

# 住民主体による住宅を活用したコミュニティスペースの継続性に関する研究 —世田谷区「地域共生のいえ」を事例として—

Continuity about the Community Space using Private Space by Residents  
- The Case Study of the Community Space 'Chiiki-kyosei-no-ie' in Setagaya-ward -

○後藤智香子\*1  
GOTO Chikako

The paper aims to think about the problems and the points, to continue of the community space using private space by residents. Then I analyzed the actual conditions and problems of 'Chiiki-kyosei-no-ie', which is the community space using private space by residents. The public institution about community development supports it in Setagaya-ward. The results are as follows:

1. It is important to inherit the idea about the space, especially the case of the owner changed.
2. For the space continuity, the understanding of the owner family is necessary, especially the case of that the family inherit the space from the owner and the family use the communityspace.
3. The Management system is important. For example, it is necessary that not only the owner but also some residents run it.

キーワード：コミュニティスペース，継続性，私有空間，住民主体，世田谷区  
*Keywords: Community space, Continuity, Private space, By Residents, Setagaya-ward*

## 1. はじめに

### 1- 1. 研究背景

近年、住宅系市街地では、行政の有する人材や施設等の資源が限られているなかで、いかにして多様化・高度化する地域の住民ニーズや活動を受け止める場づくりを行い、コミュニティを醸成していくかということが課題となっている。一方、人口減少や少子高齢化を背景として、市街地には空き家が増加し、その活用方法が模索されており、また「住み開き」と呼ばれる居住者発意で住宅の一部を地域に開放する取組み<sup>注1)</sup>が注目され広がりを見せている。そこで、地域の住民ニーズや活動を受け止める場として、住宅等の私有空間を活かしたコミュニティスペース（以下、CS）<sup>注2)</sup>が期待されている。

2004年、財団法人世田谷トラストまちづくり（以下、財団）により「地域共生のいえづくり支援事業」制度が創設された。これは、住民主体による住宅等の私有空間を活用したCSとしての「地域共生のいえ」<sup>注3)</sup>づくりを支援する制度である。この仕組みは、地域共生のいえ立

ち上げから開設までの「立ち上げ支援」と開設後の「運営支援」に分かれている。前者は、地域共生のいえの開設に向けた、専門家派遣による技術的支援が中心である。後者は、広報支援と専門家派遣による技術的支援が中心である。開設前から開設後まで継続的に関わり、技術的支援を行う仕組みとして先進的である。

制度創設から約10年経ち、2015年6月現在、17件の地域共生のいえが存在する。住民主体による私有空間の活用は、行政主体による公有空間の取組みと比べ、柔軟性・許容性に富んでいる一方で、空間面や運営技術や財政等の面で不安定性でもあり、継続する上で様々な課題が出てきていると考えられる。

### 1- 2. 研究目的と方法

以上より、本研究では世田谷区の「地域共生のいえ」制度創設後5年以内（2004～2008年）に開設された6件を事例として実態を分析し、住民主体による住宅を活用したCSを継続する上での課題について考察することを目的とする。分析にあたって、地域共生のいえ6件が、

\*1 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻、特任助教、博士（工学）

Research Assoc. Dept. of Urban Engineering, Univ of Tokyo, Dr.Eng.

どのような「理念」のもとで、「空間」と「運営」の仕組みを整え、その結果として「利用」をどのように促しているのか、特に開設後の主な変化と要因、CS として継続するための課題に着目する。

研究の方法・構成としては、①財団担当者へのヒアリング調査<sup>注4)</sup>をもとに、地域共生のいえの継続を支える仕組みとしての「地域共生のいえづくり支援事業」制度の運営支援の仕組みについて整理する。②地域共生のいえ 6 件の運営主体へのヒアリング調査<sup>注5)</sup>と関連文献資料<sup>注6)</sup>をもとに、「理念」・「空間」・「運営」・「利用」の実態を整理し、開設後の主な変化と要因、CS として継続するための課題に着目して分析する。③以上を踏まえ、住民主体による住宅を活用した CS を継続する上での課題について考察する。

### 1-3. 既往研究

近年、全国的に CS が増えている。多様な形態で設立、運営されている CS を取り上げ、全国実態把握<sup>注7)</sup>、場の整備プロセスや運営実態<sup>注8)</sup>、地域ネットワーク<sup>注9)</sup>、利用実態<sup>注10)</sup>等が行われている。一方、住民主体で住宅等の私有空間を活かした CS については、取組みの継続にあたって不安定な部分が大きい、関連研究は殆ど無い。

また、当制度に関する研究は、制度創設初期の制度運用と開設事例の実態を分析したもの<sup>注11)</sup>がある。

## 2. 地域共生のいえづくり支援制度における運営支援の仕組み

運営支援の仕組みは、制度創設当初は無かったが、地域共生のいえ開設後に様々な課題が出てきたことから創設された。大きく「広報支援」と「専門家派遣」の二つに分けられる。「広報支援」は以下の4つである。

- ①情報発信：財団 HP や地域共生のいえの取組みを伝える財団広報誌（2014 年度創刊、2 回/年）への掲載。
- ②広報環境の整備：各地域共生のいえに、室内用・外構部設置用のチラシケースの提供。
- ③運営協力者の発掘：「地域共生のいえ訪問ツアー」と題して、主に区民を対象に年に 2 回程度実施。地域共生のいえの普及啓発と新規オーナーの発掘のほか、運営協力者の発掘という狙いもある。
- ④所有者や運営協力者同士の交流の機会創出：所有者と運営協力者とが集まり意見交換・情報共有する場。「オーナーズプラス会議」と呼ばれ、年 1 回程程度開催。地域共生のいえは、所有者が一人で活動を進めてしまう場合が多いことから、他の事例を学び、視野を広げてもらう

ために設置された。

「専門家派遣」は、財団による個別判断となっており、これまで殆ど実績は無く 2 回のみである。また、各地域共生のいえから要請があれば、財団の職員が各地域共生のいえの相談に応じることは可能である。

## 3. 地域共生のいえの取組み実態

制度創設後 5 年以内（2004～2008 年）に開設された 6 件の概要を表 1 に示す。「理念」・「空間」・「運営」・「利用」の実態について、特に開設後の主な変化と要因、課題に着目して整理する。6 件の空間については図 1 に、運営体制は図 2 に、運営と利用の実態については表 2 にまとめて示した。

表 1 6 件の概要

名称	建築物概要	建築物用途	地域共生のいえとして開放している面積	建築物建築年	地域共生のいえ開設年
COSちとふな	鉄骨造3階建て	・所有者家族用居室(3階) ・工務店(1階) ・地域共生のいえ(1・2階)	約150㎡	2005年	2005年
茶論ONECOIN	RC造3階建て +半地階	・所有者家族用居室(1階) ・賃貸住宅(13戸) ・地域共生のいえ(半地階部分)	約15㎡	1987年	2005年
岡さんのいえ TOMO	木造2階建て	・地域共生のいえ(1階) ・親族用居室(2階)	約70㎡	1949年	2006年
リプロ・ニース	木造2階建て	・所有者家族用居室(1・2階) ・所有者仕事場兼地域共生のいえ(1階)※共用	約30㎡	2005年	2006年
給田サロ ンかいちゃん家	RC造4階建て	・所有者家族用居室(2戸) ・賃貸住宅(15戸) ・地域共生のいえ(1戸)	約54㎡	1983年	2007年
ルツの家	RC造2階建て	・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)	約74㎡	1972年(ルツの家部分)、 1983年(建て替え部分)	2008年

### 3-1. COS ちとふな

#### 3-1-1. 理念

COS ちとふなを運営するにあたって、所有者であり運営主体でもある A 氏（70 代、女性）の思いは変わっていない。地域の高齢者・子ども等、様々な人の暮らしに役立つ場・気軽に交流できる場をつくることである。

#### 3-1-2. 空間

開設後、内部空間の設えに変化はない。外部空間には、COS ちとふなに入居する NPO 法人エコメッセの発案で、区の社会福祉協議会「地域の支えあい活動助成」を受けて、2007 年にベンチを設置した。

#### 3-1-3. 運営

■運営体制：開設時から変化はなく、運営主体は所有者である A 氏個人であるが、何か課題があった際に、A 氏と入居 5 団体で協力しあう体制はできている。

■運営費：A 氏の収入は、入居 5 団体から支払われる賃料（各団体 1 坪につき 1 万円/月、光熱費は持ち回り）である。支出は、固定資産税等の税金と水道光熱費である。

■活動の周知：ブログと財団の広報誌があるが、前者は更新頻度が少ない。

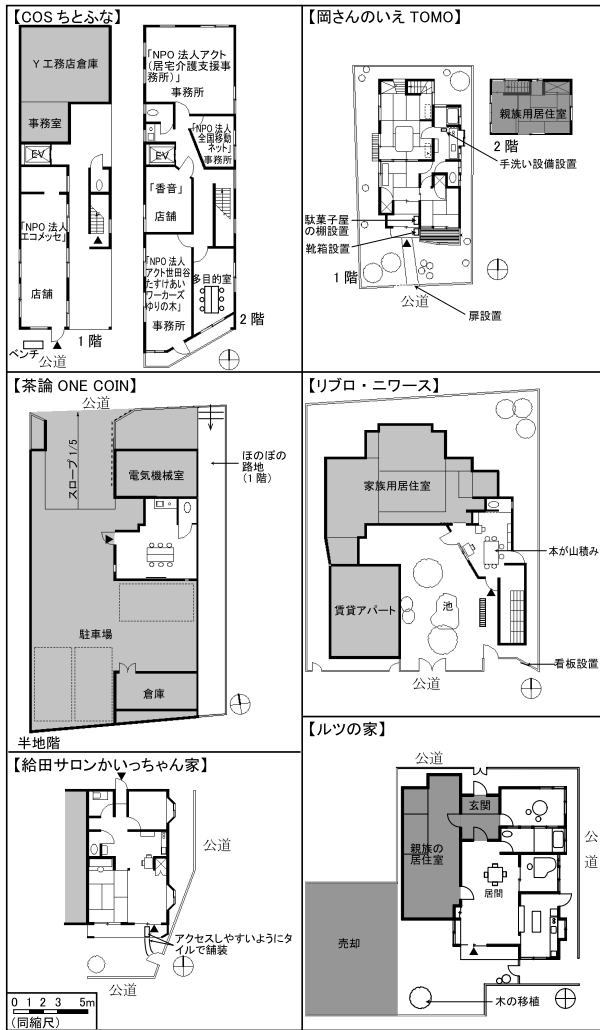


図 1 6 件の平面図と開設後の変化

■地域団体と連携した取組み：COS ちとふな自立期に入る 3 年目に「子どもたちのために 1 年に 1 回くらいは何かしたい」と A 氏が発案し、地域の商店街のイベントと合わせて子ども向けイベントを開催した。入居団体の創意工夫で色々な出し物を行った。2012 年からは法人会のイベントと合わせて開催するようになった。A 氏が長年この地域に住み、商いを営み、各種地域団体とつながりを築いてきたことが連携の下地にある。

### 3-1-4. 利用

■場所貸し：各室を専用している 5 団体は利用を継続している。多目的室の利用主体にも変化はない。NPO 法人アクト世田谷たすけあいワーカーズゆりの木が運営主体より賃貸し、管理をしている。NPO 主催の高齢者を対象にしたサークル活動の場として利用されている。健康麻雀の会（週 1 回程度）、手芸の会（月 2 回）、書道の会（週 1 回）である。また、地域住民に又貸し（午前、午後、夜、各 1000 円）をし、地域住民の打ち合せや趣味の活動（手芸の会、習字の会、詩吟の会等）の場とし

て利用されている。いずれの活動も地域住民 10 名程度（60 代以上）が参加している。多目的室については、各コマの殆どが安定的に利用されている状況であるが、一方で、利用者が固定化されており、運営主体としてはより多様な人に向けた利用を図ることを課題としている。

## 3-2. 茶論 ONE COIN

### 3-2-1. 理念

茶論 ONE COIN を運営するにあたって、所有者であり運営主体である B 氏（60 代、女性）の思いは変わっていない。地域の高齢者や様々な人が交流する場をつくることである。

### 3-2-2. 空間

内部の設えは変わっていない。2008 年に、B 氏の発案で集合住宅の外部空間の荒れていた箇所を植栽を植え、舗装やベンチを整備し、「ほのぼの路地」をつくった。ミニデイ活動の絵画活動の場等としても利用されている。

### 3-2-3. 運営

■運営体制：開設時から変化はなく、運営主体は所有者である B 氏である。しかし、2014 年に B 氏は自身の会社を立ち上げたことで、この前後から、茶論 ONECOIN の運営に割ける時間が少なくなった。それまでは、ミニデイの中心メンバーとして参加していたが、現在では昼食の際に参加する程度である。一方で、利用者である住民自身が主体的に活動できるようになったため、B 氏は全面的に信頼し、運営を委ねている状況にある。

■運営費：B 氏の収入は無い。収支を考えずに気軽に運営したいという理由からである。支出は、固定資産税等の税金と水道光熱費である。

■活動の周知：ブログと財団の広報誌があるが、前者は更新頻度が少ない。

■地域団体と連携した取組み：当地域に小規模の住民活動拠点が生きているが、小規模ゆえに対象が限定的であるという課題認識のもと、互いに連携して地域へのサービスを充実化を図るため、2008 年に当該地域のまちづくり活動拠点のネットワーク組織である SAN（せたがや地域共生ネットワーク -宮坂・経堂・赤堤-）<sup>注12)</sup> が立ち上がった。B 氏は立ち上げより中心メンバーとして参加し、日頃から情報交換・共有と、年に 1、2 回のイベントに協力している。

### 3-2-4. 利用

■運営主体による活動：ミニデイ「サロンルミエール」（月 2 回）がある。歌等の活動と昼食会を合わせて、4 時間程度のプログラムで、内容に変化は無い。食事込み

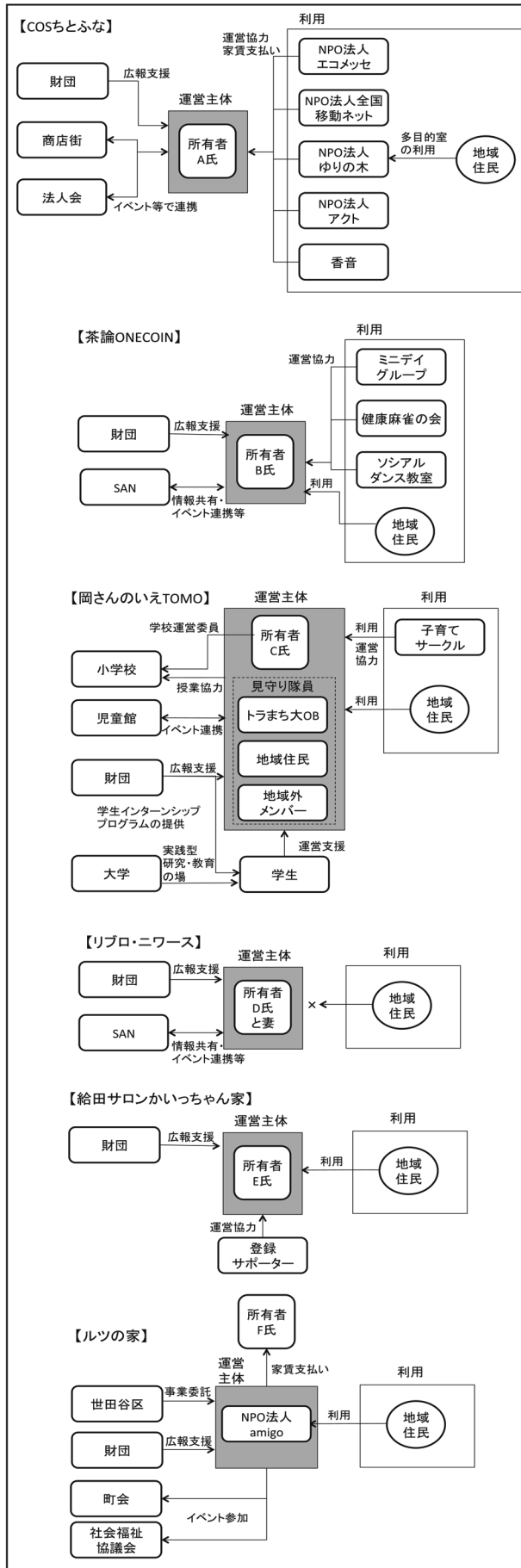


図 2 6 件の運営体制図

で参加費は 1000 円/回で、社会福祉協議会から 250 円/人の補助がある。参加者は 70 代以上の女性 14 名である。

■場所貸し：無償で場所貸しをし、地域住民の活動の場として利用されている。開設当初から変わらずに定期的に行われている活動は以下で、いずれも講師謝金として参加費は 200 円である。

- ・健康麻雀の会（月 2 回程度）：地域住民が講師となり、参加者は 60 代以上男女 12 名でミニデイに参加しているメンバーもいる。

- ・ソシアルダンス教室（月 2 回程度）：B 氏の昔からの地域の友人が講師を担い、ソシアルダンスの基本を教えている。参加者は地域住民男女 5 名程度（70 代）である。

このほか、不定期で落語の会などのイベントも開かれている。

### 3-3. 岡さんのいえ TOMO

#### 3-3-1. 理念

2013 年度に、5 回のワークショップを開催し、運営主体を中心にこれまでの活動の総括と今後の展望について議論を重ねた。この場で岡さんのいえ TOMO として「大切にしたいこと」として次の 6 つが挙げられた。「①子どもたちへの教え、②温かさを感じる昭和の家、③集まる楽しむ、④地元とのつながり・外へ開く、⑤迅速な運営・丁寧な広報、⑥社会人のスキルと経験」であり、所有者の開設当初の思いが他の運営メンバー共有された。

#### 3-3-2. 空間

「開いてるゲー」等で、飲食物の提供をするにあたり、台所に専用の手洗い設備を設置、保健所の営業許可を得た。また、玄関先には、駄菓子を販売するための棚や来訪者が多い場合にも対応できるように靴箱を設置した。庭には、子どもの飛び出し防止用のフェンスを設置した。庭の手入れも見守り隊員が担っている。一方で、耐震性に課題があるが、十分な対策がとられていない。

#### 3-3-3. 運営

■運営体制：当初は、所有者 C 氏のみで運営していたが、2007 年頃より世田谷トラストまちづくり大学<sup>注 13)</sup> OB が「見守り隊員」として運営に加わり、その後も地域住民であり元所有者の英語教室の教え子やその友人、地域外に住んでいながらこの場が好きで支援したいというメンバーが加わり、組織化されている。新規加入メンバーがいる一方で、仕事等で忙しくなり関わりが少なくなるメンバーもあり、メンバーは時期に応じて多少入れ替わりがあるが、各人の自主性に委ねられた自由度が高い組織である。ただし、負担が大きくなっているメンバーもお

り課題となっている。見守り隊員は年会費 3000 円であるが、この場を借りる際に一般よりも安く借りられる。運営方法は、月 1 回の運営会議で情報の共有と活動の検討が行われるほか、コアメンバーでのコア会議、場合によっては個別のプロジェクトでプロジェクトチームをつくり検討会議を行っている。また、主たる利用者である子育てサロンのメンバーや、研究や財団のインターン等で関わる大学生も毎年 3-5 人程度おり、イベント企画実施等の面で運営協力をしている。

■運営費：収入は、見守り隊員の年会費、場所貸しの利用料金、開設後毎年獲得している助成金、運営主体主催の活動参加費、視察対応費<sup>14)</sup>である。支出は、固定資産税等の税金と水道光熱費である。2012 年頃から貸会場の利用が増え、資金面に徐々に余裕がでてきたものの、所有者の負担は大きく、利用を拡大してできるだけ軽減したいという意向がある。

■活動の周知：見守り隊員にはデザインや web の専門技術を有するメンバーがおり、財団の広報誌への掲載のほか、「岡さんのいえしんぶん」(年 2 回)、チラシ(毎月)、HP、Facebook を通じて、積極的に広報を行っている。

■地域団体と連携した取組み：所有者 C 氏自身は、別地域に住んでいるため、もともと当該地域とのつながりは無かったが、活動を展開し、町会主催のイベントに参加したり、児童館にチラシを置いてもらう等、積極的に地域へ働きかけていくなかで、地域団体と連携が生まれている。例えば、児童館のイベントの際の子どもたちの宿泊先等として利用されている。また、駄菓子屋を利用した小学生が日記にそれを書いたことをきっかけとして、小学校の先生が来訪、会の活動やメンバーを知ってもらう機会を得た。その後は、会のメンバーが小学校の総合学習の授業で、囲碁や絵画の講師役として招かれたり(2010 年より)、C 氏は学校運営委員会<sup>15)</sup>の委員になる等、連携を強めている。

### 3-3-4. 利用

■運営主体による活動：開設初期から続けている活動として「開いてるデーカフェ」がある(隔週)。誰でも利用できる交流の場であるが、実態としては親子連れが多い。多い日で 20 組程度の利用がある。その他、新たに始まったものとして以下が挙げられる。

・駄菓子屋(週 1 回)：C 氏の発案で、実家が駄菓子屋だった見守り隊員等が協力して 2010 年より開始。

・「食飲会議」(月 1 回)：誰でも参加できる持ち寄りの食事会。運営会議は活動の報告・検討のみになってしまう

ため、見守り隊員の交流を深めるため、誰でも気軽に参加できる場として C 氏が発案して開始。

・「サンデークラブ」(週 1 回)：利用者の増加を狙いに、見守り隊員の発案で、2015 年に開始。各自の得意分野を活かして講師役を務めている。水彩画、鉄道、囲碁、手芸のクラブがある。参加者は未だ 5 名程度である。

その他、不定期でイベントを開催している。東日本大震災の被災地の CS との交流イベント等もしている。

■場所貸し：1000 円/時間で場所貸しをし、地域住民の活動の場として利用されている。定期的に行われている活動としては、英語教室(週 1 回)がある。当初は、子育てサロングループが積極的に場を使用し、活動していたが、中心を担っていた住民が体調を崩し、その後主体的に活動を担う住民が現れず、停滞している。

## 3-4. リプロ・ニワース

### 3-4-1. 理念

リプロ・ニワースを運営するにあたって、所有者であり運営主体である D 氏(70 代、男性)と妻の思いは開設当初から変わっていない。本を通じて人と交流する場、知を交流する場、また様々な人の人生経験から知恵を学び合う場をつくることである。

### 3-4-2. 空間

内部の設えは変わっていない。一方、D 氏の息子がインターネット古本屋を始めたが、地域共生のいえの理念を十分に理解していないために、場の中心である大机は息子の仕入れた本で埋め尽くされてしまっている。外部には看板を設置した。これは SAN でまちづくりファンに応募し、得た助成金で設置したものである。

### 3-4-3. 運営

■運営体制：D 氏夫妻で行っている。

■運営費：後述の「哲学カフェ」を行っていた際は、その参加費を収入としていたが、最近は実施していないため、収入はない。

■活動の周知：財団の広報誌のみである。

■地域団体と連携した取組み：前述の地域のまちづくり活動拠点のネットワーク組織である SAN(せたがや地域共生ネットワーク-宮坂・経堂・赤堤-)の立ち上げより参加し、日頃から情報交換・共有と、年に 1、2 回のイベントに協力している。

### 3-4-4. 利用

■運営主体による活動：日常的には D 氏夫妻はこの空間でインターネット古本屋を営んでいるが、開設当初は、定期的に「哲学カフェ」と題して、大机を囲み、本や人

表 2 6 件の運営と利用の実態と開設後の変化

	COSちとふな	茶論ONECOIN	岡さんのいえTOMO	リプロ・ニワース	給田サロンかいつちゃん家	ルツの家
運営主体	所有者A氏	所有者B氏	所有者C氏と見守り隊員	所有者D氏と妻	所有者の妻E氏	NPO法人amigo
運営費収入	賃料(各団体1坪使用につき1万円/月)	無し	助成金、岡さんのいえTOMOの会 会費、利用料金、運営主体主催の 活動参加費、複製対応費		助成金、活動参加費	おでかけひろば事業委託費、一時 預かり事業収益費
運営費支出	固定資産税等の税金、水道光熱費	固定資産税等の税金、水道光熱費	固定資産税等の税金、水道光熱費	固定資産税等の税金、水道光熱費	固定資産税等の税金、水道光熱費	人件費、賃料(7万円/月)
活動の周知	ブログ、財団の広報誌	ブログ、財団の広報誌	「岡さんのいえさんぽん」、チラシ、 HP、FB、財団の広報誌	財団の広報誌	チラシ	HP、FB、財団の広報誌、区のおで かけひろばの広報、チラシ
地域団体との連携	・キッズフェスタ:地元法人会のイベント と同時間帯。	・SANの立ち上げ・参加。	・町会のイベントに参加 ・小学校の授業(総合学習)の先生 を岡さんのいえTOMOの会メンバー が担当 ・所有者C氏が小学校の学校運営 委員会の委員を務める	・SANの立ち上げ・参加。		・町会、社会福祉協議会等のイベ ントに参加。
運営主体による活動 内容(頻度)		・ミニデイ「サロトルミール」(月2 回)	・「開いてるデーカフェ」親子交流の 場(隔週1回) ・駄菓子屋(週1回) ・「常夜会」1日自由に交流する場(月 1回) ・「サンデークラブ」運営主体有志が 講師となり終業等の教室を開催(週 1回) ・季節毎のイベント(不定期)		・「紅茶クラブ」飲み物の提供(週3 回) ・展示会やコンサート(不定期)	・「おでかけひろば@あみーご」区 が推進するおでかけひろば事業 (週5日) ・「おでかけひろば@あみーご」区 が推進するおでかけひろば事業 (週5日) ・子育て関係イベント(不定期)
利用 他主体の活動(場 所貸し) 活動主体:内容 (頻度)	[各団体専用室にて(平日毎日活動)] ・NPO法人エコマッセ:リサイクルショッ プ ・香音:アロマトリートメント店 ・NPO法人アクト世田谷たすけあいワ ーカーズゆりの木:自立援助・介護福祉の 事業事務所 ・NPO法人アクト:居宅介護支援事務所 ・NPO法人全国移動ネット:移動サービ ス組織の事業事務所 [多目的室にて] ・入居5団体:打ち合わせ等 ・NPO法人アクト世田谷たすけあいワ ーカーズゆりの木:関連連の地域の高齢者 のサークル:健康麻雀の会(週1回程 度)、手芸の会(月2回)、書道の会(週1 回) ・その他、多目的室をNPO法人ゆりの 木が貸し出し(午前、午後、夜、各1000 円)をし、地域住民の会議や趣味の活 動(手芸の会、習字の会、詩吟の会等) が行われている。	・運営主体が場所貸し(無償)。定 期的な活動は以下。 ・健康麻雀の会:健康麻雀(月2回 程度) ・ソシアルダンス教室:ソシアルダン ス(月2回程度)	・運営主体が場所貸し(1000円/時 間)。定期的な活動は以下。 ・ラポ・パーティー:英語教室(週1 回)		・運営主体が場所貸し(週4日、2時 間500円)。定期的な活動は以下。 ・習字教室(週1回程度)	
活動参加者	[多目的室] ・各活動いずれも住民約10名(60代以 上が多い)	・ミニデイ:14名(70代以上、女性) ・健康麻雀の会:12名(60代以上、 男女) ・ソシアルダンス教室:約5人(70 代、男女)	・「開いてるデーカフェ」:地域の親 子10~20組 ・その他の活動は、地域内外から5 ~30人(世代は様々)		・紅茶クラブ:1日約5人	・1日10組前後(近隣に住む親子)

※下線部は開設後の変化

生経験を介して交流する場を設けていた。しかし、D氏自身の体調不良、親の介護やD氏夫妻の仕事、さらに内部空間が本で埋め尽くされてしまっているという制約から、理念は変わらないが活動はできていない。

### 3-5. 給田サロンかいつちゃん家

#### 3-5-1. 理念

所有者の妻であり運営主体のE氏(50代、女性)の思いは開設当初から変わってない。江戸時代から人々が交流する場だったという記憶から、様々な人が交流する場をつくりたいということである。ただし、地域共生のいえを止めてからは、地域外との交流に力を入れている。

#### 3-5-2. 空間

内部の設えは変化ない。外部空間の変化は、道路からアクセスしやすいようにテラスや庭にタイルを貼り舗装を整えたことである。

#### 3-5-3. 運営

■運営体制:組織化されておらず、E氏個人である。ただし、運営を支える登録サポーターが4人おり、当該集合住宅居住者2名、近隣住民2名である。その他、地域外ながらも、支援メンバーが2名ほどいる。

■運営費:収入として、2014年度に初めてまちづくりファンド助成金を得た。また、活動参加費がある。支出としては、固定資産税等の税金と水道光熱費がある。

■活動の周知:チラシの掲示のみである。

■地域団体と連携した取組み:後述するように、一部の過去の経験から、意図的に連携していない。

### 3-5-4. 利用

■運営主体の活動:2007年に地域共生のいえとしての活動を始めた。しかし、当制度について理解していない一部の地域住民が悪い評判を流したことで、また両親の介護でE氏が体調を崩してしまったこと、E氏が思ったよりも利用客が増えなかったことを理由に、活動を続けられなくなり、地域共生のいえの活動を辞めた。その後、知人から申し出があり、学習塾として4年間貸し出した(週2回)。しかし、子どもたちのマナーの問題で、集合住宅の居住者に迷惑がかかる恐れがあったため、4年後には更新をしなかった。その後、E氏の体調も回復したことから、2013年より「紅茶クラブ」として、週3回、自身が飲み物を提供し交流する活動を始めている。利用者は5名/日程度である。

■場所貸し:紅茶クラブ以外の週4日は、2時間で500円、習字教室等の場として場所貸しをしている。

### 3-6. ルツの家

#### 3-6-1. 理念

元所有者は、地域の子どもたちに自分の家を役立てたいという思いがあった。2012年3月に急逝し、現在の所有者である息子F氏に土地・建築物は相続されたが、元所有書が遺言書を遺しており、そこにルツの家の継続

について明記されていたため、元所有者亡き後も、ルツの家として場が継続された。場の継続にあたっては、特に問題は無く、元所有書の急逝後数日で、場が再開されたことから、F氏も一定の理解はあると思われる。また、F氏は、遠方の別地域に住んでいる。運営主体であるNPO法人 amigo（以下、amigo）は、地域で子育てする場、ということ大切にしている。

### 3- 6- 2. 空間

現時点で内部空間は変化ないが、使用期間を現所有者と合意していないため、継続性の面で課題がある。外部空間については、相続時に庭の一部が売却され、元の面積の半分以下になり、売却部分には2軒の家が新築された。庭は狭くなったが、2軒の住宅の購入者はルツの家の利用者で、この場の活動を理解しているため、活動を制限することはない。また、売却された庭の部分に植えられていた木は殆ど伐採されたが、amigo がお願いし、元所有者との思い出の木である、椰の木だけ移植した。

### 3- 6- 3. 運営

■運営体制：区から事業を受託する際に法人格を求められなかったため、任意団体で活動を続けてきたが、事業が拡大したことで一定の法人化は必要と認識、2014年5月にNPO法人格を取得した。9人のスタッフと保育士2人であり、活動時は2、3人のスタッフが担当する。また、現在のスタッフのうち約半分は元利用者である。

■運営費：利用が週3回から5回に増えたため、地域子育て支援拠点事業の委託費も400万から600万円/年に増額した。収入の9割を委託費で賄っているため、amigoとしては継続面で課題があると認識している。また、一時預かり事業の利用料である。支出は、その大部分が人件費である。また、週5日利用となったことで、家賃も5万円/月から7万円/月となった。

■活動の周知：財団の広報誌、区のおでかけひろばの広報誌掲載のほか、HPやFBを使って積極的に広報をしている。

■地域団体と連携した取組み：町会や社会福祉協議会等の地域団体のイベントに参加をしている。

### 3- 6- 4. 利用

■運営主体の活動：区から地域子育て支援拠点事業を受託し、未就学の子と親を対象とした交流の場「おでかけひろば」に取り組んでいる。2014年度からは、子育て環境の充実を進める区から要請があり、週3回から5回に増えた。現在は、徒歩圏からくる親子が多く、1日10組前後、月に120組の利用がある。また、同様に区から

要請があり、2014年度から一時預かり事業を始めた。週3回、2~4時間で、2時間1500円である。

## 4. 分析

### 4- 1. 理念の変化

4件（COSちとふな、岡さんのいえ TOMO、茶論 ONECOIN リプロ・ニワース）の理念は変化なく、当該地域に重点を置いている。また、ルツの家の元所有者は亡くなったが、現在も地域共生のいえとして活動を継続できていることから、現所有者も一定の理解があると考えられる。運営主体の運営理念も変わっていない。一方、かいつちゃん家は、地域共生のいえを辞め、過去に一部地域住民との関係が良好でなかったことを理由に、現在は地域外の人の利用に力を入れている。

### 4- 2. 空間の変化と課題

4件（COSちとふな、茶論 ONECOIN、岡さんのいえ TOMO、かいつちゃん家）は、利用内容の変化や利用者の利便性向上を背景に、屋内空間や屋外空間の設えを一部変更していた。ただし岡さんのいえ TOMO は耐震性の確保が課題となっている。

リプロ・ニワースは、活動に対して家族の理解を十分に得られず、開放する空間の殆どが本で埋め尽くされてしまっている。ルツの家は、元所有者が亡くなったものの、遺言書に活動の継続について記されてあったため、現時点では内部空間を継続して利用できている。一方、相続に伴い庭は一部売却され、約半分になった。ただし、運営主体が現所有者等と交渉をし、元所有者との思い出の樹については移植をして保全することができた。

### 4- 3. 運営の変化と課題

運営主体に変化はなく、2件（岡さんのいえ TOMO・ルツの家）のみ組織化されている。また、2件（COSちとふな・茶論 ONECOIN）は利用者が運営主体を支援する体制ができている。運営費の収入については、運営主体の意識や財政状況、利用の広がりに応じて幅があるが、自立期において収入源や収入額に大きな変化はない。ただし、2件（岡さんのいえ TOMO・ルツの家）については、助成金や事業委託費等を収入としているが、運営主体は継続面で課題があると認識している。

活動の周知の方法については、財団の広報誌は共通しており、その他ブログやHP、Facebookも活用されている。ただし、更新頻度はそれぞれ異なり、岡さんのいえ TOMO とルツの家は、広報に積極的でFBの更新頻度が高い。

地域共生のいえ 5件は地域団体と連携している。COS

ちとふなでは、所有者が提案し、入居団体が協力、地域団体と連携して、子ども向けのイベントを実現させた。岡さんのいえ TOMO では、所有者は当該地域に住んでおらず、元々地縁はないが、積極的に地域団体に働きかけをし、連携を図っている。活動を進める中で、小学生の利用をきっかけに、小学校との連携も強めている。さらに、茶論 ONECOIN とリプロ・ニワースは同じ地域に位置し、地域内の小規模まちづくり拠点を連携する組織を立ち上げ、情報交換やイベント等をしている。

#### 4- 5. 利用の変化

結果としての利用について開設後の変化は大きく3つに分けられる。まず、COS ちとふな・茶論 ONECOIN は、変化はなく、安定的に利用がされている状況と言える。茶論 ONECOIN は、所有者が仕事で多忙になるも、それまで利用していた住民が自立し、所有者に協力しながら、継続的に利用を続けている。

次に、岡さんのいえ TOMO・ルツの家は、利用が拡大していると言える。岡さんのいえ TOMO では、所有者がより利用を広げたいという思いがあり、運営メンバーも主体的に取組み、新しい活動を創出している。ルツの家では、区の政策の受け皿となり、区から事業をさらに請け負うかたちで利用を拡大させている。

リプロ・ニワースとかいっちゃん家は、利用は縮小していると言える。両者ともに、個人が運営主体であるが、自身の体調や家族の介護が背景にある。また、前者は家族の理解と空間の制約も要因である。後者は、地域と良好な関係を築けなかったことが要因である。

#### 5. まとめと考察

制度創設当初に開設された地域共生のいえ6件のうち、現在も継続している5件は当初の理念を維持している。その利用はそれぞれ異なるが、4件は地域の住民ニーズや活動を受け止めるCSとして機能していた。1件は、住民の定期的な利用は無かったが地域団体と連携イベント等をするにとどまっている。

最後に、住民主体による住宅を活用したCSを継続する上での課題について考察する。①理念：開設当初の理念をいかに受け継ぐか、特に相続等で所有者が変わった場合の対応が課題となる。②空間：空間の活用の継続のためには、所有者家族の理解が必要になる。相続への対応のみならず、開放空間が所有者家族の生活空間と重なる場合は空間の使い方への家族の理解が必要である。また、空間の耐震性の確保、利用に応じた設えの変更も求

められる。③運営：所有者のみでの運営は負担が大きく、所有者の仕事や体調等の状況が変わった場合に、活動が停滞しがちになる。共に運営を担うメンバーがいる体制を整える必要があり、そのことにより利用が広がる可能性がある。学生の関わりも有効である。運営資金については、運営主体の意識と収支の状況等によって異なり、その場に適した計画が求められる。さらに、地域と連携することが重要であるが、その際に「地域共生のいえ」等の公的機関のお墨付きは有効であると考えられる。

一方、所有者や運営主体に継続意向があれば、継続を支援することが求められるが、継続意向が無い場合は、「継続しない」というのも、住民主体による私有空間を活かした取組みの一つの選択肢であるように思われる。制度としては、こうした状況も想定した仕組みが重要である。

#### 【補注】

- 注1) アサダワタル (2012)『住み開き』、筑摩書房  
 注2) 居場所、交流の場、コミュニティカフェ等、様々な呼称がある。  
 注3) 「地域共生のいえ」について、財団は「オーナー自らの意思により、営利を目的としない地域の公益的なまちづくり活動の場として、地域の絆を育み開放性のある活用がなされている私有の建物のこと」と定義。  
 注4) 財団担当者より2015年6月に運営支援の内容と実態について電話及びメールで回答を得た。  
 注5) 調査日は、「COS ちとふな」A氏：2014年12月10日、「茶論 ONECOIN」B氏：2015年6月7日、「岡さんのいえ TOMO」C氏：2015年6月29日メールにて(ただし、岡さんのいえ TOMO については、著者自身が運営に携わっており、日頃からC氏と議論をしたり、参与観察をしている。)、リプロ・ニワース D氏：2014年12月8日、「給田サロンかいつちゃん家」E氏：2015年2月1日、「ルツの家」NPO 法人 amigo 代表：2015年1月14日。調査内容は、場の理念・空間・運営・地域連携・利用の実態について、開設後の変化とその要因等。  
 注6) 財団が発行している広報誌や、岡さんのいえ TOMO で発行している広報誌を参考にした。  
 注7) 大分大学福祉科学研究センター (2011)「コミュニティカフェの実態に関する調査結果」、がある。  
 注8) 小松尚・辻真菜美・洪有美 (2007)「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、No.611、pp67-74  
 注9) 浜田麻里奈・後藤春彦・山村崇 (2014)「テーマ型カフェを媒介とする地域活動ネットワークの展開に関する研究：国分寺市カフェスローとその関連団体が関わる地域イベント活動に着目して」、都市計画論文集、49(3)、pp 783-788  
 注10) 余錦芳・松本真澄・上野淳 (2012)「多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭の活動と利用の実態について：多摩ニュータウンの高齢者支援スペースと利用者の地域生活様態に関する研究(その1)」、日本建築学会計画系論文、No.671、pp9-19  
 注11) 鈴木智香子 (2010)「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」、日本建築学会計画系論文 No.650、pp873-882 と、吉田雅史 (2010)「住宅の地域開放の可能性」、東京工業大学卒業論文、がある。  
 注12) 当地域で地域共生のツアーをした際に、参加者から、点在する拠点を連携することでより活動が充実するのではないかという声があった。それをヒントにSANを立ち上げた。当初は5拠点が参加、現在では9拠点が参加。  
 注13) まちづくりの場で活躍できる人材育成を目的とした講座。2007年は岡さんのいえ TOMO を取り上げ、それをきっかけに継続して関わっているメンバーがいる。  
 注14) 視察が増え、対応する運営メンバーの負担が増したため、視察対応費として5000円程度/回としている。  
 注15) 世田谷区では、保護者と地域の意見を学校運営に反映させるために2005年より設置。