

すみだ良質な集合住宅認定制度

— 認定制度のご案内 —



■ すみだ良質な集合住宅認定制度とは

集合住宅の居住に関する様々な機能について、ハード・ソフト両面において特に配慮された集合住宅を、「すみだ良質な集合住宅」として認定する制度です。

認定された集合住宅の情報は、墨田区のウェブサイトなどで公表しますので、区内での住み替えにおける良質な居住環境の指針となります。

墨田区都市計画部住宅課

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号 墨田区役所9階

(電話) 03-5608-6215 (FAX) 03-5608-6409

(Eメール) juutaku@city.sumida.lg.jp

■ 認定の「型」について

ハード・ソフト両面において配慮された内容に応じて「型」があります。認定された集合住宅は、「すみだ良質な集合住宅 ○○型」として認定されます。配慮された内容が、多岐にわたる場合には「すみだ良質な集合住宅 ○○型 △△型」といったように、複数の「型」で認定されます。

「型」の種類は次のとおりです。

子育て型

子育てに配慮した機能を有する集合住宅で、安心して子育てができる住宅。



- 耐火構造
- エレベーターを設置
- 基準適合住戸が全戸数の67%以上

整備基準

必須項目

- 住戸専有面積55㎡以上又は居室数3以上
- 段差解消
- 床衝撃音対策
- 転落防止措置
- ホルムアルデヒド対策
- 平置き駐輪場の確保

選択項目

- 住戸部分の配慮（間取り、事故防止、子育ての配慮など）
- 共用部分の配慮（移動円滑化、事故防止、防犯上の配慮など）
- 子育てに関する管理・運営上の配慮（子ども参加型イベントの実施、一時預かりの実施、自主保育サークル活動の支援など）

防災型（高度防災型・その他）

防災や災害に配慮した機能を有する集合住宅で、災害発生から3日間、避難所に行かず生活ができる住宅。



- 耐火構造

整備基準

必須項目

- 耐震性
- 設備配管はフレキシブルジョイントを採用
- エレベーターは地震時管制運転装置付き
- 備蓄倉庫の整備
- 生活用水の確保
- 住戸内の安全対策（家具転倒防止措置等）

選択項目

- 構造・設備等の配慮（備蓄倉庫を中間階に設置、予備電源の確保、無線LAN環境の整備など）
- 防災に関する管理・運営上の配慮（飲料水・煮炊き不要な食料の確保、各戸に防災用品の配備、地域自治会の防災訓練に参加、区と防災協定を締結するなど）

■ 認定集合住宅の情報公開

すみだ良質な集合住宅に認定された物件については、認定にあたって、どのような機能を持っているかを墨田区のウェブサイトや墨田区役所9階の住宅課窓口で確認することができます。

[墨田区ウェブサイトトップ](#) → [まちづくり・住まい](#) → [住宅](#) → [すみだ良質な集合住宅認定制度](#) → [認定集合住宅一覧](#)
URL : http://www.city.sumida.lg.jp/matizukuri/zyuutaku/ryositu_syugojyutaku/jyutaku_ichiran/

■ 認定時の基準の維持

すみだ良質な集合住宅に認定された物件については、認定時の性能を概ね10年間維持していただく必要があります。したがって、認定後は年に1回の維持管理についての報告書の提出が必要です。これにより、認定時の「型」に応じた基準の維持を図っていただきます。

■ 制度活用のメリット

区民にとって

- 自身が重視する集合住宅の機能を、区の認定をもとに判断できる。
- 認定の「型」に応じた居住者間の自主活動について補助がある。
- 専門家による集合住宅の維持管理に関するアドバイスが無料で受けられる。

事業者にとって

- 整備費の一部補助が受けられる。
- 居住者メリットにより入居促進が望める。
- 区が良質と認定したことを広告に活用できる。
- 認定プレートを使用することができる。

整備費補助

子育て型

- **機能整備費補助（子育て） 200万円**
認定基準に基づいた整備の内容が次の補助対象要件の全てを満たす場合（※）
 - ア 整備基準選択項目の住戸部分の配慮について15点以上を取得
 - イ 整備基準選択項目の共用部分の配慮について15点以上を取得
- **キッズルーム整備費補助 100万円（床暖房設備付きは150万円）**
認定基準選択項目の規定によるキッズルームを整備する場合
- **プレイロット整備費補助 50万円**
認定基準選択項目の規定によるプレイロットを整備する場合（※詳細についてはご相談ください）

防災型

- **機能整備費補助（防災） 200万円**
認定基準に基づいた整備の内容が次の補助対象要件の全てを満たす場合（※）
 - ア 整備基準選択項目の構造・設備等の配慮について8点以上を取得
 - イ 整備基準選択項目の管理運営上の配慮について17点以上を取得
- **高度耐震性能整備費補助 延べ面積×2,500円/㎡（限度額500万円）**
日本住宅性能表示耐震等級2以上又は免震建築物の明示を取得する場合
- **動力用自家発電機整備費補助 300万円**
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又は交互に行う発電能力があり住宅敷地外からの電力供給が途絶した場合においても、運転可能な発電機を整備した場合

（※）機能整備費補助の点数について

認定基準の選択項目は点数制になっています。認定取得のためには所定の点数以上を取得する必要があります。この点数を多く取得し、より良質な機能を有した集合住宅を整備した場合に、機能整備費補助の対象となります。

居住者向けの補助

- **居住者間自主活動経費補助 経費に応じて年間5万円まで**
認定の「型」に応じた、居住者間で行う自主活動（子育て支援活動・避難訓練など）に係る経費や、これに役立つ共用の設備・消耗品（遊具・防災用キャビネットなど）の購入費の一部を補助します。
- **マンション管理アドバイザー派遣費用補助 派遣料全額補助（最大21,000円のコース）**
（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが行っている「マンション管理アドバイザー制度」を利用した場合、1回に限り墨田区がアドバイザー派遣料を全額補助します。

認定申請の要件

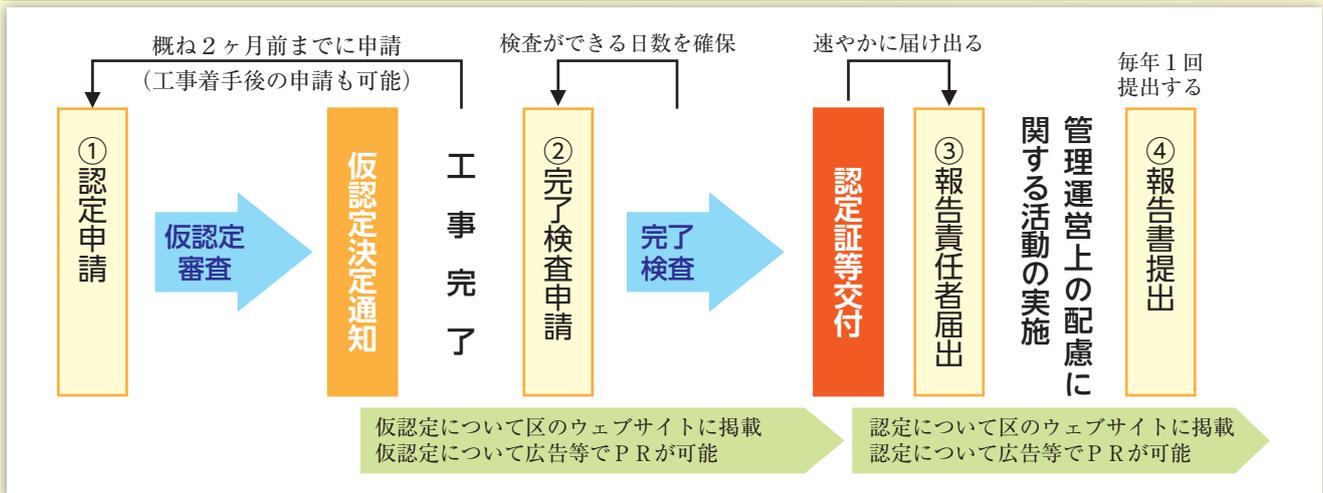
新築集合住宅・既存集合住宅

- 完了検査を受ける前までに建設住宅性能評価書の交付を受けること。
- 少なくとも認定後10年間は、すみだ良質な集合住宅として、認定の基準に継続的に適合していなければならない。

既存集合住宅

- 共用部分及び全住戸内の完了検査ができること。現に居住者がいる住戸にあっては、その承諾を全て得ていること。
- 賃貸集合住宅は、認定の申請について、集合住宅の所有者全員の承諾を得ていること。
- 分譲集合住宅は、次に掲げる全てに該当すること。
 - ア 管理組合が適正に運営されている。
 - イ 管理規約が整備されている。
 - ウ 管理組合の集会において、認定の申請について決議がなされている。

新築集合住宅・既存集合住宅<認定に伴う改修工事が必要な場合>



凡例 **新** 新築集合住宅 **既** 既存集合住宅<改修工事あり>
共 新築及び既存集合住宅の共通

① 認定申請

- 新** 設計住宅性能評価書の写し
- 既** 建設住宅性能評価書の写し又は建設住宅性能評価書（既存住宅）の申請を行う旨の確認書
- 既** 改修工事計画書 **共** 各種申請様式 **共** 設計図書 **共** 付近見取図 などを提出

② 完了検査申請書

- 新** 建設住宅性能評価書の写し
- 既** 仮認定後、新たに建設住宅性能評価書（既存住宅）の交付を受けた場合はその写し
- 共** 認定基準を満たすことが分かる現場写真 などを提出

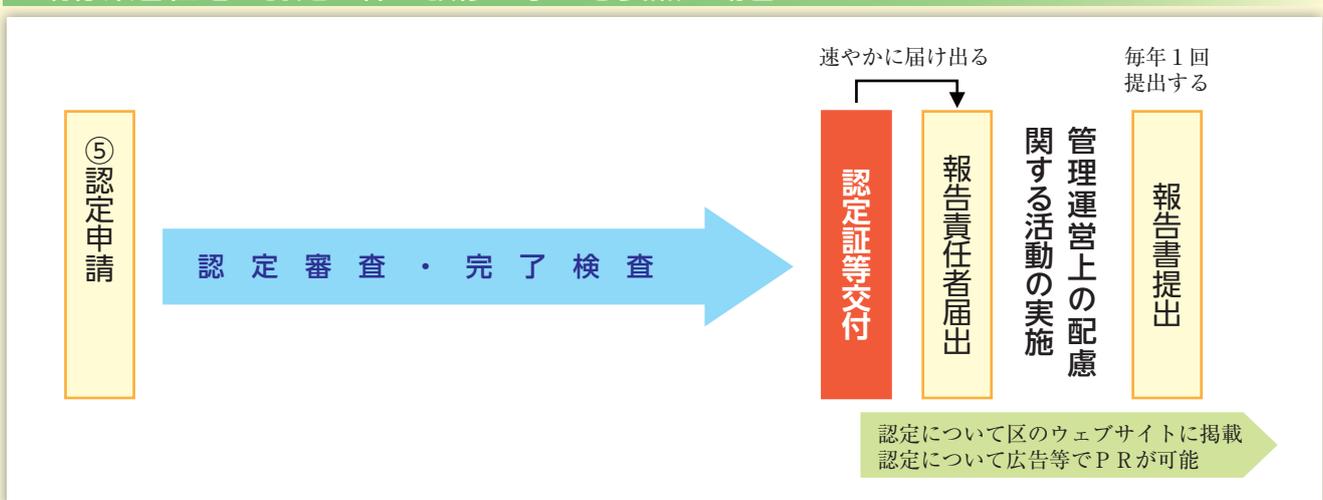
③ 報告責任者の届出

事業者等は、認定された集合住宅が、認定内容のとおり維持・管理・運営がされていることを報告する責任者を選任し、認定後速やかに区に届出なくてはなりません。原則として個人を選任してください。ただし、分譲集合住宅の場合に限り、管理組合の理事長とすることができます。この場合は、管理組合の規約等において、維持管理報告責任者の責務を明記し、届出書に写しを添付してください。

④ 報告書の提出

維持管理報告責任者は、毎年1回、認定された集合住宅が認定内容のとおり維持・管理・運営がされていることを、維持管理報告書を提出して区に報告してください。

既存集合住宅<認定に伴い改修工事が必要無い場合>



⑤ 認定申請

- 建設住宅性能評価書の写し又は建設住宅性能評価書（既存住宅）
- 各種申請様式 ■ 設計図書 ■ 付近見取図 などを提出