

F2-23

都市部における遊休建物を活用した「地域の居場所」の計画プロセスに関する研究

－（その3）東京都文京区の発意者の異なる2事例を比較して－

A Study on the Planning Process of "Local Community" Using Unused Facilities in Urban Areas

- (Part.3) About comparison of two cases with different initiator in Bunkyo-ku, Tokyo-

○小杉匠平¹, 岡田智秀², 落合正行²

*Shohei Kosugi¹, Tomohide Okada², Masayuki Ochiai²

Abstract: The purpose of this study is to clarify the considerations in order to propose for use of idle facilities. This paper clarified three important periods and their characteristics in the planning process of idle facilities.

1. 研究目的 ; わが国では高齢者の社会的孤立や子育て世代の母親への支援等, 地域福祉の観点から全国各地で「地域の居場所づくり」(以下: 居場所づくり)が進められている。中でも文京区社会福祉協議会(以下: 文社協)は, 遊休施設を活用した「地域の居場所」(以下: 居場所)の整備を先進的に進めている。こうした取り組みは, 都市部においても縮小する公共施設の代替や増加する空き家の地域的活用, さらには多様化する社会的要請に対応するための地域コミュニティの強化に向けた有効な手段となると考える。

この点において, 筆者らはこれまで文京区内の遊休施設を活用した居場所のうち, 発意者が建物所有者の「こびなたぼっこ」と建物借主の「氷川下つゆくさ荘」の2事例について, 計画プロセスをまとめるとともにその実態を明らかにした^{1)~3)}。

そこで本稿では, これら2事例を比較考察することで, 遊休建物を活用した居場所の発意者別の特徴ならびに留意点を明らかにすることを目的とする。

2. 研究方法 ; 以上より, 表1に示す調査を行った。

3. 結果および考察 ; 表1の調査結果を踏まえ, 研究対象2事例(表2)の計画プロセスを「活用検討開始期」, 「設計・工事期」, 「活用開始期」の3つに大別した結果を図1に示す。以降はこれをもと考察する。

(1) 活用検討期 ; 図1(1)より, 活用検討期ではど

ちらの事例も文社協への相談が契機となり, 具体的な居場所づくりの検討が始まった点が共通していた。一方で相違点として, 「氷川下つゆくさ荘」の借主は, これまで近隣の別の居場所を運営しており, すでに町会や活動団体等の地域内での繋がりができていたことから, 検討までの流れも円滑だったという。他方, こうした経験がない「こびなたぼっこ」の所有者は, 初めての取り組みであることから, 相談から検討開始まで時間を要したが, 後押しとなったのは文社協の改修費用への補償制度であったという。聞き取り調査によると, 両者の事例では活用検討期に約1年の差が生じていることがわかっており, このことから初動期である活用検討期においては関係者間のネットワークならびに資金面でのサポートが重要であることを捉えた。

(2) 設計・工事期 ; 図1(2)より, 設計・工事期で

表2 研究対象事例の施設概要 [筆者作成]

	こびなたぼっこ	氷川下つゆくさ荘
外観写真		
住所	文京区小日向1-18-22	文京区千石3-3-7
開業年	2020年8月	2020年7月
発意者	建物所有者	建物借主
構造・階数	木造・2階建て	木造・2階建て
築年数	約60年	約70年
従前用途	米穀店	福祉用具店
活動風景		
主な活動内容	ひなたサロン/こびなたウォーキング/すずめの会	つゆくさカフェ/ひよりクラブ/氷川下こども食堂
活動頻度	15日/月	20日/月

表1 調査概要 [筆者作成]

①アンケート調査	
調査対象	文京区社会福祉協議会
調査期間	2022(令和4)年8月12日(金)
調査内容	当該施設の開設費用・運営費用, 発意から施設開設までの流れ, 改修内容
②聞き取り調査	
調査対象	文京区社会福祉協議会の当該施設の担当者および当該施設開設の関係者
調査期間	2022(令和4)年8月29日(月), 9月10日(土)
調査内容	発意者と協議の進め方, 発意者と運営の関係, 発意段階から施設開設段階までの流れ

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

はどちらの事例も改修費用を抑えるために、設計施工を一貫で行い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た。そのため、「こびなたぼっこ」では経済性に配慮し内装が簡素化された結果、欄間や精米機といった元米屋という既存建物の特徴を活かした改修がなされたという。さらに、所有者が中心メンバーであったことから、現場での意思決定が早かったという。一方、「氷川下つゆくさ荘」では地域住民から不安の声が上がり、構造補強を行うための高額な工事費を要したが、借主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の他、文社協の働きかけにより所有者からの負担金も加わり実現に至ったという。このことから施設整備を行う設計・工事期においては、所有者の関与および資金調達方法が重要となることを捉えた。

(3) 活用開始期；図1(3)より、活用開始期では新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、どちらの事例も居場所の活動に制限がかかっていた。その中、「こびなたぼっこ」では希薄になりつつあった運営メンバー間を、文社協による支援を受けながら、その一員であり発意者である所有者自らが積極的に周知活動

を行ない、少しずつだが活動を取り戻しつつあるという。一方、「氷川下つゆくさ荘」では発意者である借主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ているといい、活用検討期から構築してきたメンバー間の繋がりの強さが作用していると考えられる。なお、「氷川下つゆくさ荘」の建物所有者は運営に参加しておらず、利害関係が一致する者同士で運営メンバーを構成しているのも結束力に表れているといえ、初動期からの関係者間の連携の重要性が示唆される。

4. まとめ；本研究では、文京区における遊休施設を活用した「地域の居場所づくり」の活用実態を「活用検討期」、「設計・工事期」、「活用開始期」の3期で捉えた結果、3期それぞれの発意者別の特徴、ならびに留意点を明らかにした。

参考文献；1) 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「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(関東), pp.497-498, 2020.9 / 2) 落合正行, 岡田智秀, 土橋悟:「遊休建物の地域的活用に関する基礎的研究(その2)-東京都文京区「氷川下つゆくさ荘」の取り組みに着目して-」, 日本建築学会学術講演梗概集(東海), pp.601-602, 2021.7 / 3) 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(その3)-東京都文京区「こびなたぼっこ」の取り組みに着目して-」, 日本建築学会学術講演梗概集(北海道), pp.519-520, 2022.9 / 4) 社会福祉法人 文京区社会福祉協議会 HP, <https://www.bunsyakyuo.jp/> (最終閲覧日: 2022.09.21)

	(1) 活用検討期	(2) 設計・工事期	(3) 活用開始期
体制図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 所有者は当該建物の隣地で商店を営んでおり、特に単身高齢者のための居場所の必要性を感じていた中、文社協が町会で実施した居場所づくりの説明会に参加したことから相談が開始。 文京区の補助制度を活用することで、通常の賃貸よりも所有者の負担が少い点も居場所づくりを発意したきっかけ。 相談を受けた文社協は、町会や活動団体、PTA等の協力者へ呼びかけ、居場所づくり検討WSを開催し、ここから中心メンバーが組織。 WSでは建設系大学の学生も加わり、改修アイデアが出された後、工務店によって図面化。 	<ul style="list-style-type: none"> 文京区の補助制度の他に、所有者による改修費用を極力抑えるうえで、設計施工を一貫の地元工務店に依頼。 工務店は経済性に配慮し内装工事を簡素化し、欄間や精米機といった既存建物の特徴を活かした改修が実現。 当該施設は築60年以上の空き家を活用しているため、工事中のトラブルも多かったが、発意者である所有者が中心メンバーであったことから、意思決定が円滑。 新型コロナウイルス感染症拡大の影響に伴い、中心メンバー間の繋がりが希薄化。 	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症拡大に伴う影響を受け、単発的な活動に留まっているが、所有者自らが主体的に居場所の周知活動を実施。 文社協から家賃補助を受けながら、所有者を含む中心メンバーが協働して居場所を運営。
体制図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 借主はこれまで病院の一角を利用した居場所を運営していたが、運用の課題ならびに居場所活動の拡大から、病院向かいの当該建物を活用。 すでに繋がりのあった文社協に相談し、文社協は町会や活動団体の他、民間企業や行政等に幅広く呼びかけ、居場所づくりの検討に向けたWSを開催し、ここから中心メンバーが組織。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民から建物の老朽化から耐震性を心配する声が上がリ、建築士を加えた改修WGをつくり構造補強の検討が行われた結果、補強範囲の拡大によって活用範囲も拡大。 活用範囲拡大により工事費が当初の想定額を上回り、更なる資金調達が必要となったため、当該施設を地元製薬会社の社会実験の場として資金投資された他、所有者からは補強費用の負担を、工事においては地元工務店に依頼することで工事費の経費削減が実現。 工事では、建物の老朽化による躯体の劣化や、それともなう上階住人とのトラブル等が発生したが、文社協および建築士によって問題解決。 	<ul style="list-style-type: none"> 子ども食堂、高齢者向けの運動プログラム、町会内の季節のイベント等を実施しており、新型コロナウイルス感染症が拡大するなかでも活動プログラムが持続的に展開。 今後はコミュニティカフェの併設を通して定常利用を増やし、居場所の利益により自立した施設運営を目指す。

図1 研究対象2事例の計画プロセスの比較 [聞き取り調査および参考文献^{1)~4)}をもとに筆者作成]