

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項		取扱い
1 認定要件に関する事項		
制度要綱第2(2) 実施要領第3 子育て支援住宅の要件	戸建住宅は認定対象となるのか。	・分譲又は賃貸の集合住宅（共同住宅、寄宿舎及び長屋の用途に供するもの）を対象としており、戸建住宅は認定対象となりません。
制度要綱第2(2) 既存住宅の取扱い	現在工事中の案件は認定申請が出来るのか。	・認定制度を開始した平成28(2016)年2月22日より前に確認済証を取得した案件で現在工事中のものは、既存住宅として工事中に「認定申請」を行うことが可能です。認定基準に適合すると認められる場合、「設計認定」の代わりとなる「仮認定」を行いますので、工事中でも認定マーク等による広告等の実施が可能となります。工事完了後、「完了検査申請」により完了検査を申請し、認定基準に適合すると認められる場合、「認定」を行います。
制度要綱第5の1 設計認定申請の時期	工事着手の定義はあるのか。	・一般的な工事着工の考え方に則り、基礎の根伐りに着手した時点、杭の工事に着手した時点、山留工事に着手した時点と考えています。
実施要領別表7の1(1) 制度要綱第14の1 入居要件	認定を受けた場合、子育て世帯を入居対象としなければならないのか。	・認定制度においては、入居者の要件を定めていません。ただし、認定基準の選択項目として設定されている実施要領別表7の1(1)「ア 入居者は子育て世帯を対象とする」を選択して認定を取得した住宅において、子育て世帯が入居しない場合、制度要綱第14の1に基づく変更手続きが必要となります。
実施要領第2(1) 子育て世帯の定義	本制度における『子育て世帯』に何か具体的な定義はあるのか。	・子供（小学生以下）がいる世帯を想定しています。
実施要領第3(3) 戸数要件	住戸の戸数は2戸以上とのことだが、全住戸数における割合等の規定はないのか。	・ありません。ただし、認定する住戸の数に係らず、当該住戸のハード面だけでなく、共用部分や管理・運営面に関わる認定基準にも適合する必要があります。
実施要領第3(3) 戸数要件	既存集合住宅のうち2戸を改修整備した場合も要件を満たしていれば認定されるのか。	・住戸数という点では認定可能です。ただし、当該住戸のハード面だけでなく、共用部分や管理・運営面に関わる認定基準にも適合する必要があります。
実施要領第3(4) 実施要領第2(5) 面積要件	住戸専有面積とは。	・住戸の面積のうち、建築物の柱芯、壁芯、窓サッシ等により囲まれた区画の水平投影面積から、共用廊下等から利用、点検するパイプスペース、メーターボックス等の面積を除いたものです。 また、バルコニーも含みません。

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項		取扱い
実施要領第3(4) 実施要領第2(5) 面積要件	トランクルームは住戸専有面積に算入してもよいのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸に付随する形のトランクルームは、住戸専用面積に算入して構いません。 ・一箇所に集約する形で設けた場合は専用部分とはみなせませんが、具体的な図面等にて判断しますのでご相談ください。
実施要領第3(4) 面積要件	集合住宅内の住戸に住戸専有面積が50㎡に満たない住戸があるが、認定申請できないのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸専有面積が50㎡以上の住戸のみを認定申請することができます。例えば全住戸数30戸の集合住宅でその内10戸が50㎡に満たない場合、20戸を認定対象として申請することができます。 ・認定単位は集合住宅ですが、認定を受けた住戸数とその内訳として認定書に記載されます。
実施要領第3(5) 耐震性要件	『地震に対して安全な構造であることが確認できるもの』とは何を指すのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断により耐震性を有していることが確認できるもの（耐震改修を実施し耐震性を有したものを含む）です。
2 認定基準に関する事項		
実施要領別表1 立地に関する基準		
1～4 施設等	今回事業に併せて敷地内に設置する施設でも本基準に適合するのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・適合します。
実施要領別表2-1 住戸内に関する基準（基本性能等）		
2(3) 落下物による危険防止	落下防止措置の庇を設置する場合、材質、強度、庇の出等の仕様の指定はあるのか。また、庇の設置が難しい場合はどうすればいいのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・認定基準においては細かな仕様等を定めていませんが、その目的に即したものとしてください。 ・計画上庇等の設置が困難な場合、以下の対応が考えられます。 （窓）鍵付きクレセントや網戸にロックを設けるなど （開放廊下）手摺の上部を物が置きにくい形状にするなど 加えて入居のしおり等にて入居者に対し注意喚起を行ってください。
5(1) 防犯対策	防犯対策の鍵はどこまで対応が必要なのか。「CP錠」としなければならないのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・CP認定商品の使用を推奨しますが、認定基準では当該商品を使用することまでを規定していません。ダブルロック、鎌デッドボルト錠、防犯サムターンなども有効と考えられます。
5(2) 防犯対策	「カメラ付きインターホンにするよう努める」とあるが、止むを得ない場合はカメラ付きでなくても基準を満たすのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・カメラ付きインターホンの設置を推奨しますが、必須とはしていません。

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項	取扱い
5(3) 防犯対策	<p>侵入が想定される階の定義はあるのか。</p> <p>・基本的には1階にある住戸への対応を想定していますが、以下の対応を講じていただくことが望ましいと考えます。 ●バルコニーに面する窓は侵入が想定される階（基本は1階） ●共用廊下に面する窓（小窓を除く）は全階 以上について防犯フィルム、鍵付クレセント、面格子の設置等、侵入の防止に有効な措置を講じる。 参考：(一財)ベターリビング「防犯優良マンション認定事業について」 http://www.cbl.or.jp/info/82.html</p>
5(3) 防犯対策	<p>合わせガラスが使用できない場合はどうすればよいのか。</p> <p>・止むを得ない場合は防犯上の効果のあるサッシを採用してください。（サッシメーカーの商品カタログ等でその効果を確認します）</p>
6 界床の防音性	<p>界床の定義はあるのか。 下階が子育て支援住宅の認定を取得していない場合も適用されるのか。</p> <p>・居室の床を対象としますので、納戸や水回りは対象外です。 ・子供の生活足音による近隣トラブルを避ける意味合いがあるため、下階が子育て支援住宅でなくても基準に適合する必要があります。</p>
実施要領別表2-2 住戸内に関する基準（単位空間）	
1(1)玄関 ドアストッパー	<p>法的に常閉が必要なため、ドアストッパーが設置できない場合はどうすればよいのか。</p> <p>・ストッパーは不要で構いません。常閉タイプのドアクローザーを設置してください。</p>
1(1)玄関 指挟み防止措置	<p>扉の吊元側に指挟み防止措置を講じる必要があるのか。</p> <p>・吊元側に隙間がなく、指が挟まれにくい製品も流通していることから、当該製品の採用やカバーの設置など、対策を講じる必要があります。</p>
1(2)玄関 ベビーカー置場	<p>共用部に各住戸専用のトランクルームを設けるが、ベビーカー置場として兼ねることができるのか。</p> <p>・結構です。</p>
1(4)玄関 補助照明	<p>玄関と廊下の両方に人感センサー付きの照明が必要になるのか。</p> <p>・本基準は夜の帰宅時など、暗い場所にて手探りで照明を探すことによって発生する事故を防ぐことを目的としています。玄関に設置した人感センサー付き照明によって、廊下の照明スイッチの位置が分かるなど、目的を満たしていれば結構です。</p>
5(5)台所 危険防止設備	<p>ガス調理器具の設置がある場合はガス漏れ検知器を設置することとなっているが、消防法上の措置のみでは不十分か。</p> <p>・更なる安全対策として設置を規定していますが、費用が入居者負担になるケース、また、定期点検等維持管理が必要となり、入居者の負担となる可能性があることから、入居者の要望に応じて設置することで認定基準に適合するものとします。この場合、入居のしおり等にて入居者に対し案内を行ってください。</p>

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項		取扱い
6(1)建具 開戸	開き戸の指挟み防止措置について、当該部品の選択肢が少なく、外観及び性能両方を具備したものが無い。対応策はないのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の認定基準では、吊元側の隙間に指挟み防止に資する何らかの対策を講じることとしており、措置がなされない場合は認定基準に適合しているとは見做せません。しかし、当該部品の選択肢が少ないことなどの状況を鑑み、当面の間以下対応にて認定基準に適合するものとし、この場合、入居のしおり等にて入居者に対し案内を行ってください。 ● (主に分譲) ドアクローザーやストッパー設置 +指挟み防止部品の配布(設置は住戸購入者に委ねる) ● (主に賃貸) ドアクローザーやストッパー設置 +指挟み防止部品の用意(入居予定者の意向により設置) ※いずれの場合についても対応状況について、「管理・運営報告書」にて報告していただく必要があります。 ・ 前提是指挟み防止措置を講じることが必須であることご理解ください。
6(1)建具 開戸	開き戸の指挟み防止措置について、床からの高さの基準はあるのか。	・ 認定基準においては高さを定めていませんが、床から1400mm程度を目安に措置を講じてください。
6(1)建具 引戸	引き残しは必ず100mm確保しなければならないのか。	・ 指が挟まれない構造となっていれば100mm未満であっても結構です。
6(3)建具 折戸	折戸の基準は浴室ドアにも適用されるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室の折戸については、基本的に対象外と考えて結構です。 ・ クローゼット等の収納扉については、当該認定基準に適合するよう措置を講じてください。
7(1)居室 スイッチ	スイッチの高さに許容範囲はあるのか。	・ 認定基準では床上900mm程度と規定していますが、+100mmまでを許容範囲とします。
7(2)居室 コンセント	冷蔵庫用コンセントなど明らかに子供の手が届かない場所にあるコンセントもシャッター付とする必要があるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご質問のコンセントはシャッター付にする必要はありません。 ・ 手が届く範囲内のコンセントにおいても、形態によってはシャッター付の製品が無い場合もありますが、キャップを用意するなど、必要な措置を講じてください。
7(3)居室 収納スペースの確保	洗面台やキッチン下段の収納等を収納スペースとして面積に算入してもよいのか。また、トイレの吊戸棚や玄関の下足入れも収納スペースとしてよいのか。	・ 結構です。
7(5)居室 出隅の面取り	壁出隅の面取りについて、クッション材など後付けの製品を設置する場合、高さの基準はあるのか。	・ 認定基準においては高さを定めていませんが、床から1400mm程度を目安に措置を講じてください。

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項		取扱い
7(6)居室 家具等の転倒防止	付長押を設置せず、同じ高さ到下地がある事を明示することでもよいのか。壁下地でもよい場合の大きさの基準はあるのか。また、設置箇所は法令上の居室を対象とし、壁の1面でよいのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・家具転倒防止器具等の設置が可能な壁下地の設置は認定基準に適合します。その際は入居者への周知を確実に行ってください。下地の大きさは、一般的に流通している家具転倒防止器具の設置が可能な大きさとしてください。 ・家具の配置等を想定し、必要な場所に下地を設置してください。 参考：東京消防庁「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」 http://www.tfd.metro.tokyo.jp/hp-bousaika/kaguten/handbook/
7(6)居室 家具等の転倒防止	家具と天井の間にポール式の器具を配布することで認定基準に適合するのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・天井の仕様によっては家具の転倒防止措置にはならない場合もあるため、具体的な図面等にて判断しますのでご相談ください。 参考：東京消防庁「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」 http://www.tfd.metro.tokyo.jp/hp-bousaika/kaguten/handbook/
9(2)住戸内通路 出入り口の幅	住戸内出入口の幅員の有効寸法はドアのレバーハンドルを除いて算定してよいのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・結構です。
実施要領別表3-2 共用部分に関する基準（単位空間）		
1(2) アプローチ、共用廊下	廊下の先端部に廊下と並行についている雨水溝にも蓋が必要なのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・排水溝を横断せざるを得ない部分における対応を想定した基準であり、ご質問の部分への蓋の設置までは求めていません。
1(2) アプローチ、共用廊下	排水溝の蓋について、ベビーカーの車輪が挟まらない幅とはどの程度なのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・S G基準によるベビーカータイヤ外径115mm以上に対応可能であれば結構です。
3(1) 共用階段	階段の幅の算定にあたり、手すりの幅はどう取り扱うのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・階段幅の算定に当たり、手すりの幅は10cm以内まで不算入とします。
3(1) 共用階段	照明器具の数もしくは照度など、基準とする数値はあるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・照明器具の設置数、照度等に関する基準は定めていません。 ・関連法規や各区市町村における指導要綱等により定めている基準等がある場合は当該基準に従ったものとしてください。 参考：(一財)ベターリビング「防犯優良マンション認定事業について」 http://www.cbl.or.jp/info/82.html
7 自転車置場	平置きスペースとは1段ラックも含むと判断してよいのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・結構です。
7 自転車置場	子供用自転車等を平置きできるスペースを別途設けるとあるが、台数や広さの基準はあるのか。	<ul style="list-style-type: none"> ・子供用自転車等を平置きするスペース規模の基準は定めていません。提案内容により認定基準に適合しているかを審査します。

東京都子育て支援住宅認定制度に関わる取扱いについて

制度要綱：東京都子育て支援住宅認定制度要綱

実施要領：東京都子育て支援住宅認定制度実施要領

平成30(2018)年7月1日現在

事項		取扱い
実施要領別表7 管理・運営に関する基準		
1(3)入居までの配慮事項サービスにおける配慮	別表5の子育て支援サービスの提供を選択しなかった場合、本項目は対象外として考えてよいのか。	・別表5を選択しなかった場合も本項目の対象となります。この場合、別表4にて選択した子育て支援施設等において実施されるサービスが考えられます。
3(1)コミュニティ醸成入居者間の交流	住戸数が少なく、キッズルームなどの施設もない場合、交流機会を設けることが困難だが、その場合も取組を行う必要があるのか。	・本認定制度については、住宅のハード面、ソフト面双方の取組により子育てしやすい住環境を形成することを目的として創設したものです。その趣旨をご理解いただき、最低でも年に1回程度は主体的に交流機会を設けてください。
3(2)コミュニティ醸成地域の人との交流	地域の人との交流の機会の創出について、認定住宅の周辺状況や、地域の状況など、主体的に取り組むことが困難な場合はどうすればよいのか。	・主体的に交流機会を創出いただくことが望ましいと考えますが、地域の状況等に鑑み、地域で行われる活動等への参加を促す取組を継続的に行うことで、認定基準に適合するものとしします。
3 その他		
認定に要する期間	認定取得に当たりどれくらいの期間が必要となるのか。	・図面等の熟度にもよりますが、事前相談から設計認定書交付までで概ね1~2ヶ月程度必要となります。 ・事前相談書の提出はある程度図面が固まっている段階を想定しているため、その時点で認定基準を満足していないことが判明した場合、大幅に時間がかかることも予想されます。認定基準に関する問合せは随時受付けておりますので、気軽にご相談ください。
提出書類	設計認定申請書の提出書類として「確認済証」があるが、確認済証が交付されてからでないと、設計認定申請書は提出できないのか。	・確認済証を後日提出する旨の書面等が添付されれば、設計認定申請書を受付け手続きを進めます。ただし、設計認定書の交付は確認済証が提出された日以降になります。