

東京都優良マンション登録表示制度

実施基準の運用について

平成 15 年 3 月 27 日
14 住民計第 559 号
民間住宅部長決定

東京都優良マンション登録表示制度実施基準（平成 15 年 3 月 20 日付 14 住民計第 545 号。以下「実施基準」という。）の運用について、下記のとおり定める。

記

1 実施基準第 3（対象の区域及び物件）

- (1) 対象区域は、島しょ地域を含む東京都全域とする。ただし、島しょ地域の場合は、渡航費及び日当等、認定に要する費用について、別途、定めることができる。
- (2) 申請マンションの住棟が他県にまたがる場合は、その住棟が住民台帳上、東京都に帰する場合は認定の対象とすることができる。
- (3) 申請マンションが、認定時において次に掲げるいずれかに該当する場合は、認定対象外とする。
 - ア 当該マンションが存する区市町村が、地域の住環境の維持及び向上を図ること等を目的としてワンルーム形式集合建築物等の建築に係る規制等（条例、要綱、指針等）を行っている場合は、そのワンルーム形式集合建築物等の規定に適合しないもの。
 - イ 住宅以外の用途に供する住戸が当該マンション全住戸数に占める割合が概ね 1 / 10 を超えるもの。

2 実施基準第 4（認定の基準）

- (1) 実施基準第 4 に規定する認定の基準（以下「認定基準」という。）別紙 1 のマンション（新築）認定基準（以下「新築認定基準」という。）に規定する中間検査合格証等とは、中間検査合格証のほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）施行規則第 6 条第 5 項に規定する検査報告書をいう。
- (2) 認定機関は、設計住宅性能評価書の等級が新築認定基準に規定する等級（以下「認定基準等級」という。）を満たさない場合でも、次に掲げる理由によるもので、認定基準等級に相当するものであることを証明する書類及び構造計算書等の提出があるときは、これに基づき審査を行い認定することができる。
 - ア 設計住宅性能評価書に係る評価以降、関係法令等が改正されたことにより、認定基準等級に相当すると見込まれる場合。

イ 新築認定基準に規定する1－3耐風等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）について、品確法施行規則第68条に規定する、特別評価方法認定書の交付を受けていない場合。

ウ ア、イ以外について、都と認定機関との協議を経た場合。

- (3) 前(2)の規定により認定した場合は、認定機関は、当該認定が単に品確法に規定する日本住宅性能表示基準（以下、「日本住宅性能表示基準」という。）に基づく等級に相当するに過ぎないことを、申請者に通知しなければならない。
- (4) 申請者は、前(2)の規定により認定を受けた場合、第三者に対し、当該認定があたかも日本住宅性能表示基準によるものであるような表示または表現をしてはならない。
- (5) 認定基準別紙2マンション（既存）認定基準における耐震性能及び劣化事象等の現況検査は、次のとおり取り扱う。

ア 耐震性能の認定基準は次による。

(7) 実施基準第9第八に規定する耐震診断書等の写しによる場合は、当該耐震診断書が「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年1月25日 国土交通省告示第184号）第1第二号に適合し、かつ、その結果が次に掲げる機関において認定等を受けているものであること。

- ①（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター
- ②（一財）日本建築防災協会
- ③（一社）建築研究振興協会
- ④（一社）東京都建築士事務所協会
- ⑤（一財）ベターリビング

(イ) (7)に規定する以外のものは、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けていること。

イ 劣化事象等の現況検査は、既存住宅に係る建設住宅性能評価における現況検査の手順に準ずる。ただし、構造耐力上主要な部分の柱・梁・壁及び床の劣化事象等においては、雑壁等の構造耐力上主要な部分でない箇所は含まないこととする。

3 実施基準第5（認定の登録有効期間）

- (1) 実施基準第5に規定する建物の性能及び管理規約等の認定の登録有効期間は、実施基準第11第1項に規定する各認定通知書の交付を受けた日の属する年度の翌年度末までを1年間とし、期間を定めることができる。
- (2) 新築マンションに係る仮認定の登録有効期間は、建物の規模等により、仮認定の日からマンションへの入居開始までの期間に違いがあることから、おおむね入居開始した日から1年以内とする。
- (3) 再認定又は管理規約等報告は、別紙の管理規約等報告及び再認定事例一覧表に基づき行う。

4 実施基準第6（認定の申請者）

認定の申請を行える者は、住宅供給事業者、住宅販売事業者、仲介事業者、マンション購入予定者、マンションの区分所有者及びマンションの管理組合等とする。

5 実施基準第7（新築マンションに係る仮認定の申請）

新築マンションに係る仮認定の申請の受付は、建築基準法第6条第4項又は第6条の2第1項に規定する確認済証の交付された日以降とする。

6 実施基準第17（認定機関の指定及び申請）

認定機関の指定は、制度創設期の混乱を避けるため、当初、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの1機関のみとし、その後、順次、認定機関の指定を増やしていくこととする。

附 則

本制度は、平成15年4月1日より実施する。

附 則（平成15年5月13日 15住民計第76号）

この運用は、平成15年5月13日より実施する。

附 則（平成15年9月16日 15住民計第224号）

この運用は、平成15年9月16日より実施する。

附 則（平成30年3月30日 29都市住マ第401号）

この運用は、平成30年4月1日より実施する。