

大阪市 防災力強化マンション 認定制度のあらまし



※ 認定プレートイメージ (サイズ: 幅210mm×高さ220mm)
認定されたマンションには、認定プレート (年度の記載あり) が交付されます。

災害に強いマンションを大阪市が認定する制度です

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。

認定の対象

- ① 建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の民間マンション
(新築・既存、分譲・賃貸を問いません。)
- ② 住宅性能評価を受けるマンション
(設計・建設性能評価とも、または既存住宅に係る建設性能評価)

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 FAX: 06-6202-7064

認定基準

① 建築物の構造に関する基準

項目	基準
耐震性 (いずれか)	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 住宅性能評価で免震建築物の明示を受けたもの
耐火性	耐火建築物であること 延焼の恐れのある部分を有する場合、 住宅性能評価「耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部)」等級2以上 // 「耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部以外)」等級4以上
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、下記のいずれかの方法により建築物の機能継続(居住継続及び使用継続)の確保を行うこと ・浸水想定よりも高い場所へ電気設備を設置すること ・水防ライン内において電気設備への浸水を防止する対策を行うこと

② 建築物内部の安全性に関する基準

項目	基準
住戸内の地震対策	家具転倒防止対策の実施 ・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 ・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を明記 ・吊り戸棚等への耐震ラッチの設置 ・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 ・耐震等級1の場合、マンション住民に対する専門家による家具転倒防止対策相談窓口を一定期間*設置 (※分譲の場合は入居開始日から全住戸販売後一年間、賃貸の場合は継続的に設置) 対震枠付玄関ドアの設置 ・JIS A 4702 面内変形自随性の規定で「D-3」等級 ・耐震性に配慮されたドアガード
エレベーター	予備電源付き地震時管制運転装置の設置
防災倉庫	共用部に防災倉庫の設置し、救出・救助資器材やその他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)
救出・救助	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(200戸あたり1組) 【救出・救助資器材1組の内容】 パール: 3本、シャベル: 4本、のこぎり: 3丁、ジャッキ: 2台、かけや: 1台、ロープ: 40m、救急箱: 1箱、布担架: 1台

③ 避難時の安全性に関する基準

1) 地域防災計画の避難路に面する敷地の場合

項目	基準
延焼遮断帯の形成	建築物の高さは7m以上
落下防止	建築物を避難路から $\sqrt{H}/2$ 以上離すこと $\sqrt{H}/2$ 以上離すことができない場合は、避難路に面する外壁にある開口部等から $\sqrt{H}/2$ の距離内における落下防止対策、もしくは開口部のガラスを安全ガラス等とすること (安全ガラスの使用、または、バルコニー・庇等の落下防止対策)

2) 地域防災計画の避難路に面する敷地以外の場合

項目	基準
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 ・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
落下防止	建築物を上記の空地から $\sqrt{H}/2$ 以上離すこと $\sqrt{H}/2$ 以上離すことができない場合は、空地に面する外壁にある開口部等から $\sqrt{H}/2$ の距離内における落下防止対策、もしくは開口部のガラスを安全ガラス等とすること (安全ガラスの使用、または、バルコニー・庇等の落下防止対策)

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

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	<ul style="list-style-type: none"> 飲料水を備蓄(戸数×42L以上) (全住戸に対し1日6L、7日分以上とすること) (家庭備蓄と合わせて確保する場合は、各家庭において備蓄すべき数量(日数)をアクションプランへ明記すること(ただし、管理組合備蓄は3日分以上とすること)) 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	<ul style="list-style-type: none"> 煮炊き不要な食糧を備蓄(戸数×14食以上) (全住戸に対し1日2食、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) (家庭備蓄と合わせて確保する場合は、各家庭において備蓄すべき数量(日数)をアクションプランへ明記すること(ただし、管理組合備蓄は3日分以上とすること)) 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戸当たり1基(かまど2脚)以上とし、燃料の量は1日2食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	<ul style="list-style-type: none"> 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)
生活水の確保	<ul style="list-style-type: none"> 防災井戸の設置 雨水貯留槽の設置 貯湯式給湯器の設置 (戸数×112ℓ以上)
一時避難場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> 災害後の避難生活に有効な200㎡以上のまとまった敷地内オープンスペース

2) 高層住戸の災害後の生活の確保について

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
防災倉庫の確保	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×8㎡×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階以上の高層階に通ずる、少なくとも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(最低3日間以上)使用できる仕様のもととすること
その他の対策	生活の確保等に関して対策を講じ、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1項目以上選択し、実行すること。

目的	対策(1項目以上選択)
防災訓練	<ul style="list-style-type: none"> 年に1回以上防災訓練を行う。(消防訓練をかねてもかまわない。) 防災に関する啓発活動を継続的に行う。
地域連携	<ul style="list-style-type: none"> 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。)

⑤ 防災アクションプランの策定に関する基準

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防災対策等について「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。

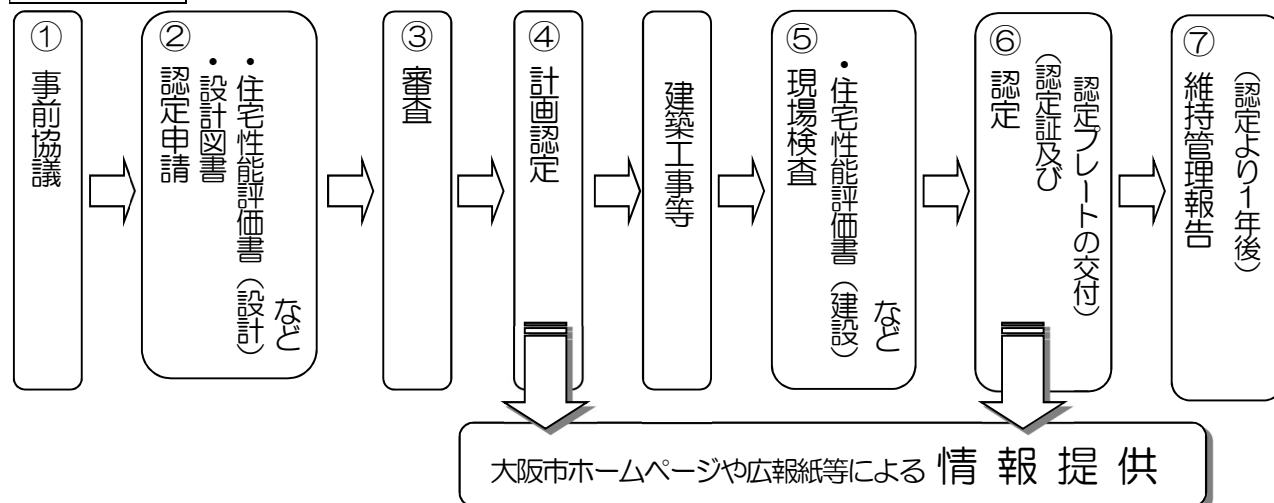
項目	基準
計画の目標	災害時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報として記述
マンションの防災関連情報	マンション周辺の街並み状況、避難路や避難所の位置など記述 (計画敷地を明示した震度分布予測図及び浸水想定区域図を含む)
マンションに備わっている防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、防災関連の設備や備蓄物資などを記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」 「B. 災害後の生活維持」 「C. ライフライン復旧までの生活支援」 「D. 日常の自主防災活動」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
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
- (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
- (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

認定手続き



認定を受けるメリット

- ① 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も認定することにより、購入希望者の方にPRしていただけます。
- ② 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。また、竣工後の検査等を経て、認定した物件には認定プレート（※表紙イラスト参照）が交付されます。

留意事項

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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等、入居者が認知でき、マンション周辺の道路等からも確認できる位置に掲示してください。
- ④ 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。）
- ⑤ 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。