

## 子育て型の認定

耐火構造であること。

地上階の階数が2以上の集合住宅の場合は、エレベーターを有すること。

別記1に定める認定基準に適合する住戸が、申請に係る集合住宅の全住戸数の67%以上であること。

別記1に定める認定基準に適合するものであること。

関係法令に違反していないこと。

## 別記1 子育て型認定基準

### (子育て型における建築物等の必須項目)

第1 子育てに配慮した機能を有する建築物として、住戸部分において次に掲げる全ての基準に適合すること。

#### 住戸面積等

(新築及び既存)

住戸の広さ又は間取りは、次のいずれかの基準に適合すること。

ア 専有面積が55平方メートル以上

イ リビングを除く居室の数が3以上

#### 段差解消等

(新築及び既存)

住戸部分の段差等は、評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)第5第9-1 八 及び 九の規定に適合すること。

#### ホルムアルデヒド対策

(新築)

日本住宅性能表示ホルムアルデヒド対策等級3以上

(既存)

新築時に建設住宅性能評価書の交付を受けた集合住宅は、新築の規定を準用し評価書で示すものとし、それ以外の集合住宅は、厚生労働省室内空气中化学物質の測定マニュアルに準ずる室内空气中化学物質測定を行った結果、ホルムアルデヒドの室内濃度が $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (0.08ppm)以下であること。

#### 床衝撃音対策

(新築及び既存)

住戸部分の床は、次に掲げる全ての基準に適合すること。ただし、下階に住戸、集会室又はキッズルームが無い階はこの限りでない。

ア 重量床衝撃音の遮断性能について、次に掲げるいずれかに適合すること。

(ア) 日本住宅性能表示重量床衝撃音対策等級4以上

(イ) 「建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法 - 第2部:標準重量衝撃源による方法(JISA 1418-2000)」により測定した結果、日本工業規格の $L_{i,r,H-55}$ 等級以上

イ 軽量床衝撃音の遮断性能について、次に掲げるいずれかに適合すること。

(ア) 日本住宅性能表示軽量床衝撃音対策等級4以上

(イ) 「建築物の床衝撃音遮断性能の測定方法 - 第1部:標準軽量衝撃源による方法(JISA 1418-2000)」により測定した結果、日本工業規格の $L_{i,r,L-50}$ 等級以上

#### 転落防止措置

(新築及び既存)

住戸部分の手すりについては、評価方法基準第5第9-1 イ bからdまでに適合すること。

2 子育てに配慮した機能を有する敷地及び建築物として、共用部分において次に掲げる全ての基準に適合すること。

**駐輪場の確保**

(新築及び既存)

全住戸の数の6割以上の台数を収容することができる平置き駐輪場(ラック式(2段式ラックを除く。))を含む。)をチャイルドシート付き自転車の優先駐輪場として確保し、その旨を駐輪場に標記すること。ただし、全ての駐輪場が平置き駐輪場の場合は、標記を省略することができる。

**転落防止措置**

(新築及び既存)

共用部分の廊下及び階段については、評価方法基準第5第9-2イd及びe並びにb及びcの規定に適合すること。

**エレベーター**

(新築及び既存)

エレベーターには、戸開走行保護装置が設置されていること。

**(子育て型における建築物等の選択項目)**

第2 子育てに配慮した機能を有する建築計画として、住戸部分において次の表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
慮間取り等の配	専有面積の8%以上の面積の収納スペースを確保している。(高さが1.5m以上のもの。)	3
	設備等の位置に配慮した間仕切り壁や間仕切り家具、引き戸等により、子どもの成長等に合わせた間取りの変更が容易に行えるように配慮をしている。	2
	2以上の就寝室がある。	3
	子どもの状況確認に配慮した、リビング全体の見通しが可能なキッチンがある。	1
事故防止の配慮	浴室の床の仕上げは、水に濡れても滑りにくいものを採用している。	1
	浴室のドアの鍵は、浴室床面から概ね1.4m以上の高さに設置し、外から解錠が可能なものとする。	
	キッチンの進入部分は、フェンスが設置できる構造にしている。	1
	子どもの手が届く位置にあるコンセントには、コンセントカバー又はシャッター付きコンセントを採用している。	1
	建具には、扉、引き戸及び折れ戸の構造並びに使用する金物等により指の挟み込み防止の措置が講じてある。	1
	主要な開き戸には、ドアクローザー、ドアストッパー等を設置し、衝突事故を回避する措置が講じてある。	1
子育てに対する配慮	界壁の構造が、評価方法基準第5第8-3(3)口の規定に適合すること。	2
	東、西、南及び北の各位置について、居室の外壁の開口部のうち、評価する方位に面するものに使用されるサッシュ及びドアセットが、評価方法基準第5第8-4(3)口の規定に適合すること。	2
	浴室の規模が、短辺の内法寸法が1.4m以上で、かつ、面積が内法寸法で2.5㎡以上である。	1
	便所の規模が、長辺の内法寸法が1.3m以上、若しくは便器の前方又は側方について、便器と壁の距離(ドアの開放により確保できる部分を含む。)が50cm以上である。	1
	バルコニー等に掃除流し(スロップシンク)が設置してある。	1

2 子育てに配慮した機能を有する敷地及び建築物として、共用部分において次の表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
移動の円滑化の配慮	エレベーター及び昇降口ピーが高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例第11条第2項第5号に適合している。	2
	敷地の出入口から建築物の出入口まで段差の無い構造である。段差が生ずる場合は、勾配が1/12以下で有効幅員が1.2m以上の傾斜路を設定している。	3
	共用階段は最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられてなく、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端から高さが700mm以上800mm未満の位置に手すりが設けられている。	1
	主に使用する共用玄関に設けてある全ての戸は、自動的に開閉できる構造等で人が容易に通過できるように配慮してある。ただし、共用玄関に戸を設けていない場合は、この項目の対象外とする。	1
事故防止の配慮	共用部分にある屋上、受水槽、機械室及びその他これに類するもの(以下「危険箇所」という。)は、フェンスを設置し容易に近寄れないように配慮してあるか、危険箇所が常時施錠してある室内等にある、又は危険箇所が無い。	2
	共用廊下等の動線上に扉が突出しないよう、各住戸の玄関部分にアルコーブを設置してある。	1
防犯上の配慮	オートロック機能のある共用玄関を設置し、かつ、その他の建物の出入口には、逆マスターキー式等の施錠を採用している。	1
	建物の出入口及び死角になりやすい部分には、監視カメラ等のセキュリティシステムを設置している。	1
子育てに対する配慮	広さ20㎡以上の、便所及びオムツ替えスペース(面積から除く。)を備えたキッズルームがある。 キッズルームは、別記1第1及び第2の事故防止の配慮の基準に全て適合すること。 集会室と併用する場合は、室とすること。	3
	児童が安全に遊ぶことができるよう区画された、40㎡以上の屋外の遊び場(プレイロット)がある。 舗装部分については、水捌けに配慮したものとすること。	2
	広場又はエントランス部分に手洗い場がある。	1
	子ども仕様の共用便所がある。	1
	別記1第1第2項第1号に規定する駐輪場とは別に、各住戸に三輪車、補助輪付き自転車、ベビーカー等を収容することができる1㎡程度のスペースがあるか、又は相当のまとまったスペースが敷地内にあり、用途を明記している。	1
	雨に濡れずに乗車することができる車寄せがある。	1
	通園時の送迎バス等の待機や通学の際の班の集合の際に子どもが安全に待機することができるスペースがある。	1

### (子育て型における運営上の選択項目)

第3 子育て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5点以上であること。

項目	基準	配点
の子育て支援サービス	保育施設又は幼稚園への送迎サービスを提供する、又は当該サービス提供者と契約若しくは協定により連携する。	2
	ベビーシッターなどの家事サービスを提供する、又は当該サービス提供者と契約若しくは協定により連携する。	2
	共用スペースを活用したグループ保育などの託児サービスを提供する、又は当該サービス提供者と契約若しくは協定により連携する。	2
	子育て支援サービス(墨田区が実施する事業を除く)の情報を取りまとめ、居住者に提供する。	1

の 保 連 育 携 施 設 等 と	近隣の保育施設等と連携した育児相談や一時預かりサービスを提供する、又は当該サービス提供者と契約若しくは協定により連携する。	2
	在宅医療・診療に配慮した体制又は機能を整備する。	2
	共用部分を利用した、育児又は医療相談サービスを提供する、又は当該サービス提供者と契約若しくは協定により連携する。	1
	子育て等の電話相談実施団体と契約又は協定により連携する。	2
へ 子 の 育 支 育 援 て 活 活 動 動	居住者が主体となった子ども参加型イベントを実施する。	2
	自主保育サークル活動等への支援を行う。	2
	子育て等に関する用品や書籍のリユースや共有ができるような環境を用意する。	2
	居住者の子育てに関する情報交換ができるような環境を用意する。	2
	その他、子育て活動への支援を行う。	1

### （子育て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 申請された集合住宅の立地条件に応じて、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第1項及び第2項に分配し、当該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は除く。

項目	基準	配点
敷地から半径 1 km 以内にある子育て 施設の数（ 1 ）	子育て支援施設が敷地内に併設してある。	4
	5 箇所以上	0.5
	2 箇所以上 5 箇所未満	0.3
	1 箇所	0.2
敷地から小学校ま での歩行距離	300m 未満	0.3
	300m 以上 600m 未満	0.1
敷地から教育施設 までの歩行距離（ 2 ）	300m 未満	0.3
	300m 以上 600m 未満	0.1
敷地から医療施設 までの歩行距離（ 3 ）	300m 未満	0.5
	300m 以上 600m 未満	0.3
前面道路の状態等	敷地が面する全ての道路の接側が歩道である。	0.5
	エントランスが面する道路の接道側が歩道である。	0.3
	敷地に接している道路の公共事業に協力する。	1

（ 1 ）子育て施設とは、保育施設、幼稚園、児童館をいう。

（ 2 ）教育施設とは、中学校、図書館、体育館（学校体育施設を除く）、学童クラブ実施施設をいう。

（ 3 ）医療施設とは、内科又は小児科の診療が可能なものをいう。

## 防災型の認定

- 耐火構造であること。
- 別記 2 に定める認定基準に適合するものであること。
- 関係法令に違反していないこと。

## 別記 2 防災型認定基準

### (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。

#### 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

#### 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設けるなど有効な対策を講ずること。

#### 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。

#### 備蓄倉庫

(新築)

次に掲げる区分に従い、高さ 2m 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、又は各住戸で世帯全員の 3 日分の飲料水と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。

#### 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等とその場所の明示

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
の構造 配慮上	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ある。	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
	停電時においてもエレベーターを運転することができる自家発電機等が整備してある。	2
	停電時においても全住戸に継続的に水の供給が可能で、同時にエレベーターを運転することができる自家発電機がある。	2
	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
	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が確保できる無線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
	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の供給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×0.27t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 雨水貯留層及び貯留した雨水を居住者が容易に使用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×0.27t以上とする。	1
浸水被害を軽減するため、出入り口又は敷地内に止水板を設置している(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	
配周 慮辺 への	敷地内又は建物内に、災害時に居住者以外が避難可能な共用部分があり、居住者以外の避難について墨田区と防災協定を締結する。	3
	窓ガラス、塀等が破損した場合、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
の保生 配の活 慮たの め確	備蓄倉庫に総住戸数×27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
慮の居 防住 災者 配へ	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、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

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） 4）防災	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。	3
	墨田区と防災協定を締結する。（ 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。	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と協議することとし、少なくとも災害時ににおける緊急避難を要する者の一時待機に関する事項を含むこと。

### （防災型における立地条件に応じた基準緩和と加点措置）

第4 申請された集合住宅が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は除く。

項目	基準	配点
敷地から災害時一時集合場所までの距離	100m 以上 200m 未満	0.1
	200m 以上 300m 未満	0.3
	300m 以上	0.5
敷地から避難場所までの距離	300m 以上 500m 未満	0.3
	500m 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0.5m 未満（1階に住戸を設けない場合は、3.0m 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8m 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8m 以上	0.2

2 申請された集合住宅が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は除く。

項目	基準	配点
敷地から災害時一時集合場所までの距離	50m 未満	0.5
	50m 以上 100m 未満	0.3
	100m 以上 200m 未満	0.2
敷地から避難場所までの距離	100m 未満	0.5
	100m 以上 300m 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0.5m 未満（1階に住戸を設けない場合は、3.0m 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8m 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8m 以上	0.2