

JKK東京（東京都住宅供給公社）の 子育てに配慮した賃貸住宅

東京都住宅供給公社 住宅総合企画部
住宅総合企画課長

藤田 隆（ふじた たかし）

はじめに

JKK東京は、都内に約7万戸の公社賃貸住宅（JKK住宅）を管理しており、このうち昭和40年代以前に建設した住宅がストック全体の約6割を占めています。平成3年度から老朽化した団地の建替えに着手し、平成15年には昭和39年度以前に建設した住宅を対象に計画的な建替えを進めるため、「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」を策定（令和元年5月に改定）しました。

再編整備計画に基づき、これまでに42団地、9,794戸の建替え等を実施しており、多様化する居住ニーズに対応した質の高い住宅の供給と、若年・子育て世帯の入居促進によるコミュニティの再生に取り組んでいます。

ここでは、令和5年8月に竣工した杉並区の「カーメスト新高円寺」における子育てに配慮した住宅づくりの取組についてご紹介します。

カーメスト新高円寺における取組



カーメスト新高円寺は、東京メトロ丸ノ内線新高円寺駅徒歩16～17分の距離にあり、昭和31年に建設した「松の木住宅」の建替えにより令和5年8月に竣工しました。

周辺は閑静な戸建住宅街で、敷地東側は認可保育園が隣接しています。また、歩いて4分の距離に和田堀公園があり、自然環境が豊かな子育てに適した住環境が形成されています。

カーメスト新高円寺の計画に当たっては、こうした地域の特色を踏まえ、ファミリー世帯を中心に若年世帯から高齢者世帯まで、多様な世帯の居住ニーズに対応した魅力的な住宅を供給するとともに、健康志向や環境への配慮、防災性の向上など、子育てに適した住環境の整備に取り組みました。

（1）多様な世帯のニーズに対応した住宅の供給

単身世帯向けの1DKからファミリー世帯向けの4LDKまで、多様な広さや間取りの住戸を供給しました。

4LDK（3戸）は、多子世帯の入居や2世帯同居を想定

し、100㎡程度の広さを確保しました。広いリビングや2人が同時に利用できる2ボウル洗面台等を採用し、ゆとりある住まいを実現するとともに、2世帯居住を想定した住戸には、親世帯専用のミニシンクとトイレを設けています。

(2) 子どもの安全や子育てに配慮した住宅づくり

住戸専有部には、玄関扉や室内建具の指詰め防止、子どものいたずらを防ぐシャッター付きコンセント、チャイルドロック付きコンロなど、子どもの安全や育児に配慮した仕様・設備を採用しています。共用部には、居住者同士の交流の場となるコミュニティサロン（集会所）や子どもを見守りながら遊ばせることができるキッズスペースを設けています。また、屋外には中庭や広場を設け、緑豊かな潤いのある空間としています。

こうしたハード面の取組に加え、コミュニティ支援の専門スタッフである「JKK住まいのアシスタント」が住宅のコミュニティサロンを活用し、居住者同士の交流のきっかけづくりに取り組むこととしています。

東京都は、子育てに適した優良な集合住宅の供給促進を図るため、「東京こどもすくすく住宅認定制度」を設けており、当住宅は、安全性の確保や設備等の充実に加え、コミュニティ形成などソフト面も重視したアドバンスモデルの認定を取得しました。

なお、アドバンスモデルの認定対象は50㎡以上の住戸となっていますが、当住宅は50㎡未満の住戸についても認定住戸と同様の仕様を採用しています。

(3) 健康志向の住宅づくり

近年の受動喫煙防止のニーズに対応するため、当住宅では、共用廊下やバルコニー等の共用部と屋外スペースを全て禁煙とするとともに、3棟のうち2棟（102戸）は専有部を含めた完全禁煙としています。

新型コロナウイルスの流行による感染症対策に関する意識の高まりに対応するため、スマートフォンでの呼び出しや行き先の指定ができるタッチレス型エレベーター、多くの方が利用する共用部のコミュニティサロンの内装に抗ウイルス仕様の建材を使用したほか、住戸内の洗面台には自動水洗を採用しています。

また、テレワーク等のニーズに対応するため、全戸に高速インターネットによるWi-Fi環境を整備しました。さらに一部の住戸にはテレワークスペースを設けるとともに、共用部にはテレワークや自習等に利用できるブース形式のワークスペースを設けています。

(4) 環境への配慮

各棟の屋上には太陽光発電設備（5kw）を設けて再生可能エネルギーの利用を促進するとともに、蓄電池設備を設置することにより、災害時の非常用電源としても活用する

こととしました。

また、電気自動車の利用ニーズに対応するため、駐車場区画の一部には電気自動車用充電設備を設置しました。

建物は省エネ基準に適合した断熱仕様とするとともに、高効率型設備やLED照明、節水型トイレを採用しています。

(5) 防災性の向上

災害への備えとして、建物内に防災倉庫を設けるとともに、敷地内のオープンスペースには、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸を設置しています。

また、当社では、地域コミュニティによる防災力向上の取組を支援するため、自主防災活動を実施している自治会等の団体に対して、防災資器材の提供や購入費用の助成等を行うとともに、自主防災組織の立ち上げ支援にも取り組んでいます。

子育て世帯等の入居支援

建替え後の新築住宅の抽選募集では、倍率優遇制度を設け、子育て世帯等の入居を支援しています。

居室が2室以上ある住戸に子育て世帯が申込み場合や、育児や介護などのために子育て世帯や高齢者等が親族の近くに住む近居を希望される場合、当選確率を通常の申込みと比べて5倍に優遇しています。

カーメスト新高円寺の入居者募集に当たっては、こうした従来の倍率優遇制度に加え、4LDK住戸については、子どもが3人以上の多子世帯を対象として、当選確率を通常の申込みと比べて10倍に優遇しました。

おわりに

令和5年10月にカーメスト新高円寺の入居者募集を行い、現地オープンルームには約2,800名のお客様が来場されました。募集戸数181戸に対して845件のお申込みがあり、全体の平均倍率は約4.7倍となりました。間取り別に見ると3LDKは募集戸数20戸に対して162件（8.1倍）、4LDKは募集戸数3戸に対して53件（約17.7倍）のお申込みがあり、比較的広めの子育て向け住戸への需要の高さが伺えました。

東京都では少子化対策として、結婚、妊娠・出産、子育てなど、それぞれのライフステージに合わせた切れ目のない支援を展開しており、住宅分野の施策として、子育てに配慮した住宅の供給促進等を掲げています。

JKK東京は、今後も子育て世帯等の居住ニーズを踏まえ、子どもの安全や子育てに配慮した住宅づくりとともに、多世代の交流等を通じたコミュニティの再生に取り組んでいきます。