

令和3年度市民提案型協働事業 第3回現場見学会報告書

—えんがわ家—

- 1 日時 : 令和3年8月13日(金) 15時00分から16時00分まで
- 2 場所 : えんがわ家(三鷹市新川四丁目18番2号)
- 3 出席者: 岸 真、菅 亮太、菅原 理奈
- 4 見学会内容(一般財団法人ENGAWAの前田 大志さんより)

★概要

えんがわ家はオーナーのご両親が生前住んでおり、亡くなってから空き家(築60年以上)となった。当時のケアマネージャーが顔の広く、空き家の利活用について地域に声掛けをしていたところ、当時三鷹市役所の職員だった男性が興味をもち、プライベートで活用していくこととなった。現在オーナーはえんがわ家の隣に住んでいる。

★時系列

- 2018年5月 第1回空き家カフェ
- 8月 第2回空き家カフェ
- 12月 えんがわ家を運営していくことが決定
- 2019年7月 工事スタート
- 10月 オープン(シェアハウスもこのタイミングから)

★運営体制等

前田氏と元三鷹市役所の職員との2人で（一財）ENGAWAを運営しており、オーナーへ空き家の賃料を支払い利用している。（一財）ENGAWAとしてシェアメイトや物件を利用したい方（以下「利用者」という。）へ部屋を貸すというサブリースを行っている。主に貸しているのは和室とリビング。

住み開きのため、第三者からの利用希望があった時は、その都度シェアメイトに合意をとったうえで許可している。また、シェアメイト同士の暮らし方の違いがぶつからないよう月一暮らし方会議を行い、暮らす上での悩みを解消できるようにしている。更に、利用者とシェアメイトの間に（一財）ENGAWAが立つことで、両者の意見を吸収し歯車が合わなくなってしまうことを予防している。

基本的にシェアメイトそれぞれが自立しているが、たまに食事の交換等を通じて交わることで、無理に交わらなくていいがたまに交わることでいいこともある!ということを大事にしている。

★空き家カフェ

空き家を活用していくことが決まり、「空き家をどう活用していくか」ということについて検討するために空き家カフェを開いた。お茶を飲んだりしながら地域の人たちと話し合いの場を設け、話し合いの中でシェアハウスとして活用していくことが決まった。

★間取りについて

1階はシェアスペースとなっており、住民だけでなく、第三者にも住み開きという形でスペースを貸している。シェアメイトの衣食住の場でもある。

2階は6畳・6畳・8畳の部屋がある。シェアメイトの部屋となっている。



▲リビング



▲キッチン

★イベント等について

①ゆるっと相談会

栄養士や歯医者さんなど専門の方に協力をしてもらい、病院に行くほどではないが悩んでいることの相談にのってもらう会。

今後は、病院に行くほどではないけど相談したいことがある方や、高齢者等が気軽に立ち寄れる場所として暮らしの保健室をつくる予定。

②シェアダイニング

シェアメイトや地域の方々同士のご飯会。現在はコロナウイルスの影響で開催できていないが、やはりご飯を一緒に食べるのが一番フラットに付き合えるため開催している。

③シェアファーム

近所の農家から苗を買い、地域住民と一緒に庭で育てている。畑をすることで、通行人が興味を持って話しかけてくれたり、畑作業と一緒に手伝ってくれるため、繋がりが生まれている。シェアメイトに農家見習いもいる。

④親子ひろば

お母さんが赤ちゃんを連れて集まり、お話をしたりワークショップをしたりする場。地域の事業者にスペースを貸し、週3日（水・木・金）開催している。

⑤ピアノ教室

音楽を学んでいる大学生が毎週金曜日にリビングにあるピアノを利用しピアノ教室を開催。

⑥寺子屋

地域のNPO法人が、近所の小学生に勉強を教える寺子屋のようなものを毎月第1水曜日に開催している。

⑦DIY

吉祥寺にお店を出している方の協力で、近所の住民とみんなで居室や和室の壁紙を貼ったりしてDIYをしている。今後も耐震工事した跡が残っているためDIY予定がある。

現在はコロナ禍で以前より開催できていないが、その他にもカメラマンによる写真撮影会や演劇、展覧会等も開催実績がある。

★ブロック塀の撤去について。

ブロック塀を撤去し、びわ・柿・甘夏の木を植えたり、畑を起こした。

ブロック塀を撤去することで小学生が通学路として利用することが増え、挨拶等のコミュニケーションが増えた。また、ブロック塀が無い家が珍しいため、地域の方から「なにしてるの？」等、声を掛けてもらうきっかけが増えた。

ブロック塀の撤去に当たっては、三鷹市の補助金を活用した。



★繋がりについて

シェアファームで育てる苗を買いに近所の農家へ行ったり、直売所へ野菜を買いに行ったりすることでできる繋がりや、利用者であった栄養士や料理家が商品を守るためのレシピ作りを外で行うことで外部との繋がりができるなど、繋がりが増え、繋がりが点から面へと広がっていった。

★課題と今後の方向性

高齢者が多いエリアのため、地域の行事の担い手が減り、地域のコミュニティも少ない。そのため、今後は更に若者を呼び込んだり今までいなかった人が出入りすることで、賑わいがあり地域活動を盛り上げていきたい。

また、寝食の場ではなくではなく、地域の消費者ではなく生産者になりたい。地域の行事に積極的に参加をしたりすることで地域との関わりを深めていきたい。

Q&A

①スペースを利用する利用者から使用料はもらっているのか。また、利用者は誰でもいいのか。

⇒使用料はもらっている。利用者は使用料を払えば誰でも可能。

②家具は前に住んでいた方のものか。

⇒再利用できるものはしている。使えないものも沢山あったので処分したり、活用できる素敵なものはフリーマーケットに出した。

③ウッドデッキは何か活用しているか。

⇒建築を学んでいた学生が、自分たちのスキルを活かして計画してくれた。その学生も当時空き家カフェに来てくれていて、提案をしてくれて形になったもの。現在活用はしていないが、今後は活用していきたい。

④用途が第一種低層住居専用地域の場所であり、過半を居住で使用しないといけない決まりがあると思うが、2階がシェアハウスだから問題ないのか。

⇒法律上は寄宿舎のため、寄宿舎の一部を使用承諾している形になるため問題ない。

⑤シェアメイトは地域活動に関心があってここに住んでいるのか。きっかけは？

⇒さまざまある。農家見習いの子は近所の農家でアルバイトしていたから。栄養士の方は子どもがいるが自立しているため、老後は地域のために活動したいという希望があったため。

⑥運営にあたり、行政からの補助は使っているか。

⇒ブロック塀の撤去は、三鷹市の接道部緑化助成制度を使った。リフォームや運営費については一切もらっていない。リフォーム費や減築費はオーナーが負担してくれた。シェアハウスの設備として必要な部分の工事費（100万円程度）についてはクラウドファンディングを活用した。

⑦前田氏は会社員をやりながら兼業しているのか。

⇒普段は正規で高校の教員をしている。もう一人の三鷹市の元職員も転職し他の会社に勤務しながら兼業している。

⑧なにか運営上のトラブルはあったか。

⇒利用者とシェアメイトの間での歯車が合わなかったことがある。利用者のモラルが高いため、大きなトラブル等はあまりない。

⑨はじめる時に近隣からの反対はなかったか。

⇒反対の声は聞こえてこなかった。しかし、ブロック塀を撤去したことにより、土が道路に流れてこないか等の不安の声はあった。

えんがわ家をはじめた当初、前田氏もシェアメイトとして住んでいたため、近所に挨拶へ行き、コミュニケーションをとることを心掛けた。

逆に若者の出入りが増えたので、近所の高齢者からは新鮮で喜んでいる声もあった。

⑩いろんなイベントがある中で高齢者が集まるイベントはあるか。

⇒高齢者だけのイベントは今のところはない。今後は子育て世代だけでなく、高齢者も気軽に出入りできるようにしたい。現在はイベントとしては子育て世代が中心となっている状況。

⑪地域包括と協働で相談会等を開催したい場合、賃料を免除してもらえる場合はあるのか。

⇒人件費や運営費もかかるためできれば賃料はもらいたい。

⑫地元の町会や民生委員の理解を得るのに苦戦したことや工夫したことはあるか。

⇒町会がそこまで機能していないため、理解を得るということ自体なかった。

⑬運営は事業者完全に任せているか。連携を行っているか。

⇒連携は特にしていなく、貸し借りの関係。しかし、ドライな関係ではなく、必要に応じてコミュニケーションはとっている。

⑭コストは何がかかっているか。

⇒水光熱費やオーナーからの賃料がかかっている。

⑮賃料はいくらか。

⇒賃料は5万円をオーナーへ支払いしている。シェアハウスとしては電気・ガス・水道代込みで4～5万円で貸している。部屋の大きさで異なる。

令和3年度市民提案型協働事業 第4回現場見学会記録報告書
—世田谷トラストまちづくり—

1. 日時 : 令和4年3月17日(木) 13時30分から15時00分まで
2. 場所 : オンライン会議室 (Zoom)
3. 出席者 : 岸真、菅亮太、野村淳一郎、梶川朋
4. 見学会内容

4-1. 世田谷トラストまちづくり山田翔太氏より「地域共生のいえ」の取り組みについて説明

- ・地域共生のいえ制度策定の経緯
 - －2001年～2003年：地域に役立つ住まいづくり支援の検討
 - －2004年：「地域共生のいえづくり支援事業」を開始
- ・「地域共生のいえ」とは
 - －世田谷区内の建物のオーナーが、自宅や空き家を地域へ開放して行うまちづくり活動
 - －世田谷トラストまちづくりが技術支援・コーディネートをおこなう
- ・地域共生のいえの目的
 - －私有の建物を活用
 - －次の5つの機能を持つ。①子どもの居場所、②子育て支援、③高齢者や障害者の暮らしを支える、④地域まちづくりを啓発・支援、⑤地域の交流を広げる。
 - －上記をとおして「地域共生のまち」（子どもから高齢者まで誰もがいきいきと安心して住み続けられるまち）を実現する。
- ・地域共生のいえの数：累計27か所。2021年12月現在の登録数は21か所。
- ・創出支援のプロセス（3段階支援）
 - ①構想支援（プランニング）
 - [過去] 発意（自宅をひらこうと思ったきっかけ、地域課題の認識のありよう）
 - 経験（趣味・特技・関心、これまでの地域との関わり方、建物の記憶）
 - [現在] 建物（立地、前面道路から玄関まで、活用空間の位置・導線・特徴）
 - 周辺環境（地域資源、人口構成、建物分布、地域ニーズ）
 - [未来] 活動（活動や交流のイメージ、利用者、運営者、活動頻度）
 - 生活（これからの生活）
 - ②試行支援（自立的な運営の確立）
 - [場の形成] オーナーは場の全体を見渡せているか、利用者は安心感をもって過ごせているか
 - [継続性] オーナーたちだけで意思決定できるか、運営者に過度の負担はなく楽しめているか
 - [達成度合い] オーナーの望む場が形成されているか、オーナーの安心感が醸成されているか
 - ③開設支援（地域へのおひろめ）
 - －「地域共生のいえ憲章」の作成、オープニングセレモニー、プレートの設置

4-2. 意見交換・質疑応答

野村：「地域共生のいえ」に登録しても財政支援はないということだが、地域での活動への金銭面での援助は何かされているか。

山田：「世田谷まちづくりファンド」としておこなっている。世田谷区の予算を原資として銀行に公益信託として預けて、まちづくりセンターがその事務局を担っている。運営委員会が審査をおこなう。世田谷トラストまちづくりとしては、応募相談をおこなっている。「地域共生のいえ」の活動を始めた人が「世田谷まちづくりファンド」に応募するということもある。その他にも民間や行政の助成金についての情報提供や応募のサポートもおこなっている。

梶川：世田谷トラストまちづくりの中間支援組織としてのあり方が印象的である。

山田：世田谷区には世田谷ボランティア協会が受託するボランティアセンターもあるが、双方で市民活動を支える中間支援的な役割を担っている。

岸：世田谷トラストまちづくりの支援を受けずにおこなっている活動についても情報を収集してネットワークづくりなどをおこなっているか。

山田：そこまではしていない。「世田谷まちづくりファンド」に応募していただくと情報を得ることができるが、世田谷トラストまちづくりと関わりのないまちづくり活動については把握しきれていない。活動によっては「地域共生のいえ」の制度に合わないものもある。世田谷トラストまちづくりと連携せずに活動したほうがオーナーの思いを実現しやすいと感じたときにはそのように助言することもある。

菅：「地域共生のいえ」を進めるうえで課題と感じていることは。

山田：1つは「地域共生のいえ」の取り組みが始まって15年以上経つのでオーナーの高齢化が少しずつ進んでいる。多くのオーナーは年配の女性。オーナーによっては地域での活動を自分の代で終わらせるという方もいれば、自分が亡くなった後も継続できないかとの相談もある。活動の中心を担う方が亡くなった後の不動産と活動の継承がとても難しい。特に不動産の継承は相続人の意思次第というところがあり、オーナーの意向が叶えられるかどうかはケースバイケースである。

もう1つは、制度に合わない人をどう拾っていけるかという課題がある。「地域共生のいえ」ではオーナーの主体性を重視しているが、あまり活動には関わりたくないが自宅を使ってほしいという相談もある。世田谷トラストまちづくりとしては「空き家等地域貢献活用事業」も受託しているが、そちらは建物の法令順守や耐震基準などとてもハードルが高い。「地域共生のいえ」はオーナーの責任の下に物件を開放する活動だが、空き家活用になると賃貸借によってNPO団体等が占有するかたちになるため、物件の耐震性や法令順守が必要となる。しかしそんな健全な空き家はそうそうない。健全な建物ほど一般市場に回るため、世田谷トラストまちづくりに相談が来る物件は難ありというものが多い。オーナー自身が活動に関わっても良いという場合は「地域共生のいえ」の制度で支援できるが、それは難しいという場合は制度の狭間に陥ってしまう。そこをもう少し関われないかということが課題となっている。

梶川：「地域共生のいえ」の取り組みではオーナーでなく地域の団体が運営にあたるケースもあるか。

山田：世田谷トラストまちづくりでは「空き家等地域貢献活用事業」も世田谷区から受託

しており、そちらでは空き家を所有するオーナーと空き家を活用したい団体のマッチングをおこなっている。「地域共生のいえ」はあくまでもオーナー自身が所有する物件を地域に開放するという点で制度を整理し、活用方法の棲み分けをおこなっている。

そのうえで、オーナーが一人で活動しているケース、仲間と数名で活動しているケース、任意団体を立ち上げたり NPO 法人まで発展していたりというケースもあり、活動の度合いには幅がある。

梶川：「地域共生のいえ」のオーナーは高齢の女性が多いということだが、現役世代のオーナーで取り組んでいるケースもあるか。

山田：「KYODO HOUSE」というところは現役世代の方がオーナーを務めている。ご自宅を建築する設計段階から地域に開放された間取りを検討され、建築後に相談があった。コロナ禍以前はとても活発に活動されていたが、コロナ禍以降はご自宅ということもあり活動されておらず、別の活動方法に取り組んでいる。

梶川：私たちのワーキンググループでは、現役世代が地域での居場所づくりの活動に参加しやすくするためには、継続性がなくてもまずは実験的にいろいろなことに挑戦できることが大事ではないかとの話もしている。「地域共生のいえ」では地域の個人や団体に一時的な場所貸しをしているところはあるか。

また、オーナー支援の中の移行支援ではオーナーが自宅の開放をまず試行してみることが大切にされており大事なポイントのように見受けられたが、試行してみたけど継続的な活動には至らなかったというケースはあるか。

山田：「岡さんのいえ」も地域に貸し出しているし、「COS 下北沢」も地域活動を応援するために建設されたのでいろいろな団体が利用している。オーナーの自宅を開く場合金銭的な問題は大きくないが、オーナーが所有する自宅外の物件を地域に開く場合、維持費をどう賄うかという問題が生じるため、利用料を取って場所貸しすることはオーナーにとってもメリットがある。

試行支援をおこなった結果「地域共生のいえ」としての登録を諦めたというケースは今のところない。ただしお試しの活動の間にうまくいかないことはたくさんある。オーナーの思いに向き合いながら活動の方法を一緒に模索するのが試行期間。実際にオープンしてからも課題は生じるし、利用者がいなくなるということもある。そこで諦めるのではなくて活動のあり方を工夫することが大切。その点で、支援期間はケースによってまったく異なる。年度に縛られた支援をするのではなく、柔軟に対応することが必要になる。

梶川：オーナーの思いに寄り添って伴走的に支援しているのが「地域共生のいえ」のすごいところ。いま現場で伴走的な支援に取り組んでいる職員は何名ほどいるのか。

山田：私のひとりにもう一人で取り組んでいる。

梶川：「地域共生のいえ」として物件を地域に開放することで、そこが集会所とみなされ居住用途から外れたり、あるいは公益減免の対象になるということはこれまでであったか。

山田：公益減免についてはこれまでも話題に上ることはあったが、世田谷区を含む特別区は税金が都税なので東京都が認めないと減免扱いにならない。小平市や武蔵野市は首長の判断で子育て支援をおこなっている住宅の固定資産税を減免するなどの取り組みをおこなっているようである。

一番大切にしたいのはオーナーの思いで、減免の適用や助成金の活用など、「紐付き」になると思うような活動をできなくなってしまうこともある。また、助成金については、年配のオーナーが事業報告や会計報告をとりまとめることができるかという問題もある。

オーナー自身が居住する「地域共生のいえ」については、住民の主体性を重視して外部からの金銭的な援助については手を出さないほうが良いのかもしれないと考えている。他方で「岡さんのいえ」のように空き家を活用した事例については、金銭的なサポートがどうあるべきかという議論がなされるべきだと思う。

岸：世田谷トラストまちづくりが果たしているような中間支援にあたって必要なスキルや知識はどのようなものだと思うか。また、職員の研修などはどのようにおこなっているか。

山田：空き家の活用にあたっては建築士との連携は重要。建物の状態や人が集いやすい空間づくりについてのノウハウなどを持っている。建築士会などの連合体に働きかけると良い。税金についても活動団体の規模が大きくなってくると助言が必要になる場合もある。税理士の協会などとの連携が考えられる。中間支援者にどのようなノウハウが必要かというのは難しいが、相談に応じて適切な専門職につないだり確認するネットワークは必要だと思う。中間支援組織としては「つなぎ役」という役割が大切になる。

職員のトレーニングについては、案件や相談内容は多様なのでわからないことも多いが、その都度調べることが常日頃。外部のシンポジウムなどに参加して情報収集することもある。

梶川：本日も説明いただいた「地域共生のいえ」の立ち上げまでの伴走支援のプロセスは市民活動全般の立ち上げ支援にもあてはまるように思う。狛江市では市民活動支援センターがそうした中間支援組織としての役割を担うが、まだまだこうした体系化された技術の獲得や職員間の共有は課題であるように思う。世田谷トラストまちづくりでは以前からワークショップやファシリテーショングラフィックの技術を大事にしてきたとの話もあったが、そうした流れも現在の中間支援のあり方に影響しているか。

山田：住民参加の技術やノウハウは私自身が持っているわけではなく代々受け継がれているものでもある。

梶川：最後に山田さんから狛江のメンバーにメッセージを。

山田：まちづくりと福祉は向いている方向が一緒なのだということを最近になってようやくわかってきた。地域福祉は、誰も取りこぼさない社会、誰もが生活しやすい環境を目指し、まちづくりは住民自身が地域の課題に気づきそれをどう解決して

いくのか、どう住み良い環境をつくるのかということを目指す、両者は同じ目標を持っている。目標に対する視点は異なるかもしれないが、だからこそ福祉とまちづくりが融合していくことが今後さらに求められると考える。「岡さんのいえ」などはその事例のひとつで、まちづくりとして地域交流の場をつくったら様々な課題を持った人がやって来て、そうした人をどうケアするか、地域で見守るかという地域福祉の視点も持つようになった。これからの制度づくりでは、社会福祉の分野の人が他の分野の人とも連携していくことが重要になると思う。

梶川：最後に重要な指摘をいただいた。狛江市でも市のコンパクトさを生かしつつ分野横断的な連携で住み良い地域づくりを進めていけたらと思う。これで本日のヒアリングを終了とさせていただきます。