

財団法人世田谷トラストまちづくりにおける
「地域共生のいえづくり支援事業」制度の運用実態
所有者発意による私有空間を活用した地域公共施設の整備に関する研究

SUPPORT SYSTEM TO FORM 'CHIKI-KYOSEI-NO-IE' BY
SETAGAYA TRUST MACHIZUKURI FOUNDATION

A study on formation the place for community using private space by owner suggestion

鈴木 智香子*

Chikako SUZUKI

This paper aims to analyze the effects and problems of 'chiki-kyosei-no-ie' system, which supports the owners to form the place for community using their private spaces. The results are as follows:

1. Although this system was effective in 'chiki-kyosei-no-ie' opening, 31 cases failed to open. The reasons in this system are 1) no mechanism to draw on owners and neighborhoods for understanding about 'chiki-kyosei-no-ie', 2) insufficient mechanism to relate owner to residents' group, 3) no financial assistance for the space.
2. 6 cases established as 'chiki-kyosei-no-ie' were effective. However, this system has no mechanism to support them for continuous management.

Keywords: Private space, Suggestion by owner, Place for community, Supporting system, Specialist Dispatch, Setagaya ward

私有空間, 所有者発意, 地域公共施設, 支援制度, 専門家派遣, 世田谷区

1. はじめに

1-1. 研究背景

高度経済成長期以降、公民館や生涯学習施設といった公共施設^{注1)}が全国各地に多数整備されてきた。しかしこれらは根拠法令の一律の基準に従って行政により建設、運営される^{注2)}ため、地域の住民ニーズに十分に対応した空間や機能を備えていない。こうした課題に対して、1970年代半ば頃から革新自治体を中心に、住民参加型で公共施設の建設、運営を行う取り組みが始まった。1980年代には住民参加の制度が整いはじめ、1990年代には保健福祉施設の建設、運営に対する住民参加が盛んになった。また、2003年地方自治法が改正され、指定管理者制度が導入された。これにより公共施設の管理運営を民間企業やNPO法人に委ねることが可能となった。

しかし、近年住宅系市街地においては、住民ニーズが多様化・高度化しており、既存の公共施設だけでは十分に対応できない。これに対し行政は、近年財政難であるため、新しい公共施設整備に向けた用地取得や運営等に要する費用を全て負担することは困難となっている。そのため、いかにして居住地域内において住民ニーズに対応した公共施設（以下、地域公共施設）をきめ細かく整備するかということが課題となっている。

一方、近年土地・建築物の所有者（以下、所有者）発意により民

有空間を活用した地域公共施設整備の取り組みがある。既往研究において、小松ら^{注3)}は私有空間を主たる対象として住民が主体的に設立・運営する交流の場を抽出し、全体的な傾向把握と、開設場所とその運営及び地域的なつながりの関係について研究している。また木下ら^{注4)}はアンケート調査を通じて住民が地域で「自由な時間を過ごす場所」について既存の公共施設に関する再構築と民間施設との連携の必要性を指摘している。

本研究では、財団法人世田谷トラストまちづくり（以下、財団）における「地域共生のいえづくり支援事業」制度を取り上げる。これは、所有者発意により私有空間を活用し、居住地域に寄与するサービス提供といった住民活動を受け止める場としての「地域共生のいえ」を整備する制度である。こうした地域公共施設整備を支援する制度としては、行政や社会福祉協議会等の居場所づくりに関する制度（「地域子育て支援拠点事業」^{注5)}等）や、行政や民間企業等の市民活動助成制度がある。これらは資金的支援を中心とするが、「地域共生のいえづくり支援事業」は専門家派遣による技術的支援を中心とする制度である。

1-2. 研究目的と方法

本研究は、「地域共生のいえづくり支援事業」制度の運用実態を明らかにし、当制度の効果と課題を考察することを目的とする。

* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程・工修

Doctoral Course, Dept. of Urban Engineering, Graduate School of Engineering, University of Tokyo

分析と考察の視点は次の2点である。第一に、「地域共生のいえ」開設に対する視点である。具体的にはa)「地域共生のいえ」としてどれだけ開設できたか、b)開設できなかった事例についてその理由は何か、である。この点については、今後当制度を通じて「地域共生のいえ」を増設していくためにも必要な視点であると考えられる。第二に、開設できた「地域共生のいえ」の有効性に対する視点である。具体的には、a)住民活動を受け止めるための空間の工夫があるか、b)住民活動に対応した運営となっているか、そしてc)住民活動を受け止めているか、である。空間については、住宅等の転用も多く、従来の公共施設に欠ける使い勝手の良さもあると思われるが、その一方転用ゆえに住民活動に適さない部分もあると考えられる。また運営については、所有者や住民活動団体が行っており、根拠法令等に規定されて硬直的になりがちな従来の公共施設とは異なり、柔軟な運営ができると考えられるが、その一方運営の技術や財源に乏しい場合もあると考えられる。

研究の構成としては、①「地域共生のいえづくり支援事業」制度の創設経緯・位置付け・システムを明らかにする(第2章)。②当制度の運用実態概要を明らかにし、特に「地域共生のいえ」を開設できなかった事例について、その理由を明らかにする(第3章)。③ケーススタディとして「地域共生のいえ」として開設できた事例について、所有者の発意の背景、開設までの経緯、開設後の実態を明らかにし(第4章)、空間・運営・活動について分析する(第5章)。④以上より「地域共生のいえづくり支援事業」制度の効果と課題を考察する(第6章)。

以上の検討は、財団担当者へのヒアリング調査^⑥、「地域共生のいえ」所有者へのヒアリング調査^⑦、関連文献資料^⑧の分析、考察が中心である。また補足調査として「地域共生のいえ」開設に関わった専門家へのヒアリング調査^⑨も行った。

2. 「地域共生のいえづくり支援事業」制度

2-1. 創設経緯

財団の前任である財団法人世田谷区都市整備公社^⑩(以下、旧財団)は、1997年度から「地域に資する住宅」^⑪の建設について検討を進めていた。しかし財政状況の厳しさと不動産事業は営めないという公社事業の限界から財団主体の供給方法を困難と判断し、別の供給方法を模索していた。こうした中で、2001年相続に伴って広大な土地の一部を売却せざるをえなくなった所有者から相談があった。この事例については既に報告されている^⑫ので本稿では詳しく述べないが、旧財団が所有者と専門的知識をもつNPO法人等を繋いだことで、相続税を支払うために売却せざるを得なかった敷地

には、環境共生型コーポラティブハウス「樺ハウス」が実現し、隣接して残されていた古民家はシェアードハウス「松陰コモンズ」として活用が図られた。現在この古民家の座敷は子育てグループといった住民活動団体の活動の場としても利用されている。

この事例を契機に、旧財団は専門家派遣等を通じて民有空間の所有者と活動主体とのマッチングや、建築物等の活用計画作成等の支援をすることにより「地域に資する住宅」を供給する施策を検討し始めた。2000年から世田谷区を中心に「住まい・場づくり」^⑬の活動を行ってきたNPO法人せたがやオルタナティブハウジングサポート^⑭(以下、SAHS)と協力して、2001~2003年度にニーズ把握や事例調査等を行なった。これを踏まえて2004年度にモデル事業として「地域共生のいえづくり支援事業」を創設し、2006年度に本格的な取組みへと移行させた。

2-2. 位置付け

当制度は財団のまちづくりセンター事業の一つである。2004、2005年度に申請件数がそれぞれ10件を超え、開設事例も生まれたという実績から、2006年度に策定された「世田谷区第二次住宅整備後期方針」の中で、住宅政策の目標や方針を実現するための新規プロジェクトの一つ、「住まい・まち連携プロジェクト/地域に開かれた住まいのコーディネート」として位置づけられた。

2-3. システム

2-3-1. 制度の周知方法

当初財団は主にパンフレットや区報で当制度の周知を行っていた。2005年度からは「地域共生のいえ訪問ツアー」を年に2回程度実施している。これは参加者を募って当制度を通じて開設した「地域共生のいえ」やその他区内における民有空間を活かした事例を見学し、所有者の体験談等を聞く取組みである。

2-3-2. 制度のプロセス

制度のプロセスを図1に示した。

- 1) 相談・申込：所有者が財団に相談する。その際、財団は所有者に応募の経緯等について話を聞き、当制度について改めて説明する。財団は現場で対象地を確認しながら、所有者に活用イメージを聞く。当制度の趣旨や条件を理解した上で、所有者は正式に申込をする。
- 2) 事業対象の選定：申込があったケースについて、財団が区の関係諸課^⑮と連絡会を開催し、情報交換と関係諸課の事業との連携可能性を検討する。そこでの協議と後述する事業対象基準等を踏まえ、当該年度の事業対象を選定する。
- 3) 支援の実施^⑯：事業対象として選定されたケースについて、所有者自身による対応が可能である場合には、支援不要として所有者の対応に委ねる。一方、支援が必要な場合のうち、2)の連絡会での協議内容等も踏まえて、財団が「地域共生のいえ」として実現可能性の高いと判断できるものについて、財団が経費を負担して建築または住民活動について知見を有する専門家^⑰を派遣する。専門家は所有者と協議をしながら対象地の活用計画作成や住民活動団体の発掘等の支援を行なう。また支援が必要ではあるが、実現に当たって支障がある等の場合には、財団^⑱が対象地の活用に向けた助言や住民活動団体発掘等を行なう。
- 4) 「地域共生のいえ」開設：財団が後述する認定基準を基に「地域共生のいえ」として認定し、開設が決まる。そして財団が公道に面する部分に「地域共生のいえ」プレートを設置する。

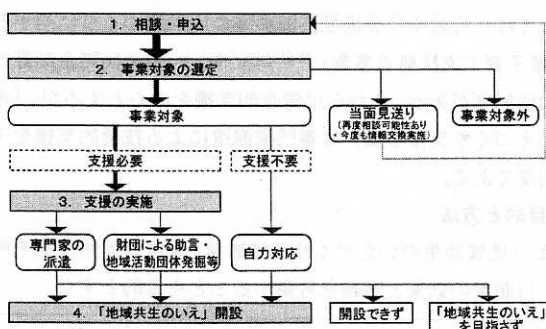


図1 制度のプロセス

2-3-3. 事業対象基準

明確な事業対象基準はないが、当制度の紹介パンフレット等には「地域共生のいえ」の「大切なポイント」として「所有者自らの発意や理解」「地域に開放された形態」「建物、あるいは建物と一帯にな

った庭等の活用」注19)「地域の人びとの絆を育む運営」「みどりや歴史を大切にしたいプランづくり」が挙げられている。また、「地域共生のいえ」の機能については、明確な基準はないが、例えば2004年度の当制度の紹介パンフレットには、機能例として「地域活動拠点

表1 「地域共生のいえづくり支援事業」制度の運用実態概要

年度	所有者	申請内容			事業対象の選定		支援の種類決定		開設の状況
		活用箇所	活用のための建築物等の工事	用途(複数可)	○:対象 △:見送り ×:対象外	財団が「見送り」「対象外」と判断した理由	種類(※1)	財団が支援の種類を判断した理由	
2004年度	1	自宅(戸建て)・全て	改修	高齢者施設。	×	・寄付の可能性もあったが、家族間で調整が必要となり今回は辞退。			■「地域共生のいえ」として開設 △「地域共生のいえ」開設に向けて試行中：現在の状況 ×「開設できず」：その理由 #「地域共生のいえ」を目指す：その理由
	2	ビル一部(自宅・自社以外)	建替え	高齢者・障害者施設。グループホーム。	○		派遣	・所有者が住民活動実践者であること等。	■「COSちとふな」(2005年開設)
	3	ビル一部(1階の旧医院部分)	改修	地域活動施設。	○		派遣	・所有者が住民活動実践者であること。 ・環境共生や省エネルギーなどの配慮を考えていること。	×:所有者側の家族の了解が得られなかったこと。
	4	自宅(戸建て)・一部(主屋または離れ)	改修	地域サロンや高齢者施設。	○		派遣	・対象地で催し物をした経験があり、対象地には特に課題がないこと。	△:所有者がこれまで地域活動未経験というところもあり、近隣の高校の奉仕活動の場などとして開設に向けて少しずつ試行し、持続的な活動を模索している。
	5	自宅(戸建て)・一部	建替え	読書を活用した地域サロン。	○		(自力対応)	・懸念している専門家(SAHS)が既に対応していること。	■「リプロ・ニュース」(2006年開設)
	6	自宅と事務所の間の中庭	改修	コミュニティガーデン。	×	・所有者と協議の結果、支援グループの協力があり、徐々に進めたいという希望もあり、最終的には支援申請を辞退。			
	7	自宅(戸建て)・一部(家族用居居室以外)	改修	障害者のグループホーム。	○		派遣	・特に課題がないこと。	×:当初は地域の方を招いての食事会などを実施していたが、所有者が希望する期間内に、所有者側の思い等を共有できる地域活動団体を見つけることができなかったこと。
	8	自宅(戸建て)・一部(家族用居居室以外)	改修	障害者施設。	×	・対象地の接道条件等の問題を解決できないこと。			
	9	自宅兼賃貸集合住宅一部(半地下の車庫部分)	改修	地域活動施設。	○		派遣	・所有者が住民活動実践者であり、対象地には特に課題がないこと。	■「茶論ONE COIN」(2005年開設)
	10	自宅兼賃貸集合住宅一部(1階)	改修	高齢者グループホーム。	○		財団	・建築基準法違反の問題があること。 ・申込期間後の相談であること。	×:対象地が不便な立地であり、地域活動団体が見つからなかったこと。
2005年度	1	ビル一部(家族用居居室以外)	建替え	障害者グループホーム。	○		派遣	・本事業の趣旨に適合しており、活動当初からの本格的な取り組みであること。	△:計画立案は完了。取組体制を整える段階にきているが、所有者の側の介助が始まり、中断している。
	2	自宅兼賃貸集合住宅一部(1階部分)	建替え	高齢者施設。	○		派遣	・連絡会において、世田谷区社会福祉協議会の権り上げの可能性が出たこと。	△:建替えは完了。既に会費金を何回か開示し、「高齢者サロン」のようになっている。しかし、所有者は住民活動未経験で、地域とどのように持続的にいっしょに活動している。
	3	所有者の自宅(戸建て)・一部(所有者居居室以外)	改修	地域サロン。	○		派遣	・老朽化のため耐震上の問題があるが、住宅そのものは典型的な戦後木造住宅であり魅力的であること。	■「岡さのいえTOMO」(2006年開設)
	4	自宅(戸建て)・一部(1階)	改修	障害者施設。	○		(自力対応)	・既に空間は完成して、相談者を含むグループで十分に対応可能であること。	■:障害者を支援する活動が始まり、所有者側は主に財団と定期的な情報交換を望んでいたこと。
	5	音楽ホール	-	音楽ホール。	○		(自力対応)	・精神科医が音楽療法の場として保存活用の検討を始めたこと。	■:音楽ホールの保存活用が独自に行なわれており、所有者側は財団に情報交換を中心に望んでいたこと。
	6	ビル一部(2階部分)	改修	地域活動施設。	○		財団	・建築物には問題はないが、賃貸入居者も含めて探していること。	×:所有者がSOHOなどとしても幅広く賃貸主を探したかったこと。
	7	自宅(戸建て)・一部(所有者居居室以外)	改修	地域活動施設など。	○		財団	・申込期間後の相談であること。 ・「地域共生のいえ」としての具体的なイメージが定まっていないこと。	×:一定の収益性も希望していたこと。また所有者側で改修費用を負担するのは厳しかったこと。
	8	ビル一部(1階の自動車修理工場部分)	改修	グループホームなど。	○		財団	・増築していることもあり建築等の建築法令違反があること。	×:グループホームを扱う東京都の外郭団体などを紹介したが建築法令違反の建築物を扱えなかったこと。
	9	自宅(戸建て)・一部、庭	改修	地域活動施設、地域サロン。	○		財団	・申込期間後の相談であること。 ・借地権等の調整が必要であること。	×:所有者が借地権や相続の問題が解決できず、また家族間で理解が得られなかったこと。
	10	自宅(戸建て)・全て	改修	高齢者施設。	×	・関係機関へ紹介中、近隣の調整等条件が変わったこと。			
	11	庭	-	コミュニティガーデン。	×	・応募以降、土地に関わる経済的な状況が激変したこと。			
	12	自宅(戸建て)・一部	改修	地域サロン。	×	・異なる入居者募集との区別が困難であること。			
	13	自宅(戸建て)・全て	改修	地域活動施設など。	×	・所有者の動機が不明確であること。			
14	未定	-	未定	×	・収益性を重視していること。				
2006年度	1	自宅兼賃貸集合住宅一部(一戸)	改修	地域活動施設。	○		派遣	・家賃は低廉でも良いこと。 ・1階であり、アプローチしやすいこと。	■「給付サロンいっちゃん家」(2007年開設)
	2	個人美術館の庭	-	庭。	×	・本事業の趣旨とは異なること。			
	3	ビル一部(家族用居居室以外)	建替え	学生ハウス+フリースペース	○		(自力対応)	・経営面を重視すること。 ・また家族内に建築家がいる、自力で建設できること。	×:フリースペースを地域に開放できれば「地域共生のいえ」の可能性があったが、その後所有者側から連絡がないこと。
	4	ビル一部(1、2階)	改修	高齢者グループホーム。	△	・本事業の趣旨にも合致しているが、本人の事情から。			
	5	個人ギャラリー	改修	地域活動施設。	○		派遣	・所有者が住民活動に理解があり、空間的にも魅力があること。	△:現在美術館として開催しているため、緊急性が低く、保留中。
	6	空地(自宅建替えに伴う)	改修	ドッグパーク。	△	・既に設計者があり、概ね設計ができていないこと。 ・金銭面で経営面も重視すること。 ・近隣住民の理解が得られるか心配なこと。			
	7	所有者の両親が居住していた家があった土地(現在は更地)	新築	高齢者施設。	△	・取組みの中身やスケジュールが未だ具体的ではなく、緊急性もないこと。			
	8	所有者が居住していた住宅(戸建て)・全て	改修	地域活動施設。	△	・申込期間後の相談であること。 ・所有者側の活動などで忙しく、今直ぐに取りかかれないこと。			
	9	社員寮・全て	改修	グループホーム	×	・申込期間後の相談であること。 ・収益性を重視すること。			
2007年度	1	ビル一部(家族用居居室以外)	新築	地域に役立つ施設。	×	・収益性を重視すること。			
	2	自宅(戸建て)・一部(1階)	改修	地域活動施設。	○		派遣	・所有者がファミリー・ハウス等の経験者であること。 ・利用しやすい立地であること。	■「ルツの家」(2008年開設)
	3	ビル一部(1階)	改修	地域活動施設。	○		派遣	・所有者は既に対象となる1階部分の改修を行ない、一部試行的に活用していること。	×:改修してダンスホールのようになり少くも地域住民などに活用された後、先に「助成金ももらっているにも関わらず(本当はもらっていない)、利用料金をとっている」という所有者を中傷するような噂が近所でも広まり、所有者側が断念してしまったこと。
	4	自宅(戸建て)・一部(2階)	改修	高齢者や子育て関係の施設。	○		派遣	・所有者が「地域共生のいえ」の具体的なイメージをもっており、空間的な条件にも恵まれていること。	■所有者が自分の趣味の作業場としてしまったこと。
	5	自宅(戸建て)・全て	改修	安心して貸せる団体に貸したい。	×	・空間的な条件には恵まれているが、収益性を重視すること。			
2008年度	1	自宅(戸建て)・一部、庭	改修	地域活動施設など。	△	・所有者自身の仕事との両立の関係で、ゆとりと進めたいと所有者が考えていること。			
	2	自宅(戸建て)・一部(所有者居居室以外)	改修	グループホームなど。	○		財団	・建築物は築26年であるが、著名な工務店による設計で、老朽化もしておらず、耐震性も問題ないこと。 ・最終的には所有者の意向が確認できないこと。	△:所有者側は急いでおらず、財団と情報交換をしながら徐々に進めていくことになった。
	3	自宅(戸建て)・一部	改修	高齢者施設。	△	・自宅の扱いを含め裁判中であり、自宅活用まで時間を要すること。			
	4	自宅(戸建て)・一部(1階)	改修	未定	×	・収益性を重視すること。			
	5	個人美術館・全て	改修	現存する絵本を活かした施設など。	△	・収益性を重視すること。			
	6	自宅(戸建て)・一部、庭	改修	地域に役立つ施設。	△	・当事業で支援すべき事項が明確ではないこと。			
	7	自宅(戸建て)・全て	改修	地域活動施設など。	△	・関係者が多く具体化までの調整が必要であること。			

(※1)派遣:専門家の派遣、財団:財団による助言・活動団体発掘等、(自力対応):所有者自身による対応

「ワークスペース機能」「生活を支える支援施設」「地域のたまり場」の4つが挙げられている。財団はこれらを念頭に置き、連絡会での協議に加え、所有者と対象地に関する様々な条件を総合的に判断して選定する。また、当制度は既存建築物に限定せず、建替えや新築建築物の活用も対象とする。

2-3-4. 開設の認定基準

財団は所有者の柔軟な発想を重視し、「地域共生のいえ」開設にあたっての明確な基準を設けていないが、次の3点を必要条件としている。①開設イベント等を実施し、所有者が「開設」と宣言できること、②活動主体がおり、その活動について「持続性がある」と財団が判断できること、③財団と所有者が協議をして「地域共生のいえ憲章」^{注20)}を作成できること、である。

3. 「地域共生のいえづくり支援事業」制度の運用実態の概要

表1に5年間の当制度の運用実態概要として、申請件数・内容、事業対象の選定、支援の種類の決定、開設の状況についてまとめた。

3-1. 申請件数と内容

3-1-1. 申請件数

モデル事業であった2004年度は10件、2005年度は14件、2006年度は9件、2007年度は5件、2008年度は7件となっており、5年間の運用で合計45件の申請があった。

3-1-2. 申請内容

活用希望箇所については、戸建て住宅の一部の活用が最も多く16件、続いてビルの一部が9件となっている。また戸建て住宅一軒全ての活用が6件、自宅兼賃貸集合住宅の一部が4件、その他個人ギャラリーの活用等も見られる。

建築物等の工事の希望については、改修工事の希望が殆どで34件、建替え・新築工事の希望は合わせて7件である。

用途の希望としては、地域活動施設（住民団体、NPO法人等の活動）が13件、地域福祉施設（高齢者・子ども・障害者を対象）が10件、グループホーム（高齢者・障害者対象）が8件、地域サロンが5件となっている。また地域に役立つ施設というように、具体的な施設の希望が無い場合も見られる。

3-2. 事業対象の選定結果と理由

45件のうち、23件が事業対象として選定された。一方、13件が事業対象外となった。この理由は、第一に事業対象基準の「所有者自らの発意と理解」を満たせなかったことで、具体的には収益性の重視、単なる入居者募集と区別困難、所有者の動機が明確ではない等である。第二に実現可能性が著しく低いことで、具体的には建築法令違反、近隣との調整が困難等である。また9件が当該年度は事業対象として見送りとなった。この理由は、本人の事情等で建築物の活用には時間がかかること等である。

3-3. 支援の種類の決定と理由

事業対象となった23件のうち、13件が専門家派遣による支援となった。これらに対して財団は実現可能性が高いと判断した。その理由は、空間的な条件に恵まれている、所有者が住民活動経験者等である。一方、6件は財団による支援となった。これらについては、財団が制度の趣旨には適合しているが実現にあたって課題があると判断した。この理由は、建築法令違反、借地権の調整必要、最終的な所有者の意向の未確認等である。また、4件については財団が所

有者による自力対応可能と判断した。この理由は、空間は既に完成して活動主体も概ね決まっている等である。

3-4. 開設の状況

現在までに6件が「地域共生のいえ」として開設できた。このうち5件は専門家派遣による支援が実施されたもの、1件は自力対応可能と位置づけられたものである。

また5件が開設に向けた試行期間中で、地域住民を対象としたイベントをして持続的に活動できる住民活動団体を模索したり、運営体制を整えたりしている。さらに3件は財団には主に情報交換を望んでいる等のために、「地域共生のいえ」を目指さないことになった。

一方で、9件が開設できなかった。このうち3件は専門家派遣が実施された。これらが開設できなかった理由は、家族や地域住民の理解を得られなかったこと、住民活動団体とのマッチングが成立しなかったこと等である。5件は財団による支援があった。これらが開設できなかった理由は、建築法令違反、空間改修費を負担できなかったこと等である。1件は自力対応として位置づけられたものであるが、その後所有者からの連絡がなくなり開設できなかった。

4. 「地域共生のいえ」のケーススタディ

開設できた6件の「地域共生のいえ」について、図2に立地を、表2に空間・運営・活動概要を、図3に平面図と使われ方を示した。

4-1. 「COS ちとふな」

4-1-1. 所有者 YF 氏の発意の背景

所有者の YF 氏（60代、女性）は、1970年頃から子ども会等を通じて地域に積極的に関わり始めた。1980年頃には義母の介護を経験し、地域で助け合うことの大切さに気づき、1989年世田谷区社会福祉協議会（以下、社協）に登録して高齢者を対象に「ふれあい・いきいきサロン」、1999年に「支えあいミニデイ」^{注21)}（以下、ミニデイ）を始めた。その後も「地域の井戸端をつくりたい」という思いから、自宅前の駐車場に友人と惣菜屋を開き、地域の高齢者等が気軽に立ち寄れる場を作った。しかしその後、自宅前の道路拡幅事業計画、それと合わせて自宅建替えの話が持ち上がった。当初 YF

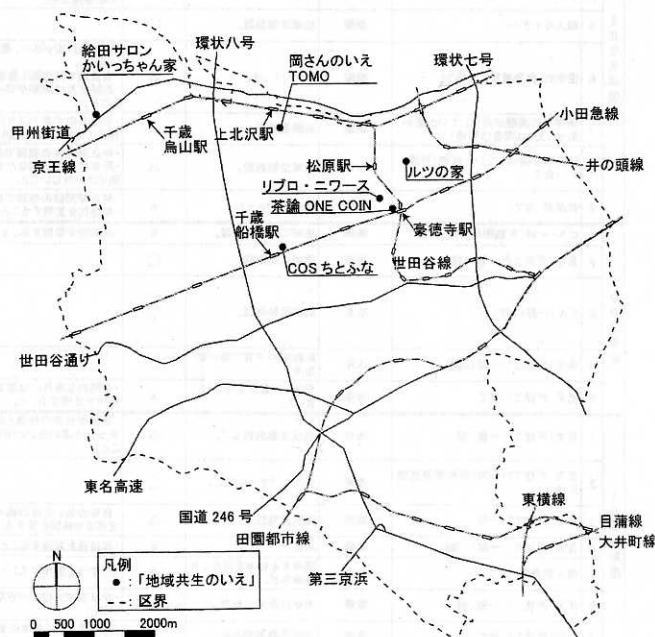


図2 「地域共生のいえ」6件の立地

氏は長年暮らしてきた自宅の建替えに消極的だった。しかしパンフレットで「地域共生のいえづくり支援事業」を知り、「新しい家が地域に貢献できるのであれば」と思い、建替えと同時に「地域共生のいえづくり」を決意し、財団に相談・申込をした。

4-1-2. 「COS ちとふな」開設までの経緯

事業対象として選定後、財団は専門家として SAHS を派遣²²⁾した。当初 YF 氏は、1 階を障害者が働く喫茶店と自身が取締役を務める Y 工務店に、2 階を高齢者や障害者を対象としたグループホームに、そして 3 階を自宅にというイメージを描いていた。しかし財団と SAHS が現地調査をした結果、細長い形状の敷地でグループホームとして建築法上必要な 2 方向避難路の確保が難しいことが判明した。そこで代替案として SAHS が住民活動団体の拠点を提案したところ、YF 氏の賛同を得られたため、その方向で計画を進めた。

2004 年 9 月から SAHS はまちづくり広場ザワーズ²³⁾と共に、YF 氏も交えて、プロジェクト説明会を 2 回、入居希望団体との検討

会「ちとふな PJ 説明会」を 17 回実施し、活用イメージを共有し、間取りや設備の確認、入居後の連携のあり方等を検討した。主に SAHS がプロジェクトの組み立てや設計を、まちづくり広場ザワーズが活動団体の発掘を担当した。これらの協議に参加した団体は 21 団体、入居希望は 18 団体だったが、建設期間 1 年の間に入居団体を集めるという時間の制約があったため、この時間内に入居決定ができない団体や、活動内容が建築物の間取りに合わない団体については辞退してもらわざるをえず、結果的に 4 団体に決まった²⁴⁾。残る 1 室については、開設直前に NPO 法人全国移動ネットが入居することに決まった。2005 年 9 月に竣工、入居団体が中心となり開設イベントを実施した。

4-1-3. 「COS ちとふな」の空間・運営・活動実態

[空間]「COS ちとふな」は、鉄骨造 3 階建てのビルの 1 階の一部と 2 階部分である。1 階道路側には NPO 法人エコメッセが入居しサイクルショップを営んでいる。2 階は 5 室に区切られ、4 室には NPO

表 2 開設された「地域共生のいえ」の空間・運営・活動実態の概要

	COSちとふな	岡さんのいえTOMO	茶論ONE COIN	リプロ・ノース	給田サロンいっちゃん家	ルツの家	
土地・建築物全体概要	土地所有者	YF氏	KK氏	国用地	SM氏	IA氏+IS氏(IA氏の弟)	
	建築物所有者	YF氏	KK氏	KT氏+KT氏の母	SM氏	IA氏+IS氏(IA氏の弟)	
	建築物建築年	2005年9月	1949年	1987年	2005年6月	1983年	1972年(ルツの家)+1993年(建替え部分)
	敷地面積	約167.62㎡	約110㎡	327.41㎡	263.9㎡	635.051㎡	約495㎡
	延床面積	約383.48㎡	70.65㎡(1階50.82㎡、2階19.83㎡)	748.98㎡(1階180.80㎡、2階182.21㎡、3階182.21㎡、半地階194.84㎡、PH階8.92㎡)	240.23㎡	1,329.99㎡	約250㎡
	構造	鉄骨造	木造	RC造	木造	RC造	RC造
空間	階数	3階建て	2階建て	地上3階+半地階	2階建て	4階建て	2階建て
	建築物用途	・所有者家族用居室(3階) ・地域共生のいえ(1・2階) ・工務店(1階)	・地域共生のいえ(1棟)	・所有者家族用居室(1階) ・地域共生のいえ(半地階部分) ・賃貸住宅(13戸)	・所有者家族用居室 ・賃貸アパート(4戸) ・地域共生のいえ(図書スペース部分)	・所有者家族用居室(2F:IA氏夫妻宅、義母宅) ・賃貸住宅(15戸) ・地域共生のいえ(1戸)	・所有者用居室(1階) ・所有者家族用居室(2階) ・地域共生のいえ(1階)
	「地域共生のいえ」活用可能部分延床面積	37.82(1階1)+37.49(2階1)+14.02(2階2)+30.48(2階3)+12.30(2階4)+14(多目的室)=約150㎡	70.65㎡	約15㎡	約30㎡	54㎡	73.95㎡
	活用のための工事	建替え	改修	改修	建替え	改修	改修
	改修内容		・耐震補強工事、全部の部屋の壁塗り替え、畳入れ替え、ふすまの張り替え、厨房セット入れ替え、ねずみ侵入防止、道路側の部屋のアルミサッシを掃き出しにして緑化設置、照明器具の取り替え、庇の鉄板葺き替え、樫を桟点検、井戸の調査	・半地階空間における集客室設置		・床暖房設置、畳入れ替え、壁工事(洋室と和室をひとつづきの空間に)、業務用シンク設置、ピアノ設置、スクリーン・プロジェクター設置	(YM氏が費用負担) ・床の張り替え、キッチンとリビングの間に扉を設置 (子育て支援グループamigoが「おでかけひろば事業」開設準備金を利用) ・庭に木柵を設置、外構に扉を設置
	運営主体	・ちとふな会議(COSちとふなに入居・活動する5団体)	・運営委員会(KK氏、トラまち大OB数名、親子のまつり市場代表者、KK氏の親戚など)	・KT氏	・SM氏夫妻	・IH氏(IA氏の妻)	・YM氏
運営	地域共生のいえ使用料金	○NPO法人エコメッセ:約11万円/月 ○香音:約4万円/月 ○NPO法人アクト世田谷たすけあいワーカーズゆりの木:約11万円+約4万円(多目的室) ○NPO法人アクト(居宅介護支援事務所):約9万円/月 ○NPO法人全国移動ネット:約4万円/月 ※1坪10000円/月(相場の約半額)、敷金なし、礼金1ヶ月、ガスと電気料金は5団体で持ち回り	(活動主体による支払い) ●1日2000円、1時間1000円。	(活動参加者による支払い) ●一人100円または500円	(活動参加者による支払い) ●一人500円	(活動主体による支払い) ◎4時間2000円(ただし、社会福祉協議会の体障の会、歌の会については、時間が短いことから1回1500円)	
	所有者への支払い ●運営主体への支払い ◎所有者=運営主体への支払い					(活動主体による支払い) ◎子育て支援グループamigo:5万円/月(光熱費込み)	
活動	【各活動主体が専用の空間をもつ場合】 活動主体:内容(活動頻度)	(下記は基本的に平日毎日) ・NPO法人エコメッセ:リサイクルショップ「水・緑・木地」。 ・香音:アロマトリートメント店。65歳以上には格安で提供、高齢者の巻き爪治療も行う。 ・NPO法人アクト世田谷たすけあいワーカーズゆりの木:産前産後などの子育て支援・生活支援の自立援助、介護保険の訪問介護、障害者の支援等の事業。 ・NPO法人アクト居宅介護支援事務所:ケアマネジャーの支援事務所。 ・NPO法人全国移動ネット:移動サービスを行なう組織の全国ネットワークの拠点。	・トラまち大OB:「開いているデー」誰でも自由に入出りできる。(月2回程度) ・親子のまつり市場:「まつりサロン」子育てサロン。(月2回程度) ・SAHS:「TOMO's cafeおやつ時間」岡さん秘蔵のレシピを再現し、味わう会。(月2回程度)		・SM氏夫妻:「哲学カフェ」(2ヶ月に1回程度)あるテーマや本について自由に議論する会		
	【各活動主体が空間を共用する場合(定期的な活動)】 活動主体:内容(活動頻度)			・KT氏ら:社会福祉協議会の「支えあいミニデイ」(月2回) ・NPO法人まちこぼろ:地域のまちづくり団体。定例の打ち合わせ(月1回) ・ミニデイに参加している女性の夫や友人ら:囲碁サロン、麻雀、レコード、ダンス教室、パソコン教室、オカリナの練習活動(各2回/月程度)		・社会福祉協議会:体障の会(月2回)、歌の会(月1回) ・A氏:ピアノ教室(週1回)	
	【各活動主体が空間を共用する場合(不定期の活動)】 活動主体:内容		・運営委員会:岡さんのいえTOMO1周年イベント「国境なきお笑い団が岡さんのいえTOMOにやってくる!」など	・KT氏の知人:絵や写真の展覧会 ・たべごと研究所:おむすびの会など		・NPO法人笑顔せたがや:前庭で菜園活動 ・住民活動団体:音楽会の練習 ・集合住宅住民:料理教室 など	

法人アクト等が入居し、1室は入居団体の共用かつ地域住民も利用できる多目的室である。この多目的室は、当初NPO法人アクト世田谷たすけあいワーカーズゆりの木が会議室として確保した部屋であるが、他の入居団体等から希望があり、現在は他の入居団体も含め非営利の団体であれば利用できる。折畳み式の机と椅子等が用意されており、各種活動に対応している。また福祉系の住民活動団体や高齢者が利用しやすいようにエレベーターを設置している。

〔運営〕運営主体は、「COS ちとふな」に入居する5団体で構成される「ちとふな会議」である。これは開設後に「COS ちとふな」を地域にどのようにアピールするかを話し合うことを目的として発足した。現在は運営上の課題がある時に会合を開いたり、商店街のイベント時に「COS ちとふな」として出し物をする等の活動をしている。また「COS ちとふな」使用料金については、月額賃貸料金制で入居団体がYF氏に支払う。YF氏の意向とSAHSのアレンジにより周辺相場の約半額で1坪あたり1万円/月と設定された。

〔活動〕「COS ちとふな」に入居し活動している主体は、①NPO法人エコメッセ、②香音^{注25)}、③NPO法人アクト世田谷たすけあいワーカーズゆりの木、④NPO法人アクト(指定居宅介護支援事務所)、⑤NPO法人全国移動ネットである。各活動の内容は環境や福祉、美容に関するものであるが、①②は各室を店舗として利用し、③④⑤は各室を事務所として利用している。多目的室については、入居団体の打ち合わせのみならず、連絡会で当室を知った介護予防課が区の認知症予防講座を自立したパソコンサークルに利用を呼びかけたことを契機として、その後ロコミで広まり現在は前述のパソコンサークル5団体(月1~2回程度)、健康麻雀の会(月1~2回程度)、手芸の会(月1回)など多様な活動が行なわれている。

4-2- 「岡さんのいえ TOMO」

4-2-1. 所有者 KK 氏の発意の背景

戦後すぐに二人の女性(岡さんとIさん)がこの地に移り住み、木造住宅を建てた。二人は当住宅で英語とピアノの教室を開き、地域の子供たちに教えていた。当時、現在の所有者のKK氏(40代、女性、区内在住)は地域の子供たち等で賑わう当住宅によく遊びに来ていた。しかし1990年代後半にIさんが逝去し、2000年に岡さんが高齢のためグループホームに入居することになると、その後当住宅は住み手不在で荒れ放題となった。岡さんは自身の介護してくれるKK氏に「あの家は私の子どものようなもの」「地域の方に使ってもらえれば」という思いを託し、KK氏に当住宅を遺贈した。

KK氏は住民活動実践者であり、羽根木プレーパークの世話人等を務めている。2005年12月、プレーパークに関する会議の場で、財団職員から偶然「地域共生のいえづくり支援事業」について話を聞く。KK氏はこの事業であれば岡さんの思いを実現できるのではと考え、財団に相談・申込をした。

4-2-2. 「岡さんのいえ TOMO」開設までの経緯

事業対象として選定後、財団は専門家としてSAHSを派遣した。KK氏の希望は、岡さんの一時帰宅を実現させること、昔のように人が集まる場にすることだった。2006年1月からSAHSが中心となって住宅自体を使用可能にするための改装工事と耐震補強工事について協議をした。同年6月に工事、7月に住民活動団体などに改修を終えた建築物を見てもらい、活用方針を探った。その後10月に岡さんの一時帰宅が実現した^{注26)}。翌年1月から当住宅の周知の

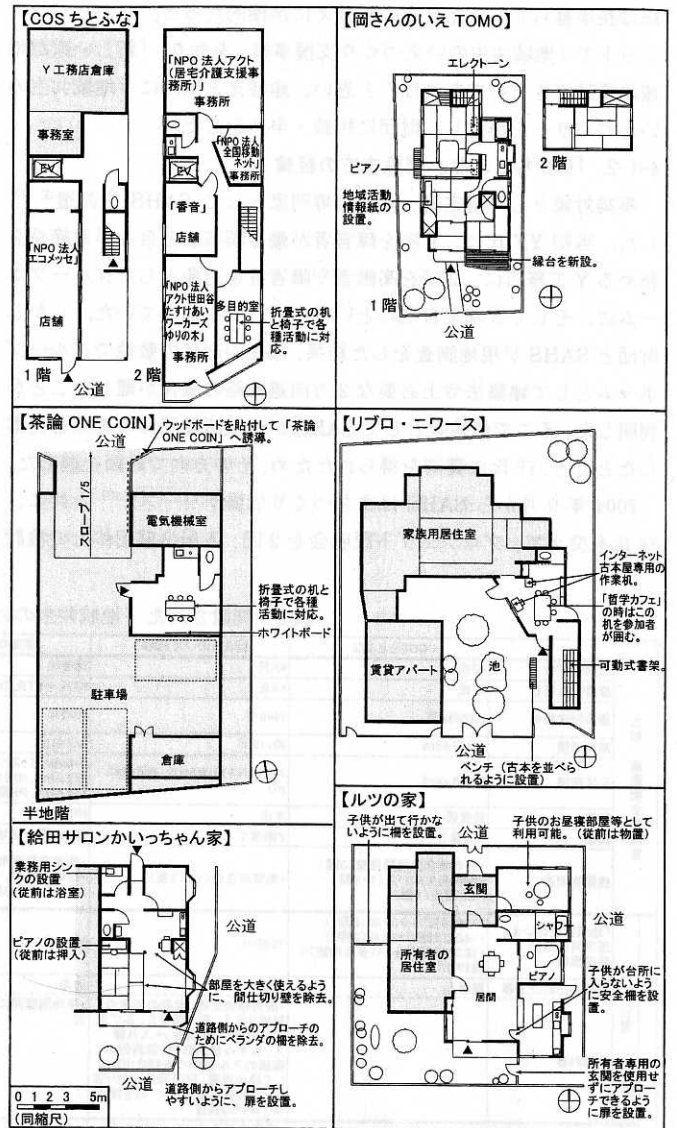


図3 6事例の平面図及び使い方の概要

ため、KK氏を中心となって住民活動団体に呼びかけ等を行なった。2007年7月にSAHSが計画して開設イベントを実施した。

4-2-3. 「岡さんのいえ TOMO」の空間・運営・活動実態

〔空間〕「岡さんのいえ TOMO」は、1949年築造で、当時の典型的な木造2階の戸建て住宅を活用している。当時の佇まいそのまま、内部は年代物のピアノやミシン、英語の本等が残されている。また地域活動の情報紙等が設置されている。外部には岡さんが一時帰宅の際に車椅子で出入りできるように前庭に面して縁台が設置された。

〔運営〕運営主体は、KK氏とKK氏の親戚に加え、活動主体である世田谷トラストまちづくり大学^{注27)} 修了生(以下、トラまち大OB)数名と親子のまったり市場代表等で構成される運営委員会である。この運営委員会は、トラストまちづくり大学の演習が2007年7月末から9月にかけて「岡さんのいえ TOMO」を題材に実施された後、KK氏がその後も継続して関わってくれないかとトラまち大OBにお願いして発足したものである。イベントの企画や地域へのアピールのための広報活動、利用を希望する住民活動団体のマネジメント等を行なっている。また「岡さんのいえ TOMO」の使用料金は、KK氏が固定資産税等を踏まえた上で概算し、1日2000円、1時

間 1000 円である。

【活動】定期的に活動する主体としては、①トラまち大 OB (月 2 回程度)、②親子のまったり市場 (月 2 回程度)、③SAHS (月 2 回程度) であり、子育てや地域住民の交流を促す活動が行なわれている。

①による「開いてるデー」は、「岡さんのいえ TOMO」を地域にアピールするために「とにかく開けていることが重要」と考えた①の発意で始まった。②による子育てサロンは、連絡会でこの場所を知った子ども部が KOPA^{註 28)}に呼びかけて子供の遊び場として当住宅の活用を試み、その後 KOPA が当地域の子育てグループである②に引き継いだものである。また③によるカフェは当初定期的に活動する団体が少なかったために始められた。不定期のイベントとしては、お笑いイベント等が行なわれている。

4-3. 「茶論 ONE COIN」

4-3-1. 所有者 KT 氏の発意の背景

建築物所有者である KT 氏 (50 代、女性) は、2001 年に義母の介護を契機に、地域には交流の場を欲している高齢者が多くいることを知った。そこで、KT 氏はミニデイとして「サロン・ルミエール」を当集合住宅 1 階にある自宅のリビングで開始した。その後手伝いボランティアの輪が広がり、活動が充実するにつれて参加希望者も増え、空間が手狭になった。そのため KT 氏はゆとりがあつて多様な活動に対応できる場所が身近に欲しいと考えるようになった。こうした時に、2004 年に区の広報で「地域共生のいえづくり支援事業」を知り、6 月に相談・申込をした。

4-3-2. 「茶論 ONE COIN」開設までの経緯

事業対象として選定後、財団は専門家 A^{註 29)}を派遣した。当初 KT 氏は、半地階駐車場の一部を改修して、多様な活動に対応できる広い集会室をつくることをイメージしていた。2004 年 9 月に建築物の現況調査後、専門家 A は実現に向けた条件整理、改修提案作成に取組んだ。結果、当集合住宅は世田谷区住環境整備条例におけるワンルームマンション建築物に該当し、駐車場 3 台の付置義務が発生する等、実現のためには建築法令に関する課題が多いことが判明した。KT 氏は課題の多さに一度は諦めた。しかし、2006 年 KT 氏は駐車場脇の物置を処分して自身の駐車場部分と合わせれば、「それなりの広さになる」と考え、同年 5 月に工務店に自ら依頼し、実現させた。2006 年 6 月に開設イベントを実施した。

4-3-3. 「茶論 ONE COIN」の空間・運営・活動実態

【空間】「茶論 ONE COIN」は、1987 年築の賃貸集合住宅の半地階駐車場を一部改修して生まれた空間である。内部空間は KT 氏自身のミニデイの経験に基づいている。バリアフリーで、台所、手摺付きのトイレ、ホワイトボードを設置、また折畳み式の机と椅子を用意し、多様な活動に対応できるようになっている。一方、外部空間については 2008 年度の世田谷トラストまちづくり大学の演習場所となった際に、学生から「場所が分かり難い」「緑に欠ける」などが指摘された。KT 氏はこれを踏まえて集合住宅の外壁面にウッドボードを貼付け、「茶論 ONE COIN」へと誘導する工夫をした。

【運営】運営主体は KT 氏で、「茶論 ONE COIN」活用の呼びかけや調整等を行なっている。「茶論 ONE COIN」の使用料金は、KT 氏が非営利という意味を込めて一人一回あたりワンコイン (100 円または 500 円) と設定した。

【活動】定期的に活動する主体としては、①KT 氏ら (月 2 回程度)、

②NPO 法人まちこらぼ^{註 30)} (月 1 回)、③KT 氏によるミニデイを通じた知人 (各活動週 1 回程度) であり、福祉や多様な趣味に関する活動が行なわれている。また、不定期のイベントとして絵や写真の展覧会等が行なわれている。

4-4. 「リプロ・ニワース」

4-4-1. 所有者 SM 氏の発意の背景

所有者の SM 氏 (70 代、男性) は研究者として勤めていた大学を退職するにあたって、これまで仕事と趣味で集めた約 3 万冊の本を活かし、インターネット古本屋を開くことを決意する。SM 氏は、老朽化した自宅の建替えを通じてこの思いを実現しようと考えた。また同時に、大学の恩師が行なっていたような読書会を開催できる空間の設置も望んでいた。2004 年 1 月、SM 氏夫妻はこうした思いを抱きつつ、SAHS の代表理事 I 氏に建替えの相談をし、設計を依頼した。SM 氏夫妻と I 氏は、近所付き合いが長く、既に信頼関係を築いていた。SM 氏夫妻の思いを聞いた I 氏は、地域の住民も参加できる読書会にしてはと「地域共生のいえづくり支援事業」の活用を提案した。事業の趣旨に賛同した SM 夫妻は財団に申込をした。

4-4-2. 「リプロ・ニワース」開設までの経緯

財団はこの事例を事業対象とし、既に SAHS が設計者として関わっていたことから自力対応可能と位置づけた。2004 年 6 月から SAHS が設計を開始、11 月から工事が始まり、2005 年 6 月に竣工した。活動内容については、SAHS が SM 氏の希望である読書会と関連させて、あるテーマや本について自由に議論する「哲学カフェ」という提案をした。SM 氏夫妻に受け入れられたため、それに基づいて 8 月に「お試しカフェ」を実施し、開設に至った。

4-4-3. 「リプロ・ニワース」の空間・運営・活動実態

【空間】「リプロ・ニワース」は、木造 2 階建ての建築物の一部で、インターネット古本屋兼図書スペースとなっており、「哲学カフェ」を開催する際は中心にある大きな机を参加者が囲む。また玄関へのアプローチには SM 氏の「将来、古本を並べたい」という思いからベンチを配している。

【運営】運営主体は SM 氏夫妻で、「哲学カフェ」への参加の呼びかけ等を行なっている。参加費は SM 氏夫妻が「茶論 ONE COIN」に倣って 500 円と設定し、SM 氏夫妻は参加者に手料理を振る舞う。【活動】現在の活動は SM 氏夫妻主催の「哲学カフェ」(2 ヶ月に 1 度程度) である。

4-5. 「給田サロンかいつちゃん家」

4-5-1. 所有者 IA 氏と IH 氏の発意の背景

対象の集合住宅が立地する場所は甲州街道に面しており、江戸時代末期は馬宿、大正時代は食堂が営まれ、賑わいがあつた。戦後、当集合住宅の元所有者 IK 氏は牛乳屋を営む傍ら、PTA 会長や消防団といった様々な住民活動で活躍し、「かいつちゃん」の愛称で地域の人々に親しまれていた。IK 氏は 1983 年に当集合住宅を建てたが、妻が逝去し、IK 氏も 2006 年から入院生活を余儀なくされると、IK 氏の息子夫妻は、IK 氏夫妻が暮らしていた集合住宅内のオーナーズルームの今後の使い方を検討し始めた。2006 年 5 月、IK 氏の息子 IA 氏の妻 IH 氏 (50 代、女性) が区の広報で「地域共生のいえづくり支援事業」を知り、相談・申込をした。

4-5-2. 「給田サロンかいつちゃん家」開設までの経緯

事業対象として選定後、財団は専門家として専門家 B^{註 31)}を派遣

した。当初 IA 氏夫妻は、IK 氏夫妻が生活していたメゾネットタイプのオーナーズルームを使い、かつての賑わいを彷彿とさせるような場所にしたいと考えていた。しかし IA 氏の弟がオーナーズルームに居住することになったため、2006 年 5 月に財団が現地見学をして IH 氏にヒアリング調査を実施した際に、財団は空き家であかつ道路からアプローチし易い 101 号室を使うことを提案した。2007 年 3 月初旬に専門家 B と建築家³²⁾が部屋の改修のアドバイスをすると、IH 氏はすぐに自身で改修工事を依頼し完成させた。しかし活動主体が決まっていなかったため、専門家 B のアレンジで 3 月末に「お試しカフェ」を実施し、活動主体となり得る住民活動団体を招き、実際に使い勝手を体験してもらいながら活用方法等について議論した。また専門家 B は、IH 氏側に定期的に賃料が入るように、社協の借り上げによる活用も提案したが、社協側の資金的な問題等から実現できなかった。そこで専門家 B は従来の公共施設にはない柔軟な活用を実現するために、社協に登録する団体と一般の住民が時間貸しで共用する計画を提案した。そして、社協が登録団体に当空間の利用について呼びかけをした結果、活動主体が見つかり開設へと至った。

4-5-3. 「給田サロンかいつちゃん家」の空間・運営・活動実態

【空間】「給田サロンかいつちゃん家」は 1983 年築の集合住宅の 1 階の 1 室を活用した空間である。従前は 3DK の間取りだったが、2 つの壁は取り除かれた。これは、住民の集まりやすさと多様な活動への対応を考えた専門家 B と上述の建築家のアドバイスに基づいている。また従前は押入だった部分を IH 氏の希望で改修してピアノを、同様に従前は浴室だった部分を専門家 B と建築家のアドバイスで改修して業務用シンクを設置した。さらに、「お試しカフェ」での参加者の意見を踏まえ、道路側からアプローチしやすいようにベランダ手摺を除去、扉を設置した。

【運営】運営主体は IH 氏で、活用の呼びかけや調整等を行なっている。「給田サロンかいつちゃん家」の使用料金は、IH 氏が 4 時間 2000 円と設定した。

【活動】当初は社協の登録団体が子育てサロンの場として利用したり、IH 氏が月に 2 回程度 1 日喫茶を行なったりしていたが、両者とも体調不良を理由に活動中止している。現在の定期的な活動の主体としては、①社協の登録 2 団体（各月 2 回）、②IH 氏の知人（週 1 回）であり、福祉の活動やピアノ教室が行なわれている。②は IH 氏の呼掛けで活動が始まった。不定期の活動として、住民活動団体による音楽活動などが行なわれている。

4-6. 「ルツの家」

4-6-1. 所有者 YM 氏の発意の背景

所有者の YM 氏（80 代、女性）は 1960 年頃から 40 年間福祉関係のボランティア活動に従事した。その後も自宅 2 階をファミリーハウス³³⁾として開放する活動の経験がある。YM 氏は区の広報で「地域共生のいえ訪問ツアー」を知り、2007 年 9 月に参加した。実際の「地域共生のいえ」を見て、「私の家にも提供できる部屋がある」と思い、財団に相談・申込をした。

4-6-2. 「ルツの家」開設までの経緯

事業対象として選定後、財団は専門家として SAHS を派遣した。YM 氏は、当初具体的な活用イメージを持っていなかった。しかし、広い庭を持つ家であること等から、連絡会において子ども課が財団

に「おでかけひろば事業」³⁴⁾の場として活用できないかと提案した。財団はそれを YM 氏に伝えると、YM 氏の賛同を得られた。その後子ども課と財団は、対象物件の立地する地域で子育て支援活動をしている、子育て支援グループ amigo（以下、amigo）に、「おでかけひろば」の活動を当住宅で行なうことを提案したところ快諾を得られた。2007 年 1 月から財団、SAHS、amigo、YM 氏で約 5 回の打ち合わせが行なわれた。SAHS は外構工事など建築的な課題についてアドバイスをし、7 月～8 月に床工事や荷物整理を行い、9 月に amigo の活動が始まり開設に至った。

4-6-3. 「ルツの家」の空間・運営・活動実態

【空間】「ルツの家」は、RC 造 2 階建て戸建て住宅の 1972 年築部分 1 階の一部と庭を活用している。居間が主な活動場所であるが、台所、シャワー、ピアノ等も利用可能である。従前は物置と化していた角部屋は子供の昼寝場所等として利用されている。また外構には所有者専用の玄関との区別を図るため「ルツの家」専用の扉を設置し、庭には子供が隣接住宅へ出ないように柵を設置した。

【運営】運営主体は YM 氏である。「ルツの家」使用料金については、amigo が YM 氏と相談して設定し、5 万円/月を YM 氏に支払っている。

【活動】現在の活動は amigo（週 3 回）による「おでかけひろば@あみーご」のみである。

5. 空間・運営・活動の分析

5-1. 活動に対応した空間と所有者の費用負担による建替え・改修

建替えによって実現した空間（2 事例）、改修によって実現した空間（4 事例）の 2 通りあるが、いずれの場合も住民活動を受け止めるための工夫が見られる。建替えの場合、専門家が住民活動団体や利用者を想定して空間を設計した。例えば、「COS ちとふな」では、専門家は協議を通して入居希望の約 20 団体を調整しながら、実際に入居が決まった住民活動団体に見合う空間を設計した。改修の場合、内部空間は既存の空間の個性が尊重されかつ活かされており、それに加えて専門家のアドバイスにより住民活動団体や利用者が安全にかつ快適に活動できるような工夫も施されている。例えば「ルツの家」では子育て支援活動を受け入れるため、専門家のアドバイスにより子どもの安全性を確保するために扉等が設置された。一方「茶論 ONE COIN」では所有者が活動主体でもあるため、所有者の経験が作用していた。外部空間について、「茶論 ONE COIN」「給田サロンかいつちゃん家」「ルツの家」では、公道からのアプローチを工夫して、住民活動団体や利用者の利便性を高めている。こうした工夫は、専門家や住民活動団体、世田谷トラストまちづくり大学の学生によるアドバイスにより行われた。

一方、こうした空間の建替え・改修費用については、「ルツの家」の一部を除き、所有者負担となっている。

5-2. 組織・所有者による柔軟な運営と低額な使用料金

運営主体は、所有者や活動主体等で構成される組織の場合（2 事例）と所有者の場合（4 事例）の 2 通りある。前者は、施設利用の呼びかけや、施設利用を希望する住民活動団体のマネジメント等を柔軟かつ積極的に行っている。後者は、所有者自身の人材ネットワークを活かして住民活動団体に対して施設利用の呼びかけ等柔軟に行っているが、所有者個人への負担が大きいと考えられる。

使用料金は、月額賃貸料金制の場合（2事例）と1回の利用毎に支払う場合（4事例）の2通りある。前者の料金については、周辺家賃相場より安くなっており、住民活動団体にとっては利用しやすいと言える。後者の料金は、区内の公共施設と比較するとやや高い^{注35)}が、一般の民間施設の場所貸しと比較すると安く、住民活動団体や利用者にとっては利用しやすいと言える。一方で、料金が低額である分、所有者個人の負担が大きいと考えられる。

こうした運営については、専門家によるアドバイス、所有者の経験や運営方針が作用していた。

5-3. 活動の受け止め

各「地域共生のいえ」で住民活動が受け止められている。活動内容を見ると、高齢者福祉や子育て支援に関する活動にとどまらず、リサイクルショップや「哲学カフェ」等、個性的な活動も見られる。またNPO法人による活動の事務所としての利用もある。さらに定期的な活動のみならず、不定期の活動もあり、イベントや絵の展覧会等が行われている。

こうした住民活動を行う団体とのマッチングについては、住民活動団体とのネットワークを持つ専門家の呼びかけとアレンジ、連絡会、他の事業との連携が有効に作用していた。また以前から住民活動をしていたことや、建替えを相談した専門家に住民活動への展開可能性を見出されたことから、所有者自身が主体的に活動する場合も見られた。

6. 「地域共生のいえづくり支援事業」制度の効果と課題

以上、「地域共生のいえづくり支援事業」について運用実態を明らかにした。最後に当制度の効果と課題を考察する。

6-1. 「地域共生のいえ」の開設について

5年間で45件の申込があり、現在までに6件が「地域共生のいえ」として開設できた。このうち5件は専門家派遣が実施され、1件は所有者自身で対応した。世田谷区は開発圧力が非常に高い地域であることを踏まえると、当制度は「地域共生のいえ」の開設に対して効果があったと言える。

一方、試行期間中のものと所有者独自の活動を始めたものを除いて、「地域共生のいえ」を開設できなかった事例が31件あった。

このうち、22件は事業対象の選定の段階で、対象外（13件）あるいは見送り（9件）となった。対象外の理由は、第一に収益性の重視等により事業対象基準の「所有者自らの発意や理解」を満たせないことであった。第二に建築法令違反等により実現可能性が低いことであった。前者に関して開設された6件を見ると、所有者の住民活動経験や、元所有者の地域での存在や遺志が所有者の発意に大きく影響していた。制度としては、発意ある所有者が地域活動未経験等の場合も想定して、「地域共生のいえ」に対する所有者の理解を促すための仕組みを設けておくことは必要であり、課題と言える。

また、9件は支援の実施の段階まで至ったが、開設できなかった。この理由は、家族や地域住民の理解を得られなかったこと、住民活動団体とのマッチングが成立しなかったこと、空間改修費を負担できなかったこと等であった。制度の課題としては、次の3点が挙げられる。第一に、所有者の家族や地域住民への理解促進については、所有者または専門家に大きく依存しており課題と言える。家族への対応は制度でできないとしても、地域住民は「地域共生のいえ」開

設後にはサービス受益者にもなるため、例えば開設検討の段階から地域住民に対して働きかける仕組みが必要だと思われる。第二に、「地域共生のいえ」開設には住民活動団体は不可欠であるにも関わらず、住民活動団体とのマッチングを、連絡会に参加している関係諸課と専門家の人的ネットワークに大きく依存しており課題と言える。特に世田谷区においては活動の場を求める住民活動団体は多く存在すると思われるため、制度としては、そうした団体の情報を収集する仕組みを充実させてマッチングの幅を広げる必要があるだろう。第三に、当制度は専門家派遣による技術的支援が中心であるが、後述の「地域共生のいえ」の有効性を考えれば、空間の建替え・改修費用に関する仕組みが欠如していることは課題と言える。空間に要する費用を一部補助する仕組みもあるべきだと思われる。

6-2. 開設できた「地域共生のいえ」の有効性について

「地域共生のいえ」6件については、次の点からその有効性が確認できた。まず空間について、当初から「地域共生のいえ」となることを想定して建替えられた空間のみならず、既存建築物を改修した空間においても、内部空間、外部空間共に住民活動を受け止めるための設えの工夫が見られた。次に運営については、所有者が主体の場合、活動主体等を加えた組織が主体の場合があり、後者は特に住民活動団体への対応を柔軟かつ積極的に行っていた。また使用料金は一般の民間施設と比べると安く、住民活動団体や利用者にとっては利用しやすいものだった。そして、施設によって受け止める活動の内容や形態は異なるが、いずれの「地域共生のいえ」も住民活動を受け止めていた。従って、現段階では当制度は効果があったと言える。特にその効果を与えた要因は、制度上では連絡会、派遣された専門家による取組み、制度運用上では財団の他事業との連携、所有者や活動主体の経験や取組みであった。

一方、当制度は開設後の継続的な運営に対する技術や資金支援の仕組みがない。所有者に大きく依存した運営では、開設したもののその後継続できない可能性もあると思われる。今後の検討課題としたい。

注

注1)本稿では公共施設を、道路や下水道等を除く何らかの建築的空間を含む場所を指すこととする。

注2)参考文献1)参照。

注3)参考文献5)6)参照。

注4)参考文献7)参照。

注5)厚生労働省が支援し、地域において子育て親子の交流等を促進する子育て支援拠点を設置することにより、地域の子育て支援機能の充実を図り、子育ての不安感を緩和し、子どもの健やかな育ちを促進することを目的とした事業。「ひろば型」「センター型」「児童館型」がある。

注6)2008/11/12、2009/6/10実施。内容は、当制度の創設経緯・内容、運用実態概要について。

注7)調査日は「COSちとふな」所有者YF氏：2009/2/4、「岡さんのいえTOMO」所有者KK氏：2009/1/20、「茶論ONE COIN」所有者KT氏：2009/2/5、「リプロ・ニワース」所有者SM氏夫妻：2009/1/12、「給田サロンかいちゃん家」所有者IA氏の妻IH氏：2009/2/10、「ルツの家」所有者YM氏：2009/3/3。内容は「地域共生のいえ」開設までの経緯、「地域共生のいえ」の空間・運営・活動実態等について。

注8)参考文献8)~15)参照。

注9)SAHSには主にメールで回答を得た。専門家Bには2009/5/12にヒアリング調査を実施した。内容は開設支援の内容、開設までの経緯等。

注10)財団法人世田谷都市整備公社と財団法人せたがやトラスト協会が統合して、2006年に財団法人世田谷トラストまちづくりが発足した。ただし「地域共生のいえづくり支援事業」の運用主体としての役割は、旧財団と財団

で変わらない。本稿では混乱を避けるため 2-1 を除き財団という表記に統一する。

注 11) 住民活動団体による活動の場等を設けた住宅のことで、本稿における地域公共施設と同義である。

注 12) 参考文献 16) 17) 参照。

注 13) 住宅等の民有空間を住民活動団体による活動の場等として活かす取組みで、本稿における地域公共施設の整備と同義である。

注 14) SAHS の前身である「せたがやコーポラティブサポート集団」は 1996 年度から 3 年間、公益信託せたがやまちづくりファンド (旧財団が委託者) より助成を受けて活動していたことから、旧財団と協力関係にあった。注 13) の「住まい・場づくり」に関する活動を行っており、建築設計と住民活動に関する知見を有した専門家がいます。

注 15) 都市整備部住宅課、在宅サービス部計画整備担当課、保健福祉部計画調整課、生活文化都市市民活動推進課、子ども家庭支援課、高齢施策推進課、障害者地域生活課、生涯現役推進課、介護予防課、社会福祉協議会など。

注 16) 当制度は所有者への直接的な資金助成をしていないが、区の関連諸課の補助事業等と連携することにより必要な資金助成を行なうことは可能。

注 17) 財団はハード面 (空間) については建築に関する知見を有する者、ソフト面 (運営・活動) については住民活動について知見を有する者を派遣している。両方の知見が必要な場合は、両知見を有する者を派遣している。

注 18) この際、場合によっては、財団は SAHS に運用補助をお願いしている。

注 19) 財団には、庭など民有の緑地を保全し公開する制度として「小さな森」(50 m²以上) と「市民緑地」(300 m²以上) があり、建築物を主たる活用対象とした「地域共生のいえづくり支援事業」と区別している。

注 20) 各「地域共生のいえ」についての所有者の意志と開設経緯、財団がこの「地域共生のいえ」を認定したということが明文化されている。

注 21) 世田谷区独自の事業で、2000 年に開始。高齢で虚弱な方を対象に心身機能の維持や寝たきり予防等を目的とする。世田谷区社会福祉協議会は、区から交付される「支えあいミニデイ」の補助金を活用し、活動グループに運営補助金 (利用者一人につき 250 円/回) を交付している。

注 22) ただし、事業時期が迫っていた等の理由から SAHS による事業計画立案等の費用は YF 氏が負担している。

注 23) 「COS 下北沢」の管理運営主体である。「COS 下北沢」とは地域に根ざした活動を支援したいという所有者と地域に貢献する活動をするための空間を持ちたいという団体を SAHS が中心となってコーディネートして 2004 年に実現した場である。まちづくり広場ザワーズは住民活動経験豊かなメンバーが多く、今後も「COS 下北沢」のような場所づくりを支援していきたいこと等を理由に「COS ちとふな」計画にも参加した。

注 24) 駅前という立地条件から周辺相場と同等の額で入居を希望する商業者もいたが、YF 氏の地域の貢献への思いと、SAHS のこの場所の理念を共有できる団体でまとめた方が良いというアドバイスからその 4 団体となった。

注 25) NPO 法人ではないが、アロマトリートメントについての専門的な理論をもっておりかつ良心的な価格で心身の疲れを癒すということ、他の入居団体ではできない高齢者の巻き爪治療もするという点で、他の入居団体に歓迎されて入居した。

注 26) 岡さんは 2006 年 12 月に逝去。

注 27) 財団の事業の一つ。住民活動の場で活躍できる人材育成を目的として、2007 年に始まった。「岡さんのいえ TOMO」は地域共生のいえコーディネーターコース「情報発信と広報デザイン」の実践的な演習の場になった。

注 28) 乳幼児が創造的に多様な素材と関わって外遊びをするために、住宅周りの空間や公園を利活用した場づくり等をする住民活動団体。世田谷区における子育て団体の先駆け。

注 29) 建築に関する知見を有する専門家。この場合は所有者自身が住民活動実践者であり活動内容が決まっていたため、建築の専門家が求められた。

注 30) 世田谷区を対象にまちづくりの情報発信等に取り組む住民活動団体。

注 31) まちづくりコンサルタントで、住民活動に関する知見を有する。また、1999 年から「世田谷区福祉のいえ・まち推進条例」に基づく烏山地域の「福祉的環境整備計画」を実現するための「烏山ネット・わあ〜く・ショップ」(年間約 5 回) に WS 運営事務局側として関わっている。そのため、当住宅の立地する烏山地域の住民活動団体とのネットワークがある。

注 32) 専門家 B と注 31) の WS 等を通じてつながりがあり、烏山地域の地域活動にも取り組む。

注 33) 難病の子供の家族が在京時に宿泊する施設。

注 34) 注 5) 「地域子育て支援拠点事業」(ひろば型) を受け、世田谷区で推進している事業。未就学児 (主に 0~3 歳) と保護者を対象としている。現在世田谷区には「おでかけひろば@あみーご」を含め 8 か所ある。

注 35) 施設によって異なるが、世田谷区内の区民施設の多目的室等は、240 円 (3 時間) から借りることができる。

参考文献

- 1) 日本建築学会編, まちづくり教科書第 3 巻参加による公共施設のデザイン, 丸善, 2004
- 2) 林泰義: 「新しい公共」概念が開く世界、林泰義編: 新時代の都市計画第 2 巻市民社会とまちづくり, ぎょうせい, 2000
- 3) 大森彌: 身近な公共空間, 西尾勝, 小林正弥, 金泰昌: 公共哲学 11 自治から考える公共性, 東京大学出版会, 2004
- 4) 大原一興: 施設と地域の再構築, 建築雑誌 vol.120, No.1533, 日本建築学会, pp20-21, 2005.5
- 5) 小松尚, 辻真菜美, 洪有美: 地域住民の居場所となる交流の場の空間・運営・支援体制の状況-地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その 1-, 日本建築学会計画系論文集, No.611, pp67-74, 2007.1
- 6) 小松尚, 辻真菜美, 洪有美: 設立者からみた交流の場の開設場所と運営および地域的つながりの相互関係-地域住民が主体的に設立・運営する交流の場に関する研究その 2-, 日本建築学会計画系論文集, No.620, pp95-102, 2007.10
- 7) 木下誠一, 矢部亮, 今井正次: 居場所としての地域公共施設のあり方に関する研究-三重県における居場所選択特性と地域差-, 日本建築学会計画系論文集, No.628, pp1205-1212, 2008.6
- 8) 財団法人世田谷区都市整備公社まちづくりセンター: 地域貢献型住宅の普及に向けた支援制度検討調査報告書, 2002.3
- 9) 財団法人世田谷区都市整備公社まちづくりセンター: 高齢者が地域に住み続けられるための地域貢献型住宅支援に関する基礎調査報告書, 2003.3
- 10) (財) 世田谷区都市整備公社まちづくりセンター: 平成 15 年度 地域貢献型住宅支援策に関する調査報告書 - 「地域共生のいえづくり」支援事業の概要-, 2004.3
- 11) (財) 世田谷区都市整備公社まちづくりセンター: 平成 16 年度「地域共生のいえづくり」支援事業企画運営調査・報告書, 2005.3
- 12) (財) 世田谷区都市整備公社まちづくりセンター: 平成 17 年度地域共生のいえづくり支援モデル事業調査報告書, 2006.3
- 13) (財) 世田谷トラストまちづくり: 平成 18 年度 地域共生のいえづくり支援事業報告書, 2007.3
- 14) (財) 世田谷トラストまちづくり: 平成 19 年度 地域共生のいえづくり支援事業報告書, 2008.3
- 15) (財) 世田谷トラストまちづくり: 平成 20 年度 地域共生のいえづくり支援事業にともなう事務局運営補佐等委託・報告書, 2009.3
- 16) NPO コレクティブハウジング社: 古民家再生コレクティブハウジング「松陰コモンズ」, 住宅, vol.51, No.7, pp41-46, 日本住宅協会, 2002.7
- 17) 荒川尚美: 愛着ある緑をコープ住宅で継承-樺ハウス, 日経アーキテクチュア, No.765, 日経 BP 社, pp28-32, 2004.3
- 18) 浅海義治: 世田谷トラストまちづくりが進める「地域共生のいえづくり」, 住宅, No.665, 日本住宅協会, pp31-35, 2008.2
- 19) 延藤安弘: ヒト・コト・モノの共生の場としてのくまの縁側>-草の根からの協働の拠点-, 季刊まちづくり, 6 号, 学芸出版社, pp20-26, 2005.3
- 20) 浅海義治: まちづくり支援の仕組みから, 西村幸夫編: まちづくり学, 朝倉書店, 2007

(2009年6月29日原稿受理, 2010年1月7日採用決定)