

密集市街地の整備過程の検証と地域再生居住支援プログラムの構築

—東京川の手地域における住民対話を通じて—

主査 山本俊哉^{*1}

委員 真野洋介^{*2}, 吉川仁^{*3}, 岡田昭人^{*4}, 藤野雅統^{*5}, 長谷川栄子^{*6}, 亀山恒夫^{*7}, 佐原滋元^{*8}

本研究は、密集市街地の地域再生及び居住支援を図るためのプログラムの構築を目的とする。前半は、多様な主体のパートナーシップにより進められた向島地域のまちづくりの展開を検証し、市街地更新の状況、居住ニーズ等を調査した。後半のケーススタディでは、実際にグループリビング住宅の事業化が検討されている街区を対象として、地域の住環境整備の起点となる住宅プロジェクトの計画案を複数作成し、各プランの比較評価、併設施設の検討、連鎖的開発パタンの考察を行った。これらの結果をもとに地域再生の基本方向を整理し、住民とNPOのパートナーシップモデルの提案と、プロジェクトを具体化するための公的支援の課題を明らかにした。

キーワード：1) 密集市街地, 2) 住環境, 3) 居住支援, 4) 地域再生, 5) 市街地更新
6) 連鎖的開発, 7) まちづくり, 8) グループリビング, 9) パートナーシップ

A PROCESS OF COMMUNITY PLANNING AND DEVELOPMENT OF COMMUNITY REVITALIZATION AND HOUSINGS SUPPORT PROGRAM IN A DENSELY CROWDED BUILD-UP AREA

—Through Interaction between Professionals and Residents: The Case of Riverside Area, Tokyo—

Ch. Toshiya Yamamoto

Mem. Yosuke Mano, Jin Yoshikawa, Akito Okada, Masato Fujino,
Eiko Hasegawa, Tsuneo Kameyama and Shigemoto Sahara

In this study, we developed community revitalization and housings support program in a densely crowded build-up area. First, we studied Mukojima area to get to know the process of community planning done by various groups' partnership. Second, we chose potential corporative housing site as case study sites and developed three plans which are supposed to stimulate living environment improvement. Based on the assessment of the plans, we studied potential accessory facilities with the housings and patterns of sequent housing development. Finally, we presented a partnership model between NPO and residents, and issues of support by public sector for implementing the project.

1.はじめに

1.1 研究の目的

都市基盤の脆弱な木造住宅密集市街地の住環境改善は、阪神淡路大震災以降、重要かつ喫緊の課題となっているが、具体的な住宅の建て替えや道路整備等はなかなか進まない状況にある。また、地域住民においては、住環境への不満や防災上の不安もさることながら、高齢化や産業不振等による地域衰退あるいは居住継続に対する不安が高まっており、従来の住環境整備手法との乖離が生じている面が見られる。

東京都の東部に広がる川の手地域においては、過去の水害や震災、戦災の復興プロセス等を経て密集市街地の改善が進められ、防災都市づくり等の研究や手法開発に大きく寄与してきた。また、墨田区京島地区及び一寺言問地区において住民参加による改善型まちづくりが先駆的に進められてきた。これらについては、個別の研究は行われているものの、地域全体のまちづくりの展開過程

や主体間のパートナーシップ、独自の価値づくりの動きなど、幅広い効果を検証した研究は少ない。

川の手地域は、いわゆる山の手地域と比べて住民の生活意識が保守的であると見られているが、最近では地域住民と専門家が連携したNPO活動が活発化し、地域再生や居住継続に向けて、空き地や空き家等の遊休資源やアート、インターネット等を活用した新たな動きが芽生えつつある。また、区の住宅施策においても、NPOとの連携やグループリビング等、新たな居住システムへの支援が位置づけられ、具体的な検討が進みつつある。

その一方で、こうした新たな動きや住宅施策を支える民間レベルの支援やネットワークづくり、啓発活動などは決定的に不足しているという現状があり、特に、密集市街地の地域再生につながる新たな居住支援プログラムの構築が課題となっている。

そこで本研究では、密集市街地の地域再生及び居住支援を図るため、地域の多様な主体との連携を図りながら、

^{*1} ㈱マヌ都市建築研究所 取締役

^{*2} 東京理科大学 助手

^{*3} 防災&都市づくり計画室 代表

^{*4} 住まいとまちづくりコープ コアメンバー

^{*5} ㈱ファブリカ・アルティス 代表取締役

^{*6} ユニット青一級建築士事務所 主宰

^{*7} ㈱マヌ都市建築研究所 副主任研究員

^{*8} NPO法人すみだ学習ガーデン 理事長

川の手地域における密集市街地の整備過程とまちづくりの展開を検証するとともに、市街地更新の状況と居住ニーズ等の把握、グループリビング住宅等のプロジェクトを具体化する実践的活動のケーススタディを通して、地域再生及び居住支援に係るプログラムの構築に向けた提案を試みることを目的とする。

1.2 研究の対象と方法

1) 密集市街地の整備過程とまちづくり活動の検証 (2,3章)

川の手地域のうち、密集市街地が広範囲に渡り存在し、地域住民等による具体的な取り組みの成果が見られる墨田区向島地域を対象とした。向島地域は、墨田区の北部を総称し、京島地区及び一寺言問地区を含む(図1-1)。

検証に当たっては、関連する地図及び事業に係る既存資料の収集、事業に関与した専門家及び地域住民に対するインタビュー、公開研究会による議論等を行った。またNPO活動については、該当する各種団体のコアメンバーに対するインタビュー等により、関係主体間のパートナーシップについて明らかにするとともに、空き家活用事例の実測調査と居住者へのインタビュー等を行い、地域固有の価値づくり活動の実像に迫った。

2) 市街地更新の状況と居住ニーズ等の把握 (4章)

グループリビング住宅等のプロジェクトの検討が行われている墨田区東向島1丁目周辺を対象とした。

市街地更新については、建築確認申請の転記と住宅地図の照合から近年の状況を調査し、地域の住み替えの受け皿となる住宅供給の実態と役割について考察した。また、居住ニーズ等の把握に関しては、居住者へのアンケート調査により、家族構成と住み替え履歴、区内居住の親族世帯の住み替え履歴、将来の居留意向、住宅ニーズ、居住支援サービスに係るニーズについて分析した。

3) ケーススタディ (5章)

実際にグループリビング住宅等の事業化が検討されて

いる街区(図1-1-○部分)を対象とした。前章の結果を踏まえ、住環境整備の起点となる住宅プロジェクトに係る複数の計画案を作成し、各プランの比較評価、併設施設の検討及び連鎖的開発のパターン等の考察を行った。

4) プログラムの構築に係る提案 (6章)

地域再生の基本方向を整理するとともに、ケーススタディに係る住民とNPOのパートナーシップのモデルを提案し、グループリビング住宅等のプロジェクトを具体化するための公的支援についての課題を明らかにした。

2.向島地域における住環境整備の展開過程

2.1 江東再開発構想と白鬚東防災地区の再開発

1969年に示された江東再開発構想では、墨田区白鬚東地区など6つの防災拠点位置づけられ、住宅地区改良事業と市街地再開発事業の合併施行による、全面買収方式の大規模な再開発事業が行われた。

2.2 京島地区一改造型から改善型への転換一

京島地区では、白鬚東地区と同様の大規模な改造型の開発イメージから、各種の構想での開発単位を徐々に小さくする過程を経て、現在につながる住環境整備モデル事業による段階的改善プランへと移行した。このプランでは、協議により合意した地区全体の整備計画である「まちづくり計画の大枠」をもとに、まちづくり用地を買収し、段階的にコミュニティ住宅を建設し、同時に生活道路の拡幅を進めていく一連の手法が確立された。

2.3 区独自の不燃化助成制度との重ね合わせ

向島地域では不燃領域率50%未満の地域が連なるため、民地の更新については、幹線道路沿い(避難路)、小学校周辺(防災活動拠点)、生活道路沿道など、きめ細かく区域設定がなされた墨田区独自の3種の不燃化助成制度を密集事業と重ね合わせることで進められた。

特に京島地区では、前述の整備計画と連動した更新を進めていくための「まちづくり助成制度」が創設され、共同建て替え等への支援が進められた。

2.4 一寺言問地区の防災まちづくり

一寺言問地区では、2つの小学校(第一寺島小、言問小)を中心とした防災生活圏の確立を目指し、生活に密着した防災まちづくりがスタートした。最初に芝居によるワークショップが行われ、雨水を活用した路地尊、天水尊、様々なコンセプトを持ったポケットパークなど身近なアイデアと防災機能が合わさった、小さな成果を積み重ねるまちづくりが展開された。

2.5 住環境整備の展開過程で浮かび上がった課題

以上のような一連のまちづくりの展開の中で、住環境整備の手法と協議システムは大きな転換を迫られた。



図1-1 研究対象地域とケーススタディ対象街区

京島地区では、事業開始から20年を経て、14棟のコミュニティ住宅の建設や民地での建て替えなど、多くの整備実績を上げた反面、「まちづくり計画の大枠」で示された主要生活道路のネットワークの整備と、モザイク上のゾーニングによる計画誘導は十分進んでいない。

特に、街区内部の更新が進まないため、良好な住環境が面的に形成されにくいことが挙げられる。これらの要因としては、①公的支援を行った事業と民地の建て替えが連動しにくいこと、②連続した空間イメージの形成を支援・協議していくシステムが十分でないこと、③権利者のコミュニティ住宅への移転と連動したまちづくり事業用地の集約が十分でないこと、④長屋の改修等、既存の住宅ストックを用いた改善メニューがなく、更新を前提とした改善であることなどが考えられる。

一寺言問地区においては、合意形成の不調や地方財政の悪化により、①まちづくり事業用地等の公有地を十分活用できていないこと、②地区の骨格となる商店街沿いの環境整備が進まないことが課題として挙げられる。

その反面、京島地区のような公的な介入が行われていないため、①自律的市民組織の連携によるコミュニティの活性化の動きが起きていること、②老朽住宅の除却型ではなく既存ストックの改修による再生事例が見られることなどが特徴として挙げられる。両地区での分析から、次の2点が地域全体の課題として浮かび上がった。

① 良好な住環境を面的に担保していくための連鎖的な整備手法とその展開イメージの共有

② 関係主体の連携やストック活用等をトータルに組み合わせしていく居住支援プログラムと仕組みづくり

3. 向島地域における固有の価値づくり活動

3.1 多様な主体の出現とテーマ型の取り組み

向島地域においては、前章で示した地区で進められたまちづくりと平行して、1990年代には、地域住民と専門家の連携による「まちづくり才団 川の手倶楽部」が設立され、開発企業や墨田区等に対して、大規模工場跡地の開発計画や生涯学習センターの運営計画等について提言を行い、ドイツ・ハンブルグのオッテンゼン地区や神戸市の市民グループとの地域間交流を進めた。その結果、開発計画における地域住民の意向の反映、住民等が主体となったまちづくりの普及・啓発等が進み、すみだ生涯学習センターの市民講座企画グループがNPO法人「すみだ学習ガーデン」として同センターの管理運営組織に発展するという効果も生んだ。(図3-1)

しかしながら、社会経済状況の変化等に伴い、空き地・空き家が目立つようになり、高齢化対応や防犯対策等の身近な安全・安心に係る問題がクローズアップされ、従来の住環境整備とは異なるアプローチによる広域的なビジョンと具体的なアクションが求められている。

1998年に行われた国際デザインワークショップや、2000年、2001年の空き家と空き地を活用したアート・まちづくりイベント「向島博覧会」の開催がこうした背景から生まれた新たな動きである。これらのイベントを

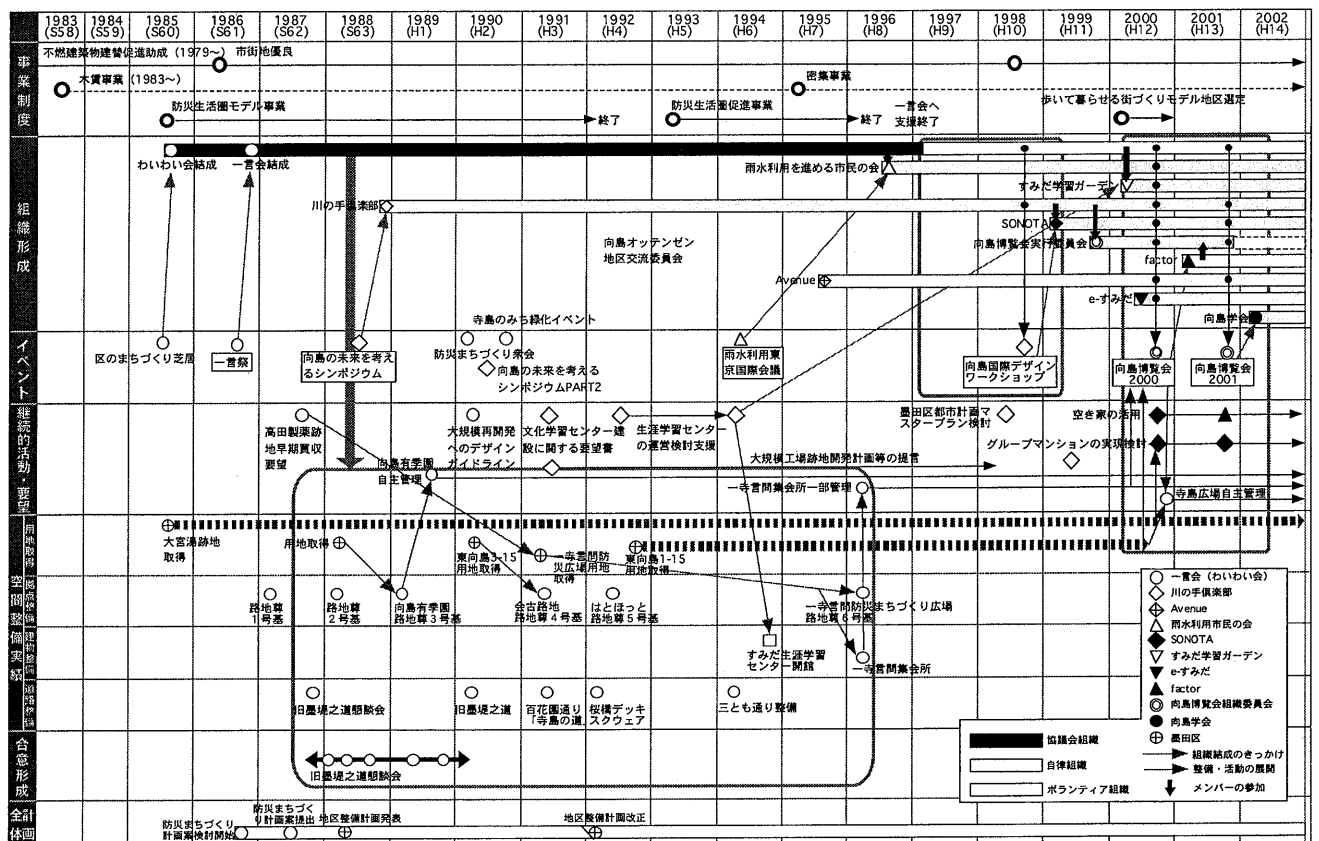


図3-1 向島地域における価値づくり活動の流れ

きっかけとして、建築・まちづくりの専門家集団「SONOTA」や若手アーティストのネットワーク、各大学による調査や提案、連携イベントなどが生まれ、地域の再生を担う多様な主体とサポートのかたちが整いつつある。また、空き家改修による交流拠点やアーティスト・イン・レジデンス、まちづくり用地の暫定活用プロジェクトなど、イベントを媒介としたプロジェクトが徐々に生まれている。(図3-1)

以上の動きは、住環境整備事業におけるフォーマルな協議システムやサポートではなく、個人の創造性を前提とし、ゆるやかなネットワークとパートナーシップが自律的に組まれた結果生まれたものである。

3.2 各主体のパートナーシップ形成過程

2章で述べた住環境整備の流れと、前節で述べた活動は一連の展開として位置づけられ、そのプロセスは、大きく5つの段階に整理される。(図3-2)

第1段階は、一寺言問地区で防災生活圏モデル事業を導入するにあたり、当時住民の反対運動で事業が頓挫していた京島地区の経験を反面教師として、行政職員等がそれを基にした芝居を通じて地元にまちづくりを呼びかけ、住民有志によるわいわい会が結成された時期である。

第2段階は、防災生活圏モデル事業及び同促進事業のもとで各プロジェクトを進める段階である。この時期には、わいわい会と町会が連合して一言会を結成し、一言会が事業の協議会の役割を担った。その一方で、向島地区町会自治会総連合主催のシンポジウムを契機に発足し

た川の手倶楽部が、独自の視点から数々の構想や提言を発表し、提案型の活動を行っている。

第3段階は、1996年の防災生活圏促進事業終了に伴い、一言会に対する区の支援が終わり、一言会が整備された施設の維持管理を担う時期である。

この時期には、川の手倶楽部においても企業等の支援が得られなくなり、地域間交流やワークショップ等を通して多発的な自律組織が成長していく。これらの組織が一言会との関わりの中で、事業終了等により残された事業用地の活用に着目し、検討課題として取り上げる。

第4段階は、「向島博覧会」の開催を契機として、事業用地の自主管理やグループリビング住宅の構想検討が行われる時期である。向島博覧会は、川の手倶楽部が中心となり開催した向島国際デザインワークショップを契機にできた専門家集団SONOTA等によって、まちづくりのネットワークを広げることを目論んで開催された。

向島博覧会実行委員が中心となって立ち上げた地域再生フォーラム「向島学会」結成以後が第5段階である。現在は、向島学会のネットワークを中心に、地域再生に向けた課題の検討と実践的な活動が行われている。

3.3 グループリビングに関連する活動主体

グループリビングをテーマとした活動は、前節で示した一連の動きの中で顕在化するが、これに関連して、墨田区内には福祉を目的としたNPO法人は7団体存在する。また墨田区のボランティアセンターに登録され、高齢者・福祉、子育てに関連した活動を行っている市民活動組織が35団体存在する¹⁾。こうした活動組織の他に、墨田区には会員制の有料住宅福祉サービス「すみだハートライン21」による障害者や高齢者のための家事援助を中心とした事業や、「すみだ子育て相談センター」を拠点とした子育て相談、子育て講座などの支援事業がある。

これらの活動や事業の拠点が区内にそれぞれ1カ所ずつしかなく、あまり広く知られていない。しかしこれらの事業やサービスに対しては今後ニーズが増えると思われる、小さな活動拠点とのネットワーク化など、より地域に密着したかたちで活動していくことが考えられる。

また、墨田区には児童館が11カ所と、学童クラブが18カ所あり、子育てのバックアップをしている。学童クラブは児童館に併設されており、町会や子供会、ボランティアが支える地域密着型の活動が行われている。

一寺言問地区では、表3-1に示すように世代のバランスが崩れつつあるという問題を抱える一方、高齢者・福

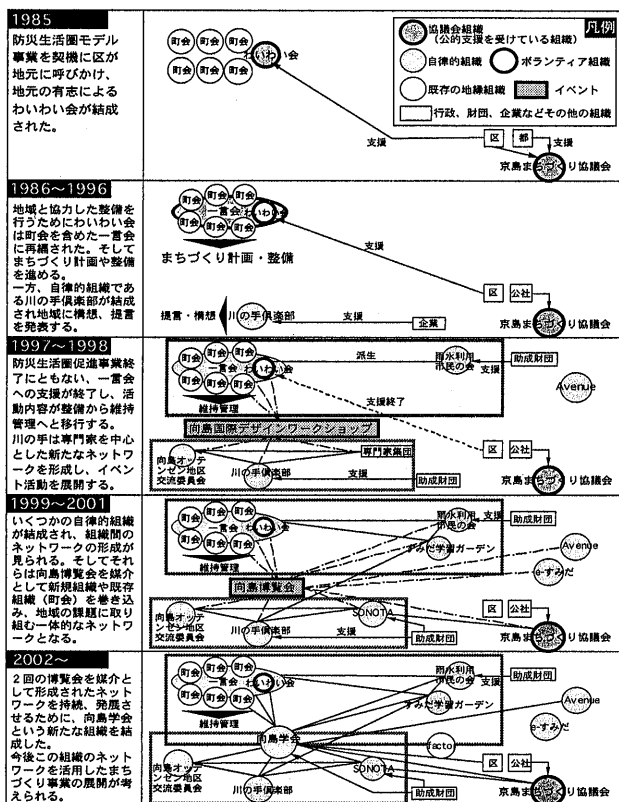


図3-2 5段階のパートナーシップ形成過程

表3-1 一寺言問地区の人口特性

	0～9	10～19	20～29	30～39	40～49	50～64	65歳以上	計
1995(H7)	860	1,139	1,730	1,386	1,777	2,519	1,797	11,208
割合(%)	7.7	10.2	15.4	12.4	15.9	22.5	16.0	100.0
墨田区全体	7.5	10.4	16.1	12.8	15.9	21.9	15.5	100.0
2000(H12)	717	881	1,368	1,463	1,296	2,575	2,042	10,342
割合(%)	6.9	8.5	13.2	14.1	12.5	24.9	19.7	100.0
墨田区全体	7.1	8.7	14.9	14.4	12.9	23.6	18.4	100.0

社や子育てに対するサービスが充実してきている。これらのサービスを提供する拠点を集合住宅等に併設することにより、サービスをより地域に浸透させ、多世代に対応した住環境づくりが実現できる可能性を持っている。

4.市街地更新の実態と住み替えに関する意識

4.1 20年間の建築更新実態

1980年から2002年9月までの建築更新状況の把握を行った。(表4-1,図4-1) 20年間で全建物の2割強の更新が行われている。5年ごとの更新状況を見ると、近年では専用住宅の占める割合が増えており、2000年以降は特にミニ戸建て住宅の増加が顕著である。

密集事業の計画では、主要生活道路(図4-1破線部分)の拡幅(幅員6~12m)が示され、この沿道を中心に不燃化助成が行われており、更新された建物の1割程度が助成を受けている。しかしながらこの助成制度で設けられた、道路計画に沿った建物への加算助成は利用されておらず、生活道路の拡幅には至っていない。また幅員4m未満の細街路の環境もほとんど変化していない。

基盤の脆弱な当地区では、建物の更新が接道条件や基盤の改善とは無関係に一定程度行われるものの、木造のミニ戸建て住宅を中心とした住環境が未利用地に充填され、木造密集市街地が「再生産」されるため、不燃化率

も上がらず、かつ街路骨格の拡幅など目標とする空間整備にも到達しにくい現状につながっている。

4.2 地域内の居住動向

4.2.1 対象ごとの居住者層比率と住宅タイプの関係

20年以上同じ場所に住んでいる世帯を長期定住層、20年以内に墨田区内を中心に住み替えを行っている世帯を循環層、区外から初めて転入する世帯を新規転入層と定義し、居住動向の分析を行った。(表4-2)

調査対象とした3つの街区(表4-3)では、長期定住層の割合がいずれも5割を超え、循環層の3割強と合わせたほぼ9割が地域と密着した居住動向を示している。一方、分譲マンションでは供給年次や立地に関係なく、6割強の循環層と3割前後の新規転入層に分かれている。

4.2.2 循環層の住み替え範囲

調査対象に選んだ街区とマンションを含む町目の範囲を「地区内」、図1-1で示した向島地域を「地域内」と定義し、循環層の住み替え範囲を分析した。

循環層の従前居住地を見ると、地域内での住み替えが89世帯(84.8%)と区内での住み替えのほとんどを占めている。そのうち、地区内での住み替えが6割近くを占めている。中でも同一町内、特に同一町丁目内での住み

表4-1 東向島1丁目における建物更新状況

	1980-84		1985-89		1990-94		1995-99		2000-		合計	
	棟数	割合%	棟数	割合%	棟数	割合%	棟数	割合%	棟数	割合%	棟数	割合%
専用住宅	43	65.2	31	56.4	34	70.8	28	59.6	42	84.0	178	66.9
(うちミニ戸建て)	17	25.8	16	29.6	4	8.3	8	17.0	21	42.0	51	19.2
共同住宅	7	10.6	9	16.4	5	10.4	5	10.6	4	8.0	30	11.3
店舗併用住宅	5	7.6	9	16.4	1	2.1	4	8.5	2	4.0	21	7.9
工場併用住宅	6	9.1	5	9.1	7	14.6	6	12.8	0	0.0	24	9.0
その他	5	7.6	1	1.8	1	2.1	4	8.5	2	4.0	13	4.9
合計	66	100.0	55	100.0	48	100.0	47	100.0	50	100.0	266	100.0
(うち不燃化助成件数)	3	4.5	8	14.5	5	10.4	5	10.6	2	4.0	23	8.6
全棟数(2001)に対する更新割合	5.3		4.4		3.9		3.8		4.0		21.5	

表4-2 居住動向調査の対象一覧

街区	No.	町名	共同住宅		戸建て・長屋建て住宅（併用含む）				合計				
			配布	回収	一般住宅		不燃化助成 ミニ戸建て		配布	回収	回収率		
					配布	回収	配布	回収					
A	A-1	東向島3丁目	14	1	100	46	0	0	21	11	135	58	43.0
	A-2	東向島1丁目	0	0	145	11	2	0	1	0	148	11	7.4
	A-3	向島5丁目	63	13	198	59	13	7	5	2	279	81	29.0
	合計		77	14	443	116	15	7	27	13	562	150	26.7
B	No.	町名	対象街区内	賃貸／分譲	供給年	階数	戸数	配布	回収	回収率			
	B-1	東向島3丁目	A-1街区外	分譲	2001	8	38	38	9	23.7			
	B-2	向島5丁目	A-3街区外	賃貸	1998	5	33	33	2	6.1			
	B-3	東向島3丁目	街区外	分譲	1985	11	69	68	31	45.6			
	B-4	東向島3丁目	街区外	分譲	2002	14	86	86	18	20.9			
	B-5	堤通1丁目	街区外	分譲	1982	9	36	34	29	85.3			
	合計							262	259	89	34.4		
マン ション								総計	821	239	29.1		

表4-3 調査対象ごとの居住者層

No.	町名	居住者層		長期定住層		地域内循環層		新規転入層		不明		合計
		世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	
A-1	東向島3丁目	36	62.1	18	31.0	4	6.9	1	58			
A-2	東向島1丁目	7	63.6	4	36.4	0	0.0	0	11			
A-3	向島5丁目	41	50.6	27	33.3	12	14.8	1	81			
B-1	東向島3丁目	0	0.0	6	66.7	3	33.3	0	9			
B-2	向島5丁目	0	0.0	0	0.0	2	100.0	0	2			
B-3	東向島3丁目	0	0.0	20	64.5	11	35.5	0	31			
B-4	東向島3丁目	0	0.0	12	66.7	5	27.8	1	18			
B-5	堤通1丁目	0	0.0	18	62.1	11	37.9	0	29			
合計		84	35.1	105	43.9	48	20.1	3	239			

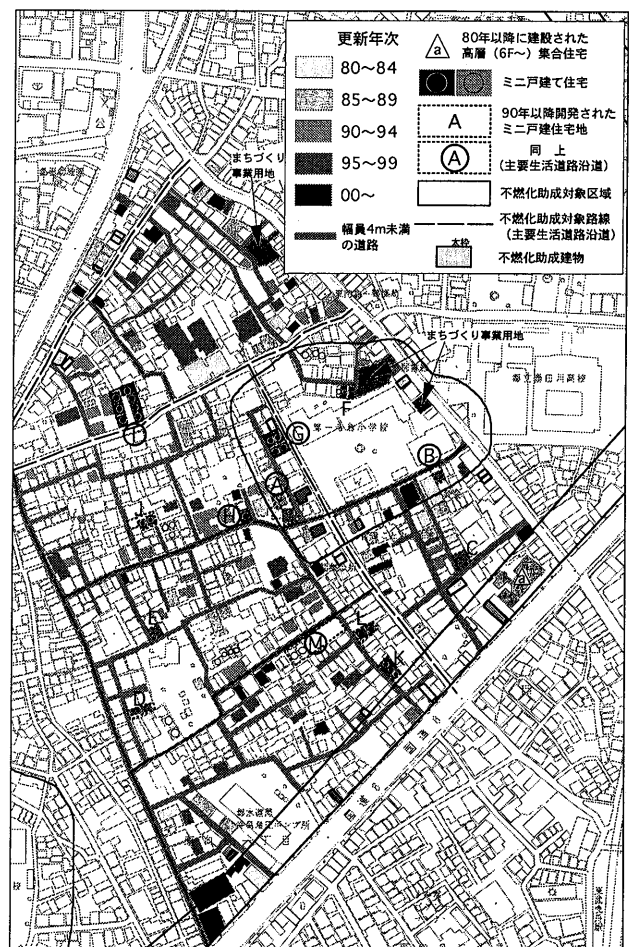


図4-1 東向島1丁目における市街地更新(1980-2002)

替えが循環層全体の24%を占める。(表4-4)

4.2.3 住み替えパタンの分類

このような地域内の住み替えは、従前居住地に地域内の親族世帯からの独立という視点を加えて類型化を行うと、5つのパタンに分類された。(図4-2) これらのうち、事例の少ないパタン5を除いた4つのパタンについて、住み替えが起こったライフステージ(図4-3の分類)と従前、従後の住宅タイプの変化に着目して分析を行った。

4.2.4 住み替えパタン別に見た住宅タイプとライフステージの関係

住み替えパタン別に住宅タイプとライフステージの関係を分析し、各住宅が果たす役割を考察した。

1) 単独住み替え型(パタン1)

戸建て住宅への住み替えについては、子供が成長し、親が高齢期に入る前に多く発生している。一方分譲マンションへの住み替えについてはライフステージ「親子2」と「単身・夫婦2」の時期での住み替えが多いが、他のライフステージでの住み替えも満遍なく発生し、多様なライフステージの受け皿になっている。

2) 独立住み替え型(パタン2)

結婚に際しての独立、かつ子供のいない時期に分譲・賃貸マンションに住み替えるケースが多い。

表4-4 循環層の住み替え範囲

従前居住地	現居地	東向島1	東向島3	向島5	堤通1	合計
東向島	東向島1	2	2	1	1	6
	東向島2	0	2	0	0	2
	東向島3	0	9	0	2	11
	東向島4	0	6	0	2	8
	東向島5	0	4	0	0	4
	東向島6	0	4	1	0	5
	小計	2	27	2	5	36
	向島1	1	0	0	0	1
	向島2	0	0	0	0	0
	向島3	0	1	1	0	2
区内北部地域内	向島4	0	1	4	0	5
	向島5	0	1	10	0	11
	小計	1	3	15	0	19
	堤通1	0	1	0	4	5
	堤通2	0	1	0	0	1
	小計	0	2	0	4	6
	地区内計	3	32	17	9	61
	割合%	75.0	58.2	60.7	50.0	58.1
	豊田	0	5	1	5	11
	八広	0	9	0	0	9
地区外	京島	0	4	1	0	5
	立花	0	0	1	0	1
	押上	0	0	1	0	1
	小計	0	5	2	0	7
	割合%	75.0	92.7	75.0	77.8	84.8
	区内南部	0	4	3	1	8
	不明	1	0	4	3	8
	合計	4	55	28	18	105

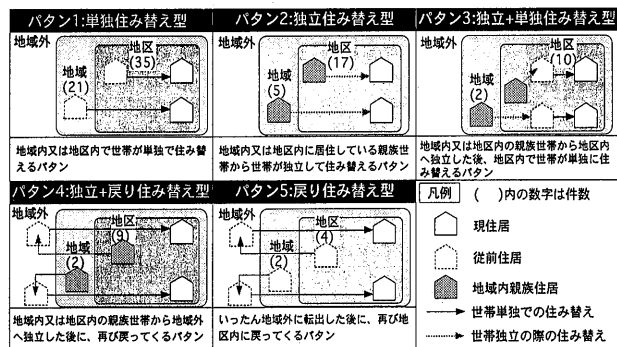


図4-2 住み替えパタンの分類

3) 独立+単独住み替え型(パタン3) / 独立+戻り住み替え型(パタン4)

独立後、2度目の住み替えである両パタンの場合は、戸建て住宅への住み替えの場合は2世帯同居を目的としたものが多く、分譲マンションへの住み替えの場合は近居を目的としたものが多い。いずれの場合も子供が成長するライフステージ「親子2」の時期での住み替えが多い。地域外からの戻り住み替えの動きも、子供の世話が必要な時期に多く発生している。

4.3 集合住宅における新たな居住ニーズ

4.3.1 ライフステージと住宅・サービスニーズの関係

アンケート回答者の現在のライフステージと集合住宅ニーズ、サービスニーズの関係は表4-5のようになった。

住宅については、親世帯と「近居できる」に対するニーズが子育て世代を中心に高く、逆に親世代は同居ニーズが多い。また「同世代で集まって住める」ニーズも見られたが、子育て世代が集まった方が情報交換が出来て便利という意見があった。「多世代が集まって住める」ニーズは若い夫婦や親子に見られ、福祉施設併設の住宅に住みたいという意見があった。

サービスについては、比較的にどの世代からも「看護ステーション」や「高齢者が集える場」に対するニーズが多くみられ、地域内で高齢者を中心とした福祉サービスへの需要があることが分かる。また、子育て世代を中心に「子どもを預ける場所」「子どもが遊べる場所」や「サークル活動や習い事の場」に対するニーズが多く見られた。この内容に関しては、「ボランティア活動の場」

表4-5 ライフステージと住宅ニーズ、サービスニーズ

	住宅ニーズ					サービスニーズ										
	A	B	C	D	E	介護			育児			健康・コミュニティ				
単身1	2	8	1	2	0	11	6	2	7	5	2	4	3	6	3	0
夫婦1/親子1・2	1	14	5	3	3	15	12	2	19	33	7	9	7	22	14	7
親子3	1	0	5	0	0	11	11	4	4	3	0	1	3	10	9	2
単身・夫婦2	4	5	3	1	0	8	7	5	3	0	4	7	3	1	7	9
高齢	1	4	1	2	1	11	13	3	0	2	6	4	4	6	8	3
計	9	31	15	8	4	56	49	16	33	47	22	21	18	51	43	14

A.親世帯・子世帯と同居出来る集住
 B.自分の世帯で独立して住める集住
 C.親世帯・子世帯と近居できる集住
 D.同世代で集まって住める集住
 E.多世代で集まって住める集住
 a.訪問看護ステーション
 b.高齢者が集える場所
 c.ショートステイ
 d.子供を預ける場所
 e.子供が遊べる場所
 f.食事配達サービス
 g.コミュニティレストラン
 h.親同士が気軽に立ち寄れる場所
 i.サークル活動や習い事の場
 j.健康相談が出来る場所
 k.その他

表4-6 住宅ニーズとサービスニーズ

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
A	1	1	2	1	2	1	1	1	1	2	1
B	2	1	1	1	5	8	1	3	3	1	1
C	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1
D	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1
E	1						1				1

a.訪問看護ステーション b.高齢者が集える場所 c.ショートステイ
 d.子供を預ける場所 e.子供が遊べる場所 f.食事配達サービス
 g.コミュニティレストラン h.親同士が気軽に立ち寄れる場所
 i.サークル活動や習い事の場 j.健康相談が出来る場所 k.その他

単身1 単身・夫婦2
 夫婦1/親子1・2 高齢
 親子3 その他

や「40～50代父親世代の交流の場」、「夫婦で参加できるサークル活動やおしゃべりの場」等の意見が他の世代も含め見られた。高齢期では子供と接する場が欲しいというコメントも存在した。

4.3.2 住宅ニーズとサービスニーズの関係

住宅ニーズとサービスニーズの関係は表4-6のようになった。「親世帯と同居できる」を望む世帯は、子育て関係のサービスをあまり望んでいない。逆に「独立して住める」を希望する子育て世代は、「子供を預ける場」や「子供の遊び場」に対するニーズが高くなっている。また、「サークル活動や習い事の場」については、「近居」や「独立して住める」を望む世帯のニーズである。一方、「訪問看護ステーション」や「健康相談の場」に対する

ニーズは住宅ニーズに関係なく存在した。

4.4 家族型や権利形態を超えた住まいづくりの考察

4.4.1 住み替えを活用した住環境整備手法

以上の分析結果から、建物更新と住宅供給、住み替え実態の関係は以下のようにまとめられる。

- 1) 個別の建物更新が進みにくい市街地においても地域内の住み替えは活発であり、特に分譲マンションの供給は多様な役割を担っている。また、特徴的な住み替えが発生するライフステージと住宅タイプの組み合わせが存在する。
- 2) その一方で、住宅供給が進んでも市街地更新や基盤の改善は進まない現状があり、マンション等が供給過多になり住み替えニーズが満たされてしまった場合、環境

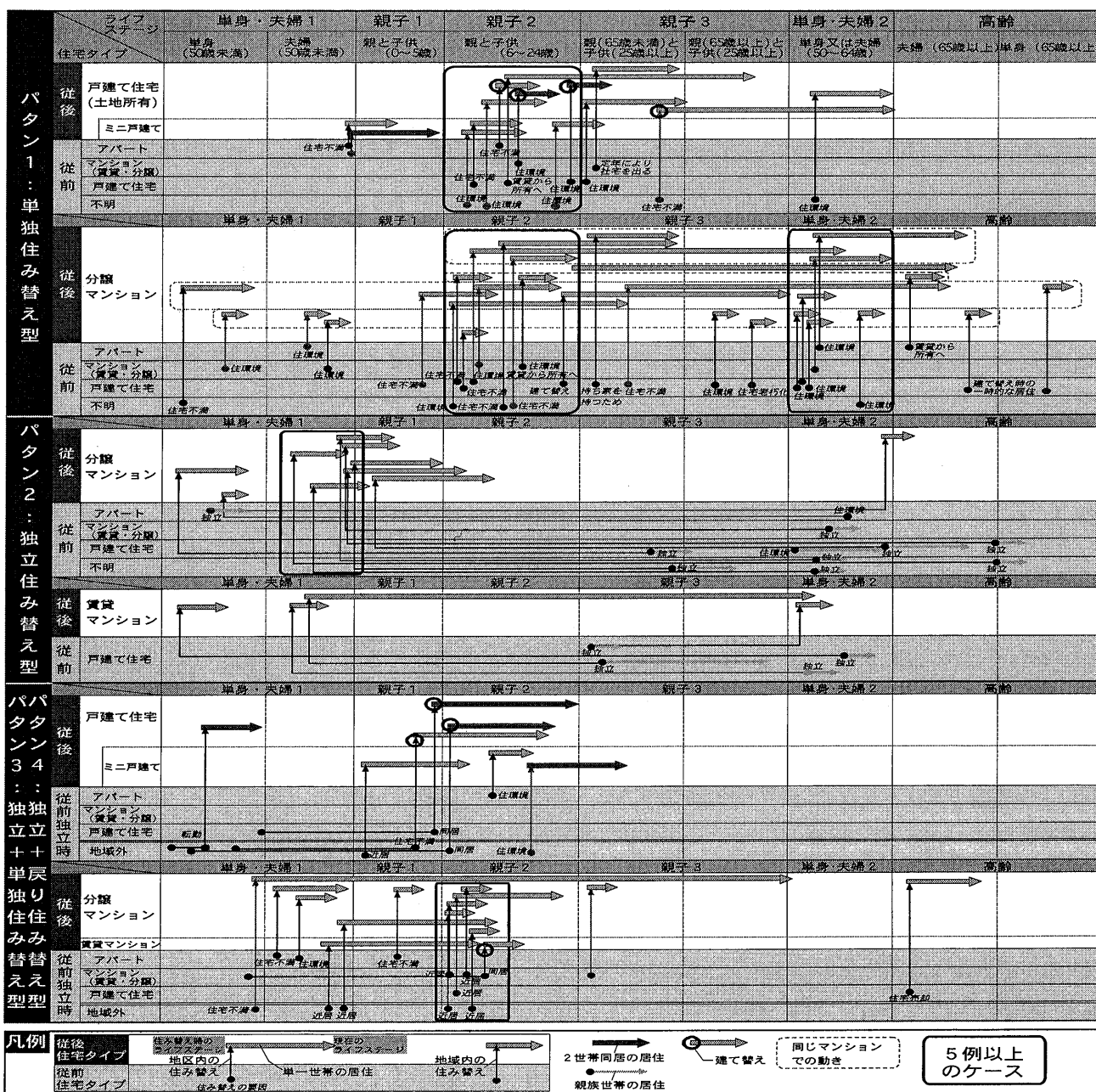


図4-3 ライフステージと住宅タイプの関係からみた、各パターンごとの住み替えの動向

改善はさらに進みにくくなる危険性を孕んでいる。そのため、両者の何らかの連携が不可欠である。

以上を踏まえ、住み替えを活用した住環境整備の展開の可能性を以下の4点にまとめた。

- 1) 多世代の住み替えニーズに対応した集合住宅を起点として住環境整備を進めていく可能性がある。また、こうした住宅への認定制度などの行政支援も考えられる。
- 2) その際、狭小住宅や宅地などの零細な権利に対応した施策の充実、特に戸建て住宅から集合住宅への住み替えニーズに応えられる施策が重要である。
- 3) また、このニーズを持つ住み替えを促進することによって発生する従前居住宅地を段階的に集約化する方法が必要となる。集約による種地と、自力更新が困難な箇所を絡めて、重点的に公共投資を行うことが重要である。
- 4) その際、道路や空き地など基盤改善を含んだ街区形成を誘導することと、各更新プロジェクトを段階的に連鎖させていくプログラムが重要である。また、これらを実現するためのガイドラインや支援の充実が望まれる。

5. 地域に適した集合住宅プロジェクトの検討

5.1 ケーススタディの概要

5.1.1 ケーススタディの目的と対象

本章では、住み替えを活用した密集市街地の住環境整備の可能性を具体化するため、高齢者等のグループリビングの支援及び零細地権者の建て替え等の起点となる集合住宅プロジェクトに係るケーススタディを行い、プランの比較評価、併設施設の検討及び連鎖的開発のパターン等の考察を行う。

ケーススタディに当たっては、グループリビング住宅開発の候補地となっている公有地を含む街区を対象とし、複数の計画案を作成した。

当該公有地は、面積405㎡の、幅員4m未満の道路に接する旗竿状の不整形な低未利用地である。周辺市街地（東向島1・3丁目）の空き地（駐車場含む）の規模と形状と比較しても、図5-1に示す通り、当該公有地が平均的で典型的な敷地であることが明らかである。

当該街区は、幅員9mの道路に面しているが、そのほとんどが敷地面積65㎡未満の借地である。世帯主は65歳以上の高齢者であり、木造耐用年数の2/3以上越えた

1000~1700㎡	
500~1000㎡	
300~400㎡	
200~300㎡	
100~200㎡	
30~100㎡	

図5-1 ケーススタディを行う公有地の位置づけ

老朽住宅である。また、幅員9mの道路の裏手は、無接道の敷地となっている。²⁾

5.1.2 計画案作成の前提条件

計画案の作成に当たっては、当該公有地にグループリビング住宅を建設し、地域に貢献する居住支援施設を1階に併設することを基礎的な要件とした。グループリビング住宅については、高齢者等の居住ニーズに対応し、概ね35㎡の住戸（単身者又は2人家族向け）を基本とした。また、従前居住者用住宅の確保及び多世代の居住を実現するため、上記住戸を2戸1とする他、概ね45~65㎡の住戸を適宜設けることとし、平均住戸面積は、概ね40~45㎡となるように計画案を作成した。

周辺の老朽住宅については、関係地権者の意向を踏まえつつ、建て替えの促進を図ることとした。また、当該開発によって住環境が悪化しないように屋外空間及び屋内の共用空間等の充実に留意した。なお、事業化に当たっては、地方財政逼迫の状況を踏まえつつ、事業成立性の確保を旨とし、NPO等の支援による建設組合方式の事業を想定した。

5.1.3 3つの計画案の概要

計画案は、住環境整備の起点となる開発単位と連鎖的な開発の方法、関係地権者との合意形成、財政負担等に留意し、次の3つのプランを作成した。それぞれの計画案の主旨と概要は、以下の通りである。

1) プランA：単独開発型（図5-2）

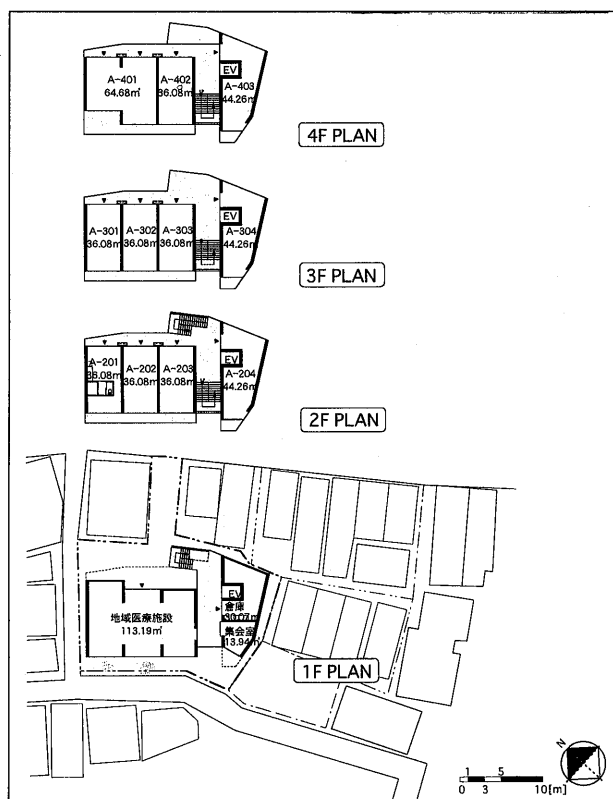


図5-2 ケーススタディ（A案）

プランAは、計画敷地を公有地のみとし、グループリビング住宅を早期に実現する計画案である。老朽住宅に居住する高齢者等のニーズに対応し、当該住宅への住み替えを契機として、従前住宅の建て替えを促進する。

2) プランB：一体的開発型（図5-3）

プランBは、公有地を種地とし、周辺の老朽住宅等（12宅地）との共同建て替えにより一体的に住環境を改善する計画案である。従来の事業手法を踏襲³⁾しているが、住棟を分けることにより、住環境を担保するとともに、集合住宅に対するアレルギーの軽減を図る。

3) プランC：段階的開発型（図5-4）

プランCは、当面合意できる隣接地（幅員9mの道路の裏手に位置する3宅地）との共同建て替えを先行的に実施し、段階的に住環境を改善する計画案である。幅員9mの道路に面する宅地については、協調建て替え等により、当該住宅と連結することも可能である⁴⁾。

5.2 計画案に係る考察

5.2.1 各プランの比較評価

各プランは、計画敷地等が異なるため、単純な比較評価はできないが、担保される住環境、事業成立性、関係地権者との合意形成、財政負担、期待される波及効果等について、以下の点を指摘することができる。

1) 担保される住環境

プランAは、計画規模を確保するために、有効な空地

や共用空間が確保しにくく、敷地外部に対して閉鎖的な住環境になりやすい。

プランBは、スケールメリットを活かし、相対的に良好な住環境を確保することが可能である。

プランCは、周辺宅地の建築如何によっては、プランBに準ずる住環境を担保することが可能である。

2) 事業成立性

プランAは、密集事業等の補助金が得られないこともあり、計画規模を最大限に確保したとしても、床単価は545千円/㎡となり、周辺市場価格500千円/㎡よりも高くなり、事業成立性が厳しい状況にある。

プランBは、スケールメリット及び密集事業等の補助金により、床価格が465千円/㎡となり、周辺市場価格よりも安価な開発が可能となる。

プランCは、床価格が517千円/㎡となり、周辺市場価格よりもやや高めとなるが、公有地において建物譲渡特約付き定期借地権制度を導入すれば、床価格は397千円/㎡となり、事業成立性は十分確保できる。プランAに同制度を導入した場合も396千円/㎡であり、同制度の導入は必要な条件と見なすことができる。

3) 関係地権者との合意形成

プランAは、関係地権者が公共団体のみであるため、合意形成は容易であるが、計画の公共性が問われる。周辺居住者にとっては、密集市街地であるが故に当該住宅を「迷惑施設」として受け止めるおそれもあり、周辺居

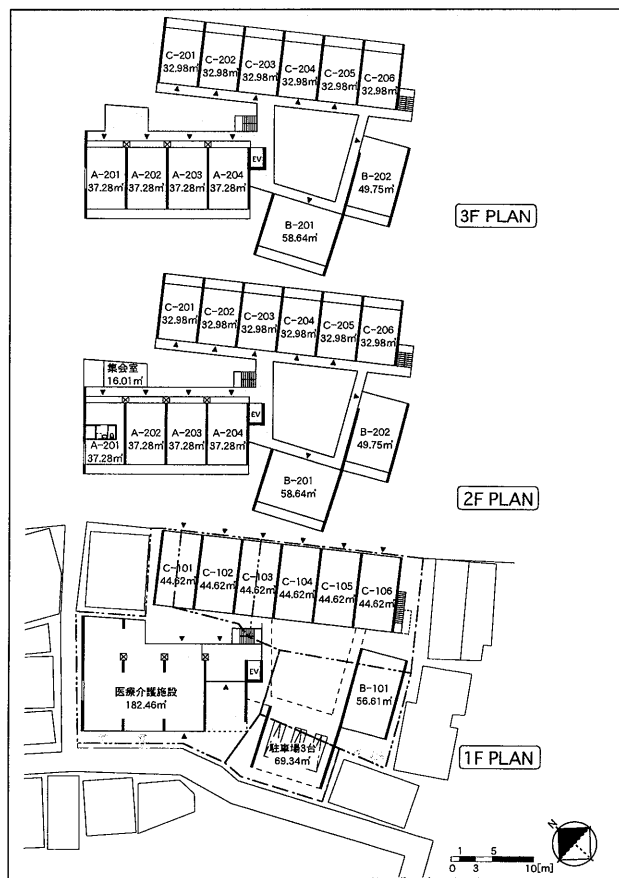


図5-3 ケーススタディ（B案）

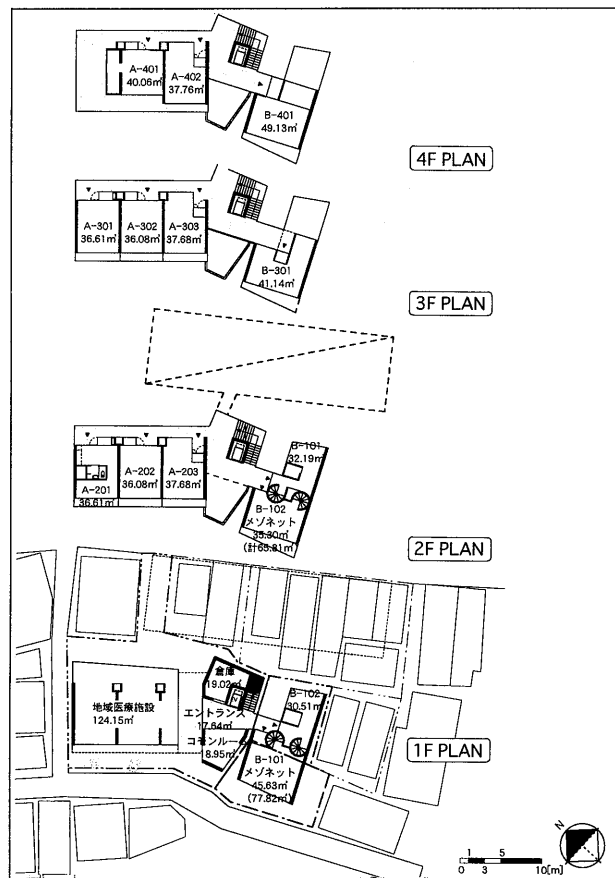


図5-4 ケーススタディ（C案）

住者との合意形成が課題となる。

プランBは、単独更新が可能な宅地を含むことから、現在の関係地権者の意向から判断すると、共同建て替えの合意までには長期間かかることが予測される。

プランCは、無接道敷地の建て替え更新を可能とすることから、関係地権者の合意形成は比較的得られやすいし、計画の公共性も担保できる。

4) 財政負担

プランAは、補助金の負担がない上、公有地の処分(売却又は貸与)により、収入を確保することができる。

プランBとプランCは、補助金の負担があるが、公有地の処分により、それをある程度補充することができる。プランCは、プランBの財政負担の半分程度で済み、軽減分を他に回すことが可能になる。

5) 期待される波及効果

プランAは、グループリビング住宅を早期に実現することが可能となるため、属人的な居住支援には効果的であるが、密集市街地の改善の波及効果は少ない。

プランBの波及効果は大きい、事業成立が前提であり、これまでの密集市街地の整備過程を踏まえると、現時点ではモデル性又は汎用性が低いものと考えられる。

プランCは、プランBと比べて事業成立性が高い分、モデル性又は汎用性が高いものと考えられる。

6) 総合評価

以上の考察に基づき、起点となる開発単位の観点から3つの計画案を比較すると、当該街区においてはプランCが最も現実的かつモデル的な開発であると総合評価することができる。

5.2.2 併設施設に係る考察

1) 併設施設のサービス機能

グループリビング住宅に併設する施設については、医療、介護、託児、学習、交流等、高齢者又は子育て世帯の居住支援に資するサービスに対するニーズが高い。しかし、施設部分の取得又は賃料の負担能力を考えると、利用可能な機能と事業者は限定される。具体的には、託児、学習、交流等の機能を持つ施設の併設は、入居者の床単価の増額又は公共団体の負担を前提としない限り困

難な状況にあり、事業性が高く補助制度が充実している医療介護施設に絞られる。また、プランC又はプランAについては、ニーズと事業性の高いグループホーム事業を行うには面積要件が不十分な面があり、床の取得を事業者負担とすると、リハビリや小児科等の診療所や看護ステーション等のサテライト施設等に限られる。

2) 併設施設の床の所有

併設施設の床は、公共団体が所有することが理想である。しかし、プランC又はプランAにおいて定期借地権を導入した場合でも、4,500～5,000万円の負担を必要とし、定期借地権による権利金収入を充当しても財政供出を伴う。「定期所有権」を活用すれば、公共団体は床部分に相当する権利金を取得することができるが、住宅の床価格はやや高くなる。

テナント部分のキャッシュフローが成立すれば、床をNPO法人又は株式会社等が所有するシナリオも考えられる。ただし、NPO法人等が全ての資金を調達することが困難であり、権利金を基金に充て出資及び融資を募る方法を検討する必要がある。

5.2.3 連鎖的開発に係る考察

上記の計画案は、密集市街地の住環境改善の起点となり、連鎖的な開発を促すことに意義がある。連鎖的开发を模式化すると、図5-5のようなパターンが考えられる。

1) 隣接連鎖パターン

起点となる開発の計画敷地の隣接地に連鎖するパターンである。プランBとプランCは、プランAの計画検討を契機とした連鎖的开发と見なすこともできるが、ここでは、プランCがプランBのような住環境形成に至る連鎖的开发を促す可能性があるという点に着目する。ただし、この場合には、対象街区において連鎖的开发に係る合意形成が必要であり、起点となる開発においても連鎖的开发を前提とした共用空間等の配置を行う必要がある。

2) 飛び地連鎖パターン

起点となる開発においてグループリビング住宅等の住み替えを促進するプログラムを組みこむことにより、住み替えを契機とした建て替えを促進する。この場合、住み替え居住者が隣接地でない場合は、従前居住地の建て

	プランA	プランB	プランC	
敷地面積	㎡	392	1,021	563
延べ床面積	㎡	1,024	2,359	1,269
専有面積	㎡	563	1,418	655
うち住宅	㎡	450	1,235	531
うち施設	㎡	113	182	124
住宅戸数	戸	11	31	12
平均住戸面積	㎡	41	40	44
事業費	千円	187,704	508,125	258,497
うち工事費	千円	147,414	392,333	201,287
補助金	千円	0	137,400	76,720
床価格	千円	543	465	517
計画敷地 備考	公有地単独 定期借地権導入の場合、 床価格 396 千円/㎡	公有地＋隣接 12 宅地 所有権（権利交換）	公有地＋隣接 3 宅地 定期借地権導入（公有 地）：397 千円/㎡	

表5-1 3案の比較

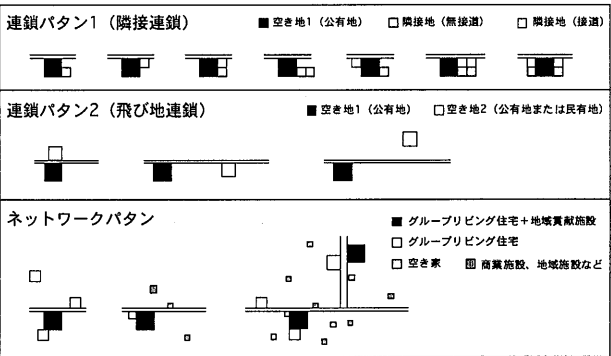


図5-5 連鎖的開発の模式的パターン

替え又は土地の集約等についての計画的な誘導が必要となる。

3) 起点となる開発の連鎖パターン

起点となる開発がモデルとなり、別の公有地等（既存の公有地、住み替えに伴って取得した土地及び民間の低未利用地を含む。）において起点となる開発が行われるパターンである。この場合、グループリビング住宅の居住者募集、維持管理、併設施設の運営等、起点となる開発相互の連携により効果的な展開が可能となることから、それらに係る仕組みづくりが課題となる。

4) 既存ストックのネットワークパターン

住み替えに伴って生じる空き家については、建て替え計画が定まるまでの間、短期的な賃借が必要とされる。また、居住支援に資するサービス提供についても、既存ストックの活用により事業成立性を確保するとともに、連鎖的开发が地域再生につながる可能性がある。この場合、ネットワーク形成のプログラムづくりが課題となる。

6. 地域再生居住支援プログラムの構築に係る提案

6.1 密集市街地における地域再生の基本方向

6.1.1 密集市街地の整備促進の基本方向

密集市街地においては、生活道路の整備促進だけでなく、多様な居住ニーズに応じた住宅施策と効果的な福祉施策の観点から、住み替え及び建て替えを促進していくことが必要である。また、歴史的文脈や文化的活動を評価し、地域資源の活用、地域力の向上により、地域再生を図っていく方向性を明確化することも必要である。

6.1.2 戦略的なプログラム構築の必要性

以上の方向でまちづくりを進めるには、地域に密着した総合的な施策に加え、NPO等を活用した次の2つのアプローチによる戦略的プログラムの構築が必要である。

1) 地域レベルにおけるアプローチ

地域を再生するため、地域の課題や目標像の共有を図りつつ、市街地整備の事業又は地域の管理運営について自律的に企画調整を行うためのプログラムである。

2) 敷地又は街区レベルにおけるアプローチ

地域における居住を支援するため、地権者又は居住者のニーズを踏まえつつ、住宅供給又は福祉サービス等の事業についての企画調整、事業実施及び管理運営を行うためのプログラムである。前節の住宅プロジェクトの推進プログラムもそのひとつである。

6.2 住民とNPOのパートナーシップモデルの提案

6.2.1 地域レベルにおけるモデル

地域レベルにおいて地域再生に向けた戦略的なプログラムを構築するには、その主体となる住民とNPOのパートナーシップの機会と場を用意する必要がある。

住民と行政のパートナーシップについては従来、主に

まちづくり協議会においてまちづくり事業の推進や建築ルールの取り決め、それらに係る住民意見の集約・調整が行われてきた。しかし、一般にその活動区域や活動内容が限られていること、住民に等しく参加の機会が開かれた組織であること等から、区域や分野を超えた活動、住民以外の専門家や事業者等を巻き込んだ活動は実施しにくい状況が見られる。

向島学会のように個人の創造性を前提にした自律的な取り組みを経て形成されたゆるやかなネットワークの組織は、まちづくり協議会等の既存団体の活動を補完し、地域レベルのプログラムの構築とそれに係る事業推進を図る上で有効なモデルであると思われる。

6.2.2 敷地又は街区レベルにおけるモデル

敷地又は街区レベルにおける住民とNPOのパートナーシップには、企画調整、事業実施、管理運営の3つの分野があり、それぞれに対応した団体のタイプがある。ここでは、前章の住宅プロジェクトに係るパートナーシップのモデルを示す。（図6-1）

1) 企画調整に係るパートナーシップ

企画調整に当たっては、主として関係地権者とNPOのパートナーシップにより、事業イメージ等の情報共有、計画敷地の確定、事業企画の立案等が行われるが、その機運を醸成するには地域レベルにおける取り組みとのパートナーシップが重要になる。それは、連鎖的开发を展開する上でも重要である。

向島博覧会を通じた機運の醸成、向島学会のネットワークを活用した企画調整の推進は、ひとつのモデルとなり得るとと思われる。

2) 事業実施に係るパートナーシップ

事業実施に当たっては、居住者の募集、福祉事業者等の確保、建設組合の組織化、設計・施工等の業務に係るパートナーシップが必要となる。

企画調整を行う団体がこれらの業務を全て行うことも可能であるが、複数の団体が役割分担して行うこともモデルもある。いずれにせよ複数の業務を担うNPOのマナー

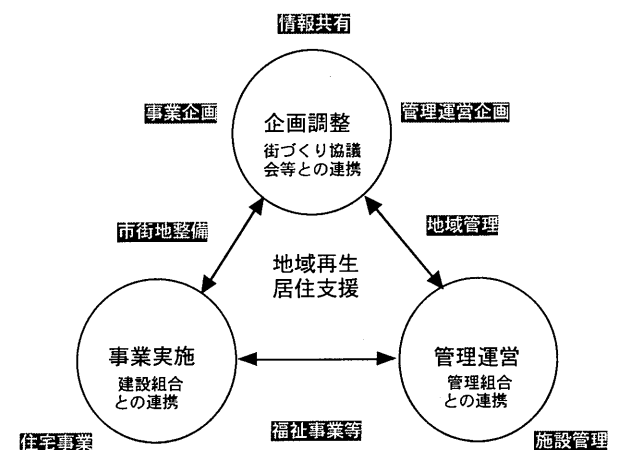


図6-1 住民とNPOのパートナーシップモデル

ジメント力が問われる。

3) 管理運営に係るパートナーシップ

住宅の管理運営は、管理組合等の取り組みが基本となるが、福祉サービスを必要とする場合には、併設施設の事業者等がそのパートナーとして関わるモデルが有効である。ただし、小規模な場合には、事業性を考慮すると、サテライト施設として位置づけ、他の施設とのネットワークを図るか、併設せず地域の関連施設を活用すること等のネットワークの構築が必要となる。地域再生に係るNPOが地域の自営業者や住民ボランティア等を組織して居住支援するモデルもありうる。

6.3 公的支援方策の課題と提案

6.3.1 老朽住宅居住者の住み替えの支援

1) 住み替え居住者の従前居住土地の取得・集約

前章の住宅プロジェクトでは、周辺地域に居住する高齢の地権者等が従前居住地の土地等を売却して資金調達することを想定しているが、接道条件が不良な借地は市場価値が低いことから、売却が困難である場合が多い。

現時点では、こうした土地の買い取りは道路整備や共同建て替え等の事業対象区域等に限られているが、連鎖的開発を展開する上では、公共団体等が積極的に取得・集約していくことが重要かつ不可欠である。

2) 資産を残さない安心居住システムの制度設計

共同建て替えの場合、小規模な借地の権利変換は、建物補償金等があったとしても権利床はわずかしかならず、新たな集合住宅で生活するには多くの借入金を得て増床する必要がある。

そこで、資産は残らないが、住み替えによって安定した住宅や生活を保障する「零細地権者向けリバースモーゲージ」⁵⁾や「家賃一括払い居住継続特約付き定期借家」⁶⁾等の制度設計を提案する。

6.3.2 モデル開発に係る公的支援

1) 起点開発に係る政策的先導的な公的資金投入

前章の住宅プロジェクトのようなモデル的な起点開発を対象に政策的かつ先導的な公的資金を投入することが望まれる。具体的には、モデル開発に対する研究助成、時限的な補助金の設定、併設施設の床の取得に係る特別融資等が考えられる。

2) 連鎖的開発の種地の取得・集約の促進

連鎖的なモデル開発を促進するには、住み替え居住者の従前居住地の取得・集約を容易にする必要がある。例えば、土地売却に係る税制の時限的緩和措置、地区内公有地との交換分合の促進措置等が考えられる。

3) モデル開発を通したビジネスモデルの構築

密集市街地にあっては、モデル開発を通して事業成立のノウハウを蓄積するとともに、その共有の機会を創出することが重要である。公的支援によりビジネスモデル

が構築され、民間投資を誘発することが望まれる。

6.3.3 居住支援NPOに係る公的支援

1) 企画調整に係る公的支援

地域に根ざし、事業の芽を発掘して事業化に結びつけるという企画調整に係るNPOの役割は重要であるが、密集市街地の場合、成功報酬だけでは事業展開が難しい状況にあり、公的支援が不可欠である。企画調整に係る事業計画の申請に基づき一定期間（例えば3年間）支援することとし、成果の評価に応じて補助金を精算払いする方策も考えられる。ただし、成果が上がらない場合のリスクの負担が課題である。

2) 事業実施・管理運営に係る公的支援

事業実施・管理運営に係る公的支援としては、NPO、建設組合等が利用可能な短期回転型基金の創出が望まれる。例えば、併設施設の床の取得又は事業運営に係る原資としての基金である。また、事業計画や成果等を評価し、NPO等が事業実施・管理運営しやすい環境を整備することも重要である。

<注>

- 1) 2002年11月時点でのデータによる。
- 2) 当該街区は、密集住宅市街地整備促進事業の一環で、平成4～6年度に事業化の検討がなされたが、合意形成に至らず、そのままの状態になっている。
- 3) 事業検討当初は、できる限り大きく計画区域を設定し、関係地権者の意向と事業試算のシミュレーション等から収束させ、計画区域を決定していく方法が常套である。その意味からすると、プランBはプロセス上の計画案であり、プランCは結果的な計画案と見ることもできる。
- 4) 幅員9m道路沿いは、ゼロロット開発により、敷地面積を最大限に確保するとともに、建物の一部をグループリビング住宅と連結させることにより、共用廊下、エレベーター等の共同利用を可能とする方法が考えられる。
- 5) 優良な集合住宅を対象とし、その床を担保に「年金」（分割代金）を得る制度案。「年金」の支払いより、死亡後の床の売却（取得）に主たる目的を置いたものであり、フランスのピアジェ制度に近い。
- 6) 建て替え後に事業者が購入した定期借地権付き建物に、居住者が居住継続特約付きの期限型賃借権で入居する制度案。居住者は10～15年程度の定期利用権を取得し、行政からの補償費等を保証金として家賃を一括払いして住み替えることを想定している。定期利用権終了後の居住継続のあり方と支払い困難が生じた場合の措置等、検討課題は多い。

<参考文献>

- 1) 墨田区、マヌ都市建築研究所：京島地区まちづくり事業現況調査報告書、1996.2
- 2) 東京都防災・建築まちづくりセンター、早稲田大学都市・地域研究所：第3世代のモクミツまちづくり研究、2003.3

<研究協力者>

平成14年度

武田友佑 早稲田大学大学院修士課程（当時）

橋内智也 東京理科大学理工学部4年生（当時）

西野友子 東京理科大学理工学部4年生（当時）

平成15年度

中伏香織 早稲田大学大学院修士課程

小林愛佳 早稲田大学大学院修士課程