

【表1】「地域共生の家」概要

| | COSちとふな | リプロ・ニワース | 茶論ONECOIN | 岡さんの家 | かいつちゃん家 | ルツの家 |
|------|------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 建築年 | 2005年 | 2005年 | 1987年 | 1949年 | 1983年 | 1972年 |
| 構造 | 鉄骨造3階建 | 木造2階建 | RC造3階建 | 木造2階建 | RC造4階建 | RC造2階建 |
| 建物用途 | 所有者住宅(3F) 地域開放(1.2F) 工務店(1F) | 所有者住宅(1.2F) 地域開放(1F) | 所有者住宅(1F) 賃貸住宅(13F) | 地域開放(1棟) | 所有者住宅(1.2F) 賃貸住宅(15F) 地域開放(1F) | 所有者住宅(1F) 親族用住宅(2F) 地域開放(1F) |
| 開放面積 | 約150m ² | 約30m ² | 54m ² | 約70m ² | 54m ² | 約74m ² |
| 工事種 | 建設 | 建設 | 改修 | 改修 | 改修 | 改修 |
| 工事負担 | 所有者 | 所有者 | 所有者 | 所有者 | 所有者 | 所有者+活動団体 |

住宅の地域開放利用の可能性

The Possibility of Using a part of Private House for Community

時空間デザインプログラム

05-26587 吉田雅史 Masashi YOSHIDA

指導教官 土肥真人 Adviser Masato DOHI

1. 研究の背景と目的

1-1 研究の背景と目的

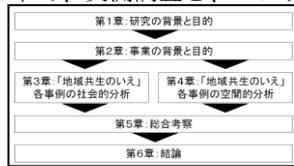
本研究では、住宅の地域開放利用において、人々のつながりのため空間のあり方を明らかにすることを目的とし、住宅の地域開放利用を事業展開している(財)世田谷トラストまちづくりの「地域共生のいえづくり支援事業」を対象として研究を進めていく。

1-2 先行研究

地域における居場所づくりは、小松らの「交流の場」ⁱ、田中らの「コミュニティカフェ」ⁱⁱなどの名称で研究が進められている。本研究では、住宅の活用事例のみが対象である。また、人々のつながりのため、空間の影響に着目することが特徴的である。

1-3 研究の方向と論文構成

本論の各章の関係と論文構成を【図1】に示す。2章で本研究の対象である事業の概要を文献調査する。3章で、「地域共生の家」に関連する各プレイヤーへのヒアリング調査により、社会的側面の分析を行う。4章で、実測調査と、ヒアリング調査から、「地域共生の家」の空間的分析を、5章では、社会的・空間的な要素の分析から、人々のつながりのための空間のあり方の考察を行い、6章で結論を述べる。



【図1】章構成

2. 「地域共生のいえづくり支援事業」事業の背景と概要

2-1 事業の主体

(財)世田谷トラストまちづくりと、事業補佐として、NPO法人世田谷オルタナティブハウジングサポートが主体である。

2-2 事業の流れ

申し込み：財団は、住宅提供者からの地域共生のいえ事業への相談・申し込みを受け、事業の説明を行う。

事業対象の選定：選定の基準は明確には定められていないが、当事業の紹介パンフレットには、「地域共生の家」

の「大切なポイント」として、①所有者自らの発意や理解、②地域に開放された形態、③建物、あるいは建物と一帯になった庭などの活用、④地域の人々の絆を育む運営、⑤みどりや歴史を大切にしたいとされている。

支援の実施：支援内容は、運営体制の検討、情報提供、専門家の派遣、改修・建て替えプランの手伝いなどである。

開設：地域共生の家として認定されると、「地域共生のいえ」プレートを公道に面する部分に設置する。

2-4 「地域共生のいえづくり支援事業」の実績

現在までの総申込件数は43件、その内の6件が「地域共生の家」として開設している。本研究では、これらの6件を対象に研究を進めていく。【表1】に「地域共生の家」の概要を示す。

3. 「地域共生のいえ」の社会的分析

3-1 調査概要

調査概要を【表2】に示す。

3-2 本研究におけるプレイヤー

本事業におけるプレイヤーは、「開設支援者」/「建物所有者(及び代行者)」/地域開放空間を利用する「利用者」に分類することができる。尚、開設支援者は、活動を主催する「活動者」とその活動に参加する「活動参加者」に分類した。尚、「開設支援者」は、事業

【表2】調査概要

| | |
|------|--|
| 調査方法 | ヒアリング調査/集団面接法(対利用者) |
| 調査日時 | 2009.11/24~2010.1/20 |
| 調査対象 | 事業主体(2)、住宅所有者(5) 事業主体以外の開設支援者(1) 活動主体(38)、活動参加者(41) |
| 調査項目 | 【事業主体】事業の概要(2章) 【所有者、開設支援者、運営に関わる主体】運営・利用の実態、開設の経緯(3章) 【利用者全体】空間の利用実態と意識(4章) |

の主体と、派遣される専門家に分類でき、「利用者」は活動を主催する「活動主体」と、活動に参加するが主催はしない「活動参加者」に分類できる。

3-3 「地域共生のいえ」の運営・利用

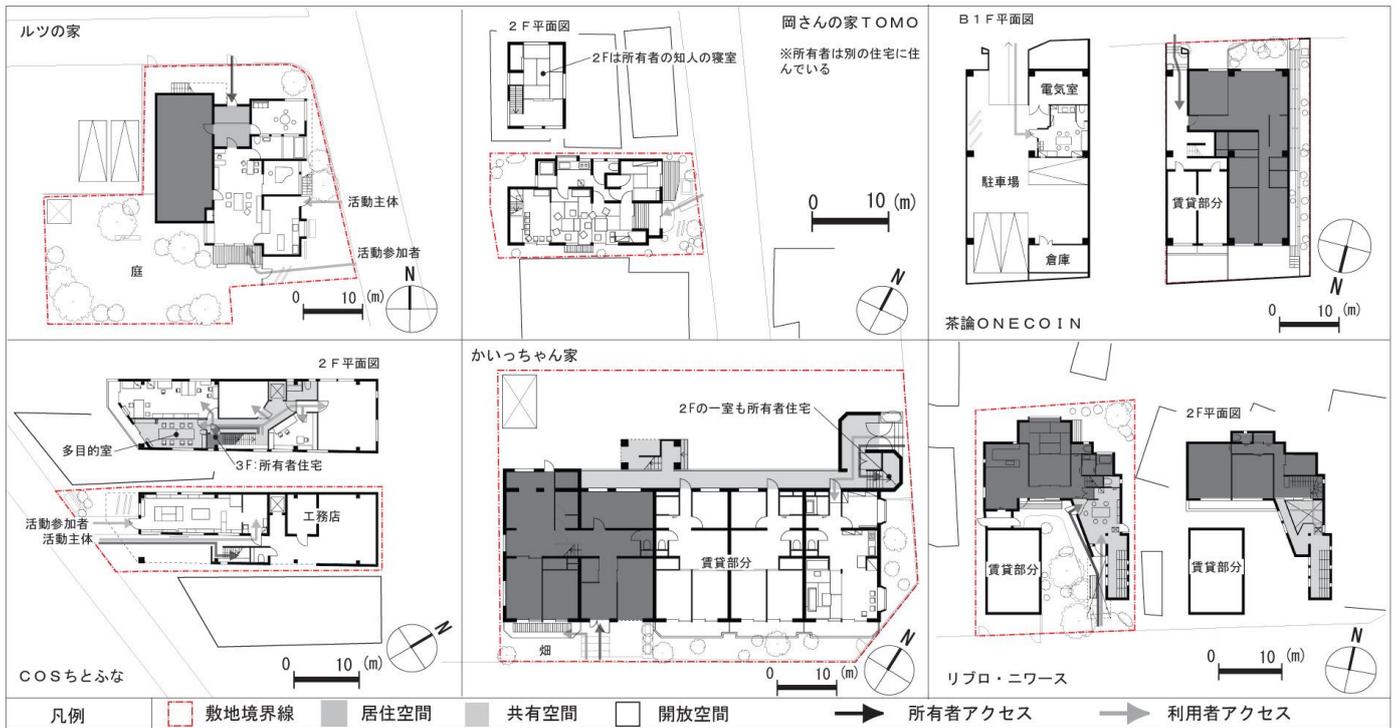
【表3】に「地域共生のいえ」の運営・利用の概要を示す。運営の主体と内容、利用料金、活動主体と活動内容、活動参加者の規模の項目において、タイプ分けし相関を見たが、見ることはできなかった。運営を行う主体と活動参加者の規模においては重なりを見ることができた。運営を所有者のみで行っているのは、「リプロ・ニワース」と「かいつちゃん家」である。また、この2つの事例は、活動参加者の少なさと、運営協力者の少なさも共通している。活動参加者が多数いるのは、「COSちとふな」、「茶論 ONECOIN」、「岡さんの家」、「ルツの家」であり、これらの事例は運営を所有者のみで行っていない。

3-4 各プレイヤーのネットワーク

ここで、各プレイヤーを、所有者の知人/開設支援者及び開設支援者の知人/その他に分類する。各プレイヤーに様々な人が関わっているのは、「COSちとふな」と「岡さんの家」であった。「茶論 ONECOIN」は所有者の知人を中心に運営・利用が行われている。「かいつちゃん家」では開設支援者の知人が、「リプロ・ニワース」、「ルツの家」では、その他の住民が中心となって利用している。ここでも、ネットワークと運営・利用の実態との相関を見ることはできない。

【表3】各事例の運営・利用の実態

| | COSちとふな | リプロ・ニワース | 茶論ONECOIN | 岡さんの家 | かいつちゃん家 | ルツの家 |
|---------------------|---|------------------------------|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| 運営している主体 | 所有者+活動団体A(5団体) | 所有者 | 所有者+所有者の知人(12名) | 所有者+開設支援者の関係者(15) | 所有者 | 所有者+活動団体B |
| 運営に協力している者 | ・開設支援者(広報) ・区(助成金の手続き代行) | ・開設支援者(広報) | ・開設支援者(広報) ・区(広報、助成金) | ・開設支援者(広報) ・区(広報、助成金) | ・開設支援者(広報) | ・開設支援者(広報) ・区(広報、助成金) |
| 所有者への賃料 | 約4~15万円/月 | - | - | (2Fで生活する所有者知人から)約3万円/月 | - | 5万円/月 |
| 所有者主体・運営している主体への使用料 | 【活動団体Aから又貸しによる利用】1時間300円 | - | 【活動主体⇒運営している主体への支払い】1時間100円程度 1日500円程度 【参加者⇒運営している主体への支払い】1人500~1000円 | 【活動主体⇒運営している主体への支払い】1日2000円、1時間1000円 【運営している主体⇒所有者への支払い】会費:2000円/年 | 【活動主体⇒所有者への支払い】2時間1500円 | - |
| 活動主体・内容(頻度) | ・運営している主体:イベント、会議(不定期) ・各団体:店舗、事務(毎日)/教室、会議(不定期) | 運営主体:店舗、事務、サロン(毎日)/イベント(不定期) | 運営している主体:サロン(週1回)/教室、イベント(不定期) | ・運営している主体:サロン、教室、会議(月2回)/会合(不定期) ・その他の団体(8):イベント(不定期) | ・活動団体B:会合、イベント(不定期) ・活動団体C:教室(月1回) | 活動団体D:サロン(週3回)/教室、イベント(不定期) |
| 活動参加者 | 地域住民+所有者の知人(多数) | 店舗利用者(数名) | 所有者の知人(多数) | 運営主体の知人、地域住民(多数) | 所有者、開設支援者の知人(数名) | 近隣の親子(多数) |



【図2】各事例の平面図とアクセス

4. 「地域共生のいえ」の空間的分析

4-1 住宅の地域開放利用における空間分類

本研究では、所有者の生活を行う空間と地域へ開放する空間に基づいて空間を分類する。所有者の生活を行い、地域へ開放しない空間を「居住空間」、所有者の生活を行わず、地域へ開放する空間を「共有空間」、所有者が生活を行わず、地域へ開放する空間を「開放空間」と定義する。

4-2 空間の利用実態

【図2】に平面図と、空間の利用実態に基づく空間の分類を示す。住宅の地域開放利用は、前提条件として居住空間は必ずあるので、共有空間と開放空間の組み合わせにより、3通りの開放の形態を持つ。共有空間はあり、開放空間のない「リプロ・ニワース」、共有空間も開放空間のある「ルツの家」、「COS ちとふな」、「かいっちゃん家」、共有空間はなく、開放空間のある「岡さんの家」、「茶論 ONECOIN」である。

4-3 空間に関する意識

【表4】に空間に関する意識を示す。利用対象について、「リプロ・ニワース」、「かいっちゃん家」、「ルツの家」では限定していることが分かる。課題について、「岡さんの家」では運営全般の負担、「かいっちゃん家」では維持費用の負担を感じている。また、利用者の動機について、交流を求められていることが分かる。

【表4】空間に関する意識

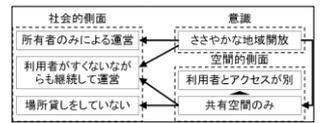
| | COSちとふな | リプロ・ニワース | 茶論ONECOIN | 岡さんの家 | かいっちゃん家 | ルツの家 |
|----------|---------|---------------|--------------------|------------------|-------------|-------------|
| 所有者の意識 | 地域住民 | ささやかな地域開放をしたい | 地域住民 | 地域住民 | 所有者の知人 | 0-1歳児の親子 |
| 課題 | 特になし | 本がたまりすぎている | 活動参加者が知人のみ | 運営の負担が大きい | 維持費の負担が大きい | |
| 活動主体の動機 | 駅に近くて安価 | — | 利用者が親切 | 所有者に共感 | 所有者と話すのが楽しい | 落ち着いた雰囲気だから |
| 活動参加者の動機 | — | ・本のセレクトがいい | ・交流がしたい ・利用者が親切 | ・建物が魅力 ・企画の魅力 | ・近いから | ・親同士の交流がしたい |

5. 総合的考察

5-1 各事例の分析

【図3】に「リプロ・ニワース」の分析結果を示す。これによると、「ささやかな地域開放をしたい」という所有者の意識が、「運営を所有者のみで行っていること」や「利用者が少ないこと」という社会的側面に影響していることと、同時に、「共有空間はあるが、開放空間はない」という空間的側面に影響していることが分かる。また、「共有空間はあるが、開放

空間はない」という空間的側面が、「利用者が少ないながらも継続していけること」という社会的側面に影響していることが考察できる。よって、「リプロ・ニワース」は利用者を限定した地域開放の形態とすることができる。【図4】に「岡さんの家」の分析結果を示す。これによると、「岡さんの家」は、多数の利用者を多数で運営していく形態とすることができる。同様の分析を、他の事例でも行った。



【図3】リプロ・ニワースの分析結果



【図4】岡さんの家の分析結果

5-2 総合的考察

住宅の地域開放では、住宅所有者の意向により、開放の程度、社会的関係が影響されることが明らかとなった。開放の程度は、運営も利用も5~6人で行うものから、運営を10人程度、利用を不特定多数で行うものまであり、また、一時的に開放するものから専用の空間を開放するものまで、所有者の多様さに対応し幅がある。一方で、所有者の性質に合わない開放の程度は、継続していくことが難しくなり、丁寧な計画が必要である。また、友人のみといった小規模な開放もその後の広がりやを考慮に入れて、事業として、進めていく必要がある。これらの点より、民間による事業も可能性が広がるが、上述した開放の程度を考慮に入れると、「民」から「公」へと、幅の広い事業主体が有効である。

6. 結論

本研究より以下のことが明らかになった。

- 住宅所有者の意向により、開放の程度、社会的関係が影響され、幅がある。
- 一方、住宅の地域開放空間において、そこに関わってくるプレイヤーは非常に多様であるので、それらに応じた地域開放空間のあり方を、丁寧に計画していく必要がある。

参考文献

- i 小松ら：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, 2007, 日本建築学会計画系論文集、
- ii 田中ら：コミュニティ・カフェにおける「開かれ」に関する考察, 2007, 日本建築学会計画系論文集