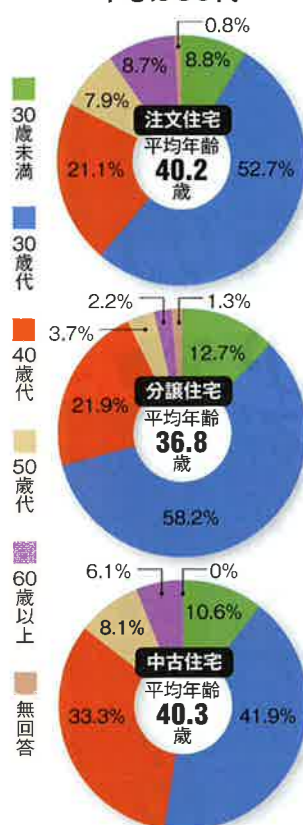
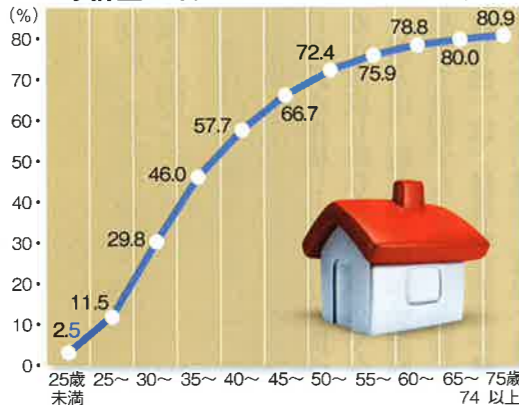


2-2 住宅一次取得者の中心は30代



(出所) 国土交通省「住宅市場動向調査報告書」(2012年度版)

2-1 家計主の年齢別持ち家世帯率(全国)



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(2008年)



ボラスグループ「大宮ビジョンシティ みはしの杜」の「素足の家」には、壁は杉板、フロアは無垢というリビングが。子どもの健康に配慮した素材を使うのも、子育てに強い家の特徴だ

度離れた立地となると、親が、それでも、夫婦共働きで、なんとか買える金額だ。子どもが未就学児である世帯が購入することを前提に、働いているのは夫だけで、妻は子育てに専念していると仮定した場合、年収の8倍近い購入費用を全額自分たちで用意するのは厳しい。となると、頼りになるのは親の援助だ。30代の親といえは、団塊世代に当たり、比較的富裕で、子どもや孫への援助を惜しまない傾向がある。

「援助を受けるとなると、親が、『これならお金を払ってもいい』と納得できる立地や環境、設備、広さの物件かどうかのポイントとなります。埼玉県では、12年に施行した『子育て応援マンション制度』に続き、13年6月から『子育て応援分譲住宅認定制度』がスタートしました。こうした自治体の認定は、強力な説得材料になるのではないのでしょうか(目黒氏)」。埼玉県子育て応援分譲住宅認定制度は、10戸以上の新築戸建て

子どもだけでなく、親もハッピーになれる家
子育てに強い家の条件として外せないのは、立地や周辺環境だ。「教育・保育機能に加え、子どもと一緒に遊べる大きな公園が近くにあることは必須条件。同時に、

分譲住宅団地を対象に、「玄関の土間部分にベビーカーや遊び道具などを置くため、おむね1平方メートルのスペースを確保している」「対面式のオープンキッチンを採用するなど、キッチンからリビングにいる子どもの様子が確認しやすい間取りとなっている」など、「子育てに配慮しているかどうか」を調査。認定物件を購入する際に、住宅ローンが優遇される場合もあるなど、メリットも少なくない。ただし、現在、この制度を実施しているのは、残念ながら埼玉県のみ(子育て支援マンション制度は、東京都墨田区や世田谷区、神奈川県横浜市・川崎市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市、愛知県一宮市などでも実施)。

埼玉県以外で、お墨付き戸建てを探すなら、ミキハウス子育て総研が06年から行っている「子育てにやさしい住まいと環境」認定を受けている住宅を狙うのも一案だろう(詳細は64ページ)。

子育てに強い家としての外せないのは、立地や周辺環境だ。「教育・保育機能に加え、子どもと一緒に遊べる大きな公園が近くにあることは必須条件。同時に、

日常的な買い物ができるスーパーやショッピングセンターがあるかどうか、また、最寄り駅までは遠いとしても、バス便が充実しているアクセスがいいとか、勤務先までの乗り換えが楽など、通勤のしやすさも考慮すべきですね。家というのは、子どもにとってだけでなく、妻と夫にとってもハッピーな場所であれば(目黒氏)」。こうした立地・環境を満たす郊外エリアに、大手ハウスメーカーや地域ビルダーが手掛ける分譲住宅が増えている。特に注目したいのが、分譲地を街としてとらえ、共有スペースに家族に優しい工夫を凝らした大型プロジェクトだ。「どこも、広大な敷地を活用して公園やクラブハウスを設けるなど、住人同士の交流に力を入れています。それが、街の景観維持や治安につながるからです。クルドサクサクと呼ばれる袋小路をつくることで不要な車の出入りを排除するなど、安心・安全への配慮もなされています(目黒氏)」。戸建ては、メンテナンスをしっかりとしないと年月とともに老朽化が進む。けれど、街自体が成熟し魅力を持ち続けられれば、資産価値は維持できる。そうした意味でも、郊外の「子育てに強い家」は注目に値する。

長引く景気低迷の影響もあり、30代の世帯所得は決して高くはない。国税庁の「民間給与実態統計調査(2012)」によると、25歳以下の平均給与は男女合計で335万円、30歳代は348万円、35歳代は342万円、39歳代は344万円。「住宅取得費用は年収の5倍が目安ですから、年収400万円前後なら2000万円〜2500万円。けれど、戸建てである程度の広さやスペックを望むと、その額は厳しい。現実的には3000万円〜4000万円の物件になるでしょう」と指摘するのは、不動産ジャーナリストの目黒孝一氏。

環境 立地 設備 仕様
30代を引きつける 子育てに強い家



住宅購入意欲の高い30代は、子育て世代でもある。彼らが求める、子育てしやすい家とはいったいどのようなものなのか。「子育てに優しい」を追求して開発された大型分譲住宅や、ユーザーの声やママ目線を反映した物件など、進化を続ける「今どきの子育て住宅」に迫ってみた。

30代で急上昇する 持ち家世帯率
30代は、住宅購入意欲が最も盛んな世代である。総務省の調査(2008年)によると、持ち家世帯率は、25〜29歳では11.5%のところ、30〜34歳では29.8%、35〜39歳になると46%へと急増する(図2-1)。また、国土交通省の調べでも、11年4月から12年3月の間に初めて住宅を取得した人は、注文住宅・分譲住宅・中古住宅いずれも30代が最も多いという結果になった(図2-2)。30代はまた、子育て最盛期でもある。家族が増えれば、より広い居住スペースが必要になるし、子育てに適した住環境かどうかにも気になり始める。

マンションと戸建て、どちらを選ぶかは、ライフスタイルや予算に左右されるが、「庭で一緒に土いじりをしたい」「上下階の住人を気にせずに、子どもを思いきり遊ばせたい」といった思いが強ければ、戸建てに行き着くだろう。「子育て世代をコアターゲットに据えた戸建て分譲地『パレットコート六町 東京ココロシティ』の購入者平均年齢は37.2歳、家族の平均人数は2.9人。お子さんは未就学児が多く、現在はご夫婦二

人だけのお客さまでも、「これから子どもを」と口にされる方が目立ちます」。ファミリー向け物件を得意とする埼玉県の地域ビルダー、ボラスグループ中央グリーン開発コミュニティ企画課係長の横谷薫氏も、こう証言している。

親の援助が受けやすい 認定物件も狙い目
長引く景気低迷の影響もあり、30代の世帯所得は決して高くはない。国税庁の「民間給与実態統計調査(2012)」によると、25歳以下の平均給与は男女合計で335万円、30歳代は348万円、35歳代は342万円、39歳代は344万円。「住宅取得費用は年収の5倍が目安ですから、年収400万円前後なら2000万円〜2500万円。けれど、戸建てである程度の広さやスペックを望むと、その額は厳しい。現実的には3000万円〜4000万円の物件になるでしょう」と指摘するのは、不動産ジャーナリストの目黒孝一氏。



「南大沢トリエ」。遊歩道と大木の道広場を設けた歩車分離のタウンデザイン



←光が入る階段踊り場を広くとって「ファミリーライブラリー」に。パパが読書する横で子どもがお絵描きなど、楽しい時間を演出してくれる

スタート。敷地をヴィンテージレングスの外周ウォールで囲み、建物の外壁にもレングスのデザインを採用して、街全体に統一感を演出した。ゆとりある配棟や全宅地2面以上開放で、十分な採光と通風も確保している。

明るい空間を生かし、キッチン近くの窓辺に「ミセスコーナー」と名づけたカウンターも設置。家事の合間に読書をしたり、PCをチェックしたり、自分だけの時間を過ごす専用の場所は、主婦の心をくすぐるに違いない。

また、「ファミリーライブラリー」というスペースも目を引く。「こうした親子の交流を促す場は、幼少期はもちろん、小学生にとつ

DATA

南大沢トリエ

- 所在地/東京都八王子市 鐘水2-63他(地番)
- 交通/京王相模原線「南大沢」駅徒歩30分、または「南大沢」駅よりバス「鐘水公園」停留所まで約10分、徒歩3分
- 販売価格/5789万円～5990万円(第1期2次分譲時)
- 土地面積/176.50㎡～189.37㎡
- 建物延べ床面積/115.05㎡～118.76㎡

ても必要です。小学校になじめない、小1の壁や、小1ギャップ、高学年あたりから訪れる思春期や反抗期など、この数年は難しい時期。それを乗り越えるには、親子双方の変化にいち早く気づき、適切な声かけをしてやるのが大切で、親子のコミュニケーションがカギなのです(藤田氏)

リビング・ダイニングや隣接した場所に、子どもが遊んだり勉強できるスペースを設け、リビングイン階段など、子どもが帰宅したら必ず顔を見せるような設えを施すことも重要だという。

「小学生については、子ども部屋とは別に、好きなことに集中できる空間をつくらせてやるのもお勧めです。ダンス好きな子なら、玄関横の土間スペースに大きな鏡を付けてレッスン場にするとか、本好きなら図書室のような一角をつくるとか。好きなことに打ち込める場所があるのは子どもにとって幸せですし、能力を伸ばすことにもつながることでしょう(藤田氏)

「子育てにやさしい住まい」認定プラン物件をチェック

→帰宅した途端、顔も見せずに自室に直行。そんなことがないように、子ども部屋へと上がる階段は、リビングを通るつくり



↑子どもの食べこぼしが気になるダイニングは、フローリング仕上げがベスト。カーペットより掃除がしやすい上に、衛生的なもの魅力



←玄関の納戸は広く、ゆったりと。ベビーカーがそのまま出し入れでき、子どもの外遊び用おもちゃや汚れたボールなどの収納も可能

→玩具や学校の用具などを自分で片付けるのは、自立を促す第一歩。各部屋にクロゼットなどの収納があれば、自発的にやるようになる

※各分譲地の物件情報は2014年2月20日現在のもので、変更の可能性もある



こだわりのゾーニングから安心・快適な環境まで
家族の「欲しい」を形にした
家や街がぞくぞく登場!

安心・安全に配慮した家&街づくり

郊外の広い敷地を舞台に、次々と登場している子育てに強い家。目黒氏が指摘したとおり、街づくりに取り組む企業も少なくない。例えば、積水ハウスが千葉県市原市で展開する「かずさの杜 ちはら台」は、緑豊かな美しい景観を保つため、電柱・電線を地下に埋設。敷地内の道をカーブさせることで車の速度を抑え、随所にクルドサックを設けて車の通り抜けを防ぐなど、安心・安全への配慮が十分になされている。

室内は、空気中の化学物質を低減する空気環境配慮仕様をスタンダードとし(一部物件を除く)、建材を厳しくセレクト。強度と耐久性を備えた積水ハウスオリジナル外壁や防犯合わせガラスを全棟に採用している。通勤先が市原市や千葉市周辺の人に向くだろう。

「家が子どもの成長や発達に与える影響は大きい。特に乳幼児にとつて、安心・安全は最重要課題です」と話すのは、ミキハウス子育て総研の代表取締役社長・藤田洋氏。同社では、子育て応援住居の評価基準を日本で初めて策定。専門の認定士が物件や商品プランを評価・認定する事業を進めている。「子どもが一人で風呂場に入らないように浴室扉の高い位置にチャイルドロックがあるか、指や足を挟まないよう室内ドアや引き戸に引き残しやオートクローザーが付いているか、コンセントは感電防止策がなされているか。こうした細かい部分にも配慮が必要です」

健やかな成長を促すのは親子の「コミュニケーション」

主婦や、親子の交流のためのスペースを設ける家も増えている。東京都八王子市では、トヨタホームが「南大沢トリエ」の販売を

DATA

かずさの杜 ちはら台

- 所在地/千葉県市原市ちはら台東6丁目
- 交通/JR外房線「鎌取」駅よりバス「霜月公園」停留所まで12分、徒歩1分。京成千原線「ちはら台」駅よりバス「ちはら台東四丁目」停留所まで10分、徒歩12分
- 販売価格/1363万円(建築条件付き宅地1区画のみ販売中)
- 土地面積/191.95㎡

ミキハウス子育て総研の認定基準は?

業界でいち早く子育て認定事業に着手したミキハウス子育て総研。従来は0～6歳から始まる暮らしが対象だったが、昨年、小学生を想定した認定基準も新たに設置。その内容は? *認定項目を一部抜粋して要約

- 「子育てにやさしい住まいと環境」認定基準
- 子育てする上での安心・安全
 - ・作り付け家具や出隅の角がとがっていない
 - ・フルフラット設計になっている
 - ・調理スペースが子どもの通り道になっていない
 - ママにとってストレスフリーな空間
 - ・トイレは子どもとママと一緒に入れる広さ
 - ・汚れを気にせず、掃除がしやすい素材を採用
 - 親子のコミュニケーションを育む
 - ・寝室が親子で川の字に寝られるような広さ
 - ・リビング・ダイニングに子どもの居場所がある
 - 子どもの情操教育のための工夫
 - ・バルコニーなどでガーデニングがしやすい
- 子どもの絵や写真を飾れる場所や設備がある
- 「小学生に贈りたい住まいと環境」認定基準
- 親子のコミュニケーションが図れる
 - ・リビング・ダイニングや隣接した場所に子どもの居場所がある
 - ・対面型キッチンで、親子で視線が通う
 - 創造力を伸ばし、情操教育に役立つ
 - ・天井が高く、ゆったりとしたリビングで伸び伸び過ごせる
 - ・ペットの飼育をバックアップする設備が充実
 - 生活リズムを確立し、自主性を育てる
 - ・子ども部屋に窓があり、朝の日差しを感じられる
 - ・子どもの学校生活必需品や外遊び用の収納がある

ミキハウス子育て総研の「子育てにやさしい住まい」認定プランを展開するユニバーサルホーム。認定プランには、どのような工夫が施されているのか。実際の物件をリサーチしてみた。



↑子どもの手が届かない位置に飾り棚を設えるのもマスト。子どもに触れてほしくないものをここに収納すれば、ママのストレスは軽減



「かずさの杜 ちはら台」のコモン広場。敷地の敷き所に共有空間を設置。住人の憩いと交流の場になっている。※隣接地で全215区画の「スマートコモンシティちはら台」の販売を開始



家族の“欲しい”を形にした
家や街がぞくぞく登場!

汚れが落としやすい素材で、雨の日に洗濯物が干せるスペースがあることなどもポイントでしょう(藤田氏)

街の総合プロデューサーを、厚労省の「イクメンプロジェクト」推進メンバーでもある、おちまさ氏に依頼したのが、大和ハウス工業が手掛ける「IKUMACHI 吉川美南プロジェクト」。戸建てと分譲マンションを合わせ、1400世帯超という大規模開発だ。コンセプトは「まち全体で子育て

「住人みんなで子育て」がコンセプトの街づくり

街の総合プロデューサーを、厚労省の「イクメンプロジェクト」推進メンバーでもある、おちまさ氏に依頼したのが、大和ハウス工業が手掛ける「IKUMACHI 吉川美南プロジェクト」。戸建てと分譲マンションを合わせ、1400世帯超という大規模開発だ。コンセプトは「まち全体で子育て



↑「スマ・エコシティ吉川美南」外観。歩道に面した宅地内に、高さの異なる2台のベンチを一つにした「おやこベンチ」を設置。その足元にはLEDライトを埋め込み、街路灯として安全も確保



↑「+Child Firstの家」は、「隠された子育てアイデア」が反映されたプラン。可動式収納などで、子どもの成長に応じて間取りが変更可能な「リンクストレージ」もその一つ



↑「+Child Firstの家」は、親子のコミュニケーションにも着目。高さが違うデスクを並べた「親子スマートデスク」は、親子が並んで、それぞれの作業ができるスペースになっている

てをするまち」。子どもの五感を刺激すべく、敷地内は四季折々の花や木々で彩り、ベビーカーでスムーズに通行できるように、がたつきが少ない舗装材を採用。住人が利用できるクラブハウスに、子どもが使わなくなった本や玩具を共有できる「シェアライブラリー」を設けるなど、ここに住まう人々の交流を促す仕掛けも考えているという。街全体でIKUMACHI I協議会を発足し、イベントなど



←主寝室から続く階段の先にあるのが、パパ専用の憩いの場。クルニエ(屋根裏)を利用しているため天井高は低いが、「かえって落ち着く」と好評。主寝室の上なので、子どもにじやまされる心配もない

↑リビングの一角にカウンターを設けるのも、ママには人気。子どもが勉強するだけでなく、ママやパパの読書、PCタイムなど、いろいろと活用できる



↑コートなどをかけるハンガーも備えた土間収納。ベビーカーや土にまみれたボールなどを気兼ねなくしまえ、室内に汚れを持ち込まないで済む。ママにとっては、リビングに設けたカウンター、リビングと並んで、もはや“三種の神器”になっているようだ



↑キッチンの背面にはコの字型に棚をセッティングした巨大パントリー。食材や予備の日用品だけでなく、家族それぞれのこまごましたものを一気に収納できそう



↑ダイニングスペースより数段上がった6畳ほどのリビングスペース。その下は……なんと床下全体が収納スペースになっているという大胆さ! (右上) 季節のものなど、通常出し入れしないものをしまうのに便利

DATA

パレットコート六町 東京ココロシティ

- 所在地 / 東京都足立区東六町833番地1の一部他
- 交通 / つくばエクスプレス「六町」駅徒歩17分、東武スカイツリーライン「竹ノ塚」駅徒歩22分、または「竹ノ塚」駅よりバス「保木間一丁目」停留所まで10分、徒歩2分
- 販売価格 / 4170万円~5380万円
- 土地面積 / 97.5㎡~126.33㎡
- 建物延べ床面積 / 92.74㎡~105.16㎡

※写真はいずれも「子育てママの理想の家をつくらう」最優秀プラン

妻の愛情が、「パパコーナー」も完備

一方で、パパへの配慮か、どの組のプランにも「パパコーナー」がある。29坪前後と限られた床面積ながら、主寝室のロフト部分に

当たる3畳ほどを「パパの秘密基地」としたり、ウォークインクローゼットの奥に1・5畳ほどの「隠れ家」をつくったり。ママたちは、アイデアを駆使して、パパへの愛情と感謝を表現しているようだ。もしかしたら、「おしゃやれなインテ

リアにそぐわないパパの私物はそこに収納してほしい」という意図もあるかもしれないが、予想以上に進化を遂げているファミリーターゲットの家と街。今後、どう成熟し、魅力を増していくのか、注目していきたい。

DATA

スマ・エコシティ 吉川美南

- 所在地 / 埼玉県吉川市美南1-21-8 他
- 交通 / JR武蔵野線「吉川美南」駅徒歩9分
- 販売価格 / 4470万円~5520万円
- 土地面積 / 150.81㎡~210.50㎡ すべて私道負担なし
- 建物延べ床面積 / 110.34㎡~127.84㎡

を企画するのも、その一環だ。こうしたコミュニケーション形成は、今や子育て世代向けの家や街づくりに欠かせないポイント。藤田氏も、「住民同士のコミュニケーション」は、不審者の排除につながり、子どもの安心・安全を確保する大切な要素」だと、指摘する。「わが社の認定基準の中に「通学路が交通面・防犯面において安心」という項目がありますが、これは信号機付きの横断歩道があるといったハード面に限りません。交差点に交通安全に当たる大人がいるとか、通りに「子ども110番の家」が並んでいるなど、マンパワを評価するケースも多々あります(藤田氏)

「プロ顔負けのセンスとアイデアで、全プランとも期待以上の出来栄えだったため、4チームすべての家を建築・販売することになりました。13年11月に販売を開始しましたが、お客さまの反応もよく、販売も好調です(横谷氏)

最優秀賞に選ばれたプランは、1階を「おもてなし空間」に設定。20畳以上のLDKを設け、キッチン

「子育てママたち9人が4組に分かれて、コンセプトづくりからゾーニング、プラン、設備・仕様のカラーセレクトまで挑戦。コンペで最優秀プランに選ばれたものを建築し販売した。

「ユーザーの声を家づくりに反映するのは珍しくないが、それをさらに進めた事例がある。足立区のNPO法人子育てパレットの協力のもと、ポラスグループが「パレットコート六町 東京ココロシティ」を試みた「子育てママの理想の家をつくらう」プロジェクトだ。

足立区在住の0~6歳の子どもを持つママたち9人が4組に分かれて、コンセプトづくりからゾーニング、プラン、設備・仕様のカラーセレクトまで挑戦。コンペで最優秀プランに選ばれたものを建築し販売した。

「子育てママたち9人が4組に分かれて、コンセプトづくりからゾーニング、プラン、設備・仕様のカラーセレクトまで挑戦。コンペで最優秀プランに選ばれたものを建築し販売した。