

# 住宅の一部が地域に開かれる経緯と経年的変化に関する研究

1882045 久富 有記

指導教員 大原一興教授 藤岡素寛准教授

## 1. 研究の背景・目的

アサダワタルにより地域に家を開く「住み開き」という言葉が提唱されたことに象徴されるように、近年空き部屋や空き家などのプライベートな空間の一部を地域に開放し、サロンや食堂などのセミパブリックな場とする事例が増えている。

その背景の一つとして、2018年の総務省による住宅土地統計調査によると空き家率が13.6%に達するなど空き家の増加が指摘できる。この20年で空き家の数は576万戸から846万戸と1.5倍に増加している。空き家は長期的に放置されることにより、倒壊の危険性や、ゴミの不法投棄、放火の危険性など地域住民の生活に支障を与える原因となる。

「住み開き」のように少しずつ住宅が地域に開かれて他者が関わることによって空き家、空き部屋のまま放置されることが少なくなる可能性が考えられる。つまり、使われ方としての「住み開き」の成立条件を探るだけでなく経年的変化の視点から「住み開き」の可能性を捉えることが重要である。そこで、本研究では経年的変化の視点を併せ持ちながら、住宅の一部が地域に開かれることも住み開きの概念に含まれると再解釈し、経緯と現状及び住み開きが終了した事例に対してはその後の住宅の利用も含めて経年変化を捉えることを目的とする。

## 2. 研究の方法

### 2.1 取り上げる事例について

①「住み開き」を提唱したアサダワタルによる調査対象住宅の事例、②財団法人世田谷トラストまちづくりにより支援されている地域共生のいえづくり支援事業の住み開きの事例、③その他建築集雑誌などのメディアで紹介された事例などを収集した。

### 2.2 事例の調査方法

①については、書籍による紹介された事例をもとに、住み開きの現状について調査する。②については、地域共生のいえを時系列で見ることにより運営体制の変化や住宅の経過についてみることで住宅の継続性についてみる。③についてはヒヤリング調査の結果から今後の住宅の継続性についてみる。

## 3. 「住み開き」について

アサダワタルが定義する「住み開き」は、無理せず自分のできる範囲で自分の好きなことをきっかけにちょっとだけ開いていることである。個人宅をちょっとだけ開くことで小さなコミュニティが生まれ自分の仕事や趣味の活動が他者へと自然とかつ確実に共有され、金の縁ではなく、血縁でもなく、もはや地縁でも会社の縁でもな

い、それらが有機的に絡みあう「第三の縁」が結ばれる。

住み開きにおいてシステム的な問題として金銭的なネガティブさがある。このようなプロジェクトは、文化振興やまちづくりに携わる行政や企業の助成金などで成り立っている。支援は長くても4年度分の契約が通常である。そのあとは、実施するNPOや任意団体の自主財源、カフェを開く、寄付を募るなど財源確保が必要となる。

アサダワタルの書籍に紹介されている住み開きの事例の中で、終了した事例をみると短いもので2、3年のうちに終了しているが多くは6、7年続いており中には10年以上続いたものが見られた。終了した事例をその理由とともに表1に示した。

表1 住み開き終了事例

|        | 八広HIGHTI                                               | 小島商店                                                    | 千夜の家                                                   | FLOAT                                                | シカトキノコ                                                     |
|--------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 開設時期   | 2003年                                                  | 2010年                                                   | 2009年                                                  | 2008年                                                | 2011年                                                      |
| 開設経緯   | 美術大学仲間であったメンバー同士が日本の住環境に疑問を持ち自分たちでイケてるマイホームを作ろうとしたことから | 2010年頭に新聞に掲載された「住み開き」の記事を見たことをきっかけにじゅんがやりたいことはこれだと思ったため | 写真館経営が終わり、ずっと夢だった「家系の写真集・千代」を軌道に乗せたいと思い、ご主人の病气により家によいと | スタジオやライブハウスを借りるのではなく政策や発表環境そのものを自らの手で整えることを実践したかったため | 偶然通りかかった雑貨店兼ギャラリーで写真展を開催、地域交流スペースを紹介され、ギャラリーの運営を始めたのがきっかけに |
| 取り組み内容 | パーティー<br>音楽イベント                                        | イベント開催                                                  | イベント会場                                                 | 音楽イベント<br>展示会                                        | デザイン事務所<br>サロンスペース                                         |
| 終了時期   | 2016年                                                  | 2016年                                                   | 終了                                                     | 2015年                                                | 2014年                                                      |
| 終了理由   | メンバーの結婚や転居/やりたかったことはやり切った/住環境の悪さ                       | 酒タバコの小売販売業を廃業したため倉庫に/週に一回友人と趣味の要件で活動中                   | 足腰が衰えてしまい、マンションに転居                                     | 土地や賃貸にまつわる諸事情により活動終了/別の場所での住み開き継続                    | 2014年に株式会社シカトキノコを設立し住み開きスペースは事務所へ住み開きは解消                   |
| 営業内容   | 不定期                                                    | 不定期                                                     | 毎週金・第4日曜                                               | 不定期                                                  | 不定期                                                        |

## 4. 地域共生のいえについて

2021年11月時点で登録終了事例の6件を含めた27件について調査対象とした。

### 4.1 時系列で見る地域共生のいえ

|                | 2005 | 2006    | 2007    | 2008 | 2009 | 2010    | 2011 | 2012 | 2013 | 2014                | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |  |
|----------------|------|---------|---------|------|------|---------|------|------|------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| COS ちとふな       |      | 2005年9月 |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 茶論 ONE COIN    |      | 2006年6月 |         |      |      |         |      |      |      | 2014年オーナー主宰から住民主体へ☆ |      |      |      |      |      |      |      |  |
| リプロ・ニワース       |      | 2006年8月 |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 船田サロンいっちゃん家    |      |         | 2007年3月 |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 関さんのいえ TOMO    |      |         | 2007年7月 |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| ルツの家           |      | 2008年9月 |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 野草の会・こめこめ庵     |      |         |         |      |      | 2010年2月 |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| COS 北沢         |      |         |         |      |      | 2010年3月 |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 読書空間みかも        |      |         |         |      |      | 2010年4月 |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| あかねこうぼう        |      |         |         |      |      | 2010年5月 |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 樫の木            |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| あばら屋春夏         |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 在林館            |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 真喜楼            |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| いいおさんちであ・そ・ぼ   |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| ケアラースカフェKIMAMA |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| シェア奥沢          |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| えんがわぼつこの家      |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| ぬくぬくハウス        |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 讀林館            |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| アリスの家          |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| KYODO HOUSE    |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| ふくふくのいえ        |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| ななこの積み木ハウス     |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| きんしやい          |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| 箱庭カフェ          |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |
| さくらJoin        |      |         |         |      |      |         |      |      |      |                     |      |      |      |      |      |      |      |  |

図2 地域共生のいえ登録事例の時系列年表

地域共生のいへの事例の中で、運営形態が変化してもなお空き家になることなく現在も継続している事例が2件みられた(図2)。この2件のうち「読書空間みかも」においては、借りていたオーナーが辞めるとき住宅所有者とその仲間たちにより経営が引き継がれていた。また「茶論ワンコイン」においては、所有者兼オーナーが仕事との兼ね合いで活発的な活動ができなくなったことから、貸し室として安く講師などに貸し出すことで、空き部屋活用が行われていた(表3)。

表3 茶論ワンコイン・読書空間みかも運営形態変化

|         | 茶論 ONE COIN                                  | 読書空間みかも                                            |
|---------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 開設時期    | 2006年6月                                      | 2010年4月                                            |
| 開設経緯    | 義母の介護を契機に交流の場を求めている高齢者が多くいることを知り地域の交流の場を作ること | 自由が丘で古書店を営んでいた女性がこのお宅を気に入り賃貸契約を結び施設図書館としてオープンすることに |
| 年齢(開設時) | 50代(女性)                                      | (女性)                                               |
| 取り組み内容  | 高齢者向け企画開催など                                  | おしゃべりサロン/小さな図書館開催など                                |
| 立地      | 豪徳寺駅、山下駅から徒歩3分                               | 自由が丘駅より徒歩徒歩6分                                      |
| 営業内容    | 毎週木曜日10時から13時500円/貸し部屋                       | twitter確認                                          |
| 運営形態    |                                              |                                                    |

#### 4.2 終了した事例から見る住宅の利用について

登録が終了している6件の事例の主な終了理由はオーナーの体調によるものであった。中でも、給田サロンかいつちゃん家については地域共生のいへの登録することなく住み開きを再度行っていた。リブロニワースについては住み開くことはないが同時に行っていた書籍の販売をオンラインショップ中心に継続しており住宅と書籍の保管場所として存続している。また、ルツの家、えんがわぼっこの家は終了した後に新築住宅や更地になっていた。(表4)

表4 地域共生のいえ終了事例

|         | リブロ・ニワース                                  | 給田サロンかいつちゃん家                              | ルツの家                                     | あかねこうぼう                                           | えんがわぼっこの家                           | アリスの家                                           |
|---------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 開設時期    | 2006年8月                                   | 2007年3月                                   | 2008年9月                                  | 2010年5月                                           | 2014年11月                            | 2016年10月                                        |
| 開設経緯    | 退職後趣味で集めた本を活かして大学の恩師が行っていた読書会ができる空間をほしいと思 | 江戸時代から人々が交流する場であったことからさまざまな人が交流する場を作りたいと思 | 「地域共生のいえ訪問ツアー」をきっかけに自宅にお空き部屋があることから開くことに | 家を残してほしいという母の願いから越してきて建て替える時に趣味の部屋にして自分の作品を展示するよう | 家族の介護の経験を経て介護に関わる方々のお休みの場にしたという思いから | 福祉の現場に身を置いてきたためこの経験を活かし高齢者の孤独な一人暮らしに息づける場所を作りたい |
| 年齢(開設時) | 60代(男性)                                   | 50代(女性)                                   | 80代(女性)                                  | 60代(女性)                                           | (女性)                                | (女性)                                            |
| 取り組み内容  | 語り合いサロン開催など                               | 不明                                        | 子育て支援の場                                  | 地域に開かれた工房兼ギャラリー                                   | 介護に関わる方の憩いの場                        | 高齢者と若者の交流の場                                     |
| 運営形態    | オーナー主宰型                                   | オーナー主宰型                                   | NPOサポート型                                 | 運営メンバー型                                           | オーナーと仲間型                            |                                                 |
| 終了時期    | 2020年9月                                   | 2009年                                     | 2019年11月                                 | 2018年3月                                           | 2021年12月                            | 2021年3月                                         |
| 終了理由    | オーナーの体調不良/親の介護/夫妻の仕事/内部空間の制約              | オーナーの体調不良/一部住民により悪い評判が流れたため               | オーナーが亡くなり相続した息子との合意が得られなかった              | 不明                                                | 不明                                  | 不明                                              |

### 5. その他事例について

#### 5.1 ハートフルポート

横浜市旭区南希望が丘にあるハートフルポートは、カフェを中心にさまざまなイベントや教室が行われている。オーナーはインフォーマルパブリックスペースをつくる

ことを目指している。また、住み開きを推進する拠点となることを目指しており、ハートフルポートで働いていたシェフが自宅で料理教室を開いたり、お客さんが影響を受けて住み開きカフェを営んだり実際に住み開きの拠点となっている。

#### 5.2 (旧) 西国図書館

西国分寺に位置する TakaiTOCoffee は現在4回目の地域に開いた住宅として利用されている。初回は、ももとの所有者であるマルモト洋服商會を営んでいたご夫妻の住宅であった。そして、不動産に渡され賃貸物件として貸し出しが行われた。最初は西国図書館として住み開きが始まり、ドーナツスタンド KWEEBUU (店舗利用のみで住まいとしての利用なし)そして TakaiTOCoffee へと続いている。西国図書館が住み開きを行い、住み開きを終了すると同時に不動産として紹介を行なったことをきっかけとして住み開き物件としてイメージしやすくなり継続的に利用されている。

### 6. 結論

今回の調査より、まず住み開きの取り組みの広がりが見られたことと、経年経過のなかで終了する事例も見られることがわかった。住み開きの終了理由としては住宅の老朽化、運営者の体調不良、生活スタイルの変化、相続による所有者の変化に伴う運営側との意見の不一致などの理由が多く見られた。次に、住み開きが利用者や地域にもたらす影響について考察すると、今回の調査を通じていくつかのパターンが見出された。例えば継続中の事例においてはオーナー主宰型と運営組織型の大きくふたつが見られた。継続中の事例の中で運営者が交代して継承されたものも見られた。また終了した事例においても、その後主宰者本人が場所を変えて継続する場合(アサダワタルの事例)や他者が影響を受けて新たな住み開きが始まる場合(西国図書館の事例)が見られた。

このように住み開きがもたらす直接的、間接的な影響や時間変化をどのように地域視点で捉えていけるかが今後の課題である。

#### 【参考文献】

- 1) 空き家対策の現状について 国土交通省  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001429587.pdf>
  - 2) アサダワタル, 住み開き 増補版 もう一つのコミュニティづくり, 筑摩書房, 2020年7月1日
  - 3) 一般財団法人世田谷トラストまちづくり  
<https://www.setagayatm.or.jp/trust/map/ie/>
  - 4) 後藤智香子, 住民主体による住宅を活用したコミュニティスペースの継続性に関する研究-世田谷区「地域共生のいえ」を事例として-, 住宅系研究報告会論文集(第10回), 日本建築学会, 2015
- 【謝辞】ヒヤリング調査に協力していただいたみなさま、情報提供いただいた東京大学特任講師後藤智香子先生に感謝申し上げます。本研究の一部は、科研費(基礎研究(C)課題番号19K02354 代表:藤岡泰寛)の助成を受けたものです。