

# 現状と今後の方向性について

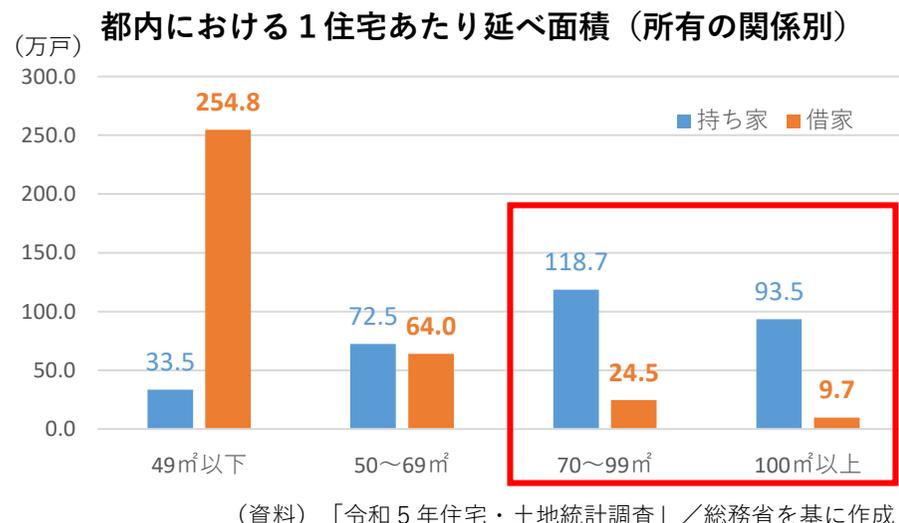
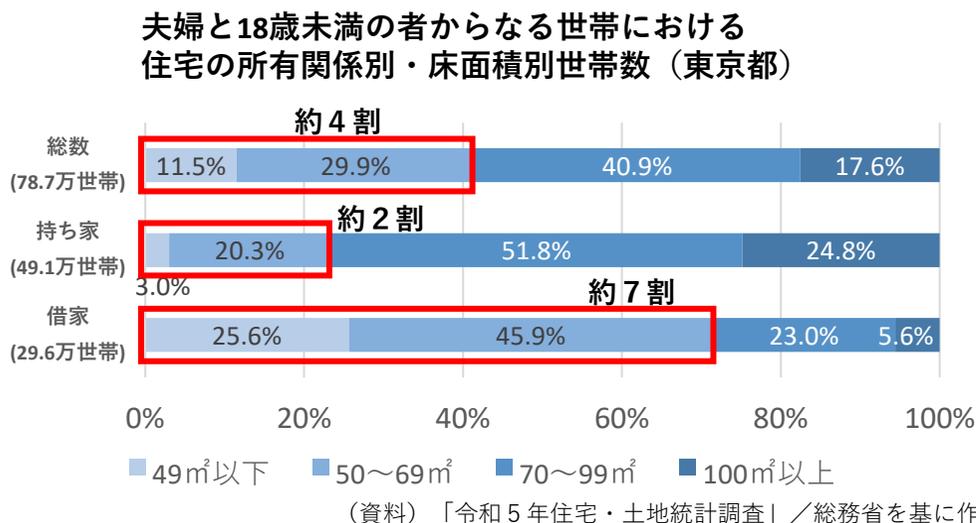
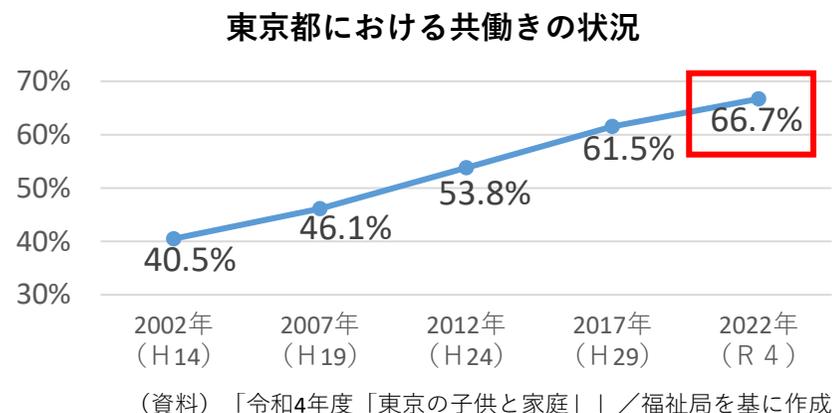
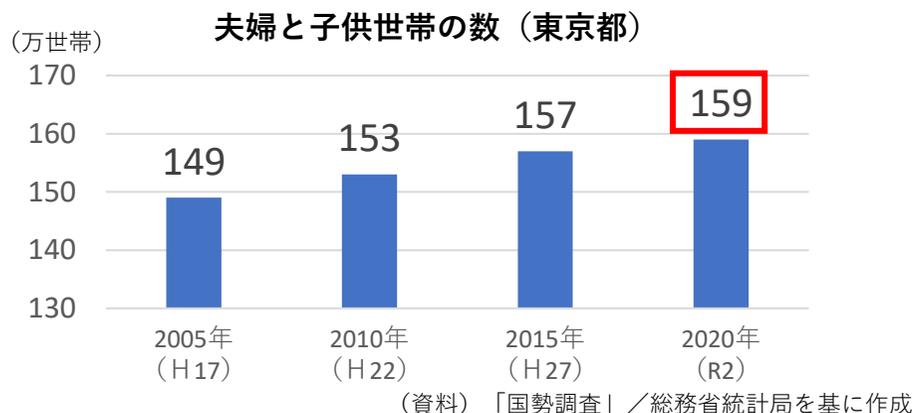
## 【 子育て支援 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 子育てしやすい住環境の整備に向け、子育てに配慮した住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

## (都内の子育て世帯及び住まいの状況)

- ◇ 都内の夫婦と子供世帯数は**159万世帯**。共働き世帯の割合は増加しており、**6割**を超えている。
- ◇ 夫婦と18歳未満の者からなる世帯の**約4割**が**70㎡未満**の住宅に住んでいる。
- ◇ **70㎡以上の住宅は持ち家約210万戸**の一方、借家は**約34万戸**（このうち、**民営借家は約25万戸**）と少ない。



- ◇ 国の住生活総合調査（令和5年）では、住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目として、「**広さや間取り**」が最も多く、続いて「**治安**」、「**通勤・通学の利便**」が多い。「広さや間取り」については、前回調査時から重要性が高まっている。
- ◇ 理想の子ども数を持たない理由として、「**家が狭い**」を挙げる人は35歳未満の妻の場合で**21.4%**

## 住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目の順位

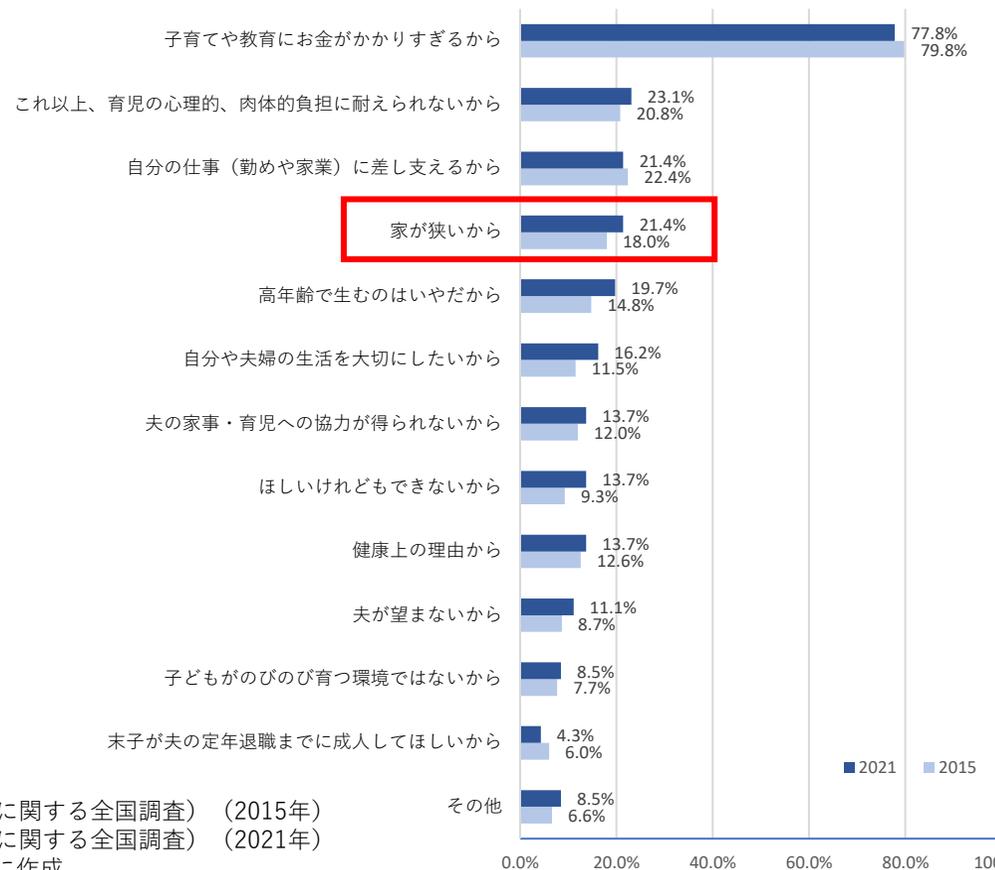
子育て世帯（長子17歳以下）

	平成30年	令和5年
1	治安	<u>広さや間取り</u>
2	通勤・通学の利便	治安
3	日当たり	通勤・通学の利便
4	日常の買物などの利便	日常の買物などの利便
5	<u>広さや間取り</u>	子育て・教育環境の充実度

（資料）平成30年及び令和5年住生活総合調査／国土交通省を基に作成

## 理想の子ども数を持たない理由

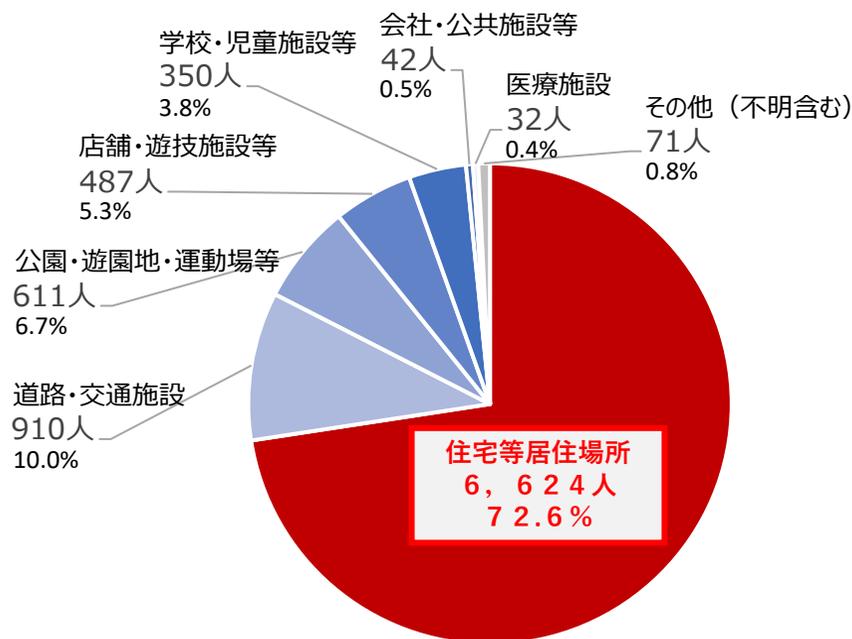
（妻の年齢35歳未満）



（資料）  
 第15回出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）（2015年）  
 第16回出生動向基本調査（結婚と出産に関する全国調査）（2021年）  
 ／国立社会保障・人口問題研究所を基に作成

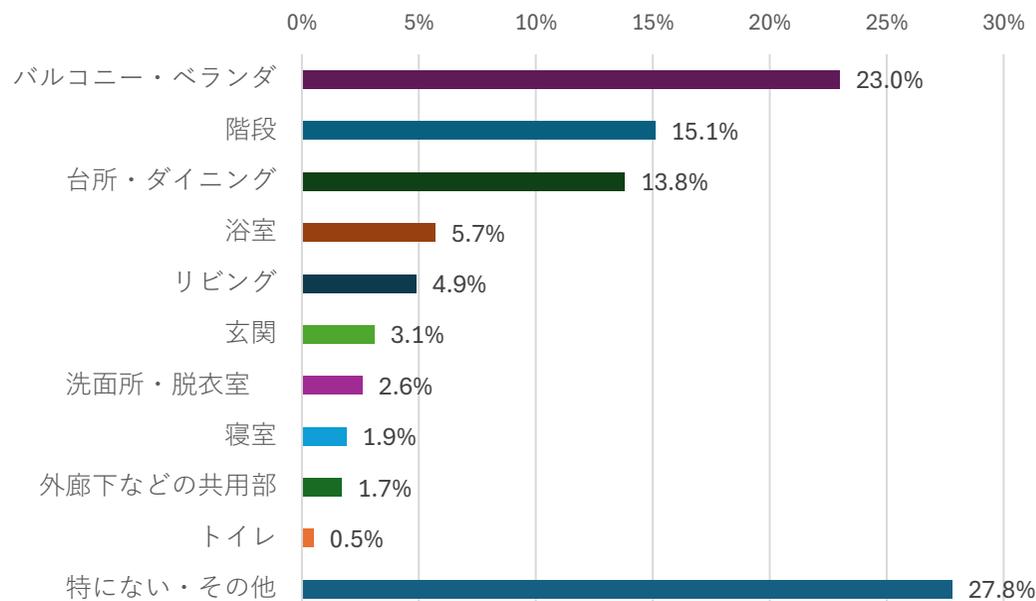
- ◇ 救急搬送に至る乳幼児（0～5歳まで）の日常生活における事故は、約7割が住宅等で発生
- ◇ 都内の子育て世帯に、子育てを行う上で最も危険や不安を感じた場所について聞いたところ、「バルコニー・ベランダ」（23%）が最も多く、続いて「階段」（15%）、「台所・ダイニング」（14%）が多い。

発生場所別搬送人員（0歳～5歳（乳幼児）の事故）  
n=9,127



（資料）救急搬送データからみる日常生活の事故（令和6年）/東京消防庁を基に作成

子育てを行う上で最も危険や不安を感じた場所 n=1,005

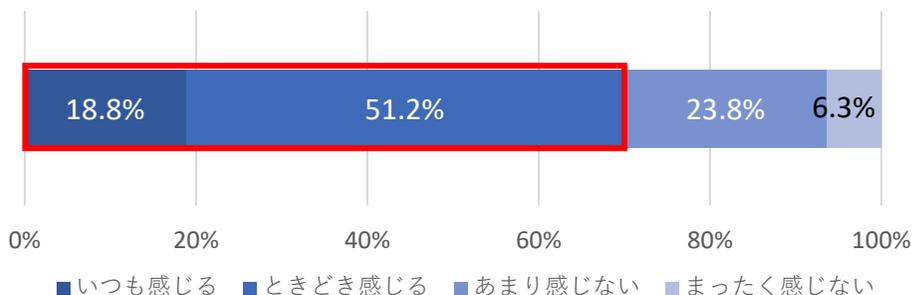


（資料）令和7年度「子育てに配慮された住宅の普及状況等に関する調査」  
/東京都を基に作成

# 現状【子育て支援】

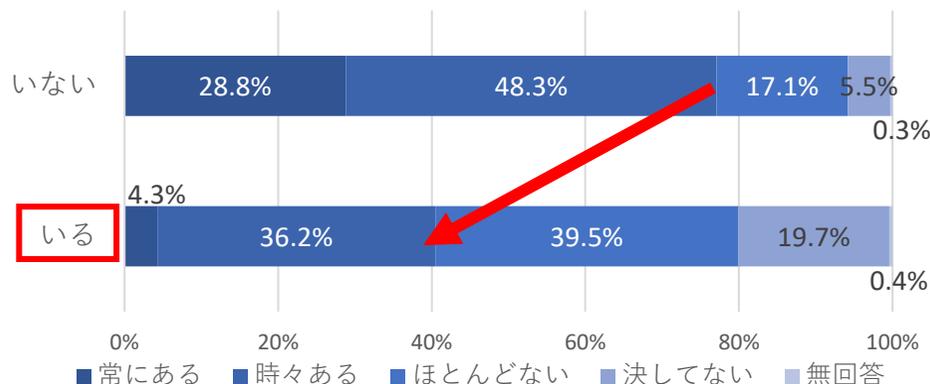
- ◇ 約7割の保護者が**子育てに悩みや不安**をもっている。
- ◇ 不安や悩みの相談相手がいると**孤独感が低減**するという調査結果もある。
- ◇ 望む人が子育てする上での課題について、若年層や子育て世代の約4割が、「**住宅に係る家賃や購入費が高い**」を挙げている。

### 子育ての悩みや不安の程度



(資料) 令和6年度「家庭教育支援推進のための調査研究 (家庭教育についての保護者へのアンケート調査)」／文部科学省を基に作成

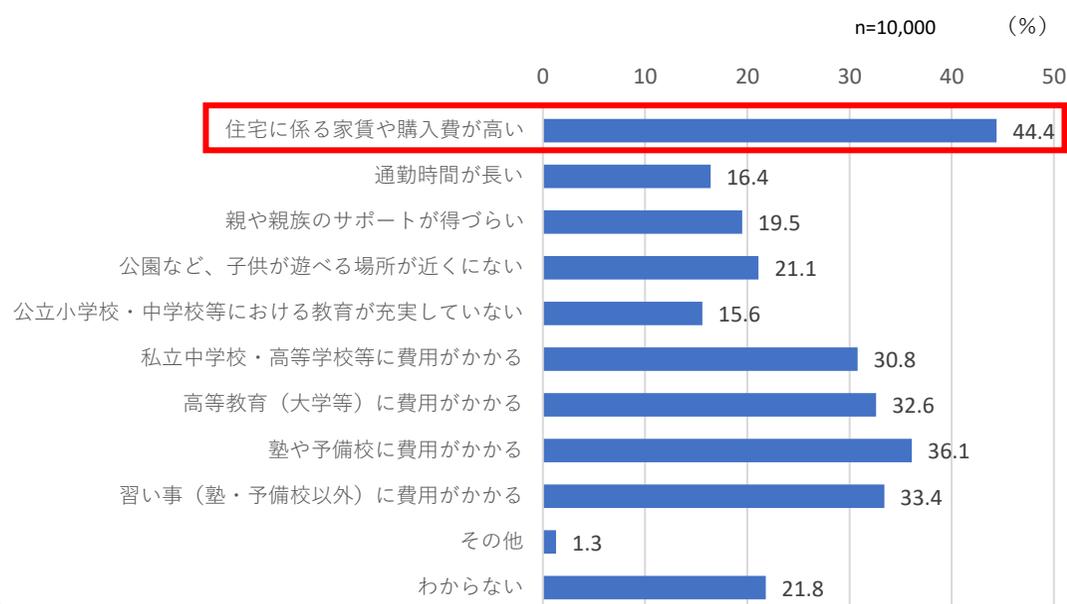
### 不安や悩みの相談相手の有無別孤独感 (間接質問)



間接質問：設問に「孤独」という言葉を使用せずに孤独感を把握する方法

(資料) 孤独・孤立の実態把握に関する全国調査 (令和6年実施)／内閣府を基に作成

### 望む人が子育てする上での住環境・教育の課題



(資料) 令和7年度「若年層及び子育て世代を対象とした意識調査 アンケート調査報告書」／東京都を基に作成

## (現行の住宅マスタープランにおける取組の全体像)

◇ 住まいにおける子育て環境の向上に向け、3つの施策を中心に展開

### 目標4：住まいにおける子育て環境の向上

- 子育て世帯が世帯の人数や構成、ライフスタイルなどに応じた規模や性能を持った住宅で暮らしている。
- 多様な子育て支援施設が整備されるとともに、各々のニーズに応じて近居や多世代同居が進むなど、子育て世帯が地域のコミュニティの中で、子育てを楽しみながらいきいきと暮らしている。

施策1：子育て世帯向け住宅の供給促進

施策2：子育てに適した住環境の整備

施策3：近居や多世代同居等の支援

## これまでの主な取組

### 施策1：子育て世帯向け住宅の供給促進

#### （民間住宅）

- **子育てに配慮した住宅のガイドラインの普及啓発**
  - ・ 子育てに適した住まいの安全性や家事のしやすさなどに配慮した**集合住宅や戸建住宅**を整備する際に考慮すべき事項について、**主に住宅事業者向け**に取りまとめ
- **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供給促進事業**
  - ・ 従前制度（東京都子育て支援住宅認定制度）を再構築して、令和5（2023）年度から実施
  - ・ 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3段階で認定**
  - ・ 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（賃貸住宅、分譲住宅）**
  - ・ 令和7（2025）年度から、集合住宅に加え、**戸建住宅にも対象を拡大**



東京こどもすくすく住宅

認定マーク

【参考】現行住宅マスタープランにおける政策指標の状況

政策指標	策定時	進捗状況	目標
子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数(集合住宅)	1,618戸 (2021年12月)	10,131戸 (2025年11月)	10,000戸 (2030年度末)

#### ● 「子供を守る」住宅確保促進事業

- ・ 民間住宅に居住する子育て世帯が、**子供の安全性向上を図るための改修工事**を行う際に、工事費の一部を都が助成

#### ● アフォーダブル住宅の供給

- ・ 住宅の価格や家賃が上昇する中、民間活力を活用し、子育て世帯が住みやすいアフォーダブル住宅の供給を推進

## これまでの主な取組

### 施策1：子育て世帯向け住宅の供給促進

#### （都営住宅）

- 18歳未満の子供がいる世帯等に対し、入居者募集において、通常より当せん確率を高くする「**優遇抽せん**」を実施
- 若年夫婦・子育て世帯向けに、利便性の高い場所などに所在する住宅を対象に、10年の期限付き入居者募集を実施（入居期間を未子の高校修了期まで延長）
- 入居希望時期に応じた申込み機会の拡大を図るため、毎月募集も実施

#### （公社住宅）

- 新築募集における「**子育て世帯倍率優遇制度**」及びあき家先着順募集における「**子育て世帯等優先申込制度**」を実施
- 出産や子どもの成長などに合わせ、広い間取りの住戸への住み替えを支援する「**子育て応援住みかえ登録制度**」を実施

### 施策2：子育てに適した住環境の整備

- **都営住宅や公社住宅の建替え等に伴い創出される用地**について、**子育て支援施設など福祉施設整備**の用地として有効活用



福祉インフラ整備事業による  
子育て支援施設整備の例

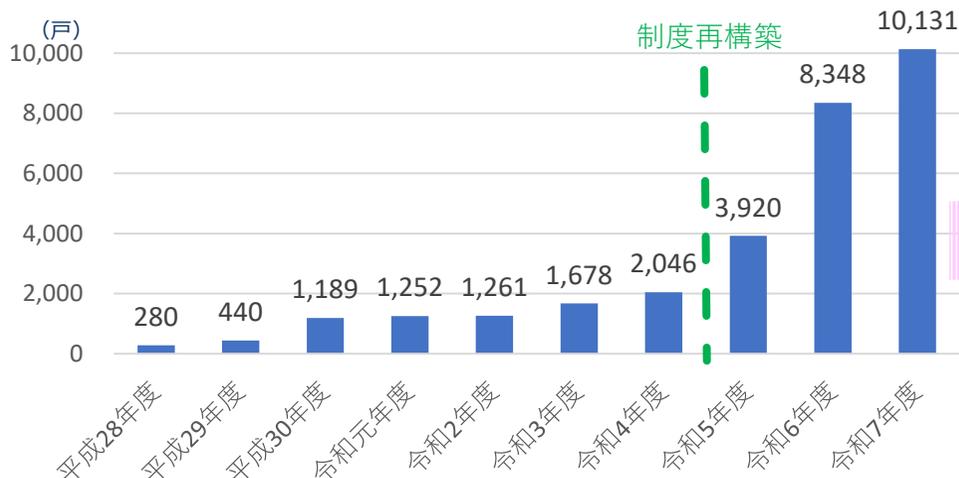
### 施策3：近居や多世代同居等の支援

- 都営住宅では、65歳以上の親と子が同居する世帯（親子ふれあい同居）に対し、入居者募集において、通常より当せん確率を高くする「**優遇抽せん**」を実施
- 高齢者世帯が子世帯の支援のもとで安心して生活ができるよう、「**親子ふれあい住み替え募集**」を実施
- 公社住宅では、「**近居**」を希望するお客様に優先的にお部屋を紹介する「**近居であんしん登録制度**」を実施

## (東京こどもすくすく住宅の普及状況①)

- ◇ 令和5年度の制度再構築以降、様々な事業者の取組を可能とする柔軟性のある認定制度や都の直接支援等を背景に、工事費の高騰等のなかでも**着実に増加**
- ◇ 認定住宅のうち、賃貸住宅は43%、分譲住宅は57%
- ◇ 認定モデル別にみると、アドバンストが64%、セレクトが24%、セーフティが12%と多様

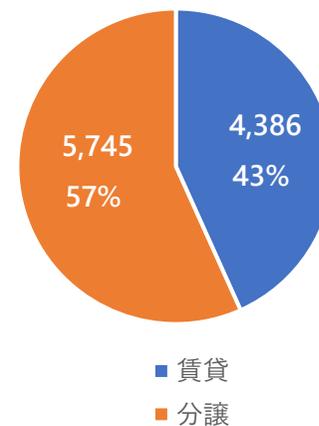
東京こどもすくすく住宅の認定住戸累計



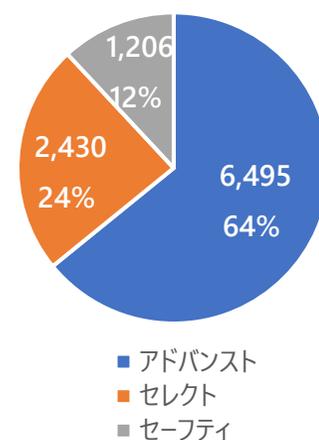
※令和7年度は、4～11月末までの実績

竣工後、  
順次、入居  
可能へ

賃貸／分譲 認定戸数 (戸)



モデル別 認定戸数 (戸)

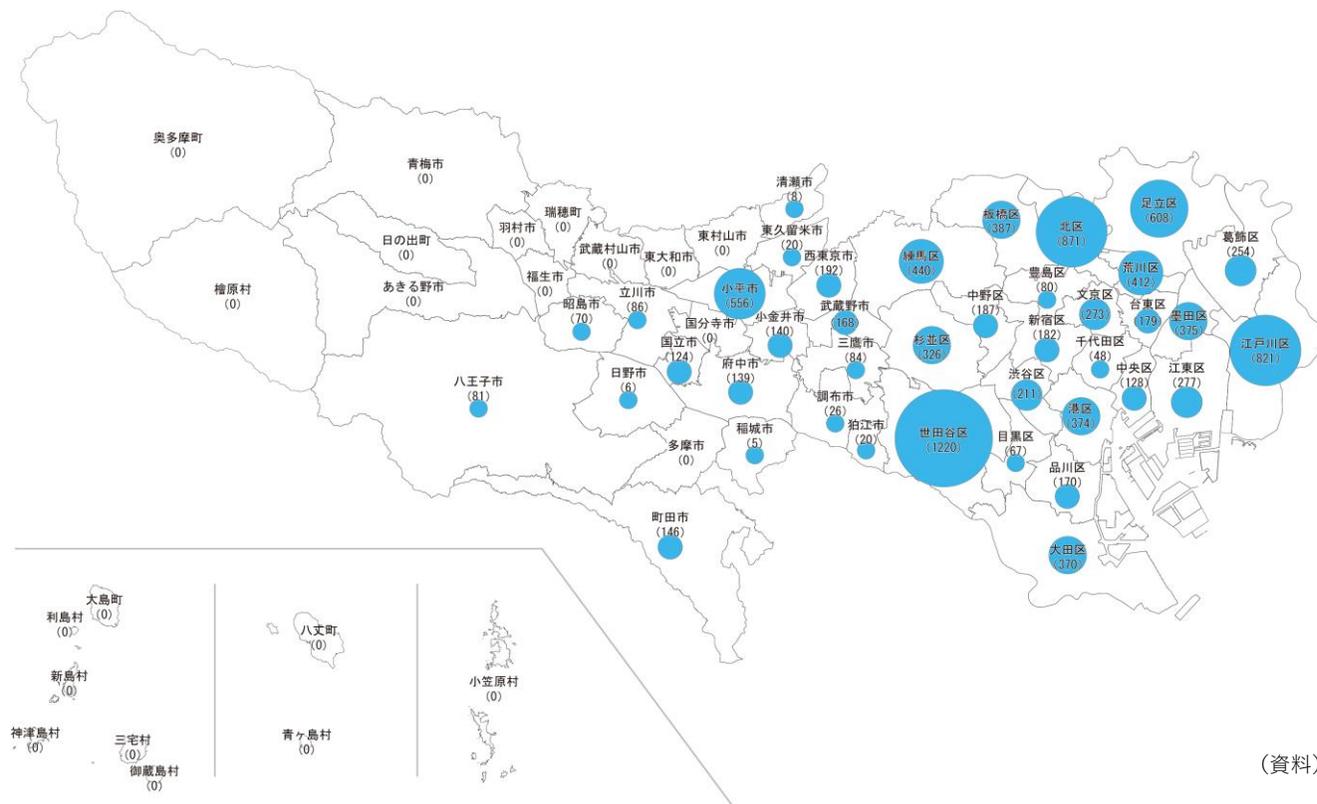


## (課題)

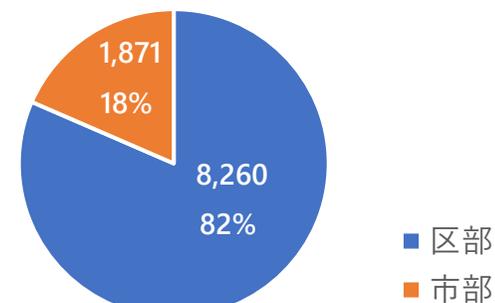
- 新築が約9割を占める一方、**既存改修**は旧社宅等の一棟リノベーションなどの事例が出始めている状況であるものの**限定的**
- 認定住宅の多くが順次竣工を迎え入居可能となるなか、エンドユーザーである**子育て世帯への普及啓発の強化**や、**コミュニティ形成・子育て支援サービスとの連携**

## (東京こどもすくすく住宅の普及状況②)

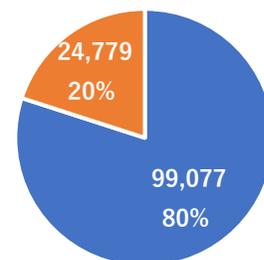
- ◇ エリア別の普及状況をみると、**区部が約82%、市町村部が約18%**  
⇒ 住宅着工戸数や住宅ストック数におけるエリア別割合とほぼ同程度
- ◇ 区部の中では、世田谷区、北区、江戸川区などの周辺区が多い。



エリア別 認定戸数 (戸)

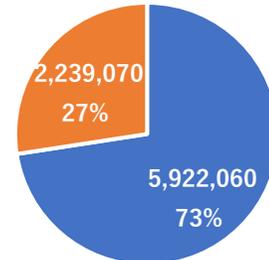


東京都内の住宅着工戸数 (戸)



(資料) 「建築着工統計調査」(2024年) / 国土交通省を基に作成

東京都内の住宅ストック数 (戸)



(資料) 「令和5年住宅・土地統計調査」 / 総務省を基に作成

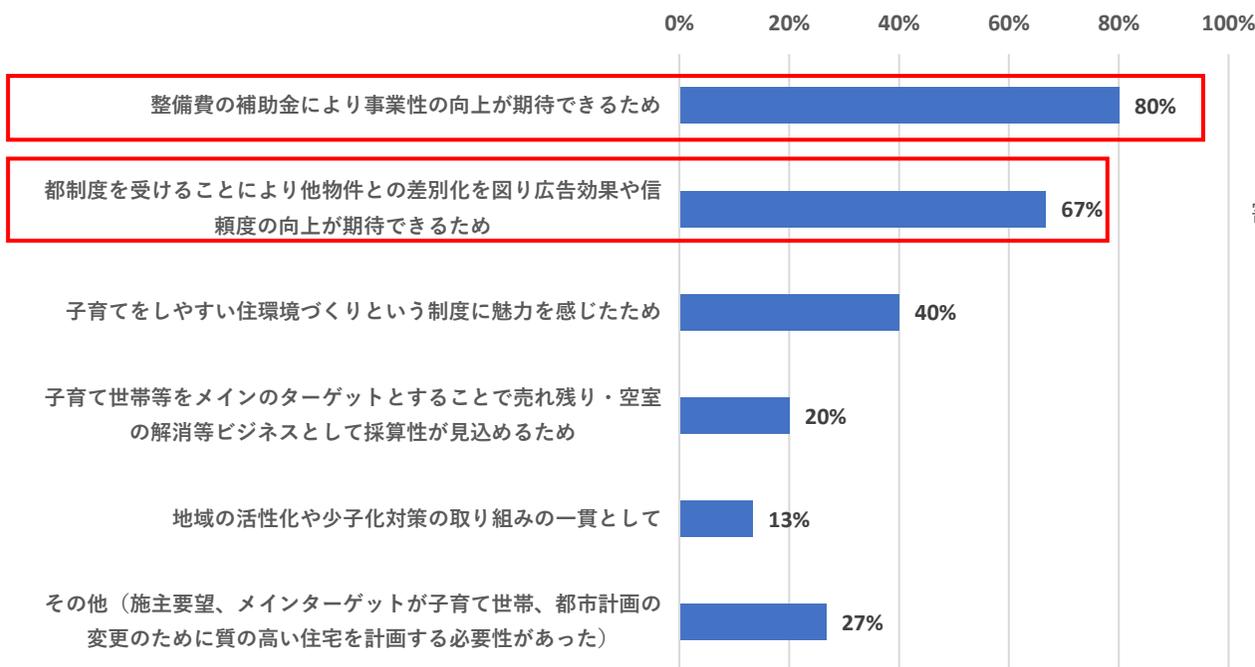
### (課題)

- **市町村部について、新築住宅着工数や住宅ストック数とほぼ同程度の割合であるものの、認定戸数は区部に比べて少ない状況**

## (認定事業者の取組状況等)

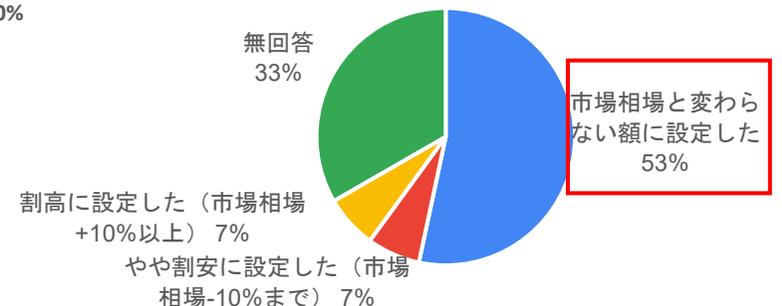
- ◇ 事業者の取組動機としては、「整備費補助による事業性の向上」、「都認定を受けることによる他物件との差別化、広告効果」の順に多い。(認定事業者)
- ◇ 住宅価格や家賃については、「市場相場と変わらない額に設定した」が最も多い。(認定事業者)
- ◇ 認定制度の認知度について、「入居前から知っていた」は9% (認定住宅の居住者)

都制度を活用することとした理由 (複数回答) n=15

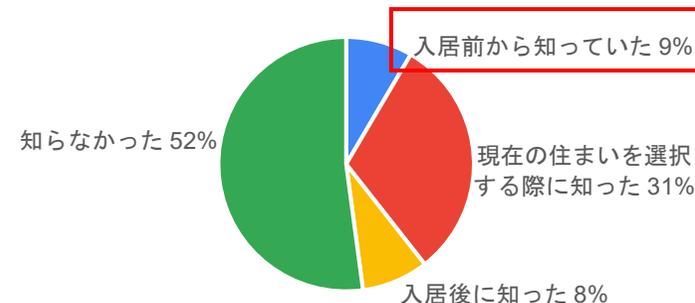


(資料) 令和7年度「子育てに配慮された住宅の普及状況等に関する調査」/東京都を基に作成

認定住宅の賃貸家賃・分譲価格の設定について n=15



認定制度の認知について n=71



## (課題)

- 認定制度の認知度が約1割に留まる

## (認定住宅等の事例)

- ◇ 令和5年度以降、新築が約9割を占めるなか、既存の社宅を改修した認定住宅など**既存ストックを活用する案件も出始めている。**
- ◇ また令和7年度から新たに制度対象に加わった**戸建住宅**についても、**幅広い事業者から問い合わせや申請に向けた事前相談を受けている状況**

### [認定事例（既存改修）・品川区]

- 鉄筋コンクリート造、85戸（賃貸）、75.35～75.43㎡
- 既存の社宅を子育てに配慮した賃貸住宅に改修
- 1階の集会室をキッズルームに改修し、遊具やランドリーを設置
- 市場価格に比べ、やや割安に設定



### [相談事例（戸建）・狛江市]

- 木造2階、2戸（賃貸）、91.50㎡
- 転落防止のためL型の折れ階段を計画
- キッチンと洗濯スペースを近接させ、家事動線の効率性を確保



## 東京都住宅供給公社(JKK)の取組

### 子育て世帯に配慮した住宅の供給

「東京こどもすくすく住宅認定制度」の認定取得（9住宅 1,039戸）

竣工年度	住宅名	所在	認定/供給戸数
令和7	カーメスト用賀馬事公苑	世田谷区	125 / 173
令和6	カーメスト武蔵小金井	小金井市	126 / 244
	カーメスト桜新町	世田谷区	67 / 134
令和5	カーメスト石川台	大田区	43 / 118
	カーメスト新高円寺	杉並区	65 / 206
令和4	カーメスト大蔵の杜	世田谷区	165 / 381
平成30	コーシャハイム向原ガーデンコート	板橋区	175 / 333
平成26	コーシャハイム向原(2期)※1	板橋区	173 / 393
平成25	コーシャハイム千歳烏山(2期、5・8号棟)※2	世田谷区	100 / 117

※1:平成30年度認定取得、※2:平成29年度認定取得

### ① コミュニティ形成（共用施設整備、交流機会創出）

【コミュニティの醸成のための配慮等】



### ② 危険防止、子どもの見守り等（住戸内設備仕様）

【転落防止の設備・仕様】



【進入や危険防止の設備・仕様】



【子どもへの目線の確保、親子交流への配慮等】



[住宅ストック（子育てに適した住宅）の観点]

- ✓ 都内の家賃や住宅価格が上昇する中、**既存ストックの有効活用の観点から、既存住宅の改修を増やしていくにはどのような施策を講じるべきか**
- ✓ **市町村部を含め都内全域**で普及させていくには**どのような工夫が必要か**

[居住する子育て世帯の観点]

- ✓ **子育て世帯が立地や広さなど自らのニーズに合った住まい**を住宅市場を通じて確保しやすくするためには、**どのような施策を充実させるべきか**
- ✓ **子育て世帯の住生活の充実**を推進するため、住宅における**コミュニティ形成やサービスとの連携が効果的に行われるにはどのような工夫が図られるべきか**

※ アフォーダブル住宅については、別途資料【住宅価格】に記載

○ 子育てしやすい住環境の整備に向け、子育てに配慮した住宅の供給促進に向けた施策はどうあるべきか。

### 供給方法

- 都内では各世帯に合わせた適正な広さの住宅が供給されていないため、若年世帯は子どもが生まれると、都外へ出て行ってしまいう状況がある。行政として、住ませたい世帯に応じた住宅供給を誘導すべき。
- 子どもができると都外へ出て行ってしまいうのを何とかするためにも、都が主導して、地域の住宅ストックの構成をマクロで見て、どのような人にどのように住んでほしいのかという政策を示すべき。
- 空き家を定期借地や定期借家を活用して当面子育て世帯に住んでもらうようなことはできるので、例えば都が、そのような所をきめ細かく支えていくようなことができるのではないかと。
- 住宅価格や家賃の高騰が続く中、子育て世帯などが安心して暮らせるよう、アフォーダブル住宅のさらなる家賃低廉化と、公社住宅を対象に含めるなど事業の拡充を図るべき。

### 住環境整備

- 育児や親の介護で大きなサポートとなる公社住宅の「近居であんしん登録制度」を拡充してほしい。



## 都としてのアフォーダブル住宅の考え方

- 都心部の新築マンションを中心に住宅価格の高騰が見られるものの、都内全域で見ると、様々な立地・価格帯の新築・中古・賃貸住宅が民間住宅市場に流通しています。加えて、公社住宅やUR賃貸住宅、都営住宅など、公的主体による賃貸住宅が供給されています。
- こうした中、今後も持続可能な都市としての機能を果たしていくために、次代の東京を担う子供を育てる世帯等が、住宅市場の中で多様な住まいが安定的に供給されることで、様々な地域で住まえることが重要です。
- このため、都は民間活力や既存ストックを活用して、住まいの選択肢をより一層充実させる施策の一環として、まちづくりの観点も持ちながら、手頃な価格で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導を図り、子育て世帯などにとっても住みやすい環境を形成していきます。

### 対象世帯 子育て世帯等

### 誘導手法

- ・ 民間活力や既存ストックの活用により、住宅市場の中で、アフォーダブル住宅の供給を誘導
- ・ 「まちづくり」と連携し、地域特性に応じてアフォーダブル住宅の供給を誘導

### 所得基準等の設定

- ・ 対象世帯の所得基準や家賃水準などは、民間事業者等の供給主体が設定

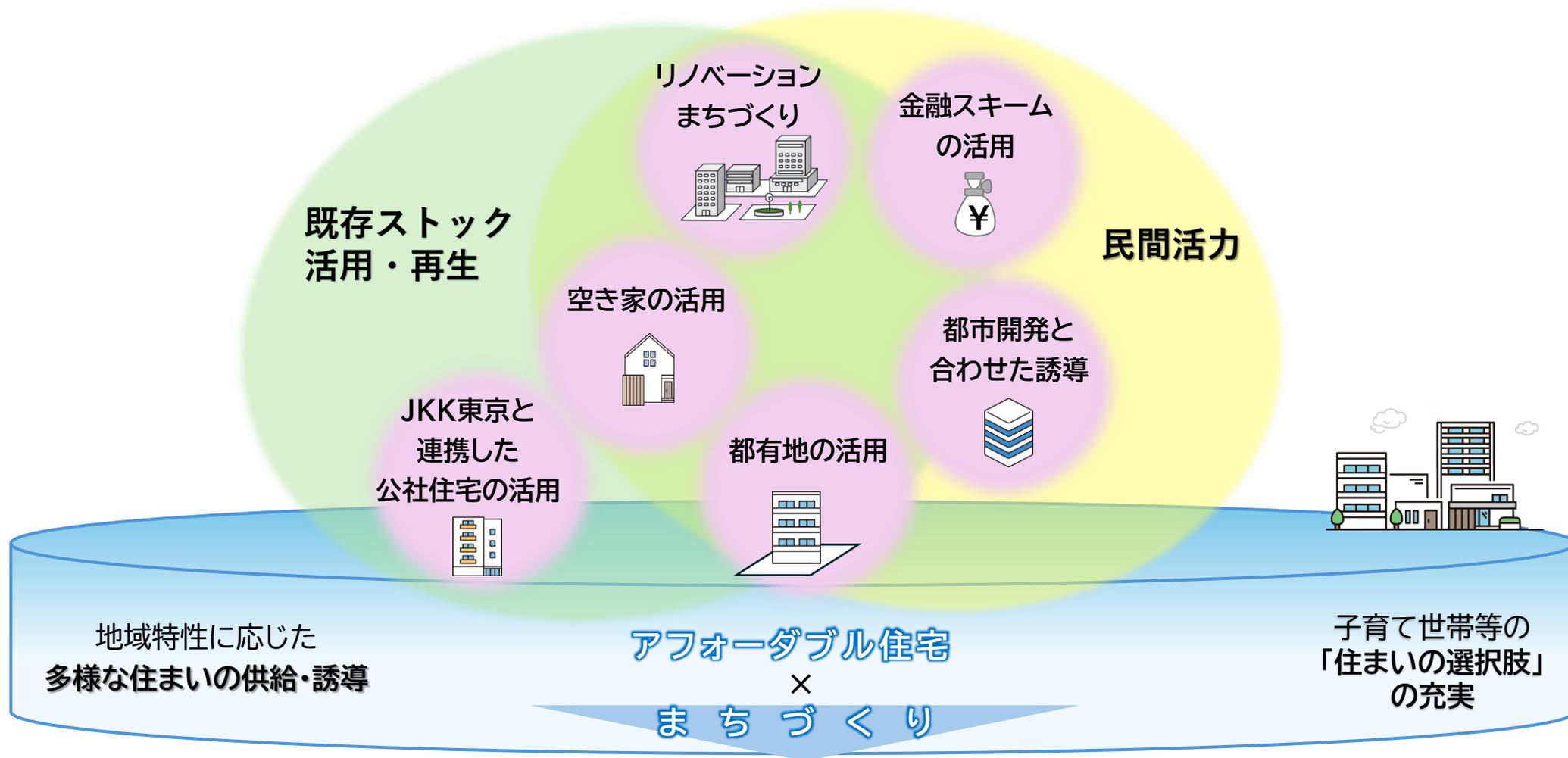


- 今後も、住宅価格や金利動向、住宅政策審議会における議論なども踏まえながら、取組の充実強化を図っていきます。



民間活力や既存ストックを活用した様々な取組により、子育て世帯等が手頃な価格で安心して住むことのできる賃貸住宅(アフォーダブル住宅)の供給を誘導

## 取組イメージ



持続可能な都市、東京の実現へ



## 金融スキームを活用した供給

都と民間の共同出資で組成した『官民連携アフォーダブル住宅供給促進ファンド』の運営を通じて、子育て世帯等向けに合計300戸程度の住宅を供給

### 事業スキーム（イメージ）



※ 令和7年11月に運営事業者候補として選定した各コンソーシアムからの提案内容を基に作成。  
詳細な内容については、各コンソーシアムと確定に向けて調整中（令和8年1月現在）

ファンド事業を通じて、課題等を検証しつつ、民間主体でのアフォーダブル住宅供給の促進策を検討

R7年度…契約締結・ファンド組成  
R8年度…投資開始・供給開始

## 公社住宅を活用した供給

都と東京都住宅供給公社が連携し、既存の公社住宅をアフォーダブル住宅として子育て世帯や新婚世帯に供給

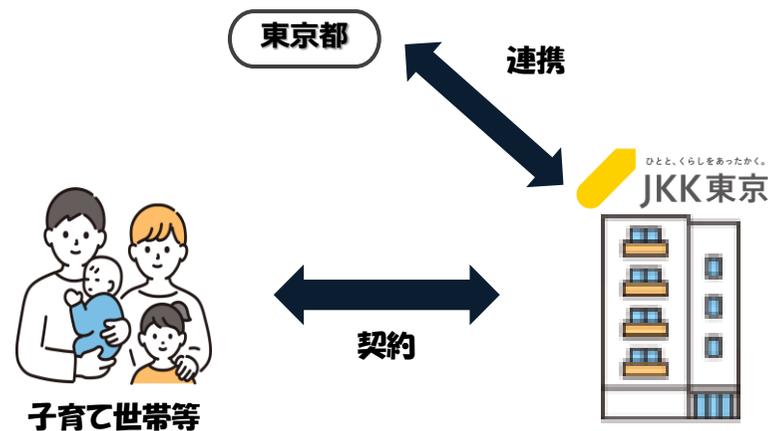
対象世帯：新規に公社住宅に入居する満18歳未満の子がいる子育て世帯・新婚世帯

供給住戸：周辺環境や間取りなどが子育て世帯に適した既存の公社住宅

規模：累計1,200戸（令和8年度より毎年度200戸を供給）

家賃：市場家賃より2割程度低廉な家賃を想定（最大12年間）

### 事業スキーム（イメージ）



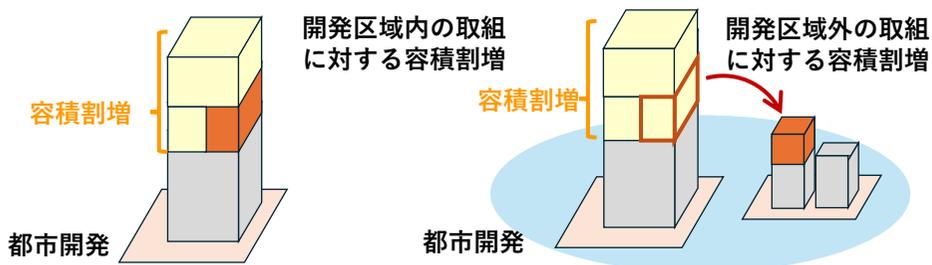
R7年度…制度検討  
R8年度…供給開始（毎年度200戸を供給）



## 都市開発と合わせた誘導

都市開発諸制度等を活用し、開発に合わせ、アフォーダブル住宅の供給を誘導

(都市開発諸制度の活用による容積割増のイメージ)

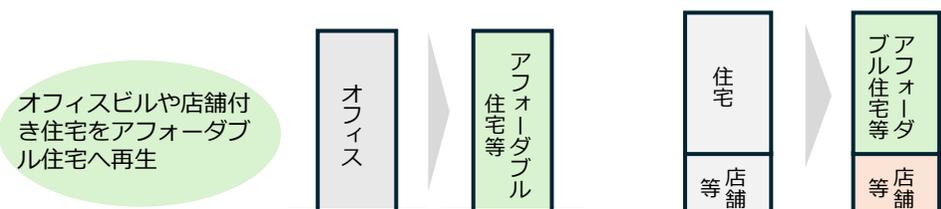


R 8 年度…制度改正

## リノベーションまちづくりによる供給の促進

アフォーダブル住宅供給チャレンジ事業において、民間が取り組むプロジェクトを公募し、設計・工事費を補助

(取組イメージの例)



R 8 年度…募集  
R 8～9 年度…改修

## 空き家活用による供給の促進

空き家を子育て世帯等を対象としたシェアハウスなどのアフォーダブル住宅として改修し、活用する民間事業者等の取組を支援

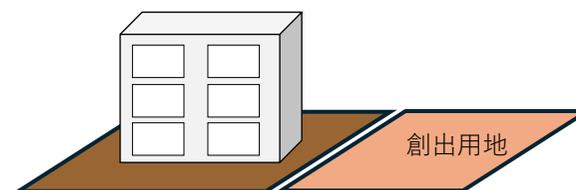
令和 7 年度は、ひとり親世帯向けのシェアハウスなど先進的な取組事例を発信し、民間での供給を誘導



R 7 年度… 6 月事業者公募開始・1 2 月選定・改修  
R 8 年度…事業者公募・改修  
R 9 年度…事業者公募・改修

## 都営地を活用した供給の促進

都営住宅の創出用地を活用し、まちづくりとも連携したアフォーダブル住宅供給等に向けて、住宅需要の市場調査や事業実施方針案の検討などを実施



R 8 年度…検討調査  
R 9 年度…事業者公募  
R 1 2 年度以降供給開始