

「すみだ良質な集合住宅認定制度」の見直しの考え方について

1 趣旨

平成25年度から開始した「すみだ良質な集合住宅認定制度」は、現在までに179戸の子育て型住宅を認定し、子育てに配慮された機能を有する住宅の供給を促進してきた。制度開始から10年が経過し、コロナ禍以降の様々な働き方改革、共同住宅における痛ましい子どもの事故の発生や子育て鬱が増加していること等、子育て世帯を取り巻く環境は変化してきている。また、気候変動に伴う豪雨の頻発化により、水害への対策が求められるようになってきた。

さらに、本区の人口動態では、国勢調査の数値において、平成27年から令和2年までの間における0～4歳の転出超過率（人口に占める転出超過数の割合）が9.6%となっている。このことについては、区のアンケート結果から、広い住戸の不足が一因となっているものと考えられる。

また、一般的に、地価の高い都内に建築する集合住宅は、コストを重視し必要最低限の施設整備となっており、子育て目線での安全対策まで配慮されていない傾向にある。

このような社会情勢を受け、国は令和4年度から、都は令和5年度から、それぞれ共同住宅を対象として子育てしやすい住環境づくりのための補助制度を開始している。

この状況を踏まえ、本区においても、「すみだ良質な集合住宅認定制度」の見直しを行い、子育て世帯に対して、より社会のニーズに応じた利便性が高く、安全・安心な住宅を誘導していく。また、既存住宅ストックには、比較的大きな面積の住戸や家賃が抑えられた住宅があることから、既存マンションの利活用を促進していく取組を行う。その他、地域の担い手となる子育て世帯や若年夫婦世帯の確実な定住を目指すため、認定住戸から区内住宅の取得を促す転居支援を併せて検討する。

2 見直しの視点

（1）ゆとりある子育てができる住宅ストックの形成

より広い住戸面積を持つ集合住宅の整備を誘導するための補助等を行い、多子世帯に対応した、ゆとりある子育てができる住宅ストックの形成を誘導していく。

（2）安全で安心できる子育ての住環境の整備

住生活を取り巻くライフスタイルの変化や社会情勢の変化に伴い、それらに対応した住宅にする必要がある。このため、子どもの事故等を防止するために、住戸内や共用部において安全で安心な住環境を誘導していく。

（3）緊急時・災害時に対応できる備え

転落、溺水、誤飲等により、子どもが住宅内で意識を失う重篤な事故が発生した場合の応急措置ができるような備え及び災害発生時に生活環境を変えずに子育てを行うことができるように、在宅避難に対する備えを充実させる環境を整える。

（4）子育てを応援するためのソフト面の充実

子育て中の様々な不安や課題を軽減できるように、育児相談ができる環境の整備や入居者間の交流機会の創出等のソフト面の充実を図る。

3 見直し後の整備項目（主に新築住宅を対象とした現行認定制度の見直し）

（1）ゆとりある子育てができる住宅ストックの形成

- ① 55㎡以上の住戸整備※（補助金交付制度を10月に施行）
- ② 大型自転車用の駐輪場の検討（案）
- ③ 多目的スペース等の検討（案）
- ④ 宅配ボックスの整備

（3）緊急時・災害時に対応できる備え

- ① 未就学児用AEDの検討（案）
- ② 災害時の在宅避難に対する備え

（4）子育てを応援するためのソフト面の充実

- ① 子どもの一時預かりの検討（案）
- ② 育児相談のできる環境の検討（案）
- ③ 子育て支援情報などの提供
- ④ 入居者間の自主活動や交流機会の創出

（2）安全で安心できる子育ての住環境の整備

- ① 子どもの遊び場所となる施設（子育てひろば、児童館、公園等）が徒歩圏内にあること
- ② 住戸内の段差解消
- ③ シックハウス対策
- ④ バルコニーや住戸内の窓からの転落防止策
- ⑤ 壁、床、開口部の防音性の確保
- ⑥ 浴室等での転倒防止策
- ⑦ ドア等の安全対策
- ⑧ 住戸内不審者侵入対策
- ⑨ 共用部分での転落防止策、転倒防止策
- ⑩ エレベーターの安全性の確保

など

※ 右表のとおり補助金を交付する。より大きい住戸面積に誘導するため、住戸面積が大きいほど㎡あたりの金額を大きく設定する。（1棟あたりの上限：1,400万円）

住戸面積(㎡)	補助金
55以上60未満	50万円/戸
60以上65未満	110万円/戸
65以上70未満	180万円/戸
70以上75未満	260万円/戸
75以上	350万円/戸



4 目標認定戸数

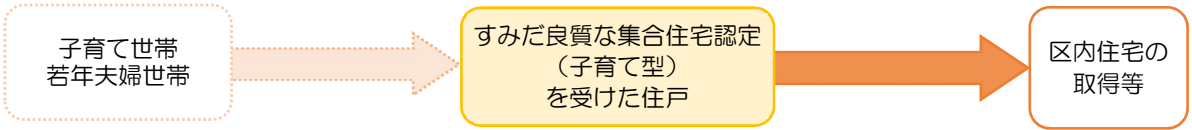
40戸/年（令和8年度から令和14年度までの間に280戸を認定する。）

5 既存住宅に対する新たな認定（既存住宅を対象とした認定を現行認定制度に新たに追加）

比較的大きい住戸面積を持つ既存住宅ストックを有効に活用するために、住戸面積55㎡以上の既存集合住宅の住戸を対象として、事故防止や不審者の侵入防止等の措置を図ったものを住戸ごとに認定する制度を新たに追加する（10月に施行）。

6 見直し後の「すみだ良質な集合住宅認定制度」を通じた区内の定住促進への取組（案）

認定住戸への入居と、認定住戸の入居者の区内住宅の取得等を促すことで、子育て世帯のライフステージに応じた適切な住宅を選択する循環を生み出す転居支援を検討する。



7 今後のスケジュール

令和7年10月～ 55㎡以上の住戸整備に対する補助制度を開始

既存住宅に対する認定を開始

令和8年 4月～ その他の認定制度及び補助制度を開始（予定）