

## 葛飾区優良集合住宅認定制度要綱

令和4年7月21日

4葛都住第343号

区長決裁

### (目的)

第1条 この要綱は、住生活に関する機能について特に配慮した優良な集合住宅を区が認定し、及び公表することにより、次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくりに寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例（令和4年葛飾区条例第4号。以下「条例」という。）及び葛飾区浸水対応型拠点建築物等普及事業補助金交付要綱（令和4年9月7日付け4葛都住第316号区長決裁）で使用する用語の例による。

### (認定対象住宅)

第3条 この要綱による認定（以下「認定」という。）の対象となるもの（以下「認定対象住宅」という。）は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 第5条第1項の規定による申請をした日において、法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証（以下「検査済証」という。）の交付を受ける前であって、条例第7条第2項の規定による集合住宅の建築計画書に係る審査済証の交付を受けている住宅（以下「新築等集合住宅」という。）
- (2) 第5条第3項の規定による申請をした日において、条例の施行の日以後に検査済証及び条例第25条第3項の規定による適合証の交付を受けている集合住宅（以下「既存集合住宅」という。）

2 既存集合住宅には、条例の施行の前日に検査済証の交付を受けたもの（住戸数又は居室数が15以上の共同住宅、寄宿舍又は長屋のうち、階数（住宅の用に供しない地階の階数を除く。）が

3 以上のものに限る。以下「条例施行日前既存住宅」という。)を含むものとする。

3 認定対象住宅は、次に掲げる基準（以下「認定基準」という。）を満たすものとする。

- (1) 別表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に掲げる基準に適合すること。
- (2) 条例施行日前既存住宅にあつては、条例第3章（条例第10条第2項、第12条第2項及び第13条第2項の規定を除く。）、条例第4章及び条例第5章（第24条の規定を除く。）に定める基準を準用すること。

(認定申請者)

第4条 認定の申請をすることができる者(以下「申請者」という。)は、認定対象住宅の所有者又は葛飾区長（以下「区長」という。）が適当と認める者（以下「所有者等」という。）で、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 個人
- (2) 法人（次号に規定する管理組合並びに国及び地方公共団体を除く。）
- (3) 建物の区分所有者全員で組織する団体（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第3号に規定する管理組合をいう。管理組合以外の団体にあつては、区分所有者の全員の同意を得たものに限る。）

(認定の申請)

第5条 申請者は、認定対象住宅のうち新築等集合住宅に係る認定を受けようとするときは、認定申請書（第1号様式）に、次に掲げる図書を添えて、区長に申請するものとする。

- (1) 認定基準適合項目確認書（第1号様式の2）
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図、各階平面図、立面図、断面図及び外構図（以下これらを「設計図書」という。）
- (4) 法第6条第1項に規定する確認済証の写し
- (5) 認定基準に適合することの確認に必要な図書（設計住宅性能評価書の写し等）
- (6) 東京こどもすくすく住宅制度認定要綱（平成28年2月22日付け27都市住民第1444号。以下「都要綱」という。）第6の1に規定する設計認定書（都要綱第2の1(3)アに規定するアドバンスモデル（以下「アドバンスモデル」という。）として認定されたも

のに限る。)の写し(別表に定める子育て型の区分に限る。)

(7) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

2 前項の場合において、同項第2号に掲げる付近見取図、同項第3号に掲げる配置図、各階平面図、立面図及び断面図については、葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例施行規則(令和4年葛飾区規則第8号)第4条第1号から第5号までに掲げる図書と兼ねることができる。

3 申請者は、認定対象住宅のうち既存集合住宅に係る認定を受けようとするときは、認定申請書に、次に掲げる図書を添えて、区長に申請するものとする。

(1) 認定基準適合項目確認書

(2) 適合証(条例施行日前既存住宅にあつては、条例適合確認書(第2号様式))

(3) 付近見取図

(4) 設計図書

(5) 検査済証の写し

(6) 認定基準に適合することの確認に必要な図書(設計住宅性能評価書の写し等)

(7) 都要綱第11の1に規定する認定書(アドバンスモデルとして認定されたものに限る。)の写し(別表に定める子育て型の区分に限る。)

(8) 第5項第2号若しくは第3号の承諾又は第4号の決議があつたことを確認できる資料

(9) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

4 前項の規定は、既存集合住宅において同項の認定を受けるに当たり当該既存集合住宅の改修工事の必要がある場合について準用する。この場合において、同項第5号中「検査済証の写し」とあるのは「検査済証の写し又は確認済証の写し」と、同項第6号中「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)の写し」とあるのは「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)の交付申請を行う旨の確認書」と、同項第7号中「都要綱第11の1に規定する認定書(アドバンスモデルとして認定されたものに限る。)の写し」とあるのは「都要綱第6の1に規定する設計認定書(アドバンスモデルとして認定されたものに限る。)の写し」と読み替えるものとする。

5 第1項及び第3項(第4項において準用する場合を含む。)の規定による申請に当たっては、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- (1) 共用部分及び全住戸又は住室内の第7条第3項の規定による検査ができること。
- (2) 現に居住者がいる住戸又は住室がある場合は、当該住戸又は住室全てにおいて、第7条第3項の規定による検査の実施について居住者の承諾を得ていること。
- (3) 賃貸の用に供される既存集合住宅にあっては、認定の申請について、当該既存集合住宅の所有者（複数の場合は、全員）の承諾を得ていること。
- (4) 分譲の用に供される既存集合住宅にあっては、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こと。

(仮認定の通知)

第6条 区長は、前条第1項による申請又は同条第4項において準用する第3項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、当該申請の内容が認定基準を満たしているかを、仮認定結果通知書（第3号様式）により、申請者に通知するものとする。

(工事完了検査等)

第7条 前条の規定により仮認定の通知を受けたものは、当該仮認定に係る新築等集合住宅の工事又は既存集合住宅の改修工事が完了したときは、完了検査申請書（第4号様式）に次に掲げる図書を添えて、区長に申請しなければならない。

- (1) 検査済証の写し
  - (2) 認定基準に適合していることの確認に必要な図書（建設住宅性能評価書の写し等）
  - (3) 都要綱第11の1に規定する認定書（アドバンスモデルとして認定されたものに限る。）の写し（別表に定める子育て型の区分に限る。）
- 2 既存集合住宅に係る認定の場合（第5条第4項において準用する場合を除く。）は、同条第3項の規定による申請をもって前項の規定による完了検査の申請に代えるものとする。
- 3 区長は、前2項の規定による申請があったときは、当該申請に係る認定対象住宅が認定基準に適合しているかどうかを検査するものとする。

(認定)

第8条 区長は、前条第3項の規定による検査（以下「完了検査」という。）をした結果、当該

検査に係る認定対象住宅が認定基準に適合していると認めたときは、認定証交付通知書（第5号様式）により申請者に通知するとともに、認定証（第5号様式の2）を申請者に交付するものとする。この場合において、認定対象住宅のうち新築等集合住宅にあつては、条例第25条第3項の規定により適合証の交付を受ける見込みがあることを条件とする。

2 区長は、完了検査をした結果、当該検査に係る認定対象住宅が認定基準に適合しないものと認めるときは、認定証不交付通知書（第6号様式）を当該申請者に通知しなければならない。

（認定の効力）

第9条 認定の効力は、認定の日から前条第1項の規定により認定を受けた認定対象住宅（以下「優良集合住宅」という。）が存続するまでとする。ただし、第11条の規定により認定が取り消された場合は、この限りでない。

（内容の変更）

第10条 優良集合住宅の所有者等は、優良集合住宅の認定に係る内容を変更するときは、認定内容変更申請書（第7号様式）に次に掲げる書類のうち内容を変更する図書を添えて、区長に申請しなければならない。

(1) 設計図書

(2) 認定基準を満たすことが分かる図書

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

2 区長は、前項の規定による申請があつたときは、その内容を審査し、当該申請の内容が認定基準に適合するか否かを、変更確認通知書（第8号様式）により、所有者等に通知するものとする。

（認定の取消し）

第11条 区長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、優良集合住宅の認定を取り消すものとする。

(1) 認定基準に適合しなくなったとき。

(2) 所有者等から認定の取消しの申出があつたとき。

(3) 偽りその他の不正な手段により認定を受けたとき。

2 区長は、前項の規定により認定を取り消したときは、認定取消決定通知書（第9号様式）により、所有者等に通知するものとする。

(認定証の返還)

第12条 所有者等は、前条第2項の規定による通知を受けたときは、速やかに認定証を区長に返還しなければならない。

(公表)

第13条 区長は、優良集合住宅について、次に掲げる事項を公表するものとする。

- (1) 優良集合住宅の名称
- (2) 所在地
- (3) 認定年月日
- (4) 認定について該当する型

付 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

付 則

この要綱は、令和5年7月26日から施行する。

付 則

この要綱は、令和6年7月1日から施行する。

別表（第3条関係）

型の名称	認定基準
防災型	<p>(1) 法第2条第9号の2イに規定する耐火構造であること。</p> <p>(2) 地震に対する構造躯体の性能は次のいずれかに適合すること。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>(3) 給排水管は、フレキシブルジョイントを採用すること。</p> <p>(4) 浸水深以上の階に退避空間が確保されるものであること。</p> <p>(5) 浸水深以上の階に防災備蓄倉庫が確保されるものであること。</p> <p>(6) 当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターが確保されるものであること。</p>
子育て型	<p>(1) 東京子どもすくすく住宅認定制度実施要領（平成28年2月22日付け27都市住民第1445号。以下「都要領」という。）第4の1(1)に規定する認定基準に適合する住戸のうち床面積65平方メートル以上のもの（以下「認定対象住戸」という。）が、当該集合住宅の住戸数又は住室数の合計の3分の1以上（1未満の端数があるときはこれを切り上げるものとする。）であること。</p> <p>(2) 法第2条第9号の2イに規定する耐火構造であること。</p> <p>(3) 界床の重量床衝撃音の遮断性能は、次のいずれかに適合すること。ただし、認定対象住戸の界床に限る。</p> <p>ア 日本住宅性能表示重量床衝撃音対策等級4以上</p> <p>イ JIS A 1418-2による床衝撃音レベルに対して、JIS A 1419-2による床衝撃音遮断性能Li, r, H-55等級相当以上</p> <p>(4) 界床の軽量床衝撃音の遮断性能は、次のいずれかに適合すること。ただし、認定対象住戸の界床に限る。</p> <p>ア 日本住宅性能表示軽量床衝撃音対策等級4以上</p>

	<p>イ JIS A 1418-1による床衝撃音レベルに対して、JIS A 1419-2による床衝撃音遮断性能 <math>L_{i,r}</math>, L-50 等級相当以上</p> <p>(5) 界壁の空気伝搬音の遮断性能は、次のいずれかに適合すること。ただし、認定対象住戸の界壁に限る。</p> <p>ア 日本住宅性能表示透過損失等級 3 以上</p> <p>イ JIS A 1419-1による音響透過損失等級 <math>R_r</math>-50 等級相当以上</p> <p>(6) 外壁開口部（サッシ）の空気伝搬音の遮断性能は、次のいずれかに適合すること。ただし、認定対象住戸の外壁開口部に限る。</p> <p>ア 日本住宅性能表示透過損失等級 2 以上</p> <p>イ JIS A 4706による遮音性能 T-1 等級相当以上</p> <p>(7) 認定対象住戸のある階に停止するエレベーターを設置すること。</p> <p>(8) 3人乗り自転車を収容できる駐輪場の台数は、認定対象住戸数以上とすること。</p> <p>(9) 都要領別表 4 の第 2 項目から第 4 項目に掲げる選択項目のうち 1 項目以上に適合すること。</p> <p>(10) 都要領別表 5 の管理・運営に関する基準への配慮に努めること。</p>
--	--