

「地域のリビングルームづくり」に向けて

代沢地区会館 Adaptive Reuse

2012年9月 社団法人日本建築家協会 世田谷地域会

「地域のリビングルーム」

世田谷区が昭和54年から整備・開設してきた地区会館は、利用圏半径500m・徒歩7分程度の地域住民が最も身近にいつでも誰でも自由に利用でき、利用者どうしがコミュニケーションをとれる空間を目指しています。（注1）ところが、昭和40年代に敬老会館として建てられた建物を改修した代沢地区会館など初期に建設された建物をはじめ、昭和54年以降に整備された地区会館においても「けやきネットを利用した」事前の予約が必要な貸し室の利用者は近隣住民以外の方が多いようです。（注2）また、予約が不要な1階大広間においても利用者が限定されており（注2）、世代を超えて誰でも自由に利用できる現状とは必ずしも言えず、地区会館の当初の整備目的が達成されているかは疑問です。

戦後の家族形態の変化から始まり、都市部での隣近所のお付き合いも薄れる現代社会において、今後、想定される**首都直下型の大震災に地域として備える必要**もあります。それぞれの地域において住民力の向上、地域の絆、多世代間の交流といった**地域コミュニティの再生が今日的な重要課題**と言えます。

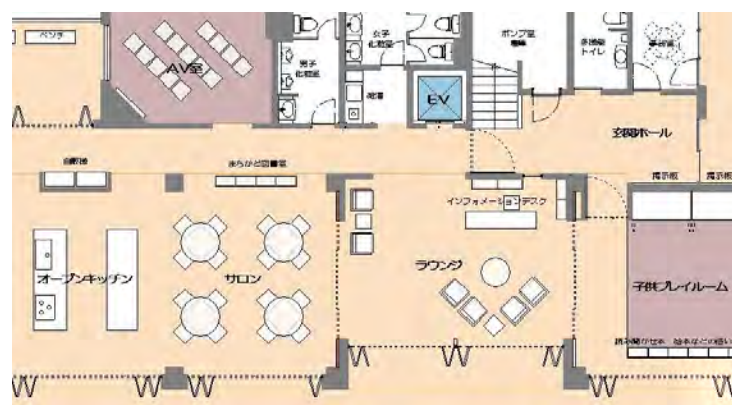
このような時代背景において、世田谷区内の地域住民のためにある**地区会館の利用価値を再認識**する必要があります。そこで、地区会館の当初の目的通り、地域住民がいつでも誰でも自由に利用でき、老人から子育て世代まで世代を超えた利用者がコミュニケーションをとれる**「地域のリビングルーム」**を提案し、住民力の向上を促進します。合わせて、行政の財政難と今後の人口減少社会を見据え、新たな建物を建設するのではなく、既存の建物を有効に活用する**Adaptive Reuse**（最適再利用）を推奨します。



□緑道から見た外観パース

地域のリビングルーム

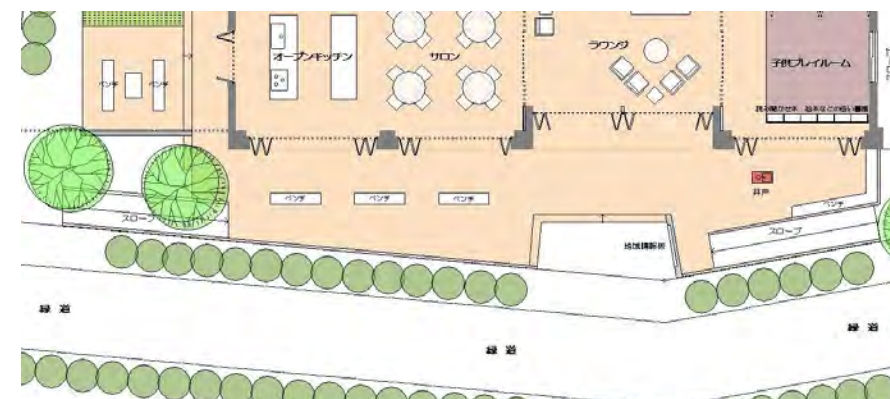
1階には地域住民が予約なしで気軽に利用できるリビングルーム（LDK：リビング＋ダイニング＋キッチン）として、寛ぐスペース（ラウンジ）、料理するスペース（キッチン）、食べるスペース（サロン）などを設け、初めて利用される方には中央のインフォメーションデスクで案内をします。この「地域のリビングルーム」では、世代を超えた近隣住民による顔の見える関係を日常から構築することで、住民力を向上させます。



□子供プレイルーム～ラウンジ～サロン～オープンキッチン

縁側のようなエントランス

隣接する緑道にオープンな関係をつくり、民家の縁側のような親しみやすいエントランスとします。



□緑道沿いに入り口を設け気軽に立ち寄れる縁側のようなエントランス

多(他)世代交流の場

これまでと同様に地域の老人はもちろんのこと、地域の子育て世代や若者など、他の世代の方々にも日常的な利用が可能な多世代間の交流施設を目指し、住民力の向上と地域コミュニティの充実を図ります。

災害時の拠点

「地域のリビングルーム」は、万が一の災害時に地域の拠点として即効性や柔軟性を発揮します。代沢地区会館には井戸もあり、濾過すれば煮炊きにも利用できます。また、敷地の一部には新たに災害時備蓄倉庫やマンホールトイレを設置します。このように、万が一の災害にも対応した「地域のリビングルーム」を通じて日頃から多世代で地域の絆を構築する意義は大きいものと考えます。



□マンホールトイレ



□災害時備蓄倉庫

省エネ化とエネルギーの自給

建物全体の断熱性、気密性を高め（ペアガラス、Low-Eペアガラス）、壁面緑化などの併用により1990年比でCo2排出量25%低減を目標とし、冷暖房の効率化を計ります。また、屋上に太陽光発電パネルを設置しエネルギーの自給率を高め、雨水を貯水するなど災害時の利用も兼ね合わせます。



□太陽光発電



□壁面緑化



□雨水貯水層

耐震性能の向上

新耐震基準以前の建物であるため、耐震強度が不足する場合は雑壁を取る（耐震スリット、軽量化）、中庭に梁を増設するなど可能な限りの補強を行い、建築基準法で定められる想定応力の1.25倍の地震力に耐えられる構造を目指し、災害時の拠点としての安全性を確保し一時利用受け入れ体勢も構築します。

これまでの利用者への配慮と今後

これまでの利用者はもちろんのこと、これまで利用してこなかった近隣住民が地区会館の利活用に主体的に係ることで利便性を向上させ、同時に地域内の住民力を向上させます。そのため、専門家がワークショップを行うことで、地域の方々の意見を取り入れるプログラムの企画や住民懇談会への参加など、ファシリテーターとしての関わりが重要となります。

なお、防音室の設置により新たな地域のニーズ（コーラスの練習、楽器の演奏、バンドの練習、演劇の練習など）にも応えられるような部屋の構成にも配慮します。



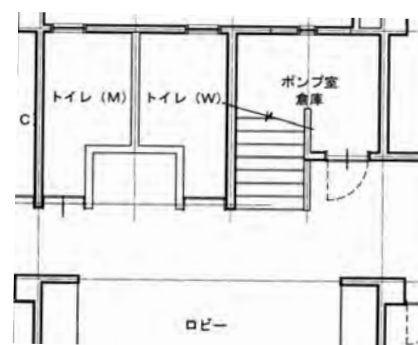
□下北沢でシャレットワークを共催

バリアフリー化

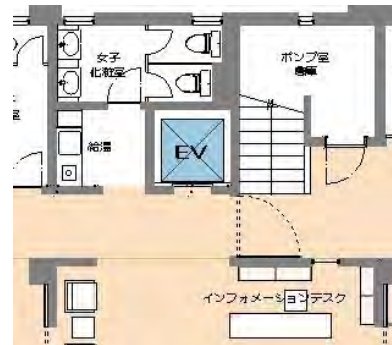
エレベーターやスロープの設置により上階への移動の円滑化や段差の解消を図り、老人や子育て世代への利便性を向上させます。

既存適格建物を目指す

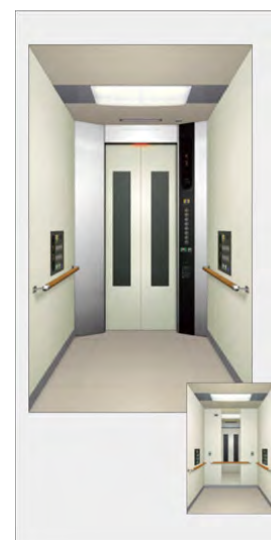
バリアフリー法（エレベーター他）、消防法（二方向避難、防火区画、防火設備、他）、耐震基準など、現行法規に遡及する不適格な建物の状態を解消します。特に、前期（昭和40～46年）や中期（昭和54～62年）の地区会館は現行の建築基準法に遡及する上記の問題があり、これらをできるかぎり速やかに解消する必要があります。



□未整備の階段防火区画（現在）



□整備済みの階段防火区画（改修後）



□エレベーター

Adaptive Reuse（最適再利用）～改修して使い続けることの合理性～

既存の公共建築物の全てを適法な状態で維持していくことが不可能なほど、時代が建物に求める法的要件は常に変化しています。昭和40年代に敬老会館として建設された代沢地区会館においても、その後の40年間に建築を取り巻く様々な法律が変わり、また新たな法律も適用されています。このことは、現在、建てられている最先端の公共建築であっても、40年後の社会がその建築に求める法的要件の大きな変化を暗示します。財政的にも人口減少の時代背景からしても、世田谷区に800あると言われる既存の公共建築において、老朽化、利便性、既存不適格を理由に建て替え続ける合理性は既に失われていると言えます。欧米では、何十年間に一度は定期的に大きな改修を行うことで公共建築を使い続ける仕組みがあるようです。時代に合わせて改修を続けることが建物の長寿命化にも繋がります。すなわち、欧米で一般的になっているAdaptive Reuse（最適再利用）こそ、世田谷区はもちろんのこと、これからの時代の公共建築の常識になるものと考えます。また、Adaptive Reuse（最適再利用）による改修は事例1～2のように、新築より約4割安く、また建設ゴミを減らすことで、Co2削減にも貢献します。いずれも、解体に伴う工事費用と環境負荷への影響が大です。

事例1：「八女市多世代交流館」

スクラップ・アンド・ビルドの場合：約21,000万円

最適再利用（リファイン工事）の場合：約11,700万円（約44%減）

「リファイン建築へ」青木茂著（建築資料研究社）による

事例2：「T大学学生会館」468m²

スクラップ・アンド・ビルドの場合：約12,000万円

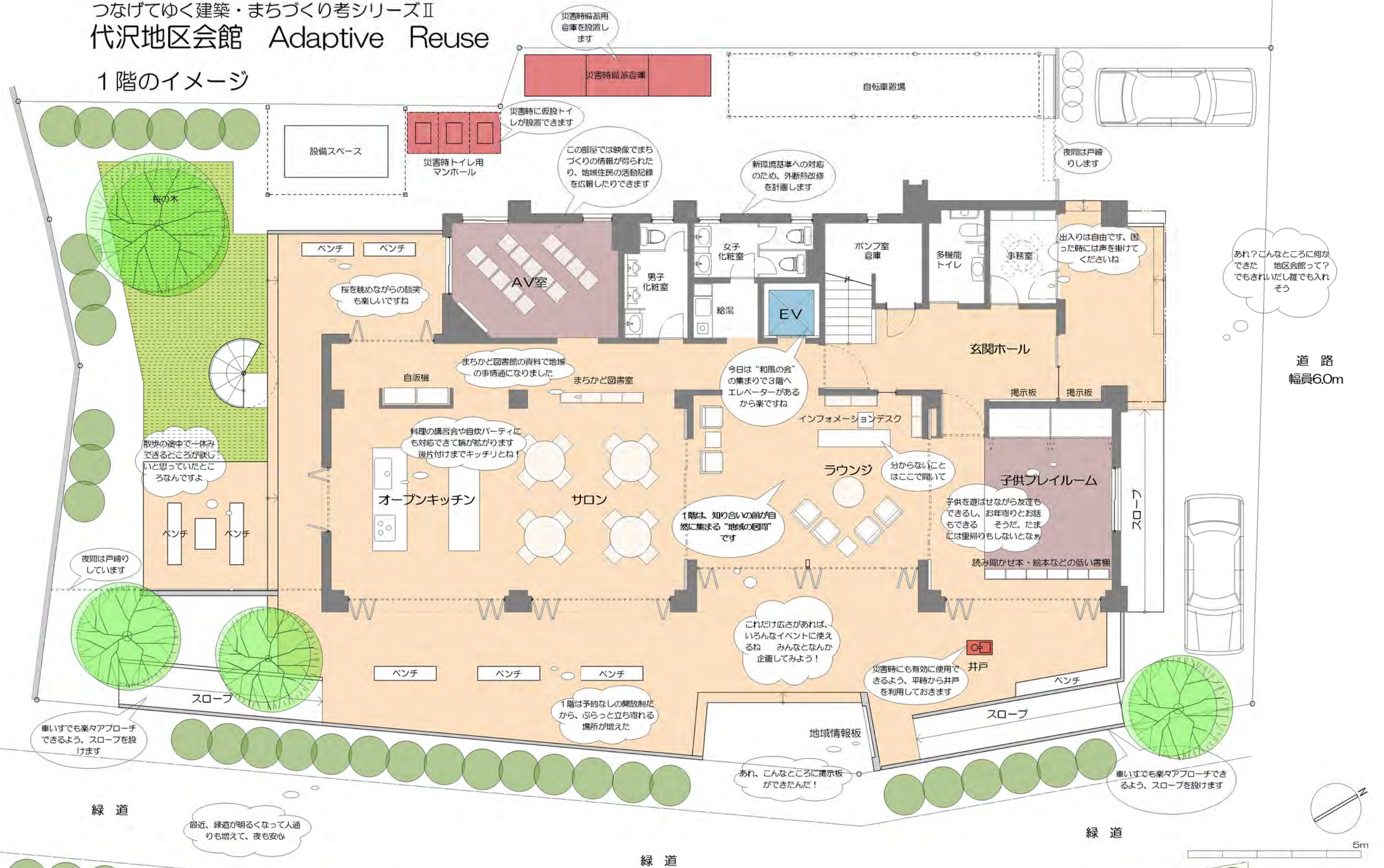
最適再利用の場合：約7,500万円（約38%減）

注1：論文、参考文献1（巻末資料）による。

注2：論文、参考文献2（巻末資料）による。

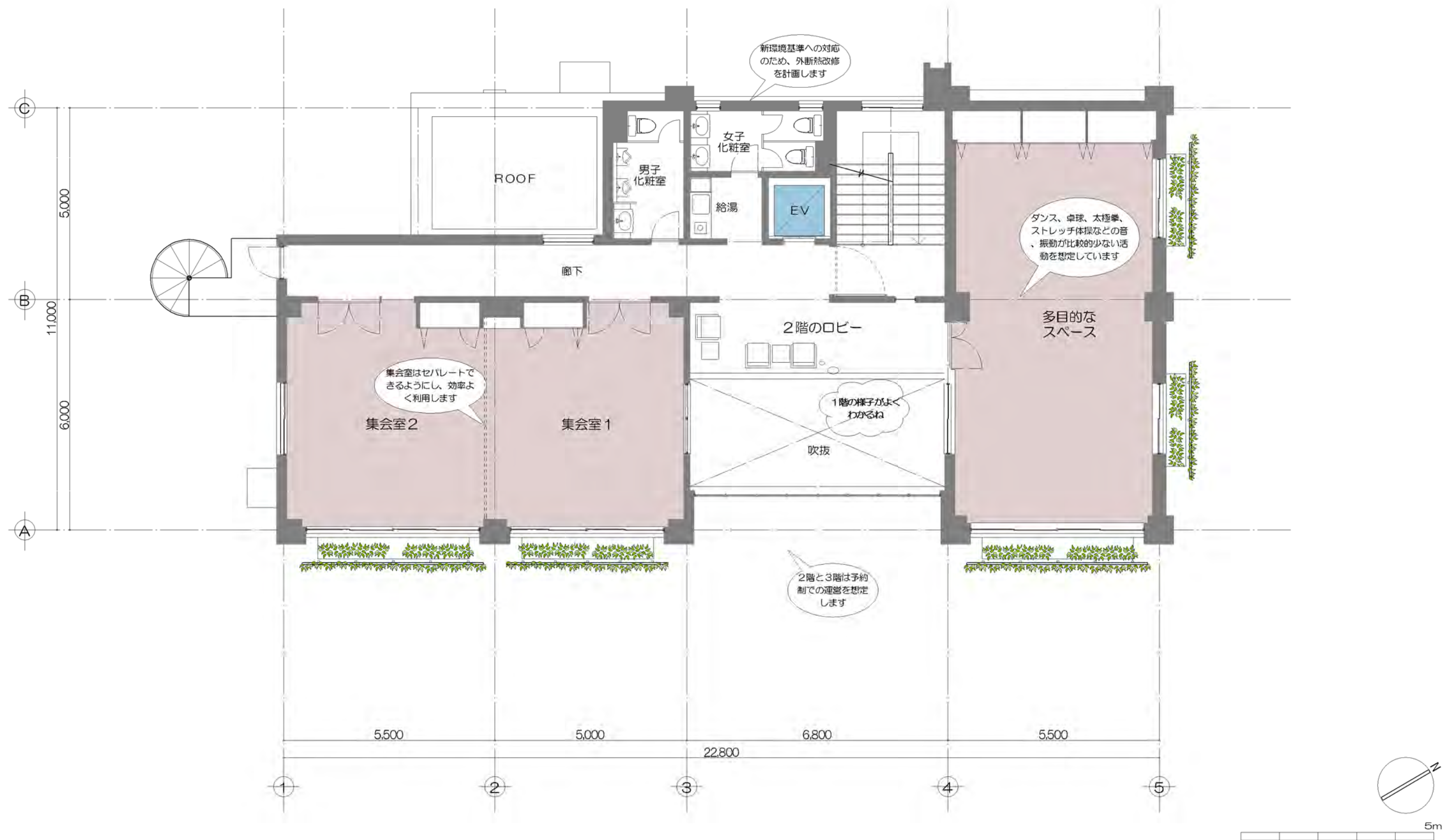
つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ
代沢地区会館 Adaptive Reuse

1 階のイメージ



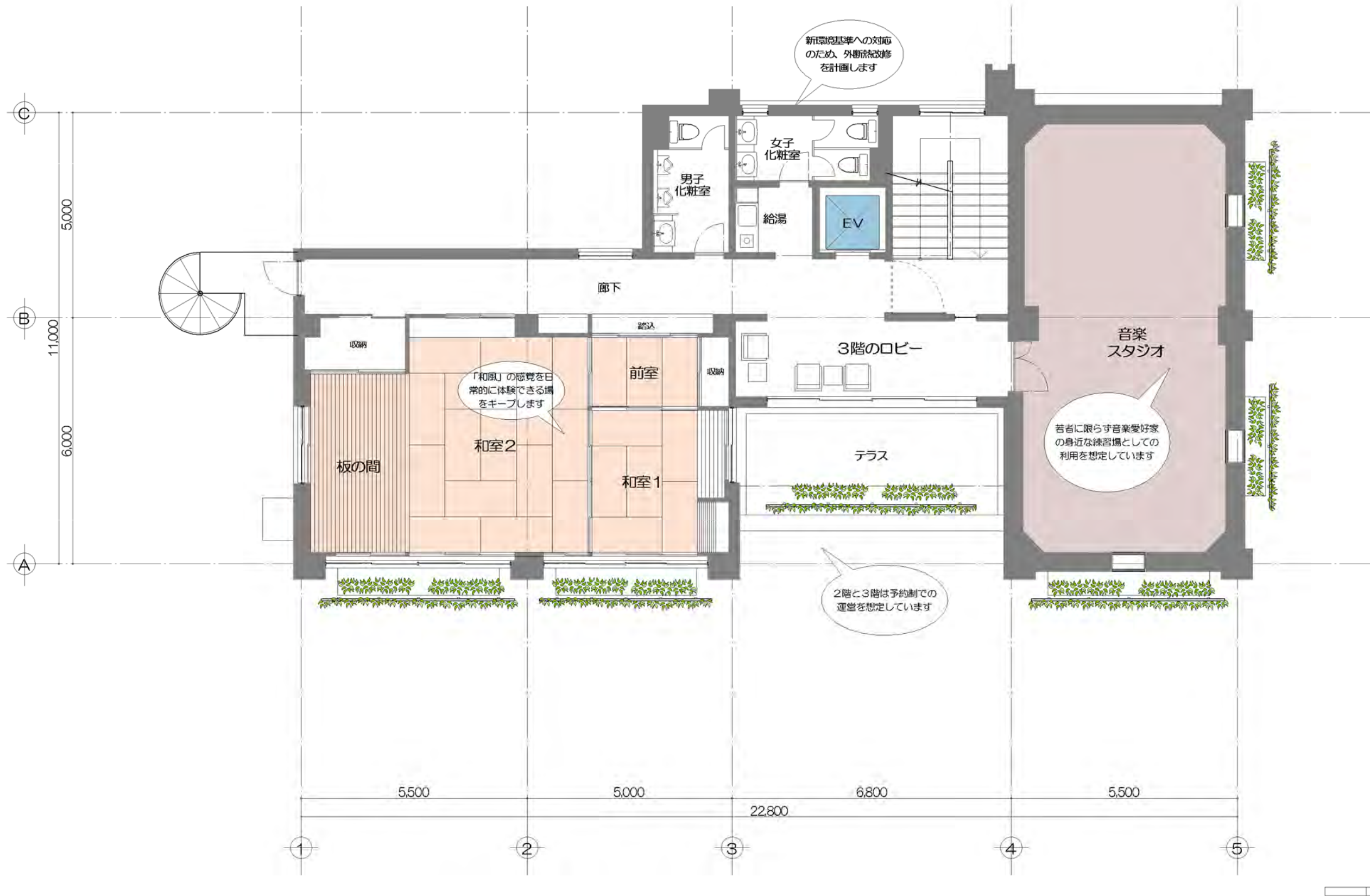
つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ
代沢地区会館 Adaptive Reuse

2階のイメージ



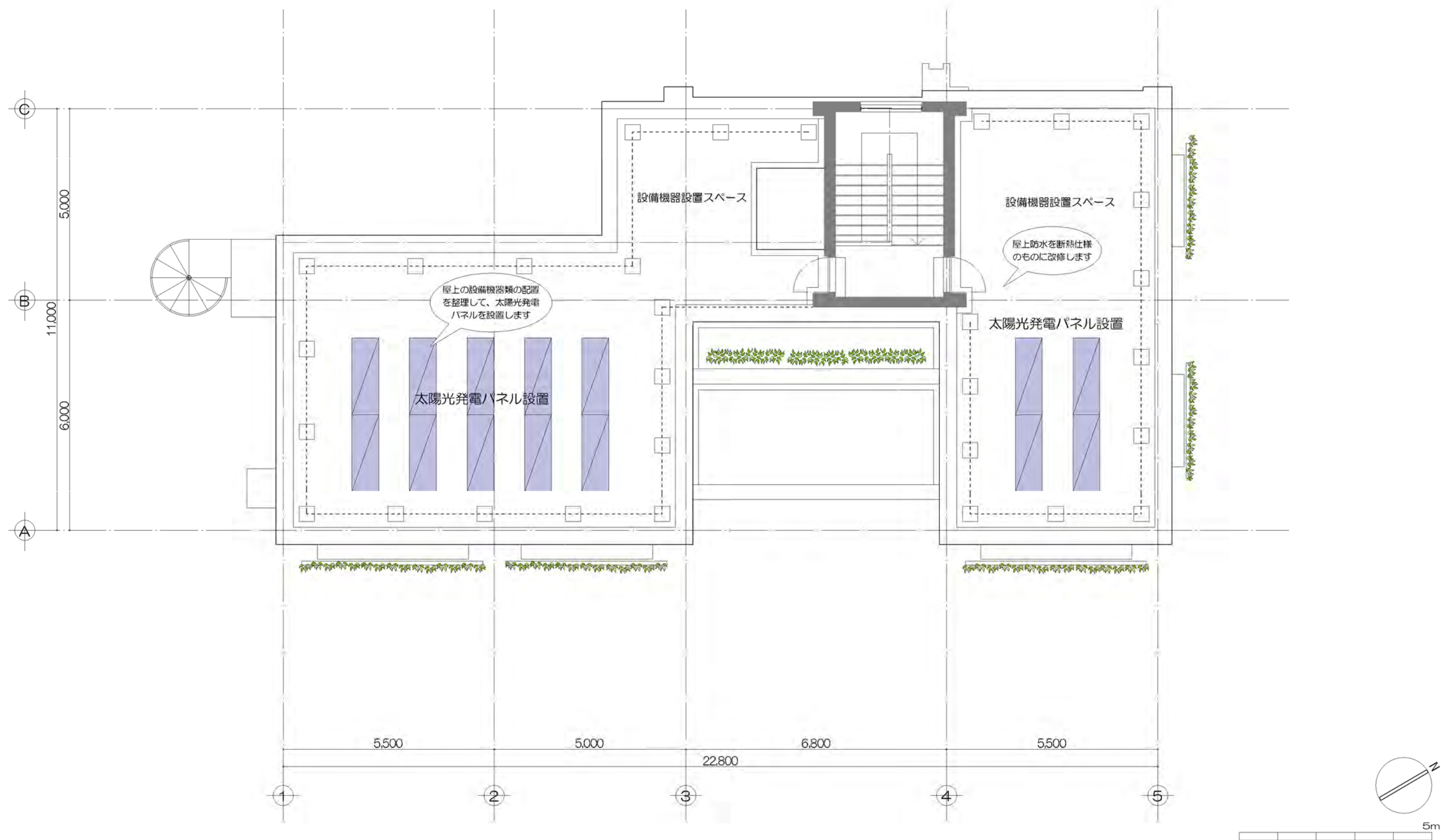
つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ
代沢地区会館 Adaptive Reuse

3階のイメージ



つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ
代沢地区会館 Adaptive Reuse

屋階のイメージ



つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ

代沢地区会館 Adaptive Reuse

外断熱と壁面緑化、日除けの機能を持つ木製ルーバーを施し、省エネ化を取り込んだ外装を提案します。

外装自然素材の木材と自然樹木によって親しみやすい表情の演出しています。区民の拠点として親しみやすく活力のあるまちづくりのを目指します。



つなげてゆく建築・まちづくり考シリーズⅡ 代沢地区会館 Adaptive Reuse

近隣住民の日常空間としての緑道から気軽にアクセスできるようにしています。
民家の縁側のようなしつらえとし、緑道を活かした開かれた空間としています。
この環境資源を活かし、活力と親しみやすいまちづくりを目指しています。



1階部分は多（他）世代交流・地域のリビングルームとしての活用を提案致します。
自然光あふれる開放的で親しみやすい空間を演出いたします。

巻末資料 「現状の世田谷区内の地区会館とその問題点、今後の地区会館とは」

A、地区会館の整備条件と世田谷区が考える地区会館像（参照：参考文献1）

I．世田谷区における地区会館：世田谷区が昭和54年(1979年)から整備・開設してきた区民利用施設。

II．整備基準：利用圏は半径500m・徒歩7分程度とする。施設規模は延べ面積500㎡で大広間、和室、会議室を設ける。

III．施設の目的：地域住民が最も身近にいつでも誰でも自由に利用でき、目的の違う利用者どうしがコミュニケーションをとれる空間を目指している。中でもロビーは地域住民どうしの交流の場、出会いの場を目的とした空間である。

IV．利用方法：団体利用では登録団体に限り、集会・会議や趣味活動・軽い体操など多目的に利用(9時～22時)でき、個人利用は、大広間・和室ともに午前9時から午後5時まで予約なしで自由に利用できる。

B、地区会館の年代別類型（参照：参考文献1）

I．前期(S40～46)の地区会館：前期の地区会館は敬老会館からの改修のため、老人会・町内会の利用が多い。空間構成は、片廊下型、中廊下型でロビーはない。区の直営方式(管理人常駐)としている地区会館が多い。(1997年調査時)現在は、指定管理者制度(2005,平成17年度)の導入により、選定された管理者が管理運営(利用承認の権限、利用料収入、維持管理費)する会館(経堂、池尻、野沢など)もある。代沢地区会館の場合は現在、区の職員による区の直営方式で運営。
＜前期の地区会館(11館)：代沢、上馬、北沢、下馬、池尻、深沢、奥沢、世田谷、経堂、上北沢、喜多見東＞

II．中期(S54～62)の地区会館：中期は地区会館として新たに既成市街地に多く建てられ、老人会・町内会の利用が多い。空間構成は、中廊下型、ロビー閉鎖型。中期以降は町内会委託方式＊1(管理人の有無は地域による)・シルバーサービス公社委託(管理人常駐)方式。現在は一部で指定管理者制度が導入されている。＜中期の地区会館(17館)：砧、三宿、用賀、梅丘、北烏山、玉堤、喜多見、新町、宇奈根、大蔵、二子玉川、中里、代田、代田南、上祖師谷、東玉川、給田＞

III．後期(S62～)の地区会館：後期の地区会館からは建築家を起用するようになり、床暖房の縁台、広場的スペースの確保など外部空間への仕掛けや周辺環境との調和を計ったつくりになる。空間構成は、ロビー開放型、立体配置型が増え、EV配置などバリアフリー建築が増え、周辺環境や地域特色に応じた整備をしている。ただし、エントランスから各部屋へは廊下だけでつながれていることが多く、内部空間は閉鎖的である。＜後期の地区会館(19館)：代沢東、下馬南、船橋、尾山台、瀬田、桜上水南、経堂南、野沢、上野毛、祖師谷、九品仏、奥沢東、経堂別、岡本、千歳台、駒沢、等々力、二子玉川別、松原＞

C、畳の部屋「くつぬぎ空間」の構成と利用（参照：参考文献1）

I．くつぬぎ空間の構成：大広間や和室を「くつぬぎ空間」と定義する。1階に和室・大広間の両方がある1階集中型、1階と2階に断面で分かれる分散型、2階に両方ある2階集中型に分類できる。大広間が1階の方が利用率は高く、和室は2階の方が利用率は高いなど配置が利用率に影響する。

II．くつぬぎ空間の利用：昼間の大広間・和室の利用は予約制ではなく、個人に開放されているため、「くつぬぎ空間」の利用率が高いほど地域に密着した施設と言える。なお、初期は和室の代わりに茶室を備えた施設が多い。

D、利用圏の二重構造（参照：参考文献2）

I．新町地区会館：この施設は60～70歳の高齢者の利用が6割と高く、そのうち4割が10年前から利用していた。全地区会館のうち、葬儀利用が最も多く、住宅機能の延長としての利用が盛んである。元管理人が中心となり近所の老人を集め

て活動しており、同じ個人利用者(リピーター)が多い。利用者(老人)たちは地区会館に来ること自体が習慣となっている。管理形態は町会委託方式(鍵の開閉のみ)。なお、現在の管理状況(指定管理者制度が導入されているか等)は不明。

II．経堂南地区会館：利用者は比較的若く、9割の人が団体利用であった。昼間の和室・大広間はこの地域の町会の特定使用となっており、個人利用の姿はなかった。入り口に床暖房の縁台があるが、口うるさい管理人が常時いるために9割の人が利用したことがなく、貸し室目的のみの利用と言える。ぶらっと立ち寄りにくいという人が4割と多く(利用者アンケートによる)、施設や管理人の有無により雰囲気が変わることがわかる。

III．個人利用圏の分析：個人利用できるのは大広間と和室で、午前9時から午後5時までである。大広間の利用率は1週間で78%であった。大広間を利用する人の77%が500m圏域内であり、300m以内の利用者が集中している。大広間の利用目的は体操と習字であった。60・70代の利用者が92%で、そのうち500m圏域内は81%と老人は比較的近くの利用が多い。

IV．団体利用圏の分析：団体利用できる部屋は大会議室、会議室、大広間(夜間のみ)である。大会議室の利用が最も多く63%であった。大会議室の利用者の86%が500m圏域外で、そのうち36%が世田谷区外であった。大会議室での利用目的は演劇・芝居の稽古、踊り・ダンス、詩吟、ヨガ・エアロビクスと様々であった。演劇・芝居の稽古、踊り・ダンスや詩吟を目的とした団体は利用圏域が広い。演劇・芝居の稽古の団体は10～40代で構成され20代が73%、その内64%が区外在住であった。団体利用施設の充実の結果として、区外を含めた利用圏域を超えた利用者が増えるだけで、地域に根ざした使われ方には繋がらず、区が当初掲げた地区会館の施設としての目的とかけ離れてしまうこととなる。

E、ロビー空間の設置状況と利用特性（参照：参考文献3）

I．公共施設のロビー設置状況：世田谷区の公共施設の建設方針にロビーの設置が取り上げられたことから、1980年代頃から開放的なロビーが設置され始める。ロビーのない施設は36%、ロビーはあるものの入り口と接していない施設23%、公園・広場に隣接して建てられた施設が14%、敷地内に小規模な公園を有している施設が27%見られるが、ロビーの位置からみると立地条件を生かしている施設は少ない。なお、区民センターは全てが常駐管理で、地区会館は常駐していない施設が66%ある。

II．尾山台地区会館のロビーの利用実態：平日は17時頃がピーク、休日は12時前後と17時頃がピークとなる。ロビーの滞在時間は1～5分と10～30分が最も多く、すぐに出て行く人とある程度滞在する人に分かれる。行動では、「何もしていない」に次いで「飲食」「会話」が多い。ロビー利用者の中には図書館利用者が70%と多いが、30%の利用者はロビーを目的に訪れている。年齢構成では、「地区会館利用中心」は9割が70歳以上、「ロビー利用中心」は19歳以下と60歳代が共に20～30%を占めている。ロビーの利用頻度では「ロビー利用中心」では週2～3回以上の割合が多く、頻繁に利用していることがわかる。仕事や学校の途中で寄る人、図書館利用や商店街での買い物の途中で寄る人がロビーを利用している。利用者によるロビーの評価については、広さ、ソファの数、座りやすさへの否定的評価が多く、中でも飲食に伴うソファの汚れが気になるとの意見が多い。(利用者アンケートによる)

＊1：町内会委託方式：地域になじみのある人、地域のことを理解している人に管理してもらうことで、施設を地域住民のもの意識してもらい自由に利用してもらうために町内会に委託している。

参考資料(論文)：参考文献1:「地区会館における“くつぬぎ空間”について～地域密着型施設の建築手法に関する研究その1～」佐藤正義、他(日本建築学会大会梗概集1997年9月)、参考文献2:「地区会館における利用圏の二重構造について～地域密着型施設の建築手法に関する研究その2～」西戸啓陽、他(日本建築学会大会梗概集1997年9月)、参考文献3:「世田谷区民センター・地区会館におけるロビー空間の設置状況と利用特性～地域交流施設におけるロビー空間計画に関する研究その1～」山口勝巳、他(日本建築学会大会梗概集2002年8月)

F. 他の行政(杉並区、品川区)における同類の施設、世田谷区の新たな施設（情報は主にHPから抜粋）

I. 杉並区の施設（地域区民センター、区民集会所）

地域区民センターは区内に7カ所（荻窪、高井戸、西荻、阿佐ヶ谷、高円寺、永福和泉、井草）あり、建物や施設の内容は充実（集会室多数、和室多数、展示室、料理室、茶室、図書コーナー、音楽室、体育室、工芸室など）している。この他に、区民集会所（10カ所）や区民事務所会議室（18カ所）がある。また、子育て支援としてひととき保育（11カ所）では杉並区在住の就学前までの乳幼児を預かることができ、施設によっては「つどいの広場」を併設し、育児相談もできる。なお、地域区民センターの運営はそれぞれの区民センターの協議会(地域の商店連合会、町会、PTA、民生委員、など各種団体から推薦、公募によるボランティア医院で構成された)があり、住民自治のもとに、地域住民相互の交流と活動の拡大、地域の豊かなまちづくりを目的に、春・夏・秋のまつりや各種講座を企画、実施している。例えば子供フェスティバルでは、女子美の学生による似顔絵ボランティア、老人との囲碁などの様々なイベントを通じて多世代の交流が行われている。なお、施設利用の予約は、個人が一人で施設を利用する場合、身分証明書を提示して利用者登録申請（個人用）を行う。また、グループ等複数の方で集会施設を利用する場合は利用者登録申請書（団体用）での登録が必要。

II. 品川区の施設（文化センター、区民ギャラリー1館、区民活動交流施設1館）

文化センターは5館あり、自主的な学習・文化・スポーツ活動を通してさまざまな世代が交流しあい、あたたかなコミュニティづくりを進めていくための文化施設で、くらしに必要なことを学習したり、趣味や生活技術などを高めあうグループ活動の場。また、施設の特徴を生かした家庭教育講座・区民大学など各種講座の会場となっている。なお、施設は、会議室や音楽スタジオなどは区外の方でも利用可能。ネットや電話（1ヶ月前から）での予約も可能で、空いていればその日の利用も可能と世田谷区よりも利便性が高い。社会登録団体（5名以上、半数以上が区民）は2ヶ月前まで予約可能。また、誰もが楽しく参加できる地域の憩いの場「ほっと・サロン」は全8カ所ある。中でも高齢者だけを対象としているのは5カ所、子育て専用は1カ所、赤ちゃんから高齢者まで利用できるのは2カ所ある。子育て世代と高齢者の交流イベントはなく、交流は行われていない。子育て世代のサークル活動には「ニッコリータ」というサロンが週に2回あるだけで、9割は老人が利用しているのが施設の実態。また、施設の運営は品川区社会福祉協議会(町内会の人や囲碁サークルなど)が母体。身近な地域で、住民が世代を超えてサロンに集い、企画の内容や運営までみんなで考えて参加する仲間作りの活動。サロンは、人との会話や外出の機会の少ない高齢者や障害者、子育て中のお母さんたちの身近な「地域交流の場」であり、そこでふれあい交流することにより、閉じこもりの予防や子育てに関する不安の軽減、情報交換の場としての活用が期待されている。(HPと施設へのヒアリングによる)

III. 世田谷区で最新の施設（仮称）世田谷区立池尻複合施設

健康増進・交流施設を平成25年4月にオープン予定。**高齢者を中心とする多世代の方々に**、健康づくりのための運動の場や機会を提供。また、演芸等のサークル活動や個人の発表、レクリエーション、地域支えあい活動等により利用者同士の交流、保育園、児童館、地区会館との複合施設であることを活かし、**大人から子どもまでの多世代の交流を図ること**のできる施設をめざす。