

# 子育て世帯向け賃貸住宅に併設された子育て支援施設の利用について

A Study on use of child care facilities with rental housing for families with small children

住居学科 江川 紀美子 定行 まり子  
Dept. of Housing and Architecture Kimiko Egawa Mariko Sadayuki

**抄 録** 本研究では、子育て世帯向け賃貸住宅に着目し、住宅に併設されている子育て支援施設の利用実態を明らかにし、その意義と住宅における子育て支援に関する課題を探る。その結果、子育て世帯向け賃貸住宅に併設された子育て支援施設は、地域住民にも利用されるスペースであり、居住者のみならず地域の子育て支援の役割を担っていることが判明した。特に、施設の運営者や住宅オーナーが積極的に地域との関係を築いており、結果的に施設と地域、居住者と施設とのつながりを密接にしていることが推察される。しかしながら、地域住民の積極的な利用や、施設や居住者の積極的な交流には、施設の呼びかけやイベントなどのきっかけが必要な状況であり、地域住民や居住者の積極的な利用を促進するための施設の配置計画や安全対策を検討する必要がある。

**キーワード**：子育て世帯、子育て支援、地域施設、賃貸住宅、集合住宅

**Abstract** The purpose of this study is the actual condition of the use of child care facilities with rental housing for families with small children, and clarify problems in developing child care facilities in rental housing. The results can be summarized as follows: 1) Child care facilities with rental housing are used by local residents. 2) By operators of the facilities and the owners of houses, the local community and the facilities form close relations. 3) Child care facilities with rental housing play a role in child care support in the local community. 4) For the active use of a resident of rental housing and local residents, it is necessary to consider a placement plan and the security of such facilities.

**Keywords:** Families with small children, Child care support, Community facilities, Rental housing, Apartment Houses

## 1. 研究の背景と目的

### 1-1. 背景と目的

近年、都市部の住宅は大規模化、超高層化する一方で空き家数は増加を続け、都市部の生活環境の確保は重要な課題である。加えて集合住宅の大規模化により、地域の人口が局地的かつ突発的に急増し、生活の基盤となる公共施設や地域施設の絶対的な量的不足を招き、特に保育所、学童保育所の待機児童の増加とその対策は依然として再優先課題である。平成 25 年 4 月「待機児童解消加速化プラン」のなかでは、賃貸物件を活用した保育所の整備や、小規模保育事業の促進を謳っている。また、平成 27 年「子ども・子育て新制度」では認定こども園の普及

を図るとともに、「地域型保育」として、保育所よりも少人数の単位で保育が実施できるよう、規模の小さい施設の整備を促進する取り組みを実施している。

一方東京都では、平成 24 年に国の地域優良賃貸住宅制度（民間供給型）を活用し、中堅所得者層の子育て世帯向けの優良な民間賃貸住宅をモデル的に供給する事業を実施した。待機児童の増加を受け、子育てしやすい環境づくりが求められる中、住宅に共用スペースを併設し、居住者や地域の子育て支援への貢献が期待されるものだが、その利用実態はまだ明らかにされていない。

本研究では子育て世帯向け賃貸住宅と併設する子育て支援施設に着目し、その利用実態を明らかにす

ると共に、住宅に子育て支援施設を併設する意義と今後の住宅における子育て支援に対する課題を探ることを目的とする。

1-2. 既往論文

子育て世帯に着目した集合住宅の既往研究は、そのニーズを把握する研究<sup>(1)</sup>、自治体の子育て支援マンションの認定基準の比較の研究<sup>(2)(3)</sup>、子育てに特化した賃貸住宅に関する研究<sup>(4)(5)</sup>がある。子育てに特化した賃貸住宅の研究では、事例を通して、住宅の専有部や共用空間の評価と入居者の交流の実態から、入居者同士の交流や子育ての助け合いなどから実質的な子育ての負担軽減が実現していることを明らかにしている。しかしながら、住宅そのものを対象としており、住宅に併設された子育て支援施設の利用実態と居住や地域との関係を明らかにするものではない。本研究では、住宅併設の子育て支援施設に着目して、その意義を探る。

2. 調査概要

2-1. 子育て世帯向け優良賃貸住宅の調査

東京都の子育て世帯向け優良賃貸住宅は、子育てを支援する住環境づくりを目的として供給され、そ

表2 調査概要

住宅	A	B	C	D
所在地	東久留米市本町	江戸川区平井	稲城市矢野口字榎戸	墨田区八広
立地	西武池袋線 東久留米駅 徒歩1分	JR総武線 平井駅 徒歩4分	JR南武線 矢野口駅 徒歩9分	京成押上線 八広駅 徒歩3分
竣工年	平成26年10月	平成27年3月	平成25年2月	平成25年10月
子育て世帯住戸	20戸(3F~7F)	20戸	5戸	20戸
構造	鉄筋コンクリート造7F	鉄筋コンクリート造12F	2×4、2F(メゾネット形式)	鉄筋コンクリート造5F
間取り	2LDK・2タイプ	2LDK・3タイプ	3LDK・5タイプ	2LDK
住戸専用面積	56.22㎡	51.52~59.58㎡	78.41~85.05㎡	58.18~66.09㎡
家賃	101,000~106,000円	106,000~126,000円	120,000~126,000円	117,000~125,000円
子育て支援施設	認可保育所(定員:60名) (2階部分274㎡)	多世代交流スペース (75.35㎡)	学童保育施設(約50㎡)	小規模保育事業所 (定員:11名)
併設施設	市営駐輪場421台 (1階部分264㎡)	高齢者向け住宅20戸併設	—	—
子育て支援の取り組み	①保育活動 ②入居者参加型イベント	①交流のひろば ②住民交流イベント ③ダンスレッスン(週2回)	①学童クラブ ②出張あそびの広場 (稲城市事業) ③子育てクラブ (施設の貸し出し)	①保育活動
施設運営者	NPO法人	学校法人(オーナー)及びNPO法人	オーナー(幼稚園を運営)	近隣工場経営者
視察調査日	2015/9/7	2015/9/11	2015/11/9	2015/9/18
調査期間	8日間:2015/9/7~12/25	7日間:2015/9/11~12/19	3日間:2015/11/9~12/21	—

の特徴は、子育てに適した設備等を有する住宅の設備のみならず子育て支援サービスを提供する施設を併設する点である。整備の基準は、表1の通りであり、整備の際配慮する事項などが規定されている。また、入居申し込み資格(表1)において、小学校修了前の子どもと同居している世帯であること同時に、世帯収入が規定されている。

これらの子育て世帯向け優良賃貸住宅のうち、表2にあげた4事例を対象に、住宅オーナー、子育て

表1 子育て世帯向け優良賃貸住宅の概要

目的	子育てを支援する住環境づくりを目的として供給されている
住宅の特徴	・子育てに適した設備等を有する ・子育て支援サービスを提供する施設を併設する
整備の基準	4事項において満たすべき項目が規定 ①周辺環境 ②建物の整備(専用住戸内・共用スペース) ③キッズルームの設置や子育て支援施設の併設の際の配慮 ④管理・運営
申し込み資格	①世帯要件(原則として、申し込み時に小学校修了前の子供と同居している世帯) ②世帯収入(入居者及び同居者の所得の合計が48万7千円以下であること) ③居住等の条件(原則として、入居申込み時に都内に居住又は勤務していること) ④その他(入居者資格の詳細は制度要綱及び実施要領に示す)

支援施設の事業者を対象としたヒアリング調査、施設の視察調査を実施し、建設の経緯、施設の利用者及び住宅と子育て支援施設の計画について概観した。

## 2-2. 住宅に併設する共用スペースの調査

視察調査を実施した調査のうち3住宅3施設を対象（表2）として、参与観察調査を実施し、施設における日常および行事の際の活動から、施設の利用実態を明らかにし、施設計画及び住宅居住者・地域との関わりについて考察した。

## 3. 子育て世帯向け賃貸住宅建設の経緯（表3）

A住宅は、地主が自治体に土地を貸し、市営の駐輪場として活用していたが、建設会社から土地活用の話があり、子育て向け優良賃貸住宅を建設するこ

ととなった。地域の待機児童も多かったため、当初認証保育所にする予定であったが、自治体からの強い要請もあり認可保育所となった。

B住宅は、オーナーが以前に幼稚園を経営していたこと、予定地の隣に学校法人を経営していたこと、運営者はNPO法人として高齢者住宅を運営しており、オーナー、運営者が共感し、地域のために何かできないかを考え、子育て世帯向け賃貸住宅と高齢者向け住宅を建設することになった。当初は認証保育所を併設する予定であったが、当時待機児童がなかったため、計画を変更した。高齢者の多い地域であること、その地域には子育て広場が無く、川に囲まれアクセスが不便な地域のため、子育て世帯と高齢者のスペースを設ける目的で、多世代交流スペースを開設することとした。

C住宅は、もとはブルーベリー畑としていた土地

表3 子育て世帯向け賃貸住宅建設の経緯

住宅		A	B	C	D
所在地		東久留米市本町	江戸川区平井	稲城市矢野口宇覆戸	墨田区八広
立地		西武池袋線 東久留米駅 徒歩1分	JR総武線 平井駅 徒歩4分	JR南武線 矢野口駅 徒歩9分	京成押上線 八広駅 徒歩3分
オーナー		地主 地元の農家	地主 隣接している学校法人のオーナー	地主 近隣の幼稚園園長 (土地所有者)	地主 近隣工場経営者であり、 町会長
子ども関連施設開設の経緯	計画のきっかけ	元々は地主が土地を貸して市営駐輪場として使われていた土地だが、建設会社が地主に建設の話を持っていき、その中で保育所を作ることになった。また、1階部分は、元々使われていた市営駐輪場を入れた。	オーナーが以前に幼稚園を経営していたこと、地域に根差した何かをしたいと思っていたこと、運営者がNPO法人で高齢者住宅を運営していることなどからオーナー、運営者が共感し、地域のために子育て世帯・高齢者のための住宅を建設。	土地があり、ブルーベリー畑としていたが、原発の影響で作物を作ることができなくなり、土地を活用して資産運用を考えたときに、地域貢献も考慮して学童保育所と子育て世帯向け優良賃貸住宅を作った。 学童保育所を併設したのは、保育所の待機児童が多いことから、将来学童も不足すると考え、学童保育所を作ろうと考えた。市長と友人で、市の意向もあり計画した。	オーナー（近隣の工場経営者）が町会長でもあり、地域貢献を考え、保育施設を併設した集合住宅を建設した。
	当初からの変更点と理由	認証保育所を開設する予定 ↓ 認可保育所  <理由>市の強い要望	併設施設：認証保育所 ↓ 多世代交流スペース <理由> ・江戸川区の待機児童が0であった。 ・高齢率が高いエリア ・川に挟まれアクセスしにくいエリアで子育て広場が無い。		開設当初：グループ保育室 ↓ 認可施設 * 小規模保育事業A型 2015年4月～  <理由>職員室を厨房に変更し、認可へ移行
子ども関連施設運営者からの施設評価		・駅から近いという立地が良い		・幼稚園と近いため連携した活動ができる 学童に対し幼稚園と同じ生活環境を提供できる ・家に帰ってきたという安心感を提供できる	・隣接する住宅から私道に避難経路を設けることを拒否された反面、複合する集合住宅のエントランスに避難経路を設けさせてもらい、セキュリティ内に避難できるのは安心

が原発の影響で作物を作ることが出来なくなり、土地活用の観点から、住宅を建設することとなり、地域貢献を考慮して学童保育所を複合させた。地域としては、保育所の待機児童も多く、学童保育所の待機児童も多かったため、将来さらに不足すると考え、オーナーの友人であった市長とも話して学童保育所を作ることにした。オーナーは近隣で幼稚園を経営しており、子どもが同じ経営の施設で生活でき、幼児から学童まで子どもの生活を見守ることができることも開設の一因である。

D住宅は、オーナーが近隣の工場経営者でもあり、また町会長を務めていることから、地域のことを考え、保育施設を併設した。

4事例のいずれも、オーナーが地域に対し出来ることがないかを考え、地域貢献の観点から保育施設や、居住者以外が利用できるスペースを計画したことが判明した。オーナーは、地域のために土地を提供していたり、町会長を務めたり、学校法人、幼稚園の経営者など、すでに地域に根差した活動をしている人が多いことも特徴である。また併設する施設を検討する際に、地域の待機児童の状況や高齢者が多い、子ども支援施設が不足しているなどの地域の状況を考慮して計画されていることが分かった。そのため、計画途中に、自治体との協議の中で、併設する施設が変更になっているケースも見受けられる。

#### 4. 子育て支援の取り組み

##### 4-1. 賃貸住宅の全体計画と子育て支援事業 (図1)

A住宅は、7階建ての賃貸マンションで、子育て世帯向け優良賃貸住宅は3階～7階部分の計20戸である。駅から徒歩1分の立地のため、住宅の居住者もすぐに決定している。住宅建設前に市営駐輪場を設置していた関係で、1階に市営駐輪場を設置しており、2階において、NPO法人運営の認可保育所Aが設置されている。保育所へのアクセスは、外部から階段で入口にアプローチするようになっており、階段下にスペースがあり、園庭のほどの大きさはないが、プール置場として使っている。避難階段は保育室から屋外階段である。認可保育所のため、利用者は市在住者であり、A住宅居住者は1組2名(兄弟で入所)のみである。A住宅居住者は、入居開始当時妊娠中の人も多く、保育所に入所したいという要望が多かったが、認可保育所であるため、居住者優先にはできない。イベント時に、居住者にも声掛

けをして、居住者家族の参加があるほか、子育て相談に応じるなどして、地域やA住宅居住者との関わりを持っている。さらに、地域に開放した子育て事業を実施したい意向を持っているものの、開設してまだあまり時間が経っていないため、実現していない。

B住宅は、12階建の全体で40戸、内20戸が子育て世帯向け、20戸が高齢者向け住宅となっている。子育て世帯向け住宅はすぐに借り手が見つかったが、高齢者向けは入居開始後も空室がある状況であった。もともと高齢者が多い地域であり、持家率の高い区でもあるため、賃貸住宅の需要が少なかったことが考えられる。1Fのエントランス奥に多世代交流スペースが設けられており、ヘルパーがスタッフとして常駐している。居住者と同じエントランスからアクセスする計画であり、オートロック内部のため安全性が高いが、地域住民が利用するにはオートロックでスタッフを呼び出し開錠してもらう必要がある。毎日ラジオ体操をしたり、居住者交流イベントの会場として使われたり、バレエ教室を開催したりしている。また乳幼児が遊べるスペースも設けている。地域住民も利用できるスペースであるが、実際利用しているのは、居住者がほとんどである。

C住宅は、木造枠組壁工法2階建てメゾネット形式の住宅が5戸、平屋建ての学童保育施設1戸で形成されている賃貸住宅である。それぞれの住戸、学童施設には、前面道路や駐車場からアクセスするようになっており、学童保育施設に通う学童にとっては、自分の家に帰ってくるのと同じ感覚で生活できるメリットがある。メゾネット形式で複数の棟に分かれており、敷地内に通路などのスペースがあり、以前は外遊びに利用していたが、住民や近隣住民から危ないという意見が寄せられ、現在利用はしていない。長期休暇など生活時間が長くなる時には、同じオーナーが経営する幼稚園で過ごし、園庭を外遊びの場としている。

学童保育施設は、平日は午後の利用のため、月1回午前中に市の保育事業の「あそびの広場」を実施するスペースとして貸し出している。乳児が多いエリアのため、自然と乳児が集まる事業となったが、こぢんまりとしたスペースが、乳児が集まる場として丁度良い空間となっている。その他、利用していない時間帯に、地域の子育てクラブなどのサークル活動に無料でスペースを貸し出している。

D 住宅は、子育て世帯向け住宅が 20 戸の 5 階建て住宅である。周辺は工場が並ぶ地域である。定員 11 名の小規模保育事業所が 1 階に併設されており、

住宅のエントランスとは反対側に、保育施設の入り口がある。園庭があるが、上階は住戸となっており、音の配慮、園庭への物の落下などの配慮が必要であ

住宅	A	B
所在地	東久留米市本町	江戸川区平井
周辺環境	最寄駅W1、待機児童が多い	高齢者の多いエリア、子育て広場が無いエリア
子育て世帯住戸	20戸(3F~7F)	20戸
構造	鉄筋コンクリート造7F	鉄筋コンクリート造12F
間取り	2LDK・2タイプ	2LDK・3タイプ
住戸専用面積	56.22㎡	51.52～59.58㎡
全体計画写真	 <p>▲外観写真</p>  <p>▲園庭</p>  <p>▲保育室</p>	  <p>▲外観写真</p>  <p>▲多世代交流スペース</p>
併設施設	認可保育所(定員:60名)(2階部分274㎡)	多世代交流スペース(75.35㎡)
支援事業	①保育活動 ②入居者参加型イベント	①交流のひろば ②住民交流イベント ③ダンスレッスン
利用者	地域住民の入居者が多い	入居者による利用が多い
住宅	C	D
所在地	稲城市矢野口字榎戸	墨田区八広
立地	駅からW9と少し距離があり、分かりにくい	最寄駅W3と駅から近い、工場が多い、自営業が多い
子育て世帯住戸	5戸	20戸
構造	2×4、2F(メゾネット形式)	鉄筋コンクリート造5F
間取り	3LDK・5タイプ	2LDK
住戸専用面積	78.41～85.05㎡	58.18～66.09㎡
全体計画写真	 <p>▲外観写真</p>  <p>▲学童保育室</p>  <p>▲学童保育入口</p>	  <p>▲外観写真</p>  <p>▲保育室</p>  <p>◀園庭</p>
子育て支援施設	学童保育施設(約50㎡)	小規模保育事業所(定員:11名)
支援事業	①学童クラブ ②出張あそびの広場 ③子育てクラブ	①保育活動
利用者	地域住民、オーナー経営の幼稚園卒業者	地域住民の利用が多い

図1 賃貸住宅の概要と子育て支援事業の概要

る。利用者は、D住宅の居住者は3家族ほど入所し、その他は地域の自営業や母親がパートの地域の子も多い。保育施設のイベントなどは、居住者も一緒になってやりたいと考えており、現時点では、園庭を開放して地域の人が利用できるようにしている。D住宅の集会室で、ひな飾りを飾ってくれるので見に行ったり、避難訓練を合同で行うなど、住宅側とは協力体制ができています。

子育て世帯向け賃貸住宅は、今回取り上げた事例はいずれも駅からの距離が近いなどの理由から比較的に入居者がスムーズに決定している。子ども関連施設は、集合住宅と入口を別にして独立して併設しているもの、エントランスを共用しているものが見られた。子ども関連施設の利用者は、その施設の形態に因るところが大きいが、居住者よりも地域住民の利用が多く認められる。ただし、エントランスを共用しており、オートロック内部に利用スペースがある交流スペースについては、居住者の利用が主体であることが判明した。

施設側も、イベント等で、地域住民の参加を呼びかける、施設として利用しない時間帯を市の子育て事業や子育てサークルに貸し出すなど、地域住民の利用を積極的に促す取り組みをしている。特に、居住者が子育て世帯ということもあり、居住者の子育て相談に応じたりするなど、子育て支援の取り組みを通じて、地域との関係性を築く努力をしている様子が認められた。

#### 4-2.認可外保育施設から認可施設への移行

D 保育園は、平成 27 年「子ども・子育て新制度」を受け、認可外施設から認可施設へと移行した子育て支援施設である。当初は、保育補助者を配置したうえで、家庭的保育者 1 人に対し受託児童を 5 人とし、3グループで計 15 人の子どもを預かるグループ保育施設であった。平成 28 年度から、対象を 0~2 歳、定員 11 名の認可のグループ保育型家庭的保育事業を開始している。

認可施設へと移行するため、職員室を調理室に変更し、倉庫を倉庫兼職員室として変更している（図 2）。元々、職員室が確保されていたために、調理室の確保が可能であったが、少ないスペースを活用した例であり、スペース的には職員室が狭くなってしまっている。

### 5. 子育て施設の利用実態

観察調査による施設の利用実態について図 3 にまとめた。A 保育所は、まとまった園庭の無い施設で

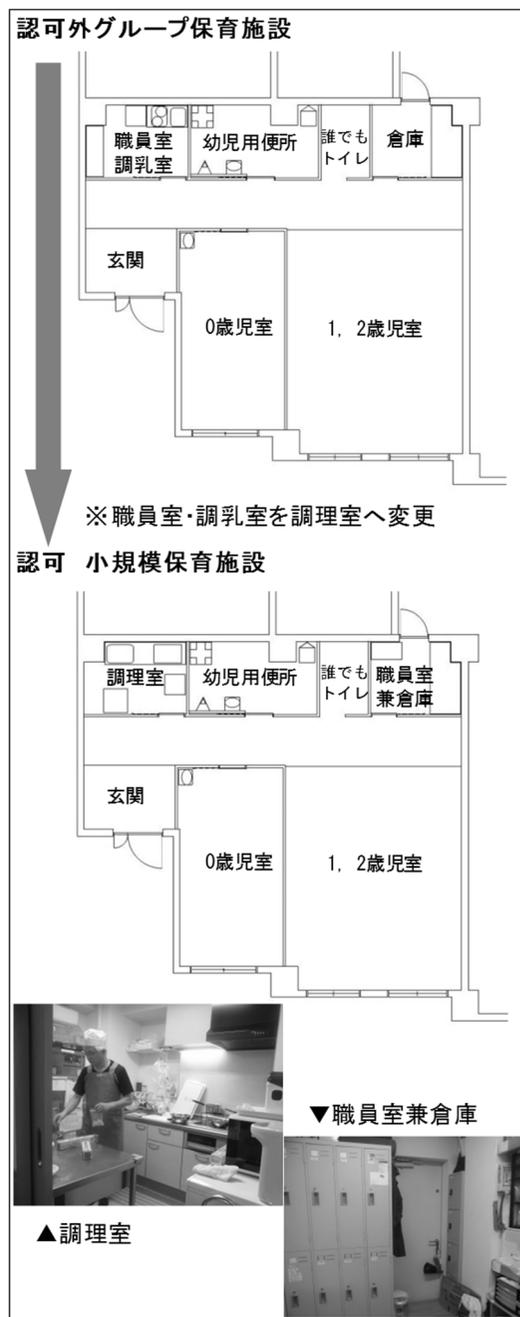


図 2 認可事業へ移行のための改修工事内容

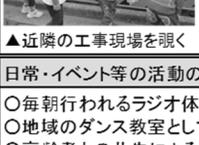
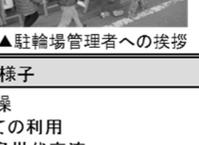
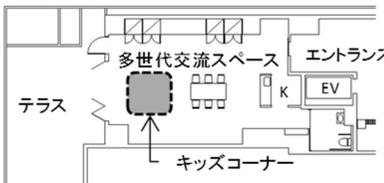
A 認可 保育所	室内の様子	日常・イベント等の活動の様子
	<p>○小規模な空間 ○園庭がない→ホルダリングができる壁を設置 ○0～1歳児室、2～5歳児の2室→異年齢の子どもの合同での活動が多い</p>  <p>▲保育室(2歳児以上)</p>  <p>保育室(0,1歳児以上)</p>  <p>▲家具で仕切られた室 保育室</p>  <p>▲保育室のホルダリング用の壁</p>	<p>○地域施設を活用した屋外活動：川や公園の活用 ○地域交流：駐輪場の管理者や消防署 ○オーナーとの交流：農業経営のオーナーの家に出向き、給食に使用する食材を調達(地域の食材を使った食育)</p>  <p>▲学年の異なる合同保育</p>  <p>▲1歳児室 おやつの様子</p>  <p>▲お誕生日会の様子</p>    <p>▲クリスマス会の様子</p>  <p>▲地域の川での遊び</p>  <p>▲近隣の公園でごっこ遊び</p>  <p>▲近隣の工事現場を覗く</p>  <p>▲駐輪場管理者への挨拶</p>  <p>▲畑(オーナー)へ食材の調達</p>
B 多 世 代 交 流 ス ペ ー ス	<p>○キッズスペースの設置 ○クッション性のある床材としている ○キッチンの設置 ○多目的トイレの設置</p>   <p>▲交流スペース全体</p>  <p>▲キッズコーナー</p>	<p>○毎朝行われるラジオ体操 ○地域のダンス教室としての利用 ○高齢者との共生による多世代交流 ○イベントによる住民の交流</p>  <p>▲朝のラジオ体操</p>  <p>▲バレエ教室の利用</p>  <p>▲日常の交流の様子</p>  <p>▲交流スペースのテラスで遊ぶ</p>  <p>▲高齢者の交流イベント おでんパーティ</p>  <p>▲クリスマスパーティ</p>
C 学 童 保 育 施 設	<p>○白を基調とした内装で、忘れ物を見つけやすく掃除しやすい工夫をしている ○移動できる収納家具 ○一軒家風のエントランス</p>  <p>▲学童保育室</p>  <p>▲学習スペース</p>	<p>○学童保育としての学習プログラムを完備 ○少人数のアットホームな子育て相談の場 (自治体の子育て支援事業へスペースの貸し出し)</p>  <p>▲パソコン学習の様子</p>  <p>▲机を利用した卓球</p>  <p>▲子育て相談の場</p>

図3 子育て支援施設の利用実態

はあるが、屋外活動で地域の公園や川を利用したり、その際に駐輪場の管理者に挨拶したりするなど、地域を活用している。また、オーナーが地域で農業を営んでいるため、屋外活動の一つとして、オーナーの畑に食材を買いに行き、それを食事に利用することを実施し、地域とのつながりと共に食育を実践している。また、保育室は、学年の違う園児の合同保育を行ったり、誕生日会やクリスマス会などのイベントが行われている。

一方B多世代交流スペースでは、毎朝行われるラジオ体操や子どもを遊ばせる子育て世帯の利用、交流イベントでの利用が見られる。ラジオ体操は、高齢者が多いのが実情であるが、毎日実施しているため、定期的に利用する利用者が多くいる。交流イベントは、高齢者と子育て世帯で別々に開催され、それぞれの年代の住民同士の交流を深める場となっている一方で、積極的な多世代交流には至っていない。しかしながら、自由にスペースを利用できるため、高齢者と子どもを遊ばせる子育て世帯が同時に利用し、交流が生まれている様子が見られた。またこの多世代交流スペースでは、バレエ教室のレッスンの場としても利用されており、地域の居住者が利用している様子も確認された。集合住宅のオートロック内部のスペースのため、地域住民の自由な出入りは少ないが、イベントやバレエレッスンなどのきっかけによって、様々な利用があることが確認された。

C学童保育所では、自由遊びに加えて、パソコンを利用した学習やそろばんなどの学童の学習活動を行っている。ただし、午後の利用が中心となるため、午前中は、自治体の子育て支援事業「あそびの広場」の実施場所として月1回程度貸し出したり、子育てサークルに貸し出している。

自治体の「あそびの広場」では、一軒家の小さな空間であるため、行動範囲の狭い0・1歳児世帯の利用に適しており、会話や見守りがしやすい子育て相談の場として、自然と乳幼児の世帯の集まる場となっており、学童保育施設を活用している事例といえる。

## 6. 地域とのかかわり

子育て関連施設と地域の関わりについて、表4にまとめている。子育て関連施設と当該住宅に居住する子育て世帯の入居者との関わりは、交流イベントがある方がその関わり方が深くなることが分かった。

また、施設計画として、住宅と施設の出入り口が離れている、施設が独立していると関わる機会が少なく、反対に出入り口が同じであると、住民と挨拶をかわすことをきっかけに交流が広がっていくことが判明した。施設と、居住者との関係に、施設計画が影響を与えることが推察される。

A・B・C全ての子育て関連施設が地域の子育て世帯との関わりが深いことから、住宅に施設が併設し地域住民が利用できる空間となっていることで、入居者だけでなく周辺地域の子育て世帯を支援していることが分かった。子育て世帯を除く地域住民との関わりは、施設ごとに差が現れており、地域住民と共に行うイベントなどの活動や共用スペースの利用など、ソフトとハードの両面から地域へ開放する取り組みが関わりを生んでいることが読み取れる。施設とオーナーやサービス提供者の関わりから、施設の計画から取り組みまでオーナーが関わることでサービスが充実する傾向にあることが考えられる。

子育て世帯向け賃貸住宅の計画として、地域住民が利用できるスペースが、子育て世帯の支援につながっていることが明らかとなった。また施設側や住宅オーナーの積極的な地域との関わる姿勢が交流を生み、居住者の交流の広がりや地域住民との関わり方にも影響を与えていることが判明した。

## 7. まとめ

本論文では、子育て世帯向け賃貸住宅と併設する子育て支援に供する共用スペースの利用実態は以下の通りである。

- ① 子育て世帯向け賃貸住宅は、オーナーが地域貢献の観点から建設し、保育施設や居住者以外が利用できるスペースを計画している。さらに、オーナーは町会長を務めた経験がある、幼稚園を経営するなど、すでに地域に根差した活動をしていることが判明した。
- ② 認可保育施設においては、その施設の性格上、利用者は地域住民がほとんどであるものの、イベント時に施設側が声掛けをして居住者の参加があることが分かった。学童保育施設も、認可保育施設同様、利用者は地域住民がほとんどである。また使用していない午前の時間に、子育て保育サークルや自治体の子育て支援事業に貸し出しており、地域の子育て支援を支えていると言える。

表4 施設と入居者・地域住民等の関わり

		入居者 子育て世帯	入居者高齢者	地域 子育て世帯	地域住民 (子育て世帯を 除く)	オーナー	施設サービス提供者 (Cは学童クラブと出張あそびの 広場の運営が異なる)
A 認可保育所	評価	△		◎	○	○	◎
	理由	・保育所利用者は1世帯のみ ・顔を合わせたり、挨拶する機会が少ない(住宅と施設の入出口が異なるため)		・地域の子育て世帯の利用者が9割以上をしめる	・保育所の屋外活動により、地域のさまざまな場で子供たちとの交流がある	・所有する畑で採れた野菜を提供し、保育所の食育活動に貢献 ・設計計画は関わっていない	・設計計画段階から関わっている ・保育活動だけでなく、住民交流のイベントにも取り組んでいる
B 多世代交流スペース	評価	○	◎	△	△	◎	◎
	理由	・日常では2～3歳児の子育て世帯の利用はあるが、0・1歳児の子育て世帯利用者は見られない ・交流イベントへの参加率が高い	・日常から頻繁に利用し、住民同士やスタッフとの交流を行っている ・交流イベントへの参加率が高い	・パレエ教室に通う子どもの利用あり ・通常時は1世帯程度の利用で	・パレエ教室で利用する方のみ ・交流スペースの認知度が低い	・利用者との交流を行っている ・オーナー経営の料理師学校と連携させた取り組みを実施 ・設計計画に積極的に参加し、様々な要望を反映させた	・入居者の身近な存在となり、施設利用者とのコミュニケーションをとっている ・住民交流のイベントに力を入れている
C 学童保育所	評価	×		◎	×	◎	◎ (学童クラブ) ◎ (あそびの広場)
	理由	・利用者なし ・住宅と施設の入出口が異なるため、顔を合わせ挨拶する機会が少ない		・利用者は周辺地域に住む子育て世帯のみである ・親と子の家族交流がみられる	・利用者なし ・活動は室内のみで行うため、地域との交流は見られない	・設計計画に積極的に参加し、様々な要望を反映させた ・オーナー兼施設サービス提供者である	・学習プログラムによる地域から未来のリーダーを育てる取り組みの実施 ・ママ同士のコミュニティをつなぐ取り組みの実施

- ③ エントランスオートロック内部に設置された多世代交流スペースは、地域住民の利用は少ないものの、居住者の利用は多い。特に運営者が毎日ラジオ体操のプログラムを用意しており、そのプログラムに参加するなど、高齢者の利用が頻繁に見られた。子育て世帯については、定期的な利用は無いものの、お出かけ前後に立ち寄って子どもを遊ばせる様子が見られた。高齢者と子育て世帯が同時に利用している時には高齢者が子どもに声をかけたり、遊ばせたりする交流が見られた。
- ④ 子育て世帯向け賃貸住宅に併設されている子育て支援施設においては、地域へ開く工夫をしていることが判明した。認可保育施設においては、保育施設の季節のイベント時に、住宅居住者に声かけをして参加を促すことをしている。学童保育施設では、使用しない時間帯に地域の子育

てサークルに場所を提供している。多世代交流スペースでは、地域のパレエ教室の場として貸し出しており、地域住民の利用が見られた。また、居住者を対象としてイベントを度々開催しており、イベントを通じて交流が盛んになっている。

- ⑤ 子育て支援施設が別の入り口を持つなど、賃貸住宅から独立した計画となっていると、居住者との関わりをもつ機会が少なく、交流が少ないことが分かった。反対に同じエントランスの場合、交流が広がっていくことが判明した。

これらの利用実態から、子育て世帯向け賃貸住宅に併設された子育て支援施設は、地域住民にも利用されるスペースであり、居住者のみならず、地域の子育て支援の役割を担っており、子育て支援事業の充実につながっていることが判明した。特に、オー

ナーの「地域への貢献」という思いがあり建設に至っており、施設の運営者や住宅オーナーが積極的に地域と関わっており、イベントの開催などのサービスの提供といったソフト面の充実につながっている。それが結果的に施設と地域、居住者と施設とのつながりに影響を与えていることが推察される。

しかしながら、居住者と地域住民、または多世代の積極的な交流には、イベントなどのきっかけが必要な状況である。今後、地域住民の積極的な利用や多様な世代の人々の交流によって、さらに子育てしやすい環境が整うと考えられるが、地域に開く施設の計画について、安全性と利用しやすさの両面から施設の配置場所やセキュリティ区分をどうすべきか検討する必要がある。

### 謝辞

本研究は、東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課様のご協力により行った研究をもとにしています。ご協力をいただいた関係者のみなさま並びに日本女子大学卒業生星野真唯氏に記して感謝の意を表します。

### 【参考文献】

1) 牛山美緒：平成17年UR賃貸住宅居住者定期調査結果の概要（その4）－高齢者世帯・子育て世帯－，日本建築学会大会学術講演梗概集，E-

- 2, pp.325-326, 2007.8
- 2) 松橋直人他：子育て支援マンションの建築計画に関する研究－自治体等の子育て支援マンション認定基準と実績の比較－，日本建築学会大会学術講演梗概集，E-2, pp.205-206, 2008.9
- 3) 横森圭，竹宮健司：子育て支援マンション整備動向に関する考察－自治体と民間の認定制度比較－，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1, pp.1367-1368, 2013.8
- 4) 藤田慶子，小林秀樹他：子育て向け賃貸集合住宅における居住実態と評価－子育て共感賃貸住宅「母力むさしの」の事例を通して－，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，pp.1397-1398, 2013.8
- 5) 玉光祥子，小林秀樹他：子育て向け賃貸集合住宅における1年後居住実態と評価－子育て共感賃貸住宅「母力むさしの」の事例を通して その2－，日本建築学会大会学術講演梗概集，建築計画，pp.1129-1130, 2014.9
- 6) 東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業 資料
- 7) 平成27年版 少子化社会対策白書 概要版 (PDF形式)  
<http://www8.cao.go.jp/shoushi/shoushika/whitepaper/measures/w-2015/27pdfgaiyoh/27gaiyoh.html>