

居住者ニーズを踏まえた
多摩ニュータウン住宅実態調査
報告書

平成 16 年 3 月

都市基盤整備公団

特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン

目次

1. 目的	1
2. 全体概要	3
2. 1 基礎データの収集・整理の概要	3
2. 2 居住者意識調査の概要	5
2. 2. 1 専門家に対する聞き取り調査（1次調査）	
2. 2. 2 ヒアリング・ワークショップ（2次調査）	
2. 2. 3 事例ヒアリング（2次調査）	
2. 3 分析及び検討の概要	7
3. 調査指針	9
3. 1 期間	9
3. 2 体制	9
3. 3 実施区域	9
3. 4 調査対象	9
3. 5 協力自治体	9
4. 基礎データの収集・整理	11
4. 1 基礎データの収集方法と収集項目	11
4. 1. 1 平成12年度の国勢調査の概要	
4. 1. 2 収集・整理項目	
4. 2 居住者の特性	14
4. 2. 1 多摩ニュータウンの人口推移	
4. 2. 2 多摩ニュータウンの開発手法	
4. 2. 3 町田市域の開発状況	
4. 2. 4 多摩ニュータウンの居住者の年齢	
4. 2. 5 市域別の居住者年齢	
4. 2. 6 町丁別の年齢分布状況	
4. 3 住宅の特性	21
4. 3. 1 世帯の状況	
4. 3. 2 住まいの所有関係	
4. 3. 3 住宅の建て方	
4. 4 基礎データの分析と活用	25
4. 4. 1 共同住宅供給の状況について	
4. 4. 2 本調査の整理	
5. 居住者意識調査	27
5. 1 一次調査	27

5. 1. 1	調査方法	
5. 1. 2	調査項目	
5. 1. 3	調査結果	
5. 2	二次調査	35
5. 2. 1	調査方法	
5. 2. 2	調査項目	
5. 2. 3	ヒアリング・ワークショップの調査結果	
5. 2. 4	事例ヒアリングの調査結果	
6.	分析および考察	57
6. 1	調査結果の分析	57
6. 2	住み替えを促進する仕組み等の検討	63
6. 3	多摩ニュータウン域内住み替え支援システムの提案	64

1. 目的

多摩ニュータウンは、昭和 46 年初期入居以来、拡大する首都圏の人口を吸収してきたが、年齢層の均質な居住者が一時的に集中したことに伴う急速な高齢化が進展するなど、ニュータウン特有の問題が顕在化してきており、早急な対応が求められているところである。

本調査は、多摩ニュータウンの再活性化に資するため、現在のニュータウンの住宅ストックの現状、居住者の居住実態の把握、居住者の住まいに係る意向等を把握した上で、若い世代が住める住宅の受皿、高齢化が進みつつある大量入居世代の世帯変化のスピードに応じた住宅の受皿等、今後の多摩ニュータウンにおける住宅供給の方向性、住替えを支援する仕組みづくりを検討するものである。

2. 全体概要

2. 1 基礎データの収集・整理の概要

(1) 収集対象

平成 12 年国勢調査の「小地域集計結果」。

(2) 整理項目

整理項目は以下の通り。

男女別人口及び世帯数
年齢(5歳階級), 男女別人口
世帯の種類(2区分), 世帯人員(2区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 施設等の世帯数及び施設等の世帯人員(間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者特掲)
男女別人口及び世帯数
年齢(各歳), 男女別総人口(外国人及び総年齢特掲)
年齢(各歳), 男女別日本人人口(総年齢特掲)
配偶関係(4区分), 年齢(5歳階級), 男女別 15歳以上人口(1人の一般世帯(単独世帯)特掲)
配偶関係(4区分), 年齢(5歳階級), 男女別 65歳以上人口(1人の一般世帯(単独世帯)特掲)
世帯の種類(2区分), 世帯人員(10区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 1世帯当たり人員, 施設等の世帯数及び施設等の世帯人員(間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者特掲)
世帯の家族類型(16区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 親族人員及び1世帯当たり親族人員(6歳未満・18歳未満・65歳以上親族のいる一般世帯及び3世代世帯特掲)
住宅の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積
住宅の建て方(7区分), 住宅の所有の関係(5区分)別住宅に住む一般世帯数(世帯が住んでいる階特掲)
住宅の建て方(7区分), 住宅の所有の関係(5区分)別住宅に住む一般世帯人員(世帯が住んでいる階特掲)
住宅の建て方(7区分)別住宅に住む主世帯数, 主世帯人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積
延べ面積(6区分), 住宅の所有関係(5区分)別住宅に住む一般世帯数及び総延べ面積
延べ面積(6区分), 住宅の所有関係(5区分)別住宅に住む一般世帯人員
一般世帯数, 母子世帯数, 父子世帯数, 3世代世帯数, 高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数
住宅の種類・住宅の所有の関係(6区分)別 65歳以上親族のいる一般世帯数, 一般世帯人員, 65歳以上親族人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積(65歳以上の親族のみの世帯数特掲)

(3) 対象地域

多摩市		八王子市	稲城市	町田市
関戸6丁目の一部	貝取1丁目	鎌水2丁目	若葉台1丁目	小山町の一部
貝取の一部	貝取2丁目	上柚木2丁目	若葉台2丁目	相原町の一部
乞田	貝取3丁目	上柚木3丁目	若葉台3丁目	
和田3丁目	貝取4丁目	下柚木2丁目	若葉台4丁目	
聖ヶ丘1丁目	貝取5丁目	下柚木3丁目	向陽台1丁目	
聖ヶ丘2丁目	豊ヶ丘1丁目	南大沢1丁目	向陽台2丁目	
聖ヶ丘3丁目	豊ヶ丘2丁目	南大沢2丁目	向陽台3丁目	
聖ヶ丘4丁目	豊ヶ丘3丁目	南大沢3丁目	向陽台4丁目	
聖ヶ丘5丁目	豊ヶ丘4丁目	南大沢4丁目	向陽台5丁目	
馬引沢1丁目	豊ヶ丘5丁目	南大沢5丁目	向陽台6丁目	
馬引沢2丁目	豊ヶ丘6丁目	松木	長峰1丁目	
山王下1丁目	落合1丁目	別所1丁目	長峰2丁目	
山王下2丁目	落合2丁目	別所2丁目	長峰3丁目	
中沢1丁目	落合3丁目	堀之内2丁目	百村の一部	
中沢2丁目	落合4丁目	堀之内3丁目		
唐木田1丁目	落合5丁目	越野の一部		
唐木田2丁目	落合6丁目	松が谷		
唐木田3丁目	鶴牧1丁目	鹿島		
諏訪1丁目	鶴牧2丁目			
諏訪2丁目	鶴牧3丁目			
諏訪3丁目	鶴牧4丁目			
諏訪4丁目	鶴牧5丁目			
諏訪5丁目	鶴牧6丁目			
諏訪6丁目	南野1丁目			
永山1丁目	南野2丁目			
永山2丁目	南野3丁目			
氷山3丁目	東寺方3丁目			
永山4丁目	和田3丁目			
永山5丁目	愛宕1丁目			
永山6丁目	愛宕2丁目			
永山7丁目	愛宕3丁目			
	愛宕4丁目			

2. 2 居住者意識調査の概要

1次調査として、調査対象地域に事業所を持つ不動産等住宅専門家に対する聞き取り調査を行い、2次調査として、対象をグループ化したヒアリング・ワークショップと、個別の事例ヒアリングを行った。

2. 2. 1 専門家に対する聞き取り調査（1次調査）

- (1) 有限会社セルフイッシュネス 代表取締役 布川千春氏
平成16年1月20日13時～15時
・多摩NTの居住と住み替え実態について
- (2) 有限会社秋元建築設計事務所 代表取締役 秋元孝夫氏
平成16年1月20日15時～17時
・多摩NTの成り立ちと都市計画について
- (3) 株式会社すまいる情報多摩 代表取締役 青山孝子氏
平成15年11月21日10時～12時
・多摩NTの不動産売買・仲介の実態について

2. 2. 2 ヒアリング・ワークショップ（2次調査）

(1) 調査実施

平成16年2月5日および2月12日

(2) 調査対象

- ① 賃貸・30代子育て世代（9名）
 - ② 賃貸・40代子育て世代（9名）
 - ③ 分譲・シニア世代（8名）
 - ④ 戸建て・シニア世代（7名）
- 調査対象者は、いずれも女性。

(3) 調査対象者のプロフィール（家族と住まいの概要）

- ① 賃貸・30代子育て世代（9名）
家族：概ね妻が30代後半、夫が40歳前後。
未就学から小学校の子ども2、3人の核家族世帯。

妻は専業主婦が6名。夫は通勤時間1時間以上が4名。
近居：親世帯が近くにいる人（多摩ニュータウン外も含む）が5世帯。
住宅：公団賃貸2名、公社賃貸5名、都営賃貸2名。
住宅専用面積は約60～90㎡。
南大沢在住3名、上柚木3名、下柚木1名、落合2名。
8名が居住年数5～10年。

②賃貸・40代子育て世代（9名）

家族：夫婦ともに40代。
小学校から中学校の子ども1～4人の核家族世帯。
妻は仕事をしている人が6名。
近居：親世帯が近くにいる人（多摩ニュータウン以外）が2世帯。
親世帯が遠くにいる人（関西、九州）が2世帯。
住宅：公団賃貸4名、都営賃貸5名。住宅専用面積は約60～80㎡。
南大沢在住5名、上柚木2名、鎌水2名。
居住年数10年未満が5名、10～15年が4名。

③分譲・シニア世代（8名）

家族：妻が50代で成人した子どものいる核家族世帯3名。
三世代世帯1名。
50～70代前後の夫婦のみ世帯3名。60代の単身世帯1名。
近居：親が近くにいる人（多摩ニュータウン以外）が1世帯。
長男が近くにいる人（多摩ニュータウン内）が1世帯。
住宅：分譲住宅。住宅専用面積は約75～100㎡。EVなしの2～5階に居住。
豊ヶ岡在住3名、聖ヶ岡2名、永山2名。貝取1名。
居住年数10年以上1名。15年以上3名。20年以上4名

④戸建て・シニア世代（7名）

家族：妻が50代で成人した子どものいる核家族世帯5名。
50代の夫婦のみ世帯1名。60代の単身世帯1名。
近居：親や姉妹が近くにいる人（多摩ニュータウン内外）が3世帯。
子どもが近くにいる人（多摩ニュータウン内外）が3世帯。
住宅：戸建て住宅。土地150～200㎡。住宅延べ床面積100～200㎡。
永山在住4名、連光寺2名、鶴牧1名。

居住年数5年以上1名、15年以上2名。20年以上4名。

2. 2. 3 事例ヒアリング（2次調査）

（1）調査実施

平成16年2月19日および2月20日

（2）調査対象

- ① 民間分譲を購入したが狭すぎたため賃貸し、公団分譲へ住み替え
- ② 生駒市にある民間分譲を賃貸し、転勤で現在は公団賃貸に居住
- ③ 豊ヶ丘分譲を賃貸し、三鷹市の実家を建て替えて親と同居
- ④ 貝取分譲を売却し、持ち家（タウンハウス）住み替え
- ⑤ 現状は鹿島戸建て住宅で、住み替えを断念

2. 3 分析及び検討の概要

調査検討委員会を4回開催し、分析及び検討を行った。

第1回調査検討委員会

日時：2004年1月15日9:30～12:00

参加者：富永、御船、布川、秋元、稲葉、新川

- ・調査の範囲、方法について
- ・役割分担について

第2回調査検討委員会

日時：2004年1月20日9:30～12:00

参加者：富永、西山、秋元、布川、池田、稲葉、御船、浦野（多摩市）

内容：

- ・ヒアリング調査方法について
- ・所要費用について

第3回調査検討委員会

日時：2004年1月27日9:30～12:00

参加者：富永、西山、御船、秋元、岸本、布川、池田、野田（公団）、浦野（多摩市）、高木（行政書士）、稲葉、新川

内容：

- ・基礎データの収集状況について
- ・ヒアリングワークショップのフレームについて
- ・作業スケジュールについて

第4回調査検討委員会

日 時：2004年3月4日 10:00～14:00

参加者：富永、西山、御船、秋元、岸本、布川、池田、野田（公団）、浦野（多摩市）、高木（行政書士）、稲葉、新川

内 容：

- ・基礎データ収集整理結果について
- ・ヒアリング調査結果について
- ・報告書のまとめかたについて

3. 調査指針

3. 1 期間

調査期間は以下の通りとする。

調査開始：平成16年1月16日

調査終了：平成16年3月15日

3. 2 体制

調査は、特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョンが行い、調査検討委員会を設置する。

(1) 調査検討委員会の構成者は以下の通り。

委員長	富永 一夫	エヌピーオー・フュージョン理事長
委員	布川 千春	有限会社セルフフィッシュネス 代表取締役
委員	秋元 孝夫	有限会社秋元建築研究所 代表取締役
委員	新川 雅之	エヌピーオー・フュージョン長池理事
委員	西山 裕	エヌピーオー・フュージョン事務局長
監事	御船 哲	エヌピーオー・フュージョン監事

3. 3 実施区域

多摩市、稲城市、八王子市、町田市にまたがる多摩ニュータウン地域とする。

3. 4 調査対象

(1) 基礎データ

平成12年国勢調査等を対象とする。

(2) 居住者意識

多摩ニュータウン地域の住民、および同地域に事業所を持つ専門家とする。

3. 5 協力自治体

調査は、以下の自治体の協力のもとに実施する。

- ・多摩市
- ・稲城市
- ・八王子市

・町田市

4. 基礎データの収集・整理

4. 1 基礎データの収集方法と収集項目

多摩ニュータウン全域の人口世帯などの状況を統一した情報として活用するための既存データとして、当初、国勢調査とともに住民基本台帳などをベースとした町丁目別の各年の情報収集により、年毎の詳細な人口世帯動向を把握する事も視野に入れていた。しかし、データ収集作業の中で、町丁目別データを収集・比較できないことが明確になった。各市の住民基本台帳は、人口世帯情報の整理方法の違いや公表のされ方などの不一致があり統合は難しい。従って、最も整理しやすく、将来的にも容易に資料収集が可能で、しかもより詳細な地区の設定が可能な平成12年度の国勢調査データに基づいて整理している。

国勢調査は、我が国の基本調査として大規模なもので、いわゆる全世帯、全人口を対象とした悉皆調査である。多摩ニュータウンについての調査では、平成12年度からは調査地区毎のデータが開示されていることもあり、基礎的な部分で精度の高い情報が得られた。

4. 1. 1 平成12年度の国勢調査の概要

(1) 調査の時期 (参考：国の国勢調査概説)

平成12年国勢調査は、平成12年10月1日午前零時（以下「調査時」という。）現在を基準にしている。

(2) 調査の対象 (参考：国の国勢調査概説)

平成12年国勢調査は、調査時において、本邦内に常住している者について行っている。ここで「常住している者」とは、当該住居に3か月以上にわたって住んでいるか、又は住むことになっている者をいい、3か月以上にわたって住んでいる住居又は住むことになっている住居のない者は、調査時現在居た場所に「常住している者」とみなしている。

(3) 国勢調査事項 (参考：国の国勢調査概説)

平成12年国勢調査では、以下の事項について調査している。

(世帯員に関する事項)

・氏名

- ・ 男女の別
- ・ 出生の年月
- ・ 世帯主との続き柄
- ・ 配偶の関係
- ・ 国籍
- ・ 現在の住居における居住期間
- ・ 5年前の住居の所在地
- ・ 在学，卒業等教育の状況
- ・ 就業状態
- ・ 就業時間
- ・ 所属の事業所の名称及び事業の種類
- ・ 仕事の種類
- ・ 従業上の地位
- ・ 従業地又は通学地
- ・ 従業地又は通学地までの利用交通手段

(世帯に関する事項)

- ・ 世帯の種類
- ・ 世帯員の数
- ・ 家計の収入の種類
- ・ 住居の種類
- ・ 住宅の床面積
- ・ 住宅の建て方

4. 1. 2 収集・整理項目

多摩ニュータウンでの調査データの収集については、平成12年国勢調査の「小地域集計結果」を基にしている。全体としては29項目の調査データがあるが、本調査においては人口・世帯および住宅に関わる情報のみを整理するという条件から、以下の項目について整理した。

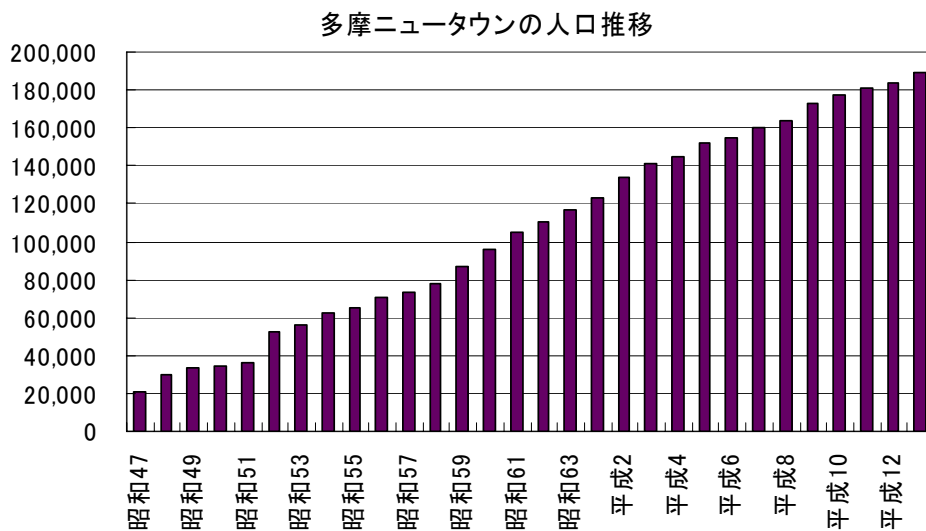
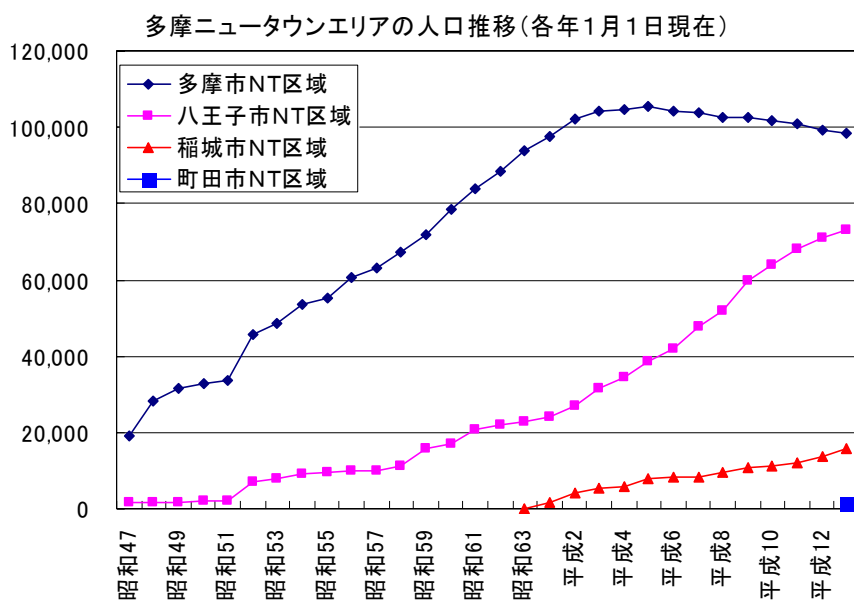
コード・表番	表題及びデータ内容	調査単位
001 第1表	男女別人口及び世帯数	基本単位区
002 第2表	年齢(5歳階級), 男女別人口	基本単位区
003 第3表	世帯の種類(2区分), 世帯人員(2区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 施設等の世帯数及び施設等の世帯人員(間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者特掲)	基本単位区

004 第4表	男女別人口及び世帯数	町丁・字等
00501 第5-1表	年齢(各歳), 男女別総人口(外国人及び総年齢特掲)	町丁・字等
00502 第5-2表	年齢(各歳), 男女別日本人人口(総年齢特掲)	町丁・字等
00601 第6-1表	配偶関係(4区分), 年齢(5歳階級), 男女別15歳以上人口(1人の一般世帯(単独世帯)特掲)	町丁・字等
00602 第6-2表	配偶関係(4区分), 年齢(5歳階級), 男女別65歳以上人口(1人の一般世帯(単独世帯)特掲)	町丁・字等
007 第7表	世帯の種類(2区分), 世帯人員(10区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 1世帯当たり人員, 施設等の世帯数及び施設等の世帯人員(間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者特掲)	町丁・字等
008 第8表	世帯の家族類型(16区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 親族人員及び1世帯当たり親族人員(6歳未満・18歳未満・65歳以上親族のいる一般世帯及び3世代世帯特掲)	町丁・字等
009 第9表	住宅の種類・住宅の所有の関係(6区分)別一般世帯数, 一般世帯人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積	町丁・字等
01001 第10-1表	住宅の建て方(7区分), 住宅の所有の関係(5区分)別住宅に住む一般世帯数(世帯が住んでいる階特掲)	町丁・字等
01002 第10-2表	住宅の建て方(7区分), 住宅の所有の関係(5区分)別住宅に住む一般世帯人員(世帯が住んでいる階特掲)	町丁・字等
011 第11表	住宅の建て方(7区分)別住宅に住む主世帯数, 主世帯人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積	町丁・字等
01201 第12-1表	延べ面積(6区分), 住宅の所有関係(5区分)別住宅に住む一般世帯数及び総延べ面積	町丁・字等
01202 第12-2表	延べ面積(6区分), 住宅の所有関係(5区分)別住宅に住む一般世帯人員	町丁・字等
013 第13表	一般世帯数, 母子世帯数, 父子世帯数, 3世代世帯数, 高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数	町丁・字等
014 第14表	住宅の種類・住宅の所有の関係(6区分)別65歳以上親族のいる一般世帯数, 一般世帯人員, 65歳以上親族人員, 1世帯当たり人員, 1世帯当たり延べ面積, 1人当たり延べ面積及び総延べ面積(65歳以上の親族のみの世帯数特掲)	町丁・字等

4. 2 居住者の特性

4. 2. 1 多摩ニュータウンの人口推移

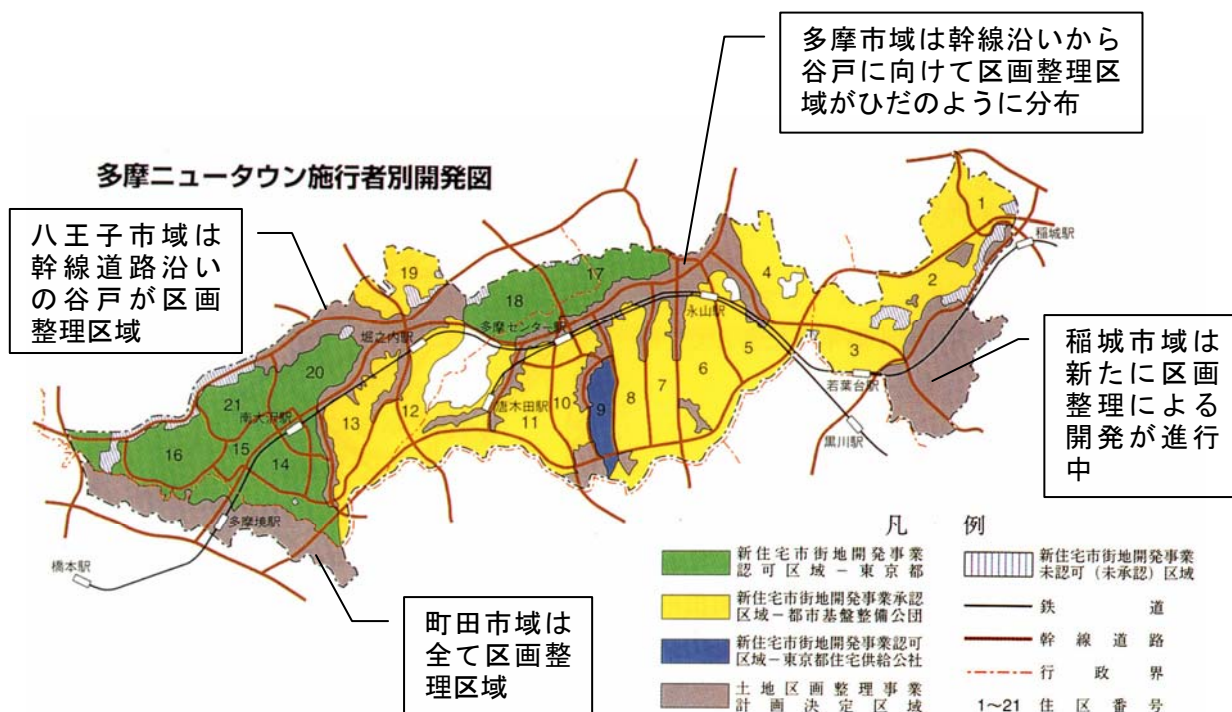
多摩ニュータウンへの転入は、昭和46年3月の多摩市エリアが始まりである。以下のグラフは、四市にまたがる多摩ニュータウン人口の推移を示している。これによると、多摩市域ではすでに人口が減少し始めているが、八王子市域、稲城市域の人口は増加しており、全体としては増加の一途を辿っている。また、町田市域はようやく始まったばかりという状況である。



4. 2. 2 多摩ニュータウンの開発手法

市街地の様子や、定住する人々の社会的な役割などが、多摩ニュータウンの開発手法によって大きく左右されている。その中でも大きく異なるのは、新住宅市街地開発法によって開発された丘陵部と、土地区画整理法によって整備された谷間（いわゆる谷戸）の土地利用や居住者層の違いが極めて明確になっている。

本調査では、こうした地理的な違いや開発手法の異なることが、実態として居住者の状況にどのような影響を与えているかを明らかにして、課題解決の基礎資料とする。



多摩ニュータウンは2種類の開発手法によってつくられている。丘の上の中・高層集合住宅地が「新住区域」で、丘の下の谷戸と呼ばれた幹線道路沿いの平地部分が「区画整理区域」だ。それぞれの区域は、新住宅市街地開発法（新住法）と土地区画整理法という別々の法律に基づき整備されたものだ。新住区域は多摩ニュータウンの78%を占め、区画整理区域は22%を占めている。

新住区域は確かに良質な住宅地を形成してはいるが、街角のしゃれたお店は出来なく、人間味のある自由さと活発さに欠けます。それに対して区画整理区域は幹線道路沿いということもあり、ロードサイドショップが建ち並びバイパス風景を呈している。また、いわゆる新住民と旧住民という人々が別々の区域に住むようにもなっていました。今後は、新住区域に多少の自由さ、区画整理区域に住民の意見を反映させる仕組みなど新たな手法が望まれます。このように、新住事業と区画整理事業の二刀流の開発は多摩ニュータウン開発の特徴ともなっている。（蓮生寺公園通り一番街 [炭谷 晃男](#)）

4. 2. 3 町田市域の開発状況

多摩ニュータウン開発のなかでも、最近始まった町田市域の相原・小山地区は、多摩ニュータウンでは数少ない南斜面地で、造成前の土地利用はほとんどが雑木林を主とした山林で、人口の増加は殆どが転入人口で構成されている。事業の特徴は、複合的な都市機能の充実を図るため、住宅のほか、業務、商業、レクリエーション、文化・厚生施設等の立地誘導に努めている。このほか、地区の特徴として、宅地内に宅地内緑地を設けて緑の保全に努めている。

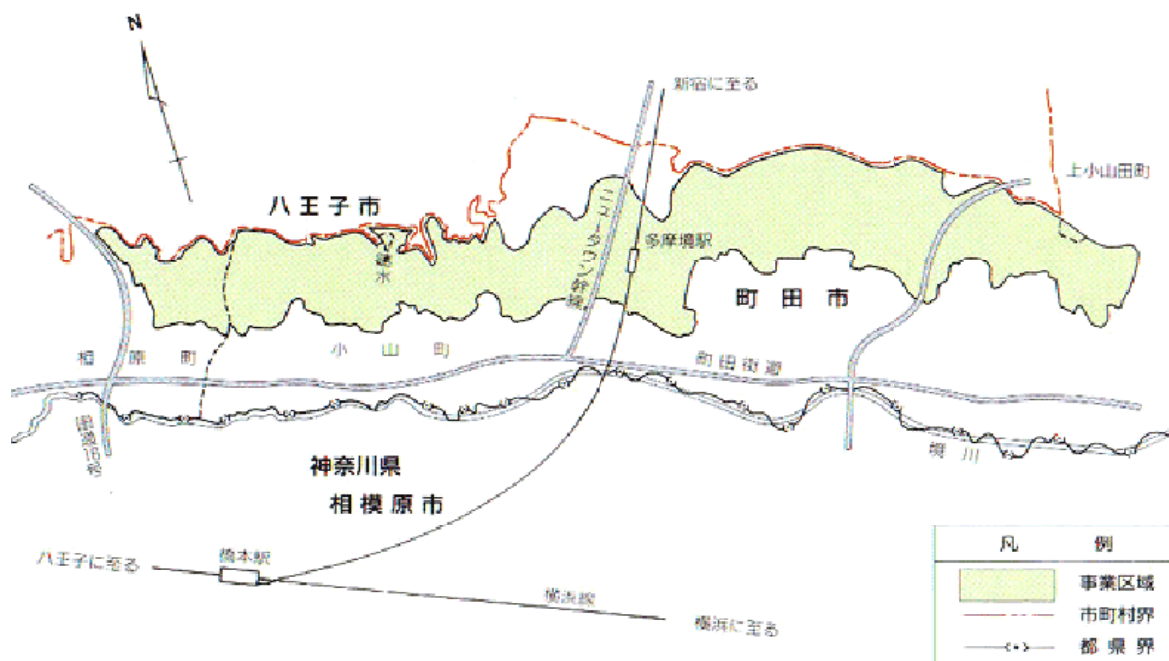
また、事業自体は始まったばかりであるが、居住系の土地利用は限定されていることから開発早期からマンション開発が進み、ここ2～3年ですでに1500戸余りのマンション供給が行われている。

(1) 事業の経緯

- ・ 昭和63年1月14日 施行区域の都市計画決定
- ・ 昭和63年3月31日 事業計画決定
- ・ 平成3年2月9日 換地設計発表
- ・ 平成5年2月2日 用途地域等の変更及び地区計画の決定
- ・ 平成5年3月31日 地区計画の町田市条例施行（地区全域）
- ・ 平成7年2月22日 事業計画変更（第1回）
- ・ 平成10年12月11日 事業計画変更（第2回）
- ・ 平成13年10月25日 事業計画変更（第3回）

※ 事業施行期間昭和63年3月31日から平成21年3月31日まで

(2) 事業施行区域図

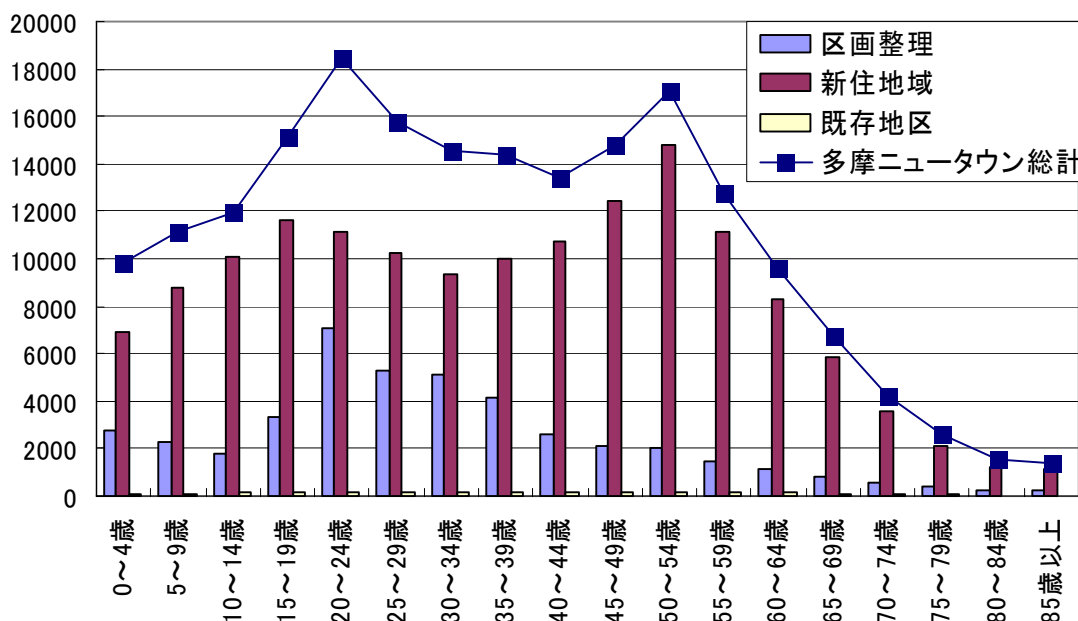


4. 2. 4 多摩ニュータウンの居住者の年齢

高齢化が問題とされている多摩ニュータウンの状況を明らかにすることは、本調査の大きな目的の一つである。また、居住者年齢別の分布状況は、居住者が多摩ニュータウンから転出しない限り、そのまま加齢していくという意味において基礎的なデータとなる。以下のデータは多摩ニュータウン全域の年齢別人口分布の状況を表しているが、開発時期や開発種別によって分布に違いがあることに着目したい。

総じて、多摩ニュータウンは若い人口構成が継続していて、今後、団塊世代が高齢化していく中で明確に問題化することが予測される。人口そのものは全国的な傾向と同様に、住み続けるための住宅について問題が顕在化するであろう。また、開発手法の違いが居住者年齢に大きな特徴を見せている。

多摩ニュータウンの年齢別人口の状況(平成12年国勢調査)

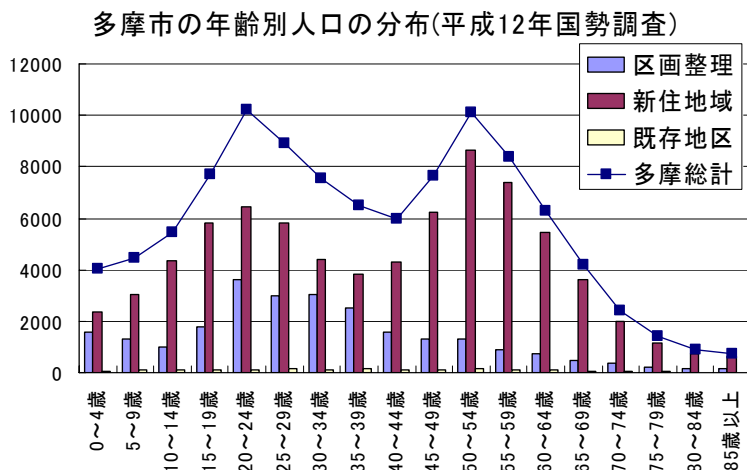


年齢別の分布状況を見ると、20歳代の前半に人口のピークがあり、ついで集中しているのが50歳代の前半となっている。全国的に見ると団塊世代である50歳代前半がピークになるのだが、多摩ニュータウンは大学が多くあり、学生の転入により20歳代前半が多くなっている。また、20歳代については区画整理地区に顕著に集中している。区画整理地区は民間の小規模アパートが多く、大学生や若い世帯の集中が見られる。一方、団塊世代をピークにしているのが新住地域で、多摩ニュータウン開発によるファミリー世帯を中心とした世代分布である。

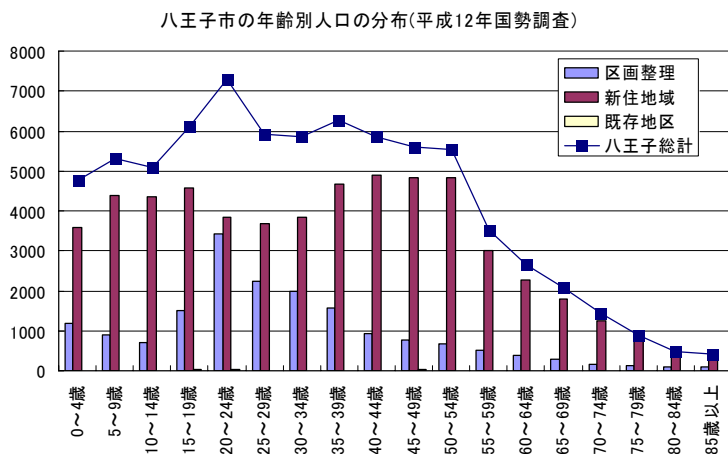
4. 2. 5 市域別の居住者年齢

開発の時期によって入居世代が変化する。また、区画整理地域と新住地域の人口分布も初期の開発からの期間によって変化する。

すでに30年を過ぎた多摩市では年齢構成も比較的全国平均に近くなり、とりわけ新住地域ではその傾向は顕著である。



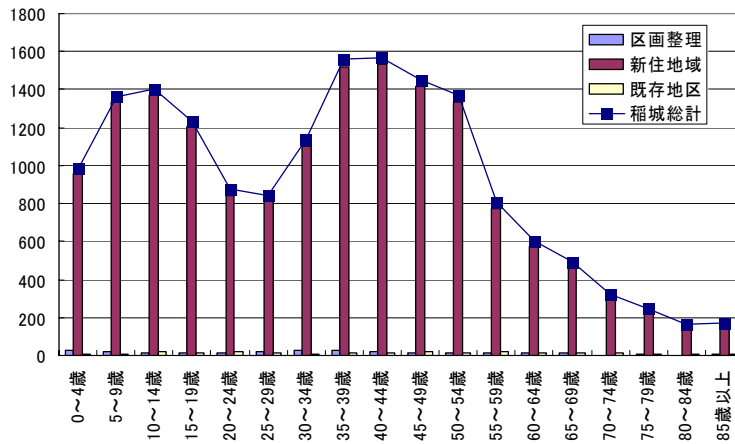
多摩市に比較して、開発からの期間が20年程の八王子市域の新住地域では団塊世代以上の人口が少なく、比較的若い世代が多いことが特徴である。



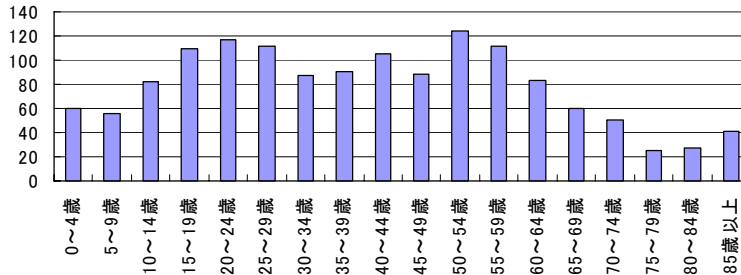
一方、開発からの期間が10年ほどの稲城市にあつては、区画整理地区が殆どないという状況の中で、転入世帯は若い世代が集中していることが分かる。

区画整理区域の町田市については、平成12年の国勢調査時点が転入人口の発生する前であり、年齢的には平均的なものとなっている。

稲城市の年齢別人口の分布(平成12年国勢調査)



町田市の年齢別人口の分布(平成12年国勢調査)

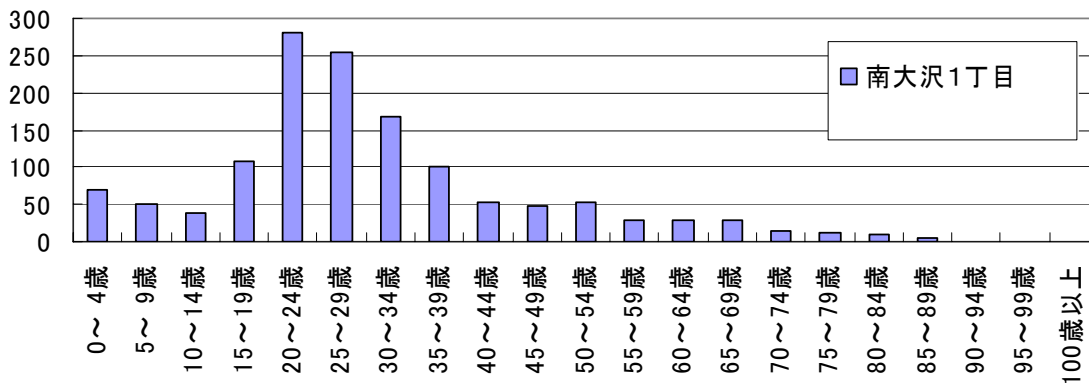


4. 2. 6 町丁別の年齢分布状況

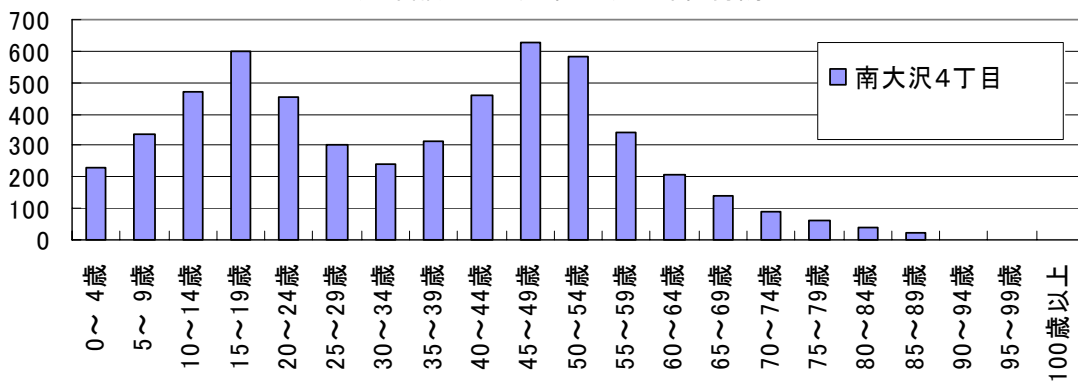
新住区域と区画整理区域では、居住している年齢層にも違いがある。区画整理区域の八王子市南大沢1丁目と新住区域の南大沢4丁目では年齢構成が極端に異なる。これは、多摩市などでも同様で、開発手法の違いが居住世帯を限定しているという事が明らかである。

また、開発が始まったばかりで、分譲マンションが集中している稲城市若葉台3丁目を見ると、世帯主世代は30歳代後半を中心に集まっている。新しい町ではあるのだが、高齢者も多いのが特徴である。

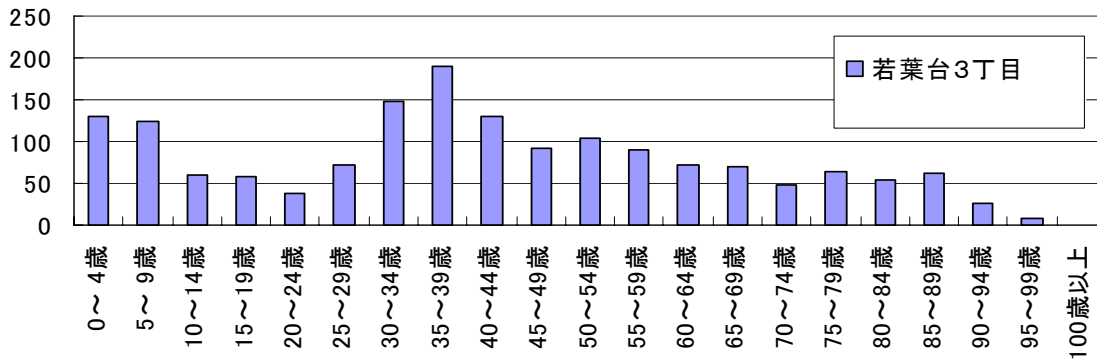
町丁別年齢別人口分布(平成12年国勢調査)



町丁別年齢別人口分布(平成12年国勢調査)



町丁別年齢別人口分布(平成12年国勢調査)

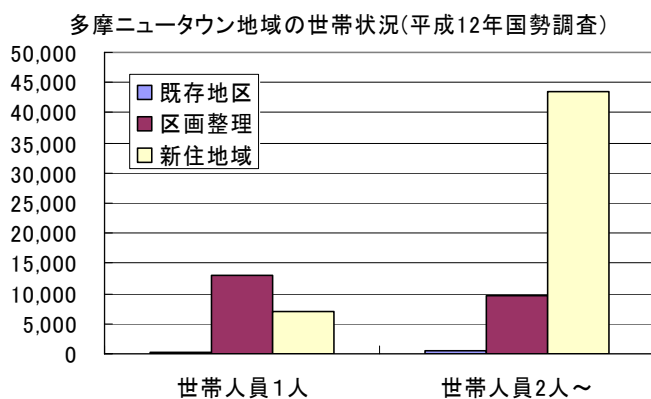


4. 3 住宅の特性

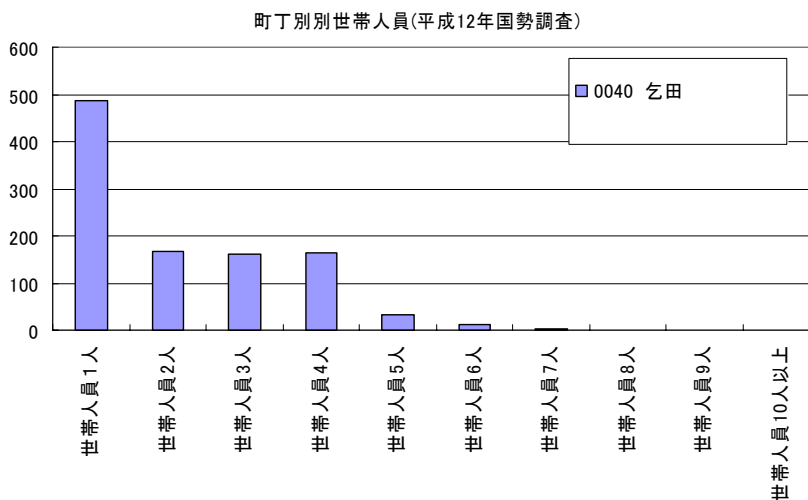
4. 3. 1 世帯の状況

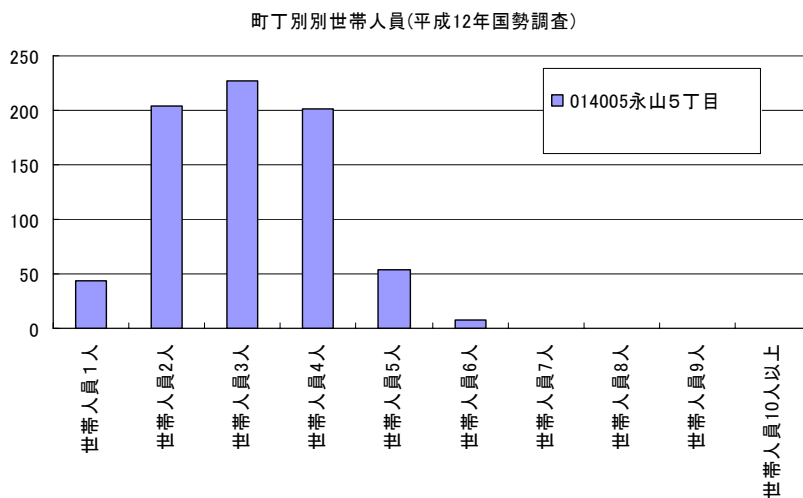
多摩ニュータウンの開発が、全面買収を前提とした新住地域と、地権者との共同開発を前提とした区画整理地域に区分していることが、世帯の分布特性に現れている。区画整理地域の多くは農地や山林から宅地へ造成され、地権者の持ち分に合わせて還元された。従って、その土地に地権者が賃貸住宅を建設して供給するアパート経営が主流になった。こうした場合は、学生や小規模世帯への供給が主流になり、自ずと単身世帯や二人世帯の多くが区画整理地域で居住する事になった。

一方、新住地域では公的な機関による開発により、民間では供給の少ないファミリー世帯中心の住宅を供給したことによって、2人以上のファミリー世帯が必然的に集まることになったのである。



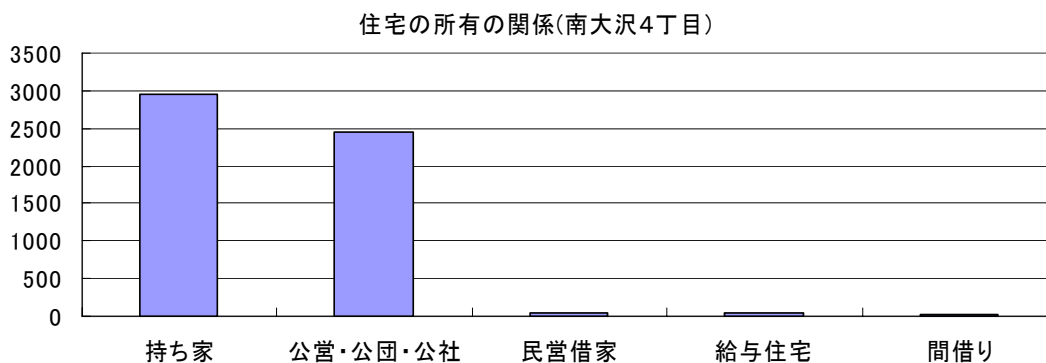
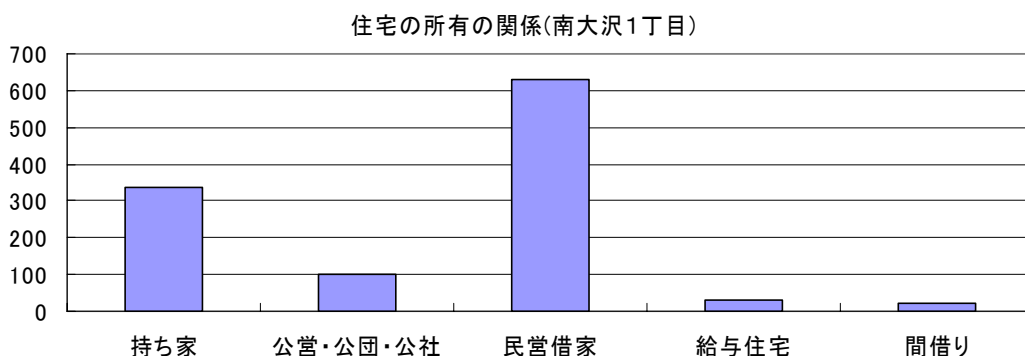
以下の図は、区画整理で整備された多摩市乞田地区と新住地域の永山5丁目の世帯人員別世帯数の状況だが、居住世帯の特徴が明確に出ている。





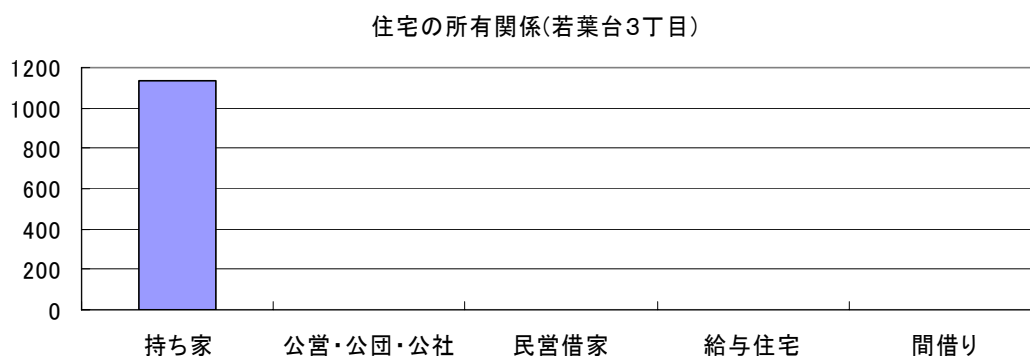
4. 3. 2 住まいの所有関係

開発手法による違いは、住まいの所有関係を見ると明らかになる。区画整理区域の南大沢1丁目では民営借家が多く、新住区域の南大沢4丁目では持ち家が主だが、公営・公団・公社の賃貸住宅も多く供給されている。



これらとは全く異なる分布をしているのが若葉台3丁目である。民間の分譲マンションが林立する土地利用で借家はない。これも大きな特徴といえ

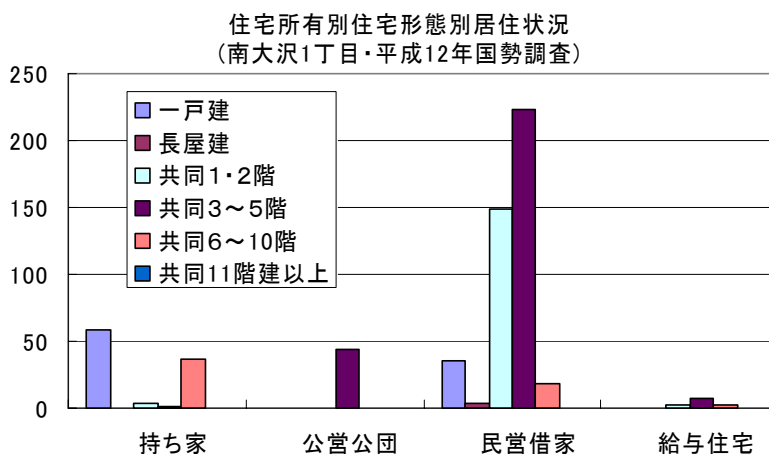
るであろう。



以上のように、多摩ニュータウンの各々の地区は、開発時期や開発手法により、その居住している世帯に特徴があり、従来の市街地のように多世代が生活し、社会的な地位などの混在した環境が生まれにくい構造になっていると考えられる。

4. 3. 3 住宅の建て方

開発手法の違いによって、住宅の建て方も変わる。用途はいずれも住宅だが、区画整理区域では民間の借家でも2階建てがあるが、新住区域にはない。公団公社などの住宅は全て3階建て以上の建物になる。

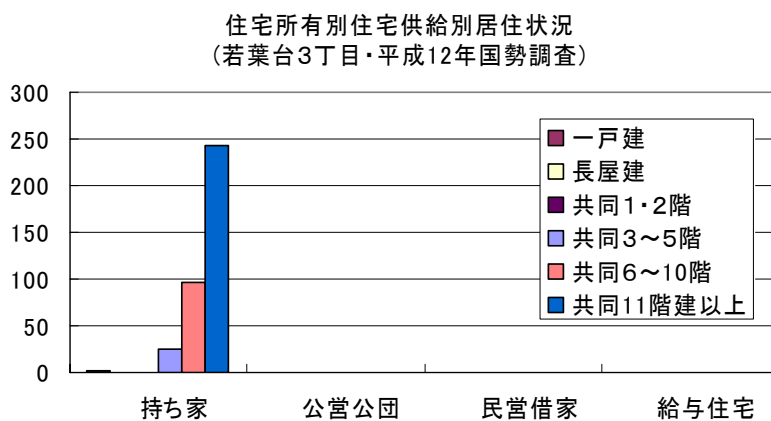
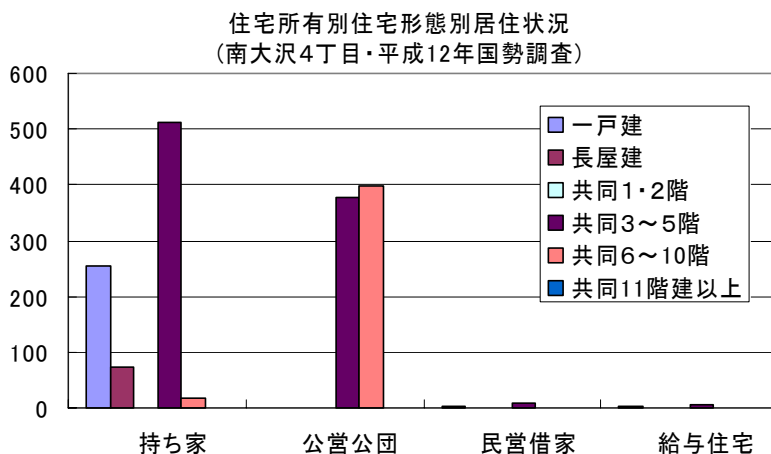


建て方による違いは街並みの景観に影響する。谷間の区画整理区域には、2階建てのアパートが並び、一戸建ての持ち家や民間のマンションなどの高層住宅も併存するランダムな街並みができあがる。

一方、新住区域は建物の形態を計画的に配置している為、景観的には統一感があるが、一方で団地景観としての統一であるために、変化のないも

のになっていることは否めない。

とりわけ若葉台3丁目のように3階建て以上の共同住宅ばかりの街並み景観は徹底して集合住宅の街並み景観として統一されていることから、独特な景観を見せている。



このように、同じ多摩ニュータウンではあるが、その開発手法によって、地区的な街並み景観は大きく変化している。

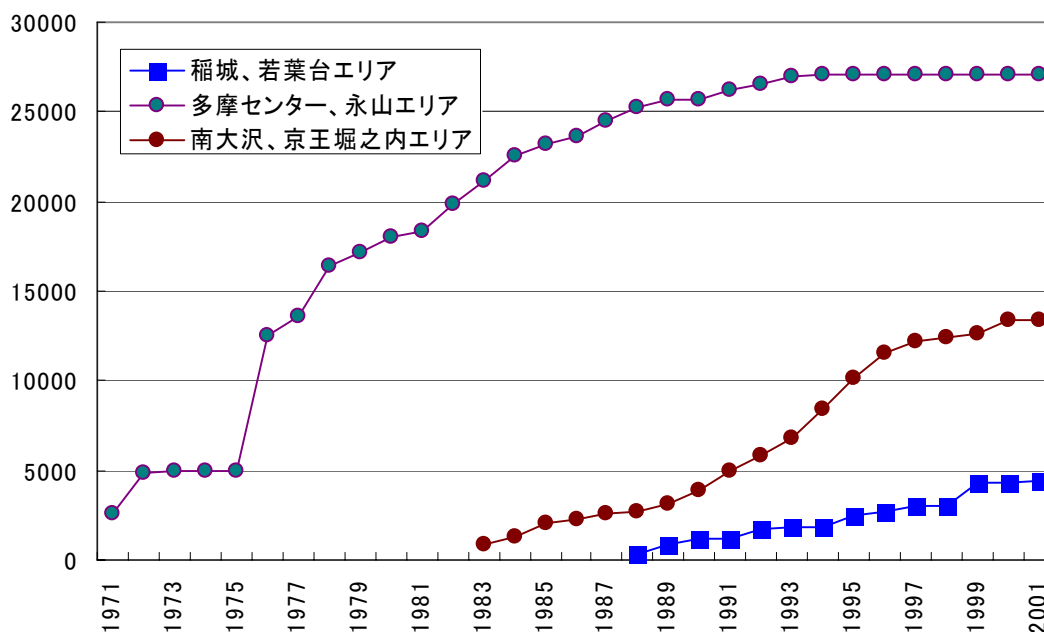
4. 4 基礎データの分析と活用

4. 4. 1 共同住宅供給の状況について

多摩ニュータウン開発について、駅勢圏を考慮して共同住宅の建設動向を見ると、初期の「多摩センター駅、永山駅」を中心とした開発と「南大沢駅、京王堀之内駅」を中心とした供給、さらに「稲城駅、若葉台駅」を中心とした供給と大別される。また、最近では多摩境駅を中心とした町田市域での開発が進み、それぞれの特徴ある開発が見られる。

今後、マンション開発の動向は民間が中心となり、しかも分譲住宅中心の開発が行われると考えられるため、その土地利用や居住者特性も限定される傾向にある。特に世代や社会性などの偏りは、必ずしも良好なコミュニティを形成する上で好ましいとは言えず、こうした状況に対しての将来的なまちづくりへの対処が示されることが望ましいであろう。

多摩ニュータウンの地区別マンション供給動向(累積)



4. 4. 2 本調査の整理

国勢調査のデータを基に、一部、建設状況を確認した上での多摩ニュータウンの住宅事情を以下に整理する。

整理項目	整理内容
人口・世帯について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多摩市の人口は減少しているが、多摩ニュータウン全域の人口は安定的に増加している。 ・ 稲城市域や八王子市域、町田市域への転入が継続している。 ・ 多摩ニュータウン全域の年齢構成は 20 歳代前半の世帯が最も多く、次いで団塊世代が多い。また、比較的高齢者は少ない。 ・ 世帯の規模は縮小傾向であり、単身世帯、二人世帯など小規模世帯が増加している。 ・ 団塊世代が多く、その高齢化とともに高齢化問題が顕在化する。 ・ 未利用地の開発によりさらに人口は増加する傾向にある。
居住状況について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新住区域と区画整理区域では居住者の特性が明確に分かれている。 ・ 新住区域にはファミリー世帯を中心とした居住形態が多く、区画整理区域では比較的若い単身世帯や学生などの居住が顕著である。 ・ 住戸面積は初期には 50 m²を下回るものから、時代と共に増加しており、最近の供給は 100 m²を越えるものも多くなっている。 ・ 多摩ニュータウン内の建物の構造はエレベーターのない 5 階建てまでの建物が大半を占めている。
開発について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多摩市、八王子市域では、区画整理区域が谷戸に集中し、丘陵部分が新住区域になっているのに対して、稲城市域では区画整理区域は少なく、町田市行きでは全域が区画整理区域であり、しかも南斜面の丘陵部である。 ・ 東京都と公団が民間開発会社へ宅地販売を推進している状況から、今後とも民間開発の住宅供給が続くことが予測される。 ・ 最近の町田市域(区画整理)の住宅地開発は急速に進みつつある。 ・ 区画整理区域のない若葉台地区などでは、民間の大規模マンションが集中している。

5. 居住者意識調査

5. 1 一次調査

5. 1. 1 調査方法

多摩ニュータウンにおける住宅市場の状況や居住ニーズの概要を把握するため、多摩ニュータウンで活動している次の3名の専門家の方々に対して個別ヒアリングを実施した。

専門家の氏名	専門分野	活動拠点	ヒアリング内容
有限会社秋元建築設計事務所 代表取締役 秋元孝夫氏	建築設計 都市計画	多摩市 関戸	多摩NTの成り立ちと 都市計画について
有限会社セルフフィッシュネス 代表取締役 布川千春氏	マーケティング コミュニティ	八王子市 南大沢	多摩NTの居住と住み 替え実態について
株式会社すまいる情報多摩 代表取締役 青山孝子氏	不動産仲介	多摩市 鶴牧	多摩NTの不動産売 買・仲介の実態につい て

5. 1. 2 調査項目

次の5項目を中心に、聞き取り調査を行った。

- ①多摩ニュータウン開発の歴史
- ②地区ごとの居住者像
- ③世代別住宅ニーズ
- ④多摩ニュータウンにおける住み替え傾向
- ⑤多摩ニュータウン内での住み替え可能性

5. 1. 3 調査結果

3名への聞き取り調査結果を整理し、調査項目ごとに以下にまとめる。

(資料編「個別ヒアリングメモ」を参照)

調査項目	内 容
①多摩ニュータウン 開発の歴史	◎「多摩ニュータウン」と一言で括っても、地区によって開発された年代が異なり、それぞれの時代背景によって住宅の種別、質が異なるため、街並みや居住者も地区によって違いがある。

	<p>◎一般に、先行開発されたところは商店街に活気がなく居住者の年齢層が高い傾向があるが、すべての地区がそうだというわけではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公団による最初の開発は、初めに諏訪、次が永山、同時期に愛宕団地から。昭和46年3月から入居開始、47年がオイルショック、建設費高騰、多摩市が学校建設追いつかず、2年間入居がストップした。 ・50年代に入って南大沢の開発が始まった。57年頃から入居がはじまる。南大沢駅が開業したのは昭和63年。 ・堀之内の街開きが平成2年。 ・向陽台（稲城）は平成2年頃から開発。 ・若葉台の街開きは、平成11年
<p>②地区ごとの居住者像</p>	<p>◎街開きしたタイミングによって、地区ごとに世帯主の年齢層が違っている。</p> <p>①諏訪・永山地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世帯主年齢はまだら模様。分譲は固定化するが賃貸は入れ替わる。 *都立大の調査によると、賃貸より分譲の方が若い世代の割合が高い。48平方メートルの3DKが800万円なので、30代が購入しているのではないか。 諏訪賃貸：50歳代、60歳代が中心。 永山賃貸：50歳代、60歳代、70歳代が中心。 諏訪分譲：40歳代、50歳代、60歳代が中心。 永山分譲：50歳代、60歳代が中心だが、30歳代、40歳代もいる。 <p>②豊ヶ丘地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団塊世代が中心か。状況は把握していない。 <p>③鶴牧・落合地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鶴牧の戸建て住宅地は団塊世代。 <p>④聖ヶ丘地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建中心、公務員や大学の先生が住んでいる。多摩NTの中では別格。世帯主は55歳前後が中心。 ・住民意識がつよい。公民館活動もさかん。プライド持っているので、地域活動への関与意欲高い。 <p>⑤愛宕地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅が多い。都営。

	<p>⑥唐木田地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅地、世帯主は55歳前後。 <p>⑦堀之内地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世帯主は50歳前後。 <p>⑧南大沢地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南大沢3～4丁目は団塊世代（50～60歳）が中心か。ベルコリーヌが50歳前後（45～55歳）、都立大の裏は40代。 ・N-Cityは多摩NTで最も高額所得者の街。戸建て分譲価格が7～8千万円。2世帯同居で、契約主体者は30代の息子世代。資金は親が用意。 ・鏈水地区（多摩境の北）は民間開発で分譲価格が安い。永山・諏訪の賃貸から30歳代が移ってきている。
③世代別住宅ニーズ	<p><居住者ニーズからみた理想の住宅></p> <p>◎ミックス団地：エレベータ付き、バリアフリー、賃貸でも分譲でもOK、いろいろな世帯・世代が選択できるとよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分譲と賃貸が一緒になっているのがいい。ステキなマンションで借りるのも買うのもいい、というのがプライドを傷つけられないのがいい。 ・「分譲」、「賃貸」、「都営」という呼称が差別感につながっている。 ・シルバーばかり集めるのもよくない。 ・今までは間取りの多様化しかなかったが、今後は供給方法の多様化があればよい。 <p><団塊世代の賃貸ニーズ></p> <p>◎住宅ローンで苦しんでいる世代。無理して買うことはなかったが、「賃貸でもよい」と割り切れる人は少ない。シナリオが必要。</p> <p>◎家族世帯か、単身者・夫婦のみかでも違う。</p> <p>◎定期借家制度で、ライフスタイルにあった住宅へ住み替えていくことができるたらよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ずっと分譲でいる必要はないと思っている。賃貸でもずっと住めるのであればOK。しかし年寄り1人には貸さないという現実がある。80歳、90歳になっても貸してくれる体制があれば、安心して賃貸に住める。

- ・公団賃貸は人間関係がない、賃貸に行ったら飢え死にするかもしれない、孤独死という不安がある。
- ・バブル期に家を買って、住宅ローンで苦しんでいる世代。無理して買うことはなかったと反省しているが、賃貸でよしと割り切れる人は少ないと思う。行く先のシナリオが必要。
- ・5年単位の定期借家制度を活用すれば、その時その時のライフスタイルにあった住宅へ住み替えていくことができる。ゆるやかに所有から利用へ、この街が変わっていく。そういう受け皿を公的機関が用意してくれたら、みんな喜ぶ。
- ・50歳を過ぎると、引っ越しは面倒くさい。できるだけ動きたくない。引っ越しの労力や費用を考えると、できるかぎり住み続ける。住み替えを考えるのは、いよいよ無理だと思ったとき。

<若い世代の賃貸ニーズ>

- ◎子育て世代が、戸建てに住んでみたいというニーズはある。一戸建てがいいのか分譲マンションがいいのか、買う前のお試し期間で借りるとするのはあると良い。
- ◎親と子世帯の近居は多い。同じ棟で階数が違う、窓から親の家の灯りが見える前後の棟で住む。
- ・戸建てで子どもを育ててみたいというニーズは絶対ある。
- ・家賃は10～15万円が限度か。お試し期間として安く貸すのはニーズあると思う。分譲マンションも同じ。
- ・団地の中に一族が住んでいる例もある。親子近居の傾向あり。同居する広さはないので同じ棟で階数を変えるとか窓から親の家の灯りが見える前後の棟で住むといった例がある。
- ・唐木田の一戸建てを息子が買って、元住んでいたマンションを親が買って住んでいるというケースがある。

<持ち家戸建ての賃貸について>

- ◎戸建てを賃貸にしても、初期リフォーム代、維持修繕費が必要となり、賃貸収益のメリットが少ない。
- ◎賃借人の居住権主張も心配、専門業者による戸建て管理の

	<p>しくみが必要（サブリース+メンテナンス）。</p> <p>◎身一つで動けるお手軽な住み替えのしくみと、それでも住み替えたいと思えるような住み替え先、納得のいく良質なシナリオが必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸主の立場として、戸建てを賃貸にまわしたときに、賃料で戸建ての維持費がまかなえないのではないかと、賃借人が居住権を主張するのではないかとということが心配。 ・定期借家制度は理解できたとしても面倒くさい。 ・家具を一部屋にまとめて残し、他の部屋を割安で貸している知人もいるが、その場合は、よく知っている人にしか貸せない。 ・貸し主と賃借人の直接契約でなくて、間に管理会社が入るサブリース方式で、居住権を主張される心配がない安心・安全のしくみがあれば可能性はある。（借り上げ社宅と同じ）
<p>④多摩ニュータウンにおける住み替え傾向</p>	<p>◎多摩NT住民は、やむを得ない事情がない限りNT外への住み替えはしない。</p> <p>◎戸建て住宅よりもEVなし中層分譲4，5階に住んでいる人の方が、住み替えニーズはある。</p> <p>◎分譲では転貸や投資型で賃貸が出るので、若い世代の入居者もある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウンの中の移動が多い。永山から比較的大きな住宅を求めて鶴牧、落合、堀之内、南大沢にくる。相模原から上がってくる人も多い。都心に向けて動く傾向もみられる。 ・一度転出しても、最後は戻ってきたいので手放そうとしない傾向がある。両親呼び寄せのため、買い増しするひともいる。いずれは子世帯を住まわせてもいいと思っている。 <ul style="list-style-type: none"> ・自分ひとりになってしまったとか、健康不安があり子どもの近くに行くしかないとか、やむを得ない事情がなければ多摩NTの外へは出ない。 ・戸建てに住んでいる人は、この地を離れようとは思っていない。子どもを呼び寄せてでも住み続けたい。しかも子どももニュータウン生まれ。いずれは相続もできる。NTの良さも知っている。通勤利便性もいいし、どんどん便利になっている。

	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩NTは既成市街地の戸建て住宅地と異なり良質なインフラが提供されているので、地区外転出は考えにくい。 ・過去のアンケート調査でも、多摩NTに住み続けたいという人が80%というデータもある。 <p>※ニュータウンっ子は次の2通り</p> <p>1) 多摩NTの街の中にいたい、地域の中で住みたい子 親元ちかくに住みたい、一度結婚して外に出た娘家族が帰ってきて一緒に住むケース、息子家族は、別の家で近くに住む傾向。</p> <p>2) 都心に向かって出ていく子 息子夫婦と一緒に住むために多摩センターから、少しでも都心に近い（息子の通勤時間短縮）若葉台へ移った例、団塊ジュニア世代は、都心と郊外に二局化し、郊外は鎌水か若葉台へ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅の4階5階に住んでいる人たちが、どうするかが問題。こちらは住み替えニーズがあるのではないか。分譲でも賃貸に出せば若い人たちのニーズはある。賃貸に出している家があり、世代交代しているという実感ある。 ・分譲の賃貸は、会社の借り上げ住宅が多い。いつか自分が戻ってくるつもりなので、個人に貸すのは心配だが法人ならば安心。 ・永山の古い分譲の賃貸化は進んでいる。 ・子どもがいない団塊夫婦のみ世帯は、4、5階建ての階段室型に住んでいるので、動きたいけど動けない状態。不便だがじっと我慢して住んでいる。 ・永山地区で駅近の分譲を買った人はキャピタルゲインがある。もともと200〜300万円で購入しておりバブル崩壊後価格が下落したとはいえ、今800万円。売却損がない。
<p>⑤多摩ニュータウン内での住み替え可能性</p>	<p><戸建からの住み替え可能性></p> <p>◎戸建てから賃貸への住み替えは、プライドを満足させられるシナリオが重要。周囲から見ても、今の生活レベルが変わらない、今よりもよくなることが条件。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階段を上がって自宅にアプローチ（枯葉、雪ですべる、な

	<p>ど) するところの戸建てに住んでいる人は大変。高齢で、エレベーターのない住宅に住んでいた人は多摩境に移るケースがある。子供たちが育って学区の心配がない人。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(定期借家制度で) 戸建てから賃貸へ住み替えるのは、プライドの問題がある。なんとなくお金がなくなったからと思われるという気持ちの問題。定期借地で家を新しく建て替えるならば、プライドを保てる。あるいは、賃貸住宅でもブランド力があれば可能かも。公団賃貸はダサイ。 ・1戸建てマイホームはプライドの頂点。しかし内面的に戸建ての生活をつらいと思い始めているのであれば、自分のプライドを維持できるシナリオがあれば、近いところなら動ける。 ・具体的には、みためもよくバリアフリーで80～90平方メートルくらい、孫や子供を泊められるもの。マンションにブランドが出てくれば変わってくるかもしれない。周囲から見ても、今の生活レベルが変わらない、今よりもよくなるのが条件。しかも自分の家もなくなるならない。 ・しかも定期借家の期間が、10年15年ではなく、5年単位で考えられるしくみがあればなおよい。 <p><地区を超えた住み替えの可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ◎鶴牧エリアはブランド力ある。手放したくないので、賃貸に出す可能性はある。 ◎住み替え希望のうち、多摩NT内での住み替えが7～8割。多摩市こだわり派もいる。 ・鶴牧エリアはブランド力ある。このエリアの物件は足りないくらい。四季折々をゆったりと楽しめる緑道や、テラスハウスで1階にギャラリーにできたり、様々な工夫と提案があり、一度こういうところに住んでみたいと思わせるハードがある。 ・一旦所有したら手放したくないので、賃貸に出す可能性はある。 ・多摩NTにいままで縁のなかった若い人も移入している：南大沢のラフェット多摩や映画館に来て住んでみようか、という気になっている。 ・若葉台に住む人：開発された頃は多摩センターから移った
--	---

	<p>人もいたが今は相対的に値段が高いのでない。ご主人の通勤時間を短縮しようとして動く。若葉台は多摩NTとは融合していない。価格が安くなれば若葉台へ動く可能性ある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住み替え希望のうち、多摩NT内での住み替えが7～8割。 ・ 多摩市こだわり派もある。永山あたりで多摩市こだわり派は6割くらいか。 ・ 八王子から多摩市への転入はあるが逆は少ない。福祉がいい、中学校給食、図書館が多い等の公的施設の充実。八王子市域でもN-city への移動はある。それなりのクオリティがある。 ・ 行政界で情報が途切れているので、多摩市エリアと八王子エリアの融合がない。 ・ サークルやクラブの結束は強い。お茶を飲むとか公園や公民館でだべっている。今は多摩ニュータウン全体が「コレクティブタウン（集合の街）」。これからは持ち家も賃貸も自分たちの要求を満足しながら一緒に住まう「コーポラティブタウン（協同の街）」になる可能性があるのではないか。
--	---

5. 2 二次調査

5. 2. 1 調査方法

多摩ニュータウン内の住替え希望における住宅ニーズの動向を把握するため、ヒアリング・ワークショップおよび事例ヒアリングを実施した。本調査では、実際の暮らしに根ざしたユーザーに、日々具体的に感じていることなどを生声で語ってもらい、密度の濃い潜在意識の掘り起しを行った。

(1) 調査協力者

【ヒアリング・ワークショップ】 *調査協力者は、いずれも女性

- (a) “集合住宅賃貸住まい” 30代子育て世代（参加者：9名）
（子ども年齢が小学校低学年くらいまで、多摩NT全域およびその周辺の在住者）
- (b) “集合住宅賃貸住まい” 40代子育て世代（参加者：9名）
（子ども年齢が小学校高学年以上、多摩NT全域およびその周辺の在住者）
- (c) “分譲集合住宅住まい” のシニア世代（参加者：8名）
（エイジ50オアアップ、分譲集合住宅住まい、多摩NT全域およびその周辺の在住者）
- (d) “戸建て住宅住まい” のシニア世代（参加者：7名）
（エイジ50オアアップ、戸建て住宅住まい、多摩NT全域およびその周辺の在住者）

【事例ヒアリング】 *調査協力者は、いずれも女性

- (a) 民間分譲を賃貸し、公団分譲へ住み替えた方
- (b) 民間分譲を賃貸し、現状公団賃貸にお住まいの方
- (c) 分譲賃貸し、戸建てで実家近居にお住まいの方
- (d) 分譲売却し、持ち家（タウンハウス）に住み替えた方
- (e) 現状戸建て住まいで住み替えを諦めた方

(2) 調査実施日

【ヒアリング・ワークショップ】

- ・2004年2月5日（木曜日）
午前（9：45～12：00） 30代子育て集合賃貸

- 午後（13：45～16：00） シニア分譲集合
- ・2004年2月12日（木曜日）
- 午前（9：45～12：00） 40代子育て集合賃貸
- 午後（13：45～16：00） シニア戸建て

【事例ヒアリング】

- ・2004年2月19日（木曜日）
- 13：00～ (a) 民間分譲を賃貸し、公団分譲へ住み替えた方
- 14：00～ (e) 現状戸建て住まいで住み替えを諦めた方
- 18：00～ (b) 民間分譲を賃貸し、現状公団賃貸にお住まいの方
- ・2004年2月20日
- 12：15～ (c) 分譲賃貸し、戸建てで実家近居にお住まいの方
- 14：00～ (d) 分譲売却し、持ち家（マンション）に住み替えた方

(3) 会 場

【ヒアリング・ワークショップ】

都市基盤整備公団 東京支社 多摩ニュータウン事業本部内会議室

【事例ヒアリング】

暮らしの情報センターおよび調査協力者訪問先にて実施

5. 2. 2 調査項目

【ヒアリング・ワークショップ】

- ・家族属性
- ・現在の住まいの状況
- ・近居の状況と意向
- ・住み替え意向の有無
- ・住み替えを希望する理由（家族や生活面、建物・管理面、住環境面、その他）
- ・希望する住み替え先（場所、住宅の種類）
- ・住み替えを考えるときの障害・問題
- ・多摩ニュータウン内での住み替え支援方策について
- ・持ち家の賃貸化による住み替えシステムについて

【事例ヒアリング】

①実際に自宅を賃貸に出している方

- ・どのような経緯で、自宅を賃貸することにしたのか（住み替えの理由）

- ・賃貸以外に別の方法も検討したか、他の方法をあきらめた理由、賃貸を選択した理由
 - ・賃貸するにあたって、どこに相談したか（契約方法、契約内容）
 - ・自宅を賃貸するときの障害・問題
 - ・支援（情報や相談窓口）について
 - ・持ち家の賃貸化による住み替えシステムについて
- ②持ち家に住み替えた方／住み替えをあきらめた方
- ・どのような経緯で、住み替えしようと思ったのか
 - ・従前住宅を売却し、持ち家購入を選択した理由／住み替えを断念した理由
 - ・住み替えを考えたとき、自宅賃貸は検討したか
 - ・支援（情報や相談窓口）について
 - ・持ち家の賃貸化による住み替えシステムについて

5. 2. 3 ヒアリング・ワークショップの調査結果

(1) 賃貸住宅・30代子育て世代

(a) 調査対象者のプロフィール（家族と住まいの概要）

家族：概ね妻が30代後半、夫が40歳前後、未就学から小学校の子ども2、3人の核家族世帯。

妻は専業主婦が6名。夫は通勤時間1時間以上が4名。

近居：親世帯が近くにいる人（多摩ニュータウン外も含む）が5世帯。

住宅：公団賃貸2名、公社賃貸5名、都営賃貸2名。住宅専用面積は約60～90㎡。

南大沢在住3名、上柚木3名、下柚木1名、落合2名。8名が居住年数5～10年。

(b) 住み替えに関する意向

①住み替えを考える理由

- ・多摩ニュータウンの環境には満足しているので離れがたい。しかし住宅には不満があり、現在の場所に住み続けたいが将来はわからない。
- ・住み替えを考えている主な理由は、子どもの成長に伴い個室が必要になること、両親との同居など家族の問題や、収納・結露など住宅に対する不満、家賃など経済的理由があげられた。
- －いずれ、子どもや夫に個室を与えたい（5）

- 傾斜家賃の上昇、住宅手当の打ち切りで家賃負担が心配（４）
- 将来は、両親と一緒に住む可能性がある（３）
- 収納が少ない（３）
- 結露がひどい（２）

②もしも住み替えるとしたら

[時 期]

- ・ 1～2年先に住み替えたい 1名（傾斜家賃に耐えられない）
- ・ 4～5年後くらいに住み替えたい 1名（子どもが全員小学校へ入ったら）
- ・ 住み続けたいがわからない 7名

[居住地]

- ・ 多摩ニュータウン内での住み替え希望は5名で、条件として、子どもの学校区と実家との距離を重視（夫の通勤時間は優先順位が低い）。希望は、現住所と同一エリア、あるいは物価の安い多摩センターという意見が中心。
- ・ 多摩ニュータウン外への住み替えを考える人は、以前住んだことのある地域（府中、荻窪）や、福祉・子育て・教育面でのサービスが充実している自治体（府中市・多摩市・町田市）を希望。

[住 宅]

- ・ 戸建て持ち家志向は少なく、集合住宅賃貸派が多い。
- ・ 持ち家希望は、あこがれ・理想としての希望。
- ・ 集合住宅賃貸派は、「住み替えられる」「つき合いが煩わしくない」「メンテナンスが楽」「ローンを組みたくない」から。

[供給主体]

- ・ 公団・公社、民間どちらでもよいが、民間の方が魅力的な物件がありそう。しかし公団・公社のほうが周辺環境も含めて整備されているし、礼金・更新料も不要。

③どんな支援策がほしいか

- ・ 供給主体ごとに情報集めが大変なので、1カ所で総ての情報がそろとうとよい。

(c) 持ち家（戸建て・分譲）の賃貸化に対する意見

①魅力に感じること

- ・ 住宅の選択肢がひろがる。

- ・ライフステージにあわせて、住み替えられる。

②不安に感じること

- ・子どもの年齢を考えると定期借家10年は短すぎる。期限が来たら追い出される感じがする。
- ・他人の家なので住宅や庭も含めて、どこまで自由に使っていいのか気になる。
- ・賃貸期間中のメンテナンスは、誰が負担するのか心配。
- ・個人（＝民間）家主なので、退去するときの原状回復費用が心配。
（現在は公的住宅に住んでいるので心配ない）

③提 案

- ・期限が来たら必ず退去しなければならないことが心配なので、そのときに公団・公社住宅の空き家に優先入居できる仕組みがあるとよい。

(2) 賃貸住宅・40代子育て世代

(a) 調査対象者のプロフィール（家族と住まいの概要）

家族：夫婦ともに40代、小学校から中学校の子ども1～4人の核家族世帯。妻は仕事をしている人が6名。

近居：親世帯が近くにいる人（多摩ニュータウン以外）が2世帯。親世帯が遠くにいる人（関西、九州）が2世帯。

住宅：公団賃貸4名、都営賃貸5名。住宅専用面積は約60～80㎡。南大沢在住5名、上柚木2名、鎌水2名。居住年数10年未満が5名、10～15年が4名。

(b) 住み替えに関する意向

①住み替えを考える理由

- ・概ね多摩ニュータウンの環境には満足だが、夜間は暗く人通りも少なく不安。住宅には不満あり。

- ・住み替えを考えている主な理由は、子どもが中学生になり個室が必要、いずれ出身地に戻り両親と同居予定など家族の問題、上下階の騒音など住宅性能に対する不満、ペット等の理由があげられた。

- 子どもに個室が必要（7）

- 将来は、両親と一緒に住む可能性がある（3）

- 上下階の騒音など住宅性能に不満（3）

- 耐火性や耐震性など構造に不安がある（3）

- 来客用駐車場がほしい（4）

- ペットを飼いたい（3）

③もしも住み替えるとしたら

[時期]

- ・すぐにでも住み替えたい 3名
- ・5年後くらいに住み替えたい 3名
(現在は子どもの学校を変えたくない)
- ・両親のところへ、いつか戻る予定 2名
- ・住み続けたい 1名

[居住地]

- ・多摩ニュータウン内での住み替え希望は3名+2名(実家に戻らないなら)、南大沢は、緑が多いが、映画館もありおしゃれで活気もあるので人気がある。
- ・多摩ニュータウン外への住み替えを考える人は2名。静かなところに住みたいので八王子希望。生まれ育った港区に住みたい。

[住宅]

- ・持ち家希望は4名、うち戸建ては3名。集合住宅で賃貸希望は5名。
- ・戸建て持ち家希望の理由は、「庭仕事をしたい」「家賃がもったいない」「子どもの音で気兼ねしなくて良い」「集合住宅はモラルの悪い人がいると困る(現に困っている)」
- ・集合住宅賃貸希望の理由は「近隣関係でトラブルになっても引越できる」「人間関係がよい」「戸建ては戸締まり・防犯が心配」「田舎に帰る可能性がある」「持ち家購入=親の呼び寄せにつながる」から

[供給主体]

- ・公団・公社、民間のメリット・デメリットがわからない(民間賃貸住宅の経験者が少ない)。

④どんな支援策がほしいか

- ・子育て期の家賃優遇制度
- ・持ち家の住宅取得控除に代わる賃貸住宅での税金優遇制度
- ・住宅情報の一元化
(空き家情報、クレーム窓口、多摩NT内でのマンション開発計画一覧、事故・事件マップ等)
- ・登録制度によるインターネットによる情報配信(希望する情報のみ配信)
- ・購入者の立場になって、家計や予算計画も含めて相談に応じてくれるところ
- ・賃貸住宅で1年間のお試し入居期間制度

(民間住宅は、礼金・仲介手数料払うので一度入居すると簡単に住み替えられない)

・住み替え相談はプライベートな問題も含むので、相談員はソフトで実務的にきちんとしている人

(c) 持ち家（戸建て・分譲）の賃貸化に対する意見

①魅力に感じること

・ペットを飼うとき、子どもを育てるとき、夫婦二人になったとき、ライフステージや生活ニーズに合わせて住み替えられる。

・暖炉、バーベキューができるなど、普通の賃貸にない付加価値があるとよい。

・将来、田舎に帰る予定があるので期限付きでもかまわない。戸建てに住めるなら魅力的。

(d) 不安に感じること

・定期借家10年は長すぎる。3年くらいがよい。

・定期借家10年は短すぎる。14～17年は期間が欲しい。

・期限があること自体が不安。

・家具・生活設備付きで使えるとよい。

・他人の家（モノ）と思うと抵抗感がある。

・分譲など、出来上がった人間関係のなかに入っていくのは大変そう。

(e) 提 案

・国など公的な賃貸システムにしてもらえるとよい。（安心感がある）

・学生用のシェアリング住宅にしたらどうか。

(3) 分譲集合住宅・シニア世代

(a) 調査対象者のプロフィール（家族と住まいの概要）

家族：妻が50代で成人した子どものいる核家族世帯3名。三世代世帯1名。50～70代前後の夫婦のみ世帯3名。60代の単身世帯1名。
近居：親が近くにいる人（多摩ニュータウン以外）が1世帯。長男が近くにいる人（多摩ニュータウン内）が1世帯。

住宅：分譲住宅。住宅専用面積は約75～100㎡。EVなしの2～5階に居住。豊ヶ岡在住3名、聖ヶ岡2名、永山2名。貝取1名。

居住年数10年以上1名。15年以上3名。20年以上4名。

(b) 住み替えに関する意向

① 住み替えを考える理由

・環境にも、住宅にも不満ありが5名。住宅内部よりも、建物や環境面での不満が多い。

・住み替えを考えている主な理由は、子どもがいなくなり広すぎる、逆に親や子と同居したいというライフステージによる理由、建物にエレベーターがないので階段が大変、かつ老親も引き取れない、築15年以上の住宅であるため住宅設備面でも不満がある、坂道が多くミニバスがあっても停留所が遠い、車を運転できなくなり生活利便性のよいところに住みたい等の理由があげられた。

-子どもが成長したため(2)

-親と同居したい(1)、子と同居したい(1)、

-住宅にエレベーターがない(6)

-住宅設備に不満(4)

-収納スペースが不足(3)

-買い物・余暇活動に便利なところに住みたい(3)

-医療・福祉サービスの充実したところに住みたい(3)

-公共施設・公的サービスのよいところに住みたい(3)

-教育・文化面で環境のよいところに住みたい(3)

② もしも住み替えるとしたら

[時期]

・すぐにでも住み替えたい 1名(70代前後の夫婦で、年齢的に余裕がない)

・5年後くらいに住み替えたい 4名(50代という自分の年齢、老親との同居)

・住み続けたい 1名

[居住地]

・多摩ニュータウン内での住み替え希望は5名。長年住んでいて環境になれている。

・多摩ニュータウン外への住み替えを考える人は4名。少し都心に近い調布や東横線沿線希望。

[住宅]

・持ち家希望は1名。長く周囲と付き合っ、セキュリティのいいところに住みたい。

- ・賃貸希望は7名。一人になったら、駅前の利便性の良いところに住みたい。

- ・集合住宅希望は4名。理由は、「戸建ては防犯面で不安」「寒い」「メンテナンスが大変」

[供給主体]

- ・民間希望は0。民間住宅の経験がなくわからない。公共団体が供給する住宅のほうが、苦情への対応、住宅のつくり、いざというときには行政が絡んでくれるという面で安心感がある。

③ 住み変えるとしたら心配なこと

- ・年金生活になるので資金がない。経済的問題。
- ・子どもが結婚し家を出るのか、一緒に住むのか、家族が変化する時期なので将来が読めない
- ・自分や親が、新しい環境で馴染めるか、友人ができるか心配。
- ・住み替え先を探したり、引越準備をするエネルギーがない。

④ どんな支援策がほしいか

- ・税金や固定資産までファイナンシャル・プランまで示してくれるとよい。

(c) 持ち家（戸建て・分譲）の賃貸化に対する意見

① 自分の持ち家を貸すとしたら

[否定的意見]

- ・賃貸・売却は考えていない。子どもに相続したい。
- ・貸して将来自分が戻ることは考えられないので、資産価値が下がらないうちに売却したほうがよい。
- ・他人に貸すのは補修の問題、トラブル等が面倒くさい。人に貸すと家が傷む。

[肯定的意見]

- ・すぐに売却するより、貸せば不動産の値がありを待って売却することができる。
- ・売却しなければ、夫婦で住み替えて、将来ひとりになったときに戻ることもできる。
- ・売却しなければ、子どもが使うことができる。

[賃貸する場合の条件]

- ・中間にしっかりした管理会社が入り、近隣クレーム対応や原状回復に

問題なければよい。(5)

- ・生活費のたしになる程度の $+\alpha$ の家賃収入が得られればよい。(2)
 - ・住み替え先の家賃が払えるくらいの家賃収入が得られればよい。(6)。
 - ・借り手が、住宅や庭木の手入れに気を配ってていねいに住んでくれればよい。(7)
- *自分でも他人のモノが置いてあるのは嫌なので、自分の家具等を置いていくことはしたくない。

② 自分が持ち家を借りるとしたら

- ・多摩ニュータウン内の持ち家なら興味がある。
- ・将来夫婦だけとか、1人になったら借りたい。
- ・集合住宅と異なり、戸建て住宅にはいろいろなバリエーションがあるので生活を楽しめそう。
- ・自分の持ち家を貸した家賃で借りられれば理想的。

(4) 戸建て住宅・シニア世代

(a) 調査対象者のプロフィール (家族と住まいの概要)

家族：妻が50代で成人した子どものいる核家族世帯5名。

50代の夫婦のみ世帯1名。60代の単身世帯1名。

近居：親や姉妹が近くにいる人(多摩ニュータウン内外)が3世帯。

子どもが近くにいる人(多摩ニュータウン内外)が3世帯。

住宅：戸建て住宅。土地150～200㎡。

住宅延べ床面積100～200㎡。

永山在住4名、連光寺2名、鶴牧1名。

居住年数5年以上1名、15年以上2名。20年以上4名。

(b) 住み替えに関する意向

① 住み替えを考える理由

- ・戸建て住宅ならではの不満があげられている。
 - ・住み替えを考えている主な理由は、住宅内に階段や段差がありバリアフリーになっていない、住宅も古くなり修繕が必要なところや直したい場所が出てきている。庭の手入れも大変。
- 子どもが成長したため(2)
- 住宅設備に不満(4)
- 収納スペースが不足(3)
- 住宅内の階段が多くて暮らしにくい(4)

- 庭や住宅の手入れや修繕が大変（４）
- バスを使わず最寄りの駅まで行きたい（３）
- 買い物・余暇活動に便利なところに住みたい（４）
- 医療・福祉サービスの充実したところに住みたい（２）
- 近くに知り合いや友人が少ないから（４）

② もしも住み替えるとしたら

[時期]

- ・すぐにでも住み替えたい 1名
- ・５年後くらいに住み替えたい 1名（マンション買いたい）
- ・１０年後くらいに住み替えたい 1名（公団賃貸へ入りたい）
- ・住み続けたい 1名

[居住地]

- ・緑が多くて環境が良く、買い物にも便利なところ。
- ・歳をとったら、にぎやかさのある都会に住みたい。

[住宅]

- ・持ち家希望は４名。持ち家は財産として残る。民間賃貸は家賃上昇が心配（公団賃貸ならよい）。
- ・賃貸希望は３名。ライフプランを立てられる。
- ・戸建て希望は１名。地震が来ても自力再建できる。家庭菜園をしたい。
- ・集合住宅希望は４名。理由は、「戸締まりが楽」「いざというとき近所に助けを求められる」「寂しくない」「ワンフロアで平面的に生活できる（２階に荷物を持って上がるのは大変）」
- ・ケア付き住宅５名。病気がちになると安心。戸建て住宅で一人暮らしは不安。

[供給主体]

- ・公団・公社希望４名。民間より安い、環境にゆとりがある、瑕疵などの問題に責任持って対応してくれる。

③ どんな支援策がほしいか

- ・住み替え先の見学の出来るマイクロバス・ツアーがあるとよい
- ・公団で不動産査定や相談できる機関を設置して欲しい（公団への信頼感）
- ・多摩ニュータウン内の家賃一覧表

(c) 持ち家（戸建て・分譲）の賃貸化に対する意見

①自分の持ち家を貸すとしたら

- ・売却したほうがよい、3名。理由は、「子どもが住む予定がない」「自分たちは田舎へ帰る」「次の住宅の購入資金が足りない」「空き家にしておくとボロボロになる」ので、売却してさっぱりしたい。
- ・保有し続けたい、4名。理由は、「子どもを住ませたい」「子どもに貸したい」

[否定的意見]

- ・住み替え先の家賃と+ α で旅行費用くらいになるメリット(=家賃収入)なければ貸したくない。
- ・現実に他人に貸したことがあったが、トントンで特典メリットがなかった。

[肯定的意見]

- ・リフォームして、家賃20万円で貸せるなら貸しても良い。
- ・公団の仲介ならば信用できる。家賃10万円以上で貸せるなら貸しても良い。
- ・子どもが住まないならば、期限付きで貸しても良い。

[賃貸する場合の条件]

- ・安心して暮らせる住宅が見つければよい。(1)
 - ・中間にしっかりした管理会社が入り、すべて任せられるならばよい。(7)
 - ・期限が来たら、借入人が必ず退去してくれるならばよい。(2)
 - ・固定資産税や修繕費に充てられる程度の家賃収入が得られればよい。(2)
 - ・住み替え先の家賃が払えるくらいの家賃収入が得られればよい。(5)。
 - ・借り手が、住宅や庭木の手入れに気を配ってていねいに住んでくれればよい。(3)
- *借り手も家主が来られては困るだろうから、自分の荷物は倉庫などに保管する。

②自分が持ち家を借りるとしたら

- ・「期限10年は短い。更新できるとよい」「期限15年ならよい」「亡くなるまで住みたい」
- ・交通の便のよい駅近くで借りたい。(3)
- ・買い物、病院、福祉も充実しているとよい。
- ・「新しい住宅」「家具付き、冷暖房完備、今とは違う生活」「バリアフリ

一住宅」

- ・「友人が来て泊まれるくらいの広さ。大きな住宅はいらない」「50㎡くらい」

(5) ヒアリング・ワークショップのまとめ

調査項目	内 容
多摩ニュータウンにおける住み替え意向	<p>① 子育て世代の住み替えに対する考え方</p> <ul style="list-style-type: none">・子育て期の家族は、多摩ニュータウンの環境に満足している。しかし住宅には不満がある。・子どもが未就学～小学生くらいの30代の家族は、子どもが大きくなったら個室が必要になるので、いずれは住み替えるかもしれないと考えているが、現在は子どもの学校を変えたくない。・子どもが小学生～中学生くらいの40代の家族は、子どもが中学に入り個室が必要。そろそろ親世帯との同居も考えねばならない年代。子どもが高校生になれば学校のことをそれほど気にせず住み替え先を選択できるようになる。住み替え計画を現実的に考え始める時期。 <p>② シニア世代の住み替えに対する考え方</p> <ul style="list-style-type: none">・50代に入ると、多摩ニュータウンの環境、住宅ともに、住みにくくなってくる。・分譲中層でエレベーターなしは辛い。戸建て住宅も、2階への上がり降りや庭木の手入れが大変。築年数が古く、室内がバリアフリーになっていない、修繕や手直ししたいところも出てくる。戸建ての場合は、将来ひとり暮らしになったときの防犯面でも不安がある。・環境面でも、歳をとると車の運転ができなくなる、ミニバスがあっても停留所までが遠いなど、問題が出てくる。・シニア期は、50代、60代でも異なる。50代前半は、そろそろ現住宅のままでは住み続けられるか心配になってくる。しかし、ちょうど子どもが就職・結婚していく時期。一方では、親との同居問題を真剣に考えなければいけない。将来、子どもと一緒に住むことになるのか別居するのか、あるいは親と一緒に住むことになるのか（老親を引き取る場合は、現在の住まいのままでは暮らせない）不確定要素が多く予定

	<p>をたてにくい。50代後半に入ると、概ね家族の暮らし方が固まり、住み替えを具体的に考えられるようになってくる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60代は、住み替えに要するエネルギーを考えると限界が近づくので、住み替えるならば時間の問題。
住み替え先の居住地・住宅	<p>① 居住地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代は多摩ニュータウン内での住み替え希望が多く、ニュータウン外へ出るならば子育て・教育面での行政サービスが充実している自治体（多摩市・町田市・府中市）を希望。 ・シニア世代にはいると多摩ニュータウン以外に、もう少し都心より（調布・東急東横線沿線など）という選択肢もでてくる。駅の近くで利便性の良い立地を希望。 <p>② 住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代でも、戸建て持ち家希望は3割程度。集合住宅のほうが、「近隣関係が面倒くさくない」「防犯上安心（戸建ては戸締まりが大変）」「メンテナンスが簡単」という評価。 ・シニア世代は、集合住宅希望が多い。戸建ては「防犯面で不安」「メンテナンスが大変」「寒い」ので敬遠。集合住宅ならば「ワンフロアで生活できる」「寂しくない」。特に女性の場合は、将来一人になったときを想定すると、戸建て住宅で一人暮らしは考えにくい。 <p>③ 供給主体</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の調査対象者の住宅は公的住宅が供給主体。民間住宅は、ほとんど経験がなく、やはり公団・公社のほうが信頼できている。理由は、民間賃貸と異なり原状回復トラブルもなく、分譲住宅購入後も、瑕疵の問題等での責任の所在が明確で、対応してもらえるという安心感がある。
住み替え支援制度について	<p>① 情報の一元化と発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公団・公社・都営・民間も含めて空き室情報を集約（多摩NT内家賃一覧も含む） ・多摩NT内での新規住宅開発予定の公開 ・登録制度によるインターネットによる情報配信（希望する情報のみ配信） <p>② 住み替え相談</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家計・購入予算・税金・固定資産税など、ファイナンシャル・プランも含めて応じられる相談窓口 ・公団で不動産査定や相談できる機関を設置

	<ul style="list-style-type: none"> ・ユーザーの立場で相談に対応、相談員はソフトで実務的にきちんとしている人 ・住み替え先の見学マイクロバス・ツアー <p>③ 優遇制度など</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て期の家賃優遇制度 ・持ち家の住宅取得控除に代わる賃貸住宅での税制優遇制度
<p>持ち家(戸建て・分譲) 賃貸化による住み替えシステム</p>	<p>(a) 子育て世代にとって</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ライフステージや生活ニーズ(ペットを飼いたい)にあわせて住み替えられる、住み替えの選択肢が広がると思うが、借り手として、あまり積極的ではない。 ・第一に、定期借家契約10年は短すぎるという印象(末子が大きくなるまで住みたい)。さらに、期限があることに対する抵抗感が大きい。 ・第二に、個人の持ち家を借りる事への抵抗感がある。どこまで自由に使って良いのかわからない。子どもが小さいため建物を傷めたりして、退去時に多額の原状回復費用を請求されることへの不安もある。 ・さらに賃借人と家主との直接契約は嫌。トラブルになると困る。 ・ただし、転勤族や将来田舎へ帰る予定という人は10年でもOK。肯定的。 <p>(b) シニア世代にとって</p> <p>① <u>貸す側の立場から</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・シニア世代は、家を残す必要がなければ(子どもが住まない・相続しない・田舎へ帰る)、売却してスッキリしたほうがよいという意見。一方売却しなければ、将来、自分が戻る、子どもに住ませるなどの可能性を残せる。空き家のまま保有すると家の傷みが激しく、保有を選択するならば貸した方がよい。 ・しかし貸すならば相応の家賃収入が欲しい。 ・貸すことによる心配事は、借り手がていねいに住んでくれるか、借り手がトラブルを起こし近隣に迷惑をかけるか・・・ということ。 <p>② <u>借りる側の立場から</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来、夫婦だけ、あるいは自分一人になってしまったら、

	<p>交通や生活の利便性の良いところで、バリアフリーのマンションに住み替えてもよいと積極的（ただし期限付きが少し心配）。自分が持ち家を貸した家賃収入で、住み替えられれば理想的。</p>
--	--

5. 2. 4 事例ヒアリングの調査結果

(1) 民間分譲を賃貸し、公団分譲へ住み替えた方 (Aさん)

家族構成：核家族5人世帯（長子は高校生）

現住宅：公団分譲（専用面積103㎡）

(a) 自宅を賃貸にした経緯・理由

- ・72㎡の都営住宅から民間分譲マンション59㎡を購入し住み替えたが、狭すぎたため3年数ヶ月後に再び公団分譲103㎡に住み替えた。
- ・従前の民間分譲は売却してもローン残額1千万円以上残ることから賃貸を選択。公団分譲購入にあたっては、公庫融資と公団融資の二重借り入れはできないため、公庫融資を銀行ローンに借り換える必要が生じた。

(b) 賃貸したときの相談相手・契約方法

- ・南大沢にある不動産業者に依頼。半年間は借り手が見つかず、10万円の家賃を9万8千円に下げたところ法人の借り手がみつかった。
- ・契約は普通賃貸借契約。不動産業者に仲介で頼んでいるが、入居後も借り手との窓口は不動産業者が行っている（家賃はAさんの銀行口座に直接振込）。大家ははじめての経験なので、すべて不動産業者に一任している。

(c) 賃貸にだすときの不安・支援方策

- ・公団分譲ローンはステップ償還、3月から返済額が増えるので、現在の借り手がずっと借りてくれるかどうか心配。
- ・特に相談先は必要なかった。借り手が法人でなく個人の場合は、家賃滞納等のトラブルを考えると管理手数料を払っても、不動産業者に管理をお願いしたい。定期借家契約にする必要はないと思う。
- ・賃貸するしか選択肢はなかったが、結果的には良かったと思っている。現在賃貸に出している住宅は、将来子どもを住ませるか、老後、夫婦で狭くてもよくなったら、現在の住まいと交換しようかとも考える。

(2) 民間分譲を賃貸し、現状公団賃貸にお住まいの方 (Bさん)

家族構成：核家族4人世帯（長子は中学生）

現住宅：公団賃貸（専用面積75㎡）

(a) 自宅を賃貸にした経緯・理由

- ・生駒市の民間分譲マンション（専用面積60㎡）を35年ローンで購入

し4年間住んでいたが、転勤になり東京へ来ることになってしまった。

- ・売却してもローンが残り赤字になるので、賃貸に出すことにした。夫の勤務先の会社の借り上げ社宅にしてもらうことも考えたが、家賃が安くローンを払えないので、地元の不動産店へお願いし自分で直接貸すことにした。

(b) 賃貸したときの相談相手・契約方法

- ・普通契約で賃貸に出し、現在2人目の入居者である。最初の借り手とは、何かあれば電話で直接やりとりしたが、2人目の借り手とのやりとりは不動産業者が対応してくれている（特段、管理料等は不動産業者に支払っていない）。

- ・定期借家契約は、借り手がつくにくいと不動産業者に言われた。

- ・1人目の借り手が退去したときのリフォームは、地元の不動産業者以外にも自分で業者を調べて2, 3社から見積もりをとり、最終的に大手不動産会社に依頼した。

- ・地元の不動産業者は少しいかげんなどころもあるので、大手不動産会社が新しい借り手も見つけてくれたら手数料を払ってもお願いしたいと思ったが、結局地元の業者のほうお客付けが早かったので、2人目の仲介もお願いする結果となった。

- ・借り手は法人を希望していたが、個人でも身元と保証人がしっかりしていればよい。

(c) 賃貸にだすときの不安・支援方策

- ・地元の間人は情報を持っているので、賃貸出すとき地元の情報窓口があるとよい。

- ・ローン返済のために賃貸に出すとき、資金的に大丈夫なのか相談先がほしい。

- ・転勤で引越しせざるを得なかったのに、所得税の住宅取得控除がなくなり家計的に厳しい。

- ・他人に貸すことは心配していない。むしろ借り手がいないと困る。家は人が住まない方が傷むと聞いたので、賃貸に出して部屋が傷んでもリフォームすればよいと思う。

- ・生駒の住宅は狭いので、将来戻らない可能性もある。神戸と大阪にいる親の面倒をみる可能性もある。子どもが巣立つまでは、動かす（売却する）方がリスクがあると考え、このまま置いておこう（賃貸する）と思っている。

(3) 公団分譲賃貸し、戸建てで実家近居にお住まいの方 (Cさん)

家族構成：核家族4人世帯（長子は社会人）

現住宅：戸建て住宅（土地165㎡、延べ床面積165㎡）

(a) 自宅を賃貸にした経緯・理由

- ・多摩ニュータウン豊ヶ丘の公団分譲（3DK、専用面積59㎡）に20年住んでいたが、三鷹市に住んでいた親が高齢になったため、面倒をみたいので4年前に実家の近くに戸建てを新築して移り住んだ。
- ・いつか子どもが使うかなとも思い、売ることはあまり考えなかった。
- ・オイルショック以前に購入しているので売っても損はないが、資金的に困っていないし、営利目的で残しているわけでもなく、あるから貸しているだけ。あえて売る必要はない。

(b) 賃貸したときの相談相手・契約方法

- ・友人の口コミ情報で、多摩センターにある不動産屋に仲介を頼んだ。普通契約で仲介を頼んでいるが、借り手とのやりとりも不動産屋がやってくれているので、自分が入居者に直接連絡をとることはないし、したくない。5年間で借り手は3人入れ替わったが、リフォームも不動産屋が対応してくれる（特段、管理料等は不動産業者に支払っていない）。
- ・法人契約のほうがよいと不動産屋から勧められたが、実際に貸しているのは個人。

(c) 賃貸にだすときの不安・支援方策

- ・総て不動産屋に任せたので心配はなかった。
- ・新築した家に住み続けるつもりなので、豊ヶ丘の住まいは、誰かに住んでもらってくれればよく、どんな住まい方をされてもよい。移り住んでいくひとつの過程と思っている。自分の希望で建てた家に比べれば愛着はやすい。何かあったときには、分譲なので近隣から連絡も入るし、年1回は管理組合の総会もある。

(d) 持ち家の賃貸化による住み替えシステム

- ・国が持ち家を安心して貸せるシステムをつくってくれるのはよい。定期借家契約やサブリースならば、貸し手側の権利が守られる。

(4) 分譲売却し、持ち家（タウンハウス）に住み替えた方 (Dさん)

家族構成：核家族4人世帯（長子は社会人）

現住宅：戸建て住宅（土地160㎡、延べ床面積110㎡）

(a) 住み替えた経緯・理由

- ・公団賃貸→公団分譲（貝取）→タウンハウスと住み替えた。今回住み替えた理由は、家が狭く部屋数が足りなかったこと。近居している夫の親が病気になっても、家にきてもらうこともできなかった。
- ・コーポラティブに参加したのは、夫に地域の仲間づくりが必要と考えたから。

(b) 賃貸せずに売却した理由・売却方法

- ・借りた人が近隣に迷惑をかけたらと考えると負担になった（知人で、そういう例があった）。売ってしまえば考えなくてすむ。
- ・築20年、建物も古く、将来住むにしても構造上の問題があると思う。
- ・売却は、近隣で名前を良く聞く不動産屋に頼んだ。売れたのは5ヶ月後。あまり売値を下げると、近隣に申し訳ない。

(c) 住み替えのときの不安・支援方策

- ・収入のことだけを考えれば、売却と賃貸とどちらが特か知りたい。

(d) 持ち家の賃貸化による住み替えシステム

- ・（国などによる）持ち家の賃貸化システムはよいことだ。将来、自分一人になったら、この家をどうしようかと不安感も大きい。愛着があるので売りにたくない。きれいに使ってもらえるならば貸しても良い。
- ・信頼できる後ろ盾があれば、戻ろうと思えば戻れるという安心感がある。持ち家があることの安心感と資産を安全に管理してくれる安心感。
- ・信頼できる相談窓口があると助かる。自分の資産をどうするかという相談なので、不動産屋に相談するのは不安がある。

(5) 現状戸建て住まいで住み替えを諦めた方（Eさん）

家族構成：本人と夫、長男家族（核家族5人世帯、長子は中学生）

現住宅：二世帯住宅（土地231㎡、延べ床面積185㎡）

(a) 住み替えを断念した経緯・理由

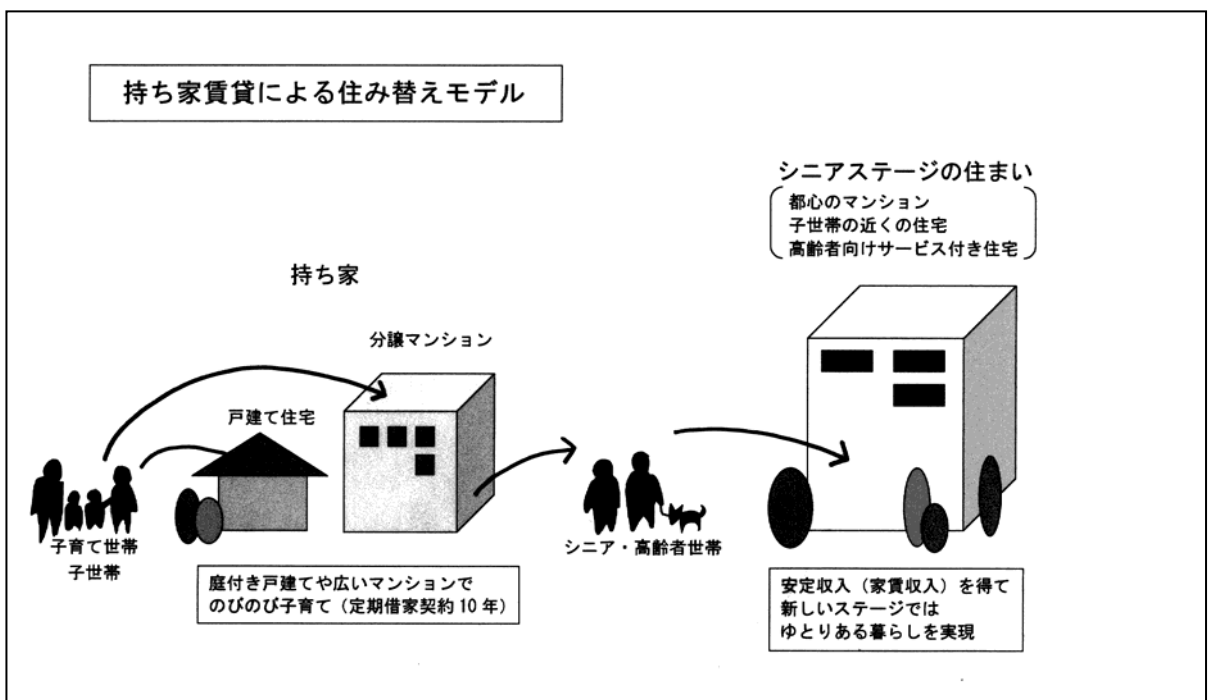
- ・高齢者の支援サービスを行うNPO法人を立ち上げ、事務所スペースが必要なため、自宅を開放しようと考えたが、公社の空き店舗を借りられることになったので、住み替える必要がなくなった。

- ・現在の住まいは既にバリアフリーになっている。NPO法人の事務所にする必要がなければ賃貸にもしない、売却もしない持ち家の賃貸化による住み替えシステム
- ・期限付き契約はよい。知り合いの80代夫婦は子どももいない。こういう人たちのために相談システムをつくりたい。
- ・家を持っていれば安心。自分の家を誰かに守ってもらい、家賃が入り、自分は施設に入るなり、サービスが受けられれば不安は無くなる。家賃を生活費に充当することもできる。甥や姪がいれば、家を残してあげることもできる。
- ・お年寄り家は家売るのは怖いと思っている。何千万円もの管理を誰がするのか。管理してもらおう機関は公的などところを使って、バックに市が入ったり、公の組織に入ってもらおう必要があると思う。
- ・生まれてから亡くなるまで、心配を安心に変える仕組みをどこまでパッケージできるか。
- ・情報サポートしてくれるところが必要。特に、鹿島エリアは賃貸がなく、戸建てが多いので、5年先はこの問題が浮上してくるだろう。バリアフリーマンションに移っても、物はあるけどお金がないという人が多い。組織を立てて、パブリックを組み込んで、サービス提供する必要があると思う。

(6) 事例ヒアリングのまとめ

調査項目	内 容
持ち家を現実に賃貸している人	<ul style="list-style-type: none"> ・実践者は、バブル期にローンで住宅を購入したが転勤等で住み替えざるを得なかった人や、親と同居するため住み替えた人。 ・バブル期住宅購入者は、住宅価格の下落で売却してもローン残債が残り家計は赤字になる。賃貸にしてその家賃で前住宅ローンを支払い（キャピタル・ロスを顕在化させない）、新しい住宅の購入ローンや家賃捻出を可能にしている。 ・将来的には、自分の住宅が残るという安心感、自分が住んでもいいし、子どもが住んでもいいし、このまま貸してもいいという、選択肢が幾つか用意される結果になり良かったという評価。 ・自宅を賃貸にだすときは、とりあえず近隣の不動産店へ依頼。その際、サブリース方式や定期借家契約など選択肢が幾

	<p>つかあることの説明は受けていない。トラブルを避けたいので借り手には法人を希望。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸を選択するかどうかは、個人のキャラクターが大きく左右している。自宅を賃貸に出した3人は、いずれも「住んでくれる人が見つかって良かった」「家賃が入ってありがたい」というタイプ。トラブルなどあまり考えずに不動産屋にお任せしている。心配性の人、悩むタイプの人には他人に貸せない。
<p>持ち家(戸建て・分譲)賃貸化による住み替えシステムについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・貸し手・借り手の双方にとって、中間に仲介・管理会社等が入り、契約・住宅管理・クレーム対応・退去などを一任できる仕組みが望ましい。 ・借り手側の定期借家契約への抵抗感を減らすため、退去時に借り手に対するフォローの仕組みがほしい。 ・シニア世代よりも、むしろ高齢者にとってありがたい仕組み。高齢者が高額な資産を売却するのは、誰が売却資金の管理をするのかも含めて不安がある。信頼できる機関が、高齢者の家(=資産管理)をしてきて、その家賃収入を生活費に充当したり、自分は施設に入ったりサービスを受けたりできる。いざとなれば、戻れるところがあるという安心感も大きい。公的な機関によるバックアップがあれば、さらに安心感が高まる。



6. 分析および考察

6. 1 調査結果の分析

新住宅市街地開発法によって開発された丘陵部（新住区域）と、土地区画整理法によって整備された幹線道路沿いの平地部（区画整理区域）とは、居住者特性、住宅特性ともに大きな違いがある。また、新住区域では、地区ごとに開発の時期が異なるため、それに応じて居住者の中心年齢層や住宅の広さや種別に違いが生じている。

ここでは、基礎データから得た、新住区域と区画整理区域の居住者特性と住宅特性、地区ごとの特性を分析し、居住者意識調査から得た世代別の住み替え意向に照らし合わせて、多摩ニュータウン内に潜在している住み替え需要（住み替えポテンシャル）を検討する。

(1) 新住区域の居住者特性と住宅特性

新住区域の居住者特性と住宅特性をまとめると以下のようなになる。

- ①居住者年齢 : 50～54歳がピーク、次いで15～19歳
- ②世帯人員 : 2～4人
- ③住宅の所有関係 : 持ち家、ついで公営・公団・公社の賃貸住宅
- ④住宅形態 : 3～5階建て、ついで6～10階建て、一戸建の順

以上より、新住区域のモデル的な居住者像は、「団塊世代のファミリー世帯で公団・公社の賃貸住宅かあるいは、分譲マンションもしくは一戸建に住んでいる」ものと考えられる。

(2) 区画整理区域の居住者特性と住宅特性

区画整理区域の居住者特性と住宅特性をまとめると以下のようなになる。

- ①居住者年齢 : 20～24歳がピーク、次いで25～29歳
- ②世帯人員 : 1～2人
- ③住宅の所有関係 : 民営借家、ついで持ち家
- ④住宅形態 : 3～5階建て、ついで1・2階建て

以上より、区画整理区域のモデル的な居住者像は、「学生もしくは夫婦二人の若い世帯で民間アパートに住んでいる」ものと考えられる。

(3) 地区ごとの居住者特性と住宅特性

- ①多摩市域 : 昭和46年より入居開始（諏訪・永山地区）

人口は減少傾向にあり、年代別では新住区域の50～54歳が突出しており、今後急速に高齢化が進む。専有面積50㎡を下回る住宅も供給されている。エレベーターなしの5階建て以下が中心。

②八王子市域：昭和58年より入居開始（南大沢地区）

人口は増加傾向にあり、新住区域は0歳から54歳まで各年代ともバランスよく居住しているが区画整理区域では20～24歳が突出している。エレベーターがある6階建て以上が中心。

③稲城市域：昭和63年より入居開始（向陽台地区）

人口は増加傾向にあり、35～44歳がピークである。若年層も5～14歳の年代が多く、多摩市域よりも10歳程度若い。エレベーターがある6階建て以上が中心。

④町田市域：平成3年多摩境駅開業（相原・小山地区）

ここ2～3年で1,500戸余りのマンションが供給されており、人口は急激に増加している。

(4) 住み替え意向

①年代別の意向

子育て世代

◎多摩ニュータウンの環境に満足しているが住宅には不満があり住み替え意向はある。

・30代の家族（子どもが未就学～小学生くらい）は、子どもが大きくなったら個室が必要になるので、いずれは住み替えるかもしれないと考えているが、現在は子どもの学校を変えたくないとの理由で積極的には住み替えは考えていない。

・40代の家族（子どもが小学生～中学生くらい）は、子どもが中学に入り個室が必要で、そろそろ親世帯との同居も考えねばならない年代である。子どもが高校生になれば学校のことをそれほど気にせず住み替え先を選択できるようになる。住み替え計画を現実的に考え始める時期。

シニア世代

・50代に入ると、多摩ニュータウンの環境、住宅ともに、住みにくくなってくる。

・分譲中層でエレベーターなしは階段の昇り降りが辛い。戸建て住宅も、2階への上がり降りや庭木の手入れが大変。築年数が古く、室内がバリアフリーになっておらず、修繕や手直ししたいところも出てくる。戸建ての場合は、将来ひとり暮らしになったときの防犯面でも不安がある。

- ・環境面でも、歳をとると車の運転ができなくなる、ミニバスがあっても停留所までが遠いなど、問題が出てくる。
- ・50代前半は、そろそろ現住宅のままでは住み続けられるか心配になってくる。しかし、ちょうど子どもが就職・結婚していく時期。一方では、親との同居問題を真剣に考えなければいけない。将来、子どもと一緒に住むことになるのか別居するのか、あるいは親と一緒に住むことになるのか（老親を引き取る場合は、現在の住まいのままでは暮らせない）不確定要素が多く予定をたてにくい。50代後半に入ると、概ね家族の暮らし方が固まり、住み替えを具体的に考えられるようになってくる。
- ・60代は、住み替えに要するエネルギーを考えると限界が近づくので、住み替えるならば時間の問題。

②住み替え先の居住地・住宅

居住地

- ・子育て世代は多摩ニュータウン内での住み替え希望が多く、ニュータウン外へ出るならば子育て・教育面での行政サービスが充実している自治体（多摩市・町田市・府中市）を希望している。
- ・シニア世代にはいると多摩ニュータウン以外に、もう少し都心寄り（調布・東急東横線沿線など）という選択肢もでてくる。駅の近くで利便性の良い立地を希望している。

住宅

- ・子育て世代でも、戸建て持ち家希望は3割程度しかない。集合住宅のほうが、「近隣関係が面倒くさくない」「防犯上安心（戸建ては戸締まりが大変）」「メンテナンスが簡単」という評価である。
- ・シニア世代は、集合住宅希望が多い。戸建ては「防犯面で不安」「メンテナンスが大変」「寒い」ので敬遠される。集合住宅ならば「ワンフロアで生活できる」「寂しくない」という評価である。特に女性の場合は、将来一人になったときを想定すると、戸建て住宅で一人暮らしは考えにくい。

(5) 住み替えポテンシャル

① 多摩市域

諏訪・永山地区を中心とする開発初期段階に供給された50㎡程度の集合住宅に住む子育て世代は、広さを求めての住み替え意向が強い。これらの世代が住宅に求めるものは、エレベータなどのバリアフリー対応や駅に近いことよりも、広さと子育てに適した環境である。また、必ずしも持ち家にこだわっているわけではなく、むしろ子供たちが家を汚すのを気にせず伸び伸びと暮らせる賃貸住宅に需要がある。

賃貸、分譲を問わずエレベータのない中層住宅や戸建てに住むシニア世代は、歳をとっても無理なく暮らせるようにと、バリアフリーや駅に近いなどの利便性を求めての住み替え意向がある。将来、一人で暮らさなければならなくなることも考慮しており、戸建てよりも集合住宅への住み替え意向が強い。

② 八王子市域

区画整理区域に建てられたアパートに住む若年世帯に子供ができた際に、広さを求めての住み替え意向が考えられる。

新住区域に住む子育て世代は、八王子市域においては比較的広い住宅が供給されているため、多摩市域ほどには住み替え意向は高くない。また、シニア世代においても、八王子市域では主としてエレベータ付きの中高層住宅が供給されているので、多摩市域ほどにはバリアフリーに対するニーズは高くない。ただし、駅から遠いところや一戸建てに住んでいるシニア世代にとっては、駅に近いバリアフリーの集合住宅に対するニーズはある。

③ 稲城市域

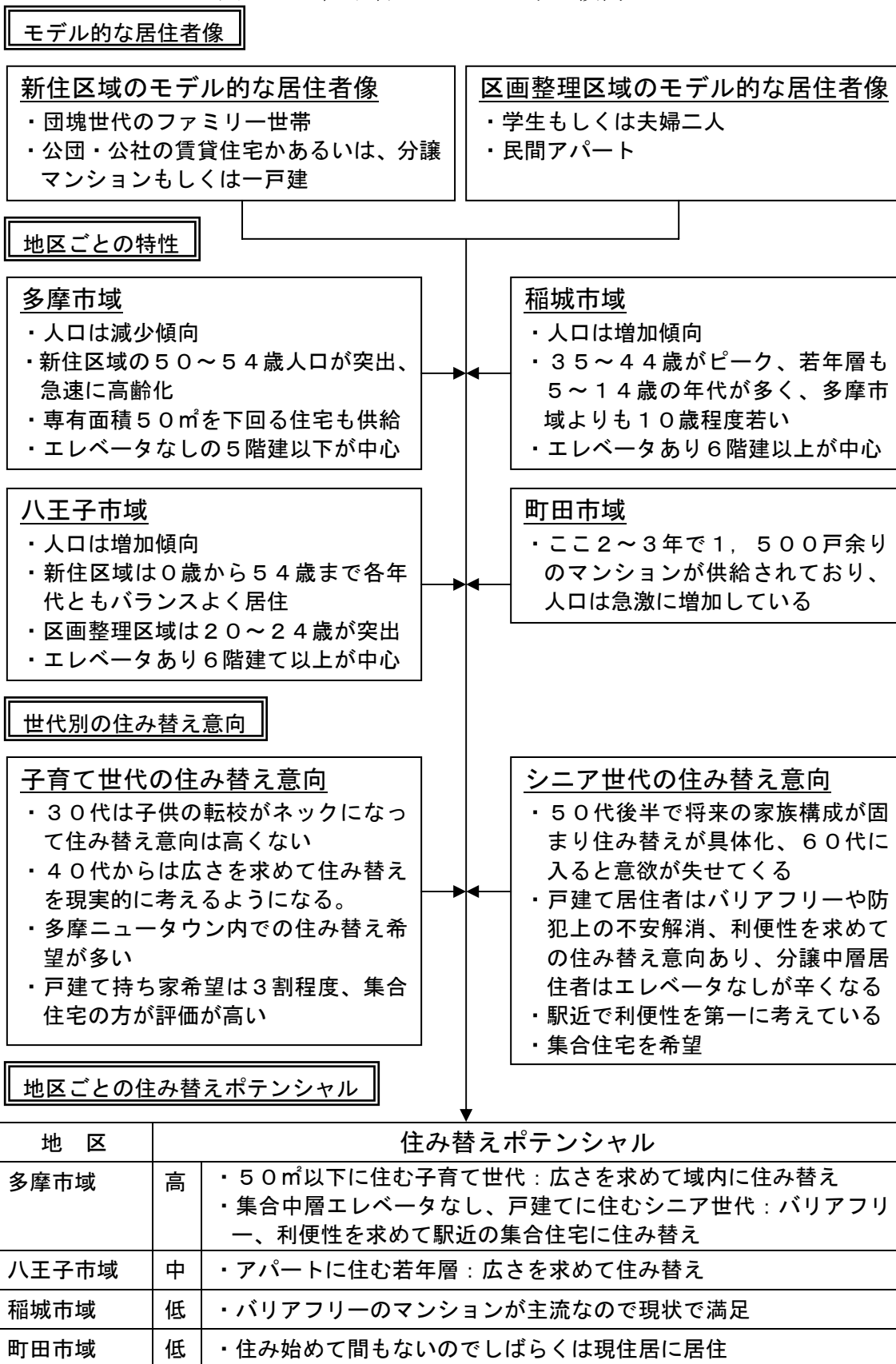
35～44歳の子育て世代が中心だが、新住区域のなかでももっとも遅れて開発されたせいか、専有面積が広くエレベータがある6階建て以上が中心となっているので、住み替え意向は低い。

④ 町田市域

ここ数年の間に急激に開発が進んだエリアであり、しばらくは現住居に住み続けるという意向が強い。

次ページに、地区ごとの住み替えポテンシャル検討フローを示す。

図 住み替えポテンシャル検討フロー



6. 2 住み替えを促進する仕組み等の検討

住み替えポテンシャルを顕在化させるための仕組み等を検討する。居住者意識調査で得た住み替え支援への要望から、有望な住み替え支援制度をとりまとめ、さらには多摩ニュータウン全体が今後も継続的に発展するために必要な域内住み替えシステムを提案する。

(1) 有望な住み替え支援制度について

①情報の一元化と発信

- ・住み替えたいときにいつでも参照できるように、多摩ニュータウン内の公団・公社・都営・民間すべての空き室情報を集約し、家賃一覧とともにウェブ上で公開する。
- ・また、将来の住み替え計画を立てられるように、多摩ニュータウン内で予定されている新規住宅開発プロジェクトもウェブ上で公開する。
- ・これらの情報を欲しい人、つまり住み替えを考えている人々に希望する情報を登録してもらい、インターネットを介した電子メールによって随時、情報配信を行う。

②住み替え相談窓口の設置

- ・家計・購入予算・税金・固定資産税・不動産査定など、不動産の賃貸・購入の際のファイナンシャル・プランも含めて応じられる相談窓口を設置する。
- ・方法としては、都市基盤整備公団などの信用力のある公的な機関が、ユーザーの立場で相談に対応するのが望ましい。相談員はソフトで実務上のノウハウがあり個人情報を守れるきちんとしている人でなければならない。
- ・また、窓口で得たニーズに合わせて、住み替え先の見学マイクロバス・ツアーなどを実施することが考えられる。

③優遇制度など

- ・子育て期の家賃優遇制度や、持ち家の住宅取得控除に代わる賃貸住宅での税制優遇制度が望まれている。

6. 3 多摩ニュータウン域内住み替え支援システムの提案

(1) 域内住み替え支援システムの必要性

①ニュータウン（新しい街）→サスティナブルタウン（住み続ける街）へ

多摩ニュータウンは街開き以来30年以上がたち、世代を超えて継続して住み続けられる街としての諸機能が求められており、その一つがライフステージに合わせてスムーズに域内で住み替えられるよう、支援システムを整備することである。

②コレクティブタウン（集合の街）→コーポラティブタウン（協同の街）へ

現在の多摩ニュータウンは「コレクティブタウン（集合の街）」だが、これからは持ち家派でも賃貸派でも自分たちの要求を満足させるべく、協力しながら共に住まう「コーポラティブタウン（協同の街）」にしていく必要がある。

③ベッドタウン（母親と子供の街）→ファミリータウン／ホームタウン（家族の街）へ

父親は都心に働きに出て母親と子供たちだけが街の主役というベッドタウンから、リタイアした父親や独立した子供たちや田舎から呼び寄せた老親も共に暮らすファミリータウン、ひいては、家族のふるさととしてのホームタウンへと変貌を遂げる必要がある。

(2) 住み替えパターンとサービスニーズの想定

多摩ニュータウン域内での住み替えパターンを想定して、必要なサービスを整理すると次のようになる。

住み替えパターン	サービスニーズ
①多摩ニュータウン内にある大学の近くに下宿していた学生が社会人になって結婚、馴染みのある多摩ニュータウンにアパートを手当て（28歳）	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸アパート空き室情報の提供 ・結婚、引越しに伴う諸手続き相談窓口 ・地域の施設やお店の情報提供
②子供が生まれて50㎡程度の中層集合住宅へ（32歳）	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸空き室物件情報の提供 ・保育園、幼稚園の育児関連公共施設に関する情報の提供 ・病院、コンビニエンスストア等の生

	活利便施設に関する情報の提供
③子供が小学生に上がって近くの戸建てを賃借（40歳）	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸空き室物件情報の提供 ・小中学校、公園、図書館等の教育関連公共施設に関する情報の提供 ・スーパーマーケット、ファミリーレストラン等の生活利便施設に関する情報の提供
④老親と同居することになり、駅に近いバリアフリーマンションを購入（50歳）	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅開発プロジェクト、新築・中古の売却物件に関する情報の提供 ・住宅購入に際しての税金、ローン等のファイナンシャルプラン相談窓口 ・介護施設、病院等に関する情報の提供
⑤子供が独立したのでマンションを賃貸に出してケア付きマンションへ（65歳）	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人紹介斡旋、賃貸借契約代行、家賃収受代行、住宅管理、個人資金管理 ・介護付きマンションに関する情報の提供

(3) サービスニーズを満たす住み替え支援システム

第一に考えられる住み替え支援システムは、情報の収集・発信から相談窓口の運営、契約事務手続き、ファイナンシャルプラン、資産管理までを一環して効率的に行う組織モデルである。

多摩ニュータウンの住み替え支援をワンストップで実践する「(仮称)多摩ニュータウン住み替えサポートセンター」を新たに設立し、下記にあげる住み替えに関するあらゆる業務を行う。事業主体は、地域のまちづくりを担うNPO団体が中心になって、民間企業や専門家のノウハウを積極的にとりいれながら、自治体や公団・公社等と協力しつつ地域社会から信用を得られる体制を構築することが望ましい。

① 貸し手・売り手と借り手・買い手のコーディネート

賃貸もしくは売買の契約事務を行うとともに、特に賃貸の場合は住宅管理が必須である。借り手や買い手からのクレーム対応や賃借期間終了後の新しい物件斡旋や現状復帰などのアフターフォローを行う。

② 借り手・買い手予備軍への情報提供

まず、住み替えたいという人に賃貸もしくは購入したい物件ニーズを登録してもらおう。そして、賃貸空き物件情報、新築・中古の売却物件情報、今後の開発プロジェクト情報、生活利便施設情報、公共施設情報などから希望する情報を提供する。インターネットを介して、ウェブもしくはメールマガジンを活用する。

③ 貸し手・売り手予備軍への情報提供

貸したい、売りたいという人に賃貸もしくは売却したい物件を登録してもらおう。そして、賃借物件ニーズや購入物件ニーズに関する情報、今後の開発プロジェクト情報などから希望する情報を提供する。インターネットを介して、ウェブもしくはメールマガジンを活用する。

④ 都市基盤整備公団、自治体からの情報入手

都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社等から公団住宅や公社住宅の空き情報を入手する。また、東京都、多摩市、八王子市、町田市、稲城市の各自治体からは、公共施設や生活利便施設に関する情報を入手する。

⑤ 民間デベロッパー等からの情報入手

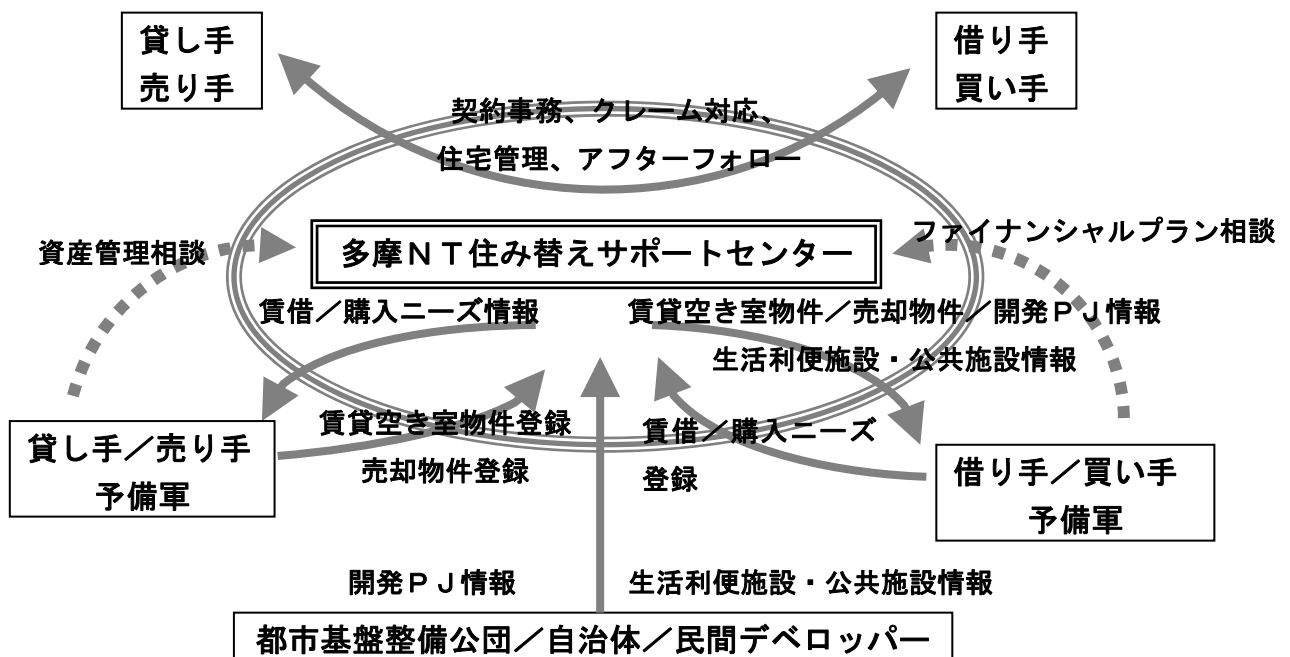
近い将来の開発プロジェクトに関する情報を入手する。

⑥ 民間不動産会社、税理士、弁護士等の協力

専門家の協力を受けて、住み替えに係る税金や将来にわたってのファイナンシャルプラン、資産管理等に関する相談を受ける。

このモデルの成否は、業務に適した新たな組織を創出するとともに、そこでの強力な組織力・実行力を形成できるかにかかっている。しかし、多摩ニュータウンの開発事業の主体である東京都と都市公団が事業方向を転換したこと、多摩ニュータウン地域が行政的には4市にまたがっていること、其の中でも今回の調査で明らかになった異なる地域環境、住宅環境、世代特性があることなどを考えると、多様なニーズに対して統一的且つ強力な組織を新たに形成する困難さは想像に難くない。

図 多摩ニュータウンの域内住み替え支援システム概要図



第二の案として、関連する既存の様々な組織の形態や活動にできるだけ変更を要請することなく、相互の緩やかな連携を形成するモデルが考えられる。ここではまず、人々の住み替えを含めた暮らしに対する願い（ニーズ）を正面から受け止める相談窓口の設置が必要となる。本調査に引き続き国勢調査等を継続的に収集・整理することで町丁目単位の地域的变化を捉え、相談窓口に寄せられた生の声を重ね合わせて検討することにより、様々なニーズが相互に関連している実態が明確になるであろう。

また、相談窓口は個人と住み替えに関連する他の組織との間で中間組織的な活動を行い、個々の組織の特性を活かして個人の多様なニーズに対応しようとする。今後のニュータウンにおける住み替えを円滑に実現するには、一組織の机上の想定による画一的な計画ではなく、実態の把握とともに関連する組織それぞれが自らの役割を見出し、他の組織と相互に連携させる協調型の推進システムを必要としている。それぞれの関連組織は組織的な性格（NPO、企業、行政、等）が異なり得意とする分野も異なる。中間的組織（相談窓口）の活動により相互に機能を補完することが可能となれば、既存の組織の形態や活動を大きく変えることなく全体としては新しい機能を実現できるであろう。そこでは、民間の開発事業者による将来のニーズの変化を予想したビジネスモデルの構築が可能となり、独立行政法人となる都市公団の新しい賃貸住宅管理・供給モデルの検討を支援することも可能となろう。この二番目にあげたモデルは、先に挙げた支援システムが「集権的・効率追求モデル」であるのに対し、「分散協調的・願い（ニーズ）追求モデル」であるとも言える。多摩ニュータウン住民の多世代にわたる多様な声を受け止め、その要望を明確化・共有化することが必要であり、それを実現するのは集権的なシステムではなく分散協調的なシステムの持つ柔軟な学習能力であろう。

そしてなによりも多摩ニュータウンという一つの地域社会が、人々のライフサイクルの変化を柔軟に受け止め「住み続けられる街」となる。今後期待されている郊外型居住環境の新しいモデルは、自然環境から住まいや暮らし全般までのトータルな計画を日々新たに作り直す関係諸機関の努力なしには到底実現できない。

図 多摩ニュータウンの域内住み替え支援システム（第2案）

