

## 2. 地方公共団体の子育て住宅認定制度の認定基準に対する事業者の評価及び事業者等の子育て世帯向け住宅の取組み事例に係る調査

子育て世帯向け住宅の供給に積極的に関わっている事業者に対し、地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的な認定基準を提示し、各事業者のノウハウや経験からみた認定基準の妥当性等の評価について調査した（調査1）。

また、各事業者の子育て世帯向け住宅に係る取組み事例や地方公共団体の子育て世帯向け公営住宅の取組み事例について、住宅の概要、確保されている性能・仕様等の水準、実績等について調査した（調査2）。

調査結果について分析し、地方公共団体の基準に対する事業者の評価や事業者の取組み事例で確保されている水準等を明らかにし、「子育て配慮住宅の計画手法」の検討に向けた視点を整理した。

### 2. 1 調査の対象と内容・方法

#### 2. 1. 1 調査の対象

##### 1) 地方公共団体の子育て住宅認定制度の認定基準に対する事業者の評価に係る調査（調査1）

子育て世帯の暮らしやすさに配慮した住宅商品モデルを開発するなど、子育て世帯向け住宅の供給に積極的に取り組んでいるハウスメーカーやデベロッパーのほか、子育て子供用品関連事業者等を対象とした。調査対象の事業者の取組みの概要・特徴を表参考2.1に示す。

表参考2.1 調査対象の事業者の取組みの概要・特徴

事業者	各事業者の取組みの概要・特徴
A社	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てに関する自社の豊富な知見を活かして、日本発の子育てに配慮した住宅の民間認定制度を創設し、基準を策定。</li> <li>子育て世帯向け住宅を供給する多くの民間住宅事業者等が同社の認定制度を活用。</li> </ul>
B社	<ul style="list-style-type: none"> <li>A社の認定制度を活用し、A社と共同で商品開発。</li> <li>子育てがはじめての夫婦世帯を主対象とした、RC造・中高層の賃貸住宅を中心とし、首都圏を中心に事業展開。</li> <li>2016(平成28)年3月末現在の供給実績は50事例。</li> </ul>
C社	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティ形成を重視した、鉄骨造・低中層(2～3階建て)の賃貸住宅の商品を開発し、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)において事業展開。</li> <li>自社内の共働き研究所で共働き子育て世帯の生活実態の調査を通し、商品企画に反映。</li> <li>2016(平成28)年3月末現在の供給実績は10事例。</li> </ul>
D社	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てに配慮した一戸建の分譲住宅団地のモデルを商品開発し、埼玉県を中心に首都圏で事業展開。</li> <li>2016(平成28)年3月末現在の供給実績は14分譲地・90棟(+進行中3分譲地・27棟)。</li> </ul>
E社	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯が暮らしやすい居住環境を有する団地をこれまでに供給。</li> <li>既存団地について、サービスの導入等のソフト面を含めて子育てにふさわしい環境に改善する取組みを展開。その一環として子育て世帯向けの住宅改修も実施。</li> </ul>

## 2) 事業者等の子育て世帯向け住宅の取組み事例に係る調査（調査2）

上記の調査1の5社に加え、地方公共団体・2団体の子育て世帯向け公営住宅を対象として実施した。調査対象の地方公共団体の取組みの概要・特徴を表参考2.2に示す。

**表参考2.2 調査対象の地方公共団体の取組みの概要・特徴**

地方公共団体	各地方公共団体の取組みの概要・特徴
F地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯向け公営住宅として、入居者や地域の子育て世帯が集う集会所や広場・遊び場等を併設した「子育て支援住宅」を整備。</li> <li>集会所等を活用し、地元市が子育てアドバイザーによる子育てに関する相談、援助の実施等の子育て支援サービスを提供。</li> <li>2016(平成28)年3月末現在の供給実績は16団地・196戸。</li> </ul>
G地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>A社の認定制度を活用した子育て世帯向け公営住宅として、「子育て支援住宅(単独住宅)」を供給。</li> <li>2016(平成28)年3月末現在の供給実績は3団地。</li> </ul>

### 2.1.2 調査の内容と方法

調査（調査1及び調査2）の内容を表参考2.3に示す。

調査の方法は、各事業者に対する調査は訪問によるヒアリング調査、各地方公共団体に対する調査は（調査票を事前に送付した上での）電話ヒアリングにより実施した。

**表参考2.3 調査の内容**

調査	内容
調査1	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的な認定基準を提示し、各事業者のノウハウや経験からみた認定基準の評価を下記の視点から調査。また、評価の理由について調査。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア)項目としての優先度や重要度</li> <li>イ)基準の妥当性</li> </ul> </li> </ul>
調査2	<ol style="list-style-type: none"> <li>各事業者等の子育て世帯等の意識・ニーズについての認識 <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯が住宅を選ぶ際に重視する視点、ニーズ等について調査。</li> </ul> </li> <li>各事業者等の取組み事例の実態調査 <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯向け住宅の供給の経緯、取組み事例の概要、確保されている性能・仕様等の水準、実績等について把握。</li> </ul> </li> </ol>

## 2. 2 地方公共団体の子育て住宅認定制度の認定基準に対する事業者の評価に係る調査

### 2. 2. 1 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準

参考資料1の調査整理を踏まえ、地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的な認定基準（以下「一般的基準」という。）を整理したのが表参考2.4である。表中の住宅タイプ欄の記号は、「●」が必須項目として採用が多い項目、「△」が推奨項目として採用が多い（ある）項目、「－」は対象外の項目を示している。

表参考2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ				
				共同住宅		戸建住宅		
				新築	既存	新築	既存	
対象住宅	1	住戸面積	誘導居住面積水準 ・誘導居住面積水準の3人程度の面積を確保している。 【共同】 3人:75㎡(65㎡) 4人:95㎡(85㎡) 【戸建】 3人:100㎡(87.5㎡) 4人:125㎡(112.5㎡) ( )内は3～5歳児が1名いる場合	●	●	●	●	
	2	階段(蹴上げ、蹴り込み等)の構造	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(専用部分))の【共同】等級3以上、【戸建】等級4以上。	●	△	●	△	
A 住戸専用部分	3	バリアフリー	段差の解消	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(専用部分))の等級3以上。	●	●	●	●
	4		手すり(転倒防止)の設置	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(専用部分))の等級3以上。 ・トイレ、浴室、浴槽等に手すりが設置されている。	△	△	△	△
	5		通路・出入口の幅員	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(専用部分))の等級3以上。	△	△	△	△
	6	事故防止	転落防止	・転落防止のための手すりについて、住宅住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(専用部分))の等級5。 ・加えて、子どものぐり抜けやよじ登り防止に配慮されている。	●	●	●	●
	7		衝突防止	・柱の面取り加工、出隅部に角が出ない、扉の反対側の人の気配、ドアクローザーの設置など、衝突時の危険を防止する措置が講じられている。	△	△	△	△
	8		転倒防止	・床材はすべりにくく弾力性を有したものを使用している。特に、浴室の床は塗れても滑りにくい仕上げとなっている。	△	△	△	△
	9		指挟み防止	・指を挟み込みにくい形状のサッシやドアの蝶番、ドアストッパーやドアクローザーの採用など、ドアや扉には指を挟みにくい措置が講じられている。	△	△	△	△
	10		閉じ込み防止	・閉じ込み防止のため、外側から開錠できる鍵が設置されている。	●	●	●	●
	11		危険箇所への進入防止	・チャイルドロックやチャイルドフェンスなど、危険箇所(浴室、階段、台所等)への進入を防止する措置が講じられている。	●	●	●	●

表参考 2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（つづき）

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ				
				共同住宅		戸建住宅		
				新築	既存	新築	既存	
A 住戸専用部分	12	事故防止	コンセントの感電防止	・コンセントは子どもの手の届きにくい高さに設置されている、又は安全対策(コンセントカバーやシャッター付きコンセントの採用など)が講じられている。	△	△	△	△
	13		ガラスの飛散防止	・バルコニーに面したガラスは、強化ガラス、合わせガラス、飛散防止フィルム等が使用されている。	△	△	△	△
	14		火傷防止	・調理器へのチャイルドロック機能、給湯温度の制御可能な水栓の採用など、火傷防止の配慮がなされている。	△	△	△	△
	15	防犯対策	玄関扉・窓等の構造	・住戸の玄関扉・窓等は、侵入盗等の被害に遭いにくいように、破壊等が行われにくい構造になっている。 ・必要に応じて、補助錠及び面格子の設置等の措置が講じられている。	△	△	△	△
	16		ホームセキュリティ	・警備会社などと連携したホームセキュリティシステム等の設備による防犯対策が講じられている。	△	△	△	△
	17		インターホン	・玄関の外側に室内との通話機能を有したインターホン等が設置されている(カメラ付きインターホンにするよう努める)。	△	△	△	△
	18	防災対策	家具の転倒防止	・家具の転倒防止措置を講じることのできる構造となっている(壁に付け長押しを設置、収納扉のロック機能、耐震ラッチ等)	●	●	●	●
	19		耐震ドアの採用	・玄関ドアに地震により変形しにくい耐震性ドアが採用されている。	●	●	●	●
	20	健康性	日照・採光・通風の確保	・主たる居住室の日照や採光が確保されている。 ・主たる居室の2方向からの通風を確保できる間取りの工夫がされている	△	△	△	△
	21		シックハウス対策	・住宅性能表示基準(6-1 ホルムアルデヒド対策)の等級3以上。	●	●	●	●
	22	遮音性能	重量床衝撃音対策	・住宅性能表示基準(8-1 重量床衝撃音対策)の等級4以上、又は、JIS Lir,H-55 等級相当以上。	●	△	-	-
	23		軽量床衝撃音対策	・住宅性能表示基準(8-2 軽量床衝撃音対策)の等級4以上、又は、JIS Lir,H-50 等級相当以上。	●	△	-	-
	24		界壁の防音対策	・住宅性能表示基準(8-3 透過損失等級・界壁)の等級3以上、又は、JIS Rr-50 等級相当以上。	△	△	-	-
	25		開口部の防音対策	・住宅性能表示基準(8-4 透過損失等級・外壁開口部)の等級3以上、又は、JIS T-2 等級相当以上。	△	△	△	△
	26	各部の広さ・間取り等の工夫	収納量・収納率	・住戸専用面積の【共同】8%以上、【戸建】15%以上。 ・子どもの成長に対応できるよう、多様な場所に収納が確保されている。	△	△	△	△

表参考 2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（つづき）

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ					
				共同住宅		戸建住宅			
				新築	既存	新築	既存		
A 住戸専用部分	27	各部の 広さ・ 間取り等 の工夫	玄関の広さ・収納	・玄関周辺又は玄関土間にベビーカー、三輪車等が置けるスペースが確保されている。 ・【共同】概ね1㎡以上の広さを確保。 ・【戸建】概ね1.5㎡以上の広さを確保。 ・玄関に収納スペースが設置されている。	△	△	△	△	
	28		トイレの広さ	・トイレレーニングや介助ができる広さが確保されている。 ・長辺の内法寸法が1,300mm以上、もしくは便器の前方又は側方について、便器と壁の距離が500mm以上確保されている	△	△	△	△	
	29		浴室の広さ	・短辺の内法寸法が1,400mm以上、かつ面積が内法寸法で2.5㎡以上確保されている。	△	△	△	△	
	30		台所・食事室の広さ	・台所・食堂は、子どもの調理への参加等に配慮した広さと配置となっている。 ・台所・食堂を合わせた広さが10㎡以上を目安とし、動線にも配慮されている。	△	△	△	△	
	31		リビングの広さ	・乳児がほふくや遊ぶことのできる安全でゆとりのあるスペースが確保されている。 ・子どもが遊んだり、勉強したりできるスペースが確保されている。	△	△	△	△	
	32		寝室(個室)の広さ・数	・親子が一緒に寝ることができる寝室の広さ(8畳程度)が確保されている。 ・2以上の個室がある	△	△	△	△	
	33		躯体天井高さ	・躯体天井高さが2,650mm以上確保されている。	△	-	△	-	
	34		間取りの可変性	・子供の成長等に応じて間取りの変更などに対応できる工夫がされている(スライドドアの採用、可変性のある間仕切り壁や間仕切り家具の採用など)	△	△	△	△	
	35		見守れる工夫	・キッチンからリビング、ダイニングにいる子どもの様子を確認しやすい工夫がされている(対面形式のオープンキッチン等)。 ・リビングを通らないと子ども部屋に行けない間取りとなっている。	△	△	△	△	
	36		家事の 負担 軽減・ 設備の 利便性	浴室乾燥機・室内物干の設置	・浴室暖房乾燥機、浴室又は室内に物干できる工夫がされている。	△	△	△	△
	37			子どもの使いやすい設備等の採用	・台所・洗面所・浴室に給湯温度の制御が可能なサーモスタット式水栓金具やレバーハンドル等が採用されている。	△	△	△	△
38	センサーライト・フットライトの設置	・人感センサー付きの照明や、足元灯(フットライト)等の補助照明が設置されている。		△	△	△	△		
39	照明スイッチ	・照明のスイッチが床より900mm程度の高さに設置され、ワイドスイッチにするなど、子どもでも使いやすいものとなっている。		△	△	△	△		
40	防汚仕様	・壁面に防汚仕様の仕上げ材料が使用されている。		△	△	△	△		
41	スロップシンクの設置	・バルコニーにスロップシンクが設置されている。		△	△	△	△		

表参考 2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（つづき）

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ				
				共同住宅		戸建住宅		
				新築	既存	新築	既存	
B 共用部分・敷地内の屋外空間	42	バリアフリー	道路等から建物出入口までの円滑な移動	・敷地の出入口から建築物の出入口まで段差の無い構造となっている・段差が生ずる場合は、勾配が 1/12 以下で有効幅員が 1.2m 以上の傾斜路が設置されている。	●	△	△	△
	43		建物出入口から住戸までの段差解消	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(共用部分))の等級3以上。	●	△	-	-
	44		共用玄関の仕様	・自動ドアなど、ベビーカーや子どもを抱いた人が容易に開閉し通過できる構造とし、かつその前後に段差がない。	●	△	-	-
	45		共用階段の形状等	・住宅性能表示基準(9-1 高齢者等配慮対策(共用部分))の等級3以上。	●	●	-	-
	46		共用階段の照明	・共用階段の段差がある部分の段鼻等がはっきり認識できる照明が設けられている(照度、角度・位置等)。	△	△	-	-
	47		エレベーターの設置・仕様	・3 階以上は、エレベーターを設置する。 ・1 基以上のエレベーターは乗用ボタン及びかご内の操作盤を床面から概ね 1m の高さに設置されている。	△	△	-	-
	48	事故防止	転落防止	・転落防止の手すりについて、住宅性能表示基準(9-2 高齢者等配慮対策(共用部分))の等級5。 ・加えて、子どものよじ登り防止に配慮した構造となっている。	●	●	●	●
	49		衝突防止	・各住戸の玄関にアルコーブを設置するなど、共用廊下等の動線上に扉が突出しないよう工夫されている。 ・衝突時の危険を防止するため、面積が大きな透明ガラスに、安全対策が講じられている(安全ガラスの採用、ガラス面に部分的に色を入れる、衝突防止シールを貼る)。	△	△	-	-
	50		転倒防止	・玄関から道路に至る通路及び共用階段、共用階段、共用廊下等の床の床面は、雨に濡れる等の仕様環境を考慮した上で、子どもや妊婦が安全に利用できるよう、滑りにくい材料が使用されている。	△	△	△	△
	51		危険箇所への進入防止	・危険箇所への進入を防止する措置がとられている(受水槽・機械室等への進入防止フェンス等の設置、簡易建具等が容易に設置できる配慮等)。	●	●	-	-
	52		落下物による危険防止	・窓、開放廊下や階段の直下に道路、通路、出入り口がある場合は、落下物による危険防止措置を講じている。	△	△	-	-
	53		敷地内の歩車分離等	・敷地内の歩行者と車の主要動線を交差させていない、又は、明確に分離されている。 ・敷地内において、住宅部分とそれ以外の用途部分の動線が分離されている。	●	△	-	-
	54		敷地周囲の安全性	・敷地周辺に子どもが安全に歩行できる歩道又は空地が設置されている ・敷地出入口の視認性や、道路植栽や看板の高さ等の見通しに配慮されている	△	△	△	△

表参考 2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（つづき）

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ				
				共同住宅		戸建住宅		
				新築	既存	新築	既存	
B 共用部分・敷地内	55	防犯対策	共用エントランスの仕様	・不審者の侵入防止のため、オートロックの設置等の有効な対策が講じられている。	●	△	-	-
	56		エレベーターの仕様	・エレベーターは防犯に配慮した構造となっている(窓付きのエレベーター、かご内に防犯カメラの設置、1階のエレベーターホールにモニターの設置等)。	●	△	-	-
	57		監視の目の行き届く配慮	・監視の目が行き届く配慮がなされている(死角のないプランニング、防犯カメラの設置等)。	●	△	-	-
	58	防災対策	避難経路の安全	・避難経路にあたる建具の握り手がレバーハンドル形式等の子どもにも使いやすいものになっている(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は使用しない)。	△	△	-	-
	59		防災備蓄倉庫等の設置	・マンション等の一定の住戸数以上の共同住宅内に防災備蓄倉庫があり、小児・幼児用の防災グッズを備蓄している。防災かまど・トイレ・井戸等が設置されている。	△	△	-	-
	60	車寄せ等	車寄せの確保	・雨天時に子どもが雨に濡れないで車に乗り降りできるような車寄せがある。	△	△	-	-
	61		待合スペースの確保	・マンション等の一定の住戸数以上の共同住宅の場合、敷地内の安全な場所に通学する児童の集合スペースや、幼稚園送迎のための待合スペース等が確保されている。	△	△	-	-
	62	駐車場・駐輪場	自転車置場	・1住戸に2台以上の平置き(ラック式含む)形状の駐輪場が確保されている。	●	●	●	●
	63		カーポート	・乗り降りしやすい広さや雨の日の動線への配慮が行われている。	-	-	△	△
	64	共用設備	手洗い場・屋外水栓	・広場又はエントランス部分に手洗い場(泥汚れを落とす洗い場)が設置されている。	△	△	△	△
	65		共用トイレ	・共用部分に子ども仕様の共用トイレが設置されている。	△	△	-	-
	66		おむつ替え・授乳スペース	・共用部分におむつ替えや授乳できるスペースが設置されている。	△	△	-	-
	67		AED	・小児・幼児用の AED が設置されている。	△	△	-	-
	68		ベンチ等	・共用玄関付近等へのベンチ等の設置など、住民どうしの交流を促す工夫がされている。	△	△	-	-
69	緑地・菜園等		・敷地面積の 10%以上の広さの緑地が設置されている。 ・植栽等を設ける場合は子どもの行動を見通せる高さとする。	△	△	△	△	
70	トランクルーム		・トランクルームが設置されている	△	△	-	-	
71	ゴミ集積所	・住戸数や分別方法に応じたゴミ集積所とする	△	△	-	-		
C 併設施設	72	キッズルーム・集会所	・一定規模以上の面積(20㎡以上、住戸数×0.5㎡等)が確保されている。 ・トイレ、おむつ替え・授乳スペース、収納設備、クッション性のある床材等に配慮されている。	△	△	-	-	
	73	プレイロット	・一定規模以上の面積(例:敷地面積の3%以上)が確保されている。 ・遊具の設置、手(足)洗い場の設置、親同士の交流を促すベンチ等の設置、立ち寄りやすく・人目に付きやすい配慮がされている。	△	△	-	-	

表参考 2.4 地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（つづき）

対象	配慮事項		一般的な基準	住宅タイプ				
				共同住宅		戸建住宅		
				新築	既存	新築	既存	
C 併設施設	74	保育所・子育て支援施設	・一定の住戸数以上の共同住宅の場合、保育施設、その他の子育て支援施設が併設されている。	△	△	-	-	
D サービス・管理運営	75	子育て支援サービス	計画作成	・サービス提供の計画を作成し、自治体と協議するしくみとなっている。	△	△	-	-
	76		子育て支援サービスの実施	・送迎、家事支援、託児・一時預かり等のサービスが提供されている。 ・自治体や事業者の取組みにより、共用部分を利用した育児相談や医療相談サービス、電話による子育て相談サービスの提供 ・事業者の取組み等により、保育所や医療施設等と連携したサービスが提供されている。	△	△	-	-
	77		交流イベント・コミュニティ形成等の支援	・住民主体の子ども参加型イベントや、地域(町内会・教育機関等)と連携した活動、自主保育サークルの活動等の企画・支援等が行われている。	△	△	-	-
	78	管理運営	募集方法	・子育ての配慮事項や入居条件等を重要事項説明や募集案内において説明されている。	△	△	-	-
	79		管理ルール	・自転車置き場の使い方やゴミ出しルール等の管理ルールが作成され、継続的に周知が行われている。	△	△	-	-
E 立地環境	80	子育て支援施設等	子育て支援施設	・徒歩圏(400m 又は 800m)に子育て支援施設(保育施設、幼稚園、児童館等)が立地している。	△	△	△	△
	81		小学校	・徒歩圏(400m 又は 800m)に小学校が立地している。	△	△	△	△
	82		中学校・図書館等	・徒歩圏(400m 又は 800m)に教育施設(中学校、図書館、体育施設、公民館、美術館、学童クラブ実施施設等)が立地している。	△	△	△	△
	83		医療施設	・徒歩圏(400m 又は 800m)に医療施設(内科または小児科の診療が可能)が立地している。	△	△	△	△
	84		公園・広場等	・徒歩圏(400m 又は 800m)に子どもが安全に遊べる公園、広場、緑地等が立地している。	△	△	△	△
	85		地域での見守り	・近くに警察署・駐在所・こども110番の家等が立地している。 ・地域で子どもを見守るコミュニティが形成されている、又は形成のための地域の交流活動がおこなわれている。	△	△	△	△
	86		生活利便施設	商業施設	・徒歩圏(400m 又は 800m)に商店街・商業施設が立地している。	△	△	△
87	駅・バス停	・徒歩圏(400m 又は 800m)に鉄道駅又はバス停がある。		△	△	△	△	



## 2. 2. 2 子育て住宅認定制度の一般的基準に対する各事業者の評価

2. 2. 1で整理した地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準（表参考2.4）を調査対象の各事業者（A社～E社）に提示し、各事業者のノウハウや経験からみた認定基準の評価（項目の優先度や重要度、基準内容の妥当性等）と評価の理由について調査した（調査1）。

### 1) 各事業者の評価結果の概要

地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する各事業者の評価結果の一覧を表参考2.5に示す。評価結果については、次の3区分で整理した。

- ① 重要度・優先度の高い必須（基本）項目であり、基準内容も概ね適切である（実際の実践で同水準を確保している）。
- ② 重要度・優先度は高い必須（基本）項目であるが、基準内容が高すぎる（実際の実践で配慮項目は対応しているが、同水準を確保することは難しい）。
- ③ 必須項目ではなく、推奨的な項目とすることが望ましい。

なお、各事業者のこれまでの取組事例では対応をしていないなど、各事業者で従来意識をしておかなかった項目についても、③の推奨的な項目として整理している。

一方、事業者の主な供給対象の住宅タイプ（低層共同住宅、戸建住宅）では適用対象外となる項目には「－」を表記している。

表参考2.5 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の評価結果

対象	配慮事項		各事業者の評価					②、③評価の主な理由	
			A社	B社	C社	D社	E社		
対象住宅	1	住戸面積	誘導居住面積水準等の面積	③	③	③	③	③	・狭い面積でも工夫された間取りで対応できる。 ・リビングなどの面積の方が重要
A 住戸専用部分	2	バリアフリー	階段の構造の構造	③	①	②	③	②	・改修では等級3の確保は困難。
	3		段差の解消	①	①	②	③	②	・改修では等級3の確保は困難。
	4		手すり(転落防止以外)の設置	③	③	③	③	②	・改修では等級3の確保は困難。
	5		通路・出入口の幅員	③	③	③	③	②	・改修では等級3の確保は困難。
	6	事故防止	転落防止	①	①	①	①	①	
	7		衝突防止	①	③	③	①	③	・コストを要する一方で重大事故に至るリスクもそれほど大きくはない。
	8		転倒防止	①	③	③	③	③	・重大事故に至るリスクは大きくなく、入居者による入居後の対応が可能。
	9		指はさみ防止	③	③	②	③	③	・入居者による入居後の対応が可能。
	10		閉じ込み防止	①	①	①	①	①	
	11		危険箇所(台所や階段等)への進入防止	①	①	①	③	③	・子ども年齢により必要性が異なる。 ・台所は対面キッチン以外では対応が難しい(特に既存住宅)。
	12		コンセントの感電防止	③	③	③	③	③	・入居者による入居後の対応が可能。
	13		ガラスの飛散防止	③	③	③	③	③	・入居者による入居後の対応が可能。
	14	火傷防止	①	③	③	①	③	・入居者による入居後の対応が可能。	

表参考 2.5 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の評価結果（つづき）

対象	配慮事項		各事業者の評価					②、③評価の主な理由	
			A社	B社	C社	D社	E社		
A 住戸専用部分	15	防犯対策	玄関扉・窓等の構造	①	③	③	③	③	・玄関ドアは必須化が妥当であるが、窓のレベルについては対象とする窓の検討を含め推奨が望ましい。 ・地域により対応性が異なる。入居者の目による監視が望ましい。 (カメラ付きがより望ましい。)
	16		ホームセキュリティ	③	③	③	③	③	
	17		インターホン	①	①	①	①	①	
	18	防災対策	家具の転倒防止	①	①	③	③	③	・賃貸住宅の場合、金具取り付けが困難であり、また、暮らし方にもよるため必須化は馴染まない。 ・耐震性能の確保がより重要。 ・改修での対応が困難な場合あり。
	19		耐震ドアの採用	③	③	③	③	③	
	20	健康性	日照・通風の確保	①	③	③	③	③	・都心部では日照の確保が困難な場合あり。採光で代替可能とする。
	21		シックハウス対策	①	①	①	①	①	
	22	遮音性能	重量床衝撃音対策	①	②	③	—	③	・コストを要し、鉄骨造や木造では等級4が困難。 ・既存住宅では対応が困難。 ・コミュニティで代替することも重要。 ・コストを要し、鉄骨造や木造では等級3が困難。 ・立地にもよる。 ・性能の検証が困難。
	23		軽量床衝撃音対策	①	②	③	—	③	
	24		界壁への対策	①	①	③	—	①	
	25		開口部の音漏れ対策	①	②	③	③	③	
	26	各部の広さ・間取り等の工夫	収納量・収納率	②	②	②	②	②	・面積率の基準は厳しい。 ・全体面積よりも適所に使いやすい収納が配置されていることが重要。 ・既存住宅では対応が難しい場合がある ・ターゲットにより企画できる可能性があるため、必須化は馴染まない。 ・概ね確保されているが、様々な暮らし方があるため必須化は馴染まない。 ・立地(事業条件)により対応が難しい場合がある。 ・RC造以外では対応が難しい。 ・ニーズや暮らし方が様々であるため必須化は馴染まない。
	27		玄関の広さ	③	③	③	③	③	
	28		トイレの広さ	①	③	③	③	③	
	29		浴室の広さ	①	①	③	①	③	
	30		台所・食事室の広さ	①	①	③	①	②	
	31		リビングの広さ	①	①	①	①	①	
	32		寝室(個室)の広さ・数	①	③	③	③	③	
	33		躯体天井高さ	①	③	③	③	③	
	34		間取りの可変性	③	③	③	③	③	
	35	見守れる工夫	①	①	①	①	①		
36	家事の負担軽減	浴室乾燥機・室内物干の設置	①	②③	②③	①	②③	・設備水準を細かく規定することは馴染まない。 ・ターゲットにより企画できる可能性があるため、必須化は馴染まない。	
37		子どもの使いやすい設備等	①	②③	②③	①	②③		
38		センサーライト・フットライト	①	②③	②③	①	②③		
39		照明スイッチ	①	①	③	①	①		
40		汚防対策	①	①	③	③	③		
41		スロップシンク	①	③	③	③	③		

表参考 2.5 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の評価結果（つづき）

対象	配慮事項		各事業者の評価					②、③評価の主な理由
			A社	B社	C社	D社	E社	
B 共用部分・敷地内	バリアフリー	道路等から建物出入口までの円滑な移動	①	①	②	③	①	・敷地条件によっては対応が難しい。
		建物出入口から住戸までの段差解消	①	①	②	③	②	・階段室型住棟では対応が難しい。
		共用玄関の仕様	①	①	—	—	③	・既存住宅で、中層の階段室型住棟では対応が難しい。
		共用階段の形状等	①	①	①	—	①	
		共用階段の照明	③	③	③	③	③	・必須化するほど重要ではないと考えられる。
		エレベーターの設置・仕様	①	①	—	—	③	・既存住宅で、中層の階段室型住棟では対応が難しい。
	事故防止	転落防止	①	①	①	①	①	
		衝突防止	①	①	—	—	③	・既存住宅では対応が難しい場合もある。
		転倒防止	①	①	③	①	①	・必須化するほど重要な事故に至ることは少ないと考えられる。
		危険箇所への進入防止	①	①	①	—	①	
		落下物による危険防止	③	③	③	—	③	・住まい方等による対応が重要で、空間的な対応には限界がある。
		敷地内の歩車分離等	①	①	①	—	③	・既存団地では対応することが難しい場合がある。
	防犯対策	敷地周囲の安全性	③	③	③	③	③	・重要ではあるが、住宅事業者で対応することが難しい。
		共用エントランスの仕様	①	①	—	—	③	・既存住宅で、中層の階段室型住棟では対応が難しい。
		エレベーターの仕様	①	①	—	—	③	・既存住宅で、中層の階段室型住棟では対応が難しい。
		監視の目の行き届く配慮	①	①	①	—	③	・既存住宅で、中層の階段室型住棟では対応が難しい。
		避難経路の安全	③	③	③	③	③	・重要ではあるが、必須化するまではないと考えられる。
	車寄せ等	防災備蓄倉庫等	③	③	③	—	③	・敷地条件や住戸数によりニーズが異なり、対応が難しい場合がある。
		車寄せ	③	③	③	—	③	・敷地条件や住戸数によりニーズが異なり、対応が難しい場合がある。
	駐車場・駐輪場	待合スペース	③	③	③	—	③	・敷地条件や住戸数によりニーズが異なり、対応が難しい場合がある。
		自転車置場の確保	②	①	②	①	②	・敷地条件によっては平置きで2台／世帯の確保は難しい場合がある。
共用設備	カーポート	—	—	—	③	—	・敷地条件によっては対応が難しい場合があり、必須化は馴染まない。	
	手洗い場・水栓	③	③	③	—	③	・ターゲットにより企画できる可能性があるため、必須化は馴染まない。 ・敷地条件や住戸数によりニーズが異なり、対応が難しい場合がある。	
	共用トイレ	③	③	③	—	③		
	おむつ替え・授乳スペース	③	③	③	—	③		
	AED	③	③	③	—	③		
	ベンチ	③	③	③	—	③		
	緑地・菜園等	③	③	③	③	③		
	トランクルーム	③	③	③	③	③		
ゴミ集積所	③	③	①	①	③			

表参考 2.5 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の評価結果（つづき）

対象	配慮事項		各事業者の評価					②、③評価の主な理由	
			A社	B社	C社	D社	E社		
C 併設施設	72	キッズルーム・集会所	③	①	③	—	③	・敷地条件や住戸数により事業的に対応が難しい場合がある。 ・敷地条件や住戸数により事業的に対応が難しい場合がある。 ・立地条件によっては住宅内に設置する必要が無い場合もあるなど、立地に依存するため、必須化は馴染まない。	
	73	プレイロット	①	③	③	—	③		
	74	保育所・子育て支援施設	③	③	③	—	③		
D サービス・管理運営	75	子育て支援サービス	計画作成	③	③	③	—	③	・事業者の創意工夫により企画できる可能性があるため、推奨とすることが望ましい。
	76		子育て支援サービスの実施	③	③	③	—	③	
	77		交流イベント・コミュニティ形成等の支援	③	③	③	—	③	
	78	管理運営	募集方法	③	①	③	—	①	
	79		管理ルール	③	①	③	—	③	
E 立地環境	80	子育て支援施設等	子育て支援施設	③	②	③	③	③	・事業者の創意工夫により企画できる可能性があるため、推奨とすることが望ましい。
	81		小学校	①	②	③	③	③	
	82		中学校・図書館等	①	②	③	③	③	
	83		医療施設	①	②	③	③	③	
	84		公園・広場等	③	②	③	③	③	
	85		地域での見守り	③	②	③	③	③	
	86	生活利便施設	商業施設	①	②	③	③	③	
	87		駅・バス停	①	②	③	③	③	

表中、全事業者で「①重要度・優先度の高い必須（基本）項目であり、基準内容も概ね適切」と評価された項目に濃い色の網掛けを、全事業者で「③推奨的な項目とすることが望ましい」と評価された項目に薄い色の網掛けをしている。

全事業者が①と評価したのは、「(6)転落防止」、「(10)閉じ込み防止」、「(17)インターホン」、「(21)シックハウス対策」、「(31)リビングの広さ」、「(35)見守れる工夫」、「(45)共用階段の形状等」、「(46)共用階段の照明」、「(51)危険箇所への進入防止」である。子どもの事故等の防止や健康性に係る基礎的な安全・安心に係る項目、リビングの広さとキッチンからリビングの見通しの確保に係る項目が、重要かつ基準内容も適切である（実際の取組みで同水準を確保している）と評価されている。

一方、全事業者が③と評価したのは、「A 住戸専用部分」の「(12)コンセントの感電防備」、「(13)ガラスの飛散防止」、「(17)ホームセキュリティ」、「(19)耐震ドアの採用」、「(27)玄関の広さ」、「(34)間取りの可変性」のほか、「B 共用部分・敷地内」の「(52)落下物による危険防止」、「(54)敷地周囲の安全性」、「防災対策（58～59）」、「車寄せ等」（60～61）、「共用設備（64～70）」、「C 併設施設」の「(74) 保育所・子育て支援施設」、「D サービス・管理運営」の「子育て支援サービス（75～77）」の項目に多い。

安全性に係る項目であっても重大事故に至るリスクの小さい項目や（供給時点での備えがなくて

も) 居住者の入居後の対応が可能な項目、敷地条件・物件規模(住宅供給戸数)・住宅タイプ(構造、階数や建て方、新築・既存改修)の別により事業的な対応の難易度が異なる項目、子どもの年齢によって重要度が大きく異なる項目などについては、推奨的な項目としての例示にとどめ、事業者の創意工夫による対応を可能とすることが求められていると言える。

その他の項目は、事業者によって評価が異なり、事業者の考え方や工夫による対応が行われている状況がうかがえる。

なお、各事業者別の評価結果の詳細については次ページの2)(表参考2.6)、各事業者の子育て世帯向け住宅に係る代表的な取組み事例については2.3に後述する。

## 2) 各事業者別の評価の詳細

調査結果により得られた各事業者の個別の評価・意見について主なものを表参考2.6に示す。

表参考2.6 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の個別評価

各事業者の個別評価・意見	
A社	<p><b>【評価基準の枠組みについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方公共団体の住宅認定制度の基準は必須項目が多い。必須項目が多いと、設計の自由度が減り、建築コストのアップにもつながるため、民間事業者は利用しにくい。</li> <li>・必須項目は必要最小限に絞り、民間の創意工夫を活かすようにすべきである。</li> <li>・住宅性能評価基準で仕様を担保するのであれば、性能評価書を取得されていれば時間が経過しても住宅の評価がゼロにならない仕組みづくりが必要である。</li> </ul>
B社	<p><b>【個別の基準(優先度は高いが、基準内容が高性能過ぎる項目)について】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①ホームセキュリティ:ホームセキュリティの会社にもよるが、エリアによっては駆けつけに対応できないところも出てくる。イニシャルコストもかなりかかり、オーナーの負担になる。防犯対策としては、防犯カメラや防犯ガラスは必須であろうが、個別のホームセキュリティまでを必須とするのは普及しにくい。</li> <li>②遮音性能:要求される等級の判断が現場での実際値なのか、試験場での値なのかにもよる。RC造では、重量床衝撃音対策等級4の性能は現場でもある程度実現可能だが、木造や鉄骨造では難しい。子育て支援マンションと謳っていると入居者のほとんどが子育て世代になり、お互い様という気持ちもあって意外と音のトラブルはない。</li> <li>③収納量、収納率:供給住戸は2LDK・65㎡程度が多く、8%の収納率は満足できる場合もできない場合もある。8%という総量よりも、適所に配置することがより必要だと思われる。</li> <li>④天井高さ:2,650mmはRC造であれば問題ないが、木造住宅では対応が困難である。流通している木材の制約により2,500mmくらいになるためハードルが高い。</li> <li>⑤立地:「徒歩圏」として400mや800mが設定されているが、B社では1km圏内として基準を設定している。また、商業施設の近接性を基準にしているが、むしろ「近くにたまり場がないこと」(若者がたむろする場になるようなコンビニがないなど)に配慮しており、商業施設があまりにも近すぎるのも問題であると認識している。</li> </ol> <p><b>【既存住宅について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅を改修して子育て仕様を実現する上では、バリアフリーや遮音性能は物件の躯体性能に規定されるため困難な場合が多い。</li> <li>・躯体性能の影響を受けない住戸内の仕様や設備等は、改修(リノベーション)でほぼ対応できると考えられるため、既存住宅の活用という観点からは、住戸内の性能や設備を中心とするのが良いのではないかと。</li> </ul>

考表 2.6 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の個別評価（つづき）

	各事業者の個別評価・意見
C社	<p><b>【評価基準の枠組みについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅としては建築主の利益にならなければいけないが、地方公共団体の評価基準に合わせて認定されても、建築主に何のメリットがあるのかが不明確である。</li> <li>・地方公共団体の評価基準は特に安全性の基準が高いが、事故が起こった時に「基準を満たしていなかったからだ」と供給者の責任を問われる発想になってしまうのは事業者にとってはリスクであると感じる。</li> <li>・評価基準さえ満たせば良いと設計された住まいは、必ずしも良い住宅にはならないので、事業者の責任と創意工夫で検討できる余地を越す必要がある。必須項目は必要最小限に絞り、民間の創意工夫を活かすようにすべきである。</li> </ul> <p><b>【個別の基準について】</b></p> <p><b>(1)共同住宅について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①住戸面積：基準は広すぎるように感じる。狭いスペースでも工夫された間取りができる。</li> <li>②バリアフリー：住戸内について等級3を満たすのはなかなか難しい。</li> <li>③事故防止：転落防止は重大事故につながるおそれがあるため重要であるが、転倒防止はそこまで重要であるとは関していない。床材のクッション性のある材料については、必要に応じて入居者が自分で設置するほうが良い。</li> <li>④防犯対策：ホームセキュリティを基準にしてしまうと、閉じた面白みのない空間になってしまう懸念がある。入居者の目が届いて自然に監視できるような設計に配慮することも重要である。</li> <li>⑤遮音性能：建築費への影響が大きい。地方公共団体の認定基準はRC造を前提としており、S造の賃貸住宅にとっては基準が高すぎて普及しづらい。</li> <li>⑥間取り：賃貸住宅では市場を踏まえてターゲット層を限定して企画できる可能性があるため、細かく規定されているのは馴染まない。例えば、次のような問題がある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・「2以上の寝室がある」という規定は必ずしもそうではない。</li> <li>・子どもの勉強場所については、最近は大きくなってリビングで勉強する子どもが増えている。一人になるための空間も必要ではあるが、空間を共有し気配を感じることで、つながりを感じられるようにした方が良い。子どもの年齢によっても異なる。</li> </ul> </li> <li>⑦駐車場：それほど車がスピードを出すところでもないのに、動線の分離や見通しへの配慮等にとどめて良いと考えられる。</li> </ul> <p><b>(2)戸建住宅について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅についての必須項目は、当然対策すべき基準であると評価する。</li> <li>・ただし、収納については、戸建住宅の延床面積が都市部では大きくできない中で、15%以上という基準はかなりハードルが高く感じる。収納の設置場所として、「家族の集まるリビングに収納を設ける」としたほうがよいのではないかと感じる。</li> <li>・C社の調査の結果、必要とされる収納面積として8㎡という数字を得た。C社の提案している「リビングクローク」では、壁面を活用することで、一帖のスペースで8㎡の収納を確保することができている。</li> </ul>

考表 2.6 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の個別評価（つづき）

各事業者の個別評価・意見	
D社	<p><b>【個別の基準について】</b></p> <p><b>(1)住宅専用部分について</b></p> <p>①住戸面積：必須項目でなくてよい。全体の面積よりも、リビングの規模を提示した方がいいかもしれない。</p> <p>②衝突防止：項目は細かく分けた方がよい。「柱の面取り加工、出隅に角が出ない」「ドアクローザーの設置」は必須、「扉の反対側の人の気配」はすべて対応しようとするコストがかかるので推奨項目で良い。</p> <p>③転倒防止：クッション性の床材などは好みもあるので、子どもがいる間は自分でカーペットを敷くなど、入居者対応で良いのではないかと。</p> <p>④指挟みの防止：ガードカバーなども後付けできるので、推奨項目で良いのではないかと。</p> <p>⑤閉じ込め防止：必須項目。浴室やトイレの鍵は、D社では標準的に外から解錠できるようになっている。</p> <p>⑥危険箇所の進入防止：子どもの年齢にもよるので推奨項目でいいのではないかと。キッチンへの進入防止と、キッチンで子どもが手伝いしやすいことは相反する。</p> <p>⑦コンセント感電防止：コンセントカバーも後付けできるので、推奨項目で良いのではないかと。</p> <p>⑧ガラス飛散防止・誤飲の防止：子育て配慮の基準には入れなくてもいいのではないかと。バルコニーに面したガラスに限らず掃き出しも同じで、すべて対応しようとするコストがかかる。誤飲の防止は、「子どもの手が届かない高さ」にすると、子どもが自分で自分のことができなくなってしまうおそれがある。</p> <p>⑨火傷防止：一般的に普及しているサーモ水栓で良いのなら、必須項目でも良い。</p> <p>⑨ホームセキュリティ：コストがかかるので、推奨項目で良いのではないかと。</p> <p>⑩インターホン：必須項目であり、できればカメラ付きが望ましい。</p> <p>⑪家具の転倒防止：家具を置く位置は居住者のニーズによって異なるので、必須項目にするのは難しいのではないかと。</p> <p>⑫耐震ドアの採用：地震時には住宅内において安全であることがまず重要で、耐震等級をきちんと満たす方が重要と思われる。</p> <p>⑬日照・通風：立地にもよるので、推奨項目で良いのではないかと。</p> <p>⑭収納量・収納率：収納は重要だが、専用面積の一定割合を確保という基準は難しい。収納は面積だけで計れない。D社では10%程度は確保しているが、量だけでなく、適所に配置されていることが重要。</p> <p>⑮玄関の広さ：必須項目で良い。</p> <p>⑯リビングの広さ：リビングの広さの確保や使いやすい工夫は重要であり、必須項目で良い。</p> <p>⑰見守れる工夫：「対面キッチン」「子どもの勉強スペース」「リビングアクセス」の3項目に分けて、いずれも必須項目とすることが良い。</p> <p>⑱家事負担軽減：「室内物干しの設置」と「人感センサー付き照明」以外は必須項目としている。当事者であるママの要望が強い。</p>



考表 2.6 地方公共団体の子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の個別評価（つづき）

各事業者の個別評価・意見	
D社	<p>⑱照明スイッチ:必須項目で良いが、床からの高さ 900 mm程度というのは低すぎるのではないか。D社では 1,050mm の高さとしている。</p> <p>⑳汚れ対策:推奨基準で良いのではないか。汚れたら拭けばよい、あるいは汚してもいい壁をつくると楽しいかもしれない。</p> <p>㉑住宅内部と外部のつながり:敷地面積にもよるので、設定するとすれば推奨基準で良い。</p> <p><b>(2)敷地内の屋外空間について</b></p> <p>①道路から玄関までの段差解消:戸建てで段差のない構造にすることは、敷地の問題もあり難しい。道路からスロープで玄関までアクセスできることは理想であるが、そのための敷地面積・価格が問題になる。</p> <p>②転倒防止:屋外の仕上げ材は雨で濡れても滑らないことが重要なため、必須項目で良い。</p> <p>③カーポート確保:敷地面積にもよるので推奨項目で良いのではないか。</p> <p><b>(3)立地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各項目とも 400m以内(徒歩5分以内)の設定になっており、ハードルが高い。</li> <li>・地域によって施設の立地状況も異なるため、全国的に汎用性のある基準をつくるのは難しいのではないか。</li> </ul>
E社	<p><b>【個別の基準について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の項目は対応が難しい、または判断に苦慮する。</li> <li>①誘導居住水準:子育て世帯のニーズに合ったものなのかどうか疑問である。</li> <li>②新耐震基準:既存住宅の場合、新耐震基準でなくても、耐震改修して IS 値(構造体新指標) <math>\geq</math> 0.6 があればよいのではないか。</li> <li>③段差の解消:住宅性能表示基準の等級 3(普通のバリアフリー)は改修で必須項目とされるのは実現が困難。</li> <li>④危険個所の侵入防止:浴室はチャイルドロックが折れ戸についていたりするが、台所は対面式でないものが多いため、必須項目になるとキッチンの交換が必要になり、改修では対応が難しい。</li> <li>⑤耐震ドアの採用:E社では耐震蝶番に変えているが、梁下のものだけで全戸対象ではやっていない。このため、耐震ドアが必須項目になると、対応できる住戸と対応できない住戸があり難しい。</li> <li>⑥シックハウス(ホルムアルデヒド)対策:改修のように建設から時間がたっている住宅では、そもそもあまり関係がないので、必須項目にする必要はないのではないか。改修の部材は全て☆☆☆のものを使用しているが、家具等で☆☆☆とか☆☆の部材を使用したものなど基準にないものが入ってくる場合の対応が課題である。</li> <li>⑦遮音性:重量床衝撃音対策、軽量床衝撃音対策など、高い遮音性能の確保は既存住宅では対応が困難。</li> </ul>

## 2. 3 各事業者における子育て世帯向け住宅の取組み事例

調査1で対象とした各事業者における子育て世帯向け住宅に係る取組み事例について調査した(調査2)。調査で得られた事例の概要を整理した結果を表参考2.7～表参考2.11に示す<sup>注1)</sup>。

### 事例1：A社

表参考2.7 A社の取組み事例



概要	「子育てにやさしい住まいと環境」認定制度を実施。子どもたちや子育て家族が快適かつ安心・安全な暮らしを送れるように、「住まい」と「周辺環境」について、100項目の評価基準を定め、評価基準を一定程度満たした物件を「子育てにやさしい住まいと環境」として民間認定する事業を実施。																		
評価方法	<p><b>■評価基準項目(チェックポイント)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価項目は、子育てするうえでの安心・安全、ママのストレスがたまらない、子どもの健康等の視点から構成。各項目は、子どもの成長への対応性も含めて設定。</li> </ul> <p>(1) 住居部分(61項目)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 子育てをする上で安心・安全である(19項目)</li> <li>② ママにとってストレスをためない空間になっている(25項目)</li> <li>③ 子どもの健康に良い空間作りがなされている(5項目)</li> <li>④ 親子が触れ合いながら過ごす空間作りがなされている(5項目)</li> <li>⑤ 子どもの情操教育のための工夫がなされている(5項目)</li> <li>⑥ 子どもの成長に応じて暮らしを変化させられる(2項目)</li> </ol> <p>(2) 共有部分・管理体制(25項目)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>⑦ 住民同士のコミュニケーションがなされる工夫がされている(4項目)</li> <li>⑧ 子育てしやすい住まい環境が工夫されている(21項目)</li> </ol> <p>(3) 周辺環境・立地(14項目)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>⑨ 子育てに安全な環境になっている(4項目)</li> <li>⑩ 子育てしやすい環境になっている(10項目)</li> </ol> <p><b>■評価方法</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>申請事業者の設計図書に基づき、A社の認定士等が評価を行い、基準に合格した物件は「子育てにやさしい住まいと環境」として認定され、認定証及び認定マークが発行される。認定マークは、物件のパンフレット等に掲示できる。</li> <li>事業者に配布する認定基準の冊子のなかには、コンセプトを理解してもらうことを重視しているため、数値基準はあえて示していない。ただし、評価のための仕様等の数値基準を設定しおり、認定士はそれに基づき評価する。評価に要する期間は10日程度。</li> </ul> <p><b>■評価の合格基準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「分譲マンション」、「分譲戸建住宅(建売・売建)」、「賃貸住宅(共同・戸建タイプ)」、「注文住宅・モデルハウス」について認定を実施。合格基準は次の項目以上をクリアすること。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="331 1816 1070 2033"> <thead> <tr> <th>住宅タイプ</th> <th>対象項目数</th> <th>合格基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション</td> <td>100</td> <td>60項目以上</td> </tr> <tr> <td>分譲戸建住宅</td> <td>90</td> <td>60項目以上</td> </tr> <tr> <td>賃貸・共同住宅</td> <td>80</td> <td>50項目以上</td> </tr> <tr> <td>賃貸・戸建住宅</td> <td>70</td> <td>45項目以上</td> </tr> <tr> <td>注文住宅・モデルハウス</td> <td>68</td> <td>60項目以上</td> </tr> </tbody> </table>	住宅タイプ	対象項目数	合格基準	分譲マンション	100	60項目以上	分譲戸建住宅	90	60項目以上	賃貸・共同住宅	80	50項目以上	賃貸・戸建住宅	70	45項目以上	注文住宅・モデルハウス	68	60項目以上
住宅タイプ	対象項目数	合格基準																	
分譲マンション	100	60項目以上																	
分譲戸建住宅	90	60項目以上																	
賃貸・共同住宅	80	50項目以上																	
賃貸・戸建住宅	70	45項目以上																	
注文住宅・モデルハウス	68	60項目以上																	

表参考 2.7 A社の取組み事例（つづき）

<p>考え方</p>	<p><b>■評価基準の設定に至るまで</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A社が実施してきた調査や子育て中のママなどへのグループインタビューをもとに現案を作成し、子育て中・子育て経験者・住宅の専門家のいずれも女性によるプロジェクトチームを結成し、そこでの検証により体系化して策定。</li> <li>・評価基準は、法制度の改正や時代の変化等を踏まえて、適宜見直している。</li> </ul> <p><b>■評価の考え方</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・超高層マンションは子育てに適しているとは考えていないため対象としていない。</li> <li>・ママの支持率が特に高い項目などを中心に「重要項目」を設定して表示はしているが、必須項目を設定するなどの項目間の重みづけはしていない。</li> <li>・必須項目を多くすることは、設計の自由度が減るため、事業者は利用しにくいという考え方に基づいている。</li> <li>・全ての項目を1点として評価し、合格点以上を確保すれば認定する。</li> <li>・ただし、周辺環境・立地の項目に関しては、半分以上の得点をクリアすることを条件としている。</li> <li>・住戸規模は規定していないが、マンションは3LDKで70㎡以上、賃貸住宅は1LDKで50㎡以上を想定しており、実際それ以上の面積が確保できないと合格点を取ることは難しい。</li> </ul> <p><b>■対象のターゲット層</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定の主なターゲット層は、家のなかで過ごす時間が圧倒的に長く、また、住宅のなかでの事故も多い0～4歳の乳幼児がいる世帯を中心的に想定している。</li> <li>・ただし、次のような子どもの年齢に応じた認定も実施している。</li> </ul> <p><b>(1)小学生編</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2013年より小学生編をスタート。小学生編は、「子育てにやさしい住まいと環境」の認定を受けた物件のみを対象に、ダブル認定という形で行っている。小学生編では、親子のコミュニケーション、生活のリズムを整える、教育等の視点から項目を設定している。</li> </ul> <p><b>(2)子育て・シニア共生住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てにやさしい住まいの評価項目のうち、7～8割はシニアにもやさしい項目となっており、2016年から「ウェルカム“子育て・シニア”共生住宅」認定制度をスタート。</li> <li>・共同住宅を対象としており、子育て認定する建物で、1戸以上シニア向けの住戸が整備されればよいとしている。なお、シニア向けの基準は、子育ての認定基準に必須項目を追加する形で設定している。</li> </ul>
<p>実績</p>	<p>450件程度（2017(平成29)年3月末現在）</p>

## 事例2：B社

表参考2.8 B社の取組み事例

概要	<p>賃貸物件を対象に、B社の強みである免震構造を採用しつつ、A社の「子育てにやさしい住まいと環境」認定制度を組み合わせた子育て支援住宅のプロジェクト。A社の認定基準に適合するため、B社での対応方法について独自の基準を決めるなど、安全・安心・環境に配慮した高付加価値の子育て向けの住宅の賃貸住宅での実現に積極的に取り組んでいる。</p>
対象	<p>賃貸住宅(RC造、2×4工法)／首都圏を中心に事業展開</p>
経緯	<p>・B社では、2003(平成15)年から賃貸住宅の「子育て仕様」の供給を開始していた。その後、A社と共同で、より子育てにやさしい住宅について検討し、子育て支援住宅の商品基準を設定し、2009(平成21)年9月より商品化している。</p>
特徴 (基準)	<p>・免震構造の採用を最大の特徴としている。「免震」とすることによる「安全・安心」に加えて、A社の認定基準のノウハウを導入することで、「子育てにやさしい住まい」としている。</p> <p><b>■住宅の特徴・工夫</b></p> <p><b>(1)住戸専用部分</b></p> <p>①玄関：ベビーカー置き場、玄関扉の室内側のチャイルドロック、カードキーの採用。          ②キッチン：ゲートで仕切れるよう壁の配置を工夫、子どもの様子を把握できる対面キッチン          ③居室：窓の指挟み防止装置設置、壁の出隅の曲面仕上げ、スイッチは子どもが手の届く低い位置、コンセントは感電防止機能付きで高い位置          ④トイレ：トイレトレーニングできる広さ          ⑤浴室・洗面室：ベンチ浴槽、広い洗面室、子どもが一人で利用できるステップ引き出し付きの洗面化粧台          ⑥バルコニー：スロップシンの設置</p> <p><b>(2)共用部分・敷地内</b></p> <p>・エントランスはスロープの設置により段差を解消し、ベビーカーでの安全な移動に配慮。          ・外部空間では、地震の際に周辺地域に貢献できるよう、コミュニティスペース(ポケットパーク)に防災井戸やかまどベンチを設置し、地域の防災拠点としている。</p> <p><b>(3)サービス・立地</b></p> <p>・B社が独自開発しているホームセキュリティサービスの提供、キッズスペースを提供する物件(概ね50戸以上の物件)もある。          ・子育て支援賃貸住宅の基準には「立地」も設けており、「1km圏内に幼稚園、小学校、中学校がある」「1km圏内にスーパー、商店街がある」など設定している。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="331 1615 815 1933">  <p>写真事例 2.1 子育て世帯向け住宅の外観</p> </div> <div data-bbox="855 1615 1339 1933">  <p>写真事例 2.2 コミュニティスペースの防災井戸</p> </div> </div>
実績	<p>約50棟(年間平均約67戸)(2017(平成29)年3月末現在)</p>

### 事例3：C社

表参考2.9 C社の取組み事例

概要	<p>子育ての不安や悩み、楽しさや喜びを共感しあい、笑顔で子育てできる賃貸住宅のあり方を追究し、快適に楽しみながら家事や育児ができる間取りや室内外の空間、コミュニティが自然に生まれ、入居者家族や地域が助け合って子育てできるサポートシステムを用意するなど、子育て家族を応援する賃貸経営の新しいかたちを提案している。</p>
対象	<p>賃貸住宅／首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)</p>
経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・C社の戸建住宅の契約物件における共働きの率は6割を超えており、夫婦で協力して家事や子育てを行う世帯が増えている。</li> <li>・また、賃貸住宅経営において差別化の必要性を考えるオーナーが増えている。</li> <li>・こうしたことを背景に、子育ての安心に着目した商品を開発し、2012年より供給を開始。</li> </ul>
特徴	<p><b>■住宅のハード・ソフトの特徴</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード面に加え、入居者の募集方法や入居後のサービス提供等のソフト面にも力を入れて、安心して子育てできる環境づくりを行っている。</li> </ul> <p><b>(1)ハード面での工夫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内で子どもを遊ばせながら親同士の交流を促すための場を提供。</li> <li>・住棟配置はコモンアクセスを基本とし、コモンに面したリビングから外で遊ぶ子どもの様子を把握できるように配慮。</li> <li>・中庭や共用廊下に面してベビーカー等を置くことのできる広めの土間空間を設置。</li> <li>・スライドドアの建具、続き間を基本とし、フレキシブルな住まい方に対応した間取りの採用。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="354 1124 833 1442">  <p>写真事例 3.1 コモンアクセスの住棟配置</p> </div> <div data-bbox="871 1124 1343 1442">  <p>写真事例 3.2 リビングからコモン（中庭）で遊ぶ子どもの様子を把握できる</p> </div> </div> <p><b>(2)管理・運営上の工夫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本商品住宅のコンセプトに合う人たちに住んでもらうため、入居前に説明会を開催したり、物件情報を出す不動産業者を限定したりしている。</li> <li>・地域に住む子育て経験者や子育て支援者を中心に「サポーターズ」組織を結成し、日常的なコミュニケーションや、地域住民ならではの情報提供や入居者イベントの手伝い等を実施。</li> <li>・大掃除イベントなどのコミュニティイベントを実施。コミュニティの形成を通じて、入居者同士で企画して実施するイベントへ展開。</li> </ul> <p><b>■入居者の特性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居世帯は子どもが0歳から小学校低学年くらいが中心。賃貸住宅であるが、住戸面積は最小でも50㎡以上はあり、70～80㎡程度のものも多いため、子どもが成長しても一定の住み続けは可能である。</li> </ul>
実績	<p>10件（2017(平成29)年3月末現在）</p>

## 事例4：D社

表参考 2.10 D社の取組み事例

概要	子育てママと社員の設計士等によるワークショップで得られた知見をもとに、独自の基準を設定し「子育てママの理想の家」を商品化して事業展開を行っている。
対象	分譲戸建住宅／埼玉県を中心に首都圏
経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>商品開発に関わる女性社員が子育て支援を行うNPO へのつながりに触発され、女性目線で住宅(分譲戸建)の商品化をできないかと考えたことがきっかけ。</li> <li>公募した一般のママと設計担当者が共同で子育てママの理想の家を検討してモデルを実際に建築。その成果の検証を基に「子育てママの理想の家」の設計基準を作成し、商品化した。</li> </ul>
特徴 (基準)	<p><b>■子育てママのニーズ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育てママのニーズが特に大きかったのは、リビングアクセス、対面キッチン、土間収納(広さ0.75帖以上・扉はつけない)、リビングの宿題用カウンター＋子どもの物を置ける本棚、柱や巾木等の角のR加工、手すり、キーレス玄関など。</li> </ul> <p><b>■設計基準と特徴</b></p> <p><b>(1)ハード面での工夫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計基準は全50項目(うち必須34項目)。子育てママたちの生の声からできた基準であり、ポイントは大きくは次の①～⑥である。その内容を必須項目と推奨項目に分けて設定し、推奨項目は事業性やプランニング上の判断で採用するかどうかを決めている。</li> <li>①家族で過ごす空間づくり: 子育て中のお母さんは、1階と2階を行き来するのが大変で、リビングだけで完結する動きを望んでいる。対面キッチンは子どもに目が届き安心。リビングアクセスも、子どもが帰ってきたときに顔を合わせられるので要望が強い。設計基準で対面キッチン、リビングアクセスは必須とした。</li> <li>②子どもの育み: 子どもがお母さんに聞きながらリビングで宿題できるよう、子どもが宿題したり物を置けるスペースを設置。</li> <li>③スムーズな家事動線、④家事ラク♪ママ楽♪: 家事を楽にするためのスムーズな家事動線として、「水まわりスルー」(キッチン、洗濯、浴室の動線)、「洗濯スルー」(浴室、洗濯、物干し、収納の動線)、「どろんこスルー」(玄関から浴室へ直行できる)の3パターンを提案。またタッチキーの玄関、食洗機、シャワー水栓、バルコニー水栓等の家事を楽にするための設備導入、洗濯物干しのためバルコニーの奥行きをしっかりとるなど。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="347 1529 662 1951">  </div> <div data-bbox="710 1574 1284 1951">  </div> </div>

写真事例 4.1 子育て世帯向け戸建住宅の外観

写真事例 4.2 キッチンからリビングを見通せる間取り  
(リビングアクセスの階段・右奥、リビング収納・左壁面等)



## 考表 2.10 D社の取組み事例（つづき）

<p>特徴 (基準)</p>	<div data-bbox="316 257 798 577" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="805 504 1394 566">写真事例 4.3 キッチンから洗面所（洗濯スペース）・浴室へと回遊性のある間取り</p> <p data-bbox="311 629 1385 842">⑤使いやすい収納: 収納に関するママの要望は強い。量だけでなく使い勝手・場所のマッチングが重要。玄関土間にベビーカーやおもちゃを置けること、キッチンにパントリー設置、リビングには子どもの宿題等や絵本を置くファミリー本棚や作品を飾る飾り棚など。土間収納とパントリーは「不要」という人はなく、全員が求めている。居室のオープン収納(扉がないと子どもが自分で片付けやすい)は、好みがあるので必須ではない。</p> <p data-bbox="311 857 1385 981">⑥安全・安心: 階段手すり・玄関手すり、バリアフリー、階段はゆるやかな 15 段、ドアストッパー、フットライトなど。また「灯かりのいえなみ協定」として、家の門灯やポーチ灯で人感センサーによる点灯をお願いしている。</p> <p data-bbox="300 1016 574 1048"><b>(2)管理・運営上の工夫</b></p> <ul data-bbox="311 1066 1385 1413" style="list-style-type: none"> <li>• 住宅ハードだけでなく、ソフトのサービスも重視している。</li> <li>① D社では、本商品だけでなく、分譲戸建住宅のコミュニティ醸成の取り組みを行っており、入居時には必ず入居者交流会を実施する。</li> <li>② セミナーも特性に合わせて、収納セミナー、植栽講習、公園での植樹やタイル貼り(大規模開発)などを実施。</li> <li>③また、子育て世帯は収納に関するニーズが高いため、収納を設置するだけでなく、プロの整理収納アドバイザーを呼んでセミナーを実施し、個別にプロから助言を得られる「収納コンシェルジュサービス」を受けられるようにしている。</li> </ul>
<p>実績</p>	<p>14 分譲地・90 棟（2017(平成 29)年 3 月末現在） 大規模分譲地ではその中の一部の区画を子育て世帯向けの本商品としている。</p>

## 事例5：E社

考表2.11 E社の取組み事例

概要	E社が供給してきた団地には豊かなみどり、公園、保育園・小児科等、子育てにふさわしい環境がある。これらの住環境に加え、子育てに配慮した住戸プランへの改修や設備の設置、子育てサークル等コミュニティ活動支援、子育てのための新たなサービス導入などの取組みを進めている。
対象	共同賃貸住宅(既存住宅の改修等)
特徴	<p><b>■対象団地とする要件</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯向け住宅としてPRするための具体的な要件はない。「子育てに資するオススメポイント」を挙げられるかが重要であり、柔軟に対応できるように取り扱っている。住戸、共用施設、屋外環境、周辺施設(医療施設、保育園、小学校等)等を複合的に判断している。</li> <li>子育て世帯向けの団地には、もともと自治会と連携して子育てに関するイベントを実施したり、周辺の子育て関連施設と連携して集会所で子育てに関する講座を開いたりするなど、ソフトの活動を行っているところもある。ソフト面での対応も重要視している。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 5.1 子育て世帯向け団地内の住棟外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 5.2 住棟入口横のキッズルーム</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 5.3 キッズルーム内部</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 5.4 住戸を改修した小規模保育室</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 5.5 集会所を改修した学童クラブ</p> </div> </div> <p><b>■子育てに配慮した住宅改修(ハードの取組み)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯にやさしい空間と設備を備えた住宅として、“COCOCHI mama”を企画。</li> <li>「子育てに安心・安全」「ママのストレス軽減」「子育てにやさしい空間づくり」をコンセプトとしたもの。大掛かりな改修ではなく、既存住宅に子育て世帯にやさしい設備を付加しており、共通の特徴は次のとおり。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①子育てに安心・安全：感電防止用扉付きコンセント、モニター付きインターホン、浴室のチャイルドロック</li> <li>②ママのストレス軽減：食器洗い乾燥機、ハンドシャワー水栓</li> <li>③子育てにやさしい空間づくり：玄関のベビーカー置き場＋玄関収納、アレルギーを起こしにくい樹脂畳(アクセントクロス)の和室(リビングに接続)</li> </ol> </li> <li>また、台所に作業(宿題やお手伝い等)ができるキッチンカウンターを配置。</li> <li>子育て用住宅として遮音性能を高める改修(防音サッシの採用等)も進めている。</li> </ul>
実績	“COCOCHI mama”は10件(関東5件、関西5件)



## 2. 4 各地方公共団体における子育て世帯向け公営住宅の取組み事例

対象とした各地方公共団体における子育て世帯向け公営住宅の取組み事例について調査した（調査2）。調査で得られた事例の概要を整理した結果を表参考2.12～表参考2.13に示す<sup>注2)</sup>。

### 事例6：F地方公共団体

表参考2.12 F地方公共団体の取組み事例

概要	子育てに配慮した公営住宅として、入居者や地域の子育て世帯が集う集会所や広場・遊び場等を併設した「子育て支援住宅」を整備。集会所等を活用し、整備先の市町村の福祉部局が子育て支援サービス(子育てアドバイザーによる子育てに関する相談、援助の実施等)を提供している。
対象	公営住宅
入居要件	親族に1人以上の未就学児童を含む世帯(期限付き入居とし、入居できる期間は入居時点での末子が中学校の課程を修了する年度の末日まで)。
特徴	<p><b>■基本方針</b></p> <p>①住宅:住宅の広さ、間取りなど子育てに適した住宅とすること。</p> <p>②集会所:道営住宅入居者の集会及び子育て支援サービスの提供に適した広さや設備を有した施設とすること。</p> <p>③団地環境:子育て世帯同士のふれあいや他世帯との交流等に適した団地環境とすること。</p> <p><b>■主な仕様</b></p> <p>(1)住戸専用部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「子育てのしやすさに配慮した住宅の広さの確保」、「子どもの成長に対応できる柔軟性への配慮」、「子どもの住宅内における事故防止への配慮」を基本としている。</li> </ul> <p>①住戸面積:子育てのしやすさに配慮した住宅の面積として65㎡程度を確保</p> <p>②間取り:子どもの気配を感じられるリビング・ダイニングを中心とした間取り、子供の成長にあわせた可変性の住戸プラン(可動間仕切り)</p> <p>③玄関:ドアは有効幅900mmの開き戸、ベビーカーを回転できる内法寸法1,350mmを確保、ベビーカーを収可能なスペースの確保</p> <p>④便所:トイレレーニング等に配慮した便所の広さの確保</p> <p>⑤浴室:沐浴させやすい低床型の1317のユニットバス、物干しパイプは2本設置、ドアにチャイルドロックの設置</p> <p>⑥洗面所:親子が並んで利用できる様に一般住戸より間口の広いW750タイプの洗面台、物干しやベビバス等の収納が可能なスペースの確保</p>



写真事例 6.1 子育て世帯向け公営住宅の外観






写真事例 6.2 ドライバー一本で動かせる可動間仕切り(本棚)とその操作説明書

表参考 2.12 F 地方公共団体の取組み事例（つづき）

<p>特徴</p>	<p><b>(2)集会所</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地内には、子育て支援サービスの提供に配慮した集会所及び広場を整備。</li> <li>・ 集会所は次の機能・仕様を有すること。</li> </ul> <p><b>(2)-1 子育て支援スペース</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①ふれあいや交流スペース：子育て支援サービスを提供するために適した広さを確保。授乳コーナーを設け、カーテンなどで仕切れるようにする。</li> <li>②事務・相談スペース：子育てアドバイザーの事務や子育てに関する相談を行う広さを確保。</li> <li>③収納スペース：子育て支援サービスに必要な備品等を収納する広さを確保。</li> </ol> <p><b>(2)-2 集会スペース</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①集会スペース：団地入居者が利用するために適した広さを確保。</li> <li>②収納スペース：集会に必要な机や椅子を収納できる広さを確保。</li> </ol> <p><b>(2)-3 共用スペース</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①多目的便所：乳幼児の利用にも配慮した多目的便所として整備を行います。また、ベビーシートやベビーチェアなど、親が子どもを連れて入れる便所とする。</li> <li>②台所：簡単な調理ができる流し台を設置。</li> </ol> <p>&lt;仕様&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床の材質：クッション性のある材料</li> <li>・ 子ども用手洗い兼水飲み場</li> <li>・ トイレ：多目的用、一般仕様の2ヶ所設置、ベビーシート、ベビーチェアの設置</li> <li>・ 集会所と一体的な利用可能な流し台</li> <li>・ 子どもの視線に配慮した窓の高さ</li> <li>・ 吹き出し位置の高いFF暖房機</li> </ul> <div data-bbox="320 1267 748 1570" data-label="Image"> </div> <p>写真事例 6.3 子育て世帯向け公営住宅に併設された集会所（子育て親子の交流・つどいの広場等のサービス提供）</p> <div data-bbox="802 1153 1161 1420" data-label="Image"> </div> <p>写真事例 6.4 集会所内の共用スペース</p> <div data-bbox="802 1438 1161 1704" data-label="Image"> </div> <p>写真事例 6.5 集会所内のトイレ（一般用と子供用の便座）</p>
<p>子育て支援サービス</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備先の市町村の福祉部局が次のような子育て支援サービスを地域の実情に応じて提供。</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>①子育て親子の交流、つどいの広場を提供（週3日以上開設）</li> <li>②子育てアドバイザー（保育士や子育て経験者で、市の臨時職員として任命された者）による子育てに関する相談、援助の実施</li> <li>③地域の子育て関連情報の提供 など</li> </ol>
<p>実績</p>	<p>16 団地・196 戸（2016(平成 28)年 3 月末時点）</p>

## 事例7：G地方公共団体

表参考 2.13 G地方公共団体の取組み事例

概要	<p>少子化による人口減少が大きな課題となっており、子育て世代の定住促進を図る必要があることから、子育て世帯が安心して子育てができる住環境を有する住まいとして「市営子育て支援住宅（愛称：はっぴいタウン）」を整備。整備にあたって、民間A社の「子育てにやさしい住まいと環境」の認定を受けている。</p>
対象	<p>公営住宅(単独住宅)</p>
入居要件	<p>・子どもがいる世帯(子どもが12歳に達する日以後の最初の3月31日まで)又は子育て予定の夫婦のみ世帯で、入居期限は5年(最長10年まで延長可)</p>
特徴	<p><b>■主な仕様</b></p> <p><b>(1)住戸専用部分</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階数は3階、3LDK又は2LDKとする。主な仕様は次のとおり。</li> <li>①間取り:キッチンからリビング・ダイニングを見渡せる、子供の成長にあわせた可変性の住戸プラン(可動間仕切り)、段差のない間取り</li> <li>②玄関:防犯対策、収納スペース、玄関又は近くにベビーカーを置けるスペースを確保</li> <li>③浴室:浴室暖房乾燥機、ドアにチャイルドロックの設置、水栓の火傷防止カバー、滑りにくい床材、窓の設置</li> <li>④洗面所:収納スペース、物干しやベビバス等の収納が可能なスペースの確保、伸縮式シャワー水栓</li> <li>⑤キッチン:吊戸棚に耐震ラッチの設置、伸縮式のシングルレバーシャワー水栓</li> <li>⑥リビング:収納スペース、キッチンから見渡せる多目的カウンター(子どもの勉強スペース等)を設置、物干しスペースの確保</li> <li>⑦全般:柱等の角のR加工、コンセントの感電防止、防犯ガラスの採用等</li> </ul> <p><b>(2)共用部分・敷地内</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①子どもの遊び場、手洗いスペース</li> <li>②キッズルーム</li> <li>③住棟エントランスのベンチ等のコミュニティスペース</li> <li>④宅配ボックス・トランクルーム</li> <li>⑤子供用の自転車置き場</li> <li>⑥駐車場等の人と車の動線の分離</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 7.1 子育て世帯向け公営住宅の外観 (前面に子どもの遊び場)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 7.2 キッチンからリビング・ダイニングや外を見通すことができる</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真事例 7.3 住棟内に設けられたキッズルーム (雨天でも遊ぶことができる)</p> </div> </div>
実績	<p>3棟・54戸(18戸/棟) (2017(平成29)年11月末現在)</p>

## 2. 5 調査結果からみる「子育て配慮住宅の計画手法」の検討の視点

上記の地方公共団体における子育て住宅認定制度の一般的基準に対する事業者の評価結果や、事業者等の子育て世帯向け住宅の取組み事例を踏まえ、『子育て配慮住宅の計画手法』の検討における視点を整理すると、次のような視点が必要と考えられる。

### (1) 配慮事項の重要度（必須項目・選択項目）の設定—事業者の創意工夫による対応可能性の確保

子育て配慮住宅の市場での普及やそれを支援する地方公共団体等の取組みを推進するためには、計画上の配慮事項について重要度・優先度等のランク区分に係る情報が求められる。各配慮事項について、必須項目や選択項目等の重要度の区分をとした場合、必須項目を多くするほど事業上の制約は大きくなる。事業者に対する調査においても、各事業者の創意工夫による対応の余地を残すことの必要性が指摘されている。

このため、配慮事項の重要度（必須項目・選択項目等）について、科学的知見及び社会的妥当性を踏まえて検討・設定する必要がある。

必須項目は子育て・子育てにおける安全や快適さの確保に不可欠で、幅広い子どもの年齢で共通的に必要とされる重要項目に絞る一方で、選択項目を増やし、事業者の理念やターゲット等に応じた多様な工夫ができる体系とすることが望ましい。

### (2) 住宅のタイプごとの配慮事項・重要度の検討・設定

戸建住宅と、共用部分を有し規模の大きい共同住宅とでは、要求される性能・仕様は異なり、計画上の配慮事項は異なる。また、共同住宅においても分譲住宅・賃貸住宅の別によって、ターゲット層や事業条件が異なることから、要求される性能・仕様は異なる。さらに、事業者に対する調査において、遮音性の確保や施設（キッズルーム・プレイロット等）の併設など、構造・建て方の違いや供給規模（住戸数、敷地規模）によっても、事業的な対応の難易度が異なる項目があることが指摘されている。

このため、住宅のタイプ（住宅所有形態、建て方、構造等）ごとに計画上の配慮事項やその重要度の検討・設定が必要である。

### (3) 既存住宅の活用・流通に資する配慮事項・重要度の検討・設定

子育て世帯の希望する住宅を選択できる環境の整備のため既存住宅の活用・流通が重視されている。しかし、新築住宅と既存住宅の認定基準が同じ場合、現状の性能・仕様が相対的に低い既存住宅では、改修コスト等の事業性の点で対応が難しく、活用が進みにくいことが想定される。

例えば、事業者に対する調査においても、既存住宅では、特に次のような項目について新築住宅と同様の水準の確保は困難であるケースが多いことが指摘されている。

A 住戸専用部分：新耐震基準相当の耐震性、バリアフリー（段差の解消等）、台所への進入防止のためのチャイルドフェンスの設置（対面式キッチン以外の場合）、耐震ドアの採用、遮音性能の確保（重量床衝撃音対策、軽量床衝撃音対策等）、住宅各部の広さの確保（収納、玄関、トイレ、浴室、台所等）

B 共用部分・敷地内：道路等から建物出入口までの段差の解消、建物出入口から住戸までの段差の解消

また、参考資料1（表参考1.1～表参考1.3）で述べたとおり、各自治体の子育て住宅認定制度の認定基準においては、新築住宅と既存住宅で同じ基準を適用している制度が大半を占めるが、一部の自治体の制度では、バリアフリー対策（住戸専用部分及び共用部分）、遮音性対策、住宅各部の広さの確保等の項目については、既存住宅では必須項目ではなく選択項目として扱うなどの基準の緩和が行われている<sup>注3)</sup>。

既存住宅については、上記のような事業者のニーズや自治体の認定基準等を参考とし、その活用に資する観点からの検討が必要である。現状の性能・仕様レベルや改修コスト等も踏まえつつ、新築住宅とは異なる計画上の要求水準の検討を行い、計画上の配慮事項やその重要度の設定をすることが必要と考えられる。

## 注

注1) 各事業者に対してヒアリング調査及び現地での事例調査を実施した。また、各事業者のウェブサイトをもとに内容の確認を行った。これらのデータをもとに整理・取りまとめを行った。

注2) 各地方公共団体に対してヒアリング調査及び現地での事例調査を実施した。また、各地方公共団体のウェブサイトをもとに内容の確認を行った。これらのデータをもとに整理・取りまとめを行った。

注3) 東京都では、バリアフリー対策（住戸専用部分及び共用部分）、遮音性、住宅各部の広さに加えて、玄関ドアの構造等の防犯対策、指挟み防止・コンセントの感電防止・レバーハンドル等の子どもの安全で使いやすい設備や設え等について、既存住宅では選択項目（選択項目の中から一定数を確保することが求められるもの。新築住宅では必須項目）として扱われている。

横浜市では、新築住宅に求められるバリアフリー対策や遮音性対策が既存住宅では適用対象外とされている。川崎市でも新築住宅に求められる川崎市住宅性能評価推奨等級以上の建設住宅性能評価書の取得（バリアフリー対策、シックハウス対策、省エネルギー対策等）が既存住宅では適用対象外とされている。

詳細は参考資料1を参照されたい。