

ストック活用型シェアスペースによる生活環境の向上について

—兵庫県播磨町の民間農住団地の空室を対象として—

主査 佐伯 亮太^{*1}

委員 藤田 武彦^{*2}, 笹倉 みなみ^{*3}, 中村 義弘^{*4}

「団地の空室活用によるコミュニティづくりと団地再生の実践」

1970年代に建設された民間所有の5階建て階段室型団地（農住団地）の空室をシェアスペースに転用（DIY リノベーション）し活用することで、地域コミュニティづくり、団地住人の居住環境の改善、団地の入居率改善をねらった実践である。実践にあたっては、建物所有者、住人、外部協力者でのチームを立ち上げた。2017年10月現在、シェアスペースでは日常的に地域住民、団地住人が参加できるイベントが開催され、また団地の入居率も改善されるなど、一定の成果を見せている。本実践活動は、今後、急増することが予想される同様の建物の活用方法を模索するためのケーススタディである。

キーワード：1）団地再生、2）地域コミュニティ、3）シェアスペース、4）農住団地、
5）空室対策、6）農住都市構想、7）農住団地、8）DIY

IMPROVEMENT OF THE RESIDENCE ENVIRONMENT OF INHABITANTS USING STOCK USED TYPE SHARE SPACE

-As a casestudy in private apartment complex in Harima-cho, Hyogo-

Ch. Ryota Saeki

Mem. Takehiko Fujita, Minami Sasakura, Yoshihiro Nakamura

A casestudy of community development and revitalizing apartment through renovated vacancies in apartment.

This project of performing DIY renovation from vacancies of a 5 story apartment into shared spaces were attempted to effect next 3 elements: human relationships between communities, improvement of the residence environment of inhabitants and improvement of the occupancy rate of the apartment. As of October, 2017, it can be said that this project had shown certain effects, as number of event is held at shared spaces that local inhabitants and residents can participate in, and as occupancy rate has improved. This practical activity is anticipated to be a case study leading to some solution of a vacancy problem, which is expected to increase rapidly around apartment.

1. 実践活動の背景

1.1 農住都市建設と農住団地

1970年代、高度経済成長による物価高騰と都市のスプロール化がすすんだ。その一つに、都市圏近郊農地の開発によるベッドタウン建設がある。さまざまな主体が開発行為をおこなった中で、農協が中心になって検討した農住都市建設（構想）がある。1967年、農住都市構想推進者の一人である中西一郎^{*)}は雑誌「農業協同組合」にて「自ら土地利用計画をたてることによって能率のよい農業と高層住宅群をうまく組み合わせ、農村地帯の所得上昇をはかることは考えられるし、農と住の併建が両方にとって快適なものであると思う」と述べ、物価対策と

都市の住宅不足を一挙に解決する方策として農住都市構想を発表した。同じく農住都市構想推進の中心人物である一樂照雄^{b)}は農住都市を「農業に利用されている土地に取り囲まれた住宅団地のいくつかから成り、農業と非農業との間にも交流が密に行われる地域社会」ないしは「生産緑地の中に住宅団地が周囲と調和的に形成されている都市」と定義した。農住都市建設の大半は農協、農住組合（1981年農住組合法施行によって創設）が中心となって、実施した。

具体的な初動としては1970年に農林省が農村住宅団地建設計画モデル地区を日本各地26地区、期間3年で選定し、農住団地の建設を推進した。

^{*1} 大阪大学大学院 博士課程後期 ^{*2} コーポラスはりま西1棟 所有者家族 ^{*3} (株)フロッグハウス 設計士 ^{*4} 中村義一建材株式会社 代表取締役

今回の実践対象のコーポラスはりま西Ⅰ棟（以下、西Ⅰ棟）は、1974年に竣工しており、農住都市構想の初期に建設された1棟である。

1.2 コーポラスはりま農住団地について

兵庫県加古郡播磨町は姫路・神戸の間に位置し、漁業と農業が中心の穏やかな集落であった。1970年以降、周辺都市部の発展に伴って、ベッドタウンとして急速に人口が増えた。2010年以降も、なお人口が微増しているまちである。1974年には、町の面積の1/3を占める人工島が建設され、大企業の工場を誘致している。今回の実践対象であるコーポラスはりま1期17棟（以下、コーポラス）は1974年に建設されていることから、まちの発展に寄与していることが明らかである。

播磨町において、農住団地建設を推進したのは、播磨信用農協であった。播磨信用農協は、兵庫県内の農住団地建設を推進する協議体、兵庫県農住都市推進協議体「都市近郊農村における新しいまちづくり」において、神戸西農協とともにモデル農住地区に選定された。神戸西農協は播磨信用農協に先駆けて、農住団地建設を進めており、播磨信用農協はコーポラス建設検討者に向けたツアーを何度も企画している。

播磨信用農協は1972年に建築委員会を設置、1974年にコーポラスはりま1期17棟を建設した。翌年には2期工事が着工し、1期2期で29棟（584戸いずれも賃貸）が完成した。1期、2期いずれも物件所有者からなる株式会社を設立し、共同運営をおこなった。それぞれが別会社であったが、事務所は同じ建物にあり、日常的な交流があった。物件所有者は、日常的に事務所に集まり、日々の出来事や、今後の運営などについての対話に時間を費やしていた。また物件所有者の多くは兼業農家であった。



図1-1 コーポラスはりま竣工時の写真

建設当初は、人工島に工場を置く大企業が、社宅として複数棟をまとめて10年間の賃貸契約をむすぶなど、長く満室の状態が続いた。2005年を過ぎた頃（築30年を過ぎたあたり）から徐々に社宅契約は解約され、多くの棟で空室が目立つようになった。入居率の格差が大きくなったことから、2008年に株式会社の解散が議論され始め、2009年12月31日に1期2期ともに株式会社を解散させた。結果、1期17棟のうち5棟は解体し土地を売却または新規アパート建設をおこない、11棟は管理業務を不動産会社へ委託するなどして、賃貸を継続することとなった。折しも、2009年ごろはそれぞれの棟で所有者の相続があった時期でもあり、賃貸を継続するか、解体するかの判断は、その影響も受けている。例えば、ある棟では早い時期に世代交代が進んでおり、解散の議論が始まる以前に株式会社から抜けた。

今回の実践対象である西Ⅰ棟は管理会社解散時に賃貸経営存続を選び、現在の実践活動につながっている。様々な理由から、偶然にも個人所有になったことが、コーポラスはりまの大きな特徴である。



図1-2 コーポラスはりま周辺の鳥瞰図

1.3 活動の経緯と活動主体について

管理会社が解散した 2009 年末以降、西 I 棟の所有者家族である藤田武彦（実践委員）を中心に、物件の有効活用の模索がはじまった。エレベーターの無い階段室型団地は往々にして 4、5 階に空室が目立つ。西 I 棟も例に漏れず 4、5 階が空室であった。藤田は「地域の人も含めて、より良い生活環境をしたい」との思いから、空室を活用したシェアスペース（共有部）を発想し、2010 年から計画をすすめた。2011 年には 5 階 2 戸を改修し、hoccorito という名のシェアスペースをオープンさせた。

主査は 2009 年以降、地域社会圏主義研究会⁹⁾に参画しており、共有空間をきっかけとした新たな生活について研究をすすめていた。研究を実践すべく、2014 年 10 月に西 I 棟に入居し、活動を開始した。

活動の最終的な目的は、賃貸物件としての入居率の改善であり、その付加価値として、コミュニティ・つながりをつくるものである。関係者は、それぞれの立場から異なる目的・目標を持つものの、共通のフィールドで活動をおこなうゆるやかな任意の集団として成立している。

本助成事業での実践にあたっては、これまでの運営・経営から明らかになってきた課題に対して、1 階に新たなシェアスペース（以下、104 号室）をつくることで、活動を推進することを狙った。事実、本助成期間は 2010 年以降の活動が結びつきを見せた時期であり、実践期間中に多数メディアに取り上げられるなど、変化があった。



図1-3 コーポラスはりま西 I 棟実践グループ
(左から主査佐伯，委員笹倉，委員藤田夫妻)

2. 実践活動の目的と目標

2.1 実践活動の目的と狙い

コーポラスはりま西 I 棟は、先述の通り、特殊な状況下で偶発的に生まれた民間所有の階段室型団地である。

建物の形式的には同様の物件が、日本に数多く存在する。そのどれもが築年数を重ね、また空室も目立つなど有効な活用方法が提示されないままである。例えば UR が所有する団地は全国に 70 万戸以上あると言われており、それらをストックといった視点からどのように活用する

かは、いまだ明確な方法が確立されていない。

またコミュニティをきっかけとした賃貸経営ひいては空室改善を試みた例は、ホシノタニ団地（神奈川県座間市）や青豆ハウス（東京都練馬区）、食堂付きアパート（東京都目黒区）など多くの実践がある。これらの実践は、新築もしくは、一度閉鎖された物件を再活用している。つまり、入居前からその考えに共感できる者が入居すると考えられる。本実践では、既存住人がいる中で、巻き込みながら進めていることが特筆できる。

まとめると今回の実践は、以下の 3 つを目的とする。

①団地住人・地域住民の居住環境の変化

空室を活用したシェアスペースによって、団地住人同士（既存・新規）の関係性をつくるきっかけとする。日常的な関係性ができることが居住環境の変化を促すと考えている。またシェアスペースを地域にも開放することで、新たな地域コミュニティのきっかけづくりも視野に入れる。それら関係性が深まることによって、居住環境が変化することを期待する。

②地域コミュニティの形成

シェアスペースを地域に開放し、イベント広報などをおこなうことで、広く地域住民に訪れる機会を提供し、自治会などとは異なるつながりをつくるきっかけを狙う。

③団地全体の入居率の改善

従来の築古の賃貸物件は、不動産業者がリフォームをおこない、1 室毎の部屋のスペックを上げて、入居者募集をおこなう。コーポラスはりま西 I 棟では、各部屋のスペックを上げるのではなく、シェアスペースを通じた近所付き合い、コミュニティがあることでの入居率改善を実践している。本実践期間中に入居した住人に「なぜこの物件の入居を決めたか」などをヒアリングし、その効果検証をおこなう。

いずれの目的も、検証を行おうために、対象者に対してアンケートまたは、ヒアリング調査をおこなうこととした。



図 2-1 コーポラスはりま西 I 棟

1 棟を民間所有している特徴を活かし、意思決定が早く、大小様々な実践活動に挑戦できている。



図 2-2 コーポラスはりま西Ⅰ棟の諸室について ^{d)}

3. 実践活動の内容（活動の方法）

3.1 実践活動の概要

助成期間中の主な実践活動は以下に挙げるとおりである。主に 104 号室についての活動であったが、その効果は棟全体に波及するものであった。

① 104 号室の参加型 DIY リノベーション

104 号室は 2015 年 6 月に解体作業を開始した。その後、整理やテスト利用などを経て、2016 年 6 月頃から再度参加型でのリノベーション作業を再開した。作業はペンキ塗り、カウンターの仕上げ作業など出来る限り簡単なものとし、誰でも参加できる場となるように設計した。地域住民や DIY に興味のある方などが参加された。



図 3-1 104 号室カウンター DIY 作業（2016 年 6 月）

② 104 号室の運営・規約策定

104 号室の運営にあたって、利用規約の検討をすすめた。規約の検討にあたっては、兵庫県内の様々なコミュ

ニティスペースの規約を参考とし、西Ⅰ棟に見合った内容の検討をすすめた。また、運営に際して、保健所から飲食店営業許可を得て、多様な利用に備えた。



図 3-2 104 号室テスト利用（2016 年 12 月）

③ 104 号室でのイベント開催

団地住人を中心として、交流機会を作る目的でイベントを開催した。例えば、コミュニティピザと銘打ったイベントでは、庭に作ったピザ釜でピザを焼いて食べた。事前に告知することで、住人もおすそ分けを持ち寄り合うなど、近所付き合いを始めるきっかけとなった。

イベント開催にあたっては、出来る限り直接団地住人に声をかけるなどして、住人同士が顔を合わせる機会をつくった。声掛けができない場合でも、手描きの案内をつくるなどして、参加しやすい雰囲気作りをおこなった。

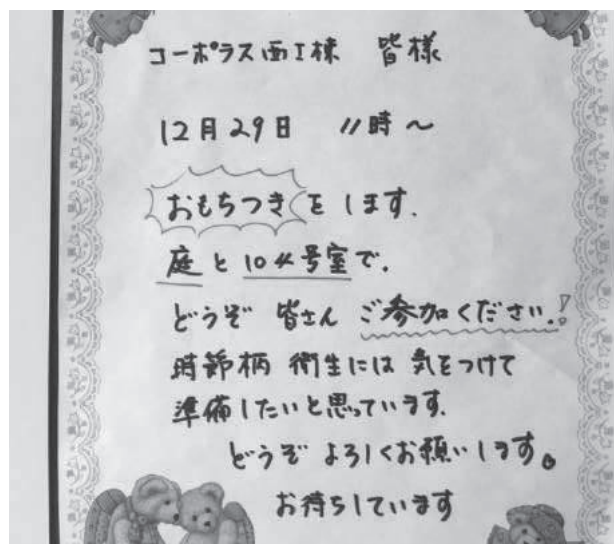


図 3-3 年末の餅つきイベントの団地住人向け案内

④ 104 号室レンタル利用者へのヒアリング調査

104 号室のレンタル利用者には、シェアスペースを借りるに至った経緯や、実際に使った感想などをヒアリング調査した。

⑤ 団地住人への居住環境調査

実践期間の終盤には、西Ⅰ棟住人にアンケートをおこない、ここ最近の近所付き合いについて調査をおこなった。本実践活動を評価するものである。

3.2 活動中の特筆すべき出来事

実践期間中には104号室において大小30を超えるイベントが開催された。ここでは、中でも特徴的であった出来事、イベント等を記載する。

①コミュニティピザの開催

主査が主催した団地住人中心のイベント。2015年、ピザ窯を自転車小屋に作ったことをきっかけに、不定期で開催するイベント。団地住人が一緒に食事をするこ



図 3-4 参加のハードルが低いピザ作り

当日は約50人が参加。参加費は一人500円、持ち込み自由。主催者はピザ生地のみを用意し、材料は参加者が持ち寄る。団地住人も楽しみにするイベントだけあって、持ち寄る料理が増え、どんどん豪華な会になっている。



図 3-5 コミュニティピザの様子 (2016年7月)
(左手奥の自転車小屋にピザ窯)

② 小さなほっこりマーケットの開催

主査・委員が2016年11月に主催したマルシェイベント。2014, 2015年と同様の規模で朝市イベントを開催しており、今回は時間を変えての開催。104号室を中心に、前庭や空室を使って開催した。個人の菓子屋、クラフトショップなどが約15店舗並んだ。出店者は近隣に住む方と限定し、イベントフライヤーも地域住民にポスティングするなど、近隣地域とのつながるきっかけとして開催した。狙い通り、地域の親子がたくさん参加し、子どもで賑わう一日となった。また西Ⅰ棟を知ってもらう日として、オープンハウスも同時開催した。



図 3-6 小さなほっこりマーケット (2016年11月)



図 3-7 小さなほっこりマーケット 104号室 (2016年11月)



図 3-8 小さなほっこりマーケット 104号室 (2016年11月)



図 3-9 小さなほっこりマーケット前庭(2016 年 11 月)

(青いテントは団地住人蚤の市ブース)

結果的には、約 200 人の来場があり、そのほとんどが近隣から自転車や徒歩で来場していた。また滞在時間の長いイベントであり、参加者同士がコミュニケーションをとる空間にもなった。

団地住人も気軽に参加できるように、テント 1 つ分の住人蚤の市ブースを用意した(図 3-9)。開催 1 週間前から出展品募集を開始したところ、大量の不要品が集まった。当日は、住人も店番をするなど、積極的に関わる場面が多数見られた。

③ ランチイベント (つむぎ cafe)

レンタル利用者によるランチイベント。2016 年 12 月～2017 年 2 月まで開催。地元で農業を始めた女性たちが開催。毎回約 30 食が提供された。団地住人も参加し、この会をきっかけに、一緒にご飯を食べる回数が増えた。



図 3-10 つむぎ cafe(2017 年 1 月)

104 号室の利用者は、彼女たちのように活動の発表や、自己表現の場としてつかう場合もあった。売上の的には少々の赤字程度であったが、自らの活動を知ってもらう機会として、住人コミュニティのある西 I 棟を選んだ。

④ レンタル利用者主催の定期的なマルシェイベント

2017 年 10 月現在、毎月定期的に開催されているマル

シェイベント。女性数人で開催されており、毎回多数の参加者で賑わっている。美容・クラフト系の内容が多く、これにも団地住人が多く参加する。このようなイベントが利用者によって開催されることで、運営者は別の企画を試すことができ、非常に良い動きであった。



図 3-11 AKIAKI マルシェ(2017 年 1 月)

3.3 実践活動の独自性

先述の通り、様々な主体が 104 号室をきっかけに西 I 棟に関わり、その中から入居者があらわれるなど、従来の賃貸住宅とは異なる、複雑な関係性が生まれいている。活動の独自性の要点は、以下のようにまとめられる。

① 主査が住みながら実践する活動であること

最も特徴的なのは、主査が西 I 棟に居住しながら実践活動を進めていることである。手法としては、アクションリサーチであるが、研究に至る以前の住人との関係づくりや、コミュニティへの関与、住人の声の拾い上げなど、小さな出来事を感じ取れており、住んでいるからこそできる方法である。

② コミュニティの価値を不動産的に評価すること

本実践の先見的な部分として、入居率の改善をコミュニティに求めたところがある。多くの賃貸住宅の場合、プライバシーの確保が重要視されているが、西 I 棟では、日常的にコミュニケーションが取れることを住まいの価値としている。同時に、それらが促されるような空間(今回で言えば 104 号室)の整備を勧めていることである。

またここでのコミュニティは新規住人のみのコミュニティではなく、既存住人も巻き込んだ多世代のコミュニティであることが要点である。

③ 個人所有の物件で実践していること

個人所有の物件であるため、実験的な取り組みを進めやすい。一方で、収益物件としての主たる目的は達成する必要があるため、そのバランスについて議論を重ねた。

④ 物件所有者と住人との関係性

西 I 棟では、不動産仲介業者を介さずに、物件所有者と住人が直接連絡を取り合える関係をもっている。例えば、室内でのトラブルや、階段室の電気切れなどは、物件所有者に直接連絡することとなる。

シェアスペースを運営する上で、この関係性が非常に重要であった。例えば、イベント時の騒音がでた場合、

不動産仲介業者が入っていると、それは入居者からの苦情として所有者に報告される。結果、騒音が起こらないように、シェアスペースの管理を厳しくする事となる。

西Ⅰ棟では、良いも悪いも住人からのお知らせが直接所有者家族に伝わる。そのため、シェアスペースの運用方法についても、それらを鑑みたかたちで検討が進められた。また委員である藤田は自ら DIY リノベを率いるなど、共につくることを大切にしており、その姿を見せることが、既存住人、新規住人への信頼感にもつながっている。



図 3-12 自らも塗装ワークショップに参加する所有者

3.4 メディア掲載などによる社会への発信

実践期間中は多数のメディアに掲載された。以下の図はそれぞれについて一部を切り取ったものである。

中でも NHK 全国サキどり↑において、「ミラクルピザ! 団地再生大作戦」として、西Ⅰ棟が 30 分取り上げられた。その反響は非常に大きく、多数の視察、見学依頼が舞い込んだ。



図 3-13 NHK サキどり↑ホームページ

またソーシャル系マガジン ソトコト 2016 年 9 月号「人がつながるいえとまち特集」において、「団地で育つ新しいコミュニティ」としてコミュニティピザの様子が掲載された。紙面では、団地住人の声がたくさん掲載されており、西Ⅰ棟での実践の住人中心が表現された内容であった。



図 3-14 ソトコト 2016 年 9 月号

その他、地元ケーブルテレビや地元情報誌にも多数取り上げられた。

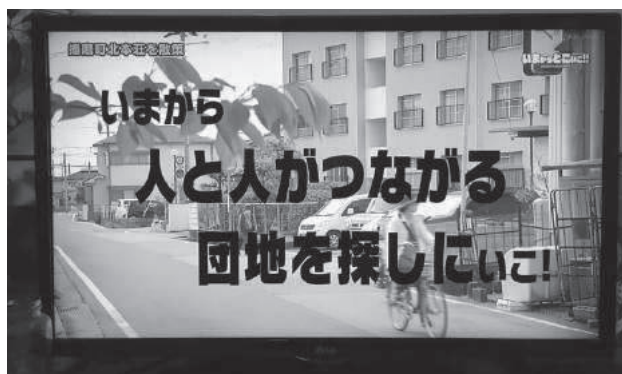


図 3-15 BAN-BAN テレビ「今からどこいこ」(2017 年 5 月)



図 3-16 リビング加古川(2017 年 1 月)

4. 実践活動の成果

4.1 団地住人の関係性の変化

実践活動期間での変化として、住人の関係性の変化がある。当初、主査等が主催し、声掛けをして開催していた住人同士の交流会であったが、2017年春頃から、住人の声かけによって開催されるようになった。特に2017年以降の新規入居者へも積極的に声掛けをおこなうなど、近所付き合いを始めるきっかけを住人自らがつくり始めている。



図 4-1 住人食事会の様子

また 2016 年末の餅つきでは、団地住人が積極的に関わり、お客さんとして参加するのではなく、一緒に場をつくる存在として、主体形成ができてきたと言える。



図 4-2 地域住民・団地住人での餅つき

その他、2017 年の入居者が中心となって、シェアスペースでカフェを開き、そこに古くからの住人が参加するなど、主査が不在でも様々な関係性が成り立っている。

これは、コミュニティの持続可能性といった視点から、住人同士で十分に継続する関係性、仕組みが構築できつつあると評価できる。これらの 104 号室でのイベントが日常化しており、わずかながらも団地住人の居住環境に良い変化を促したと考えられる。

4.2 アンケート調査の結果

実践の成果を測るために、住人アンケートをおこなった。アンケートの詳細は表 4-1、4-2 のとおり。アンケートの実施にあたっては、世帯調査とせず各戸 2 票とし幅広い方からの回答を得ることを狙った。また内容は居住歴と近所付き合いについてを主とした。

表 4-1 アンケート調査の概要

対象	コーポラスはりま西 I 棟，別棟 1 棟 (計 2 棟)
配布	住戸ポスティング
回収	集合ポストに回収箱，無記名
調査時期	2016 年 9 月
調査票数	全 54 票 (1 世帯 2 票)

表 4-2 アンケート調査の質問項目

属性	回答者の年代・居住人数・家族の年代・
すまいについて	居住年数・以前の住まい・階数・入居の理由・気に入っているところ・近くにほしい施設
近所付き合いについて	同じ建物に住んでいる人をどれくらい知っているか・話す機会はあるか・入居後の近所付き合いの変化・今後の近所付き合いについて・近所付き合いの頻度（あいさつ、立ち話、家の行き来、おすそわけ、物の貸し借り、助け合い）

回収率は表 4-3 のとおりである。比較対象として実施した別棟とは回収率が異なる。

西 I 棟では、今後の近所付き合いについてもっと関わりたい回答が見られたのに対して、別棟では全ての回答で近所付き合いをやめる方向の回答であった。西 I 棟の回答は既存住人，新規住人ともに同様の内容であった。

また、同じ建物に住んでいる人をどれくらい知っているか？については、西 I 棟では全ての回答者が半分以上知っていると言えたのに対し、別棟ではほとんど知らないの回答が大半を占めた。

近所付き合いの変化については、西 I 棟では好転した記述が見られた一方、別棟では近所付き合いがなくなっていくとの回答が散見された。

表 4-2 アンケート回収率

	西 I 棟	別棟
回収率	85%	50 %
回収数	11/13 世帯	7/14 世帯

4.3 入居率の改善・入居見学者の増加

実践の目的の一つである団地入居率の改善であるが、十分に達成できた。以下、入居率の変化を表にまとめる。

表 4-3 入居率の変化

	2016 年 6 月時点	2017 年 10 月時点
入居戸数	9 戸	13 戸
入居率	60%	87%

※シェアスペースを除く住戸数を母数とする

2017 年 10 月現在の空室は 2 部屋である。2017 年に入って、4 軒の入居があった。いずれも若い世帯であり、積極的に団地住まいを選ぶ属性にない。

アンケート調査では、いずれの入居者も「適度な距離での近所付き合いがあるところ」を入居の理由として挙げていた。また、建物を知るきっかけも「イベントで知った」や「シェアスペースを探しているときに見つけた」など、引越し先として見つけたのではなく、まずは他の理由で知り、空室があることがわかってから、引っ越ししている。

その他、入居の理由としては、「部屋の DIY ができるところ」も挙がった。物件所有者である藤田の考えのもと、一部 DIY が許可されている。ある入居者は、リノベーション作業を参加型にし、多くのひとを巻き込んで自宅をつくった。

また、入居にはいかなかったものの、入居見学者も増加した。多くの見学者が Facebook 等を情報の入り口としており、コミュニティのある暮らしに興味を持っていた。その他、多数のメディアに掲載されたことが、入居見学者の増加に拍車をかけたと言える。



図 4-3 新規入居者の部屋を参加型 WS でリノベーション

4.4 104 号室レンタル利用者の定着

104 号室においては、レンタル利用者が定着し始めた。マルシェイベントの開催や、ボディケアのイベント、会議など多様な用途に利用されている。

例えば、これまでは主査や委員が中心となって開催していたマルシェイベントであるが、利用者が 104 号室に限って、近しいイベントを主催しており、地域の住民を巻き込むきっかけとなっている。

運営者がイベント主催者にならずともイベントが開催されことは、持続性の点から見ても良い傾向にあるといえる。



図 4-4 レンタル利用者によるマルシェイベント

4.5 視察・見学の増加

多数のメディアに取り上げられるなど、社会的な注目が集まったことも手伝って、視察数が増加した。目立った視察者を記すと、UR リンケージ都市再生本部や、大阪ガス都市開発株式会社など、大量のストックを所有し、その活用の検討をすすめている団体がめだった。また、荻原敬先生にも訪問頂き、農住都市構想の着想期の日本の都市計画の動きなどを丁寧に教えていただいた。

いずれの視察に関しても、西 I 棟がどのような仕組みで運営されているか、これらの活動にはどのようなキャラクターが必要か。に話が終始することとなった。



図 4-5 荻原敬先生と主査

4.6 イベント運営のノウハウ蓄積（広報など）

104 号室の運営や、住人を巻き込んだイベントの開催によって、居住エリアに隣接するシェアスペースでの適切な運営ノウハウが蓄積された。

特筆すべき点は、団地住人の巻き込み方と地域住民への広報のかけ方である。例えば、持つ月大会のような団地住人が中心となるイベントは出来る限り、直接声掛け、手描きの案内をつかう(図 3-3)。一方、地域に広く発信

したい場合は、イベントフライヤーを大量に刷り、SNSで拡散させる。イベントの狙いや、ターゲットによって広報ツールを変えることが非常に効果的にはたらく。いずれの場合においても、まずは団地住人に知らせることで、「何をやっているかわからない。」「変な人が来たら嫌だ」といった不安感がなくなるように伝えることが非常に大切である。

5. 実践活動の反省

5.1 活動の反省点

活動は概ね計画通りに進んだものの、いくつか反省すべき点も見られる。これは同時に、今後の課題としても捉えられるものである。

① 水平展開（他の棟に同じ仕組みを拡げる）の難しさ

西Ⅰ棟での実践はあくまで1棟での事例である。コーポラスはりま全体での取り組みとするためには、他棟へ水平展開することが必要である。そのため、物件所有者や不動産仲介業者へ協働のアプローチを試みた。しかしながら、住宅以外への投資の理解のなさ、コミュニティに関わることは面倒である。と言った認識から、いずれも良い反応は得られなかった。

また、アンケート調査を依頼するにあたって、物件所有者は許可を出すものの、不動産仲介業者でストップがかかることが幾度となくあった。理由は以下のとおりである。

築古物件は入居時期やリフォームの度合いによって賃料に大きな差がある。その為、住人同士がコミュニケーションを取って、賃料の差が明らかになると、仲介業者へのクレームになる。

西Ⅰ棟では、コミュニティの価値で不動産価値を向上させる前提に立っているが、不動産仲介業者がそれを嫌がっていることがわかる。

② 地域コミュニティ調査の不足

地域コミュニティの形成調査が不十分であった。104号室の運営が地域への影響を持ったのは確かであるが、それらを適切に評価できていない。どのようにエリアを切り取って調査をすすめるかに、今後の課題が残った。

6. 今後の展望

今後の展望として、残っているコーポラスはりま16棟のネットワーク再構築を狙っている。いずれの建物も西Ⅰ棟と同様に個人所有となっている。多くの場合が、不動産仲介業者に運営を任せきっており、従来通りの経営方法である。今回の実践によって、コミュニティの価値

による入居率改善が実証されたため、この成果をもとに、別棟所有者へのアプローチを進める。それによって、現在の点的な状態から面でのコミュニティづくりへと展開させ、ストック活用からのまちづくりとして発展することを狙っている。

同時に、今後大量に増える同様の個人所有物件の活用についても実践事例として、知見をためる。

<注>

- a) 政治家。当時経済企画庁国民生活局長
- b) 農協役員。当時は協同組合経営研究所理事長
- c) 建築家 山本理顕を中心とした研究会。
2012年「地域社会圏主義(LIXIL出版)」を出版。
- d) 引用 ソトコト 2016年9月号 P.035

<出典>

図1-1. 播磨信用農協50周年記念誌

図1-2. bing <https://www.bing.com/maps>

その他の図は筆者撮影

<研究協力者>

浦田 遥 合同会社Roof代表