

2019 年都市住宅学会・業績賞 概要書

住まいを活用した住民主体の地域マネジメント「地域共生のいえ」
一般財団法人世田谷トラストまちづくり・山田翔太



目次

1. 事業内容

1-1. 社会的背景

1-1-1. 住宅都市・世田谷

1-1-2. 高齢者の健康と地域居住

1-2. コンセプト

1-2-1. 既存ストック活用による「誰もがいきいきと安心して住み続けられるまち」の実現

1-2-2. 住まいを地域へひらく

1-2-3. 5つの機能

1-2-4. オーナー志向の制度

1-3. 具体的内容

1-3-1. 3段階の支援

1-4. 特徴

1-4-1. オーナーの発意

1-4-2. 住まいが生む安堵感

1-4-3. 活動の多様性と発展性

2. 事業評価

2-1. 社会的な影響・効果

2-1-1. 講演・書籍等掲載

2-1-2. 利用者とオーナーへの効果

2-2. 業績賞として優れている点

2-2-1. 伴走支援

2-2-2. 住民主体の地域マネジメント

2-2-3. 柔軟な制度設計

1. 事業内容

世田谷区の外郭団体である「一般財団法人世田谷トラストまちづくり(以下、財団)」では、「地域共生のいえづくり支援事業」によって世田谷区内の私有の建物を利活用したまちづくり活動拠点の創出を推進している。制度のもと、建物、主に住宅のオーナーが空き家、空き部屋やリビングを一時的に地域へ開放し、地域交流を行う。現在 22 か所の地域共生のいえが活動している。



図：地域共生のいえマップ

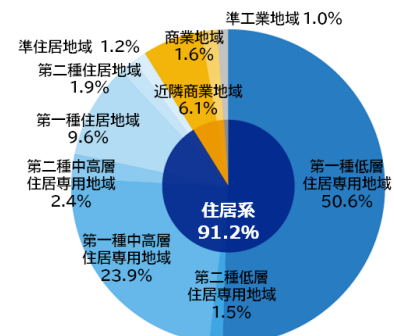


写真：地域共生のいえ事例

1-1. 社会的背景

1-1-1. 住宅都市・世田谷

世田谷区の用途地域指定では住居系が9割の面積を占め、23 区 のなかでは住居系用途地域が占める面積割合が最も高い。さらに第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域が約 52%を占めているため、世田谷区は低層の住宅が立ち並ぶ住宅都市だといえる。



図：世田谷区の用途地域指定の状況

1-1-2. 高齢者の健康と地域居住

高齢者数が増加する中、虚弱になってからのサービスだけでなく、介護予防や健康づくりが重要である。また、住み慣れた地域で暮らし続けたいと思うのは当然のことであり、高齢者の地域居住には、加齢による身体・経済・家族の変化に応じた多様な住まいと、居住を補完する機能の供給が必要である。さらに近年、地域での社会交流が健康寿命に貢献することが明らかになっており、全国で居場所づくりが進められている。

1-2. コンセプト

1-2-1. 既存ストック活用による「誰もがいきいきと安心して住み続けられるまち」の実現

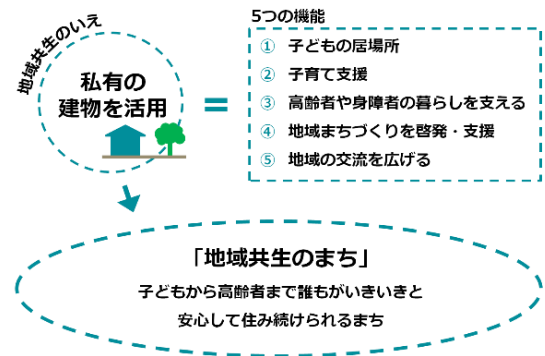
新築での高齢者施設等の供給は既に確立されてきたことから、従来の制度では支援対象にならないケースに対応することとした。そこで「既存ストック活用」を掲げ、住宅の一部に居住を補完するような新たな機能を付加する形態を検討した。当初は高齢者に注目したが、高齢者福祉は高齢者だけを対象にするのではなく、例えば多世代交流など広い観点が必要である。そこで対象者を限定せず、「誰もがいきいきと安心して住み続けられるまち」の実現を目標に掲げ、2004年に「地域共生のいえづくり支援事業」を施行した。

1-2-2. 住まいを地域へひらく

既存ストック、具体的には「住まい」の活用がコンセプトである。公共施設とは違い、利用者は庭を通して玄関から入り、家具や調度品に囲まれた生活空間で交流を楽しむ。空き家、空き部屋だけでなく、オーナーが普段過ごしているリビングを時間的に活用する場合もある。利用者にとっては身近な社会交流の場であり、オーナーは自宅で活動ができるため、年齢を重ね、身体機能が低下しても継続できる可能性がある。

1-2-3. 5つの機能

地域共生のいえを「地域の公益的なまちづくり活動が定期的に行われる私有の建物」と定義している。公益的なまちづくり活動とは以下の5つを指す。①子どもたちの地域の居場所、②子育て支援の場、③高齢者や障害者の暮らしを支える場、④地域まちづくりを啓発・支援する場、⑤地域の人々の交流を広げる場である。地域共生のいえでは上記のいずれかの活動が行われている。



図：地域共生のいえの機能と目的

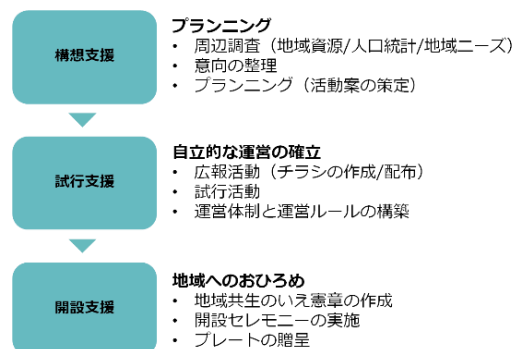
1-2-4. オーナー志向の制度

オーナーが主体となり活動するのが地域共生のいえであり、重視しているのがオーナーの地域への想いである。先述の5つの機能を設定しているが、実際に行われている活動は、特別養護老人ホームの入所者が住まいで過ごす場、単身高齢者と若者の交流の場、介護者の安らげる場、囲碁を介した交流の場、子ども食堂など多岐に渡る。次に活動の定期性だが、目安は月に1回程度と定めている。実際には月に1回から週に5回と幅が広い。活動の多様性と活動頻度の柔軟性は、オーナーの想いと生活に合わせたオーナー志向の制度によってもたらされている。

1-3. 具体的内容

1-3-1. 3段階の支援

制度は2004年に策定したが、支援実績を重ねていく中で支援手法を確立してきた。2014年4月には「地域共生のいえづくり支援要綱」を施行し、支援要件や支援手法を定めた。新たな地域共生のいえを生む支援を「創出支援」と呼び、創出支援によって、オーナーの地域への想いを活動に転化させ、無理のない範囲で長く継続できるよう仕組みを整える。創出支援は以下の3段階で構成される。



図：3段階支援

①構想支援：オーナーの意向を整理するとともに、オーナー・建物・周辺地域に関する調査を行う。オーナーとの会話を通し、地域への関わり方、課題認識のありよう、ソーシャル・ネットワーク、特



地域共生のいえプレート



写真：「諧林招」の外構

技、関心などを把握する。建物調査では、アプローチ、玄関から活用空間への導線、部屋が人の集える状態かを確認し、周辺地域調査では、地域資源や年齢構成を調べ、関連所管へのヒアリングによって地域ニーズを把握する。これらの結果から、具体的な活動プランを作成する。

②試行支援：構想支援で策定したプランを実施する。広報活動から始め、オーナーは自宅での交流を経験する。試行的に活動を繰り返すことで、運営体制を構築し、運営ルールを形成していく。オーナーによる自立的な運営が確立されれば試行支援は終了となる。

③開設支援：地域へのお披露目として開設セレモニーを実施する。セレモニーでは「地域共生のいえ憲章」と「地域共生のいえプレート」を財団からオーナーに贈呈する。憲章は住宅活用に至った経緯や、どのような場を形成したいかなどの想いをオーナーが文章にしたものである。プレートは、財団が支援している地域のための活動だと記しており、周辺住民の活動への理解を促進し、人の出入りからくる不安を低減させるために前面道路から見える位置に設置される。このセレモニーをもって地域共生のいえ開設となる。

表：地域共生のいえの開設年月

No.	名称	開設年月
1	COSちとふな	2005/09
2	茶論ワンコイン	2006/06
3	リプロニース	2006/08
4	岡さんのいえTOMO	2007/07
5	ルツの家	2008/09
6	野草の会・こめこめ庵	2010/02
7	COS下北沢	2010/03
8	読書空間みかも	2010/04
9	あかねこうぼう	2010/05
10	椎の木	2011/03
11	あばら屋 春夏	2012/03
12	在林館	2013/01
13	真喜楼	2013/06
14	ガラス加I KIMAMA	2014/03
15	いいおかさんちであ・そ・ぼ	2014/03
16	シェア奥沢	2014/07
17	えんがわぼっこの家	2014/11
18	ぬくぬくハウス	2015/09
19	諧林招	2016/03
20	アリスの家	2016/10
21	KYODO HOUSE	2017/03
22	ふくふくのいえ	2018/03
23	ななこの積み木ハウス	2018/07

注 1. 現在の登録数は 22 カ所

注 2. 13～23 は業績賞の対象期間

1-4. 特徴

1-4-1. オーナーの発意

制度策定時は、これまで支援対象となりえなかった既存ストック活用に着目したが、制度を始めると、相続、子どもの独立、親族の逝去などの理由から空き空間が発生したため、地域に役立てたいという問い合わせが相次いだ。多くのオーナーは「地域へ恩返しをしたい」という共通の言葉で発意を語り、オーナー自身が交流を楽しみたいという強い想いをもっている。また、家族の介護で外出が難しいことから、自宅での活動を発意した事例が近年出てきた。

1-4-2. 住まいが生む安堵感

利用者の多くは、住まいという馴染みある空間、そしてオーナーがそこにいるという主体が明らかであり、オーナーのもてなしがあることが安堵感を生み、継続的な利用につながっていると話す。幼児と母親の交流の場の利用者からは、同様の交流の場が公共施設にもあるが、住まいの温かさを求めて地域共生のいえを選択しているという声をよく聞く。



写真：左から「あばら屋春夏」、「ふくふくのいえ」、「岡さんのいえ TOMO」

1-4-3. 活動の多様性と発展性

オーナーの想いを活動に転化する制度のため、どの地域共生のいえも独自性が高く、開設数が増えるに従い活動の多様性が増す。さらに、新たな地域課題への気付きや、社会的なニーズに応じて活動が発展する事例がある。「岡さんのいえ TOMO」は幼児をつれた母親が集う交流の場だが、2015 年に中高学生の放課後の居場所、2016 年に児童養護施設退所者向けの居場所、生活困窮世帯の子どもの学習支援を始めた。「茶論ワンコイン」と「シェア奥沢」では 2016 年に介護予防事業として通所型サービス B 型を始め、要支援者の通いの場となっている。どちらも利用者を交えてキッチンで食事を用意し、食卓を囲むようにしてみんなで昼食を楽しむ。施設ではない住まいならではの様子である。また、建物外に活動を拡げる事例が近年生まれてきた。「ケアラズカフェ KIMAMA」は自宅で介護者向けの交流活動を行っているが、2015 年に認知症カフェを始め、現在は近隣の公共施設で開催している。「ぬくぬくハウス」は子ども食堂の活動で出会ったスタッフ 2 名が、2018 年にラジオ体操の活動を始めた。近隣の公園には毎朝 60 名以上の高齢者が集う。スタッフは「ラジオ体操の指導を始めて生きがいができ、健康にも気をつけるようになった」と話す。このように地域共生のいえは住まいという小規模でありながら多様性と発展性をもつ。

2. 事業評価

2-1. 社会的な効果・影響

2-1-1. 講演・書籍等掲載

国内外の自治体や市民団体から注目されており、2017 年度は 22 件の視察を受け入れた。地域の居場所、空き家等住宅の利活用、住民主体のまちづくりといった観点での視察依頼が多数を占める。ここでは近年書籍に掲載されたものと、外部講演の実績を紹介する。

・書籍等掲載

- | | |
|----|---|
| 1. | 浅海義治(2015)『『地域共生のいえ』がひらくもの』、『都市住宅学』、都市住宅学会、90:pp.44-49.〈寄稿〉 |
| 2. | 浅海義治(2015)「プライベートをパブリックに開く」、『アニマート』、横浜市市民活動支援センター、14:pp2-3.〈寄稿〉 |
| 3. | (2015)「古い家を、まちに開く」、『住む』、泰文社、53:pp.80-88. |
| 4. | (2016)「開設するまでの職員の関わり」、『居場所づくりがきつとうまくいくハンドブック』、東京ボランティア・市民活動センター、pp.34,36. |
| 5. | (2017)「地域貢献・地域共生への一歩」、『介護ビジョン』、株式会社日本医療企画、169:pp.20-23. |
| 6. | (2017)「地域福祉の事例」、『高等学校 家庭基礎』、教育図書株式会社、pp.68. |
| 7. | 中川寛子(2018)「我が家を地域にちょっとだけ開く」、『住宅幸福論 Episode1』、LIFULL HOME'S 総研、pp.135. |
| 8. | 山田翔太(2018)「世田谷区『地域共生のいえ』自宅を地域へひらく取り組み」、『住宅会議』、日本住宅会議、104:pp.40-43.〈寄稿〉 |

・講演

- | | |
|----|---|
| 1. | (2015)「地域のつながりを考える講座」、小平市役所・小平市中央公民館他. |
| 2. | (2016)「空き家活用とまちづくり」、もうひとつの住まい方推進協議会. |
| 3. | (2016)「福祉居住セミナー 市民のゆるやかなつながりづくりを応援する世田谷区のまちづくり」、一般社団法人かながわ福祉居住推進機構. |
| 4. | (2017)「オーナーと共にあゆむ『地域共生のいえづくり』」、福岡県庁・福岡県ゆとりある住まいづくり協議会. |
| 5. | (2017)「かながわ箱根大会」、関東甲信越建築士会青年建築士協議会. |
| 6. | (2017)「空き家活用講座～空き家・空室・空き部屋を活用した場づくり、まちづくり～」、足立区 NPO 活動支援センター. |
| 7. | (2018)「住宅地持続創生セミナー 地域に住み継ぐ知恵と仕組みを考える」、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団. |
| 8. | (2018)「三方よしの社会参加～地域の居場所の役割と可能性～」、世田谷区役所. |

2-1-2. オーナーと利用者への効果

地域共生のいえに関わる人々は子どもから高齢者まで幅が広く、それら人々の声からどのような効果があるのか把握できる。まず、利用者から聞いた声を紹介する。

- ・ 「特別養護老人ホームの入所者は、ここに来ると表情が豊かになる」/椎の木・特養の職員
- ・ 「ここに来なければ二人目を産もうと思わなかった」/岡さんのいえ TOMO・利用者(子育てママ)
- ・ 「年上の人と接することで老いへの心構えを学ぶことができる」/あばら屋春夏・利用者(高齢者)
- ・ 「来ている人たちがみんな違うからいい。新しいものの見方が学べる」/諧林招・利用者(高齢者)
- ・ 「家にひとりでいると鬱っぽくなるが、ここでは気分が晴れやかになる」/アリスの家・利用者(高齢者)

他者との交流が利用者に心的影響を与えていることがわかり、健康面にも効果があると考えられる。

一方オーナーからは、「定期的に活動があるので掃除を心掛けるようになった」「気持ちがいっしょになる」などセルフケアが向上していることがわかる。「活動を始めてから地域への愛着を感じた」と地域への関心度合いが増したオーナーもいる。また、交流の場を設ける際に自宅を改修するなど空間に工夫を施す例が多い。キッチンの配置変更や、床暖房の設置、地震に備えて本棚を低くしガラス戸を外すなどしている。オーナーには心理的な効果だけでなく、住まいの利便性と安全性が向上する付随的效果がある。

2-2. 業績賞として優れている点

2-2-1. 伴走支援

住民の自発的・主体的な活動の継続が目的のため、本制度においてオーナーへの資金助成は行わず、人的支援のみを行う。財団職員がオーナーの理解者として寄り添う伴走支援である。オーナーのニーズなど状況によってはまちづくり経験を豊富にもつ世田谷区内の専門家に事業委託を行い、職員とともにオーナーの支援にあたる。

2-2-2. 住民主体の地域マネジメント

地域共生のいえはオーナーの想い、地域課題、社会ニーズを受けて様々な公的サービスを住民が主体となって展開している。例えば介護者向けの居場所、子ども食堂、生活困窮世帯の子どもの学習支援など、時代の流れの中で住民目線での「気づき」を発端に新たな活動が生まれてきた。住まいという空間の良さと、これまで培ってきた人的資源を活かし、ときには行政と連携し事業を進めている。まさに身近な課題を解決し、地域生活を豊かにするための住民主体の地域マネジメントである。

2-2-3. 柔軟な制度設計

オーナーの多くは高齢の女性だが、近年は 40 代の男性オーナーもいる。高齢の場合、体調の変化や家族状況の変化が想定できる。働き盛りの世代では、家には寝に帰るだけの日々もあるだろう。地域共生のいえは住まいを地域へひらく活動のため、生活との兼ね合いを考慮しなければならない。そこで様々な状況に対応できるよう活動は月に 1 回程度で良いというゆるやかな設定をしている。また、5 つの機能という大まかな枠組みにより、オーナーの想いに細やかに応えることができる。これら柔軟な制度設計が住民主体の地域マネジメントを誘発・促進している。