

**世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル事業
公開審査会(平成 25 年 10 月 27 日(日)／世田谷産業プラザ大会議室)
審査委員のコメント及び講評**

1. 採用団体の企画への審査委員のコメント(採用決定前)

以下は、各団体のプレゼンテーションと質疑応答の後、モデル事業採用団体の決定前に、各審査委員が発言した各団体の企画に対するコメントです。採用された団体へのコメントのみ、発言順に掲載しています。

(1) グリーフサーポートせたがや

○佐藤委員

- ・基本的企画として、「グリーフ」というのは非常に重要な課題であり、評価できる。
- ・今後事業を実施するならば、物件は第一種低層住居専用地域内にあるので、建築基準法上で「集会所」と考えた場合には、建築士に相談した上で消防署への届け出等が必要になるだろう。

○坂倉委員

- ・是非やってほしい。お金や体制の面など、もちろん不安は大きいかと思うが、やめるよりはやって大変なほうが幸せ度の総量は多いと思うので、チャレンジしてほしい。その際、「最初は無理せず、月一とかできる範囲で」という、地に足のついた感じで始めるのがよいのではないか。
- ・今後、「グリーフ」だけではない、幅広いケアの必要な子どもたちのニーズも出てくるかもしれないし、また、自分たちだけで運営するのではなく、色々な方と連携を広げていくこともあり得ると思う。大変だと思うが、これを機会に色々トライしてみしてほしい。
- ・「小規模多機能施設」、「まちの縁側」、「地域の居場所」というような『サロンの・ラウンジ的な場所』と、いわゆる「サービス提供型施設」の大きな違いは、後者は提供するサービスが予め決まっておき、明確な課題を解決するサービスを提供する考え方であること。一方、民間の、小さく、色々な人が出入りできるスペースは、その構造が逆で、始めることによって課題が見えてくる、「ニーズ発掘型プロジェクト」になることが多い。このため、今はかなり明確にやりたいことがあると思われるが、実際に始まったときに、それにあまり固執し過ぎないやり方もあるかもしれない。思ってもいなかった悩みが出てくるかもしれないし、「こういう人と一緒にできたらいい」、「こういう人にとっての意味のあるケアができるかもしれない」など、ある程度柔軟に考え、始めてから見えること、“井戸端”を生かして次の手を考えることもご検討いただくとよりよい。

○服部委員

- ・もし対象が子どもたちだけなら、リソースも比較的集中できると思う。困っている子どもたちがたくさんいて、まだまだ手を差し伸べることができていない現状に対して「覚悟してやる！」と言っている点には大きく共感

している。

- ・ただし、ひとつの施設に複数の層の人たちが来るのは、企画としてはよいが、運営は非常に難しく、ますます人が必要となり、経費もかかってくる。「運営メンバーが月1万円ずつ出してもやりたい」とのことだが、その状態を何年続けるのか？続けられるのか？ということになる。
- ・寄附は色々な工夫で集められるが、困難を抱えた子どもたちのための活動はたくさんある中で、ある程度認知が高まらないと集まらない。。ただし、色々な人に伝えて寄附をもらう方が、セミナー受講料を運営費に想定するよりはずっと収益として期待できる。そこまでやるとなると、毎日マネジメント面を考えなければなくなる。「グリーフ」の概念が広まっていき、「ダギーセンター」が色々な地域にできることを期待する一方で、運営していくことができるのか懸念される。当然ながらこの活動に対する評価はとても高いが、自分たちでボランティア活動としてやる以上に事業として回していかなければならない点で本提案の評価を悩んでいる。

○春日委員

- ・最近、災害で親や親族を亡くしている方が非常に増えており、是非ともやっていただきたい。
- ・世田谷には、「国立成育医療研究センター」と連携した「ドナルド・マクドナルド・ハウス」といった、長期入院しているお子さんと一緒に家族が泊まれる宿舎など、先進的事例もある。企業にも応援をいただきながら頑張っていたいただきたい。

○小林委員長

- ・皆様のご意見は、活動については言うことがないくらい意義があり、あとは運営の不安をどう解消するかということに尽きるように思う。
- ・色々な事業をやると、当然、将来の継続性は100%保証できないことが多い。その際、撤退するときの考え方をつくっておいたほうがよいと思う。例をあげると、今回家賃を払って経営するのだが、もし家賃が払えなくなって撤退する場合に、大幅な改造をしていると大変なので小幅な改造にとどめ、オーナーの方にすぐお返しできるようにしておく。そうしておけば比較的安心してオーナーが貸せるようになる。
- ・また、高齢者住宅が併設されている物件なので、例えば高齢者の方にも参加してもらうなど、うまく関係をつくっていくと、もしかしたら高齢者の方が寄附してくれるかもしれない。そんなことも色々工夫されてゆくといいのではないかな。

(2)シェア奥沢

○佐藤委員

- ・対象物件が築88年で、しかも「海軍村」の近代建築という側面もあるので、できるだけ現状を残しながら、助成を使って耐震化も進めていただきたい。
- ・取り組みの企画については、地域の活性化、コミュニティの活性化ということで、大変素晴らしいと思うので頑張っていたいただきたい。

○坂倉委員

- ・非常に貴重な説得力の高い計画だと感じた。自力で頑張る部分、個人の持ち物・物件を提供するというプライベートでやろうとする部分と、それではできない耐震補強の部分のサポートを公的制度で賄ってほしいという姿勢。それからもとの地域の歴史的資源の有効活用という面もあり、しかもネットワークが既にあり、多様な人のネットワークが広がっていく。オーナーも、地域も、利用者も「三方よし」という非常にバランスがよく、楽しい計画。非常に世田谷らしい活動ではないかと感じた。
- ・このような非常に条件が整った恵まれた活動で、さらにオーナーがご自身の土地でご自身がマネジメントをしていく活動の場合、どうしてもオーナーの意向が強くなり、オーナーの価値のわかる人の中でだんだん閉じていったりすることが傾向としてあると思う。活動のネットワークを拡げていくとか、活動方針を決めていくような、仕組みをどう広げていくのか。ひとりだけがお金や土地を投入してやる計画よりも、複数の人が色々な持ち物を提供し合って始めるプロジェクトのほうが継続性とか発展性が非常に高いと思われる。

○服部委員

- ・こういった「ハブ」をつくってゆく企画は最近よく聞かれるが、それが地域に根づいているという点が非常に評価できる。提案のあったハブの図を描く人は多いが、実際に実現するには結構労力が必要でマネジメントは容易ではない。物件を構築した後、放っておいてもハブはうまく回ってゆくものではない。こちらの場合もう動き出しており、建物の活用と地域のつながりを非常に若い柔軟な発想で進めているという意味で期待している。
- ・この「ハブ」が飛び火することがモデル事業としては非常に期待される。ここまで丁寧に企画され実施できているのであれば、こういった意図のものが他のエリアにも出てきて、市民のネットワークが世田谷の中でどんどん醸し出されてゆくことを楽しみに思っている。

○春日委員

- ・世田谷区の「公共施設白書」によれば、区内に約 120 万㎡の公共施設がある。年間約 170 億円の維持管理費(平成 23 年度)がかかるため、総量の抑制や合築・複合化などにより、建て替え、機能更新してゆこうとしている。今後、区が全ての公共施設を維持できない中、市民側で地域の拠点をつくっていただくことは非常に有意義だと思う。公共施設は、「食事やお酒はいけない、あれをしちゃいけない」とややもすると規制が多くなりがちである。建物のオーナーによる地域活動の場づくりを支援する、「地域共生のいえ」を推進しているが、民間の空間をもっと地域に開くということ、皆さんにも取り組んでいていただきたい。
- ・それから、世田谷トラストまちづくりでは現在「緑地管理機構」の指定を受け、市民緑地を管理しており、今後は区から「景観整備機構」としての指定も受けて、景観まちづくりにも取り組んでいきたいと思っている。そういった中で、この取り組みは近代建築の保全再生のモデルケースになると思うので、大いに期待している。

○小林委員長

- ・皆さんの評価が出たが、かなり評価は高いと思われる。

(3) ANDITO+大蔵プロジェクト推進チーム

○佐藤委員

- ・私は以前、砧の支所長を務めていたため、大蔵団地の高齢化問題は認識しており、非常にタイムリーな企画だと思っている。
- ・用途上、デイサービスをすることは可能だが、福祉施設としての法令上の基準があり、消防署への届け出等も出てくるので、その辺はご配慮願いたい。
- ・認知症カフェは、大変楽しみな取り組みだと思うので、頑張ってください。

○坂倉委員

- ・大変感銘を受けた。世田谷にも小さい民間の土地・建物を開いて始める「小さいケアの仕組み」というのがどんどん増えていきそうな予感が感じられた。「フォーマルなサービス」を補完する「インフォーマルの小さい場所」が広がっていきそう。
- ・駅から遠い空き物件のオーナーの立場で、「この先、同じようにそれを賃貸して使っていくというのはもはや無理なんじゃないか」という切実な実感と、社会問題、地域課題をマッチングさせる提案でもあり、そのアイデアは地域にとって大きな財産になる。
- ・期待は高いが、福祉の場になると、それ以外の方がなかなか出入りできない雰囲気になることが多い。オープンな、これまでの福祉的事業を超えるような取り組みになると本当にいいと思う。

○服部委員

- ・やりたいことを実現するときは、タイミングと組み合わせとか、人の出会いとか、色々なものがあると思う。こちらの場合は、空き家になっている物件周辺の写真を見て「こういうのができるとこの地域が明るくなるのではないか」と思った。やりたいことをひとつの団体でやるのは結構難しいが、それを実現する主体の組み合わせを考えたとき、今回の案件は非常にコラボする3者の相性がいいと思う。
- ・団地のひとり暮らしのお年寄りに降りて来てもらって交流を図ろうと考えた際、団地の下にカフェがあっても出てこないし、ノックしても出てこないことがある。それを促すにはどうしたらいいのかと思ったとき、もう多分情熱以外の何物でもないのであろうが、やはり農地というのは大事。「降りてきて、土に触ろう」というのは、誘い込む大きな要因になる。
- ・1階の部分之余り区切らず広くする等の細かな配慮もなされており、使う側の気持ちになって計画している。各地にこういった交流の場が増えるといいなと思う。

○春日委員

- ・先日行われた、区内のある特養ホームでの調査によれば、100人の定員のうち、認知症の症状が全くない方が2名だけで、重い症状の人も少なくないという状況のようだ。身近なところで孤立しがちな、お年寄りが外に出るきっかけになればいいと思う。
- ・それから、平成20年の住宅・土地統計調査から推計すると、区内に約1万2千戸の未耐震の借家があり、1棟を6戸としても約2,000棟区内にあるということで、こうしたアパートが耐震補強され有効活用されることは非常に意義があることだと思っている。

○小林委員長

- ・皆さんのお話を伺っていると、空き家を福祉の場として活用するというのは非常にモデル性が高いので、評価が全体的に高かったように思う。あとは実際にそれを運営してゆくには苦労が多いただろうから、それをどう提案してゆくか、ということになりそうだ。

2. 各審査委員全体講評

以下は、モデル事業採用団体の決定後、各審査委員による全体講評です。

○小林委員長

- ・最初に、今回応募し大変素晴らしいプレゼンテーションをしていただいた5団体に深く感謝したい。
- ・もともと世田谷区の住宅委員会で区職員の想いと住宅委員の方の想いがうまくマッチし、空き家活用を重点課題にしようということが持ち上がり、昨年、保坂区長も交えて「空き家活用シンポジウム」を開催し、今回モデル事業が予算化され、実施する流れになった。「応募がなかったらどうしようか」と思っていたが、非常に内容が濃く、社会性の高い5団体に応募していただき、ある意味ほっとしている。今回選ばれなかった2団体も当然事業は今後進んでいくと思われるので、もし補助が必要であれば、東京都の類似事業に応募していただくとか、あとは来年度モデル事業の予算が獲得されたら、そっちに応募していただくとか、色々な工夫を今後もしていただければと思っている。
- ・最後に、今後の課題を指摘しておきたい。空き家活用は、法規制が結構面倒で、しかも十分に整備されていない面がある。国は色々考えを出すのが、空き家活用は非常に地域性が強く、例えば広い家がある田舎での活用、都内の密集地での活用と、ビルがあるところの活用で皆条件が違い、国が一律に基準を出すのは非常に難しいとのことである。今後は自治体のほうで建築規制の運用、あるいは消防の運用について、「世田谷区はこういう考えを出す」と明確にしていくと、空き家活用がもっと進んでいくと思う。住宅委員会の次の課題は「世田谷法規制」というのをうまくつくっていくことができればいいということで、区役所の人にちょっと課題を投げ、それで私の総括としたい。

○坂倉委員

- ・結果は、絞らねばならないため、断腸の思いで選んだが、それぞれの企画の魅力もさることながら、日本社会全体の未来の方向、「こうなったら地域は豊かになっていくよね」という道筋を幾筋も見せていただいたような気がして、わくわくした。願わくは、全てに何らかの形でサポートが行われて進めていければ、本当にいいと思う。しかし、助成の有無にかかわらず、それぞれすごく力強い、生命力のあるプロジェクトだと思うので、逆に余り心配はしていないというか、着実に育っていくと思う。
- ・普段自分は港区での活動が多いが、非常に感銘を受けた。空き家があることは、それだけ見るとネガティブで、従来の地域づくりも、「欠けているところを直していく」、「足りないものを満たしていく」ということだったが、これからはやはりそうじゃないと思う。既にある資源を別の資源につなげることによって、これまでになかった価値を生み出したり、あるいは総量としての財産は同じでも、その中で豊かさを増していったりすることがどんどん求められていくと思う。その第一歩として空き家があり、それを何か別のものに結びつけようとするアイデアがたくさん生まれていることが何より素晴らしいし、これからは楽しみだと思う。

○服部委員

- ・このモデル事業は「毎年続けていただきたい」と今回はじめて参加してとても強く思った。空き家等のオーナーさんが提案してくださった例も何件かあったが、この事業がもっと知られてくると、オーナーさんたちが「そうか、このような物件の活かし方がある」と考えるようになり、もっと地域資源の有効活用にもむけた可能性

が見えてくる。例えば、「もっと地域の人とお話をしないと」、「この物件をどう使おうか」というふうになっていく。オーナーさんが不動産屋さんと話だけで物件を貸す・貸さないという話ではなくて、「この物件がどう生かされるか」を考えると、地域の人と話をしなくてはならなくなるので、地域の活動を知ることになる。この事業は、地域で活動しようと思っている方たちと、土地あるいは建築物を持っている人とのいいマッチングの場になり得ることを強く感じた。

- ・今回選ばれなかった団体も、必ずや来年はあるのではないかと。本事業の継続は、区の方たちの力量にもかかっているが、そのときにやはり再度チャレンジをしていただきたいと思う。税金を使って活動を後押しすることなので、非常に説得力のある物件あるいは事業のところに票が集まった、と恐らく聞いていて思ったのではないかなと思う。では、自分たちの団体はどうしたらいいかを持ち帰っていただき、再チャレンジしていただければ非常にうれしい。
- ・今日は地域資源の有効活用と地域のつながりを強化する具体的な政策をみることができ、私自身もとてもいい機会だったと思う。

○春日委員

- ・今回世田谷トラストまちづくりで7月1日に相談窓口をオープンしたが、来年度も引き続きやっていきたい。
- ・平成23年の土地利用現況調査によると、奥沢、東玉川周辺に30棟、北沢、大原周辺にも30棟ぐらい空き家がまとまってある。中には迷惑空き家もあるが、まだまだ使えるものが多い。今日の事例が「まちぐるみ」、「まち単位」で空き家を活用して地域で暮らすモデルになればと期待している。また、「少なくとも固定資産税分の家賃は欲しいよ」とか、「ちょっとお小遣い程度が欲しいよ」とか、色々なオーナーの思いにも応えた地域に役立つ活用ができればと思う。
- ・今後、世田谷トラストまちづくりも、世田谷区と一緒に頑張っていきたい。

○佐藤委員

- ・世田谷区にとって初めてのモデル事業ということで、モデルチャレンジ事業という位置づけだと思う。
- ・世田谷区に「住宅整備方針」というのがあるが、その中で「空き家活用」というのは早い時期から提言されている。その提言をしていただいたのが小林委員長。国のほうも、国交省が空き家の有効活用を提唱している。
- ・地域資源を有効に活用しながら、地域コミュニティをさらに深めてゆくことを区民の方、事業者の方、それから区役所が協働してパートナーシップでやっていきたい。今後もモデル事業ということで一生懸命協力していきたい。

以上