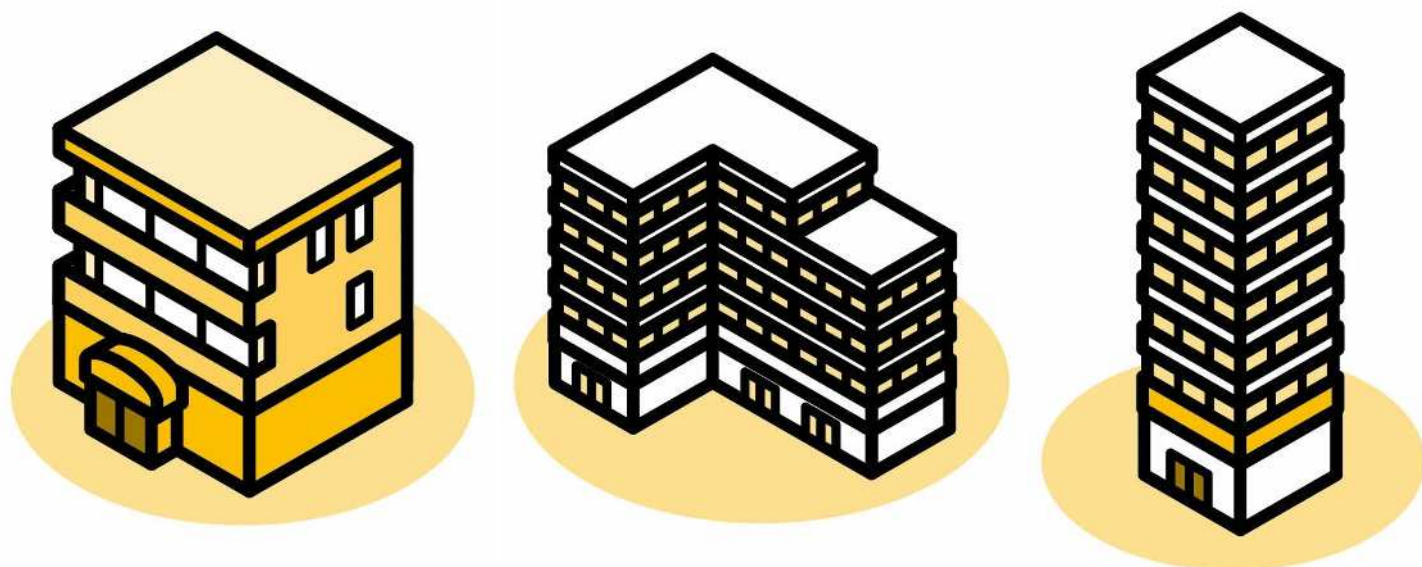


すみだ良質な集合住宅認定制度

(子育て型)(防災型)(既存子育て配慮型住戸)

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、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

令和8年4月

認定の種類について

集合住宅全体の認定 対象:新築及び既存の集合住宅

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20%以上
- 「東京とどまるマンション」への登録

整備基準

- 住戸専有面積 55㎡以上
- 安全性等への配慮や子育てしやすい環境づくりを行っていること※2

- ▶ 段差解消 ▶ ホルムアルデヒド対策
- ▶ 床衝撃音対策 ▶ 転落防止措置
- ▶ 住戸部分の配慮
(間取り、事故防止、子育ての配慮等)
- ▶ 共用部分の配慮
(事故防止、防犯上の配慮等)
- ▶ 子育てに関する管理・運営上の配慮
(子育て支援情報の提供、入居者間交流機会の創出等)

- 子ども乗せ自転車用の駐輪場の確保

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
- 「東京とどまるマンション」への登録

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、電力供給設備の確保、水害対策など)
- 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、簡易トイレの確保、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)

※1 東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度については、東京都 HP をご確認ください。

URL: <https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/bousai/02lcp-touroku/>

※2 東京こどもすくすく住宅認定制度における「アドバンスモデル」認定と同水準の整備が必要です。詳細は、東京都 HP をご確認ください。

URL: <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/kosodate/child-care/seido>

住戸ごとの認定 対象:既存の賃貸集合住宅の住戸

既存子育て配慮型住戸

既存の賃貸集合住宅で、55㎡以上の住戸専有面積を持ち子どもの安全への配慮がなされた住戸

※住戸ごとに認定します

- 耐火構造又は準耐火構造 ■ 耐震性 ■ エレベーターの設置 ■ 住戸専有面積55㎡以上

整備基準

- | | | | |
|------|------------------------------|-----------|--------------|
| 住戸内 | ▶ 転落防止措置 | ▶ 落下物危険防止 | ▶ 事故防止の配慮 |
| | ▶ ホルムアルデヒド対策 | ▶ 防犯上の配慮 | ▶ 災害時の避難への配慮 |
| 共用部分 | ▶ 転落防止措置 ▶ 落下物危険防止 ▶ 事故防止の配慮 | | |

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。
- 認定の種類に応じた居住者間の自主活動について補助がある（子育て型・防災型のみ）。
- 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（子育て型・防災型のみ）。
- 認定プレートを使用することができる（子育て型・防災型のみ）。
- 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。

認定集合住宅の公開

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公式ホームページで確認することができます。

墨田区トップページ → くらし → 住宅 → すみだ良質な集合住宅認定制度 → 認定集合住宅一覧 → 認定集合住宅一覧表
URL：https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/zyuutaku/ryositu_syugojyutaku/jyutaku_ichiran/ninteiichiran.html

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、認定時の種類に応じた基準の維持を図っていただきます。

認定申請の要件

子育て型 防災型

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（防災型の場合のみ）。
- 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。

既存子育て配慮型住戸

- 既存の賃貸集合住宅であること
- 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、その承諾を得ていること（ただし、現地での検査の実施が困難である場合は、同条の規定に適合することを確認できる写真の提出をもって、検査に代えることができる）。
- 申請者は、当該集合住宅の所有者であること。
- 認定を受けようとする集合住宅の住戸は、少なくとも認定後10年間は、すみだ良質な集合住宅（既存子育て配慮型住戸）認定の基準に継続的に適合していなければならない。

補助メニュー

整備費補助

子育て型

- **住戸面積に応じた整備費補助** 上限 1,400 万円
認定基準を満たす住戸ごとに、右表に応じた額
- **大型自転車（子ども乗せ自転車）駐輪場の整備費補助**
5 万円/台（上限 140 万円）
- **ワーキングスペース整備費補助**
整備に要する費用の 1/2 の額（上限 50 万円）

住戸専有面積	補助額
55 m ² 以上 60 m ² 未満	50 万円/戸
60 m ² 以上 65 m ² 未満	110 万円/戸
65 m ² 以上 70 m ² 未満	180 万円/戸
70 m ² 以上 75 m ² 未満	260 万円/戸
75 m ² 以上	350 万円/戸

※上記の区の補助に加えて、「子育て支援型共同住宅推進事業」（国土交通省）、「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」（東京都）の活用が可能です。

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/m²（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若しくは交互に行える電力の供給能力があり、災害時に電力供給が途絶した場合でも、電力供給可能な設備が設置されている場合
※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場合は、1 基以上のエレベーターの運転を行える電力供給可能な設備があれば補助対象とする

（※）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。

既存子育て配慮型住戸

区の補助はありませんが、「子育て支援型共同住宅推進事業」（国土交通省）、「東京こどもすくすく住宅供給促進事業」（東京都）の活用が可能です。

居住者向けの補助

子育て型

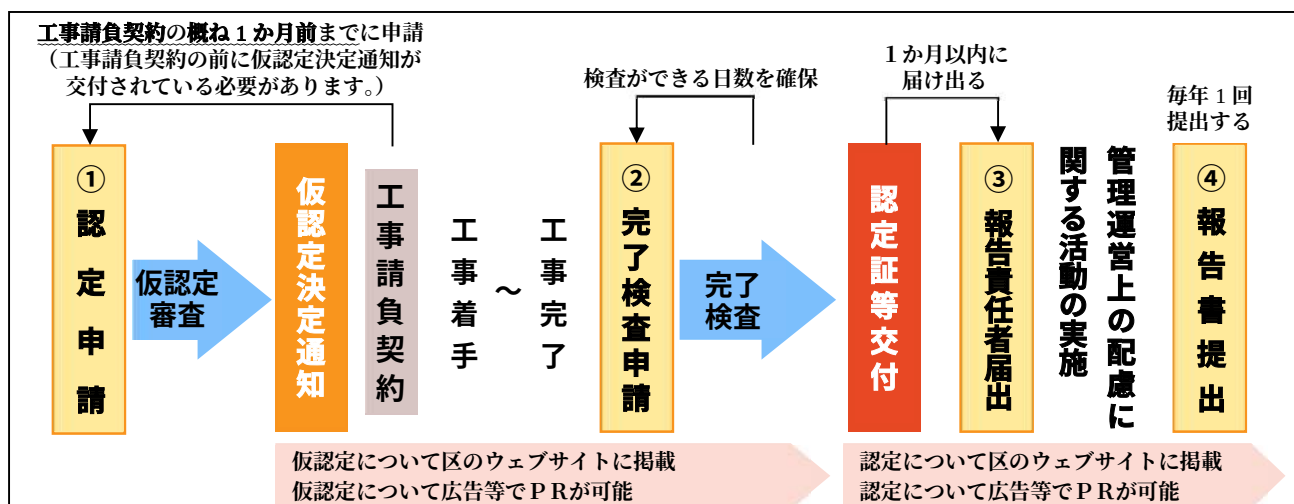
防 災 型

※既存子育て配慮型住戸は対象外となります。

- **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・避難訓練等）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等）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。

認定のフロー 子育て型 防災型 の場合

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＞



① 認定申請

新 設計住宅性能評価書の写し（防災型の場合のみ）

既 建設住宅性能評価書の写し又は建設住宅性能評価書の申請を行う旨の確認書（防災型の場合のみ）

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

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

② 完了検査申請書

新 建設住宅性能評価書の写し（災型の場合のみ）

既 仮認定後、新たに建設住宅性能評価書の交付を受けた場合はその写し（防災型の場合のみ）

共 認定基準を満たすことが分かる現場写真 などを提出

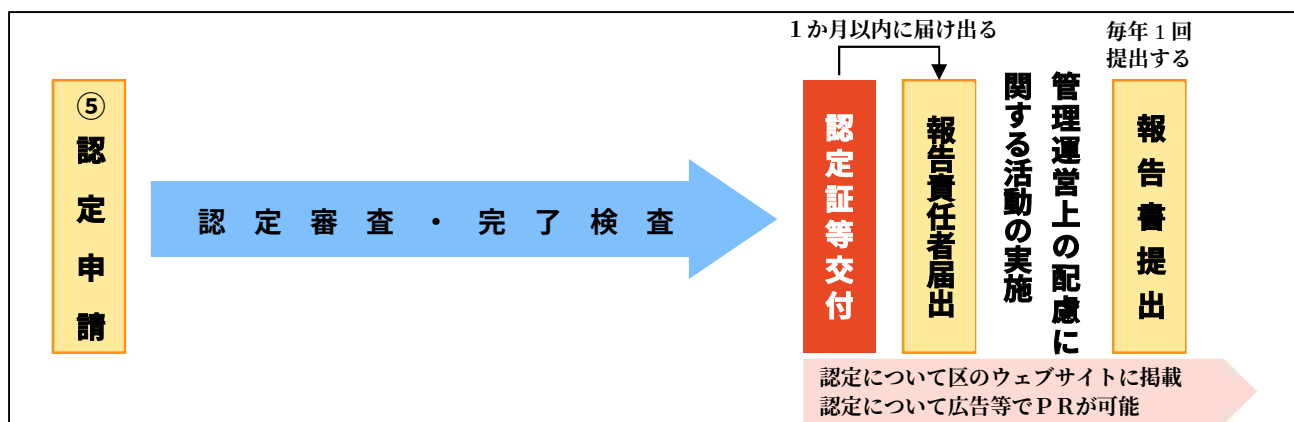
③ 報告責任者の届出

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不要無の場合＞

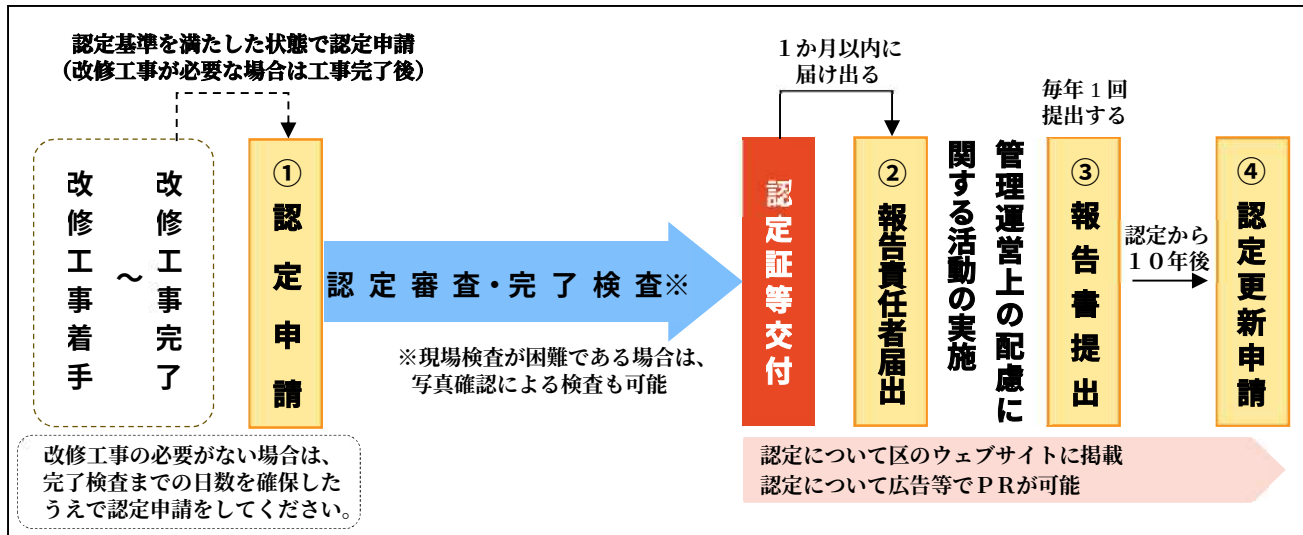


⑤ 認定申請

■ 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）（防災型の場合のみ）

■ 各種申請様式 **■** 設計図書 **■** 付近見取図 などを提出

認定のフロー 既存子育て配慮型住戸 の場合



① 認定申請

- 建物の登記事項証明書の写し
- 検査済証又は検査済証が発行されていることが分かる建築確認台帳記載事項証明書の写し
- 付近見取図 ■ 配置図 ■ 各階平面図 ■ 認定を受けようとする住戸の平面詳細図
- 認定基準を満たすことが分かる書類

② 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。

③ 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。

④ 認定の更新

認定から10年が経過して認定の継続の意思がある場合は、更新認定申請が必要となります。更新認定の際は、申請様式に「①認定申請」に必要な書類を添えて申請をしてください。