

子育てに配慮した 住宅のガイドライン



01	第1編 ガイドラインの基本的考え方	53	2 共用スペース
03	Ⅰ ガイドラインの基本的考え方	53	（1）基本性能等に関する配慮事項
06	Ⅱ ガイドラインの対象	53	1 転落防止・落下物による危険防止
07	第2編 子育てに配慮した住宅のガイドライン	55	2 転倒防止
09	Ⅰ 子育てに配慮した住宅の立地として好ましい環境	55	3 衝突防止
09	1 子供の遊び場	56	4 避難経路における安全確保
10	2 保育、教育、医療施設等	56	5 敷地内通行の安全確保
11	3 生活利便施設等	57	6 防犯対策
12	4 活発な地域活動	58	7 防災対策
13	5 災害に対する準備等	59	8 省エネ、再エネ
15	Ⅱ 建物を整備する際の配慮事項	61	（2）単位空間別の配慮事項
15	1 住戸内	61	1 アプローチ・共用廊下
15	（1）基本性能等に関する配慮事項	63	2 エレベーター
15	1 段差解消	65	3 共用階段
19	2 転落防止・落下物による危険防止	67	4 共用玄関
23	3 シックハウス対策	68	5 危険箇所等への進入禁止
24	4 通風、採光の確保	69	6 ごみ集積所
24	5 防犯対策	70	7 自転車置場
25	6 防音対策	71	8 ワーキングスペース
27	7 抗菌、防カビ、抗ウイルス対応	73	Ⅲ 子育て支援施設等の設置に関する配慮事項
28	8 住戸面積の確保	73	1 子育て支援施設
29	（2）単位空間別の配慮事項	77	2 キッズルーム
29	1 玄関	78	3 集会室や交流スペース
31	2 洗面所・脱衣所	80	4 屋外スペース
32	3 浴室	81	Ⅳ 計画時及び管理・運営に関する配慮事項
35	4 トイレ	81	1 住宅計画時における配慮事項
36	5 台所	85	2 入居者募集時における配慮事項
39	6 建具	89	3 安心して日常生活を送るための配慮事項
43	7 居室	91	4 コミュニティの醸成のための配慮事項
47	8 バルコニー	93	参考資料
48	9 住戸内通路及び出入口	95	Ⅰ 東京こどもすくすく住宅認定制度
49	10 住戸内階段	99	Ⅱ 東京こどもすくすく住宅認定制度による認定住宅の事例
51	11 テレワークスペース	99	1 ネウボーノ菊川
		101	2 コーシャハイム千歳烏山
		103	Ⅲ 参考情報



01

第1編 ガイドラインの基本的考え方

ガイドラインの基本的な考え方や対象を示します。

I ガイドラインの基本的考え方

ガイドラインの基本的考え方

- 地域とのつながりの希薄化等により、身近に相談できる相手がいないなど、「育児の孤立化」と言われるように、子育てに不安を抱える家庭が増加していることが指摘されています。
- また、新型コロナウイルス感染症の流行が、子供や子育て家庭のみならず、都民の働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化をもたらしています。
- さらに、近年、集中豪雨や台風等により、住宅への甚大な被害が毎年のように発生しています。こうした災害の原因に気候変動があることが指摘されており、気候変動につながる温室効果ガスの排出を抑制する取組が求められています。
- このように、子育て世帯の住生活を取り巻く社会情勢が大きく変化を続けている中、望む人誰もが安心して子供を産み育てやすく、次代を担う子供たちが健やかに成長できる社会の実現に向け、都市を形づくる基本的な要素であり、生活の基盤となる「住宅」は重要な役割を担います。
- 本ガイドラインは、子育て世帯に適した住まいの安全性の確保や家事のしやすいなどに配慮され、子育て支援施設等の設置や子育て支援サービスの提供にも配慮された優良な住宅を整備、選択する際に考慮すべき事項について、「新たな日常」や環境への配慮、災害への対応など、住生活を取り巻く社会情勢の変化等の新たな観点を踏まえ、次の4つの基本的視点により取りまとめたものとなっています。
- なお、子育て世帯に適した住まいづくりは、高齢者世帯などにとっても安全で安心な住まいづくりにつながります。

<新たな観点>「新たな日常」や環境への配慮、災害への対応

新型コロナウイルス感染症の拡大により、働き方や住宅に対する価値観等に大きな変化が生じています。感染症予防の観点や、テレワークなどの新しい働き方への対応が良好な住環境の形成において重要な要素となっています。

また、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、ゼロエミッション東京の実現に向け、住宅の省エネ・再エネ対策の更なる促進を図っていく必要もあります。さらに、頻発する水害や地震へ対応するため、住宅に必要な機能を確保するとともに、コミュニティの醸成によりいざというときに助け合える関係性を構築しておくことも重要です。

子育てに適した住環境の整備に当たっても、社会情勢の変化を踏まえた対応は不可欠です。

1 子供の遊び場や子育てのための施設など 「良好かつ利便性の高い周辺環境の確保」

子供と一緒に出掛けることのできる公園や児童館、図書館、子育てひろばなどの施設が住宅周辺に充実していると、その住宅に対する満足度はとて高くなります。

また、保育所や幼稚園、学校や医療施設などが住宅周辺や利便性の高い場所にあることは住宅の選択において大変重要です。

子育て世帯にとって、住宅周辺の環境は豊かな生活のための重要な要素です。

2 子育てに配慮した設備や間取りなど 「安全性・家事の効率性の確保」

バルコニーや窓からの転落防止のほか、水を張った浴槽への転落を防止するための入口扉への鍵の設置など、住宅における子供の安全性の確保は大変重要です。

また、子供を見守りながら家事のできる対面式キッチンでは効率的に家事を行うことができ、水回りへのシャワーヘッドやタッチレスの水栓の採用は利便性の向上に加え、感染症防止の観点からも有効と考えられます。さらに、照明のワイドスイッチやドアへの開閉のしやすいレバーハンドルの採用など、子供の自主的行動を促すような仕様にすることにより、子育てにおける満足度はとて高くなります。

安全性や効率性の確保も、子育て世帯が住宅内で安心して快適に生活するための重要な要素です。

3 子育て世帯や多様な世帯による 「コミュニティ醸成、活発で安心感のある交流の展開」

住宅内や地域において親や子の交流の場を設け、コミュニティが形成されていくことによって、子供の社会性が育まれるとともに、地域の防犯力の向上にも繋がります。また、親同士の情報交換等が円滑に行われていくことによって、親の安心にも繋がります。

こういったつながりをきっかけに活発な交流が生まれ、地域や多様な世帯とのコミュニティが醸成され、日常生活をより楽しく、豊かに過ごすことができます。

4 集会所や自転車置き場などを円滑に利用するための 「管理・運営のルールづくりなど」

集会所等共用スペースの利用ルールをしっかりと定めておかないとトラブルが発生する場合があります。

また、子育て支援サービスの提供を受ける場合など、サービスの種類に応じた利用方法、費用負担などについて、事前にサービス提供者と契約を締結することにより、安心してサービスの提供を受けることができます。

後々のトラブルを生まないよう、共用スペースの利用ルールなど、事前に必要なルールづくり等を行うことがとても重要です。

1 ガイドラインの対象

○ 本ガイドラインの対象となる住宅は、基本的には新築及び既存の集合住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を想定していますが、戸建住宅団地にも対応した内容となっています。また、住戸内の仕様などについては、戸建住宅に対応した内容となっています。

- 本ガイドラインは、主に以下の方々に活用いただくことを想定しています。
- ・ 対象住宅の供給や建設・改修に携わる方（分譲マンションの開発・分譲業者、土地所有者、賃貸住宅所有者、設計者、建設業者、リフォーム業者等）
 - ・ 対象住宅の管理・仲介に携わる方（賃貸住宅の管理業者、分譲マンションの管理組合、分譲マンション管理業者、宅地建物取引業者等）

そのほか、子育て世帯を含む都民の皆さんの住宅選びやリフォームの際の参考などにも活用いただけます。

○ 本ガイドラインにおける「子供」とは、小学校に就学している児童までを想定しています。



02

第2編 子育てに配慮した住宅のガイドライン

居住者の安全性や家事のしやすさなどの観点から、子育てに配慮した住宅を検討する際に役立つポイントを示していきます。

I 子育てに配慮した住宅の立地として好ましい環境

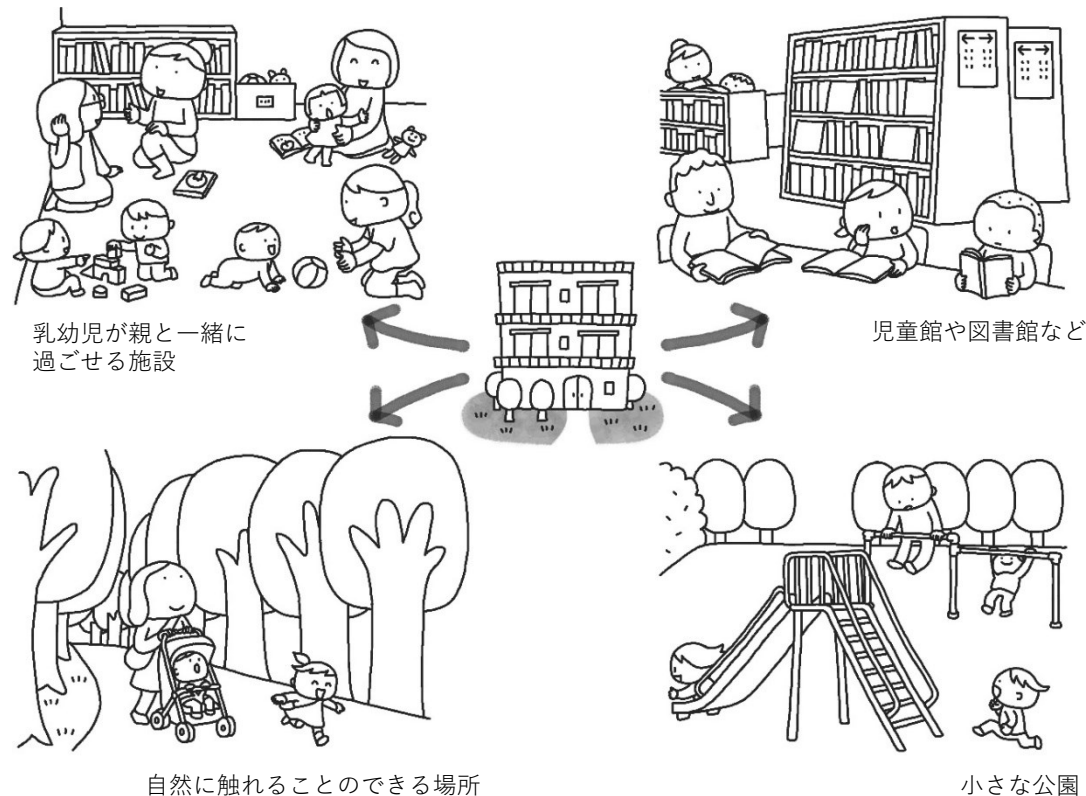
1 子供の遊び場

共同住宅において、子供は「静かにしなさい」「音を立てないように」と言われることも多いですが、そのような状況は、子供にとって大きなストレスになります。住宅内では十分に体を動かしたり、声を出したりすることができないため、近隣に遊べる場があることがとても重要です。

また、路上での遊びによる交通事故防止の観点からも、子供の遊び場は重要な環境要素です。

具体例・整備の目安

- 子育てひろば（注1）など、乳幼児と親と一緒に過ごせる施設が近くにある。
- 未就学児が遊べる規模の小さな公園が近くにある。
- 児童館や図書館など、子供が室内で過ごせる施設が近くにある。
- 小学生が体を動かせる広場や公園等が近くにある。
- 子供が自然に触れられるような大規模な公園や川、森林などが近くにある。



注1：0～3歳児とその親が気軽に集まり、親同士が打ち解けた雰囲気の中で語り合い、子供同士も遊ぶことができる常設の施設。国の地域子育て支援拠点事業の一つ

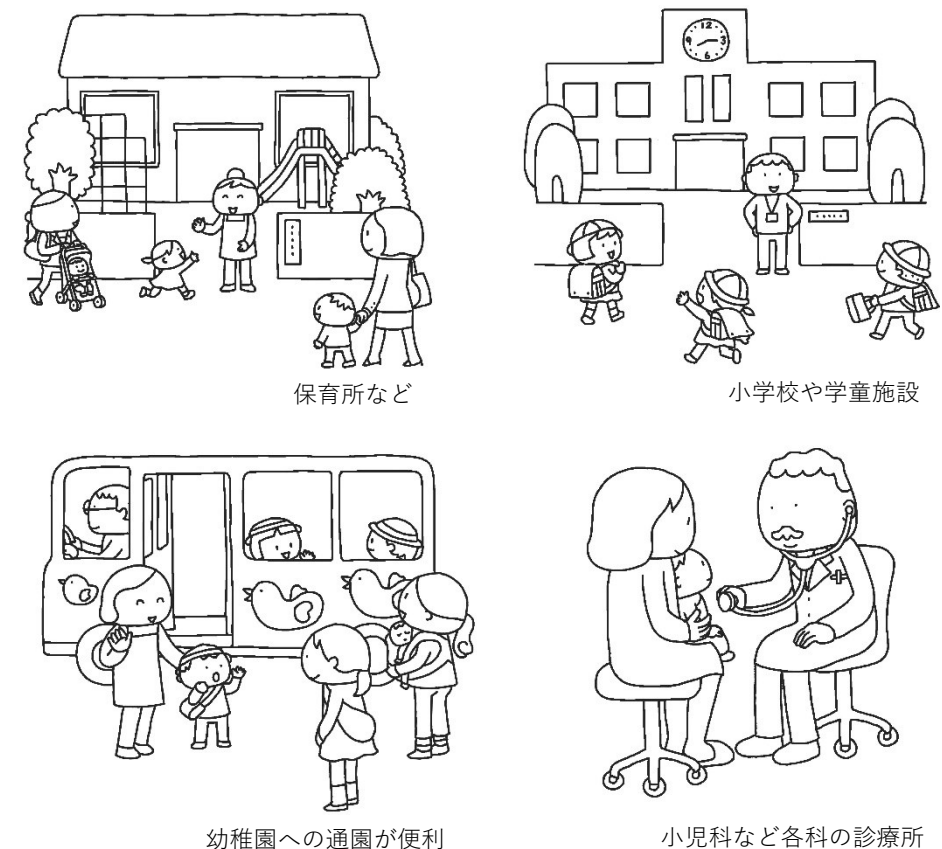
2 保育、教育、医療施設等

共働き世帯の増加に伴い、保育に対するニーズも多様化しています。そのニーズに対応ができるよう、多様な保育サービスの選択が可能な住環境が形成されていることが重要です。

また、幼稚園への通園の際の送迎場所、学校などが近くにあると非常に便利です。加えて、急な発熱などにも慌てずに済むよう、小児科等の各科診療所が近くにあると安心です。

具体例・整備の目安

- 保育所・地域型保育施設など多様な保育サービスを提供している施設が、通勤に利便性の高い場所や家から近い距離又は最寄りの駅までの間にある。
- 幼稚園が家から近い距離にあるか送迎バス等があり、通園に便利である。
- 小学校や学童施設が家から近い距離にあり、通学等に便利である。
- 小児科や耳鼻科等、子供が受診できる診療所等が家から近い距離又は最寄りの駅までの間にある。



I 子育てに配慮した住宅の立地として好ましい環境

3 生活利便施設等

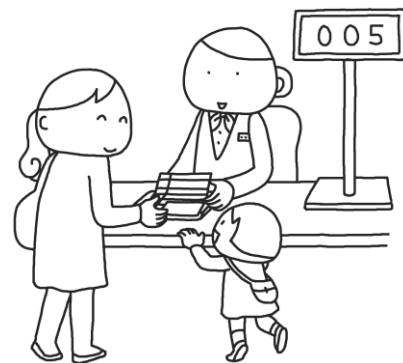
乳幼児がいて、生活圏域が狭くなる傾向がありますが、ネットショッピングなどが一般化したことにより、自宅に居ながらにして生活必需品の入手などが可能となりました。一方、子供と一緒に日常的な買物に行くことは子供にとって社会学習の機会となるとともに、親にとっては子育ての息抜きにもなり得ます。住宅の近くに商店などがなく、わざわざ遠くまで買物に出かけなければならないことは、子育て世帯には大きな負担になるため、歩いて数分の日常生活圏の中に生活利便施設がそろっていることは、子育て世帯にとって重要な環境要素です。

具体例・整備の目安

- 最寄りの駅が徒歩で行ける範囲内にある。
- 食料品や日用雑貨などを購入できるスーパーマーケット等が家から近い距離又は最寄りの駅までの間にある。
- 銀行・郵便局など金融機関が家から近い距離又は最寄りの駅までの間にある。
- 小さな子供連れで気軽に入れる飲食店などがある。



スーパーなど買い物に便利



金融機関などが近い



気軽に入れる飲食店が近い

4 活発な地域活動

様々な地域活動が行われている地域で、地域の方々と交流を持つことは、子供の成長を助けるとともに、日々の生活を豊かにしてくれます。

一方、社会状況の変化により、これまでの地域活動が容易に行えない状況の中、その重要性が再認識されるとともに、新たな地域活動の在り方が模索されているところです。

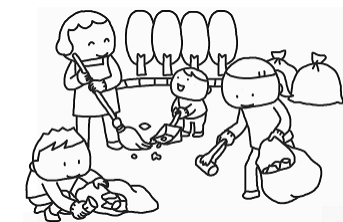
また、そういった状況の中、子供の日常生活の安全・安心のためには、地域の方々による安全、安心を守るための活動等が行われているなど、地域の防犯性や治安の良さが求められます。

具体例・整備の目安

- 自治会等による季節行事などが行われ、地域交流が活発である。
- 自治会等による清掃活動が行われ、良好なまちなみが維持されている。
- 社会状況の変化を踏まえ、インターネットの活用など、工夫を凝らした地域活動が行われている。
- 防犯活動や防災活動が活発に行われている地域コミュニティがある。
- 「遊び場づくり」や「安全マップづくり」などの活動が行われている地域である。
- 「子供110番の家」の取組が行われている地域である。



安全マップづくりなどの活動



清掃活動等による良好なまちなみ維持



「子供110番の家」の取組



防犯、防災活動が活発な地域コミュニティ

I 子育てに配慮した住宅の立地として好ましい環境

5 災害に対する準備等

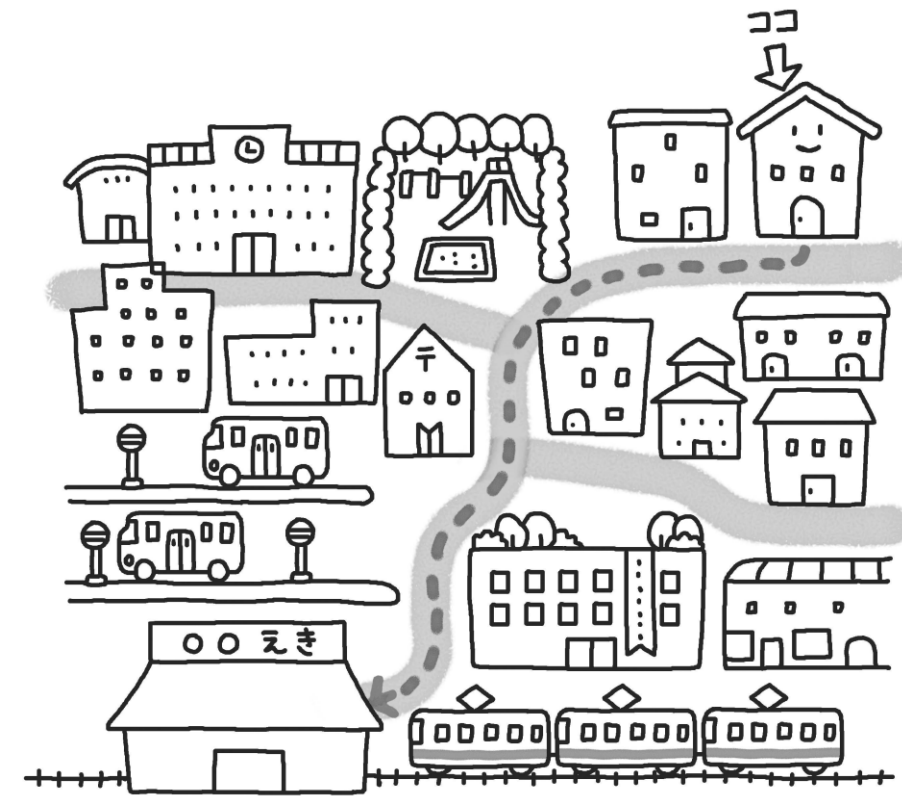
子育て世帯は災害時、避難弱者となりやすいなど、安全面での心配も多くなります。自治体のハザードマップにより、立地の状況、最寄りの避難場所や避難所を確認し、いくつかの避難経路を想定しておくなど、災害時に対する備えをしておく必要があります。

具体例・整備の目安

○ハザードマップ等により洪水や土砂災害などによる被害が想定されるエリアや避難する場所などが確認できる。

○最寄りの避難場所や避難所までの経路が複数確保できるとともに、バリアフリーに配慮された避難経路が確保されている。

※ ハザードマップは区市町村にて入手できるほか、ホームページでも公表されています。また、国においても「ハザードマップポータルサイト (<https://disaportal.gsi.go.jp/>)」により災害リスク情報など様々な情報を提供しています。



1 段差解消

歩き始めの乳児は転倒や衝突などを起こしやすく、また、妊娠中の母親は足元が見えにくくなっています。転倒による事故を減少させるためにも、段差をなくす等の配慮が必要です。

住戸内の床は、原則として、段差のない構造とすることが望ましいです。

やむを得ず段差を設ける場合は、次に挙げる基準（※）を目安に整備することとしましょう。なお、段差を設ける場合は、場所の特性を踏まえ、できる限り低い段差とすることが望まれます。

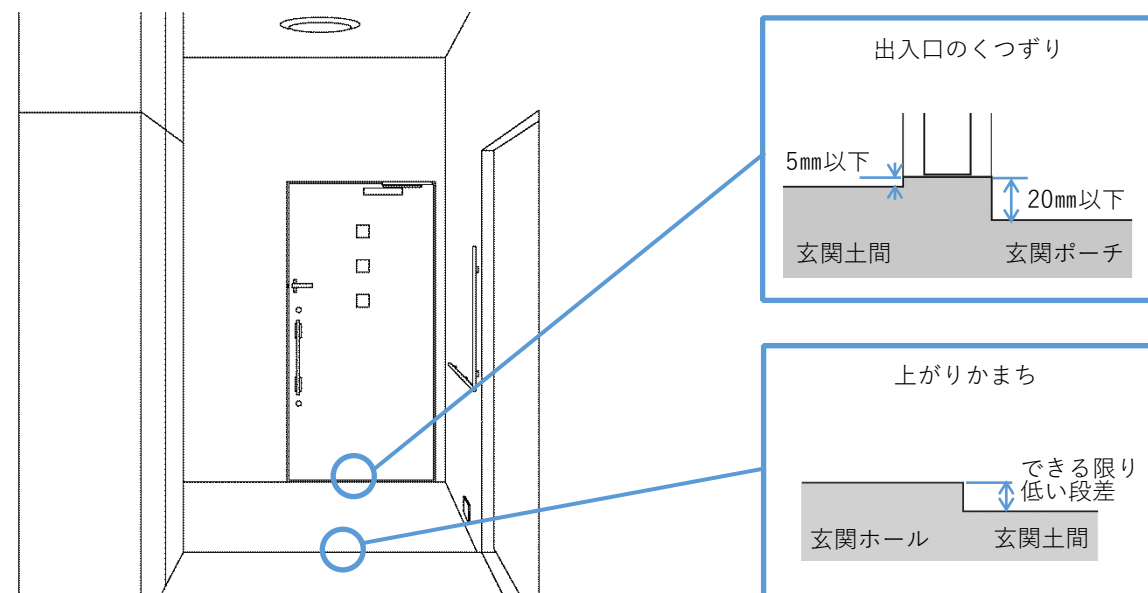
※ 主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3に相当するものです。

a 玄関

具体例・整備の目安

○出入口のくつずり（注1）と玄関外側の高低差を20mm以下、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を5mm以下とする。

○上がりかまち（注2）の段差はできる限り低い段差とする。



注1：建物の出入口の開き戸やドアの下枠の部分にある部材

注2：日本家屋にある玄関等の段差

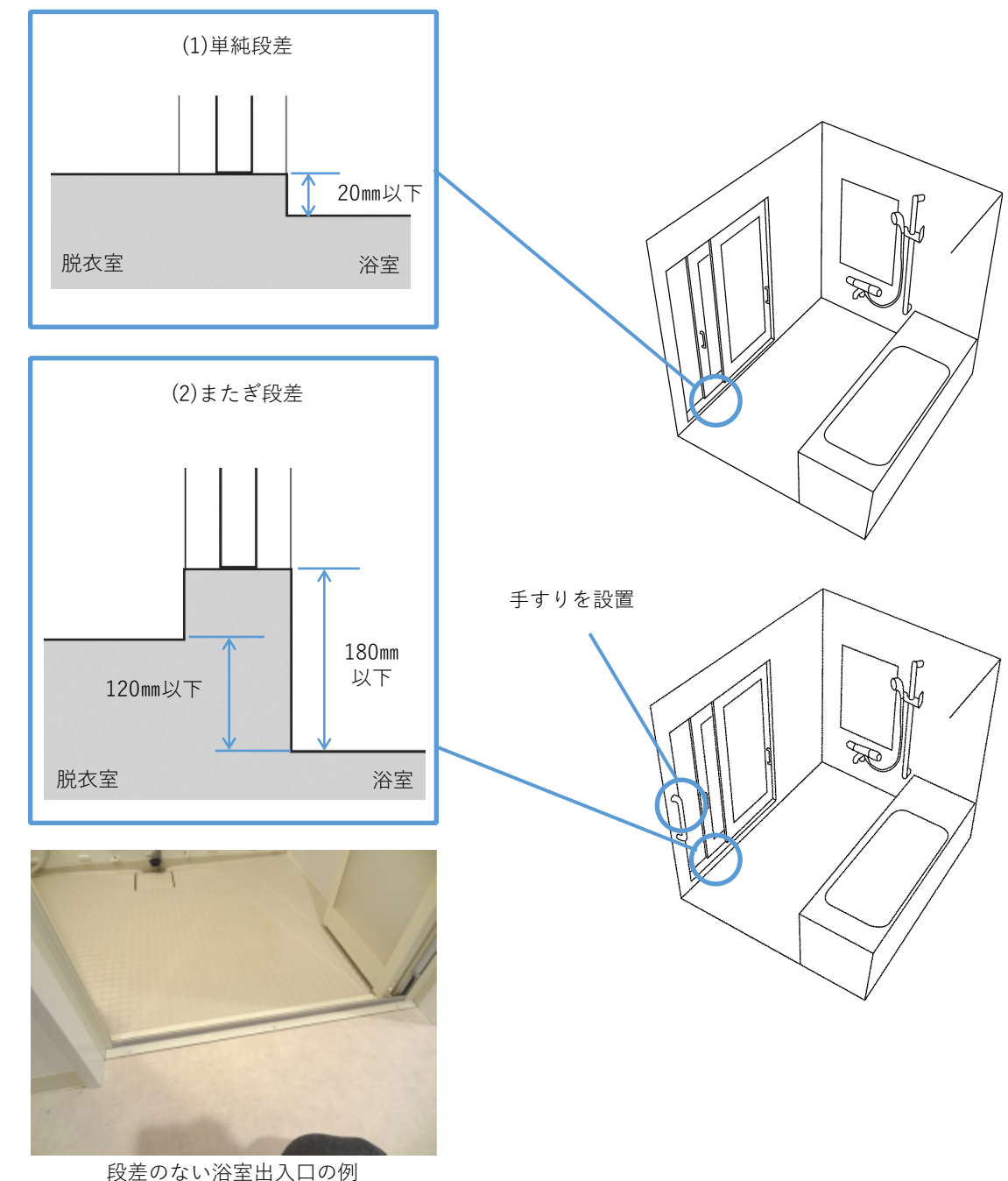
b 浴室

具体例・整備の目安

○浴室の出入口の段差は、以下のいずれかとする。

(1) 20mm以下の単純段差

(2) 浴室内外それぞれの床の高低差が120mm以下、浴室内床からのまたぎ段差が180mm以下で、かつ、手すりを設置



段差のない浴室出入口の例

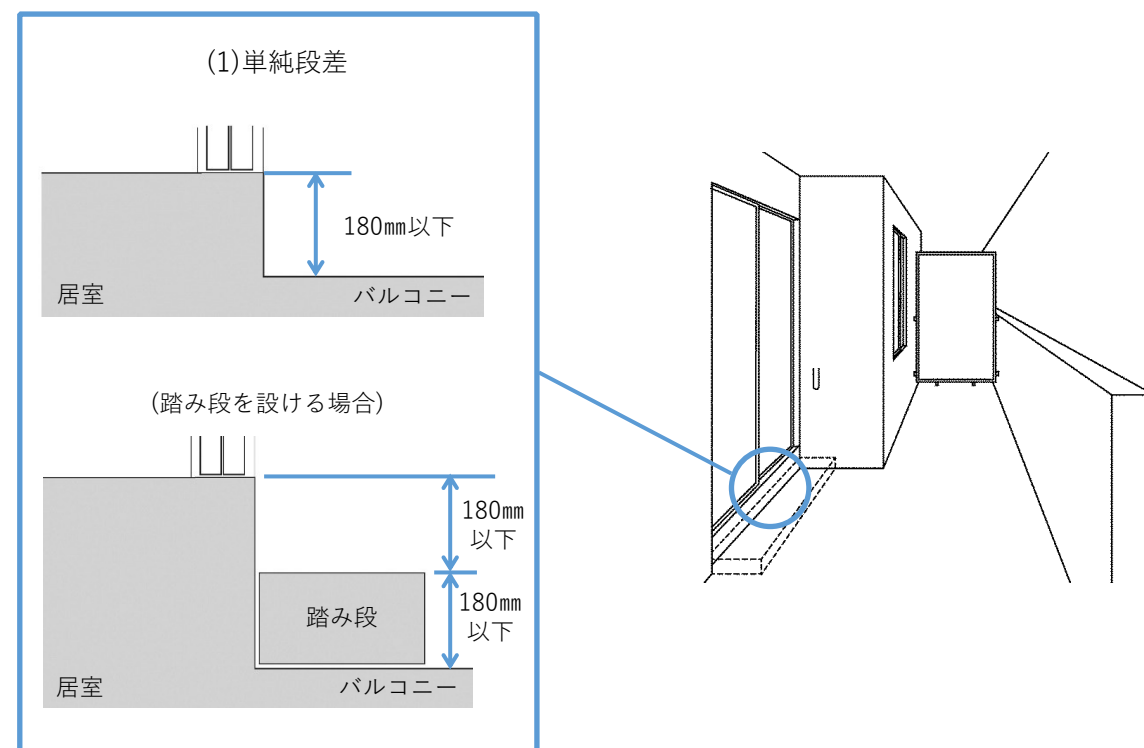
c バルコニー

具体例・整備の目安

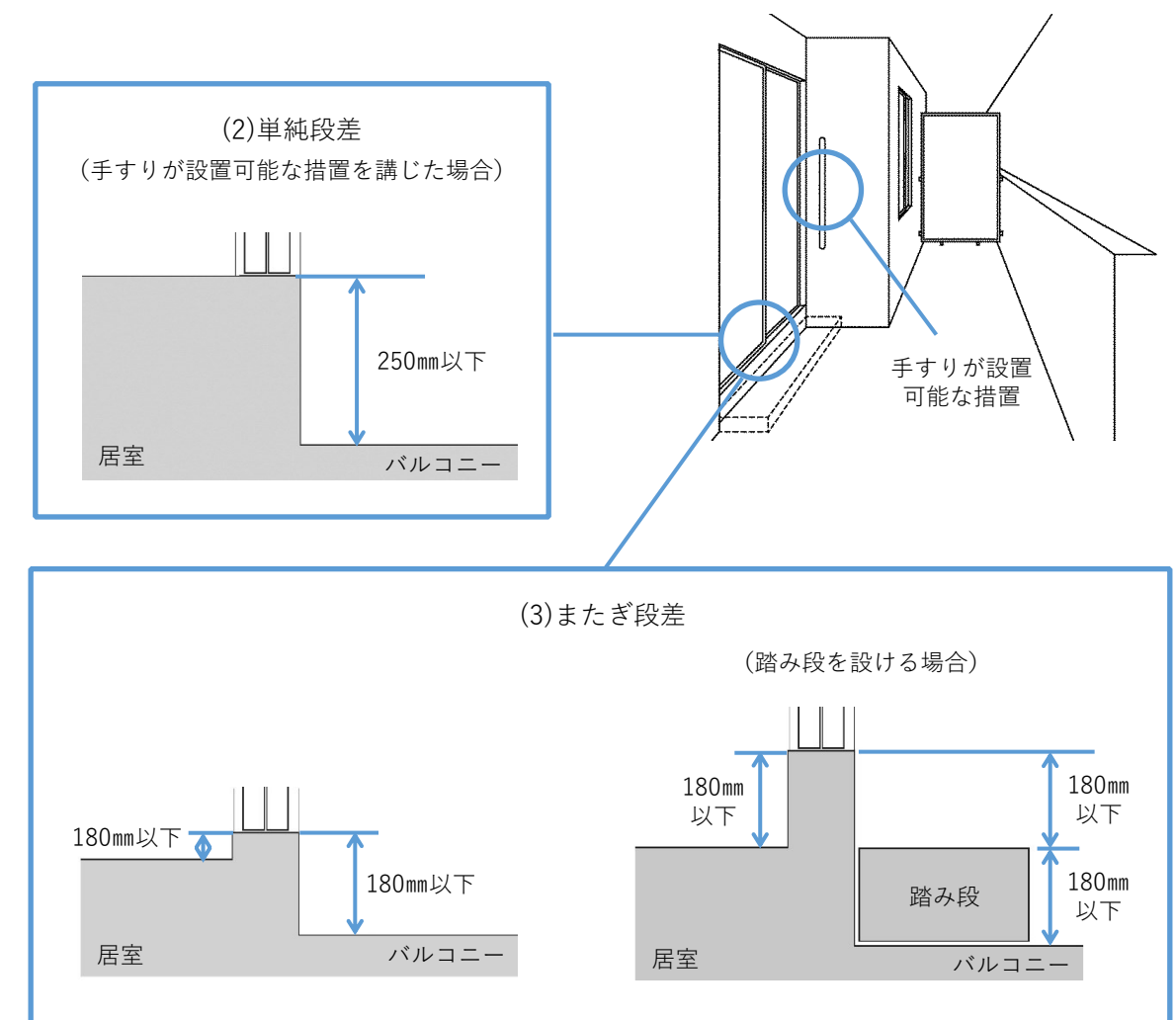
○バルコニーの出入口の段差は、以下の(1)～(3)のいずれかとする。

- (1) 180mm以下の単純段差
〔踏み段を設ける場合〕 踏み段の高さ180mm以下、かつ、かまちまでの段差180mm以下
- (2) 250mm以下の単純段差、かつ、手すりが設置可能な措置を講じる。
- (3) 屋内外の高さが180mm以下のまたぎ段差、かつ、手すりが設置可能な措置を講じる。
〔踏み段を設ける場合〕 屋内外の高さが180mm以下、屋外からのまたぎ段差が360mm以下で手すりが設置可能な措置を講じる。

<手すりなし>



<手すり設置又は設置可能な措置>



2 転落防止・落下物による危険防止

バルコニーや窓などからの子供の転落は親にとって大きな心配事の一つです。住宅の専有部分から繋がるバルコニー、2階以上の窓、廊下及び階段には、転落を防止するための手すりを設置し、安全性に配慮することが必要です。

また、腰壁や窓台、手すりの横桟等、足を掛ける部分があると、子供がよじ登って乗り越える危険性があるため、足掛かりとなる部分から手すりまでの高さにも配慮する必要があります。

加えて、目を離している時に、子供が窓や網戸を開けてバルコニーに出ないように、窓にロック付や錠付クレセント等の設置、開口制限ストッパーや補助錠等の設置を行うことなども有効です。

また、ソファやベッドなどの家具を足場にし、窓から転落することを防ぐため、窓の近くにできるだけ物を置かないよう、部屋のレイアウトの工夫も必要です。

具体例・整備の目安

○転落防止のための手すりは、足がかりがなく、子供が容易によじ登れない形状とするとともに、次に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等から高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものは除く。

(1) バルコニーその他これに類するもの、2階以上の窓、廊下及び階段（開放されている側に限る）

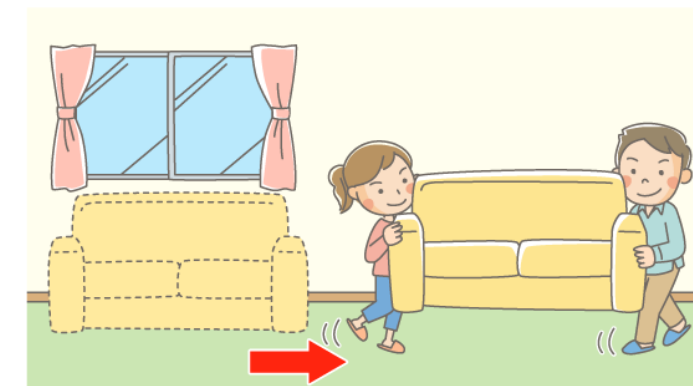
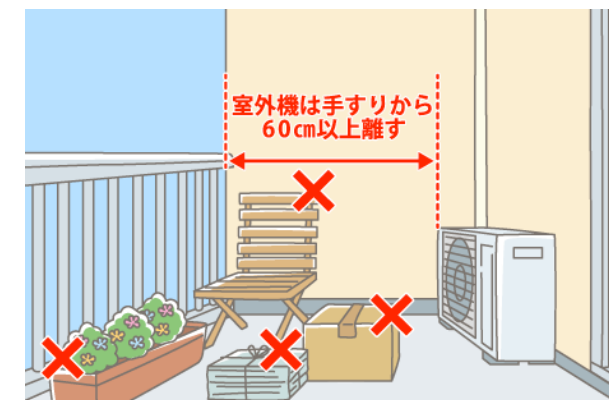
原則床面（階段にあっては踏面の先端）から1,100mm以上（1,200mm推奨）に達するよう設けられていること。

(2) バルコニーその他これに類するもの、廊下及び階段にあっては腰壁（注1）、窓にあっては窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）には、足がかりとならないような措置を講じること。

○転落防止のための手すりの手すり子（注2）の間隔は、次の基準に適合していること。床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下（90mm推奨）

☞ 手すりの高さの設定については、建築基準法や消防法などの関連法規を確認のこと

- バルコニーにエアコンの室外機等足掛かりになる可能性のあるものを設置する場合は、足掛かりにしてバルコニーによじ登って転落することのないよう、室外機等の設置場所を高さ1,100mm以上（1,200mm推奨）の柵で囲うか、手すりから600mm以上の距離を確保して配置するなど、転落防止措置を講じる。
- 目を離している時に、子供がバルコニーに出ないように、窓にロック付や錠付クレセント等の設置、開口制限ストッパーや補助錠等の設置、子供の手の届かない位置へのクレセントの設置など、窓の開閉のコントロールが可能な措置を講じる。
- 室内の窓からの転落防止のため、窓に近い場所にソファやベッドなど物を置かないよう部屋のレイアウトの工夫をする。
- 窓、廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合における落下物による危険防止措置を講じる。

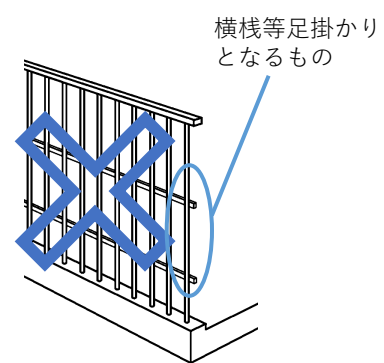
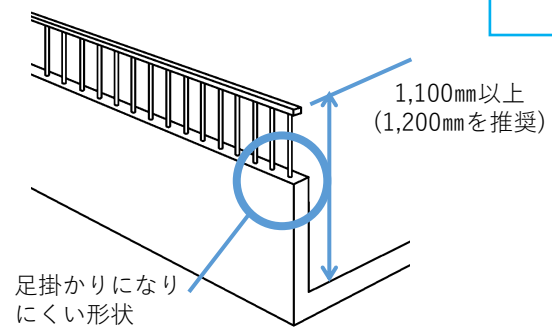
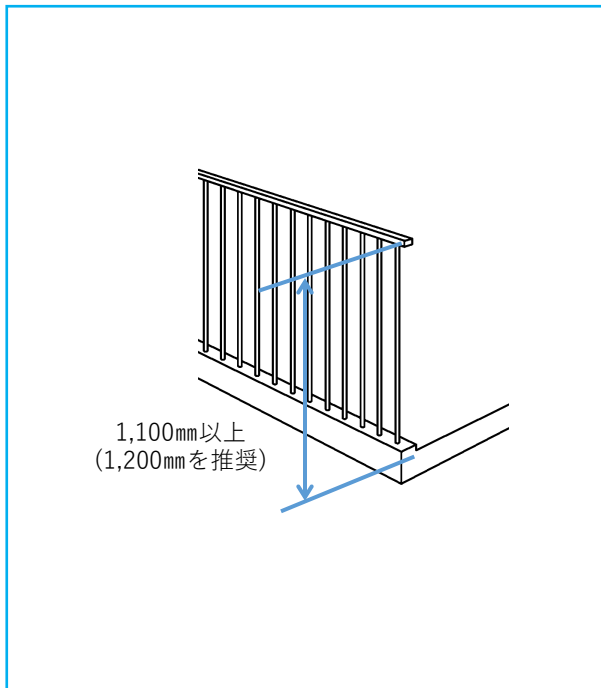


資料：政府広報オンライン「ご注意ください！窓やベランダからの子どもの転落事故」より抜粋

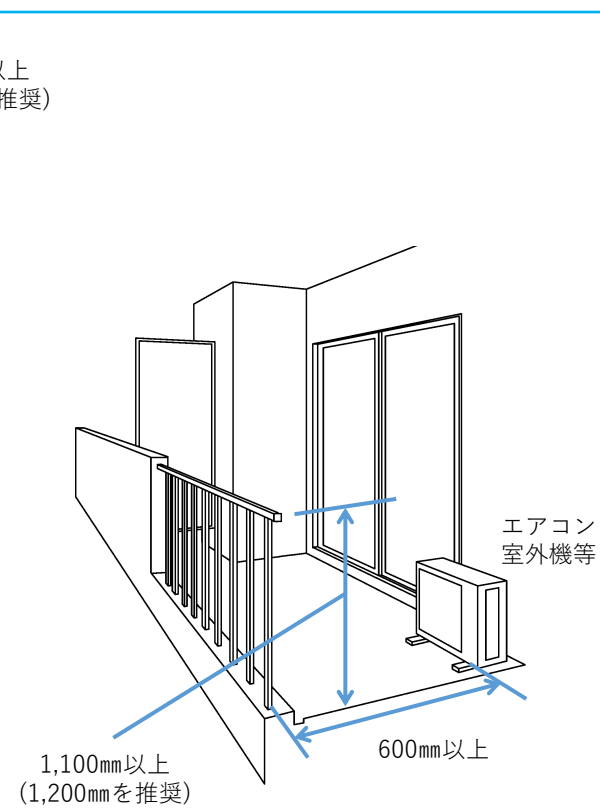
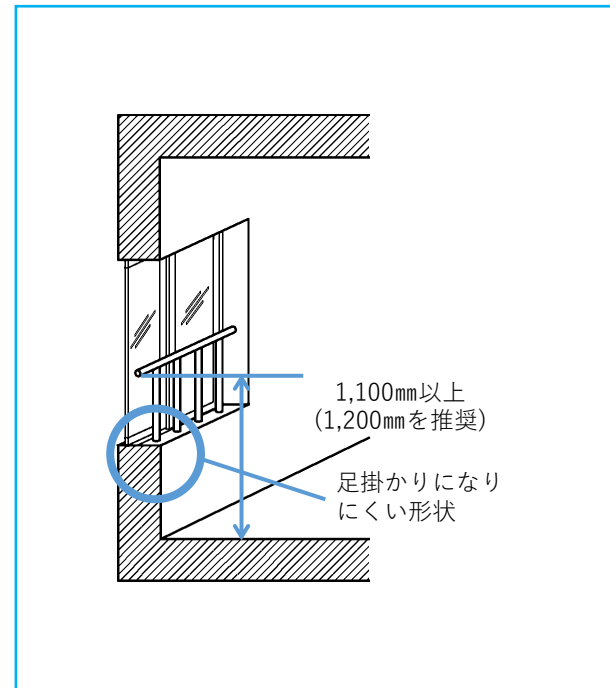
注1：主に窓台を基準としてそれより低い位置に設けた壁

注2：欄干や手すりを支える支柱

< バルコニー等 >



< 窓等 >



3 シックハウス対策

住宅の高気密化により、内装の仕上げ等に含まれる化学物質等に起因す「シックハウス症候群」による健康への影響が指摘され、平成15年7月の改正建築基準法により、居室に使用できる建材・塗料の規制や、24時間換気システムの設置が義務付けられました。子供が健康に育つ環境をつくるため、居室内の内装の仕上げ等には、シックハウス症候群の原因となる化学物質の発散量の少ない建材を使用することが必要です。

また、後から持ち込む家具類については、規制の範囲外となるため、購入の際には確認が必要です。

具体例・整備の目安

○内装の仕上げや天井裏の下地材等に用いる特定建材は、日本産業規格又は日本農林規格協会のF☆☆☆☆表示のある建築材料等を使用する。

※ 以上は日本住宅性能表示基準のホルムアルデヒド発散等級の等級3に相当するものです。

○特定測定物質の測定を行う場合は、室内濃度指針値（注1）以下であることを確認する（詳細は厚生労働省の通知等を確認のこと）。

☞ 採取・測定等の方法については、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の6の6-3（3）を参照し、特定測定物質の濃度が相対的に高いと見込まれる居室1室以上に対して行うなど、適切に測定を行う。

また、キッズルーム等を設置する場合は当該室についても測定を行う。

なお、設置する施設により別に基準がある場合は、その基準によるものとする。

揮発性有機化合物(VOC)	室内濃度指針値	揮発性有機化合物(VOC)	室内濃度指針値
ホルムアルデヒド	100μg/m ³ (0.08ppm)	フタル酸ジ-n-ブチル	17μg/m ³ (1.5ppb)
トルエン	260μg/m ³ (0.07ppm)	テトラデカン	330μg/m ³ (0.04ppm)
キシレン	200μg/m ³ (0.05ppm)	フタル酸ジ-2-エチルヘキシル	100μg/m ³ (6.3ppb)
パラジクロロベンゼン	240μg/m ³ (0.04ppm)	ダイアジノン	0.29μg/m ³ (0.02ppb)
エチルベンゼン	3800μg/m ³ (0.88ppm)	アセトアルデヒド	48μg/m ³ (0.03ppm)
スチレン	220μg/m ³ (0.05ppm)	フェノブカルブ	33μg/m ³ (3.8ppb)
クロルピリホス	1μg/m ³ (0.07ppb) 但し、小児の場合は 0.1μg/m ³ (0.007ppb)	総揮発性有機化合物量(TVOC)	暫定目標値 400μg/m ³

住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）に基づく住宅性能表示制度の中のシックハウス対策として濃度を測定できる物質

厚生労働省：室内空气中化学物質の室内濃度指針値について（抜粋）

注1：現時点で入手可能な毒性に係る科学的知見から、人がその濃度の空気を一生涯にわたって摂取しても、健康への有害な影響は受けまいと判断される値を算出したもの

4 通風、採光の確保

近年、アレルギーを持つ子供が増加しています。高気密化などにより、住宅性能が向上するとともに、適切な換気設備の設置が義務化されるなど法整備は進んでいますが、間取りの工夫により採光や風通しなどを確保するなど、カビなどのアレルゲンの発生を防ぎ、また、感染症の拡大防止の観点からも、子供が健やかに成長できる住環境づくりが大切です。

具体例・整備の目安

- 主たる居住室の日照を確保するとともに、2方向からの通風を確保する。
- 通風確保のため、窓に網戸を設置する。

5 防犯対策

子供が一人で家にいる際の来訪者への対応は、親にとっては非常に心配です。日常生活をより安全に過ごすことのできるよう、住戸内への不審者の侵入の防止等、犯罪の防止に配慮する必要があります。

具体例・整備の目安

- 防犯対策用の鍵を使用する。
- 通話機能を有したインターホン等を設置する。（カメラ付きインターホンを推奨）
- 侵入が想定される階のバルコニーに面する窓への合わせガラスの使用、防犯フィルムや鍵付きクレセントの設置等の対策を実施する。
- ☞ C P 部品（注1）など防犯性能の高い建物部品を採用する。
- ☞ 避難計画上支障のない範囲で対策を実施する。

注1：侵入者がピッキングやドア錠のこじ破りなどの行為を開始してから建物内部に侵入可能な開口になるまでの時間を「抵抗時間」と呼び、商品ごとに定められた試験を行い、抵抗時間が5分間以上であることを確認されたもので、防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議にて「防犯性能の高い建物部品」（C P 部品）として公表されているもの

6 防音対策

集合住宅では、子供が走る音や大声、テレビの音などに関する上下階や隣戸とのトラブルが発生しがちです。そのため、界床（注1）や界壁（注2）などの遮音性能を高めることが必要です。

また、サッシなどの音を通しやすい外部開口部の遮音性にも留意が必要です。住宅性能表示制度を活用し、客観的な評価を得ることも安心に繋がります。

a 界床

具体例・整備の目安

- 日本住宅性能表示基準の重量床衝撃音対策における、等級4以上又は相当スラブ厚20cm以上の対策を講じる。
- 木造については、遮音上有効な材料、工法を採用するなど、遮音性を確保するための対策を講じる。

b 界壁

具体例・整備の目安

- 日本住宅性能表示基準の透過損失等級（界壁）における、等級3以上の対策を講じる。
- コンセントボックス、スイッチボックスその他これらに類するものが、当該界壁の両側の対面する位置に当該界壁を欠き込んで設けないこと。
- 界壁にボード類が接着されている場合、当該界壁とボード類の間に接着モルタル等の点付けによる空隙が生じていないこと。
- 木造については、遮音上有効な材料、工法を採用するなど、遮音性を確保するための対策を講じる。

c サッシ

具体例・整備の目安

- 日本産業規格 JIS A 4706 遮音性能に関する規定における T-2 等級以上（日本住宅性能表示基準に規定される外壁開口部の透過損失等級で等級3相当）の材料を使用することが望ましい。

日本住宅性能表示基準

重量床衝撃音対策等級：居室に係る上下階との界床の重量床衝撃音(重量のあるものの落下や足音の衝撃音)を遮断するため必要な対策の程度

重量床衝撃音対策等級	基準	相当スラブ厚
等級5	特に優れた重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-50等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	a.27cm以上
等級4	優れた重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-55等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	b.20cm以上
等級3	基本的な重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-60等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	c.15cm以上
等級2	やや低い重量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,H-65等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	d.11cm以上
等級1	その他	e.その他

軽量床衝撃音対策等級：居室に係る上下階との界床の軽量床衝撃音(軽量のものの落下の衝撃音)を遮断するため必要な対策の程度

軽量床衝撃音対策等級	基準	軽量床衝撃音レベル低減量
等級5	特に優れた軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-45等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	a.30dB以上
等級4	優れた軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-50等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	b.25dB以上
等級3	基本的な軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-55等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	c.20dB以上
等級2	やや低い軽量床衝撃音の遮断性能(特定の条件下でおおむね日本産業規格のLi,r,L-60等級相当以上)を確保するため必要な対策が講じられている	d.15dB以上
等級1	その他	e.その他

透過損失等級（界壁）：居室の界壁の構造による空気伝搬音の遮断の程度

透過損失等級（界壁）	基準
等級4	特に優れた空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下で日本産業規格のRr-55等級相当以上)が確保されている程度
等級3	優れた空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下で日本産業規格のRr-50等級相当以上)が確保されている程度
等級2	基本的な空気伝搬音の遮断性能(特定の条件下で日本産業規格のRr-45等級相当以上)が確保されている程度
等級1	建築基準法に定める空気伝搬音の遮断の程度が確保されている程度

透過損失等級（外壁開口部）：居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するサッシの空気伝搬音の遮断の程度

透過損失等級（外壁開口部）	基準
等級3	特に優れた空気伝搬音の遮断性能(日本産業規格のRm(1/3)-25相当以上)が確保されている程度
等級2	優れた空気伝搬音の遮断性能(日本産業規格のRm(1/3)-20相当以上)が確保されている程度
等級1	その他

注1：共同住宅等の各住戸間を区切る床

注2：長屋、連続住宅、共同住宅等の各住戸間を仕切る壁

7 抗菌、防カビ、抗ウイルス対応

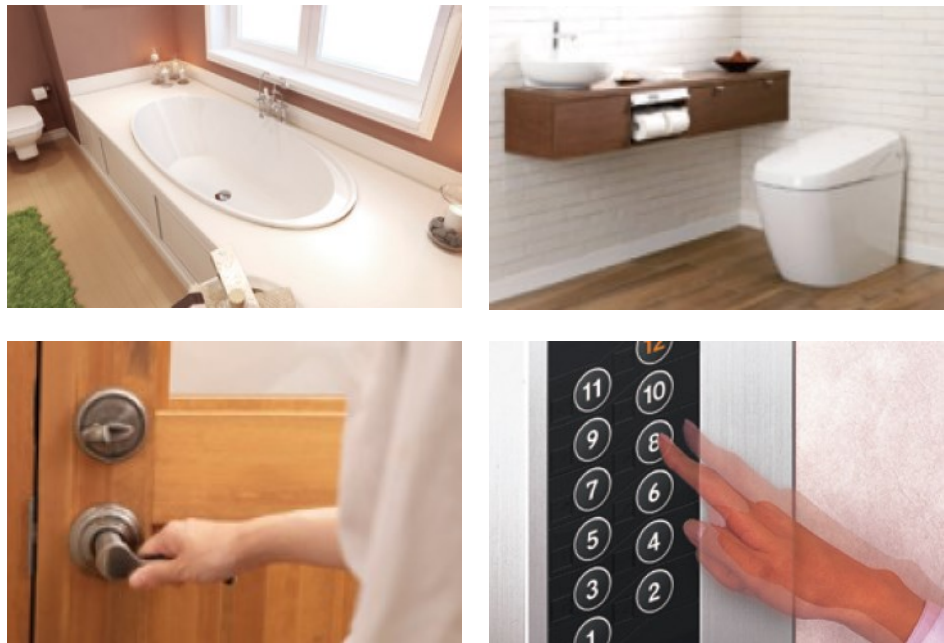
手洗い、うがいといった生活習慣を子供に身に付けさせることはもちろんですが、社会状況の変化により、触れることの多いドアハンドルや階段の手すり、トイレ便座や紙巻器など、ウイルスなどの付着が気になる部分について、抗ウイルスなどの対策を講じた建材を使用することにより、日々の生活の安心に繋がります。

具体例・整備の目安

○SIAA（注1）の抗菌、防カビ、抗ウイルスの基準を満たしているなど、対策が講じられた住宅設備を使用する。



「抗菌性」「防カビ性」「抗ウイルス性」に加え、「安全性」「適切な表示」の各基準を満たした製品に表示することのできるマーク



製品の例

注1：一般社団法人 抗菌製品技術協議会 適正で安心して使用できる抗菌・抗ウイルス・防カビ加工製品の普及を目的に、抗菌・抗ウイルス・防カビ剤メーカー、各種加工製品メーカー、抗菌試験評価機関によって設立された団体

8 住戸面積の確保

家族の団らんやゆとりのある育児・家事等、豊かな生活を送ることのできるよう、住戸の面積は世帯人数に応じたゆとりのある広さを確保することが大切です。住戸の面積は、テレワークのしやすさなど、仕事との両立においても重要な要素です。

また、世帯人数の変化や子供の成長に合わせて、適切な広さの住宅に住み替えを行うことも考えられます。

具体例・整備の目安

○住戸専有面積（※）は世帯人数に応じた適切な広さを確保する。

※ 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パイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除いたもの

<参考> 住生活基本計画における居住面積水準

概要	算定式	世帯人数別の面積（例）単位：㎡			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	◆ 単身者：25㎡ ◆ 2人以上の世帯：10㎡ × 世帯人数+10㎡	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	都市居住型 ◆ 単身者：40㎡ ◆ 2人以上の世帯：20㎡ × 世帯人数+15㎡	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	一般型 ◆ 単身者：55㎡ ◆ 2人以上の世帯：25㎡ × 世帯人数+25㎡	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

※1：子供に係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

※2：世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%控除する。

※3：3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人

※4：【】内は、3～5歳児が1人いる場合の面積

※5：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

1 玄関

共同住宅の場合、ベビーカーを共用廊下やポーチ等に置いておくと、通行の妨げになることがあります。そのため、玄関にはベビーカーなどを置いておけるスペースがあるととても便利です。

また、玄関ドアは重さがあるため、子供を抱えての開閉は大変です。加えて、子供は指を挟むおそれもあります。さらに、玄関が暗い場合は手探りで照明のスイッチを探すこととなり、転倒のおそれがあります。

また、地震による被災時の避難経路の確保のため、玄関ドアの耐震性の確保は非常に重要です。

このように、玄関の出入りにおいては、利便性と安全性の確保が大切です。

a ドアストッパーやドアクローザー

具体例・整備の目安

- 開き戸には、開閉を緩やかにするドアクローザー、扉を開けたまま固定するドアストッパーを設置する。
- ☞ 共同住宅の玄関扉については、扉を開けたままにしてはいけない防火戸となっている場合があるため、ドアストッパーの設置については、注意が必要
- 開き戸の吊り元側の隙間が生じにくい仕様の製品を採用するか、指はさみ防止カバー等を設置するなどの事故防止措置を講じる。

b ベビーカー置場

具体例・整備の目安

- ベビーカー等を置けるスペースを確保する。
- 子供の成長に伴いベビーカーが不要となった場合を想定し、フレキシブルな対応のできるスペースを確保する。
- 玄関へのスペース確保が難しい場合は、共用玄関等敷地内に適切な広さのベビーカー等置場スペースを確保する。

c 手すりの設置

具体例・整備の目安

- 玄関の出入りのサポートのための手すりを設置するか、設置可能な措置を講じる。

d 補助照明の設置

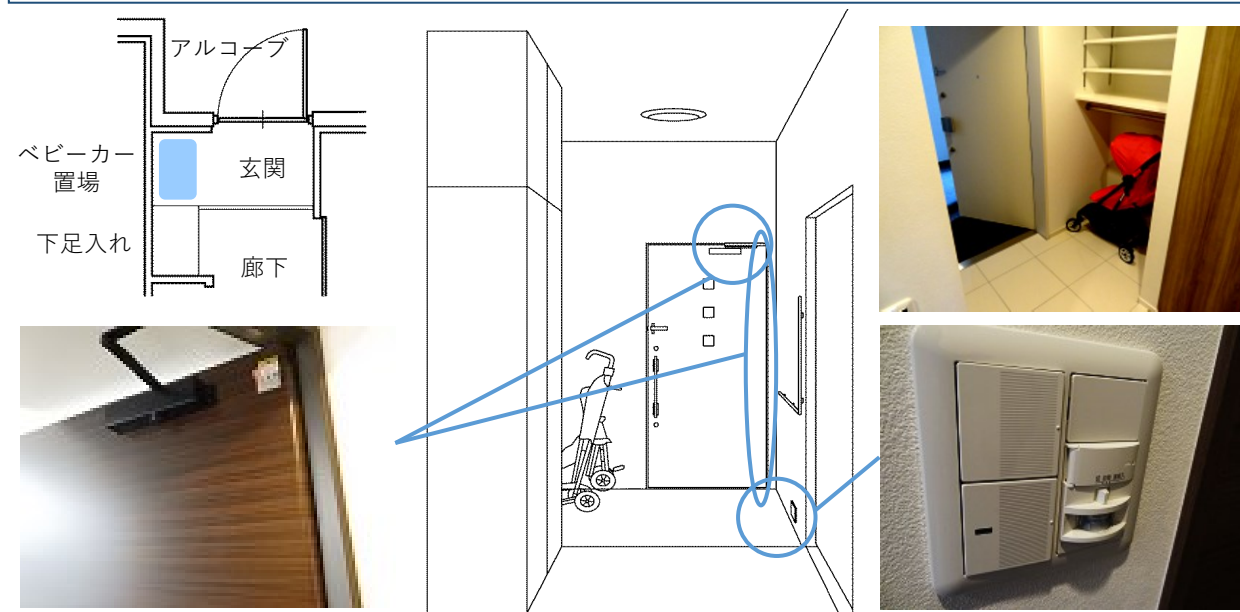
具体例・整備の目安

- 夜間等の転倒防止のため、玄関や廊下に人感センサー付きの照明又は足元灯等の補助照明を設置する。

e 耐震性能の確保

具体例・整備の目安

- 被災時等に子供が容易に避難できるようにするため、玄関ドアに、地震により変形しにくい耐震性ドアの採用等の措置を講じる。
- ☞ 玄関ドア枠は耐震枠で、日本産業規格 JIS A4702 ドアセットの規定における面内変形追随性の等級D-3同等以上であり、併せてドアガードも耐震性に配慮したものとなっている。



2 洗面所・脱衣所

洗面所には、洗面や歯磨きのほか、洗濯（部分洗い）や子供の靴洗いなど、様々な使い方を想定した設備等の設置が大切です。

また、衛生面への配慮や使いやすさという観点から、タッチレス水栓の採用も考えられます。

冬場にはヒートショックや風邪などを予防するため、暖房機があるととても有効です。

a 利便性への配慮

具体例・整備の目安

- レバー式等操作しやすい形状で給湯温度制御が可能な水栓金具を設置する。
- シャワーヘッド付水栓を設置する。
- タッチレス水栓を設置する。

b 手すりの設置

具体例・整備の目安

- 妊婦等が浴室へ出入りしやすくなるよう、手すりを設置するか設置可能な措置を講じる。

c 暖房機等の設置

具体例・整備の目安

- 暖房機を設置するか、後から機器の設置が可能となるようコンセントの設置等の措置を講じる。



シャワーヘッド付混合水栓



浴室入口用手すり

3 浴室

浴室は親子のコミュニケーションを深めることができる場所でもあります。そのため、親子で入浴できる広さが必要です。

一方、子供にとって浴室は、多くの危険がある場所です。浴槽への転落による溺水、濡れた床で滑ることによる転倒、お湯や水栓金具によるやけどなどの危険から子供を守るための配慮が必要です。

また、昼間に外出をしている共働き世帯など、子育て世帯の洗濯事情に配慮した設備があると便利です。

a 広さの確保

具体例・整備の目安

- 短辺が、内法寸法で1,200mm（1,400mm推奨）以上、かつ、広さ1.9㎡（2.5㎡推奨）以上確保されている。

b 進入防止錠等の設置

具体例・整備の目安

- ドアに乳幼児の進入を防止する鍵を、おおむね床上1,400mm以上の高さに設置する。
- 子供が内側から鍵をかけてしまう危険性があるため、外からの解錠が可能な鍵を設置する。

c 床素材

具体例・整備の目安

- 床は水に濡れて滑りやすいため、水に濡れても滑りにくい仕上げとする。

d 手すりの設置

具体例・整備の目安

- 子供や妊婦が浴槽に入りやすいよう、手すりを設置する。

e 呼び出し機能の設置

具体例・整備の目安

- 給湯器リモコンに呼び出し機能を設置するなど、浴室からリビング等に呼び出しが可能な措置を講じる。

f 利便性への配慮等

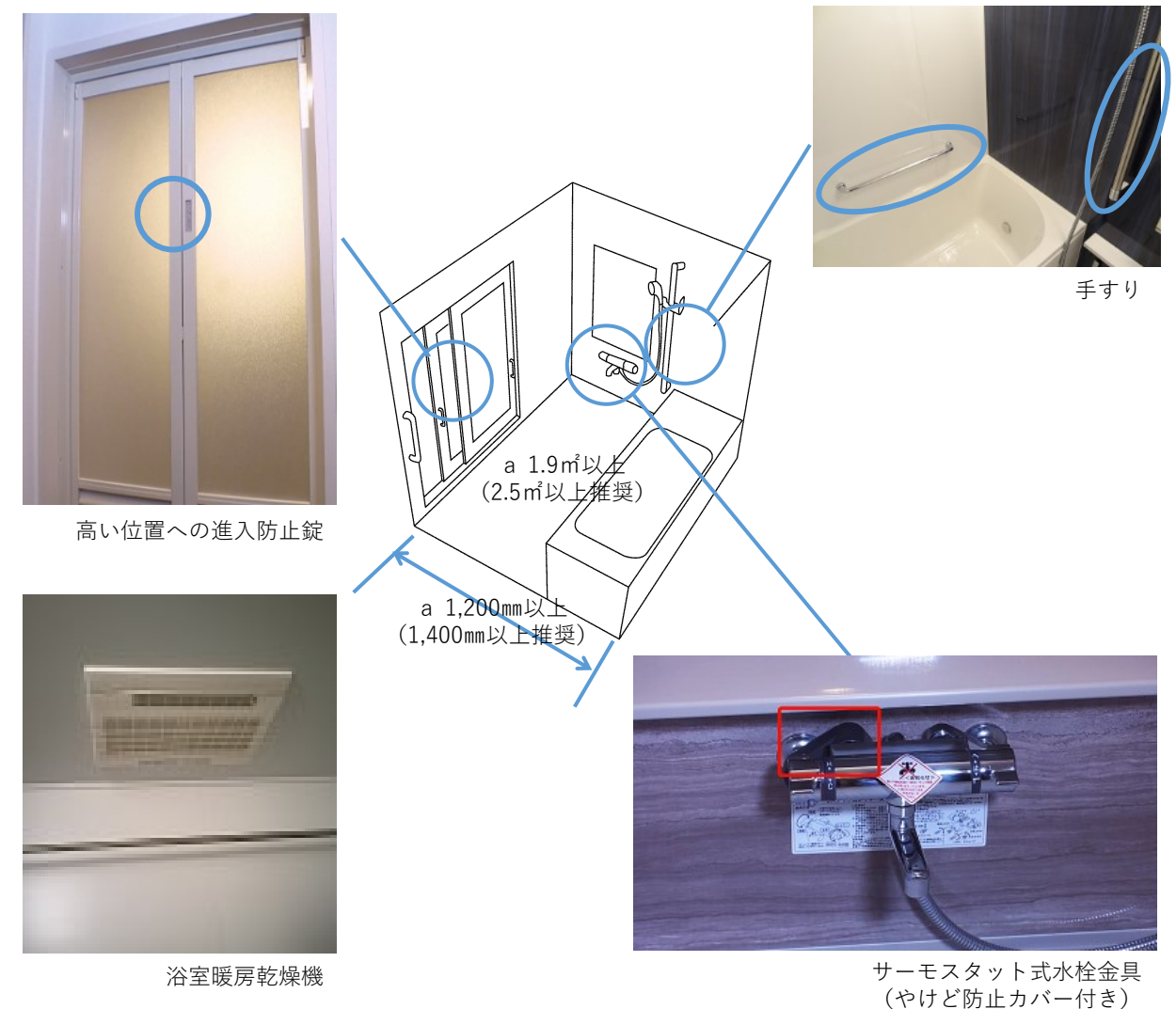
具体例・整備の目安

- 給湯温度制御が可能なサーモスタット式水栓金具等を設置する。
- やけどを防止するため、埋め込み式水栓金具とするかやけど防止カバー付き水栓金具を設置する。

g 浴室暖房乾燥機の設置

具体例・整備の目安

- 子育て世帯の洗濯事情等に配慮し、暖房乾燥設備を設置する。



4 トイレ

子供のトイレトレーニングのため、親と一緒に入ることができるトイレの広さが確保できると便利です。その後、子供が一人でトイレができるようになった際、鍵の開け方が分からなくなったりした場合などへの対応も必要です。

また、妊婦にとってはトイレの立ち座りは大変です。安全に快適に利用できるための配慮が大切です。

a 広さの確保

具体例・整備の目安

○長辺が、内法寸法で1,300mm以上か、便器の前方又は側方の壁との距離が500mm以上（ドアの開放により確保できる部分を含む。）確保されている。

b 手すりの設置

具体例・整備の目安

○子供や妊婦が立ち座りしやすいよう、手すりを設置する。

c 外から開けられる鍵

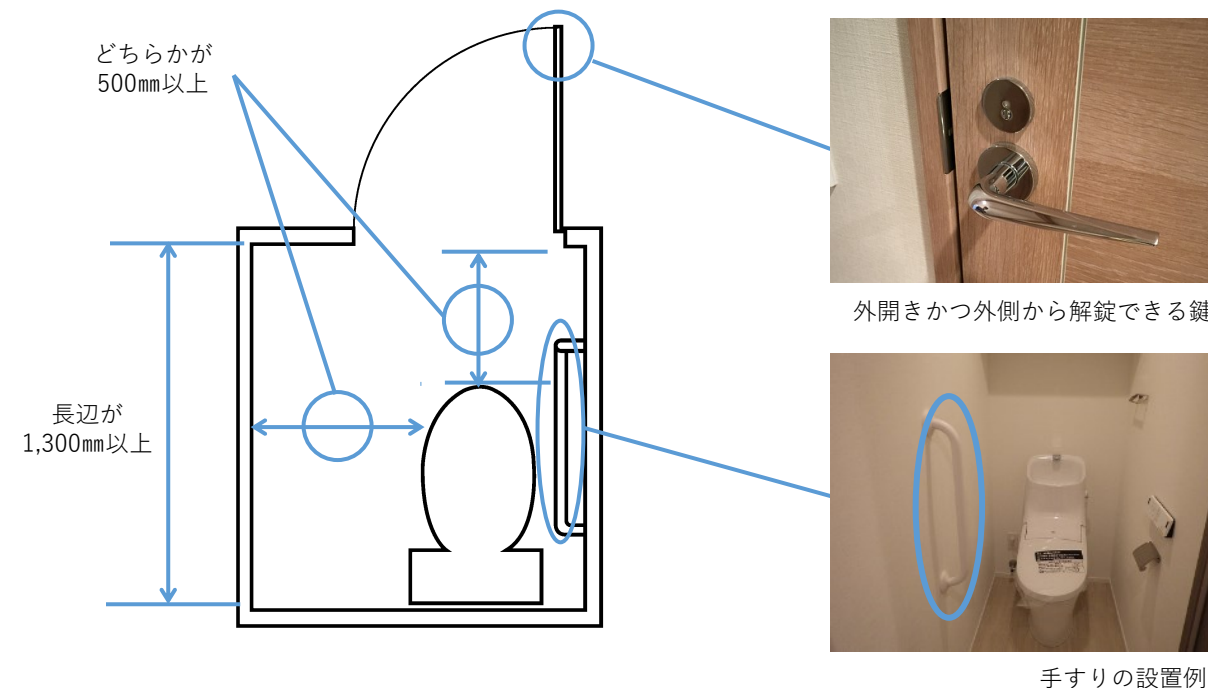
具体例・整備の目安

○扉に鍵をつける場合は、外側から簡単に解錠できる鍵を設置する。

d 外開き又は引き戸の設置

具体例・整備の目安

○トイレ内で気を失ってしまった際などに開放ができるよう、外開き又は引き戸を設置する。



5 台所

家事をしていて子供から目を離したときに子供の思わぬ行動による事故が起きることがあります。子供の様子を見守りながら家事ができると安心です。

また、家事は親子のコミュニケーションの機会でもあり、親子と一緒に作業できるよう、動線や広さ、使いやすさにも配慮することも大切です。

一方、台所には調理器具等子供にとって危険なものが多くあります。親が見ていないときに子供が台所に入り、調理器具等を使っていたずらをする危険性への配慮が必要です。

a 対面式キッチン及び広さの確保

具体例・整備の目安

○対面式キッチンなど、台所から居間や食事室を見通せる配置・構造を採用する。
○ダイニングとキッチンを合わせ、10㎡以上の広さを確保する。

b 利便性への配慮

具体例・整備の目安

- レバー式等操作しやすい形状で給湯温度制御が可能なサーモスタット式水栓金具を設置する。
- 衛生面への配慮や使いやすさの観点からタッチレス水栓を採用する。

c チャイルドフェンスの設置

具体例・整備の目安

- 台所の出入口にチャイルドフェンスを設置するか、設置可能な措置を講じる。

d 危険防止設備等の設置

具体例・整備の目安

- 子供がいたずらできないよう、チャイルドロック機能を備えた調理器を設置する。
- ガス調理器具がある場合は、ガス漏れ事故を防ぎ、安全性を高めるため、ガス漏れ検知器を設置する。

e 食器洗い乾燥機の設定

具体例・整備の目安

- ビルトインタイプの食器洗い乾燥機を設置する。

f 耐震性能の確保

具体例・整備の目安

- 吊戸棚がある場合、地震の際の食器類の落下を防ぐため、扉に耐震ラッチを設置する。

対面式キッチン



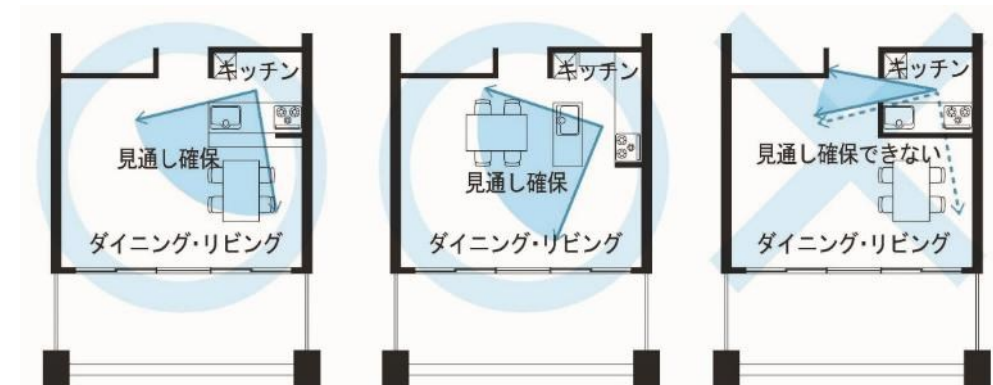
チャイルドフェンス設置

対面式キッチンの考え方

カウンターキッチン

アイランド型キッチン

独立型キッチン



チャイルドロック機能付き調理器



ガス漏れ検知器

6 建具

子供が自発的に行動できるよう、建具の安全性や使いやすさに配慮することが大切です。例えば、扉等に指を挟んでけがをしないような工夫や建具内にガラスがある場合は割れにくい安全ガラスを用いるなど、安全性に配慮する必要があります。

a 開き戸

具体例・整備の目安

- 子供が指を挟まないよう、以下の対策を講じるか、その他指挟みを防止するための対策を講じる。
 - (1) 吊元側は子供が指を挟むおそれのある隙間（5mm以上13mm未満）のない構造とする。扉の開閉の途中の状態も含める。
 - (2) 戸先側は次のいずれかの対策を講じる。
 - ・風の通り道に設置する開き戸には、閉鎖速度を減衰させるドアクローザー等の機能を設け、風等の外力で急激に扉が閉まらない構造とする。
 - ・戸側又は枠側に衝撃を吸収する緩衝材等を設けて、手又は足の指を挟んでも障害が生じない構造とする。
- ☞ 一般社団法人ベターリビングによる「優良住宅部品認定基準－内装ドア－」の「高齢者・障がい者を含む誰もが安心して生活できる社会の実現に寄与する特徴を有する内装ドアについての付加基準」を参照のこと（引き戸、折戸等も同様）

b 引き戸

具体例・整備の目安

- 子供が指を挟まないよう、100mm程度の引き残しの確保を目安に、取っ手形状や設置位置を工夫する。
- ☞ 引き残しが確保できない場合は、軽量かつ自動でゆっくり閉まる機能等を備えた引き戸を使用する。

c 折戸

具体例・整備の目安

- 扉の開閉中の状態も含め、子供が指を挟むおそれのある隙間（5mm以上13mm未満）がない構造とする。

d 扉の取っ手など

具体例・整備の目安

- 取っ手は、開閉の容易なレバーハンドルやプッシュハンドル等を使用する。
- 取っ手、引き手は使いやすい形状とするとともに、特に取っ手は面が取られた形状とするなど、安全性に配慮したものを使用する。

e ドア内のガラス

具体例・整備の目安

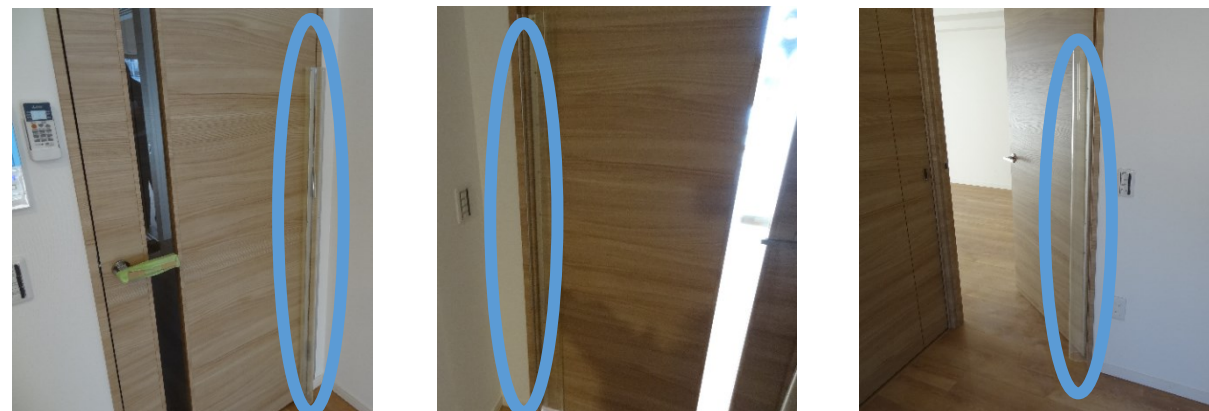
- 大判ガラスの採用など安全性に配慮する必要がある場合は、安全ガラスとするなど、割れたガラスの破片によるけが等の防止対策を講じる。

<内部建具指挟み防止措置事例 ①>



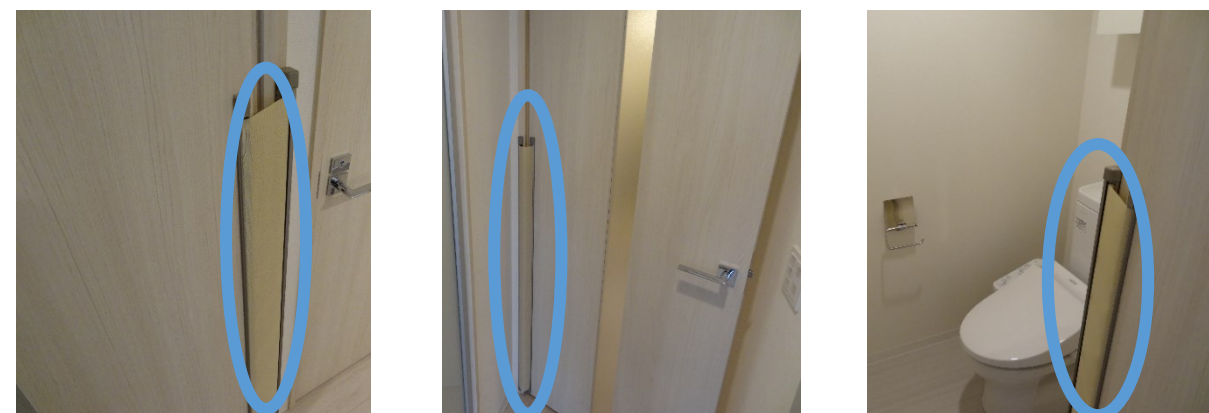
ヒンジ型の吊元を採用し、扉の一方は指が挟まってもけがをしない程度の隙間を確保。もう一方は指が挟まらない程度の隙間しか生じないよう設計

<内部建具指挟み防止措置事例 ②>



吊元側に後付けの透明樹脂製の指挟み防止部品を設置

<内部建具指挟み防止措置事例 ③>



吊元側に扉の開閉に追従するロール式シートが備わった指挟み防止部品を設置

<内部建具指挟み防止措置事例 ④>



吊元側に後付けの蛇腹状の指挟み防止部品を設置

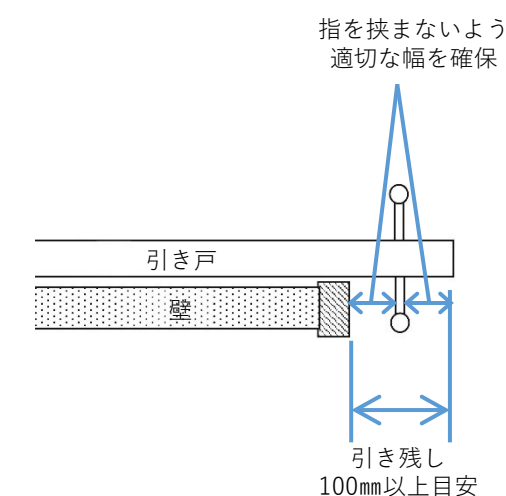
<内部建具指挟み防止措置事例 ⑤>



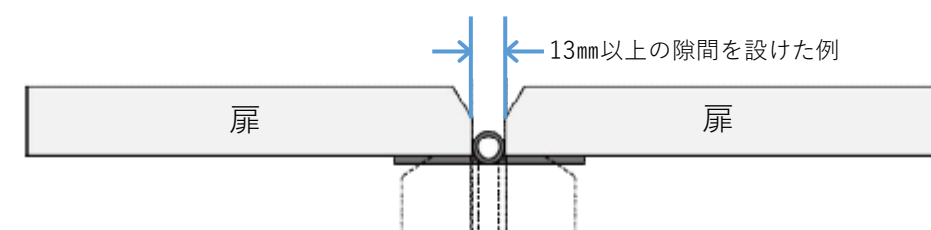
(戸先側の対応) ソフトクローズ機能付き内部建具用ドアクローザー



引き戸の引き残し確保



折戸の指挟み防止のための隙間



7 居室

居室では子供が一日のうちの多くの時間を過ごします。照明などのスイッチを操作することもあることから、スイッチ等の設置位置への配慮が大切です。

また、けがにつながるような要因を排除する必要があります。

加えて、子供の成長に伴い、家族の時間の過ごし方は変わります。家族の変化にも柔軟に対応できる間取りとするなど、将来を見据えた計画とすることが重要です。

a スイッチ

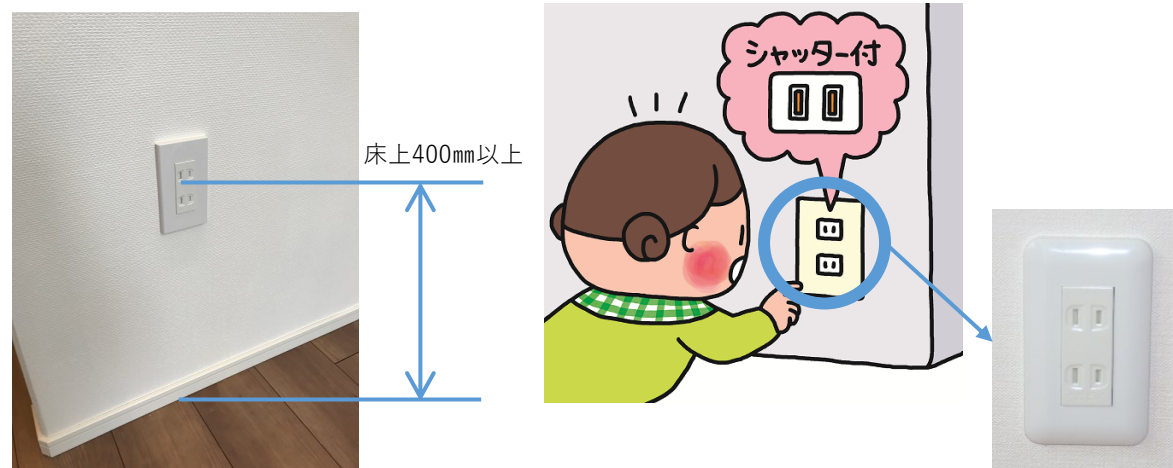
具体例・整備の目安

- 子供が使いやすいワイドスイッチの設置
- 子供でも手が届く床上900mm程度の高さに設置する。

b コンセント

具体例・整備の目安

- 子供がコンセントの差込口を濡れた手で触ったり、金属等を差し込んだりすることによる事故を防止するため、シャッター付きコンセントを使用する。
- 妊婦の使いやすさに配慮し、床上400mm以上の高さにコンセントを設置することも有効である。



c 収納スペースの確保

具体例・整備の目安

- 住宅の規模、居室の数・用途等に応じて計画する。
(布団の収納やリビングでのおもちゃ類の収納等、使い方に配慮した収納スペースの設置)
- 住戸専有面積(注1)の8%以上の面積を目安に十分な量を確保する。

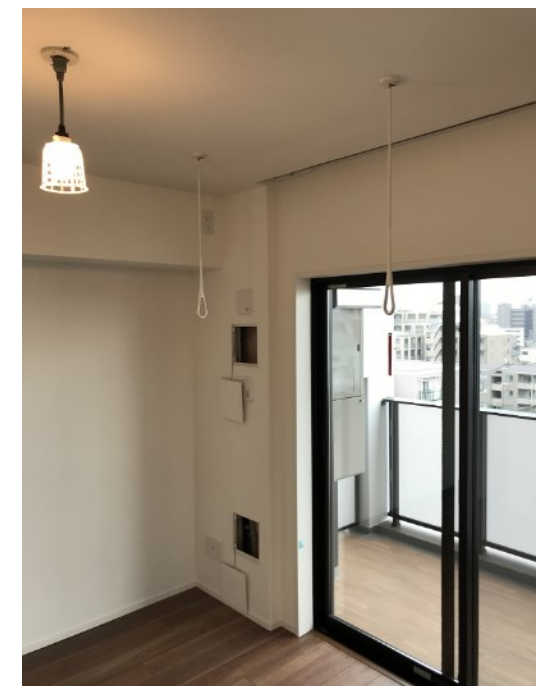
d 室内物干しスペースの確保

具体例・整備の目安

- 雨の日などのため、室内に物干しスペースを設置する。
(使わないときに取り外し可能な吊り下げ式やワイヤー物干しの設置が便利である。)



ウォークインクローゼット



室内物干し設備

注1：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パイプスペース、バルコニー、メーターボックス等の面積を除いたもの

e 壁等の出隅の面取り

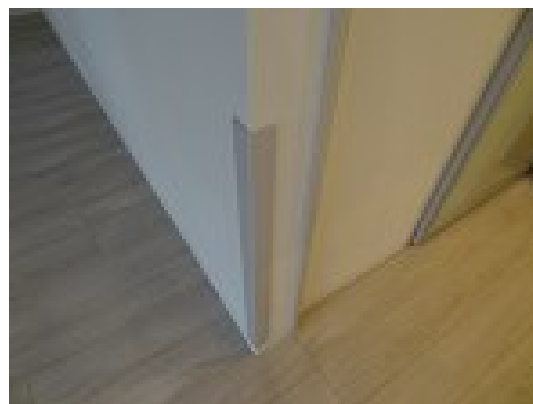
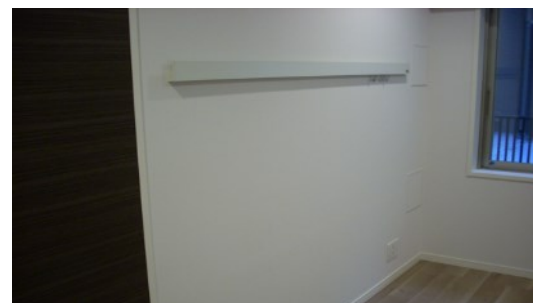
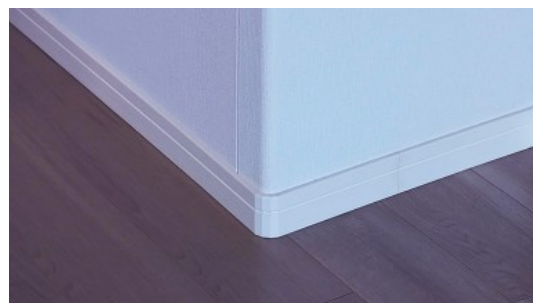
具体例・整備の目安

○子供が衝突した際のけがを防止するため、柱、壁及び作り付け家具の出隅（注1）部分における、面取り加工やクッションカバー装着等の措置を講じる。

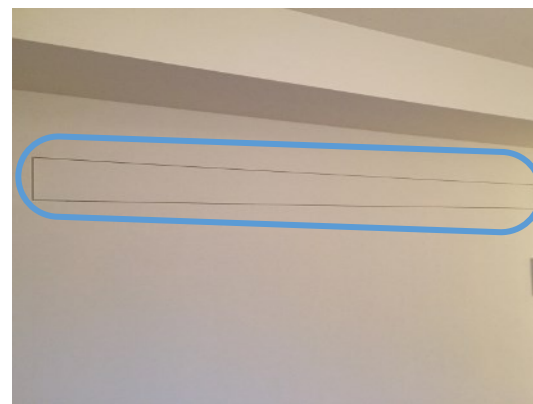
f 家具等の転倒防止

具体例・整備の目安

- 家具の転倒を防止するため、壁に付け長押を設置する等、家具転倒防止措置を講じる。
- ☞ 付け長押は、壁面に接着のみで固定されているケースもあることから、下地状況を事前に確認のこと
- ☞ 家具類の転倒等防止対策については、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ー室内の地震対策ー」などを参照のこと



出隅面取り、クッションカバー



付け長押、長押状壁下地

注1：壁などの二つの平面が出合った所の外側の角

g クッション性のある床材

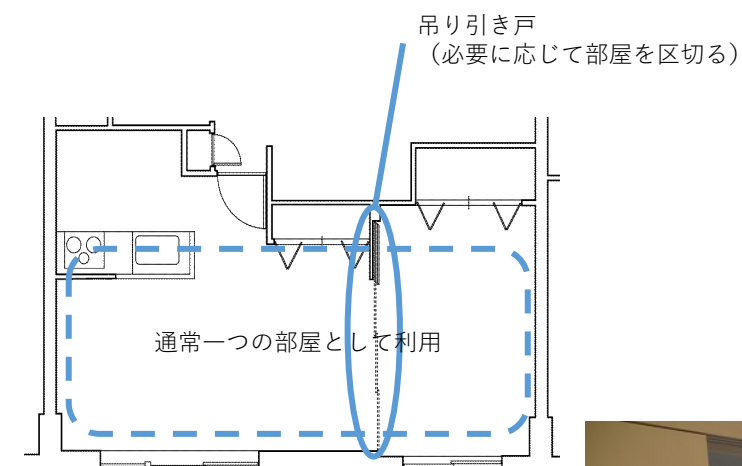
具体例・整備の目安

○転倒による事故防止や防音性を高めるため、床にクッション性の高い材料を使用する。

h 間取りの可変性

具体例・整備の目安

- 子供の成長や人数の変化に合わせて部屋を設けることなどができるよう、引き戸等により住戸内の間取りの変更が可能な構造とする。
- 部屋を分けて使用することを想定し、照明、配線、コンセント、ドア及び窓を配置する。



可変間仕切り（引き戸）

8 バルコニー

バルコニーや窓などからの子供の転落を防ぐため、手すり周辺の設備の構造や配置に配慮が必要です。

また、バルコニーは、洗濯機で洗えない汚れ物や靴の泥落としなど室内ではできない汚れ落としに利用できるスペースでもあり、そのための設備の設置も有効です。

※ 転落防止・落下物による危険防止に関する配慮事項については、Ⅱ-1-(1)-②を参照

a 足掛かり等への注意

具体例・整備の目安

- 物干し金物は、子供の足掛かりにならない位置に配置する。
- 避難ハッチは、子供が容易に開けられないよう、チャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用する。

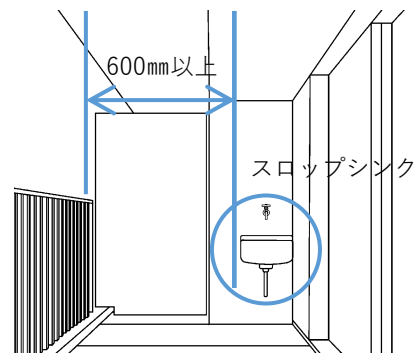
b スロップシンクの設置

具体例・整備の目安

- 砂や土が溜まりやすいため、トラップの部分が掃除しやすい構造のスロップシンクを設置する。
- スロップシンクは、よじ登って手すりから転落しないよう、手すりから600mm以上の距離を確保して配置する。



チャイルドロック付避難ハッチ



9 住戸内通路及び出入口

子供と荷物を抱えても無理なく通ることのできるよう、通路や出入口は適切な幅を確保することが必要です。

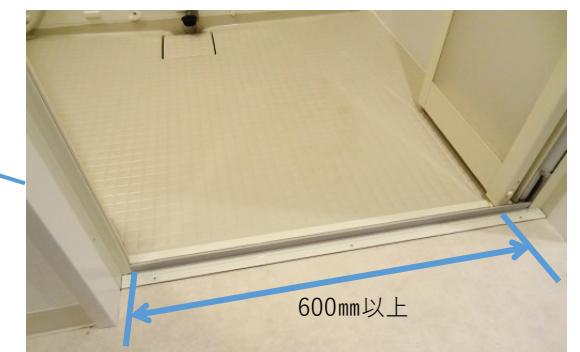
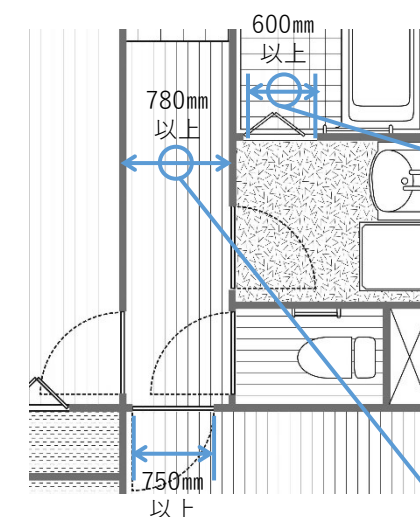
具体例・整備の目安

- 住戸内通路の有効な幅員は、780mm（柱等の箇所にあっては750mm）以上とする。
- 住戸内の出入口（※1）の幅員（※2）は、750mm（浴室の出入口にあっては600mm）以上とする。

※1：バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。

※2：玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあっては建具の厚み、引戸にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。

☞ 以上は主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3に相当するものです。



浴室の出入口の幅員



通路の幅員

10 住戸内階段

住戸内の階段において転倒・転落事故が発生する可能性があります。これらの事故を防止するため、階段の勾配・寸法等の形状や設備に配慮が必要です。

また、階段に繋がる経路など転落事故の危険が伴うと考えられる場所には、子供の進入を防止する対策が必要です。

a 勾配等

具体例・整備の目安

- 勾配が22/21以下で、けあげの寸法の2倍と踏面(ふみづら)の奥行寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上とする。
- 回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とする。
- ただし、やむを得ない場合は、次に挙げる(1)～(3)を目安に設計する。
- (1) 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上
- (2) 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が全て30度以上
- (3) 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順
- 蹴込(けこ)みは30mm以下とする。
- ※ 主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3に相当するものです。

b 手すりの設置

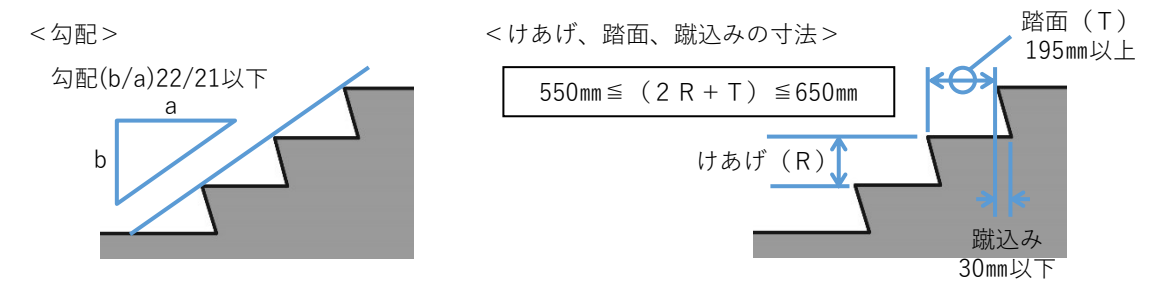
具体例・整備の目安

- 少なくとも片側(勾配が45度を超える場合は両側)に、かつ、踏面の先端からの高さが800mmから850mmの位置に設置する。

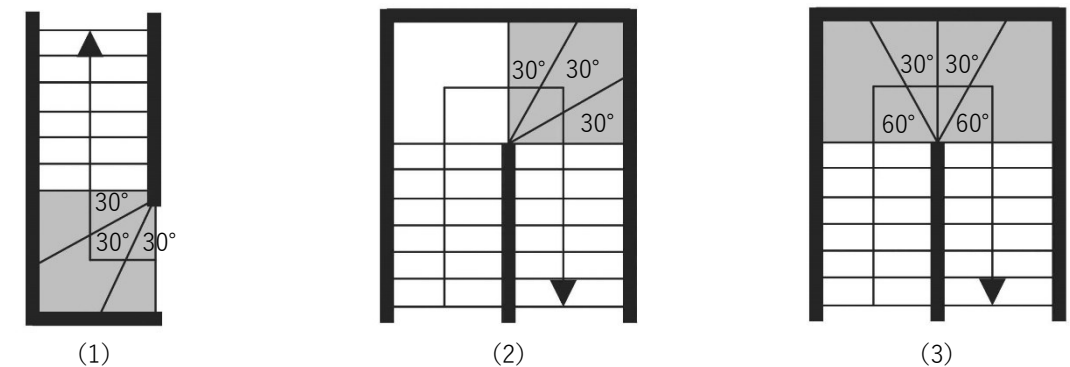
c チャイルドフェンスの設置

具体例・整備の目安

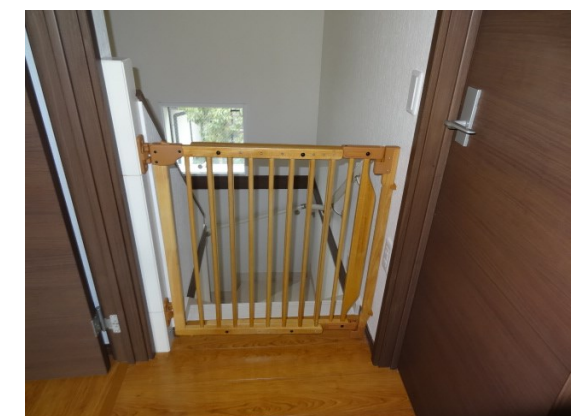
- 階段からの転落防止のためのチャイルドフェンスを設置するか、設置可能な措置を講じる。
- チャイルドフェンスはS G基準適合品(注1)など、安全性の高い商品を選択する。設置に当たっては、使用上の注意を守って設置する。



やむを得ない場合の回り階段の部分の設計例(下図のグレー表示部分)



手すり



チャイルドフェンス

注1：一般社団法人製品安全協力による消費生活用製品の安全性品質・使用上の注意事項等に関する基準に適合した製品

11 テレワークスペース

社会状況の変化により、在宅で勤務を行うテレワークが定着してきました。通勤時間を削減できるとともに、子供の月齢によっては子供と付かず離れずの適切な関係を保ちながらテレワークを行うことで、ライフワークバランスの質の向上が見込まれます。

具体例・整備の目安

- 子供の成長に応じて適切な距離感の確保が可能となるよう、弾力的なプランニングにより必要な規模のテレワークスペースを確保する。
- テレワークに必要な設備（照明、W i - F i 接続が可能なインターネット環境、コンセント等）を整備する。



1 転落防止・落下物による危険防止

直接外部に開放されている共用廊下や共用階段からの転落等を防止するため、適切な高さ等に手すりを設置することが必要です。

腰壁や窓台、手すりの横棧、その他足掛かりとなる物などがあると、子供がよじ登って乗り越える危険性があります。乗り越えを防止するため、足掛かりとなる部分から手すりまでの高さにも配慮する必要があります。

具体例・整備の目安

○転落防止のための手すりは、足がかりがなく、子供が容易によじ登れない形状とするとともに、次に掲げる基準に適合していること。ただし、共用廊下にあっては1階に存するもの、共用階段にあっては高さ1 m以下の階段の部分は除く。

- (1) 廊下及び階段の直接外部に開放されている側には、原則床面（階段にあっては踏面の先端）から1,100mm以上（1,200mm推奨）に達するよう設けられていること。
- (2) 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分には、足がかりとならないような措置を講じること。
- (3) 入居者の日常の利用に供する屋上の手すりは、床面から1,800mm以上の高さに達するよう設置すること。

○転落防止のための手すりの手すり子の間隔は次の基準に適合すること。

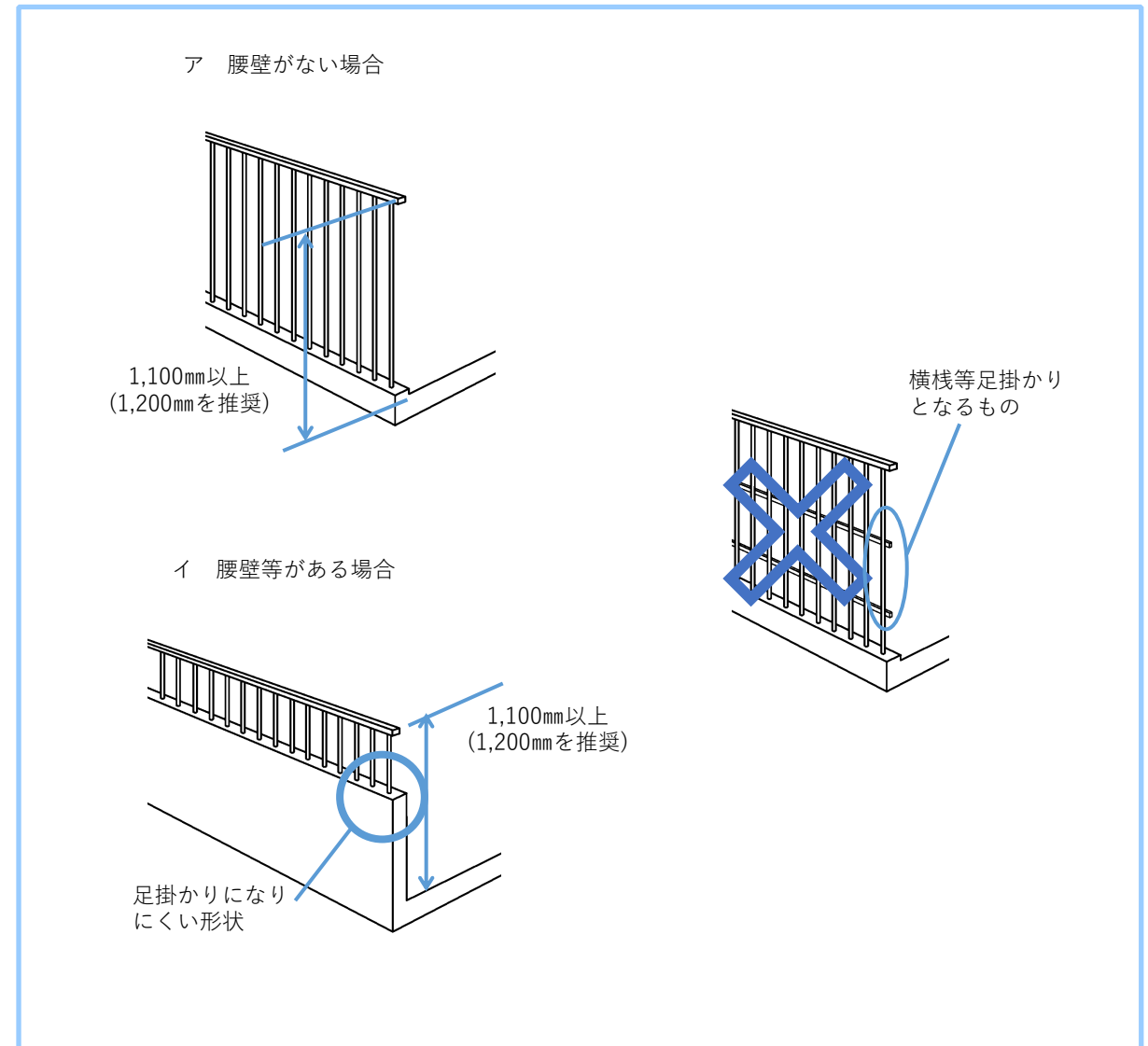
床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下（90mm推奨）とする。

☞ 手すりの高さの設定については、建築基準法や消防法などの関連法規を確認のこと

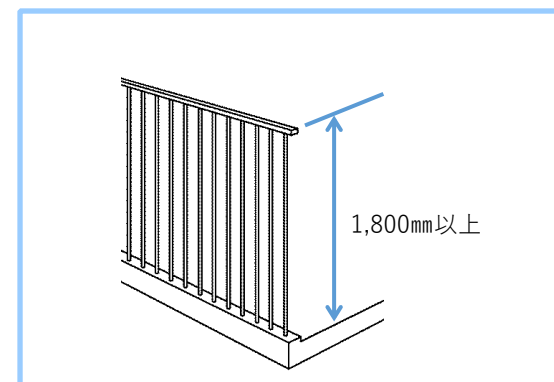
○窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合における落下物による危険防止措置を講じる。

○手すりの近くに、足掛かりとなる物などを常時設置しない。

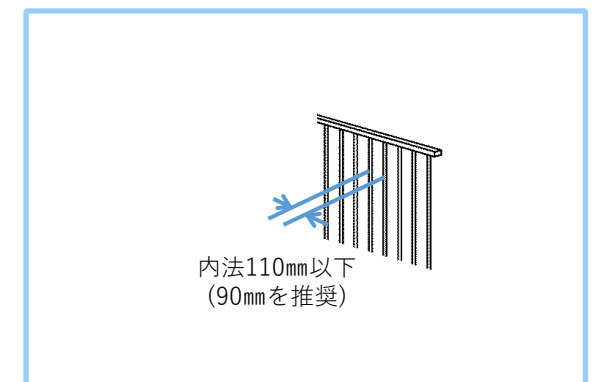
<共用廊下、共用階段>



<屋上>



<手すり子の間隔>



2 転倒防止

雨の日は通路などの床や靴が濡れ、滑って転倒する危険があります。子供や妊婦が安全に利用できるよう床の仕上げ等に配慮する必要があります。

具体例・整備の目安

- 玄関から道路に至る通路及び共用階段、共用廊下等の床面は、雨に濡れる等の使用環境を考慮した上で、子供や妊婦が安全に利用できるよう、滑りにくい材料を使用する。
- 共用廊下には転倒防止のため、床面からの高さが800mmから850mmの位置に手すりを設置し、手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。



3 衝突防止

子供の視野は大人に比べると狭いため、目の前の大きな透明ガラスに気が付かず、衝突してしまう可能性があります。割れにくいガラスの採用や、ガラスがあることを視覚的に知らせることなど、未然に事故を防止する配慮が必要です。

具体例・整備の目安

- 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は、衝突による事故を防止するため、安全ガラスとするか、衝突防止シールを貼る等の視認性を高める措置を講じる。

4 避難経路における安全確保

災害時の避難の際、安全な場所への避難をより速やかに行うためには避難の支障となるものを可能な限り取り除いておく必要があります。建具の取っ手をレバーハンドル形式にするなど、子供のほか誰でも使いやすいようにすることも有効です。

具体例・整備の目安

- 避難経路にある建具の握り手は握り玉形式のように握力が必要なものや、複雑な機構による形式でなく、レバーハンドル形式等子供にも使いやすいものとする。

5 敷地内通行の安全確保

住宅の敷地内はその状況により歩行者と車の動線が交差してしまうケースが発生します。子供の安全を考え、計画時から歩車道分離を念頭に置いて外構計画を行うことが大切です。

具体例・整備の目安

- 敷地内の歩道と車道は分離し、歩行者の安全を確保する。

6 防犯対策

犯罪の増加や居住者の関心の高まり等から、防犯性の向上は住宅の安全性を確保する上で重要な要素として認識されています。そのため、住宅の企画・計画・設計に当たっては防犯性の向上に十分配慮する必要があります。

住宅に必要な他の性能や経済性等とのバランスに配慮しながら、建築上の対応や設備の活用等により、効率的で効果的な対策となるように企画・計画・設計を行うことが必要です。

具体例・整備の目安

- 敷地内の屋外各部及び住棟内の共用部分等は、周囲からの見通しが確保されるように、敷地内の配置計画、動線計画、住棟計画、各部位の設計等を工夫する。
 - 各部ごとに適切な照度の確保が可能となるよう照明設備を配置するとともに、死角となる箇所については、必要に応じて防犯カメラの設置をするなど、見通しの確保を補完する対策を講じたものとする。
 - 中廊下型やコア型の住棟など共用部が閉鎖空間となる場合は、オートロックシステムを導入する。
- ☞ 防犯対策については、生活文化スポーツ局「住宅における犯罪の防止に関する指針」、警察庁「共同住宅に係る防犯上の留意事項」、国土交通省「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」などを参照のこと

7 防災対策

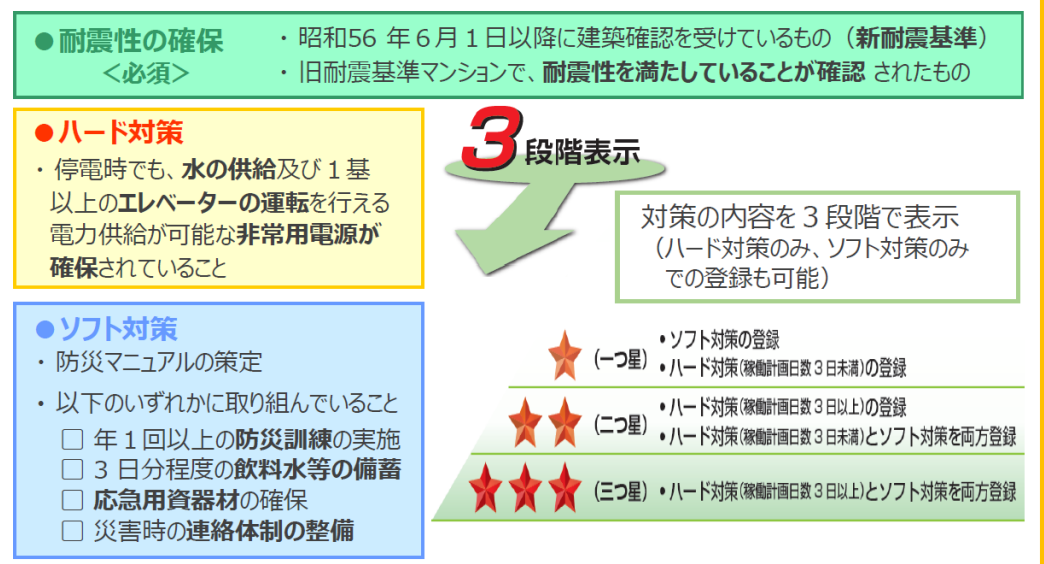
災害時、建物に大きな被害がなければ、避難所には行かず自宅での生活を継続することが有効です。そのためには、家具転倒防止策による安全な生活空間の確保に加え、ライフラインの復旧や救援物資が供給されるまでの間、在宅避難を可能とするために、防災マニュアルの策定や物資の備蓄のほか、防災訓練の実施など、日々の備えが大切です。

停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の非常用電源の確保（ハード対策）や、防災マニュアルを策定し、居住者共同で様々な防災活動を行う取組（ソフト対策）により、自宅での生活の継続が可能な状態としておくことが、災害に対する不安の解消につながります。

具体例・整備の目安

- 東京とどまるマンション（注1）の登録を受けている。
- 防災・災害対策を講じる（例：防災マニュアルに基づき、防災備蓄倉庫、防災井戸、マンホールトイレの設置、情報共有体制の構築など）。
- 水害等による浸水対策として、受変電設備、自家発電設備などの電気設備を上階に配置している。
- 浸水防止対策として、浸水経路にマウンドアップや止水板・防水扉などの対策を講じるとともに土嚢の準備などを行う。

「東京とどまるマンション」になるためには何が必要？



注1：停電時でもエレベーターや水道の利用に必要な電源の確保や、防災マニュアル策定等の防災対策を講じたマンション

8 省エネ・再エネ

地球温暖化による気候危機の状況が深刻さを増す中、CO₂の排出減に繋がる家庭における省エネ・再エネの取組は地球温暖化対策には必要不可欠です。

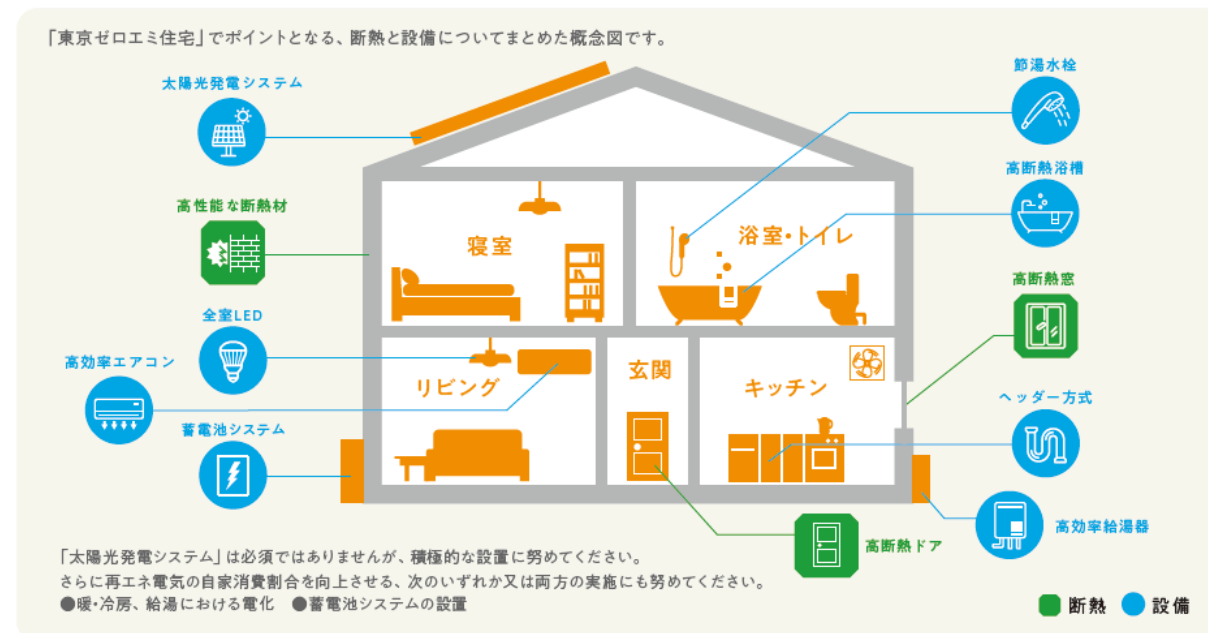
テレワークなどにより自宅で過ごす機会が多くなる中、エアコンの使用などで電力消費量の増加などが見込まれるため、省エネ・再エネの取組の実施は電気代削減にもつながります。

なお、省エネ対策に関する行政の基準の動向も注視しながら対策を講じていくことが必要です。

具体例・整備の目安

- 東京ゼロエミ住宅（注1）やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）（注2）の認証を取得しているなど、住宅の省エネ性能等を向上させている。
- 太陽光発電設備が設置されている。
- 蓄電池設備が設置されている。

<東京ゼロエミ住宅 仕様基準の概要>



注1：東京ゼロエミッション（ZERO EMISSION）住宅の略。高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球環境にもやさしい都独自の住宅。

注2：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

集合住宅におけるZEHの定義（ZEH-Mの定義）

- 高層化に伴い、創エネの導入によって集合住宅全体のエネルギー消費量をまかなうことが難しくなっていることを考慮した定義付けを行っている。



住棟での評価				住戸での評価				住棟での評価における 目指すべき水準
	断熱性能 ※全住戸で 以下を達成	省エネ率 ※共用部を含む住棟全体で 以下を達成			断熱性能 ※当該住戸で 以下を達成	省エネ率 ※当該住戸で 以下を達成		
		再エネ除く	再エネ含む			再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	『ZEH』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	100%以上	1～3階建
Nearly ZEH-M			75%以上 100%未満	Nearly ZEH			75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	ZEH Ready			50%以上 75%未満	4～5階建
ZEH-M Oriented			再エネの導入 は必要ない	ZEH Oriented			再エネの導入 は必要ない	6階建以上

資料：経済産業省 資源エネルギー庁
「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会2022」を抜粋

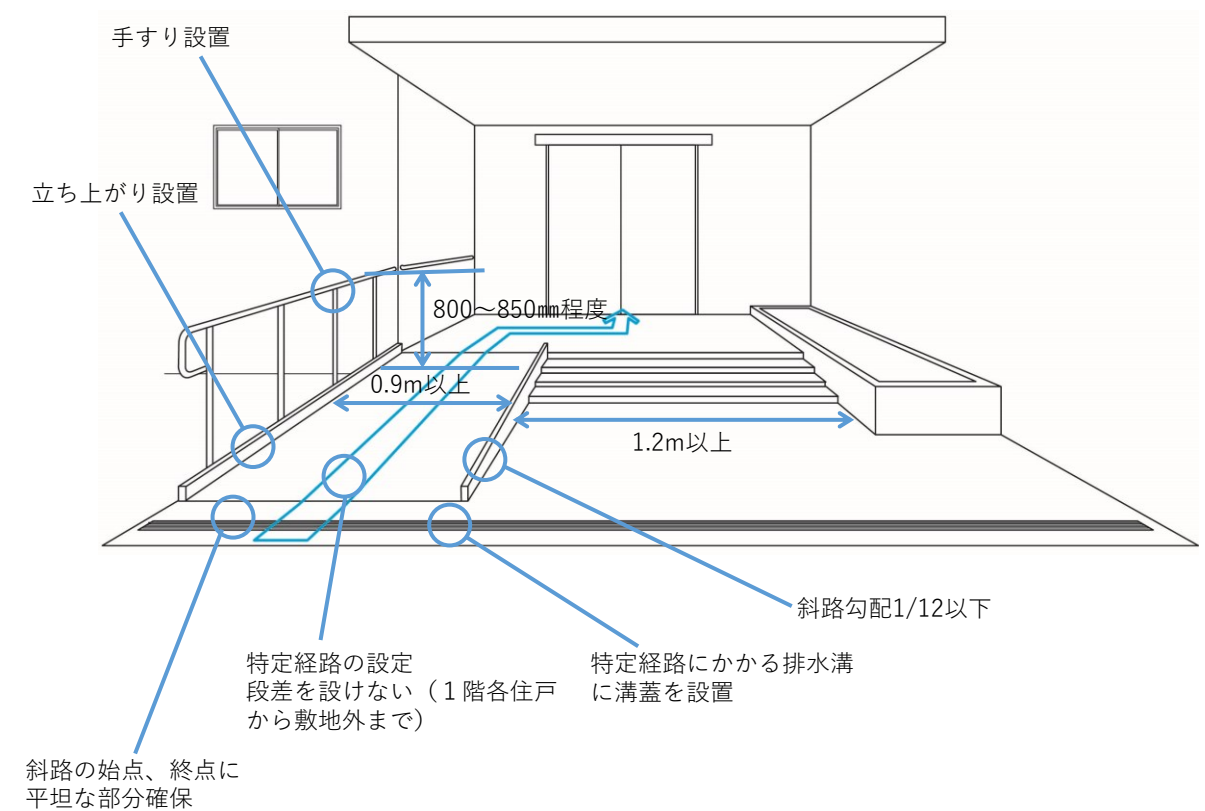
1 アプローチ・共用廊下

歩き始めの乳児は転倒や衝突などを起こしやすく、また、妊娠中の母親は足元が見えにくくなっています。

転倒による事故を減少させるためにも、段差をなくす等の配慮が必要です。

具体例・整備の目安

- 各戸から敷地外までの経路のうち、一つ以上を特定経路（注１）として、段差を設けない経路とする（２階建ての場合は１階にある住戸から敷地外までの経路とする。）
 - 特定経路にかかる排水溝には、ベビーカーの車輪が挟まらないよう溝蓋を設置する。
 - 敷地内通路及び共用廊下の幅員は1.2m以上を確保する。
 - 高低差のある部分には以下により傾斜路を設置する。
 - (1) 傾斜路の幅員は、階段に代わるものは1.2m以上、階段に併設するものは0.9m以上、勾配は1/12以下（傾斜路の高さが80mm以下の場合は1/8を超えない）とする。
 - (2) 傾斜路の高低差が160mmを超えるものは、手すりを少なくとも片側に、かつ、床面から800mmから850mmの位置に設置する。手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。
 - (3) 高低差が750mmを超える箇所に傾斜路を設ける場合は、高さ750mm以内ごとに踏幅が1,500mm以上の踊り場を設置する。
 - (4) 傾斜路の始点又は終点に、ベビーカーや車いす等が安全に停止できる平坦な部分を確保し、両側に側壁又は立ち上がりを設置する。
 - 共用廊下には転倒防止のため、床面からの高さが800mmから850mmの位置に手すりを設置し、手すり端部は壁側又は下側に曲げたものとするなど突出しない構造とする。
- ※ 主に日本住宅性能表示基準の高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級３に相当するものです。



注1：段差解消などバリアフリー化を図る通路

2 エレベーター

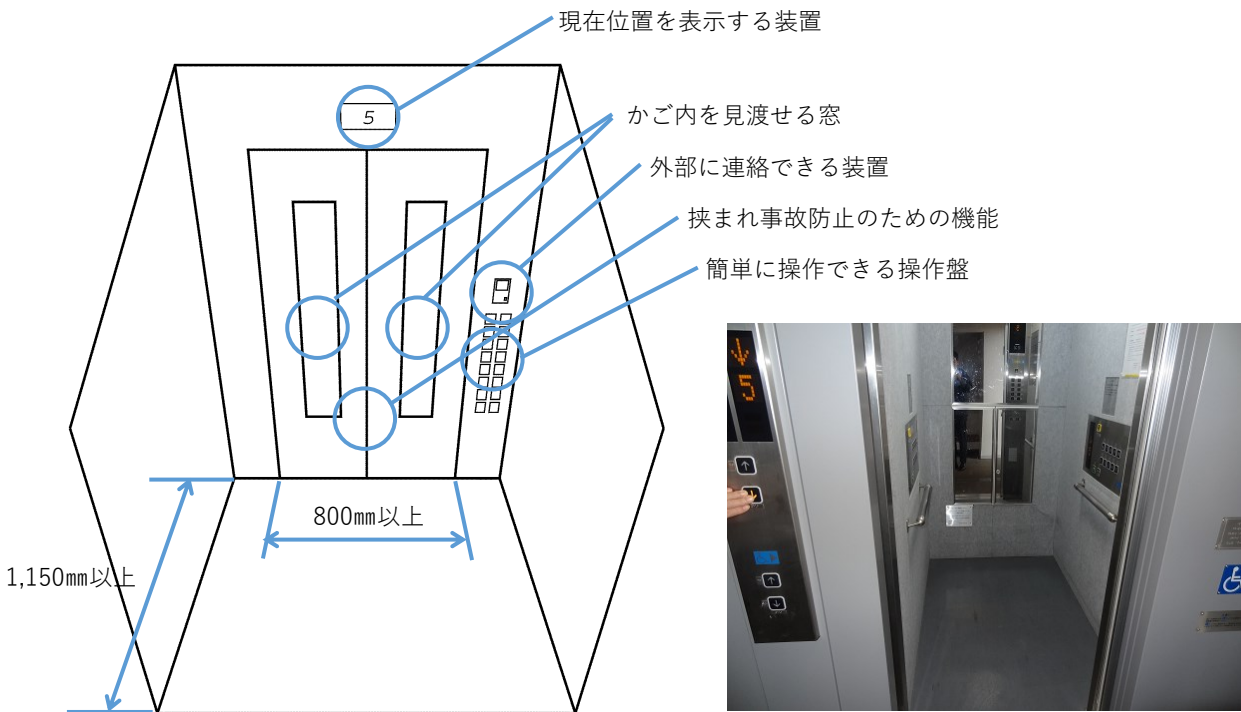
子供やベビーカー利用者などが階段を登るのは大変です。さらに、転倒などのおそれもあります。建物の出入口から各住戸の玄関まで、誰もが安全にアクセスできるようエレベーターの設置が有効です。

エレベーターを設置する場合、安全性の確保はもちろんのこと、子供の事故や犯罪等の防止のための機能を備えることが必要です。

また、社会状況の変化に対応し、感染症のリスクを軽減するため、非接触型の設備を導入したエレベーターとすることも入居者の安心に繋がります。

具体例・整備の目安

- 複数階の建物はエレベーターの設置が望ましい（3階以上は設置を推奨）。
- エレベーターを設置する際は下記の点に留意すること。
 - (1) 出入口有効幅員800mm以上、奥行き1,150mm以上
 - (2) かご内を見渡せる窓、又は防犯カメラを設置
 - (3) 挟まれ事故防止のための機能完備
 - (4) 非常時に外部に連絡できる装置の設置
 - (5) かご内及び乗降ロビーに、現在位置を表示する装置を設置
 - ※ 同一乗降ロビー内にエレベーターが複数ある場合、乗降ロビーにホールランタンや到着予報チャイムなど、到着を知らせる設備を設置
 - (6) かご内の操作盤は、誰もが簡単に操作できるものを設置
- 地震等非常時の利用者の安全確保のため、地震時管制運転装置及び戸開走行保護装置を設置する。
- 感染症リスクの低減を目的とした非接触型ボタン等の設備を備えたエレベーターを導入する。
- エレベーターの設置がない場合は、共用玄関等敷地内に適切な広さのベビーカーが置けるスペースを確保するよう努める。



戸開走行保護装置
設置済みマーク

<戸開走行保護装置とは>

駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路の全ての出入口の戸が閉じる前にかごが昇降した場合などに、自動的にかごを制止し人が挟まれることを防止します。



地震時管制運転装置
設置済みマーク

<地震時管制運転装置とは>

地震発生初期の微震動（P波）を感知し、本震（S波）が到達する前に、最寄り階に自動運転することにより、人がかご内へ閉じ込められることを防止します。

資料：一般社団法人 建築性能基準推進協会 ホームページより

3 共用階段

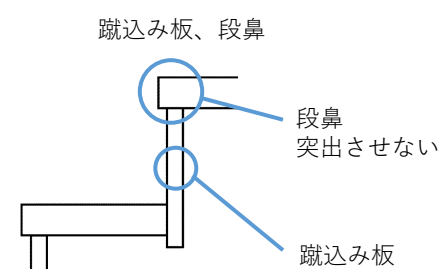
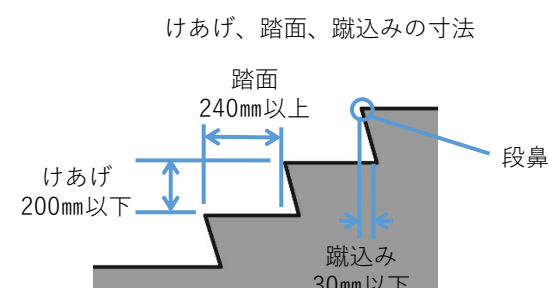
地震や火災等の発生時はエレベーターが使用できない可能性があるため、共用階段は重要な避難経路となります。日常における利用も含め、転倒や転落が起きないように、共用階段の形状や設備に配慮が必要です。

具体例・整備の目安

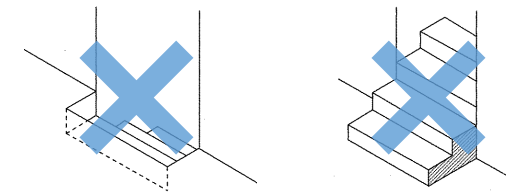
- けあげ（注1）の寸法は200mm以下、踏面（注2）の寸法は240mm以上、蹴込み（注3）寸法は30mm以下とする。
- 最上段の通路等へ食い込み及び最下段の通路等への突出を避ける。
- 蹴込み板（注4）を設置し、段鼻（注5）を突出させない。
- 踏面のノンスリップは、踏面と同一面とする。
- 階段及び踊り場の幅は以下による。

階段室型住棟階段	廊下型住棟屋内階段	廊下型住棟屋外階段
1,000mm以上	1,200mm以上	900mm以上

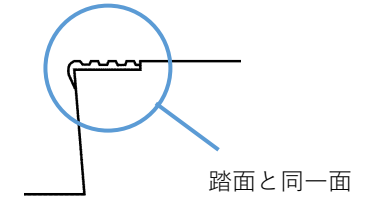
- ☞ 屋上又は直上階のみに通じる共用階段及びその踊り場の幅は、850mm以上とする。
- 手すりを踏面からの高さが800mmから850mm程度の位置に設置する。手すりの端部は200mm以上水平に伸ばし、原則として端部を壁面又は下部に曲げる。
- 2段手すりは、踏面からの高さが上段は850mm程度、下段は650mm程度の位置に設置する。
- 踊り場にも連続した手すりを設置する。
- 共用階段の照明は、段鼻等がはっきり認識できる照度、角度、位置に設置し、安全面を配慮し足元灯などの設置も検討する。



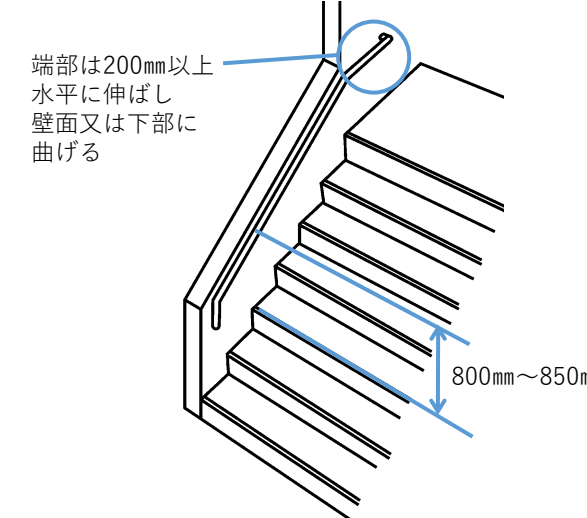
食い込み、突出を避ける



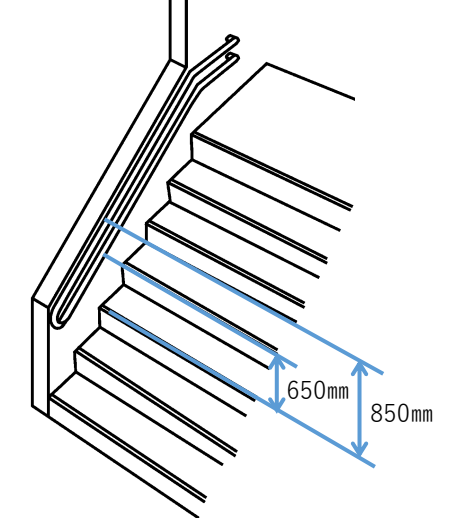
ノンスリップ



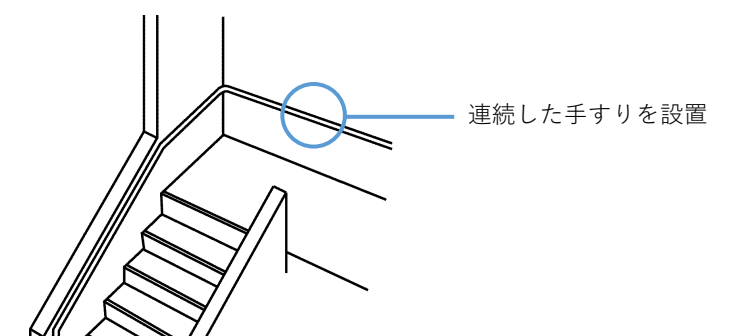
手すりの設置高さ等



2段手すりの設置高さ等

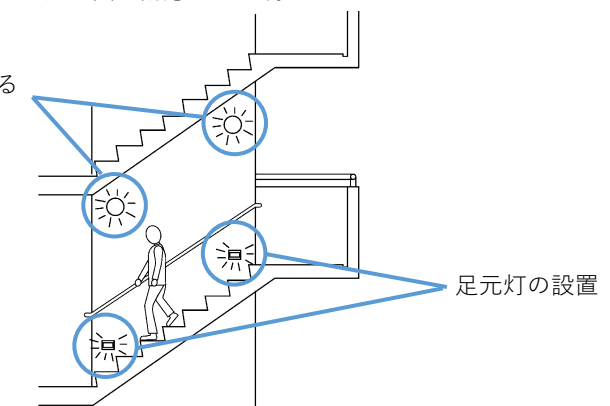


踊り場



安全面に配慮した照明

段鼻等がはっきり認識できる照度、角度、位置に設置



4 共用玄関

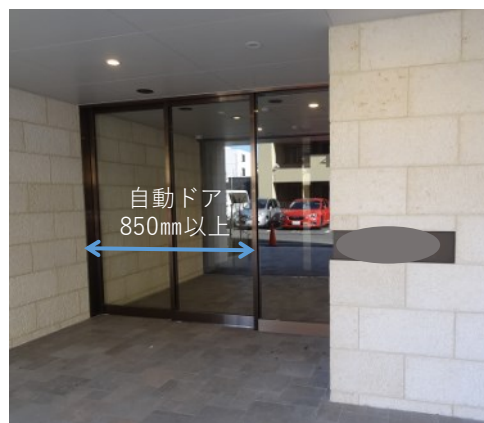
共同住宅の共用玄関は、ベビーカーの利用者や子供を抱いた人が安全に快適に出入りできることが大切です。そのため、共用玄関は一定の広さやバリアフリー構造となっていることが必要です。居住者の利便性の観点からは、宅配ボックスを設置することも有効です。

加えて、不審者の侵入による犯罪も発生しているため、居住者以外が自由に出入りできない設備、構造になっていることが重要です。

また、子供の救急時への備えをすることも重要です。

具体例・整備の目安

- 幅員を850mm以上とする。
- 共用玄関に設ける扉は容易に開閉し通過できる構造とし、前後に段差を設けない（自動ドアを推奨）。
- 管理人室を設ける場合は、共用玄関を見渡せる位置又は近接する位置に設置する。
- 共用玄関は、周囲からの見通しが確保された位置に配置し、又は防犯カメラの設置等により見通しを補完する対策を講じる。
- 扉をオートロックにする場合は、共用玄関以外の共用出入口にも自動施錠機能付きの鍵を備えたドアを設置する。
- 共用玄関付近に郵便受けを設置（宅配ボックスの設置を推奨）する。
- 小児用モード、小児用パッドのあるAEDを設置する。



玄関付近に郵便受け、
宅配ボックス設置



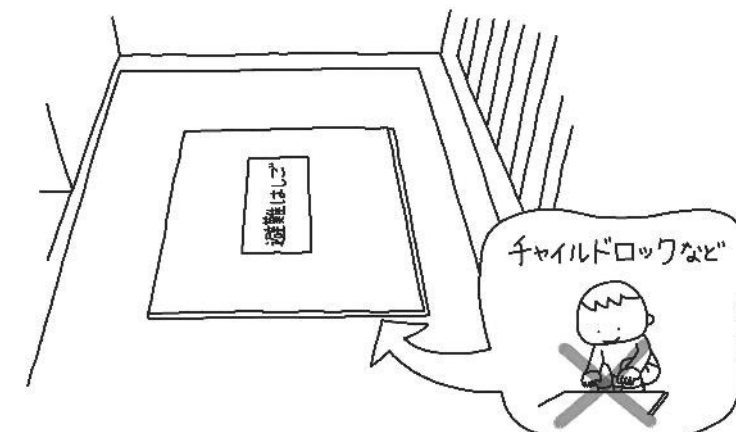
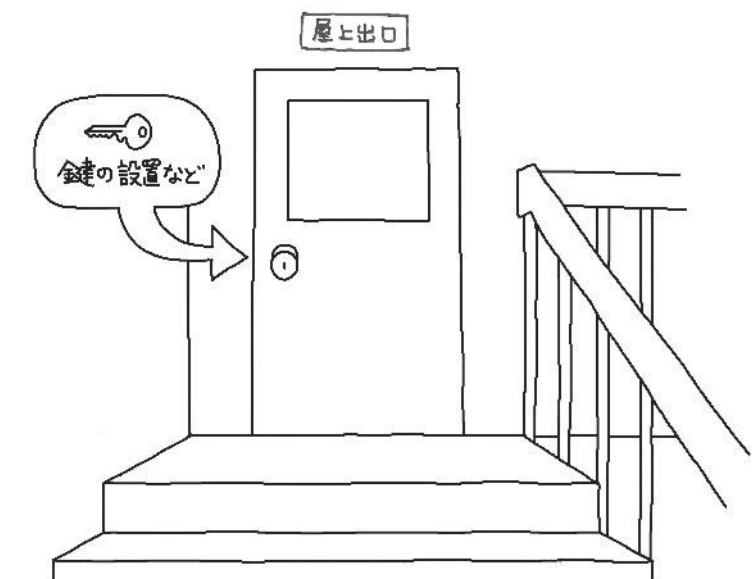
共用玄関以外の出入口
(自動施錠機能付きドア)

5 危険箇所等への進入禁止

集合住宅には、屋上や受水槽など子供が進入すると危険な場所があります。危険な箇所に簡単に進入できないよう、柵や鍵を設置する等の対策が必要です。

具体例・整備の目安

- 受水槽、機械室等へ子供の進入を防ぐ柵及び鍵を設置する。
- 屋上出口、避難ハッチ等は、子供が容易に開けられないように鍵の設置やチャイルドロック等の安全機能が付いたものを使用することが望ましい。なお、避難計画については所轄の消防署と調整を図ること。



6 ごみ集積所

日常のごみは誤った処理をすると、臭いや景観の面から、他の居住者や近隣とのトラブルの原因になります。ごみ収集ルールを明確にするほか、必要な量に応じた適切な規模で、周辺にも配慮した位置に配置する必要があります。

具体例・整備の目安

- 所管の自治体と事前に協議し、居住人数や分別方法等定められた基準に沿った計画とするとともに、収集にも配慮した位置に設置する。
- 入居後の利便性や維持管理、安全管理等に配慮した計画とする。



ごみ集積所例



ごみ集積所例

7 自転車置場

集合住宅の出入口周辺に止めてある自転車が、歩行者や自動車の通行の支障になっているケースが見られます。近隣の迷惑にならないよう、居住者の自転車は敷地内で管理する必要があります。

具体例・整備の目安

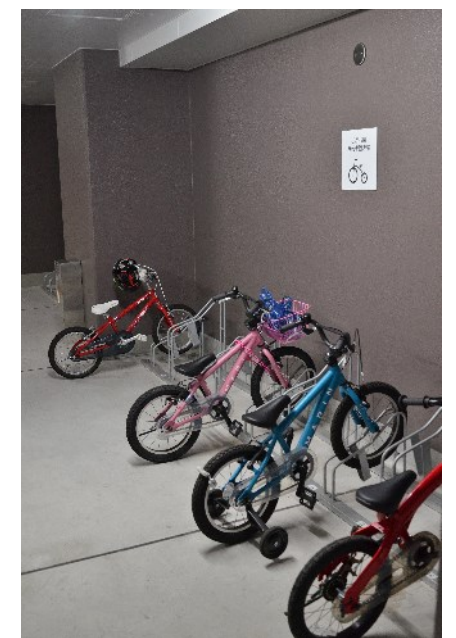
- 各住戸につき2台以上を置くことができる自転車置場を設置する。
 - ☞ 所管の自治体において設置基準を設けている場合があるため、事前に確認する。
- いわゆる子供乗せ自転車は重量がありタイヤ幅が広いものもあるため、自転車ラックを設置する際は対応製品を採用するほか、別途平置きできるスペースの確保も検討する。
- 子供用自転車を置くスペースを確保する。
- 雨がかりを防ぐための屋根を付けた自転車置場を設置する。

自転車ラック

平置きスペース



1階ピロティ部自転車スペース



子供用自転車スペース

8 ワーキングスペース

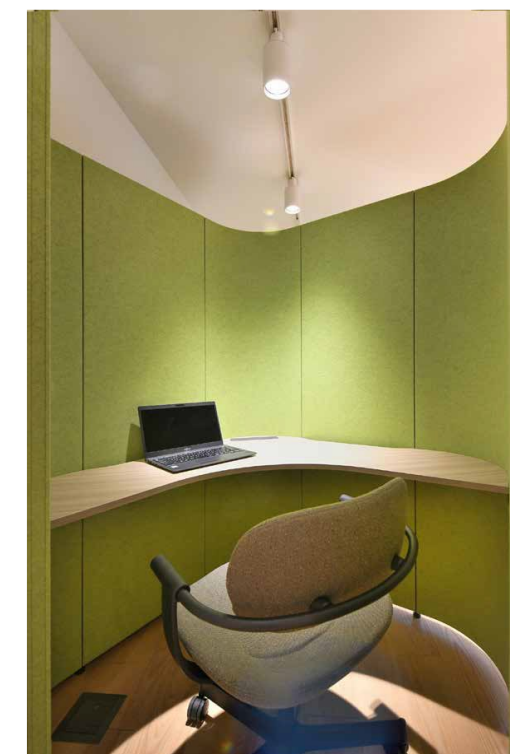
社会状況の変化により、在宅で勤務を行うテレワークが定着してきました。しかしテレワークは集中ができず効率が落ちてしまうことも考えられます。共用部にW i - F i 設備やコンセント等を備えたワーキングスペースがあると、快適に仕事を進めることが可能となります。また、個室、半個室などがあるとオン・オフの切り替えができ、より効率的に仕事に向かうことが可能となり、ライフワークバランスの質の向上が見込まれます。

具体例・整備の目安

- 複数の利用者が利用できる机や椅子を用意する。
- セキュリティが確保されたW i - F i 接続が可能なインターネット環境や照明、コンセント等を整備する。
- 個室や半個室の設置や可動式パーティションによる可変性の確保が可能なスペースを整備する。



共用スペースを活用したワーキングスペース



ワーキングスペース（半個室）

Ⅲ 子育て支援施設等の設置に関する配慮事項

1 子育て支援施設

子育て支援施設が建物内に併設されていると、子育て世帯にとってはとても利用がしやすく、利用する親子の自然な交流が生まれ、良好なコミュニティの形成が期待できます。

子育てに配慮した住宅は、地域の子育て環境の向上に資することも目指しています。地域の子育て世帯も子育て支援施設を利用することにより、居住者同士のみならず、居住者と地域の交流が生まれ、地域のコミュニティが活性化することにより、地域全体の魅力向上にもつながります。

※ 注意事項

子育て支援施設の設置については、地域の区市町村の担当窓口と事業計画の有無や内容等について事前に相談する等、綿密に調整して決定する必要があります。

配慮事項

○公的機関との調整

- ・ 設置しようとする子育て支援施設が、地域にとって優先度の高いものであるのか、また、設置に当たっての法制度面での留意事項はないかどうか等について、住宅の企画段階のできる限り早い時期に、区市町村の担当窓口等で、地域の子育て世帯の状況や施設の必要性、整備基準等について照会・確認を行うことが必要である。この照会・確認を行う中で、子育て支援に関する制度や地域の需要等を確認でき、これを踏まえて設置の実現性を判断することが可能となる。
- ・ 子育て支援施設を設置する場合、施設によっては設置基準等の公的な基準等が定められているものもあり、特に公的機関の認可・認証等を受ける場合や、公的支援（補助金の交付等）を受ける場合、認可外保育施設を運営する場合はこれらの基準等を遵守しなければならない。このため、区市町村等と具体的な内容について協議を行いながら検討を進めていくことが必要である。
- ・ 施設の整備費や運営費等に対する国や区市町村からの支援の有無については、区市町村の担当窓口に問い合わせること。

○運営者の確保及び運営計画の策定

- ・ 子育て支援施設の運営には専門的な知識が必要であり、住宅事業者自らが運営しない場合はこれらの専門的な知識を有する子育て支援サービス提供者に運営を委託する等、他の主体との連携が必要である。このため、企画の段階から子育て支援サービス提供者に相談等を行い、運営者を確保することが重要である。子育て支援サービス提供者の中には子育て応援とうきょう会議の協働会員や区市町村と連携を行っている団体もあり、とうきょう子育てスイッチ（注1）による検索や区市町村の窓口紹介等を通じて、子育て支援サービス提供者を検討することも可能である。
- ・ 子育て支援施設の運営に当たっては、長期的な視点で安定かつ持続可能な運営計画を立てることが重要である。まず、企画段階にあっては、立地・市場の分析や需要予測、適正な施設規模や設備投資（更新等を含む。）といった経営的な視点からの検討が必要である。施設の運営を子育て支援サービス提供者が実施する場合には、サービス提供者との間で運営状況の報告の場を定期的に設けて意見交換等を行っていく等、それぞれの事業が安定的に行われていくための十分な連携を図っていくことが大切である。

○公的な子育て支援サービスの場合の留意点

- ・ サービスが公的なもので、利用者の選考が一般公募による等、居住者優先の制度がない場合については、入居募集時の広告等の情報提供において明確に説明し、入居後のトラブルのないようにすることが大切である。
- ・ 保育所等においても、一時預かり、子育てひろば事業の実施、園庭開放や子育て相談等居住者や地域の方々も利用できる事業を実施することで、地域の身近な子育て支援拠点として居住者や地域に認識されていき、地域の魅力の向上につながっていく。

○施設計画に関する配慮点

- ・ 施設の設置に当たっては、当該施設の設置基準等を遵守するほか、一般住宅部分と動線や配管等を分離するなど、一般住宅部分との管理区分を明確にするよう計画すること。

注1：福祉保健局による子育て支援の取組の一つで、子育ての当事者や支援者をはじめ、子育てに関わる全ての人たちに向けて、子育てに役立つ情報やイベントの予定のほか、行政やNPO等様々な主体による子育て支援の取組についての紹介等を行っているポータルサイト

Ⅲ 子育て支援施設等の設置に関する配慮事項

子育て支援施設等の例

子育て支援施設・サービス	概要	対象年齢等
認可保育所	何らかの理由によって十分な保育が受けられない乳幼児を対象として保育を行う施設で、児童福祉法に基づく知事の認可を受けたもの	「保育を必要とする乳児・幼児」がいる場合 対象年齢は、0歳から小学校就学前まで
認証保育所	児童福祉法による認可を受けていない保育施設のうち、区市町村の設置の計画に基づき区市町村の推薦を受け、東京都が定める要件を満たした施設で、東京都知事の認証を受けたもの	保育を必要とする場合 0歳～小学校就学前まで ※0歳児保育を必ず実施する。
家庭的保育事業	家庭的保育者（保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として区市町村が適当と認めるもの）が、その居宅等で、利用定員を5人以下として保育を行う事業。東京都が独自に支援する事業と区市町村認可事業がある	主に0歳から2歳までの児童 区市町村により異なる場合あり
小規模保育事業	定員6人以上19人以下の小規模保育施設で、保育を必要とする乳児・幼児に対し、保育を行う区市町村の認可事業	「家庭的保育事業」と同様
幼稚園	義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとして、幼児を保育し、幼児の健やかな成長のために適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とする施設	3歳から小学校就学前までの幼児
認定こども園	幼稚園、保育所等のうち、以下の機能を備え、認定基準を満たす施設で知事の認可又は認定を受けたもの ①就学前の子供を保護者の就労の有無にかかわらず受け入れ、幼児教育・保育を一体的にする機能 ②地域における子育て支援を行う機能 類型：幼保連携型・幼稚園型・保育所型・地方裁量型	0歳から小学校就学前までの児童
認可外保育施設	認可保育所、認定こども園及び地域型保育事業以外の保育を行うことを目的とする施設の総称	0歳から小学校就学前までの児童

子育て支援施設・サービス	概要	対象年齢等
地域子育て支援拠点	【利用者支援事業】 子供及びその保護者等、又は妊娠している方がその選択に基づき、教育・保育・保健その他の子育て支援を円滑に利用できるよう、身近な場所で、情報提供及び相談・助言等を行うとともに、関係機関との連絡調整等を実施し、必要な支援を行うもの	18歳未満の全ての児童及びその保護者、又は妊娠している方
	【地域子育て支援拠点事業】 公共施設や保育所等の地域の身近な施設で、乳幼児のいる子育て中の親子の交流や育児相談、情報提供等を実施するもの	0歳から3歳までを中心とした親子
学童クラブ	保護者が労働等により昼間家庭にいない児童に対し、授業の終了後等に児童館等を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業	保護者が労働等により、昼間家庭にいない小学校に就学している児童
児童館	児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操を豊かにすることを目的とする屋内型の児童厚生施設	18歳未満の全ての児童
親子ひろば付きカフェ	地域子育て支援拠点事業、イベント・教室、カフェ事業、多世代交流、一時的な保育サービス（認可外保育施設に該当）の実施などのサービスの複合施設	地域子育て支援拠点事業は0歳から3歳までを中心とした親子 認可外保育施設は0歳から小学校就学前までの児童 その他サービスは特になし
小児科等医療施設	小児科等子供が受診する施設として適したもの	特になし

Ⅲ 子育て支援施設等の設置に関する配慮事項

2 キッズルーム

雨の日や寒い日等外遊びができないときでも、建物内に子供が遊べるスペースがあると、大変便利です。キッズルームがあると同世代の子供を持つ親同士が集まり、自然な交流を生み出す効果もあります。キッズルームの整備に当たっては、親の目が行き届き、家具や設備、遊具などのけがの防止等安全性に配慮することが必要です。

また、キッズルームの設置に当たっては、一般住宅部分と動線や配管等を明確に分離する等の配慮が必要です。

将来、居住世帯の構成が変化し、キッズルームとしての用途で利用されなくなるケースも考えられます。将来のニーズの変化を想定し、他の用途への転用が可能となるような平面、設備計画とすることも必要です。

具体例・整備の目安

○室内外の仕様

以下に示すもののほか、本ガイドラインに掲載されている事項を目安にする。

- (1) 滑りにくい床仕上げ
- (2) 危険箇所等へのフェンス、鍵の設置
- (3) 指挟み防止措置を講じた建具の採用
- (4) 壁等の出隅の面取り

○授乳やおむつ替えのできるスペースを確保する。

○共用トイレを設置する。

○テーブル、椅子等の歓談用の家具を設置する。

○本、おもちゃ等の収納家具、スペースを設置する。

○施設の用途により関係する法令等の定めがある場合は、それぞれの法令等を遵守する。

○施設利用者の種別により一般住宅部と分離した動線を確保する等の措置を講じる。

【サービスの提供例】

○近隣保育施設と連携した育児相談や一時預かりサービス

○居住者向けのイベント

○居住者間や地域、多世代交流等の取組

○子育て支援サービスの情報提供（利用者支援事業、地域子育て支援拠点事業等の実施など）

3 集会室や交流スペース

初めて子供を持つ親は孤立しがちです。集会所や交流スペースを活用した子育て世帯同士の新たな交流の創出は、子育て世帯の孤立化を防ぐことや、子育てに関する情報共有のためにも非常に重要です。

また、子供の健やかな成長には多様な世代との豊かな交流も非常に重要です。集会所や交流スペースは多世代がコミュニケーションをとれる場としての活用も見込めます。

具体例・整備の目安

○室内外の仕様

以下に示すもののほか、本ガイドラインに掲載されている事項を目安にする。

- (1) 滑りにくい床仕上げ
- (2) 危険箇所等へのフェンス、鍵の設置
- (3) 指挟み防止措置を講じた建具の採用
- (4) 壁等の出隅の面取り

○施設の用途により関係する法令等の定めがある場合は、それぞれの法令等を遵守する。

○施設利用者の種別により一般住宅部と分離した動線を確保する等の措置を講じる。

○キッズルームを兼ねる場合は、前ページに掲載されている事項にも配慮する。

【サービスの提供例】

○近隣保育施設と連携した育児相談や一時預かりサービス

○居住者向けのイベント

○居住者間や地域、多世代交流等の取組

○子育て支援サービスの情報提供（利用者支援事業、地域子育て支援拠点事業等の実施など）

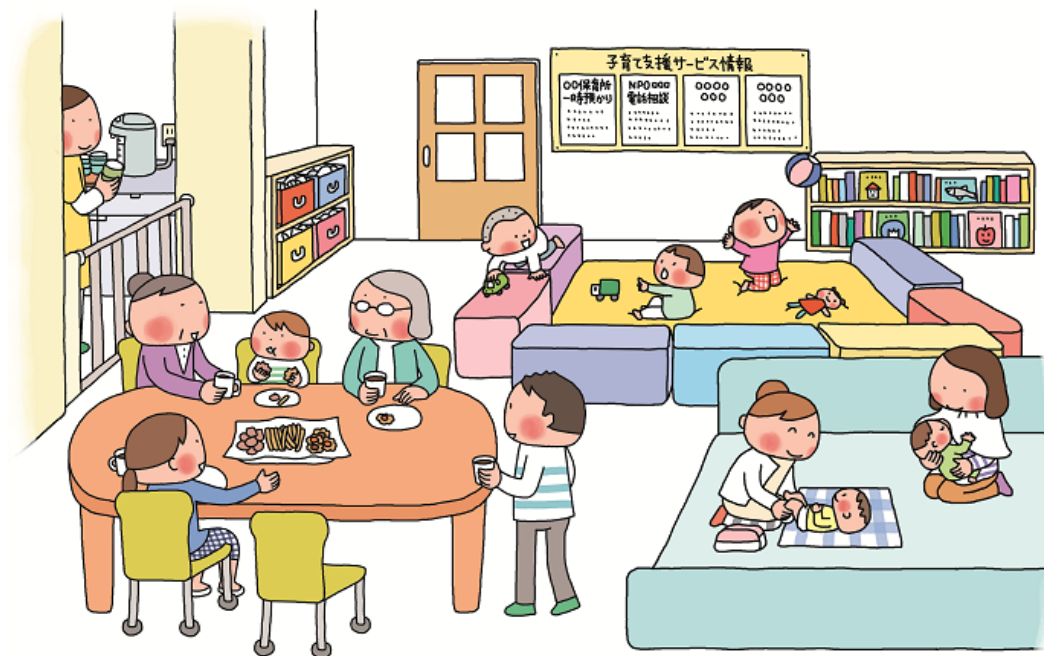
Ⅲ 子育て支援施設等の設置に関する配慮事項



キッズスペース



集会室、交流スペース



4 屋外スペース

敷地内に子供が安全に遊ぶことができる屋外スペースがあると、ちょっとした時間でも親が見守りながら子供を遊ばせることができます。

また、菜園スペースがあると、共同で野菜を育てることで居住者同士の活発な交流を生み出す効果もあります。

屋外スペースでは、子供同士、親同士の活発な交流を生む様々な取組を行うことにより、居住者の良好なコミュニティ形成の促進が期待できます。

具体例・整備の目安

- 子供が遊べる砂場や滑り台等を設置する。
- 菜園スペースを設置する。（収穫した作物を調理する設備を備える。）
- 共用の手洗い場やトイレ、物置を設置する。
- ベンチや日陰スペースを設置する。
- 植栽、芝生、花壇等の配置により緑化を推進する。
- 施設の用途により関係する法令等の定めがある場合は、それぞれの法令等を遵守する。

【サービスの提供例】

- 居住者向けのイベント
- 居住者間や地域、多世代交流等の取組
- 菜園スペースでの収穫祭



砂場



菜園スペース

IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

1 住宅計画時における配慮事項

子供が健やかに育つために、住宅に求められることは安全であるとともに、子供が主体的に行動できる環境です。安全を重視する余り、子供を外に出さないようにしたり、また、トラブルを防ごうとする余り、厳しくルールを定めれば、子供の主体性を損ね、社会性を身に付けることを阻害することになります。

子育てにとって望ましい住宅には、ハード面におけるバリアフリー化と、管理運営面に係る安全の確保、さらには、居住者を中心としたコミュニティ活動による見守り等の取組がなされることなどが求められます。そして、このような環境を維持していくためには、住宅事業者や管理会社等が一定程度支援していくことはもとより、居住者が主体的に関わっていくことが重要です。

また、子育て世帯が、安心して子供を生み育てるには、必要な時期に適切な子育て支援を受けられることが必要です。子育て支援施設等が建物内に併設されていれば、施設の運営者に子育て支援の担い手になってもらうことが期待できます。子育て支援施設等が併設されていない場合でも、外部の子育て支援サービス提供者と連携することで、支援を受けやすくすることができます。さらに、居住者同士のコミュニティに対する意識が子育てに配慮した住宅に住み続けていくことで高まっていくような計画上の配慮を行うことが望まれます。

a 立地の適格性についての調査

配慮事項

- 周辺の土地利用や街並み等を把握する。住宅地として良好な環境が保たれている地域が望ましい。
- 交通、防犯、防災に係る安全性等が確保されていることが望ましい。
- 地域の子育て支援施設に関する情報を把握し、子育てに必要なサービスが十分あることを確認する。

b 土地所有者等への十分な説明

配慮事項

- 住宅事業者が、土地所有者や分譲マンションの販売者等に対して、子育てに配慮した住宅の特性について十分に説明し、理解を得た上で計画することで、地域との関係づくりにも良い効果が期待できる。

c 地域への情報提供

配慮事項

- 町会や自治会等を通しての説明や、近隣住民向けの説明会の開催等により、地域住民に対して子育てに配慮した住宅を建設することについて情報提供を行い、理解を得る。

d 子育て支援サービス提供者等との連携

配慮事項

- 子育て支援施設の運営や子育て支援サービスの提供に当たっては、その内容により専門的な知識が必要となる。そのため、計画早期の段階から公的機関との調整や子育て支援サービス提供者等に相談を行う等、連携を図ることが必要である。
- 子育てに配慮した住宅が子育て世帯にとって住みやすい住宅として地域に根付いていくためには、住宅事業の運営と子育て支援サービスの運営が共に安定的に実施されていくことが重要である。そのため、計画早期の段階から双方が連携し、経営的な観点からも十分に検討を行っていくことが必要である。
- 子育て支援サービス提供者の中には、子育て応援とうきょう会議の協働会員や区市町村と連携を行っている団体もあり、とうきょう子育てスイッチによる検索や区市町村の窓口紹介等を通じて、子育て支援サービス提供者を検討することも可能である。
- サービスの内容によっては、サービス提供者と契約書を締結し、利用に関する費用、契約期間、サービスの提供頻度等を取り決め、サービスの提供が円滑に行われるよう配慮する。

IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

【サービスの提供例】

- 近隣保育施設と連携した育児相談や一時預かりサービス
- 近隣医療施設と連携した夜間診療や訪問診療
- ベビーシッターなどの訪問保育サービス
- 子育てに関する電話相談実施団体と連携した相談サービス
- 居住者向けのイベント
- 居住者間や地域、多世代交流等の取組

e 設計における建築的配慮

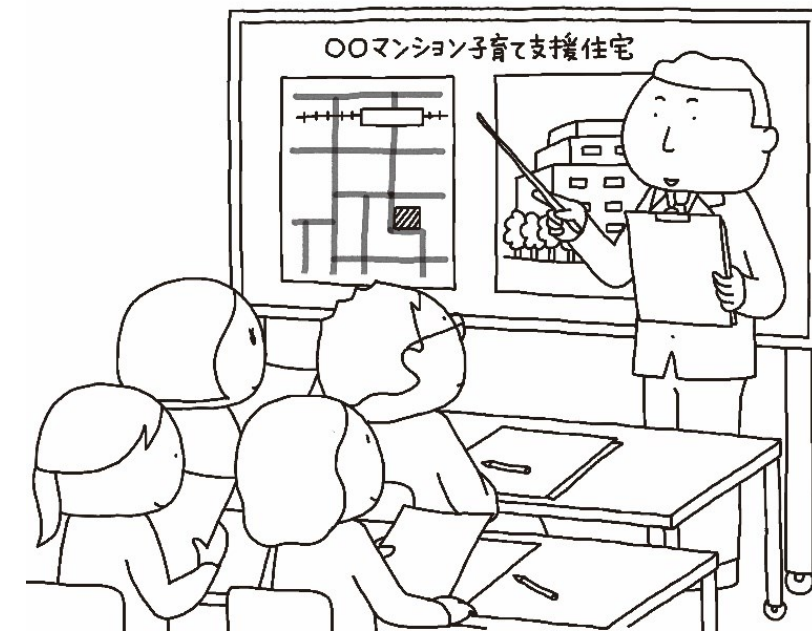
配慮事項

- 設計に当たっては、本ガイドラインに基づき建築的配慮を行う。
- 区市町村と十分な協議を行い、住宅、併施設等に係る規定等を遵守する。

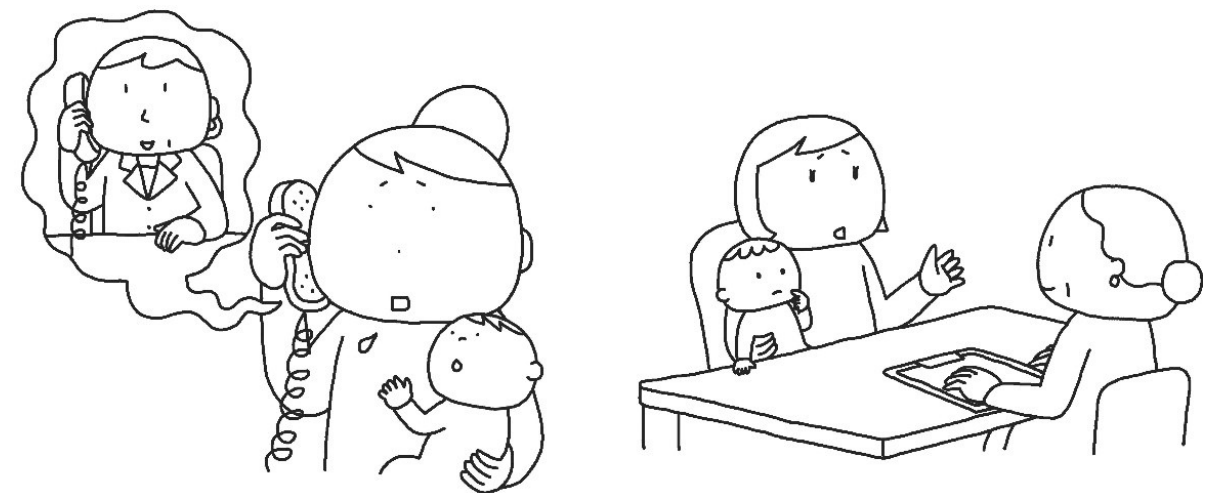
f 入居要件の設定における配慮

配慮事項

- 入居者応募にあたり子育て世帯を優先することも有効である。
- 低層階を子育て世帯向けとし、それ以外の階をその他世帯向けとすることなども、居住者間のトラブル防止等を図る上で有効である。
- 入居要件等設定の要否については、住宅の運営計画において十分に検討した上で判断する必要がある。
- 既存の賃貸住宅においては、入居者の多様な住まい方に対応できるようD I Yを認め、さらに、原状回復義務を一定程度免除するなどの取組も有効である。



地域住民に説明し理解を得る



電話相談サービス

対面相談サービス

IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

2 入居者募集時における配慮事項

入居者募集の際には、子育て世帯に対して、「子育てに配慮した住宅」を知ってもらい、入居を促すための情報発信が必要です。

また、子育て支援施設等を併設する場合や、子育て支援サービス提供者と連携して情報提供する場合には、子育て支援施設、子育て支援サービス、子育てに配慮した設備等を活用してもらえよう、必要とする世帯に対して適切なタイミングで情報を伝えることが必要です。

これらの情報を、宅地建物取引業者に対して適切に提供していくとともに、宅地建物取引業者から入居希望者に対して適切に情報提供を行うことが必要です。

a 入居者募集時の情報発信における配慮

配慮事項

- 子育て世帯のみの募集期間を設ける等、子育て世帯が優先的に入居できるよう配慮することが望ましい。
- 募集・販売広告や住宅情報誌、住宅事業者のホームページ等に子育てに配慮した住宅についての情報（子育て支援施設の併設、子育て支援サービスの提供、住宅内の子育てに配慮した設備や地域の子育て支援情報等）を掲載する。
なお、多くの場合、子育て支援施設や子育て支援サービスを運営するサービス提供者は住宅事業者と異なるため、子育て世帯にその内容が適切に伝わるよう、関係者が連携し、提供する情報を分かりやすく取りまとめる必要がある。
- 認可保育所等入所選考が一般公募となる子育て支援施設を併設する場合は、居住者優先入所制度等はないことを確実に説明することが必要である。
- 子育て世帯以外の世帯の応募があった際は、当該住宅が子育てに配慮した住宅であることを説明するとともに、様々な構成の世帯が住むことによるメリット（例：多世代交流イベント等によるコミュニティの醸成）にも触れることで、子育て世帯以外の世帯も安心して住むことができる住宅であることを説明する。
また、既存住宅の空き家において子育て世帯を募集する場合は、既存の居住者へ事前に説明しておくことが望ましい。

b 入居者契約時の情報提供における配慮

配慮事項

- 入居者募集時に情報提供した各種情報について、改めて資料等により分かりやすく説明することが必要である。
- 入居者が子育て支援施設や子育て支援サービス等の利用を希望する場合に、別途利用契約等を締結することが必要な場合があるので、入居契約時に、サービス利用契約がスムーズに行えるよう、宅地建物取引業者と子育て支援サービス提供者が連携することが望ましい。
- 特に居住者同士又は近隣とのトラブルが発生しがちな共用の自転車置場、ごみ出し等については、事前に世帯ごとの駐輪位置を定めたり、ごみの収集日や収集方法のルールを入居時に確実に説明を行い、適切に管理していくことが必要である。
- 多数の人が集まる集会室やバーベキューコーナー等を設ける場合、使用に当たっては、「人と人との距離の確保」など基本的な対策を講じるほか、状況に応じた対応を徹底することが必要である。
また、騒音、振動、臭気等の発生に十分注意し、責任者を明確にするとともに、使用方法、使用時間、費用負担等についてのルールを設定することが必要である。
その他、近隣トラブルを防止するため、運用を開始する前に、近隣住民に対し十分に説明を行い、理解を得ることも必要である。
- 子供の遊び場であるキッズルームや屋外スペース等では、事故防止に加え、基本的な感染症対策を講じることや、状況に応じた対応を徹底することなど、使用方法や使用時間等のルールを明確に定め、入居時から確実に伝えることが必要である。これらのルールは、親から子供に確実に伝えてもらうとともに、子供にも分かりやすい掲示を行うなどの工夫をすることも必要である。

IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

c 居住者へ子育て支援情報等の提供

配慮事項

○子育て世帯の居住者に対し、区市町村の子育て支援施策やサービス等に関する情報提供を行うことで、安心して暮らすことができるよう支援する。

また、地域の子育て支援団体の協力を得て、地域の子育て関連情報を提供してもらうことも有効である。

○子育て世帯以外の居住者に対しても、この住宅が子育て世帯を応援する住宅であることを十分に周知し、多世代が交流することは子育て世帯だけではなく相互の見守りなど、双方にとってメリットがあることを理解してもらうよう努める。

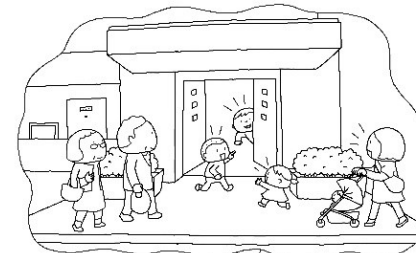


居住者優先入所制度等がないこと等の説明

入居者募集!! △△△ハイム
〇〇保育所併設
※ただし、居住者の優先入所制度はありません。

募集・販売広告や仲介業者の説明などにおいて、入居者が認可保育所に優先的に入所できる制度はないことをしっかり説明し、誤解によるトラブルを防止するよう注意する必要があります。

子育て世帯以外の世帯の理解と協力



この住宅は子育てに配慮した住宅ですので...

入居時における子育て支援施設等情報資料の配布



募集・販売広告、住宅情報誌やホームページ等にて子育て支援施設等の情報を記載



IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

3 安心して日常生活を送るための配慮事項

居住者同士のトラブルを防ぎ、事故が起きないようにするためには、日常生活における基本的なルールを守るほか、特に共用スペース等の管理・運営について十分配慮することが必要です。そして、そのルール等を継続的に周知していくことで、居住者にとって安心して日常生活を送るために当然のこととして身に付けていくようになっていくことが重要です。

また、そのきっかけとなるような機会を定期的に設けていくことが有効です。

なお、賃貸住宅については、常駐の管理人がいない場合があることにも配慮が必要です。

a 基本的なルールの継続的な周知徹底

配慮事項

- 自転車置場の駐輪位置、ごみ出しのルール、集会室やキッズルーム、屋外スペースの使用方法等については、基本的なルールを定め、掲示板への掲示や回覧等で定期的に周知を行うなど、継続的に周知を行っていくことが必要である。
- 子供の出す騒音についても、居住者全体に対し、配慮すべき事項として継続的に周知を行っていくことが必要である。

b 居住者が主体となったルールづくり

配慮事項

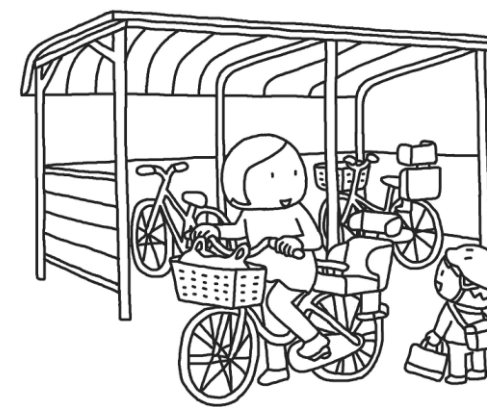
- 普段からお互いに顔の見える関係をつくることで、快適に過ごすことが可能となる。
- 基本的なルールに基づき管理・運営を適切に行っていく中で、良好なコミュニティが醸成されていく過程で、ルールが自然に形成される場合があり、それについて配慮していくことも大切である。
- 新規に転入してきた居住者が、安心して日常生活を送るために、共用スペースの利用方法等について理解してもらうための機会を設けるなど、基本的な管理・運営に関するルールを新旧住民間で共有することが大切である。

c 居住者への子育て支援情報等の継続的な提供

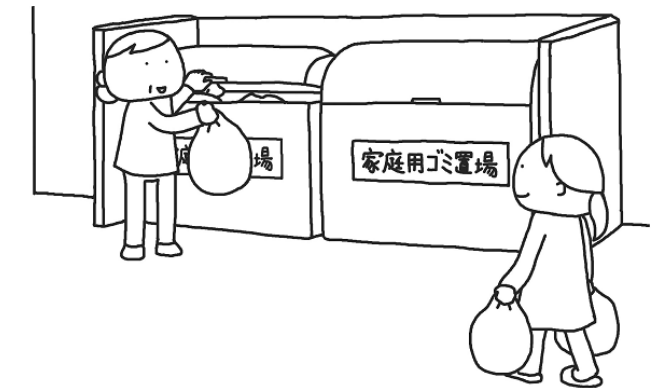
配慮事項

- 子育てに関する相談窓口等の様々な情報提供を行うための仕組みを構築する。
例えば、区市町村の子育て担当部局、子育て支援施設、子育て支援に取り組んでいるNPO等団体の取組内容や連絡先などの情報提供を行う。
- 情報提供の主体は、管理会社、住宅事業と連携して子育て支援サービスを提供する団体、居住者による組織、地域の自治会等が考えられる。

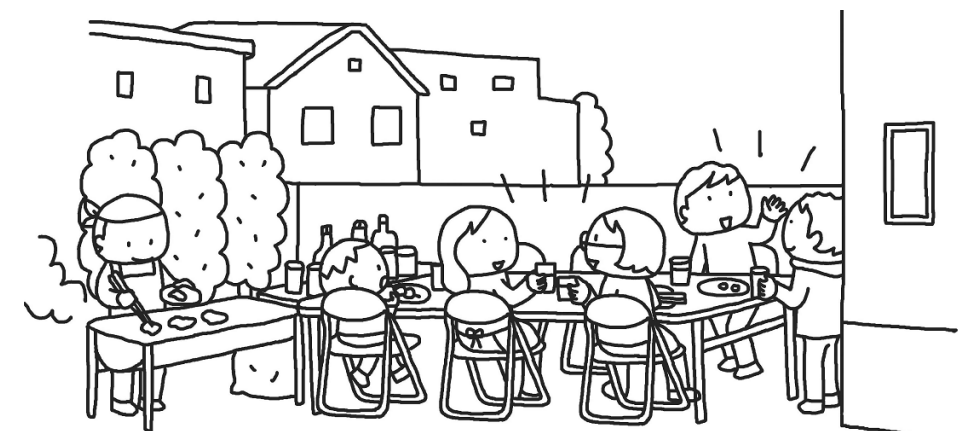
自転車は自転車置場に



ごみはルールに従ってごみ置場に



バーベキューは近隣に迷惑を
かけないようなルールが必要



IV 計画時及び管理・運営時における配慮事項

4 コミュニティの醸成のための配慮事項

居住者間のコミュニティが形成されていくことによって、親同士の情報交換も円滑に行われ、親同士のみならず子供同士の友人関係が構築されていくことで、日々の生活が楽しく豊かなものになっていきます。さらに、子育て世帯の孤立・孤独化の防止につながることも期待されます。

子育てに配慮した住宅を建設するときには、居住者間のコミュニティはもちろんですが、地域コミュニティも意識した取組を検討することが必要であり、建設後も居住者と地域との関係づくりが促されるように配慮していくことが大切です。

新たに形成される居住者間のコミュニティと、既にある地域のコミュニティへの参画は、その醸成のプロセスが異なります。また、コミュニティの在り方も地域や社会状況の変化により変わっていくものです。コミュニティ形成のための伴走支援など、住宅や地域の特色を踏まえた支援を必要な期間において受けることも効果的です。

居住者同士、ご近所同士が顔の見える関係になっていけば、トラブルが発生しにくくなる傾向があります。また、防犯、防災の観点からも助け合いがしやすくなり、特に防災面において、子育て世帯は避難弱者になりやすいことから、共助の関係性が醸成されることで、地域の防災力の強化につながります。

a 居住者間の交流の機会の創出

配慮事項

- 居住者間の交流の機会を創出するために様々なイベント等を開催することは、コミュニティが形成されていくきっかけとなる。当該住宅の掲示板、回覧板、居住者向けのホームページ、管理組合の会合などを通じて、イベントの開催告知や子育てに必要な情報を発信、共有していくことなども居住者間のコミュニティ形成のきっかけの一つとなる。なお、イベント等の開催に当たっては、社会状況に応じた対応を徹底することが必要である。
- コミュニティ形成の取組を行っている事業者への委託を導入することも有効であるが、事前に運営計画等について十分に検討することが必要である。
- コミュニティ形成のための取組に係る経費の取扱いについては、その取組の内容や利用者等に応じて適切に支出するなど、十分に注意することが必要である。

【交流機会創出例】

- ウェルカムパーティー
- 共有スペースを活用した絵本の読み聞かせ会
- 不要になった子供用品の貸し借り会、フリーマーケット
- 子育ておしゃべり会、パパ会、ママ会
- 餅つきやラジオ体操などのイベント
- 防災訓練や防災マップ作成会議
- 住宅の自治会などによる各種イベント
- 住民オンライン懇親会など「新しい日常」を踏まえた新たなコミュニティ形成のためのイベント等

☞ 継続的に実施することによって取組が定着し、より良い効果が期待できます。

b 地域の方との交流の機会の創出

配慮事項

- 当該住宅の所在する自治体や町会・自治会、子供会など、地域との連携を深めることにより、当該住宅を地域に溶け込んだものにしていくことも大切である。子育て世帯が多く居住することによって安心感・連帯感が生まれ、更に地域の方との交流が深まることによって、地域全体の魅力向上につながり、住んでみたい街というイメージの浸透による人口の増加や治安の向上等の効果も期待される。
- 新築の場合には既存の地域コミュニティへ参画することとなるため、当初は事業者がそのきっかけづくりを担うことも効果的である。
- コミュニティ形成のための取組に係る経費の取扱いについては、その取組の内容や利用者等に応じて適切に支出するなど、十分に注意することが必要である。

【交流機会創出例】

- 地域の方も参加できる餅つきやラジオ体操などのイベント
- 町会・自治会、子供会などの地域の組織が主催する防災活動、防犯活動やお祭りなど様々な取組への参加
- 地域で活動しているNPO等と連携した地域交流イベント
- WEBの活用など「新たな日常」を踏まえた新たなコミュニティ形成のためのイベント等

☞ 継続的に実施することによって取組が定着し、より良い効果が期待できます。



References

参考資料

東京こどもすくすく住宅認定制度による認定住宅の事例や、東京都における子供・子育てに関する取組の一例を紹介します。

I 東京こどもすくすく住宅認定制度

東京こどもすくすく住宅認定制度

a 概要

分類	内容		
概要	居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。		
認定を受けることのメリット	1 他物件との差別化が期待 入居希望者が他の住宅と比較検討する際の判断材料の一つとなります。		
	2 認定マークの活用で広告効果や信頼度が向上 認定住宅の入居者募集時において、認定マークを活用することにより、広告効果や信頼度の向上が期待できます。		
	3 東京都ホームページによる認定物件のPR 認定住宅は、東京都のホームページ等に掲載します。幅広く情報の提供を行うことにより、認定住宅の認知度向上につながります。		
認定モデル	4 整備・改修費の一部に補助金の活用が可能 認定住宅の整備・改修費用の一部に補助金を受けることができる場合があります。		
	5 都市開発諸制度を活用して容積率の緩和を受けることが可能 認定住宅は、総合設計などの都市開発諸制度を活用して容積率の緩和を受けることができる場合があります。		
	アドバンスト	セレクト	セーフティ
事例	ハード・ソフト両面の性能が充実したタイプ	事業者の取組姿勢や立地の特性などを踏まえた柔軟性の高いタイプ	子供の安全性の向上に特化したタイプ
	子供の様子を眺めながら調理 キッズスペースでお絵描き	スロップシンク ワーキングスペース	手すりからの離隔確保 浴室進入防止錠

分類		内容			
認定要件	住宅種別	新築集合住宅・既存集合住宅、改修集合住宅			
	構造	耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅			
	戸数	2戸以上			
	住戸専有面積	アドバンスト	50㎡以上	セレクト セーフティ	45㎡以上
	その他	※ ただし、台所、食堂その他の住戸の部分について、共同して利用するために十分なスペースを設置する場合は40㎡以上 ◆ 原則として、昭和56年6月1日以降に確認申請をし、確認済証の交付を受けていること。同日以前に建築されたものである場合は、地震に対して安全な構造であることが確認できるものであること ◆ その他法令に違反していないこと			
認定基準		認定モデルごとに本ガイドラインにおける配慮事項をベースとした認定基準を満たす必要があります。			
認定期間		認定の日から原則5年間とします。			
認定更新		原則5年ごとに更新となります。			
管理・運営状況報告※		管理運営の状況に変更があったときなど、都が報告を求めた場合に管理運営の状況を報告する必要があります。			

※ 都市開発諸制度を活用して容積率の緩和を受ける場合は別途定める規定によります。

I 東京こどもすくすく住宅認定制度

b 認定基準（主なもの）

■立地に関する基準

- ✓ 徒歩圏に公園など子供が遊べる広場
- ✓ 徒歩圏に保育所や小児科
- ✓ 徒歩圏に駅や商業施設等

■住戸内に関する基準

- ✓ バルコニーや窓からの転落を防ぐ対策
- ✓ 床や壁の防音対策
- ✓ 浴室ドアの高い位置に鍵を設置
- ✓ 抗菌・防カビ・抗ウイルス対応の住設部品を採用
- ✓ 建具の吊元に指挟みを防ぐ対策（部位により必須）
- ✓ シャッター付きコンセントの採用
- ✓ コーナー部分の面取り
- ✓ 地震時の家具転倒を防ぐ対策
- ✓ 浴室暖房乾燥機の設置
- ✓ テレワークスペースの設置
- ✓ その他子育てに関わる工夫

■共用部に関する基準

- ✓ 共用廊下などからの転落等を防ぐ対策
- ✓ エレベーターへの地震対策設備の設置
- ✓ 防犯カメラ設置等の防犯対策
- ✓ 防災対策の実施
- ✓ 省エネ・再エネ対策の実施
- ✓ 宅配ボックスの設置
- ✓ ワーキングスペースの設置

■子育て支援施設の設置に関する基準

- ✓ 子育て支援施設やキッズルームなどの施設の設置

■管理・運営に関する基準

- ✓ 基本的な入居ルールを継続的に周知
- ✓ 居住者間のコミュニティ形成のためのきっかけづくり
- ✓ 育児相談や一時預かりなどのサービスの提供
- ✓ 地域コミュニティとの交流のためのきっかけづくり

c 認定住宅の例



- 1 玄関にはベビーカーを置けるスペース
- 2 トイレトレーニングも楽に行える、奥行きのあるトイレ
- 3 壁や柱の角をまるくするなど安全に配慮
- 4 誤って指を挟まないように工夫がされているドア
- 5 家事をしながら子供を見守れる対面式キッチン
- 6 感電事故を防ぐ「シャッター付きコンセント」
- 7 転落事故防止のため、室外機を手すりから離して設置

コンセント



濡れた手で触ったり、金属を差し込んだりしても安全なシャッター付きコンセント

壁・柱



転んでぶつかってもケガをしにくい丸みを帯びた角

浴室



誤って開かないよう、子供の手の届かない位置に鍵を設置

台所



家事をしながら子供の様子を見守れる対面式キッチン
チャイルドロック付きのコンロを採用

玄関



ベビーカーも楽に置けるゆとりある玄関

リビング



子供でも使いやすいよう、ワイドスイッチを低い位置に設置

指挟み防止



指を挟まないよう、扉の隙間に指が入らないよう工夫がされている扉

ソフトクローザー付き



扉を挟まないよう、開まる所に減速してから開ける引手

転落防止



開けて外に出ないように、子供の手の届かない位置に鍵を設置



手すりから安全な距離を取って設置された窓外鍵

さらに、こんな設備も！



親子で遊べるお絵描きボード

※ 全ての認定住宅が同様の設備等を備えているわけではありません。

Ⅱ 東京こどもすくすく住宅認定制度による認定住宅の事例

1 ネウボーノ菊川 : 株式会社 萬富

事業のきっかけ 子育てをするママ・パパの悩みって…

- ✓ 子育ての仕方がわからない
- ✓ ママ友パパ友がいない
- ✓ 親が近くにいない
- ✓ 自由な時間が欲しい

応援

＜子育てをもっと楽しんで欲しい＞
ゼロをプラスに！

「2人目の子どもが欲しいね」
と思ってもらえるような
育児サービスを提供したい！！

育児を応援するサービスのある住宅を作ろう！！

- ＜これまでの子育てマンション＞
- ・ 稼働重視で育児世帯以外が入居
 - ・ 育児相談などのソフトサービスがない
 - ・ コミュニティは入居者まかせ

- ✓ 入居者みんなで子どもを育てる長屋のようなコミュニティがある
- ✓ 子育ての相談をできる人がいる
- ✓ キッズスペースや砂場がある
- ✓ 住戸内が育児や安全に配慮されている

東京都子育て支援住宅認定制度 取得
すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）取得



2016年 ネウボーノ菊川 完成

- ◆ 所在：墨田区立川
- ◆ 構造・階数：RC造地上7階
- ◆ 戸数：賃貸26戸（認定22戸）
- ◆ 子育て支援施設等
 - ・ キッズスペース
 - ・ キッズガーデン
 - ・ ゲストルーム など

物件名の由来になっている「フィンランドの子育て支援施設“ネウボラ”」のように、ソフト・ハードの両面で子育てするママやパパを応援

特徴

- 入居者を子育て世帯に限定
 - ・ 6歳以下の子どもがいる、またはこれから育児を楽しみたい人に限定
- 保育士資格のある管理人がキッズスペースに常駐
 - ・ 「子育ての悩み相談や誰かとちょっと話をしたい」ニーズに応える
 - ・ 入居者同士のコミュニティ作りの中心
- 入居者同士が仲良くなれる様々な施策を実施
 - ・ 季節ごとのイベント開催（家庭菜園・夏祭り・クリスマス など）



入居者コミュニティ
（日常の様子）



保育士管理人
（読み聞かせ）



イベント
（クリスマス）

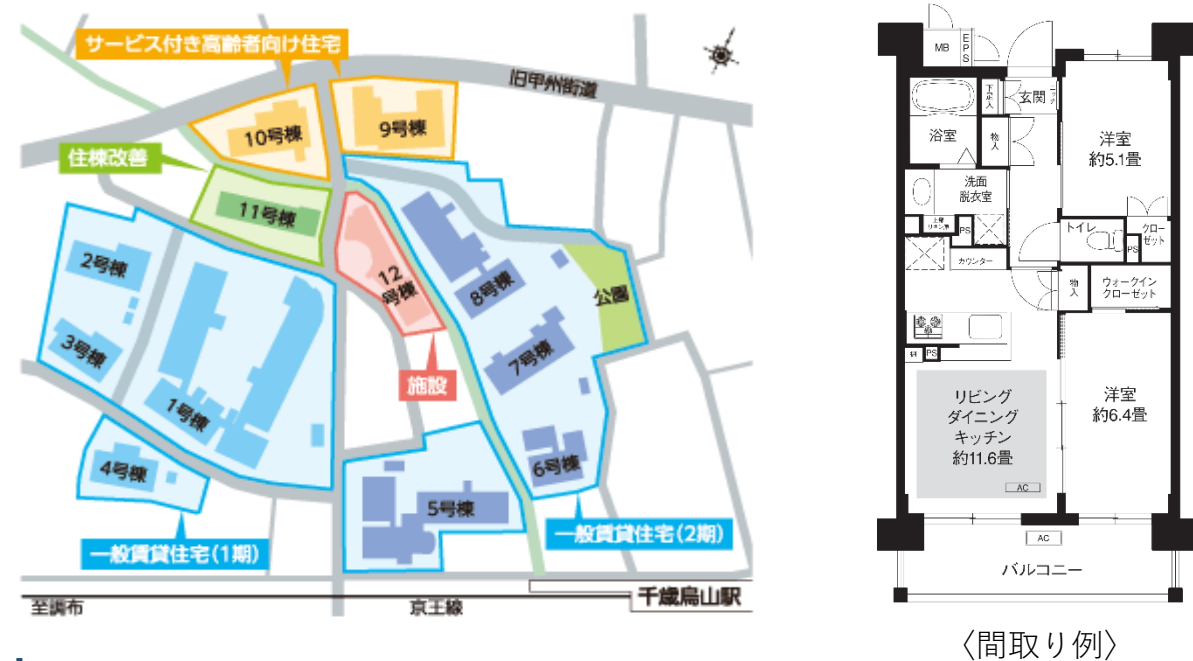
現在～これから

- 事業性の確保を実現
 - ・ 賃料水準は近隣相場以上で推移。稼働率はほぼ100%。
- 高い入居者満足度を実現
 - ・ 「子育てが楽しい」→「2人目出産」の好循環
 - ➡ 合計特殊出生率：1.47以上（東京都：1.08）
 - ➡ 入居後に生まれた赤ちゃん：26人（2022年12月時点）
- ネウボーノ事業のこれから
 - ・ ネウボーノ菊川Ⅱ（73戸・2023年12月竣工予定）
 - ・ 近隣保育園や子育て事業者など地域との連携

Ⅱ 東京こどもすくすく住宅認定制度による認定住宅の事例

2 コーシャハイム千歳烏山：東京都住宅供給公社

J K K東京が昭和31～32年度に建設した烏山住宅を建替えた一般賃貸住宅が「コーシャハイム千歳烏山」である。敷地内には、サービス付き高齢者向け住宅のほか、コミュニティカフェや認証保育所、クリニック等を備えた多世代交流施設（施設棟）も整備されており、多世代共生の住まいを提供している。なお、11号棟は、従前の烏山住宅を1棟そのまま残して改修を施す「住棟改善モデル事業」を実施している。



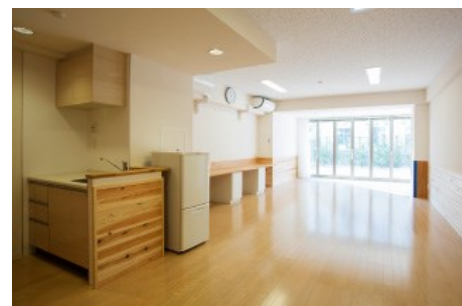
a 住宅計画について

一般賃貸住宅

- 5、8号棟のうち50㎡以上の住戸（計100戸）について認定を取得している。
- 居住者同士の交流を深めるコミュニティサロン等も整備されている。
- 住宅敷地内に災害用のマンホールトイレや防災井戸も備えた公園も整備している。



（住戸）



（コミュニティサロン）



（公園）

b 施設計画について

多世代交流施設

- コミュニティカフェ「ななつのこ」では、カフェだけでなく子育て支援イベントや交流プログラムを開催しており、地域の交流拠点となっている。
- コミュニティカフェのほか、保育所、クリニック、調剤薬局も併設している。
- 認証保育所「ポピンズナーサリースクール千歳烏山」では、病児・病後児保育を実施しており、隣接する小児科クリニックと連携している。

c コミュニティ活性化のための取組 など

子育て支援イベント等

- コミュニティカフェ「ななつのこ」では、おはなし会や子育て相談会、音楽会等の多様なイベントを定期的で開催している。
- 地域のNPO法人により、ボランティアの大学生等が子どもたちの宿題をお手伝いしたり、一緒に遊んだりする「まなカフェ」がコミュニティサロンで定期的で開催されている。



（おはなし会）



（ハロウィンイベント）



（防災セミナー）

d 今後の取組 など

イベントの開催

- コミュニティカフェ「ななつのこ」において、子育て支援イベントだけでなく、さまざまなイベントを開催することで、多世代の地域交流を推進していく。

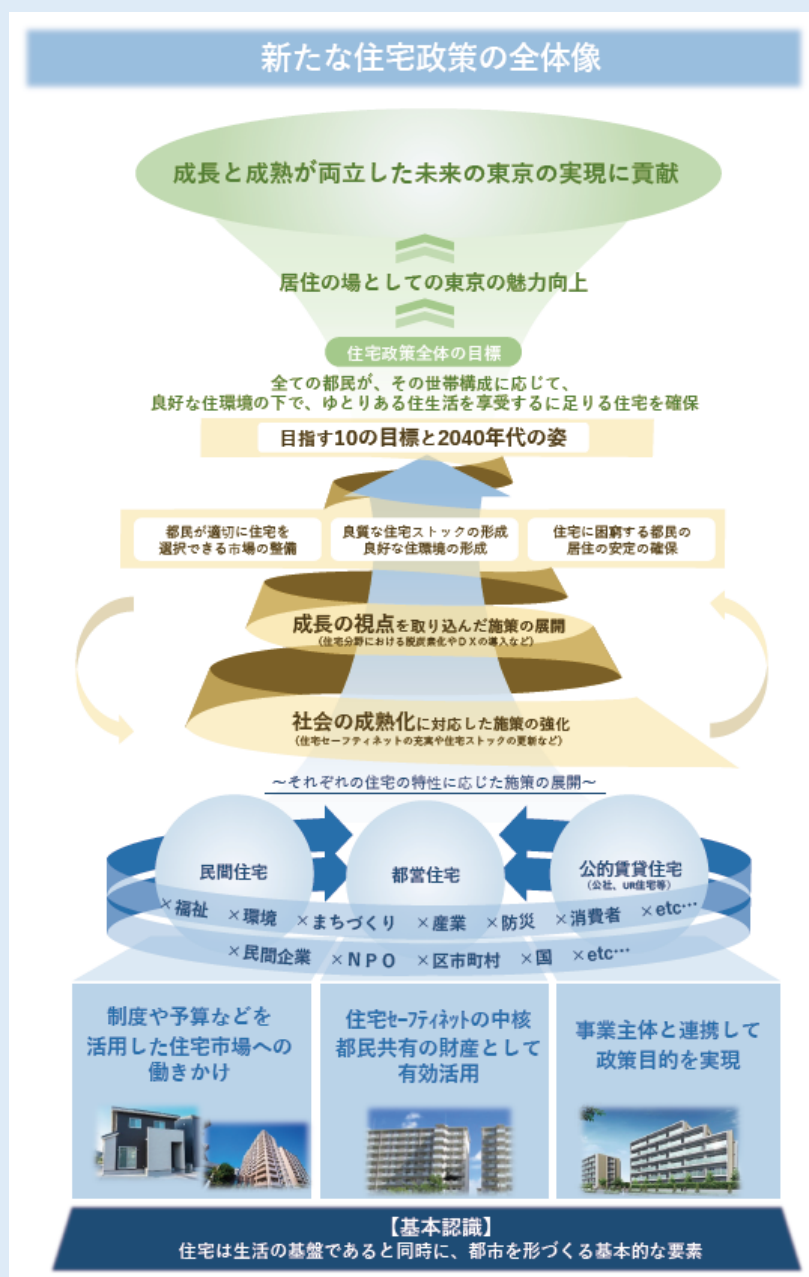
III 参考情報

1 東京都住宅マスタープラン

「東京都住宅マスタープラン」は、東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。

計画期間を2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間とし、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた10の目標を掲げ、住宅施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

(https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_kcs/843master.htm)



2 とうきょう子育てスイッチ

「とうきょう子育てスイッチ」は、都内自治体の子育て支援サービス、子育て応援とうきょうパスポートが利用できる施設、店舗、赤ちゃん・ふらっと（授乳・おむつ替えスペース）、小児医療機関、バリアフリースイッチなどの情報が検索できる、東京都の子育て情報サイトです。ほかにも、デジタルパスポートの取得や、子育てお役立ち情報のコラム掲載など、子育てを応援するコンテンツを掲載しています。

東京都の子育て情報サイト
とうきょう子育てスイッチ
<https://kosodateswitch.metro.tokyo.lg.jp/>



3 こどもスマイルムーブメント

「こどもスマイルムーブメント」は、東京都、区市町村、経済界、学界、著名人、NPOなどの幅広い主体の連携により、戦略的にムーブメントを展開し、社会全体で子供を大切に作る機運を醸成することで、チルドレンファーストの社会を目指す取組です。

東京都 **こどもスマイルムーブメント**
<https://kodomo-smile.metro.tokyo.lg.jp/>



4 東京くらしWEB

「東京くらしWEB」は、消費者被害の未然・拡大防止と、消費生活にかかわる情報を提供します。お子さまがいるご家庭向けの情報や消費者教育教材も提供しています。

東京くらしWEB
消費生活に関わる東京都の情報サイト
<https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/>



5 都市開発諸制度

「都市開発諸制度」とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のことです。

東京こどもすくすく住宅認定制度の活用により、都市開発諸制度に基づく容積率の緩和を受けられる場合があります。

都市開発諸制度とは

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/cpproject/intro/description_1.html

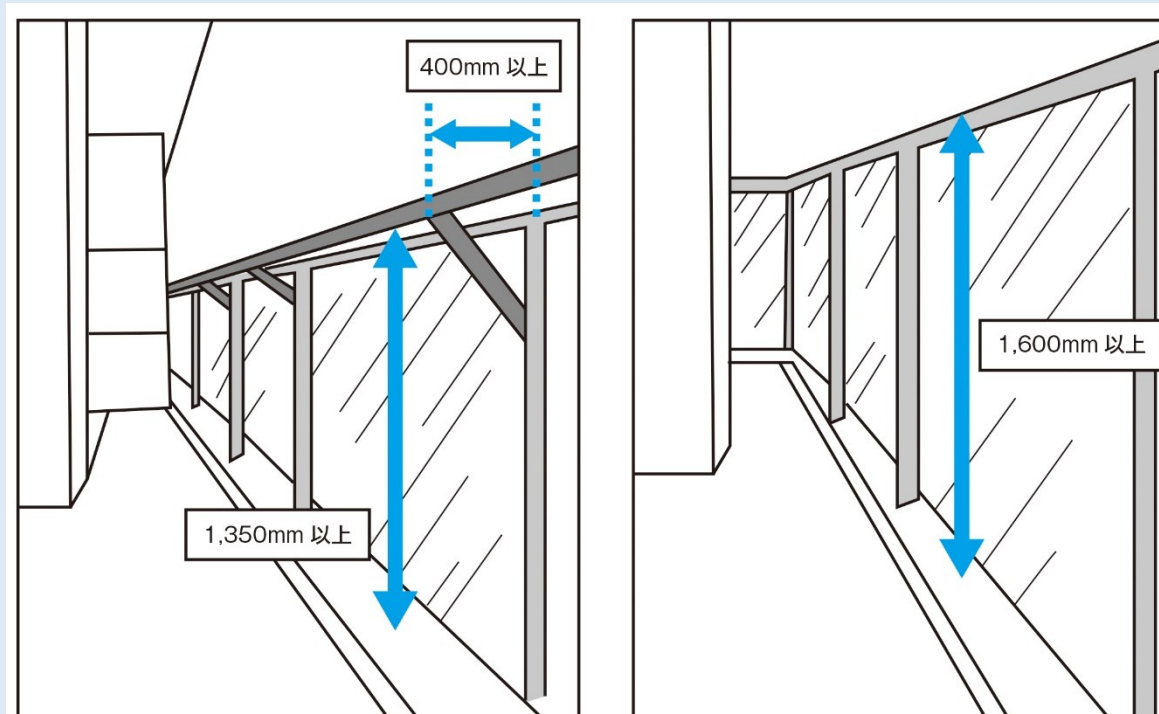
○建築基準法に基づく総合設計制度においては、危険防止の措置が必要なものには、バルコニー、屋上及び通路等の手すりを、高さ1,350mm以上の二重手すり又は1,600mm以上とするなど、安全上の対策を求めており、都内の各特定行政庁に対しても同様の取組が図られるよう働きかけを行っています。

○また、都市開発諸制度（※1）のうち都市計画に位置付けられる制度においては、事業者と同様の対策を指導するなどの取組を行っています。

※1 再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計

■バルコニーにおける事例
高さ1,350mm以上の二重手すりを設置
（手すり間隔400mm程度）

■屋上や通路等における事例
高さ1,600mm以上の手すりを設置



子育てに配慮した住宅のガイドライン

平成28年 2月 第1刷発行
令和 5年 4月 第2刷発行

編集・発行／東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5320)5011

編集協力 シーアンドゼットコミュニケーション株式会社
印刷

印刷物規格 第1類

印刷番号 (4) 17

※本冊子掲載のイラスト、図の無断複製・転載・複写・借用などは著作権法上の例外を除き禁じます。

