち「工事等完了届出書」提出時点で揃わない書類については、後日提出してください。

※「大阪市子育て安心マンション認定制度」の工事等完了届出書と同時に届け出る場合は、△印の書類を兼用できます。

提出書類（1部）		
(1) 工事等完了届出書（様式第8号） ・届出者は認定申請の申請者となります。 ・「認定プレート」または「認定盾」のどちらの交付を希望するかご記入ください。 ・届出代理人を設ける場合は委任状を添付してください。		A4
(2) 大阪市防災力強化マンション認定基準チェックシート ・計画認定の内容および自主検査結果を記入したもの		A4
【新築型で計画認定を受けた分譲マンションの場合のみ】 (3) 検査済証の写し（建築物・エレベーター）		A4 △
【新築型で計画認定を受けた場合のみ】 (4) 建設住宅性能評価書（写） ・耐震等級及び耐火等級が明記されているもの ・住戸1戸分		A4 △
(5) 防災アクションプラン	・各戸に配付のもの	A4
(6) 管理規約の写し	・防災力強化マンションの認定を受けていること、及び防災アクションプランを策定している旨の記載のある部分	A4 (注)
(7) 完成写真	・外観写真（2面以上） ・認定基準の各項目が確認できるもの ※チェックシート申請者自主検査チェック欄に◆印がある項目について、それぞれ確認できるもの（ただし全室に設置されているもの等については代表的なもの1カ所以上でも可）	A4 △
(8) その他	・家具転倒防止マニュアル 各戸に配付のもの ・重要事項説明書（防災力強化マンション認定制度に関する部分の抜粋） ・玄関ドアが耐震仕様であることを確認できる書類（納品書等） ・防災に対する備えに関するマニュアルなどを自主的に作成している場合はそのマニュアル ・「津波避難ビルの指定」または「水害時避難ビルの指定」を選択する場合はその協定書	A4

(注) 「防災アクションプラン」について管理規約に位置づけるとともに、計画認定された内容（添付図面等も含む一式）を管理規約集の一部として綴じる必要があります。

現場検査における留意事項

- ・認定基準への適合状況を確認しますので、共用部と合わせて、室内を含めた住戸専用部にも入室をお願いしますので了承ください。
- ・提出して頂いた完成写真の手直しを求める場合がありますので、カメラをご準備ください。
- ・冷蔵庫を背面で固定するための金具を設置できる壁下地を設置した場合は、その壁に、ラベルプリンター等により「冷蔵庫を固定可能な壁」であることの表示をしてください。
- ・マンホールトイレを設置している場合は、トイレキットの組み立てをお願いします。
- ・防災アクションプランに記載されている独自の備蓄物資も確認しますので、ご準備ください。
- ・防災倉庫には、室名札等を設置するとともに、その防災倉庫に備蓄される救出・救助資器材、防災関連の備蓄物資等の一覧（防災アクションプランに添付したもの）を保管してください。

8. 認定（認定証・認定プレートまたは認定盾の交付）

計画認定内容（変更計画認定を含む。）に合致すると認められる場合は、「認定」を行い、認定証及び認定プレートまたは認定盾を交付させていただきます。

また、「認定」を受けたマンションについては、大阪市ホームページ等にその情報を掲載します。竣工写真（外観、備蓄倉庫、救出・救助資器材等）の提供をお願いしますのでご協力下さい。

※「認定プレート」または「認定盾」については、事前にいずれかを選択して「工事等完了届出書」に記載してください。

※認定プレートは、幅 210mm×高さ 220mm のステンレス製で、四隅にビス止め用の穴φ5 が設けられています。交付された認定プレートは、当該マンションのエントランス付近の外壁やエントランスに至るアプローチ等に、自らの費用負担により掲示してください。

※認定盾は、マンション内部の掲示板等の入居者が見やすい場所に、自らの費用負担により掲示してください。

※後日、認定プレートまたは認定盾を設置した状態の写真（周辺状況がわかるように撮影してください）をご提出ください。

9. 「維持管理責任者」の選任

認定後、当該マンションの維持管理責任者が決定しましたら、すみやかに「維持管理責任者選任届出書」（様式第 11 号）を提出していただきます。なお、維持管理責任者は、「大阪市防災力強化マンション」として、「防災アクションプラン」の運用など、適切な維持管理に努めていただく必要があります。

※維持管理責任者は管理組合理事長（分譲の場合）や建物所有者（賃貸の場合）、マンションの管理会社など

※維持管理責任者を変更する場合には、「維持管理責任者選任届出書」を届け出してください。

【注意】

- ・維持管理責任者選任届が提出されるまでは、認定を受けた建築主等が適切に維持管理を行ってください。
- ・維持管理責任者を選任せず、認定を受けた建築主等自らが維持管理を行う場合も、届出が必要です。
- ・認定を受けた建築主等は維持管理責任者を選任する際、防災力強化マンションの認定基準にかかる設備や仕様について十分に説明してください。また、維持管理の状況を報告する必要があることも併せてお伝えください。

10. 認定後の「維持管理報告」

維持管理責任者は、認定から1年経過後すみやかに、以降は建築基準法に定める定期報告（共同住宅）の実施年度（令和6、9、12、15年）内に、維持管理の状況について報告していただく必要があります。（認定を受けた日から10年を経過するまで）

なお、必要に応じて大阪市より維持管理の状況を確認させていただく場合があります。

また、実施状況を大阪市ホームページ等へ掲載する場合がありますのでご協力下さい。

維持保全が適切に行われていないことが判明した場合は、認定が取り消される場合があります。

提出書類（1部）	
(1) 維持管理状況報告書（様式第12号） ・届出者は維持管理責任者としてください。 ・代理人を設ける場合は委任状を添付してください。	A4
(2) 大阪市防災力強化マンション認定基準チェックシート【維持管理状況報告時用】 ・計画認定の内容および維持管理の状況を記入したもの。	A4
(3) 写真 ・認定基準の各項目が確認できるもの。	A4
(4) 日常の自主防災活動にかかる報告書 ・防災訓練や防災に関する啓発活動の実施状況についての報告書 ・地域連携の実施状況についての報告書	A4

11. 認定以降の計画の変更について

認定を受けたマンションが、認定基準に関係のある事項を変更する場合は、変更計画認定申請が必要です。

変更の予定が生じた場合、当該マンションの所有者又は管理組合はすみやかに協議を行った上で、変更計画認定申請書（様式第5-1号）を提出してください。ただし、変更の内容によっては、認定基準に適合するよう修正を求める場合があります。

申請受付・問い合わせ先

大阪市都市整備局企画部安心居住課

住所：大阪市北区中之島1-3-20

電話：06-6208-9648 F A X：06-6202-7064

電子メール：ka0001@city.osaka.lg.jp