

資料3

不動産ストック 活用支援プラットフォームのデザイン

(一財)世田谷トラストまちづくり
浅海義治

“空間オーナーの思い” × “多様な人材”



コモンズ創出で“まちの再生”

- ◇人材資源：
- ・300を超えるファンドグループ
 - ・400を超えるNPO法人
 - ・団塊世代の地域の居場所探し
 - ・若年世代の地域回帰志向など

- ◇空間資源：
- ・約52,000戸の空き家
 - ・高齢者の一戸建て一人暮らし
 - ・各住宅の居間やお庭
 - ・建て替え、相続など

世田谷トラストまちづくりの試み

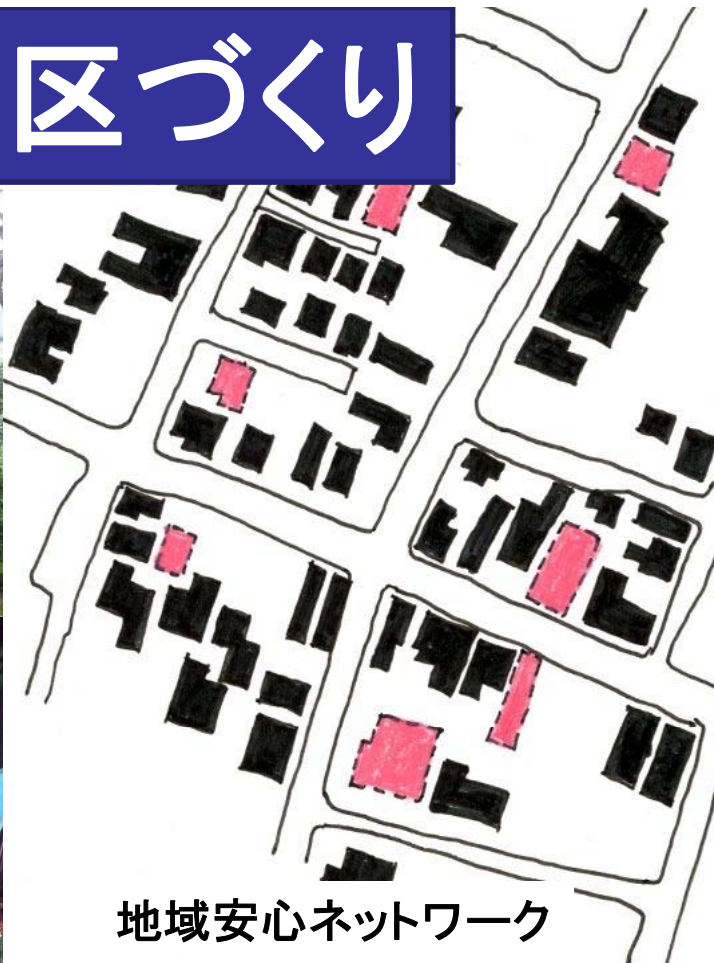
◇空き家、空き部屋等の活用 = 30ヶ所

- ・地域共生のいえ: 18ヶ所
- ・空き家等地域貢献活用相談窓口: 7ヶ所
- ・まちづくりファンド「拠点づくり部門」: 5ヶ所

◇庭や屋敷林の活用 = 26ヶ所

- ・小さな森: 13ヶ所
- ・市民緑地: 13ヶ所

コモンズ街区づくり



地域共生のいえ



オーナーが自宅をまちにひらいて生み出す
地域交流やまちづくり活動を支える「場」

- | | | |
|-------|------|------------|
| ①空き家 | (4件) | |
| ②空き部屋 | (4件) | |
| ③居間等 | (8件) | ※時間的な住み開き |
| ④建て替え | (2件) | ※新しいコモンズ創出 |

「地域共生のいえ」の運営スタイル



家主の想いと
区民サポーターの支えによって運営

大学生、団塊世代、NPOなど、
様々な人が得意技を活かしています



◆平成25年度からの世田谷区新規事業

- ・対象：空き家、空き部屋、空き室
- ・活用：地域交流、子育て支援、高齢者支援等

～相談窓口の役割～

◇オーナーの掘り起し

- ・オーナーへの情報提供、物件募集

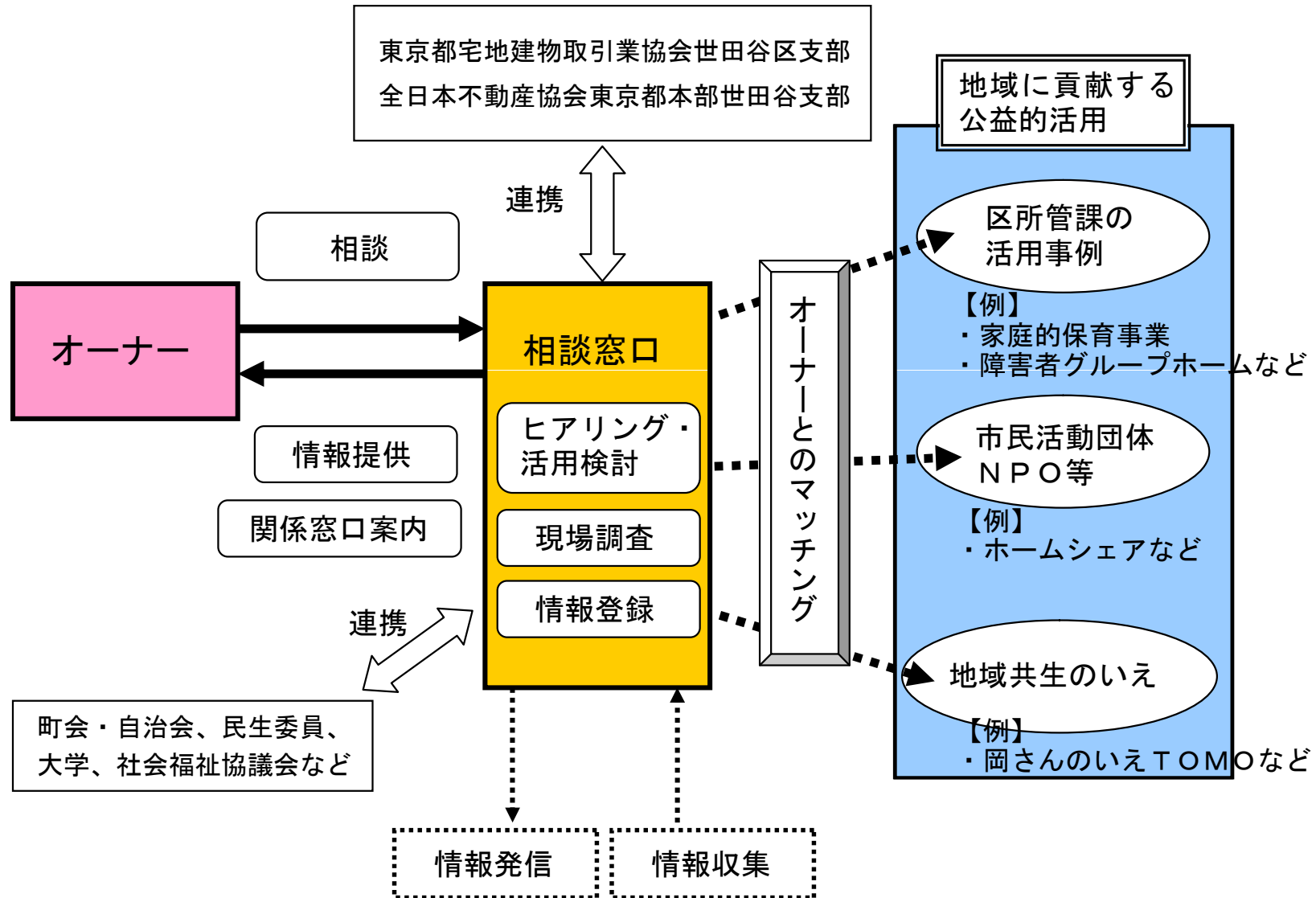
◇活用希望団体とのマッチング

- ・市民活動団体等とのマッチング
- ・活用事例のある庁内所管とのマッチング

◇モデル事業の実施

- ・世田谷らしい活用モデルの開拓

相談窓口のイメージ





空き家等地域貢献活用

世田谷区 一般財団法人 世田谷トラストまちづくり

～マッチング成立：7件～

(平成25年7月～平成27年3月)

A:オーナーが自宅空き部屋を活用 (2件)

- ・シェア奥沢(90㎡)
- ・いいおかさんちであ・そ・ぼ(60㎡)

B:オーナーが所有する賃貸物件を活用 (1件)

- ・タガヤセ大蔵(90㎡)

C:地域貢献団体が空き家等を賃貸して活用 (4件)

- ・サポコハウス(110㎡)
- ・きぬたまの家(70㎡)
- ・にじのこ(100㎡)
- ・凸凹Kidすぺいす♪(60㎡)



■シェア奥沢

「共通のテーマで集まる人たちのコミュニティスペース」

- ・大正末期建築の空き部屋活用（約90㎡）
- ・コワーキング
- ・音楽会や講座
- ・シェアキッチン



■タガヤセ大蔵

「住宅再生×福祉＝みんなの元気」

- ・空き室になっていた木賃アパートの再生（約90㎡）
- ・デイサービス
- ・多世代交流カフェ
- ・近所の畑活用も

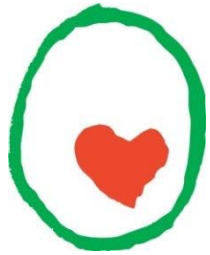


世田谷まちづくりファンド

- 公益信託制度を活用した基金（平成4年設置）
- 住民主体のまちづくり活動を行うものに対し、中立的立場から助成を行うことを目的とする

「まちを元気にする拠点づくり部門」

- 民都機構の交付金獲得（平成17年に部門新設）
- コミュニティの課題解決力を高める拠点づくり整備事業に助成（最大500万円）



「まちを元気にする拠点」一覧

- ① 守山テラス（守山小学校内：公有地）
- ② やごの楽校（都立蘆花公園内：公有地）
- ③ 癒しふれあい館（河川敷隣接地：公有地）
- ④ 旧小田原代官屋敷（世田谷観音寺内：民地）※
- ⑤ のざわテットーひろば（宅地：民地）※
- ⑥ 世田ーハウス（空き店舗：民地）※
- ⑦ たまでんカフェ山下（駅併設空き店舗：民地）※
- ⑧ そらまめハウス（区立羽根木公園内：公有地）
- ⑨ せたがや水辺の楽校はらっぱ（河川敷：公有地）
- ⑩ 楽ちゃん堂カフェ（借家：民地）※

(平成25年7月～平成27年6月)

窓口寄せられた相談物件:58件

- 一軒家
- 一軒家の空き部屋
- 店舗併用住宅の空き店舗
- 木賃アパート
- (旧)診療所
- 銭湯
- 倉庫
- 牧師館など

不動産ストック活用 = 団体との出会いが鍵

1. オーナーの掘り起し 「物件を貸しに出そう」
 - ・限られたまわりの相談相手
 - ・乏しい活用イメージ
 - ・見えない活用希望者

2. オーナーの決断 「この人に使ってもらおう」
 - ・活用団体への共感
 - ・将来の見通しやトラブル時の不安
 - ・親族などまわりの納得

ポイント1. 気軽に相談できる地域窓口

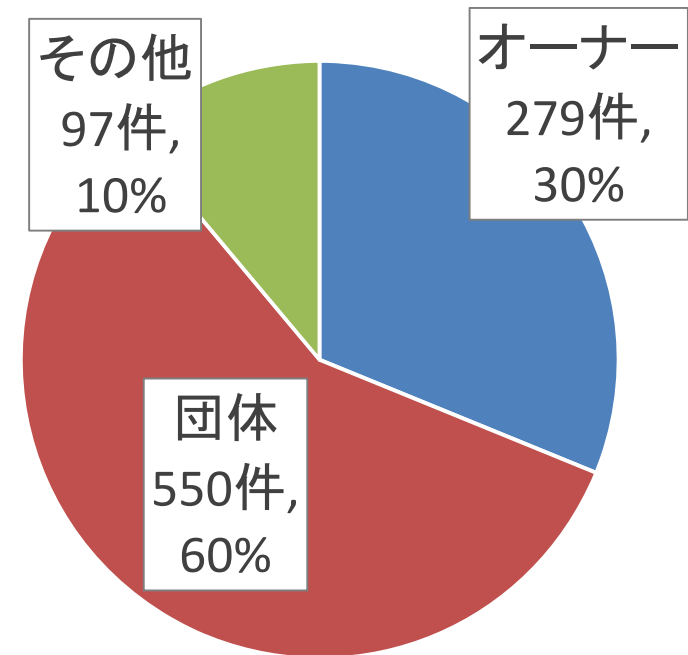
(平成25年7月～平成27年3月)

◇相談窓口の問い合わせ状況

延べ 926件 (平成27年3月末現在)

- ・オーナーからの相談は3割
- ・活用希望団体の相談が6割

相談件数内訳(3月31日現在)



◆出張相談会

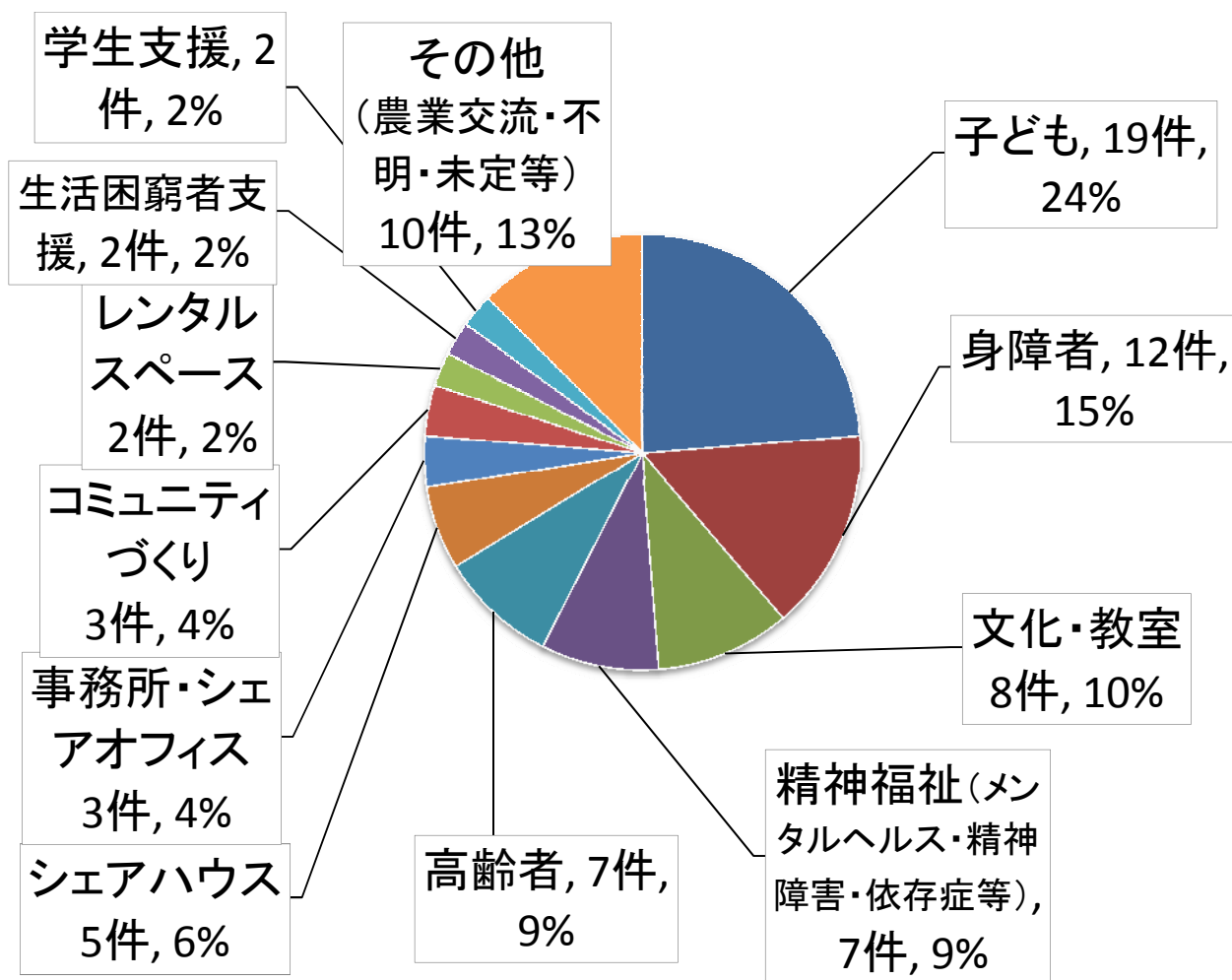
- ・地域にチラシ配布
- ・近隣施設で相談コーナー
- ・事例見学会と抱き合わせプログラム

◆公的な窓口

- ・一定の安心感
(プライバシー、紹介団体など)

ポイント2:活用希望団体の情報

◇活用希望団体の活動テーマ (26年12月現在)



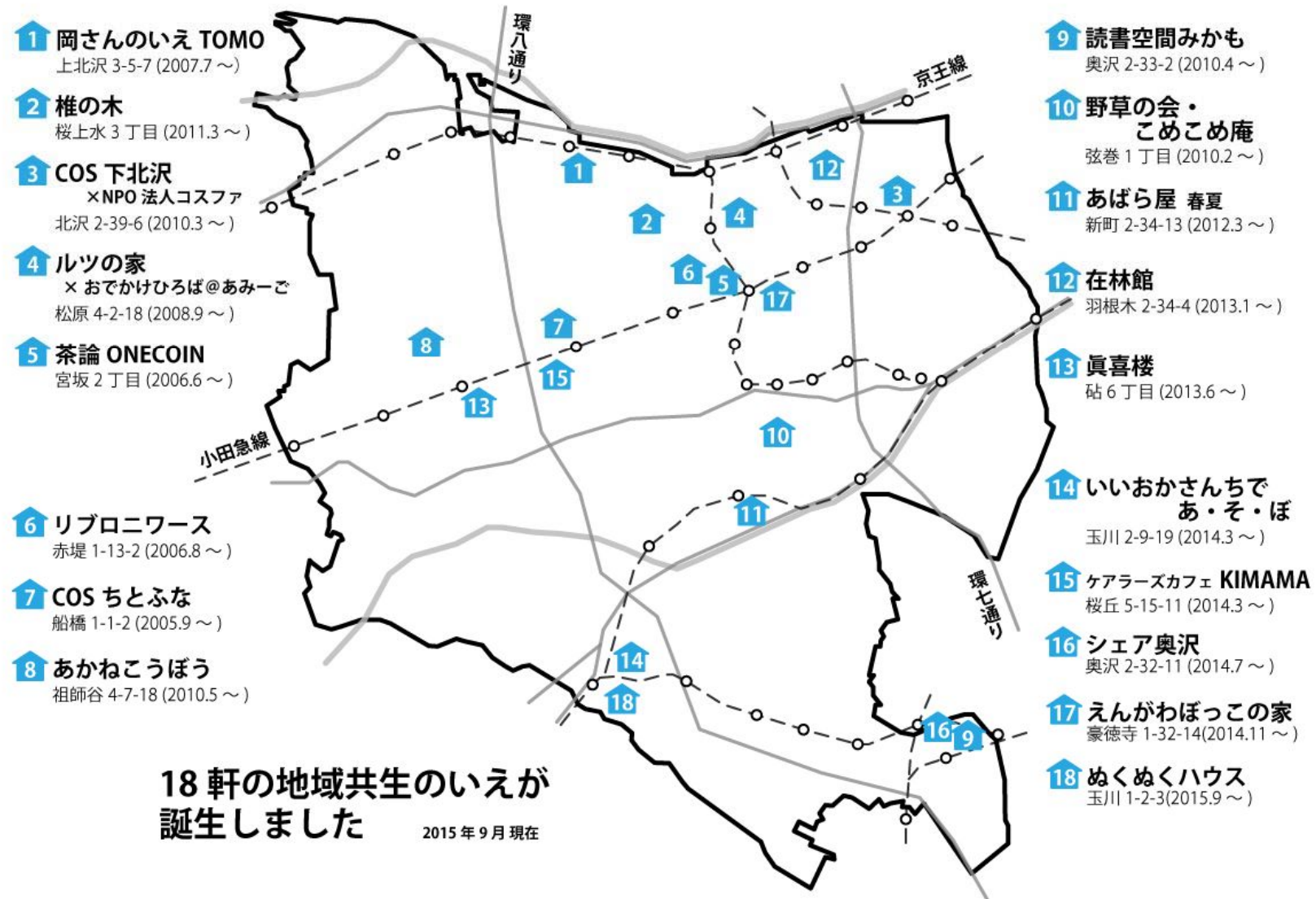
◆トラストまちづくりのネットワーク

- まちづくりファンドグループ(300以上)
- 空き家活用希望相談グループ(60以上)
- 行政や社協のネットワーク団体

◆オープンハウス(出会いのデザイン)

- 現場でお見合い
- 団体からのアピールタイム
- 財団職員の見学受付と立会い

ポイント3: 発想を広げる参考事例



◆地域共生のいえ訪問ツアー

- ・オーナー自身から体験を紹介
- ・質疑応答から相互学習
- ・「私にもできそう。。。」

◆広報支援

- ・パンフレット
- ・ホームページ
- ・瓦版など

ポイント4：伴走者の存在と認知

地域に役立つ活用イメージを
一緒に考えます



開設や運営に役立つ制度等を
調査し、情報を提供します



利用しやすい改修プランを
一緒に検討します



運営方法やルールづくりなど
を一緒に検討します



利用者や運営協力者を
見つけるお手伝いをします



《自宅をまちにひらく：3段階の支援ステップ》



◆第1段階：構想支援

- ・オーナーの想いやお考えを伺います
- ・空き家や空室等の活かし方を一緒に考えます

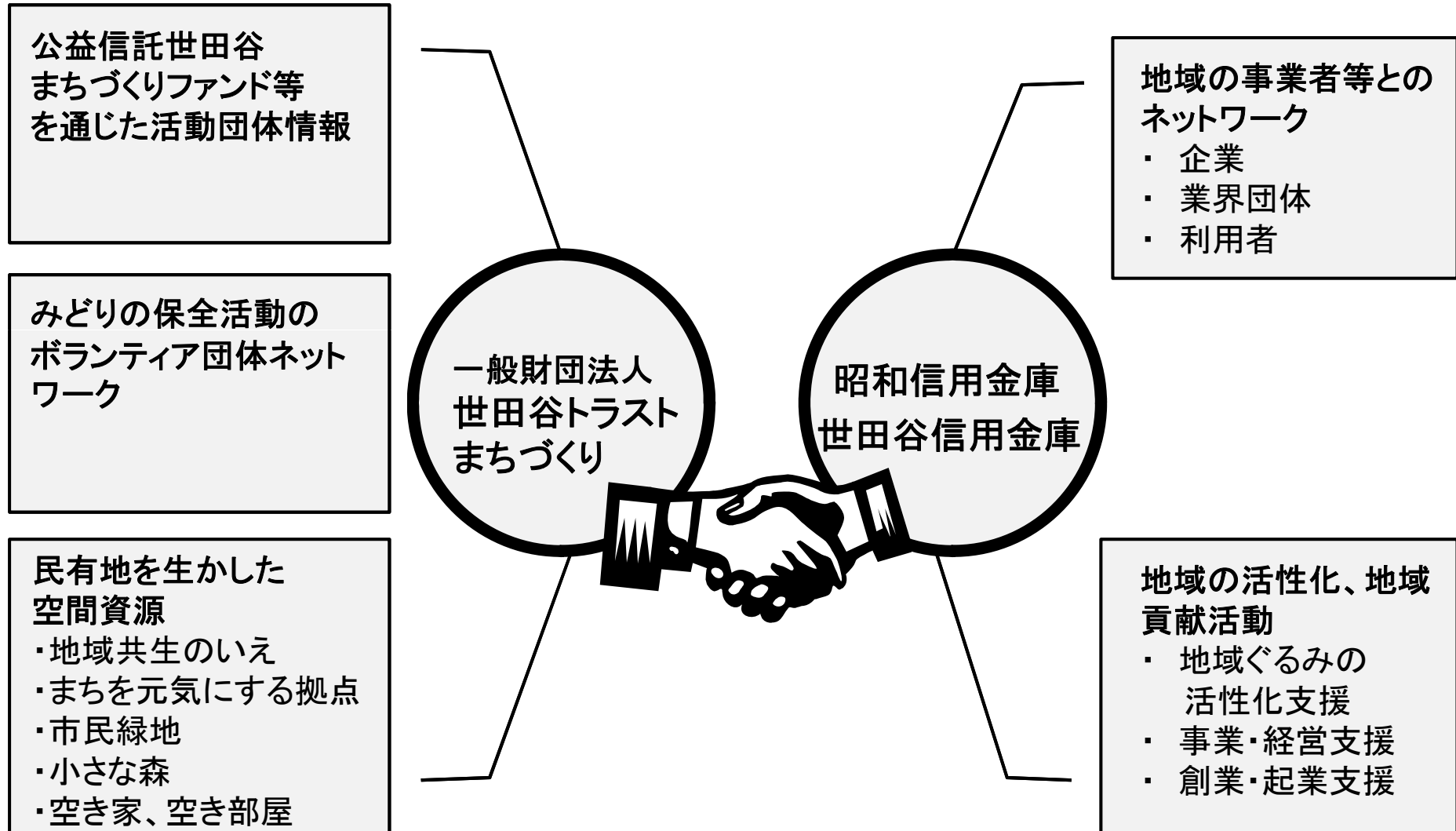
◆第2段階：試行支援

- ・活用アイデアを実際に試します
- ・実地に即した運営方法や課題解決策を考えます

◆第3段階：開設支援

- ・開設イベントの実施
- ・憲章、プレートを設置

ポイント5: 専門的アドバイス



◆地元信用金庫との協定

- ・事業計画、資金計画の相談
- ・地主さんネットワーク

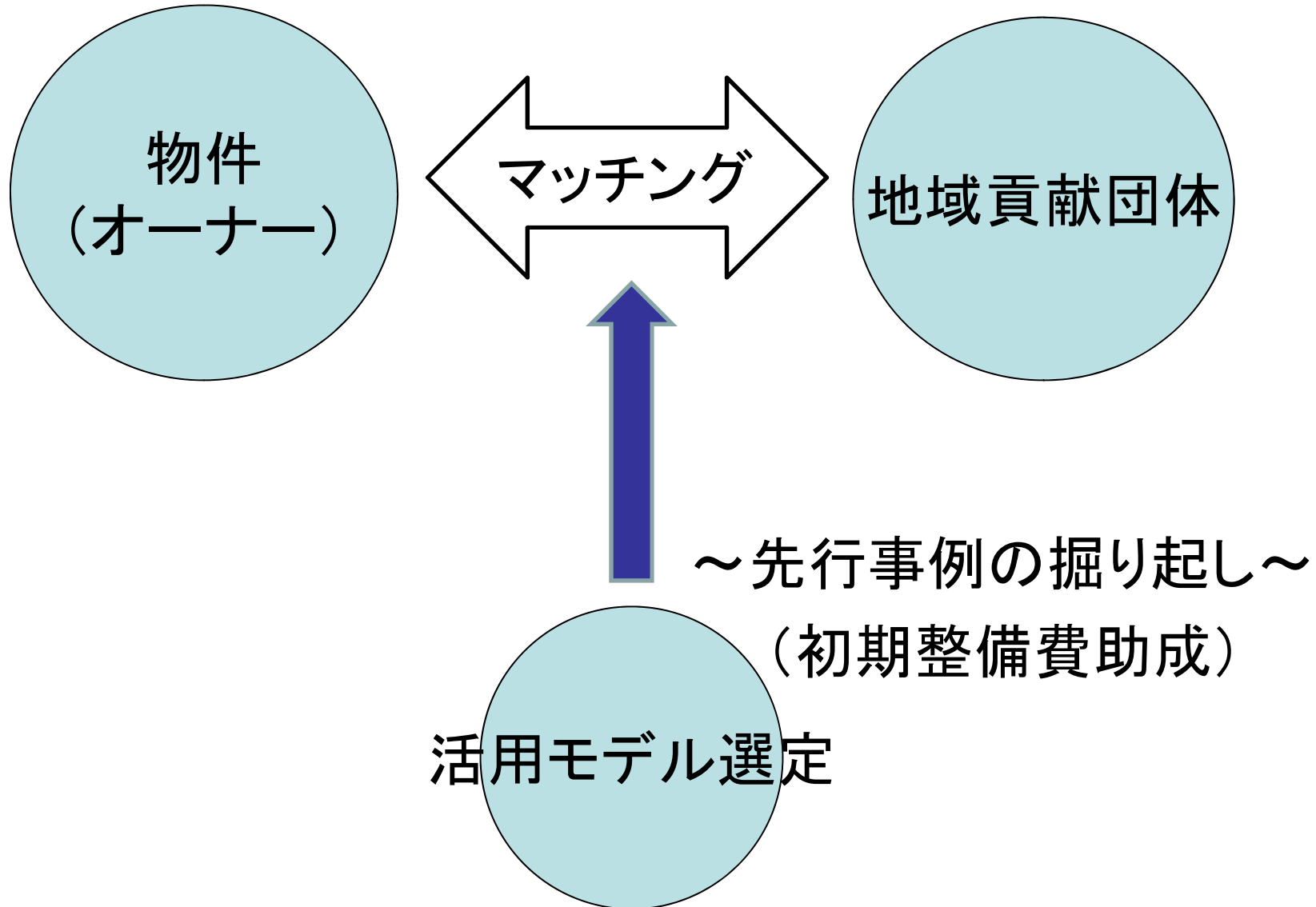
◆建築士事務所協会との協定

- ・改修アドバイス
- ・工務店との連携

◆不動産事務所協会との協定

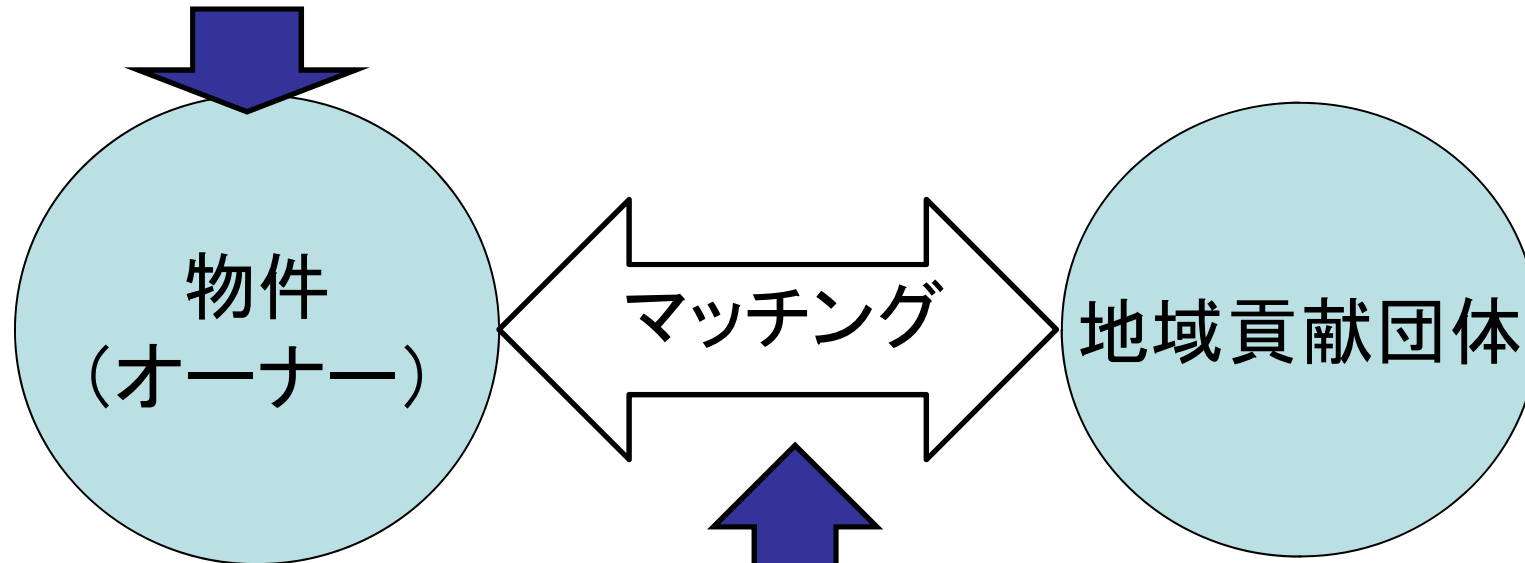
- ・不動産情報
- ・ご自身も不動産所有者

当初の仕組み



空き家活用の普及に向けて

～見学会や出張相談会～

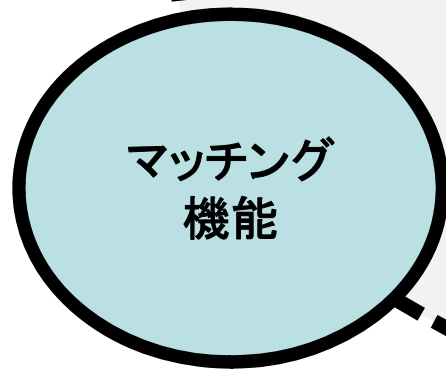


～将来の安心サポート～
(契約やトラブル相談)

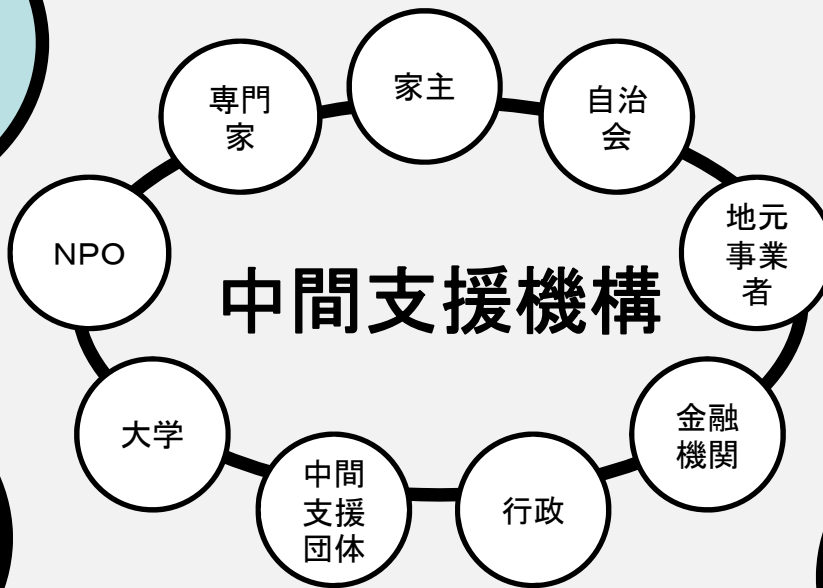
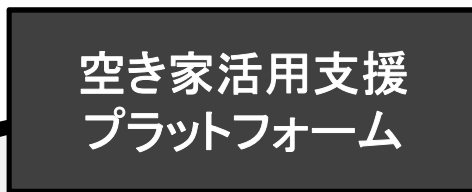
～夢を育むサポート～
(活用計画・改修アイデア)

↑
プランナー
設計者
不動産専門家等との
ネットワーク

1. 空き家や活用希望団体を発掘する

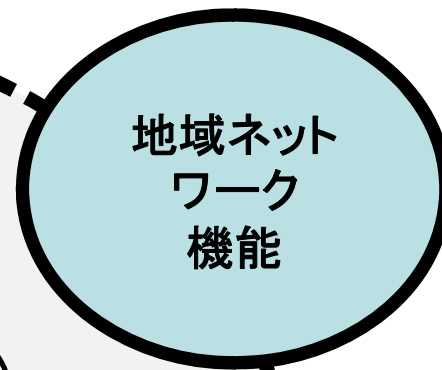


2. 幸福な出会いをコーディネート



3. モデル的な試みを後押しする

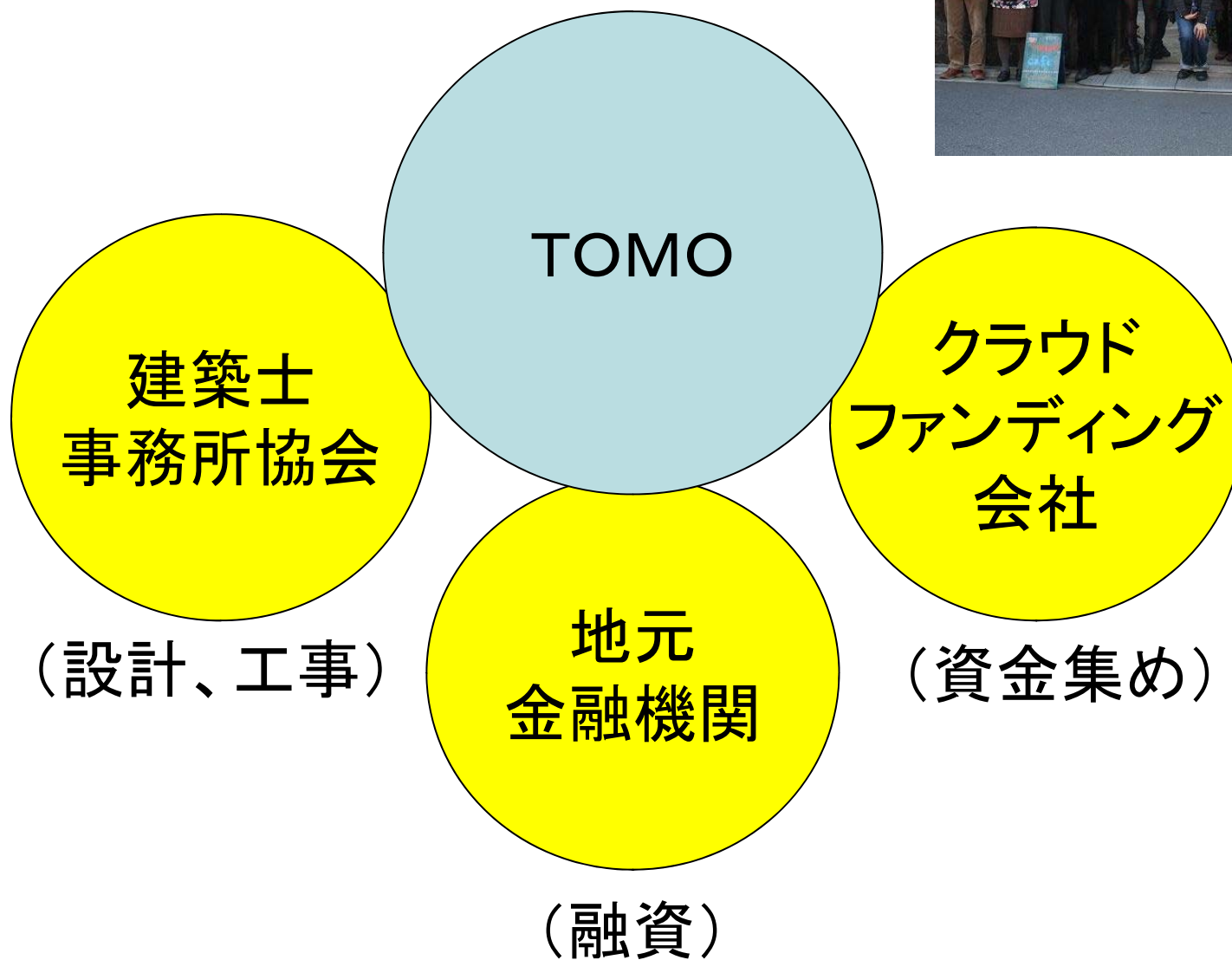
5. 地域での空き家連携活用を促進する



4. 資金集めを支援する

TOMOリノベーション

～耐震補強、キッチン改修、床板張～



活用促進に向けた社会環境整備

「空き家オーナーに連絡取りたい」 ← 情報公開

「空き家活用コーディネートをしたい」 ← 職能育成

「活用への初期投資が必要」 ← 物件評価

「公的活用へのインセンティブ」 ← 税制優遇