

別表（第3条関係）

視点1 安全で安心 <住戸専用部分・共用部分>

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
1 事故を防止する工夫	(1) 転落防止 <住戸専用部分/ 共用部分 >	<p>① 転落防止のため、マンション内の建築物には、以下の対策の全てを講じている。ただし、避難階段など、居住者等が常時通行・利用しない部分は除く。</p> <p>ア 屋上には、高さ180cm以上の手すりを設置している。</p> <p>イ 窓には、足のかかる部分がない場合は高さ110cm以上、足のかかる部分がある場合は足のかかる部分の高さに85cmを加えた高さ以上（当該高さが110cm未満の場合は、110cm以上）の手すりを設置している。ただし、開閉できない窓その他転落のおそれのないものは除く。</p> <p>ウ 吹き抜けに面する階段には、足のかかる部分がない場合は120cm以上、足のかかる部分がある場合は足のかかる部分の高さに85cmを加えた高さ以上（当該高さが120cm未満の場合は120cm以上）の手すりを設置している。</p> <p>エ バルコニー及び直接外気に開放されている階段、廊下等には、足のかかる部分がない場合は110cm以上、足のかかる部分がある場合は足のかかる部分の高さに110cmを加えた高さ以上の手すりを設置している。</p> <p>オ 上記ア～エの手すりはすべて、子どもがよじ登れないよう縦格子等の形状にし、手すり子と手すり子の隙間は11cm未満としている。</p> <p>カ 上記ア～エの手すりはすべて、子どもが頭等を入れられないよう下弦材と床との隙間は9cm未満としている。</p> <p>キ 上記ア～エの手すりの周囲60cm以内には、足がかりとなるものを設置せず、入居者に対しても、管理規約等によりその旨を徹底している。</p> <p>ク バルコニーに面する窓は、子どもの手の届かない高い位置への補助錠の設置など、子どもがひとりでバルコニーに入れないような措置を講じている。</p>	必須	必須

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
	(2) 転倒事故防止 〈住戸専用部分〉	① 転倒対策として、日本住宅性能表示基準「9-1 高齢者対策等級（専用部分）」の等級3の「段差」の基準を満たしている。	必須	必須
		② 素足で使用する人が多い洗面室・脱衣所などの床には、滑り抵抗係数（CSR）0.6以上の床材を使用している。	選択（1以上）	選択（1以上）
		③ 転倒した際にけがをしないよう、弾力性に考慮した下地や、フローリング、クッションフロアなどの床材を使用している。（バルコニー、アルコープ等の外部空間は除く）		
		④ キッチンのカウンターテーブルの角の面取り等、子どもがぶつかりやすい部分には、大きなけがをしないような措置を講じている。		
		⑤ 転倒対策として、便所の立ち座り及び浴槽出入りのための手すりを設置している。		
		⑥ 転倒事故を防止するよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。		
(3) 指はさみ事故防止 〈住戸専用部分〉	① 玄関扉及び風のとおり道となるリビングドアなどの開き戸にはドアクローザーを設置している。	必須	必須	
	② 引き戸（押入れ等の収納スペースに設けるものは除く。）には戸尻の隙間が2cm程度となるようなストッパーを設置している又は戸尻側にスロークローズ機能を備えた引き戸を使用している等の指はさみ防止対策を講じている。	必須	必須	
	③ 玄関扉の吊元部分には指はさみ防止加工をしている。	選択	選択	
(4) その他の対策 〈住戸専用部分〉	① 鍵つきの扉は全て、閉じ込め防止のため、外側からも簡単に開けられるようになっている。	必須	必須	
	② 浴室の扉には、チャイルドロックを設置している。	必須	必須	
	③ 安全装置付きの調理器を設置している。	必須	必須	

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
		④ 避難ハッチには、チャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用している。	選択 (1以上)	選択 (1以上)
		⑤ チャイルドフェンスが設置できるよう、キッチン入り口の形状の工夫や、壁下地を設けている。		
		⑥ 玄関や廊下に足元保安灯を設置している。		
		⑦ 玄関に人感センサー付きの照明を設置している。		
		⑧ 家具の転倒防止措置を講じることができる壁下地を設けている。		
		⑨ リビングのコンセント部には、感電防止のための措置を講じている。		
		⑩ 台所包丁収納ポケットには、チャイルドロックを設置している。		
		⑪ 浴室の水栓金具には、火傷防止対策を講じている。		
		⑫ 事故を防止するよう、上記に類する工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。		
	(5) その他の対策 <共用部分>	① 安全のため、マンションの敷地内では歩行者と車の主要な動線を交差させていない、又は明確に区分しているなど、歩行者の安全性に配慮している。	必須	必須
		② 歩行者の安全性の確保や隣地への落下物による危険を防止するため、マンション内の建築物の各部分で開口部（窓及びバルコニー（縦格子手すりの手すり子等の間隔が100mm以上の場合に限る。））がある場合は、敷地境界線（敷地内に歩道がある場合は歩道）から当該部分の高さの平方根の2分の1以上離し、その範囲を植栽等で人が立ち入らないようにしている又は開口部は安全ガラスを使用したはめごろし窓とする等の措置を講じている。	必須	必須
		③ エントランスホールやキッズルーム、集会所等にある面積の大きな透明ガラスには、衝突による事故を防止するため、安全ガラスとする又は視認性を高める等して、衝突による事故を防止する対策を講じている。	必須	必須

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
2 侵入を防止する工夫	(1) 防犯く住戸専用部分/ 共用部分 ※1	① 各住戸の玄関扉の鍵はツーロックとし、ピッキング等の不正解除に配慮したものとしている。	必須	必須
		② 共用玄関、エレベーター内、キッズルーム前（鍵の管理が管理人等によらない場合に限る。）に防犯カメラを設置している。また、エントランスホール、1階エレベーターホール、メールコーナー、駐輪場、駐車場、児童遊園、ごみ置き場、トランクルームについても、周囲からの見通しが確保されない場合は防犯カメラを設置している。	必須	必須
		③ 共用玄関扉に不正開扉に配慮したオートロック機能を備えている。または、住戸玄関にカメラ付きインターホンを設置している。	必須	必須
		④ エレベーターのかご内に、非常押しボタンを床面から1.5m以下の壁面に設置し、エレベーター外部の防犯ベルと連動している。また、エレベーターに窓等が設置されていない場合は、エレベーターホールの見やすい場所に、かご内の状況を映すモニターを設置している。	必須	必須
		⑤ バルコニー、屋上、隣接する建物等が近接し、共用廊下及び共用階段に侵入の恐れがある場合は、侵入防止対策を講じている。	必須	必須
		⑥ 接地階の窓には、避難計画上支障のない範囲において、合わせガラス、防犯フィルム、鍵付クレセント又はシャッターの設置等、侵入防止対策を講じている。	必須	必須
		⑦ 全住戸に非常通報装置を設置し、常時、管理人又は警備会社に対応、措置できる体制を確保している。	選択	選択

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
3 災害に備える工夫	(1) 防災 〈住戸専用部分/ 共用部分〉 ※2	① 吊り戸棚がある場合、耐震ラッチを設置している。	必須	必須
		② 大阪市が作成している防災関連情報（「市民防災マニュアル」、「防災マップ」、「水害ハザードマップ」）を提供する。	必須	必須
		③ エレベーターには、地震時管制運転装置が設置されている。	必須	必須
		④ 新築マンションについては、災害時に住戸内から共用廊下への通行を確保するために、各住戸の玄関ドアをJIS（日本工業規格）におけるA4702 面内変形追随性の規定におけるD-3 等級同等以上の耐震ドア（耐震枠付き玄関ドアまたは耐震丁番付きの玄関ドア）とし、あわせてドアガードも耐震型とすること。 ただし、既存マンションにおいて上記の対策ができない場合は、次のいずれかに適合していること。 ア 玄関ドアの設置位置が躯体の壁面から外れている。 イ 共用廊下に面した窓の面格子を非常時脱出対応型としている。	選択	選択
4 健康を維持する工夫	(1) シックハウス対策 〈住戸専用部分〉	① 内装仕上げ及び天井裏等に日本住宅性能表示基準「6-1ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）」で規定する合板や複合フローリングなどの建築材料（以下「特定建材」という）を使用する場合は、同基準の等級3相当以上とする。	必須	必須

※1 「大阪府防犯モデルマンション登録制度」の推薦証・登録証の交付を受けるものは、推薦証・登録証の写しの提出により適合とみなす。

※2 「大阪市防災力強化マンション認定制度」の認定を受けるものは、計画認定証または認定証の写しの提出により適合とみなす。

視点2 快適で安心 <住戸専用部分>

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
1 子どもの成長に応じて暮らしを変化させる工夫	(1) 間取りの変化 <住戸専用部分>	① 躯体天井高さが265cm以上ある。	選択 (1以上)	選択 (1以上)
		② 間取りの変更により子ども部屋を確保できる平面計画である。		
		③ 子どもの成長に応じて暮らしを変化させられるよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。		
2 子どもの様子を確保できる工夫	(1) 間取り等の工夫 <住戸専用部分>	① 子どもの様子が確認できるよう、キッチン是对面式としている。	選択 (1以上)	
		② 家族が集うリビングやダイニングには、子どもが遊んだり、勉強でき、親がテレワークできるスペース（リビングやダイニングと一体的に利用できる和室、書斎コーナーなどがある場合も含む）がある。		
		③ 子どもが遊んだり、勉強したりする様子を確保できるよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。		
3 子ども大人も快適に暮らせる工夫	(1) 生活音対策 <住戸専用部分>	① 上階界床及び下階界床は、軽量床衝撃音対策として日本住宅性能表示基準「8-2 軽量床衝撃音対策」の等級4以上及び重量床衝撃音対策として「8-1 重量床衝撃音対策」の等級4以上の構造である。	必須	
		② 界壁は、日本住宅性能表示基準「8-3 透過損失等級（界壁）」の等級3以上の構造である。	必須	
	(2) 整理整頓 <住戸専用部分>	① 収納率（次式で算定したもの）が8%以上ある。 <算定式> $(S1+S2) / \text{当該住戸の専有部分の面積 (m}^2) \times 100$ S1：高さ180cm以上の収納部分の水平投影面積 (m ²) S2：高さ180cm未満の収納部分の水平投影面積 (m ²) × (当該収納部分の高さ (cm) / 180)	選択 (1以上)	
		② 玄関周りに、ベビーカー、三輪車等を置くことができる一辺50cm以上、他辺100cm以上のスペースがある（玄関扉の軌跡部分を除く）。		
		③ 玄関の付近に、遊具や泥のついたものを収納できるトランクルーム等の収納空間がある。		
④ 子どもも大人も整理整頓がしやすいよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。				

視点3 便利で安心 <住戸専用部分・共用部分>

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
1 便利でスムーズにお出かけできる工夫	(1) 移動<共用部分>	① ベビーカー等がスムーズに移動できるよう、各住戸からエントランスを経て、敷地外へ至る動線及び各住戸から駐車場までの動線には段差がない、又は段差がある場合はスロープ等を設置している。	必須	選択（1以上）
		② 操作ボタンが床面から 100cm 程度の位置にあるエレベーターを 1 基以上設置している。	必須	
(2) 便利<共用部分>	① 認定対象住戸数×2台以上が駐輪でき、子どもの自転車や子ども乗せ自転車等を置きやすいよう、その半数以上が地上レベルで簡単に駐輪できる自転車駐輪場（サイクルポート（住戸毎に区画を分けた自転車専用のスペース）、平置き型、スライドレール型等で、傾斜ラックや2段ラック等、自転車を高く持ち上げて停めるものを除く。）を設けている。	② 住棟のいずれかの出入口付近に、手を洗ったり、泥汚れ等を落したりできる洗い場がある。	選択（2（①に適合する場合は適合数2とみなす。）以上）	
		③ エントランスホール付近に、子どもの利用に配慮した共用トイレを設け、その扉には閉じ込め防止のため、外側から開錠できる鍵を設置している。		
		④ 雨がかりなく車に乗り降りできるよう、エントランスに車寄せがある又は、駐車場から住棟内まで雨に濡れずに移動できるようになっている。		
		⑤ 集会所やキッズルーム、上記③の共用トイレなどに、おむつ替え台やイスなどを備えたおむつ替えと授乳のためのスペースを設けている。		
⑥ 子どもと一緒に出かける際などに便利なよう、共用部において上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。				
2 暮らしに便利な工夫	(1) 子どもに便利<住戸専用部分又は共用部分>	① 子どもが使いやすい工夫が 1 以上取り入れられている。（床面からの高さ 100cm 程度のワイドスイッチ、レバーハンドル又はプッシュハンドルドア、足元保安灯、人感センサー付き玄関照明 など）		必須

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
	(2) 大人にも便利 <住戸専用部分又は共用部分>	① 親子の時間創出につながるような工夫が1以上取り入れられている。(食洗器、浴室暖房乾燥機、ディスプレイポーター、スロップシンク、共用部テレワークスペース、宅配ボックス、24時間利用可能ごみ置き場 など)	必須	

視点4 楽しくて安心 <共用部分>

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
1 屋内外で遊んだり、交流したりできる工夫	(1) キッズルーム等 <共用部分>	<p>① マンション内に以下の要件を全て満たすキッズルームを設置している。ただし、賃貸マンションにあつては、キッズコーナーの設置をキッズルームの設置とみなすことができるものとする。この場合において、オのキッズルームをキッズコーナーと読み替える。</p> <p>ア エントランスホール付近など、入居者が使いやすく、立ち寄りやすい位置にあり、子どもだけで遊べるような運営を行う場合には、中の様子がエントランスホール等の共用部分から確認できるようになっている。</p> <p>イ 転倒した際にけがをしないよう弾力性に考慮した下地や床材を使用している。</p> <p>ウ 出入口扉及び室内にある扉には、「視点1 安全で安心 1-(3)」に準じた指はさみ事故を防止するための措置を講じている。</p> <p>エ 室内のコンセント部分には感電防止の措置を講じている。</p> <p>オ 管理規約等でキッズルームとしての利用が、適切で安全になされるよう規定するものである。</p> <p>カ 面積は、認定対象住戸数が50戸以下の場合、認定対象住戸数×0.5㎡以上、認定対象住戸数が50戸を超える場合は25㎡以上確保されている。</p> <p>キ おもちゃなどを収納できる倉庫や物入れ等の空間がある（認定対象住戸数が50戸を超える場合のみ必須）。</p> <p>ク 100冊以上の絵本や児童書を備え付けた、造り付けの本棚を設置している（認定対象住戸数が50戸を超える場合のみ必須）。</p>	必須	選択（1以上）

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
	(2) 児童遊園等<共用部分>	<p>① マンション内に以下の要件を全て満たす児童遊園や広場等（子どもが遊んだり、保護者同士が交流したりできる屋外の空間で、法令や他の制度に基づき設ける緑地や広場と兼用することができる）を設置している。</p> <p>ア エントランスの付近など、使いやすく、立ち寄りやすく、人目につきやすい位置にある。</p> <p>イ 敷地面積に3%を乗じた面積以上の広さがある。</p> <p>ウ 子どもが安全に遊べる遊具や親同士の交流を促すベンチ等を設置している。</p> <p>エ 車道に接する位置に出入口を設ける場合は、子どもの飛び出し事故防止のため、車止めを設置するなどの措置を講じている。</p> <p>② エントランスから徒歩5分圏内（1分80mで換算）に子どもが遊べる公園（都市公園法に基づく住区基幹公園の街区公園、近隣公園、地区公園）がある。</p> <p>③ 敷地内に交流を促す家庭菜園を設けている。</p> <p>④ 敷地又は建物内に、交流を促すベンチを設けている。</p> <p>⑤ 屋外で遊んだり、交流したりできるよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。</p>	選択（1以上）	

視点5 いろいろ安心 <その他>

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
1 子育て支援する工夫や子育てしやすい周辺環境が充実している	(1) 子育て支援情報の提供	① 以下の全ての情報提供を継続的に行う。 ア 大阪市の子育て情報冊子をキッズルーム等に常設、かつ希望者には同情報を提供する。 イ 区の子育て支援情報や地域の子育て支援情報等をキッズルームや掲示板等に掲示する。	必須	選択（2以上） ただし（3）⑤は除く）
	(2) 子育て世帯のコミュニティ形成	① 事業者は、認定後1年以内に、マンション内の子育て世帯の交流につながる機会を創出する。	必須（ただし賃貸マンションについてはこの限りでない。）	
	(3) ソフト面からの支援や周辺環境の充実	① 子育て支援サービスの提供を認定後1年以内に開始し、そのサービスを1年以上継続する。 ② キッズルーム、エントランス等を地域に開放しイベント等に提供する等、地域との交流機会を創出する。 ③ エントランスから徒歩5分圏内（1分80mで換算）以内の距離に、以下に示す施設が1以上ある。 ア 教育施設（幼稚園、小学校など） イ 保育施設（保育所、認定こども園など） ウ 医療施設（小児科があること） エ 子育て支援施設（子ども・子育てプラザや子育てサークルを提供する場など） ④ 子育て支援に資するマンションの付属施設がある（子どもが使いやすい仕組み・仕様のシアタールームや図書室など）。	選択（2以上）	

区分		基準	適合必要数	
安心のための工夫	項目		総合型	安全型
		⑤ 総合型の認定対象住戸において、適合している基準の合計数（本基準は除く。）が、分譲マンションにおいて41以上、賃貸マンションにおいては40以上である。		
		⑥ 入居者の子育てをソフト面から支援する又は周辺環境が充実するよう、上記と同等以上の工夫を行っている。ただし、市長が適当と認めるものに限る。		