

# あしたの賃貸プロジェクト 活動報告

「住むだけでなく、  
その人らしく暮らせる「賃貸住宅づくり」



一般財団法人住宅改良開発公社  
住まい・まち研究所長

**松本 真理** (まつもと まり)

法政大学大学院経営学専攻修士課程修了。住宅金融支援機構で主に賃貸住宅融資部門を担当。2018年6月より現職。一級建築士、経営学修士。

## はじめに

あなたは、今、賃貸住宅に住んでいらっしゃいますか。平成30年住宅・土地統計調査によると、居住されている住宅の6割が持家、4割が賃貸住宅となっています。賃貸住宅のうち、8割が民間賃貸住宅となっており、その民間賃貸住宅の活用方法が変わっていけば、賃貸住宅の役割も大きく変わる可能性があるのではないかと考えました。

もうすでに、一戸建の持家が住み替えの最後のゴールという「住宅すごろく」の時代ではありません。暮らしを住宅に合わせるのではなく、住宅を「暮らし」に合わせる、その人らしく暮らすための住宅、そして、地域づくり、まちづくりに向かって動き出しているのではないでしょうか。

一般財団法人住宅改良開発公社は、住宅金融支援機構や民間金融機関の全国の賃貸住宅融資の保証をメイン業務としております。2018年に住まい・まち研究所を創設いたしました。賃貸住宅市場に前向きな刺激を提供して、賃貸住宅の良さや意義、可能性を広げることをミッションとしています。

賃貸住宅は、オーナーが1人の場合がほとんどであることから、オーナーの思いがあれば、「自由」に様々なことへの挑戦できるのではないかと考えております。

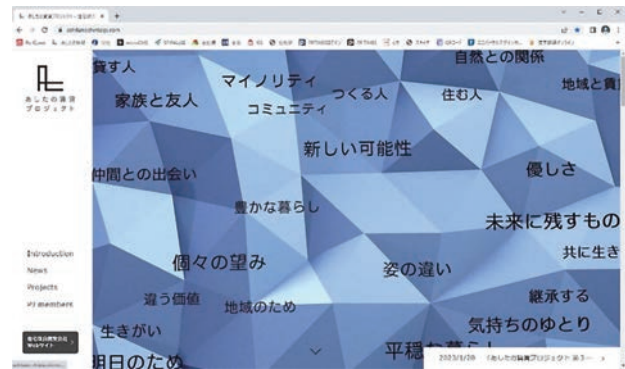
## 「あしたの賃貸プロジェクト」活動とは？

「あしたの賃貸プロジェクト」は、「賃貸住宅」で住む人がその人らしく「暮らせる住まい」を実現し、それらを1戸でも増やすために、住まう人、住宅を所有する人、住宅を運営する人、金融機関の方、行政の方などとの連携をサポートすることを目的としています。

「あしたの賃貸」のネーミングは、これからの、今からの賃貸を考えるときに、その焦点を遠くに置くのではなく、極めて近い未来にすることで、実現に向けての決意を表したものです。

具体的な活動の1つめとして、住んでいる方々が笑顔になるような先進的な取組事例を広く紹介しております。これは、賃貸住宅オーナーや入居者、賃貸住宅を供給されている事業者などに知っていただき、自分でもできるかもしれないという思いが生まれることを期待しています。あしたの賃貸プロジェクトメンバー<sup>(※1)</sup>が、

【図1】 あしたの賃貸プロジェクトサイト  
(<https://ashitanochintaipj.com/>)



これはと思う事例について現地に赴き、実際に企画された方から住宅への思いや苦労話、入居者や地域とのつながりなどを取材し、その報告を「あしたの賃貸プロジェクトサイト」(図1)にて公表しております。

あしたの賃貸プロジェクト現地取材(表2)を通して感じたことは、すでにあしたの賃貸づくりのヒントになるような様々な動きが始動していることです。いくつか紹介してみましょう。

- 大家さんと入居者という関係だけでなく、入居者が地域の人となんらかの仕掛けをきっかけにつながる
- 築年数のある建物でも、単なるリノベーションではなく、人が参加する仕組みがあると、まちに開かれ、息を吹き返す
- 住宅と共用部分だけでなく、ご近所の人と共有する・

使う・見られるスペースから自然とコミュニティが生まれる

- 「共感」から、投資家や入居者が賃貸・まちづくりに直接参加できる仕組みがある

【表2】 あしたの賃貸プロジェクト 現地取材リスト

No.	取材名	建設地(所在地)	取材先	あしたの賃貸へのヒント
01	山王マンション	福岡県福岡市博多区	株式会社 スペースRデザイン	1967年竣工。経営難に陥った経年賃貸住宅をリノベーションの導入で再生。築古にもかかわらず、新築並の賃料設定を可能にした。2003年、リノベーションがない時代の国内初期「再生デザイナーズ賃貸」。
02	新高砂マンション	福岡県福岡市中央区	〃	各住戸をリノベーションして復活したが入居率が伸び悩み、1階のテナント部分を地域に貢献する場としたことで、賃貸住宅の価値も向上させた。
03	冷泉荘	福岡県福岡市博多区	〃	1958年竣工。スラム化した集合住宅を事務所にコンバージョン、ピンテーゼビルとして復活。各区画のリノベは入居者任せとしたピンテーゼ賃貸のモデルのさきがけとなった。
04	コーポ江戸屋敷	福岡県久留米市	〃	住民が参加できるようなワークショップ開催をきっかけに、「単なる老朽団地」から「地域の集いの場」のある賃貸に変身。新築時に公庫融資と改良公社保証を利用。
05	ホシノタニ団地	神奈川県座間市	株式会社ブルースタジオ	築50年の社宅をリノベーションした団地。駅前にある団地を「座間に住む人々が、集い、交流が生まれる場所に生まれ変わらせる」という思いを具現化した。
06	ネステイングパーク黒川	神奈川県川崎市麻生区	〃	暮らしに特化したベッドタウンの駅前の「働く、遊ぶ、暮らしのあいだ」を目指したシェアオフィスと店舗。住宅街に働く場を持ち込むことでにぎわいや交流が生まれている。
07	鶴ノ杜舎	神奈川県藤沢市	〃	住棟の真ん中に路地がある、長屋風の賃貸共同住宅。プライベートな住戸内とパブリックな路地を緩やかにつなぐウッドポーチが人々の交流の場となっている。
08	ヨコハマアパートメント	神奈川県横浜市西区	株式会社 オンデザインパートナーズ	1階部分を「広場」にして入居者みんなが使える場所にしたりと、まちの人も立ち寄る空間に変化。オーナーのサポートもあり地域に溶け込んだ賃貸住宅。
09	おばあちゃんコンシェルジュ(シェアネスト東横)	神奈川県横浜市港北区	松栄建設株式会社	おばあちゃんコンシェルジュ付きのシェアハウス。入居者へのサービスは週3回の食事提供や共用空間の清掃など。おばあちゃんは入居者からの相談相手になることもあり、ほっとできる賃貸住宅。
10	ミュージション志木	埼玉県新座市	株式会社リプラン	24時間楽器演奏が可能な防音賃貸マンション。入居者の多くは会社員で音楽を軸にコミュニティがつながっている。築19年経ても家賃下がらず。
11	興野町住宅	東京都足立区	東京都住宅供給公社	1958年築の老朽化団地の活性化のため、若者と子育て世代ニーズに対応する住戸のためのリノベーションを東京電機大学と連携して実施した。
12	エンジョイワークス	神奈川県鎌倉市	株式会社 エンジョイワークス	「旧村上邸〜鎌倉みらいラボ〜」は、地域に住む人、使う人みんなが考え、みんなで守るを実践した再生事例。また、プロジェクトに「共感」される方が投資するクラウドファンディングを活用したまちづくり、住まいづくりを展開されている。
13	Renovater	京都府京田辺市	Renovater株式会社	低価格の住宅を購入し、リフォームなど施して、単身高齢者や外国人、母子家庭、生活保護の受給者の方々に賃貸住宅を提供する事業モデルを展開されている。
14	茶山台団地	大阪府堺市	大阪府住宅供給公社	団地再生の先進的取組事例。リノベーションで若年層を呼びこみ、コミュニティ支援で人と人とのつながりを創出、空家活用で様々な仕掛けづくりを行い、キャッチフレーズの「響き合うダンチ・ライフ」を実現している。
15	ノビシロハウス	神奈川県藤沢市	株式会社ノビシロ 株式会社あおいけあ	1階に高齢者向け住戸、2階に若者向け住戸の賃貸住宅棟に連続して、1階にカフェ2階にクリニックと介護ステーションで構成されている、多世代交流賃貸住宅。若者には高齢者との交流を条件として家賃を低く抑さえ、その分を高齢者負担するなどの取り組みを実施されている。

※1：リーダーに東京大学大学院工学系研究科建築学専攻大月敏雄教授を迎え、東京都住宅供給公社、ニッセイ基礎研究所、住宅改良開発公社のメンバーで構成される。

【図3】

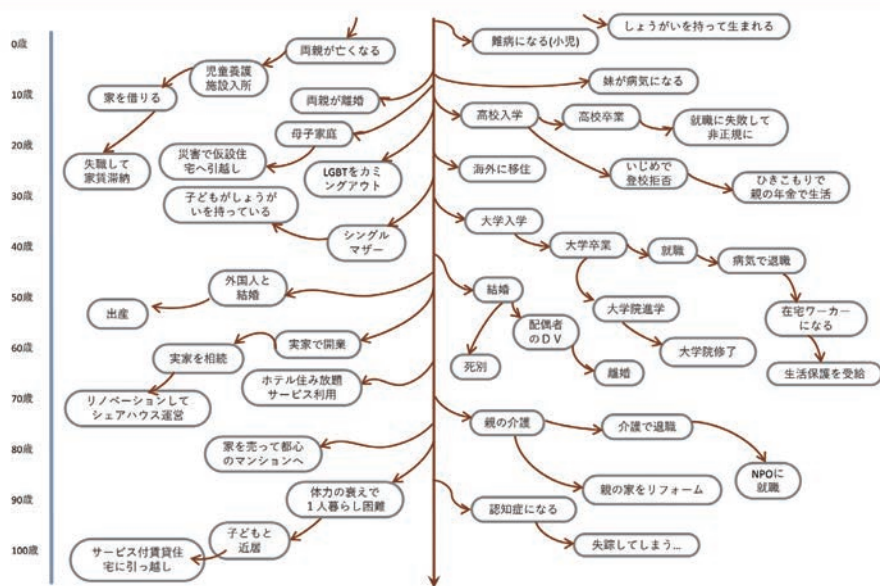
## Aさん(誰でもなる可能性あり)の一生シミュレーション

- 住宅を管理する側からの持続的なコミュニティ支援が入居者の笑顔を生む
- 若者が高齢者世帯の玄関フォンをピンポンして訪問するような交流の仕掛け
- 入居者の大きな悩みである遮音性能を、24時間楽器演奏できる性能まで向上させた賃貸住宅
- 賃貸住宅だけでなく、テナントや働く場があることで、にぎわいや交流が生まれる

どれも、賃貸住宅の住棟の範囲を超えて、地域に開かれ、いろいろな人につながっています。つまり、賃貸住宅づくりは、まちづくりの中で重要なコミュニティづくりの役割も果たしているのです。

2つめは、シンポジウムの開催です。「賃貸住宅」の社会や地域における役割について真摯に考える機会として発信しています。2020年の「第1回シンポジウム～住むだけでなく、その人らしく『暮らせる』集合住宅づくり～」では、賃貸住宅の歴史や地域に開かれた賃貸住宅、リノベーションで賃貸住宅の再生だけでなくまちおこしまでされた取り組みを紹介、2021年の「第2回シンポジウム～その人らしく『暮らせる』賃貸住宅の可能性を広げる～」では、社会の潤滑油としての賃貸住宅、いくつになっても暮らし続けられる賃貸住宅でのリノベやコミュニティ支援での団地再生、地域の人も住む人も賃貸住宅づくりに参画する仕組みなどを紹介、2022年の「第3回シンポジウム～不動産業界と福祉業界の融合に挑む賃貸住宅～」では、賃貸住宅の住宅政策やSDGsでの位置づけから、高齢者と若者の交流が生まれる賃貸住宅、住宅に困っている方々に向き合っている賃貸住宅の取り組みを紹介しました。これらのシンポジウムの講演内容については、あしたの賃貸プロジェクトサイトにアーカイブ動画配信と電子書籍「あしたの賃貸ライブラリー」シリーズで公表しています。

3つめは、住まい手を対象とした住み替えに関する「あしたの賃貸アンケート」調査の実施です。まず、「誰でもその人らしく暮らせる」を考えるために、誰にでも一生の間に起きうる様々な事象を想定したシミュレーションを「Aさん」の一生シミュレーション(図3)として



〈筆者作成〉

【図4】

## 「あしたの賃貸アンケート」について

- 目的  
「Aさん」の一生のシミュレーションで想定されるような方を含めて住宅の入居者を対象とし、現在までの住み替えやその理由を解明し、自分らしく暮らせる住まいを検討する上での基礎資料を得ること。
- 実施方法 Webアンケート方式
- 調査対象 Webアンケート事業者登録モニター
- 回収件数 10,401件  
「Aさん」 7,115件 持ち家居住者(親の家含む)68.2%  
民間賃貸住宅居住者 24.4%  
その他 7.4%  
「Aさん」に該当されない方  
3,286件 持ち家居住者(親の家含む)57.2%  
民間賃貸住宅居住者 33.2%  
その他 9.5%
- 実施時期 2021年11月19日～11月25日

〈筆者作成〉

作成しました。誰でもが急に病気になるかもしれない、仕事を失うかもしれない、シングルマザーやシングルファザーになってしまうかもしれません。このアンケートでは、誰でもなる可能性があるAさんを想定して、その方々に該当される方も含めて、アンケートを実施(図4)しました。詳細については、分析中ですので、次回のシンポジウムまでには報告したいと思っております。

## コミュニティ支援で実践する「持続可能なまちづくり」

今回の特集テーマである「持続可能なまちづくり」において、賃貸住宅はどのような働きができるのでしょうか。その人らしく暮らせるために、孤独や孤立にならず、ほどよい距離感のあるコミュニティが必要です。特に、

【図5】 茶山台団地の概要



**SHALIO**  
住居環境で暮らし

**■大阪府住宅供給公社 茶山台団地**  
所在地：大阪府堺市南区茶山台2丁  
交通：泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約10分


敷地面積：8.26ヘクタール  
(甲子園球場総面積の2.1個分)  
棟数・総戸数：29棟・926戸  
空家率：約9.6% (2021年9月末時点)  
住戸専有面積：44.98㎡～91.68㎡  
入居開始：1971年(昭和46年)4月

公社は泉北ニュータウン内に、これまで18団地約5,300戸強の賃貸住宅を建設しており、茶山台団地はその第1号として、1971年(昭和46年)4月に完成しました。  
同団地は、現在公社が所有している大阪府内の賃貸住宅団地で、最も規模の大きい団地です。

15

出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2022年 あしたの賃貸ライブラリー2

【図7】



**SHALIO**  
住居環境で暮らし

2. コミュニティ支援

**茶山台としよかん**

集会所を持ち寄り型の図書館として活用。  
受託事業者が団地に「住みながら」運営 住民との交流・コミュニティ形成やニーズ把握を行った。  
現在は年間延べ2,000人が訪れる「団地の枠を超えた地域の交流拠点」となり、住民発案のさまざまな取り組みが生まれている。

34

まちづくりの主角は人であり、人と人のつながりを創り、育み継承することが、持続可能なまちづくりをサポートすることになろうかと考えます。ついては、人と人とのつながりを創る仕掛けを積極的に行っている取組事例の一部を「あしたの賃貸ライブラリー2」から紹介いたします。詳細はあしたの賃貸ライブラリー2 (<https://www.kairyokousya.or.jp/book2/>) でご確認ください。

### 1) 大阪府住宅供給公社の茶山台団地の再生

大阪府住宅供給公社は、「笑顔の暮らし」を経営理念とし、「暮らし・まち・社会」の3つのアプローチから、大阪のまちづくりに貢献され、賃貸住宅市場をリードしていくことを目指して活動されています。

茶山台団地(図5)は大阪府堺市南区に位置し、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅から徒歩10分にある29棟924戸(2023年3月時点)の大規模団地です。かつては人口減少と住民の半数近くが65歳以上となり、空き住戸が150戸、スーパーの撤退など、負の連鎖に陥ったそうです。

そこで、茶山台団地再生プロジェクト(図6)として、デザイン性の高いリノベーションで若年層を呼び込む、


コミュニティ支援により住民と課題解決に取り込む共創体制の構築、そして、空き家を活用した新規事業に取り組みました。

ここで注目すべきは、コミュニティ支援です。集会所を「茶山台としよかん」(図7)として活用し、子どもたちを集めて放課後に「読み聞かせ会」や、毎月1回の「オトナカイギ」、団地内で住民がお互いに学ぶ機会として「茶山台だいがく」などが開催されています。「茶山台としよかん」が、団地暮らしのコミュニティの基地になっているようです。大阪府住宅供給公社の担当者である田中陽三氏によると、最初は「団地を知る」ことから始められたとのこと。

今では、団地内で小商いの仕組みを構築し、空き住戸を活用した「やまわけキッチン」(地元の食材を使った手作り惣菜販売、イートインあり)、DIY工房「DIYのいえ」(大工道具や電動道具などをそろえ、DIYが得意な人がインストラクターをされているコミュニティ工房)が営まれています。我々が茶山台団地の取材時で訪問したときも、「DIYのいえ」(図8)のインストラクターの方の笑顔が印象的でした。住宅団地の中に集まれる

【図6】

### 茶山台団地再生プロジェクトについて



「負の連鎖」を断ち切るための3つのアプローチ

1. デザイン性の高いリノベーションで若年層を呼び込む  
⇒新しいライフスタイルを提案する団地リノベーション  
「ニコイチ」・「リノベ45」
2. 住民と課題解決に取り組む共創体制(コミュニティ支援)  
⇒集会所を活用したコミュニティスペース「茶山台としよかん」  
市場直送!新鮮野菜の移動販売「ちゃやマルシェ」  
地域住民の健康寿命延伸イベント「まちかど保健室」
3. 賃貸住宅の慣習上「非常識」なアイデアに挑戦(空家活用)  
⇒空き家を活用した丘の上の惣菜屋さん「やまわけキッチン」  
DIYのできるコミュニティ工房「DIYのいえ」

Copyright © 2021 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

20

出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2022年 あしたの賃貸ライブラリー2

【図8】

### シニアによる新たなビジネスが誕生!



団地住民の暮らしと住まいをDIYでささえていく、「茶山台DIYサポーターズ」結成!

ご近所さんの住まいに関するお困りごとを解決します!

お困りごと解決サービス一覧

- 手すり取付
- 家具の修理
- 押入内の活用
- テレビ配線のサポート
- 壁紙交換制作サポート

Copyright © 2021 Osaka Prefectural Housing Corporation. All rights reserved.

56

【図9】

自己紹介

代表取締役 福田和則

1974年生まれ。47歳。

外資系金融機関勤務を経て、2007年エンジョイワークスを設立。鎌倉を拠点に約10年間の様々なボトムアップ型まちづくりの実証実験を経て、空き家再生まちづくり“参加型”クラウドファンディング「ハロー！RENOVATION」を運営。

会社概要

株式会社エンジョイワークス

- ・鎌倉・由比ヶ浜通り商店街の空き店舗をリノベーションした6つの拠点をベースに活動
- ・社員は69名(パート・アルバイト含む)※2021年3月現在
- ・資本金1億円
- ・不動産、建築設計、空き家再生、まちづくり、ファンド運営
- ・子会社グッドネイバースは、カフェ・ゲストハウス、シェアオフィスなどを運営



出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2022年 あしたの賃貸ライブラリー2

場所、働ける場所、食事ができる場所があって、そして、コミュニティを運営する人がいて、持続するコミュニティが生まれることを実感しました。

2) エンジョイワークスの共感投資による みんなでまちづくり

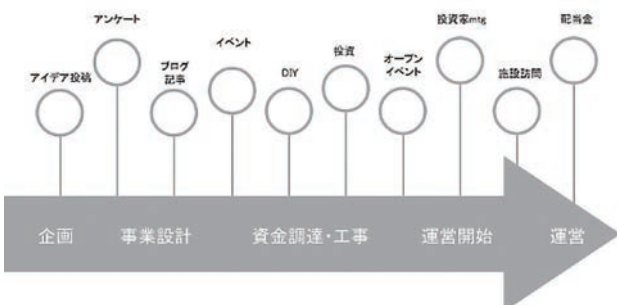
株式会社エンジョイワークス(図9)は、鎌倉を拠点として、不動産、建築設計、まちづくり、さらにファンドの運営を行っていらっしゃいます。ミッションは「ライフスタイル(暮らし方、働き方、生き方)について自ら考え、自ら選択することのできる仕掛けを提供し、共創する機会を生み出すことで持続可能で豊かな社会の実現に貢献する」を掲げ、多様な方々がまちづくりに参加できるように仕掛けやツールを提供されています。

その中で注目したいのは、多くの人々と体験を「共有」し、「共感」を集めて、企画段階から運営まで参加できる仕組み(図10)です。入居者も、地域の人も、投資家も、企画段階から賃貸住宅づくりに参画できるのです。

例えば、空き家を収益物件化するというイベントに関心のある方がアイデアを出し、イベントに参加し、DIYで解体を経験し、投資し運営を見守るという一連の流れ

【図10】

多くのタッチポイントで 体験を共有し、共感をあつめる



出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2022年 あしたの賃貸ライブラリー2

【図11】

空き家・遊休不動産

共感投資家



空き家・遊休不動産を収益物件化するというイベントに関心のあるひとを巻き込むことで、「知恵・労働・お金(出資)」と「体験・共有できるコミュニティ・お金(リターン)」の交換が成立する。

参加型クラウドファンディング

です。従来のまちづくりだと、事業主が中心となり、住まい手や地域の人は、参画することができなかったことを考えると、画期的な取り組み(図11)です。

また、空き家をファンドで借り上げし、リノベーションする手法(図12)も提案されています。これからの賃貸住宅づくりの1つとして、社会的課題をみんなで考え、参加してアイデアを出し合い、様々な分野の方々と協働して、投資・運営していく手法が定着していくのではないのでしょうか。

■ これからの「あしたの賃貸プロジェクト」

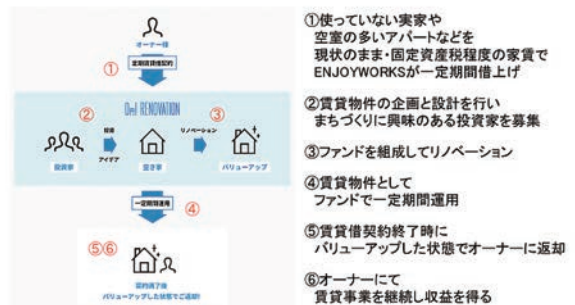
「どのような賃貸住宅や仕組みを用意したら、誰でもその人らしく暮らせるか」を中心に置いて、海外も含めて先進的な取り組みや事例を取材し、これからも、情報発信を継続いたします。そして、住まい手の思いも、しっかり見える化できる試みを行っていきます。

持続可能なまちに、みんなで創り上げるあしたの賃貸を1戸でも増やすことができるよう、プロジェクトを1歩ずつ、進めていきますので、「あしたの賃貸プロジェクト」にご注目いただければ幸いです。

【図12】

ファンドでリノベーション・賃貸運用

ファンドで借上げ、一定期間運用後にオーナーに返却



© ENJOYWORKS Co., Ltd.

出典：一般財団法人住宅改良開発公社 2022年 あしたの賃貸ライブラリー2