

(3) 子育て・医療・福祉の安心の向上

○小学校における地域連携の事例

- ・教育やコミュニティ形成に学校等と連携して取り組むことは非常に有効である。以下に学校と地域が連携して教育や地域づくりに取り組んでいる例をあげる。

◆浦添市立浦添小学校

浦添市教育委員会では学校と家庭及び地域社会が相互に連携・協力し合うことの重要性に鑑み、浦添小学校区内における「1 学校から家庭・地域社会へ情報提供や連絡調整を行う場」「2 PTA活動の拠点となる場」「3 地域との交流の場」等を備えた施設の整備を目的に、平成26年度特定防衛施設周辺整備調整交付金を活用し、浦添小学校校舎内に地域連携室（200㎡）の整備を行いましたのでお知らせいたします。

問合せ先：浦添市教育委員会総務課 施設係 TEL:098-876-1234(代表)内線6014・6015 FAX:098-879-7280



「写真① 地域連携室 正面入り口」及び「写真② 集会室より畳間方向を望む」



「写真③ 多目的集会室」及び「写真④ 集会室壁面の収納棚」



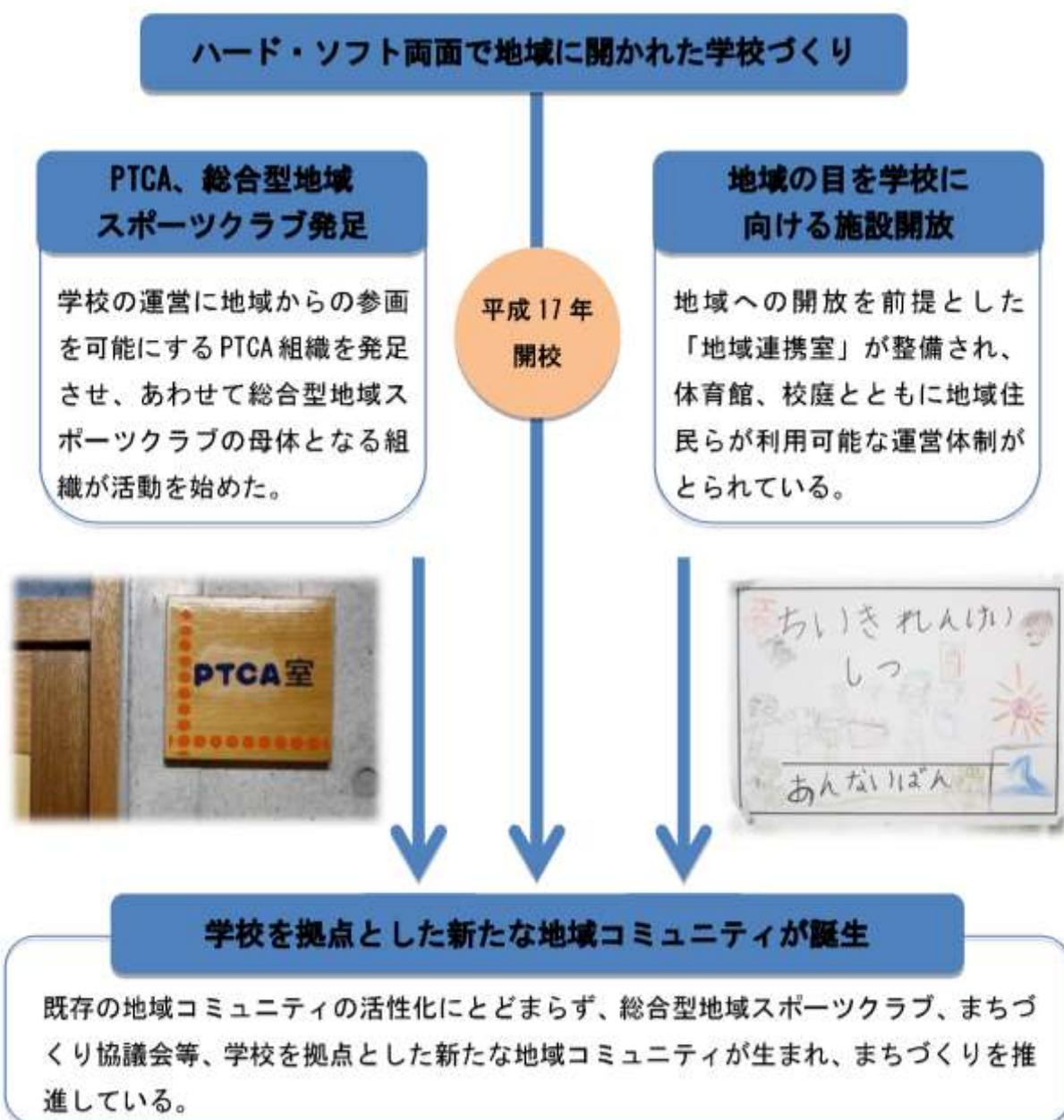
「写真⑤ 流し台」及び「写真⑥ 少人数の集まりに適した畳間」



「写真⑦ 地域連携室 玄関」及び「写真⑧ 車いす対応トイレ」

取組の概要：小学校と地域コミュニティの融合

平成17年4月に開校した那覇市立銘苺小学校では、「学校づくりは地域づくり、地域づくりは学校づくり」を合い言葉に、地域の「核」となるための学校運営が進められてきた。開校にあたっては、「PTA」に「C（Community：地域）」を加えた「PTCA」組織の結成し、学校と地域の間で、学校施設をはじめとする資源、人材や情報の共有・活用を可能にする仕組みづくりが行われた。これにより既存の地域コミュニティの活性化だけでなく、学校を拠点に活動する文化・スポーツサークルやまちづくり協議会等、新たな地域コミュニティが生まれ、まちづくりの層を厚くしている。



○空き家活用介護施設の事例

- ・ニュータウンにはかなりの空き家があり、活用可能であっても活用されていないものも多い。一方、地区内では福祉や介護の場所が不足している事態もある。以下に、空き家を福祉用途にリノベーションした例をあげる。

◆潤生園やすらぎの家 成田(出典「空き家・空きビルの福祉転用」)

事例
5

[住宅→高齢者デイサービス]
潤生園やすらぎの家 成田
建物が生み出すやすらぎの力を活かす最小限の改修



空調機設置にともない、天井は白いクロス貼りとなり、旧家の黒光りするような木天井から、明るい雰囲気になっている。

一部に換を残し、静養コーナーの目隠しに活用。

欄間は、食堂側は垂れ壁でふさがれているが、ダイニング側はそのまま残している。

見通しと開放感を阻害する背の高い家具は置かない。

民家改修型の通所介護サービス施設を10カ所で開催する小田原の高齢者総合福祉施設「潤生園」の中でも唯一の、田の字型平面の旧農家を再利用した施設である。「昭和の懐かしい趣の残る古い家」は、建築の力を感ぜさせる。コンバージョンに際しては、直前に建物の所有者が高齢者対応にリフォームをしていたために、改修は最小限にとどめて、元の雰囲気を壊さずに残すことができた。多少の不便はあるものの、このホッと落ち着ける空間に合わせて、日々の生活がゆったりと営まれている。



コンバージョン前後での間取りの変化は、この部屋を間仕切って洗面と便所を設けた程度で、ほとんど変わっていない。

開設後、事務室は2階へ移動し、1階の部屋は落ち着かない利用者のための個室に利用。



施設南側外観

after



調理室から見た田の字型の開放的な空間

建築物の概要

用途：高齢者デイサービスセンター
所在地：神奈川県小田原市
運営法人：社会福祉法人小田原福祉会
開設年：2003年7月
定員：10人/日（介護職員3.5人/日）
床面積：151.19㎡
(1階：124.69㎡、2階：26.50㎡)
構造：木造・一部2階建
改修費：310万円（法人分140万円）
転用タイプ：内装変更



思い思いの場所でゆったりと過ごすデイルーム



日当たりのよい広縁



何段かの段差がある玄関

1. 生活の様子

「やすらぎの家 成田」の特色は、旧農家の田の字型平面形式にある。大正から昭和初期に建てられ（築100年弱）、農家の土間に相当する部分は2回に分けて改修・増築され、2階建となっている。

ここでの生活（開所時間）は8時30分～16時20分である。午前中は個別に作業（裁縫・塗り絵・ドリルなど）をしながら順次入浴、昼食後は談話・体操やレクリエーションをして、おやつを食べて帰宅となる。利用者はそれぞれ思い思いにゆったりと過ごす。

田の字部分は、襖を取り外し食堂・デイルームとして使われている。おそらく結婚式や葬式も行ったであろう開放的な間取りは集いやすく・見守りやすく、デイサービスの性格に合っている。広縁はひなたぼっこに丁度いい。太い柱や梁、箱根細工を思わせる幾何学的で繊細な欄間、彫り物のある床柱、面ごとに違う型ガラスの障子、板戸の物入れなどが、「昭和の懐かしい趣の残る古い家」のコンセプトを体現している。畳を取り去っても、立面的な設えで和風を感じさせる環境づくりが十分可能なのが見える。

一方、玄関・浴室・2カ所の便所などは建物の所有者が先立って高齢者対応に改修を施していた。そのためコンバージョンに際しては、用途変更にかかる改修も特になく、必要最小限の改修で済んだ。畳を板床化して絨毯を敷き、天井の一部を貼り替え、空調・電気設備を整備し、手摺等を設置した。また寒さ対策として外壁の土壁をトタンで覆い、床下を風が吹き抜けないように布基礎を立ち上げた。

2. 運営の工夫

利用者・職員ともこの家が気に入っている。利用者からは、よく柱や欄間・広縁などの話題が出るし、「嫁ぐ前の実家みたい」とここを選んだ利用者もいる。職員も、木がたくさん使われて、居るだけでホッとする・落ち着けることが魅力とわかっている。

反面、敷居の段差や廊下の狭さは車いす移動が困難で、浴室・玄関は電動の介助設備もなく、職員は大変である。しかし「この家に負けないように」を目指して、温かいふれあいのあるケアがなされている。例えばソファや籬人形などとともに建物の所有者から寄贈された食器での食事は、法人のフードセンターからの配食を受けず、すべて自前で調理している。

一方、開放的な間取りは、静養や落ち着かない利用者には不都合である。そこで、開設当初は事務室だった玄関脇の個室を静養室に変更している。

3. 福祉転用にとまなう課題

古い家なので床が高く、屋外との関わりや避難が難しい点と、耐震性への懸念が課題となっている。ただし、この雰囲気を実現することは、現在の一般的な建材では難しく、特注が必要である。断熱向上や段差解消もそうだが、機能的な改善と今ある雰囲気の維持そしてコストとのバランスが重要である。

一方、空間の力を持った旧家も、もはやなかなか見つからない。また、利用を決める利用者の家族も、旧家での生活経験がないために、もっと小綺麗な空間を望む傾向があり、この空間の価値が評価されなくなってきている現状もあるようである。（古賀晋章）

◆ヘルスケアタウンにしおおい(出典「空き家・空きビルの福祉転用」)

事例
16

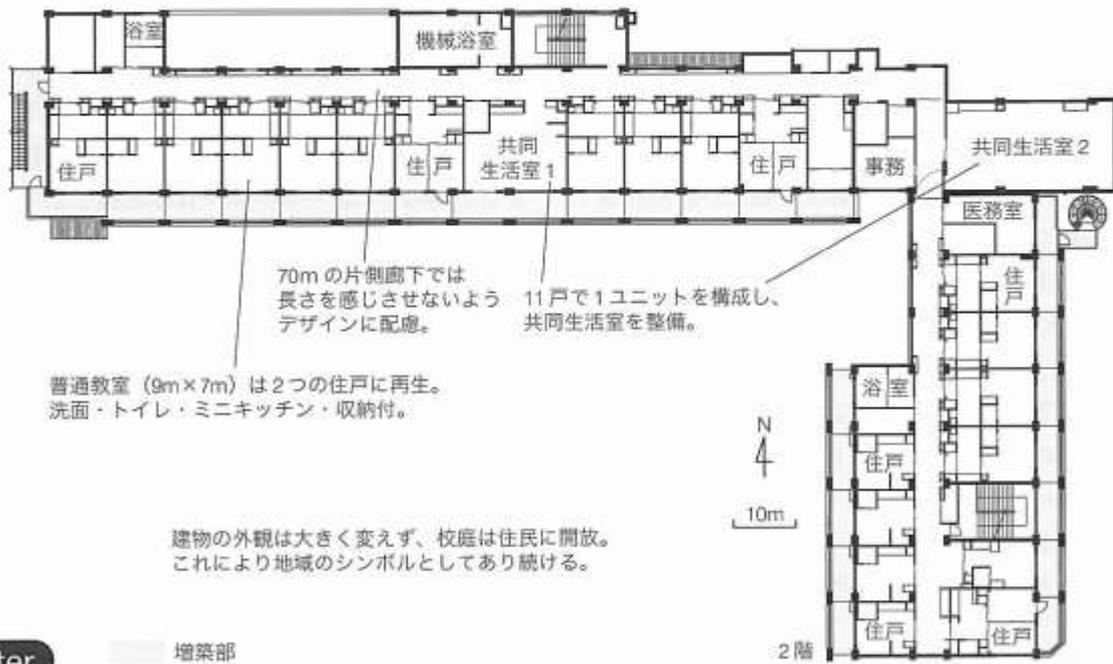
[小学校→サービス付き高齢者向け住宅等]

ヘルスケアタウンにしおおい

地域のシンボルを敷地分割により転用

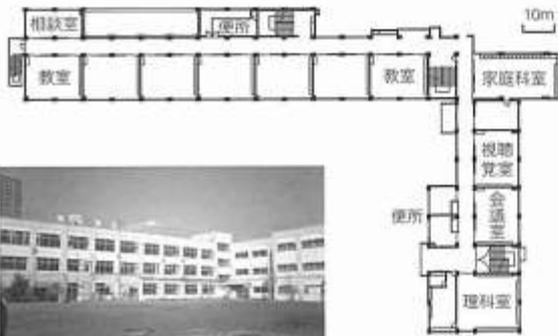


小中一貫校の整備を進める品川区の旧小学校を、高齢者住宅、保育所、シルバーセンターとして再生させた事例である。アウトフレーム構法を採用しつつも、建物の形態に大きな変更を加えないよう配慮するとともに、グラウンドを地域に開放した。機能を変化させながらも、身近な地域施設として住民の日常生活に溶け込んでいる。



after

before



建築物の概要	
主な用途:	サービス付き高齢者向け住宅
併設機能:	認可保育園、シルバーセンター
所在地:	東京都品川区
運営法人:	社会福祉法人こうほうえん
開設年:	2009年3月
定員:	サービス付き高齢者向け住宅42戸ほか
床面積:	5053m ²
構造:	鉄筋コンクリート造・3階建
改修費:	9億円(併設機能含む)
設計:	株式会社 INA 新建築研究所
転用タイプ:	増築



1 教室分弱でリビングと食堂を構成



教室入り口が住戸の入り口へ

1. 生活の様子

サービス付き高齢者向け住宅（旧高齢者向け優良賃貸住宅）を整備し、特定施設としての指定を受け、24時間365日にわたる介護サービスを提供している。住居とケアを機能として分離させつつも、利用者の生活レベルで統合させた事例と捉えてよいだろう。高齢者住宅には品川区による家賃補助が設定されており、低所得者から中堅所得者まで幅広い経済階層が利用可能な仕組みが採用されている。

42戸の住戸は4ユニット（2階2ユニット、3階2ユニット）から構成され、各ユニットには10～11戸の居室、食堂、浴室、談話室がある。ユニットケアに近い平面計画を採用することで、特養に移ることなく終の棲家として運営されている。食事は3食が提供されている。

1階には認可保育園とシルバーセンターがあり、世代を超えた交流なども企画されている。

2. 運営の工夫

認可保育園とシルバーセンターは1階に設置され、双方の交流が図りやすい配置となっているが、一方でそれぞれが独立した入口を持つなどの配慮もなされている。

高齢者住宅に住む利用者の部屋からは、バルコニー越しにグラウンドで遊ぶ子どもの姿を目にすることができるとともに、1階から乳幼児の生活音が聞こえてくる。これらの仕掛けにより、直接的な交流から気配や音による交流まで、段階的なコミュニケーションの取り方が試みられている。

3. 福祉転用にとまなう課題

1963年竣工の旧耐震建築物であり、耐震促進法に基づいて耐震診断を行ったところ、耐力不足が判明した。耐震評定の取得後、品川区による確認申請（用途変更、別棟増築）、耐震認定（アウトフレーム構法）を行った。アウトフレーム構法を採用することで、消防から求められたバルコニーを同時につくることができた。バルコニーは床面積としてカウントされたため、10㎡を超える増築として、確認申請（学校→共同住宅・児童福祉施設等）を行った。

学校は用途上不可分の建物であるため、敷地内に複数の建物が整備されていた。用途変更にとまなない、敷地分割か一団地認定の承認を受けることが必要となったが、接道条件（東京都6.5m以上）から一団地認定の承認は難しく、一敷地一建物とするための敷地分割を行った。

普通科教室（9m×7mの63㎡）を2分割し、2つの住戸を整備した。各室には、トイレ、洗面、洗濯機、ミニキッチンが設置されている。サッシを新設し、その採光窓で排煙を確保した。1住戸の面積が大きくなり、居住性は増したが、動線が長くなるうえに、ランニングコストとイニシャルコストの負担増につながるため、留意を要する。

各住戸に水回りを新設するにあたっては、構造躯体にパイプスペースを貫通できないため、二重床とし横引きで対応した。学校建築の階高に比較的余裕があり可能であった。また、階段室を1つつぶして新たなパイプスペースを確保した。（井上由起子）

○空き家活用ネットワークの事例

- ・空き家については様々な理由から有効活用が進まない状態となっている。この活用を進めるための仕組みを整備した事例を以下にあげる。

◆前橋市空き家活用ネットワーク

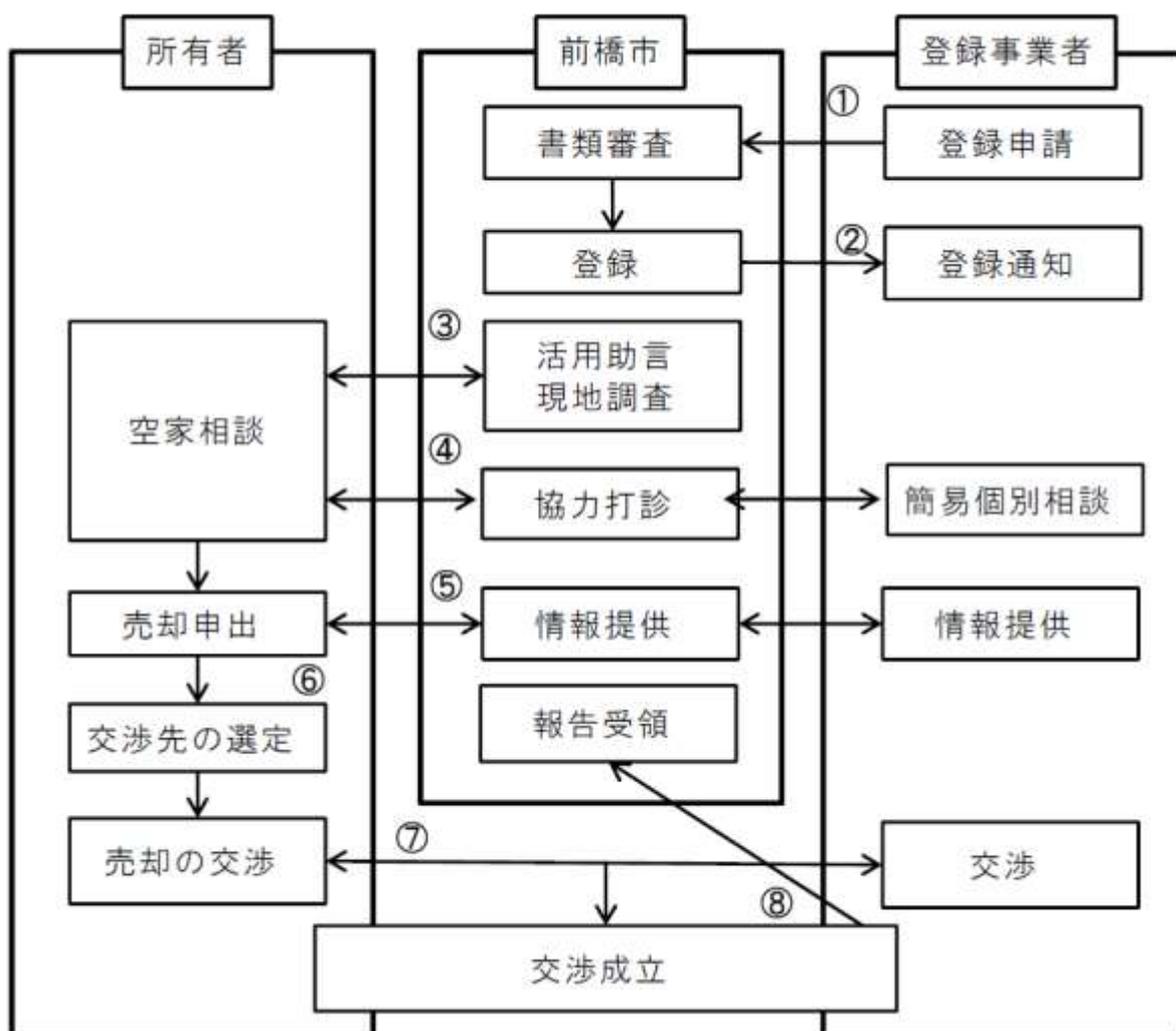
◇「前橋市空き家ネット」とは

前橋市内に所在する空き家の所有者の方などから「空き家を売却したい」又は「空き家を貸したい」という希望があった場合、あるいは、市民の方などから「空き家を購入したい」又は「空き家を借りたい」という希望があった場合に、市が窓口となって、登録事業者に情報を提供し、あるいは空き家に関する情報を提供いただき、空き家の利活用を促進する仕組みです。

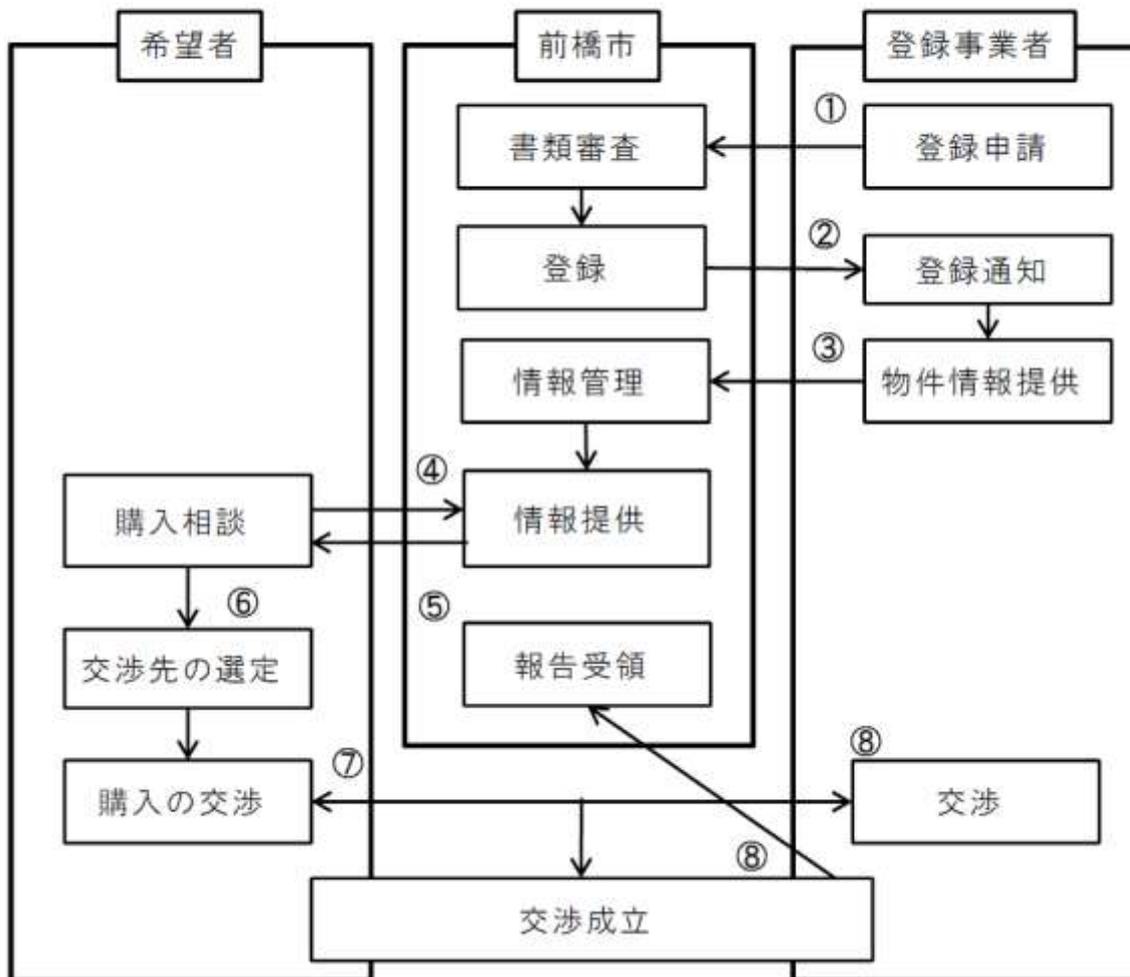
◇協力事業者の登録について

「前橋市空き家ネット」に協力をいただける事業者は、登録申請書に必要書類を添付して、前橋市空き家利活用センターに持参又は郵送してください。なお、協力事業者の登録は、宅地建物取引業の免許を受けている者を単位とします。

○空家を売却する場合



○空家を購入する場合



○福祉施設整備に関する規制

- ・福祉施設の整備にあたっては、都市計画法、建築基準法、その他関係法令で様々な安全に関する規制がある。以下に、都市計画法に基づく規制をあげる。

◆用途地域による規制

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限 □ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域	備考
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×									×	
図書館等											×	
災害発生所、一定規模以下の郵便局等												
神社、寺院、教会等												
病院	×	×									×	
公衆浴場、診療所、保育所（特定規模型認定こども園を含む）等											×	
老人ホーム、福祉ホーム等											×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲										▲ 600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲							▲ 3,000㎡以下

- ・保育園・保育所：どの用途でも建築可。
- ・認定子ども園等の子育て支援施設：児童福祉法により建築基準法上の下表の該当施設と同等として制限を受ける。
- ・医療施設：病院は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、工業地域、工業専用地域で建築不可。診療所は全ての用途地域で建築可。

凡例 ○：用途判断 ☆：利用実態により判断が分かれるもの(欄外参照) ※：補足(欄外参照)	法別表第2				令 第130条の4第2号	その他
	(イ)項第3号 (を)項第3号	(イ)項第6号 (を)項第4号	(イ)項第8号 (は)項第3号 (る)項第6号	(は)項第4号		
	共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 身体障害者 福祉ホーム等	診療所 病院	老人福祉センター 児童厚生施設等		
児童福祉法に基づく施設						
地域子育て支援拠点事業を行う施設	第6条の2第6項				○	
小規模住居型児童養育事業を行う施設(ファミリーホーム)	第6条の2第8項	○				
助産施設	第36条		○			
乳児院	第37条	○				
母子生活支援施設	第38条	○				
保育所(無認可施設を含む)	第39条第1項	○				
児童厚生施設	第40条			○		
児童養護施設	第41条	○				
知的障害児施設	第42条	○				
知的障害児通園施設	第43条	○				
盲ろうあ児施設	第43条の2	○				
肢体不自由児施設	第43条の3	○				
重症心身障害児施設	第43条の4	○				
情緒障害児短期治療施設	第43条の5	○				
児童自立支援施設	第44条	○				
児童家庭支援センター	第44条の2				○	

(参考：横浜市 HP 資料から抜粋)

- ・老人ホーム、福祉ホーム等は、工業専用地域を除いて建築可能。
- ・老人福祉センターは、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域では600㎡以下であれば建築可能。その他は制限なく建築可能。

凡例 ○：用途判断 ☆：利用実態により判断が分かれるもの(欄外参照) ※：補足(欄外参照)	法別表第2				令	その他
	(い)項第3号 (を)項第3号	(い)項第6号 (を)項第4号	(い)項第8号 (は)項第3号 (る)項第6号	(は)項第4号	第130条の4 第2号	
	共同住宅 寄宿舎	老人ホーム 保育所 身体障害者 福祉ホーム等	診療所 病院	老人福祉セ ンター 児童厚生 施設等		
老人福祉法に基づく施設						
老人デイサービスセンター	第20条の2の2	○				
老人短期入所施設	第20条の3	○				
養護老人ホーム	第20条の4	○				
特別養護老人ホーム	第20条の5	○				
軽費老人ホーム	第20条の6	○				
老人福祉センター	第20条の7				○	
老人介護支援センター	第20条の7の2				☆4	事務所(☆4)
有料老人ホーム	第29条第1項	○				
介護保険法に基づく施設						
通所介護を行う施設※2	第8条第7項		☆5		☆6	
通所リハビリテーションを行う施設※3	第8条第8項			○		
短期入所生活介護を行う施設※4	第8条第9項		○			
短期入所療養介護を行う施設※5	第8条第10項			○		
特定施設※6	第8条第11項		○			
認知症対応型通所介護を行う施設※2	第8条第16項		☆5		☆6	
小規模多機能型居宅介護を行う施設	第8条第17項(老人福祉法第5条の2第5項)		○			
認知症対応型共同生活介護を行う施設	第8条第18項	○				
介護専用型特定施設※7	第8条第19項		○			
地域密着型特定施設※8	第8条第19項		○			
地域密着型介護老人福祉施設※9	第8条第20項		○			
介護保険施設※10	第8条第22項		☆7	☆8		
介護老人福祉施設※11	第8条第24項		○			
介護老人保健施設※12	第8条第25項			○		
介護療養型医療施設	第8条第26項			○		
介護予防通所介護を行う施設※2	第8条の2第7項		☆5		☆6	
介護予防通所リハビリテーション事業所※3	第8条の2第8項			○		
介護予防短期入所生活介護を行う施設※4	第8条の2第9項		○			
介護予防短期入所療養介護を行う施設※5	第8条の2第10項			○		
介護予防特定施設入居者生活介護を行う施設※6	第8条の2第11項		○			
介護予防認知症対応型通所介護事業所※2	第8条の2第15項		☆5		☆6	
介護予防小規模多機能型居宅介護を行う施設	第8条の2第16項		○			
介護予防認知症対応型共同生活介護を行う施設	第8条の2第17項	○				

(4) 既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進

○住宅リノベーション事例

- ・近年、老朽化した団地を良好に再生し、高い入居者の評価を得ている団地が多く存在している。以下に、良好に再生され評価が高い整備例をあげる。

◆ホシノタニ住宅

小田急電鉄所有の1965年と1970年建設の2棟の団地及び周辺を、2015年にリノベーションした住宅。

住棟の間に広場や貸農園を設けるなど、開かれた外構えと高度なリノベーションによる高質な住環境の形成が図られている。



大きな原っぱをもつ子育て支援施



ご主人様の前を思いっきり走り回れるドッグラン



出勤前でも少しずつ世話のできる貸し農園『シェア畑』



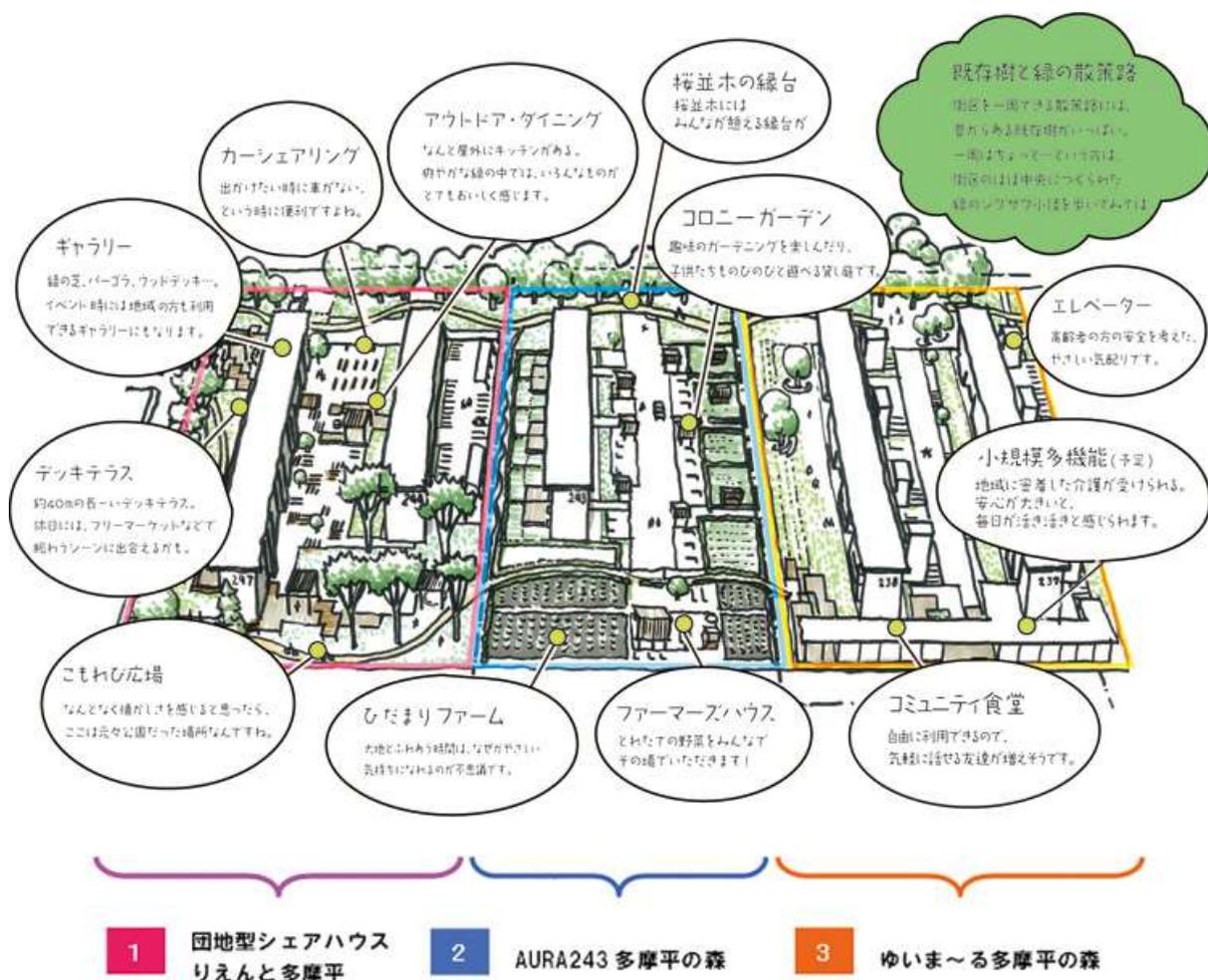
◆多摩平の森 住棟ルネッサンス事業（老朽UR団地のリノベーション）

多摩平の森 住棟ルネッサンス事業の概要

多摩平団地の団地再生事業に伴い、空き家となった5棟の建物を民間事業者3者へ15～20年間建物賃貸し、各事業者の企画・設計により改修工事を行い、民間の賃貸住宅等として活用します。



多摩平の森 住棟ルネッサンス事業 全体概要



計画概要

名称	(1)りえんと多摩平	(2)AURA243 多摩平の森	(3)ゆいま〜る多摩平の森
事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
事業方式 (建物賃貸期間)	スケルトン賃貸型(15年)	スケルトン賃貸型(15年)	スケルトン賃貸型(20年)
棟数	2棟(244,247号棟)	1棟(243号棟)	2棟(237,238号棟)
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園 小屋付専用庭	高齢者専用賃貸住宅(予定)32戸 コミュニティハウス31戸 小規模多機能居宅介護施設(予定)
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け
完成時期	平成23年3月	平成23年6月	平成23年9月(予定)

◇AURA243 多摩平の森（老朽UR団地のリノベーション）

AURA243 多摩平の森

- 事業者：たなべ物産株式会社
- 企画・設計：株式会社ブルースタジオ
- 対象住棟：243号棟
- 主な用途：貸し菜園・庭付き共同住宅

ゆとりある団地環境を活かし、貸し菜園と専用庭群を併設したプラン。
土とふれあい収穫する喜びの体験を通して、世代を超えた人と人とのつながりを感じられる住環境を提案。



写真提供：株式会社ブルースタジオ



■ヤードハウス

1Fは広々テラスと専用庭付きのプレミアム住戸。住宅の玄関は庭、テラス側です。テラスは多摩産の間伐材で出来ています。生垣越しにおとなりさんと会話をしたり、仲間を呼んでお庭でパーティを開いたり、楽しみ方は様々。



■ひなたぼっこハウス

ふたりで暮らしやすい1LDK。ゆったり大きめのキッチンと、南に大きく開いた明るいリビングダイニングはいつでもひなたぼっこ気分。



■コロニーガーデン

アウトドアで思いの時間を楽しめる小屋付き専用庭。

太陽と菜園と仲間がいる生活、つくる、育む、つながるよろこび



特徴

歴史ある多摩平の自然環境、都心では味わえない広い青空、ゆとりある団地の特性を活かし、貸し菜園「ひだまりファーム」（全45区画）、デンマークの"コロニヘーヴ"に着想を得た小屋付きの貸し庭「コロニーガーデン」（全9区画）、住人祭や地域のイベントを開催できる「AURAハウス」、四季折々の実のなる4つの木が植わる「実のなる庭」を併設した賃貸共同住宅です。都心近郊にありながら菜園や庭を持つ生活。そこには、大地と人、地域とのつながりを感じながら、スローライフを楽しめる住環境があります。

入居ターゲットは20代からシニア層までの2人暮らし。1階は約50平米の前庭に玄関のある「ヤードハウス」（全6戸）。2階から4階は約15畳のリビングダイニングを中心とした1LDKの「ひなたぼっこハウス」（全18戸）。併設された菜園や庭をレンタルし、アウトドアな趣味や子育てを自然のなかで楽しむ暮らしを提案しています。

主な活用用途

- ヤードハウス（1階）
※1LDK（42.3平方メートル）＋専用庭：6戸
- スタンダードルーム（2～4階）
※1LDK（42.3平方メートル）：18戸
- 貸し菜園「ひだまりファーム」（8平方メートル）：45区画
- コロニーガーデン（専用庭群 33～51平方メートル）：9区画
＜賃料＞85,000～110,000円 別途管理費 3,500円
＜貸し菜園＞7,500円
＜コロニーガーデン＞8,400円～18,900円
-

主な建物改修の内容

- 屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化・ペアガラス化
- 内装の撤去・新設
- 1階バルコニー撤去のうえ広いテラスと専用庭の新設
- 1階床撤去による天井高さ拡張
- 住民共用施設として大屋根あずまやがある屋外イベントスペースの新設
- 近隣住民も利用可能な貸し庭・菜園の新設



◇りえんと多摩平（団地型シェアハウス、共用ラウンジ）

りえんと多摩平

- ・事業者：東電不動産株式会社
- ・募集・運営：株式会社リビタ
- ・対象住棟：244,247号棟
- ・主な用途：団地型シェアハウス、共用ラウンジ

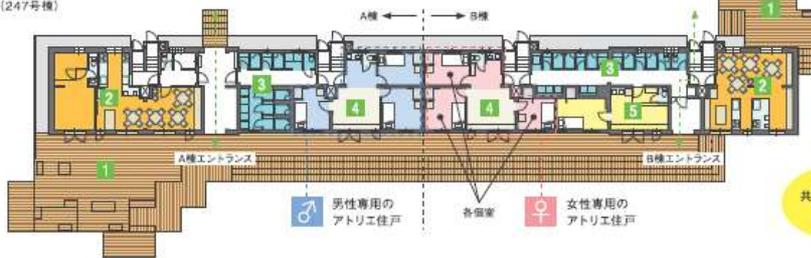
明るく開放的で「街」としての要素をもつ「団地」にふさわしいソリューションとして、多摩平の森やその周辺との繋がりを大切にする団地ならではの環境を活かしたシェアハウスの提案



Public Space いろんな空間で生まれる、人と人のつながり。

つくりたての料理を爽やかな緑の中で仲間と味わったり、アトリエでは同じ趣味をもつ人たちが夢中になったり…。「りえんと多摩平」では、いろんな場所で新鮮な出会いやコミュニケーションが生まれます。

□1階平面図(247号棟)



1 屋外ウッドデッキ

建物を囲むように敷き詰め、開放感あふれるウッドデッキのテラス。約40mのワイドなオープンスペースは、みんなで屋外パーティを開いたり、多摩平の緑の中で静かに本を読んだり…。一人でも大人数でも、気持ちのいい時間が過ごせます。



2 共用キッチン・ラウンジ

A棟・B棟それぞれに入居者の方が自由に使えるキッチンとラウンジをご用意。電子レンジや炊飯器、調理器具、食器なども完備しています。



4 アトリエ

※1居住戸のみ。
入居者の方が自由な時間を過ごすアトリエ。絵を描いたり、自転車をメンテナンスしたり…。自分の時間を過ごす空間です。

3 シャワールーム・ランドリーコーナー

個室タイプのシャワールームは給排水スペースも確保。ランドリーコーナーには洗濯機と乾燥機を完備。利用料は共益費に含まれています。

5 管理人家

「りえんと多摩平」には管理人さんが住み込みで常駐しています。入居者の方の毎日の暮らしに安心をもたらしてくれます。

特徴

豊かな自然に包まれた、多世代が交流する団地型シェアハウス。キッチンやラウンジ、テラスなど色々な場所で、新鮮な出会いやコミュニケーションが生まれます。個室は3室で1ユニット。家具付きの個室ではプライバシーをしっかりと確保しながら、家電やキッチンが揃えられた共用部を中心に、快適なシェア生活をすぐに始めることができます。

個室 標準タイプ



主な活用用途

- ・ 団地型シェアハウス
 » 3室(9.10~11.68平方メートル)1ユニット：142室
 » アトリエ2ヶ所 (247号棟 1階)
 - ・ 共用キッチン・ラウンジ：3ヶ所
 - ・ シャワーブース、ランドリーコーナー
 - ・ 地域のラウンジ、管理人室
- <賃料> 42,000円~54,000円
<共益費> 5,000円
<水道光熱費> 5,000円

主な建物改修の内容

- ・ 屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化
- ・ 3Kを3個室のシェアハウス、共用トイレ、洗面に改修
- ・ 一部壁を撤去し、住棟内の通りぬけ通路を設置
- ・ 階段室にサッシを取り付け内部化
- ・ IHクッキングヒーター、エコキュートを採用したオール電化
- ・ 1階バルコニーを撤去し、団地ならではの広い敷地・既存樹木を活かしたウッドデッキ貼りなどの外構に改修
- ・ 1階の共用ラウンジは昔のよさを残すべく、建具を一部そのまま活用

りえんと多摩平
ReENT tamadaira

○リノベーションスクール開催事例

- ・空き家の活用に関しては、空き家活用のアイデアと事業計画の作成、実施主体、運営主体の整備が必要である。リノベーションスクールはスクールといいながらも、実際の空き家事例を題材にリノベーションプランを参加者で練り上げ、オーナーに提案するばかりでなく、参加者が実施主体となり実現化することもあるという、新たな資産活用の仕組みである。以下に、北九州から始まったリノベーションスクールの実施例をあげる。

◆北九州、他(ライオン建築事務所、アフタヌーンソサエティ)

◇趣旨

リノベーションスクールとは?

リノベーションスクールは、北九州市の都市政策「小倉家守構想(2011年3月~)」のコア事業に位置づけられており、2011年8月より産官学連携で半年に1回、基本的に各回4日間、これまで計6回開催されている。

スクールでは、対象案件として北九州市に散在する低利用・未利用となっている実在の遊休案件が不動産オーナーの協力によって持ち寄られる。それぞれ建物の用途や規模、構造等は様々で、オーナーも個人から法人まで、さらには官公庁所有の公共空間も含まれる。

全国から集まる受講生は、ユニットと呼ばれるグループに分かれ、1ユニット1案件を担当し、4日間で案件の再生事業計画を立案していく(ユニットワーク)。各ユニットには、業界の第一線で活躍する専門家がユニットマスターとして二人ずつ配られ、立案にいたるまでのファシリテーション役を務める。また、各段階のユニットワークにおいて必要な知識や技術を、ライブアクトと

呼ばれるレクチャーで学ぶ。対象案件や周辺エリアの読み解き方や見立て方、事業構想や計画、事業収支の組み立て方、効果的なプレゼンテーションの手法、等々。これらは、受講生たちが再生事業計画を進めるための道しるべとなる。

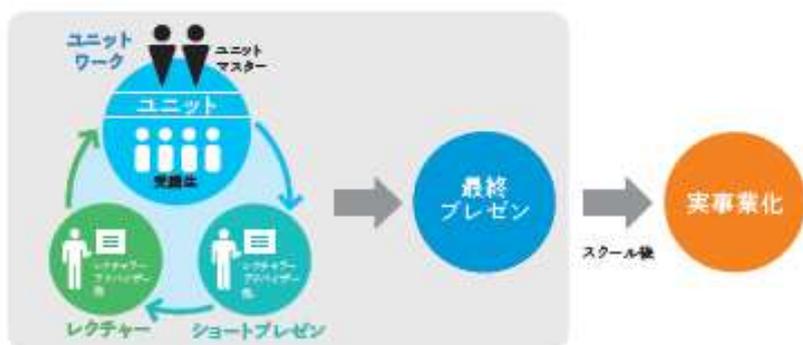
スクール最終日には、対象案件の各不動産オーナーに向けて公開でプレゼンテーションが行われる。ここで出された提案は、民間まちづくり会社である株式会社北九州家守舎が不動産オーナーの事情に合わせてサポートし、協力団体・企業とともに事業の実現化を目指していく。実現化された事業は、不動産オーナーや担当した受講生はもとより、これからスクールで学ぼうとする受講生、そして当該周辺エリア、それぞれに良い効果を生んでいく。

さらにスクールは、他地域からも開催要請を受けはじめた。2013年11月には熱海、2014年1月には田辺、2014年2月には和歌山で、それぞれ縮小版のリノベーションスクールが開催された。こ

れからも全国各地でスクールを起点としてリノベーションまちづくり事業がスタートしていく予定である。

他方、リノベーションスクール発祥の地である北九州では、スクールの更なる発展を試みている。「リノベーション事業計画コース」と名付けられた前述のカリキュラムに加え、第5回からは期間中に建物改修の施工を実際に体験する「セルフリノベーション実施コース」、第6回には公共空間の新たな活用方法を実践する「公共空間活用コース」をそれぞれ試行し盛況を博した。更には、スクールの枠組みを福えた、一般の市民も参加できる多種多様なイベントが同時多発的に開催され、街の空間資源を使い倒す一大イベント「リノ祭り」へと発展した。

※「リノベーションによる小倉魚町の都市再生プロジェクト」として、平成25年度土地活用モデル大賞審査員長賞受賞



ユニットワーク

目的

- まちに散在する遊休ストックを活用してまちづくり事業の足がかりをつくる
- 実践に必要な知識や技術をスクール受講生に提供する

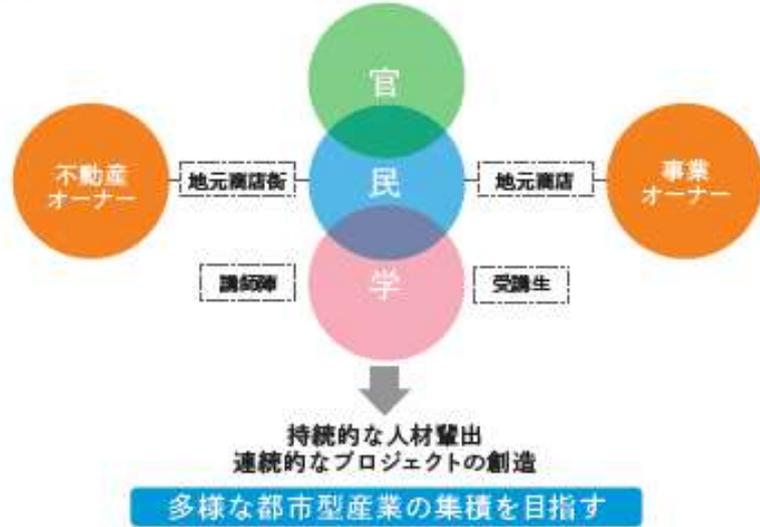
リノベーションスクール実施体制

- 場を作る「行政」
- 事業実現する「民間」
- 体系化する「学」

スクールは、地元住民とともに産官学が連携して実施されている。都市政策を策定し、スクールという場の提供を支援する官。スクールを体系化・開発し改善・伝播させる学。そしてスクールを企画運営しスクール対象案件を実現化へ導く民。加えて不動産オーナー、空間資源を活用する事業オーナー、地元商店街の支援・協力が欠かせない。まちの人材が結集することで、はじめてリノベーションまちづくりは成功する。



公開プレゼン



【株式会社北九州家守舎】

リノベーションスクールの対象案件を実事化するために、各物件オーナーをサポートし、場合によっては投資リスクを分担する存在として設立。スクール内の成果が机上の空論に終わることがないように、空間資源を活用するまちづくりへの権限し役を担う。

合計
32件

全6回のスクールに
持ち寄られた遊休案件

合計
24件

事業化・計画中案件

実事化 ▶ 9件 + 現在計画中
事業準備中 ▶ 15件

実事化した案件は9件。現在計画中・事業準備中の案件は計15件。
32件の遊休案件に対して24件の実事化もしくは事業準備中・計
中の案件を生み出している。(平成26年6月現在)



事例
2

MIKAGE1881

北九州市小倉北区東町2-1-7松永ビル5階
【築後・構造】鉄骨造、地上6階
【築年】1988年(昭和63年)
【第2回スクール対象案件】

心地良いワークスペース

小倉東町にあるテナントビルの5階部分、約50坪のフロア。10年ほど空きテナントのままだったスペースは、入居者のニーズに合わせて空間を区切った。スモールオフィスとシェアデスクを擁するコワーキングスペースへと生まれ変わった。入居者は、ウェブデザイナーやライターなどの若手クリエイターたち。大きな窓が開放的なフロアでは、入居者自らがランチ会などのイベントを企画したり、共有スペースにソファを持ち込んでリビングスペースをつくったりするなど、自発的で自由な空間づくりが実現している。



○発注支援業務制度

- ・高蔵寺ニュータウンの整備については、同時に多くの業務が発生するため、行政の人員だけでこれに対応することが困難となることが考えられる。そこで、業務発注についても民間の力を活用する制度の適用が考えられる。
- ・官公庁（国や都道府県、政令市、特殊法人など）の中で、公共事業（工事）発注に伴って発生する業務（工事積算や工事検査など）を発注者の職員（公務員）に代わって行うもので、基本的に補助業務です。
- ・公共事業（公共投資）は、1990年代初頭のピークから2010年頃までの十数年間でほぼ半減したと言われますが、昨今のコンプライアンス強化や公務員削減、また東日本大震災の復興需要やインフラの老朽化整備等の影響により、官公庁では公共事業費の減少とは反対に、事業を行うための”業務量”は増える傾向にあると言われてしています。（国交省が従来の積み上げ型積算方式を、より手間のかからないユニット型の積算方式に方向転換した事なども、官庁の業務量が増加していることの表れといえます。）
- ・職員が行う工事発注の為のさまざまな業務を補い、なおかつ「民間で出来る業務は民間に」という国の方針のもと、「発注者支援業務」は生まれました。建設コンサルタント業務として分類され、各公共機関から発注されています。まさに名前の通り、公共事業の「発注者」を「支援」するための「業務」といえます。
- ・発注支援業務としては以下のものが挙げられています。

○発注者支援業務

- ・工事監督支援 業務
- ・技術審査 業務
- ・積算技術 業務

○公物管理

- ・河川巡視支援 業務（河川関係）
- ・ダム管理支援 業務（河川関係）
- ・道路許認可審査・適正化指導 業務（道路関係）

○行政事務補助

- ・調査計画資料作成 業務

○空き家の他用途転用事例

- ・空き家については、地域コミュニティの活性化などに活用すべきということは共通であるが、実際に活用することは運営や資金の問題などからなかなか困難である。以下に、様々な主体が協力して空き家となっている民家を地区の需要に応じて多用途に活用している例をあげる。

◆国立谷保地区

◇「やぼろじ」ができるまで

「やぼろじ」は、東京都国立市谷保、都道（元甲州街道）沿い、江戸時代から続く旧家「本田家」の敷地の一角にあります。

ここは谷保村の医者本田と呼ばれ、地域医療を担ってきた民家です。

約 360 坪の敷地には、庭、築 50 年の母屋、離れ、井戸小屋、蔵、畑がありましたが、先代が診療所を閉じ、家主は横浜へ移転。10 年以上空き家になっていました。

2009 年秋。“この場所をもっと有効に活用できるのでは”と、まずはじめに、路地の奥につづく畑の開墾が始まりました。

さらに翌年 6 月、「谷保の家再生プロジェクト」が発足し、地主・職人・学生・子どもたちの協力により、敷地全体を大規模改修。

敷地を囲っていたコンクリート塀も撤去され、敷地と路地もひとつながりに。ここを「谷保の路地に開かれた場所」にしたいと「やぼろじ」と命名しました。

◇「やぼろじ」のいま

「やぼろじ」の民家には現在、カフェ、工房、ガーデン、デザイナーや建築家、書店・ギャラリーが入居し、シェアしています。畑はコミュニティガーデンとして

「野の暮らし」が活動を行っています。

また、地域活性の場として、協働で年に数回のガーデンパーティを開催したり、それぞれの職能を活かした発信や交流の場として、住や食、農や自然など、暮らしに関するワークショップやトークショーなどのイベントも行っています。

田んぼの残る谷保の里山、庭の草木花、豊かな自然。

蔵、井戸、縁側、茶の間、欄間、土壁などの日本の伝統的な佇まい。

畑へ続く路地裏のどこかなつかしい風景。

この恵まれた環境の大切さを感じながら、これからも民家を拠点に、自分たちがいま出来ることをていねいに続け、未来につなげていきたいと思っています。



○他用途転用にかかる制限等

- ・他用途転用については、都市計画法、建築基準法等による安全上の制限があるとともに、整備する施設に係わる法体系に基づく様々な規制がある。これらについては、前提条件となると同時に今後の活用に向けて制限の緩和を求めていくべき事項でもある。現状の制限の概要と空き家活用にあたっての主な課題を以下にあげる。

◆都計法、基準法の制限の整理（資料：「空き家・空きビルの福祉転用」）

- ・空き家、空きビルを福祉目的に転用する場合、建築関連の法制度と福祉関連の法制度（おおむね以下の表の通り）に従った施設内容とする必要がある。
- ・これらの法制度に従って建物のリノベーションを行う必要があるが、現実的にはこの法制度の全てをクリアするようにリノベーションを行うには、コスト、施設面積、施設内容確保等の面で困難な状況が生じている。

表 福祉用途転用に関する法制度等

建築制度	福祉制度
<ul style="list-style-type: none">・ 建築基準法・ 消防法・ バリアフリー法・ 耐震改修促進法・ 住宅品質確保法・ 人にやさしいまちづくり条例	<ul style="list-style-type: none">・ 老人福祉法・ 介護保険法・ 児童福祉法・ 障害者自立支援法・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律

◇主な課題

- ・ 建築基準法や消防法上、もともとは住宅であった建物が、共同住宅、寄宿舍、福祉施設に用途変更されるため、防火・防災のための構造材や内外装の更新、消防設備、避難設備等の追加設置などの必要性が生じ、この変更には相当のコストがかかる。
- ・ 福祉施設の基準とする定員や必要な部屋と面積、スタッフ数などが規定された設置基準設置要件を満たすためには、当該物件の面積が不足するなど、基準を満たした施設とすることが非常に困難。
- ・ 元々バリアフリー化されていない住宅を、福祉施設対応の高度なバリアフリー化することが極めて困難で施設運用上不合理となる。
- ・ 現在、上記のような状況を改善するため、法制度の改善や実態に応じた柔軟な運用について様々な主体で検討が進められているところである。

○公園の利活用事例

- ・公園については、公共空間であることから様々な規制がある。しかし、少子高齢化が進む中、当初の子どもが利用する公園から公園の利用要望も変化し、またほとんど利用されていない公園の活用も進める必要がある。これらの有効活用に向けて、法制度の規制を一部緩和して活用を後押しした例をあげる。

◆都市公園を活用したオープンカフェ・各種イベントの実施事例（福岡県福岡市）

（参考文献：「都心における公園の役割と賑わい創出空間としての可能性」）

5-3. 天神のクリスマスへ行こう

WeLove 天神協議会の主催で実施され、集客力向上を目的としている。元々は別々で行っていた装飾を天神を一体となって盛り上げていくため、警固公園内の樹木、池、パーゴラ等や WeLove 天神に参加する商業施設をイルミネーションで装飾している。更に、音楽イベントや展示、周辺商業施設とのキャンペーン企画などを実施している。



写真3 イルミネーションの様子

資金は WeLove 天神から予算の3分の2もの資金が出資されるが、開催時には多くの人々が集まり、商業施設にとって大きな経済効果が得られる。

イベント開催時にはまちは賑わいを見せるが、多くの人が集まることで、ごみの問題や違法駐輪などが増えており、社会性向上の取り組みが必要になる。

5-4. ミュージックシティ天神

ストリートミュージシャンの活動が盛んで、ミュージシャンを多く輩出した福岡を更に盛り上げるために、音楽的環境の向上やまちの活性化を目的に開催されている。イベントは市役所前広場をメイン会場に、警固公園やライブハウス、博多駅前などまち全体を使い行われ、プロ・アマ問わず多数のミュージシャンが参加し2日間実施される。



写真4 音楽イベントの様子

元々は行政がストリートミュージシャンの活動を支援しており、音楽的環境の向上を目指していたメディア各社と意見が一致し、提案から企画の立ち上げまでは比較的容易にできた。公益的な目的で行政が積極的に参加することで音楽イベントが開催できた。

5-1. 警固カフェ

警固カフェは WeLove 天神協議会の主催で実施され、公共空間空地の利用促進や違法駐輪の撲滅、若者の犯罪の抑制、案内所としての役割など賑わ



写真1 警固カフェの様子

いづくりだけでなく社会性の向上を目的としている。

警固カフェは警固公園内に仮設テントを設置し、独立型店舗として営業を行っている。資金は WeLove 天神協議会が出資し、売り上げの12%を公園の維持管理費として市に寄付している。これは、公園内でオープンカフェを営業することで通常の利用よりも増大する維持管理費を、売り上げの一部を充てることで補完し、公園内での営業を認めてもらったからである。

仮設店舗はインフラ設備が整っておらず食品衛生上好ましくない。そのため、カフェの常設化を目指しているが、資金調達が難航している。また、常設化を行政側に認めてもらうため、カフェがもたらす効果を具体的に検証する必要があるが、現段階では利用者アンケート程度しか出来ていない。

5-2. 西中洲公園でのオープンカフェ

博多の水辺協議会準備会が主催する西中洲公園でのオープンカフェの営業は、福岡市を流れる那珂川と博多川の河川空間を活かしたまちづくり



写真2 オープンカフェの様子

の一環で行われた。西中洲公園是那珂川に面しており、オープンカフェは隣接する既設店舗と一体的に営業されている。それによって、出店費用は抑えられ、食品衛生上の問題も少ない。この場所で営業できるのは、国の河川敷利用の特例措置¹⁵⁾によるもので、地元の合意、公益組織による主催、地域貢献（清掃活動など）などの条件を満たせば公園利用が可能になる。

	西中洲公園でのオープンカフェ	天神のクリスマスへ行こう	ミュージックシティ天神
主催	博多の水辺協議会準備会	WeLove天神協議会(WL+)	ミュージックシティ天神実行委員会
構成団体	福岡市、NPO団体、企業、商店街など	行政、周辺の地権者、天神地区の事業者や企業など	福岡市、メディア各社(ラジオ、TV、新聞)、西鉄、都心界など
実施公園	西中洲公園	西中洲公園	菅回公園
目的	河川空間を生かしたまちづくりのため	個々で行っていた装飾を「天神」を中心につなげていくを目的に、一体となって天神地区盛り上げるため	福岡の音楽的環境の向上とまちの活性化を目指して
内容	公園に隣接した店舗と一体となったオープンカフェの社会実験	天神地区の各商業施設、菅回公園、市役所などの場所でイルミネーションを行う。公園内では装飾の他、菅回カフェや各種イベントなどが開催されている。	福岡市役所の広場をメイン会場に、公園、ライフハウスなどまち全体を使った音楽イベントが開催される。
期間	2008年は10月1日～31日 来年度からは3年間の常時開催を目指している	2001年から8年間、11月下旬～12月に実施	2002年から7年間、10月の2日間に開催
運営資金等	カフェ実施のための資金は店舗が出資し、売り上げは公園使用料・清掃活動・調査費用に充てられる	WL+の予算の3分の2を出資	実行委員会が一部負担しているが、主に協賛企業からの出資
行政との関わり	公園内でオープンカフェを実施することによって増加する維持管理費を、売り上げの12%を充てることで補完し、行政の許可を得た。	福岡市の新・福岡都心構想の実現のため、行政と民間団体が協議し、地元の合意を得ながら社会実験というかたちで実施している。	元々福岡市経済振興局がストリートミュージシャンの活動を支援 ・福岡の音楽環境の向上を目指していたメディア各社と意見が一致し開催した
成果	賑わい創出だけでなく、社会性の向上を目的とし、売り上げの一部を維持管理費として寄付することで社会実験ではあるがオープンカフェの営業が可能になった。	既設店舗と一体となった営業のため、準備コストが低く、衛生管理上好ましい	公益的な目的で行政が積極的に行うことで公園内での音楽イベントが可能
課題	・カフェは独立した仮設テントで行われているため、水はタンクに溜めて使用し、電気は隣接した建物から拝借している。そのため、カフェ実施のための設備の整備(上下水道、電気)が必要になる。 ・カフェ常設化のための資金の調達 ・オープンカフェが実際に与える効果の検証	多くの人が集まり賑わいを見せるが、ごみの問題や違法駐車などが起こり住民の肩に迷惑を掛けている。 ・イベントは一過性でその時だけしか賑わいを出せない	・周辺への騒音の問題

(5) ニュータウンを超えた広域的なまちづくりの推進

○周辺地区開発整備の状況

◆名古屋市志段味開発の状況

ひと、自然、科学がとけあう「志段味ヒューマン・サイエンス・タウン」の建設という新しいまちづくりを目指すため、組合施行の土地区画整理事業で、道路、公園等の公共施設の整備改善及び宅地の利用促進を図り、良好な住環境の市街地を形成するものです。吉根、下・中・上志段味の4地区のうち、吉根地区は、既に事業が完了し（平成20年3月）、現在は、3地区で事業をすすめています。

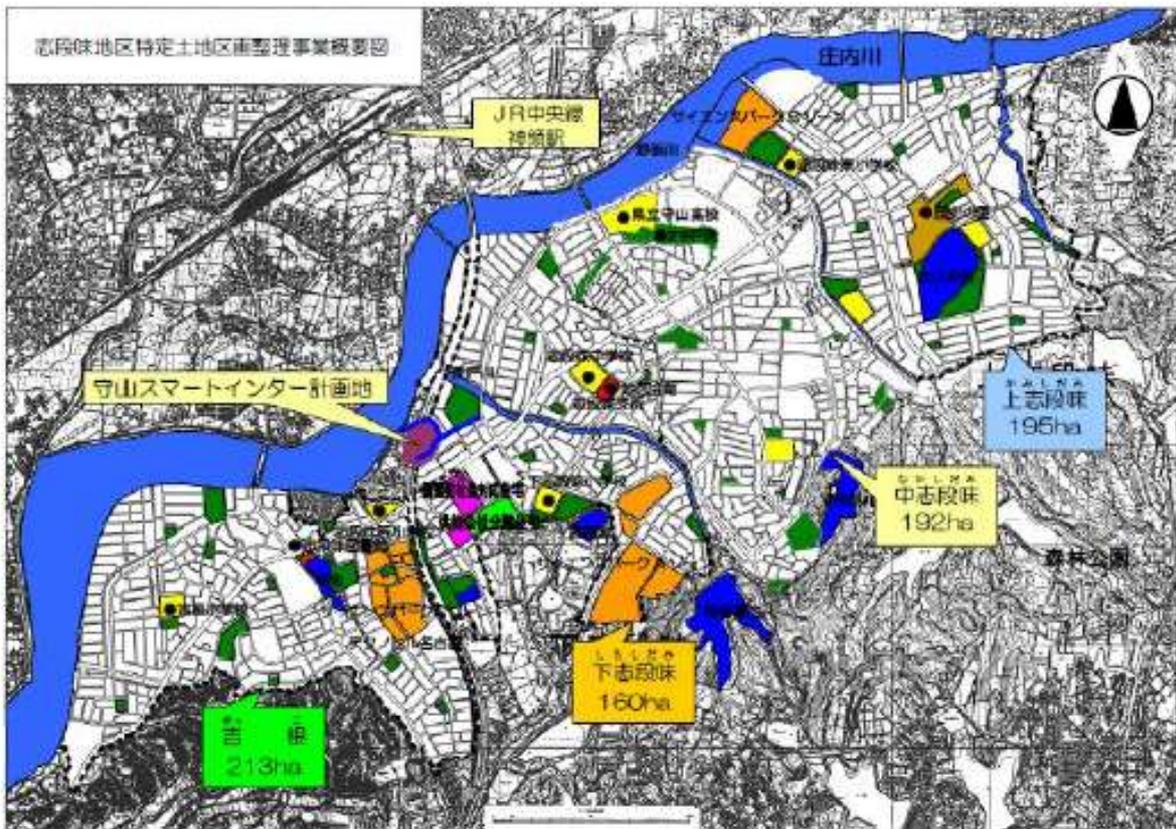
地区内では、あわせて守山スマート IC の整備がすすめられています。



都市計画道路志段味線では、全長約5kmの自転車と歩行者専用道路を併設しています。

地区	施行面積 (ha)	総事業費 (億)	施行期間 (年度)
下志段味	160.2	438	H4～H30
中志段味	192.4	425	H7～H29
上志段味	194.9	428	H5～H29

《アクセス》
名古屋ガイドウェイバス「小幡緑地」
以東の沿線



3 計画の推進と見直し

(1) まちづくりの担い手の形成

○まちづくりの担い手の形成

- ・今回の計画策定において、様々な施策を立案し実行していくことになるが、多くの施策は公共だけで実現できるものではなく、地域や企業等の助力を得て実現していかななくてはならないものである。このための推進体制づくりの先行例として、千里ニュータウン、多摩ニュータウンにおける取組み例をあげる。

◆千里ニュータウンの組織、事業、資金等の事例

◇再生推進主体、推進事業の根拠

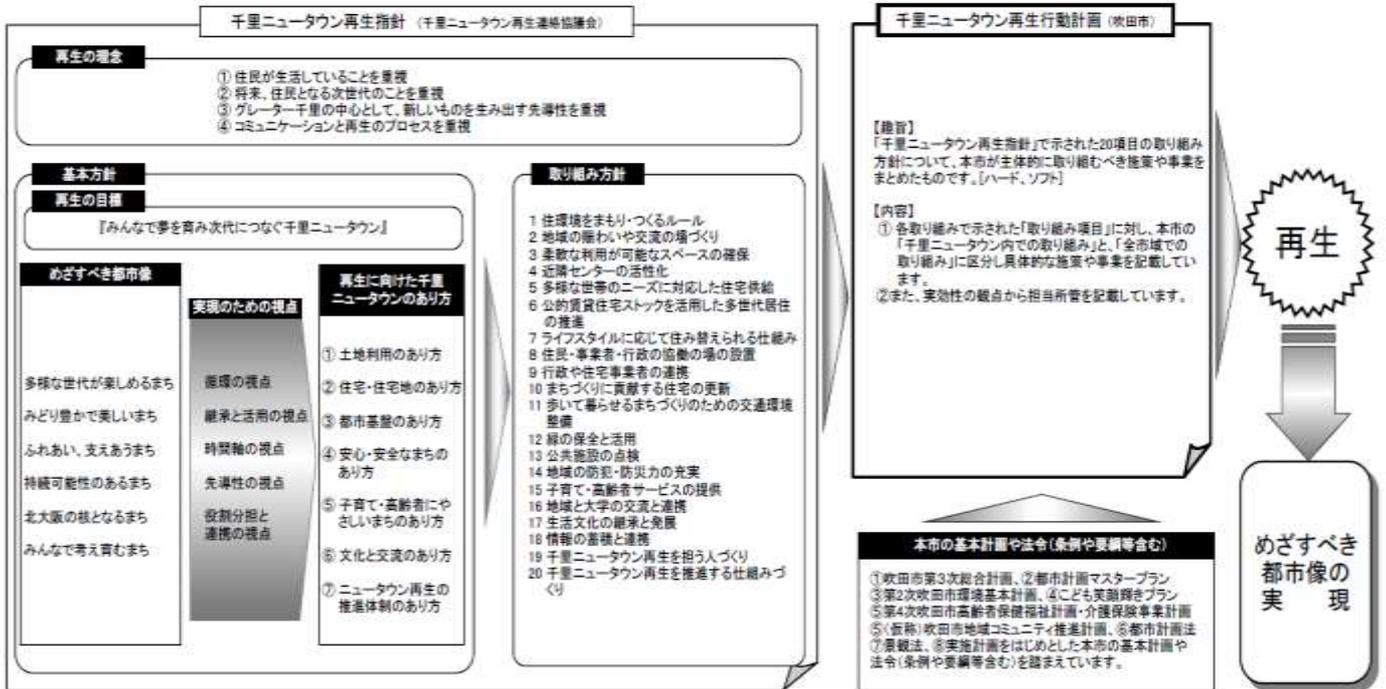
千里ニュータウンは、昭和 37 年(1962 年)のまちびらきから 50 年が経過し、その間、緑が育ち、人々が暮らしを営み、様々な地域活動や市民活動が展開されるなど、まちとして大きく成長してきました。

しかし一方で、少子・高齢化の進展など様々な課題がみられるようになり、さらには、老朽化した住宅の建替えがはじまり、その動きが本格化する時期を迎えています。

千里ニュータウンの状況をふまえ、大阪府、豊中市、吹田市、独立行政法人都市再生機構、大阪府住宅供給公社、財団法人大阪府タウン管理財団で構成する「千里ニュータウン再生連絡協議会」では、千里ニュータウンの様々な課題を解決しながら、まちの活力を発展、継承していくための基本的な考え方を示す「千里ニュータウン再生指針」を策定し、各種取り組みを進めています。

◇まちづくり推進状況

千里ニュータウン再生行動計画の考え方



千里ニュータウン再生行動計画	<p>阪急南千里駅前の千里南地区センターについて再整備を行います。</p> <p>市民センターなどの既存公共施設の移転と併せて、高齢者の拠点施設や千里ニュータウン建設記念館などを併せた新たな公共施設を阪急南千里駅西側で整備します。この施設の中には千里ニュータウン地域の地域保健福祉センターを始め、保健センター南千里分室、口腔ケアセンターなどを整備し、高齢者から乳幼児まで、市民の健康増進や介護の支援を行います。</p> <p>また、バス及びタクシー乗り場をロータリー状に再整備し、安心・安全な交通広場を、公共施設の建設予定地の北側で整備します。さらに、駅前のにぎわいを創出するため、イベントなどでもできる公共広場を駅東側で整備します。</p> <p>【千里再生室、人権平和室、文化のまちづくり室、市民協働推進室、市民生活室千里出張所、地域福祉室総合福祉会館、高齢者暮らし支援室高齢生きがい課、障がい者暮らし支援室、健康づくり推進室保健センター、緑化公園室緑と水のふれあい課、生涯学習推進室中央公民館・中央図書館】</p> <p>さらに、千里ニュータウン(北千里地区)に、地域コミュニティと交流の場を提供するため、(仮称)北千里コミュニティプラザの整備を目指します。</p> <p>【市民協働推進室】</p> <p>賑わいや交流の場づくりを推進するためには、公的賃貸住宅等の建替計画において、人の集まる角地や幹線道路の沿道部などに「まち角広場」や「日常利便性を高める複合機能ゾーン」等を配置すべく検討を行います。</p> <p>また市民、事業者、行政等が参加する「協働の場(ラウンドテーブル⁴⁾)」では、建替事業の条件はもとより、余剰地の売却条件等の設定についても検討を加えます。</p> <p>【千里再生室】</p>
----------------	---

◆多摩ニュータウンの組織、事業、資金等の概要

◇多摩ニュータウン再生方針策定の検討体制（平成26年度、27年度）

再生検討会議
（3ヶ月に1回）

【目的】 多摩ニュータウン再生に係る今後の方向性、具体的な取組等について検討する

【諮問事項】 再生に向けた将来のまちのあり方や実現方策、多摩ニュータウン再生の取組みについての情報集約・発信等の検討
⇒再生方針の策定（平成27年度）

【委員長】
学識経験者：首都大学東京理事 上野淳

【委員】
学識経験者：明星大学教授 西浦定継
日本女子大学准教授 葉袋奈美子
東京都：都市整備局景観・プロジェクト担当部長 小野幹雄
都市整備局民間住宅施策推進担当部長 山崎弘人
都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長 太田誠一
都市整備局再編利活用推進担当部長 五嶋智洋
UR都市機構：東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部長 坂口哲
多摩市：企画政策部長 飯高のゆり
都市整備部長（副市長） 永尾俊文

【専門委員】
京王電鉄株式会社：総合企画本部沿線価値創造部長 都村智史
新都市センター開発株式会社：再生・活性化プロジェクト室長 平野幹二

