

すみだ良質な集合住宅認定（防災型）認定基準

- (1) 耐火構造であること。
- (2) 東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度実施基準第7条の規定により、東京とどまるマンションとして登録されていること。
- (3) 別記2に定める認定基準に適合するものであること。
- (4) 関係法令に違反していないこと。

別記2 防災型の認定基準

(防災型における建築物の必須項目)

第1 防災及び減災対策に配慮した機能を有する建築物として、建物の構造及び設備等について次に掲げる全ての基準に適合すること。

(1) 耐震性

(新築及び既存)

次のいずれかに該当すること。

ア 高度防災型の場合にあっては、次のいずれかに適合すること。

(ア) 日本住宅性能表示耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上及び日本住宅性能表示耐震等級（構造躯体の損傷防止）2以上

(イ) 日本住宅性能表示その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）における免震建築物。

イ 高度防災型以外の場合にあっては、次のいずれかに適合すること。

(ア) 日本住宅性能表示耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1以上

(イ) 日本住宅性能表示その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）における免震建築物。

(2) 設備配管

(新築及び既存)

給排水管は、地震の振動及び衝撃によって破損しないよう、フレキシブルジョイントの採用や配管にクリアランスを設けるなど有効な対策を講ずること。

(3) エレベーター

(新築及び既存)

エレベーターを設置する場合にあっては、地震時管制運転装置が設置されていること。

(4) 備蓄倉庫

(新築)

次に掲げる区分に従い、高さ2メートル以上の備蓄倉庫を整備し、備蓄倉庫である旨を表示していること。

ア 総住戸数が50未満 床面積3平方メートル以上

イ 総住戸数が50以上 床面積5平方メートル以上

(既存)

新築について規定する備蓄倉庫の整備をするか、又は各住戸で世帯全員の3日分の飲料水及び煮炊き不要な食料を備蓄することを管理規約上で規定すること。

(5) 住戸内の安全対策

(新築及び既存)

次の全ての措置を講ずること。

ア 家具類の転倒防止対策に利用することができるような壁下地補強又は長押の設置（壁下地補強を行う場合はその場所の明示）

イ 造付家具の扉の開閉防止対策

ウ 住戸内のガラス飛散防止対策

エ 玄関扉における住戸閉じ込め防止対策

(防災型における建築物等の選択項目)

第2 防災及び減災対策に配慮した機能を有する敷地及び建築物として、建物の構造及び設備等について次に掲げる項目の配点の合計が高度防災型の場合にあっては8点以上、高度防災型以外の場合にあっては5点以上であること。

項目	基準	配点
構造上の配慮	備蓄倉庫の面積について、別記2第1第4項で定める2倍以上を確保している。	2
	7階建て以上の集合住宅で、いずれの階からも5を越えない階に備蓄倉庫を整備している。	2
設備上の配慮	災害用仮設便所が設置可能なマンホールの整備及び災害用仮設便所の用意をしている。	3
	炊き出し用のかまどを整備している。	1
	各住戸への水の供給及び1基以上のエレベーターの運転を同時若しくは交互に行える電力の供給能力があり、災害時に住宅敷地外からの電力供給が途絶した場合でも、電力供給可能な設備を設置している。ただし、水の供給方法が直圧直結方式であることにより、各住戸への水の供給に電力を必要としないときは、1基以上のエレベーターの運転を行える電力の供給能力があり、災害時に住宅敷地外からの電力供給が途絶した場合でも、電力供給可能な設備を設置している。	3
	停電時においても照明を使用することができる自家発電機等の予備電源設備がある（蓄電池を含む。）。	2
	停電時においても汚水排水ポンプを稼働することができる自家発電機等の予備電源設備がある（蓄電池を含む。）。	2
	災害時の居住者の情報収集等のために、停電時においても電源を確保することができる無線LAN環境を整備している。	1
	エレベーター内に災害用キャビネットを設置している。	1
	エレベーターにリスタート運転機能（地震時管制運転により最寄り階へ着床する前に何らかの要因で安全装置が作動し、エレベーターが停止しても、その後、安全装置が正規の状態に復帰した場合に、かごを最寄り階に着床させて戸を開くことにより、閉じ込めを解消する機能をいう。）及び自動診断・仮復旧運転機能（地震時管制運転により、かごを最寄り階へ着床させ、運転を停止した後に、エレベーター機器の破損等の危険性を機械的に診断し、仮復旧させる機能をいう。）が備わっている。	2
	エントランス等に情報連絡に活用できる掲示板を設置している。	1
	エントランス等にAEDボックスを設置している。	1
	次のいずれかに適合する設備を整備し、生活用水を確保する。ただし、高度防災型の場合にあっては、次のアの規定に適合すること。 ア 停電時においても全住戸に継続的に水を供給することができる自家発電機及び受水槽等の貯水設備を整備する。この場合における貯水容量は、総戸数×0.27トン以上とする。 イ 井戸設備又は雨水貯水設備を整備し、かつ、それらに貯留した水を飲料水に転用する設備を整備する。 ウ 雨水貯留槽及び貯留した雨水を居住者が容易に使用することができる設備等を整備する。この場合における貯水容量は、総戸数×0.27トン以上とする。	1
	浸水被害を軽減するため、浸水経路にマウンドアップや止水板・防水扉等の対策を講じている（現況地盤面より掘り下げて土地利用を行っている集合住宅や半地下の駐車場は除く。）。	1
	電気設備を地上2階以上の階に設置している。 （電気設備を地上2階以上の階に設置していることに対する配点は2とするが、電気設備を2階以上の階に設置するとともに電気設備を墨田区水害ハザードマップ（洪水）における浸水深さであっても浸水しない階に設置している場合は、配点を3とする。）	2又は3
周辺への配慮	窓ガラス、塀等が道路に落下しないような措置が講じてある。	1

(防災型における運営上の選択項目)

第3 防災及び減災対策に関する管理運営上の配慮として、次に掲げる項目の配点の合計が10点以上であること。

項目	基準	配点
生活の確保のための配慮	備蓄倉庫に総住戸数×27リットル以上の飲料水を準備し、適正に管理する(1世帯3人とした場合の3日分の量)。	2
	備蓄倉庫に総住戸数×27食以上の煮炊き不要な食料を準備し、適正に管理する(1世帯3人とした場合の3日分の量)。	2
	備蓄倉庫に総住戸×45個以上の簡易トイレを準備し、適正に管理する(1世帯3人とした場合の3日分の数)。	2
	備蓄倉庫の総住戸数分の簡易ソーラーパネル(少なくともモバイル電源に使用できる性能のもの)を準備し、適正に管理する。	2
	備蓄倉庫に発電機、投光器及びカセットボンベ(発電機用)を準備し、適正に管理する。	2
居住者への防災配慮	各住戸に、防災用品(家具転倒防止金物、ヘルメット、懐中電灯、ラジオ、消火器及び救急箱)を配備する。賃貸集合住宅の場合は、新規入居者ごとに配備する。	1
	災害時において、玄関ドアに掲示する等して居住者が自らの安否状況の意思表示ができるよう、安否確認用マグネットシート等を各住戸に配布するとともに、使用方法等について住民へ周知すること。	1
防災活動の実施	年に1回以上、防災訓練を行う。	2
	少なくとも管理組合員(賃貸住宅の場合は、オーナー又は管理者責任者とする。)が、町会等の地域自治会の防災訓練に参加する。	3
	災害時対応マニュアルを作成し居住者に配布する。	2
	管理者又は管理組合により災害対策組織を結成し、災害時の居住者間連携を強化する。管理会社等は、災害対策組織との連絡体制を整備する。	3
地域防災(※4)	災害時にエントランス等を周辺住民の避難場所等として開放するとともに、平常時から避難場所等として開放すること及び開放する箇所が分かる表示板等を設置すること。	3
	墨田区と「大規模な水害時における一時避難施設の利用に関する協定」を締結する。(※5)	4
	災害用仮設便所が設置可能なマンホールの整備と災害用仮設便所の用意をしている場合、災害時には周辺住民の使用を許可するとともに、平常時から避難場所等として開放すること及び開放する箇所が分かる表示板等を設置すること。	1

(※4) 分譲集合住宅の場合においては、重要事項説明書、物件の売買契約書等に内容を明記し、後の所有者に適合基準の内容を継承すること。賃貸集合住宅の場合においては、重要事項説明書、賃貸借契約書等に内容を明記し、賃借人に適合基準の内容について承諾を得ること。

(※5) 協定の内容については、墨田区の地域防災の所管部署と協議すること。

(防災型における立地条件に応じた基準緩和及び加点措置)

第4 申請に係る集合住宅について墨田区と防災協定を締結する場合にあっては、立地条件に応じて、次に掲げる項目の配点の合計点(小数点以下は、切り捨てるものとする。)を第2の合計点に加算することができる。ただし、敷地が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接しており、かつ、道路を道路境界線まで道路状に整備を行っていない場合を除く。

項目	基準	配点
敷地から災害時一時集合場所までの距離	100メートル以上200メートル未満	0.1
	200メートル以上300メートル未満	0.3
	300メートル以上	0.5
敷地から避難場所までの距離	300メートル以上500メートル未満	0.3
	500メートル以上	0.5
敷地の洪水時浸水深さ	墨田区洪水・都市型水害ハザードマップ(洪水)における浸水深さが0.5メートル未満(1階に住戸を設けない場合は、3.0メートル未満)	0.6
前面道路の状態等	エントランスが面する道路の幅員が8メートル以上	0.5
	エントランスが面する道路以外の敷地が接する道路の幅員が8メートル以上	0.2

- 2 申請に係る集合住宅について区と防災協定を締結しない場合にあっては、立地条件に応じて、次に掲げる項目の配点の合計点（小数点以下は、切り捨てるものとする。）を第2の合計点に加算することができる。ただし、敷地が建築基準法第42条第2項に規定する道路に接しており、かつ、道路を道路境界線まで道路状に整備を行っていない場合を除く。

項目	基準	配点
敷地から災害時一時集合場所までの距離	50メートル未満	0.5
	50メートル以上100メートル未満	0.3
	100メートル以上200メートル未満	0.2
敷地から避難場所までの距離	100メートル未満	0.5
	100メートル以上300メートル未満	0.3
敷地の洪水時浸水深さ	墨田区洪水・都市型水害ハザードマップ（洪水）における浸水深さが0.5メートル未満（1階に住戸を設けない場合は、3.0メートル未満）	0.6
前面道路の状態等	エントランスが面する道路の幅員が8メートル以上	0.5
	エントランスが面する道路以外の敷地が接する道路の幅員が8メートル以上	0.2