

**住まい環境整備モデル事業  
実施結果報告書**

《技術の検証・情報提供及び普及》

---

**事業名称：「多世代共生型令和の長屋プロジェクト」  
～おひとりさまの自邸再生～**

---

**補助事業者：株式会社こたつ生活介護  
共同事業者：本橋 栄**

---

**令和4年度事業**

# 0. 提案の概要

## ①提案事業の目的

持家を家族や親族に託すことができないひとり暮らしの高齢者が健康寿命を超え、その先へ向かっていく中でひとりでの生活が不安になってくる、心身状況の変化に伴って住みづらくなっていく自宅をどうするかという暮らしや住まいの問題が挙がってくる。このような境遇の高齢者に居住支援法人が早くから関わり、その方ができるだけ長く自宅で暮らし続け、地域社会とつながりを保ちながら生活するにはどうすればよいかを本人と一緒に考えていくことは重要である。本事業では、この問題に対するひとつの形を提示することを目的としている。

本提案事業としては、多世代が自然な形で助け合い支え合い暮らしていける共同住宅とコミュニティの場を持家の活用、再生により実現する。共同住宅の共用スペースに居住支援法人の事務所を備え、スタッフが常駐し、住み慣れた場所にできるだけ長く住み続けることができる住まいと安心して生活できる環境づくりを支援する。

## ②提案事業の内容

### ●技術の検証

共同住宅に入居を想定する世代の属性を検討し、想定する入居者と家主のライフステージの設定を考え、それに合った住まいの在り方を調査する。それと同時に、地域課題を考える勉強会や多世代が交流できるイベントを企画、開催することで、参加者に地域課題の発掘体験をしてもらい、地域課題を掘起していく。また、共同住宅のあり方を考えるワークショップを実施し、イベント等で得られた地域課題を考慮して地域で必要とされている活動や拠点の形を明確化していく。

### ●情報提供及び普及

地域イベントや勉強会を実施するにあたり、その目的、内容を明確化して参加者を募るためのチラシを作成し広報する。

コミュニティや住まいの在り方をコンセプトブックにまとめ、情報共有できる形にまとめ上げる。

# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ① 検証の目的・問題意識

庭を活かし地域に開かれた場と共同住宅をつくるにあたり、ライフステージにあった共同住宅の在り方、地域で求められるコミュニティはどのようなものなのか、自邸を再生する家主の想いを大切にしながら地域課題や求められているものを掘起こし実現したい姿を明確にしていく。

## ② 仮説の設定

様々なライフステージにいる地域住民が参加する体験型イベントや勉強会を実施することでこの地域にあったらよいと思える場や地域の課題などを想像してもらう。

その想像を家主と共有することで家主の想い描く共同住宅やコミュニティの姿を明確にしていく。

# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ③ 検証方法

(1) ガレージを活用したマルシェ

調査方法：ヒアリング

調査実施期間：2023年4月

(マルシェは4～12月まで8月を除き毎月実施)

参加者：主婦、高齢者、子育て者など

推計20名



(2) 地域イベント

調査方法：アンケート、きぼうの木の作成

調査実施期間：2023年6月

参加者：子ども、子育て者、就労者

推計60名



(3) 勉強会

調査方法：意見交換、事例から課題共有

調査実施期間：2023年10月、12月

テーマ：①高齢者の安心な暮らしを考える勉強会

②コミュニティづくりに関する勉強会

参加者：①民生委員、社会福祉協議会、居住支援法人 計8名

②プロジェクトメンバー 計5名



# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ④ 検証の結果

### (1) ガレージを活用したマルシェ

No	意見・状況等	カテゴリ	ニーズ・課題
1	早い時間に介護職員が購入	状況	近隣の介護事業所などの職員が購入するニーズ
2	近くに野菜販売がないのでここで地域の野菜を購入できると助かる	意見	地元野菜の直売所不足 近隣に住む高齢者が徒歩で野菜を買える
3	自転車に乗って買いに来る主婦	状況	スーパーではなく地元の野菜を購入する (地元野菜の安心感) 単純に買うという行為だけでなく会話を楽しむ
4	近くの保育園の散歩コースで子どもたちがマルシェ前を通っていく	状況	子どもたちが地元野菜に触れる機会
5	近くに住む若者に声掛けしたら来てくれて、野菜の調理方法などを教えるとその野菜を購入してくれた	状況	普段買わない野菜でも調理方法や美味しい食べ方を教えてもらえれば購入につながる
6	毎回、買えるのを楽しみにしている	意見	毎月定期的に開くこと 「常連さん」ができて顔なじみの関係性がつくれる

# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ④ 検証の結果

### (2) 地域イベント

#### (2-1) 「きぼうの木」に寄せられた意見

No	意見
1	ご飯を食べる場所
2	憩いの場
3	寝られる場所
4	自然と触れ合える場所
5	笑顔があふれる場所
6	人と繋がれる場所
7	気軽に立ち寄れる場所
8	公園
9	開かれた場
10	健康に過ごせる場
11	自然を大切に
12	子どもたちに残せる大きな公園
13	会話が行き交う場
14	お庭でゆったりまったりできる場所
15	自由な場所
16	世代を超えた交流の場
17	森の木陰的な場
18	発表会ができる場所
19	楽しく遊べる場所
20	出会いの場
21	多世代が穏やかに過ごせる場所
22	得意なことを活かせる場所

# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ④ 検証の結果

### (2-2) 企画・運営者へのアンケート結果

No	意見
1	「食」と「遊び」の場がありよかった
2	大人も子供も楽しめるイベントでよかった
3	笑い声や歓声が聞こえてくると「いい場」であると感じる
4	子どもは純粋に楽しめて大人は様々な人との交流で色々な会話が生まれていた
5	50人ぐらいの規模感のイベントはちょうどよいと感じた
6	子どものお小遣いで買える食べ物（おにぎり等）があるとよい
7	地域の人を呼ぶ場合、自転車で来る人を想定する必要がある、駐輪場は必須である
8	子どもが店員となって自分で店を企画して接客、商品を販売する子どもマーケットのような企画は子どもに好評
9	食べ物を提供する際にアレルギーを持っている人へ配慮することが必要
10	イベントの告知をポスティング、声かけしたが隣接する家に住む人は中々来ない

No	アイデア
1	おしゃべりをする場
2	ふらっと気軽に立ち寄れる場
3	ちょっとした相談会ができる場所
4	マッサージなどの施術の場
5	不登校のお子さんの居場所

# 1. 技術の検証 (1) 地域課題掘起こしイベント

## ④ 検証の結果

### (3) 勉強会

#### (3-1) 高齢者の安心な暮らしを考える勉強会

No	課題
1	路線バスの減便で高齢者の足となっている交通機関の利便性が悪くなっている
2	地域には坂や歩道の狭い道路が多く、ベビーカーや車いすでの歩行が大変である
3	地域のつながりが希薄になっている問題
4	地域資源の情報が必要な人に行き届いていない
5	地域には有償ボランティアのサービスがあるが、相談ニーズと対応者のマッチングが難しい
6	高齢者が転居した際、転居先での生活のサポートが重要である。その部分の役割を担うのが居住支援法人であるが、生活サポートのために活動してもその分の費用を受け取ることが出来ず難しさを感じる。

#### (3-2) コミュニティづくりに関する勉強会

No	課題
1	地域でふらっと立ち寄れてちょっとおしゃべりをするような場をつくるとなった場合、その運営をどう回すかが課題となる
2	地域の高齢化、単身者の増加による孤立の問題、特に男性の地域とのつながりの希薄化
3	専門学校を卒業しても活躍の場が少ない
4	地域に場を開くにあたりどのようなコンテンツを提供するか

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ① 検証の目的・問題意識

地域の高齢化が進み、単身高齢者の持ち家の問題が意識される中で、多世代が自然な形で助け合い、支え合いながら暮らし続けられる共同住宅の形や居住支援法人の役割を検証する。

## ② 仮説の設定

地域課題掘り起こしイベントで検証された地域の課題やニーズ、家主のライフステージにあった暮らしの実現、地域で助け合い、支え合い、暮らしていく共同住宅の在り方をワークショップを実施しながら明確化していく。

イベントや勉強会の中での新たな気づきも取り入れ、検証結果を基本計画に落とし込むことで、基本設計や実施設計の確度を高めることができる。

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ③ 検証方法

(1) ワークショップの実施

調査方法：ワークショップ

調査実施期間：2023年1月～4月(隔週全8回)



(2) 企画・基本計画ミーティング

調査方法：ミーティング

調査実施期間：2023年7月～11月(全9回)



(3) 事例見学(笑恵館・ちっちゃい辻堂)

調査方法：現地見学、ヒアリング

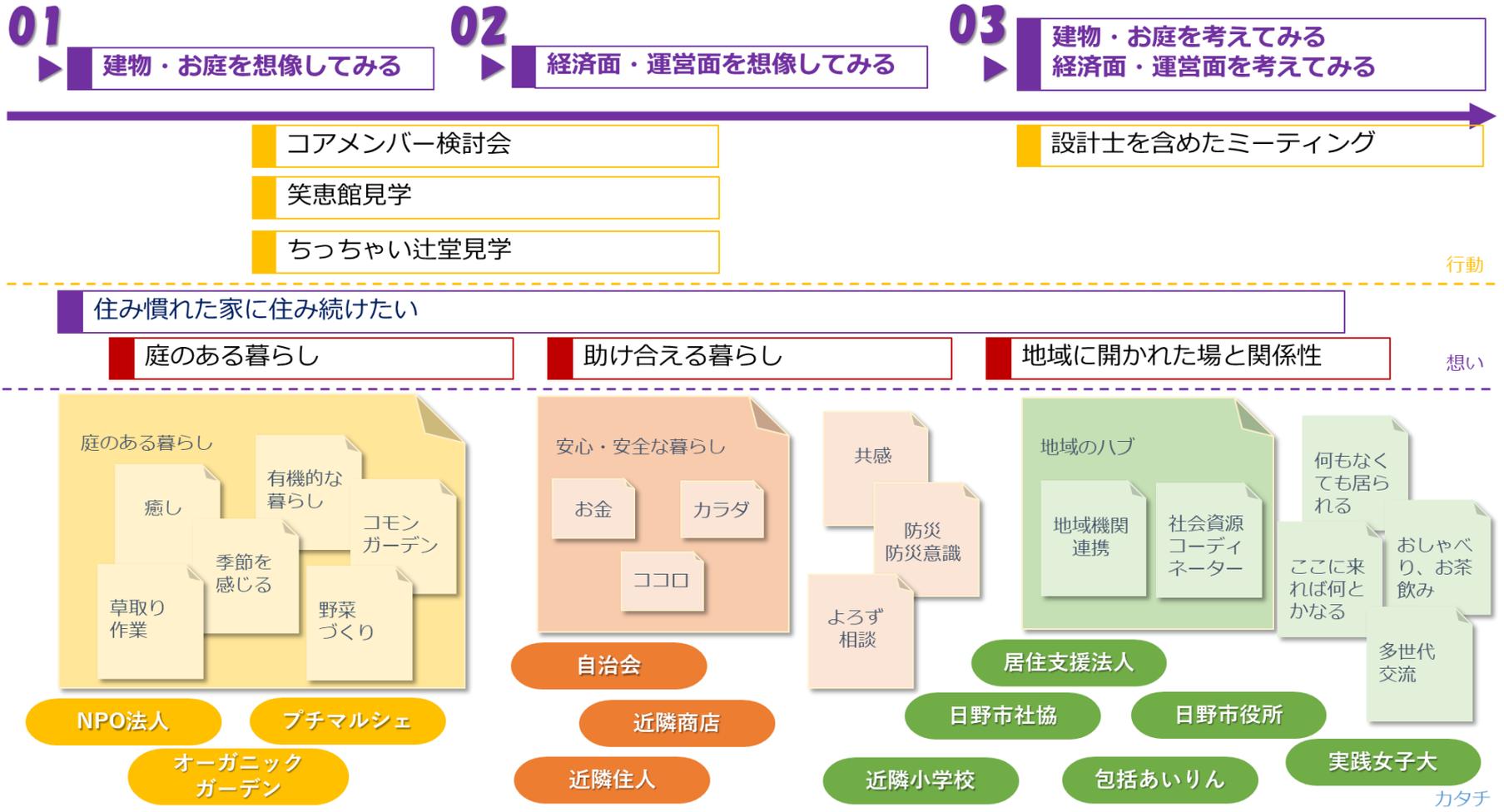
調査実施期間：2023年2月、6月



# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

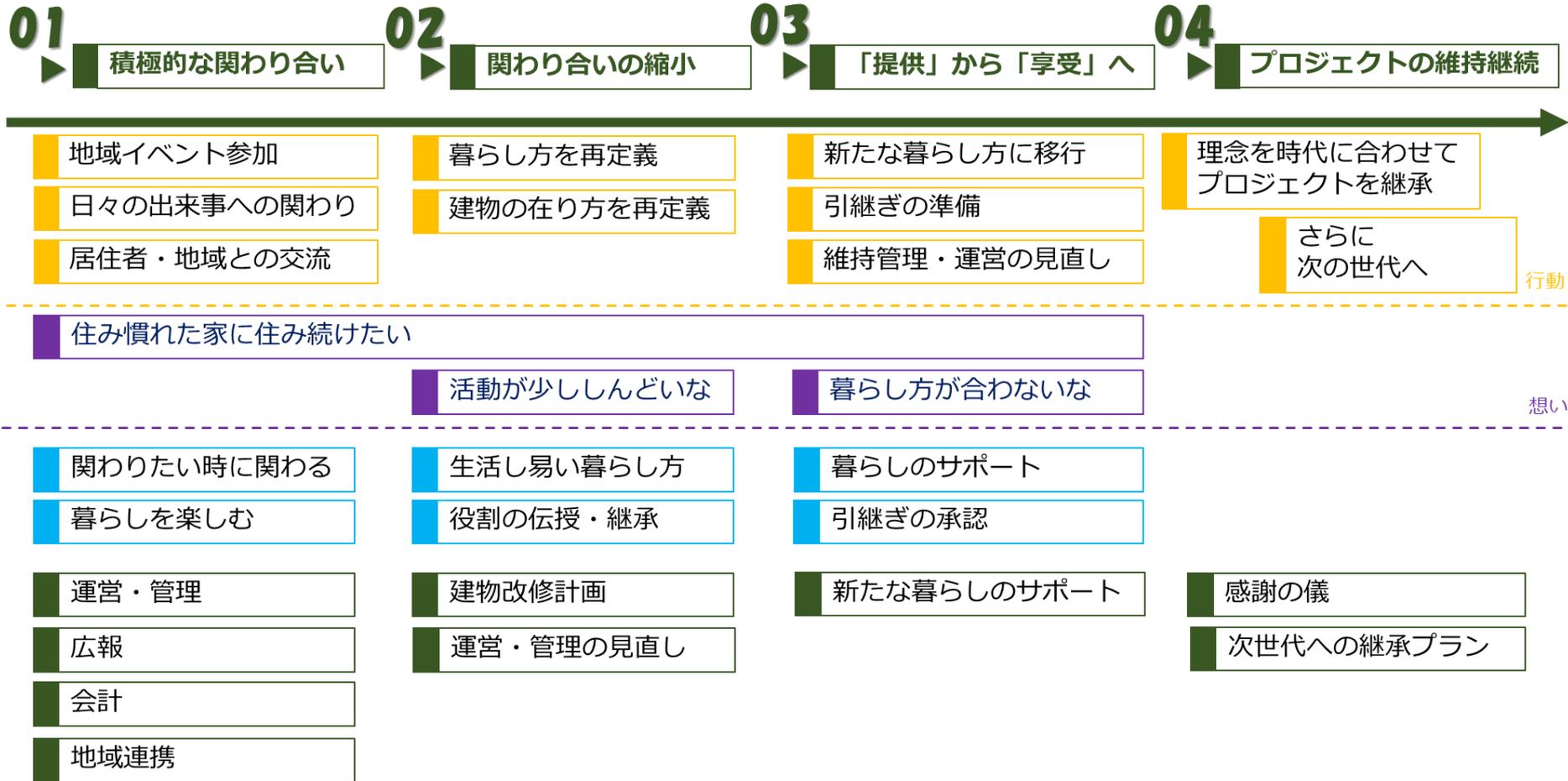
### (1) 設計に向けた住宅の検証



# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (2) 建設後の住宅の在り方の検証



# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (3) 設計要求

#### (3-1) 住戸について

No	内容
1	地域のCOMMONスペースと賃貸住宅（4戸程度）をつくる
2	大家の現在の住まいは本計画では移動しない
3	庭を生かした計画を考えたい
4	大家の現在の住まいが不便となったときに賃貸住宅側に移動できるようにする
5	バリアフリーもしくはバリアフリーに改造しやすいようにする
6	大家のプライベートの庭は残す
7	植物を冬に退避させるサンルームのような場所を確保する
8	1階の住戸は車椅子を想定するが、室内で車椅子生活というより外出時に車椅子で移動する想定
9	2階は独立住戸を3室つくる
10	2階は独立住戸とシェアのパターンを検討したい
11	2階はランドリー、サンルームを共用する
12	シェアとした場合でも各室にはミニキッチンとトイレがあり、浴室とランドリーを共用とする
13	小さな子供が住む可能性のある部屋は、下の階が住戸でない方がよい
14	2階の住戸部にロフトを付けて収納スペースを確保する

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (3-2) コミュニティスペースについて

No	内容
1	玄関先には掲示板を設置して災害時に近隣の高齢者の情報源にする
2	野菜販売等のマルシェを行う際にお客さんに少し座ってもらって会話できる場所が欲しい
3	色々な人が自分の心持で居場所を選べるとよい
4	土間を有効に使えるようにしたい (コモンスペースの拡張など)
5	事務室は、執務空間と相談室を分けれるようにする
6	事務室はコミュニティスペースから独立させる
7	南側には深めの庇を出したい
8	コモンスペースはオープンに話せる場とする
9	建物は、南側に少し膨らんで、今の建物の配置程度に大家の家に近くなってもよい
10	児童館が遠いので、曜日や時間限定で児童館的な役割として使われることも想定する
11	授乳スペースが欲しい
12	南側の1階部分の軒先は少し大きめに出したい

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (3-3) 庭について

No	内容
1	表からコモンルームを通して奥の庭が見えるのは良いが、少し目隠し的な植物があるとよい
2	災害時にソーラー発電できるように移動式のパネルやバッテリーを設置できるとよい
3	畑をやりたい人がいればやってもらえるような環境を整備する
4	近くに子どもが遊べる公園があるので、ここは庭や畑で遊ぶ感じがよい
5	雨水利用ができるとよい

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (4) 住宅の全体配置

1階にCOMMONスペース、1階の一部と2階に住戸スペース（賃貸スペース）を配置。

敷地北側（道路側）には、玄関ポーチ（マルシェ広場）を建物中央に確保し、アクセスのしやすさと共に、マルシェ等に活用できるように半屋外スペースを十分に確保。

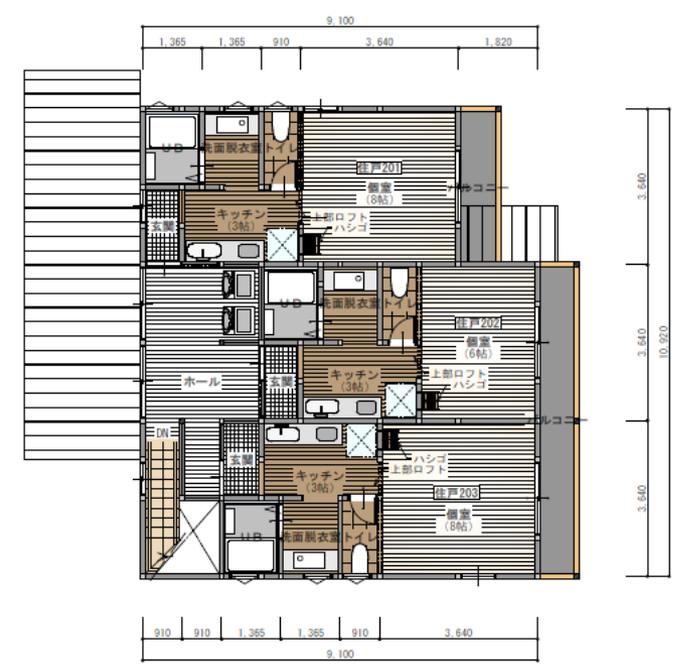
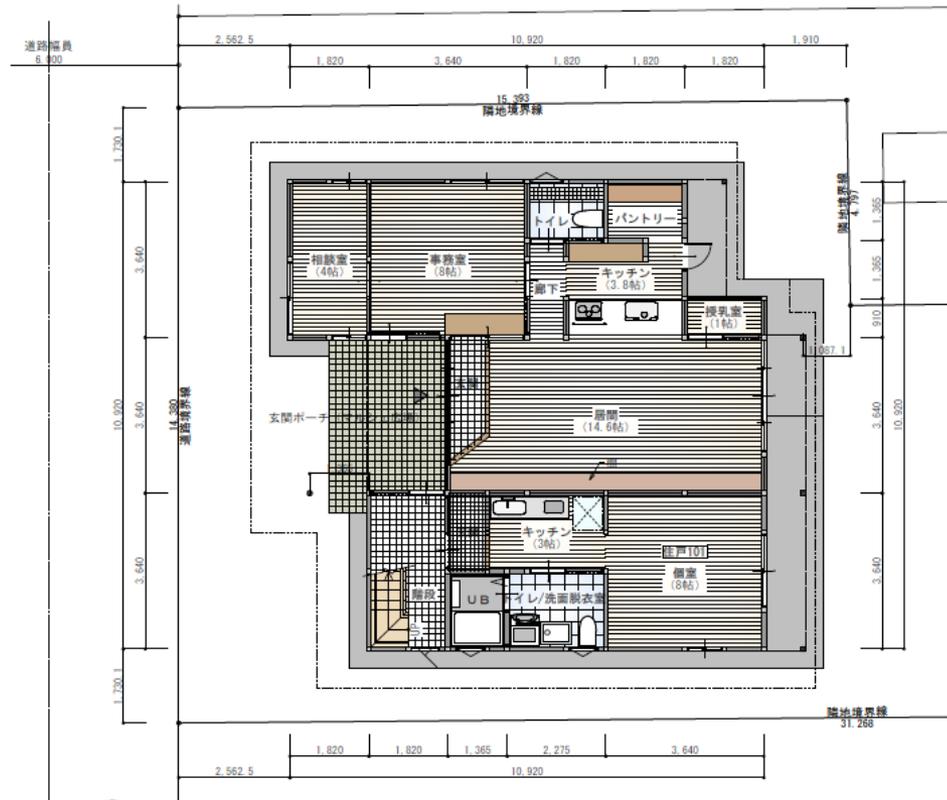
敷地南側は庭として活用すると共に、北側と南側がつながる計画としている。南面に配置した各住戸スペースに十分な採光通風を確保している。

敷地東西面は隣地境界から1.7m程度離隔し、通風および1階の避難経路を確保している。



# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果 (5) 平面図



■面積表

階	用途	面積 (㎡)	坪数
1階	コモンスペース	41.25	12.50
	管理スペース	19.80	6.00
	住戸スペース	26.40	8.00
	階段	6.60	2.00
	1階床面積	100.65	30.50
	2階	コモンスペース	11.55
階段 (吹抜け分も計上)		4.95	1.50
住戸スペース		26.40	8.00
住戸202		23.10	7.00
住戸203		26.40	8.00
2階床面積	92.40	28.00	
合計	延べ面積	193.05	58.50

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (6) 住宅の平面計画

#### (6-1) コモンスペース

項目	概要
居間・キッチン・パン トリー・授乳室	<p>玄関を入れて正面に共用の居間を配置し、北側のマルシェ広場と南側の庭を連続。</p> <p>居間の南北両側に広く開放可能な建具を設置することで、コモンスペースとしての内外の活用の幅を広げる多様な活動ができる空間構成としている。</p> <p>庭側には勝手口を設置し、南側の庭からの動線を確保し、キッチンにも直結。将来的に庭での畑の収穫物などをキッチンから居間へと提供できる動線を確保している。</p> <p>また居間に隣接する位置に授乳室も確保し、乳幼児への対応にも配慮している。</p>
事務室・相談スペース	<p>事務室は玄関脇にカウンターを設置、キッチンと相談室にも隣接して配置、また住戸スペースにもアクセスしやすい配置とし、生活する上で目立ちにくく、管理しやすい配置としている。</p> <p>事務室脇には外部から直接アクセスできるように相談スペースを設置し、各種相談への対応および多様な活動に利用できるよう配慮している。</p>

# 1. 技術の検証 (2) コレクティブハウス型共同住宅の検証

## ④ 検証の結果

### (6-2) 住戸スペース (賃貸スペース)

項目	概要
階段スペース	住戸への入り口は玄関ポーチ脇の階段室内からのアクセスとし、1・2階共に直接各住戸へアクセスすることを可能としている。住戸の独立性に配慮しつつ共生のバランスを確保している。
1階住戸 (1戸) 101	間口2間 (1820)、奥行4間 (7280) の8坪 (26.40㎡) の広さを確保。トイレ・洗面脱衣室、ユニットバス、キッチンの水廻りを住戸内に設置し、独立性を確保している。個室の居間空間としては南側に8畳のスペースを確保している。
2階住戸 (3戸) 201,202,203	各住戸間口2間 (1820) は共通とし、住戸201・203は奥行4間 (7280) の8坪 (26.40㎡)、住戸202は奥行3.5間 (6370) の7坪 (23.10㎡) の広さを確保。トイレ、洗面脱衣室、ユニットバス、キッチンの水廻りを各住戸内に設置し独立性を確保している。個室の居間空間としては、住戸201・203は南側に8畳のスペース、住戸202は6畳のスペースを確保している。また各個室には小屋裏に5.5畳程度のロフトを設置し、多様な利用方法に配慮し、個室側からハシゴでアクセスできる設えとしている。
ホール	2階各住戸玄関前には、廊下形状ではない少しゆとりを持たせた住戸の共用スペースを確保。ホール脇に2階各住戸には設置していないランドリースペースとして洗濯機2台を設置するスペースを設けている。

# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ① 検証の目的・問題意識

住み慣れた場所にできるだけ長く住み続けられ、安心して生活できる環境をつくり上げるためには、共同住宅の住人や地域住民とのつながりが大切である。

そのためには、この場所を地域に開きコミュニティを機能させることが重要である。この検証では、コミュニティをどのように形成していくか、運営をどうするか、居住支援法人の関わりを明確にしていく。

## ② 仮説の設定

居住支援法人が地域のハブとなり地域ネットワークを構築しながらコミュニティを形成していく仕組みを計画することで、共同住宅建設後の円滑なコミュニティ形成と運営が期待できる。

# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネーター

## ③ 検証方法

(1) ワークショップの実施

調査方法：ワークショップ

調査実施期間：2023年1月～2023年4月(隔週全8回)

(2) 企画・基本計画ミーティング

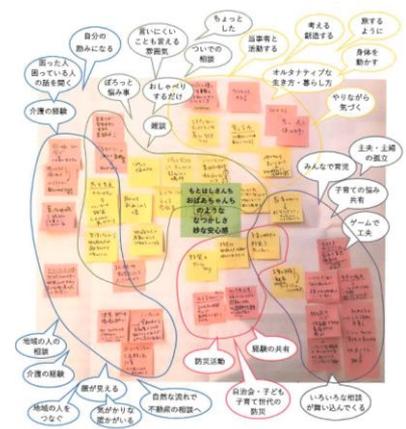
調査方法：ミーティング

調査実施期間：2023年7月～11月(全9回)

(3) イベント・勉強会の開催

調査方法：イベント・勉強会の企画、開催

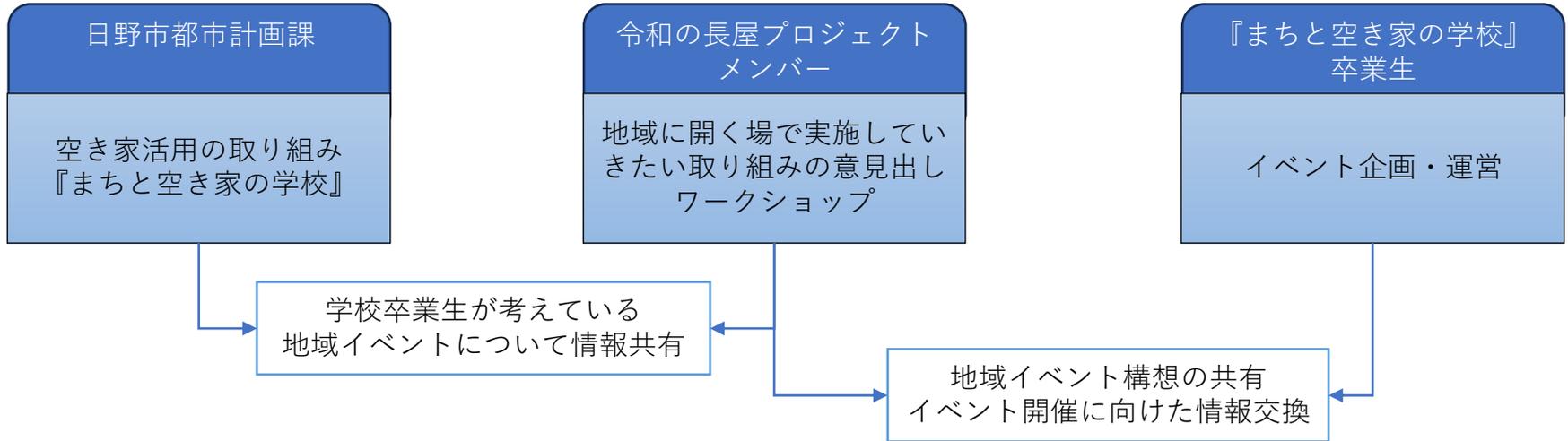
調査実施期間：2023年6月、10月、12月



# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ④ 検証の結果

### (1) コミュニティの形成



こんな場所だったらいいな

お庭でゆったりまったりできる

多世代が穏やかに過ごせる場

気軽に立ち寄れる場所

会話が行き交う場

健康に過ごせる場

楽しく遊べる場

発表会ができる場

得意なことを活かせる場

自然と触れ合える場所

世代を超えた交流の場

笑顔があふれる場所

出会いの場

ご飯を食べる場所

森の木陰的な場

人と繋がる場

寝れる場所

憩いの場

自由な場

思い

カタチ

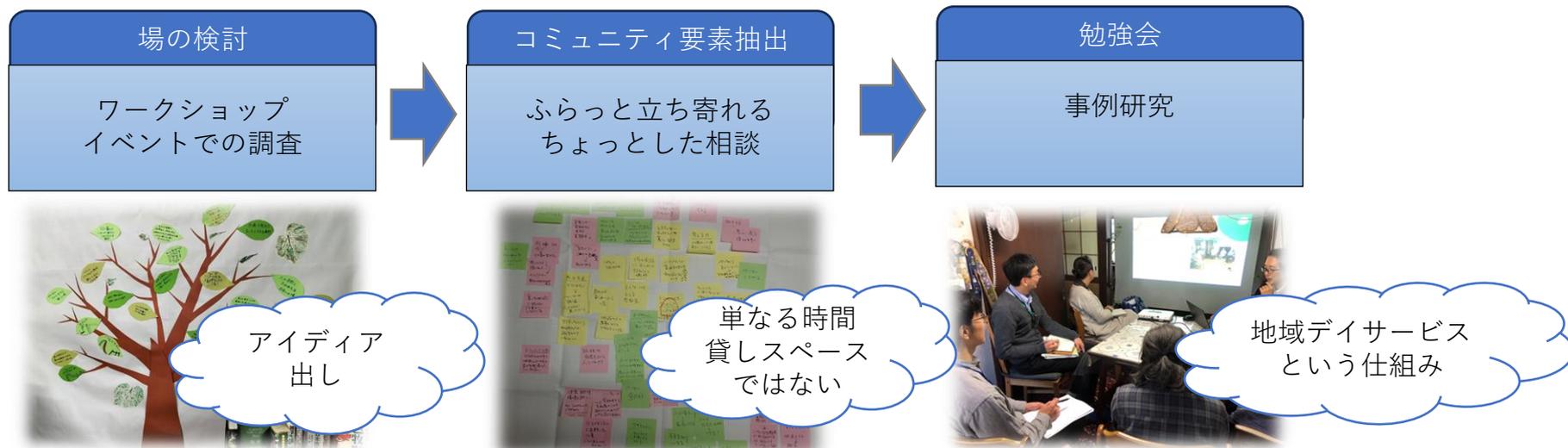
イベント開催



# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ④ 検証の結果

### (2) コミュニティの運営



世田谷区の地域デイサービスでは、介護保険から活動補助金が出る仕組みとなっている。このような活動補助金を適用してコミュニティ運営を行えば「ふらっと立ち寄れる」、「ちょっとした相談」ができる地域の居場所を持続的にできる。

# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ④ 検証の結果

### (3) 居住支援法人の関わり

- ・ コミュニティ活動の中から出てくる住まいや生活に関する相談
- ・ 家主の暮らしのサポート
- ・ 地域の間づくりの推進役
- ・ 地域の様々な資源のつなぎ役

#### 居住支援法人の役割

- ・ 住み替えに関する支援
- ・ 支援機関や団体、事業者による生活支援、見守りサービス
- ・ ご逝去された後の住まいの退去に関する支援
- ・ 地域で繋がる場づくり
  - 多世代が気軽に立ち寄れる場
  - マルシェ、こども食堂、イベント
- ・ 地域のヒトとヒトが自然と繋がることのできる関係づくりの拠点
- ・ 地域住民同士による暮らしの支え合いをサポート
  - 暮らしに溶け込む存在として

# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ④ 検証の結果

### (4) 設計要求

#### (4-1) 地域に開かれた場と関係性

No	内容
1	何もなくても居られるところ
2	ちょっとそこにある安心が得られる
3	おしゃべり、お茶飲みができる居場所
4	オープンに話し合える場所
5	子ども食堂の用途も考慮されている
6	ここに来れば何とかなると思える場所
7	老若男女、子どもも交流できる場
8	地域のハブとなる場所
9	社会資源をコーディネートする
10	地域機関とのつながりがある
11	居住支援法人が居る
12	情報交換ができる掲示板がある
13	靴を脱がずにふらっと立ち寄れる
14	曜日や時間を限定してサロンや児童館のような機能がある

# 1. 技術の検証 (3) 地域コミュニティ形成のコーディネート

## ④ 検証の結果

### (4-2) 助け合える暮らし

No	内容
1	安心して暮らせる（金銭的、心身的）
2	共感するものがある
3	防災、防災意識
4	ちょっとした困りごとなどのよろず相談
5	近隣の商店、自治会、近隣の人たちとの助け合い

### (4-3) 庭のある暮らし

No	内容
1	コモンガーデンがある
2	季節を感じる
3	循環する
4	有機的な暮らし
5	野菜づくり
6	地元野菜のマルシェ
7	草取り作業を仲間とできる
8	つくられているもの、生育しているもので遊び、学べる

# 2. 情報提供及び普及

## ①情報提供及び普及内容

### イベント・勉強会チラシ



### コンセプトブック



A4サイズ告知用チラシを作成  
配布先：地域住民や自治会、民生委員など  
配布数：イベントチラシ：30部  
勉強会チラシ：50部

A5サイズ4頁(表紙込)からなるブック  
概要：  
60年前の地域の景色から大切にしていること、  
守りたいもの、これから形にしていきたいことを記述。住み慣れた場所で心豊かに暮らし続けるためのコンセプトをまとめる。  
関係者に配布、今後展開を予定。

## ②事業効果

チラシの配布によりイベントや勉強会への参加につながった。  
また、地域に対してこの取り組みの周知が図れ、活動を知ってもらうきっかけとなった。  
コンセプトブックは、本事業に関わるメンバー内でのコンセプトの共有という目的で作成した。このブックを基にして今後、このプロジェクトの想いを対外的に提示していく。  
このブックは、プロジェクトを進める中で判断に迷った場合や方向性が見えなくなった際に元々の想いに立ち戻れるようにするという目的もある。

### 3. 総括

自宅を所有するひとり暮らしの高齢者ができるだけ長く自宅で暮らし続けるにはどうするかについて本人と居住支援法人とが一緒に考え、多世代がともに助け合い、支え合いながら暮らしていける共同住宅とコミュニティの場を持ち家の活用、再生により実現するという基本計画を作成した。

コミュニティ形成という部分では、行政とのつながりからイベント企画者を集い、ミーティングを重ねながらイベントを開催することができ、イベントの運営を自主的に行ってもらった形ができた。

このような地域イベントやガレージを活用したマルシェ、勉強会を通じて、地域で求められている場がどのようなものなのか、地域にどのような課題があるのかを意見収集した。そのような意見を踏まえながら自宅をどのように地域に開放していくかを考え、また、自身の今後の住まい方の変化を考慮しながらコミュニティスペースと共同住宅の形を明確にした。

情報発信に関しては、イベントや勉強会開催の周知を図るためにチラシの作成、配布を実施した。地域内でのイベント、勉強会であったため、ある程度、配布を絞った形での周知となった。

コンセプトブックは、プロジェクト内部での情報共有を図るためのものとして作成した。当初計画では、情報発信という観点での作成を目指していたが、公表までには至らず、このコンセプトブックを基にして、今後ホームページやSNS等で発信していく予定である。本事業で作成した基本計画書を基に共同住宅とコミュニティの場の実現に向けて設計、建築とフェーズを進めていきたいと考えている。