

防災力強化マンション認定制度 よくある質問集

【認定基準について】

1. 建築物内部の安全性に関する基準

- Q1. 家具の固定が必要であると想定される場所とは？ 1
- Q2. 家具転倒防止マニュアルについて 1
- (1) 家具転倒防止マニュアルとはどのようなものか？
 - (2) 家具転倒防止の必要性の明記とは？
 - (3) 壁下地に応じた対応方策の明記とは？
 - (4) 壁の仕様について基準があるのか？
- Q3. 吊り戸棚がある場所すべてに耐震ラッチを設置する必要があるのか？ 1
- Q4. 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について
- (1) 居間等に直接面する冷蔵庫置き場とは？
 - (2) その旨の表示とは？
- Q5. 家具転倒防災対策相談窓口について 1
- Q6. 地震時管制運転装置のついたエレベーターとは？ 2
- Q7. 防災倉庫は、一般の備蓄倉庫と兼ねてもよいのか？ 2

2. 避難時の安全性に関する基準

- Q8. 地域防災計画の避難路とは？どこで確認できるのか？ 2
- Q9. 落下防止対策とは？ 2
- Q10. 安全ガラスとは？ 2
- Q11. 非常時の避難に供する10%以上の空地について 2
- (1) どのような目的で確保するものか？形状などに制限あるのか？
 - (2) 植栽部分は算入できるのか？
 - (3) まとめて確保する必要あるのか？

3. 災害に対する備えに関する基準

～災害後の生活維持を図る備え～

- Q12. 周辺住民に開放することを考慮するとは？ 3
- Q13. 飲料水の確保について 3
- (1) 「戸数×42 リットル」の飲料水を備蓄するとありますが、「戸数×42 リットル」の根拠は？
 - (2) 小型造水機を設置する場合、敷地近くに川があるので、その川の水を有効な水源とみなしてもよいのか？
- Q14. 食糧、食事の確保について 3
- (1) かまどベンチ用燃料は、どの程度の量が必要か？
 - (2) 大型鍋やレードルはいくつ必要か？
 - (3) かまどベンチを設置するにあたって、どのような配慮が必要か？
- Q15. し尿処理対策について 3
- マンホールトイレを設置する場合の災害後の利用における詰まり等を防止するための適切な対策とは何か？
- Q16. 生活水の確保について 3
- (1) 雨水貯留槽や防災井戸の設置を選択した場合、その他に備品は何か必要か？
 - (2) 流出抑制のために設置した雨水貯留槽は、認定基準として認められるか？
- Q17. 一時避難場所について、駐車場の車路でまとまった空間を確保できるが、認められるか？ 3

～高層住戸の災害後の生活の確保について～

Q18. 高層住戸の防災倉庫について..... 4
 (1)どのような位置に設置すればよいのか？
 (2)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とは？
Q19. 高層住戸の住民の避難生活に使用できる屋内スペース(生活場所)の確保について..... 4
 (1)何のために確保するスペースか？
 (2)エントランスホールの一部を高層住戸用の生活場所として利用していいか？
Q20. 災害後も使用できるエレベーターについて、非常用エレベーターのことか？..... 4
Q21. その他の対策とはどのようなものか？..... 4

4. 防災アクションプランの策定に関する基準

Q22. 防災アクションプランとはどのようなものか？..... 4

5. その他の基準

Q23. 災害時の生活動線に配慮したものであることとは？..... 4
Q24. 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とは？..... 5
Q25. 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とは？..... 5

【認定手続きについて】

Q26. 認定手続きにどのくらい期間がかかるのか？..... 5
Q27. 認定を受けるまで工事着手できないなどの制約はあるのか？..... 5
Q28. 建築確認済証の発行がまだでも計画認定を受けられるのか？..... 5
Q29. 売買契約時期や賃貸契約時期と、計画認定を受ける時期との関係は？..... 5
Q30. 申請手数料は必要か？..... 5

【広告や表示等について】

Q31. 認定証は発行されるのか？..... 5
Q32. 計画認定を受けたら、広告等に記載してもよいのか？..... 5
Q33. 認定を受けたら、補助金をもらえるのか？..... 5

【マンションにお住まいの皆さまへ】..... 6

防災力強化マンション認定制度 よくある質問と回答(Q & A)

【認定基準について】

1. 建築物内部の安全性に関する基準

Q1. 家具の固定が必要であると想定される場所とは？

→ 大きな家具を置くことが想定される場所(キッチン内の冷蔵庫や食器棚を設置する場所、本棚等を置くことが想定される場所等)となります。

また、リビングについても、できるだけ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してください。

Q2. 家具転倒防止マニュアルについて

(1)家具転倒防止マニュアルとはどのようなものか？

→ 各住戸の入居者の方に、家具転倒防止の必要性を伝え、実際に家具固定を行っていただく際のマニュアルとなるものです。

(2)家具転倒防止の必要性の明記とは？

→ 住戸内の地震対策として、各住戸の入居者に積極的に家具固定を行っていただくことが必要です。東京消防庁の「家具類の転倒・落下防止対策ハンドブック」を参考にして、引用してもらっても構いませんので、マンションにおける家具転倒防止対策の必要性を明記してください。(引用する場合は出典の記載をお願いします。)

(3)壁下地に応じた対応方策の明記とは？

→ 住戸の間取り図(タイプ別)の壁を色分けしていただき、L字型金具等で家具を固定できる壁(木軸下地あり等)とL字型金具等で家具を固定できない壁(コンクリート直張り等)の区別ができるような図面を添付していただきます。また、L字型金具等で固定できない壁にはロータイプ家具を設置するよう注意喚起を行うなど、それぞれの壁下地に応じた望ましい固定方法を明記していただきます。

Q3. 吊り戸棚がある場所すべてに耐震ラッチを設置する必要があるのか？

→ キッチンの吊り戸棚については、必ず設置していただくこととしています。

Q4. 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について

(1)居間等に直接面する冷蔵庫置き場とは？

→ 地震時に、冷蔵庫が居間等に倒れる可能性が考えられる冷蔵庫の設置場所の壁をいいます。冷蔵庫が倒れてもキッチンの中で収まる場合は、この基準に該当しません。

(2)その旨の表示とは？

→ 入居者が一目でわかるよう、冷蔵庫が固定できる壁に、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いただきます。

Q5. 家具転倒防止対策相談窓口について

(1)相談窓口とはどのようなものか？

→ 住戸内の地震対策として、各住戸の入居者に積極的に家具固定を行っていただくことが重要です。

相談窓口とは、入居者の方が「家具転倒防止マニュアル」を活用し、家具の固定をしていただく際の疑問に対応できるよう設置される窓口のことであり、少なくとも電話での問合せに対応可能なこととし、窓口の担当者の会社名・氏名・連絡先の記載を求めています。

現在の基準では、「耐震等級1」の場合に家具転倒防止対策相談窓口を設置することとなっていますが、「耐震等級2」の場合でも、設置の検討をお願いしております。

(2)専門家とはどのような人か？

→ 専門家とは、各住戸内、各室の壁面の仕様に応じて、どのような家具の固定方法が望ましいか等を説明できる方としており、事業主の方、管理会社の方、施工者の方等、どなたでも構いません。

Q6. 地震時管制運転装置のついたエレベーターとは？

→ 建築基準法施行令第129条の10第3項第二号(平成21年9月28日改正)に規定されているエレベーターです。

Q7. 防災倉庫は、一般の備蓄倉庫と兼ねてもよいか？

→ 防災倉庫と一般の備蓄倉庫を兼ねても構いませんが、必ず防災倉庫という室名札を設置してください。申請時には、防災倉庫に備品がすべて収納できる広さがあるかどうかを図面で確認します。

また、防災関連の備蓄物資等の一覧を準備し、防災倉庫の誰でもすぐに確認できる場所に設置していただきます。

2. 避難時の安全性に関する基準

Q8. 地域防災計画の避難路とは？どこで確認できるのか？

→ 大阪市地域防災計画では、広域避難場所までの安全な道路等をあらかじめ「避難路」として指定しています。敷地周囲の道路が避難路かどうかについては、

「マップナビおおさか(<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>)」の防災情報マップで確認することができます。

Q9. 落下防止対策とは？

→ マンションの窓等のガラスが災害時に割れ、「避難路」または「非常時の避難に供する空地」に飛散することのないよう、建築物を、「避難路」または「非常時の避難に供する空地」から $\sqrt{H} \times 2$ 以上離して計画していただきます。

$\sqrt{H} \times 2$ 離すことができない場合は、 $\sqrt{H} \times 2$ の範囲にある開口部等のガラスを安全ガラスとする等の対策をお願いします。(※:開口部までの高さ)

バルコニーがある場合、窓ガラスはバルコニーで受けると考えられるので対策の必要はありませんが、ガラス手すりを設置される場合は、ガラス手すりを安全ガラスにしてください。

Q10. 安全ガラスとは？

→ 網入りガラス又は飛散防止フィルムを挟んだ合わせガラスを求めています。

飛散防止フィルムを貼ったガラスは、フィルムの劣化等により性能の悪化が懸念されるため、安全ガラスとして取り扱いません。

Q11. 非常時の避難に供する10%以上の空地について

(1)どのような目的で確保するものか？形状などに制限あるのか？

→ マンション住民の方や地域住民の方が、災害時にスムーズに避難できるよう確保するものです。そのため、道路上の歩道と連続する歩道状のもの、通り抜けられる形状のもの、敷地内に一時的に逃げ込める広場状のもの等を「非常時の避難に供する空地」として取り扱います。原則としてオープンスペース(建築面積の発生しない部分)を空地として認めています。

ただし、付属建物(駐車場や自転車置場、ごみ置場等)の庇等構造物の下については、安全性が確保されていない可能性があるため、建築面積が発生していない場合でも認められません。

駐車場の車路については、空地として算入できますが、非常時に外部から特殊な工具等を用いなくても開放できることが条件になります。

(2)植栽部分は算入できるのか？

→ 芝等の地被類で踏み込みが可能な部分は空地として算入できます。高木の場合は植栽柵等を設けず、足元に寄り付ける場合は算入しても構いませんが、中低木等寄り付きができない部分は空地として算入できません。

(3)まとめて確保する必要あるのか？

→ できるだけ連続する形状で確保してもらう方が避難時に有効に機能すると考えます。

※ 具体的には協議が必要ですので、担当までご相談ください。

3. 災害に対する備えに関する基準

～災害後の生活維持を図る備え～

Q12. 周辺住民に開放することを考慮するとは？

→ 原則として、かまどベンチやマンホールトイレ等は、災害時に周辺住民に開放するようにしてください。また、設置場所についても、周辺の道路に面した位置としてください。

なお、やむを得ず周辺の道路から視認できない場所に設置する場合は、設置場所が周辺住民に分かるようサイン等で誘導する計画としてください。

Q13. 飲料水の確保について

(1)「戸数×42 リットル」の飲料水を備蓄するとありますが、「戸数×42 リットル」の根拠は？

→ 1人1日最低3リットルの飲料水が必要とされており、大阪市の平均世帯人数が「2.00 人(平成24年4月1日現在)」となっているため、1住戸あたり、3リットル×2人×7日＝42 リットルの飲料水を備蓄することを認定基準としています。

(2)小型造水機を設置する場合、敷地近くに川があるので、その川の水を有効な水源とみなしてもよいか？

→ 敷地近くに川がある場合でも、敷地内に有効な水源があることを条件にしていますので、認定要件は満たしません。貯湯式給湯器や消火水槽等が設置されており、「戸数×42 リットル」の飲料水が生成できる水が常備されていることが条件になります。

Q14. 食糧、食事の確保について

(1)かまどベンチ用燃料は、どの程度の量が必要か？

→ 必要な量は、下記の目安を参考に算出してください。また、その根拠を防災アクションプランに添付していただきます。

<目安>45 リットルの寸胴鍋を利用し、汁物を調理した場合(調理時間1.5～2時間)

薪:30～40 kg程度、木炭:15～20 kg程度必要

※ 但し、天候等の条件によって異なる場合があります。

(2)大型鍋やレードルはいくつ必要か？

→ かまどベンチ1基について、大型鍋2つ、レードル2つが必要です。

(3)かまどベンチを設置するにあたって、どのような配慮が必要か？

→ かまどベンチ用の備品(燃料や大型鍋等)が備蓄された防災倉庫からできるだけ近くに設置するようにしてください。

Q15. し尿処理対策について

マンホールトイレを設置する場合の災害後の利用における詰まり等を防止するための適切な対策とは何か？

→ 次のいずれかの対策を行うとともに、建設局下水道河川部施設管理課との事前協議が必要です。

① マンホールトイレの洗浄水として利用できる生活用水を敷地内に確保する。

② 敷地内に貯めることを想定し、本管からマンホールトイレまでの排水ルートの管径を大きくする。

Q16. 生活水の確保について

(1)雨水貯留槽や防災井戸の設置を選択した場合、その他に備品は何か必要か？

→ 生活水の選択される場合は、「戸数×112 リットル」の水をどのように取り出し、各家庭に配分するのをご検討の上、必要な備品を備蓄するようにしてください。

(2)流出抑制のために設置した雨水貯留槽は、認定基準として認められるか？

→ 生活水の確保として「雨水貯留槽の設置」を選択する場合、常に「戸数×112 リットル」の水が確保されていることが条件になります。流出抑制のための雨水貯留槽は、雨水対策のために設置されるもので、常時には水が溜まっていないと考えられるため、認定基準としては認められません。

Q17. 一時避難場所について、駐車場の車路でまとまった空間を確保できるが、認められるか？

→ 災害後継続的に人が滞留する空間(炊き出しなどを行う場所)として確保されるものであり、駐車場の車路については、自家用車の利用の障害となるため、一時避難場所とすることはできません。なお、最小幅を4m以上とし、1カ所に集約化されたものである必要があります。

～高層住戸の災害後の生活の確保について～

Q18. 高層住戸の防災倉庫について

(1) どのような位置に設置すればよいのか？

→ 11 階以上のフロアすべてに防災倉庫があり、それぞれのフロアの方が自分の階の防災倉庫を利用できるのが理想です。数フロア分をまとめて設置する場合は、対象となる住戸の戸数に0.05 m²を乗じて算出される面積以上としてください。なお、防災倉庫の有効高さは1.5m以上必要です。

(2) 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とは？

→ 飲料水や食糧、災害時用ポータブルトイレ等が考えられます。それぞれマンションに必要な備蓄物資を考え、防災アクションプランに位置づけていただきます。

ライフラインが復旧するまで、高層階の各住戸で避難生活を行うにはどのようなものが必要か、何を建設当初・管理組合・各家庭で準備するのか等、ご検討ください。なお、建設当初には何らかの防災関連の備蓄物資等を必ず備えるようにしてください。

Q19. 高層住戸の住民の避難生活に使用できる屋内スペース(生活場所)の確保について

(1) 何のために確保するスペースか？

→ 高層住戸の入居者の方が、エレベーターの復旧まで一時的に避難生活を行うことのできるスペースとして低層部に確保していただくものです。寝泊まりできるスペースとして一人あたり4 m²、世帯人数を2人として、11 階以上にお住まいの方の半数が低層部の屋内スペースで避難生活をされることを想定しています。

(2) エントランスホールの一部を高層住戸用の生活場所として利用していいか？

→ 集会室等の囲まれた部屋であることが望ましいですが、エントランスホールの一部でも各住戸や管理入室、メールBOX 等への動線が確保されていれば構いません。また、通気、採光等の環境面も考慮された場所が望ましいと考えます。

Q20. 災害後も使用できるエレベーターについて、非常用エレベーターのことか？

→ 非常用エレベーターは数時間しか利用できないため、「災害後も使用できるエレベーター」としては取り扱いません。

Q21. その他の対策とはどのようなものか？

→ 「防災倉庫の確保」「生活場所の確保」がどちらも少し認定基準に満たないという場合、その二つを併用していただいても構いません。具体的には協議が必要ですので、担当までご相談ください。

4. 防災アクションプランの策定に関する基準

Q22. 防災アクションプランとはどのようなものか？

→ 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や各家庭にて行う対策等について記載した、マンション独自の防災マニュアルです。

記載いただく項目は、「あらまし」に記載しておりますが、特に「災害に対する備え」では、身体の安全の確保を行うべき「災害直後」、救援物資が届くまでの「災害後の生活維持」、さらに水道や電気・ガスなどの「ライフライン復旧まで」、そして「日常の自主防災活動」といった段階の目的の全てに対し、それぞれの対策を明記していただきます。

なお、この防災アクションプランは、管理規約等に位置づけ、管理規約集の一部として綴じていただきます。

防災アクションプランについては、留意点等が多くございますので、具体的に防災アクションプランの策定をご検討されている方は、一度担当までご相談ください。

5. その他の基準

Q23. 災害時の生活動線に配慮したものであることとは？

→ 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。

Q24. 各々の被害想定を踏まえた対策を講じた計画であることとは？

- 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
- Q25. 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とは？
- 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。

Q25. 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とは？

- 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。

【認定手続きについて】

Q26. 認定手続きにどのくらい期間がかかるのか？

- 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週間となります。また、認定申請の提出の概ね1ヶ月前には事前協議書を提出するようにしてください。
事前協議書の提出の際に計画の大幅な変更が必要となることがないよう、事前に十分な協議を行うようにしてください。

Q27. 認定を受けるまで工事着手できないなどの制約はあるのか？

- この制度は、既存マンションでも認定を受けることが可能となっており、工事着手についての制約はありませんが、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。

Q28. 建築確認済証の発行がまだでも計画認定を受けられるのか？

- 計画認定を受けるためには、建築確認済証が発行されている必要があります。

Q29. 売買契約時期や賃貸契約時期と、計画認定を受ける時期との関係は？

- 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」および「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」を入居者にご説明していただく必要があります。
そのため、分譲契約・賃貸契約時までには計画認定を受けていただく必要があります。

Q30. 申請手数料は必要か？

- 申請手数料は不要です。

【広告や表示等について】

Q31. 認定証は発行されるのか？

- 計画認定を受けられたら「計画認定証」を、現場検査の結果、計画認定内容に合致すると認められる場合、「認定証」および「認定プレート」を交付します。

Q32. 計画認定を受けたら、広告等に記載してもよいのか？

- 計画認定を受けられたら、その旨を広告等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。『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「防災力強化マンション」についての記載はできません。

Q33. 認定を受けたら、補助金をもらえるのか？

- 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。

【マンションにお住まいの皆さまへ】

災害時の対応について十分に話し合うことにより、防災についての情報を共有していただくことは、お住まいのマンションの防災性を高めることにつながると考えます。

本制度の認定基準は、防災に係るハード・ソフト両面にわたるものです。

お住まいのマンションのハード面の整備については、工事費用等がかかることもあり、工事等を実施するタイミングなどを図る必要があると思いますが、ソフト面の基準として設けている「防災アクションプラン」や「家具転倒防止マニュアル」をご参考に、まずは防災対策のチェックを試みられてはいかがでしょうか？