

平成 29（2017）年度 「住まいとコミュニティづくり活動助成」 中間報告

団体名

集合住宅環境配慮型リノベーション検討協議会(略称：エコリノ協議会)

活動のテーマ

分譲団地のブランディングのためのエコ×リノベからの提案活動

活動の対象地域

東京都多摩市他(多摩ニュータウン)

活動地域の概要

多摩ニュータウンは 1971 年に街開きが行われて 46 年が経過していますが、当初に多摩市域で供給された分譲団地「諏訪 2 丁目住宅」640 戸が 1249 戸に建替を行い、さらに八王子市域の「松が谷団地 17」80 戸が 239 戸のマンション建替へと建設を進めています。しかし、すべての団地が建て替えるわけもなく、長期活用の為のリノベーションや環境改善が課題になっています。また個別の住戸改善により多様な住宅供給も生まれており、こうした団地活用の方法が生まれ始めています。こうした中で団地そのものの価値の向上が望まれている地域でもあり、本事業では 30 年以上を経過した団地に着目し、66 団地について現状と課題を明らかにして、多摩ニュータウン地域を含めたブランディングを押し進めてようとしています。

団体設立経緯

当協議会の前身にあたる「平成 27 年度エコリノ協議会」はボランティア組織ながらも、多摩市広報の呼びかけに専門家を含む 27 名の市民が参加し、年間計 6 回の全体会を開催しました。その目的は分譲マンションや団地の管理組合への支援を目的として、その呼びかけに 6 管理組合から応募があり、そのうち 2 管理組合を選出し、既に環境配慮リノベーションの提案を行っています。このことからわかるように、多摩市の居住の 7 割を占める分譲型集合住宅へのリノベーションは、多くの市民の関心事であり、建物の老朽化・住民の高齢化など団地やマンションの課題解決のためにも急務な課題として着目されています。

こうした状況を受け、2016 年度 2017 年度と多摩市より「集合住宅環境配慮型リノベーションモデル事業」の委託を請け、合計 6 つの管理組合への支援を行ってきました。こうしてエコリノ協議会は今後も市民の課題に対して、「市民による市民のための組織」として、広く多摩ニュータウン地域にも拡大した活動を展開しようと考えています。

エコリノ協議会は市民同士の交流の中から生まれたことから、社会からも求められ組織的にも期待が大きく、次なる特徴があります。① 市民協働の組織である、② 市民の叡智を活かす組織である、③ 市民のための組織である、という特徴を活かして、これからの地域経済が循環する社会である定常化社会を支える為に、最もふさわしい組織として機能することを目的として活動しています。

平成29（2017）年度 「住まいとコミュニティづくり活動助成」中間報告

【活動の進捗状況と今後の予定】

活動助成申込書に記載しました活動内容に沿って進捗状況を報告いたします。

①空き部屋を借り上げ、部屋づくりのモデルルーム兼サロンへのリノベーション

空き部屋のオーナーと賃貸借契約を締結し、4月から借り上げ中です。同時に部屋づくりも開始し、6月から7月にかけて、内装ワークショップを開催しました。ワークショップには、のべ19名が参加、ハイツ住人の参加もあり、新たな出会いとなりました。



5回のワークショップを経てLDKが完成し、完成内覧会を7/30（日）に開催、団地内外から、約20名の方がリノベーションを見に来られました。それぞれ関心のある箇所は違っていました。人気だったのは、やはり手軽に自宅でマネできる箇所でした。

3DKから2LDKとなったモデルルームは、2つの個室のうち、ひとつはNPOが使用し、もうひとつの個室は完成次第入居者を募集し、NPOとのシェアという形で転貸する予定です。その個室の内装は現在ほぼ完成していますので、11月中には募集を始められる状況です。

LDKは、今後、内装関連の雑誌や作業の道具、内装資材のサンプルなどを増やしていき、内装に関心がある方が気軽に見に来て、検討できる場所として活用していく予定です。



②売買・賃貸の内見サポート

新狭山ハイツへの入居を検討している方や不動産業者に対して、モデルルームが存在することの周知はまだ実施できていません。今後、新狭山ハイツのパンフレットを印刷し、不動産業者に配布するとともに、内見サポートの情報をHP上に掲載し、問合せを受けられるよう整備していきます。

③空き部屋バンクの開設

プロジェクト専用HP (<http://www.diy-danchi-sayama.com/>) に「空き部屋バンク」のページを追加しました。モデルルームリノベーションのワークショップの様子や、後述の空き部屋相談会の開催告知などを掲載しています。

今後は、活用事例や空き部屋に関して役立つ情報を追加していき、空き部屋の管理サービスや片付けサービスといった比較的ハードルの低いものにつなげ、空き部屋を活用する第一歩を踏み出してもらえるように情報発信を続けていきます。

また、部屋を探している方に情報を届けられるよう、活用中の空き部屋に関する情報も掲載していく予定です。

④その他追加項目—空き部屋相談会の開催

モデルルームの存在、空き部屋の相談ができる場所があることを知ってもらうために、7/30（日）モデルルームの完成内覧会の開催とともに、「空き部屋相談会」を開催しました。開催の案内と空き部屋に関する新サービスの紹介としてチラシ（添付資料参照）を作成し、外部オーナーを含む全オーナーへポスティングまたは郵送で届けました。

当日は、チラシを見た外部オーナーが一組、空き部屋活用の相談にいらっしゃいました。また、同じくチラシを見た外部オーナーから、空き部屋の片づけ依頼があり、対応させていただいたところ、空き部屋の活用についても相談を受けました。結果、空き部屋をリノベーションしてサブリースによる運用をするということに決まりました。

空き部屋相談会第2回目となった10/11（水）には、開催の階段掲示を見たという現住人の方が相談にいらっしゃいました。高齢のため、5階からの転居を検討中ということで、団地内で転居できる1階の部屋の有無、転居後の空き部屋をどうするかというご相談でした。

空き部屋相談会はまだ2回、外部オーナーへのチラシ郵送はまだ1回ですが、確実にニーズがあることが実感できました。特に高齢の住人にとっての団地内転居のニーズは高く、そのニーズに対応できるよう下階の空き部屋を把握することがこれからのひとつの課題です。また、それに伴う上階の空き部屋の発生に対して、有効な活用方法を示せるよう、ブランディングにも引き続き力を入れ、若い世代の入居促進を図っていくことが必要です。

今後も引き続き、空き部屋相談会を月一回開催していきます。また、活用事例紹介を追加した空き部屋管理サービスのチラシを作成し、今年度中にもう一度外部オーナーへ郵送、すでに空き部屋となっている部屋を活用していく動きにもつなげていきます。