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〕

※ 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。

大阪市都市整備局

平成21年 8月～
（R3．4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について ・・・・・・・・・・ １
２．「事前協議書」の提出 ・・・・・・・・・・ ６
３．「認定申請書」の提出 ・・・・・・・・・・ ６
４．計画認定 ・・・・・・・・・・ ８
５．計画認定以降の計画の変更について ・・・・・・・・・・ ９
６．マンション工事等を中止する場合について ・・・・・・・・・・ ９
７．工事等完了時の提出書類及び現場検査 ・・・・・・・・・・ 10
８．認定（認定証・認定プレートの交付） ・・・・・・・・・・ 11
９．「維持管理責任者」の選任 ・・・・・・・・・・ 11
10．認定から１年経過後の「維持管理報告」 ・・・・・・・・・・ 11
11．認定以降の計画の変更について ・・・・・・・・・・ 12

＜参考資料＞
防災アクションプラン（例） ・・・・・・・・・・ 12
重要事項説明書・管理規約への表現例 ・・・・・・・・・・ 20

1. 大阪市防災力強化マンション認定制度の概要について

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。

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（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）を受けるマンション

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と壁下地に応じた対応方策を明記 ・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 面内変形追随性の規定で「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：別紙リストのとおり）

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	建物を避難路から√H/2 以上離すこと √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√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√H/2 以上離すこと √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√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	・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 戸あたり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	・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）
生活用水の確保	・防災井戸の設置 ・雨水貯留槽の設置　（戸数×112ℓ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 ㎡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階以上の高層部に通ずる、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のとすること
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	・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	・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

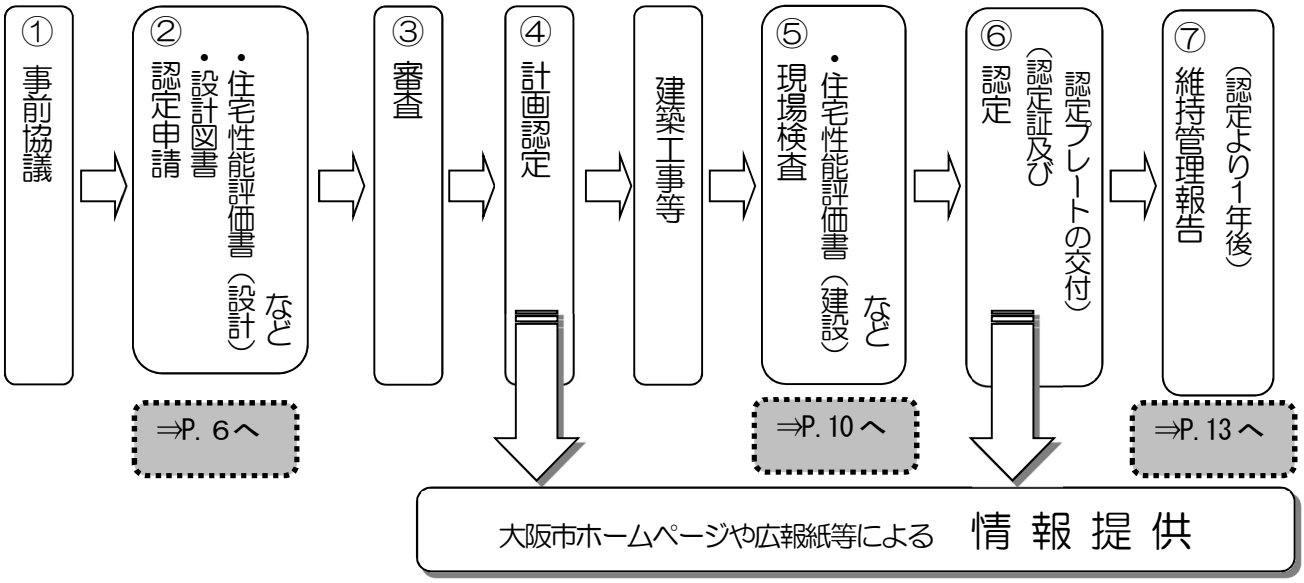
（1）災害時の生活動線に配慮したものであること

（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

① 事前協議
② 建築主等による認定申請
③ 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 工事等完了時の現場検査（計画認定内容と合致しているか確認）
⑥ 認定（認定証及び認定プレートの交付） 及び 大阪市ホームページや広報紙等における情報提供
⑦ 維持管理報告書の提出（認定より１年後）



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。

別　紙

（救出・救助資器材について）

大阪市防災力強化マンション認定基準
第９条　救出・救助資器材を備蓄し、災害時には周辺住民に貸し出すこと。ただし、救出・救助資器材の内容は、別表１に示すものを１組とし、200戸あたり１組以上とすること。

別表１

品　　名	員　　数
バール	３本
シャベル	４本
のこぎり	３丁
ジャッキ	２台
かけや	１本
ロープ	４０ｍ
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（バネ鋼SUP－90）、縦型、断面瓢箪形 寸法：全長1,180～1,220mm、重量：3,000～3,200ｇ
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：1,600～1,800ｇ
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：4,600～4,800ｇ
布担架	ターポリン製（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：900～1,100ｇ
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105㎜×一辺105㎜×底辺150㎜ 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×10m 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：W280㎜×D190㎜×H158㎜　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.「事前協議書」の提出

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」を提出していただきます。

事前協議書は、認定申請の提出の概ね１ヶ月前までにご提出ください。事前協議書の内容を確認させていただいた後に、修正等をご連絡させていただきます。

○ 提出書類

・認定申請書の提出書類に(注 1)印がある図書をご提出ください。なお、認定申請書（様式第１－１号）の押印は不要です。

３.「認定申請書」の提出

事前協議終了後、「認定申請書」を提出していただきます。下記の図書をＡ４のフラットファイルに綴じて、１部ご提出ください。

※ ファイルの表紙・背表紙には、

大阪市防災力強化マンション認定制度　計画認定申請　マンション名　申請者名を記入してください。

※ 図書ごとに見出しをつけてください。

○ 提出書類　（１部）

提出書類等		
(1)認定申請書　(様式第1－1号) ・申請者は、新築マンションの場合は建築主、既存分譲マンションの場合は、管理組合理事長とする。 ・申請代理人を設ける場合は委任状を添付する。		A4 (注1)
(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)事前協議の経過を記載した書類　(協議議事録)		A4
(4)確認済証（写）	建築物 (申請時に確認済証が未交付の場合、誓約書でも可。計画認定までには提出すること。)	A4
	EV (申請時に確認済証が未交付の場合、誓約書でも可。計画認定までに未交付の場合、交付後すみやかに提出すること。)	A4
(5)設計住宅性能評価書（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 (申請時に住宅性能評価書が未交付の場合、誓約書でも可。計画認定までに未交付の場合、交付後すみやかに提出すること。)	A4
(6)浸水対策図面	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) に沿って設計した設計図、施工図等	
(7)関係図面		
①位置図	(縮尺 1/2500 程度の各区別白地図に位置を表示したもの)	A4 (注1)
②区域図	(事業予定地の周囲 500m程度の住宅地図等) ・避難路、避難所 (広域・収容・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 (注1)
③設計概要書	(計画概要、面積表等を記載したもの)	A3 (注1)
④建築面積求積図 ※ 避難路に面する敷地の場合	・建物高さ7m以上【避難時の安全性】の部分とそれ以外の部分 (面積計算とも)	A3
⑤配置図 (外構の入ったもの)	(外構図を兼ねたものとする。) ・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2) ・防災井戸【災害に対する備え】の位置 (径・深度) (注2)	A3 (注1) (注3)

	・雨水貯留槽【災害に対する備え】の位置・容量（注2） ・一時避難場所【災害に対する備え】の範囲・面積	
⑥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。バルコニー手すりが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2） ・防災倉庫【建築物内部の安全性・災害に対する備え】の位置 ・生活場所【災害に対する備え】の位置・面積・収容人数	A3 （注1） （注3）
⑦認定基準に係る求積図	・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 （注1）
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 （注1）
⑨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。バルコニー手すりがガラスの場合はガラス等の仕様明記。）	A3 （注1）
⑩断面図	（2面以上） ・建築物高さ	A3 （注1）
⑪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【建物内部の安全性】（耐震ラッチの有無） ・冷蔵庫置場【建物内部の安全性】（金具の固定できる壁下地の範囲・仕様・表示の内容） ・玄関ドア枠【建物内部の安全性】の仕様（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1） （注4）
⑫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
⑬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	A3 又は A4
（8）住戸タイプ表　（様式第1－3号）		A4
（9）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)⑪住戸詳細図を添付することを記載		A4
（10）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5）を添付		A4 （注1）
（11）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 ※「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		A4

（注1）：事前協議時に提出するもの

（注2）：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3）：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	災害時に対する備え	凡例における表示	指定色
災害時の動線	赤	10%の空地	非常時の避難に有効な空地	水色
マンホールトイレの排水ルート及び配管径	青	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4）：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5）：震度分布予測図は6種類すべて、浸水想定区域図は「東海豪雨級の降雨があった場合」及び「津波が来襲した場合」は必ず、それ以外は計画区域に浸水想定がある場合のみ添付

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できる場合は、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。

○ 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、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。

※ 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

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。そのため、分譲契約・賃貸契約時までに計画認定を受ける必要があります。

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。

【重要事項説明書・管理規約への表現例 P.20 参照】

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。

※ 変更が生じた場合には竣工時の工事等完了届出書の提出までに届出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」に係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。

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できる場合は、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

○ 変更計画届

「認定基準」に関係し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
- ・家具転倒防止対策相談窓口の担当者の変更　等

６．マンション工事等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等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

工事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Ａ４のフラットファイルに綴じて、１部ご提出ください。

※ ファイルの表紙・背表紙には
大阪市防災力強化マンション認定制度　工事等完了届出書　マンション名　申請者名を記入してください。

※ 図書ごとに見出しをつけてください。

※ 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。

○ 提出書類（１部）

提出書類等		
(1)工事等完了届出書　(様式第８号) ・申請者は、新築マンションの場合は建築主、既存分譲マンションの場合は、管理組合理事長とする。 ・申請代理人を設ける場合は委任状を添付する。		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【工事等完了時用】 ・計画認定の内容および自主検査結果を記入したもの		A3
(3)検査済証（写）	(建築物・EV.・消防)	A4
(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)家具転倒防止マニュアル	・各戸に配付のもの	A4
(6)管理規約集	・各戸に配付のもの（防災アクションプランを含む。）	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	・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） ・対震枠玄関ドア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いただいた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

- 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にその情報を掲載します。

※　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。

※　後日、認定プレートを設置した状態の写真をご提出ください。

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、マンションの管理会社や管理組合など、「防災アクションプラン」の内容を責任持って継続していただける方を選任してください。維持管理責任者は、計画認定内容と差が生じないよう、適切な維持管理に努めていただく必要があります。

※　認定証・認定プレート交付後１カ月以内にご提出ください。

※　維持管理責任者を変更する場合には、すみやかに届け出してください。

10. 認定から１年経過後の「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、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。なお、必要に応じて、その後も維持管理責任者に対し、維持管理の状況についての報告を求める場合があります。

※ 維持管理報告を怠った場合には、認定を取り消すことがあります。

○ 提出書類　（１部）

提出書類等	
（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する。	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、認定基準に係る事項を変更する場合は、変更計画申請が必要です。

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。

＜参考資料＞

防災アクションプラン（例）

防災アクションプランの目標

（　例　）
　災害時の住民の生活維持や地域への貢献に寄与するため、日ごろから災害に対する備えをすることにより、災害に強いマンションとすること

防災アクションプランの位置づけ

（　例　）
　本計画は〇〇マンション管理規約第△条に規定されています。〇〇マンション管理組合の組合員及び居住者は、当計画に沿って、〇〇マンションの防災力強化に努めます。

マンションの概要

　名称、住所、階数・構造、戸数、住戸タイプ

マンションの防災関連情報

（　例　）
立地について
　地形
　　〇〇川に近い、0.P.＋〇mの平地　　（0.P.：大阪湾最低潮位）
　避難路
　　大阪市地域防災計画の避難路に（　面する　面しない　）
　避難所
　　一時避難所　〇〇広場（西へ〇m）
　　収容避難所　〇〇小学校（南へ〇m）
　　広域避難所　〇〇公園（東へ〇m）
　周辺情報
　　北側、西側：木造住宅が密集している。
　　南側：〇〇公園に隣接している。
　　東側：他のマンションが立地。空地は多い
　震度分布予測図（別紙〇）
　浸水想定区域図（別紙〇）

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

※法律や条令等で義務付けられているものを除く

■マンション建物全体の性能

住宅性能評価による「耐震等級（構造躯体の倒壊防止）」等級１

住宅性能評価による「耐震等級（構造躯体の損傷防止）」等級１

耐火建築物

住宅性能表示による「耐火等級（延焼の恐れのある部分(開口部)）」等級２

住宅性能表示による「耐火等級（延焼の恐れのある部分(開口部以外)）」等級４

電気設備の浸水対策

■各住戸の設備

吊り戸棚への耐震ラッチの設置

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

対震枠付き玄関ドアの設置

貯湯式給湯器（〇ﾘｯﾄﾙ）

その他（特徴があれば記入）

■共用部の設備

エレベーターに予備電源付き地震時管制運転装置の設置

防災倉庫（〇〇㎡）、かまどベンチ（〇基）、マンホールトイレ（〇基）、

ＡＥＤ、雨水貯留槽（〇ﾘｯﾄﾙ）、防災井戸　など

その他（特徴があれば記入）

■備品

かまどベンチ用燃料：炭（〇kg）、大型鍋（〇個）、レードル（〇個）、

マンホールトイレ用テント（〇基）、マンホールトイレキット（〇基）、小型造水機、

高層住戸の生活場所用パーティション（〇×〇）〇枚

■救出・救助資器材の設置

（内容リスト　　）

（参考）－大阪市防災力強化マンション認定基準

第9条　救出・救助資器材を備蓄し、災害時には周辺住民に貸し出すこと。ただし、救出・救助資器材の内容は、別表１に示すものを１組とし、200 戸あたり１組以上とすること。

別表１

品　　名	員　　数
バール	３本
シャベル	４本
のこぎり	３丁
ジャッキ	２台
かけや	１本
ロープ	４０ｍ
救急箱	１箱
布担架	１台

■備蓄物資（各家庭で備蓄されるものを除く）

飲料水〇ﾘｯﾄﾙ（42 ﾘｯﾄﾙ×〇戸）（消費期限：〇年）、

煮炊き不要な食糧（〇：〇箱、〇：〇食）（消費期限：〇年）、

災害時用ポータブルトイレ〇セット、シート型ホワイトボード（〇×〇）〇枚、

ランタンライト〇個、ブルーシート〇枚、カイロ〇個、ヘルメット〇個など

災害に対する備え（■：認定基準による備え、☑：当マンション独自の取り組み）

（備考）
：必須項目です。「②建築物内部の安全性に関する基準」に対応します。
：選択項目です。「④災害に対する備えに関する基準」と整合性を取る必要があります。
※　必須・選択項目以外であっても、各段階の各目的別に必ず何らかの対策を行ってください

段　階	目　的	建設当初よりの備え	管理組合の備え	各家庭の備え	方　法	想定する災害
A. 災害直後の安全確保	住戸内の安全	■			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と壁下地に応じた対策方策を明記） （中途入居者に対しても、もれなく配付）	地震
		■			吊戸棚に耐震ラッチの設置	
		■			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 （※冷蔵庫置き場が居間等に直接面する場合に必須）	
		■			家具転倒防止相談窓口の設置 窓口の担当者：（○○会社　○○　TEL：　　） 窓口設置期間： （予定期間平成○年○月○日～平成○年○月○日） （入居開始から各住戸販売終了後 1 年間、もしくは継続的に設置） （※耐震等級 1 の場合に必須）	
				☑	家具転倒防止への配慮	
				☑	家具の配置への配慮	
				☑	家具等のガラスの飛散防止への配慮	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	避難路の確保	■			対震枠付き玄関ドアの設置	地震 浸水 火災
			☑	☑	避難ルートの確認	
				☑	バルコニーに避難障害になるものを置かない	
				☑	１階の各家庭では、浸水時は速やかに２階以上へ避難する （※浸水予測がある場合）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ閉じ込め対策	■			エレベーターに予備電源付き地震時管制運転装置の設置	地震
		☑	☑		エレベーター閉じ込め対策キャビネットの設置 （適切に維持管理を行う）	
	安否の確認		☑		防災名簿の作成（保管場所：　　）	地震 浸水 火災
		☑			避難完了表示ステッカーの配付	
		□	□	□	その他（内容　　）	

段　階	目　的	建設当初よりの備え	管理組合の備え	各家庭の備え	方　　法	想定する災害
A. 災害直後の安全確保	救出救助	■	■		救出・救助資器材の設置 （備品リスト：バール３本、シャベル４本、のこぎり３丁、ジャッキ２台、かけや１本、ロープ40m、救急箱１箱、布担架１台） （保管場所：防災倉庫） （適切に維持管理を行う）	地震 浸水 火災
		☑	☑		消火器の常備 （適切に維持管理を行う）	
		☑	☑		ヘルメット〇個を防災倉庫に備蓄 （適切に維持管理を行う）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	身体へのケア	☑	☑		AED の設置（適切に維持管理を行う）	地震 浸水 火災
				☑	救急医薬品の常備（適切に維持管理を行う）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
B. 災害後の生活維持	飲料水の確保	■	■	■	一人１日当たり６ﾘｯﾄﾙを７日分（合計〇ﾘｯﾄﾙ）備蓄（うち、〇日分は各家庭で備蓄することとし、残り〇日分は防災倉庫へ備蓄） （消費期限：〇年） （適切に維持管理を行う）	地震
		■	■		小型造水機の設置（水源：　　） （適切に維持管理を行う）	
			☑		受水槽の利用	
		☑	☑		給水運搬用布バケツの備蓄（保管場所：　　） （適切に維持管理を行う）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	食糧・食事の確保	■	■		煮炊き不要な食糧を一人１日２食を７日分備蓄（うち、〇日分は各家庭で備蓄することとし、残り〇日分は防災倉庫へ備蓄） （備蓄物リスト　　） （消費期限：〇年） （適切に維持管理を行う）	地震 浸水
		■	■	■	かまどベンチの設置（〇ヶ所） （備蓄リスト：炭〇kg、なべ（〇L）〇個、リードル〇個等） （保管場所：防災倉庫） （適切に維持管理を行う）	
				☑	保存食の備蓄（缶詰類、レトルト食品等） （適切に維持管理を行う）	
				☑	カセットコンロ等の備蓄	
		□	□	□	その他（内容　　）	

段　階	目　的	建設当初よりの備え	管理組合の備え	各家庭の備え	方　　法	想定する災害
B. 災害後の生活維持	し尿処理	■	■		マンホールトイレ用マンホールの設置（〇ヶ所） （備蓄リスト：マンホールトイレ用テント（〇基）、マンホールトイレキット（〇基）） （保管場所：防災倉庫） （適切に維持管理を行う） ※ 使用にあたっては、生活用水をバケツで流す等、汚物の流下の確認を行い、排水管の破損や詰まりなどがあった場合は、ポータブルトイレの使用に切り替えるなど適切に対処する。	地震
		☑	☑		災害時用ポータブルトイレ（〇セット）の備蓄 （保管場所：防災倉庫）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	生活用水の確保	■	■		防災井戸の設置（適切に維持管理を行う）	地震
		■	■		雨水貯留槽（容量〇〇m³）の設置 （適切に維持管理を行う）	
		■	■		貯湯式給湯器（〇ﾘｯﾄﾙ）の設置 （適切に維持管理を行う）	
				☑	風呂水のため置きを実施 ※小さな子どものいる家庭では、ふたをするなど、浴槽への転落事故防止対策を行う。	
				☑	バケツの常備	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	一時避難場所の確保	■			災害後の避難生活に有効なオープンスペースの確保（児童遊園〇〇㎡）	地震
		□	□	□	その他（内容　　）	
	生活場所の確保	■	■		高層階に防災倉庫を設置 （〇～〇階に各〇㎡　合計〇㎡） （備蓄物リスト：災害時用ポータブルトイレ〇セット） （適切に維持管理を行う。）	地震
		■			高層住戸（11 階以上）の住民の避難生活に使用できる屋内スペースの確保 （〇〇㎡：〇〇人利用の想定） （集会室（〇人分）、ゲストルーム（〇人分）） （パーティションを防災倉庫に備蓄する。）	
		■			災害後の停電時も使用できるエレベーターの設置（〇号機）	
				☑	各住戸で避難生活を行う（〇階建）	
		□	□	□	その他（内容　　）	

段　階	目　的	建設当初よりの備え	管理組合の備え	各家庭の備え	方　　法	想定する災害
C. ライフライン復旧までの生活支援	災害時活動場所の確保	☑			災害時の情報伝達や備蓄物資の配給等に活用できる場所の確保 （集会室（〇〇㎡））	地震
		□	□	□	その他（内容　　）	
	情報伝達手　段	☑	☑		掲示板の設置（設置場所：　　） （適切に維持管理を行う）	地震
		☑	☑		シート型ホワイトボードを防災倉庫に備蓄 （災害時活動場所で利用する） （適切に維持管理を行う）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	廃棄物の対応	☑			一時廃棄物集積場所の確保（場所〇〇・〇㎡）	地震
				☑	ごみ置き場に保管できなくなった場合は、各家庭にて保管	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	日常用品の確保	☑	☑		防災倉庫に備蓄 （備蓄物リスト：カイロ〇個、ブルーシート〇枚　等） （適切に維持管理を行う）	地震 浸水
				☑	各家庭で必要なものを備蓄する （例：オムツ、タオル、ラップ、ドライシャンプー等） （適切に維持管理を行う）	
		□	□	□	その他（内容　　）	
	夜間の照　明	☑	☑		自家発電機の設置 （適切に維持管理を行う）	地震 浸水
		☑	☑		ランタンライト〇個を防災倉庫に備蓄 （適切に維持管理を行う）	
				☑	懐中電灯の備蓄	
		□	□	□	その他（内容　　）	

段　階	目　的	建設当初よりの備え	管理組合の備え	各家庭の備え	方　　法	想定する災害
D. 日常の自主防災活動	防災訓練		■	■	年に１回以上、防災訓練を実施 ※防災訓練時には、高層住戸の生活場所の確認やマンホールトイレの組み立て・使用方法など、備え付けの防災設備等の取り扱い説明を適切に行い、入居者自身が取り扱い方法等を把握する。かまどベンチについては炊き出しをする等、炊き出しの方法を把握し、燃料の量が適切かどうか確認する。また、備蓄物資の消費期限を確認する。 ※津波による浸水のおそれのある１７区（北区、都島区、福島区、此花区、中央区、西区、港区、大正区、浪速区、西淀川区、淀川区、旭区、城東区、鶴見区、住之江区、住吉区、西成区）に立地する当マンションでは防災訓練時に津波避難訓練を実施する。 ※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（津波避難ビルまたは水害時避難ビル）の内容を共有する。 ※防災訓練等において、最寄の○○消防署（TEL）に依頼し、普通救命講習を行うなど、入居者がＡＥＤの使用方法や応急手当の方法等を把握できるようにする。	地震 浸水 火災
			■	■	防災に関する啓発活動を継続的に実施	
			□	□	その他（内容　　）	
	地域連携		■	■	防災アクションプランを地域防災リーダーと共有する。	地震 浸水 火災
			■	■	津波避難ビルまたは水害時避難ビルの指定を受ける。	
			☑	☑	地域の行事に積極的に参加する。	
			□	□	その他（内容　　）	

地域への貢献について

（地域への貢献について考慮できること）
（　例　）
- 災害時には、救出救助資器材を周辺地域住民にも貸し出しを行う。
- 避難路に面する部分の落下防止対策を行っている。
- 敷地内のマンホールトイレ・かまどベンチを災害後一時的に近隣に開放する。
- マンホールトイレの位置を示す案内板を設置する。
- 津波避難ビルまたは水害時避難ビルの指定を受ける。

防災関連各種マニュアル

（　例　）
〇〇マンション防災アクションプランは、以下のマニュアルで詳細を補完します。
・「〇〇マンション家具転倒防止マニュアル」
・「市民防災マニュアル（大阪市発行）」
・「自主防災活動マニュアル（大阪市発行）」
- 大阪市危機管理室ホームページ
  http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/index.html
- 「地震による家具の転倒を防ぐには」（総務省消防庁）
- 「家具類の転倒・落下防止対策ハンドブック　－室内の地震対策－」（東京消防庁）

※ 防災関連情報に記載のとおり、近辺の避難路、避難所等の入った区域図、震度分布予測図および浸水想定区域図を添付する。
※ 災害に対する備えの設置場所・備蓄場所・空地等の確保、その他の備蓄物について、入居者が把握できるよう、配置図兼１階平面図、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等を添付する。

＜参考資料＞

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。

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