

少子高齢対策事業の方針

～ 高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくり～

2011（平成23）年3月

 東京都住宅供給公社

目次

1	目的と位置付け	1
(1)	策定の目的	1
(2)	位置付け	1
2	背景	2
(1)	少子高齢化の進展	2
(2)	公社一般賃貸住宅の現状	5
(3)	東京都の施策と当社の役割	7
3	これまでの取組	9
(1)	少子高齢社会を見据えた住まい等の供給	9
(2)	高齢者・子育て関連施設等の誘致	11
(3)	高齢者・子育て世帯等の入居支援	12
(4)	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の開設	13
4	事業方針	14
5	主な取組	15
(1)	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給	15
(2)	子育てに適した住宅の供給	16
(3)	住棟改善	17
(4)	住戸改善	18
(5)	福祉施設等の誘致	19
(6)	地域コミュニティ活動の支援	19
6	新たな取組事業	20
事業1	高齢者施設や保育所を併設した高齢者向け賃貸住宅	20
事業2	高齢者向け賃貸住宅と子育てに適した住宅が隣接した多世代共生の住まい	22
事業3	高齢者施設や生活利便施設を併設した高齢者向け賃貸住宅	24
事業4	高齢者世帯向け住戸改善モデル	26
事業5	高齢者・子育て世帯を支援する地域コミュニティ活動に対する支援	28
7	地域社会に喜ばれる魅力的な住まいづくりに向けて	30
参 考		31

1 目的と位置付け

(1) 策定の目的

2015(平成27)年には、都民の4人に1人、2035(平成47)年には、3人に1人が65歳以上の高齢者になると予測されています。中でも、高齢者のみの世帯や要介護高齢者の増加が見込まれています。

一方、14歳以下の年少人口は今後減少していくと予測されていますが、昨今の経済状況による共働き夫婦の増加などを背景に、都内保育所の待機児童数は急増しています。

こうした中、当社は、昨年4月「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針¹」を策定し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいの提供等の社会的な要請に的確に応えていくこととしました。また、専門の組織「少子高齢対策室」を設置し、少子高齢社会に対応した新たな住まいづくりについて、検討してきたところです。

高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境を整備するためには、住宅のバリアフリー化などハード面での取組に加えて、福祉施策や地域コミュニティ活動と連携を図るなどソフト面からの取組が重要です。

本方針は、当社におけるこれまでの取組を踏まえつつ、ハード・ソフト両面から取り組む少子高齢対策事業の方針と今後の事業展開の方向性を具体的に示し、当社の新たな住まいづくりを推進するものです。

(2) 位置付け

本方針は、「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」を踏まえ、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えていくという視点から、当社の少子高齢対策全体の方針を取りまとめたものです。

また、東京都が策定した「高齢者の居住安定確保プラン²」「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT報告書³」及び「『少子化打破』緊急対策 最終報告⁴」における当社の役割を踏まえて策定するものです。

今後も国や東京都、地元自治体等との連携を図りつつ、取組の成果を検証し、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。

¹ 「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」：2010(平成22)年4月策定(東京都住宅供給公社)。公社一般賃貸住宅ストック全体の活用に係る基本的な考え方とその具体的な取組を明らかにしたもの

² 「高齢者の居住安定確保プラン」：2010(平成22)年9月策定(東京都)。P8参照

³ 「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT報告書」：2009(平成21)年11月(東京都)。P7参照

⁴ 「『少子化打破』緊急対策 最終報告」：2010(平成22)年1月(東京都)。P8参照

2 背景

(1) 少子高齢化の進展

高齢者の状況

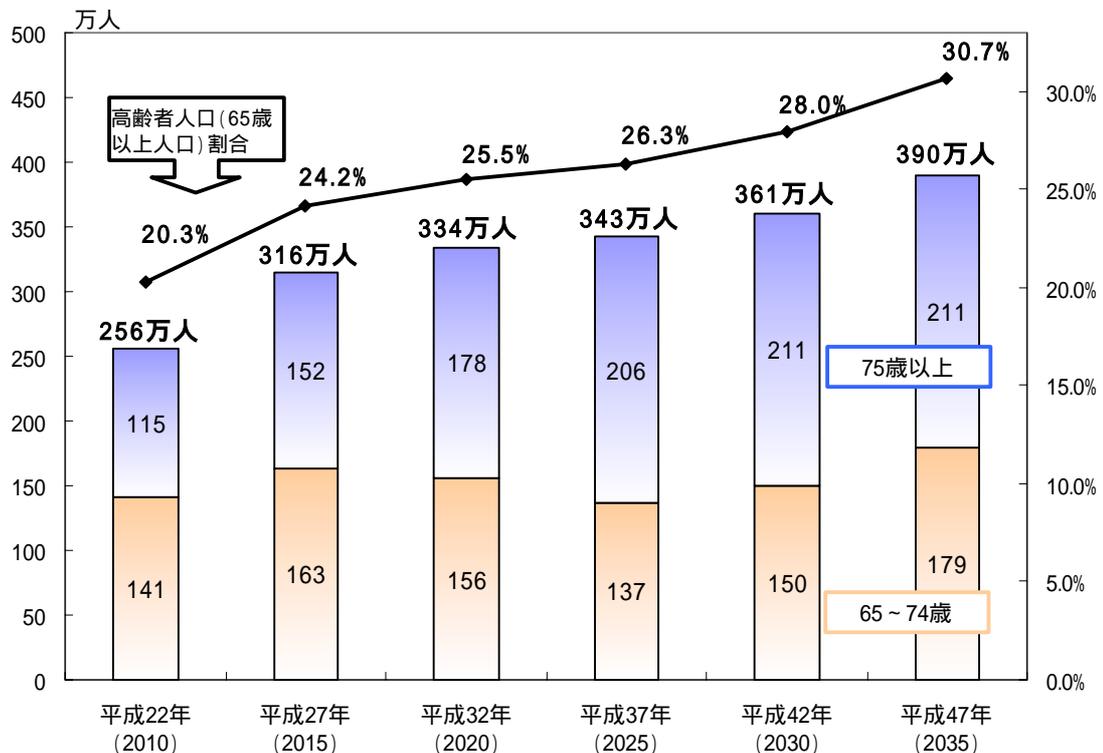
高齢者人口の推計

東京都の65歳以上の高齢者は、2015(平成27)年には316万人、2035(平成47)年には390万人と、2010(平成22)年の256万人に比べて約1.5倍に増加し、都民のおよそ3人に1人が高齢者になると推計されています。

後期高齢者の推計

75歳以上の後期高齢者は、2020(平成32)年に前期高齢者の数を上回り、2035(平成47)年には211万人となり、2010(平成22)年の115万人に比べて約1.8倍に増加すると推計されています。

< 東京都の高齢者人口の推計 >



資料：【2010(平成22)年】 東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」
【2015(平成27)年～2035(平成47)年】 国立社会保障・人口問題研究所
「日本の都道府県別将来推計人口」(2007(平成19)年5月推計)より作成

後期高齢者の要介護認定率

東京都の要介護認定者数は2010(平成22)年10月現在、約42万人ですが、そのうち75歳以上の後期高齢者が占める割合は85%超となっています。また、後期高齢者の要介護認定率は、前期高齢者の約6.6倍です。

< 年齢階級別要介護認定率 >

	人口（第1号被保険者数）	要介護認定者数	比率	要介護認定率
高齢者 （65歳以上）	2,607,332人	423,639人	100.0%	16.2%
前期高齢者 （65～74歳）	1,396,760人	62,518人	14.8%	4.5%
後期高齢者 （75歳以上）	1,210,572人	361,121人	85.2%	29.8%

要介護認定者数には要支援を含む。

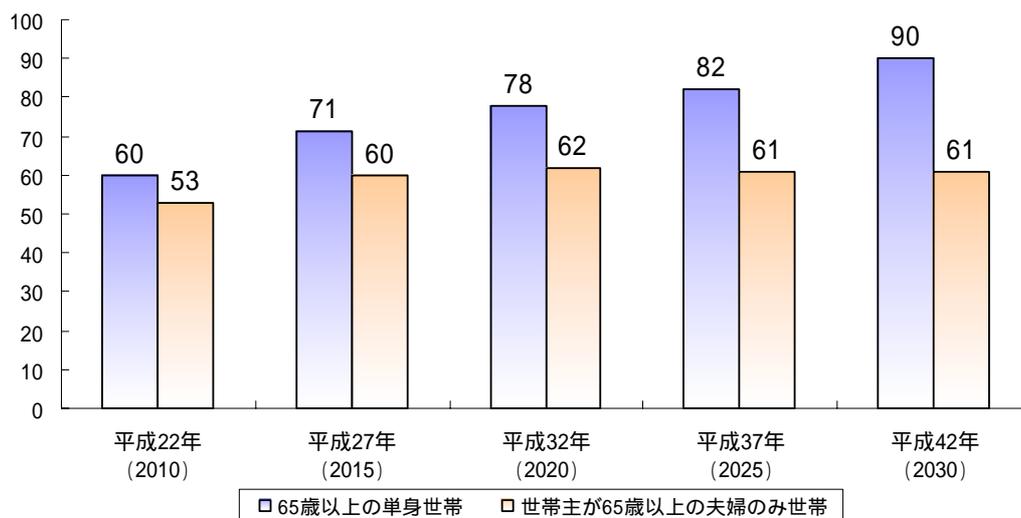
資料：東京都「介護保険事業状況報告（月報）」（2010（平成22）年10月）より作成

単身世帯、夫婦のみ世帯の推計

東京都における65歳以上の単身世帯は、2010（平成22）年の60万世帯から2030（平成42）年には90万世帯に、世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は、2010（平成22）年の53万世帯から、2020（平成32）年に62万世帯に増加した後、2030（平成42）年には61万世帯になると推計されています。

万世帯

< 単身・夫婦のみ世帯数の推計 >



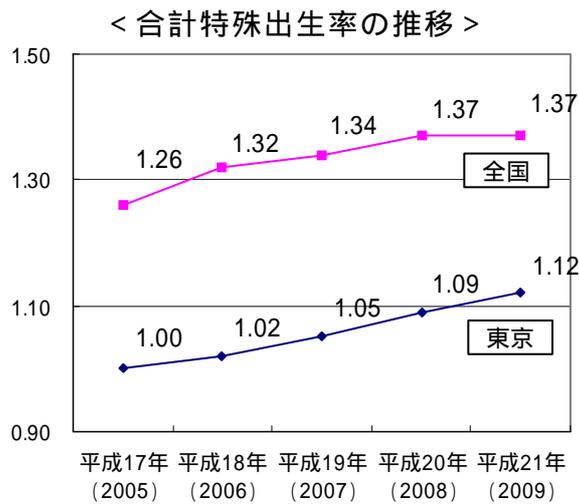
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2009（平成21）年12月推計）より作成

子供の状況

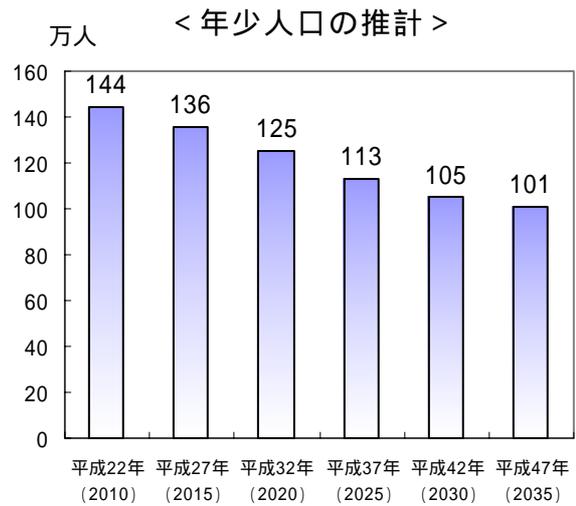
合計特殊出生率の推移、年少人口の推計

東京都の合計特殊出生率は、2005（平成17）年の1.00を底に、2009（平成21）年には1.12まで増加しているものの、全国平均を下回り低水準で推移しています。

また、東京都における14歳以下の年少人口は、今後減少傾向で推移すると予測されています。



資料：東京都「人口動態統計年報(確定数)」
(2009(平成 21)年)より作成



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口」
(2007(平成 19)年 5月推計)より作成

保育所入所待機児童数⁵の推移

都内の保育所の待機児童数は、2008(平成 20)年度に増加に転じ、2009(平成 21)年度には経済情勢の悪化等による共働き夫婦の増加などを背景に急増しました。



資料：東京都「保育所の状況等について」より作成

⁵ 区市町村に認可保育所の入所を申し込み、入所要件に該当しているが入所できない児童

(2) 公社一般賃貸住宅の現状

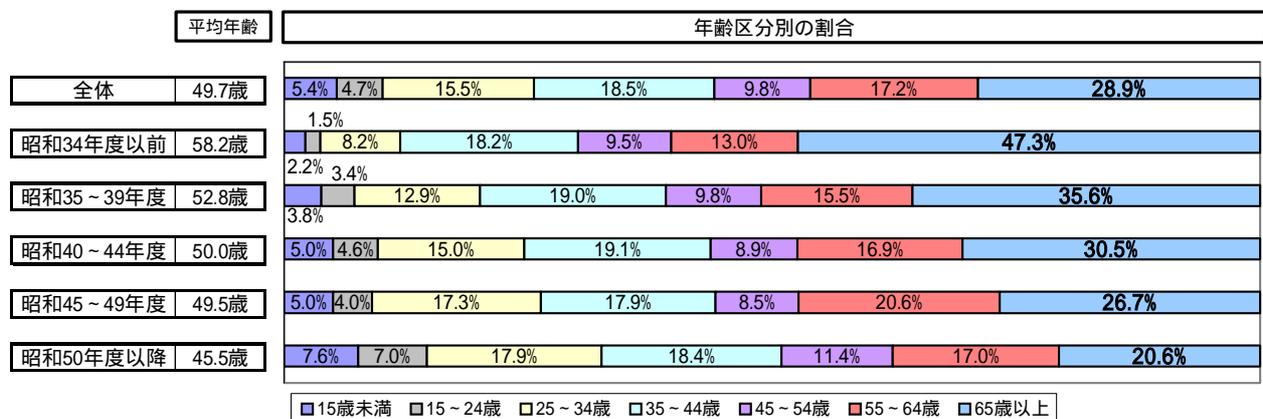
平均年齢

一般賃貸住宅にお住まいの全入居者の平均年齢は約 50 歳です。建設年代別に見ると、建設年代の古い団地ほど平均年齢は高くなっており、1959（昭和 34）年度以前に建設した団地では約 58 歳になります。

年齢区分別の割合

一般賃貸住宅にお住まいの全入居者の年齢区分別の割合を見ると、65 歳以上の高齢者が約 29% になります。1959（昭和 34）年度以前に建設した団地では、65 歳以上の高齢者が約半数を占めています。

< 建設年代別の入居者の平均年齢及び年齢区分別の割合 >



(2009(平成21)年11月末現在の入居者データ)

東京都にお住まいの方の平均年齢は42.8歳(2005(平成17)年国勢調査)

資料：東京都住宅供給公社「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」
(2010(平成22)年4月)

世帯当たりの平均人数

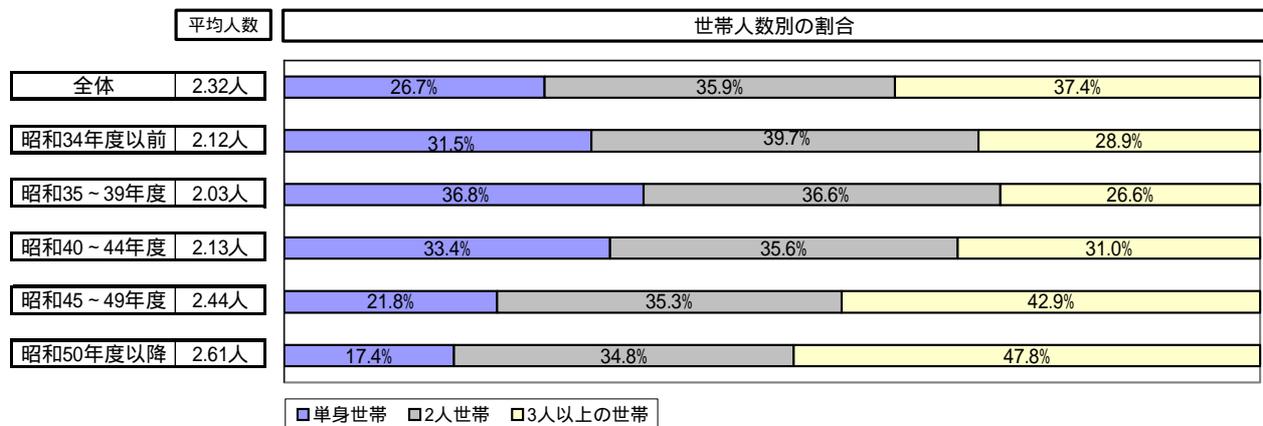
一般賃貸住宅の全団地における世帯当たりの平均人数は約 2.3 人です。

世帯人数別の割合

一般賃貸住宅の全団地における世帯人数別の割合を見ると、単身世帯は約 27%、2人世帯は約 36%、3人以上の世帯は約 37%です。

建設年代別に見ると、1969（昭和 44）年度以前に建設した団地では、単身世帯は 30%を超えており、単身世帯と 2人世帯を合わせると約 7割を占めています。

< 建設年代別の世帯当たりの平均人数及び世帯人数別の割合 >



（2009（平成 21）年 11 月末現在の入居者データ）

東京都にお住まいの世帯当たりの平均人数は 2.13 人（2005（平成 17）年国勢調査）

資料：東京都住宅供給公社「公社一般賃貸住宅のストック活用基本方針」

（2010（平成 22）年 4 月）

(3) 東京都の施策と当社の役割

少子高齢時代にふさわしい新たな「すまい」実現PT報告書(東京都)

東京の特性を踏まえ、高齢者の安心・安全を確保した「すまい」として、全国に先駆けた3つの「東京モデル」や、子育て世代のソーシャルミックスを進める「すまい」について取り組むべき方向性を示しました。

東京モデル1

- ～ケア付き住まい(賃貸住宅)～
サービスの質が確保されたケア付き賃貸住宅
・中堅所得者(厚生年金受給者等)層向け、バリアフリー化とサービスの質の確保
住宅と施設の併設の促進

東京モデル2

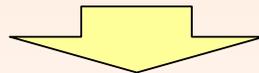
- ～都型ケアハウス～
大都市の事情を踏まえた新たな施設基準
・低所得者(生活保護受給者含む)層向け、未届施設の利用者の受け皿

東京モデル3

- ～地域の安心・シルバー交番(仮称)～
住み慣れた地域で暮らせる安心・安全を提供

子育て世帯への支援と多世代共生の「すまい」

高齢者が住み慣れた場所で、必要に応じて介護などのサービスを受け、子育て世帯を含む地域社会とかかわりを持ちながら、人生を楽しむことのできる環境の整備が求められている。



当社の役割(抜粋)

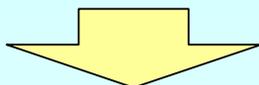
現役時代の中堅所得層が、高齢期に安心して暮らすことができるよう、適切な負担で入居でき、緊急時対応・安否確認の機能が備わり、必要な場合は日常生活を支援するサービスや介護サービスも利用可能な「すまい」の提供が必要である。

東京都住宅供給公社についても、建替えにより創出した用地を活用することにより、地元区市と連携して保育所等の子育て支援施設の誘致や遊び場の設置などを進めていく必要がある。

東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅に子育て世帯が入居しやすくなる倍率優遇制度など、現在、公社が実施している子育て支援のための制度拡充の検討を進める。

高齢者の居住安定確保プラン(東京都)

高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に推進するため、基本的な方針と実現のための施策を示すものとして策定しました。



当社の役割(抜粋)

東京都住宅供給公社住宅においても、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な負担で入居できる賃貸住宅を整備するとともに、建替えの際に生み出される用地や大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設を地元区市等と連携しながら誘致していきます。

今後、公社住宅については、一般賃貸住宅の建替えや既存ストックの再生に合わせ、高齢者が適切な家賃負担で入居でき、緊急時対応や安否確認など日常的に必要なサービスを利用できる高齢者向け賃貸住宅等の整備を進めるとともに、各種の入居優遇制度の拡充を図っていきます。

また、一般賃貸住宅の建替えにより創出した用地や、大規模団地におけるオープンスペースに、高齢者福祉施設などを区市等の協力を得ながら誘致していくことなどにより、少子高齢社会に対応した取組を一層進めていきます。

「少子化打破」緊急対策 最終報告(東京都)

少子化対策の効果を最大限に発揮させるため、保育、医療、雇用、住宅など、各分野の施策に横串を通すとともに、新たな発想に立ち、子育て家庭が選択できるサービスを質・量ともに大幅に拡充するべく、3か年で集中的に取り組む「少子化打破」緊急対策を取りまとめました。



当社の役割(抜粋)

公社住宅の建替え等に伴い、子育て家庭向け住宅の整備を実施

3 これまでの取組

(1) 少子高齢社会を見据えた住まい等の供給

ファミリー向け住宅の供給

当社は、地方住宅供給公社法に基づき勤労者世帯を対象に一般賃貸住宅の供給を行っていますが、建設年度が古く老朽化したものについては、1991（平成3）年度以降、順次建替えを行っています。2009（平成21）年度までに、建設中のものを含め5,676戸（都民住宅として建替えた360戸を含む）の建替えを行いました。

建替え後の住宅は、市場での供給が少ないファミリー向けを中心として、顧客ニーズの多様化や少子高齢社会の到来を見据えた多様な広さ（34～73㎡）や間取り（1K～3LDK）の住戸を供給しています。

また、室内の段差解消や浴室・トイレの手摺り設置、エレベーターの設置など、高齢者にも暮らしやすい住宅として整備してきました。

さらに現在においては、居住性や防犯機能の向上、地域の防災性の向上、環境負荷の低減にも積極的に取り組むなど、安全・安心で魅力ある住まいの提供に努めています。

< 建替えを通じたファミリー向け住宅供給の概要 >

建替え前		建替え後	
住戸規模	24～39㎡	住戸規模	34～73㎡
間取り	1DK～3K	間取り	1K～3LDK
設備等	浴室設置のみ 給湯設備なし 室内段差あり 室内手摺りなし エレベーターなし	設備等	高齢対応ユニットバス 浴室温水暖房乾燥機の設置 高効率型給湯器の設置 エアコンの設置（1戸につき1台） 室内段差なし 玄関・浴室・トイレの手摺り設置 浴室・トイレの非常時コールボタンの設置 全棟エレベーター設置

平成12年度以降、空家補修時に順次浴槽及び風呂釜を設置している。

平成21年度事業物件において標準化している主な内容

< 地域の防災力の向上 >



公園・遊び場の設置

当社は、新規の住宅供給や建替え時に、遊具を設置した公園を整備するなど、子育て世帯等が住みやすい住環境を創出し、2009（平成21）年度までに、109住宅、236箇所の公園整備を行ってきました。



高ヶ坂住宅



平尾住宅

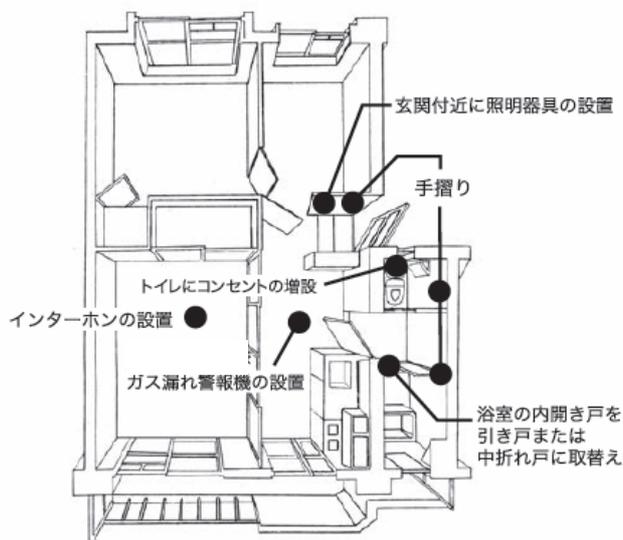
高齢者等向け住宅設備改善

「65歳以上の高齢者」や「身体障がい者」の方でご希望のあった住戸について、当社負担で手摺りの設置、浴室扉の取替えや緊急ブザー付インターホンの設置などを行う住宅設備改善事業を1995（平成7）年度より実施しています。

2009（平成21）年度までに、高齢者向けとして7,092戸、身体障がい者向けとして1,562戸実施してきました。

<p>申込資格条件</p>	<p>高齢者 日常生活のうえで、住宅設備の改善を必要とされる65歳以上の方であること。ただし、名義人又は同居親族に限る。</p> <p>身体障がい者 「身体障がい者手帳の交付を受けている4級以上の障がい者」等であること</p>
<p>住宅設備改善の主な内容</p>	<p>玄関・便所・浴室などへの手摺り取付 台所へのガス漏れ警報機設置 トイレコンセントの設置 和風便器を簡易洋風便器に取替え 浴室戸（内開き）を引き戸または中折れ戸に取替え 玄関照明器具の設置 インターホン（緊急ブザー付）の設置</p>

< 設置箇所のイメージ >



(2) 高齢者・子育て関連施設等の誘致

土地・建物の貸与

当社は、これまで区部から市部まで都内広域にわたって団地の建設を行い、立地や団地ごとの特性に応じて、団地内の土地あるいは建物を地元自治体、社会福祉法人、学校法人等に貸与して、保育所、幼稚園、老人福祉施設等の公共福祉施設を誘致してきました（詳細は参考 P31～32 参照）。施設種別は子育て関連の施設数が多くなっていますが、近年では地域住民の年齢構成、社会的ニーズの変化から、団地内の既存の幼稚園を高齢者関連施設に転用する例も出ています。

2010（平成22）年3月現在

種別		貸与施設数			備考
		区部	市部	計	
子育て 関連施設	保育所	22	20	42	
	幼稚園	4	6	10	
	学童保育所	9	4	13	
	その他	4	1	5	保育ママ室、子育て相談室等
	計	39	31	70	
高齢者 関連施設	介護施設	2	0	2	幼稚園を介護施設に転用(1件)
	老人館	2	1	3	
	その他	0	1	1	幼稚園をシルバー人材センターに転用
	計	4	2	6	

賃貸店舗の貸与

また、少子高齢社会を踏まえ、居住者等に対するサービス向上を図るとともに、併設された店舗施設の長期空き状況の解消を目的として、2003（平成15）年、非営利の福祉目的で活動を行っている法人（NPO法人、社会福祉法人等）を対象に、賃貸店舗を福祉施設として貸与する際の優遇基準を策定しました。これにより、市部において、高齢者・障がい者関連施設を14施設誘致しました（詳細は参考 P32 参照）。

2010（平成22）年3月現在

種別	施設数 (市部のみ)	施設の種類
高齢者 関連施設	11施設	訪問介護、デイサービス、配食サービス、福祉移送サービス、パソコン教室等
障がい者 関連施設	3施設	知的障がい児通所訓練所、パン製造販売等

優遇措置制度の概要

賃料は、通常賃料を最大50%まで減額

ただし、共益費及び駐車場等を使用される場合の使用料については、福祉活用以外の店舗における共益費及び使用料と同額

敷金の分割払いは最大12回まで

(3) 高齢者・子育て世帯等の入居支援

当社は子育て世帯や高齢者など住宅の確保に配慮を要する世帯に対して募集における優遇制度を設け、入居機会の拡大を図ってきました。

子育て世帯優遇倍率制度

2007(平成19)年11月から新築住宅の募集において、当選確率が通常の区分と比べて5倍となる「子育て世帯倍率優遇制度」を導入しました。また、2009(平成21)年4月から2010(平成22)年8月までは定期あき家募集においても実施しました。

高齢者等優先申込制度(シルバーウィーク)

2009(平成21)年4月から先着順募集を行う住宅のうちエレベーターが設置されていない1、2階の住戸について、募集公開開始から7日間を優先申込期間として、高齢者等の対象世帯のみが申込みできる「高齢者等優先申込制度(シルバーウィーク)」を導入しています。

子育て世帯等優先申込制度(ファミリーウィーク)

2010(平成22)年11月からは、子育て世帯を支援する観点から一層の入居機会の拡充を図るため、定期あき家募集における子育て世帯倍率優遇制度に代わり、子育てに適した住宅を対象に募集公開開始から7日間を優先申込期間として、子育て世帯等のみが申込みできる「子育て世帯等優先申込制度(ファミリーウィーク)」を導入しています。

区分	子育て世帯倍率優遇制度		高齢者等優先申込制度 (シルバーウィーク)	子育て世帯等優先申込制度 (ファミリーウィーク)
募集方法	新築募集(抽選方式)	定期あき家募集(抽選方式)	あき家先着順募集	あき家先着順募集
制度概要	当選確率を通常の区分と比べて5倍に優遇	当選確率を通常の区分と比べて5倍に優遇	高齢者等のみが申込みできる優先期間(募集公開開始から7日間)を設定	子育て世帯等のみが申込みできる優先期間(募集公開開始から7日間)を設定
対象住宅	居室が2室以上ある住戸	居室が2室以上ある住戸	エレベーターが設置されていない住宅の1階及び2階の住戸	23区内に所在し、区立の小・中学校や公園等が近隣にあるなど子育てに適した環境にある住宅で居室が2室以上ある住戸
対象世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校修了前の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満20歳未満の子と同居し、かつ扶養している方で配偶者がいない世帯 ・妊娠している方がいる世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校修了前の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満20歳未満の子と同居し、かつ扶養している方で配偶者がいない世帯 ・妊娠している方がいる世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上の高齢者がいる世帯 ・心身障がい者がいる世帯 ・長期疾病等による歩行困難者がいる世帯 ・妊娠している方がいる世帯 ・5歳未満の幼児がいる世帯 	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校修了前の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満18歳未満の子と同居し、かつ扶養している世帯 ・満20歳未満の子と同居し、かつ扶養している方で配偶者がいない世帯 ・妊娠している方がいる世帯 ・65歳以上の高齢者がいる世帯 ・心身障がい者がいる世帯
導入時期	2007(平成19)年11月の新築住宅募集から導入	2009(平成21)年4月から2010(平成22)年8月まで実施 当該優遇制度の適用は、定期あき家募集の終了に伴い終了した。	2009(平成21)年4月導入	2010(平成22)年11月導入

(4) ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の開設

当社は、高齢社会の到来を見据え、1996(平成8)年6月、利用権方式・一時金方式によるケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」を開設しました。

高齢者に配慮した住宅の供給に加え、生活利便サービスや介護サービスなど各種サービスを組み合わせ、終身にわたる生活の場を提供しています。

名称	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」
施設の類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
所在地	〒192-0364 東京都八王子市南大沢三丁目16番地の1
開設年月	既存棟:1996(平成8)年6月 介護棟:2005(平成17)年7月
居室数	既存棟:320室 介護棟:50室



4 事業方針

当社は、これまでも、建替えによるバリアフリー化や高齢者世帯等を対象とする優先入居制度の導入など、少子高齢社会を見据えた取組を進めてきました。

一方、単身高齢者・要介護高齢者の増加、保育所待機児童の急増などを背景として、高齢者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいづくりに向けた一層の取組が求められています。

このため、今後は、少子高齢社会に対応した住まいの供給、福祉施設等の誘致、高齢者・子育て世帯等の入居支援、地域コミュニティ活動の支援の4つの視点から、ハード・ソフト一体的な取組を推進します。

<取組の体系>

少子高齢社会に対応した住まいの供給	
建替え等	サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給
	子育てに適した住宅の供給
ストック再生	住棟改善
	住戸改善
	住宅設備改善
福祉施設等の誘致	
高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の誘致	
高齢者・子育て世帯等の入居支援	
子育て世帯倍率優遇制度、高齢者等優先申込制度(シルバーウィーク) 子育て世帯等優先申込制度(ファミリーウィーク)による入居機会の拡大	
地域コミュニティ活動の支援	
団地自治会が実施する地域コミュニティ活動に対し、集会所の優遇使用などの支援を実施	

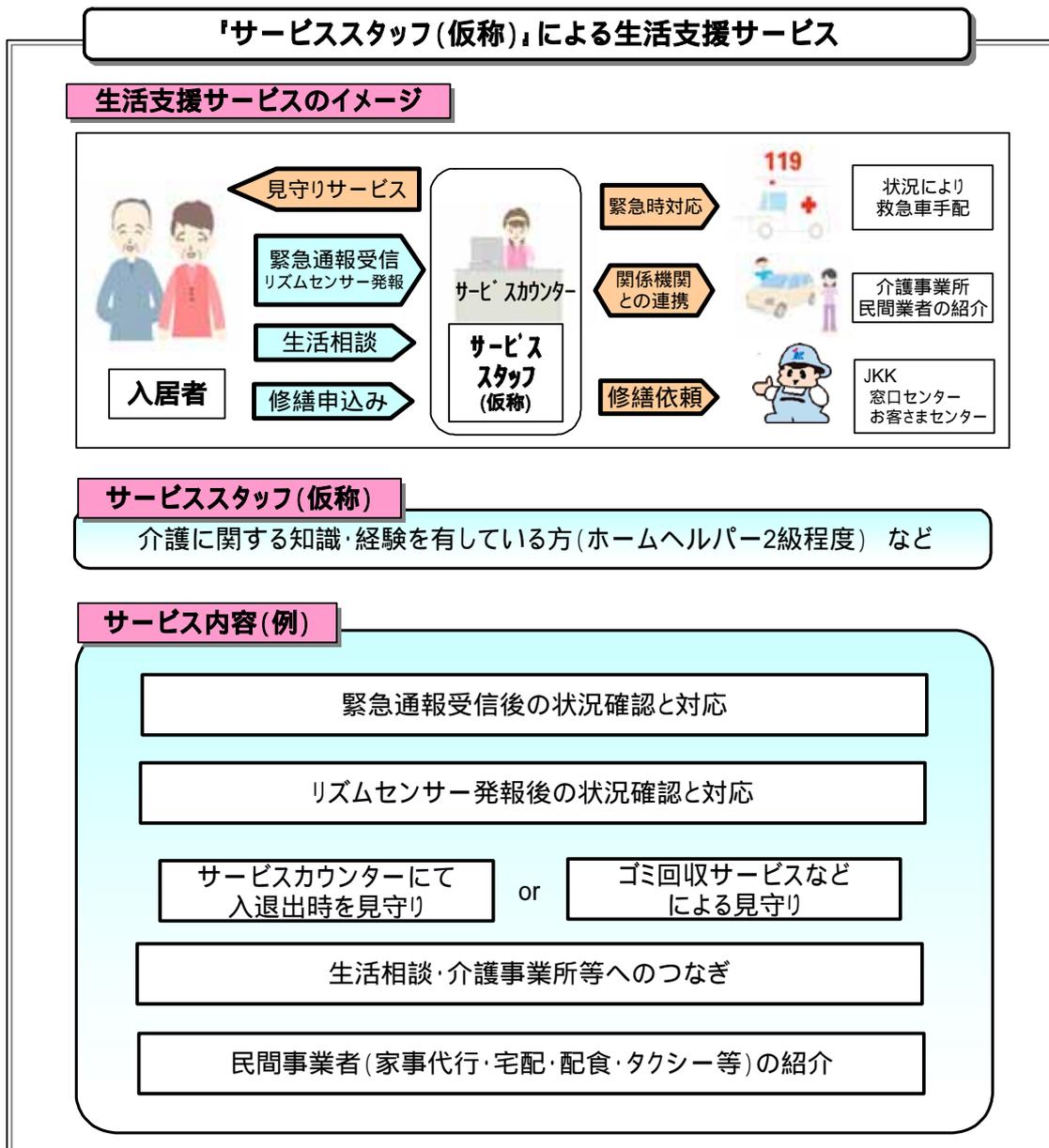
5 主な取組

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給

内容

高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフ（仮称）による生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設の介護サービスなどを利用できる「安心・安全な住まい」

生活支援サービス



入居資格

- ・満 60 歳以上の方又は夫婦どちらか一方が満 60 歳以上の 2 人世帯
- ・入居時に自立して日常生活を送ることのできる方又は入居時に一定の介助により日常生活ができる方

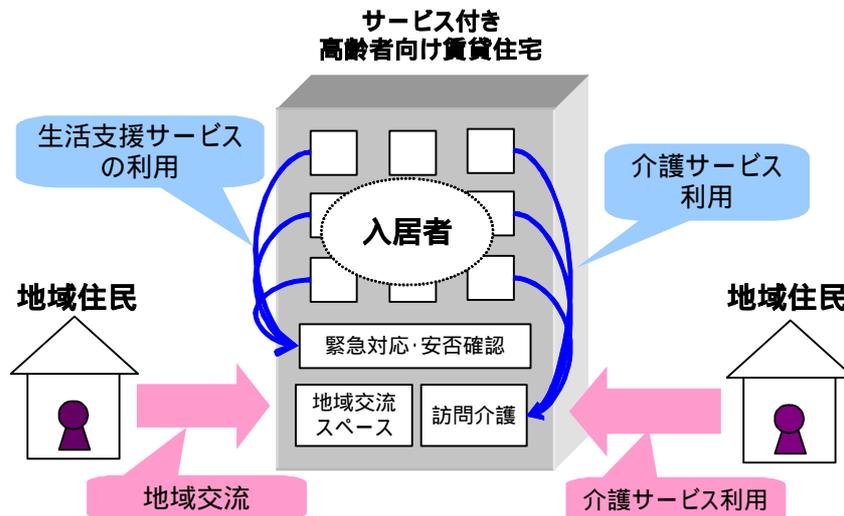
家賃・生活支援サービス費等

厚生年金受給者⁶が適切な負担で入居できるよう、家賃・管理費・生活支援サービス費を設定

併設施設（例）

介護関連施設（居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護等）
地域交流施設、診療所 など

<イメージ図 ～介護関連施設などを併設した高齢者向け賃貸住宅～ >



(2) 子育てに適した住宅の供給

内容

東京都が作成した「子育てに配慮した住宅のガイドブック⁷」などを参考として、子育てや子供の成長に配慮した便利で機能的な住宅

特徴

建具の指挟み防止等の安全対策、遮音性能の向上、台所からの見通しの確保
浴室や便所の広さの確保、可変性の高い間取り等

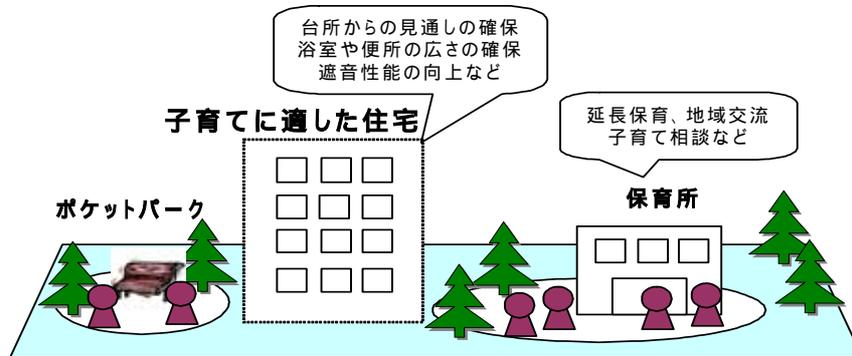
⁶ 「平成 21 年度 厚生年金保険・国民年金事業の概況」(厚生労働省)によると、東京都の厚生年金平均月額額は約 17.3 万円

⁷ 「子育てに配慮した住宅のガイドブック」: 2010 (平成 22) 年 3 月作成 (東京都)。民間市場において、住宅事業者や都民が子育てに適した住宅を検討する際に役に立つ技術的な情報を取りまとめたもの。「安心・安全で健やかに暮らせるすまい」「子育てしやすい便利で機能的なすまい」「家族・地域とふれあえるすまい」「子どもの健康と成長に配慮したすまい」を内容とし、48 項目の指針を掲げている。

併設施設（例）

保育所、ポケットパーク、広場等

<イメージ図 ~ 保育所を併設した子育て世帯向け住宅 ~ >



(3) 住棟改善

エレベーターの設置や隣接する2つの住戸を1つの住戸に改修すること(2戸1化)による住戸面積の拡張など、住棟単位の改善

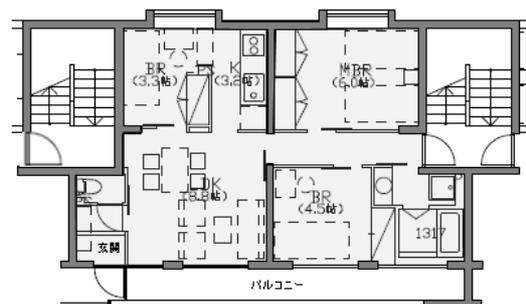
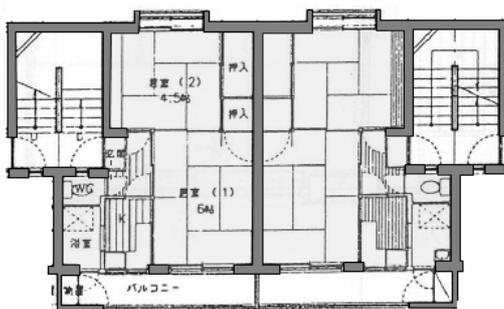
<住棟改善イメージ(南側エレベーター設置)>



<2戸1化のイメージ>

改善前

改善後



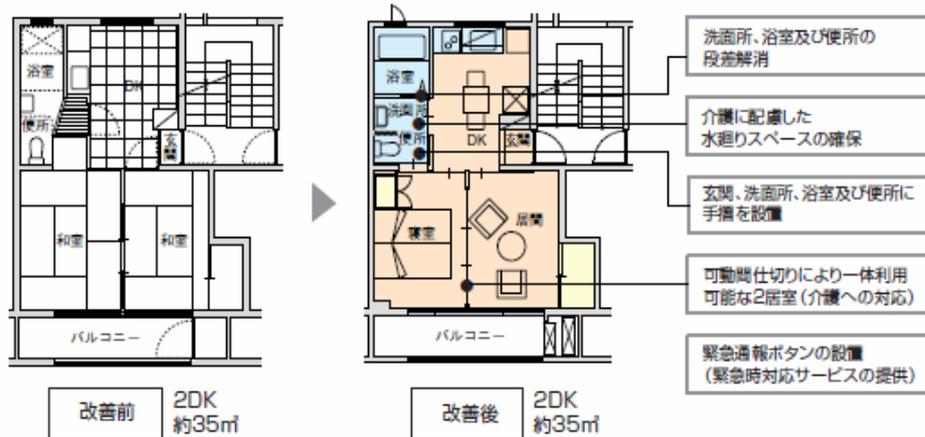
(4) 住戸改善

空き家を高齢者世帯及び少人数世帯向けに改修

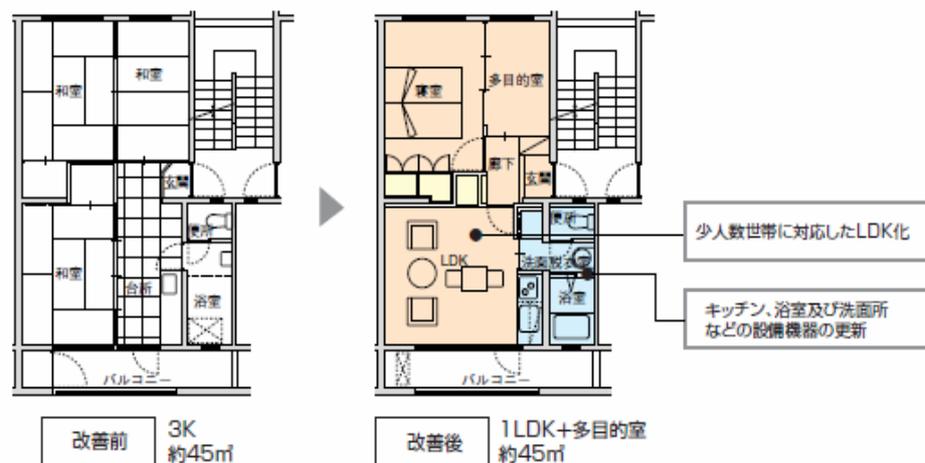
< 住戸改善の主な内容 >

- 床の段差解消
- 介護に配慮した間取りに変更
- 和室の洋室化
- 緊急通報装置や生活リズムセンサーの設置
- 玄関・便所・浴室などへの手摺り取付
- 浴室戸や部屋の戸を引き戸または中折れ戸に取替え
- 外壁の断熱性能の向上や複層ガラス・高効率型給湯器の採用
- キッチン、浴室及び洗面所等の設備機器の更新

住戸改善のイメージ



中層の階段室型住棟の1、2階住戸を高齢者等向けに改修した場合の一例



中層の階段室型住棟の3～5階住戸を少人数世帯向けに改修した場合の一例

(5) 福祉施設等の誘致

行政・地域のニーズを踏まえ、必要な高齢者生活支援施設や子育て支援施設等を誘致していくことで、入居者や地域住民の利便性を向上

< 例 >

高齢者生活支援施設	介護関連施設 居宅介護支援、介護予防支援、訪問介護、通所介護 短期入所生活介護等 総合生活サービス窓口 地域包括支援センター、シルバー交番（仮称）等 地域交流施設 食事サービス施設 診療所 など
子育て支援施設	保育所、放課後児童健全育成事業 など
生活利便施設	スーパーマーケット・コンビニエンスストア など

(6) 地域コミュニティ活動の支援

高齢者や子育て世帯への支援は、近隣住民同士の支えあいとして、日常的に行われることが効果的であることから、地域住民によるコミュニティ活動を通じて実施されることが有効

団地自治会が実施する地域コミュニティ活動に対し、集会所の優遇使用などの支援を実施

< イメージ図 集会所の有効活用の例 ~ 入居者や地域住民が触れ合うコミュニティルーム ~ >

