

# 基礎研 レポート

## 戦略的賃貸住宅誘導論

賃貸住宅が地域を変える

社会研究部 研究員 塩澤 誠一郎

(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

### 1—はじめに

将来にわたり地域を持続させていくためには、そこに暮らす担い手が必要である。その担い手をどの様に確保していくか、人口減少社会を迎えた今日、どの自治体にとっても根本的な行政課題と言えよう。住民にとっても、これまでどおり手厚い行政サービスが期待できない中、防災、防犯、住民の孤立防止、子育て・子育て支援といった地域の課題に対し、自ら課題解決に向けた行動をとる必要性に、今後一層迫られてこよう。このような住民同士の共助を実現するためには担い手が必要であり、担い手の確保は、地域を運営する住民が真剣に考えるべき課題と言え、行政だけに任せておくことはできないのである。

こうした観点から、地域を運営する自治体、そして地域を運営する住民に対し、民間賃貸住宅を戦略的に誘導することで担い手を確保する方法論の提案を試みたのが本稿である。ここでは、初めに人々の住生活において、民間賃貸住宅がどのような役割を果たしているのかを、統計に基づく住み替え行動から考察する。次に、コミュニティ型賃貸住宅の事例分析を踏まえて、民間賃貸住宅の入居者同士、入居者と地域住民の共助の関係構築に必要な機能を整理する。その上で、コミュニティ型賃貸住宅を誘導して、入居者が地域で持ち家を取得し、地域の担い手として定住していくための方策を提案する。

未だ机上の論理を抜け切れない面もあり、この方策がいかなる地域にも当てはまるとは限らず、また、これだけで全ての地域課題を解決するというものではないが、賃貸住宅の可能性を広げる試論であるとも考えており、賃貸住宅経営者など賃貸住宅を供給する側の関係者にもご一読いただきたい。

### 2—賃貸住宅居住層の住み替え実態から捉える住み替え循環構造

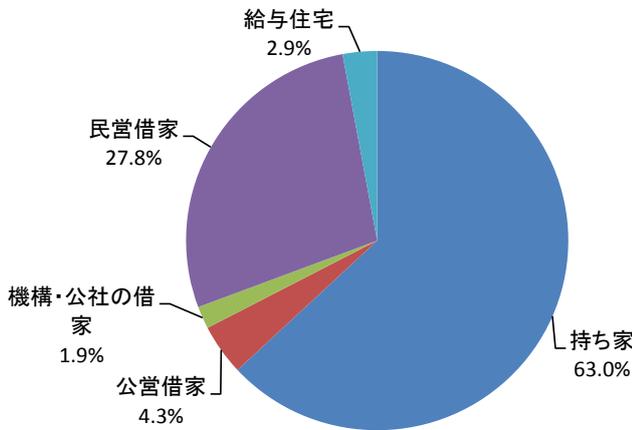
#### 1 | 賃貸住宅居住層の住み替えの実態

##### ①民間賃貸住宅の居住層

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、全国の全住宅のうち、約 28%が民営借家である。これに

対し持ち家は63%を占めている。地域によって、多いところ、少ないところはあるが、平均すると全体の3割弱が民間借家、6割強が持ち家という構成である。(図表-1)

図表—1 所有関係別住宅戸数構成比

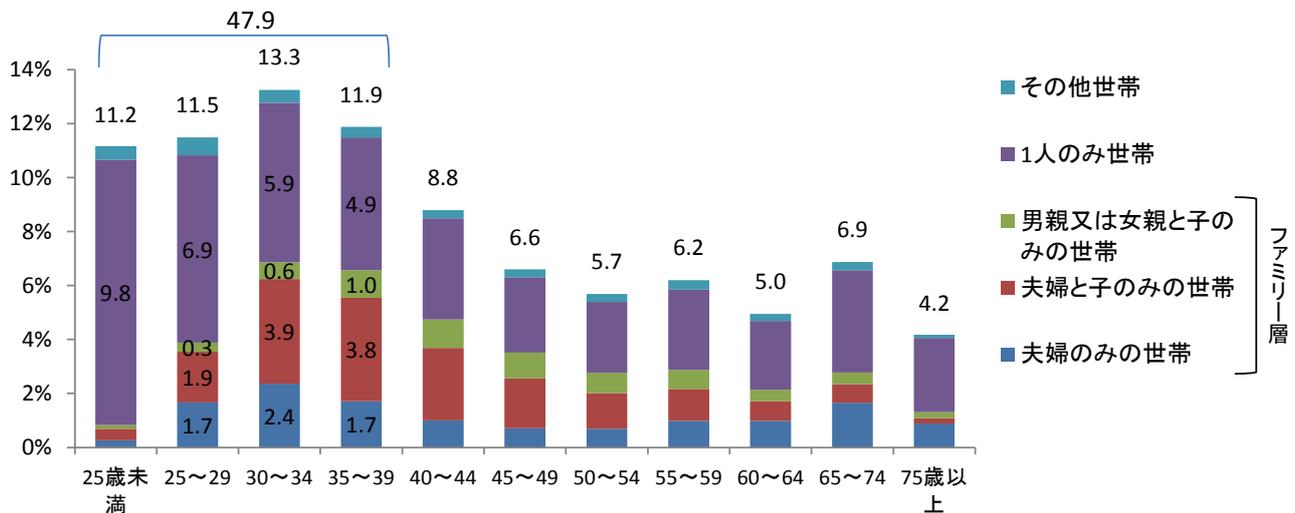


(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

民間借家には、主にどのような世帯が居住しているのか、家族類型と家計を主に支える者の年齢を基に構成比をみると、30代以下が全体の約48%を占めており、20代以下では「一人のみ世帯」の割合が高いことがわかる。しかし30代から50代前半までは、「夫婦と子のみの世帯」、「夫婦のみの世帯」、「男親又は女親と子のみの世帯」の合計が一人のみ世帯を上回っており、特に、年代で最も割合の高い30代でこれらの世帯層の割合が高くなっている。

仮に、これら3類型をファミリー層とすると、民間借家に居住する主流層は、単身の若者と、若いファミリー層と言える。(図表-2)

図表—2 家族類型別、家計を主に支える者の年齢別、民間借家世帯数構成比



(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

## ②民間借家への住み替え

平成20年住宅・土地統計調査の調査時点から5カ年前に当たる2004年以降に、現在(調査時点)の住宅に入居した世帯の割合は主世帯<sup>1</sup>全体で、21.5%<sup>2</sup>である。ここではこれを「住み替え世帯」と称し、それ以前から現在の住宅に居住していた世帯を、「継続世帯」と称することとして、民間借家に限ってみると、住み替え世帯の割合は41.1%で、これは主世帯全体の11.4%を占める。5カ年の年間平均にすると、全世帯の2%強が民間借家に住み替えた計算になる。(図表-3、4)

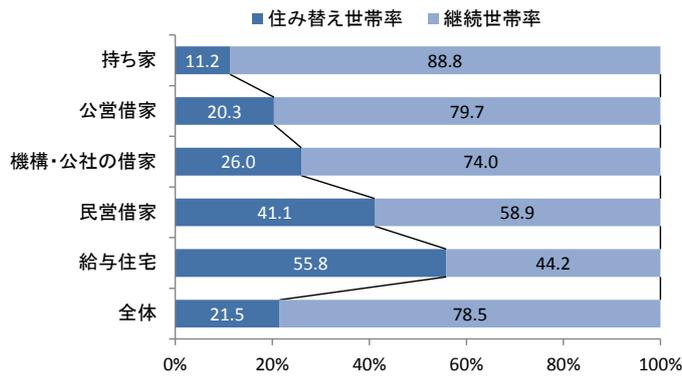
民間借家住み替え世帯の従前住宅をみると、従前も同じく「民間借家」が46.6%で最も割合が高く、次に、「親族の家」が27.7%で高い。20代に多い単身層は親元を離れて民間借家に居住し、ファミリー

<sup>1</sup> 同居世帯を除く世帯。住宅・土地統計調査では、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」としている。

<sup>2</sup> 正確には主世帯のうち、住宅の所有関係不詳を除く全体に占める割合。以下所有関係、住宅種類を示した図表は同様。

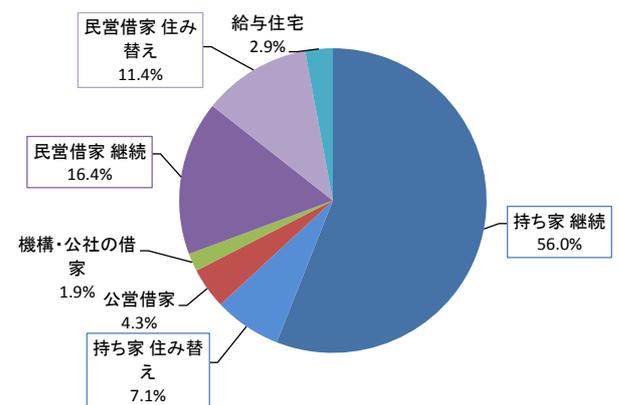
層は民営借家からの住み替えが多いものと類推できる。(図表-5)

図表—3 所有関係別住み替え世帯率



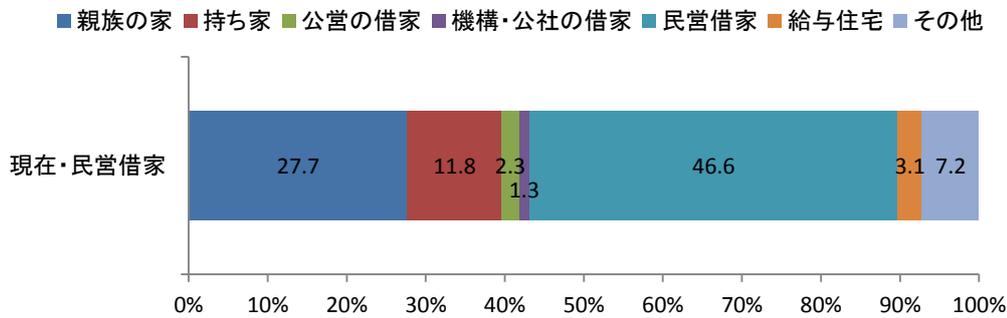
(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

図表—4 所有関係別、住み替え・継続別住宅戸数構成比



(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

図表—5 従前の住宅種類別、民営借家居住世帯数割合



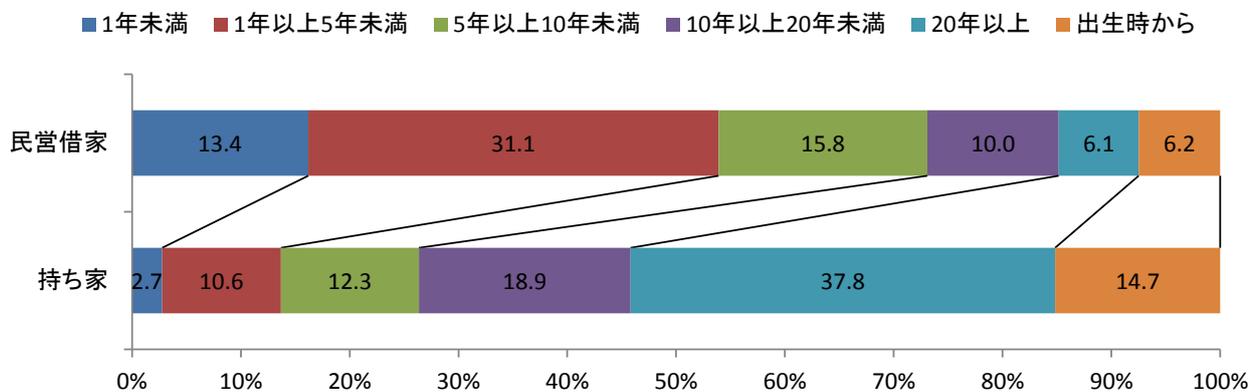
(資料)総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

### ③民営借家の居住期間

平成22年国勢調査で民営借家の居住期間をみると、「1年以上5年未満」が31.1%で最も割合が高く、5年未満が全体の約45%を占め、10年未満では約60%を占めている。民間賃貸住宅居住者の半数近くが5年未満で住み替え、6割が10年未満で住み替えると理解できる。

これに対し、持ち家は「20年以上」が37.8%を占め、10年以上が約57%と居住期間が長い。民営借家の居住期間が短いのは、一般的に賃貸借契約の契約期間が2年程度と短いことや、持ち家取得までの仮住まいという意識の居住者が多いことが考えられる。(図表-6)

図表—6 所有関係別居住期間



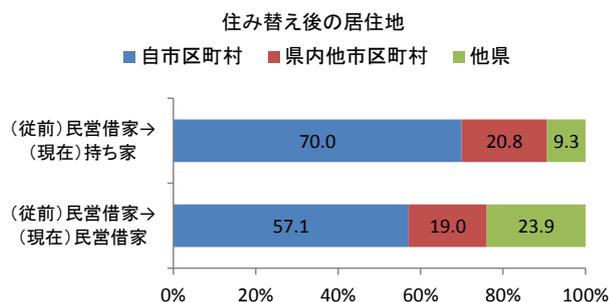
(資料)総務省「平成22年国勢調査」

#### ④ 民営借家から持ち家への住み替え層

次に、民間賃貸住宅居住層が、どこに住み替えたのかを見てみたい。従前住宅が民営借家であった住み替え世帯のうち、現在の住宅が持ち家の割合は約 34%、現在も民営借家の割合は約 56%である。つまり、民営借家に居住していた世帯の 3 割強が持ち家を取得し、6 割弱が別の民営借家に住み替えている。

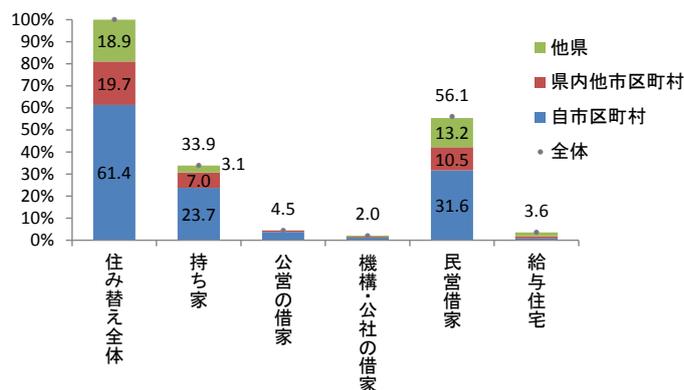
民営借家からの住み替え世帯の、住み替え後の居住地をみると、持ち家に住み替えた世帯の実に 70%が自市区町村内で住み替えており、これは、民営借家からの住み替え世帯全体の 23.7%に当たる。民営借家居住住み替え層の 2 割強が、同じ市区町村内で持ち家を取得しているのである。(図表-7、8)

図表—7 民営借家から持ち家、民営借家に住み替えた世帯別、住み替え後の居住地別割合



(資料)総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

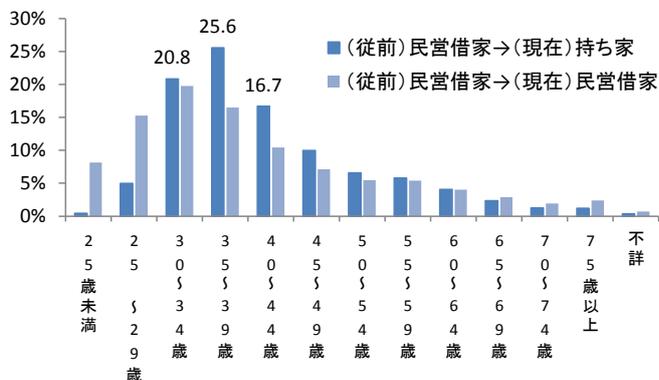
図表—8 現在の住宅種類別、住み替え後の居住地別、従前民営借家に居住していた世帯割合



(資料)総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

民営借家から持ち家に住み替えた世帯の、家計を主に支える者の年齢別構成比をみると、35～39 歳の割合が 25.6%で最も高く、次いで 30～34 歳が 20.8%で続いている。その次に割合が高い 40～44 歳を加えると、30～40 歳代前半で全体の約 52%を占めている。この層が民営借家から持ち家への住み替え世帯の主流層と言える。(図表-9)

図表—9 家計を主に支える者の年齢別、従前民営借家から、持ち家、民営借家に住み替えた世帯数割合



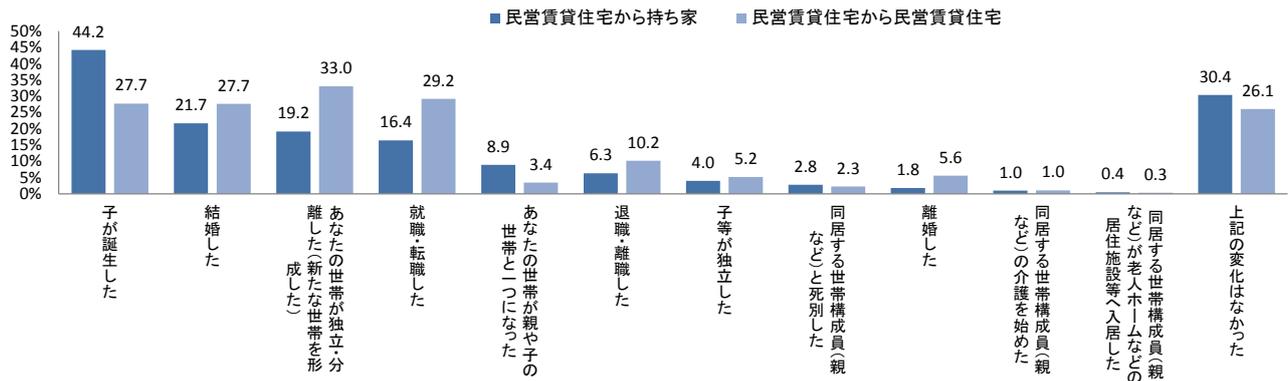
(資料)総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

#### ⑤ 住み替えの理由

平成 20 年住生活総合調査では、直近 5 年間に転居した世帯の周辺事情の変化と転居理由を聞いている。民営賃貸住宅から持ち家に住み替えた世帯の周辺事情の変化では、「子が誕生した」の割合が 44.2%で最も高く、「変化はなかった」を除けば、「結婚した」が 21.7%、「あなたの世帯が独立・分離した」が 19.2%と続く。

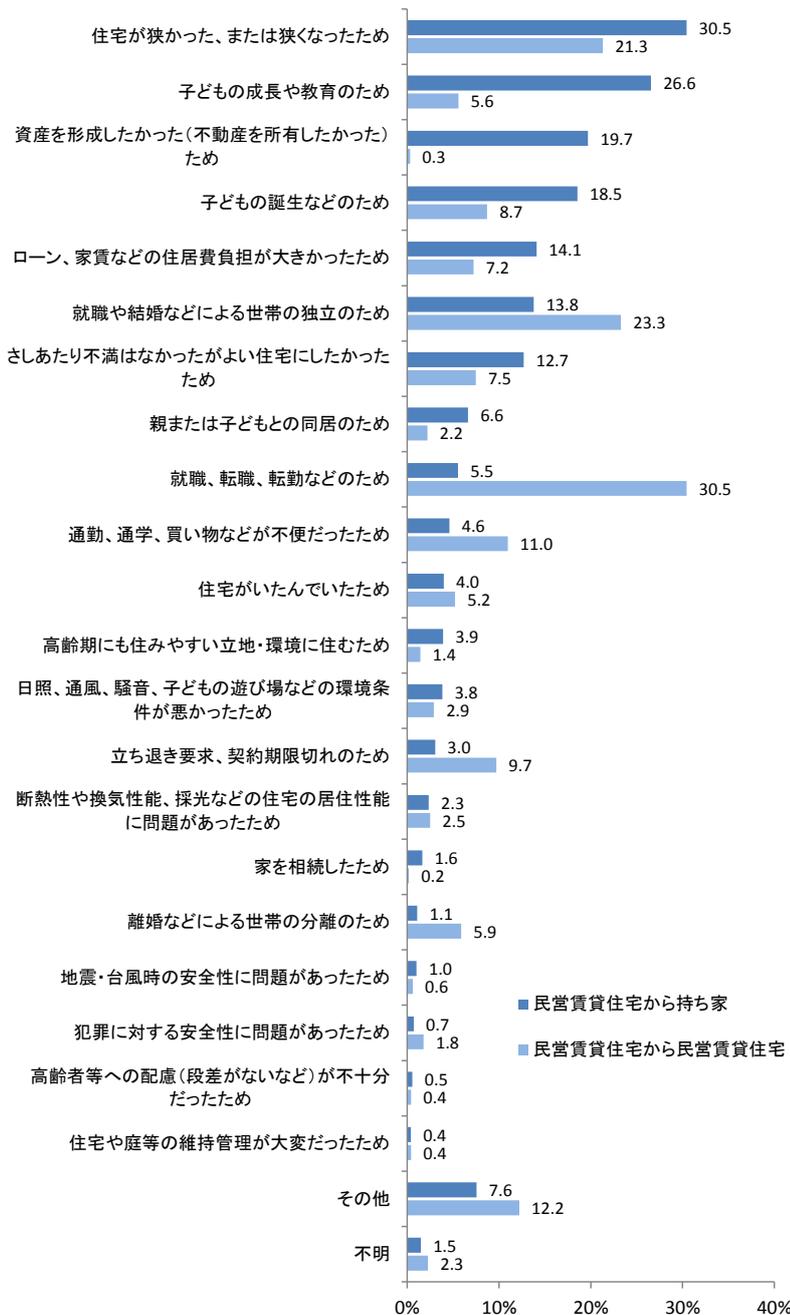
民営賃貸住宅から民営賃貸住宅に住み替えた世帯では、「あなたの世帯が独立・分離した」が 33%で最も高く、次に「就職・転職した」が 29.2%で高く、「変化はなかった」を除けば、3 番目に「結婚した」が 27.7%で高くなっている。(図表-10)

図表—10 民営賃貸住宅から転居した世帯の、身辺事情の変化



(資料)「平成20年住生活総合調査」国土交通省

図表—11 民営賃貸住宅から転居した世帯の、転居理由



(資料)「平成20年住生活総合調査」国土交通省

民営賃貸住宅から持ち家に住み替えた世帯の転居理由では、「住宅が狭かった、または狭くなったため」が30.5%で最も割合が高く、次いで、「子どもの成長や教育のため」が、26.6%で高くなっている。

民営賃貸住宅から民営賃貸住宅に住み替えた世帯では、「就職、転職、転勤などのため」が30.5%で最も割合が高く、次に、「就職や結婚などによる世帯の独立のため」が23.3%で高い。(図表-11)

こうしてみると、就職や転勤、または結婚を機に、民営賃貸住宅に住み替える層が多く、そうした層の多くが、子どもの誕生を機に、子どもの成長や子育て環境を考慮して、より広い持ち家を取得していることが読み取れる。

加えて、同じ市区町村内で住み替える世帯が多くを占めていることから、選択肢にはないが、地域の生活になじんだからという理由も相当程度を占めるものと推察される。

子育てしやすい環境とは、行政の子育て支援サービスや評判の良い教育機関があることばかりを指すので

はなく、子育てを支えあう人との関係があることも重要な要素であろう。そう考えれば、同じ市区町村内で民間借家から持ち家に住み替えた若いファミリー層は、賃貸住宅で暮らした期間に育んだ子育て仲間や、子どもの成長を見守ってくれる住民との関係をも含めて、地域になじみや愛着を持った結果として、同じ地域で持ち家を取得したと考えることができるのではないか。

## 2 | 担い手確保のための住み替え循環構造

以上の調査結果に関する考察は次のようにまとめることができる。

- ・ 民間賃貸住宅居住世帯は、全体の3割弱を占めている。
- ・ 民間賃貸住宅に居住する層は、20～30歳代の、単身と、夫婦のみも含めたファミリー層が主流である。
- ・ 毎年2%強の世帯が民間賃貸住宅に住み替えている。
- ・ 民間賃貸住宅に住み替えた層は民間賃貸住宅から住み替えた世帯と、親族の家から住み替えた世帯が多く、20代に多い単身層は親元を離れて民間賃貸住宅に居住し、ファミリー層は民間賃貸住宅からの住み替えが多いものと類推できる。
- ・ 民間賃貸住宅の居住期間は持ち家に比べ短く、半数近くが5年未満で住み替える。
- ・ 民間賃貸住宅から住み替える世帯の3割強が持ち家を取得し、6割弱が別の民間借家に住み替えている。
- ・ 民間賃貸住宅から持ち家に住み替えた世帯の7割が自市区町村内で持ち家を取得している。これは民間借家からの住み替え世帯全体の2割強に当たる。
- ・ 民間賃貸住宅から持ち家に住み替えた層の半数以上が30～40歳代前半である。
- ・ 就職や転勤または結婚を機に、民間賃貸住宅に住み替える層が多く、そうした層の多くが、子どもの誕生を機に、子どもの成長や子育て環境を考慮して、より広い持ち家に住み替えている。
- ・ 民間賃貸住宅から持ち家を取得した若いファミリー層の多くは、地域への愛着感も含めた子育て環境を評価して、自市区町村内で持ち家を取得しているものと思われる。

以上から、民間賃貸居住世帯を中心に主要な住み替え行動を次のように描くことができる。一定の層は、就職を機に親元を離れて民間賃貸住宅に入居し、その後結婚を機に2人で暮らせる広さの民間賃貸住宅に住み替えて、その地域で数年を過ごす。子どもの誕生を機に、持ち家の取得を考え、持ち家を取得する多くの世帯は同じ市区町村内で取得して定住層となる。持ち家を取得して退去し、空きが出た民間賃貸住宅には、新たなファミリー層が入居し、数年を過ごした後、同地域で持ち家を取得し、新たな定住層となる。

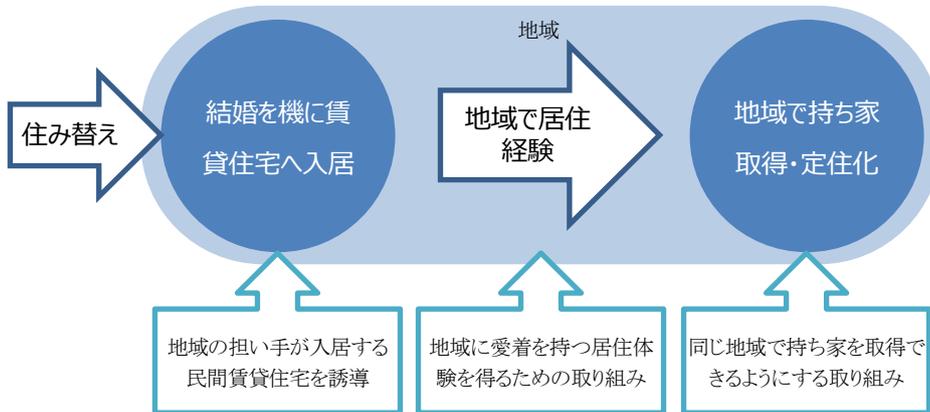
このように、民間賃貸住宅居住世帯の一定数が、同じ地域で持ち家を取得し、定住層となることから、民間賃貸住宅があることで、常に一定の若いファミリーを地域に呼び込むことができ、さらにそのうちの一定層が、定住層となる循環構造を描くことができる。

つまり、民間賃貸住宅は若いファミリーを地域に呼び込み、地域に定着させる装置としての機能を有していることが分かる。常に若いファミリーが地域に一定数いることは、地域の活力を維持することにつながり、若いファミリーが定住層となることで、地域の担い手を確保することにつながる。このように考えれば、民間賃貸住宅が地域を持続的に運営するための重要な政策ツールであることが浮

かび上がってくるのである。

以降は、担い手確保のための住み替え循環構造を成り立たせるために、行政や地域が取り組むべき民間賃貸住宅の誘導方策を考えたい。必要なことは、民間賃貸住宅への入居→入居期間中の居住経験→持ち家取得という循環構造の各段階に応じた取り組みである。つまり、将来的に地域の担い手になる世帯が入居する民間賃貸住宅を誘導すること、数年間の居住期間で地域に愛着を持つことができる取り組みを行うこと、そして、同じ地域で円滑に持ち家を取得できるようにすることである。

図表—12 担い手確保のための住み替え循環構造とそれを成り立たせるための取り組み模式図



(資料)筆者

### 3—コミュニティ型賃貸住宅による共助の関係構築

民間賃貸住宅を誘導するといっても、若いファミリー世帯が好む賃貸住宅を導入すれば済むということではない。将来的に地域の担い手になりうる若いファミリーの居住を誘導するための賃貸住宅を導入することを狙いとしなければならない。

地域の担い手になりうる世帯とは、共助の關係に前向きな世帯と言えよう。つまり人とのコミュニケーションを厭わず、身近な人との交流も含めて日々の生活を楽しもうとする姿勢を持つ世帯である。そうした世帯が同じ賃貸住宅に住まうことで、災害などの際に支えあう共助が発揮されると考える。

どうすれば、そのような世帯を誘導することができるのか、最近供給されたコミュニティ型賃貸住宅の事例を通じて考察したい。コミュニティ型賃貸住宅とは、入居者同士や入居者と地域住民との交流を促す賃貸住宅である。

#### 1 | コミュニティ型賃貸住宅の事例分析

##### ①子育て共感賃貸住宅

東京都武蔵野市に建設された、「子育て共感賃貸住宅」というコンセプトの民間賃貸住宅<sup>4</sup>は、従来身近な人との關係が希薄な都市部に居住し、孤立しがちだった子育て世帯が、安心して、楽しみながら子育てができるようにするためにどのようなことができるかという視点から開発された賃貸住宅である。

<sup>3</sup> 以降の事例分析は、2013年7～9月の取材に基づいている。

<sup>4</sup> 旭化成ホームズ株式会社（東京都新宿区）が開発した「ハーベルメゾン母力」。2012年10月入居開始。

全 22 戸、2 階建て 2 棟が中庭を挟んで建っており、中庭にすべての住戸の窓、玄関が向くように配置されている。中庭に向かって建つ北側の棟の 1 階中央には、「お母さんステーション」という屋根付きの屋外共用空間が設けられていて、中庭で遊ぶ子どもたちを見守りながらお母さん同士が交流できる場所になっている。

図表—13 お母さんステーション



(写真)旭化成ホームズ提供

図表—14 住民憲章・子育てクレド

子育てクレド (住民憲章)	
1	私たちは、子育ての喜びを共有し、笑顔で子育てをします
2	私たちは、困ったときはお互い様の精神で助け合います
3	私たちは、挨拶や声かけなど、積極的にコミュニケーションをします
4	私たちは、自然や命を大切に、思いやりと感謝の心を育てます
5	私たちは、住民としてのマナーを守り、自覚と責任ある行動をとります
6	私たちは、年齢や性別を超え、地域の人々とのつながりを大切にします
7	私たちは、母親であることに誇りを持ち、笑顔で“母力”向上につとめます

(資料)旭化成ホームズ提供

この賃貸住宅の最も特徴的な点は、「子育てクレド」と呼ばれる住民憲章を定めていることであり、これに賛同した世帯と賃貸借契約している。子育てクレドには、挨拶や声掛けなど、入居者同士が積極的にコミュニケーションすることを謳っており、入居者全員が賛同していることが互いに分かっているため、声を掛けやすく、誘いやすいなど、入居者同士の垣根を取り払う効果がある。

実際に、入居後間もなく管理会社が提供した交流イベント以降、入居者自らバーベキューパーティーを開催するなど自発的な交流を深め、各戸をお互いが行き来し、子どもを預け合える関係が築かれている。

さらには、お母さんステーションの掃除を入居者自ら行うという申し出や、備蓄物資の管理を入居者同士で行うので防災倉庫を設置してほしいという要望が入居者の側から示されるなど、自治会といった入居者組織が無いにもかかわらず、自治的な活動が進展している。子育てクレドには、地域の人々とのつながりを大切にすることも謳っており、こうした入居者であれば、地域住民との交流を図っていくことも期待できよう。

## ②多世代交流型賃貸住宅

東京都北区に建設された、「多世代交流型賃貸住宅」というコンセプトの賃貸住宅<sup>5</sup>は、同じ敷地内に、サービス付き高齢者向け住宅 62 戸と子育て支援型住宅 66 戸を併設している。高齢者向けと子育て支援型両者の共用空間として、多目的ルームと屋外デッキ、屋上庭園が設けられており、管理会社が提供するこれらの空間を使った、月 1 回程度のイベントやカルチャースクールを通じて、高齢入居者と子どもが触れ合う機会などの世代を超えた交流が行われている。さらにイベントを通じて関係を

<sup>5</sup> 積水ハウス株式会社（本社大阪市北区）と積和不動産株式会社（東京都渋谷区）との共同開発による「マストライフ古河庭園」。2012 年 3 月竣工。

深めた入居者が、自発的に皆で一緒に行う体操や折り紙教室を始めるに至っている。

地域住民と良好な関係を築くことも建設中から心がけており、納涼会など、一部のイベントは、地域住民にも開かれた機会として実施し、入居者と地域住民が交流する機会を提供している。これによって、入居者が町内会のお祭りなど地域のイベントにも参加しやすくなり、地域住民も地域に子どもが増えたことや子どもたちと交流する機会を喜ばしく受け止めている。

図表—15 多世代交流型賃貸住宅の主な共用空間



(写真)多目的ルーム 筆者撮影



(写真)屋外デッキ 積和不動産提供



(写真)屋上庭園 筆者撮影

### ③学生居住推進活動

東京都千代田区に建設された再開発ビルの最上階2フロアに設置された、36戸の学生マンション<sup>6</sup>は、入居する学生に周辺相場より安い家賃で住戸を提供する一方で、地域活動への参加を条件にしている。

学生マンションの運営を行うエリアマネジメント組織<sup>7</sup>は、再開発エリアとその周辺地域におけるコミュニティづくりを目的として、再開発施設内の分譲マンションに居住する住民、オフィス就労者、周辺住民を対象に、施設内のコミュニティ空間を活用したイベントの開催、カルチャー教室や講座の提供、情報誌の発行といった地域交流活動を行っている。

入居学生は自動的に同組織の学生会員となって、地域交流活動の運営に参加する。地域交流活動への参加はポイント制になっており、概ね1日参加して1ポイントが付与され、年間で12ポイント以上の取得が入居継続条件となっている。この他、神田祭、千代田区の運動会、町会主催の夜警活動のどれか1つに参加しなければならない。

同組織ではこの活動を、「学生居住推進活動」として事業の柱の一つにしている。周辺に大学が多いこの地域に根を張って生活しながら、地域住民と交流する中で、様々な属性をつなぐ媒介役となって、

図表—16 再開発施設の様子



(写真)広場からみた再開発施設ワテラス 筆者撮影



(写真)コミュニティ施設内コモンスペース 筆者撮影

<sup>6</sup> 淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業で建設された複合施設「ワテラス」内に設置されている。2013年4月オープン。

<sup>7</sup> 一般社団法人淡路エリアマネジメント（東京都千代田区）。

地域の魅力を引き出すことが、入居学生に期待されているのである。

図表—17 学生マンションの様子



(写真) 最上階の中庭を囲むように配置されている 筆者撮影



(写真) 学生マンション内のラウンジ 筆者撮影

## 2 | 事例の共通点

以上3つの事例の共通点を整理すると、まず、いずれも、子育ての喜びを共感し合う、高齢世帯と子育て世帯の交流、学生と地域が交流するなどのコンセプトを明確に打ち出していることが挙げられる。また、うち2つについては、そのコンセプトにフィットする入居者を誘導するために、コンセプトに基づく入居条件を提示している点も共通している。

建築的な共通点としては、いずれも入居者同士のコミュニケーションを促し、交流する場として、豊かな共用空間が設置されている。また、その共用空間を活用して、管理会社が、入居者や地域住民向けの交流イベントを提供しており、その結果、2つの事例では、入居者の自発的な交流の場が創出されている点が共通している。

さらに、オーナーや管理会社が入居者と地域との媒介役になって、入居者と地域との交流を促している点も共通している。

図表—18 コミュニティ型賃貸住宅事例の共通点

子育て共感賃貸住宅	多世代交流型賃貸住宅	学生居住推進活動
賃貸住宅のコンセプトと入居条件		
<ul style="list-style-type: none"> <li>地縁の薄いお母さん同士を繋ぎ、地域社会とも繋がるのが、結果として子育てをするお母さん達の安心や日々の生活の充実、ひいては子育ての喜びに繋がる。</li> <li>入居条件   7項目からなる「住民憲章・子育てクレド」に賛同すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅と子育て支援型住宅を併設し、管理会社が提供する交流イベントを通じて、入居者同士、世代を超えた交流が行われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学生たちが地域で根を張って暮らし、神田っ子として生活をしながら、地域活動に取り組む。</li> <li>学生が、様々な属性の人をつなぐ媒介役となって、地域の魅力を引き出す。</li> <li>入居条件   地域交流活動への参加はポイント制で、年間12ポイント以上の取得が入居条件。</li> <li>地域が主催するイベントへの参加が選択必須。神田祭、千代田区の運動会、夜回り活動のうち、年に1回必ずどれか1つに参加しなければならない。</li> </ul>
入居者の特性、ニーズ		
<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てクレドの中で、挨拶や声掛けなど、積極的にコミュニケーションをすることを謳っており、それを求めている人が入居し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス付き高齢者向け住宅に転居する理由に、災害時に困らないためという動機の人はい少ない。特に女性の一人暮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>非常に行動力があり、なおかつ元々こうした活動（地域交流活動）に関心のある学生が集まっている。</li> </ul>

子育て共感賃貸住宅	多世代交流型賃貸住宅	学生居住推進活動
ている。	らし。	
交流を促す共用空間		
<ul style="list-style-type: none"> <li>2棟が中庭を挟んで建っている。</li> <li>「お母さんステーション」という屋根付きの屋外共用空間が設けられ、中庭で遊ぶ子どもたちを見守りながらお母さん同士交流できる。</li> <li>入居者が管理する菜園。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用空間として多目的ルームと屋外デッキ、屋上庭園がある。</li> <li>イベント時にはこれら共用空間を一体的に活用することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>学生マンションにはラウンジがあり入居学生が自由に使える。</li> <li>ワテラスコモンのラウンジは誰でも自由に利用することができる。</li> </ul>
入居者同士の共助の関係づくりのために実施していること		
<ul style="list-style-type: none"> <li>管理会社が交流イベントを提供。入居前に、入居者の顔合わせイベントを実施。</li> <li>入居後最初のイベントとして、クリスマスパーティーを開催。</li> <li>入居者全員がクレドの賛同者であることが互いに分かっているため、声を掛けやすい、誘いやすい。</li> <li>管理会社が提供した交流イベント以降、入居者自らバーベキューパーティーを開催するなど自発的な交流を深めている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理会社が月1回のペースで交流イベントを提供。</li> <li>多目的ホールを使ったカルチャースクールを開催。</li> <li>こうした機会を通じて入居者同士顔見知りになり、日頃から顔を合わせれば挨拶や、立ち話ができる関係を築いている。カルチャースクールでは、一緒に作業をする中で自然と仲間意識が生まれる。</li> <li>サービス付き高齢者住宅入居者が、自発的に皆で一緒に行う体操や折り紙教室を始めた。</li> </ul>	
地域と入居者との交流や関係づくり		
<ul style="list-style-type: none"> <li>クレドにも地域の人々とのつながりを大切にすることを謳っている。</li> <li>オーナーは地域活動にも熱心で、オーナー自ら地域のイベントポスターを母力の掲示版に張ってくれたりしている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民と良好な関係を築くことを建設中から心がけてきた。</li> <li>マルシェ東北物産展や納涼会は、地域住民にも開かれたイベントとして実施。</li> <li>納涼会は町内会のお祭りに合わせて開催し、お神輿渡御の休憩場所としてマンション敷地を使ってもらった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の町会代表者を含む協議会で1995年からまちづくりを検討してきた。</li> <li>一般社団法人淡路エリアマネジメントが、ワテラスを拠点に、再開発エリアとその周辺地域におけるコミュニティづくりを目的として、イベントの開催、カルチャー教室や講座の提供、情報誌の発行といった活動を行っている。</li> <li>入居した学生は自動的に同組織の学生会員となって、同組織が行う地域交流活動の運営に参加する。</li> </ul>

(資料)管理・運営主体への取材で得たコメント、公表資料、提供資料を基に筆者作成。以下同じ。

### 3 | 循環構造を導入して、地域の課題に応える賃貸住宅

以上の他、これらの事例は、子育て支援、高齢者支援といった社会の要請に応えるだけでなく、地域の課題に応じている点も共通している。

子育て共感賃貸住宅が立地する地域は、戸建て持ち家を主とした住宅地であるが、企業社宅や官舎も多く、入居者の出入りがあって常に若いファミリーが入居してくる。そのため、子どもが多く、若い父母が学校や子どもに関係する地域の取り組みに参加する機会が多いという地域特性を育んでいる。持ち家の住民が高齢化し、地域が成熟していく中で、若いファミリーが常に入ってくることは、地域の活力を維持するうえで重要な役割を果たしていたのである。

ところが近年、企業の合理化や行財政の健全化のため、社宅や官舎を手放すケースが少しずつ増えており、跡地は分譲住宅になることが多くなった。持ち家の供給は、新しい地域の担い手が増えることを期待させるが、先の統計分析で見たように、数十年住民は固定化する。長期的に見れば、地域の担い手となる若いファミリーの確保が課題になっているのである。

この課題に応えるように、子育て共感賃貸住宅が建設された。子育て支援をコンセプトにしているだけに、若い子育てファミリー層の入居を前提としており、住戸面積から、子どもがある程度大きくなると退去することが想定できる。そこにまた新しい若いファミリーが入居してくる。このように、子育て共感賃貸住宅は、社宅や官舎に代わって、若いファミリーを地域に呼び込む役割を担っているのである。

多世代交流型賃貸住宅は、少子高齢化が非常に進行していた地域に、子どもの増加をもたらしたばかりでなく、入居者と地域住民の交流が深まることで、地域の活力維持に貢献している。さらに、建設段階からの町内会との約束で、町内会の防災倉庫を敷地内に設置し、中身を町内会が管理している。既に地域住民との交流が始まっている状況から、いずれ地域住民と連携した防災訓練などの災害への取り組みが始まることも期待させる。こうした地域との関係は、将来入居者が入れ替わったとしても引き継がれていくはずである。

学生居住推進活動の拠点となる再開発事業エリアを含む地域は、バブル期に業務系用途の供給が進み、急速に居住機能が失われて、人口減少が進んだ結果、残された住民の高齢化が大きな課題になっていた。一方で、残った住民はこの地に愛着を感じ、引き続き住み続けることを希望していたため、老朽化する建物をいずれ建て替えなければならないという課題もあった。こうした課題を解決するまちづくりの手法として再開発事業が選ばれ推進された。

再開発事業の目標として、新しい住民や就労者を迎え入れることによるコミュニティの活性化を掲げるなかで、ハードの整備だけでなく、前述の地域交流活動が導入され、その担い手として学生の力を活用することにしたのだ。学生に住宅を提供することで、常に新しい学生の力を導入できる仕組みを設け、持続的にコミュニティの活性化を図っていこうとしているのである。

以上のように、これらの事例は、いずれも少子化や高齢化といった地域の課題に住まいの面から向き合い、人々のコミュニケーションや交流を基盤に、その課題を解決していこうとしている。そして、民間賃貸住宅が持つ、定期的に入居者が入れ替わる循環構造を機能させることで、担い手を持続的に地域に呼び込むことを可能にしているのである。

#### 4 | 賃貸住宅における共助の関係を築くために必要なこと

以上の事例分析から、賃貸住宅における共助の関係を築くために必要なことをまとめてみたい。

##### ①共助の関係を築く賃貸住宅であることをコンセプトとして提示する

まず、共助の関係を築く賃貸住宅であることを、コンセプトとして提示することが必要である。コンセプトを提示することはその賃貸住宅で実現できるライフスタイルを提案することである。

入居期間が数年と短く、自治会などの居住者組織がない一般的な民間賃貸住宅は、あえて他人との交流を求めない人にとっては、都合がいい住まいである。そういった意識の入居者が大半を占めていては、共助の関係を築くのは容易ではない。

ここで必要とする賃貸住宅は、日頃から入居者同士コミュニケーションを取りながら顔の見える関係を築き、それによっていざというときにはお互い助け合い、支え合うライフスタイルを目指すものである。そのことを予め説明し、そうした暮らしを求める人に入居してもらうのである。

コンセプトには地域とのつながりを大切にすることを盛り込んでおくことも欠かせない。コンセプトを明確にしておけば、厳格な入居条件を設定して入居者を選別する必要はないだろう。賃貸借契約によってコンセプトを理解したものと捉え、住宅内で顔を合わせたら挨拶する程度のことをお願いしておくだけで十分であろう。

## ②交流を促す共用空間と呼び水的交流イベント

一般的に供給されている民間賃貸住宅の共用空間と言えば、エントランス、廊下、階段、エレベーター、駐輪場や駐車場といったところではないか。親しい入居者同士、廊下で立ち話をしたり、母親同士が子どもを遊ばせながら井戸端会議をしたりといったことはあるかもしれない。

しかし、こうした共用空間は交流のための空間ではない。それ以上積極的な交流が図られることは期待できないだろう。やはり事例で紹介したような、入居者が集まりやすい共用空間を設けることが理想的である。さらに言えば、カフェなど地域に開かれた場所を設置して、地域住民とも日頃から接することができれば申し分ない。

新規に建設する場合やリノベーションの場合は、新たにそのような共用空間を設置することが可能だが、既存の賃貸住宅では難しい。その場合、例えば屋上や敷地内のある程度広さのあるスペースを一時的に活用して、管理・運営側が交流イベントを提供することが考えられる。

交流イベントを、定期的に提供する必要はない。同様な使い方をしてもよいことを入居者に示しておけば、コンセプトを理解した入居者同士であれば、自発的にその場所を使って交流を始めることが期待できる。管理・運営側が提供する交流イベントは、あくまで入居者の自発的な交流の呼び水として実施するのである。

## ③管理会社やオーナーが入居者と地域住民との橋渡し役となる

賃貸住宅のコンセプトに地域とのつながりを大切にすることを謳ってあったとしても、最初から入居者がこぞって地域のイベントに参加することは考えにくい。それにはやはり、予め賃貸住宅を建設する側が地域とのつながりをつくり、賃貸住宅の交流イベントに地域の人を招くなどして、入居者と地域住民とが知り合える機会をつくっていくことが必要である。

そうすることによって、次は地域のイベントに、入居者が招かれるようになり、入居者と地域との関係が深まっていくのである。

コミュニティ型賃貸住宅は、人とのコミュニケーションを好み、人との関わり合いを求める人が集まっていることから、きっかけさえあれば、入居者自身が地域住民とも積極的に交流しようとする、地域に対する親和性を本来的に内包していると考えられる。それは地域との関係づくりを生み出す重要な要素と言えるのである。

## ④防災訓練など共助を発揮するための取り組み

実際に共助を体験することも重要であろう。例えば、オーナーあるいは管理会社が防災訓練や避難訓練などの、災害対策に結び付く取り組みを実施し、入居者が主体となって、消防等の救援が来ない場面を想定した活動を行うのである。

子育て共感賃貸住宅のように、防災備蓄倉庫を自主管理するところまで、入居者の交流が深まっていれば、訓練の中で、入居者がどのような役割を果たしたらよいか入居者同士で考えることも可能になるのではないだろうか。

## 4——循環構造を成立させる取り組み

### 1 | コミュニティ型賃貸住宅を誘導するための取り組み

以上のような、コミュニティ型賃貸住宅を誘導するためには、賃貸住宅を供給する側、具体的には、賃貸住宅を経営するオーナーと、それを企画・開発する事業者に導入を働きかけることが必要である。

まず取り組まなければならないのは、オーナーのコミュニティ型賃貸住宅導入の必要性に対する認識を深めることである。事例で取り上げた子育て共感賃貸住宅のオーナーは、地域活動に熱心な方であることから、おそらく独自に地域の課題を認識しており、そこから自分の考えにフィットする企業の提案を受け入れたのではないかと思われる。しかし、このようなオーナーばかりとは限らない。そこで、自治体行政とオーナーが地域の課題を共有する取り組みが必要となる。

行政が、地域の課題を浮かび上がらせ、賃貸住宅を経営する場合の望ましい賃貸住宅の在り方を提示するのである。従来、住宅マスタープランや都市計画マスタープランなどの行政計画において、社会的に要請される住宅の供給を民間に求めるといったことが示されてきたが、同じように賃貸住宅経営をしようとする土地所有者に直接働きかけ、行動を促すことが重要である。

開発指導のように、建築計画がある程度固まり、行政窓口にその内容が提示された段階で行動を求めるのでは遅すぎると考えられる。あらかじめ課題を共有し、自発的に行動する環境を整えておく必要がある。

住宅マスタープランの策定や改定といった機会に、オーナーや賃貸住宅経営を考えている土地所有者に参加してもらうことは当然行うべきである。住民参加による計画策定方式はすでに定着した感があるが、主たるステークホルダーであるオーナーや土地所有者の参加を確保することが何より重要である。

さらに積極的に働きかけるのであれば、企業が行う土地所有者向けの土地活用セミナーに行政も講師として参加したり、行政がそのような機会を設けたりすることが考えられる。

また、導入にインセンティブを与えることも有効であろう。インセンティブというとすぐに補助金を思い浮かべるが、セーフティーネットとして民間賃貸住宅を活用する場合と趣旨が異なるため、基本的には、賃料収入によって投資資金を回収し収益を生み出す事業を成立させるべきである。

そこで考えられるのが、自治体の認定制度である。すでいくつかの自治体が、防災性能や子育て支援機能の面で優れた集合住宅を認定する制度を導入しているが、これを参考に、地域課題に応える性能や機能を有していること、コミュニティ型であることを基準化して、これに適合する賃貸住宅を認定するのである。

自治体の認定は、オーナーにとっては行政のお墨付きを得ることができ、建設に際し、第三者である行政の目が入ることによる安心感を得られるメリットがある。それが入居希望者にとっても安心材料になり、入居促進の効果も期待できる。

認定制度の導入は、コミュニティ型賃貸住宅を企画・開発する事業者に対する誘導方策にもつながる。認定の基準を設けることで、賃貸住宅を企画・開発する新規事業者の参入を促進することが考えられるからである。すでに商品開発を進めている大手メーカーばかりでなく、地域をよく知る地場の中小事業者の参入は、建設後、入居者と地域との交流を含めた管理・運営を進めるうえで強みを発揮することが期待できよう。

地域の課題に応えるコミュニティ型賃貸住宅の必要性を認識したオーナーは、複数の事業者に、地域の課題に応える要求を満たす事業提案を求めて、その中で最も収益性が高いと判断できる提案を採用すればよいのである。

ちなみに、コミュニティ型賃貸住宅は新築物件に限らない。既存の賃貸住宅のリノベーションや、賃貸住宅以外の用途のコンバージョンによって導入することも考えられる。今回は取り上げていないが、シェアハウスやソーシャルアパートメント<sup>8</sup>というコミュニティ型賃貸住宅では、リノベーションやコンバージョンの事例が多くなっている。

## 2 | 地域に愛着を持つ居住体験を得るための取り組み

コミュニティ型賃貸住宅の入居者が、数年の入居期間中に、地域に愛着を持つためにまず必要なことは、地域と接点を持つことである。先にオーナーや管理会社が入居者と地域との媒介役となることを指摘したが、地域の側から入居者と交流する機会をつくり、入居者の参加を促すことが重要である。

この場合、お祭りのような親睦的な機会もよいが、地域の防災訓練に参加してもらうことが、もつとも効果的だと考えられる。先にコミュニティ型賃貸住宅の取り組みとして、入居者による防災訓練の実施を提案したが、オーナーと地域が連携して、地域の防災訓練と連動して実施するのである。入居者が地域の炊き出し訓練に参加して、地域住民と一緒に飲食を共にすることで、親睦的な要素も加わり、将来の地域の担い手を、より一層地域に近づける効果が期待できよう。

行政は、このような入居者と地域が触れ合う機会をもたらし空間と合わせて、コミュニティ型賃貸住宅を誘導する方策を考えてもよいのではないか。例えば、賃貸住宅経営を検討している農業従事者に対し、その農業従事者が所有する生産緑地地区<sup>9</sup>の買い取り申し出と合わせて、コミュニティ型賃貸住宅の導入を推奨するのである。買い取った生産緑地は、公園として整備し、農業従事者の指導で野菜作りなどの農業体験を行う場とする。地域の生産者と触れ合う機会を提供するのである。

公園の一部は、屋外型子育て広場としても活用できるような空間にして、子育て支援の機能も併せて設けると、さらに入居希望者に訴求する魅力を高めることになる。また、作物の水やりに必要な井戸を設置することで、災害時に生活用水として活用できるようにし、あわせて防災かまどベンチを設置して、防災機能も付加すると、地域の防災性能も高まり、ここを利用して防災訓練を実施することができる。地域の炊き出し訓練を、作物の収穫とあわせて行くと、入居者にとって忘れられない体験となるであろう。

<sup>8</sup> ラウンジやキッチンといった共用空間を備えながら、住戸への動線と共用施設の動線を区分してプライバシーと交流を両立させた住居形態

<sup>9</sup> 市街化区域内の農地のうち計画的に保全するべき農地として都市計画で指定した地区。指定後30年経過後等一定の要件を満たせば、所有者が自治体へ買取の申し出を行うことができる。

### 3 | 地域で持ち家を取得するための取り組み

子どもが大きくなり、地域に愛着を感じ、同地域内で持ち家を取得しようとするコミュニティ型賃貸住宅の入居者に対し、円滑に持ち家を取得できるようにすることが、地域の担い手となる定住層を確保するうえで重要である。

そこで、コミュニティ型賃貸住宅の世帯に対し、地域内の販売物件を優先的に斡旋する仕組みが作れないだろうか。例えばコミュニティ型賃貸住宅の契約時に、仲介業者が入居者に対し持ち家斡旋を希望するかどうか確認しておき、希望する世帯には契約期間が満了する一定期間前から販売物件の情報を提供する。中古住宅や土地の個人販売物件であれば、売却を希望した売主の同意を得たうえで、優先的に斡旋することができる。

### 4 | 関係者の連携による推進

以上、住み替え循環構造を成立させるための取り組みは、将来の地域の担い手を持続的に確保しようとするものであることから、地域を運営する主体が主導して推進することが望ましい。自治体はそれを後方支援するのである。

現在、住宅セーフティーネット法<sup>10</sup>に基づく居住支援協議会を設置する自治体が増えている。これは、住宅確保要配慮者<sup>11</sup>が民間賃貸住宅へ円滑に入居するための必要な措置について協議するため、自治体、宅地建物取引業者、NPOや社会福祉法人などの居住支援団体などが参画した組織である。

これに倣い、賃貸住宅オーナー、賃貸住宅管理事業者、宅地建物取引業者、工務店などの住宅建築業者、賃貸住宅供給事業者、金融機関、コミュニティ団体、子育て支援活動団体などが連携して取り組む主体を構成する。いわば賃貸住宅を通じたエリアマネジメント組織である。この組織と、自治体が情報交換しながら取り組んでいくのである。

## 5——おわりに

東日本大震災を経験し、人々の絆意識が高まったと言われている。しかし筆者は、それ以前から住まいを中心とした日常の生活を、人とのコミュニケーションを通じて楽しもうとする意識が着実に広がっていたように感じる。

シェアハウスやソーシャルアパートメントといった居住形態が比較的若い人を中心に注目されてきたことは、その表れと言える。一方で、これまであまりにもそうしたニーズに応える民間賃貸住宅が供給されてこなかったことも指摘したい。事例で取り上げた子育て共感賃貸住宅では、入居希望者に子育てクレドを示したところ、「ここは、挨拶を交わしていいのね、子どもに声をかけていいのね」という反応が返ってきたという。民間賃貸マンションやアパートが、入居者同士挨拶さえ交わしにくい居住形態となっている現状を表している。

災害時に限らず、生活の中で抱えるちょっとした悩みを身近な人に話し、共有することで安心感を得られ、お互いの支えになることがある。特に子育て期や高齢期の生活に求められる要素であり、そ

<sup>10</sup> 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

<sup>11</sup> 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者

れに応える民間賃貸住宅へのニーズは着実にあると感じる。子育て共感賃貸住宅と多世代交流型賃貸住宅は周辺相場よりやや高めの家賃・管理費が設定されている。しかし入居希望者は多く、人気が高いことが、それを如実に物語っている。

地域にとっても、少子・高齢化が進む中で、地域力を高めるためには、持ち家世帯ばかりでなく、賃貸住宅入居者とも協力しあうことが求められる。なにより、近くの賃貸住宅に誰が住んでいるのかわからないよりは、顔を合わせればこんにちとは挨拶を交わす関係の方が、お互い居心地がいいはずである。

コミュニティ型賃貸住宅を地域に導入し、入居者と地域住民とが交流する機会に取り組むことで、それが可能となり、地域の担い手となる定住層を持続的に確保していくことができる。その結果、地域の課題に対し地域住民が自ら行動し、解決していく地域社会が生まれるのである。

ただし、そうするためには地域の資源を活用し最大限の効用を得ようとする、マネジメントの思考が必要であり、地域住民が所属する従来の地縁組織の在り方を見直す必要性も出てくるだろう。何より、地域の一員である賃貸住宅オーナーが、自身の資産は地域の将来にとっても重要な資産であることに思いをはせる必要がある。この思いをオーナーと地域住民、自治体が共有したときに、賃貸住宅が地域を変える力を発揮するのである。

(謝辞) 本稿執筆に当たり、旭化成ホームズ株式会社、積和不動産株式会社、一般社団法人淡路エリアマネジメント、株式会社グローバルエージェンツに、取材、資料提供の面で協力いただいた。深謝申し上げたい。