

# 大阪府防災力強化マンション認定制度 Q A 集

## 【認定基準について】

### 1. 建物の構造に関する基準

- Q 1. 家具転倒防止対策相談窓口について
  - Q 1-1 相談窓口とはどのようなものか
  - Q 1-2 専門家とはどのような人か
  - Q 1-3 窓口設置期間における一定期間とは

### 2. 建物内部の安全性に関する基準

- Q 2. 家具転倒防止マニュアルについて
  - Q 2-1 家具転倒防止マニュアルとはどのようなものか
  - Q 2-2 家具転倒防止の必要性の明記とは
  - Q 2-3 壁下地に応じた対応方策の明記とは
  - Q 2-4 壁の仕様について基準があるのか
  
- Q 3. 吊り戸棚等への耐震ラッチの設置について
  - Q 3-1 吊り戸棚がある場所すべてに耐震ラッチの設置が必要か
  
- Q 4. 居間等に直接面する冷蔵庫の背面等に連結ベルトを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
  - Q 4-1 居間等に直接面する冷蔵庫の背面とは
  - Q 4-2 その旨の表示とは
  
- Q 5. エレベーターについて
  - Q 5-1 地震時管制運転装置のついたエレベーターとは
  
- Q 6. 防災倉庫について
  - Q 6-1. 救出・救助資器材を保管するための防災倉庫を共用部に設置とあるが、一般の備蓄倉庫と兼ねることは可能か

### 3. 災害に対する備えに関する基準

#### 災害後3日間の生活維持を図る備え

- Q 7. 飲料水の確保について
  - Q 7-1 飲料水の確保だけが必須になっているが、その理由は
  - Q 7-2 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

Q 8. 食糧、食事の確保について

- Q 8-1 乾パンなど煮炊き不要な食糧を備蓄する場合の量の目安は
- Q 8-2 かまどベンチ用燃料は、どの程度の量が必要か
- Q 8-3 かまどベンチを設置する場合は備品に何が必要か
- Q 8-4 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

Q 9. し尿処理について

- Q 9-1 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
- Q 9-2 マンホールトイレを設置するにあたって、どのような配慮が必要か

Q10. 生活水の確保について

- Q10-1 雨水貯留槽や防災井戸の設置を選択した場合、その他に備品は必要か
- Q10-2 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のか

Q11. 一時避難場所について

- Q11-1 駐車場の車路でまとまった空間を確保できるが、認められるのか
- Q11-2 一時避難場所の幅員はどのくらい必要か

**高層住戸の災害後の生活の確保について**

Q12. 高層階用防災倉庫の確保について

- Q12-1 一箇所にまとめて確保しなければならないか
- Q12-2 防災倉庫にはどのような物を備蓄するのか

Q13. 生活場所の確保について

- Q13-1 何のために確保する必要があるのか
- Q13-2 エントランスホールの一部を利用してもいいか

Q14. 災害後も使用できるエレベーターについて

- Q14-1 停電時に電力供給が可能となる25kw以上の発電能力を有するコージェネレーションシステムにより稼動するエレベーターも災害後使用できるエレベーターとして認められるか
- Q14-2 非常用エレベーターでもいいか

**4. 津波避難対策に関する基準**

Q15. 津波避難対策について

- Q15-1 避難ビルの指定が完成後になる場合はどうすればいいのか
- Q15-2 津波避難ビルの指定はどの様に行われるのか
- Q15-3 市町から指定について要請があった場合、必ず避難ビルの指定を受けないといけないのか

**5. 防災アクションプランの策定に関する基準**

Q16. 防災アクションプランとはどのようなものか

**【認定手続きについて】**

- Q17. 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
- Q18. 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
- Q19. 売買契約時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
- Q20. 申請手数料は必要か
- Q21. 申請を検討しているが、申請書類にはどのような資料が必要か

**【広告や表示等について】**

- Q22. 認定証はいつ発行されるのか
- Q23. 計画認定を受けると、広告等に記載してもいいのか

**【その他留意事項について】**

- Q24. なぜ60mを超える超高層建築物を認定対象外としているのか
- Q25. 災害により被害の危険性が高いと認められる場合とはどのような場合か

## 「認定基準」について

### 1. 建物の構造に関する基準

#### Q 1. 家具転倒防止対策相談窓口について

##### Q 1-1 相談窓口とはどのようなものか

- A. 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に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・連絡先を記載し、提出していただきます。  
また、「耐震等級2」の場合でも、設置の検討をお願いします。

##### Q 1-2 専門家とはどのような人か

- A. 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。

##### Q 1-3 窓口設置期間における一定期間とは

- A. 分譲マンションの場合、入居開始日から設置し、全住戸入居後1年間とします。  
賃貸マンションの場合は、入居者の入れ替わりが考えられることから、継続的な設置が必要です。

### 2. 建物内部の安全性に関する基準

#### Q 2. 家具転倒防止マニュアルについて

##### Q 2-1 家具転倒防止マニュアルとはどのようなものか

- A. 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う際のマニュアルとなるものです。

##### Q 2-2 家具転倒防止の必要性の明記とは

- A. 住戸内の地震対策として、入居者が積極的に家具固定を行う必要があります。  
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。  
なお、東京消防庁「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」を参考としていただけます。引用する場合は出典の明記をお願いします。

##### Q 2-3 壁下地に応じた対応方策の明記とは

- A. 住戸の間取り図（タイプ別）の壁を色分けしていただき、L字型金具で家具を固定できる壁（木軸下地あり等）とL字型金具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ください。また、L字型金具で固定できない壁には、ロータイプ家具を設置することを推奨するなど、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ください。

**Q 2-4 壁の仕様について基準があるのか**

- A. L字型金具での家具固定が望ましいと考えており、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）については、必ずL字型金具等で家具を固定できる壁としてください。

ポール式転倒防止器具（つっぱり棒）での家具の固定を想定する場合は、天井に十分な強度（コンクリート天井等）があることが必要になります。

**Q 3. 吊り戸棚等への耐震ラッチの設置について**

**Q 3-1 吊り戸棚がある場所すべてに耐震ラッチの設置が必要か**

- A. キッチンの吊り戸棚は必ず耐震ラッチを設置してください。

**Q 4. 居間等に直接面する冷蔵庫の背面等に連結ベルトを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**

**Q 4-1 居間等に直接面する冷蔵庫の背面とは**

- A. 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該当しません。

**Q 4-2 その旨の表示とは**

- A. 入居者がひと目でわかるよう、冷蔵庫が固定できる壁に、ラベルプリンター等により「冷蔵庫を固定するための下地がある」旨の表示をしてください。

**Q 5. エレベーターについて**

**Q 5-1 地震時管制運転装置のついたエレベーターとは**

- A. 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）に規定されるエレベーターのことです。

**Q 6. 防災倉庫について**

**Q 6-1. 救出・救助資器材を保管するための防災倉庫を共用部に設置とあるが、一般の備蓄倉庫と兼ねることは可能か**

- A. 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、防災倉庫に備品がすべて収納することができる広さがあるかどうかを図面で確認します。また、防災関連備品等のリストを作成し、防災倉庫の誰でもすぐに確認できる場所に設置してください。

**3. 災害に対する備えに関する基準**

**災害後 3 日間の生活維持を図る備え**

**Q 7. 飲料水の確保について**

**Q 7-1 Q 7-1 飲料水の確保だけが必須になっているが、その理由は**

- A. 災害後 3 日間の生活維持を図るためには、少なくとも飲料水は必ず確保する必要があると考えるため、必須要件としています。

Q7-2 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

- A. 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るため、認定要件は満たしません。防災井戸や防火水槽等が設置されており、一人1日当たり3ℓを3日分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。

## Q8. 食糧、食事の確保について

Q8-1 乾パンなど煮炊き不要な食糧を備蓄する場合の量の目安は

- A. 原則、一人1日2食3日間の量として算出してください。配分しやすさ、食べやすさ等を考慮して備蓄する食糧を選定してください。

Q8-2 かまどベンチ用燃料は、どの程度の量が必要か

- A. 1日2回3日間炊き出しするために必要な量を算出していただき、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。なお、必要な量は下記の目安を参考に算出してください。

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

薪：30～40kg、木炭：15～20kg 程度必要

※ただし、天候等の条件によって異なる場合があります。

Q8-3 かまどベンチを設置する場合は備品に何が必要か

- A. かまどベンチ1基設置する場合、かまどベンチ用燃料以外に、大型鍋2つ、レードル（お玉）2つが必要です。

Q8-4 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

- A. かまどベンチ周辺には、炊き出しをしたり作った料理を配分したりするためのスペースが必要になりますので、ある程度のたまりのスペースを確保して計画してください。近隣住民への貸し出しも考慮した場所に設置するよう配慮してください。また、かまどベンチ用の備品（燃料や鍋等）が備蓄された防災倉庫もできるだけ近くに設置する等、災害時の動線を考慮した計画としてください。

## Q9. し尿処理について

Q9-1 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

- A. 次の対策を行うとともに、市町村下水道担当部局と事前に協議してください。
- ① 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。
  - ② 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。
- なお、必要量は一人1日当たり8リットル3日分を目安に算出してください。

Q9-2 マンホールトイレを設置するにあたって、どのような配慮が必要か

- A. 人が並べる場所を確保する等、災害時の動線を考慮した場所に計画してください。近隣住民への貸し出しも考慮した場所に設置するよう配慮してください。

## Q10. 生活用水の確保について

Q10-1 防災井戸、雨水貯留槽や貯湯式給湯器の設置を選択した場合、その他に備品は必要か

- A. 「生活用水の確保」を選択する場合は、「一人1日当たり8リットル3日分」の水をどのように取り出し、各家庭に配分するのかを検討の上、必要な備品を備蓄してください。

Q10-2 流出抑制のために設置した雨水貯留槽は、生活用水の確保としての認定基準として認められるのか

- A. 生活用水の確保として「雨水貯留槽の設置」を選択する場合、常に「一人1日当たり8リットル3日分」の水が確保されていることが条件となります。  
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められません。

## Q11. 一時避難場所の確保について

Q11-1 駐車場の車路でまとまった空間を確保できるが、認められるのか

- A. 一時避難場所は、災害後3日間継続的に人が滞留する空間（炊き出しなどを行う場所）として確保される場所であり、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。

Q11-2 一時避難場所の幅員はどのくらい必要か

- A. 幅員については、最小幅を4m以上とし、1箇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

### Q12. 高層階用防災倉庫の確保について

Q12-1 一箇所にまとめて確保しなければならないか

- A. 一箇所にまとめて確保する必要はありません。11階以上の各階に設置されることが望ましいですが、少なくとも、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階下がったフロアに一箇所以上を設置してください。  
防災倉庫面積の合計が、11階以上の戸数×0.05㎡で算出される面積以上で、最小面積5㎡とし、有効面積で算出してください。  
また、高層階用防災倉庫には室名札等による表示を行ってください。

Q12-2 高層階用防災倉庫にはどのような物を備蓄するのか

- A. 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付けていただきます。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ためにどのようなものが必要かを検討し、備蓄してください。

### Q13. 生活場所の確保について

#### Q13-1 何のために確保する必要があるのか

- A. 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が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。寝泊りできるスペースとして一人当たり2㎡、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行うことを想定しています。有効面積で算出してください。

#### Q13-2 エントランスホールの一部を利用してもいいか

- A. 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、各住戸や管理人室、メールボックス等への動線が確保されていれば構いません。ただし、プライバシーの確保のため、目隠し用のついたて等を準備してください。また、通気、採光等の環境面も考慮した場所に確保するよう配慮してください。

### Q14. 災害後も使用できるエレベーターについて

#### Q14-1 停電時に電力供給が可能となる25kw以上の発電能力を有するコージェネレーションシステムにより稼動するエレベーターも災害後使用できるエレベーターとして認められるか

- A. 当該仕様によりエレベーターが災害後も最低3日間継続して使用可能である場合は認められます。

#### Q14-1 非常用エレベーターでもいいか

- A. ライフラインが復旧するまで最低3日間継続して利用できるエレベーターである必要があります。通常の非常用エレベーターは数時間しか使用できないため、「災害後も利用できるエレベーター」としては認められませんが、継続して3日間以上使用可能となるよう設備対応した場合は可能です。

## 4. 津波避難対策に関する基準

### Q15. 津波避難対策について

#### Q15-1 津波避難ビルの指定が完成後になる場合はどうすればいいのか

- A. 計画地が津波による浸水のおそれがある区域の場合は、認定申請時に市町との協議録及び協定書等を提出していただきます。津波避難ビルの指定が完成後になる場合は、市町との協定書等を締結後速やかに提出してください。

#### Q15-2 津波避難ビルの指定はどの様に行われるのか

- A. 津波避難ビルの指定は市町が行うため、指定に関する詳細事項については、市町危機管理担当部局と協議してください。

#### Q15-3 市町から津波避難ビル指定について要請があった場合、必ずその指定を受けないといけないのか

- A. 市町から津波避難ビルの指定について要請があった場合は、津波避難ビルとしての指定を受けることを認定要件としているため、指定を受けなければ認定することはできません。



## 5. 防災アクションプランの策定に関する基準

### Q16. 防災アクションプランとはどのようなものか

A. 被災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、管理組合や各家庭で行う対策等について記載した、当該マンション独自の防災マニュアルです。

特に「災害に対する備え」では、身体の安全を確保すべき「災害直後」、救援物資が届くまでの「災害後3日間」、さらに水道や電気・ガスなどの「ライフライン復旧まで」、また「日常の自主防災活動」といった段階のすべてにおいて、備えや対策等について明記してください。

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

### 【認定手続きについて】

### Q17. 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

A. 工事着手についての制約はありませんが、事前協議の結果、計画の変更が必要となる場合がありますので、できる限り計画段階でのご相談・事前協議書の提出をお願いします。

### Q18. 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

A. 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。

### Q19. 売買契約時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。

A. 入居者との分譲契約・賃貸契約時の重要説明事項等において、「大阪府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」を入居者に説明していただく必要があるため、分譲契約・賃貸契約時までに計画認定を受けていただく必要があります。

### Q20. 申請手数料は必要か

A. 申請手数料は不要ですが、知事が定める仕様により認定プレートを自ら作成し、設置する必要があります。

### Q21. 申請を検討しているが、申請書類にはどのような資料が必要か

A. 府の「防災力強化マンション認定制度」に関するホームページにも掲載していますが、申請書類の詳細については、担当窓口までご相談ください。

**【広告や表示等について】**

**Q22. 認定証はいつ発行されるのか**

- A. 計画認定を受けたときに「計画認定証」を、工事等完了後に現場検査の結果、計画認定内容に合致すると認められる場合に「認定証」を交付します。

**Q23. 計画認定を受けると、広告等に記載してもいいのか。**

- A. 計画認定を受けたときは、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、申請者の申請内容に基づく計画認定の審査の結果、大阪府防災力強化マンションとして計画認定を受けたものであり、工事等が完了し、現場検査により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「大阪府防災力強化マンション」についての記載はできません。

**【その他留意事項について】**

**Q24. なぜ60mを超える超高層建築物を認定対象外としているのか**

- A. 60mを超える超高層建築物における長周期地震動対策については、現在国で検討しており、その検討結果が示されていないため、現時点では認定対象外としています。

**Q25. 災害により被害の危険性が高いと認められる場合とはどのような場合か**

- A. 活断層の直上に建設する場合や土石流危険渓流、急傾斜地崩落危険箇所、地すべり危険箇所などの二次災害の危険性が高い箇所に建設する場合などが考えられます。