

千代田区神田紺屋町南地区における共同建替え等の小規模再開発を支える

『まちづくりファンド』の組成を通じたまちづくりの展開に向けた調査

平成16年3月

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

1．活動の背景

近年、千代田区神田地域では、定住人口の減少や高齢・少子化、賃貸オフィスの空室化などが進行しており、地域コミュニティの衰退化が懸念されている。

NPO都市住宅とまちづくり研究会（以下、「としまち研」という）では、「ひと」と「ひと」のつながりこそが「安全で、安心して暮らせる住まい・まちづくり」の基本と考え、コミュニティを育む共同建替えやコーポラティブ方式による住まいづくりを核としたまちづくりに取り組んでいる。

また、近年の高齢社会の到来および高齢の夫婦世帯やひとり暮らしの増加に対して、高齢になってもできるだけ元気に自立しながら安心して住み続けられる住まいを供給していくこと、同時に、地域で高齢者の生活を支えていくことのできるしくみやコミュニティを構築していくことを緊急の課題と捉え、高齢者住宅などの取り組みを進めている。

現在、としまち研で取り組んでいる「神田紺屋町南地区の共同建替え」では、地権者のニーズに見合った住宅・店舗や新たに供給する共同住宅のほか、地区のセンターとして機能するスモールオフィス（以下、「SO」という。）を併設することを提案している。また、元気な高齢者が助け合いともに住む高齢者住宅（グループリビング）の導入も検討している。

しかし、現在のような低成長時代において、この計画のような小規模再開発のSOや高齢者住宅（グループリビング）を誰が所有するかということは、大きな課題である。現在のオフィス賃貸経営者（地権者）が増床することも考えられるが、必ずしも有利な条件とはならない。

そこで、地域の資金をこのような再開発に投資する『まちづくりファンド』を組成することが考えられる。これは、地域の投資家にとっても、運用利益を得ながら地域貢献ができることとなり、地域ぐるみで地域を活性化する事業モデルとして大きな可能性が広がる。

一方、都心・神田地域においては、定住人口の回復という視点での住宅に特化した施設の供給だけでなく、地域に開かれた就業の場と住宅をバランスよく配置し、昼夜、平日休日を問わず、にぎわいやセキュリティ面を向上させていくことが地域貢献になると考えられる。

また、都心という利便性を活かし、これを享受する子育て世代から高齢者まで、多様な世帯の住まいを提供することが必要と考える。

2. 活動の経緯と目的

(1) 活動の経緯

対象地域のまちづくりの概要

本調査の対象地区である「神田紺屋町南地区」は、JR神田駅東口から徒歩3分の場所にあり、神田駅以外にも徒歩圏内に利用可能な鉄道の駅が多数あって交通の利便性が大変良い。

地区内には、昭和30～40年代に建てられた小規模の中層ビルや、路地側には1階が店舗の2階建木造家屋が建ち並んでいる。居住者は高齢者が多く、子世帯は独立しても地区内に住む場所がないため地区外に移り住むケースがほとんどである。

平成12年国勢調査によれば千代田区全体でわずかに人口が増加したが、神田地区(とりわけ神田駅の東側)は減少している。

町会活動は、2年に一度の「神田祭」を中心に活発に行われているが、後を引き継ぐ若い世代が少なく、年々高齢化している。このままでは地域活動の衰退および地域社会の崩壊さえ懸念される。

当地区では、以前、ディベロッパーや信託銀行などから等価交換方式や土地信託方式による共同建替え計画が持ち込まれ、その際、地元対応組織として「神田紺屋町南地区共同建替え協議会」(名称は後ほどつけられたらしい)が結成され、運営していた。

1998年、千代田区では、建替え・再開発等による住宅供給ならびに人口回復と良好な街並みの整備を目的として、独自の「千代田区型地区計画」(用途容積別型と街並み誘導型を併用)を制度化している。神田紺屋町地区でもこの地区計画の導入が検討され、2000年7月に都市計画決定されている。

当団体の対象地域への関わり

としまち研の前身である「『みらい』都心居住促進研究会」(1997年2月に有志15名により設立)では、“過疎化の進行する都心に住民を呼び戻そう”と、神田地域において住宅供給方策の研究活動を行っていた。研究会の活動拠点(メンバーの事務所)があった千代田区神田紺屋町において、地区計画導入の合意形成が概ねできあがった1999年秋頃、当地区の一部の地権者から共同建替えに関する検討を再開したいという気運が盛り上がってきた。そうした気運を受けて、研究会より「共同建替えに関する勉強会」を提案した。

以後、(財)千代田区街づくり推進公社が主催している「千代田まちづくりサポート」や「街づくり推進アドバイザー委嘱」助成事業により得た資金などで、協議会の勉強会や先進事例視察会などの開催、地権者の方および周辺で地域活動を中心的に行っている町会等組織の役員の方にヒアリングを行っている。これらをもとに、具体的な事業計画の作成および提案を行っており、共同建替え事業の実現に向けて活動を進めている。



図1 神田紺屋町南地区の位置図

(2) これまでの活動の概要

これまで勉強会や先進事例の視察会の開催からはじめ、それぞれの地権者や地域の方々へのヒアリング、数度の提案の説明会などを通して、どのような方が(この地区とのかかわりなど)共同建替えやまちづくりについてどのような関心や要望をもっているのかなどを把握し、それらを踏まえて、共同建替えの取り組みに関する基本方針を策定することができた。そして、そうした地権者や地域のニーズに応えられる「共同建替え」のしくみの基本形ができたものと考えている。

また、としまち研では、神田地域において、地権者が参加する建替えをベースとしたコーポラティブハウスの事業3件と共同建替え(地権者の住宅・店舗以外は分譲)事業1件に取り組んでいる。これらの実績から得られた経験やノウハウを本調査にも十分に生かしていきたい。

表1 これまでの活動の概要

時 期		活 動 内 容
1999年	秋	神田紺屋町南地区の地権者に「共同建替えに関する勉強会」を提案
2000年	3~5月	共同建替えやまちづくりに関する勉強会(2回) 先進事例視察会(JR平井駅南口(江戸川区)の共同建替え事業)開催
	7月	公開勉強会「都心居住のすすめ」開催
2001年	1~2月	地権者および近隣住民等に対するヒアリング
		基本構想(施設計画、事業のしくみ、事業費・資金計画など)の検討
2002年	3月	地権者へ全体提案説明会、その後それぞれの地権者に意向把握
		地権者からの質問(施設の維持・管理費、税金、地域のオフィス需要など)について調査・検討
	7月	質問事項に対する回答書作成、地権者へ個別に説明
	9月	SOHOの検討開始
	11月~	地権者の意向や敷地形状、施設規模などを考慮して、敷地を分割した「3棟案」(A~C地区)の検討開始(以後、A地区を先行的に検討)
2003年	4月	SO(スモールオフィス)の事例視察、施設計画への導入検討
	6月	SO床の所有形態について、『まちづくりファンド』組成・運用の可能性の検討開始
	7月	施設のインターネット環境に関する検討、SO運営者へのヒアリング 高齢者住宅(グループリビングなど)の視察・導入の検討開始
	9月	A地区の共同建替え提案書作成、地権者へ説明
	10月	千代田区へ、事業化に対する支援の相談・要請 それぞれの地権者の意向把握

(3) 本調査の目的

本調査では、「神田紺屋町南地区の共同建替え」をモデルとして、地域の実態に見合った『まちづくりファンド』を組成するため、地域の投資家の意向を把握し、不動産証券化を研究するとともに、地域貢献となるSOや高齢者住宅(グループリビング)のニーズを把握することを目的とする。そして、このしくみを今後のまちづくりに展開していきたい。

3. 活動の内容

本調査では、対象地区において以下により調査・研究を行う。

・対象地区における住宅および施設計画に関するニーズを把握し、実現方策の検討を行う。

(1) 住宅および施設計画に関するニーズ調査

共同住宅に関するニーズ調査

- ・千代田区から転出した者の戻り居住のニーズ
- ・在住者の子弟の親元近居のニーズ
- ・高齢者世帯（単身含む）の居住ニーズ

高齢者住宅（グループリビング）に関するニーズ調査

SO（スモールオフィス）に関するニーズ調査

(2) 施設計画案および事業計画の再検討ポイントの整理

(1)で得られた調査結果をもとに施設計画および事業計画の再検討を行う際のポイントの整理を行う。

・『まちづくりファンド』の組成方策の研究・調査

このような小規模再開発において、のスモールオフィスや高齢者住宅（グループリビング）などの供給と運営を支える手法として、地域の投資家が地域の活性化に貢献する『まちづくりファンド』に投資するしくみを構築・実践するために、以下の研究・調査を行う。

(1) 先進事例調査・ヒアリング

(2) 地域の投資家の意向調査

(3) 対象地区における『まちづくりファンド』組成のポイント等の整理

調査内容の変更

本調査では、先進事例から得た知見や神田地域の投資家等の意向をふまえて、対象地区で『まちづくりファンド』を活用した事業の提案を行い、より地区の実態に見合った事業の構築と実現を図ることを目的として活動を進めていた。しかし、対象地区の状況が変化したことにより、当初予定していた“対象地区の地権者へ提案・協議”および“『まちづくりファンド』組成方策の決定、(対象地区の)事業計画案への組み込み”を本活動期間内に行うことは事業の推進上困難と判断し、今後、対象地区あるいは神田地域で事業を推進する際に、地権者への提案や事業計画立案時の課題やポイントを整理することとしたこととお断りさせていただく。

・報告書の作成

および をとりまとめて報告書を作成し、地権者や調査関係者、千代田区(行政)などに提案する。

3 - 1 . 住宅および施設計画に関するニーズ調査

現在、対象地区における共同建替えの施設計画では、地権者のニーズに見合った住宅・店舗や新たに供給する共同住宅のほか、地区のセンターとして機能するスモールオフィス（以下、「SO」という。）を併設することを提案している。また、元気な高齢者が助け合いともに住む高齢者住宅（グループリビング）の導入も検討している。

これらの提案を具体化するために、神田に住みたいあるいは商売をしたいとお考えの方々などのニーズを把握する。

(1) 共同住宅・高齢者住宅に関するニーズ調査

目的

神田地域に住みたい・住み続けたいと考えている方がどのようなニーズを持っているかを具体的に把握する。また、高齢になっても住み続けられる住まい・まちとしてどのような要素が必要か、新たな住まい方のひとつとしてグループリビングを提案し、その必要性について探る。

調査方法・対象者

質問内容をまとめたアンケートシートを作成し、直接口頭で調査の趣旨を説明してから配布し、シートへの回答（記入）をお願いした。

本調査は、神田に住みたいと考えている方のニーズを施設計画に反映することを目的としていることから、対象者は、としまち研が現在取り組んでいる共同建替え事業やコーポラティブ住宅事業の参加者やその方からご紹介いただいた方などに限定した。

調査の内容

以下の事柄をアンケート形式にまとめた（別添資料）

1 . 現在の住まい、神田での居住歴等について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家族構成、家族の出身地・職業・勤務(通勤)先等 ・ 現在の住居（居住年数、形式、） ・ 神田での居住歴・勤務歴 ・ 今後、神田でどのように住みたいか（予定の有無）
2 . 戻り居住ニーズ（千代田区からの転出者対象）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転出理由 ・ 神田に戻り住みたい理由、現状で戻れない理由 ・ 現在の神田とのかかわり
3 . 親族世帯との同居・近居ニーズ	<p>< A . まだ同居・近居していない方 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同居・近居の必要性、理由 ・ 同居・・・必要な広さ、共有区分、住居の新規取得等の形態 ・ 近居・・・距離、家屋の新規取得等の形態
	<p>< B . すでに同居・近居している方 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同居・近居の必要性、理由 ・ 同居・・・住居形式・広さ・間取り、共有区分 ・ 近居・・・距離、連絡頻度、家屋の新規取得等の形態
4 . 高齢者住宅について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老後の暮らし方（同居人、施設等） ・ 老後生活や住まいで心配なこと ・ まちへの要望

5. グループリビングについて	<ul style="list-style-type: none"> ・グループリビングへの入居の希望 ・グループリビングの居室等の独立性と共用性の区分 ・グループリビングでの入居者同士の交流のあり方
-----------------	---

(2) SO (スモールオフィス) に関するニーズ調査

先進事例を参考にしながら、神田地域で商売をしたい・商売を継続したいと考えている個人経営者や少人数規模の企業が、どのようなニーズを持っているかを把握する。

先進事例のヒアリング

目的

- ・運営に際してのコスト管理の実態の把握
- ・入居テナントの業種・規模・ニーズの実態の把握

対象者

千代田区内のビジネスレンタルスペースを提供する会社

調査方法・内容

事前に連絡して調査活動の趣旨および内容(概略)を伝え、当日訪問して直接お話を伺う。

- ・千代田区SOHOまちづくり推進検討会の提言書による民間『家守』事業のしくみ
- ・テナント状況(業種・規模・ニーズ・移転率)
- ・運営・管理の実態(賃料・スペース・サービス・スタッフ・管理などのコスト)
- ・今後の展望・企画

神田地域でのSO入居希望者ヒアリング

目的

- ・入居に際してのニーズの把握
- ・転居に際してのネックの把握

対象者

少人数の会社、ベンチャー企業

調査方法・内容

事前に連絡して調査活動の趣旨および内容(概略)を伝え、当日訪問して直接お話を伺う。

- ・入居条件に必要なこと(コスト・スペース・サービス・インフラ設備・ビジネス環境)
- ・SOの魅力とは何か
- ・転居に際し、解決しておかなければならないこと(契約・引越・ビジネス環境)

3 - 2 . 『まちづくりファンド』の組成方策の研究・調査

小規模の再開発において、SOや高齢者住宅（グループリビング）などの施設を地域の力で供給・運営する手法として、地域の資金を投資する『まちづくりファンド』を組成することを目的として、以下の調査を行い、『まちづくりファンド』組成等のポイントを整理する。

(1) 先進事例調査・ヒアリング

目的

- ・小額ファンド組成にあたってのコスト管理の実態の把握
- ・地域密着型ファンドとしての投資家像の把握

対象者

地域密着型ファンドの創設者、ファンドを運用して施設の供給・管理等を行っている運営者

調査方法

先進事例1（新潟）:

直接訪問を申し込んだが投資家のプライバシー保護などによりヒアリングを断られたため、投資家公募時の資料等を送っていただき、その後、電話等にて質疑を行った。

先進事例2（京都）:

訪問して現地で施設等を視察させていただき、直接話を伺った。

調査内容

- ・小額証券化のストラクチャーとその課題
- ・公募時の課題（投資家へのアプローチ方法、反応）
- ・運用時の課題
- ・今後の展望

(2) 地域の投資家の意向調査

地元の金融機関

目的

- ・地域貢献に対する意識の確認
- ・金融機関から見た証券化のポイントの確認
- ・融資条件・規模の把握

対象者

地元の地方銀行・信用金庫・信用組合など

調査方法・内容

事前に調査の趣旨および質問内容を伝え、直接話を伺った。

- ・神田地域における取り組み、姿勢
- ・不動産証券化に対する取り組み状況や姿勢の確認
- ・ノンリコースローンに対する取り組み状況や姿勢の確認

地元の資産家・地主・企業

目的

- ・投資家からみた証券化のポイントの確認
- ・地域貢献と配当のバランスの確認
- ・投資条件・規模の確認

対象者

神田地域内の投資家、その他の投資家

調査方法・内容

- ・神田でのまちづくりへの思い
- ・不動産証券化への魅力
- ・今後の展望、神田まちづくりファンドへの魅力

(3) 対象地区における『まちづくりファンド』組成のポイント整理

上記(1)および(2)より、『まちづくりファンド』組成および事業計画への組み込み、地権者への提案等のポイントを整理する。

4．活動の成果

4 - 1．住宅および施設計画に関するニーズ調査から

(1) 共同住宅・高齢者住宅（グループリビング）に関するニーズ

調査結果

アンケート配布数 35 名、うち回答 19 名（回答率 54.3%）

現在の住まい、神田での居住歴等について / 回答数：19 名

・現在の住居（居住年数、形式）と神田での居住歴・勤務歴

現在神田在住の人は居住歴が長く、家族の世帯主あるいはそのパートナーが神田で生まれ育ち、持家あるいは借家（いずれも共同住宅）に住みながら、神田地域内で商売をされているケースが多い。一方、現在神田に住んでいない、あるいは住んだ経歴がない人は、現在の住まいの居住年数は数年～10 年程で、借家（共同住宅）住まいが多い。

また、神田地域内での居住歴がない人でも、新しい住宅に住み替えたい（あるいは予定がある）という人のほとんどは、神田地域に勤務あるいは通学した経験があり、何らかのかたちで神田地域とかかわりを持っていることがわかった。

・現在の住まい（広さ、間取り）について

神田在住者の住居は 30 m²～40 m²、神田以外で居住している者の住居は 60 m²～80 m²で、間取りはどちらの場合も 2～3 LDK が多いが、共通して間取りには現状で満足しているものの、広さが狭いという意見が多かった。個別の意見では、「収納がせまい」、「収納問題」、「来客などがあると手狭になる」、「子供はいつか出ると思うので」、「近い将来子供部屋をつくりたい」など、様々な要望があることがわかった。

戻り居住ニーズ（千代田区からの転出者）について / 回答数：4 名

・神田在住時の家族構成と転出理由

かつて神田に住んでいた時の家族構成は、夫婦と子どもあるいは親と子世帯の同居が多い。住宅形式は様々である。神田から転居した理由は「結婚」が最も多く、そのほか「親元からの独立」、「狭かったので」が挙げられた。また、神田に戻り住みたいと希望を持っている転居者の現住地は、中央区・江東区など近隣区である。

かつてはファミリー世帯が多かった神田でも、結婚などにより独立する際に親世帯と同居あるいは近居できる住宅がなく、地域外に転居せざるを得なかった様子が伺える。

・神田に戻り住みたい理由、現状で戻れない理由

再び神田に住みたい理由としては、「交通が便利」と同時に「神田のまちに馴染み・愛着がある」が挙げられている。また、その回答者は、現在の神田とのかかわりについて、「勤務先や子どもの通学先がある」、「親・子どもが住んでいる」、「祭りや町会のイベントなどに参加している」など、日常にかかわりを持っていることがわかった。

一方で、現在神田に戻れない理由としては、「子どもの学校や教育の都合上」と、移り住ん

だ地ですすでに生活が根づいている様子が伺える。

親族世帯との同居・近居ニーズについて

< A . まだ同居・近居していない方 / 回答数 : 13 名 >

・同居・近居の必要性、理由

同居・近居を意識する対象は、回答者のほとんどが本人あるいはパートナーの「親世帯」であることがわかった。

また親族世帯が比較的近い場所（神田近辺～都内）に住んでいる場合は、お互いに連絡・訪問を「ほぼ毎日」～「月に数回」という頻度で行っており、親族世帯が遠い場所（関東圏外）に住んでいる場合は、連絡・訪問は「年に数回」～「なし」という頻度で、互いの居住地の距離によって二分した結果となった。

同居・近居の必要性は、近距離に住んでいる人の多くが「同居あるいは近居したい」と希望（予定）しており、その理由を「親世帯の介護」としている。また、「近居」よりも「同居」の希望（予定）の方が多かった。

・同居・・・必要な広さ、共有区分、住居の新規取得等の形態

同居するために必要な広さは80㎡ないし100㎡、間取りは3～4LDK、完全に区分された二世帯住宅ではなく、お風呂やトイレ、台所などは共用で使うという回答が多かった。現在より寝室を1～2部屋増やせば良いと考えている人が多いことが伺える。

また、神田地域で同居する際は、現在神田に親か子世帯のどちらかの住居がすでにある場合でも、住宅は新規に取得するという回答が多かった。

< B . すでに同居・近居している方 / 回答数 : 6 名 >

・同居・近居の必要性、理由

「本人あるいはパートナーの親世帯」と同居しているケースが多く、神田在住の世帯は子世帯が生まれたころから、神田以外の在住世帯は数年～10年程前から同居している。

同居のきっかけは、「老後の安心」、「親世帯の介護」を挙げている。中には、神田地域で子世帯と同居している人が「子世帯の家事や商売の手伝い」を挙げている。

・同居・・・住居形式・広さ・間取り、共有区分

「現在の住居に同居した」世帯がほとんどであるが、神田以外の地域で同居した住宅の広さは80㎡前後であるのに対し、神田で同居した住宅は33㎡(10坪)～50㎡台と比較的狭い。

高齢者住宅について / 回答数 : 18 名

・老後の暮らし方（同居人、施設等）

老後は、「一人で」・「夫婦で」・「子供世帯と一緒に」暮らしたいと考えている方がほとんどであった。また、それは「今住んでいる住宅で」が多い一方で、中には「高齢者施設」という回答も少数あったが、具体例では「介護機能をもちながらできるだけ自立して暮らせる独立型住宅」を選択しており、できるだけ独立しながら暮らすことを望んでいることが伺える。

・老後生活や住まいで心配なこと

高齢者の実体験から回答選択肢を作成し、心配なものを回答（複数可）してもらうように

したところ、16項目全てに印をつける人、全く印をつけていない人、ところどころに印をつけている人など様々だが、老後の生活にやや不安を抱えながらも「できるだけ身内の誰にも世話をかけたくない」と考えている人が多いことがわかった。また、身内に世話をかけたくないと思っている反面、「誰かが身近で見ているという安心感がほしい」と回答している人も少数いた。

・高齢になっても住み続けていくためのまちへの改善要望

回答者全員が「日常の生活に必要な施設が充実してほしい」を選択しており、日常生活利便施設の不足に対する不満が明らかとなった。また、緑や公園の増加、防犯面の強化がそれぞれ半数を占めているほか、個別の意見ではバリアフリー化、コミュニティの充実など、地域全体での環境改善が必要とされていることが伺える。

グループリビングについて / 回答数：18名

「グループリビング」という言葉を初めて耳にする人も多いと思われたので、

「グループリビング」とは、自立した高齢者二人以上の人 が、個別に独立した空間とリビングなどの共有空間をもち、 お互いの自主性やプライバシーなどを尊重しながら 共に暮らすメリットを享受していこうとする新しいスタイルの暮らし方
--

と定義づけを示したうえで、以下の質問に回答していただいた。

・グループリビングへの入居する場合の条件、入居者同士の交流のあり方について

約半数の人が、「共同玄関で個人のスペースがあればいい」あるいは「普通のマンションタイプがいい」と「共用スペースがほしい」を合わせて選択している。

また、ほとんどの方が「日常的な入居者間の交流」や「行事的な交流」、「月に1回くらいのお食事会」など、個人による頻度の差はあるものの、いずれかを選択している。

以上より、高齢になっても、居室や寝室、トイレなどは独立性を保ちながら、皆が集める共用スペースがあること、また、それを活用した入居者同士の交流が求められていることがわかった。

以上の調査結果より、神田地域における住まいへのニーズについて、次のように考える。

戻り居住

以前神田地域に居住していた人は、結婚などにより親世帯から独立した際に地域外に移り住んでいる。再び戻って住むためには、神田地域にある親世帯の住居では手狭で、新たに住宅を確保する必要があると考えている。

親族世帯との同居・近居

親族世帯との同居を考えている人は多いが、それを神田地域で実現するためには、と同様に新規に住宅を確保する必要がある。また、自分が高齢になった時は周囲に迷惑をかけずに暮らしたい、施設に入居する場合も独立した空間を確保したいなどと、できるだけ自立した生活を望んでいる。これより、住まい単体だけでなく、親世帯・子世帯等が近居できる、また、長く住み続けていくことができる多様な住まい・まちづくりを提案し、実現していく必要がある。

高齢者住宅・グループリビング

老後はできるだけ自立して暮らしたいが、実際には不安な点も多く、誰かに見ていてもらえるという安心感がほしいという要望も併せ持っている。今回の調査で、新たな暮らし方のひとつとして、『グループリビング』を提案も含めて質問を行ったところ、ほとんどの方に拒絶感は見られなかった。より具体的な建築計画や運営方法の提案および実現化が求められている。

住み続けていく“まち”として

神田地域を定住の地あるいは終の棲家の地として将来を見据えた場合に、まち全体として生活利便施設の充実や安全で快適な環境の確保が求められており、住まいづくりとあわせて実施していかなければならない必至の課題といえる。

(2) SO (スモールオフィス)に関するニーズ

調査結果

先進事例のヒアリング調査数：3団体

神田地域でのSO入居希望者ヒアリング調査数：3名

SOの需要と供給ニーズの確認

- ・ オフィス床の供給過剰(2003年問題)の過中、神田領域での地場産業であるビル賃貸業において、最上階のオーナー住宅と最下階(1階)の店舗以外の中間階の空室が進行しており、供給床は充分である。需要者側からみると、交通の至便性や大手町・秋葉原に近接した立地と低賃料から移入希望者がかなり存在することを確認した。
- ・ 需要と供給両者のニーズのマッチングを促し、施設をコンバージョンしたりリフォームしたりするなど差配する現代版『家守』の存在が不可欠であることを確認した。
- ・ 需要者側は、信用のおける差配人が必要であり、そうした人格を地域で育てていく必要を確認した。

SOに求められるニーズや期待されているものが何かを確認

- ・ SOにおいては、単に空間を用意すればよいというものではなく、入居者同士の交流やネットワークを駆使したビジネスチャンスの構築が重要であることを確認した。
- ・ 企画者『家守』側のコンセプトがどうか？その企画に見合った別の入居者がどうか？といった同じ時間・空間を共有利用するSO構成メンバーがどういう人たちなのかといった、相手の顔の見える関係・コミュニティが重要であることを確認した。
- ・ 企画者『家守』がどういうコンセプトでSOを構成・構築していこうとしているのかが、集積してくる知的労働者の方向性を決定し、その集合体が新たなビジネスチャンスを創造していき、ある意味で全体が集合企業体のような形態であり、差配人『家守』が連合組織のプロデューサーを担っていることが確認できた。

4 - 2 . 『まちづくりファンド』の組成方策の研究・調査から

調査結果

まちづくりファンドを組成した団体等へのヒアリング調査数：3 団体

(地域密着型不動産証券化に取り組む2 団体(京都・新潟)、政策投資系銀行)

まちづくりファンドに投資もしくは融資する団体等へのヒアリング調査数：3 団体

(地元の地方銀行、地元信用金庫、地元事業者)

本調査により、地域における『まちづくりファンド』の意義を確認し、まちづくりファンド(コミュニティファンド)の組成に向けた必須条件が以下のとおり整理できた。

地域における『まちづくりファンド』の意義

(1) コミュニティ形成のためのツール

住民が地域まちづくりに参加するためには、実際の活動に参加するほか手法がなかったが、投資をするという選択肢が増えることとなる。

(2) まちづくりの活動資金調達のためのツール

不動産の証券化を通して、地域のNPO法人が、中心となって地域の管理運営をすることで、安定的な活動資金を調達することが可能となる(いわゆるプロパティマネジメント)。

(3) まちに必要な施設を整備するためのツール

「地域のための施設」を「地域の組織(原則NPO法人)」が、「地域のお金」を使って建設することで、地域需要に応じた供給が可能となる。

『まちづくりファンド』組成に向けたポイント

(1) 地域における信用力とリスク

ファンドを組成する地域の組織(原則NPO法人)や人は、地域の信用を得る必要がある。投資をする側は、ある種、信用することで、リスクを享受している。

(2) 地域全体への広がり

小さなファンドをいくつもつくる過程において、地域全体でのまちづくりに向けたファンド(ファンズオブファンド)が必要である。

5 . 今後の展開

本調査より、共同建替え等の小規模再開発において、地域のニーズおよび地域全体の将来像をしっかりとふまえたうえで住まい・まちづくりの提案を行うことが望まれていることがわかった。また、その提案を着実に実践していくことが真の意味での人口回復と地域コミュニティの再生につながる。

現在、近年の地価の下落や都心回帰現象などにより神田地域にも分譲マンション等が徐々に建設されているが、残念ながら地域の多様なニーズに見合った住宅や施設は少ないといえる。

としまち研では、建替え後も同じ地で住み続けられるあるいは商売を継続できること、そのために地権者の様々なニーズに対応できることを建替えの基本理念としている。また、コーポラティブ方式による住まいづくり等を通じて、入居者および町会や地域の方同士の交流の機会をつくることで、いざという時にいつでも助け合え、安心して住み続けられる環境づくりに向けて様々な試みを実践している。コーポラティブ住宅の場合、十数世帯の新入居という点では統計上は微増ではあるが、地域とつながりをもってまちに定住するひとが増えることが、衰退しつつある地域コミュニティを再生する役割を十分に担う。

これらの一定の理念と幅広い専門知識や経験を持ったNPOが建替えに関する相談や事業の企画・推進を支援することで、地権者や地域の方、神田に住みたい方、商売をしたい方なども安心して事業に参加することができるものと考えている。

さらには、地域の資産を地域の活性化を目的とした再開発に寄与することで、地域のニーズをより反映した住まい・まちづくりが展開していけるものと考えている。

本調査活動を通じて、神田地域において理念をもって活動する方々や団体と出会うことができ、地域の実態に見合った住まい・まちづくりを推進していくネットワークを構築するきっかけができた。

本調査で得た成果や、地域で活動する他団体等とのネットワークを活用しながら、より具体的な事業計画等の構築・提案を行い、地域の投資家が地域の活性化に貢献する『まちづくりファンド』に投資するしくみを実践し、今後、高齢者住宅、福祉施設等を含めた地域貢献型再開発として展開していきたい。

6. 活動のポイント

本活動は、神田を活動拠点として共同建替えやコーポラティブ方式による事業などに取り組むNPOとしまち研の会員の有志と事務局スタッフ6名のほか、市民主体のまち・コミュニティづくりに対して専門的・技術的な助言や資金調達手法の提案等を行うNPOアーバンコミュニティ・ジャパンのスタッフ2名、建築や都市計画を先行している大学院生などの参加により、調査活動を進めた。

また、本活動のヒアリング等の調査を通じて、前項に掲げた活動成果とともに、下記のとおり地域で活動する様々な人や団体と交流をもつきっかけを築くことができた。

地元の方との交流と新たなまちづくり活動への協力のきっかけの構築

地元に住み続けている方や、神田に住みたいと考えている方と交流ができた。また、地域の町会の方との新たなまちづくり活動への協力のきっかけを築くことができた。

地域の中で、他にまちづくりの活動している人との交流

地域の中で他にまちづくり活動をしている人たちの中で、千代田SOHOまちづくり推進検討会のメンバー(公社、大学、日本政策投資銀行、SOHO推進団体など)と交流ができ、今後の情報交換ができる関係を築いた。

特に、今回の調査をきっかけとして交流することができた不動産証券化について取り組んでいる組織とは、今後連携して神田地域のまちづくりを進める方向で動き出している。

他地域での先進的な活動をしている人との交流

京都や新潟で既に実績のある団体や、他地域で活動するSOHO事業者などにつながることができ、相互に情報交換をする状況となった。

金融機関など、まちづくり以外の分野の人との交流

これまで、まちづくりから疎遠であった金融機関とパートナーシップで進めていくことが重要であるという認識を持ち、情報交換をする状況となった。