

第1回東京都子育て支援住宅認定制度等意見交換会 議事録

日 時：令和3年8月2日（月） 13:30～15:30

会 場：WEB会議

出席者：【委員】 八藤後委員（座長）（日本大学理工学部まちづくり工学科 教授）
荒委員（株）H I T O T O W A 代表取締役）
定行委員（日本女子大学家政学部住居学科 教授）
長谷川委員（国土交通省国土技術政策総合研究所 建築研究部長）
飯塚委員（東京都住宅政策本部 民間住宅施策推進担当部長）

【オブザーバー】 古澤氏（（一社）不動産流通経営協会 事務局長）
中野氏（東京都住宅供給公社
住宅総合企画部再編整備・ストック改善担当部長）

【事例紹介】 東武鉄道株式会社
株式会社 萬富

【事務局】 住宅政策本部住宅企画部民間住宅課

- 1 飯塚民間住宅施策推進担当部長挨拶
- 2 意見交換会の設置について（要綱の説明、委員・オブザーバー等の紹介）
- 3 座長の選出 委員推薦により、八藤後委員を選出
- 4 議事
 - （1）子育てに配慮した住宅の供給促進のためのこれまでの取組や課題等について
 - （2）東京都住宅政策審議会について

事務局

<議事1>

- 子育てに配慮した住宅の供給促進に向けた現在の取組について説明
 - ・子育てに配慮した住宅のガイドライン
 - ・子育て支援住宅認定制度 制度概要、認定の状況等
- 子育て世帯に配慮した住宅の更なる普及促進について説明
 - ・課題と、取組の方向性についての事務局案の説明
 - ① ガイドライン…新たな日常、環境、防災への対応など、時代に即した内容の見直し
 - ② 認定制度…ガイドラインを踏まえた認定基準の見直し、認定要件の最適化、手続きの簡略化
 - ③ 補助制度…認定制度等を踏まえた見直しの検討

	<p>④ 認定基準の取得には至らない住宅に対する新たな子育て支援策の検討</p> <p>⑤ 普及啓発の強化</p> <p><議事2></p> <p>●住宅政策審議会 企画部会の審議状況</p> <p>・「目標4 住まいにおける子育て環境の向上」における施策の方向性や審議会の今後のスケジュールについて</p>
質疑応答	
〇〇委員	<p>・目標の1万戸に対し、今現在1,600戸程度の実績について、その評価と更に取り組むべきと思われるものはあるか。</p>
事務局	<p>・実績の評価として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○認定取得に際してのコスト、手間的な負担 ○制度等の認知度が低いところ ○新たな日常等を踏まえた見直しが不可欠であるところ <p>等を課題と認識しており、それらに対応する見直しの方向性を資料3-4にてお示したところ。</p>
〇〇委員	<p>・既存住宅の認定取得が比較的少ないということだが、その理由として想定されているものはあるか。</p>
事務局	<p>・既存住宅の認定基準への適合が難しいと事業者が認識していると思われる。</p> <p>・また、コミュニティ醸成について、既存住宅の場合、既に居住者がいるため、その中で新たにコミュニティを立ち上げていくところに難しさがあると考えている。</p>
〇〇委員	<p>・既存住宅の場合、認定取得の申請元は組合なのかデベロッパーなのか。</p>
事務局	<p>・これまでの既存住宅で認定を受けたものは、住宅供給公社による賃貸住宅や、都営住宅の建替えにあたり創出した用地に民間事業者にて賃貸住宅を建設したもの。よって管理主体が申請元である。</p> <p>・一定程度の規模があり、元々コミュニティ形成の取組等が行われていた案件で認定が取得されている。</p>
〇〇委員	<p>・新築と既存では申請のしやすさが異なると感じている。</p> <p>・IoT への対策や新しい日常等テーマを検討するときに、新築と既存の議論を分けて考えるべきではと考える。</p> <p>・特に既存に対する検討が今後重要と考える。</p>

〇〇オブザーバー	<ul style="list-style-type: none"> ・認知度が上がらないことについて、物件検索サイトへの認定制度の特集記事の掲載や子育てにやさしい住宅といったキーワードで検索にて抽出されるようにするなどにより、家を探す人達の目にも触れるようになり知ってもらえるのではないかと思われる。認知度が上がっていけば、事業者による認定住宅の供給に繋がるのではないかと考える。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の認識を持っており、民間の不動産賃貸サイト等と連携し特集記事の掲載などを検討したいと考えている。 ・今後認定住宅が増えていくことによって物件探しの際の条件付けで「認定制度」での検索を可能とするなども目指していければと考えている。
〇〇委員	<ul style="list-style-type: none"> ・認定住宅入居者に関して65%が入居前から知っていたということをプラスに捉えるべき。この数字を見ると一般の子育て世帯の方に普及するというのが、非常に重要なのだと考える。そういうニーズが高まってくると、事業者もそれにつれて、という循環も考えられるのでは。よって、一般の方への広報は有効であると感じている。
〇〇委員	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の基準に対する事業者の評価はどうか。 ・物件検索サイトとの連携は非常に重要なことと考える。近年若年の世代の住宅の選び方が変わってきている。内見の数が非常に減ってきており、つまりネットであらかじめ自分が希望する住宅を絞り込んでから住宅を最低限の数だけ内見して決めてしまう、そのような行動が特に若年世帯で言われているため、ネットを有効に使うというのは非常に重要だと考える。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度実態調査を実施している。様々な主体に対して、アンケートやヒアリングを行い、認定制度に対する意見等を聴取した。その中で認定事業者に対して現在の認定の各基準の難易度についての意識調査を行っている。次回までに情報提供させていただく。 ・特に建具の指挟み防止などの基準を満たすことが難しいという意見を多くいただいている。内部建具については、対応商品が多く流通していないということ、後付けの指挟み防止の部品はデザインやメンテナンスの面でなかなか採用まで踏み込めないという意見をいただいている。
〇〇委員	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に重要なところだと考える。指挟みの危険性はあまり知られていない。指を挟んで指を失ったりする子供もいるが報道にならない。様々な事故は、報道で知ることになって対策が進む側面がある。
〇〇オブザーバー	<ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の事例で公社の案件を紹介いただいたが、実態としては大規模団地の建替えに伴う創出用地に子育て支援施設を誘致するといった計画で実施したものである。 ・管理運営のソフト面で、コミュニティ醸成のための配慮基準という項目

	<p>がなかなか難しく、認定取得を断念しているケースがある。あるいはソフト面を除いたハード面だけ整備をした場合、ハードだけの部分認定なども可能であれば検討していただけたらと考える。</p>
--	--

(3) 認定住宅事業者における取組事例

<p>東武鉄道株式会社</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●認定物件の紹介 <ul style="list-style-type: none"> ・ベビーシッターサービスの提供…月8時間分の料金を家賃に含む ・建物内にキッズルームを設置 ・イーパルボックスの設置…通常の宅配ボックスに加え、非常食等の備蓄がされており、地震等の災害時に扉が開いて非常食を入居者に配布 ●制度の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・事業主としては満足 ・認定項目に対応した商品が少ない（指挟み防止内部建具） ●東京都への要望 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者に対する直接的な整備費の補助
<p>株式会社萬富</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●認定物件の紹介 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の悩みは「ないと困る支援」と「あると嬉しい応援」に分かれる。「ないと困る支援」は、行政やNPOのサービスが行き届いていることから、我々が取り組んでいくべきなのは「あると嬉しい応援」ではないかといった結論となり、「あると嬉しい応援」を行うこととした。 ・本件における「あると嬉しい応援」 <ol style="list-style-type: none"> ① 保育、または子育て経験のある管理人の常駐 ② 定期的なイベントの開催 ③ 入居者を子育て世帯に限定して募集 ●制度の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・コストが建築時にかかった場合、見合う賃料の上乗せが得られない ・認定の認知度がなかなか上がらない ・不動産業者にとってのソフトサービスのハードルの高さ ●東京都への要望 <ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペース等本来住宅として賃料を取れる部分の容積不算入などの措置を中小規模の案件で実施 ・子育てサービスに対する支援…保育事業者との橋渡しなど
<p>〇〇委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソフトサービスにおける保育との連携が大変重要と考える。 ・(株式会社萬富への質問) 子供がいる世帯だけを対象にしてうまく循環しているということだが、その後の住まいの展開ということでの考えがあ

	<p>るか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設として認証保育所や保育園や子育てのスペースを整備するのは事業者にとって大変なこと。このところ待機児童が非常に減ってきていて、ニーズ自体が減っていく中で、これを要件にしていくこと自体の難しさを感じている。変化への対応を今後検討していくべきと考える。むしろ、今回紹介のあった2事例のようなソフトの中身や空間との中身をセットにした方向に誘導していった方がいいのではと考える。
株式会社萬富	<ul style="list-style-type: none"> 転出された後の住宅の事業展開はしていない。転出者のほとんどは分譲を購入の模様。 入居者の循環を促す工夫の方に関しては、子供部屋を少し小さめに作っている。2LDKの住戸で、ベッドルーム6畳、子供部屋4畳ちょっととしており、二人目が生まれると手狭と考え転出しているものと推察される。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 待機児童の減少等社会状況の変化も踏まえ、ニーズに対応できるよう認定制度の基準等を考えていく必要があると考えている。
〇〇委員	<ul style="list-style-type: none"> 認定住宅の対象について、特に所有形態や建て方に応じた基準を考えるのか、対象をどうするのかについて改めて検討する必要があると考える。 特に東京都の住宅事情では本件の対象が6歳未満の子供という事を考えると、特にマンションを取得できる層はある程度限定される。むしろ民営借家を社会資源と捉えて、そこにいかに循環し、子育て世代に流通させていけるかという観点から考えていくことが重要と捉えている。 ソフト面でのコミュニティや子育て支援を、住宅単体で考えるのか、地域で考えるのかは大きく方向性が問われるところと思われ、今後論点になるかと考えている。

(4) その他

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 今後のスケジュールについて
-----	---