
3. アーバンハズバンドリーのまちづくりを目指して一耕すようにまちを育てようー

玉川まちづくりハウス

(東京都世田谷区)

1. 活動の目的と背景・内容と方法

1. 玉川まちづくりハウスとは

- ・ 玉川まちづくりハウスは、地域の住まいとまちづくりの活動を専門的立場からお手伝いする非営利の民間活動組織です。
- ・ 玉川まちづくりハウスでは、住まいやまちづくりの専門家4人が豊富な経験を生かして住民主体のまちづくりに協力するために、行政や民間企業その他の専門家、地域活動のリーダーなど積極的にネットワークを広げています。
- ・ 世田谷区では住民主体のまちづくり活動を支援するために「公益信託、世田谷まちづくりファンド」が1992年に設定されました。
- ・ その中で、住民の中の専門家によって自主的につくられる住民主体のまちづくり活動の支援組織が「まちづくりハウス」と呼ばれています。
- ・ 玉川まちづくりハウスは、現在全区で五つある「まちづくりハウス」の一つとして、日本におけるまちづくり分野のN. P. O. すなわち非営利の民間組織のあり方を実践的に検証する場でもあります。

2. 私たちの活動しているまちはこんなまちです

- ・ 玉川まちづくりハウスは、主に世田谷区の玉川地域を活動エリアと考えていますが、その中でも私たちが住む玉川田園調布、九品仏、奥沢が最も身近な活動場所になっています。
- ・ この地区は、世田谷区の中でも成熟した戸建住宅地として知られ、地価高騰の影響を受けたり、高齢化率が高いという特徴を持っています。
- ・ この地域で、私たち玉川まちづくりハウスは、高齢者の住宅の改善や相続をきっかけとした住宅の建替えの問題に対し、コミュニティづくりやまちづくりの立場から積極的に取り組んでいきたいと考えています。
- ・ また、行政が計画する地域の身近な施設に住民の声を生かしていくために、ワークショップや参加のデザインの技術を提供し、住民と行政のパートナーシップづくりを進めていこうと考えています。

3. 私たちの取り組んでいる課題

(1) 相続でまちが変わっていきます

- ・ 今年度、私たちがテーマとして、取り組んだ課題の一つは、相続によって悪化するまちの環境についてです。玉川田園調布界隈は、良好な戸建住宅地でしたが、最近では相続税の影響で空地が目につくようになりました。相続税負担の問題を個人の問題として対処するだけでなく、地域の人々の間でまちづくりの問題として対処していく仕組みができないかというのが発想の原点になっています。

- ・ 研究によって分かったことですが、地価の高騰によって昭和63年から平成3年の相続税は、異常に高く土地を相続した人は土地を売却しなければ相続税を払えない状態になっています。更に、その後の地価の下落は、土地の売却すら困難にし、結果として、まさに空地が目につくようになり、一見守られて見える宅地も実は同居や賃貸住宅の併設などはげしく変化していることが明らかになってきました。私たちは、こうした地区の現状を詳細にヒアリング調査する一方で、新しくつくられた定期借地権分譲の制度について勉強を重ねました。
- ・ 更に最近話題になった賃貸コーポラティブ方式による住まいづくりの事例「あるじゅ」について企画、設計された象地域設計や実際に住んでいる住民の方にヒアリングし、新しい建替えの可能性について検討しています。
- ・ 現在は、定期借地権分譲住宅の建設をコーポラティブ方式で行うことを目標に興味のある人を集めたワークショップを始めたところです。

(2) 高齢者のくらしが課題です。

- ・ もう一つ私たちが継続的に取り組んでいる課題として、地域の高齢者の住まいとくらしの問題があります。2年程前から、玉川田園調布にあるデイケアセンターが建設される予定地をコミュニティガーデンとして利用し、コミュニティの輪を広げながら施設づくりに住民の声を集め活かしていこうという活動です。
- ・ 今年度は、デイケアセンターをテーマに地域の高齢者のくらしや区の高齢者対策を学ぶワークショップを2回開催しました。
- ・ また、玉川田園調布会の協力を得て、地域の「高齢者の住まいの点検アンケート」を実施しました。町内の75歳以上の高齢者134人の中から回答可能な76世帯を選び、38世帯から回答を得ることができました。現在回答者の中から何人かに直接ヒアリングを行っているところですが、まだ元気な高齢者を対象にした予防的な住宅改善を理解してもらい、実施していくことの難しさと必要性の両方を感じているところです。

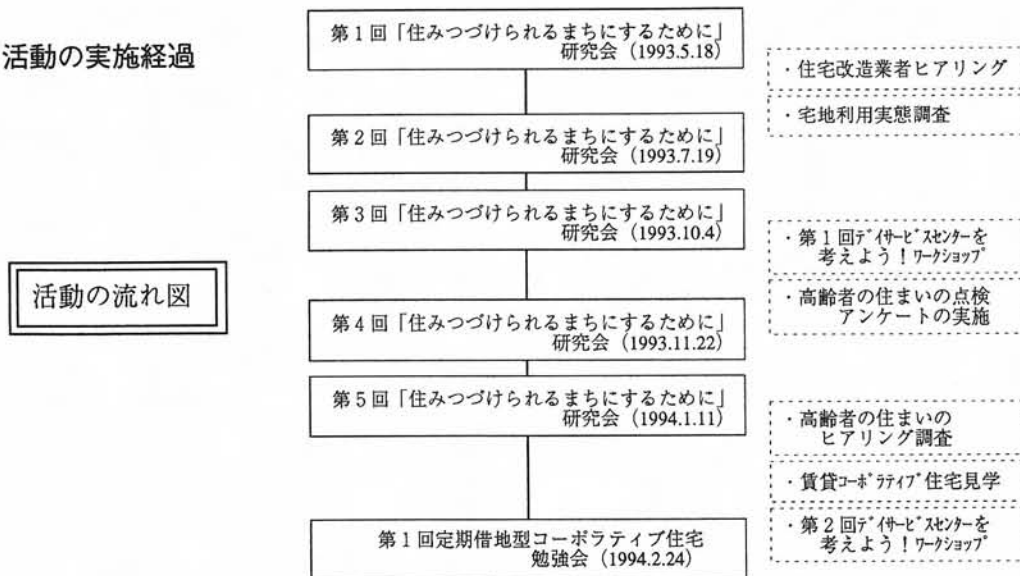
4. 町会との連絡も積極的に進めています

- ・ 玉川まちづくりハウスは、地域の専門家集団としてコミュニティディベロップメントを担うことを目指しています。
- ・ 行政と住民のパートナーシップを進めるには、町会組織との緊密な協力関係を築くことが日本の場合、重要な課題となることが分かってきました。
- ・ 玉川まちづくりハウスは地元町会との協力関係を育みつつあり、今年度は、私たちの活動報告会を町会会館で開催することができました。来年度は、こうした関係を周辺町会との間にも拡大していこうと思っています。



「住みつけられるまちにするために」研究会

II. 活動の実施経過



III. 活動から得た結論及び考察、今後の課題

1. 「玉川まちづくりハウス」活動報告会の地元での開催

- ・ 昨年に引き続いて、今年も地元町会会館にて玉川まちづくりハウスの活動報告会を開催することが課題です。
- ・ 地元町会である玉川田園調布会には、玉川まちづくりハウスの存在と活動を理解してもらうことができつつありますが、周辺の奥沢、九品仏の町会に対しても今後理解してもらえるよう努力していくことが課題です。
- ・ 三町会に認知されることによって区の出張所や総合支所、高齢対策室等の行政機関と住民との調整役として機能することが可能になると考えます。

2. 定期借地権を前提としたコーポラティブ方式の住宅供給の実践的検討

- ・ 世田谷区玉川田園調布二丁目の13ブロック151区画を調査したところ、半数以上の53%の宅地がなんらかの形の複数世帯によって住まいを構成していました。(戸建持家多世帯住宅、借家付戸建住宅、戸建住宅風借家、別棟多世帯住宅、マンションタイプ住宅) 13%にあたる19宅地が空地あるいは空家の状態でした。
- ・ 1988年から1992年間の相続税が異常に高く、この地区では相続人は土地を売却あるいは物納しなくては相続税を支払えないような状態になっています。
- ・ 借地借家法の改正によって新たに創設された「定期借地権」は、今後、住宅供給に新しい流れをつくりだしてくることが予想されます。
- ・ 定期借地権の本格的な活用のためには、様々な新たな社会システムが必要となることが予想されます。まちづくりハウスのような組織の活動が、こうした社会システムの形成にどのような役割を果たすことができるかを含めて興味ある検討課題と位置付けています。
- ・ そうした意味も含めて世田谷区の玉川地域で「住みつけられるまちづくり」を進めていくために「定期借地権」と「コーポラティブ方式」の検討は、一つの可能性として引き続き検討していきたいと考えています。

3. 高齢者のための住宅改善活動の調査と実施

- ・ アンケート調査とヒアリング調査によって、予防的な意味での住宅改善の困難さと必要性の

両面が明らかになりました。

〔困難さについて〕

- (1) どんなに高齢になっても事故が起き使用に支障が生じるまでは、利用者は改善は必要ないと思っている。
- (2) 家族に負担をかけまいとして、不便を感じている本人が最も改造に消極的になる。
- (3) わずかな改造の手伝い程度は、その場で自分たちで直接行うぐらいの体制がないと説得力がない。

〔必要性について〕

- (1) 実際に事故が起こってからでは遅いし、現実にはいつ転倒してもおかしくないような場所は住宅のいたるところにある。
 - (2) 行政の行う改善助成は、問題が発生してから行われるものであり、それでは本人にとっても家族にとっても遅いものである。
 - (3) 改善の方法やコストについて具体的な情報をほしがっている人は多い。
- ・ 今後の課題としては、ちょっとした住宅改造であれば、自分たち近隣自身の手で手助けしながらでもできるような日曜大工フォーラムを作っていきたいと思います。

4. 地域に受け入れられる「デイサービスセンター」を考える活動

- ・ 今年度は2回のワークショップを実施しました。玉川コミュニティガーデンは、継続的に実施していく予定ですが、区側の計画が遅れているので、さらに地域での議論を重ねていきたいと思います。
- ・ 来年度は、世田谷区の高齢対策室より「身近な暮らし 高齢社会のまちづくり活動」を町会との協力によって進めたいとの話もあり、もう少し幅広い課題を議論する場をつくり出していく中で、近隣のマンパワーのネットワークを広げていきたい。

5. まちづくりの知恵を集めるコミュニティネットワークづくり

- ・ 今年度の「住みつづけられるまちにするために」研究会の中で、不動産コンサルタントの中三川氏をはじめ、さくら銀行、測量士の方々に貴重な情報を提供してもらいました。
- ・ デイサービスセンターを考えるワークショップでは、区の高齢対策室の方や特養ホームに勤めている方、YWCAで地域活動をしている方等々、様々な方と知り合う機会ができました。
- ・ 来年度の課題としては、玉川まちづくりハウスの会議を定例化することで、ボランティアスタッフや協力者を定着させていくとともに人の輪を拡大していきたいと考えています。

6. まちづくりハウス活動の事業化の追求

- ・ 現在までのところ玉川まちづくりハウスの収入源は、講演会や研修会の講師料が主な項目になっています。
- ・ 今後は地域の大学などの教育研究機関との連携によって、より幅広い活動基盤を生み出していくと共に、新しい研修、実践活動のトレーニング組織のあり方も模索していきたいと思います。
- ・ 最終的には、地域の住宅改善や住まいづくりなどの公益的な活動を担っていけるように体質の強化を図り、事業としてこの種のまちづくり活動が成立する可能性を追求していきたいと考えています。