

【参考編】

参考1 子育て配慮住宅の各配慮事項の重要度

本編Ⅱにおいて、子育て配慮住宅の各配慮事項の具体的な内容についての技術的な解説をしたが、住宅タイプや子どもの年齢により各配慮事項の重要性の程度（以下「重要度」という。）は異なると考えられる。このため、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、各配慮事項の重要度について評価し、重要度のランク区分（以下「重要度ランク」という。）を設定することが効果的と考えられる。

そこで、住宅のタイプや子どもの年齢に応じた、各配慮事項の重要度ランクの設定の考え方と、具体的な重要度の設定例を、参考情報として提示する。

参1.1 各配慮事項の重要度の設定の目的

- 本編Ⅱで解説した子育て配慮住宅の各配慮事項は、子育て世帯の安全・安心かつ快適な暮らしや、子どもの健やかな成長等の観点から、確保されることが求められる項目である。
- 子育て配慮住宅としては、すべての配慮事項の内容が満たされることが理想であるが、一方で、住宅を供給・建築するうえでの地域の住宅・土地事情、市場性やコスト・価格等の条件に照らせば、すべての配慮事項を実現することは難しい場合が当然に考えられる。
- また、子どもの年齢や対象とする住宅のタイプ（住宅所有関係、建て方、構造）の違いによっても、各配慮事項の必要性は異なり、さらに住宅のタイプの違いは、実現の容易性にも影響を及ぼすことになると考えられる。
- そこで、各配慮事項について、子育ての安全性や快適性、子どもの健やかな成長等に及ぼす影響の大きさに着目し、重要度の評価について検討し、重要度ランクの考え方、設定例を提示する。

参1.2 重要度の評価の考え方

参1.2.1 評価の視点と枠組み

1) 住宅及び敷地内に関する配慮事項について

- 子育て配慮住宅の配慮事項のうち、「住宅（専用部分・共用部分）」及び「敷地内」に関する配慮事項については、住宅の供給業者や建築主によって自ら対応することが可能な項目であることから評価の対象とする。
- 重要度の評価（重要度ランクの設定）の視点を表参1.1に示す。評価にあたっては、各配慮事項が「安全性」に係る項目か、「快適性」に係る項目かの区分に応じて、表参1.1に示す視点をもとに評価し、「A」、「B」、「C」の3ランクで評価する。
- 各重要度ランクの定義を表参1.2に示す。「A」ランクは確保されていることが特に重要なもので、「重要項目」に位置づけられる。「B」ランクは確保されていることが望ましい「推奨項目」であり、「C」ランクは地域のニーズや事業者の考え等に応じて配慮することが考えられる「検討項目」に位置づけられる。

表参 1.1 住宅及び敷地内に関する配慮事項の重要度の評価（重要度ランクの設定）の視点

| ランク | 重要度の評価の視点 | |
|-----|---|--|
| | 安全性の視点 | 快適性の視点 |
| A | <p>・ 次のような事故が生じるおそれがあるため、子どもの安全を確保する上で特に重要で、配慮が必要と考えられるもの。</p> <p>① 事故が起こった場合、死亡事故などの重大事故等に発展するおそれがある</p> <p>② 日常生活の中で、ケガ等の事故が頻繁に発生するおそれがある</p> | <p>・ 子育て環境の快適性を確保する上で特に重要で、配慮が必要と考えられるもの。</p> |
| B | <p>・ ケガ等の事故が発生するおそれがあり、子どもの安全を確保する上で重要で、配慮が望ましいと考えられるもの。</p> | <p>・ 子育て環境の快適性を確保する上で重要であり、配慮が望ましいと考えられるもの。</p> |
| C | <p>・ 子どもの安全を確保する上で、配慮することが考えられるもの（検討対象となりうるもの）。</p> | <p>・ 子育て環境の快適性を確保する上で、ニーズ等に応じて配慮することが考えられるもの（+α的な付加価値的な要素など検討対象となりうるもの）。</p> |



表参 1.2 住宅及び敷地内に関する配慮事項の重要度ランクの定義

| ランク | ランクの定義 |
|-----|--|
| A | 「子育て配慮住宅」として確保されていることが特に重要なもの [重要項目] |
| B | 「子育て配慮住宅」として確保されていることが望ましいもの [推奨項目] |
| C | 「子育て配慮住宅」として、ニーズ等に応じて配慮することが考えられるもの [検討項目] |
| — | 「住宅タイプ」から配慮が求められる空間や設備がない、「対象の子ども年齢」から配慮が求められる内容が該当しないなどで、評価対象外のもの |

2) 居住環境に関する配慮事項について

- 一方、「立地環境」、「コミュニティ・地域活動」、「子育て・子育て支援サービス」の居住環境に関する配慮事項は、子どもの健やかな成長や子育ての安全・安心等の観点からは必要不可欠であり、すべての項目が確保されることが強く望まれるものである。
- しかし反面、これらの項目は、地域の関連施設の立地状況や人間関係、各地方公共団体の施策の取り組み等による影響を強く受ける側面があり、住宅の供給事業者や建築主が自ら整備水準を定めて実現することが難しい場合がある。
- また、地域の経済活動や都市活動の影響を大きく受ける外部性が高い項目という側面もあるため、住宅が建築された当初の環境が持続的に担保されるとは限らない。

- このため、居住環境に関する配慮事項については、重要度ランクの設定を行わず、配慮事項としての整備内容・水準の解説を示すにとどめることとする。
- 事業者が住宅の供給をする上では、配慮事項に示す居住環境が確保されるような立地の選定やコミュニティ形成の支援等の取り組みに期待したい。また、地方公共団体の施策の取り組みなどを通じて、子育て・子育てにふさわしい「立地環境」が整備されること、地域で子どもの成長を見守り支え合うことのできる「コミュニティ・地域活動」が成熟されること、行政等による「子育て・子育て支援サービス」が充実されることを期待したい。

参 1.2.2 評価の対象

1) 住宅のタイプと子どもの年齢について

- 各配慮事項は、住宅のタイプ（所有関係、建て方、構造）によって該当の有無や重要度が異なる。また、子どもの年齢によっても、各配慮事項の該当の有無や重要度は異なる。
- そこで、子育て世帯が居住すると考えられる標準的な住宅タイプごとに、各配慮事項の重要度ランクの設定を行うこととする。また、各住宅タイプについて、子どもの年齢が「乳幼児期」に入居する場合と、「小学生以降の時期」に入居する場合とに分け、その後の居住パターン（子どもの成長に伴い住み替え、住み続け等）に着目して、各配慮事項の重要度ランクの設定を行うこととする。
- 住宅タイプと入居時の子どもの年齢、その後の居住パターンの組み合わせによる類型と評価の対象を表参 1.3 に示す。

表参 1.3 住宅タイプと子どもの年齢・居住パターンの組み合わせによる類型と評価の対象

| 住宅タイプ | 入居時の子どもの年齢・居住パターン | | |
|------------------------------|--------------------|---------------|----------------|
| | 乳幼児期に入居し、成長に伴い住み替え | 乳幼児期に入居し、住み続け | 小学生以降に入居し、住み続け |
| 1. 持家・戸建住宅 | — | ○ | ○ |
| 2. 持家・共同住宅（マンション） | — | ○ | ○ |
| 3. 賃貸・共同住宅 （中高層／RC造・SRC造） | ○ （※1） | ○ （※2） | ○ |
| 4. 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造） | ○ | — | ○ |

上表において、配慮事項の重要度ランクは、次の考え方で適用する。

※1：乳幼児期での入居が主のため、「乳幼児期」のランクを適用する。

※2：小学生以降も住み続けることを想定する場合は、「乳幼児期」又は「小学生以降」の高い方のランクを適用する。

- すなわち、次のような考え方で評価対象を設定する。
 - ① 「持家・戸建住宅」及び「持家・共同住宅」は、基本的には、住み続け（定住）に対応した住宅タイプと考えられることから、乳幼児期に入居して住み続ける場合と、小学生以降の年齢期

に入居して住み続ける場合とを想定し、評価対象とする。

②「賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）」は、子どもが乳幼児期に入居して子どもの成長に伴い（例えば、小学校入学を機に、個室を求めるようになる小学校高学年以降を機になど）住み替えをする場合と、乳幼児期又は小学生以降の各年齢期に入居して住み続ける場合とを想定し、評価対象とする。

③「賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）」は、子どもが乳幼児期に入居して子どもの成長に伴い住み替えを行う場合と、小学生以降の年齢期に入居して以降住み続ける場合とを想定し、評価対象とする。

2) 新築住宅及び既存住宅について

- 子育て世帯が、収入や居住ニーズ等の世帯の状況に応じて適切な住宅に入居できるためには、既存住宅のリフォーム等による子育て配慮住宅の供給促進も重要となることから、新築住宅に加えて、既存住宅についても評価対象とする。
- ただし、既存住宅については、建物の構造上をはじめとする物理的な制約や、市場性・事業採算上の制約等により、新築住宅と同様の整備内容・水準を確保することが現実的に難しい場合が少なくないと考えられる。
- このため、既存住宅については、新築住宅の評価をベースに、表参1.4に示す考え方にに基づき重要度の評価（重要度ランクの設定）を行う。

表参1.4 新築住宅をベースとした既存住宅の重要度の評価（重要度ランクの設定）の考え方

| 考え方 | 新築住宅の重要度ランク | 項目の性格 | 既存住宅での重要度ランク |
|-----|-------------|--|---|
| ① | A | 新築住宅では確保される必要性（重要度）が高く、既存住宅でも同様に確保される必要性が高い。 | 既存住宅でも新築住宅と同様の水準（又は新築住宅よりもやや緩和した水準）を必ず確保する必要がある「A」ランクと評価する。 |
| ② | A | 新築住宅では確保される必要性が高く、既存住宅でもできる限り確保されることが望ましいが、新築住宅と同様の水準の確保が現実的に難しい場合が多い。 | 新築住宅の評価よりもランクを一つ下げて、確保されていることが望ましい（推奨される）「B」ランクと評価する。 |
| ③ | B | 新築住宅と同様、既存住宅でも確保されることが望ましい。 | 新築住宅と同様、「B」ランクと評価する。 |
| ④ | B | 新築住宅では確保されることが望ましいが、既存住宅ではニーズ等に応じて配慮することが考えられる。 | 新築住宅の評価よりもランクを一つ下げて、ニーズ等に応じて配慮することが考えられる「C」ランクと評価する。 |
| ⑤ | C | 新築住宅でもニーズ等に応じて配慮することが考えられる。 | 新築住宅と同様、「C」ランクと評価する。 |
| ⑥ | — | 既存住宅では評価対象外。 | 評価しない。 |

参 1.3 子育て配慮住宅の住宅及び敷地内に関する各配慮事項の重要度

- 前記の一連の考え方にに基づき、住宅のタイプ（所有関係、建て方、構造）を基本とし、これに子どもの入居時の年齢（乳幼児期、小学生以降）と以降の住み続け・住み替えの別や、新築住宅・既存住宅の別を考慮し、各配慮事項の重要度ランクを設定した。
- 住宅のタイプ別に設定した重要度ランクの早見のための目次を表参 1.5 に示す。また、設定した重要度ランクを表参 1.6～表参 1.16 に示す。

表参5 子育て配慮住宅の住宅及び敷地内に関する各配慮事項の重要度ランクの目次

| | |
|--------------------------------------|------|
| 【住宅タイプ1】 持家・戸建住宅 | 参-8 |
| 1-1 住戸専用部分 ^{※1} | 参-9 |
| 1-2 敷地内 | 参-13 |
| 【住宅タイプ2】 持家・共同住宅（分譲マンション） | 参-14 |
| 2-1 住戸専用部分 ^{※1} | 参-15 |
| 2-2 共用部分・敷地内 | 参-19 |
| 【住宅タイプ3】 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造） | 参-22 |
| 3-1 住戸専用部分 | 参-23 |
| 3-2 共用部分・敷地内 | 参-28 |
| 【住宅タイプ4】 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造） | 参-31 |
| 4-1 住戸専用部分 | 参-32 |
| 4-2 共用部分・敷地内 | 参-36 |

※1 持家の場合は住戸「専有」部分が正しい表記であるが、持家・戸建住宅や持家・共同住宅として建築された住宅（住戸）が子育て世帯向けに賃貸される場合などもあるため、賃貸・共同住宅の場合と同様、住戸「専用」部分と表記を統一している。

- なお、示している重要度ランクは、前述「参 1.2 重要度の評価の考え方」に基づく、設定例である。各地域の住宅事情・市場性や居住者のニーズ、住宅事業者の考え方やノウハウ等によっては異なった重要度ランクの設定も考えられることから、一つの参考として活用されることを期待したい。

【住宅タイプ1】 持家・戸建住宅



1-1 住戸専用部分

表参 1.6 持家・戸建住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|--------------|---------------|---------------------------|------------------------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 全般 事項 | A:間取り | 専用 A① | 家事をしながら子どもの見守りがしやすい間取りとする | A | B | B | B |
| | | 専用 A② | 家事動線の効率的な間取りとする | A | B | A | B |
| | B:床の構造 | 専用 B① | 専用部分の床は段差のない構造とする | A | B | A | B |
| | | 専用 B② | 床の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | — | — | — | — |
| | C:壁の構造 | 専用 C① | 家具の転倒防止措置を講じることのできる構造とする | A | A | A | A |
| | | 専用 C② | 壁の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | — | — | — | — |
| | D:壁の出隅・柱等 | 専用 D | 壁の出隅・柱・造り付け家具等の角は丸く加工等をする | A | B | B | C |
| | E:内装材 | 専用 E① | シックハウスの心配の少ない材料を使用する | A | — (改修時はA※1) | A | — (改修時はA※1) |
| | | 専用 E② | 調湿機能のある材料を使用する | B | C | B | C |
| | F:ドア | 専用 F① | 開閉による衝突が生じにくいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用 F② | 指づめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用 F③ | 取っ手は子どもが開閉しやすいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用 F④ | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | G:窓及び 窓サッシ | 専用 G① | バルコニーに面する窓は子どもが勝手に入れない構造とする | A | B | C | C |
| | | 専用 G② | 転落の防止に効果的な手すりを設ける(2階以上の窓の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 G③ | 指づめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用 G④ | 窓は防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 G⑤ | 窓の遮音性能を高める | B | B | B | B |
| | H:収納 スペース | 専用 H | 広くて使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | I:コンセント | 専用 I | 感電を防ぐ工夫をする | B | B | C | C |
| J:電気 スイッチ | 専用 J | 子どもの手の届く高さに設置しワイドスイッチ等とする | B | B | B | B | |

表参 1.6 持家・戸建住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------|---|----|---|----|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | K:玄関 | 専用 K① | 玄関の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 K② | 上がり框部分に使いやすい手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用 K③ | センサーライト・足元灯を設置する又は足元灯の設置用コンセントを設ける | B | C | B | C |
| | | 専用 K④ | 玄関ドアは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 K⑤ | 玄関ドアの避難容易性を確保する | B | B | B | B |
| | | 専用 K⑥ | 使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑦ | 玄関ドマの広さを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑧ | 玄関の鍵はシステムキーとする | B | B | C | C |
| | | 専用 K⑨ | 玄関に手洗い器を設ける | C | C | C | C |
| | L:廊下 | 専用 L① | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(2階の開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 L② | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | M:階段 【専用部分 内に階段 がある場 合】 | 専用 M① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれ れかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B | 次のいずれ れかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B |
| | | 専用 M② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | | A | | B |
| | | 専用 M③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | | B | | B |
| | | 専用 M④ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 M⑤ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 M⑥ | 階段への進入を防ぐチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | A | — | — |
| | N:トイレ | 専用 N① | 立ち座りや姿勢保持をサポートする手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | C | C | C |
| | | 専用 N② | ドアの錠は閉じ込み時に外側から解錠できるものとする | B | B | — | — |
| | | 専用 N③ | トイレトレーニングがしやすい広さを確保する | B | C | — | — |
| | | 専用 N④ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | O:浴室及 び洗面・ 脱衣室 | 専用 O① | 浴室の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 O② | 浴室及び洗面・脱衣室の床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B |

表参 1.6 持家・戸建住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | |
|----------------------|----------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|----|-------------------|----|---|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| 空間・ 機能 別 事項 | O:浴室及 び洗面・ 脱衣室 | 専用 O③ | 浴室及び洗面・脱衣室のドアの錠は外側から施錠・解錠できるものとする | A | A | — | — | |
| | | 専用 O④ | 給湯用カランは火傷を防止する構造のものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑤ | 浴室は親子で入浴できる広さとする | A | B | A | B | |
| | | 専用 O⑥ | 洗面・脱衣室は親子で使える広さとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑦ | 浴室コールを設置する | B | C | — | — | |
| | | 専用 O⑧ | 浴室の水栓はレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑨ | 洗面・脱衣室に使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 O⑩ | 洗面台の水栓は子どもが安全に使いやすいものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑪ | 洗面台の水栓は伸縮式シャワー水栓とする | C | C | C | C | |
| | | 専用 O⑫ | 浴室や洗面・脱衣室に洗濯物を干せるようにする | B | C | B | C | |
| | | P:キッチン | 専用 P① | キッチンにチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | B | — | — |
| | | | 専用 P② | 調理器は火傷を防ぐ安全機能付きのものとする(備え付けの場合) | A | A | B | B |
| | 専用 P③ | | キッチンからリビングへの見通しを確保する | A | B | A | B | |
| | 専用 P④ | | 食器棚や吊り戸棚に耐震ラッチを取り付ける | C | C | C | C | |
| | 専用 P⑤ | | 子どもが手伝いをしやすい広さと使いやすいさを確保する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑥ | | 水栓は子どもが使いやすいレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑦ | | パントリーを設置する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑧ | | 水栓は清掃しやすい伸縮式シャワー水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑨ | | 床・壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C | |
| | Q:リビング | 専用 Q① | 玄関の外側との通話機能を有したカメラ付きインターホンを設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q② | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 Q③ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q④ | 窓は風通しが良く、子どもが外部空間を認識しやすい位置に設ける | B | B | B | B | |

表参 1.6 持家・戸建住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|--------------|----------------|------------------------------------|------------------|------------|-------------------|------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | Q:リビング | 専用 Q⑤ | リビングを中心とした間取りとする | A | B | B | B |
| | | 専用 Q⑥ | 家族でくつろぎ、子どもが遊び・勉強ができる広さと使いやすさを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑦ | 使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑧ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | R:寝室 | 専用 R① | 親子が一緒に就寝できる広さを確保する | A | A | C | C |
| | | 専用 R② | 寝室から台所・便所等への効率的な動線を確保する | B | B | C | C |
| | | 専用 R③ | 夫婦でくつろぐことができるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | S:子ども 部屋 | 専用 S① | 子ども部屋を確保できる住宅の広さを確保する | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA |
| | | 専用 S② | 子どもの成長に合わせて間取りを容易に変えられる工夫をする | | | | |
| | | 専用 S③ | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | B | B | B | B |
| | | 専用 S④ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | A | B | A | B |
| | | 専用 S⑤ | 子どもが自分で整理整頓できる専用の収納スペースを設ける | A | A | A | A |
| | T:趣味 スペース | 専用 T | 親が自分の時間を楽しむことのできるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | U:ゲスト ルーム | 専用 U | 祖父母・友人等が宿泊できる部屋を確保する | C | C | C | C |
| | V:バルコ ニー | 専用 V① | バルコニーの出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 V② | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする | A | A | A | A |
| | | 専用 V③ | 安全な位置に室外機置場等の設置スペースを確保する | A | A | A | A |
| | | 専用 V④ | 縦樋近くのバルコニーには面格子等を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 V⑤ | 水遊びや家庭菜園等ができるバルコニーとする(共同住宅の場合) | — | — | — | — |
| | W:サン ルーム | 専用 W | サンルームを設置する | C | C | C | C |
| X:テレワ ークスペース | 専用 X | テレワークスペースを設置する | C | C | C | C | |

※1:内装材のシックハウスについては、既存住宅での懸念は少ないが、間取りや内装等の改修時に用いる建築材料には新築時と同様の対応の必要性が高い。

1-2 敷地内

表参1.7 持家・戸建住宅の敷地内の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|----------------|----------------------|----------------|--------------------------------|------------------|----|-------------------|----|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 全般 事項 | A:敷地内 (全般) | 戸建 敷地 A | 敷地内への不審者の侵入を防止する対策を講じる | A | A | A | A |
| | 空間・ 機能 別 事項 | B:玄関 アプローチ | 戸建 敷地 B① | 床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A |
| 戸建 敷地 B② | | | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | B | B | — | — |
| C:庭 | | 戸建 敷地 C | 土いじりや水遊び等ができる庭を確保する | A | B | A | B |
| D:カーポート | | 戸建 敷地 D① | 雨の日でも車に乗降しやすい工夫をする | C | C | C | C |
| | | 戸建 敷地 D② | 子どもをベビーカーから車に乗降させやすい広さの駐車区画とする | C | C | — | — |
| E:宅配 ボックス | | 戸建 敷地 E | 玄関又は門扉付近に宅配ボックスを設置する | A | A | A | A |

【住宅タイプ2】 持家・共同住宅

(分譲マンション)



2-1 住戸専用部分

表参 1.8 持家・共同住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | | |
|--------------|---------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 全般 事項 | A:間取り | 専用 A① | 家事をしながら子どもの見守りがしや すい間取りとする | B | C | C | C |
| | | 専用 A② | 家事動線の効率的な間取りとする | B | B | B | B |
| | B:床の構造 | 専用 B① | 専用部分の床は段差のない構造とす る | A | B | A | B |
| | | 専用 B② | 床の遮音性能を高める(共同住宅の 場合) | A | B | A | B |
| | C:壁の構造 | 専用 C① | 家具の転倒防止措置を講じることの できる構造とする | A | A | A | A |
| | | 専用 C② | 壁の遮音性能を高める(共同住宅の 場合) | A | B | A | B |
| | D:壁の出隅・ 柱等 | 専用 D | 壁の出隅・柱・造り付け家具等の角は 丸く加工等をする | A | B | B | C |
| | E:内装材 | 専用 E① | シックハウスの心配の少ない材料を 使用する | A | — (改修時 はA※ ¹) | A | — (改修時 はA※ ¹) |
| | | 専用 E② | 調湿機能のある材料を使用する | B | C | B | C |
| | F:ドア | 専用 F① | 開閉による衝突が生じにくいものとす る | B | B | C | C |
| | | 専用 F② | 指つめ・指はさみを防止する構造とす る | B | B | B | C |
| | | 専用 F③ | 取っ手は子どもが開閉しやすいものと する | B | B | C | C |
| | | 専用 F④ | 安全かつ無理なく移動できる幅を確 保する | B | B | B | B |
| | G:窓及び 窓サッシ | 専用 G① | バルコニーに面する窓は子どもが勝 手に入れない構造とする | A | B | C | C |
| | | 専用 G② | 転落の防止に効果的な手すりを設け る(2階以上の窓の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 G③ | 指つめ・指はさみを防止する構造とす る | B | B | B | C |
| | | 専用 G④ | 窓は防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 G⑤ | 窓の遮音性能を高める | B | B | B | B |
| | H:収納 スペース | 専用 H | 広くて使いやすい収納スペースを確 保する | A | B | A | B |
| | I:コンセント | 専用 I | 感電を防ぐ工夫をする | B | B | C | C |
| J:電気 スイッチ | 専用 J | 子どもの手の届く高さに設置しワイドス イッチ等とする | B | B | B | B | |

表参 1.8 持家・共同住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | |
|--------------|------------------------------|----------|--------------------------------------|--|-------------------|--|---|
| | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| 空間・ 機能別事項 | K: 玄関 | 専用 K① | 玄関の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 K② | 上がり框部分に使いやすい手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用 K③ | センサーライト・足元灯を設置する又は足元灯の設置用コンセントを設ける | B | C | B | C |
| | | 専用 K④ | 玄関ドアは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 K⑤ | 玄関ドアの避難容易性を確保する | B | B | B | B |
| | | 専用 K⑥ | 使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑦ | 玄関ドマの広さを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑧ | 玄関の鍵はシステムキーとする | B | B | C | C |
| | | 専用 K⑨ | 玄関に手洗い器を設ける | C | C | C | C |
| | L: 廊下 | 専用 L① | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(2階の開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 L② | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | M: 階段 【専用部分内に 階段がある場合】 | 専用 M① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B |
| | | 専用 M② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | | A | | B |
| | | 専用 M③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | | B | | B |
| | | 専用 M④ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 M⑤ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 M⑥ | 階段への進入を防ぐチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | A | — | — |
| | N: トイレ | 専用 N① | 立ち座りや姿勢保持をサポートする手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | C | C | C |
| | | 専用 N② | ドアの錠は閉じ込み時に外側から解錠できるものとする | B | B | — | — |
| | | 専用 N③ | トイレレーニングがしやすい広さを確保する | B | C | — | — |
| | | 専用 N④ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | O: 浴室 及び洗面・脱衣室 | 専用 O① | 浴室の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 O② | 浴室及び洗面・脱衣室の床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B |

表参1.8 持家・共同住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | |
|----------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----|-------------------|----|---|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| O:浴室及 び洗面・ 脱衣室 | 専用 O③ | 浴室及び洗面・脱衣室のドアの錠は外側から施錠・解錠できるものとする | A | A | — | — | | |
| | 専用 O④ | 給湯用カランは火傷を防止する構造のものとする | B | B | B | B | | |
| | 専用 O⑤ | 浴室は親子で入浴できる広さとする | A | B | A | B | | |
| | 専用 O⑥ | 洗面・脱衣室は親子で使える広さとする | B | B | B | B | | |
| | 専用 O⑦ | 浴室コールを設置する | B | C | — | — | | |
| | 専用 O⑧ | 浴室の水栓はレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | | |
| | 専用 O⑨ | 洗面・脱衣室に使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B | | |
| | 専用 O⑩ | 洗面台の水栓は子どもが安全に使いやすいものとする | B | B | B | B | | |
| | 専用 O⑪ | 洗面台の水栓は伸縮式シャワー水栓とする | C | C | C | C | | |
| | 専用 O⑫ | 浴室や洗面・脱衣室に洗濯物を干せるようにする | B | C | B | C | | |
| | 空間・ 機能別 事項 | P:キッチン | 専用 P① | キッチンにチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | B | — | — |
| | | | 専用 P② | 調理器は火傷を防ぐ安全機能付きのものとする(備え付けの場合) | A | A | B | B |
| 専用 P③ | | | キッチンからリビングへの見通しを確保する | A | B | A | B | |
| 専用 P④ | | | 食器棚や吊り戸棚に耐震ラッチを取り付ける | C | C | C | C | |
| 専用 P⑤ | | | 子どもが手伝いをしやすい広さと使いやすさを確保する | B | B | B | B | |
| 専用 P⑥ | | | 水栓は子どもが使いやすいレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| 専用 P⑦ | | | パントリーを設置する | B | B | B | B | |
| 専用 P⑧ | | | 水栓は清掃しやすい伸縮式シャワー水栓とする | B | B | B | B | |
| 専用 P⑨ | | | 床・壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C | |
| Q:リビング | 専用 Q① | 玄関の外側との通話機能を有したカメラ付きインターホンを設ける | A | B | A | B | | |
| | 専用 Q② | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | B | B | B | B | | |
| | 専用 Q③ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | A | B | A | B | | |
| | 専用 Q④ | 窓は風通しが良く、子どもが外部空間を認識しやすい位置に設ける | C | C | C | C | | |
| | 専用 Q⑤ | リビングを中心とした間取りとする | C | C | C | C | | |

表参1.8 持家・共同住宅の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|-----------------|-----------|------------------------------------|------------------|------------|-------------------|------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | Q:リビング | 専用 Q⑥ | 家族でくつろぎ、子どもが遊び・勉強ができる広さと使いやすさを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑦ | 使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑧ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | R:寝室 | 専用 R① | 親子と一緒に就寝できる広さを確保する | A | A | C | C |
| | | 専用 R② | 寝室から台所・便所等への効率的な動線を確保する | C | C | C | C |
| | | 専用 R③ | 夫婦でくつろぐことができるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | S:子ども 部屋 | 専用 S① | 子ども部屋を確保できる住宅の広さを確保する | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA |
| | | 専用 S② | 子どもの成長に合わせて間取りを容易に変えられる工夫をする | | | | |
| | | 専用 S③ | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | B | B | B | B |
| | | 専用 S④ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | A | B | A | B |
| | | 専用 S⑤ | 子どもが自分で整理整頓できる専用の収納スペースを設ける | A | A | A | A |
| | T:趣味 スペース | 専用 T | 親が自分の時間を楽しむことのできるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | U:ゲスト ルーム | 専用 U | 祖父母・友人等が宿泊できる部屋を確保する | C | C | C | C |
| | V:バルコ ニー | 専用 V① | バルコニーの出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 V② | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする | A | A | A | A |
| | | 専用 V③ | 安全な位置に室外機置場等の設置スペースを確保する | A | A | A | A |
| | | 専用 V④ | 縦樋近くのバルコニーには面格子等を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 V⑤ | 水遊びや家庭菜園等ができるバルコニーとする(共同住宅の場合) | B | C | B | C |
| | W:サン ルーム | 専用 W | サンルームを設置する | C | C | C | C |
| | X:テレワ ークスペース | 専用 X | テレワークスペースを設置する | C | C | C | C |

※1:内装材のシックハウスについては、既存住宅での懸念は少ないが、間取りや内装等の改修時に用いる建築材料には新築時と同様の対応の必要性が高い。

2-2 共用部分・敷地内

(1) 共用部分

表参1.9 持家・共同住宅の共用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | | |
|------------------|---|------------------|---------------------------------------|-------------------|----|-----|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| | | | | | | | |
| 空間・ 機能別 事項 | A: エントランス・エントランスホール 【エントランスホールがある場合】 | 共用A① | エントランスアプローチの床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | B | B |
| | | 共用A② | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | A | B | — | |
| | | 共用A③ | 面積の大きい透明なガラス面は視認性を高め、安全性に配慮したガラスを使用する | B | C | B | C |
| | | 共用A④ | エントランスホールの床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用A⑤ | エントランスホールは不審者が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A |
| | | 共用A⑥ | エントランスの自動ドアの避難時の安全性を確保する | A | A | A | A |
| | | 共用A⑦ | エントランスホールに交流スペースを設ける | B※1 | C | B※1 | C |
| | | 共用A⑧ | エントランスドアは容易に開閉して通過できるものとする | A | B | B | C |
| | B: エレベーター・エレベーターホール 【住戸玄関までの階数が3以上の場合】 | 共用B① | エレベーターを設置する | A | A | A | A |
| | | 共用B② | エレベーターは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 共用B③ | エレベーターの災害時の安全性を確保する | A | A | A | A |
| | | 共用B④ | エレベーターホールに交流スペースを設ける | B※1 | C | B※1 | C |
| | C: 共用廊下 【共用廊下がある場合】 | 共用C① | 共用廊下等の動線上に各専用部分のドアが突出しないようにする | B | C | B | C |
| | | 共用C② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | B | C | C | C |
| | | 共用C③ | 床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用C④ | 足元が視認できる明るさを確保する | B | B | C | C |
| | | 共用C⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(直接外気部に開放されている場合) | A | A | A | A |
| | | 共用C⑥ | ベビーカーで利用しやすい共用廊下等の動線空間とする | B | B | — | — |

表参 1.9 持家・共同住宅の共用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | | | |
|----------------------------------|----------------------|--|------------------------------|----------------------------|-------------------|-----|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間 機能 別 | 共用 D① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれかがA ・共用D① | B | 次のいずれかがA ・共用D① | B | |
| | 共用 D② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを 設置する | 又は ・共用D② | い ず れ か が A | 又は ・共用D② | B | |
| | 共用 D③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | 及び 共用D③ | | 及び 共用D③ | A | |
| | 共用 D④ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B | |
| | 共用 D⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な構造 とする(直接外気部に開放されている 場合) | A | A | A | A | |
| | 共用 D⑥ | 屋外に設置される共用階段は不審者 が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A | |
| | E:キッズ ルーム・ 集会室 | 共用 E | キッズルームや集会室を設置する | A※2 | B | A※2 | B |
| | F:トラン ク ル ム | 共用 F | トランクルームを設置する | C | C | C | C |
| | G:ゲスト ル ム | 共用 G | 共用部分にゲストルームを設ける | C | C | C | C |
| | H:機械室等 | 共用 H | 機械室・受水槽・屋上等への子ども の進入を防止する | A | A | A | A |
| I:防災備 蓄 庫等 | 共用 I | 防災備蓄庫を設置する | C | C | C | C | |
| J:コワー キン グ ス ペ ース | 共用 J | コワーキングスペースを設置する | C | C | C | C | |
| K:宅配 ボ ク ス | 共用 K | 共用エントランス付近に宅配ボックス を設置する | A | A | A | A | |

※1:「共用A⑦:エントランスホールに交流スペースを設ける」、又は、「共用B④:エレベーターホールに交流スペースを設ける」のいずれかが「B」ランクであること。

※2:共用部分への「共用E:キッズルームや集会室を設置する」、又は、後掲の敷地内への「共同敷地B①:プレイロットや緑地等を設ける」のいずれかが「A」ランクであること。

(2) 敷地内

表参 1.10 持家・共同住宅の敷地内の各配慮事項の重要度ランク

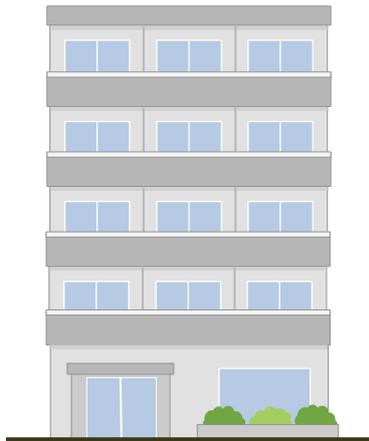
| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 住み続け | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|------------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| | | | | 全般 事項 | A:敷地内 (全般) | 共同敷地A① | 敷地内への不審者の侵入を防止する対策を講じる |
| 共同敷地A② | 落下物による危険が生じにくい計画とする | いずれかがA | いずれかがA | | | いずれかがA | いずれかがA |
| 共同敷地A③ | 落下物防御フェンスの設置や建物と道路・通路との間に離隔距離を確保する | | | | | | |
| 空間・ 機能別 事項 | B:プレイロット・ 菜園・広場 等 | 共同敷地B① | プレイロットや緑地等を設ける | A※2 | B | A※2 | B |
| | | 共同敷地B② | プレイロット等の防犯安全性を確保する | A | B | A | B |
| | | 共同敷地B③ | 子どもの遊び場は車動線と交わらないようにする | A | B | A | B |
| | | 共同敷地B④ | 広場等に災害時の防災設備を確保する | C | C | C | C |
| | C:歩行者道・ 敷地内通路 | 共同敷地C① | 床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B |
| | | 共同敷地C② | 足元が視認できる明るさを確保する | B | B | B | B |
| | | 共同敷地C③ | 歩行者動線は自動車動線と分離し、安全性を確保する | A | B | A | B |
| | | 共同敷地C④ | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | B | B | — | — |
| | D:自転車置場 | 共同敷地D① | 十分な台数の使いやすい自転車置場を設ける | A | B | A | B |
| | | 共同敷地D② | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |
| | | 共同敷地D③ | 自転車動線と歩行者動線・自動車動線を区分する | B | B | B | B |
| | E:駐車場・ 車道 | 共同敷地E① | 地域のニーズにあった台数の駐車場を設ける | B | B | B | B |
| | | 共同敷地E② | 子どもをベビーカーから車に乗降させやすい広さの駐車区画とする | C | C | — | — |
| | | 共同敷地E③ | 雨の日でも車に乗降しやすい工夫をする | C | C | C | C |
| | | 共同敷地E④ | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |
| | | 共同敷地E⑤ | 敷地内の車道はスピードが出ない工夫をし、歩行者の安全を確保する | B | B | B | B |
| | F:ゴミ集積所 | 共同敷地F | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |

※1:地域に開放する施設を備えている場合は、「B」ランクとする。

※2:敷地内への「共同敷地B①:プレイロットや緑地等を設ける」、又は、前掲の共用部分への「共用E:キッズルームや集会室を設置する」のいずれかが「A」ランクであること。

【住宅タイプ3】 賃貸・共同住宅

(中高層／RC造・SRC造)



3-1 住戸専用部分

表参 1.11 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|----------|-----------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------|-----|----------------|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 全般事項 | A:間取り | 専用A① | 家事をしながら子どもの見守りがしやすい間取りとする | B | C | C | C |
| | | 専用A② | 家事動線の効率的な間取りとする | B | B | B | B |
| | B:床の構造 | 専用B① | 専用部分の床は段差のない構造とする | A | B | A | B |
| | | 専用B② | 床の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | A※1 | B | A※1 | B |
| | C:壁の構造 | 専用C① | 家具の転倒防止措置を講じることのできる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用C② | 壁の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | A※1 | B | A※1 | B |
| | D:壁の出隅・柱等 | 専用D | 壁の出隅・柱・造り付け家具等の角は丸く加工等をする | A | B | B | C |
| | E:内装材 | 専用E① | シックハウスの心配の少ない材料を使用する | A | — (改修時はA※2) | A | — (改修時はA※2) |
| | | 専用E② | 調湿機能のある材料を使用する | B | C | B | C |
| | F:ドア | 専用F① | 開閉による衝突が生じにくいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用F② | 指つめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用F③ | 取っ手は子どもが開閉しやすいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用F④ | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | G:窓及び窓サッシ | 専用G① | バルコニーに面する窓は子どもが勝手に入れない構造とする | A | B | C | C |
| | | 専用G② | 転落の防止に効果的な手すりを設ける(2階以上の窓の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用G③ | 指つめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用G④ | 窓は防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用G⑤ | 窓の遮音性能を高める | B | B | B | B |
| | H:収納スペース | 専用H | 広くて使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | I:コンセント | 専用I | 感電を防ぐ工夫をする | B | B | C | C |
| J:電気スイッチ | 専用J | 子どもの手の届く高さに設置しワイドスイッチ等とする | B | B | B | B | |

※1 小学生以降も住み続けることを想定する場合の重要度ランクは、「乳幼児期に入居」又は「小学生以降に入居」のいずれか高い方のランクを適用するものとする。以下の表参.12、表参.13も同様。

表参 1.11 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|----------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|--|----|--|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間・機能別事項 | K: 玄関 | 専用 K① | 玄関の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 K② | 上がり框部分に使いやすい手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用 K③ | センサーライト・足元灯を設置する又は足元灯の設置用コンセントを設ける | B | C | B | C |
| | | 専用 K④ | 玄関ドアは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 K⑤ | 玄関ドアの避難容易性を確保する | B | B | B | B |
| | | 専用 K⑥ | 使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑦ | 玄関ドマの広さを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑧ | 玄関の鍵はシステムキーとする | B | C | C | C |
| | | 専用 K⑨ | 玄関に手洗い器を設ける | C | C | C | C |
| | L: 廊下 | 専用 L① | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(2階の開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 L② | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | M: 階段【専用部分内に階段がある場合】 | 専用 M① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B |
| | | 専用 M② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | いずれかがA | | | B |
| | | 専用 M③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | | | | B |
| | | 専用 M④ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 M⑤ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 M⑥ | 階段への進入を防ぐチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | A | — | — |
| | N: トイレ | 専用 N① | 立ち座りや姿勢保持をサポートする手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | C | C | C |
| | | 専用 N② | ドアの錠は閉じ込み時に外側から解錠できるものとする | B | B | — | — |
| | | 専用 N③ | トイレトレーニングがしやすい広さを確保する | B | C | — | — |
| | | 専用 N④ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | O: 浴室及び洗面・脱衣室 | 専用 O① | 浴室の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 O② | 浴室及び洗面・脱衣室の床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B |

表参 1.11 賃貸・共同住宅（中高層／RC 造・SRC 造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | | | |
|----------------------|----------------------|-----------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----|---|---|
| | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間・ 機能 別 事項 | O:浴室及 び洗面・ 脱衣室 | 専用 O③ | 浴室及び洗面・脱衣室のドアの錠は 外側から施錠・解錠できるものとする | A | A | — | — | |
| | | 専用 O④ | 給湯用カランは火傷を防止する構造 のものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑤ | 浴室は親子で入浴できる広さとする | A | B | A | B | |
| | | 専用 O⑥ | 洗面・脱衣室は親子で使える広さと する | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑦ | 浴室コールを設置する | B | C | — | — | |
| | | 専用 O⑧ | 浴室の水栓はレバーハンドル式水栓 とする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑨ | 洗面・脱衣室に使いやすい収納スペ ースを設ける | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑩ | 洗面台の水栓は子どもが安全に使い やすいものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑪ | 洗面台の水栓は伸縮式シャワー水栓 とする | C | C | C | C | |
| | | 専用 O⑫ | 浴室や洗面・脱衣室に洗濯物を干せ るようにする | B | C | B | C | |
| | | P:キッチン | 専用 P① | キッチンにチャイルドフェンスを設置で きる構造とする | A | B | — | — |
| | | | 専用 P② | 調理器は火傷を防ぐ安全機能付きの ものとする(備え付けの場合) | A | A | B | B |
| | 専用 P③ | | キッチンからリビングへの見通しを確 保する | A | B | A | B | |
| | 専用 P④ | | 食器棚や吊り戸棚に耐震ラッチを取り 付ける | C | C | C | C | |
| | 専用 P⑤ | | 子どもが手伝いをしやすい広さと使い やすさを確保する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑥ | | 水栓は子どもが使いやすいレバーハ ンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑦ | | パントリーを設置する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑧ | | 水栓は清掃しやすい伸縮式シャワー 水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑨ | | 床・壁は汚れにくく清掃しやすい仕上 げとする | C | C | C | C | |
| | Q:リビング | 専用 Q① | 玄関の外側との通話機能を有したカ メラ付きインターホンを設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q② | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスと する | B | B | B | B | |
| | | 専用 Q③ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に 設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q④ | 窓は風通しが良く、子どもが外部空間 を認識しやすい位置に設ける | C | C | C | C | |

表参 1.11 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|--------------|----------------|--|-------------------------|----|-------------------|------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | Q:リビング | 専用 Q⑤ | リビングを中心とした間取りとする | C | C | C | C |
| | | 専用 Q⑥ | 家族でくつろぎ、子どもが遊び・勉強 ができる広さと使いやすさを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑦ | 使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B |
| | | 専用 Q⑧ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上 げとする | C | C | C | C |
| | R:寝室 | 専用 R① | 親子が一緒に就寝できる広さを確保 する | A | B | C | C |
| | | 専用 R② | 寝室から台所・便所等への効率的な 動線を確保する | C | C | C | C |
| | | 専用 R③ | 夫婦でくつろぐことができるスペースを 確保する | C | C | C | C |
| | S:子ども 部屋 | 専用 S① | 子ども部屋を確保できる住宅の広さを 確保する | C | C | いづれ かがA | いづれ かがA |
| | | 専用 S② | 子どもの成長に合わせて間取りを容 易に変えられる工夫をする | C | C | | |
| | | 専用 S③ | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスと する | C | C | B | B |
| | | 専用 S④ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に 設ける | C | C | A | B |
| | | 専用 S⑤ | 子どもが自分で整理整頓できる専用 の収納スペースを設ける | C | C | A | A |
| | T:趣味 スペース | 専用 T | 親が自分の時間を楽しむことのできる スペースを確保する | C | C | C | C |
| | U:ゲスト ルーム | 専用 U | 祖父母・友人等が宿泊できる部屋を 確保する | C | C | C | C |
| | V:バルコ ニー | 専用 V① | バルコニーの出入り口の段差はでき る限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 V② | 手すりは転落の防止に効果的な構造 とする | A | A | A | A |
| | | 専用 V③ | 安全な位置に室外機置場等の設置 スペースを確保する | A | A | A | A |
| | | 専用 V④ | 縦樋近くのバルコニーには面格子等 を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 V⑤ | 水遊びや家庭菜園等ができるバルコ ニーとする(共同住宅の場合) | B | C | B | C |
| | W:サン ルーム | 専用 W | サンルームを設置する | C | C | C | C |
| X:テレワ ークスペース | 専用 X | テレワークスペースを設置する | C | C | C | C | |

※1:床及び壁の遮音性能として「A」ランクの確保を基本とするが、これによる対応が難しい場合は、一定の生活音等を許容できるコミュニティが形成されていることが望まれる。外形的な基準として、後掲の共用部分への「共用E:キッズルームや集会室を設置する」、又は、敷地内への「共同敷地B①:プレイロットや緑地等を設け

る」のいずれかが「A」であることとするが、加えて、これらの空間を利用した子育て世帯のコミュニティ形成に向けた交流の取組みが行われていることが望まれる。

※2:内装材のシックハウスについては、既存住宅での懸念は少ないが、間取りや内装等の改修時に用いる建築材料には新築時と同様の対応の必要性が高い。

3-2 共用部分・敷地内

(1) 共用部分

表参 1.12 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の共用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|----------|---|---------------------|---------------------------------------|---------------|----|-----|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間・機能別事項 | A: エントランス・エントランスホール 【エントランスホールがある場合】 | 共用 A① | エントランスアプローチの床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用 A② | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | B | B | — | — |
| | | 共用 A③ | 面積の大きい透明なガラス面は視認性を高め、安全性に配慮したガラスを使用する | B | C | B | C |
| | | 共用 A④ | エントランスホールの床面は滑りにくい仕上げとする | B | C | B | C |
| | | 共用 A⑤ | エントランスホールは不審者が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A |
| | | 共用 A⑥ | エントランスの自動ドアの避難時の安全性を確保する | A | A | A | A |
| | | 共用 A⑦ | エントランスホールに交流スペースを設ける | B※1 | C | B※1 | C |
| | | 共用 A⑧ | エントランスドアは容易に開閉して通過できるものとする | B | C | B | C |
| | B: エレベーター・エレベーターホール 【住戸玄関までの階数が3以上の場合】 | 共用 B① | エレベーターを設置する | A | A | A | A |
| | | 共用 B② | エレベーターは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 共用 B③ | エレベーターの災害時の安全性を確保する | A | A | A | A |
| | | 共用 B④ | エレベーターホールに交流スペースを設ける | B※1 | C | B※1 | C |
| | C: 共用廊下 【共用廊下がある場合】 | 共用 C① | 共用廊下等の動線上に各専用部分のドアが突出しないようにする | B | C | B | C |
| | | 共用 C② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | B | C | C | C |
| | | 共用 C③ | 床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用 C④ | 足元が視認できる明るさを確保する | B | B | C | C |
| | | 共用 C⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする（直接外気部に開放されている場合） | A | A | A | A |
| | | 共用 C⑥ | ベビーカーで利用しやすい共用廊下等の動線空間とする | B | B | — | — |

表参 1.12 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の共用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|------------------|-----------------------|-----------|--|-------------------------|------------|------------------------|----|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | D: 共用階段 | 共用 D① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれ れかがA ・共用D① | B | 次のいずれ れかがA ・共用D① | B |
| | | 共用 D② | 子ども等の使いやすい高さに手す りを設置する | 又は ・共用D② | いづれ かがA | 又は ・共用D② | B |
| | | 共用 D③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | 及び 共用D③ | | 及び 共用D③ | A |
| | | 共用 D④ | 段差を認識しやすい照明を設置 する | B | B | B | B |
| | | 共用 D⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な 構造とする(直接外気部に開放さ れている場合) | A | A | A | A |
| | | 共用 D⑥ | 屋外に設置される共用階段は不 審者が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A |
| | E: キッズ ルーム・ 集会室 | 共用 E | キッズルームや集会室を設置する | A※2 | B | A※2 | B |
| | F: トラン クルーム | 共用 F | トランクルームを設置する | C | C | C | C |
| | G: ゲスト ルーム | 共用 G | 共用部分にゲストルームを設ける | C | C | C | C |
| | H: 機械室等 | 共用 H | 機械室・受水槽・屋上等への子ど もの進入を防止する | A | A | A | A |
| | I: 防災備蓄 庫等 | 共用 I | 防災備蓄庫を設置する | C | C | C | C |
| | J: コワーキング スペース | 共用 J | コワーキングスペースを設置する | C | C | C | C |
| | K: 宅配 ボックス | 共用 K | 共用エントランス付近に宅配ボッ クスを設置する | A | A | A | A |

※1: 「共用A⑦: エントランスホールに交流スペースを設ける」、又は、「共用B④: エレベーターホールに交流スペースを設ける」のいずれかが「B」ランクであること。

※2: 共用部分への「共用E: キッズルームや集会室を設置する」、又は、後掲の敷地内への「共同敷地B①: プレイロットや緑地等を設ける」のいずれかが「A」ランクであること。

(2) 敷地内

表参 1.13 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の敷地内の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|----------|----------------|------------|--|-------------------------|------------|-------------------|------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 全般 事項 | A: 敷地内 (全般) | 共同 敷地A① | 敷地内への不審者の侵入を防 止する対策を講じる | A※1 | A※1 | A※1 | A※1 |
| | | 共同 敷地A② | 落下物による危険が生じにくい 計画とする | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA | いづれ かがA |
| | | 共同 敷地A③ | 落下物防御フェンスの設置や 建物と道路・通路との間に離隔 距離を確保する | | | | |

表参 1.13 賃貸・共同住宅（中高層／RC造・SRC造）の敷地内の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

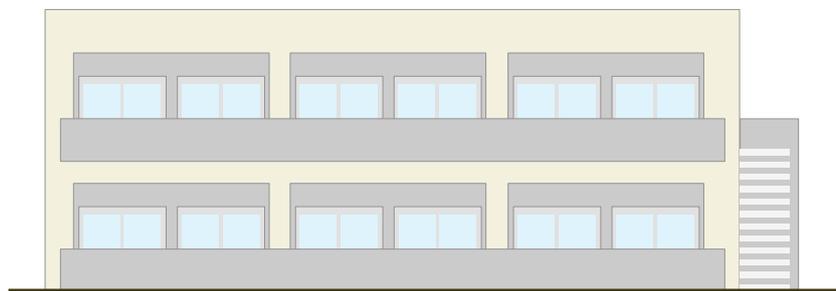
| 対象 | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | | |
|-------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|----------------|-----|
| | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| | | | 空間・ 機能 別 事項 | B: プレイロット・ 菜園・広場 等 | 共同敷地B① | プレイロットや緑地等を設ける | A※2 |
| 共同敷地B② | プレイロット等の防犯安全性を確保する | A | | | B | A | B |
| 共同敷地B③ | 子どもの遊び場は車動線と交わらないようにする | A | | | B | A | B |
| 共同敷地B④ | 広場等に災害時の防災設備を確保する | C | | | C | C | C |
| C: 歩行者道・ 敷地内通路 | 共同敷地C① | 床面は滑りにくい仕上げとする | | A | B | A | B |
| | 共同敷地C② | 足元が視認できる明るさを確保する | | B | B | B | B |
| | 共同敷地C③ | 歩行者動線は自動車動線と分離し、安全性を確保する | | A | B | A | B |
| | 共同敷地C④ | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | | B | B | — | — |
| D: 自転車 置場 | 共同敷地D① | 十分な台数の使いやすい自転車置場を設ける | | A | B | A | B |
| | 共同敷地D② | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | | B | B | B | B |
| | 共同敷地D③ | 自転車動線と歩行者動線・自動車動線を区分する | | B | B | B | B |
| E: 駐車場・ 車道 | 共同敷地E① | 地域のニーズにあった台数の駐車場を設ける | | B | B | B | B |
| | 共同敷地E② | 子どもをベビーカーから車に乗降させやすい広さの駐車区画とする | | C | C | — | — |
| | 共同敷地E③ | 雨の日でも車に乗降しやすい工夫をする | | C | C | C | C |
| | 共同敷地E④ | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | | B | B | B | B |
| | 共同敷地E⑤ | 敷地内の車道はスピードが出ない工夫をし、歩行者の安全を確保する | | B | B | B | B |
| F: ゴミ集積所 | 共同敷地F | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | | B | B | B | B |

※1: 地域に開放する施設を備えている場合は、「B」ランクとする。

※2: 敷地内への「共同敷地B①: プレイロットや緑地等を設ける」、又は、前掲の共用部分への「共用E: キッズルームや集会室を設置する」のいずれかが「A」ランクであること。

【住宅タイプ4】 賃貸・共同住宅

(低層／木造・S造)



4-1 住戸専用部分

表参 1.14 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|----------|-----------|---------------------------|------------------------------|---------------|----------------|---|----------------|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 全般事項 | A:間取り | 専用A① | 家事をしながら子どもの見守りがしやすい間取りとする | B | C | C | C |
| | | 専用A② | 家事動線の効率的な間取りとする | B | B | B | B |
| | B:床の構造 | 専用B① | 専用部分の床は段差のない構造とする | A | B | A | B |
| | | 専用B② | 床の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | B | B | B | B |
| | C:壁の構造 | 専用C① | 家具の転倒防止措置を講じることのできる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用C② | 壁の遮音性能を高める(共同住宅の場合) | B | B | B | B |
| | D:壁の出隅・柱等 | 専用D | 壁の出隅・柱・造り付け家具等の角は丸く加工等をする | A | B | B | C |
| | E:内装材 | 専用E① | シックハウスの心配の少ない材料を使用する | A | — (改修時はA※1) | A | — (改修時はA※1) |
| | | 専用E② | 調湿機能のある材料を使用する | B | C | B | C |
| | F:ドア | 専用F① | 開閉による衝突が生じにくいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用F② | 指つめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用F③ | 取っ手は子どもが開閉しやすいものとする | B | B | C | C |
| | | 専用F④ | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | G:窓及び窓サッシ | 専用G① | バルコニーに面する窓は子どもが勝手に入れない構造とする | A | B | C | C |
| | | 専用G② | 転落の防止に効果的な手すりを設ける(2階以上の窓の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用G③ | 指つめ・指はさみを防止する構造とする | B | B | B | C |
| | | 専用G④ | 窓は防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用G⑤ | 窓の遮音性能を高める | B | B | B | B |
| | H:収納スペース | 専用H | 広くて使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | I:コンセント | 専用I | 感電を防ぐ工夫をする | B | B | C | C |
| J:電気スイッチ | 専用J | 子どもの手の届く高さに設置しワイドスイッチ等とする | B | B | B | B | |

※1 小学生以降も住み続けることを想定する場合の重要度ランクは、「乳幼児期に入居」又は「小学生以降に入居」のいずれか高い方のランクを適用するものとする。以下の表参.15、表参.16も同様。

表参 1.14 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|-------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--------|--|----|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| 空間・ 機能別 事項 | K: 玄関 | 専用 K① | 玄関の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用 K② | 上がり框部分に使いやすい手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | B | B | B |
| | | 専用 K③ | センサーライト・足元灯を設置する又は足元灯の設置用コンセントを設ける | B | C | B | C |
| | | 専用 K④ | 玄関ドアは防犯性の高いものとする | A | A | A | A |
| | | 専用 K⑤ | 玄関ドアの避難容易性を確保する | B | B | B | B |
| | | 専用 K⑥ | 使いやすい収納スペースを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑦ | 玄関ドマの広さを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用 K⑧ | 玄関の鍵はシステムキーとする | B | C | C | C |
| | | 専用 K⑨ | 玄関に手洗い器を設ける | C | C | C | C |
| | L: 廊下 | 専用 L① | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(2階の開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 L② | 安全かつ無理なく移動できる幅を確保する | B | B | B | B |
| | M: 階段 【専用部分 内に階段 がある場合】 | 専用 M① | 安全に昇降できる構造とする | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B | 次のいずれかがA ・専用M① 又は ・専用M② 及び 専用M③ | B |
| | | 専用 M② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | | いずれかがA | | B |
| | | 専用 M③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | | | | B |
| | | 専用 M④ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(開放されている側の場合) | A | A | A | A |
| | | 専用 M⑤ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用 M⑥ | 階段への進入を防ぐチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | A | — | — |
| | N: トイレ | 専用 N① | 立ち座りや姿勢保持をサポートする手すりを設置する又は設置できる構造とする | B | C | C | C |
| | | 専用 N② | ドアの錠は閉じ込み時に外側から解錠できるものとする | B | B | — | — |
| | | 専用 N③ | トイレトレーニングがしやすい広さを確保する | B | C | — | — |
| 専用 N④ | | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C | |
| O: 浴室及び洗面・ 脱衣室 | 専用 O① | 浴室の出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B | |
| | 専用 O② | 浴室及び洗面・脱衣室の床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B | |

表参 1.14 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | | |
|----------------------|----------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|----|-------------------|----|---|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| 空間・ 機能 別 事項 | O:浴室及 び洗面・ 脱衣室 | 専用 O③ | 浴室及び洗面・脱衣室のドアの錠は外側から施錠・解錠できるものとする | A | A | — | — | |
| | | 専用 O④ | 給湯用カランは火傷を防止する構造のものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑤ | 浴室は親子で入浴できる広さとする | A | B | A | B | |
| | | 専用 O⑥ | 洗面・脱衣室は親子で使える広さとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑦ | 浴室コールを設置する | B | C | — | — | |
| | | 専用 O⑧ | 浴室の水栓はレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑨ | 洗面・脱衣室に使いやすい収納スペースを設ける | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑩ | 洗面台の水栓は子どもが安全に使いやすいものとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 O⑪ | 洗面台の水栓は伸縮式シャワー水栓とする | C | C | C | C | |
| | | 専用 O⑫ | 浴室や洗面・脱衣室に洗濯物を干せるようにする | B | C | B | C | |
| | | P:キッチン | 専用 P① | キッチンにチャイルドフェンスを設置できる構造とする | A | B | — | — |
| | | | 専用 P② | 調理器は火傷を防ぐ安全機能付きのものとする(備え付けの場合) | A | A | B | B |
| | 専用 P③ | | キッチンからリビングへの見通しを確保する | A | B | A | B | |
| | 専用 P④ | | 食器棚や吊り戸棚に耐震ラッチを取り付ける | C | C | C | C | |
| | 専用 P⑤ | | 子どもが手伝いをしやすい広さと使いやすさを確保する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑥ | | 水栓は子どもが使いやすいレバーハンドル式水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑦ | | パントリーを設置する | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑧ | | 水栓は清掃しやすい伸縮式シャワー水栓とする | B | B | B | B | |
| | 専用 P⑨ | | 床・壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C | |
| | Q:リビング | 専用 Q① | 玄関の外側との通話機能を有したカメラ付きインターホンを設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q② | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | B | B | B | B | |
| | | 専用 Q③ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | A | B | A | B | |
| | | 専用 Q④ | 窓は風通しが良く、子どもが外部空間を認識しやすい位置に設ける | B | B | B | B | |

表参1.14 賃貸・共同住宅（低層/木造・S造）の専用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | |
|-------------|-----------|----------------|------------------------------------|----|---------------|--------|--------|
| | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | |
| 空間・機能別事項 | Q:リビング | 専用Q⑤ | リビングを中心とした間取りとする | C | C | C | C |
| | | 専用Q⑥ | 家族でくつろぎ、子どもが遊び・勉強ができる広さと使いやすさを確保する | A | B | A | B |
| | | 専用Q⑦ | 使いやすい収納スペースを設ける | A | B | A | B |
| | | 専用Q⑧ | 床や壁は汚れにくく清掃しやすい仕上げとする | C | C | C | C |
| | R:寝室 | 専用R① | 親子が一緒に就寝できる広さを確保する | A | B | C | C |
| | | 専用R② | 寝室から台所・便所等への効率的な動線を確保する | C | C | C | C |
| | | 専用R③ | 夫婦でくつろぐことができるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | S:子ども部屋 | 専用S① | 子ども部屋を確保できる住宅の広さを確保する | C | C | いずれかがA | いずれかがA |
| | | 専用S② | 子どもの成長に合わせて間取りを容易に変えられる工夫をする | C | C | | |
| | | 専用S③ | 窓ガラスは割れにくい安全なガラスとする | C | C | B | B |
| | | 専用S④ | 窓は日当たり又は採光が良い位置に設ける | C | C | A | B |
| | | 専用S⑤ | 子どもが自分で整理整頓できる専用の収納スペースを設ける | C | C | A | A |
| | T:趣味スペース | 専用T | 親が自分の時間を楽しむことのできるスペースを確保する | C | C | C | C |
| | U:ゲストルーム | 専用U | 祖父母・友人等が宿泊できる部屋を確保する | C | C | C | C |
| | V:バルコニー | 専用V① | バルコニーの出入り口の段差はできる限り小さくする | A | B | B | B |
| | | 専用V② | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする | A | A | A | A |
| | | 専用V③ | 安全な位置に室外機置場等の設置スペースを確保する | A | A | A | A |
| | | 専用V④ | 縦樋近くのバルコニーには面格子等を設置する | B | B | B | B |
| | | 専用V⑤ | 水遊びや家庭菜園等ができるバルコニーとする(共同住宅の場合) | C | C | C | C |
| | W:サンルーム | 専用W | サンルームを設置する | C | C | C | C |
| X:テレワークスペース | 専用X | テレワークスペースを設置する | C | C | C | C | |

※1:内装材のシックハウスについては、既存住宅での懸念は少ないが、間取りや内装等の改修時に用いる建築材料には新築時と同様の対応の必要性が高い。

4-2 共用部分・敷地内

(1) 共用部分

表参 1.15 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の共用部分の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|----------|---|---------------------|---------------------------------------|---------------|----|---|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間・機能別事項 | A: エントランス・エントランスホール 【エントランスホールがある場合】 | 共用 A① | エントランスアプローチの床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用 A② | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | B | C | — | — |
| | | 共用 A③ | 面積の大きい透明なガラス面は視認性を高め、安全性に配慮したガラスを使用する | B | C | B | C |
| | | 共用 A④ | エントランスホールの床面は滑りにくい仕上げとする | B | C | B | C |
| | | 共用 A⑤ | エントランスホールは不審者が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A |
| | | 共用 A⑥ | エントランスの自動ドアの避難時の安全性を確保する | A | A | A | A |
| | | 共用 A⑦ | エントランスホールに交流スペースを設ける | C | C | C | C |
| | | 共用 A⑧ | エントランスドアは容易に開閉して通過できるものとする | B | C | B | C |
| | B: エレベーター・エレベーターホール 【住戸玄関までの階数が3以上の場合】 | 共用 B① | エレベーターを設置する | — | — | — | — |
| | | 共用 B② | エレベーターは防犯性の高いものとする | — | — | — | — |
| | | 共用 B③ | エレベーターの災害時の安全性を確保する | — | — | — | — |
| | | 共用 B④ | エレベーターホールに交流スペースを設ける | — | — | — | — |
| | C: 共用廊下 【共用廊下がある場合】 | 共用 C① | 共用廊下等の動線上に各専用部分のドアが突出しないようにする | B | C | B | C |
| | | 共用 C② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | B | C | C | C |
| | | 共用 C③ | 床面は滑りにくい仕上げとする | B | B | B | B |
| | | 共用 C④ | 足元が視認できる明るさを確保する | B | B | C | C |
| | | 共用 C⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(直接外気部に開放されている場合) | A | A | A | A |
| | | 共用 C⑥ | ベビーカーで利用しやすい共用廊下等の動線空間とする | B | B | — | — |

表参1.15 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の共用部分の各配慮事項の重要度ランク（つづき）

| 対象 | 配慮事項の整備内容 | 乳幼児期に入居し成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し住み続け | | | |
|--------------|--------------|------------------------|--------------------------------------|---------------|--------|--|---|
| | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 | | |
| 空間機能別 | D:共用階段 | 共用D① | 安全に昇降できる構造とする | A | B | 次のいずれかがA ・共用D① 又は ・共用D② 及び 共用D③ | B |
| | | 共用D② | 子ども等の使いやすい高さに手すりを設置する | A | いずれかがA | | B |
| | | 共用D③ | 踏面に滑り防止の部材を設置する | A | | | A |
| | | 共用D④ | 段差を認識しやすい照明を設置する | B | B | B | B |
| | | 共用D⑤ | 手すりは転落の防止に効果的な構造とする(直接外気部に開放されている場合) | A | A | A | A |
| | | 共用D⑥ | 屋外に設置される共用階段は不審者が侵入しにくい構造とする | A | A | A | A |
| | E:キッズルーム・集会室 | 共用E | キッズルームや集会室を設置する | C | C | C | C |
| | F:トランクルーム | 共用F | トランクルームを設置する | C | C | C | C |
| | G:ゲストルーム | 共用G | 共用部分にゲストルームを設ける | C | C | C | C |
| | H:機械室等 | 共用H | 機械室・受水槽・屋上等への子どもの進入を防止する | A | A | A | A |
| I:防災備蓄庫等 | 共用I | 防災備蓄庫を設置する | C | C | C | C | |
| J:コワーキングスペース | 共用J | コワーキングスペースを設置する | C | C | C | C | |
| K:宅配ボックス | 共用K | 共用エントランス付近に宅配ボックスを設置する | A | A | A | A | |

(2) 敷地内

表参 1.16 賃貸・共同住宅（低層／木造・S造）の敷地内の各配慮事項の重要度ランク

| 対象 | | 配慮事項の整備内容 | | 乳幼児期に入居し 成長に伴い住み替え※1 | | 小学生以降に入居し 住み続け | |
|----------|-----------------|-----------|------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| | | | | 新築 | 既存 | 新築 | 既存 |
| | | | | 全般事項 | A:敷地内 (全般) | 共同敷地A① | 敷地内への不審者の侵入を防止する対策を講じる |
| | | 共同敷地A② | 落下物による危険が生じにくい計画とする | C | C | C | C |
| | | 共同敷地A③ | 落下物防御フェンスの設置や建物と道路・通路との間に離隔距離を確保する | C | C | C | C |
| 空間・機能別事項 | B:プレイロット・菜園・広場等 | 共同敷地B① | プレイロットや緑地等を設ける | B | B | B | B |
| | | 共同敷地B② | プレイロット等の防犯安全性を確保する | B | B | B | B |
| | | 共同敷地B③ | 子どもの遊び場は車動線と交わらないようにする | B | B | B | B |
| | | 共同敷地B④ | 広場等に災害時の防災設備を確保する | C | C | C | C |
| | C:歩行者道・敷地内通路 | 共同敷地C① | 床面は滑りにくい仕上げとする | A | B | A | B |
| | | 共同敷地C② | 足元が視認できる明るさを確保する | B | B | B | B |
| | | 共同敷地C③ | 歩行者動線は自動車動線と分離し、安全性を確保する | A | B | A | B |
| | | 共同敷地C④ | ベビーカーで利用しやすい屋外通路等の動線空間とする | B | B | — | — |
| | D:自転車置場 | 共同敷地D① | 十分な台数の使いやすい自転車置場を設ける | A | B | A | B |
| | | 共同敷地D② | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |
| | | 共同敷地D③ | 自転車動線と歩行者動線・自動車動線を区分する | B | B | B | B |
| | E:駐車場・車道 | 共同敷地E① | 地域のニーズにあった台数の駐車場を設ける | B | B | B | B |
| | | 共同敷地E② | 子どもをベビーカーから車に乗降させやすい広さの駐車区画とする | C | C | — | — |
| | | 共同敷地E③ | 雨の日でも車に乗降しやすい工夫をする | C | C | C | C |
| | | 共同敷地E④ | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |
| | | 共同敷地E⑤ | 敷地内の車道はスピードが出ない工夫をし、歩行者の安全を確保する | B | B | B | B |
| | F:ゴミ集積所 | 共同敷地F | 不審者の侵入・接近を防止する対策を講じる | B | B | B | B |

※1:地域に開放する施設を備えている場合は、「B」ランクとする。

参考2 主な支援制度

子育て世帯等の良質な住まいの確保を支援するため、国においては、補助、融資の面からの支援制度を設けている。なお、このほかにも、独自の支援制度を設けている地方公共団体もある。

参2.1 補助制度

- 補助制度として、子育て世帯などによる質の高い省エネ住宅の新築や既存住宅の省エネ改修を支援する「子育てグリーン住宅支援事業」、子どもの安全・安心や子育て期の親同士の交流機会の創出に資する共同住宅の整備を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」がある。

1. 子育てグリーン住宅支援事業

- 新築住宅について、「子育て世帯等」を対象とし、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

【補助対象・内容】

(1) 住宅^{※1}の新築（注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅）

| 対象世帯 | 対象住宅 | | 補助金額 |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|---------|
| 全世帯 | GX志向型住宅 ^{※3} | | 160万円/戸 |
| 子育て世帯等 ^{※2} | 長期優良住宅 ^{※4,5,6} | 建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※7} | 100万円/戸 |
| | | 上記以外の場合 | 80万円/戸 |
| | ZEH水準住宅 ^{※4,5,6} | 建替前住宅等の除却を行う場合 ^{※7} | 60万円/戸 |
| | | 上記以外の場合 | 40万円/戸 |

※1:対象となる住戸は、床面積は50㎡以上240㎡以下。なお、以下の立地にあるものは原則対象外。

①土砂災害特別警戒区域

②災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)

③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅

④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※2:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※3:「GX志向型住宅」は、下記の①、②及び③にすべて適合するもの

①断熱等性能等級「6以上」

②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」

③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」(寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。共同住宅は、別途階数ごとに設定)

※4:長期優良住宅、ZEH水準住宅の詳細は、【本編】Iの1.1.1を参照。

※5:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※6:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※7:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

(2) 既存住宅^{※8}のリフォーム^{※9}

| メニュー | 補助要件 | 補助金額 ^{※10} |
|------|------------------------|---------------------|
| Sタイプ | 下記の必須工事3種の全てを実施 | 上限 60万円/戸 |
| Aタイプ | 下記の必須工事3種のうち、いずれか2種を実施 | 上限 40万円/戸 |

〈補助対象工事〉

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| 必須工事 ^{※11} | ①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置 |
| 付帯工事 ^{※12} | 子育て対応改修、バリアフリー改修等 |

※8: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※9: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2 加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※10: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※11: ①、②の改修工事については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※12: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

【分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則】

(1) 分譲住宅における事前登録の方法

- ・住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- ・登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限（共同住宅の場合）の範囲内で行う。
- ・登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能（共同住宅の場合）。

(2) 賃貸住宅を対象とした追加ルール（長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る）

- ・申請ができる戸数の上限は、下記①及び②に該当する戸数の50%とする。
 - ① 住戸の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。
 - ② 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合すること。
- ・新築時最初の入居募集（3か月間）は、対象を子育て世帯等に限定する（当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能）。
- ・「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

【留意点】

- ・制度の詳細は、下記の国土交通省住宅局HPを参照。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000290.html

2. 子育て支援型共同住宅推進事業

- 共同住宅を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取組や、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取組への支援を行う。

【補助対象となる共同住宅】

・賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修

※複数棟の申請をする場合、棟単位で申請・対象条件等を満たす必要あり

【補助対象工事】

(1) 子どもの安全確保に資する設備の設置

・新築は下記の補助対象工事の全項目の実施が必須。改修は「⑥転落防止の手すり等の設置」の事項の実施が必須。

〈補助対象〉

| 目的 | | 補助対象工事（取組内容） |
|---------------------|----------------------------------|--|
| 視点 | 配慮テーマ | |
| 住宅内での事故防止 | 衝突による事故を防止する | ① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事（面取り加工） |
| | | ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置 |
| | 転倒による事故を防止する | ③ 転倒による事故防止工事（洗面・脱衣室の床はクッション床） |
| | | ④ 人感センサー付玄関照明設置 |
| | | ⑤ 足元灯等の設置 |
| | 転落による事故を防止する | ⑥ 転落防止の手すり等の設置 |
| | 指つめ・指はさみを防止する | ⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事 |
| 危険な場所への進入や閉じ込みを防止する | ⑧ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 | |
| | ⑨ チャイルドフェンス等の設置 | |
| 感電や火傷を防止する | ⑩ シャッター付コンセント等の設置 | |
| | ⑪ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 | |
| | ⑫ チャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置 | |
| 子どもの様子の見守り | 子どもの様子を把握しやすい間取りとする | ⑬ 対面形式のキッチンの設置 |
| | | ⑭ 子供を見守れる間取りへの工事（キッチンに面したリビング） |
| 不審者の侵入防止 | 不審者の侵入を防止する | ⑮ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 |
| | | ⑯ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 |
| | | ⑰ 防犯カメラ設置 |
| 災害への備え | 災害時の避難経路の安全を確保する | ⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 |
| | | ⑲ 避難動線確保工事 |
| 防犯安心性の確保 | | ⑳ 宅配ボックスの設置（子育て世帯が居住世帯の3割以上である共同住宅（賃貸住宅・分譲マンション）の改修に限る。） |

(2) 居住者等による交流を促す施設の設置

・新築は下記の補助対象工事のうち1項目以上の実施が必須、改修は補助対象とする場合のみ実施。

〈補助対象〉

| 目的 | 補助対象工事（取組内容） |
|-----------------|------------------------------------|
| 子育て親子の 交流の促進 | ②① 交流場所として利用できる多目的室（キッズルーム・集会室）の設置 |
| | ②② プレイロット（遊具・水遊び場・砂場）の設置 |
| | ②③ 家庭菜園の設置 |
| | ②④ 交流用ベンチの設置 |

【補助金額】

(1) 子どもの安全確保に資する設備の設置

- ・ 上限 100 万／戸
- ・ 宅配ボックスの設置に係る補助対象工事費は、事業費に子育て世帯の入居率を乗じた額とし、補助額は、50 万円／棟を限度とするとともに、その他の費用とあわせて 100 万円／戸を限度とする。

(2) 居住者等による交流を促す施設の設置

- ・ 上限 500 万／棟

【留意点】

- ・ 制度の詳細は、下記の国土交通省住宅局 HP を参照。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000127.html

3. 子育て世帯向けの公営住宅等の整備への支援 (公営住宅整備事業・地域優良賃貸住宅整備事業 等)

- 子育て世帯向けの公営住宅等の整備にあたり、安全対策や特別な設備の整備への支援が強化されている。

【支援の内容】

- ・標準建設費の特例加算の項目に、(6)「子育て世帯等向け特別設備等工事費」を令和7年度より追加。
- ・加算の上限額は、400万円/戸 【国費率：1/2、国費上限：200万円/戸】

【整備イメージ(例)】

- ① バルコニーの安全対策(室外機を置いても安全な幅の広いバルコニー、足がかりのない高い手すり)
- ② 自動施錠機能付き防犯扉の設置
- ③ コミュニティスペースの整備 等

4. 公営住宅ストック等の子育て世帯向け改修への支援 (公営住宅等ストック総合改善事業)

- 子育てにやさしい住まいの供給を促進するため、公営住宅等の公的賃貸住宅ストックを子育て世帯向けに改修する場合に支援を行う。

【対象工事】

- ① 個別改善事業(規模増改善、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善)
- ② 全面的改善【公営住宅のみ】

【基本要件(施行要件)】

- ① 個別改善事業「子育て世帯支援型(子どもの転落防止措置等の子どもの安全対策に係る改善)」
：建設後10年を経過したもの
- ② 全面的改善：建設後30年を経過したもの

【支援内容】

(1) 整備費に対する助成

- ・整備費を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。
※ 個別改善事の規模増改善、住戸改善・共用部分改善(福祉対応型、安全性確保型(耐震性の確保に係るもの)、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型)については、測量試験費も助成対象。

(2) 家賃の低廉化に要する費用に対する助成

- ・全面的改善、耐震改修、エレベーター設置に係る改修を実施する場合の改善後の上昇した家賃については、改善後の近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額を交付金算定対象事業費とし、その原則50%を国が社会資本整備総合交付金等により助成。

5. セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

- 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく、セーフティネット（SN）住宅^{※1}及び居住サポート住宅^{※2}について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

【制度概要】

| | 国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】 | 地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】 |
|---------------|--|---|
| 事業主体等 | 大家等 | 大家等、地方公共団体 |
| 補助対象 工事等 | ① バリアフリー改修工事（外構部分のバリアフリー化を含む） ② 耐震改修工事 ③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事 ④ 間取り変更工事 ⑤ <u>子育て対応改修工事（子育て支援施設の併設を含む）</u> ⑥ 防火・消火対策工事 ⑦ 交流スペースを設置する改修工事 ⑧ 省エネルギー改修工事 ⑨ 安否確認のための設備の改修工事 ⑩ 防音・遮音工事 ⑪ 居住のために最低限必要な改修（発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る） ⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅を除く） ⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事 * 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用（工事期間中の借上げ費用（家賃3か月分（一定の要件を満たす場合、最大1年間分）を限度）も補助対象 | |
| 補助率・ 補助限度額 | 補助率：国 1/3（地方公共団体を通じた補助の場合は国 1/3+地方 1/3） 国費限度額：50万円/戸 ・①～⑦を実施する場合、50万円/戸加算 ・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算 ・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額（200万円/戸を超える場合は200万円/戸） ・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設 | |
| 入居対象者 | ・ <u>子育て・新婚世帯</u> 、高齢者世帯、障害者世帯等 ・ 低額所得者（政令月収15.8万円以下） ・ 被災者世帯等 | ・ <u>子育て・新婚世帯</u> 、高齢者世帯、障害者世帯等（政令月収38.7万円以下） ・ 低額所得者（政令月収15.8万円以下） ・ 被災者世帯等 |
| 対象住宅 | ・ SN専用住宅 ^{※3} 、居住サポート住宅 | ・ SN専用住宅 ^{※3} （地方公共団体が所有している場合を含む）、居住サポート住宅 |
| 管理要件 | ・ 管理期間が10年以上 | ・ 専用住宅としての管理期間が10年以上 * ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能 |
| 家賃 | ・ 公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 | ・ 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わない額であること。 |
| その他要件 | ・ ⑧を実施する場合、既にSN専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・ ①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にSN専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 | |

※1 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県（政令市・中核市以外の場合）・政令市・中核市に登録された住宅をいう。

※2 SN住宅のうち、居住支援法人等が大家と連携してサポート（日常の安否確認・見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ等）を提供する住宅をいう。

※3 SN住宅のうち、住宅確保要配慮者が専用に入居できる住宅として登録されたものをいう。

参 2. 2 融資制度

- 住宅金融支援機構による融資制度として、良質な賃貸住宅の供給を支援する「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資における金利引下げ」、フラット35の利用において子どもの人数等に応じて金利を引き下げる「【フラット35】子育てプラス」や地方公共団体の住宅政策と連携して金利を引き下げる「【フラット35】地域連携型（子育て支援・空き家対策）などの制度がある。

1. 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資における金利引下げ

- 子育て世帯に必要な広さ（専有面積 40 m²以上）や高い省エネルギー性能等を賃貸住宅の供給を促進することを目的として建設資金を融資。同融資制度において、長期優良住宅又は機構の定める ZEH 基準、子育て配慮賃貸住宅を対象として、金利引下げを実施している。制度の詳細は次の住宅金融支援機構 HP を参照。 <https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/syoenechintai/index.html>

【金利引下げ制度の概要】

- ① 『長期優良住宅又は機構の定める ZEH 基準』に適合する住宅

| 対象となる住宅要件 | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|-----------|----------|--|
| 長期優良住宅 | 当初 15 年間 | 年▲0.2%（令和 7 年 9 月末まで） 年▲0.3%（令和 7 年 10 月以降予定） |
| ZEH | 当初 15 年間 | 年▲0.2% |

- ② 『子育て配慮賃貸住宅』に適合する住宅 +

| 対象となる住宅要件 | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|-----------|----------|--------|
| 子育て配慮賃貸住宅 | 当初 15 年間 | 年▲0.2% |



- ③ 『長期優良住宅又は機構の定める ZEH 基準』かつ『子育て配慮賃貸住宅』に適合する賃貸住宅

| 対象となる住宅要件 | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|-------------------------------|----------|--|
| ① 『長期優良住宅』かつ ② 『子育て配慮賃貸住宅』 | 当初 15 年間 | 年▲0.4%（令和 7 年 9 月末まで） 年▲0.5%（令和 7 年 10 月以降予定） |
| ① 『ZEH』かつ ② 『子育て配慮賃貸住宅』 | 当初 15 年間 | 年▲0.4% |

【子育て配慮賃貸住宅の基準】

- ・子育て配慮賃貸住宅の基準として、【安心タイプ】と【遮音タイプ】とがある。基準の詳細は次の住宅金融支援機構 HP を参照。 https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/kensetsu_chintai.html

| タイプ | 配慮事項 | 技術基準の概要 | 住宅性能表示制度 | |
|-------|------|--|-----------------------|----|
| | | | 性能項目 | 等級 |
| 安心タイプ | 安全性 | ・床：専有部分の床は段差のない構造とする。 ・窓・サッシ：転落の防止に効果的な手すりを設ける。 ・玄関・トイレ・浴室：手すりは転倒の防止に効果的な構造とする。 ・バルコニー：手すりは転落の防止に効果的な構造とする。 | 高齢者等対策等級 （専有部分）の一部 | 2 |
| | 防犯性 | ・ドア・窓：防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠など）とする。 | 開口部の侵入防止対策 | - |
| 遮音タイプ | 遮音性 | ・床：遮音性能を高める。 | 重量床衝撃音対策等級 | 4 |
| | | ・壁：遮音性能を高める。 | 透過損失等級(界壁) | 3 |

2. 【フラット35】子育てプラス

- フラット35（民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローン）を利用する子育て世帯（18歳未満のこどものいる世帯）又は若年夫婦世帯（夫婦のいずれかが40歳未満である世帯）を対象に、こどもの人数等に応じて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。制度の詳細は次の住宅金融支援機構HPを参照。
<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate-plus/index.html>

【金利引下げ制度の概要】

- ・家族構成（こどもの人数）等に応じてポイント（P）が加算され、積算ポイントに応じて金利が引き下げられる。
- ・2025年3月31日までの申込受付分に適用される金利引下げは次のとおり。

| 金利引下げのパターン | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|------------------------|---------|---------|
| 若年夫婦世帯または子ども1人の場合 : 1P | 当初5年間 | 年▲0.25% |
| 子ども2人の場合 : 2P | 当初5年間 | 年▲0.5% |
| 子ども3人の場合 : 3P | 当初5年間 | 年▲0.75% |
| 子どもN人の場合 : N×P | … | … |

- ・1Pにつき金利が年0.25%引き下げられる。当初5年間は4P（年▲1.0%）が上限で、残ったポイントは6年目以降の金利引下げに利用が可能。なお、【フラット35】子育てプラスを利用する場合は、積算ポイント数に上限はない。
 (例) 積算4ポイント：当初5年間 年▲1.0%、6～10年目 引下げなし
 (例) 積算6ポイント：当初5年間 年▲1.0%、6～10年目 年▲0.5%

3. 【フラット35】地域連携型（子育て支援・空き家対策・地域活性化）

- 【フラット35】地域連携型は、子育て支援・空き家対策や地域活性化等の取組を積極的に行っている地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。
- 【フラット35】地域連携型には、【フラット35】地域連携型（子育て支援・空き家対策）と、【フラット35】地域連携型（地域活性化）がある。制度の詳細は次の住宅金融支援機構HPを参照。
<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html>

【【フラット35】地域連携型（子育て支援）の概要】

- ・【フラット35】地域連携型（子育て支援）は、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援と【フラット35】の両方の活用に合わせて、借入金利を一定期間引き下げる制度。

| 金利引下げメニュー | 金利引下げ期間 ※ | 金利引下げ幅 ※ |
|-------------------------|-----------|----------|
| 【フラット35】地域連携型（子育て支援）：2P | 当初5年間 | 年▲0.5% |

※：地域連携型(子育て支援)のみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅。