

特定非営利活動法人玉川まちづくりハウス

活動のテーマ 賃貸住宅情報をテコにコミュニティをマネジメントする

キーワード

賃貸住宅 需給のマッチング

団体・活動概要

コミュニティ・ベースのNPOを目指して1991年4月に設立された。アメリカのCommunity Design Centerに触発された活動体。世田谷区玉川田園調布地区を対象として、くらしやすまい、身近な環境の改善や保全に取り組む地域住民の活動を専門家として支援することをミッションとしている。団体設立のきっかけは、世田谷区役所が区民に呼びかけた玉川浄水場上部公園計画提案競技に、地域住民約50人と共に応募したことによる。これまでの活動は、「地域の居場所づくり活動」「コミュニケーション支援活動」「地域マネジメント活動」に大別される。このうち地域マネジメント活動においては、区の住環境協議会の事務局として活動している。この活動の結果、「地区計画」「建築制限条例」「まちづくり協定」が策定されるに至っている。また、地区計画や基準法が遵守されているかチェックするための「計画確認チーム」を発足させるなど、地域住民の「思い」を具体化するプラットフォームの役割を担ってきた。

助成年度の活動概要

賃貸住宅分野を対象として、一般の不動産事業とは異なる「住宅の管理とまちのマネジメント」の視点を加えたビジネスモデルの開発を行った。

関連する主な活動

1. 地域の賃貸住宅の現状と課題の調査
2. 賃貸住宅に対する地域内需要調査
3. 調査を基にした需給のマッチング

活動対象地域

東京都世田谷区
面積：58.08km²
人口：811,000人



活動の特徴・ポイント

1. これまでの16年間にわたる実績、地域の信頼の上に成り立った活動
2. 「おしゃべりハウス」の開催による話題提供勉強会

特定非営利活動法人玉川まちづくりハウス

代表者 伊藤 雅春

連絡担当者 小西 玲子

住所 〒158-0085 東京都世田谷区玉川田園調布2-11-10

TEL 03-3721-8699 FAX 03-3721-8986

e-mail tamamati@q06.itscom.net

ホームページ http://www.tamamati.com/

1. 活動の背景・目的

玉川まちづくりハウスは主として世田谷区玉川地域を対象とし、くらしやすまい及び身近な環境の改善や、保全に取り組む地域住民の活動を支援するために設立された。ハウスの立地する自由が丘圏では、近年、地価がバブル当時を思わせるほど異常な上昇を示し、住環境が再び不安定化し始めている。このため、不動産専門家の参加を得て、着手容易な賃貸住宅分野を対象とした新事業に取り組むことが課題となっている。

当地区には、戸建て住宅の一部に賃貸住宅が散見されるが、その実態は明らかではない。賃貸住宅の所有者の中には希望にかなない、安心して貸せる入居者を得られずに困っている事例もあるようだ。一方で近居や住み替えの要望もあると聞く。

一般の不動産市場による流通とは異なる、住宅の管理とまちのマネジメントの視点を加えた新分野のビジネスモデルを開発することによって、不動産情報の提供に加え、ハウスの人脈を活かした入居者と住宅提供者とをマッチングする事業を育てていくことの必要性を感じているところである。こうした事業の可能性を探ることを目的として以下の活動を行うこととした。

- 1) 地域の賃貸住宅の現状と課題の調査
- 2) 不動産に関する話題提供と関心のある人の輪を広げるための勉強会の開催
- 3) 賃貸住宅に対する地域内需要に関するアンケート調査
- 4) 空き家・空き室情報を地域に提供し、需給をマッチングする活動

2. これまでの実績

地道に活動を続けること15年。玉川まちづくりハウスは、多くの地域の人たちによって支えられるよ



うになった。文字にするとわかりにくいかもしれないが、玉川まちづくりハウスの活動と事業を紹介しよう。



コアメンバーの自宅兼活動拠点「ねこじゃらし公園」や「コミュニティガーデン」や「デイ・ホーム玉川田園調布」、「宮本三郎記念美術館」、そして「地区計画」の策定と「住環境協議会事務局」などの計画づくりや運営に関わってきた。

公共空間の計画づくりと維持管理活動組織の運営のお手伝い

「ねこじゃらし公園」、「コミュニティガーデン」や「デイ・ホーム玉川田園調布」、「宮本三郎記念美術館」、そして「地区計画」の策定と「住環境協議会事務局」などの計画づくりや運営に関わってきた。

一人一人の思いがないとできないけれど、一人ではできないことを実現しようと企画し、暮らしのネットワークを紡ぐお手伝い

「地域通貨DEN」の運営、地域の方を交えての集い「おしゃべりハウス」、年1回のデイ・ホームでの玉川まちづくりハウスバザーなど、住みやすい地域の環境づくりに向けた活動をしている。

ハウス企画調査・協力

玉川地域における老後の暮らし方調査、近隣の活動団体を調査し地域をマネジメントするその役割分担表を作成、地域の不動産、人、もの、空間等の資源を地域の暮らしに活かすCAM事業(Community Asset Management)を行っている。

情報を発信する

毎月のハウスニュース作成、活動記録の作成と販売、シリーズ「耕すようにまちを育てよう」ブックレット作成販売、ホームページの作成をしている。

NPO連携 いろいろな活動団体とのネットワークを広げ交流する活動

東京コミュニティパワーバンクに参加、(特)シーズと共に公益法人改革に取り組む、世田谷を中心に「住まい・まちづくり相談ネットワーク」で住宅相談に取り組む、世田谷NPO法人協議会に参画「NPO 評価」「NPO フェスタ」に取り組む、近隣の様々な活動団体に呼びかけて、「地域活動団体の報告会」など地域内ネットワークづくりを進め、非営利セクターを発展させようと考えている。

「新しい公共」を広く知らせる、ともに考える(受託事業)

大和市「協働ルール事業」「市民自治区」、印西市市民参加条例、文化庁「NPOによる文化財建造物の保存と活用の実践的研究」、全国建設研修センター「官民協働のまちづくり」研修の企画運営を行った。

地域の人材を発掘し、この地域ならではの魅力を生み出す活動をお手伝い

「クラシック音楽を楽しむ会」、「音と映像で楽しむクラシック講座」、「千野塾：地図を遊ぶ」、「楽多の会：はがき絵展」など地域ならではの文化を育てたいと思っている。

3. 活動内容

1) 地域の賃貸住宅の現状と課題の調査

(1) 近隣の不動産業者へのヒアリング調査

本格的な調査に入る前にプレ調査として周辺地区の不動産業者2社に対して簡単なヒアリングを実施した。どちらの不動産業者でも玉川田園調布地域の

賃貸住宅についてはほとんど実態を把握していないことがわかった。

(2) 賃貸住宅のマッピング

そこで、玉川まちづくりハウスでは区内を実際に歩くとともに口コミによる近隣情報を基に賃貸住宅の分布を地図に落とし、この地区にある賃貸住宅のタイプを6つに分類しその特徴を整理することとした。



[賃貸住宅にみられる6つのタイプ]

タイプ1 (28件):

マンション、アパート(分譲を含む)

タイプ2 (21件):

マンション、アパートタイプでオーナーが直接管理しているような賃貸住宅

タイプ3 (10件):

戸建て住宅の一部に賃貸住宅部分があるようなタイプ

タイプ4 (38件):

戸建て、二戸一の賃貸住宅

タイプ5 (14件):

戸建て、二戸一で親族が同居しているような場合

タイプ6 (9件):

戸建ての空家。借家になるかどうかは不明



賃貸住宅を含む多世帯住宅の事例



アパートタイプの賃貸住宅の事例

(3)賃貸住宅所有者と居住者へのヒアリング調査
賃貸住宅の所有者の方が抱えている管理上の悩みや賃貸住宅の入居者がどのようにして決まっているのかを調べるために、賃貸住宅について所有者の方と一部居住者の方を対象にヒアリング調査を実施した。

Mさん：タイプ1 1991年に建て替え
ワンルーム10戸。入居者との付き合いあり。メンテナンスは地元業者に発注。

Kさん：タイプ2 2005年に新築
ファミリータイプ3戸。入居者との付き合いあり。

Sさん：タイプ2 2000年に新築
ファミリータイプ2戸。入居者との付き合いはない。入居者探し、メンテナンスとも管理会社に依頼。

T Bさん：タイプ2 1994年に建て替え
ワンルーム10戸。入居者との付き合いあり。入居者の紹介と管理を地元の不動産業者に依頼。

T Nさん：タイプ2 1988年に建て替え
ファミリータイプ8戸。入居者との付き合いあり。不動産業者を選択して活用。自らメンテナンス業者を選定し、発注。

Aさん：タイプ3 1989年に建て替え
オーナーの上階にファミリータイプ1戸、入居者を捜すのに苦労した。入居者との付き合いあり。建設業者が信用できないのでメンテナンス業者の選定に困っている。

Kさん：タイプ4 2006年に購入ファミリータイプ2戸。入居者との付き合いあり。不動産業者を選択して活用。自らメンテナンス業者を選定し、発注。

Iさん：タイプ4 1986年に建て替え
戸建て借家2戸。入居者との付き合いはない。住宅メーカーの管理会社にすべてをまかせている。家賃保証あり。

Lさん：タイプ4 入居者：居住歴4年
戸建て住宅の居住者。この地域にずっと住み続けていたい。信頼できる大家さんと近隣の人に恵まれているので安心感がある。

2)不動産に関する話題提供と関心のある人の輪を広げるための勉強会の開催

玉川まちづくりハウスでは、定期的に会員同士の情報交換とまちづくり課題の共有化を目的とした気軽なおしゃべりの場を「おしゃべりハウス」として実施している。今年度は、今回の調査の一環として、おしゃべりハウスのテーマを不動産の新たな活用と管理に関するものに焦点を当て開催することとした。

第8回おしゃべりハウス[ハムステッドの暮らし]
2006.2.26

木下壽子さん((株)アビターレ)
第9回おしゃべりハウス[カルチャーショック]
2006.3.19

植村攻さん((特)玉川まちづくりハウス監査)
第10回おしゃべりハウス[街並みを語ろう!]
2006.4.30

松田宏さん、笹原敬子さん((特)せたがや町並み保存再生の会)

第11回おしゃべりハウス[小規模多機能型住宅]
2006.5.27

佐戸義江さん(コミュニティ・ホーム 楽)
第12回おしゃべりハウス[住宅の改装について考えよう]
2006.7.9

中村正彦さん(ICSカレッジオブアーツ教授)
第13回おしゃべりハウス[NPOが取り組む住まい・場づくり]
2006.9.3

井上文さん((特)せたがやオルタナティブハウジングサポート)
第14回おしゃべりハウス[居住環境における「利用」の構想力の導入に関する考察]
2006.10.7

松村秀一さん(東京大学建築学専攻 助教授)
第15回おしゃべりハウス[ケヤキを残したい!]
2007.1.21

有元葉子さん(料理研究家)



おしゃべりハウスの様子 1



おしゃべりハウスの様子 2

第16回おしゃべりハウス[「奥沢グリーンマップと「土とみどりを守る会」の活動]

2007.3.4

堀内正弘さん(土とみどりを守る会・多摩美術大学教授)

3) 賃貸住宅に対する地域内需要に関するアンケート調査(世帯分離、住み替え、空き家貸し、家族の呼び寄せ等)

玉川まちづくりハウスでは、地域内での住み替えを希望する声をよく聞くという口コミ情報の実態を調べるために、玉川田園調布地域の住み替え需要についてアンケート調査を行った。往復はがきにより2回にわたり実施したアンケート調査に対して、122名の方から回答を得ることができた。(配布世帯約850戸)

住宅需要調査アンケート
(返付が面倒な方へお付けください)

1. 現在すんでいる地域に住み続けたいですか?
はい いいえ その他()

2. この地域内で住替え、買い換え等住宅をお探しになったことがありますか?
a. 今考慮中 b. 過去にあった c. 将来はある d. ない

3. a, b, cと答えた方にお聞きします。理由について教えてください。(家族の近居、建て替えのための転居など)

記入欄

4. 現在のあなたのお住まいについてお聞きします。
持ち家 借地・持ち家 借家 その他()

5. 特別区玉川まちづくりハウスでは、現在、ハウスニュース(月刊)、おしゃべりハウスという集いなどを実施していますが、どのようなサービスや情報提供があなたにとって役立つかお聞かせ下さい。

記入欄

(1) 地域内の住み替え需要について

回答いただいた方の8割は、現在の場所に住み続けることを前提として暮らしていることがわかった。

何らかの形で地域内の住み替えや買い換えを考えたことがある方は2割(24名)である。

地域内の住み替え、買い換えに関心があると答えた方のうち、現在考慮中の方は、30%、過去に考慮したことがある方31%、将来考えたい方19%であった。

住宅の所有形態から見ると借家の方は、14%(17名)である。この内の約半数にあたる9名の方が住み替え、買い換えを考えたことがあると回答している。

賃貸住宅を探す理由としては、

- 家族形態の変化による住居スペースの拡大ニーズ
- 娘世帯との近居ニーズ
- 現住居の老朽化による転居ニーズ
- 建て替えによる仮住まいニーズ

などが見られた。

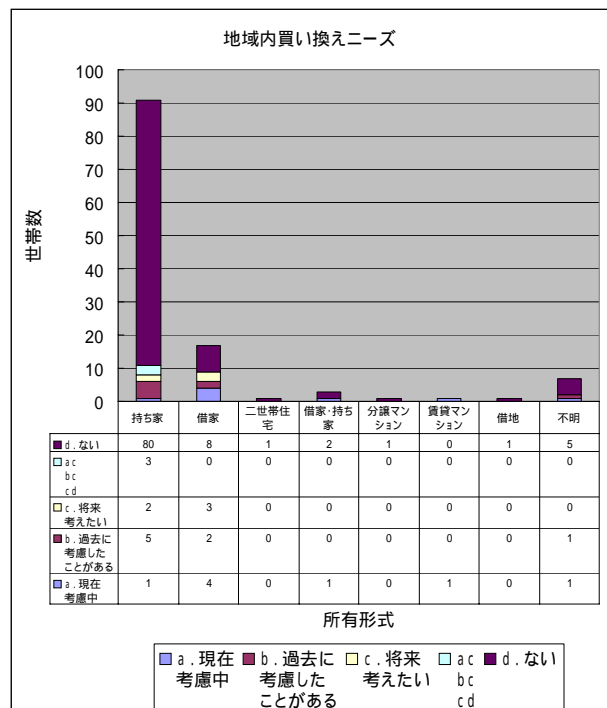
土地やマンションの購入を希望する理由としては、

- 家族形態の変化による住居スペースの拡大ニーズ
- 借家から持ち家への資産形成ニーズ
- 立ち退きによる転居ニーズ

などがある。

地域外に転居することを考える場合の理由としては、家族形態の変化による住居スペース縮小ニーズのみが見られた

相続に直面している場合は、住み替え、買い換え、建て替え等の方針は流動的である。



(2)ハウスから提供して欲しいサービスについて
玉川まちづくりハウスが行うサービスや情報提供
について聞いた質問では、49名(40%)の方から
回答をいただくことができた。

期待する情報としては、不動産情報の提供とその
他の情報の提供に分けられる。

不動産情報としては、

- 賃貸住宅経営に役立つ情報
- 地域内の住み替えに役立つ情報
- メンテナンス、リフォームに役立つ情報
- 相続に役立つ情報
- 住環境の保全に役立つ情報

に整理できる。

その他の情報として、

- 安全に関するもの
- 健康、福祉に関するもの
- 催し物に関するもの

があげられた。

期待するサービスとしては、

- 育児支援、育児サービス
- 送迎サービス
- 高齢者の集い、趣味のサークル

があげられている。

4)空家・空き室情報を地域に提供し、需給をマッチングする活動

不動産業者の仲介によらない地域のニーズにあった不動産情報を玉川まちづくりハウスの持っているメディア(ニュースと口コミ)で提供し、試行的に地域内の不動産に関する需給のマッチングを実現する



毎月発行されている玉川まちづくりハウスニュース

【ケース1】小規模多機能型居宅介護事業所のための賃貸住宅を探す

経緯:2000年に地域に開設された「デイホーム玉川田園調布」でケアマネージャーとして働いていたスタッフが、新しく認められた小規模多機能型居宅介護事業所をこの地域にこだわって始めたいということで賃貸住宅を探していた。不動産業者では見つからないということで玉川まちづくりハウスに対しても探して欲しいとの依頼があった。当団体が調査して把握していた空き家について、近隣の方に所有者を紹介してもらい意向を打診した。

結果:相続人(兄弟)4名の意見がまとまらず借りることはできなかった。

その後:その後、賃貸のテラスハウスを借りることができて8月1日に開設。開設した「コミュニティ・ホーム 楽」の運営推進会議委員を玉川まちづくりハウスの理事が引き受けることになった。

【ケース2】賃貸住宅の所有者に改装業者を紹介する

経緯:隣接地域にある学校法人環境造園学園ICSカレッジオブアーツにはインテリアマイスター科という職人を育てるユニークなコースがある。ヒアリングから賃貸住宅の所有者が住宅のメンテナンスや改装業者の選定に悩んでいることがわかり、専門学校と地域の大家さんのネットワークの可能性について実践的に検証してみたいと思い、玉川まちづくりハウスがコーディネートすることとした。

結果:両者の利害が一致して、内装のリニューアルを中村先生(第12回おしゃべりハウス講師)の指導の下、日本インテリアマイスター協会で施工することとなった。インテリアマイスター科の学生は毎週2日間現場作業を体験実習することができた。

その後:第12回おしゃべりハウスで完了した現場を見学することができた。



職人に技術指導を受ける学生



リニューアルした建物の外観

【ケース3】空き家の所有者に空き家の活用を働きかける

経緯：地区内の空き家の中には、かつての田園調布のまちなみを思い起こすことができるような建物がある。建物の所有者の方と地域の方を結びつけ、建物や土地の活用を地域の広がりの中で考えてもらうため空き家をお借りしてお茶会を開催することを提案した。

結果：建物所有者の方の理解が得られず開催することができなかった。

その後：当初考えていた空き家での開催は断念せざるを得なかったが、ケース1で紹介した「コミュニティ・ホーム 楽」をお借りしてお茶会を開催することができた。近隣の方から茶道具をお借りし、施設利用者の家族の方にも参加してもらい新しいネットワークを広げることができた。

【ケース4】建て替え計画で伐採されそうになったケヤキを救う

経緯：地域の多くの方の記憶に残っている建物の建て替え計画に対して、昔の建物に思い入れのある多くの方にお知らせし、新しい建物についても期待を持って地域でむかえ入れてもらうことを考えた。その中で敷地の片隅にあるケヤキの保存が話題になり、建物を借りる予



お茶会の様子

定の方から強く移植の要望が出された。

結果：ご近所の方の要望と所有者の判断により、建物の建て替えの再検討を進める中で移植によって保存することが決まった。

その後：このことをきっかけとして、宅地の樹木を守るファンドをつくることが検討されている。このファンドによって建て替え計画に支障をきたす樹木の移植費用を玉川まちづくりハウスが提供できるようになることが期待される。

4．活動の成果

1) 賃貸住宅のマッピング調査から明らかになったこと

地域内の賃貸住宅の総数と形式(タイプ)を明らかにすることができた。

アパートやマンション形式の賃貸住宅以外に戸建て、二戸一形式の賃貸住宅が地域内に意外に多いことが分かった。[タイプ4に分類したものが38戸]

2) 賃貸住宅の所有者と居住者へのヒアリング調査から明らかになったこと

地域内に住んでいる所有者の方の賃貸住宅経営に対する対応は多様である。このことの要因として、地元の不動産業者がこの地域の物件を多く扱っていないので所有者同士の情報が共有されていないということが考えられる。

タイプ3、タイプ4の所有者の中には、不動産事業の経験が少なく、専門の事業者にすべてをまかせている方が多いことが推測される。



移植が決まったケヤキ

所有者の方は、何らかのかたちで賃貸住宅の経営、建物のメンテナンスなどの点で不安や疑問を抱えていると推測される。

3) 不動産に関する話題提供と関心のある人の輪を広げるための勉強会の成果

地域内外のネットワークを広げることで今回の活動のいくつかの実践事例につながった。(【ケース1】【ケース2】【ケース4】はこの勉強会がきっかけとなって実現したものである。)

4) 賃貸住宅に対する地域内需要の調査で明らかになったこと

アンケートの回収率は、約13%。回答者の8割が住み続けたいと回答、地域内の住み替えを考えた人は、約2割(24名)であった。

住み替え希望の多くは、家族形態の変化によるものである。

ハウスには、賃貸住宅の経営に役立つ情報、地域内の住み替えに役立つ情報等の提供が期待されている。

5) 空き家・空き室情報を地域に提供し、需給をマッチングする活動の成果

4つの事例について取り組むことができた。

【ケース1】: 小規模多機能型居宅介護事業所のための賃貸住宅探し

【ケース2】: 賃貸住宅の所有者への改装業者を紹介

【ケース3】: 空き家の活用の働きかけ

【ケース4】: 建て替え計画で伐採されそうになったケヤキの移植

6) その他の成果

(特) 玉川まちづくりハウスとして、はじめてこの地域の全戸を対象としたアンケート調査を行うことができた。そのことにより玉川まちづくりハウスの活動の目的を地域内の方にアピールするよ

い機会となったと考えている。

毎月の定例会、ニュースにおいてこの問題を扱うことによって、玉川まちづくりハウスが地域の不動産事業に対して何らかの役割を果たしていくことについて会員内の理解が広がってきた。

一見戸建て住宅地と見えるこの地域にも賃貸住宅が一定数存在し、賃貸住宅を対象としたサービス提供事業の可能性を確認することができた。

7) 想定外の成果

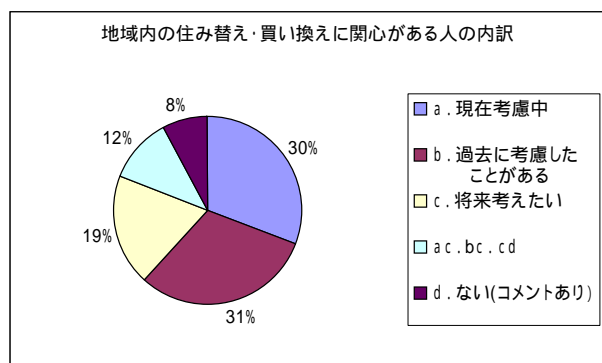
小規模多機能型居宅介護事業所「コミュニティ・ホーム 楽」の相談にのったことでハウスの運営委員が楽の運営推進会議の委員を依頼された。今後のまちづくりの中で有効なネットワークになることが期待される。

日本インテリアマイスター協会の中村正彦さんに実際に賃貸住宅の改装をお願いすることができ、専門学校と地域の住宅のリニューアルのニーズを玉川まちづくりハウスが結びつけていく可能性が開かれた。

建て替え計画に際してケヤキの木を移植することができたことをきっかけとして、住環境を守ることを目的とした『ケヤキファンド』の構想が生まれた。

構想概要:

庭木や生け垣を緑の共有財産(コモンズ)とするために、意思ある人々の資金や時間などの出資による住民基金。次代に継ぐ樹木などは登記など適切な方法で基金が保有し、必要となる落ち葉の清掃などを“ 拠出された時間 ”で行うことが考えられている。



アンケート結果から



活動地域の様子

5 . 今後の課題

- 1)地価が再び上昇局面にある中で相続税等についての勉強会がしたいという要望が出されている。こうした要望を受けて第17回おしゃべりハウスでは相続の問題について税理士の会員を講師に勉強会を開催することを企画している。
- 2)ハウスニュースで地元の不動産情報を積極的に扱い、地域住民の不動産ニーズに関する情報を蓄積していくことを考えている。
- 3)今回のアンケート調査の実績を活かして、今後さまざまな暮らしの課題をテーマに、定期的なアンケート調査を実施していくことを考えている。