

防犯優良賃貸集合住宅認定事業要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、一般財団法人ベターリビング（以下、「財団」という。）が、防犯性に優れた賃貸集合住宅に関する基準を設け、基準に適合した賃貸集合住宅を認定及び登録することにより、防犯性に優れた賃貸集合住宅の供給を促進し、もって住宅全体の防犯性能の向上、安全・安心なまちづくり・暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(名称)

第2条 この事業の名称は防犯優良賃貸集合住宅認定事業という。（以下「本事業」という。）

- 2 本事業の愛称は「防犯優良賃貸」という（以下、前項の名称と併せて「名称等」という。）
- 3 本事業のマークは別に定める。

(定義)

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 申請住宅 認定の対象となる賃貸集合住宅、または申請中の賃貸集合住宅
- 二 登録住宅 審査を受け、認定基準等に適合し登録された住宅
- 三 個別認定 申請住宅ごとに基準等の適合について審査を受け認定・登録を受ける手続き
- 四 シリーズ認定 予め定めた設計・施工基準に基づき生産され、商品化されている賃貸集合住宅について、本事業の趣旨、認定基準等の遵守の表明と共に、基準を遵守するための設計・施工基準、管理・確認体制の構築について審査を受け、認定・登録を受ける手続き

(本事業の認定対象)

第4条 本事業の認定対象となる賃貸集合住宅は、概ね4階建までの新築賃貸集合住宅とする。
なお、他の用途を含む建物の賃貸集合住宅の部分を含む。

(建築主等の責務)

第5条 登録住宅の建築主及びその権利の承継者（以下、「建築主等」という。）は、本事業の趣旨を十分理解し、竣工後も継続して認定基準に適合するよう、適切に維持管理を行わなければならない。

- 2 登録住宅の建築主等は、登録住宅の設計図書、竣工写真、建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条に定める完了検査済証の写し等（以下、「設計図書等」という。）を保管しなければならない。

3 登録住宅の建築主等は、財団の求めに応じ、保管している設計図書等の閲覧に応じる責を負うものとする。

(検討委員会)

第6条 財団は、以下各号の事項を定める際は、学識経験者及び関係省庁、関連団体の役職員からなる検討委員会を設置し、意見を聴取するものとする。

- 一 本事業の枠組みに関する事
- 二 本事業の認定基準に関する事

2 社会経済情勢や犯罪情勢の変化等に対応して、前項各号の内容を変更する場合も同様とする。

(認定基準の作成・公表)

第7条 財団は、本事業の枠組みや認定基準を作成または変更した場合は、遅滞なく公表するものとする。

(他団体への委託)

第8条 財団は、本事業を円滑に実施するため、本事業の業務の一部を他団体に委託することができる。

(認定方式の種類)

第9条 本事業の認定方式は、個別認定とシリーズ認定からなるものとする。

2 個別認定の実施地域は、別途定めるものとする。

第2章 個別認定

(設計段階審査)

第10条 個別認定を申請しようとする者(申請住宅の建築主に限る。以下この章において「申請者」という。)は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条に定める確認済証が交付された後、申請住宅の設計段階審査を財団に対し申請するものとする。

2 申請者は、別紙1の申請書に、以下の各号に掲げる資料を添付し、財団に申請するものとする。

- 一 別紙2に定める認定基準チェックリスト並びに添付資料及び図面
- 二 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条に定める確認申請書(第1面～第4面)の写し
- 三 案内図、配置図
- 四 各階平面図

五 防犯カメラ、非常警報装置、屋外照明設備の位置のわかる図面及び仕様のわかる書面

六 立面図（原則として4面）

七 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に定める確認済証の写し

3 財団は、前項の資料の他、審査に必要となる資料を求めることができる。

4 財団は、設計段階審査を完了した申請住宅について、名称、所在地、階数、戸数、竣工予定年月等を登録すると共に公表することができる。

（竣工段階審査）

第11条 申請者は、申請住宅の竣工後、財団による申請住宅の竣工段階審査を受けるものとする。

2 財団は、別紙3に定める認定基準チェックリストの項目について、現地の確認を実施すると共に、申請者から提出された以下の各号に掲げる資料を確認するものとする。

一 別紙3に定める認定基準チェックリスト

二 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条に定める検査済証の写し

三 防犯カメラの画角及び解像度が確認できる写真

四 竣工写真（全景）

3 財団は、前項の資料の他、審査に必要となる資料を求めることができる。

4 財団は、竣工段階審査が完了した後、登録書及び銘板、シール等認定及び登録を示す物品を発行すると共に、当該住宅を登録し、当該登録住宅の名称、所在地、階数、戸数、登録日、写真等を公表することができる。

（不適合があった場合の措置）

第12条 財団は、設計、竣工各段階の審査の際に、認定基準に照らし不適合がある場合は、申請者に対し修正を求めるものとする。

2 財団は、前項に関する修正を申請者に求めたにも関わらず、申請者が応じない場合は認定しない。

3 申請者は、財団に対し、別に定める申請書を提出することにより認定申請を取り下げることができる。

第3章 シリーズ認定

（シリーズ認定の種類）

第13条 シリーズ認定は次に掲げる表の種類に区分するものとする。シリーズ認定を申請しようとする者（以下、この章において「申請者」という。）は、それぞれの種類に対応したシリーズ認定を申請するものとする。

表 シリーズ認定の類型

類型	共用 エントランス	共用廊下・階 段	該当する住棟の例示
①	あり	あり	共同住宅型、階段室型 等
②	なし	あり	1F 専用玄関、2F 以上共用階段・廊下あり 等
③	なし	なし	重層長屋 等

(シリーズ認定の方法)

- 第14条 申請者は、次項に定める申請書や添付資料を財団に提出し、申請するものとする。
財団は申請書や添付資料について認定基準に照らして適合を確認できたときは認定するものとする。
- 2 申請者は、シリーズ認定を申請する際は、別紙4の申請書に、以下の各号に掲げる資料を添付するものとする。
- 一 管理体制図（設計、施工、管理）
 - 二 マニュアル類（設計、施工、管理）
 - 三 標準プラン図面（配置図、平面図等）
 - 四 パンフレット類
- 3 財団は、前項の資料の他、審査に必要となる資料を求めることができる。
- 4 財団は、シリーズ認定した場合は、認定書を申請者に対し遅滞なく発行する。
- 5 財団は、認定したシリーズの認定日、シリーズ名称、申請者名等を公表することができる。

(シリーズ認定申請内容の遵守)

- 第15条 申請者は、シリーズ認定を受けた住宅について、申請内容に合致した設計、施工、管理を実施しなくてはならない。
- 2 財団は、登録住宅の設計、施工、管理等において、シリーズ認定の申請内容と著しく異なる事例が複数回生じるなど、申請内容の担保が困難と判断した場合、当該シリーズ認定の申請者に対し、改善を求めるものとする。
- 3 財団は、前項の改善を求めたにもかかわらず、改善が見られない場合は、当該シリーズ認定を取り消すことができる。

(シリーズ認定の有効期間)

- 第16条 シリーズ認定の有効期間は、認定日から起算し3年間とする。
- 2 申請者は、前項の有効期間後も継続してシリーズ認定を得たい場合は、有効期間到来前に更新審査を受けなければならない。
- 3 更新審査を受けずに有効期間を超えた場合は、当該シリーズ認定は失効する。

(シリーズ認定の変更)

第17条 申請者は、シリーズ認定を受けた内容に変更が生じた場合は、遅滞なく変更審査を受けなければならない。

2 重大な内容の変更があったにも関わらず、申請者が変更審査を受けなかった場合、財団は当該シリーズ認定を取り消すことができる。

第4章 シリーズ認定を受けた住宅の建設及び登録

(仮登録)

第18条 シリーズ認定を受けた住宅を建設し、登録しようとする者（建築主に限る。以下、この章において「申請者」という。）は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に定める確認済証が交付された後、申請住宅の登録を財団に対し申請するものとする。

2 申請者が登録を申請する際は、別紙5の申請書に、以下の各号に掲げる資料を添付するものとする。

一 当該シリーズ認定の認定書の写し

二 別紙6に定める認定基準チェックリスト及び資料（図面）

三 案内図、配置図

四 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に定める確認済証の写し

3 財団は、前項の資料の他、審査に必要となる資料を求めることができる。

4 財団は登録申請を受付後、別紙6に定める認定基準チェックリストに記載された項目のうち、原則として屋外空間に関する項目について、全て適合していることを図面等により確認後、仮登録を行う。仮登録を受けた申請住宅（以下、「仮登録住宅」という。）について財団は、仮登録住宅の名称、所在地、階数、戸数、竣工予定年月等を公表することができる。

(本登録)

第19条 申請者は、仮登録住宅の竣工後、財団による確認を受けるものとする。

2 前項の財団による確認は、以下の各号に定める方法のいずれかで行うものとする。その方法は財団が決定するものとし、財団は、決定した確認方法を申請者へ連絡するものとする。

一 財団が現地で確認を行う方法

二 財団が指定した方法により申請者が作成し、提出された完了報告書により確認を行う方法

3 財団は、別紙6に定める認定基準チェックリストに記載された項目のうち、原則として屋外空間に関する項目について、確認を実施すると共に、申請者から提出された以下の各号に掲げる資料を確認するものとする。

一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条に定める検査済証の写し

二 防犯カメラの画角及び解像度が確認できる写真

三 竣工写真（全景）

四 前項の仮登録時の図面等から変更した場合は、変更後の設計にかかる前項に定める資料

4 財団は、前項の資料の他、審査に必要となる資料を求めることができる。

5 財団は、第3項の確認が完了した後、登録書及び銘板、シール等、認定・登録を示す物品を発行すると共に、当該住宅を登録し、当該登録住宅の名称、所在地、階数、戸数、登録日、写真等を公表することができる。

（不適合があった場合の措置）

第20条 財団は、別紙6に定める認定基準チェックリストに記載された項目について、認定基準に照らして不適合がある場合は修正を求めるものとする。

2 財団は、認定基準に照らして不適合な箇所の修正を申請者に求めたにも関わらず、応じない場合は、登録しない。

3 申請者は、財団に対し、別に定める申請書を提出することにより登録手続きを取り下げることができる。

第5章 名称及びマークの使用

（名称及びマークの使用）

第21条 個別認定における設計段階審査又はシリーズ認定における仮登録を完了した申請住宅について、入居者募集を目的として、第2条に定める名称等及びマークを使用することができる。

2 シリーズ認定を受けた者は、シリーズ認定を受けた住宅の広告宣伝を目的として、第2条に定める名称等及びマークを使用することができる。

3 登録住宅の建築主等及び管理者並びにシリーズ認定を受けた者は、第2条の名称等を使用する場合において、本事業の目的、趣旨、基準等を十分理解し、誤解されないよう注意しなければならない。

第6章 事後調査

（事後調査）

第22条 財団は登録住宅の中から任意の賃貸集合住宅を抽出し、維持管理の状況及び認定基準の適合状況について、現地を調査（以下、「事後調査」という。）することができる。

2 事後調査の対象は、登録住宅のうち、既に入居が開始されている賃貸集合住宅とする。

3 事後調査の調査項目は、別紙7に定める維持管理状況調査 調査項目リストのとおりとする。

- 4 財団は、事後調査を実施する際は、事前に登録住宅の建築主等または管理者に連絡し、立会いを求めることができるものとする。
- 5 登録住宅の建築主等及び管理者並びにシリーズ認定を受けた者は、事後調査に協力しなければならない。
- 6 財団は、事後調査の結果、認定基準に照らして不適合な箇所があった場合は、登録住宅の建築主等に対し、当該箇所について改善を求めるものとする。
- 7 財団は、前項に基づく求めにも関わらず改善がなされない場合は、登録を取り消すことができる。

第7章 登録の削除

(登録の削除)

- 第23条 登録住宅の建築主等は、登録住宅について本事業の登録の削除を希望する場合は、財団に対し、別に定める届け出を行うと共に、登録書及び銘板、シール等、認定・登録を示す物品を返却するものとする。
- 2 登録住宅の建築主等が、登録住宅を除却し、又は用途転換等を行い、賃貸住宅として使用しなくなった場合においても、前項と同様とする。
 - 3 財団は前2項の届け出に基づき、登録の削除及び公表されている情報の閉鎖等必要な措置をとるものとする。

第8章 雑則

(認定審査、登録に要する費用)

- 第24条 財団は、認定及び登録に関し、手数料を申請者から収受する。金額は別に定めるものとする。

(雑則)

- 第25条 財団は、本要綱に定めるもののほか、必要な事項について、別に定めるものとする。

附 則

- 第1条 本要綱は、平成28年3月30日から施行する。

附 則

- 第1条 本要綱は、平成30年8月1日から施行する。

附 則

- 第1条 本要綱は、令和3年4月1日から施行する。