

# 1

実践研究報告 No.1616



## 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

実践研究テーマ：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

September 2016

# 1

実践研究報告No.1616

## 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—

大阪大学大学院 博士課程後期/佐伯 亮太

藤田 武彦、笹倉 みなみ、中村 義弘

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。

建物所有者、住人、外部協力者でのチームを立ち上げた本実践活動は、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。



図1-2 コーポラスはりま周辺の鳥瞰図



図1-1 コーポラスはりま竣工時の写真

## 1. 実践活動の背景

### 1.1 農住都市建設と農住団地

1970年代、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。

その構想の前1967年、農住都市構想推進者の一人である**中西一郎**<sup>a)</sup>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。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。

### 1.2 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。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年に建設した。

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。

建設当初は、人工島に工場を置く大企業が、社宅として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、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。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。



図2-1 コーポラスはりま西I棟

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。

### 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」との想いから、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c)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。

## 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、また空室が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、ホシノタニ二団地（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。

## ■ 今回の実践の3つの目的

### 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。日常の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。

## 3.実践活動の内容（活動の方法）

### 3.1 実践活動の概要

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、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て利用規約の検討をすすめた。また、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）



図2-2 コーポラスはりま西I棟の諸室についてd)

### ③ 104号室でのイベント開催

交流機会を作る目的で団地住人を中心としたイベントを開催した。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。

### ④ 104号室レンタル利用者へのヒアリング調査

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

ここ最近の近所付き合いについてアンケート調査をおこなった。

## 3.2 活動中の特筆すべき出来事

実践期間中には大小30を超えるイベントが開催された。

### 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中でつながることを目的として開催した。また、入居希望者はこの会に参加し、入居前に住人と顔を合わせる機会としている。一部、地域住民や団地住人の知人・友人なども参加することで新たな出会いの場として機能していた。



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)



### 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3-9 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)

約200人のほとんどが近隣から自転車や徒歩で来場していた。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)。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。この会をきっかけに、暖地住人も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)

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黒字程度であったが、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、毎月定期的に行わ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

#### ① 主査が住みながら実践する活動であること

主査が西I棟に居住しながら実践活動を進めている。手法としては、アクションリサーチで、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っており、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。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。

またここでのコミュニティは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性を持っている。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。

### 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。

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。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してあり、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BAB-BABテレビ「今からどこイイク」（2017年5月）や地元情報誌にも多数取り上げられた。



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。

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	住戸ポストイング
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に答えたとに対し、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たとの回答が散見された。

### 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、引越している。

その他、入居の理由としては、「部屋のDIYができるところ」も挙げた。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に参加型にし、多くのひとを巻き込んで自宅をつくった。

また、入居にはいたらなかったものの、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つた。また、蓑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。

#### 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、餅つき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。」「変な人が来たから嫌だ」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

##### 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は、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。

##### <研究主査>

・佐伯 亮太  
大阪大学大学院 博士課程後期

##### <研究委員>

・藤田 武彦  
コーポラスはりま西I棟 所有者家族  
・笹倉 みなみ  
(株)フロッグハウス 建築士  
・中村 義弘  
中村義一建材株式会社 代表取締役

\* 当実践研究報告集普及版は『住総研 研究論文集・実践研究報告集』No.44の抜粋版です。

