

1. ネウボーノ菊川における子育てに配慮した取組（ハード、ソフト）について

(1) 萬富の紹介

[資料① 株式会社萬富HP](#)

創業176年 材木業から不動産事業へ 創業地江東区亀戸を中心に都内で賃貸不動産事業を展開

(2) 事業のきっかけ

[資料② HOMES取材記事](#)

『将来に渡って永く役立つ事業』 『地域貢献』

⇒子育て応援事業をもともとある不動産事業というリソースを使って実現

(3) 取組のポイント

[資料② HOMES取材記事](#)

ないと困る『支援』とあると嬉しい『応援』

⇒ 悩みを相談・共有できるコミュニティづくりのしかけ

- ・保育または子育て経験のある管理人の常駐

- ・きっかけづくりとしてのイベントの開催

[資料 イベント事例](#)

([③家庭菜園\(春\)](#)・[④夏祭り\(夏\)](#)・[⑤ハロウィン\(秋\)](#)・[⑥クリスマス\(冬\)](#))

- ・入居者を子育て世帯に限定

⇒ 安全・安心・楽しい住環境

2. 認定住宅の計画や運営における都制度の評価、課題

[資料⑦ ニッセイ基礎研究所取材レポート](#)

評価 ⇒ ハード面のわかりやすさ

課題 ⇒ コスト面・認定の認知度・ソフトサービスへのハードルの高さ

3. 子育て世帯をターゲットとした今後の御社の事業方針

現在2棟目の建築を計画中（墨田区 ネウボーノ菊川近隣地）

4. 都に対する意見など

建築時の共用部分容積不算入などの検討

ソフトサービスに対する支援

ネウボーノ菊川 取組事例紹介 – イベント事例 –

家庭菜園

入居者交流イベントを開催しました！

投稿日: 2019.05.27

子育て応援賃貸マンション「ネウボーノ菊川」のスタッフブログにお読いただきありがとうございます。

さて、5/18(土)に菜園苗植え＆入居者交流会を開催いたしました。
「ネウボーノ菊川」も竣工して3回目の春を迎え、新たに6組のご家族にご入居いただきました。



菜園の苗植えも今年で3回目(^^) 毎年参加してくれているお子さんが、初めて参加するお子さんにお水のやり方などを教えてあげている姿に成長を感じ、教えてもらったお子さんも「大きなあれ！」と苗に声を掛けている姿が微笑ましかったです(^^)!



今年は「かぼちゃ」「やいばん」などに初挑戦！夏の収穫が楽しみです！！

夏祭り

七夕イベントを開催しました！

投稿日: 2018.07.17

子育て応援賃貸マンション「ネウボーノ菊川」のスタッフブログにお読いただきありがとうございます。

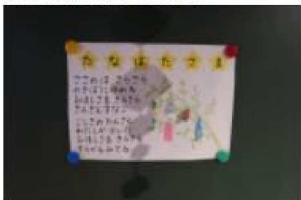
さて、今日は7/1(日)に開催した七夕イベントの様子をご紹介します。



当日は用意した笹にお願い事を書いて飾ったり、お面づくりや魚釣りをしたりとご家族皆さんで楽しんでいただきました！！



今年はちょっとしたしかげも・・・



「七夕はたさま」の歌の歌詞を大きな紙に書いて貼りだしてみたところ幼稚園や保育園に行っているお子さんたちが「この歌知ってるよー！！」と言いながら大合唱(^^)

イベントをさらに盛り上げてくれました！！

ハロウィン

ハロウィンイベント開催しました！

投稿日: 2018.11.07

子育て応援賃貸マンション「ネウボーノ菊川」のスタッフブログにお読いただきありがとうございます。

さて、今日は10/21(日)に開催したハロウィンイベントの様子をご紹介します。
ハロウィンは秋の収穫をお祝いするということ、今年のメインイベントは青に顔えたきつまいもの収穫です(^^)



「おうちにあるのかねー」「おうちあったよー！！」と親子で収穫を楽しんでいただきました。

収穫の後、ママたちは「いものつる」を使ってリースづくり！！
皆さん、お子さんたちの事はバババと可愛さげしました(笑)



ママたちの力がこもり、果実、はれを、おにぎり付けをやる予定です。今から完成が楽しみです！！



クリスマス

クリスマスイベントを開催しました！

投稿日: 2019.01.07

本年も子育て応援賃貸マンション「ネウボーノ菊川」のスタッフブログをどうぞよろしくお願いいたします(^^)

さて、今日は先月開催したクリスマスイベントの様子をご紹介します。
当日は可愛いサンタ姿でいらっしゃるお子さんちいらっしゃり、皆さんとても楽しみにしてくれていたようです(^^)！
工作コーナーではコマづくりを楽しみました！



会の後半ではサンタさんも登場！！
プレゼントをもらってお子さんたちは大喜び(^^) とにかくにぎやかでとっても楽しいクリスマス会でした！



2021年07月28日11時00分 更新

LIFULL HOME'S
PRESS

気になる記事をフリーワードで検索

気になるフリーワードを入力

検索

専門家が語る
オピニオン

借りる

住まいのトレンドニュース

買う

改築・改装する

数字で読み解く住まいの今
調査データ・ランキング[LIFULL HOME'S トップ](#) > [LIFULL HOME'S PRESS](#) > [借りる](#) > 子育て世帯に優しい賃貸住宅。設備だけでない子育てを応援するマンションとは

いいね! 86

ツイート

0

0



子育て世帯に優しい賃貸住宅。設備だけでない子育てを応援するマンションとは



株式会社LIFULL LIFULL HOME'S PRESS編集部

LIFULL HOME'S PRESS編集部

墨田区が2013年に開始以降、続々と全国に広がった子育て支援住宅

子どもの誕生や進学などをきっかけに、住み替えや引越しの検討をする人は多い。とはいえ、「子育てがしやすい住宅に住みたい」と思っても、どんな基準で選べばいいのか、すぐに具体的な条件があげられない人もいるのではないだろうか。選択の際の参考となるひとつの指針として、自治体による子育て支援住宅の認定制度がある。細かな条件は自治体によって異なるが、安全性や家事のしやすさ、子育て支援の設備やサービスがある物件が認定対象とされている。

東京都が子育て支援住宅認定制度を開始したのが2016年。それに先立ち、全国で初めて子育て向けマンションの認定制度「すみだ良質な集合住宅認定制度」を2013年に開始したのが、東京都墨田区だ。それ以降、続々と認定制度を設ける自治体が拡大していった。

はじまったばかりの制度であり、また基準が厳しいこともあってか、まだまだ認定された物件が多いとはいえない状況だ。そんななか、墨田区の「すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）」と、「東京都子育て支援住宅認定制度」の両方の認定を受けた物件があると聞き、子育て応援賃貸マンション「ネウボーノ菊川」を訪れた。



ネウボーノ菊川外観。入口には「すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）」と「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定マークが

住まいのトレンドニュース

「借りる」

人気記事ランキング

07月27日（火）にアクセスが多かった記事はこちら

- 1 キッチン付近で見かけるゴマのような小さな害虫・シバンムシ。駆除や防虫の…
- 2 「土用の丑」。「土用」の意味と「鰻を食べる」ようになった訳とは？
- 3 【不動産会社のびっくり事件簿⑤】この嫌な臭い、なんとかなりませんか？
- 4 【江戸時代の住まい事情 ①】江戸時代の暮らしが見えてくる？ 町人の長屋事情
- 5 賃貸物件の火災保険とは？ 借りるときに知っておきたい3つの注意点
- 6 賃貸の重要事項説明書と賃貸契約書の違いは？ 民法改正の影響を解説
- 7 【日野・豊田】平山城址公園近くにあった娯楽場
- 8 【川崎市生田】地主たちがつくった東京を見渡す住宅地
- 9 女子おひとりさまでもできちゃう!? 田舎移住のホントのところ
- 10 【憧れの沖縄移住生活②】移住に向いている人、向いていない人の違いは？！

LIFULL HOME'Sで探す



賃貸物件
賃貸マンション
アパート
賃貸一戸建て



マンション
新築マンション
中古マンション



一戸建て
新築一戸建て
中古一戸建て

多世帯の子どもと親が集うキッズスペース

前述したとおり、全国に先駆けて認定制度をはじめた墨田区であっても、認定されている物件は4件と決して多くない。（「子育て型」のみ、2018年5月17日現在）

耐火構造、エレベーター設置、基準適合住戸が全戸数の67%以上といった基本的な条件に加えて、住戸専有面積55m²以上、また居室3以上、床衝撃音対策など6つの必須条件、さらに住戸や共用部分、立地についても基準が設けられている。これだけ細かな基準を満たすには、新築で最初から認定を受けることを前提にして立地や設計を検討しなくては難しそうです。

「企画段階から東京都および墨田区の認定基準を満たすことを前提にしていました。弊社は長く不動産賃貸業を墨田区で営んでおりますが、社宅やビルの賃貸はあっても、子育て世帯向けの物件というのは初の試み。基準を満たすことは当然です

が、不動産物件として子育てを応援するにはどうすればよいのか。ただ設備や安全性などスペックだけでなく、どんなサービスが提供できるかを模索しながら進めていきました。当初はマンションの1階に保育園や小児科を誘致しようかと考えていましたが、入居者の皆さんが利用できる、キッズスペースにすることにしました。保育経験のある管理人が常駐し、イベントを開催するなどソフト面に特に力を入れることにしました。」

とは、ネウボーノ菊川の企画段階からかかわってきた株式会社萬富の仲渡孝雄さん。そもそもなぜ、子育て支援住宅に着目したのだろうか。

「萬富は1845年創業、もとは木材を扱っていましたが、不動産業としての歴史も長くあります。不動産の賃貸を通じ、長年お世話になっている地域に貢献できたいという想いと、社長がちょうど子育て世代であることもあって2016年から子育て応援事業がはじまりました。その地域の子育て世代を応援することは、地域の持続性を支援することになり、私たちが不動産業を営むうえでも、欠かせないことだと思っています。」

みんなで育てているような感覚

では、実際に住んでいる人たちは子育て支援住宅での暮らしをどう感じているのだろうか。ちょうど、ネウボーノ菊川の1階にある、キッズスペースで子どもたちを遊ばせていたお母さんたちに伺った。

「私たち家族が関西からの転勤ということもあって、新しい土地で子どもに友達がすぐできたらいいな、と、子どものために入居を決めました。でも、実際に住んでみたら、子どもの為というより、私にとってよかったですね。うちの子はキッズスペースが大好きで、帰ってきたらまずここに寄ります。」

また、もう一人のお母さんも同様、ほかの地域から引越してきたという。



＜上＞保育園から帰ってすぐに、中庭からキッズスペースに立ち寄った男の子。中央の男性が萬富の仲渡孝雄さん。子どもたちや親御さんから「なかとさん、なかとさん」と呼ばれ親しまれている

＜下＞広々としたキッズスペースで走り回って遊ぶ子どもたち



土地



注文住宅



リノベーション



不動産投資



売却査定



住まいの窓口



トランクルーム



引越し



空き家バンク

編集部通信

コロナ禍があぶり出した各国リーダーの資質と発信力。
PRESSで執筆中の...

02月03日 11時00分

リノベーション・エキスポ・
ジャパンTOKYO × 青山ファ
ーマーズマ...

11月08日 16時24分

LIFULL HOME'S総研 調査
レポート『住宅幸福論
Episod...

05月16日 15時13分

▶ すべて見る

本サイトについて

- ▶ LIFULL HOME'S PRESS
とは
- ▶ お問い合わせ窓口
- ▶ オピニオンリーダー・ライ
ター紹介

公式アカウント

「ちょうどこの物件への引越しと2人目の出産が重なり、大変な時期だったのですが、管理人さんがキッズスペースに居てくれて、話し相手になってくれるのが心強かったですね。普通のマンションだったら環境の変化を上手く乗り越えられなかったかもしれません。同世代の子どもを持つお母さんともよくここで話して、世間話とか情報交換ができて住んでいて楽しいです。」

ネウボーノ菊川では、子育て経験あり、もしくは保育士資格を持っている管理人が週5日（水・金以外）日中の時間帯に常駐する。3人の子育て経験がある管理人さんは、「雑誌や育児書にある内容は全て満点の完璧なやり方。でも、忙しい中あれもこれも完璧にやろうとすると疲れてしまう。夜泣きのことや離乳食のこと、ささいなことが相談できる場があることがストレス発散になっているようです。イベントも定期的に企画・開催していますが、イベントを通じて入居者の親御さん同士、お子さん同士が仲良くなっていきますよ」と話す。

よその子、うちの子、という雰囲気ではなく、ここは「みんなで育てているような感覚」という、お母さんの言葉が印象的だった。



<上>共用部のキッズガーデン内にある菜園。きゅうりやパプリカなどの夏野菜が植わっている。苗植えや収穫は日にちを決めてイベントとして実施。水やりをする子どもたち
<左下>キッズスペースにはおもちゃを常備。奥にしまっておもちゃもあり、その子の好きなものに合わせて管理人さんが出してくれることもある
<右下>キッズスペースに隣接する和室のゲストルーム。布団も用意しており、申請をすれば家族が宿泊することも可能（有料）

子育て世帯向けに考えられた設計

ネウボーノ菊川は、55m²の2LDKタイプが22戸、29m²の1DKタイプが4戸の計26戸。入居対象者は「これから出産を控えている世帯」、もしくは「未就学児（小学校入学前）が入居する世帯」などだ。

室内には、家事をしながら子どもの様子が見守れる対面式のキッチンがあり、トイレやお風呂なども広めのつくりになっている。コンロはチャイルドロック付で、シャッター付コンセントや、柱や壁には角のないものを採用するなど、安全性にも配慮している。全戸に大型トランクルームを設置したことも、子どものおもちゃなど何かとかさばるものが多い子育て世代の入居者に好評だそう。

キッズスペース以外にも、砂場やキッズガーデンなど、子ども達が遊べるスペースがある。菜園では野菜を育てており、子どもの食育にも役立っているとのこと。全戸平置き駐輪場に加え、

LIFULL HOME'S PRESSからのおすすめ記事や住まいに関するお役立ち情報などをお届け！

twitter

Facebook



LIFULL HOME'S
PRESS

メールマガジン登録

複数自転車がある世帯はトランクルームに自転車を保管できる。自転車やベビーカーがあっても移動がしやすいよう、廊下もエレベーターも広め。カーシェアリングサービスも提供されており、入居者は月会費無料とのこと。

物件は道路に面したところにあるのだが、共用スペースからの出入り口のキーは子どもの高さでは届かない位置に設置されており安心。これは、認定基準以外で工夫した点だという。



<左上> 2LDKタイプのリビング・ダイニング
 <右上> 1戸に1つ設置されたトランクルーム
 <左下> 広々とした廊下。ベビーカーがすれ違えるよう広めのつくりにした
 <右下> 入居者はカーシェアリングサービスを月会費無料で利用できる

子育て応援サービスの提供で物件の差別化も期待

ネウボーノ菊川の入居対象者を絞ることにについて、当初は悩んだと仲渡さんは話す。

「貸主にとって、入居対象者を絞るということはリスクになりますが、結果的にはよかったと思っています。例えば分譲マンションであれば一気に子ども達も成長していくのでこういったキッズルームやサービスの提供は難しいですが、賃貸であれば入居者の方が入れ替わっていきますので、一定のサービスが提供し続けられる。また、お子さんの年齢が近いこともありコミュニケーションも生まれやすいです。例えば、同じようなスペックの新築マンションが隣に建ったとしても、この物件が特別なサービスを提供することによって物件の差別化にもなります。現在満室で、入居者様からも好評です。今後も子育て応援住宅を増やしていければと考えております。」



管理人が主催した、入居者同士の交流イベントの様子

共用部の充実やサービスの提供が賃貸物件でも進んでいくことは、入居者にとって嬉しいことだ。周辺の家賃相場と比較してやや賃料は高めであるものの、「こんな物件がもっと増えてほしい」と話す入居者も。入居者ニーズに合わせた物件の差別化は進むのだろうか。子育て支援住宅に認定される物件が増えていくことも、期待したい。

賃貸物件を探す

中古マンションを探す

中古一戸建てを探す

新築マンションを探す

■ 関連記事

- 建替えて子育て世帯や高齢者が共生する団地に再生。「コーシャハイム千歳烏山」
- 団地再生のキーワードは子育て世帯！？子育て世代に嬉しいURの制度に迫る
- 若葉台団地に「体験入居室」がオープン。郊外型団地と子育てファミリーが抱える課題の解決策となるか？
- ライフスタイル別マイホームの間取りチェックポイント～小さい子供がいるファミリー編～
- みんなで子育てするシェアハウス、代官山に登場

墨田区 | 子供 | 子育て | 子育て支援住宅 | 賃貸マンション |

いいね！ 86

ツイート

0



コメント0件

並び替え 古い順

コメントを追加...

Facebookコメントプラグイン

※本コメント機能はFacebook Ireland Limitedによって提供されており、この機能によって生じた損害に対して株式会社LIFULLは一切の責任を負いません。

LIFULL HOME'Sで探す

賃貸（賃貸マンション / アパート / 賃貸一戸建て） | マンション（新築マンション / 中古マンション） | 一戸建て（新築一戸建て / 中古一戸建て） | 土地 | 注文住宅 | リノベーション | 不動産投資 | 売却査定 | 住まいの窓口 | トランクルーム | 引越し

「LIFULL HOME'S PRESS 編集部」のオススメ記事

➤ すべての記事を見る



15年後を見据えてDIYとオフグリッドで暮らす―暮らしかた冒険家 hey, sapporo―



建築界の異才が設計した長崎『旧香港上海銀行長崎支店』。市民の署名で解体危機を乗り越えた重要文化財



超高齢化時代の街づくりのヒント？！「医食住」の住まい方を探る～高松丸亀商店街の再開発①



セルフリノベーションは賃貸の暮らしと経営を変える？「九州DIYリノベSTUDY2016」に参加してき...

「借りる」のオススメ記事



キッチンカーで街の賑わいを。豊中市が仕掛けたアフターコロナを見据えた社会実験の成果



家賃のクレジットカード決済が普及。変わりつつある賃貸業界



年間約100名が移住する佐渡島。東京の1.4倍の面積・待機児童ゼロなど移住の魅力を知ってきた



同性カップルの部屋探しを応援。「LGBTフレンドリー」な不動産会社の取り組みを知ってきた

人気記事キーワード

賃貸 高齢化 コミュニケーション 愛知県 コミュニティ 建物の歴史 街づくり リノベーション 設計
住宅設備 建物 東京都 大阪府 地域活性化 災害 建築物 街の歴史 基礎知識 暮らし方 空き家
住居



株式会社LIFULLは、情報セキュリティマネジメントシステムの
国際規格「ISO/IEC 27001」および国内規格「JIS Q 27001」
の認証を取得しています。

[サービス利用規約](#) [免責事項](#) [個人情報について](#) [スタッフ募集](#) [運営会社について](#)



Copyright © LIFULL Co.,Ltd. All Rights Reserved.

基礎研 レター

「子育て支援住宅」認定制度の 導入状況と普及への課題

～東京都墨田区の賃貸マンション
「ネウボーノ菊川」に学ぶ成功の鍵～

社会研究部 准主任研究員 坊美生子
(03)3512-1821 mioko_bo@nli-research.co.jp

はじめに

最近、自治体による子育て支援策の一環として、子育て世帯向けの広さや安全性、サービスを備えた集合住宅を「安心して子育てできる住宅」として認証する制度が徐々に増えている。望ましい住環境やサービスを整備することで、ファミリー世帯を我が街に呼び込んだり、出生率の低下に歯止めをかけたりしようという狙いがある。2002年度に東京都の墨田区が全国に先駆けて導入し、その後、大阪市や埼玉県、東京都などが導入した⁽¹⁾。国土交通省も2014年9月に設けた「安心居住政策研究会」の中で、認証制度等に取り組む自治体の施策推進について議論し、国としてガイドラインを策定することを検討している。

自治体がファミリー世帯向けに行ってきた住宅関連施策といえば、従来は、低所得の新婚世帯や多子世帯を対象に公営住宅等を提供する福祉事業が主要だったが、認定制度はそれらとは異なり、所得に関わらず、子育て世帯を応援していこうというものであり、少子化対策に比重を置いている点が特徴である。

筆者は認定制度には意義があると考えているが、各自治体の実施状況をみると、認定件数が目標に届いていないなど、現状では大きな成果を挙げているとは言えないようだ。自治体の導入状況は、全国的な広がりにも欠けている。本稿では、東京都が2016年に始めた「子育て支援住宅認定制度」を取り上げ、その課題について考察したい。その上で、認定を受けた集合住宅の中から、積極的な子育て応援サービスを提供し、事業化に成功している事例として東京都墨田区の賃貸マンション「ネウボーノ菊川」を紹介し、認定制度が今後、浸透していくための鍵について検証したい。

1——東京都の「子育て支援住宅認定制度」の実績と課題

1 | 認定制度の内容

東京都は2016年2月、住戸面積50㎡以上で、子育てしやすい設計やサービスを行っている集合住

(1) 制度の名称は墨田区が「すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）」、大阪市が「子育て安心マンション認定制度」、埼玉県が「子育て応援マンション認定制度」、東京都が「子育て支援住宅認定制度」とするなど、自治体によってまちまちである。

図表 1 東京都の「子育て支援住宅認定制度」の認定項目の例

	基準	新築	既存
立地	敷地から徒歩圏内に子育てひろばや児童館、公園等がある	必	選
住戸	床は段差のない構造とする	必	選
	バルコニーにエアコンの室外機等を設置する場合は、足がかりにならないよう、高さ 90 センチ以上の柵で囲うか、手すりから 60 センチ以上離すなど、転落防止措置を講じる	必	必
	床の防音性を確保する	必	選
	玄関の開き戸にはドアストッパーやドアクローザーを設置し、ドアと壁の隙間に指挟み防止カバーをつけるなど、指挟み防止措置を講じる	必	選
	玄関周辺にベビーカーや三輪車等を置くスペースを設ける	必	選
	浴室のドアには、子どもの進入を防止する鍵を床 140 センチ以上の高さに設置する。浴室の鍵は、外から解錠が可能なものとする	必	必
	トイレの広さは長辺が 130 センチ以上か、便器前方または側方の壁と便器との距離が 50 センチ以上を確保する	必	選
	家事をしながら子どもを見守ることができるよう、対面式キッチンなどの構造にする	選	選
	台所へ子どもが進み込まないよう、チャイルドフェンスが設置できるよう形状を工夫する	選	選
	コンロ等の調理器はチャイルドロック機能を備えたものとする	必	必
	照明のスイッチを床 90 センチ程度の高さに設置し、子どもでも使いやすくする	必	選
	子どもがコンセントの差込口を濡れた手で触ったり、金属を差し込んだりすることによる事故を防ぐため、シャッター付きコンセントを使用する	必	選
	壁や柱、造り付け家具等の出隅部分は原則、面取りを行う	必	必
	子どもの成長や人数の変化に合わせて部屋数を変えられるよう、間取り変更が可能な構造とする	選	選
	住戸内の通路の幅員は 78 センチ以上を確保する	必	選
共用部	子ども用自転車等を平置きできるスペースを設け、屋外に設置する場合は原則屋根付きとする	必	選
	玄関から道路までの通路や共用階段等の床面は、雨に濡れても子どもや妊婦が安全に利用できるよう、滑りにくい材料を使用する	必	選
子育て支援施設	キッズルーム等を設置する場合は授乳やおむつ替えのできるスペース、本やおもちゃ等の収納スペースを設ける	選	選
	屋外スペースを設置する場合は、居住者のコミュニティ形成上有効と思われる、砂場や滑り台、ベンチや日陰スペース、花壇等を設ける	選	選
子育て支援サービス	近隣保育施設等と連携した育児相談や一次預かりサービスを提供 近隣医療施設等と連携した夜間診療や訪問診療等を実施 子育て支援サービスの情報提供を行う	選	選
管理・運営	入居者は子育て世帯を対象とするか、子育て世帯向けの家賃を減額する、または子育て世帯の募集期間を優先的に設けるなど、子育て世帯の入居に配慮する	選	選
	入居前後にウェルカムパーティや絵本の読み聞かせ会、不要になった子ども用品の貸し借り会等を行うなど、入居者同士が交流する機会を創出する	必	必
	地域の人も参加できる餅つき等のイベントを開いたり、自治会や子ども会と連携した防災・防犯活動を行ったり、地域の人と交流する機会を創出する	必	必

(注) 「必」は必須項目、「選」は選択項目。新築の場合は必須項目 62 項目を全て満たし、選択項目 31 のうち 12 項目を満たすことが認定条件。既存の場合は必須項目 22 項目をすべて満たし、選択項目 70 項目のうち 23 項目を満たすことが認定条件。

(資料) 東京都の資料を基に作成

宅を認定する「子育て支援住宅認定制度」を導入した。耐火構造または準耐火構造で、新築または既存の物件が対象となる。住戸部分と共用部分の各性能や設計、立地、提供するサービス等について、細かく条件が定められ（図表 1 参照）、一定以上の項目をクリアすれば認定を受けられる。賃貸であることなど一定の条件を満たした場合は、市区町村が事業者への補助制度を設けている場合に限り、共同施設や子育て支援施設等の整備費について、都から市区町村に補助額の最大 2 分の 1 を交付している^②。2017 年度からは、容積率緩和の対象にもした。認定を受けた事業者は、入居者募集や分譲の際、広告に利用することができる。都は、2025 年度末までに目標認定件数を 10,000 戸と掲げている。

2 | 制度導入の背景

東京都がこの制度を導入した背景には、都は合計特殊出生率が 1.21 と 47 都道府県の中で最下位であり^③、都内の「子育てしづらい環境」を改善したいという政策目標があった。特に住環境に関しては、2013 年住宅・土地統計調査によると、住宅 1 戸あたりの平均床面積が持家 90 m²（全国平均 121 m²）、借家 39 m²（同 46 m²）と、全国で最も狭い。23 区に限定すると持家 85 m²、借家 39 m²である。東京都は、出生率を改善するためにも、住環境を改善する必要があると考えた。国立社会保障・人口問題研究所が 2015 年、全国の 18 歳以上 50 歳未満の独身男女と 50 歳未満の有配偶女性を対象に行った第 15 回出生動向基本調査によると、夫婦の理想の子どもの人数の平均値は 2.32 人であるが、夫婦が実際に持つ予定である子どもの数は 2.01 人と理想を下回っており、その差の理由を尋ねると（複数回答）、1 割以上が「家が狭い」を理由に挙げている^④。

また、住宅内における子どもの事故が多いという点も問題視した。東京消防庁の報告書「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」（2017 年）によると、年間救急搬送件数 13 万 6,213 件を 5 歳区分の年齢別に集計すると、特に高齢者と乳幼児が多い（図表 2）。そして 0～5 歳の乳幼児の事故が起きる場所は、「住宅等の居住場所」が 7 割を占めている（図表 3）。

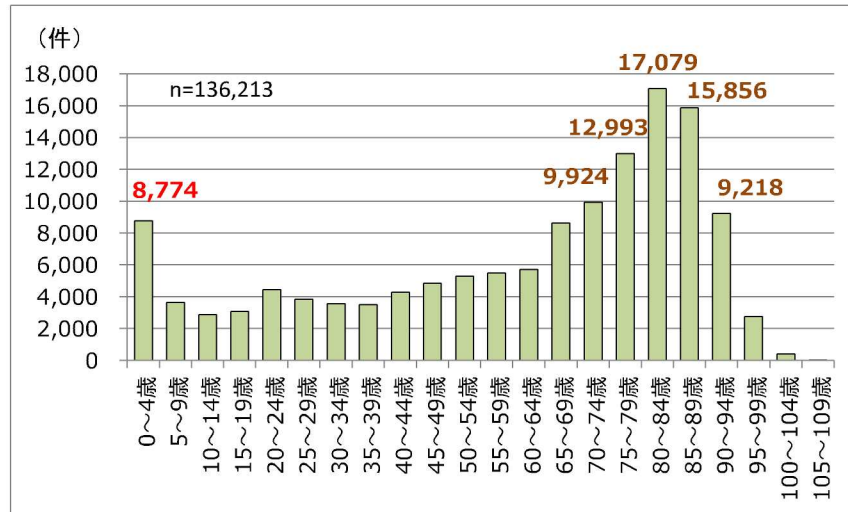
同報告書によると、0 歳ではベッドやソファなど家具から落ちる事故が多く、一人歩きを始める 1 歳は、階段やいす、ベッド等の家具から落ちる事故や、テーブルなど家具に起因して転ぶ事故が多いという。2 歳では転ぶ事故や自転車の補助いす等から落ちる事故の他、ドアにはさまれる事故が多い。子どもの指は大人よりも小さいため、住宅の玄関ドアと壁の隙間や、引き戸の隙間など、狭いスペースにも入るためである。3～5 歳では、階段や道路で転ぶ事故や落ちる事故、ビー玉類の誤飲事故などが多いという。さらに、集合住宅で子どもの重大事故につながりやすいのが、ベランダや窓からの転落である。2013～2017 年の 5 年間で、5 歳以下の乳幼児 105 人が住宅等の窓やベランダから転落して救急搬送されたという。

（2）市区町村が独自に設けている補助金メニューもあるため、事業者は条件を満たせば、市区町村独自の補助金も受け取ることができる。

（3）厚生労働省「2017 年人口動態統計」より。全国平均は 1.43。

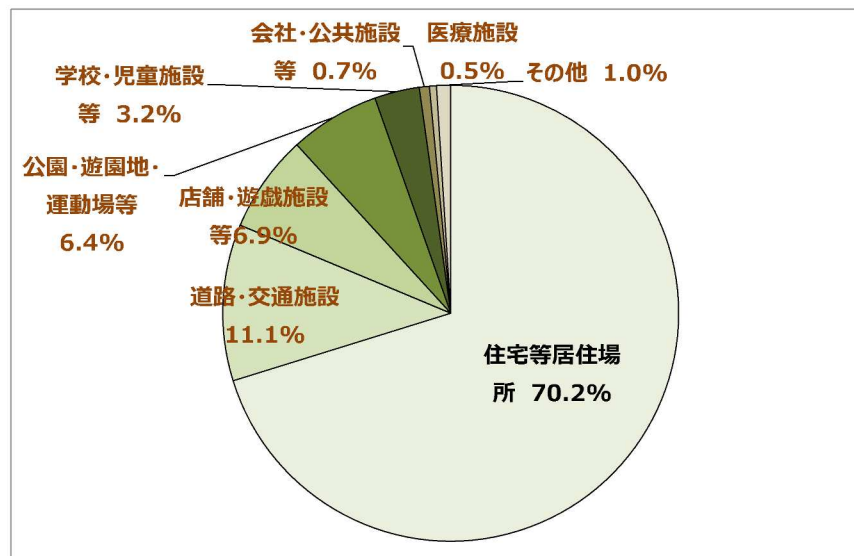
（4）この質問に対する回答は、回答割合が高い順に「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」56.3%、「高年齢で生むのはいやだから」39.8%、「欲しいけれどもできないから」23.5%、「これ以上、育児の心理的、肉体的負担に耐えられないから」17.6%、「健康上の理由から」16.4%、「自分の仕事（勤めや家業）に差し支えるから」15.2%、「家が狭いから」11.3%などとなっている。

図表 2 東京消防庁による 5 歳年齢区分別の救急搬送人員数（2017 年）



（資料）東京消防庁「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」（2017 年）より引用

図表 3 乳幼児の発生場所別搬送人員の割合（2017 年）



（資料）東京消防庁「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」（2017 年）より引用

3 | モデル事業の実施及び入居者ニーズの把握による課題の抽出

以上から、都は一定の床面積があり、設計や性能に安全性を備えた住宅の供給量を増やす必要があると考え、2010 年度から 2014 度にかけて、認定制度の基となるモデル事業を実施した。6 件の賃貸集合住宅を対象に、入居者を「18 歳未満の子どもがいる世帯」と限定した上で、住戸部分はベビーカーの収納スペースを設けたり、床や壁の遮音性を向上させたりと一定の性能を求めた他、認可保育所や学童クラブを開設したり、NPO に委託して育児支援ヘルパーを派遣するなど、子育て応援サービスの提供を求めた。

そこで入居者アンケートを行ったところ、「初めての子育ては不安が多いので気軽に相談できる人が近くにいと心強い」「同じ住宅内に知り合いがいると安心」など、子育て期間中のコミュニティを求める声が多かった。そのため「ハードとソフトが子育て支援住宅の両輪」と考え、2016年2月から本格実施した「子育て支援住宅認定制度」においては、ハード面に関する細かい条件を定めたことに加え、ソフト面でもコミュニティ醸成に資する取り組みを必須条件とした。また認定制度では、広く事業者には認定を目指してもらうため、賃貸だけでなく分譲マンションも対象に加え、「18歳未満の子どもがいる世帯」という入居条件も外した。

しかし、これまでの認定実績をみると、2018年3月時点で合わせて13物件440戸にとどまっており、都が掲げる目標には程遠い。特に分譲マンションはそのうち1物件80戸と少ない。事業者にとって何がハードルとなっているのだろうか。都がこれまでに行ったヒアリング結果等を基に分析すると、次のような課題が浮かび上がってくる。

第一はコスト面である。共用部分に設けるキッズスペース等の整備費はもちろんのこと、例えば、親が子どもを抱っこしたままでも住戸の通路を通りやすいように幅員を広くしたり、子どもが小さいうちは親が子どもと一緒にトイレに入れるように広めに設計すれば、建設費が上がる。子育て中は便利ではあるが、だからといって、費用の上昇分を賃料に上乗せしても入居者が入るかという、難しいというものである。

第二は、認定を受けるメリットが明確ではないことだ。たとえ事業者が認定を取得して「都のお墨付きを得た」と宣伝しても、肝心の入居者側がその制度について知らなければ響かず、物件に付加価値がつかない。入居者募集や分譲時において、特典につながらないというものである。

第三に、不動産会社が子育て支援サービスを手がけること自体の難しさがある。多くの不動産会社は、ソフト事業を行った経験がないため、例えば「入居者同士のコミュニティ醸成のための配慮をして」と言われてもノウハウがない。また、ソフト事業を実施するには人の配置が必要となるため人件費がかかり、事業性が厳しくなる、というものであった。

第四に、分譲マンションには独自の課題が生じる。入居時に乳幼児だった子どもも、入居後10～20年経つと年代が上がり、キッズルーム等の設備が形骸化する恐れがある。また事業者が分譲前に認定を取得しても、分譲後は管理組合が認定内容に関する管理業務を引き継ぐことになるため、都に提出する報告書を作成したり、イベント運営を担ったりすることが管理組合にとって大きな負担となり、事業者には敬遠される可能性がある。

2——成功事例「ネウボーノ菊川」(東京都墨田区)のスキームと現状

1 | 子育て世帯向けの充実した設備とサービス

上述のような課題をいかにクリアしていけるかを検討する上で、東京都が「子育て支援住宅」に認定し、活発なサービスを行っている賃貸マンション「ネウボーノ菊川」(墨田区立川、以下「ネウボーノ」)の取り組みについてみていきたい。このマンションは都内で不動産賃貸業を営む「株式会社萬富(まんとみ)」が所有、管理運営しており、同区の類似事業「すみだ良質な集合住宅認定制度(子育て型)」にも認定されている。

同社は2016年11月、もともと自社が所有し、駐車場として利用していた土地にネウボーノを建設した。敷地面積 554 m²、地上7階建てで、2LDK（床面積約 57 m²）10戸、2SLDK（同約 57 m²）12戸、1DK（同 29 m²）4戸から成る。大きな特徴は、子育て世帯を応援する賃貸マンションとして機能するように、入居者を原則として未就学児がいる世帯か、出産を控えている世帯に限定したことである。賃貸業者として、入居者を限定することにはリスクがあったが、結果的に2017年度から満室状態が続いているという。「分譲マンションを購入した」などの理由でこれまでに2世帯が退居したが、いずれもすぐに次の入居者が見つかり、一時は入居待機世帯もあったという。

この物件は、ハード、ソフト両面から子育て応援に資する多くの工夫が盛り込まれている。その中核となっているのが、1階のエレベータから共同玄関に向かう途中に設けられた約 36.7 m²のキッズスペースである（写真2）。隣にはパーティスペース（36.7 m²）があり、普段は扉を開放して一体的に利用されている。キッズスペースの棚には絵本やおもちゃが置かれ、子ども用トイレやおむつ交換台もある。入居者は毎日午前10時から午後8時まで自由に利用でき、平日は5組ほどの親子が遊びに来るという。

入居者の活発な利用を促している秘訣が、保育士資格や子育て経験のある管理人の存在である。水曜と金曜以外は、マンション内の見回りをしている時間を除いてキッズスペースに常駐し、子どもの相手をしたり、母親たちの育児相談に乗ったりしている。また、月1回開く親睦会や七夕祭り、ハロウィン、クリスマスなどのイベントを企画運営するなど、様々な交流の機会と場を設けることで、入居者同士を橋渡しする役割を果たしている。管理人は、有料で託児サービスも受け付けている。

パーティスペースの隣には和室が設けられ、祖父母が子育ての手伝いに来てくれた時などに宿泊できるようにになっている。庭に出ると菜園と砂場が設けられ、春にはキュウリやトマトの苗植えイベント、秋にはサツマイモの収穫祭などが行われている。駐車場にはカーシェアリング専用の車があり、入居者は月会費無料（利用料は別途必要）で利用できるため、約7割が登録しているという。

住戸部分は、都や同区の認定基準に沿って安全と使いやすさに配慮した設計がなされている他、ネウボーノ独自の工夫も施されている。例えばベランダに出る窓の鍵は、子どもの手が届かない高さにつけられている。また、すべての窓にはストッパーが設けられており、親が鍵をかければ、幅約10センチしか開かない仕様になっている。親が目を離した隙に、ベランダや窓から子どもが走り出て転落することを防ぐものだ。

写真 1 ネウボーノの外壁に取り付けられた「東京都子育て支援住宅認定制度」（上）と「すみだ良質な集合住宅認定制度（子育て型）」（下）による認定を示すロゴマーク



（資料）2018年11月、筆者撮影。

写真2 ネウボーノ菊川に設けられたキッズスペース



（資料）2018年11月、筆者撮影。本棚には絵本やおもちゃが並べられ、子ども達が自由に取り出して遊んだり、走り回ったりしていた。常駐する管理人たちも子どもの話し相手になってくれる。

筆者が取材に訪れた11月中旬、キッズスペースで長男（4歳）を遊ばせていた主婦（30歳代）に話を聞くと、夫の勤務地に近い立地で物件を探し、たまたまネウボーノを見つけて入居したという。長男が通っている幼稚園では、園児らの居住地がバラバラなため、親子が互いに集まって交流する機会が少ないが、ネウボーノでは毎日、他の親子とキッズスペースで顔を合わせるため、自然と親しくなると言う。主婦は「管理人さんにもちょっとした子育ての相談もできるし、同年代の子どもを持つ親同士も情報交換できる。子どもも友達と思いきり遊べるので、とても住み心地が良い」と喜んでいた。3歳の長男を連れて来ていた別の主婦（30歳代）も「マンション暮らしだと子どもの転落が一番怖い。ネウボーノは、窓が大きく開かず、子どもが勝手に出ていくことができないので安心できる。カーシェアリングのサービスも、たくさん買い物をする時にとても助かっている」と話していた。

しかし、ここで生じる問題は、入居者の子どもたちが大きくなった時にどうするか、という点である。同社では、子育てが終わった世帯であっても、強制的に退居させることは避けた。その代わりに、子ども部屋を4.1畳や4.0畳と小さく設計し、子どもが成長して自分の部屋で勉強したり過ごしたりする時間が長くなったときに、自然に「より広いマンションに引っ越したい」と思ってもらうことを企図したとのことである。もちろん、本当に退居するかどうかは入居者次第であり、同社も確約が持てないとしているが、現状ではマイホームの購入等を機に入居者の入れ替わりが起きていることから、滑り出しは順調だとみている。

2 | 事業を開始するまでの経緯

同社はこの物件を「子育て応援賃貸マンション」と銘打って運営しているが、これは不動産賃貸業を主とする同社にとっても、初めての取り組みであった。同社は 1845 年創業の老舗企業で、地域の発展と自社の事業永続のために、次世代に貢献する事業をしたいと考え、自身も子育て世代であった小山敦社長が、子育て応援に資するマンションの企画を指示したという。これを受けて、社内で 2014 年初春頃から準備を始め、どのようなマンションにするかを考えていた時に、東京都や墨田区の認定制度の存在を知り、それぞれの基準に合わせた仕様にし、認定を取得したという。社員の妻たちの意見や建設会社の設計士らのアドバイスを取り入れ、独自設備も整えた。また、「子育て世帯向け」を謳った他社のマンションを見学したり、子育て支援活動や病児保育などを行う NPO、行政など 8 団体にヒアリングを行ったりして、不動産業者としてできること、できないことを整理したという。

その結果、設備面における安全対策や利便性はもちろんのこと、多くの親は子育てに対する不安を持っており、親同士で情報交換したり、相談に乗ってもらったりするコミュニケーションの場が必要だと判断したという。また、既存の分譲マンションには、事業者がせっかくキッズスペースやバーベキュー場などを整備したのに利用されなくなったところもあり、設備を活用して機能させるためには、サービスを担う“人”の存在が必要であることを実感したという。

もちろん、設備を整え、人を雇うには費用がかかる。しかし同社は、一般的な賃貸マンションを建設したとしても、10 年経てば新築物件に対する競争力が落ち、賃料が下がっていくが、サービス付きマンションであれば、20 年、30 年後でも賃料を維持することができ、長期的な視点に立てば収益を確保することができると考えた。その裏付けとなったのが、同社が東京都江東区で 30 年以上運営してきた、単身者向けサービス付き賃貸マンションである。食堂や大浴場を設けて複数の法人から社宅として利用されており、周辺の賃貸マンションよりも高めの賃料設定にもかかわらず、今でもほぼ満室だという。因みにネウボーノは、事業開始当初から単年度でも収益を確保しており、今後、2 棟目、3 棟目の建設も検討しているという。

3 | 事業性確保の鍵

ここで、ネウボーノの成功の鍵をまとめたい。第一に、萬富が自社所有の土地を利用して建てたことが順調な滑り出しにつながっている。事業者が子育て支援住宅への参入を検討する際、1 件目から土地購入費を支出するとなると、費用が嵩み、参入のハードルがより高くなることは事実だろう。ただし、土地を所有していない事業者には実施できないということではない。ネウボーノは都が容積率緩和制度を導入するよりも前に建設されたため、緩和の対象にはなっていないが、今後建築する事業者であればこれを活用して住戸数を増やした上で、高めの賃料設定に耐えられる共働き層をターゲットとし、都心に近くて通勤に便利な立地を選ぶ等、事業計画を工夫すれば、収益化の余地はあるのではないだろうか。

第二は、賃貸マンションであることだ。分譲マンションだと、上述のように入居当初は子育て世帯だったとしても、10 年、20 年後には世代が代わり、設備もソフト事業も形骸化する可能性が高い。ネウボーノは、子育てを終えた世帯に退居を強制するのではなく、部屋の設計を工夫することによって自然に入居者が「卒業」し、入れ替わることを想定している点が注目される。

第三は、ソフト事業に力を入れたことである。例えばキッズスペースや菜園、砂場というハードを

整備したとしても、もし日常的に管理人がいて管理運営していなければ、整理整頓や衛生面で現在ほど良い状態が保てないかもしれない。キッズスペースに行けば、管理人が育児相談に乗ってくれたり、子どもに話しかけたりしてくれるという安心感が、入居者にとって足を運ぶ動機になり、安心できる生活につながっている。月1回のイベントも、管理人が手間隙かけて企画運営することで、入居者の参加意欲を高めていると考えられる。つまり、管理人が行うサービスによって、入居者同士がつながり、マンション内に子育て情報を共有できるコミュニティが生まれているのである。これは、県外から引っ越してきた人たちには特に心強いただろう。さらに、カーシェアリングのサービスも、たくさんの買い物をする子育て世帯の満足感を高めているようである。

3——おわりに～結びに代えて～

今後、各自治体に子育て支援住宅を普及し、子育てしやすい住環境の整備を進めていくためには、まずは行政が、ネウボーノのように事業化に成功している事例について情報収集・蓄積し、成功のヒントを積極的に事業者が発信していくことが不可欠である。同時に、消費者に対しても、制度の存在を広く啓発することが必要である。東京都の担当者も「今後は制度の認知度を高め、ブランド化を目指したい」としている。認定制度のブランド化が進めば、認定物件に付加価値をつけることができ、事業者への取得の動機も高まる。

住宅は、親が子どもと長い時間を過ごす場所であり、子育ての「主戦場」でもある。特に乳幼児のうちは、住宅内の事故なく安心して育てられるかどうかは、設計や設備ひとつで助けにもなり、危険にもなる。また、祖父母との同居が減り、地域とのつながりが薄れた現代においては、親が子育てに関する不安やストレスをためやすい。特に都内においては、古里を離れ、頼れる親族が少ないという世帯も多い。保育所や幼稚園、児童館等を利用すれば、育児のプロに相談したり、親同士で情報交換したりする機会は得られるが、居住するマンション内でそれができれば、より安心して楽しく子育てができる。各事業者が、不動産を通じたコミュニティ形成に一役買ってくれれば、子育てを巡る状況は大きく改善するだろう。

住宅・不動産分野における子育て支援の取り組みは、官民ともに、まだ緒についたばかりであり、戦略次第で、大きな伸びしろがある分野だともいえる。今後の住宅・不動産業界の理解と協力に期待したい。