

大阪市防災力強化マンション認定基準

制 定 平成 21 年 8 月 4 日

最近改正 令和 6 年 4 月 1 日

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この認定基準は、大阪市防災力強化マンション認定制度要綱（以下「要綱」という。）第 4 条の規定に基づき、防災力強化マンションの認定基準に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）及び要綱に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 性能表示 住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法の基準であって、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の規定により定められたもの
- (2) 家具転倒防止マニュアル 家具転倒防止対策の必要性と、当該マンションの内装仕上等に応じた転倒防止対策の手法について明記する説明書
- (3) 耐震ラッチ 地震の際、住戸内の吊り戸棚等の扉が開いて中のものが飛び出さないよう取り付ける掛け金
- (4) 地震時管制運転装置 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 129 条の 10 第 3 項第 2 号に定める装置
- (5) 大阪市地域防災計画 災害対策基本法（昭和 36 年法律 223 号）第 42 条の規定に基づき、大阪市防災会議が策定する計画
- (6) 自主防災組織 大阪市地域防災計画に定める、住民が協力・連携して災害からまちを守るために活動することを目的に結成する組織
- (7) 小型造水機 様々な水源から飲料水として安全性の高い水を製造することができる装置
- (8) かまどベンチ 災害時に炊き出し等が必要なときには、かまどとして利用できるベンチ
- (9) マンホールトイレ 下水道マンホール内に汚物を直接廃棄する簡易設営タイプのトイレ
- (10) 防災井戸 災害時に生活用水を提供できる井戸
- (11) 地域防災リーダー 大阪市が育成を図る自主防災組織の中心となって消火活動や救出救護活動などを実施する、地域の防災活動の核となる住民

(基準の適合)

第 3 条 この基準において、別段の記載のない規定については、新築型、既存型いずれも適合を求めるものとする。

第2章 建築物の構造

(耐震性)

第4条 建築物の耐震性は、新築型は次の(1)または(2)のいずれかに、既存型は次の(1)から(4)のいずれかに該当すること。

- (1) 性能表示における耐震等級のうち、構造躯体の倒壊等防止に係る等級1以上かつ構造躯体の損傷防止に係る等級1以上
- (2) 性能表示における免震建築物
- (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、または同法第22条による地震に対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)

第5条 建築基準法第2条に定める耐火建築物であること。

(浸水対策)

第6条 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。

第3章 建築物内部の安全性

(家具転倒防止対策)

第7条 各住戸内の家具転倒防止対策として、次の各号を実施すること。

- (1) 家具の固定が必要であると想定される場所には、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。（新築型の場合のみ）
- (2) 居間等に面する冷蔵庫置き場に、冷蔵庫を背面で固定するための金具を取り付けられる下地を設置し、その旨を当該箇所に表示すること。（新築型の場合のみ）
- (3) 吊り戸棚等へ耐震ラッチを設置すること。
- (4) 家具転倒防止マニュアルを作成し入居者へ配付すること。

(住戸内からの通行確保)

第8条 災害時に住戸内から共用廊下への通行を確保するために、各住戸の玄関ドアをJIS（日本工業規格）におけるA4702面内変形追随性の規定におけるD-3等級同等以上の耐震ドア（耐震枠付き玄関ドアまたは耐震丁番付きの玄関ドア）とし、あわせてドアガードも耐震型とすること。

ただし、既存型において上記の対策ができない場合は、次のいずれかに適合している

こと。

- (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)

第9条 エレベーターは、地震時管制運転装置が設置されていること。

(防災倉庫)

第10条 マンションの共用部に防災倉庫を設置し、第11条に規定する救出・救助資器材を備えること。また、第15条並びに第16条に規定する防災関連の備蓄物資等及び第18条に規定する防災アクションプランの内容を踏まえた防災関連の備蓄物資等を、共用部または専用部の防災倉庫に備えること。

- 2 前項に定める防災倉庫には、マンション住民等に防災倉庫であることが周知できるよう、室名札等による表示を行うとともに、防災関連の備蓄物資等の一覧を備えること。

(救出・救助資器材)

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。

第4章 避難時の安全性

(延焼遮断帯の形成)

第12条 建築物の敷地が大阪市地域防災計画に規定する避難路、または緊急交通路（災害対策基本法第76条第1項に基づき指定された道路をいう。以下、避難路と合わせて「避難路等」という。）に面する場合、住戸が存する建築物の高さは7m以上とすること。

(空地の確保)

第13条 建築物の敷地が避難路等に面しない場合、非常時の避難に供するため敷地面積の10%以上の空地を確保すること。（新築型の場合のみ）

(落下防止策)

第14条 建築物の各部分は、建築物の敷地が避難路等に面する場合は避難路等との境界線から、建築物の敷地が避難路等に面しない場合は前条の規定による空地から、当該部分の高さの平方根の2分の1以上離すこと。ただし、建築物の周辺状況を勘案した上で、開口部の無い場合や、バルコニーの設置等により落下物による危険防止の措置を講じたものは、この限りではない。

第5章 災害に対する備え

(災害後の生活維持を図る備え)

第15条 災害後の生活維持を図るうえで対応すべき目的を別表2イ欄（目的）から、別表3に示す数以上選択し、災害後一定期間、周辺住民に開放することを考慮して、選択した目的に対応する対策を別表2ロ欄（対策）から1以上選択し、備えること。

(高層住戸の災害後の生活の確保)

第 16 条 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、当該住戸の住民の生活の確保等について対策を講じるため、別表 4 のイ欄（対策）から 1 以上選択すること。なお、選択した対策に関する仕様は、同表のロ欄（仕様）に掲げる内容を満たすこと。

(日常の防災活動)

第 17 条 日常から住民の防災意識を高め、災害時の円滑な防災活動を可能とするため、対応すべき目的を別表 5 のイ欄（目的）から設定し、その目的に対応する対策を別表 5 のロ欄（対策）から、1 以上選択し、実施すること。ただし、既存型の場合は、別表 5 のイ欄（目的）に掲げる目的それぞれに対して、別表 5 のロ欄（対策）に掲げる対策を 1 以上選択し、実施すること。

第 6 章 防災アクションプラン

(防災アクションプランの策定)

第 18 条 災害時の当該マンションの住民の生活維持を支援し、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、以下の各号を記述した防災アクションプランを策定し、これを管理規約等に定めること。

(1) 計画の目標

(2) 計画の位置づけ

(3) マンションの概要

(4) マンションの防災関連情報（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。）

(5) マンションに備わる防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧

(6) 災害に対する備え

(7) 地域への貢献

2 前項第 6 号の災害に対する備えについては、以下の段階において、別表 6 に定める防災上の目的ごとに対策を明記すること。

(1) 災害直後の安全確保

(2) 災害後の生活維持

(3) ライフライン復旧までの生活支援

(4) 日常の自主防災活動

3 防災アクションプランには、補完するマニュアルやパンフレットを添付すること。

4 防災アクションプランの内容は、第 2 章から第 5 章に定める基準に係る事項との整合性が図られていること。

第 7 章 その他

第 19 条 次の各号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。

附 則

この基準は、平成 21 年 8 月 10 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。ただし、施行日以前に、要綱第 6 条第 1 項の規定に基づく事前審査申請を行うマンションについてはこの限りでない。

附 則

この基準は、平成 24 年 12 月 14 日から施行する。ただし、施行日以前に改正前の要綱第 9 条第 1 項の規定に基づく認定申請を行ったマンションに対する認定基準の適用については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、平成 26 年 12 月 26 日から施行する。ただし、施行日以前に改正前の要綱第 9 条第 1 項に基づく計画認定を受けたマンションに対する認定基準の適用については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。ただし、施行日以前に改正前の要綱第 9 条第 1 項の規定に基づく計画認定を受けたマンションに対する認定基準の適用については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。ただし、施行日以前に改正前の要綱第 9 条第 1 項の規定に基づく計画認定を受けたマンションに対する認定基準の適用については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。この基準の施行日以前に計画認定を行ったマンションについては、なお従前の例による。

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

別表 2

イ 欄 (目 的)	ロ 欄 (対 策)
1. 飲料水の確保	<p>(1) 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) (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㎡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。</p> <p>(2) 小型造水機の設置 (ただし、有効な水源があること)</p>
2. 食糧、食事の確保	<p>(1) 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㎡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。</p> <p>(2) 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)</p>
3. し尿処理	<p>(1) マンホールトイレ用マンホール及びトイレキットを50戸当たり1基設置 (ただし、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)</p> <p>(2) 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)</p>

4. 生活用水の確保	(1) 防災井戸の設置 (2) 雨水貯留槽の設置 (戸数×112L以上) (3) 貯湯式給湯器の設置
5. 一時避難場所の確保	(1) 災害後の避難生活に有効な 200m ² 以上のまとまった敷地内オープンスペース
6. 電力の確保	(1) 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

別表 3

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、又は住戸数が 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

別表 4

イ 欄(対策)	ロ 欄(仕様)
1. 防災倉庫の確保	<ul style="list-style-type: none"> 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 11 階以上の住民が利用するにあたり、居住階から 5 階上がったフロア又は 5 階下ったフロアに一箇所以上設置すること 当該防災倉庫の有効面積の合計は、11 階以上の戸数に 0.05m²を乗じて算出される面積以上、かつ 5 m²以上であること 防災倉庫には、マンション住民等に防災倉庫であることを周知できるよう、室名札等による表示を行うこと
2. 生活場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> 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 当該生活場所の有効面積の合計は、11 階以上の戸数に 4 m²を乗じて算出される面積の 2 分の 1 以上、かつ 50m²以上であること 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
3. 災害後も使用できるエレベーター仕様	<ul style="list-style-type: none"> 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であること
4. その他の対策	<ul style="list-style-type: none"> 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

別表 5

イ 欄 (目 的)	ロ 欄 (対 策)
1. 防災訓練	<p>(1) 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）。</p> <p>(2) 防災に関する啓発活動を継続的に行う。</p>
2. 地域連携	<p>(1) 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</p> <p>(2) 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。）</p> <p>(3) 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。）</p> <p>(4) 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。</p>

別表 6

段階	防災上の目的
(1) 災害直後の安全確保	<p>住戸内の安全</p> <p>避難路の確保</p> <p>エレベーター閉じ込め対策</p> <p>安否の確認</p> <p>救出・救助</p> <p>身体へのケア</p>
(2) 災害後の生活維持	<p>飲料水の確保</p> <p>食糧・食事の確保</p> <p>し尿処理</p> <p>生活水の確保</p> <p>一時避難場所の確保</p> <p>生活場所の確保</p>
(3) ライフライン復旧までの生活支援	<p>災害時活動場所の確保</p> <p>情報伝達手段</p> <p>廃棄物の対応</p> <p>日常用品の確保</p> <p>夜間の照明</p>
(4) 日常の自主防災活動	<p>防災訓練</p> <p>地域連携</p>