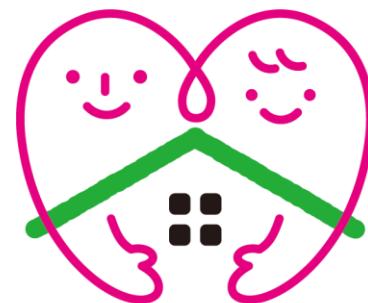


令和 8 年度事業者向け説明会 東京こどもすくすく住宅の 認定・補助制度

令和 8 年 5 月
東京都住宅政策本部



東京こどもすくすく住宅

本日の説明内容

1. 認定制度・補助制度の概要
2. 認定制度について
3. 補助制度について
4. 認定住宅の事例紹介
5. よくあるご質問

1 - 1 はじめに

- ✓ 子育てに適した住宅を**都が認定**。制度の普及促進のため、**整備費の一部を補助**
- ✓ 令和5年度の制度再構築以降、認定戸数は**着実に増加**

メリット 1

整備費の一部に
補助金を受けられます

新築賃貸の場合
最大**200万円／戸**

メリット 2

認定マークにより
物件をPRできます

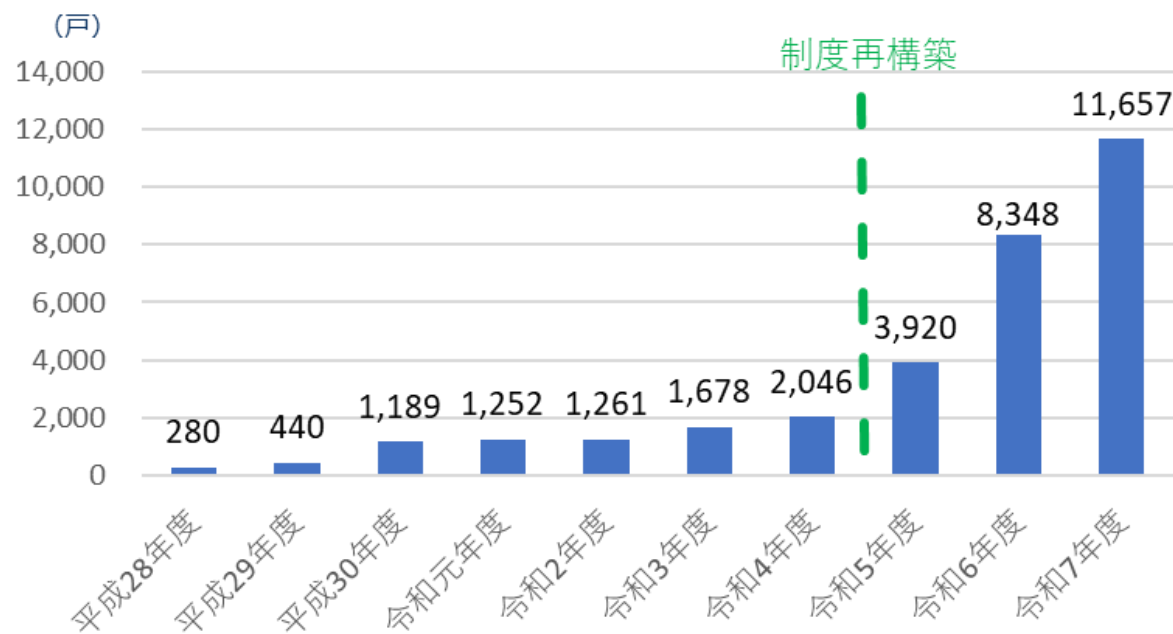


メリット 3

補助金を受けた住宅は
【フラット35】の金利の
引下げ対象になります

当初**5年間** 年**0.5%**
購入者の借入金利引下げ

東京こどもすくすく住宅の認定住戸（累計）



1 - 2 認定制度の概要

- ✓ 転落防止など子供の安全が確保され、快適な子育てが可能となる間取りや設備、コミュニティ形成など、安全・安心な子育てのための工夫が凝らされた住宅を都が「**東京こどもすくすく住宅認定制度**」として認定
- ✓ 様々な事業者の取組が可能となるよう、**3段階の認定モデルを設定**
- ✓ 令和7年度から、集合住宅に加え、**戸建住宅にも対象を拡大**

○集合住宅専用住戸内の認定基準を満たした設備の設置例
(新築の場合)



■全モデル必須項目

- ① 防犯対策錠
- ② チャイルドロック付きコンロ
- ③ 室外機と手すりの間に距離を確保

■選択項目

- ④ 親も一緒に入れる広さのトイレ
- ⑤ ぶつかってもケガをしにくい、面取りされた壁・柱
- ⑥ 感電事故を防ぐ「シャッター付きコンセント」

■アドバンストモデルの必須項目

- ⑦ レバーハンドルやプッシュハンドル等、開閉が容易な取っ手

○戸建住宅内の認定基準を満たした設備の設置 (新築の場合)

■全モデル必須項目

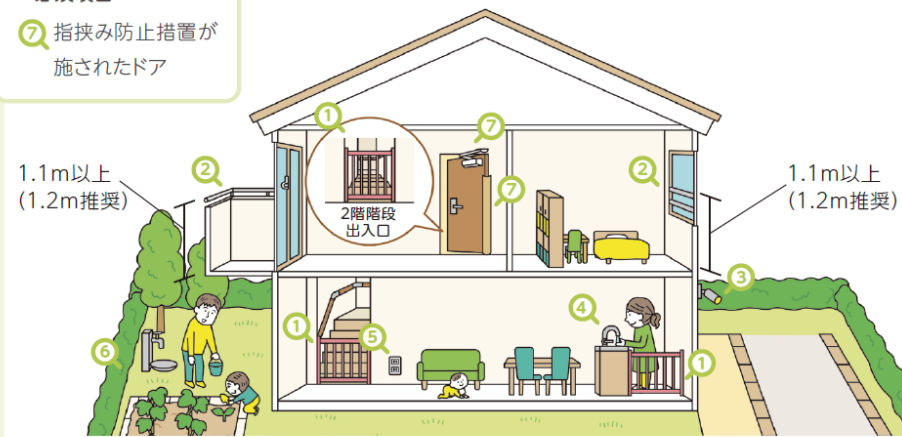
- ① チャイルドフェンスの設置等
- ② 転落防止のための手すりの設置
- ③ 防犯灯の設置等による防犯上有効な明るさの確保

■選択項目

- ④ 料理中でも部屋を見通せる見通しのよいキッチン
- ⑤ 感電事故を防ぐ「シャッター付きコンセント」
- ⑥ 土いじりや水遊びができる庭

■アドバンストモデルの必須項目

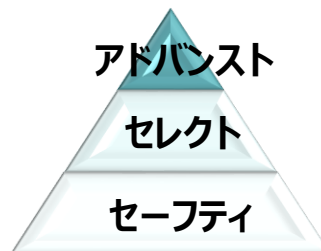
- ⑦ 指挟み防止措置が施されたドア



1 - 3 認定モデル

(認定モデルごとの取組例)

○ 認定モデルの種類



ハード・ソフトとも充実したモデル

柔軟性の高いモデル

安全性に特化したモデル

セーフティ モデル

子供の安全の確保に
特化したモデル

室外機が足がかり
とならないように
手すりとの間に距離
を確保



子供が進入できないように
高い位置に設置された
浴室錠

セレクト モデル

事業者の特色を
いかした設備等の
選択が可能なモデル

(住戸内を充実する設備)

料理中でも部屋を
見渡せる見通しのよい
キッチン



(共用部を充実する設備)

テレワークスペース

アドバンスト モデル

設備等の充実に加え、
コミュニティ形成など
ソフト面も重視したモデル

(より充実した設備)

指挟み防止措置が
施されたドア



(コミュニティ形成)

入居者の交流機会の
創出につながる
コミュニティスペース

1－4 補助金制度について

- ✓ 認定住宅の供給を都内全域で推進するため、住宅事業者等に対して、**整備費の一部を都が直接支援**
- ✓ 令和7年度から、**既存ストックの有効活用や良質な賃貸住宅の供給をより一層促進**する観点から補助率等を見直したほか、**戸建住宅**にも対象を拡大

(集合・戸建住宅)

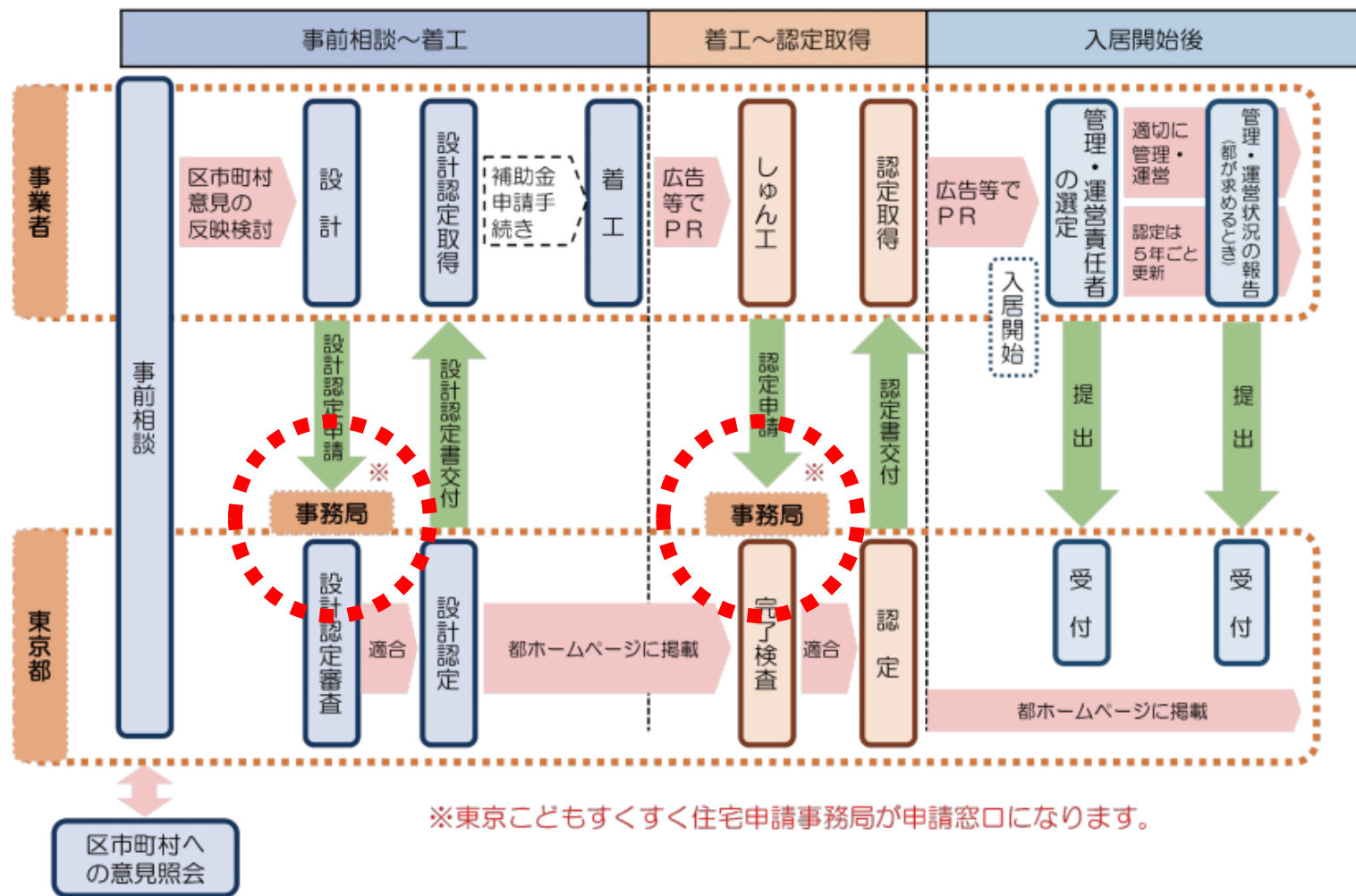
区分		新築型		改修型	
		賃貸	分譲	賃貸	分譲
基本補助金 の額	補助対象事業費A	こどもすくすく住宅及び子育て交流促進施設の新築に係る費用		こどもすくすく住宅の改修及び子育て交流促進施設の整備に係る費用	
		Aの1／5	Aの1／20	Aの2／3	Aの1／3
補助限度額 ※1	アドバンスモデル	200万円／戸	50万円／戸	260万円／戸	100万円／戸
	セレクトモデル	100万円／戸	25万円／戸	130万円／戸	50万円／戸
	セーフティモデル	50万円／戸	12.5万円／戸	65万円／戸	25万円／戸
	子育て交流促進施設	1 申請ごと500万円※2		1 申請ごと500万円※2	
耐震改修工事に係る加算（戸建のみ）		－		耐震改修工事費の2／3 （限度額：200万円／戸）	

※1 分譲新築型の場合、補助限度額を乗じる補助対象住戸の数は50戸を限度とする。

※2 子育て交流促進施設の新築又は整備に要する工事費用を限度とする。

1-5 手続きフロー

- ✓ 工事着工までに、設計認定及び補助金交付決定を受けることが必要
- ✓ 認定手続きや補助金手続きに関する申請窓口は、原則、東京こどもすくすく住宅申請事務局になります



【対象手続】

- ・ 設計認定申請
- ・ 補助金交付申請 など

【事務局開設時期】

5月11日(月)から

【事務局】

東京こどもすくすく住宅申請事務局
(業務委託先：株式会社八州)

※東京こどもすくすく住宅申請事務局が申請窓口になります。

1 – 5 主な手続きと提出先について



主な手続き	提出先
事前相談申請	東京都
設計認定申請・変更認定申請（軽微な届出を含）	事務局
全体設計承認申請	事務局
補助金交付申請（変更を含む）	事務局
認定申請・完了検査（年度毎も含む）	事務局
実績報告	事務局

1 - 6 認定住宅にお住まいの方の声

お住まいの方の声

※墨田区のこどもすくすく住宅にお住まいの子育て世帯の方にご協力をいただきました。

子供に楽しい思い出をつくらせたいので、イベントは基本的に参加しています

トイレが広くてトイレトレーニングがしやすいです

キッズルームは他の子育て世帯の方との交流や情報交換の場になっていて大変助かっています

対面キッチンなのでリビングで子供を遊ばせながら料理ができて助かっています

指はさみを考えた設計がうれしいです

キッズルームのおもちゃのメンテナンスが丁寧で安心して利用できます

お住まいの方の声

※墨田区、板橋区のこどもすくすく住宅にお住まいの子育て世帯の方にご協力をいただきました。

菜園は野菜を植えたり、野菜が育つ様子を見られて教育の場になりました

ベビーカーで移動しやすいです

次に引っ越すならまたこどもすくすく住宅を選びます

子供がつかめる高さに手すりがあるって安心です

エレベーターが広くて良いです

事業者の声

※墨田区の認定事業者

キッズルームをはじめ、様々なイベントを通じて子育て世帯同士の交流の様子が見られるとともに、入居者の方には大変満足いただいていると感じています

2－1 認定の要件

✓ 東京こどもすくすく住宅の認定にあたっては、次の要件等を満たすことが必要

分類		新築集合住宅 または 新築戸建住宅 (新たに整備されるもの) 既存集合住宅 または 既存戸建住宅 (既に整備されたもの) 改修集合住宅 または 改修戸建住宅 (既存住宅のうち、認定を受けるために改修を行うもの)
こどもすくすく住宅の主な要件	住宅種別	分譲又は賃貸の住宅
	戸 数	セーフティ・セレクトモデル 1戸以上 アドバンストモデル 2戸以上
	住戸専有面積	セーフティ・セレクトモデル 45㎡以上（集合住宅） 75㎡以上（戸建住宅） アドバンストモデル 50㎡以上（集合住宅） 100㎡以上（戸建住宅） ※ ただし集合住宅で、台所や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
	その他	・ 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 （戸建住宅の場合、耐震改修工事を実施する場合も可） ・ その他法令に違反していないこと
認 定 基 準		東京こどもすくすく住宅認定基準チェックシートによる
認定の有効期間		認定日から 5 年間

2 - 2 管理・運営

- ✓ 認定事業者は、管理・運営責任者を選任し、認定住宅が申請内容に沿った適切な管理及び運営を行うことが必要
- ✓ 認定は5年ごとの更新

管理・運営責任者の選任	管理・運営責任者を選任し、こどもすくすく住宅について、認定を受けた申請内容に沿った、適切な管理及び運営を行う必要があります。
管理・運営状況の報告	都が報告を求めた場合、管理・運営状況報告書を提出していただきます。 ^{注1}
認定の更新	認定は5年ごと更新

注1：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、上記によらず認定日から1年ごとに管理・運営の状況を都に報告してください。

2－3 認定基準

- ✓ 安全で快適な子育てに適した住宅を整備するため、以下の認定基準を設定
- ✓ 認定モデルごとで、各基準ごとに満たさなければならない項目（必須項目）と、所定の数以上を満たさなければならない項目（選択項目）で構成

立地に関する基準

（子育てひろばや保育所、小学校、学童クラブなどの周辺立地等）

住宅内に関する基準

基本性能等に関する基準
単位空間別の基準

（段差解消、転落防止・落下物による危険防止、防犯対策等）
（玄関、浴室、トイレ、台所、建具等）

共用部分に関する基準

基本性能等に関する基準
単位空間別の基準

（転落防止・落下物による危険防止、転倒防止等）
（共用廊下、エレベーター、共用玄関、自転車置場等）

子育て支援施設やキッズルーム等に関する基準

管理・運営に関する基準

（住宅計画、募集から入居までの配慮、コミュニティ醸成等）

区市町村からの意見の反映に関する基準

※集合住宅のみ

2 - 4 認定基準の項目（①立地）

立地に関する基準

（子育てひろばや保育所、小学校、学童クラブなどの周辺立地等）

- ✓ 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も高くなります**。
- ✓ **保育園や幼稚園、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。



（認定基準の主な内容）

1	子供の遊び場所	敷地出入口から徒歩圏内（おおむね800m以内）に次の施設などが一つ以上あること。 (1) 子育てひろばなど、乳幼児と親と一緒に過ごせる施設 (2) 児童館や図書館など、子供が室内で過ごせる施設 (3) 子供が遊べる広場、公園や緑地など
2	保育、教育施設等	敷地出入口から徒歩圏内（おおむね800m以内）に次の施設などが一つ以上あること。 (1) 保育所、幼稚園などの保育、教育施設 (2) 小学校及び学童クラブなどの教育施設など

【付近見取図】に、施設の名称や位置、計画地からの800mの距離を記載

2 - 4 認定基準の項目（②住宅内、③共用部分）

住宅内に関する基準

基本性能等に関する基準
単位空間別の基準

（段差解消、転落防止・落下物による危険防止、防犯対策等）
（玄関、浴室、トイレ、台所、建具等）

共用部分に関する基準

基本性能等に関する基準
単位空間別の基準

（転落防止・落下物による危険防止、転倒防止等）
（共用廊下、エレベーター、共用玄関、自転車置場等）

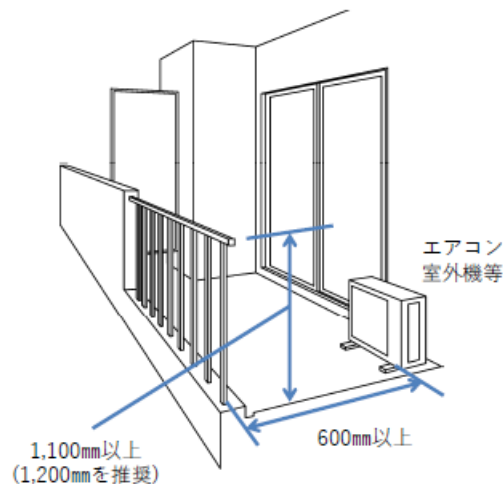
- ✓ **バルコニーや窓からの転落防止**のほか、**水を張った浴槽への転落を防止**するための入口扉への鍵の設置など、住宅における**子供の安全性の確保**は大変重要です。
- ✓ また、子供を見守りながら家事のできる対面式キッチンは**効率的に家事**を行うことができ、水回りへのシャワーヘッドやタッチレスの水栓の採用は**利便性の向上**に加え、感染症防止の観点からも有効と考えられます。
- ✓ さらに、照明のワイドスイッチやドアへの開閉のしやすいレバーハンドルの採用など、**子供の自主的行動を促すような仕様**にすることにより、**子育てにおける満足度**はとて高くなります。
- ✓ 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。

2-4 認定基準の主な内容（②住宅内）

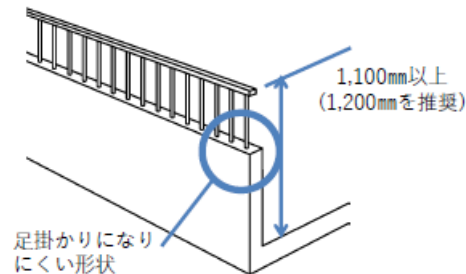
転落防止・落下物による危険防止

- (1) 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、床等からの高さが1 m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。
- ア 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）
- (ア) 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）に達するように設けられていること。
- (イ) 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、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、足がかりとなりにくい措置を講じること。
- イ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（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（90mm推奨）以下であること。
- (2) 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、足掛かりにならないよう、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こと。
- (3) バルコニーに面する住宅の窓には、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※¹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こと。
- (4) 窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合は、落下物による危険防止措置を講じていること。

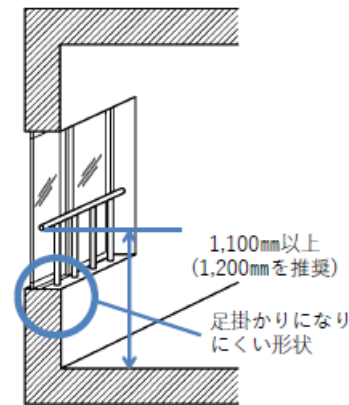
※1 子供の手の届かない位置＝床面から1,400mm以上の位置



バルコニーの転落防止対策

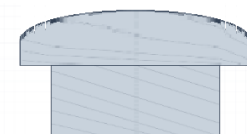


足掛かりとなるおそれのある部分の措置



窓の転落防止対策

[落下物による危険防止措置の例]
手すりの上部形状をかまぼこ型とし、物が置きにくい形状とする

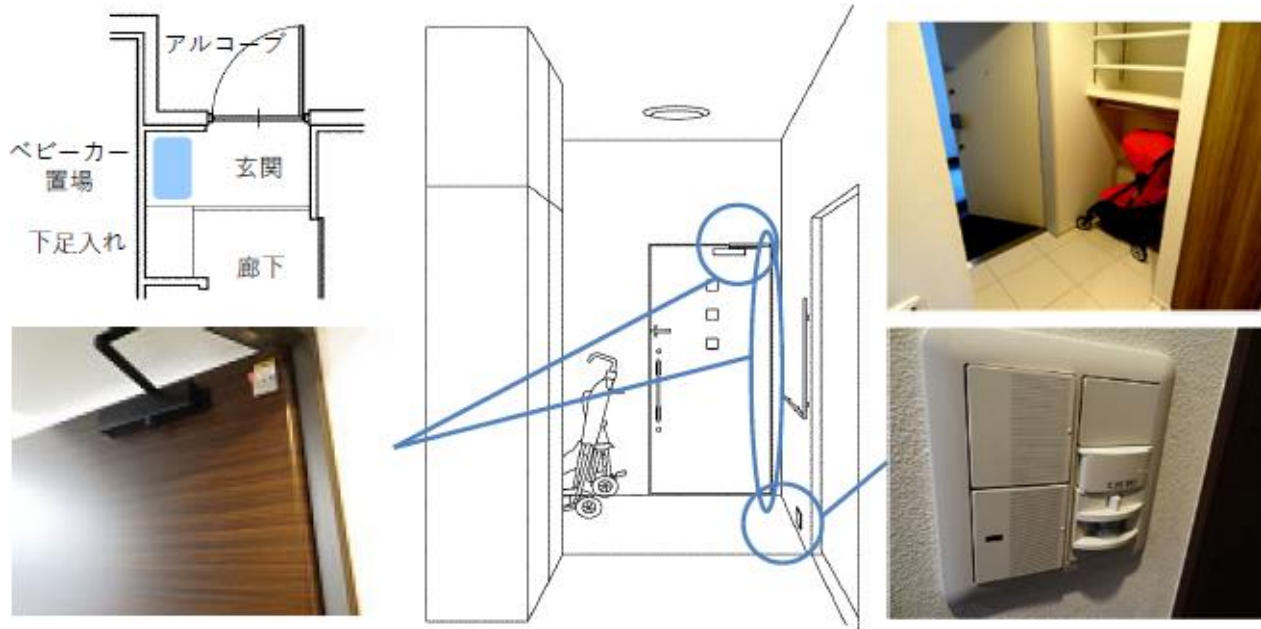


【矩計図】
【平面詳細図】
【カタログ】
などで確認

2-4 認定基準の主な内容（②住宅内）

玄関

- (1) ドアストッパー、ドアクローザー
開き戸には、ドアストッパーやドアクローザーを設置するとともに、吊元側の隙間に指挟み防止カバー等指挟み防止措置を講じる。
- (2) ベビーカー等置場
玄関周辺にベビーカー、三輪車等を置くスペースを設ける。
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認定住戸数の3分の2以上の住戸が各1㎡以上を確保できるスペースを確保する。
- (3) 手すりの設置
玄関の出入りのサポートのための手すりの設置がされているか、設置できる構造になっている。
- (4) 補助照明の設置
玄関や住戸内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。
- (5) 耐震性能
玄関ドア枠は耐震枠で、JISにおけるA4702面内変形追随性の規定におけるD-3等級同等以上であり、あわせてドアガードも耐震性に配慮したものとなっている。

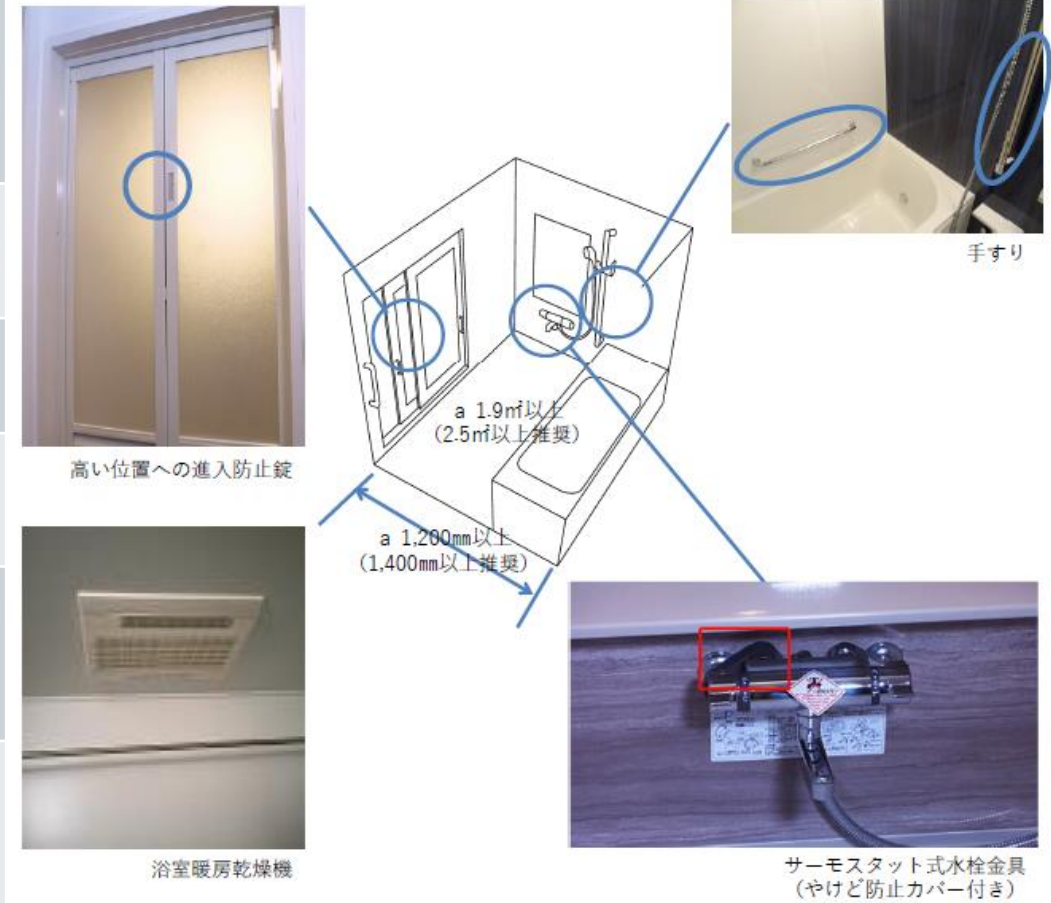


【仕様書】
【建具表】
【平面詳細図】
【カタログ】
などで確認

2-4 認定基準の主な内容（②住宅内）

浴室

- (1) 進入防止錠等の設置
浴室のドアには、子供の進入を防止する錠をおおむね床上1,400mm以上の高さに設置する。
また、浴室の錠は、外からの解錠が可能なものとする。
- (2) 滑りにくい床素材
浴室の床は水に濡れても滑りにくい仕上げとする。
- (3) 手すりの設置
浴槽への出入りのための手すりを設置する。
- (4) 呼び出しチャイムの設置
浴室からリビング等に連絡できる呼び出しチャイムを設置する。
- (5) 広さの確保
内法で短辺1,200mm以上、かつ、広さ1.9㎡以上とする。
内法で短辺1,400mm以上、かつ、広さ2.5㎡以上とする。
- (6) 利便性の配慮及び火傷防止
水栓金具は給湯温度の制御が可能なサーモスタット式水栓金具等とする。
カラン等の給湯のための水栓金具は、カランそのものが埋め込み式になっているか、火傷防止カバーが設置されている等の危険防止措置がなされている。
- (7) 浴室暖房乾燥機の設置
浴室暖房乾燥設備を設置する。



【仕様書】
【平面詳細図】
【ユニットバス詳細図】
【カタログ】
などで確認

2-4 認定基準の主な内容（②住宅内）

建具

- (1) 開き戸

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。
○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）がない構造とする。扉の開閉の途中の状態も含める。
ただし、以上の対応を講じている商品の選択肢が少ない状況に鑑み、当面の間以下対応でも認定基準に適合しているものとみなす。この場合、入居案内等にて入居者に対し周知を行う。
 - ・主に分譲：指挟み防止商品の配布（設置は住戸購入者に委ねる）
 - ・主に賃貸：指挟み防止商品の用意（入居者の意向により設置）○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である。
 - ・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である。

居室間や主要な通路上に配置される開き戸

トイレや洗面所等に配置される開き戸
- (2) 引き戸

指を挟まないように100mm程度の引き残しを確保し、取っ手形状や設置位置の工夫により、指を挟まないような措置を講じる。
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。
- (3) 折戸

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。

<内部建具指挟み防止措置事例 ⑤>

<内部建具指挟み防止措置事例 ①>

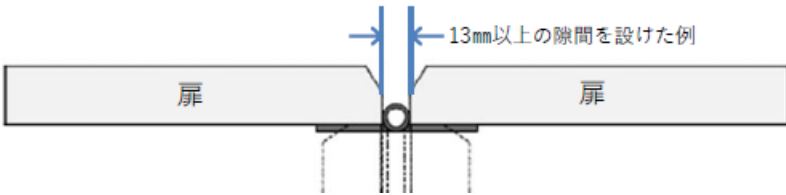


<内部建具指挟み防止措置事例 ②>



【平面詳細図】
【建具表】
【仕様書】
【カタログ】
などで確認

折戸の指挟み防止のための隙間



2-4 認定基準の主な内容（③共用部分）

転落防止 ・落下物による 危険防止

（1）直接外部に開放されている共用廊下及び共用階段等には、転落を防止するため手すりを設置し、安全性に配慮する。
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、共用廊下にあつては1階に存するもの、共用階段にあつては高さ1 m以下の階段の部分は除く。

ア 手すりの高さ

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

（イ）腰壁等には、足がかりとなりにくい措置を講じること。

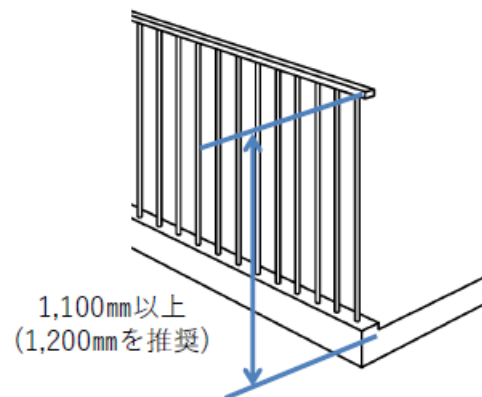
イ 手すり子が、床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等（腰壁等の高さが650mm未満の場合に限る。）からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で110mm以下（90mm推奨）であること。

ウ 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に設置すること。

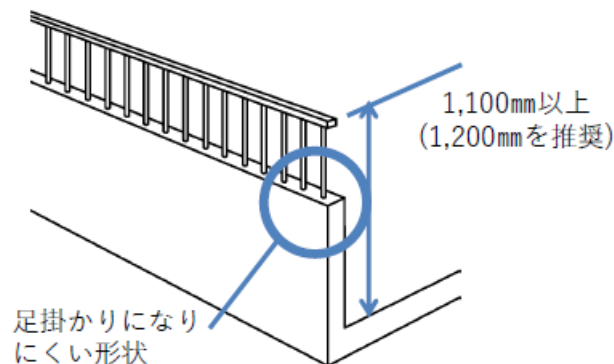
（2）窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入口がある場合は、落下物による危険防止措置を講じる。

共用廊下など

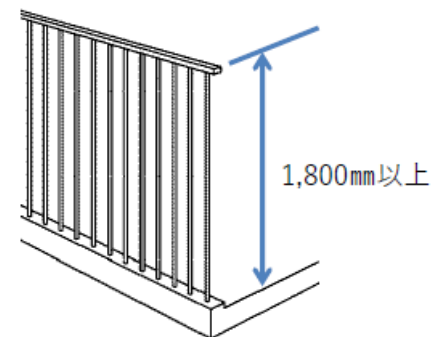
ア 腰壁がない場合



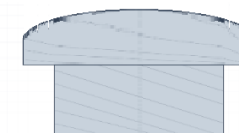
イ 腰壁等がある場合



屋上



[落下物による危険防止措置の例]
手すりの上部形状をかまぼこ型とし、
物が置きにくい形状とする



【矩計図】
【平面詳細図】
【カタログ】
などで確認

2-4 認定基準の主な内容（③共用部分）

自転車置場

所管の自治体において定めている設置基準等を満たした自転車置場とするとともに、子供用自転車等を平置きできるスペースを設ける。
屋外に設置する場合は、屋根付とする。

所管の自治体に設置基準等がない場合は、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。

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。



1階ロビティ部自転車スペース



子供用自転車スペース

【平面図】
【外構図】
などで確認

2-4 認定基準の主な内容（戸建）

階段

(1) 勾配等

住宅内に設ける階段は、次に掲げる基準に適合しているものとする。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合を除く。

ア 勾配が22/21以下で、けあげの寸法の2倍と踏面の寸法の和が550mm以上650mm以下であり、かつ、踏面の寸法が195mm以上であること。

イ 蹴込みが30mm以下であること。

ウ アに掲げる各部の寸法は、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こと。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、アの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

(ア) 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度以上となる回り階段の部分

(イ) 90度屈曲部分が踊り場から上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度以上となる回り階段の部分

(ウ) 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度の順となる回り階段の部分

(2) 手すりの設置

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750mmから850mmまでの位置に設けられている。なお、折れ階段とする場合は、子供が利用することを考慮して、内側にも手すりを設けることが望ましい。

(3) チャイルドフェンスの設置等

転落事故等、危険が伴うと考えられる場所への子供の進入を防止するため、チャイルドフェンス等が設置できるよう、壁下地を設ける。

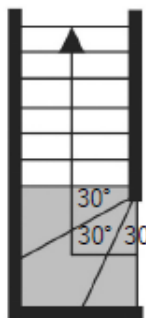
(4) 段差を認識しやすい照明の設置

階段を安全に昇降できるよう、足元がはっきり認識できる明るさ、角度、位置での照明を設置する。または、補助照明として足元灯を設置する。また、折れ階段の場合は併せて段鼻を滑りにくく、認識しやすい設えとする。

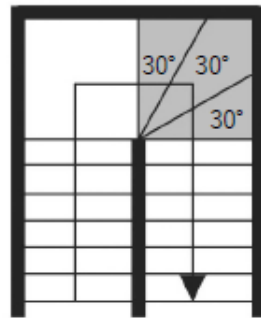
(5) 転落防止への配慮

階段を安全に昇降できるよう、踏面（段鼻部）の設えを工夫するなど、滑り防止のための措置を施す。なお、階段の形状を途中で踊り場のある折れ階段とするなど、下階まで一直線に転げ落ちる心配のないよう、転落防止のための措置を行うことが望ましい。

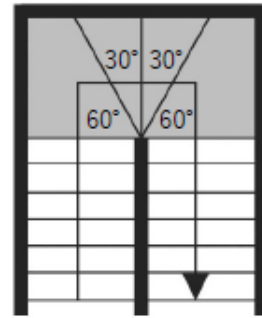
やむを得ない場合の回り階段の部分の設計例（下図のグレー表示部分）



(1)



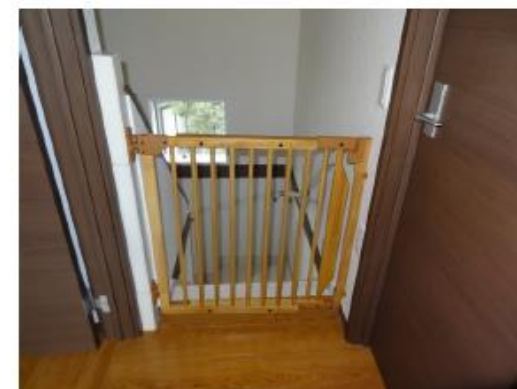
(2)



(3)



手すり



チャイルドフェンス

【平面詳細図】
【階段詳細図】
などで確認

2 - 4 認定基準の主な内容（戸建）

防犯対策

（１）防犯上有効な明るさの確保

玄関の外には、玄関灯を設置し、防犯上有効な明るさ（照度）を確保する。玄関及び勝手口の照明設備は、周辺床面 2 m 先において、3 ルクス以上の平均水平面照度を確保することが望ましい。照明を設ける際は、角度や位置を調整し、周辺環境に配慮する。

（２）視認性の確保

以下の例示を参考に、周囲からの見守りが可能となるような外構計画を行い防犯対策を講じる。

ア 敷地内は、死角が生じないプランニングとし、監視の目が行き届くようにする。

イ 敷地内に塀等を設ける場合は、周囲からも敷地内での人の行動を見通せる高さや構造（縦格子や透視可能なフェンス、生垣等）のものとする。また、塀は住宅の窓やバルコニー等への侵入の足場とならないよう配慮する。

ウ 死角が生じる場合は、防犯カメラやセンサーライト、防犯砂利等により監視の目を補完する対策を行う。



【配置図】
【外構図】
などで確認

子育て支援施設やキッズルーム等に関する基準

- ✓ 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。



2-4 認定基準の主な内容（④子育て支援施設等）

キッズルーム	キッズルームを設置する場合、仕様等については別表2及び別表3の規定を準用するほか、以下に例示するようなものでキッズルームを運営する上で有効と認められる設備、備品を設ける。 ア 授乳やおむつ替えのできるスペース イ 共用トイレ ウ テーブル、椅子等の歓談用の家具 エ 本、おもちゃ等の収納スペース
集会室や交流スペース	集会室や交流スペースを設置する場合、仕様等については別表2及び別表3の規定を準用する。ただし、施設の用途により関係する法令、基準等の定めがある場合は、それぞれの法令、基準等を遵守すること。 集会室、交流スペースは前項のキッズルームを兼ねることができる。その場合は前項の基準を満たす。
屋外スペース	(1) 屋外スペースを設置する場合、以下に例示するような居住者のコミュニティ形成上、有効と認められる設備、備品を設ける。 ア 砂場や滑り台 イ 共用の手洗い場やトイレ ウ ベンチや日陰スペース エ 植栽、芝生、花壇 (2) 住民同士で野菜等を育てることで交流を図るための菜園スペースを設置する場合、以下に例示する居住者のコミュニティ形成上、有効と認められる設備、備品を設ける。 ア 散水や手洗いのできる水栓 イ 共用道具を収納する物置 ウ 収穫した作物を調理する設備



※子育て交流促進施設を整備する場合は、コンセプトペーパーの提出が必要です（記載例）

- ・計画趣旨
- ・施設概要
（運営内容・主体、提供サービス等）
- ・施設計画概要
（配置・施設計画、工夫した点等）

【平面図】
【外構図】
などで確認

2－4 認定基準の項目（⑤管理・運営）

管理・運営に関する基準

（住宅計画、募集から入居までの配慮、コミュニティ醸成等）

- ✓ 集合住宅等では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、共用スペースなどの利用にあたり、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。

3－1 補助要件

- ✓ 補助の対象となる住宅は、こどもすくすく住宅のうち、次の(1)及び(2)の要件に該当するもの。
 - (1) こどもすくすく住宅の認定を10年以上継続するもの
 - (2) 新築集合住宅である場合は、当該住宅の全戸数の5分の1以上が東京こどもすくすく住宅認定基準に適合すること。

3 – 2 補助内容

(集合・戸建住宅)

区分		新築型		改修型	
		賃貸	分譲	賃貸	分譲
基本補助金 の額	補助対象事業費 A	こどもすくすく住宅及び子育て交流促進施設の 新築に係る費用		こどもすくすく住宅の改修及び子育て交流促進施設の 整備に係る費用	
		A の 1 / 5	A の 1 / 20	A の 2 / 3	A の 1 / 3
補助限度額 ※ 1	アドバンスモデル	200万円／戸	50万円／戸	260万円／戸	100万円／戸
	セレクトモデル	100万円／戸	25万円／戸	130万円／戸	50万円／戸
	セーフティモデル	50万円／戸	12.5万円／戸	65万円／戸	25万円／戸
	子育て交流促進施設	1 申請ごと500万円 ※ 2		1 申請ごと500万円 ※ 2	
耐震改修工事に係る加算（戸建のみ）		—		耐震改修工事費の 2 / 3 （限度額：200万円／戸）	

※ 1 分譲新築型の場合、補助限度額を乗じる補助対象住戸の数は50戸を限度とする。

※ 2 子育て交流促進施設の新築又は整備に要する工事費用を限度とする。

3－3 補助内容（計算事例①）

賃貸マンション1棟、30戸について、全ての住戸をこどもすくすく住宅のアドバンスモデルとして新築し、かつ子育て交流促進施設を設置する場合

【補助率での計算】

- ・補助対象事業費（総工事費）に補助率を適用して計算
- ・1棟30戸の総工事費が10億円の場合、補助対象事業費は以下の手順で算出

手順1：「補助対象外となる費用」を除外（解体工事の費用が3千万円の場合）

$$10\text{億円} - 0.3\text{億円} = 9.7\text{億円}$$

手順2： 補助対象事業費×補助率を計算

$$9.7\text{億円} \times 1/5 = 1.94\text{億円} \text{ が補助金の額です。}$$

【補助限度額での計算】

- ・「新築型賃貸」のアドバンスモデルの補助限度額を適用して計算
$$200\text{万円/戸} \times 30\text{戸} = \underline{6,000\text{万円}}$$
- ・子育て交流促進施設の新築に要する工事費用が600万円となる場合、500万円/棟が加算され、6,500万円が補助限度額となります。

以上の計算例では、補助金の額1.94億円 > 補助限度額6,500万円 となるため、

6,500万円が実際に申請していただく補助総額となります。

3－3 補助内容（計算事例②）

賃貸戸建住宅1戸について、セレクトモデルに改修し、かつ耐震改修工事を実施する場合

【補助率での計算】

- ・補助対象事業費（認定を受けるための改修工事費用）に補助率を適用して計算
- ・補助対象事業費が180万円、耐震改修工事費が240万円の場合
$$\underline{180\text{万円} \times 2/3 = 120\text{万円}}$$

【補助限度額での計算】

- ・「改修型賃貸」のセレクトモデルの補助限度額 130万円

以上より、補助金の額120万円 < 補助限度額130万円となっているため、
120万円が改修工事に対する補助額

【耐震改修工事に係る加算】

- ・耐震改修工事費が240万円の場合
$$\underline{240\text{万円} \times 2/3 = 160\text{万円}}$$
- ・耐震改修工事加算に関する補助限度額 200万円

以上より、耐震改修加算160万円 < 補助限度額200万円となっているため、
160万円が加算額

以上の計算例の補助総額は、120万円 + 160万円 = 280万円 となります

3－4 他の補助事業との併用について

- ✓ 補助対象事業費に対する補助金について本補助金以外に他の都の補助金を受けてはなりません。国から交付される補助金等又は区市町村から交付される補助金等で、原資に都費を含むものについても同様の扱いとなります。
- ✓ 他の補助事業・助成制度等を併用する場合、都費を含む他の補助金又は助成金を受ける事業費については、補助対象外事業費に計上する必要がありますのでご注意ください。
- ✓ なお、申請時に提出する図面等に補助対象となる住戸・子育て交流促進施設と、補助対象外を色分けするなど、補助対象が明確になるようにしてください。

4-1 東京こどもすくすく住宅の取組事例の紹介

事業のきっかけ 子育てをするママ・パパの悩んで…

- ✓ 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）

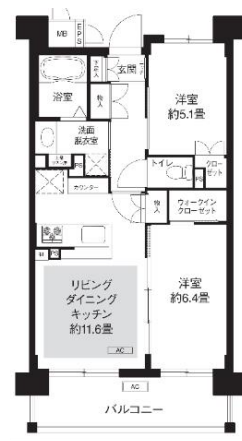


イベント
（クリスマス）

4-2 東京こどもすくすく住宅の取組事例の紹介

「子育てに配慮した住宅のガイドライン」（東京都、令和7年3月）より抜粋

2 コーシャハイム千歳烏山 : 東京都住宅供給公社



〈間取り例〉

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に開催している。
- 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に開催されている。



（おはなし会）



（ハロウィンイベント）



（防災セミナー）

4-3 東京こどもすくすく住宅の取組事例の紹介

建築物の名称 : クラシウム大井町 (品川区)
モデル : アドバンストモデル
住宅種別 : 改修・賃貸
住戸数 : 85戸、75.35~75.43㎡
子育て支援施設 : キッズルーム

※令和6年度東京こどもすくすく認定住宅見学会実施

(認定基準を満たすための主な改修箇所)



【浴室】

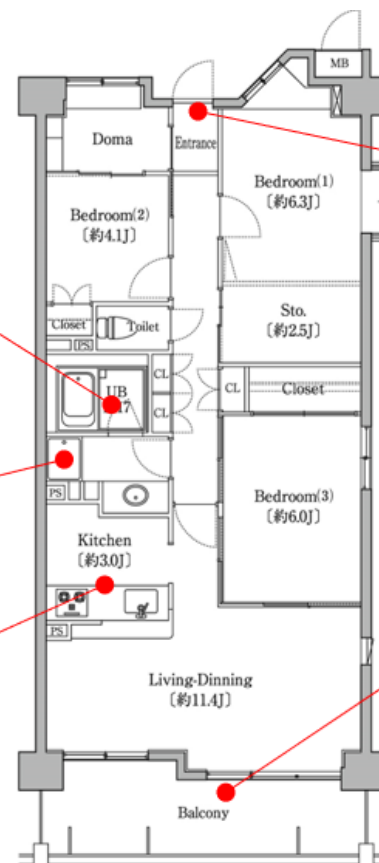
- ・ 進入防止錠

【洗面所】

- ・ 洗濯パン交換
(ドラム式洗濯機が置けるように工夫)
※「子育てに配慮した住宅計画における工夫」
(基準「別表2-2 項目12」)

【台所】

- ・ 耐震ラッチ付吊戸棚への交換



【玄関】

- ・ 防犯性・耐震性に優れたドアへ交換
・ カメラ付きインターホンの設置

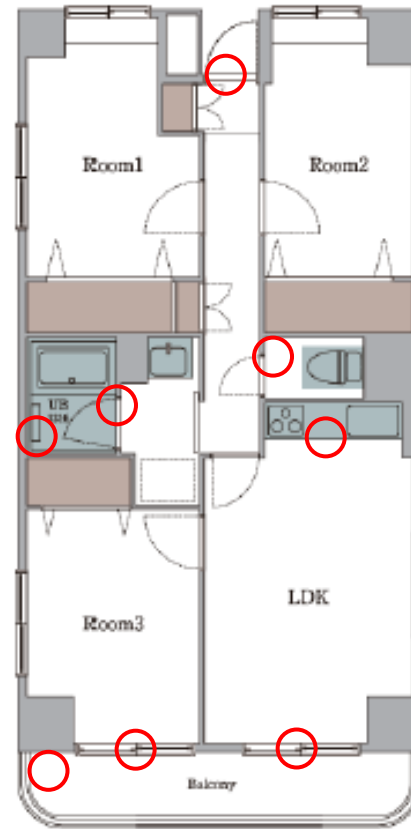
【バルコニー】

- ・ 鍵付きクレセントの設置
・ 避難ハッチはチャイルドロック付へ交換

4-4 東京こどもすくすく住宅の取組事例の紹介

建築物の名称 : COCOWA葛西 (江戸川区)
モデル : アドバンストモデル
住宅種別 : 改修・賃貸
住戸数 : 28戸、64.88~65.70㎡
子育て支援施設 : キッズスペース

※令和7年度東京こどもすくすく認定住宅見学会実施



○ 認定基準を満たすための
主な改修箇所



鍵交換をして
ディンプル錠を設置



バルコニーに面する窓に
鍵付きクレセントの設置



室外機が足掛かりにならない
ように、天吊りして設置



ビルドインタイプの
食器洗い乾燥機を設置



キッチンの棚に
耐震ラッチを設置



子供の進入を防止する鍵を
1,400mm以上の高さに設置



呼び出しボタン付きの
給湯器を設置



手摺の設置
外開き扉の設置
外部から開けられる鍵を採用



危険な箇所は施錠し、
立ち入れない措置を実施



宅配ボックスを設置

キッズルームの取組イメージ @COCOWA葛西



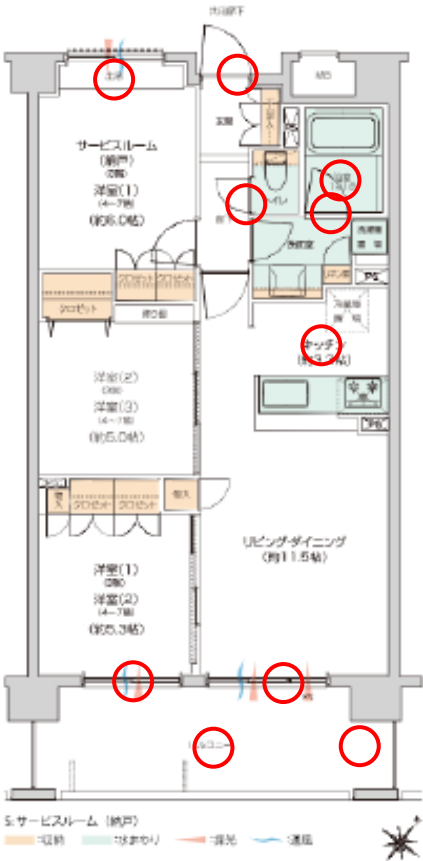
キッズルームには、
絵本やおもちゃが揃えられていて、
子供が遊べる環境が整っています。
また、シェアキッチン、洗面台、トイレ
も併設されています。



4-4 東京こどもすくすく住宅の取組事例の紹介

建築物の名称 : ル・アール新小岩 (江戸川区)
モデル : アドバンストモデル
住宅種別 : 改修・分譲
住戸数 : 47戸 (全54戸)、
51.75~85.24㎡
子育て支援施設 : コミュニティスペース、
屋外スペース

※令和7年度東京こどもすくすく認定住宅見学会実施



○ 認定基準を満たすための
主な改修箇所

■住戸及び共有部の取組



鍵交換をして
ディンプル錠を設置



バルコニーに面する窓に
鍵付きクレセントの設置



室外機を手摺側に設置しない
or 侵入防止柵設置



バルコニー床材を防滑性のある
長尺シートに貼替



キッチンの吊戸棚を無くし、
子供の様子が見やすい
明るいキッチンへ変更



子供の進入を防止する鍵を
1,400mm以上の高さに設置



浴室暖房乾燥機を設置



2階以上の窓に
転落防止バーを設置



トイレの扉に廊下から
解除できる鍵を設置



防犯カメラを新たに設置

■コミュニティスペースの取組



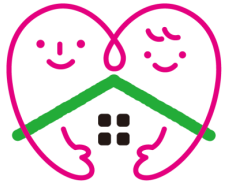
交流スペースとなるように

シェアキッチン、ソファ、ベンチクッション等を
新たに設置したコミュニティラウンジを整備



➤ 認定住宅の広告・宣伝にあたり、ぜひ認定マークを利用ください

- 認定マークを利用される場合、利用許諾手続きが事前に必要になります。詳細は[住宅政策本部ホームページ](#)をご覧ください。



東京こどもすくすく住宅

➤ 子育て世帯等が、補助を受けた認定住宅を【フラット35】を利用して購入する場合、金利の一部引下げを受けることができます

- 住宅金融支援機構と連携し、【フラット35】の借入当初5年間の金利を年0.5%引下げ

4. よくあるご質問

Q 1

いつまでに申請が必要ですか？

【認定のみ】

原則として、工事着手前までに、設計認定 を取得いただく必要があります。

【認定＋補助金】

原則として、工事着手前までに、設計認定の取得 及び 補助金交付決定 を受けていただく必要があります。

Q 2

設計認定の取得、補助金交付決定にはどれくらいの期間が必要ですか？

設計認定を受ける前に事前相談、区市町村への意見照会の手続きが必要になります。

事前相談・区市町村への意見照会には概ね1.5ヶ月、設計認定申請書の審査には概ね1ヶ月の手続期間が必要になります。また、設計認定後の補助金交付申請には概ね1ヶ月の審査期間がかかります。

Q 3

どの時点で工事着手になりますか？

基礎の根伐りや杭の工事、山留工事等に着手した時点です。

なお、従前建物の解体工事や準備工事は、工事着手とみなしていません。

Q 4

総戸数に対する認定戸数の割合等の規定はありますか？

集合住宅、戸建住宅ともにセーフティモデル・セレクトモデルは1戸から認定取得できます。

また、アドバンストモデルについては、2戸以上からの認定取得が必要です。

なお、補助金を申請する場合で、新築集合住宅の場合は、原則当該住宅の全戸数の5分の1以上が認定住戸であることが要件となります。

4. よくあるご質問

Q 5

**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ませんか？**

確認済証が交付されていない場合は、
確認の申請書が受理されたことがわかる書類を添付してください。

ただし、設計認定後、確認済証が交付されない場合は、
設計認定を取り消すことがありますので、ご注意ください。

Q 6

申請に必要な書類は何ですか？

事前相談の段階では、事前相談書、認定基準チェックシート、付近見取図、
イメージ図（パース等）、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、計画地の現況写真、
子育て支援施設等又は子育て支援サービスの概要（無しの場合は作成不要）等が必要になります。

※設計認定申請や補助金申請に必要な書類については、
子育て支援住宅担当までお問合せください。

Q 7

入居者は子育て世帯のみとしなければいけませんか。

子育て世帯のみに限定する必要はありません。

ただし、認定申請時に、実施要領別表5の1(1)「ア 入居世帯の一定数以上を子育て
世帯とする」を選択した場合は異なりますので、ご注意ください。

なお、補助金の交付決定を受けた場合は、別表5の1(1)の選択の有無にかかわらず、
子育て世帯等の子育てを望む世帯の入居促進に資する取組の実施が必要となります。

詳細は子育て支援住宅担当までお問合せください。

Q 8

補助金の併用は可能ですか？

補助金の原資に都費を含まないものに限り、併用可能です。

なお、東京ゼロエミ住宅導入促進事業との併用については、東京こどもすくすく住宅のうち、
東京ゼロエミ住宅の助成金を受ける住戸以外の住戸及び共有部分等が対象となります。

4. よくあるご質問

その他、認定基準に関するQ Aについて、都HPに公開していますので参照ください。

認定基準に関すること（住戸内）

Q バルコニーの出入口の段差について、屋内外の高さが180mm以下のまたぎ段差とする場合、基準に適合しますか。 +

Q 転落防止のための手すりはどこに設置する必要がありますか。 +

Q メゾネット住戸の場合などに蹴込み板のないオープン階段を採用することはできますか。 +

Q 2階以上の窓について、転落防止のための手すりに替えて、開口制限ストッパーや錠付きクレセントを設置することは認められますか。 +

Q 人が日常的に利用しないサービスバルコニーでも室外機等の手すりからの離隔を600mm以上確保する必要がありますか。 +

Q 1階のバルコニーでも転落防止のための手すりは必要ですか。 +

Q ロック付や錠付クレセントとは、どのようなクレセントのことですか。 +

認定基準に関すること（共用部）

Q ルーフバルコニーの手摺の高さも1,800mm以上とする必要がありますか。 +

Q 落下防止措置の底を設置する場合、材質・強度・底の出等の仕様の指定はありますか。 +

Q 落下防止措置の底の設置が難しい場合はどうすればいいですか。 +

Q 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でしょうか。 +

Q エレベーターを複数台設置した場合でも、乗降ロビーにインジケータは必要ですか。 +

Q 階段の幅の算定にあたり、補助手摺部分の幅はどう取り扱えばいいですか。 +

Q 照明器具の数もしくは照度など、基準とする数値はありますか。 +

Q 自転車置場の平置きスペースとはラック式の下段部分も含むと判断していいですか。 +

・

・

・

・