

都市部における遊休建物を活用した「地域の居場所」の整備方策に関する研究

—東京都文京区内の発意者が異なる2事例を比較して—

A STUDY ON THE MEASURES TO PROMOTE "LOCAL COMMUNITY" USING UNUSED FACILITIES IN URBAN AREAS

-About comparison of two cases with different initiator" in Bunkyo-ku, Tokyo-

○落合 正行*

Masayuki OCHIAI

The purpose of this study is to derive a maintenance policy for "local community" that utilizes idle buildings.

In this study, we conducted a literature survey, interview survey, and questionnaire survey in order to clarify the characteristics of the development from planning to utilization, targeting "KOBINATABOKKO" and "HIKAWASHITATSUYUKUSASO", which were initiated by different originators of "local community". As a result, it clarified below; (1) Improving the independence of initiators through the role of support organizations, (2) Importance of connections between stakeholders in the initial stage, (3) Key points for each of the three stages of the development process.

Keywords: Unused facilities, Local community, Measures to promote, Initiator

遊休建物, 地域の居場所, 整備方策, 発意者

1. はじめに

1.1 研究の背景

わが国では、少子高齢社会によって核家族化が進行し、地域コミュニティが希薄となる中、高齢者や子育て世帯の母親らの社会的孤立等から、孤独死や引きこもり、虐待、共働き世帯の子どもの孤食といった問題が各地で見受けられている¹⁾。これらの問題に対して、地域共生社会の実現を目指し、自治体ごとに社会福祉活動を推進する社会福祉協議会²⁾によって、課題解決に向けた人と人との繋がりを生み出す「地域の居場所（以下；居場所）づくり」が進められており、集会所や公民館、小学校、幼稚園、寺社等の様々な地域施設が活用されている³⁾。中でも、本研究で対象とする東京都文京区の文京区社会福祉協議会（以下；文社協）は、区内全域に地域福祉コーディネーター⁴⁾を配置し、居場所づくりに関わる補助制度を充実させるとともに、遊休建物を有効活用した居場所整備を先進的に推進している⁵⁾。こうした取り組みは、都市部でも増加する空き家や空き店舗等の遊休建物の地域的活用の有効な手段となる他、縮小する公共施設の代替案、自助共助に繋がるコミュニティ形成にも期待できることから、今後も促進していくべきであると考えられる。

そのような中、筆者らはこれまで文京区内にある空き家や空き店舗等の遊休建物を活用した居場所づくりの実態調査を行ってきた^{6) 7)}。その中、居場所づくりの経緯は各施設で様々であるものの、遊休建物を活用する契機には「居場所づくりの発意者」が関わっている

ことが多く、その後の建物の改修内容や、居場所開設後の取り組みにも影響することから、発意者ごとの居場所づくりの要件整理の重要性がみえてきた。2021年12月現在、区内に存在する遊休建物を活用した居場所は全5件あり、各施設の概要は図1に示す通りである。このうち「居場所づくりの発意者」に着目してみると、個人や町会、協同組合がみられるが、大きく建物所有者と建物借用者からなることがわかる。

1.2 研究の目的

そこで、本研究では遊休建物を活用した「地域の居場所づくり」の促進に向けて、発意者からみた居場所づくりの整備方策を導出すべく、居場所づくりの発意者が建物所有者・借用者と異なり、同様の開設年および運用年である「こびなたぼっこ」と「氷川下つゆくさ荘」の2事例^{8) 9)}を対象に、計画段階から活用段階に至るまでの整備上の特徴を明らかにすることを目的とする。

なお、本論に関連する既往研究として、まず空き家や空きビル等の福祉転用の幅広い取り組みをまとめた森ら¹⁰⁾の一連の研究成果があげられ、企画・設計から運営に至るまで段階に分けながら、そこを利用する人々の運用上の工夫や効果等が整理されている。

その中、本研究の対象である「地域の居場所」に関わるものでは、東海3県を対象に空間・運営・支援体制の状況から全体傾向をまとめた小松ら¹¹⁾の研究があり、既存建物の空間的な差異のみならず、その立地や地域支援のあり方の重要性を示唆する他、盛永ら¹²⁾の研究でも運営者の観点から、空間整備に加えて地域の人的

* 日本大学理工学部まちづくり工学科 助教・工博

Assistant Prof., College of Science and Technology, Nihon University

居場所づくりの発意者	建物所有者		建物借用者		
	個人	町会	協働組合		
施設名称	こびなたぼっこ	坂下テラス	こまじいのうち	風のやすみば	氷川下つゆくさ荘
施設内の様子					
施設運営者	小日向居場所づくりプロジェクト実行委員会	坂下テラス運営委員会	NPO 法人居場所コム	NPO 法人風のやすみば	千石3丁目居場所づくりプロジェクト実行委員会
開設年	2020年	2019年	2013年	2013年	2020年
改修内容	築60年の木造2階建ての空き店舗を改修。1階を中心に、基礎・筋交いの新設、仕上げ材や畳のやり替えの他、キッチンのやり替え、ライティングレールの設置、カウンターの設置等。	築60年の木造平屋建て空き家を改修。菓子工房とシェアする形で手前の一室を居場所利用。壁面・床を全面改修。一部間仕切り壁の撤去し、2階は2室に1室にするよう改修。	築60年の木造2階建ての空き家を改修。1階の未使用の部屋と2階を全面改修。一部間仕切り壁の撤去し、2階は2室に1室にするよう改修。	不明	築60年の木造2階建ての空き店舗を改修。1階の3区画を改修し構造補強を行った。一部間仕切り壁を撤去し、キッチン・トイレの増設、収納スペースの設置の他、前面開口部は掃き出し窓に改修。
従前用途	米穀店	住宅	住宅	クリーニング店	介護用品店

図1 文京区内の遊休建物を活用した居場所 [筆者作成]

ネットワークや公的支援の課題を明示する等、あらゆる関係者によって成立する居場所ゆえの問題点が指摘されている。

このような課題に対して、本研究でも着目する地区社会福祉協議会の取り組みがあげられるが、これについては中村ら⁸⁾の空き家を活用した住民福祉活動拠点に関する全国調査による報告がみられるものの、研究としての蓄積が乏しい現状である。

これらを踏まえると、文社協による遊休建物を活用した居場所づくりを取り上げ論究することは意義があるとともに、発意者の差異に着目して整備プロセスを比較・考察したものはみられないことから独自性を有するといえる。

2. 研究方法

2.1 調査対象施設の概要

本研究の調査対象施設2事例について、まず図2①に示す、居場所づくりの発意者が建物所有者の「こびなたぼっこ」は、東京都文京区小日向地区に位置する築約60年の木造建築である。当該建物は文京区内在住の隣地で店舗を営む建物所有者が親族から譲り受けたもので、2016年に1階の米穀店が閉店以降は空き家となっており、その用途が検討されていた。通常の賃貸物件では大幅な改修が必要となり、建物所有者は費用負担が大きくなるため、その使い方に悩んでいた。

一方、図2②に示す、居場所づくりの発意者が建物借用者の「氷川下つゆくさ荘」は、東京都文京区千石地区に位置し、前者と同様の築約60年の木造建築である。当該物件の借用者である生活協同組合が当初から居場所活用を予定しており、2018年に1階の介護用品店が閉店後、空き店舗となったことから進展した。1階は4つの区画からなる店舗であるが、計画が検討された時には2区画が空き店舗、残り2区画が生活協同組合の事務所と倉庫として使用されていた。

2.2 研究の構成と調査・分析方法

本研究は以下の構成からなる。

①こびなたぼっこ	
位置図	建物概要
	築年数 約60年 構造・階数 木造・2階建て 従前用途 1階：米穀店 2階：住宅
	
②氷川下つゆくさ荘	
位置図	建物概要
	築年数 約60年 構造・階数 木造・2階建て 従前用途 1階：介護用品店 2階：共同住宅
	

※写真は全て文社協提供

図2 調査対象施設2事例の概要 [筆者作成]

① 居場所づくりの発意者が異なる2事例の整備実態の把握

居場所づくりの発意者が建物所有者の「こびなたぼっこ」と建物借用者の「氷川下つゆくさ荘」の、2事例における居場所づくりの整備実態を捉えるため、文社協からの提供資料(居場所づくりの際の記録簿等)による資料調査に加えて、より詳細な状況を把握するため文社協の各施設担当者へのアンケート調査または聞き取り調査を実施する。さらに、居場所づくりの整備関係者を対象に聞き取り調査を行い、遊休建物の活用検討から活用開始までの一連のプロセスについてそれぞれ把握する。

② 居場所2事例の整備プロセスの比較と評価

次に、発意者の異なる居場所2事例の整備プロセスを比較・分析するため、①で捉えた整備実態をもとに関係者の関わりを示す模式図を作成し、整備上の特徴を把握する。さらに、事例ごとに建物所有者または居場所運営者へアンケート調査を行い、それぞれの評価を考察することで、その特徴を明らかにする。

③ 発意者からみる居場所づくりの整備方策の導出

②を踏まえて、計画段階から活用段階に至るまでの計画的特徴をまとめるとともに、遊休建物を活用した「地域の居場所づくり」の促進に向けた発意者ごとの居場所づくりの整備方策の導出を試みる。

3. 発意者が異なる2事例の整備実態の把握

3.1 建物所有者発意の「こびなたぼっこ」の整備実態

本節では、居場所づくりの発意者が建物所有者である「こびなたぼっこ」を対象に、遊休建物の活用検討から活用開始までの一連のプロセスを把握し、建物所有者発意による遊休建物を活用した居場所づくりの整備実態を明らかにするため、表1に示す調査を実施した。その結果を関係者ごとに時系列で示したものが図3であり、実際の様子が写真1~4、改修前後の図面が図4である。以降は、これらをもとに「活用検討期」「設計・工事期」「活用開始期」の3期に分けて考察する。

① 活用検討期

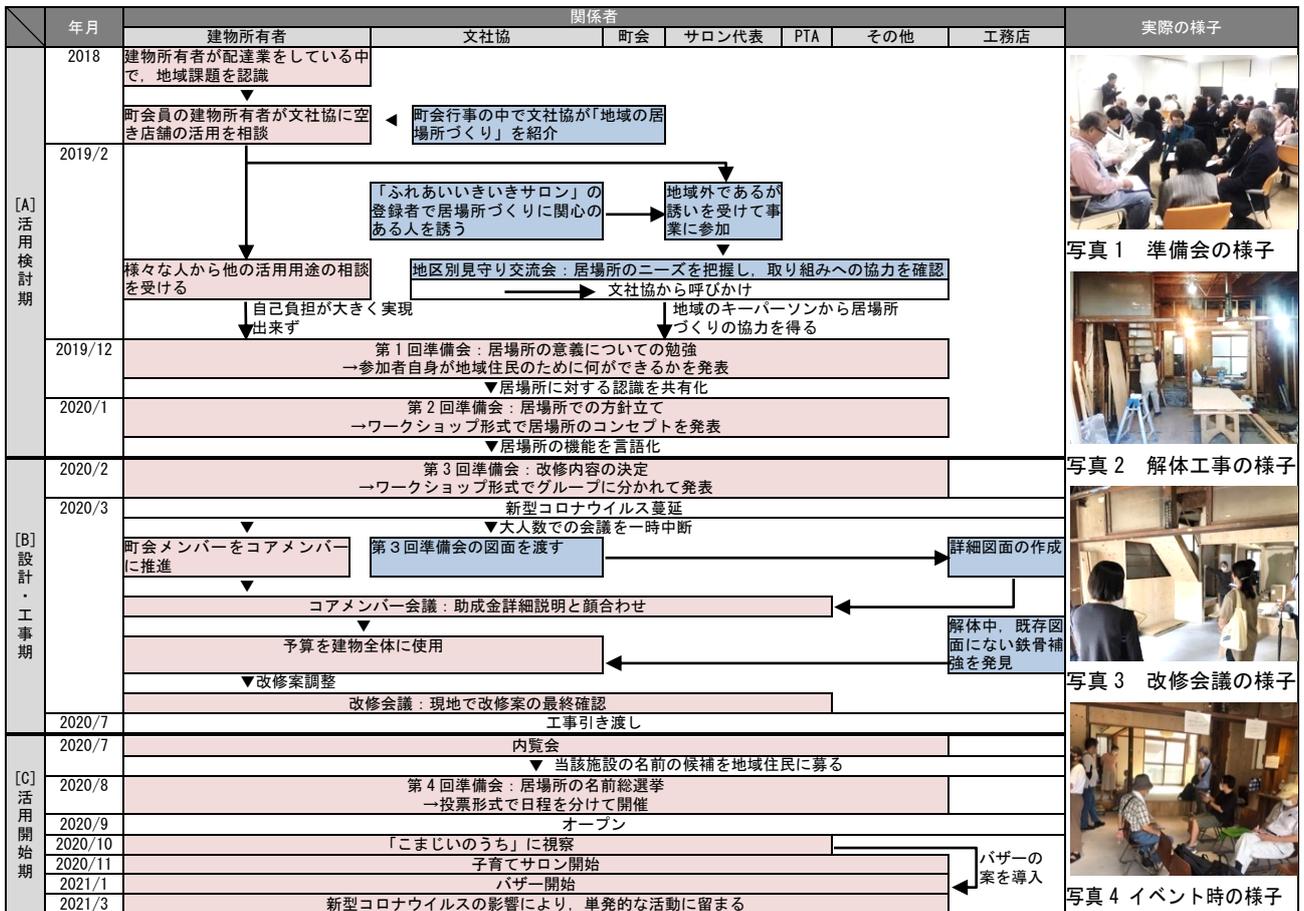
図3-[A]より、「こびなたぼっこ」は、空き家となっていた当該建物の所有者が、町会行事を介して居場所づくりを推進する文社協に相談したことから始まった。隣地で商店を営む建物所有者は、日頃から高齢者の相談に応じることが多く、居場所の必要性を感じていた

という。さらに、前章1節で述べた通り、通常の賃貸物件としての使用も検討されたが、多額の初期投資が必要となるため活用が懸念されていたという。一方、文京区では居場所の建物整備費への補助^{注4)}があることから、居場所活用へと繋がったことが聞き取り調査からわかった。

他方、相談を受けた文社協は、地域外の活動団体にも呼びかけ、町会やPTAを交えて地域ニーズの把握および協力者らの体制づくりが行われた。その後、建物所有者および文社協、協力者等の関係者が集まり準備会を発足し、居場所の活用方針の検討や、関係者らによるコアメンバー間の意識共有が図られた(写真1)。このように、居場所整備への資金補助や、議論の場である準備会の発足等、文京区ならびに文社協の支援によって居場所の活用検討が進展した実態を捉えた。

表1 調査概要

資料調査	
日付	2021年7月12日(月)~9月6日(月)
対象	文社協からの提供資料
内容	活用経緯/活用の流れ/計画図面
アンケート調査	
日付	2021年8月24日(火)
対象	文社協の当該施設担当者
内容	活用経緯/活用の流れ/建物所有者との関係性
聞き取り調査	
方法	オンライン方式 対面方式
日付	2021年8月29日(日) 2021年12月17日(金)
対象	建物所有者 設計者
内容	活用の流れ/活用開始前後の動向 設計時の工夫点



【凡例】 ■：建物所有者の関与あり ■：建物所有者の関与なし →：事柄の動態方向 ▼：内容の遷移 ※写真は全て文社協提供

図3 「こびなたぼっこ」の整備プロセス図 [筆者作成]

② 設計・工事期

図3-[B]より、設計・工事期に入ると、第1・2回準備会において関係者らにより改修内容が議論された。ここではワークショップ形式で様々な改修アイデアが出され、後に準備会参加者の繋がりに関わることとなった工務店により図面化された(図4)。工務店の設計者は改修実績が豊富だったことに加え、あらかじめ文社協から居場所の情報を得ていたことから積極的に関与し、地域の話題性や利用者の愛着に繋げようと意識して設計したという。そのため、図4に示す欄間の保存や精米機を柱として利用する等の既存店舗の特徴を活かした改修となったことが聞き取り調査からわかった。

一方、第3回の準備会の直後に、新型コロナウイルスの蔓延によって対面での会議ができず、コアメンバー間の繋がりが希薄になった。しかし、文社協が中心となり関係者一人一人と連絡を取り合い意見集約に努めたことや、工事中の進捗状況をこまめにメールで共有していたことで、このような状況下でも滞りなく進行したという。さらに、当該建物は店舗のため1階間口の耐震性が疑われたが、解体後に鉄骨補強が施されていることが判明し(写真2)、隣地で商店を営む建物所有者のいち早い判断もあり、建物全体の補強工事に予算を回すことができたという(写真3)。聞き取り調査によると、こうした文社協の働きかけが、建物所有者の安心に繋がったことがわかっており、関係者間で良好な関係を築き、建物所有者に寄り添う文社協の役割は重要であるといえる。

③ 活用開始期

図3-[C]より、活用開始期である現在は、誰でも利用できる開放的な居場所として運営を行っている(写真4)。しかし、新型コロナウイルスの影響は続き、居場所では単発的な活動に留まっており、建物所有者はより多くの地域住民に居場所の存在を知ってほしいと、日々の周知活動を行っているという。このように、建物所有者自らが主体的に居場所を広める活動を行なうのも、文社協の働きかけの効力の一つといえよう。

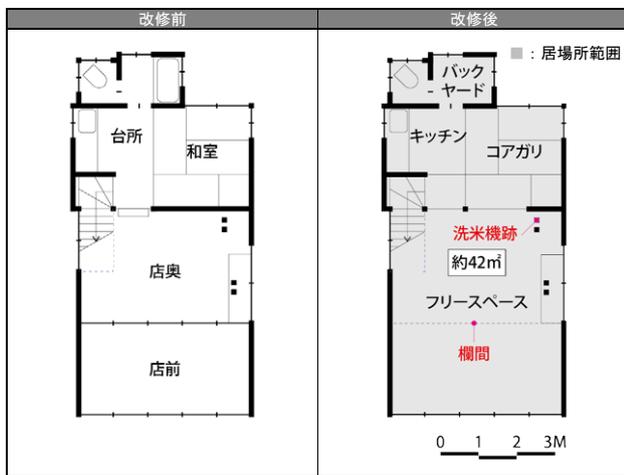


図4 「こびなたぼっこ」改修前後の1階平面図 [筆者作成]

以上より、本節では建物所有者の発意によって実現した居場所「こびなたぼっこ」を対象に、3期に分けて居場所整備の実態を述べてきたが、支援組織である文社協の働きかけが居場所整備の円滑化を図るとともに、居場所整備の進展にともない建物所有者の主体性が向上するという変化も明らかになった。

3.2 建物借用者発意の「氷川下つゆくさ荘」の整備実態

本節では、居場所づくりの発意者が建物借用者である「氷川下つゆくさ荘」を対象に、遊休建物の活用検討から活用開始までの一連のプロセスを把握し、建物借用者発意による遊休建物を活用した居場所づくりの整備実態を明らかにするため、表2に示す調査を実施した。その結果を関係者ごとに時系列で示したものが図5であり、実際の様子写真5~9、改修前後の図面が図6である。以降では、これらをもとに前章と同様に、「活用検討期」「設計・工事期」「活用開始期」の3期に分けて考察する。

① 活用検討期

図5-[A]より、「氷川下つゆくさ荘」は当該建物の借用者が以前から他の居場所活動に参加したり、居場所の運営経験⁹⁾があることから、文社協に相談し始まった。それを受けて、文社協は日頃の福祉活動から得られた人的ネットワークを活かし、当該地区および周辺の町会、地域団体、民間企業等に呼びかけた他、行政職員も参加し、計2回の準備会を開催した(写真5)。準備会では当該地区の課題を踏まえ、求められる居場所のイメージを共有しながら各自の関わり方について議論された。このように文社協のこれまでの居場所づくりの実績と日頃の人的ネットワークにより、居場所づくりの関係者構築が図られるといった実態が捉えられた。

② 設計・工事期

図5-[B]より、設計期に入ると、当該建物の耐震性を懸念する意見が挙がり、文社協は準備会のメンバーを中心とした実行委員会に建築士を加え、改修ワーキンググループ(以下;改修WG)をつくり、具体的な活用内容と合わせて耐震補強の検討を進めた(写真6)。その結果、耐震性の向上には建物全体の補強が有効のもと、改修範囲を広げ活用範囲を当初の2区画から3区画へと変更された(図6)。それにともない当初の予算を超えることがわかり、文京区からの補助金^{注4)}に加え、実行委員会のメンバーである地元企業からは居場所を

表2 調査概要

資料調査	
日付	2020年7月22日(水)~10月1日(木)
対象	文社協からの提供資料
内容	活用経緯/活用の流れ/計画図面
聞き取り調査	
日付	2020年9月17日(木)
対象	文社協の当該施設担当者
内容	活用経緯/活用の流れ/建物所有者との関係性等
現地調査	
日付	2020年11月12日(木)
対象	「氷川下つゆくさ荘」
内容	空間的変化の把握/活用の流れ/活用開始後の動向

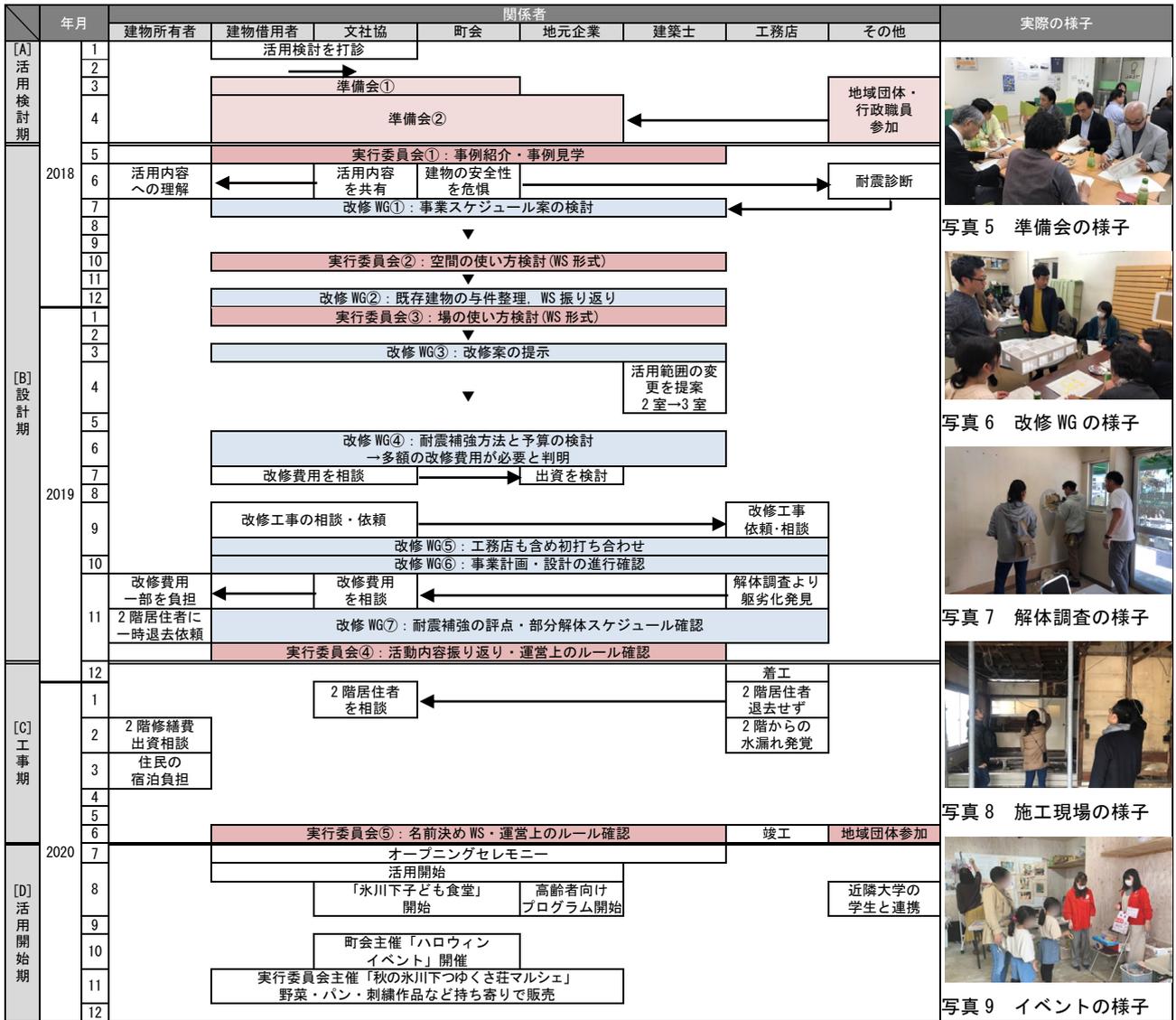


写真5 準備会の様子

写真6 改修WGの様子

写真7 解体調査の様子

写真8 施工現場の様子

写真9 イベントの様子

【凡例】 ■：準備会 ■：実行委員会 ■：改修WG →：事柄の動態方向 ▼：内容の遷移 ※写真は全て文社協提供
 図5 「氷川下つゆくさ荘」の整備プロセス図【筆者作成】

新サービスの実証実験の場とすることで投資や、これまで関与が少なかった建物所有者からも雨漏り等の躯体の劣化に対する補修費用等、各々から調達できた他、工事は地元の工務店(写真7)に依頼することで経費削減が図れたという。このように耐震補強が求められたことで改修費用が増額したものの、居場所づくり関係者構築が図れていたことで、多方面から資金調達が実現したものと考える。

図5-[C]より、工事期では、劣化した2階床梁の補強工事を行うため、上階アパートの入居者の一時退去が必要となったが、入居者が退去を拒否したことで工事が一時中断した(写真8)。この事態に当該建物の所有者だけでは対処できず、文社協の協力の末、入居者の理解を得ることができた。その他にも工事を進める中で出てきた雨漏りによる躯体の劣化等の諸問題に対して即座に改修WGで検討できたことから、工事期ではあらかじめ検討組織ができていたことで、スムーズなトラ

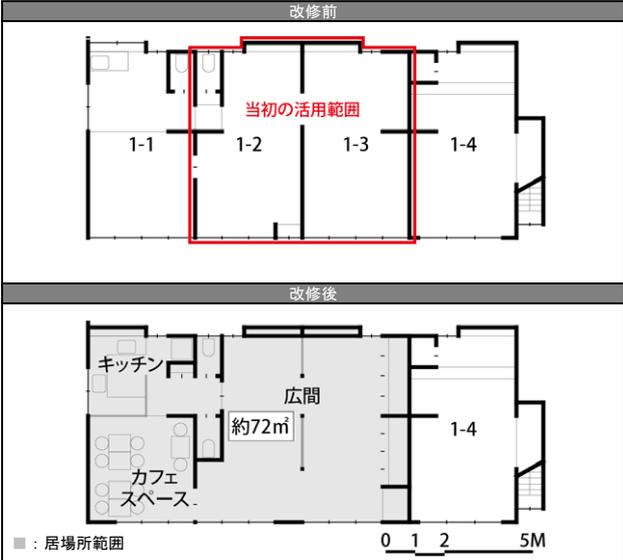


図6 「氷川下つゆくさ荘」改修前後の1階平面図【筆者作成】

ブル対応に繋がったという実態が捉えられた。

③ 活用検討期

図 5-[D]より、活用開始期である現在は、町会行事の他、マルシェやバザー、子ども食堂等、単発の利用が主となっている(写真 9)が、これらは実行委員会のメンバーが中心となり企画・運営を行っているという。新型コロナウイルスの感染が拡大している社会状況下でも、スムーズな活用がなされた背景には、これまでの居場所づくりの関係者構築があったからといえる。しかし、運営資金は文社協による家賃補助や建物借業者による資金援助により賄われており、今後は誰もが気楽に立ち寄ることのできるカフェ機能の併設や定常利用を増やす等、収益を増やし居場所として自立した活用を検討しているという。

以上より、本節では建物借業者の発意によって実現した居場所「氷川下つゆくさ荘」を対象に、3期に分けて居場所整備の実態を述べてきたが、設計期の資金調達や工事期のトラブル対応、活用開始期の運営状況から、初期期である活用検討期における居場所づくりの関係者構築が重要となるとともに、文社協が果たした支援組織としての役割の重要性が明らかとなった。

4. 居場所 2 事例の整備プロセスの比較と評価

本章では、前章で捉えた居場所 2 事例の整備実態をもとに、そのプロセスを比較・評価することで、居場所づ

くりの発意者ごとの特徴を整理する。そこで、事例ごとに各期の整備実態の特徴と関係主体間の関わりを図化したものを図 7-(1)に示すとともに、建物所有者または居場所運営者へのアンケート調査(表 3)によって得られた結果(表 4)をもとに 3 章の整備実態を踏まえて整理したものを図 7-(2)に示す。以降は、これらをもとに考察する。

4.1 活用開始期

図 7-[A](1)より、活用検討期では両事例とも文社協への相談が契機となり、居場所づくりの検討が始まった点が共通している。一方、「氷川下つゆくさ荘」の建物借業者は、これまで別の居場所を運営しており、町会や活動団体等の繋がりがあったことから、相談後も円滑だったことがわかった。他方、こうした経験がない「こびなたぼっこ」の建物所有者は、初めての取り組みであることから相談以降も時間を要したが、文社協の改修費用への補助制度で前進したという。その結果、両事例の活用検討期にかかった期間(図 7-[A]の図中)を比較すると、活用検討に約 2 年も差が生じていることがわかった。

表 3 調査概要

アンケート調査	
日付	2022 年 12 月 8 日(木)～2023 年 1 月 10 日(火)
対象	「こびなたぼっこ」の所有者・運営者 「氷川下つゆくさ荘」の運営者
内容	【発意者の居場所づくりの経験の有無/文社協の居場所づくりの進め方/コアメンバー内の意見の相違/築 60 年の空き家等の活用/建物の改修内容や費用調達/コロナ禍での開業 等】の約 20 項目について、所有者・運営者ごとに 3 段階または 5 段階で評価

表 4 建物所有者または居場所運営者へのアンケート調査の質問項目と回答結果

質問項目	①こびなたぼっこ		②氷川下つゆくさ荘
	所有者の回答	運営者の回答	運営者の回答
[A] 活用検討期			
a. 活用検討段階での居場所づくりへの不安	不安でなかった 理由:当初は建物を貸与するだけと考えており、コアメンバーとして運営する側になる事は考えておりませんでした。	不安でなかった 理由:近所で知り合いだったため。	どちらでもない
b. 文社協の居場所づくりへの信頼感や安心感	かなりあった 理由:居場所づくりについて、情報も知識も無い中でスタートで、全てを文社協さんにお任せしていました。	ややあった 理由:コーディネーターがしっかりしていたため。	どちらでもない
c. コアメンバー間での意見の食い違い	なかった	なかった	どちらでもない
[B] 設計・工事期			
d. 建物や改修費用等への不安	建物の構造、改修費用に不安であった 理由:補助金の限度額内でとても収まると思わなかった。	建物の構造、改修費用、建物の使い方に不安であった 理由:特になし	建物の構造に不安であった 理由:特になし
e. 建物の特徴を活かした改修	十分にできた 理由:改築を依頼した担当者が古い建物や様式に造詣が深く、様々なアドバイスを頂き、出来上がりも満足でした。		
[C] 活用開始期			
f. コロナへの不安	不安であった 理由:多くのやりたいアイデアが出ましたが、コロナ禍で実現可能な不安はありました。	不安であった 理由:どの位人が集まるか心配あり	不安でなかった 理由:コロナ禍というのは世界・日本全国同じこと。この場所だけの課題というわけではない。行政などと一緒の規制の中で活動してきたので、不安はなかった。
居場所範囲			
g. 所有者参加・不参加による意見の言いやすさ		かなり言いやすかった 理由:知り合いだったから	どちらでもない 理由:あまり気にしたことがなかった。大家さんがメンバーにいないでもトラブルはなかったし、何かあれば協力してくれたので、メンバーではないが一緒にやってきた。
h. 所有者参加・不参加によるコアメンバー間の意思決定の早さ		かなり感じた 理由:意思疎通がしっかりしていた	感じなかった 理由:大家さんがあまり細かいことを気にする方ではなかった。運営についてはコアメンバーで協議して決定したようにやっていくということで了承してくれていたし、お互いの中でルールを持っていたので支障はなかった。
i. 所有者不参加によるコアメンバー間の不安			不安でなかった 理由:運営についてはコアメンバーに任せられていたため。
[D] その他			
j. これまでの居場所づくりからイメージの変化	かなりある 理由:以前は、居場所について考えることがなかった。現実には、同じ地域に住む人々の事を考えて、その人達や必要性に近づける様な居場所づくりが出来るか考える様になった。	ない	かなりある 理由:地域の人が集まる場所というイメージは変わらない。しかし最初にイメージしていたことが、それ通りにできるとは限らない。その時で変化していくので、運営について感じていることを、コアメンバーそれぞれが細かく話してきた。コロナなどのトラブルがあっても、形を工夫すれば人が集まることわかってきた。

	[A]活用検討期	[B]設計・工事期	[C]活用開始期
①「こびなたぼっこ」	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>所有者 ← 説明会 → 文社協 → 呼びかけ → 協力者</p> <p>所有者 ← 相談 → 文社協</p> <p>所有者 (運営経験なし) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー化</p> <p><期間：25ヶ月></p>	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>所有者 ← 補助 → 文社協 → 連携 → 協力者</p> <p>所有者 (運営経験なし) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>地元工務店 → 工事費 → 文社協</p> <p>繋がりの希薄化</p>	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>所有者 ← 運営補助 → 文社協 → 協力者</p> <p>所有者 (運営経験なし) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>運営メンバー</p> <p>単発的な活動</p>
	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物所有者と居場所運営者ともにこれまで居場所づくりの運営経験やそのノウハウはなかったが、コアメンバーが近所の知り合い同士であったことと文社協の協力を信頼を置いていたため、居場所づくりを進めていくことに不安はなかった。[a, b] 建物所有者と居場所運営者との間で、建物の活用方針に意見の食い違いは発生しなかった。[c] 	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物所有者はコアメンバーに参加しており、居場所運営者と知り合いで意見しやすく意思決定が早かった。[h] 建物改修について、建物所有者は欄間や精米機等といった建物の特徴を残すことが出来たことに対し非常に満足であった。[e] 建物所有者と居場所運営者ともに築60年以上の建物の構造に不安があった。[d] 建物所有者は建物の改修費用がどの程度か、補助金の限度額に収まるのか不安であった。[d] 	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症拡大に対し不安であった。その理由として、建物所有者と居場所運営者ともに多くの活動アイデアが生まれたものの、その実現性や集客が見込めるか等についてあげられた。[f]
②氷川下つゆくさ荘	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>借入者 ← 相談 → 文社協 → 呼びかけ → 協力者</p> <p>借入者 (運営経験あり) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー化</p> <p>地元工務店 → 工事費 → 文社協</p> <p>繋がりの希薄化</p>	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>借入者 ← 補助 → 文社協 → 連携 → 所有者 → 協力者</p> <p>借入者 (運営経験あり) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>所有者 (運営経験なし) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>地元工務店 → 工事費 → 文社協</p> <p>繋がりの希薄化</p>	<p>整備実態の特徴と関係図</p> <p>借入者 ← 運営補助 → 文社協 → 協力者</p> <p>借入者 (運営経験あり) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>所有者 (運営経験なし) と 文社協 (運営経験あり) が コアメンバー</p> <p>運営メンバー</p> <p>家賃</p> <p>所有者</p> <p>持続的な活動</p>
	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 居場所づくりを始めるにあたっての不安や問題点等は特に発生しなかった。[a, b, c] 	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物所有者はコアメンバーでなかったが、協議した内容に協力的で意思決定に支障はなかった。[g, h, i] 居場所運営者は築約60年の建物の構造に不安があった。[d] 	<p>(2)所有者・運営者の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症拡大に対し、不安はなかった。その理由として、行政等と一緒に同じ規制の中で活動してきたため。[f]

注) []内は表4の質問項目の対応。

図7 研究対象2事例の整備実態の特徴と所有者・運営者の評価の比較 [筆者作成]

しかし、図7-[A](2)をみると、どちらも建物所有者・居場所運営者の評価が高く、中でも時間を要した「こびなたぼっこ」では、コアメンバーが近所の知り合いであった点と文社協の協力を信頼を置いていた点が理由として挙げられたことから、活用検討期においては運営経験がなくとも関係者間の繋がりや、文社協のような支援団体の協力体制の重要性を捉えた。

4.2 設計・工事期

図7-[B](1)より、設計・工事期では両事例とも改修費用を抑えるため、設計施工一貫により経費削減が見込まれる地元工務店に依頼した点が共通している。その中「こびなたぼっこ」では、内装を簡素化したことで、欄間や精米機等の元米屋といった既存建物の特徴を活かした改修となったが、建物所有者がコアメンバーであったため意思決定も早く要した期間は6カ月だった。一方、建物所有者がコアメンバーでない「氷川下つゆくさ荘」では、建物の構造に地域住民から不安の声が上がり、構造補強を行うため高額な工事費を要したが、建物

借入者が内装や備品費用を、町会が寄付金を、文社協が補助金を、地元企業が社会実験の場として投資金をそれぞれ負担し合うことで約2年の期間を経て実現した。

そこで、図7-[B](2)をみると、両事例とも既存建物の構造に対する不安があったというが、「こびなたぼっこ」では補助制度の上限もあり構造補強を行わなかったものの建物の特徴を残すことができ、建物所有者は満足していることがわかる。一方「氷川下つゆくさ荘」では、構造補強に高額な費用を要し、また建物所有者がコアメンバーでないものの意思決定に支障はなかったといい、長期間であったが地域住民の関係者らが協力し合うことで実現に至った。このように設計・工事期では、建物所有者の関与がなくとも、関係者間の連携と関係者の意向に応じた改修計画が重要であることを捉えた。

4.3 活用検討期

図7-[C](1)より、活用開始期ではコロナ禍の影響により、どちらも居場所の活動に制限がかかっているが、文社協からの運営補助により活動を継続している。その

中「こびなたぼっこ」では、単発的な活動に留まっていたものの、建物所有者自らが積極的に周知活動を行い、少しずつだが活動を広げている。一方、「氷川下つゆくさ荘」では、発意者である建物借用者を中心とした運営メンバーらの協働により、現在では自立した運営を目指し、活動が持続的に展開されているという。

そこで、図 7-[C](2)をみると、特に不安がなかったという「氷川下つゆくさ荘」に対して、「こびなたぼっこ」ではコロナ禍で活動アイデアは多く生まれたものの、実現性や集客等に不安があったといい、このことから活用開始期では、建物所有者の主体的な行動や、行政や支援団体との連携が重要となることを捉えた。

5. まとめ

本研究の成果をまとめると以下ようになる。

- ① 「こびなたぼっこ」では、当初居場所の存在すら知らなかった建物所有者が発意した中、支援組織である文社協の一貫した関係者への働きかけによって円滑な居場所整備を推進したとともに、その進展にともない建物所有者の主体性が向上するといった実態を捉えた。(3章1節)
- ② 「氷川下つゆくさ荘」では、建物借用者が発意したにも関わらず、大幅な改修内容が求められるも、設計期の資金調達や工事期のトラブル対応、活用開始期の運営状況から、「こびなたぼっこ」と同様に、文社協が果たした支援組織としての役割の重要性が明らかとなったとともに、初動期である活用検討期における関係者間の関係構築が重要となる実態が捉えられた。(3章2節)
- ③ 「こびなたぼっこ」と「氷川下つゆくさ荘」の2事例の比較・分析を通して、活用検討期では運営経験がなくとも関係者間の繋がりや文社協のような支援団体の協力体制、設計・工事期では建物所有者の関与がなくとも、関係者間の連携と関係者の意向に応じた改修計画、活用開始期では建物所有者の主体的な行動や行政や支援団体との連携が重要となることを捉えた。(4章)

6. 発意者からみた「地域の居場所」の整備方策の可能性

以上を踏まえ、発意者からみた「地域の居場所」の整備方策の可能性を述べて結びとする。

「こびなたぼっこ」のように、空き家の所有者が支援団体(文社協)からの働きかけにより居場所づくりを知り、その活動に踏み出したことから、特に居場所づくりの初動期である活用検討期では、文社協のような支援団体の介入とそれによる協力体制づくりが重要であり、これにより活用検討の円滑化が図れるといえる。

次に、具体的な空き家等の改修に入る設計・工事期では、建物自体に関わることになるため、「こびなたぼ

こ」の建物所有者の直接的な関与が居場所づくりの円滑化に繋がるものの、「氷川下つゆくさ荘」のように、建物所有者の与が少ない場合であっても、関係者間で協力し資金調達を行うといった連携に加えて、関係者の意向に応じた改修計画を行うことで、発意者の高評価に繋がる居場所整備の実現が可能といえる。

そして、居場所の運用が始まる活用開始期では、どちらの事例もコロナ禍での居場所開設となり制限も多い中、「こびなたぼっこ」のような居場所づくりの発意者である建物所有者の主体的な行動や、行政・支援団体との連携を引き続き継続することが重要であり、これにより活動の継続性に繋がるといえる。

今後は、さらなる事例収集を行うとともに、本研究で行なった検証を繰り返していくことで、遊休建物の地域的活用が推進されることを期待したい。

謝辞

本調査にご協力いただいた文京区社会福祉協議会、当施設関係者の皆様、本論文にご助言いただいた日本大学の岡田智秀教授、ならびに当時卒研生の喜村紗英氏・江端菜々子氏・小杉匠平氏に深謝いたします。

参考文献

- 1) 総務省 HP : https://www.soumu.go.jp/main_content/000452791.pdf (最終閲覧日: 2023.3.7)
- 2) 文京区社会福祉協議会 HP : <https://www.bunsiyakyo.or.jp> (最終閲覧日: 2023.3.7)
- 3) 文京区社会福祉協議会+the TRADING CITY 研究会: 空き家を活用した居場所づくりの研究, 2018 国内助成 [しらべる助成] 報告書, 2020.9
- 4) 落合正行, 岡田智秀: 遊休建物の地域的活用に関する基礎的研究—東京都・文京区社会福祉協議会の「地域の居場所づくり」に着目して—, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2020, pp.497-498, 2020.9
- 5) 森一彦他: 福祉転用による建築・地域のリノベーション—成功事例で読みとく企画・設計・運営—, 学芸出版社, 2018.3
- 6) 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, 第 72 巻, 第 611 号, pp.67-74, 2007.1
- 7) 盛永由衣, 片方信也, 小伊藤亜希子, 廣瀬雄一: 地域住民が集えるまちなかの居場所づくり活動に関する研究—運営者に対する調査から—, 平成 18 年度日本建築学会近畿支部研究報告書, pp.77-80, 2006.5
- 8) 中村美安子, 大原一興, 藤岡泰寛: 空き家活用による住民福祉活動拠点に関する研究—地区社会福祉協議会に関する全国調査から—, 神奈川県立保健福祉大学誌, 2018 年第 15 巻第 1 号, pp. 29-37, 2018.3
- 9) 東京保健生活協同組合 HP : <https://tokyo-health.coop/branches.shtml> (最終閲覧日: 2023.3.7)

注

- 注 1) 社会福祉法に基づき「地域福祉の推進」を目的に、全国・都道府県・市区町村のそれぞれに組織されている非営利の民間団体を指す。
- 注 2) 町会や自治体等を単位とする小地域において、福祉活動を推進・支援するための組織をいう。
- 注 3) これら 2 事例は、筆者が助言者として計画に関わっており、より正確かつ詳細な情報が得られる点も踏まえ、本研究対象として相応しいと判断した。
- 注 4) 文社協が定める居場所の機能分類として、活動の種類を全 12 種類中 1~3 種類の場合を「単機能」(月に 1~2 回程度の活動)、4~7 種類の場合を「中機能」(週に 1 回, 月に 3 回程度の活動)、8~12 種類の場合を「多機能」(週に 3 日以上活動)の居場所とされている。なお、本研究対象の 2 事例は「多機能」の居場所に分類され、多機能型の居場所では運営費用の他に、施設整備費用として上限金額 250 万円まで補助される。