

## 「ワテラス」における学生居住推進活動の現状評価に関する研究

### —(その1) 学生居住推進活動と町会との関係—

#### A Study on the Current Assessment of student residence promotion activities in the "WATERRAS"

#### —(Part1) The relationship between the student residence promotion activities and the town council—

○土屋光太郎<sup>1</sup>, 横内憲久<sup>2</sup>, 岡田智秀<sup>2</sup>, 押田佳子<sup>2</sup>, 中原真緒<sup>3</sup>

\*Koutarou Tsuchiya<sup>1</sup>, Norihisa Yokouchi<sup>2</sup>, Tomohide Okada<sup>2</sup>, Keiko Oshida<sup>2</sup>, Mao Nakahara<sup>3</sup>

Abstract: We interviewed the surrounding town councils about student residence promotion activities in "WATERRAS." This paper describes the current state of the activities which 5 town councils caught.

1. 背景および目的—2013(平成 25)年, 「淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業」の一環として, 千代田区神田淡路町二丁目に, 共同住宅やオフィス機能などを含む複合施設 WATERRAS(以下, ワテラス)が竣工した<sup>[1]</sup>(Figure1). このワテラスは 333 戸の住戸(以下, ワテラストワーレジデンス)を含む 41 階建てのワテラストワーと, ワテラススチューデントハウス 36 戸(以下, 学生マンション)を含む 15 階建てのワテラスアネックスによって構成されており, 区内の人口増加の一助となっている<sup>[2]</sup>. また, ワテラスの竣工に伴い, 地域の継続的なまちづくり<sup>[3]</sup>を担う組織として一般社団法人淡路エリアマネジメント(以下, 淡路エリマネ)が設立された<sup>[1]</sup>. この淡路エリマネは基本理念を「人情・情緒を引継ぎ, 大きなコミュニティをはぐくむ—新・旧住民, 就労者, 学生を交えたコミュニティづくり」としており, この理念の上で学生を「様々な人々を繋ぐ媒介」として位置づけている<sup>[1][2]</sup>. また, 淡路エリマネの取り組みの中で注目を集めているのが, 学生マンションに入居する学生(以下, 学生入居者)と連携して実施する「学生居住推進活動」である<sup>[2][4]</sup>. この取り組みは, 淡路エリマネが提案した活動を実施した学生にポイントを付与し, 年間 12 ポイントの取得を義務付ける代わりに, 周辺の家賃相場と比較して, 3 割程安く入居させるものであり, 全国でも類をみない取り組みである<sup>[2]</sup>.

そこで本研究では「淡路エリマネ」「学生入居者」「ワテラス周辺の 5 町会<sup>[5]</sup>」の学生居住推進活動への見解を基に, 現在の当活動を評価することで, この取り組みの今後のあり方を導くことを目的とする. なお本稿では, 当活動と 5 町会との関係を把握することを目的とする. これによって, 今後同様の取り組みを実施しようとする組織等に示唆を与えられると考える.

2. 本研究の位置づけ—東京都板橋区の高島平団地では, 高齢化対策および団地内外多世代交流を目的として, 大東文化大学が団地内の住戸を借り上げ, 2008(平成 20)年から学生を入居させており, これに入居した学生達は, 団地内のコミュニティカフェ・グリーン<sup>[6]</sup>の運営などを行っている<sup>[5]</sup>. また, 兵庫県の神戸市と明石市にまたがる明舞団地は県営団地であるため, 学生の入居は一般的に認められていなかったが, 2007(平成 19)年に施行された地域再生法に基づき, 内閣府の認定を受けることで「公営住宅の目的外使用」が可能となった. これにより, 学生に一般の住戸よりも安く住戸を提供する代わりに, 地域のイベントの手伝いなどを義務付けている<sup>[6][7]</sup>. 千葉県千葉市内の西小中団地では, 団地住民, NPO, 大学教員らの出資によって設立された有限責任事業組合が団地の住戸を所有者から借り受け, シェア住宅へと改造し, 学生へ安くサブリースする取り組みを行っている. なお, 入居した学生は団地内の夏祭りなどの地域イベントへの積極的な参加を促されている<sup>[8]</sup>. 一方で, これらの事例と比較してワテラスは, 民間事業者によって運営されている点と, 新たに学生向けの住戸を設置し, ここへ割安で学生を入居させ, 活動を義務付けた点で異なる. また, 年間で 12 ポイントの活動基準を義務付けるという点でも特

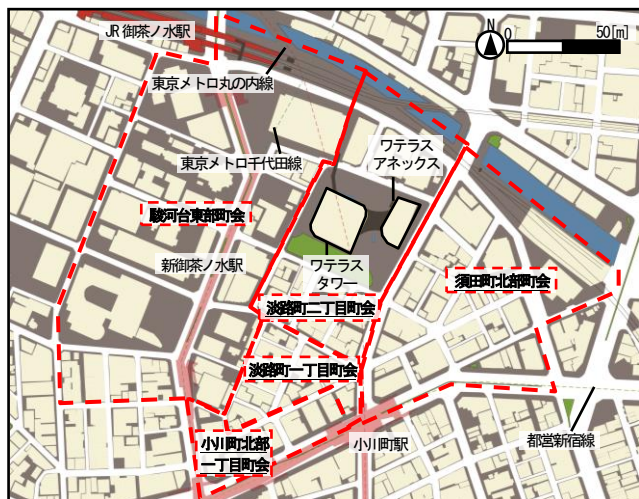


Figure1 「WATERRAS」 overview (対象地域周辺図)

1: 日大理工・院(前)・不動産 2: 日大理工・教員・まち 3: 日大理工・学部・まち

Table1 Outline of the survey(調査概要)

ワテラス周辺の5町会	
調査方法	ヒアリング調査
調査期間	2015年8月3日・12日・15日・17日
調査対象	・淡路町一丁目町会・淡路町二丁目町会・須田町北町会 ・駿河台東町会・小川町北一丁目町会の各町会長
有効回答数	n=4 (N=5)
調査内容	・町会の課題・ワテラス竣工以前と以後の変化・学生居住推進活動に対する見解
淡路エリマネ	
調査方法	ヒアリング調査
調査期間	2015年8月6日~9月30日
調査対象	淡路エリマネの職員
調査内容	・学生入居者の町会活動への参加状況

殊な取り組みであろう。

3. 研究方法—5 町会と学生居住推進活動との関係を、各町会および淡路エリマネへのヒアリング調査より把握する (Table1)。これらの結果を Table2 に示す。なお、Table2 の④、⑤の項目は淡路エリマネへのヒアリング調査より捉えたものであり、それ以外の項目は各町会長へのヒアリング調査によって捉えたものである。

4. 結果および考察—以降では、Table2 に示すヒアリング調査の結果について考察を行う。

4-1. 町会の課題と竣工前後の変化—淡路町二丁目町会(以下、淡二町会)は再開発によって発生した多様な立場の違う人々を理解して、今後いかに連携を進めるかを課題としてあげているが、それ以外の 3 町会は、主に町会員の減少や高齢化を課題としている (Table2-②)。また、ワテラスの竣工を機に淡二町会では町会の基礎形成が始まった(③)。一方で、その他の 3 町会において、駿河台東部町会から「町会長同士の連絡が取りやすくなり、他の町会の活動への参加が容易になった」という意見を得たが、活動内容や加入数に変化はみられなかった(③)。これより、竣工を機に活動内容や加入数に変化のみられたのは、淡二町会のみであり、町会長へのヒアリング調査を行った他の 3 町会の活動内容や加入数に大きな変化はみられなかったことを捉えた。

4-2. 学生入居者と町会の関わり

(1) 学生居住推進活動の始まり—学生居住推進活動は、再開発の検討の中で、2005(平成 17)年頃に容積率緩和の条件としてあげられた「学生インキュベーション施設」設置案を始まりとしている。この設置案は、須田町北部町会の町会長によって提案されたものであり、本人へのヒアリング調査によると、在学中に構築した町会と学生との接点を卒業後も継続させることを前提としたものであるとしている。

(2) 学生入居者と町会の接点—学生入居者の義務付けられている活動の中には、町会の行事に参加するものも含まれている。この学生入居者の関わっている行事に関して④をみると小川町北部一丁目町会を除いた 4 町会において、学生入居者は各町会の行事に参加しているが、これら 4 町会から淡二町会を除いた 3 町会で学生入居者の参加している行事数は、各町会毎に 1 種類のみであり、関わっている学

生入居者の人数も 10 人以下に留まる(⑤)。一方で「⑥今後学生入居者へ期待すること」として、淡路町一丁目町会からは、学生入居者に期待する意見は得られず、学生居住推進活動の実態をあまり知らないという意見が得られた。この点において、須田町北部町会から「町会側の人間が積極的に学生居住推進活動に対して反応していない」という意見があった(⑦)。一方で、同じく須田町北部町会から「淡路エリマネも地域住民ではないので、町会の事情は熟知していない」「現在のように淡路エリマネから様々な活動を提示され、参加するだけだと、町会員と 1 対 1 の関係を構築することは難しい」という意見もあがった(⑦)。

これらのことから、当活動は、在学期間を終えても、継続して町会に関わることを想定されて作られていることを捉えた。しかし、現在の町会と学生入居者との関わりは、淡二町会を除くと参加行事数、参加者数共に少数である。この現状を改善するために、淡路エリマネによる活動内容の見直しが期待されるが、淡路エリマネの職員が地域内の事情へ精通していないという意見と、現在の活動形態では、町会員と学生入居者の関係の構築は難しいという意見もあがっていたことから、各町会と共に、町会内の受け入れ体制などを考慮したうえで見直していく必要がある。

5. 小結—町会員の減少が危惧される各町会において、20 代前後の若年層との接点を構築できる当活動は、町会員の増加に有効な手立てであると考えられる。しかし現在、町会と学生入居者との関係は希薄な状態にある。そのため今後は、各町会が「学生居住推進活動は町会の課題を解決するための一助と成り得る」という意識を持ち、各行事に積極的に学生入居者を受け入れることで、町会員と学生入居者 1 人 1 人との、1 対 1 の関係を構築すべきと考える。

6. 補注・参考文献

【補注】  
 ※1 本研究の「まちづくり」とは「地域社会に存在する資源を基礎として、多様な主体が連携・協力して身近な居住環境を徹底的に改善し、まちの活力を高め、「生活の質の向上」を実現するための一連の有機的な活動」と定義する。  
 ※2 「周辺の 5 町会」とは、淡路エリマネが積極的に連携しているとしているワテラス周辺の淡路町一丁目町会、淡路町二丁目町会、須田町北部町会、駿河台東部町会、小川町北部一丁目町会とする。  
 【参考文献】  
 [1] 松本久美、神田淑輝 WATERRAS(ワテラス) 地域との共生をめざして、都市計画, vol. 63, no. 1, p50, 公益社団法人日本都市計画学会, 2014. 2. 25 [2] 淡路町二丁目再開発組合—般社団法人淡路エリアマネジメント、淡路町二丁目西部地区、再開発とコミュニティの再生(その 3)～再開発とまちづくり団体—般社団法人淡路エリアマネジメントの活動について、市街地再開発, 9 月号, 第 521 号, p11, 公益社団法人全国市街地再開発協会, 2013. 9. 25 [3] 佐藤 滋 1—まちづくりとは何か—その原理と目標—、まちづくり教科書第 1 巻まちづくりの方法, p3, 丸善株式会社, 2004. 3. 30 [4] 日本経済新聞 HP 2013 年 3 月 20 日記事 [5] 樋口智幸、団地の空き店舗をカフェに、留学生と住民との互助促す「高島平団地再生プロジェクト」、日経アーキテクチャ, p69, p71, 日経 BP 社, 2011. 3. 10 [6] 久保 謙一、進出高齢化と県営住宅の学生シェアハウス—兵庫県西門地再生、明開団地で取り組み、地域開発, vol. 577, pp. 34~36, 一般社団法人地域開発センター, 2012. 9. 1 [7] 兵庫県 HP [8] 鈴木雅之、団地を地域に開く学生シェア居住事業—コミュニティビジネスとしての空住戸活用—、住宅, pp. 29~33, 社団法人日本住宅協会, 2010. 11. 20

Table2 The results of interviews to town chairman (町会長へのヒアリング調査の結果)

調査対象	淡路町一丁目町会	淡路町二丁目町会	須田町北部町会	駿河台東部町会	小川町北部一丁目町会
①町会を把握している加入件数	99 件	122 件	約 150 件	約 75 件	
②現在町会の抱えている課題	・町会員の減少および高齢化に伴う資金不足	・地域で生活をする人々の立場の違いを理解して、連携していくこと	・再開発に伴う町会員の減少	・再開発および高齢化に伴う町会員の減少	
③ワテラスの竣工以前と以後での町会の活動の変化	・活動自体に変化はない	・再開発を機に名簿など町会の土台を作り始めた	・大きな変化はない	・町会長同士の連絡が取りやすくなり、他町会の活動への参加が容易になった	
④学生入居者が関わっている行事	・神田祭	・神田祭・夏祭り・夜祭・運動会・新年会	・納涼会	・太田姫稲荷神社祭礼	なし
⑤関わっている学生入居者の人数	5 人	36 人	10 人	10 人	0 人
⑥今後学生入居者へ期待すること	・学生マンションの実態をよく知らない 2~3 年でいなくなってしまうから重役を与えることもできない	・いつまでも歓迎される立場ではなく、郷土入れおこしに従う姿勢があっている	・学生から自発的に提案できるプログラムのが出来ると、もっと多様な活動が可能となり、地域との交流の機会も増えると思う	・ポイント制という枠を超えて積極的に関わる町会の活動に入ってほしい	
⑦その他	・お祭りの際の人数は足りている		・町会側の人間が積極的に学生居住推進活動に対して反応していない ・淡路エリマネも地域住民ではないので、町会の事情は熟知していない ・現在のように淡路エリマネから様々な活動を提示され、参加するだけだと、町会員と 1 対 1 の関係を構築することは難しい		