

## 世田谷区における「小さなまちの拠点」の形成

古賀 奈穂

(せたがや自治政策研究所研究員)

### [概要]

近年、行政主導ではなく地域住民が中心となって運営する「小さなまちの拠点」が数多く形成されている。「小さなまちの拠点」は地域の茶の間や交流サロン、まちの居場所など様々な名称で呼ばれ、地域包括ケアの居場所的役割や新たなコミュニティの創造が期待されている。本稿では世田谷区における「小さなまちの拠点」形成の意義および拠点の継続運営に対する自治体の支援のあり方について、区と他自治体の特徴的な8つの事例をもちいて論点を整理した。とりわけ8つの事例に共通する、拠点立ち上げ段階での「ハード整備とソフトな活動の結びつき」、実践段階での「補助金や助成金に依存しない活動資金の確保」、継続段階での「多世代の交流が自発的に行われるための開かれた場と常設性」の3つの論点に対する自治体の役割について、中長期的な視点から展望を述べる。

### はじめに

本稿は、世田谷区における「小さなまちの拠点」形成と継続した拠点運営に対する自治体の支援のあり方について明らかにすることを目的とする。

総務省が2018年7月に発表した自治体戦略2040構想研究会第二次報告では、人口減少と高齢化によって制約される経営資源を前提として、自治体に「プラットフォーム・ビルダー」として既存の制度・業務を再構築し、新たな公共私協力関係を構築することを求めている。これを受け2020年6月に提出された第32次地方制度調査会の答申で、自治体が多様な主体の連携・協働によって積極的にプラットフォームを構築していく役割を担うべきと述べている<sup>1</sup>。

2017年に示された世田谷区将来人口推計によれば、2028年には区の総人口は100万人を超え、高齢者人口が20万人を超える見込みである。単身世帯や共働き世帯の増加、マンショ

---

<sup>1</sup>「都市部では、一般にコミュニティ意識が希薄であり、地方部と比較して自治会・町内会等の加入率が低く、地縁による共助の担い手は乏しい。他方で、NPO、企業等の多様な主体が存在しており、自治会・町内会等の活性化に加え、コミュニティ支援を担うNPO、企業等と行政との協定やシェアリングエコノミーの活用等により、多様な主体が地域社会を支える担い手として役割を果たしていくための環境整備が重要である」(地方制度調査会2020)

ン等の居住者を中心に住民の個人化やコミュニティの希薄化がすすみ、地域社会を取り巻く状況は変容している。区内には 195 の町会・自治会<sup>2</sup>があり、町会・自治会等を含む活動団体を中心に活発な地域活動が行われているが、町会・自治会の加入率は年々減少し、2013 年には 56.2%まで低下している。

以上のような国の動きや区の現状に対する問題認識から、区は「自治体経営のあり方研究会」<sup>3</sup>（以下「研究会」という）を設置し今後 20～30 年を見据えた政策を取りまとめた。研究会でなされた 6 つの提言<sup>4</sup>のうちの 1 つ「都市としての価値向上」において、地縁型コミュニティを尊重しながらも新たなコミュニティを育てていくためには「小さな拠点」づくりが必要ではないかとする結論に至った<sup>5</sup>。

そこで本稿では、こうした拠点を国が提唱する「小さな拠点」<sup>6</sup>と区別するためにさしあたり「小さなまちの拠点」と呼ぶ。「小さなまちの拠点」は、地域の茶の間やまちの居場所、交流サロン、サードプレイスなど様々な名称で呼ばれ、地域包括ケアの居場所的な役割や新たなコミュニティの創造が期待されている。たとえば区の「小さなまちの拠点」の事例として一般財団法人世田谷トラストまちづくり<sup>7</sup>（以下、「(一財)世田谷トラストまちづくり」)

---

<sup>2</sup> 本稿執筆時点（2020.2.22）の数

<sup>3</sup> 区は 2018 年に「世田谷区自治体経営のあり方研究 PT（プロジェクトチーム）」を設置し、今後中長期的に取り組むべき事項について総合的・横断的な議論を行った。プロジェクトチームの成果に基づき、若手職員を中心とした「自治体経営のあり方研究会」を設置した。座長は牧原出東京大学先端科学技術研究センター教授。

<sup>4</sup> 「提言 1 都市としての価値の向上」、「提言 2 地域コミュニティの変革とさらなる支援策の拡充」、「提言 3 都市と地域コミュニティに関するプラットフォームづくり」、「提言 4 これからの区行政の役割と職員の働き方の改革」、「提言 5 新たな地域行政制度の確立」、「提言 6 自治権拡充」の 6 つの提言を行った。

<sup>5</sup> 詳しくはせたがや自治政策研究所研究・活動報告「せたがや自治政策 vol.12」（2020）p40-54 を参照のこと。

<sup>6</sup> 国の「小さな拠点」は、もともとは中山間地域における生活拠点施設であり集落維持のための生活機能の集約を主な目的として提唱されたものである。内閣府が 2019 年に行った「小さな拠点の形成に関する実態調査」では「小さな拠点」を次のように定義している。「市街化区域を除く、中山間地域等において、地域住民の生活に必要な生活サービス機能（医療・介護・福祉、買い物、公共交通、物流、燃料供給、教育等）やコミュニティ機能を維持・確保するため、旧町村の区域や小学校区等の集落生活圏において、生活サービス機能や地域活動の拠点施設が一定程度集積・確保している施設や場所・地区・エリア」。2008 年に発表された国土交通省の「過疎集落研究会報告書」（2009）においてはじめて「小さな拠点」という言葉が使用され、国土交通省の過疎地域対策として小さな拠点の形成が進められた。その後 2015 年 12 月に閣議決定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下「総合戦略」という。）を契機とし、地方創生の一環として省庁横断的に小さな拠点の形成が推進されることとなった。総合戦略では 2020 年までの目標として 1,000 か所という数値目標が掲げられ、2017 年 5 月時点で形成数は 908 か所となっている。たとえば高知県梶原町松原区の「集落活動センターまつばら」や島根県雲南市掛合波多地区の「はたマーケット」などの事例がある。

<sup>7</sup> 2006 年 4 月 1 日、財団法人せたがやトラスト協会と財団法人世田谷区都市整備公社が統合し、区民主体による良好な環境の形成及び参加・連携・協働のまちづくりを推進し支援するために設立された。

が行う「地域共生のいえ」がある。しかし近年ではオーナーの高齢化や世代交代により、運営や事業の継続が難しくなる可能性が生じている（公益財団法人東京市町村自治調査会 2016）。また（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「空き家等地域貢献型活用事業」を「知らない」と回答したオーナーは 66.4% に上る（世田谷区 2018）。区が何かしらの策を講じない限り今後同様の取り組みが増えていく可能性は少ないと考えられる。このような課題を踏まえ、区は区民が地域で自発的に拠点をづくり継続した運営を行っていくための環境整備について検討する必要がある。

以上から、本稿ではまず自治体のコミュニティ政策における拠点をめぐる状況と「小さなまちの拠点」が持つ意義を概観する（第 1 章）。次に世田谷区や他自治体で展開する「小さなまちの拠点」の特徴的な事例を紹介し（第 2 章）、「小さなまちの拠点」の事例および事例に共通する論点について整理する（第 3 章）。次にリノベーションにより地域活性化に取り組む民間の不動産会社へのインタビュー調査をまとめたうえで（第 4 章）、中長期的な視点から人と人の結びつきの結節点となりうる「小さなまちの拠点」に対する自治体の支援のあり方について方向性を述べたい（第 5 章）。

## 1. 世田谷区になぜ「小さなまちの拠点」が必要なのか

### 1.1 自治体のコミュニティ政策における「拠点」をめぐる状況

これまでの自治体のコミュニティ施策において、拠点づくりは欠かせないものとされてきた。自治体のコミュニティ政策は 1969 年 9 月に国民生活審議会コミュニティ問題小委員会による報告「コミュニティ——生活の場における人間性の回復——」を経て、1971 年の自治省による「コミュニティ（近隣社会）に関する対策要綱」が発端とされている。自治省のコミュニティづくりの手法は一定の地域を定めそこに集会施設を設けて住民の交流を推進させ組織化させようと提唱するものであった（倉田 2000）。全国各地でモデル地区を指定し様々な自治体でコミュニティ施策の検討が進められたが、実際は概ね小学校区<sup>8</sup>を基本としたコミュニティ・センター建設が主な目的となった。当時のコミュニティ・センターは「交流のテーマは社会教育ないし生涯学習であって、空間の作り方としてはなるべく多くの空間を壁で仕切ってなるべく多くのグループに貸す、というコンセプトになりがちであった」（名和田 2019）。

1990 年代以降にバブル崩壊や少子高齢化など社会の構造変化が起こると、「協働」や「新しい公共」などの用語が使われ始め、行政だけではなく民も公共サービスを担う主体として位置付けられるようになる。公共施設のテーマは地域福祉的なものにシフトする動きや住民に地域課題の解決を求める動きがみられるようになった。地域包括ケアなど地域課題に

<sup>8</sup> ただし目黒区の「住区住民会議」や三鷹市の「住民協議会」、中野区の「住区協議会」など、自治体によっては小学校区よりも大きい中学校区程度の大きさを設定した事例もある。

密着した拠点が整備され、既存のコミュニティ・センターも生涯学習的な機能と地域課題の解決のためのオープンな交流を可能とする空間づくりがされるようになった。

このように、これまでコミュニティの拠点といえばコミュニティ・センターのように行政主導で整備した拠点、いわゆる公民館、体育館、市民活動センターなどの公共施設であった。世田谷区においては集会施設の身近な活動・交流拠点として位置付けられている「区民センター」、「区民集会所」、「地区会館」がそれであった。

また、とりわけコミュニティ形成の拠点をめぐる世田谷区の特徴的な制度として地域行政制度がある。区内を適正な地域に区分して地域の行政拠点を設置しこの拠点を中核として総合的な行政サービスやまちづくりを実施するしくみである。まちづくりセンター（地区）－総合支所（地域）－本庁の三層構造による地域行政を展開しており、まちづくりセンターは地区まちづくり活動の拠点としての役割を担うこととされている。それゆえ区のコミュニティ政策を検討する際にはたとえば常に範囲を「小学校区」なのか「地区」なのか「地域」なのかそれとも「全域」とするのかを議論する必要があった。

しかし近年ではグローバル化やITの推進によるネットワーク化により領域を超えた交流や情報の流通が拡大し、かつてのようにコミュニティの拠点を「地域性」に結びつけることは少なくなっている。コミュニティの考え方は地域に縛られるのではなく個人のもつネットワーク論（コミュニティ解放論）にシフトしつつある（野沢 2006）。「確かにかつてのような統一的・一元的な『コミュニティの中心』はこれからの都市においては困難あるいは不要かもしれない。しかし一つの統一的な『中心』ではなくとも、見知らぬ人々が気軽に訪れ、そこでコミュニケーションが生まれるような拠点的な場所は重要ではないか」（広井 2006）。人びとが場所に集まるといふ現象を、多くの議論では「新しいタイプのコミュニティづくり」という視点から捉える傾向が強くなっている。このように、コミュニティの変容とともにコミュニティの拠点的あり方も変化している。

## 1.2 「小さなまちの拠点」が持つ意義

前節で述べたように、コミュニティ拠点的あり方の変容に伴い、近年行政が設定する範囲よりも身近な地域で、従来の制度や枠組みに当てはまらない「小さなまちの拠点」を形成する動きがみられている。こうした拠点は、地域交流拠点、まちの居場所、サロン、サードプレイスなど様々な名称で呼ばれ、多様な形態で形成されている。また行政主導ではなく、地域の人々が中心となって運営されている場所が多い。

たとえば一般的に広く知られており、かつ多様な活動分野がある「小さなまちの拠点」の例として2000年代に入ってから多く作られるようになった「コミュニティ・カフェ」<sup>9</sup>がある。田中（2007）や杉山ら（2015）など、コミュニティ・カフェなどの拠点を通じたコミュ

---

<sup>9</sup> コミュニティ・カフェの定義は様々あるが、横浜コミュニティカフェネットワークはコミュニティ・カフェを①目的なく、誰でも利用できる、②飲食や物販、スペース貸など金銭のやりとりが可能である ③地域と社会につながる機会が用意されているの3要件をすべて満たしている場と定義している。

ニティの拡大についての先行研究は多い。倉持（2014）はコミュニティ・カフェを地域包括ケアの居場所的な役割をもつものと捉え、地域共生社会での地域福祉の機能としての意義が高まっていると述べる。こうした「小さなまちの拠点」への期待が高まるなか、若者の流出や高齢化等によるコミュニティの担い手の減少等により地域課題が顕在化していることなどから国も拠点の重要性に改めて注目している。たとえば新たなコミュニティを創造し、地域の担い手を確保するため地域の実情に応じて「コミュニティ創造拠点（場）」を整備しようとする動きがみられる（国土審議会計画推進部会 2019）。コミュニティ創造拠点（場）を地域内外や地域の人々の交流を促す地域の縁側のような機能を果たす場として位置づけ、従来の地縁型コミュニティと新たなテーマコミュニティが交流し段階的にコミュニティを創造していく場としての役割を期待している。

拠点は誰でも自由に使える空間であることが重要であり、必ずしも特別な空間である必要はなくさまざまな空間が「場」の候補となりうる（国土審議会計画推進部会 2019）。したがって、新たなコミュニティ創造拠点は本稿における「小さなまちの拠点」と同義のものと解釈できる。

このように「小さなまちの拠点」は地域コミュニティを超えて新たなネットワークを拡大し、多様な主体が交流するとともに地域の課題を解決していく場としての役割を果たすことが期待されている。

### 1.3 新型コロナウイルス感染症の影響下における「新たなつながり」の必要性

ところで2020年2月に「世田谷区自治体経営のあり方研究会の報告書」が発行された後、新型コロナウイルス感染症が我が国を含めて全世界に広がっている。感染症の拡大は社会・経済活動の停滞を招き、雇用や医療に対して緊急の対応を迫られている。3つの「密」の回避やソーシャル・ディスタンスが求められる中で、国民の生活環境や就業状況は大きく変化した。感染症の収束が見通せない中、今後新型コロナウイルス感染症がもたらす社会の変化は予測できない状況にある。

2020年6月に内閣府が実施した「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」<sup>10</sup>によれば、就業者の34.6%がテレワークを経験したと回答しており、テレワーク実施に伴い通勤時間が減少するなど、就業状況は大きく変化している。このような働き方の変化に伴い、家族と過ごす時間が増え、仕事よりもより生活を重視する人が増えるなどワーク・ライフ・バランスの意識も変化した。日常の生活様式においても対面を避けるために会議や授業、医療機関の受診などオンライン化を中心とした様式に変化しつつある（同調査 2020）。

一方で「密」の回避により外出の自粛が求められる自宅に籠りがちになるなど、精神面でのケアや孤立化防止の需要が高まっている。感染症拡大前と比べて健康や将来全般、生活の維

<sup>10</sup> インターネット調査により5月25日～6月5日に実施。全国の15歳以上の登録モニター10,128人から回答。第2回調査を同年12月に実施している。

持や仕事に対する不安も増している（内閣府 2020）。地域活動への参加やイベントの開催も難しい状況であり、これまで以上に居場所づくりや新しいつながりの重要性が高まっている。

新型コロナウイルス感染症を契機とした生活環境や就業状況の変化は、今後区民の地域へのかかわり方や地域コミュニティのあり方に様々な影響を及ぼすことが予想される。以上のことから、地域で活発に「小さなまちの拠点」が形成されることは意義があるものと考えられる。

## 2. 自治体における「小さなまちの拠点」の事例

### 2.1 世田谷区の実例

#### (1) 地域共生のいえ（（一財）世田谷トラストまちづくり）

（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「地域共生のいえ」は、世田谷区内に家屋等を所有するオーナー自身の意思により、所有の建物を地域に開放して、地域住民の交流や子育て・高齢者支援の場、子どもの居場所など、地域の公益的なまちづくり活動の場として活用する事業である。住み開きをベースとして、空き家等が地域資源として活かされることによりコミュニティの活性化や地域文化の継承にも寄与しうるとし、全国の自治体に先駆けて2004年よりスタートした。当時の状況を浅海（2015）は次のように述べている。

この始まりは平成12年でした。ある地主さんに相続が起こり、自宅の庭700平米を売らなければならないという状況になりました。この頃、地主さんはお父さんやお母さんの思い出の品を、庭で焚火をして焼いていました。自分の過去の繋がりを切っていく作業をしながら、今後のことを色々悩んで、僕たちのところに相談に来られたわけです。『ここを売らないとどうしても相続税は払えない。ただこのまま売ると、ミニ戸建てや敷地いっぱいのマンションが建ってしまう。何か第3の道は考えられないか』という相談でした。…（略）地主さんはお金儲けだけを考えているのではなくて、どうせ自分の土地を何かに使うのなら、何か地域に役立ちたいと考えている人は、少なからずいるんじゃないかと考えるようになりました。ただ、そういうことをやろうとしている市民グループやNPOや専門家との出会いの場が少ないという現状があります。僕たちがその橋渡し役になれば、こうしたプロジェクトがたくさん生まれてくるのではないかと。それを事業化したのが“地域共生のいえ”です。（浅海2015）

（一財）世田谷トラストまちづくりの地域共生のいえに対する支援は3段階で構成される。1つ目はオーナーの意向を整理してオーナー・建物・周辺地域に関する調査を行い具体的な活動プランを作成する「構想支援」、2つ目は構想支援で策定したプランを実施し広報活動からはじめてオーナーによる自立的な運営が確立するまで行う「試行支援」、3つ目は地域へのお披露目として開設セレモニーを実施して地域共生のいえ憲章と地域共生のいえ

プレートをオーナーに贈呈する「開設支援」である。地域共生のいえプレートは住宅活用に至った経緯やどのような場所を形成したいかなどの想いをオーナーが文章にしたもので、利用者や周辺住民の不安を払拭するため、道路から見えやすい位置に設置される(図表 1)。

開設後は、広報誌「地域共生のいえ かわら版」を年に数回発行し情報発信や広報を行っている(図表 2)。そのほか定期的にオーナーズプラス会議を開催するなどオーナー同士の情報交換、課題共有を図っている。こうした地域共生のいえの取り組みは、公共政策が踏み込み難いところにチャレンジした独創的な取り組みであると評価され、2019年5月に2019年都市住宅会賞業績賞を受賞している<sup>11</sup>。地域共生のいえは2019年度に新たに2か所開設し、2020年3月現在で23箇所にのぼっている(図表 3)。



図表 1：地域共生のいえ憲章

出典：(一財) 世田谷トラストまちづくり HP

<sup>11</sup> 受賞理由は以下のとおり。「本事業は、15年の実績があり、住宅をはじめとする私有の遊休空間を、まちづくりの拠点として活用することを促進するための取り組みである。受賞者は、空き家、空き部屋、リビングを、無理のない範囲で一次的に地域へ開放するオーナーや運営協力者に対する伴走的支援を行っている。コミュニティと対話しながら進めてきた組織づくりは公共政策が踏み込み難いところにチャレンジした独創的な取り組みと高く評価する。本事業は、空き地、空き家など地域財を十分に活用できない課題解決が市民の生活の中にあるということを感じさせ、地域主体の都市住宅の再検討を示唆している。…(略)さらに住み開きをベースとして、行政、社協などによる民間資産活用型の事業へとつなげる『民間プラットフォーム』の役割を果たし、安定した運営を続けてきた成果は、他地区においてもヒントとなり啓発的な効果が期待できる。」(都市住宅学会 HP [http://www.uhs.gr.jp/annai/gsyo/19\\_gjuso.html](http://www.uhs.gr.jp/annai/gsyo/19_gjuso.html) 2020.10.14 時点)





名称	所在地	概要	開設年月
1 COS ちとふな	船橋一丁目	複数のNPOの活動拠点	平成17年9月
2 茶論 ONE COIN	宮坂二丁目	高齢者向け企画開催など	平成18年6月
3 リプロ・ニワース	赤堤一丁目	語り合いサロン開催など	平成18年8月
4 岡さんのいえ TOMO	上北沢三丁目	子ども向け地域活動など	平成19年7月
— ルツの家	弦巻四丁目	子育て支援の場	平成20年9月 (令和元年11月登録解除)
5 野草の会・こめこめ庵	弦巻一丁目	高齢者の暮らしを支える場	平成22年2月
6 COS 下北沢	北沢二丁目	地域のネットワークの拠点	平成22年3月
7 読書空間みかも	奥沢二丁目	おしゃべりサロン、小さな図書館開催など	平成22年4月
8 椎の木	桜上水三丁目	高齢者施設に暮らすお年寄りの憩いの場	平成23年3月
9 あばら屋春夏	新町二丁目	自宅介護者の憩いの場	平成24年3月
10 在林館（ありりんかん）	羽根木二丁目	地域にひらかれたギャラリー	平成25年1月
11 眞喜楼（しんきろう）	砧六丁目	囲碁をテーマにした交流の場	平成25年6月
⑫ いいおかさんちであ・そ・ぼ	玉川二丁目	子育て世代と子どもたちの交流の場	平成26年3月
13 ケアラーズカフェKIMAMA	桜丘五丁目	介護に関わる方々の交流サロン	平成26年3月
⑭ シェア奥沢	奥沢二丁目	場所、時、モノ、コトをシェアする拠点	平成26年7月
15 えんがわぼっこの家	豪徳寺一丁目	介護に関わる方の憩いの場	平成26年11月
16 むくむくハウス	玉川一丁目	子どもの居場所、大人の学びの場	平成27年9月
⑰ 諸林招（かいりんしょう）	船橋三丁目	本をテーマにした地域の交流の場	平成28年3月
18 アリスの家	池尻三丁目	高齢者と若者の交流の場	平成28年10月
19 KYODO HOUSE	経堂五丁目	アートと自然との関わりから生まれる交流の場	平成29年3月
⑳ ふくふくのいえ	喜多見九丁目	自宅以外の第2の居場所として過ごせる場	平成30年3月
21 ななこの積み木ハウス	上馬五丁目	高齢者の交流を目的とした健康麻雀の場	平成30年7月
22 きんしゃい	下馬四丁目	主に高齢者を対象とした交流の場	令和元年11月
23 箱庭カフェ	世田谷四丁目	国籍・年齢関係なく気軽に集える場	令和2年2月

図表 3 地域共生のいえ（令和2年3月31日現在）

注）○は空き家等地域貢献活用物件

出典：（一財）世田谷トラストまちづくり HP

## (2) シェア奥沢（「地域共生のいえ」の事例）

シェア奥沢は2013年7月に地域共生のいえとして開設された拠点である。オーナーの自宅にはオーナーの親戚が住んでいた棟続きの家があり、3世代に渡り継承された築80年の家は約15年ほど空き家状態であった。そのまま年月が過ぎていたが、港区にあった「三田の家」<sup>12</sup>が閉家されることに伴い、三田の家で活動していた「共奏キッチン」の主催者らから空き家の利用の申し出があった。オーナーが共奏キッチンに参加したこともあり、申し出を受け入れた。

空き家の耐震改修にあたっては、自己資金とともに2013年に（一財）世田谷トラストまちづくりが行う「空き家等地域貢献活用事業」を活用して200万円の助成金を受け、自己資金も投じて耐震補強工事を行い、その後2014年に地域共生のいえに登録した。オーナーのシェア奥沢への想いは地域共生のいえ憲章に以下のように綴られている。

大正末期、私の祖父が居を構えた奥沢の地。長らく空き家になっていた祖父の隠居部屋を開き、シェア奥沢が生まれました。ここには、ちょっと前まで、東京でもごくあたりまえだった風景が残されています。ここで、今失われつつある、大切なものを思い出してください。ふだんの顔のみえるお付き合い、お手伝い、おすそ分け、お返し、といった分かち合い、ものを作ること、創造する楽しみ、地域で共有されるみどり、こういった、お金で置き換えられない価値を大切に、共通の喜びを生み出していきたいと思えます。シェア奥沢では、気軽に参加できるさまざまな催しが開かれ、共通の関心がきっかけとなり、新たな出会いと交流が生まれます。ここでは、いつもの参加者があるときは、主役やホスト役になるという、さまざまな参加の仕方があります。このようにして生み出された価値を、コミュニティで分かち合うことで、皆が心豊かに暮らせるきっかけになれば幸いです（シェア奥沢「地域共生のいえ憲章」）。

現在はコワーキングスペースやシェアキッチンなど共通の関心ごとで多くの人が集う場となっている。オープンは月～土曜の10～17時、日・祝日の12～17時、1食400円の日替わりランチを提供している。ボランティアが30数名おり、交替で運営を行っている。

女性の利用客が中心になってしまうカフェではなく、コワーキングスペースを作ることによって男性も気軽に利用できるようにした。また食事やお茶をするだけでなくコワーキングスペースで作業を一緒におこなうことで利用者同士のコミュニケーションを促すようにしている。音楽や映像、絵画の鑑賞会、読書会など様々なテーマのイベントを開催しており、会の終了後はゲストと参加者により顔が見える関係で「シェアトーク」を行い、ゲストと参加者が顔が見える関係で対話を行うことができるようにしている。

そのほか、世田谷区の地域包括ケアの事業「住民主体型デイサービス（通所型サービスB）」や世田谷区社会福祉協議会と連携した子ども食堂「奥沢わくわく食堂」などをおこない、区

---

<sup>12</sup> くわしくは2.2（4）参照のこと。

から運営補助金を得ている。

オーナーはシェア奥沢を「SHARE HUB」と名付け、空き家等の未活用の活用を使う、あるいは既存の施設の活用を基本として自治体と市民がそれぞれの役割を主体的に担い、協働によって作る拠点に位置付けている。SHARE HUB は居場所を提供するだけでなく子育て支援や若者の悩み事相談、中高年の交流というようにそれぞれの世代が地域で心豊かな生活を営むための最初の相談ができるような「場」と述べている（堀内 2018）。

### （3）まとめ

以上、世田谷区の「小さなまちの拠点」の事例として、（一財）世田谷トラストまちづくりの地域共生のいえ及び地域共生のいえの事例であるシェア奥沢について紹介した。

区で地域共生のいえのような事業が今も持続しうるのは、地域共生のいえ憲章に表現されているように、自己所有の土地や建物を地域のために役立てたいという高い地域貢献意識をもったオーナーの存在が大きいと考える。しかしそれだけではなく、オーナーの地域貢献活動への意思を活かす仕組みをつくり、すぐに拠点の開設や運営に結びつけることができたのは、すでに世田谷区におけるまちづくりの素地や土壌が備わっていたことも大きいのではないだろうか<sup>13</sup>。

地域共生のいえのもっとも特徴的な点は、相談から開設までのプロセスにおいて、自治体が補助金や助成金などの財政的な支援を行わないという点である。オーナー個人が運営する拠点を、区が公的に認証することで地域の人が個人の家を安心して利用でき、「小さなまちの拠点」として地域に開かれるという仕組みである。

以上のように、拠点形成に対する自治体の支援というと公的な補助金や助成金などの財政的な支援を想定することが多いが、地域共生のいえのように既存の支援の枠組みに捉われないことなく、ゆるやかで柔軟な支援のあり方を検討する必要があるだろう。

## 2.2 他自治体の事例

他自治体においても世田谷区と同様に高齢化やコミュニティの担い手の不足などの共通の課題は多く、既存のコミュニティの維持や新たなコミュニティの形成が困難な状況にあり、特徴的な「小さなまちの拠点」づくりが展開されている。コミュニティ・カフェのほかコワーキングスペースや空き家・廃校等を活用したりノベーション施設、住み開き、シェアハウス、銭湯や書店、コインランドリーなどさまざまな空間が拠点として多様な形態で運営

<sup>13</sup> 世田谷区におけるまちづくり活動の系譜は小山（2018）に詳しい。なお地域共生のいえかわら版創刊号（2014年3月31日発行）には、発起人の一人である武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授の斎藤啓子氏のコメントが寄せられている。「はじめの一步を担当した。2002年頃『高齢者が住み続けられる地域社会』『子育てを支える地域社会』をテーマに、区役所福祉調整部門や社会福祉協議会などと小規模多機能の場について研究会を開始。その後2年間基礎調査を経て「地域共生のいえ」事業提案に至る。先進事例研究、民間事業者インタビュー、住まいづくり学校、アンケート調査など多角的な取り組みが反映されたと述べられている。

されている。本節では港区、墨田区、荒川区、江戸川区、横浜市戸塚区、新潟県新潟市、石川県輪島市の7つの事例を紹介する。

#### (1) ふらっとステーション・ドリーム（横浜市戸塚区）

ふらっとステーション・ドリームは1972年に大規模開発された分譲の集合住宅団地ドリームハイツに隣接した空き店舗を活用して、2005年に住民主体で設置された居場所である。

昼食や喫茶の提供だけでなく絵画作品などの展示やイベント、コンサートなどを行うことでコミュニティビジネスとして成立させている。カフェだけに限定せず、マイショップやレンタルスペースの貸し出しを有料で行うなど業態を多様化することで様々な人々が利用しやすいように工夫している。オープンは月～土の10～17時、日・祝日の12～17時でランチは1食500円で月～土曜、喫茶はコーヒー200円など毎日提供している。

ドリームハイツ内では1974年の入居開始以降にすでに住民主体の団体が活動していた。2005年に戸塚区の第1期地域福祉保健計画での住民懇話会で地域の中に気軽に立ち寄れる居場所が必要であるという意見が出され、ドリームハイツ内で既に活動していた高齢者関連の団体「ドリーム地域給食の会（高齢者向け給食サービス）」、「特定非営利活動法人ふれあいドリーム（介護保険事業障害福祉サービス事業）」、「特定非営利活動法人いこいの家夢みん（介護予防プログラムを実施する交流サロン）」の3団体が集まり空き店舗を活用した居場所設置の検討をはじめた。

2004年に横浜市に協働事業「地域ぐるみ介護予防しくみづくり」を提案し、市民協働事業提案制度モデル事業により2年間で500万円の助成を受け、2005年にふらっとステーション・ドリームを開設した。なお改修費用は有志で負担した。2008年に他の活動団体や自治会など7団体が主体となって「ドリームハイツ地域運営協議会」を結成した。2011年にドリームハイツ地域運営協議会はドリームハイツ周辺の自治会との連携を進めるためエリアを小学校区に拡大して「深谷台地域運営協議会」として発足し、現在は3自治体と4つのNPO法人が加入して全16団体により構成されている。現在はNPO法人ふらっとステーション・ドリームが深谷台地域運営協議会の事務局を担当している。



図表 4：ふらっとステーション・ドリーム

出典：ふらっとステーション・ドリーム HP

## (2) 実家の茶の間・紫竹（新潟県新潟市）

実家の茶の間・紫竹は任意団体「実家の茶の間」と新潟市との協働事業により、地域包括ケア推進モデルハウスとして2014年にオープンした。協働事業は新潟市からの委託ではなく、協定書に基づいている。

運営資金は新潟市が開設の準備費用、毎月の家賃、水道光熱費を負担し、「実家の茶の間」が日々の運営費を負担している。オープンは月・水の10時～16時で活動の参加費は300円、昼食代は300円であり子どもはいずれも無料である。日々の運営は居場所担当の当番2人と食事担当の当番2人の4人で行っている。

新潟市は、全国に先駆けてまちの居場所の支援を実施してきた。高齢者や子育て中の母親を中心とした地域交流スペースを「地域の茶の間」と総称している。地域の茶の間に対する補助事業は、市の地域交流活動助成事業や空き家を活用した地域交流活動助成事業、空き家活用リフォーム推進事業などがある。新潟市では2020年に「新潟市地域包括ケア計画[新潟市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 令和3年度～令和5年度]」を策定し、地域共生社会づくりの土台として地域の茶の間を推進している。

地域の茶の間は1990年に代表者の河田瑠子氏が会員制で有償による市民相互の助け合いの住民参加型福祉有償サービス「まごころヘルプ」を設立したことに始まる。その後空き家を活用した1時間でも1日でも1泊でも利用できる地域の茶の間を開催した。1997年から地域の山二ツ会館で毎月1回第3日曜日に地域の茶の間の活動を開催したことをきっかけに、新潟県が2000年に策定した「新潟県長期総合計画」において地域の茶の間が県内各地に拡大した。その後地域外の参加者が増えたことなどから2003年に東区栗山で空き家を活用した常設型地域の茶の間「うちの実家」を開始するに至る。2000年当時は70か所ほどであったが、2013年には2,063か所と県内全域に拡大した。全県的な展開を受けて2013年にうちの実家を発展的に終了したが、新潟市よりうちの実家の再現依頼を受けて実家の茶の間・柴竹を開設した。このうちの実家は全国に30,000か所あるといわれているコミュニティ・カフェの先駆けとして注目されている。



図表 5：実家の茶の間・紫竹

出典：一般介護予防事業等の推進方策に関する検討会（第2回）資料（2019）

### (3) 親と子の談話室とぼす（東京都江戸川区）

親と子の談話室とぼすは1987年に開かれた生きづらさを抱える子どもたちの居場所として作られた「子どもだけでもは入れる図書コーナー付きの喫茶店」である。子育てを通して思春期の子どもを取り巻く状況を見ていたオーナー夫妻の想いにより開かれた。コミュニティ・カフェなどの「小さなまちの拠点」は2000年代に入ってから多く形成されているため（大分大学福祉科学研究センター2011）、親と子の談話室とぼすは全国に先駆けてつくられた拠点であるといつてよい。「年齢、性別、国籍、所属、障害の有無、宗教、文化等、人とのつきあいの中で感じる壁を意識的に取り払い、より良いお付き合いの場所」が目指されている。

オープンは月～金曜の11～18時頃、火曜は13時まで、コーヒー450円、紅茶500円、ドリンク付きの日替わりランチを900円で提供している。「絵手紙教室」や「俳句の会」、「歌と語りの夕べ」、「シネマ・クラブの会」などを開催しているほか、1997年から30年以上も続く「とぼす響きの会」は、精神の病をもつ人たちとのコミュニケーションを通じて、その病を理解し、その病に苦しむ人を支え、自らも支えられて共に生きることを目的として毎月定期的に開かれている。現在の主な利用者が中高年の女性や学校帰りの子どもたちで、かつてとぼすを利用していた子どもたちが大人になってまた利用することもあるという。

主な収入は飲食、食事の売り上げと活動の1,000円程度の参加費である。補助金などの助成は受けていないが、オープン時には学校や教育委員会と交渉し、学校公認の子どもだけでも入れる図書コーナー付きの喫茶店として開かれている。その後もオーナーは学校長が替わるたびに近くの小学校と中学校に資料を持参している。また保健所と連携して心の病を抱えた人に対して利用できるサービスを紹介する窓口としての役割も担っている。

### (4) 芝の家（東京都港区）

芝の家は、港区芝地区総合支所が実施する「芝の地域力再発見事業」の拠点として2008年10月に開設された。芝の地域力再発見事業は従来型の施設整備やサービス提供型の地域施策を補完する、住民同士の助け合いや課題解決力の醸成を目的とする実験的な事業で、慶應義塾大学との共同で実施されている事業である。

現在は慶應義塾大学と港区芝地区総合支所が締結した「芝地区の新たなコミュニティ創造に向けた連携協力に関する協定」に基づき、企画と運営を慶應義塾大学との連携で進めている。運営は三田の家LLP（有限責任事業組合）<sup>14</sup>が港区芝地区総合支所の「地域をつなぐ！交流の場づくりプロジェクト」<sup>15</sup>の事業として委託を受けている。事業費は2020年度で13,000千円である。

なお芝の家の前身は2006年にオープンした「三田の家」である。慶應義塾大学教員・学

<sup>14</sup> 三田の家を運営するために当時の慶應義塾大学の教員有志が設立した組織。

<sup>15</sup> 2008～2014年の事業名は「芝の地域力再発見事業」。

生有志と三田商店街振興組合などが共同で運営し、大学の近くの木造住宅を改修して活動をはじめた。学生や教員、地域住民、留学生や日本人学生、地域の在勤者や商店主などが集う教室と居酒屋との中間的な場をイメージした拠点である。三田の家は2013年に閉家したが、その後芝の家や「ご近所ラボ新橋」<sup>16</sup>で活動が受け継がれている。

オープンは火・木曜の11～16時、水・金・土曜は12～17時である。高齢者や地域住民が語り合えるコミュニティ喫茶や、近隣に住む小学生を中心に利用できる遊び場として開放している。そのほか月に数回、子ども向けのワークショップや高齢者を対象とした講座やレコードコンサート、護身術講座、朗読会、ほかに大学主導のコミュニティづくりの勉強会なども行う。他に年に一度芝の家開設を記念する周年イベントとして、「いろはにほへっと芝まつり」を地域住民とともに実施しており、町内会や老人会、小・中学生や保護者など60人ほどが企画・運営にかかわっている。徒歩圏内の住民以外にも在勤者や学生、子どもから高齢者まで様々な立場の人々が利用している。

#### (5) おぐセンター（東京都荒川区）

おぐセンターは荒川区の西尾久エリア、旧小台通りを中心とした「ニューニュータウン西尾久プロジェクト」というエリア活性化プロジェクトの中心拠点としてオープンした。本プロジェクトは東京R不動産<sup>17</sup>が行っている。

2018年におぐセンターに入るテナントを募集し、串カツ専門店、おぐセンター、器店、古書バーの4店舗を同時にオープンさせた。1階はカウンターと畳の小上がりで食堂や飲み物を提供し、2階はレンタルスペースとして貸し出している。おぐセンターは子どもからお年寄りまで気軽に集まることができるオープンなコミュニティスペースとして、まちの人たちが気軽に集まるリビングのような場所を目指している。オープンは11時30分～22時で、定休日は月曜日である。

<sup>16</sup> 芝の家と同様、慶応義塾大学と港区芝地区総合支所が共同で運営する「地域をつなぐ！交流の場づくりプロジェクト」により開設された拠点。運営は三田の家LLP。

<sup>17</sup> くわしくは第4章を参照のこと。





図表 6：おぐセンター外観

出典：特別区調査研究機構「SDGs に関して特別区として取り組むべき実行性のある施策について」第 5 回研究会資料（2020）

#### （6）輪島 KABULET（石川県輪島市）

石川県輪島市は、石川県北部に位置した奥能登の中核となる市である。輪島塗や朝市、世界農業遺産に認定された自然や文化など、観光業が盛んな都市であるが、近年は少子化や高齢化、人口減少に伴う空き家や空き地の増加など、全国共通の課題を抱えている。輪島 KABULET プロジェクトは、2014 年に内閣府まち・ひと・しごと創生本部の「生涯活躍のまち（日本版 CCRC）」先行モデルである「漆の里・生涯活躍のまちづくりプロジェクト」に位置付けられた事業である。輪島市中心部に点在する空き家や空き地を利活用し既存の住宅地の中に地域交流施設や福祉施設や分散配置することで地域コミュニティを再生しようという試みである。空き地や空き家を利活用し、地域に暮らす子どもから高齢者の多世代の人々と障害者らが「ごちゃまぜ」になって共生できるまちづくりを目指している。

輪島 KABULET は、本プロジェクトのコミュニティ再生の中核を担う拠点施設として 2018 年に設置され、社会福祉法人佛子園が運営している。大正 5 年に建てられた 2 軒の空き家を利用して、周囲の街並みにあわせた増築をおこなった。輪島 KABULET の 1 階には温泉、足湯、食事処が入り、2 階には地域住民の会合・交流の場となる住民自治室、福祉施設として生活介護、放課後デイサービスが入っている。温浴施設の近隣に居住する住民は施設の利用料を無料にし、「抛り所」、「居場所」の提供とともに継続的な利用を促している。輪島 KABULET を中心に数百メートル以内に高齢者デイサービスセンターや健康増進施設としてのウェルネス施設、カフェ、リラクゼーション施設を備えた子育て支援施設など多様な施設が点在し、地元だけではなく観光客にも多く利用され地域交流拠点としての役割を果たす。これらの施設は輪島市の委託を受けて社会福祉法人佛子園が一体的に行い収益性の高い事業との組み合わせにより継続性を確保している。社会福祉法人佛子園が公益財団法人青年海外協力協会（JOCA）と包括連携協定を結んでおり施設の管理を担う人材として青年海外協力隊員が多数携わっている。

既存の住宅地の中にこれらの施設を建設することとしたため、空き地や空き家の確保が難航した。代替地の確保や近隣住民への説明会を開くなどして、1 年がかりで計画用地や建



物の取得にこぎつけたという。

なお輪島 KABULET の整備には国の都市再構築戦略事業の交付金を、周辺施設のウェルネス、ショートステイ、子育て支援施設の整備には同じく国の空き家再生等推進事業の交付金をそれぞれ活用している。



図表 7:「輪島 KABULET」ほか (社会福祉法人 佛子園)

出典：国土審議会計画推進部会 住み続けられる国土専門委員会 (2019)

### (7) 喫茶ランドリー (東京都墨田区)

喫茶ランドリーは高齢者から子ども、会社員まで地域の多様な人々が同じ空間を気軽に利用できる喫茶店とランドリーが融合した地域密着型の居場所である。株式会社グランドレベルが運営する。2018 年に墨田区千歳の住宅街にオープンした。代表者が知り合いの不動産会社より築 55 年の建物の活用について相談され、もともと手袋の梱包作業場として使われていた 1 階の空間をリノベーションした。

コペンハーゲンのランドロマットカフェ (Landromatcafe) を参考に多様な人々が多様な目的で一つの空間を使うきっかけとして、まちの家事室を作った。コーヒーや軽食が提供され、洗濯機・乾燥機、アイロンやミシン、裁縫箱などが用意されている。構想の原点は私設の公民館である。利用者が女性中心となる家事室に男性や高齢者が一人でも訪れやすいようにカフェを併設している。

コミュニティが固定化せず多様な人々が利用できるよう利用者が入りやすく内部も自然に交流が生まれるような設計としている。また外観も可能な壁をすべて取り払い街からも店内からも様子がみえるようにデザインも工夫している。店舗を 1 階に構えて全面をガラス張りにすることで外に歩いている人にも店内の雰囲気が伝わるようにする。

オープンは 11~18 時で、カフェではコーヒーや軽食の提供、家事室では洗濯、ミシンの貸し出しなどを行っている。講演会などのイベントも開催するなど、気軽に何度も立ち寄れるような地域密着型の居場所にするための仕組みづくりを行う。

2019 年 10 月には神奈川県座間市のホシノタニ団地に 3 軒目の喫茶ランドリーをオープン

した。ホシノタニ団地は高齢単身世帯の入居が多い市営住宅と 30、40 代の子育て世帯の入居が多い一般住宅が共存している。そのため喫茶ランドリーに幅広い世代の地域住民が集い多世代間の交流が広がることが期待されている。そのほか川崎市や帯広市、福岡市、江東区など全国的に展開している。なお喫茶ランドリーは多様な人が訪れる街に開かれた寛容な場をつくった点が高く評価されて 2018 年 10 月にグッドデザイン賞のグッドフォーカス賞 [地域社会デザイン] を、同年 12 月にはリノベーション・オブ・ザ・イヤー2018・無差別級部門最優秀賞を受賞している。

### 3. 論点整理

#### 3.1 「小さなまちの拠点」の事例整理

以上、世田谷区及び他自治体で取り組みが進められている「小さなまちの拠点」のなかで、現在まで継続して運営されている特徴的な 8 つの事例を概観した。いずれも運営主体、建物、機能など多様である（図表 8）。

拠点の形成から継続運営に至るプロセスにおいて、これらの事例に共通するポイントは以下の 3 点あると考える。第 1 に、拠点の立ち上げ前から立ち上げ段階における「ソフトな活動とハードな拠点整備の結びつき」、第 2 に、立ち上げ段階から実践段階における「補助金や助成金に依存しない活動資金の確保」、第 3 に、実践段階から継続段階における「多世代の交流が自発的に行われるための『開かれた場』と『常設性』」である。

	シェア奥沢	ふらっとステーション・ドリーム	実家の茶の間・紫竹	親と子の談話室とぼす	芝の家	おぐセンター	輪島KABULET	喫茶ランドリー
所在地	世田谷区	横浜市戸塚区	新潟県新潟市	東京都江戸川区	東京都港区	東京都荒川区	石川県輪島市	東京都墨田区
主な利用者	地域住民、子ども、若者	地域住民、高齢者	地域住民、子ども	地域の小学生、中学生	地域住民、学生、教員、在勤者	地域住民	地域住民、観光客	地域住民
主な運営目的	協働によってつくる「SHARE HUB」	大規模団地内の居場所	地域包括ケア推進モデルハウス	生きづらさを抱える子どもたちの居場所	地域交流拠点	まちのリビング	地域交流拠点「ごちゃまぜ」の空間づくり	私設の公民館
立地	住宅街	団地内	住宅街	住宅街	住宅街	商店街	住宅街	住宅街
建物	築80年の民家の一部	空き店舗	築45年の木造2階建ての住戸を改修	オーナー自己所有の物件（新築）	3階建ての住居の1階部分	商店街の空き店舗（元八百屋）	空き家や空き地	築55年の建物の1階
機能	コワーキングスペース、デイサロン、子ども食堂、音楽や映像、絵画の鑑賞会、読書会、コンサートなどの開催、場所貸しなど	交流の場、サロン、場の貸出、コンサートなどの文化交流イベント開催	飲食、その他過ごし方は自由。	飲食提供、カフェ、絵手紙教室、俳句の会、シネマ・クラブの会などの開催	地域交流拠点、カフェ、昔遊びと駄菓子子のオープンスペース	食堂、カフェ、イベントスペース	拠点施設、交流施設、健康促進施設、子育て支援施設、グループホームなどの地域交流拠点	喫茶店、まちの家事室（洗濯機や乾燥機、ミシンやアイロンを備える）、レンタルスペース
運営開始	2013年	2005年	2014年	1987年	2008年	2009年	2018年	2018年
設置主体	オーナー	NPO法人ふらっとステーション	実家の茶の間（任意団体）と	オーナー夫妻	港区	東京R不動産（㈱スピーク）	輪島市	株式会社グランドレベル
運営主体	オーナー	NPO法人ふらっとステーションドリーム	実家の茶の間（任意団体）と新潟市の協働運営	オーナー夫妻	三田LLP（有限責任事業組合）	東京R不動産（㈱スピーク）	社会福祉法人佛子園	株式会社グランドレベル
営業日時	月～土の10～17時、日・祝の12～17時	月～土の10～17時、日・祝の12～17時。ランチは月～土、喫茶は毎日。	月・水の10～16時	月～金の11～18時頃（火は13時まで）、定休日は第1以外の土・日・祝	火・木の11～16時、水・金・土は12～17時。定休日は日・月・祝。	11時30分～22時。定休日は月曜。	各施設により異なる	11時～18時（定休日なし）
中間支援組織による支援	㈱世田谷トラストまちづくり	なし	なし	なし	なし	なし	なし	なし
主な収入（補助金・寄付金以外）	参加費、飲食代、レンタルスペース代	飲食代、レンタルスペース代、マイショップ貸し出し代	参加費、食事代、バザー売り上げ、年会費、賛助会員	飲食代、食事代、活動の参加費	参加費、飲食代	飲食代、レンタルスペース代	飲食代	飲食代、レンタルスペース代
自治体からの補助金・助成金等	住民主体型サービス（通所型サービスB）、子ども食堂による公的サービス収入	なし	新潟市との協定書に基づく地域包括推進モデル推進事業収入	なし	港区「芝の地域力再発見事業」による運営委託料	なし	輪島市「漆の里・生涯活躍のまちづくりプロジェクト」による運営委託料	なし
開設準備費（建物建設・改修・設備購入など）	世田谷区の「空き家等地域貢献型支援事業」による改修費用の助成、自己資金でオーナーが開設。	横浜市の協働事業提案制度モデル事業により助成を受けて住民主体で設置	新潟市が地域包括推進ケアモデルハウスとして設置。	オーナー夫妻が自己敷地内に新築の物件を建築。個人で負担	「芝の地域力再発見事業」に位置付けられた地域交流施設として、港区が設置	東京R不動産（㈱スピーク）が空き店舗をリノベーションして開設。	国の「都市再構築戦略事業交付金」を活用して輪島市が設置。	㈱グランドレベルが空き店舗をリノベーションして開設。

図表 8：「小さなまちの拠点」事例整理

出典：大分大学福祉科学研究センター（2011）、田中（2019）をもとに作成

### 3.2 「小さなまちの拠点」の論点整理

#### （1）ソフトな活動とハード整備を結びつける仕組み

「小さなまちの拠点」の立ち上げ段階において、ハードな拠点整備とソフトな活動を結びつけるにあたって、ハード整備の手法としては様々なものが考えられるが、とりわけ世田谷区のような大都市部において新たに新築の物件を整備して拠点をつくるということは考え

にくい。事例に挙げた「小さなまちの拠点」はいずれも行政が新たに建築したものではなく、住宅街に位置する空き家や商店街の空き店舗などの既存ストックを活用している。

大分大学福祉科学研究センター（2011）によれば、コミュニティ・カフェ開業に必要な資金は200万円未満が32.8%、200～400万円未満が18.9%、400～600万円未満が20.5%、600～1,000万円未満が4.9%、1,000万円以上が23.0%である。コミュニティ・カフェとなる直前の建物用途は店舗が33.8%、住宅が13.8%、空き家（室）が34.4%であり、建物の改修は96.0%行われている。開業資金の内訳は建物の改修費が59.6%を占める。こうした拠点づくりに伴う費用負担は、地域に貢献したいと考えているがどうすればよいかわからない人やハード整備に伴うまちづくりに関心がある人にとって、スタートアップ段階でのハードルを上げることが想定される。

改修費用を含む初期支援においては、自治体の助成事業の申請へのハードルを下げる必要がある。そのためには民間企業や現役・若手世代が参入しやすいように、応募資格や助成条件を緩和することが重要である。例えば応募資格に法人格の有無・在住・在勤・在学・国籍を問わない「千代田区まちづくりサポート（普請部門）」<sup>18</sup>や整備場所や整備内容を問わない「ヨコハマ市民まち普請事業」<sup>19</sup>などの事例もある。拠点づくりや拠点整備というと都市計画や土地利用などのレベルを想定し躊躇する人が多くなることが想定されるが、ベンチや花壇、案内版1つを設置することから段階的には始めることもできる。いずれもハード整備に伴うまちづくり活動に対して裾野を広げるため、参考にすべき点はあると考える。

またハード整備に伴う課題として、既存の建物のオーナーと活動したい団体・個人とのマッチングの困難さが挙げられる。「世田谷区空家等対策計画」（2018）によれば「空き家等活用地域貢献支援事業」を「知らない」と答えたオーナーは66.4%に上っている。世田谷区などの都市自治体においては、建物の状態が良好なほど、地域貢献、社会貢献的な活動に空家等を活用することに消極的な傾向がみられる<sup>20</sup>。世田谷区においても、勉強会等や普及啓

---

<sup>18</sup> 公益財団法人まちみらい千代田が行う事業で、一般部門、はじめて部門、普請部門がある。普請部門は一般財団法人民間都市開発推進機構による「住民参加型まちづくりファンド」の資金拠出制度を活用し、設けた部門である。空き室のリノベーションによる活動拠点や看板建築などの木造建築を保全しながら活用する活動、アダプト制度のような市民が自主的に都市環境を整備する活動など、場や空間のハード整備が助成対象となる。

<sup>19</sup> 2005年度から、地域課題の解決に資する物的環境整備の提案を住民から募集し、二次にわたるコンテストで選考された提案者に対して、実際にその整備の資金を最大500万円まで助成。ビオトープやコミュニティ・カフェなど、多種多様な拠点整備が行われ、住民が主体となった事業運営が行われている。事業の波及効果としては、雇用環境整備の効果、空間の再価値化、子育て・教育効果、教育・保育支援の環境整備、医療・福祉の視点と重なるまちのつながり、地域再生の都市づくり・まちづくり、市民社会の充実化などが効果として挙げられている（「市民が生み出す地域の力」研究会2017）。

<sup>20</sup> その他、「区内の不動産価値は高く、民間の不動産市場・流通は十分に機能している」「不動産は地域社会に与える影響は大きい」（宅地建物取引士ヒアリング 世田谷区空家等対策計画2018,p40）、「空家等の問題について行政が対応すべきことは、空家等によって生じる社会問題への対応であり、空家との売買については市場に任せて良いのではないか。」（建築士ヒアリング 同計画2018,p40）などの意見がみられた。

発・広報を行っているが、地域共生のいえ支援事業の成立件数は年間1～3件、空き家等地域貢献活用事業の成立件数は1～2件にとどまる（（一財）世田谷トラストまちづくり2020）。

したがって、オーナーへの意識啓発や改修費用の助成を含め、自治体がハード面とソフト面の両面から初期支援を行っていくことは有効であると考えられる。

## （2）拠点運営のための補助金や助成金に依存しない活動資金の確保

事例の多くの拠点は、ボランティアなイニシアティブによる設置運営（大分大学福祉科学研究センター2011）を行っている。具体的には拠点の開設後は家賃や会費、使用料収入、また介護や子育て支援など公的サービスの事業収入、もしくはクラウドファンディングや寄付金収入などを得ることで自立した運営を行っており、運営にあたって自治体から財政的支援を受けていない例が多い。拠点の多くは厳しい採算状況にあるものの<sup>21</sup>、補助金や助成金を受けることについては否定的な考え方がみられる。他の事業収入からの補てん、設置者の負担、ボランティアの活用による人件費の削減など様々な工夫がされている。

たとえば地域の茶の間・紫竹は、賛助会員から年会費2,000円を受け、駐車場を借りる費用にあてている。地域の茶の間・紫竹の運営団体である「実家の茶の間」の代表は『「駐車場がなくて困っているから、市の方でいくらかお金出してくださいよ』って言うの簡単だけど、それを言ったらチャンスをなくすのね。…（略）人の力、者、もらうこと、そのものは実はここの協力者をふやしているんです』と述べている（一般社団法人長寿社会開発センター国際長寿センター2017）。運営資金がない状態を、補助金をもらうことで解決するのではなく、多くの人々に協力してもらうための機会として捉えることの重要性を指摘している。またおぐセンターを運営する東京 R 不動産のマネージャー千葉氏は、行政の補助金に頼ることで2～3年でプロジェクトが終了してしまい、持続性がないためはじめから完全に自主事業で運営することに決めているという<sup>22</sup>。

拠点を持続させるためには収益を上げなければならない一方で、行政から補助金や助成金を受けていない分、事業の自由度や機動力が上がるという側面もある<sup>23</sup>。たとえば、新た

<sup>21</sup> 大分大学福祉科学研究センター（2011）によれば、コミュニティ・カフェの開業資金の調達は「設置者または運営者が出し合った」が6割と高く、「補助金を得た」が3割弱、「寄付を募った」は1割強となっている。また採算の状況を見ると、赤字が43.6%、黒字は6.4%。補助金を除いた採算の状況は7割近くが「補助金を除くと赤字」（67.8%）である。採算の状況を見ると、採算が悪化しているのは個人、商店街立地、規模の小さいものなど。

<sup>22</sup> くわしくは第4章を参照のこと。

<sup>23</sup> 「補助金及び助成金はもらっていないから、自由な発想で展開できます」、「補助金や行政と組むわずらわしさはもう卒業しなくては。事業で自立できないと継続できず、継続できないと地域の信用も生まれなと思っています」、「全くの個人事業で好きにやらしていただいています。小さなことの積み重ねの毎日でも、結構お客様の笑顔が見られます」「建物、運営経費など、自立したやり方での展開を自由に行っているので、市民の立場、現場での想いをストレートに企画に反映できる。その思いを共有できることによって、県内のネットワークが確立されつつあり、暮らしやすいふるさとづくりを地域住民ひとり一人が「自分に合ったスタイル」「生き方」で確信、実践しています」（大分大学福祉科学研究センター2011）

な地域課題に対応するために新たな事業をスタートさせたいときや、子育て支援のために生まれた拠点を認知症カフェなどに業態転換する際にも、その都度区に相談するという煩わしさが無くなる点はメリットは大きいと考えられる。また、補助金を受けなければ、行政に対して来訪者数などの実績を報告する必要もない。

このように、「小さなまちの拠点」の活動資金の確保に対して自治体が財政的支援を行うにあたっては、拠点の柔軟で自立した運営のメリットを損なわないよう、慎重に行っていく必要がある。

### (3) 多世代の交流が自発的に行われるための「開かれた場」と「常設性」

いずれの事例も、利用者や交流団体を限定しておらず「誰でも自由に利用できる拠点」であることを掲げている。しかし物理的な拠点が用意してあるだけでは自発的な交流は起こされない。大分大学福祉科学研究センター（2011）によれば、コミュニティ・カフェの利用者は女性が77.0%を占めている。また田所（2016）がカフェ利用者を対象として実施した調査では、カフェを利用している人のうち64.0%は誰ともつながりを持っておらず、誰かと知り合うという経験すらしていないことがわかった。当時の先行研究ではコミュニティ・カフェは地域コミュニティや地域再生の要となることが期待されたが、コミュニティ・カフェを通じた新たな人間関係はあくまで限定的なかたちで形成されていると指摘する（田所2017）。

「小さなまちの拠点」はすでにある人間関係や地域のネットワーク拡大には成功し多くの実績を残している。しかし新たなネットワーク拡大については運営者自身も課題を抱えていることがわかっている<sup>24</sup>。とりわけ世田谷区のように人口の流出入が多く流動性の高い地域ではそもそもこうした拠点の利用自体も多くなく、新たな利用者として定着しにくいことが想定される。

では拠点において多世代の交流が自発的に行われ、かつ地域外に対して新たなネットワーク拡大がなされるためにはどのような条件が必要なのだろうか。坂倉（2010）は港区の芝の家の事例から、地域内だけでなく地域外、専門分野間、関係性における4つの「開かれた場」から多様な主体間のつながりが生まれ、コミュニティの方が生まれると述べる。具体的には、町内会や老人会などの特定の組織を越えて様々な立場の人に開かれている「地域内」、第2に地域内だけでなく絶えず新しい人が出入りする「地域外」、第3に生活の諸領域がタテ割りに区切られるのではなく、分野や組織を超えた関わり合いが生じる「専門分野間」、第4に、芝の家に集う人々同士のかかわり方があらかじめ決められていない「関係性」、

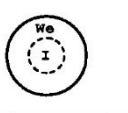
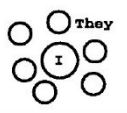

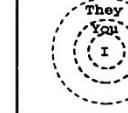
---

<sup>24</sup> 「いつでも誰でもが気軽に来られるというコミュニティ・カフェではない。参加者が限定されてしまう、というのが課題です」、「現在の利用者の大半は固定メンバーで、また、男性の利用、小・中・高校生の利用が少なくなっています。まだまだ気軽に立ち寄れる雰囲気ではありません」、「利用者は高齢者が多く、若い人（中年も含む）が入りにくく、世代間交流が難しい状況があります」、「利用客は小さな子供さん連れのお母さん達がほとんどなので、もっと高齢者の方々にもカフェを気軽に利用してもらい、子供達とふれあってもらえたらいいと思っています」などの意見が見られた（大分大学福祉科学センター2011）。

への「開かれた場」である。

たとえば、事例にあげた「小さなまちの拠点」は4つの「開かれた場」を実現するためにソフト面、ハード面で様々な工夫をしている。喫茶ランドリーはビルの1階に店舗を開設し外観をオープンにして店内が見えるようにすることで特定の人たちの交流にとどまらず、新しい人が利用しやすいようにしている。またふらっとステーション・ドリームやおぐセンター、シェア奥沢なども、女性の利用が多くなりやすいカフェにコワーキングスペースや食堂、多彩なイベントや活動を企画することで高齢者や男性などが一人で立ち寄りやすいように工夫している。

また、田中（2019）や橘（2009）は、地域外のネットワーク拡大のためには拠点の「常設性」が重要だと述べている。カフェの運営のためにオーナーやスタッフが主（あるじ）として常駐しているという条件は、拠点で主を介して多世代交流が行われ、つながりを持つことに対して重要な意味をもつという。橘（2009）によればオーナーやスタッフなどの関わりの媒介となる人や環境があることで、全員が知り合いではないが顔見知りの関係ができ誰でも参加しやすい環境が生まれるという。そして「Youの場」での関わりが人と地域内や地域外の人とを緩くつなげる役割をもつと述べる（図表9）。事例にあげた拠点は地域の茶の間・紫竹以外、週に4～5日運営しており、立ち寄れば常に誰かがいるという環境が整備されている。そのことは、拠点が「Youの場」となりうることを意味する（橘2009）。

場の種類	Weの場	Theyの場	WeとTheyの複合	Youの場
模式図				
場の参加形態	私の個人的に親しい人の集まり	私の全く知らない他人同志の集まり	他人ばかりの中で個人的に親しい人で集まる	私と他人とをつなぐ媒介者がいる
関わりの規定性	場の中ではかなり密度の高い関係が要求される。関係が外に広がることはない。	場の中でのコミュニケーションが要求されない。個人個人はバラバラの存在。	Weの関係は内部だけで完結しており、Theyに広がっていくことはない。	Youを媒介とすることでTheyと間接的な関わりを持ち、場での関係が選択できる。

図表 9 社会的関係の許容性から見た場の分類

出典：橘（2009）

したがって、自治体は各拠点の創意工夫を活かしつつ、「小さなまちの拠点」に多様な人々が訪れ、多様な利用の仕方ができるよう、情報発信を行っていくことは有効である。また地域共生のいへの「オーナーズプラス会議」のように、自治体がオーナー同士のネットワーク形成や情報共有、地域での勉強会などの機会を設けることも検討できよう。

#### 4. 東京 R 不動産へのインタビュー調査

以上、第3章では4つの課題を整理した。そこで本章では課題解決のためのヒントを得るため、株式会社スピークが運営する東京 R 不動産にインタビュー調査を行った。

東京 R 不動産は株式会社スピークが運営する不動産サイトである。株式会社スピークは民間まちづくり会社として全国でリノベーションまちづくり<sup>25</sup>を行っている。

ニューニュータウン西尾久プロジェクトは、東京 R 不動産が行う荒川区西尾久のエリア活性化プロジェクトである。不動産価値は駅からの距離や交通利便性で決まる傾向がある。今価値が低いエリアを見つけて、プロジェクトによってコミュニティの活性化やエリアの価値が上がるのかどうかを見たかった。このプロジェクトは完全に自主事業でやっている。荒川区から特に声を掛けられたわけではない。行政の補助金頼みだと 2～3 年でプロジェクトが終了してしまうため、持続性がない。補助金なしで持続した運営をする見込みがないのであれば、始める意味がないと思う。最寄り駅がなく、かつて店舗が集積していて街に開かれた商店街を探した。西尾久が最初のプロジェクト。これまでの実績はない。1 年ほどかけて都内で 40～50 か所ほど見て回った。当時は郊外での展開を考えていたので、23 区に限らず、調布や狛江など周辺市も見た。プロジェクトがスタートして 1 年数か月が経つ。2018 年におぐセンターに入るテナントを募集し、4 店舗（串カツ屋、古書バー、うつわの店、おぐセンター）を同時にオープンした。このプロジェクトについては特にまちの人に PR などはしていなかった。オープンして半年後に瓦版を発行した程度。リノベーションまちづくりを行うために、必ずしも「おぐセンター」のような中心拠点は必要ないと思う。地域の特性に併せて取り組んでいけばよい。知り合いの若者は、地域内で転居したいと言っている。東京芸術大学の学生や卒業生が西尾久に引っ越ししたりするケースも増えている。戦後に急速に開発が進んだ地域なので、单身用アパートは多くあるが、空き室が出ても新たに入居者募集しない。オーナーも高齢で、老朽化が進んでいて建て替えもできない。2020 年 11 月から荒川区の空き家利活用事業を受託している。東京都のエリアリノベーション助成金を申請し審査を受ける予定。

地域コミュニティとの連携は最も難しい課題だ。実は西尾久以外にも 4 か所ほどの地域にアプローチをしたが、唯一入っていったのが西尾久だった。アプローチが断られるケースが多かった。西尾久がはじめてのプロジェクトだったので、前例がないので成果が見せられないこと、他の地区での成功例がないことも理由として大きかった。西尾久もダメかと思っ

---

<sup>25</sup> 近年、こうしたコミュニティ拠点を含めて民間主導のストック活用して住まいや雇用の場をつくり、若い世代を呼び込み、地域全体の価値を上げようとするまちづくりの動きがみられる。このような拠点づくりは「リノベーションまちづくり」あるいは「エリアマネジメント」などといわれている。リノベーションまちづくりは、大都市、中核都市、小都市内に増大し続けている遊休化した不動産を民間のまちづくり会社（家守会社）がリノベーションし、都市・地域経営課題を解決することを目的とする。「リノベーション」という言葉はここ 10 年ほどで一般的に定着するようになったが、次第に建物単体の改修・改善を超えて「遊休不動産などの空間資源をイノベティブな新しい使い方積極的に活用することにより、まちに変化を生み出すこと」を意味するようになってきた（清水 2016）。リノベーションまちづくりではエリアは行政が設定した範囲では広すぎるとして、半径 200m、直径 400m の範囲を設定し、徒歩 5 分の範囲を「スモールエリア」として設定している。地方部では北九州市の「小倉家守構想」や愛知県岡崎市での成功事例がある。



たそのとき、銭湯「梅の湯」と天ぶら「天ふじ」の2代目が、ネットワークを築いてくれた。若い彼らも当時から問題意識を持っていた。地域活動に関わってもらうためには、これまでのようにボランティアではダメ。ミッションだけでもダメ。本業にリターンが無ければ関わってくれない。

行政との連携を考えると、区がバッファになる必要があると考える。今UR都市整備機構とプロジェクトをやっている。UR団地は全室が40平米の部屋で統一されている。それでは多様性は生まれにくい。子育て世帯は40平米では難しい。だから居住者がどうしても高齢者が多くなってしまふ。そこでリビング、ダイニング、お風呂を街中につくり、部屋は最低限の広さでよい、とする「まちのリビング」プロジェクトを立ち上げた。行政の仕事は「人と人をつなぐ」ことだと思ふ。ニューニュータウン西尾久プロジェクトでは荒川区の職員にまちで面白い人やキーパーソンを紹介してもらった。荒川区の防災まちづくり課が担当している。プロジェクトについては、会議を毎月1回ほど開催している。自治会長とはとても良い関係を築けていると思ふ。自治体はいつも「課題がある、課題がある」というが、私たちにとってはそれは事業のチャンス。課題という区が解決しなければ！という空気になるが、企業にとって、課題は逆にビジネスチャンスととらえる。行政の相談窓口は一本化されていた方がよい。荒川区の防災まちづくり課の職員が苦勞しているのが分かる。

持続可能な運営については、たとえばコミュニティ・カフェなどでよくみられるが「誰でも、自由に」と言われると利用しにくいと思ふ。あえて場に機能を持たせて、立ち寄る理由を作る方がよい。単身の男性が、食べるために食堂に行く。子育て中の母親が、ママ会のためにいく。おぐセンターは何ですか？と聞かれたら、それは利用者によって異なるのだろう。ある人は食堂、ある人は仕事をする場、ある人は勉強する場など。おぐセンターの運営主体は東京R不動産が担っている。レンタルスペースの使用料はとっているが、無料の場合もある。誰かが簡単に入ることができる仕事ではなく、地域にどっぷり浸かって展開していく必要がある方がよい。今は調布市で生産緑地の転用のプロジェクトの立ち上げを検討中である。当然生産緑地のオーナーの農家に単身で乗り込んでいっても追い返されてしまう。自治体職員が同行してくれると、話を聞いてもらいやすい。生産緑地の周辺に住宅を展開し、地域の価値に転換するというストーリーを描いている。

s 正直、世田谷区で課題がみつからない。困っている様子がない。空き家率が高いといっても、老朽化して取り壊す必要がある空き家以外、世田谷区の空き家は十分に不動産価値がある。空き家といってもピンからキリまである。空き家活用といって一括りにして対応すると難しいのではないか。空き家活用ということではなく、高齢者の住む一軒家の一部を若者に貸し出すとか、シェアハウスにしないと交流は生まれにくい。不動産を共有し、そこから得た収益を分配するような小さな経済圏ができるといい。

## 5. 今後の展望

本稿では第1章でコミュニティ政策における拠点をめぐる状況と「小さなまちの拠点」が

持つ意義を概観した。第2章では世田谷区や他自治体における「小さなまちの拠点」の特徴的な事例を紹介した。第3章では「小さなまちの拠点」の事例から共通する成功のポイントについて論点を整理した。第4章ではリノベーションにより地域活性化に取り組む民間の不動産会社へのインタビュー調査をまとめた。

以上から、今後世田谷区が活力ある都市となるため、地域で自発的に「小さなまちの拠点」が形成され、展開されるために自治体は何をすべきなのだろうか。これまで述べてきたことや事例を踏まえ、「小さなまちの拠点」形成から継続運営に対する自治体の役割について、今後の方向性をいくつか述べていきたい。

第1に、「拠点づくりにおけるワンストップ窓口の整備」である。市民活動領域、福祉領域、都市領域などの既存の枠に捉われない、点ではなく地域（面）におけるハードとソフトを結びつける支援の仕組みが必要である。馬場（2018）は「従来の縦割り組織では、たとえば廃校利用を行おうとすれば、資産管理課、都市整備課、建築指導課、教育委員会など、複数の部署との調整を図らなければならない。必ずしも一枚岩になっていない場合もあるから、民間は誰を窓口にすればいいかわからない。それが原因でプロジェクトが膠着状態に陥るのをしばしば見かける」と指摘する。したがってソフト面とハードの強化を一体的・総合的に解決するため、（一財）世田谷トラストまちづくりのような中間支援組織などが一元的に窓口を担い一連の相談や初期支援を組織のタテ割りを超えてワンストップで行えるようにすることが望ましい。ただし（一財）世田谷トラストまちづくりは区の外郭団体であるため区の施策や予算に影響を受けることから、今後助成金が大幅に減らされる恐れもあり、中間支援を担う組織はなるべく区から独立していることが望ましいという点は付け加えておきたい。

第2に、「外部からの新しい人材やプレーヤーの誘致と地縁型コミュニティとの連携」である。地域共生のいえのように、相続や世代交代などでオーナーや活動の担い手が変わることによって活動が終了したり事業が縮小してしまうケースは多い（（一財）世田谷トラストまちづくり 2013）。シェア奥沢のオーナーである堀内正弘氏は「シェア奥沢をどのように次の世代に継承していくかということが最大の課題である。法定相続人のいない私の死後にシェア奥沢を継続させるための準備だ。このような取り組みをオーナーの好意に頼っている現状では、相続を乗り越えられない」と述べている（堀内 2020）。都市部には無数の小さなコミュニティが存在する。おぐセンターや喫茶ランドリーなど、民間にユニークな活動がある中で、すでにある地域コミュニティとの連携のあり方を考えていく必要がある。市民が生み出す地域の力研究会（2017）でなされた以下の提言は、重要な問題提起である。

まちづくりで常に問われるのは、『継続性』である。ひとりの人間が続けて行う継続性ではなく、地域の中で世代を超えながら繋げていくこと、つまり社会的な持続可能性が大変重要である。ひとりの卓越した市民が地域のリーダーとして地域を牽引していく事例は、これまでも多くの地域で報告されているが、人が変わることによって、一時期のまちづくりのエネルギーが消失してしまうことは少なくない。地域社会が継続し

て発展していくためには、放置すれば惰性によって必ず下降してしまう一般的な傾向を、内部からだけでなく、常に外部からの新しい人材やアイデアという刺激によって上昇させるベクトルを加えなければならない。その結果、かろうじて横ばいあるいはゼロ成長に近い展開を確保することができる。(市民が生み出す地域の力研究会 2017)。

世田谷区が「小さなまちの拠点」を形成する地域として新たな担い手から「選ばれる」ため、自治体は多様かつ魅力的な仕組みを検討することも必要である。

## まとめ

地域共生のいえ以外にも世田谷区内にはすでに「小さなまちの拠点」が多く存在し、活動を展開している。本稿では世田谷区内のすべての拠点に関する網羅的な調査を行っていないため、区内や全国にある特徴的な事例の抽出と論点整理にとどまった。また、今回は都市部を中心に横浜市、港区、江戸川区、墨田区、荒川区、新潟県新潟市、石川県輪島市を事例として紹介したが、ほかに全国では様々な拠点が展開されていることが分かっている。とりわけ区内にある「小さなまちの拠点」の現状把握、拠点開設の経緯や継続理由、拠点の終了理由などの課題抽出や論点整理は今後の研究課題としたい。

## 〔文献〕

- 浅海義治, 2015, 「『地域共生のいえ』がひらくもの」, 『都市住宅学』, 都市住宅学会
- 馬場正尊, 2018, 『公共 R 不動産のプロジェクトスタディ 公共連携のしくみとデザイン』学芸出版社
- 広井良典, 2009, 『コミュニティを問い直す—つながり都市日本社会の未来』
- 堀内正弘, 2020, 「地域特性を活かした『小さな場』づくりの提案—シェア奥沢での実践の記録—」『都市社会研究』No.12, せたがや自治政策研究所
- , 2018, 「市民イニシアティブによる地域の拠点づくりの展開」『第 80 回全国都市問題会議 (2018 年 10 月全国市長会主催) 資料集』
- 一般財団法人世田谷トラストまちづくり, 2013, 『ファンドがひらいた世田谷のまちづくり—20 年とこれから』
- 2020, 『令和元年度 一般社団法人世田谷トラストまちづくり 決算書』
- 一般財団法人長寿社会開発センター国際長寿センター, 2017, 『平成 28 年度「まちの居場所」の継承にむけて』
- 金今善, 2012, 「地域公共施設の住民管理に関する研究—地域コミュニティ施設を例に—」『せたがや自治政策』Vol.5
- 倉沢進, 2008, 「社会目標としてのコミュニティ」コミュニティ政策 6
- 公益財団法人東京市町村自治調査会, 2016, 『住民がつくる自立した地域コミュニティの形成に

関する調査研究報告書』

- 公益財団法人名古屋まちづくり公社 名古屋都市センター, 2019, 「使い手の能動性を引き上げる地域の交差点『喫茶ランドリー』」, 『アーバンアドバンス no.71』
- 公益財団法人日本都市センター, 2015, 「都市自治体とコミュニティの協働による地域運営をめざして—協議会型住民自治組織による地域づくり—」
- , 2017, 「都市自治体における市民参加と合意形成—道路交通まちづくりコミュニティ」  
三松堂株式会社
- 厚生労働省, 2020, 『令和2年版厚生労働白書—令和時代の社会保障と働き方を考える—』
- 国土審議会計画推進部会, 2019, 「住み続けられる国土専門委員会「2019 とりまとめ～新たなコミュニティの創造を通じた新しい内発的発展が支える地域づくり～」
- 国土交通省, 2008, 『国土形成計画（全国計画）』
- , 2009, 『過疎集落研究会報告書』
- , 2010, 『国土審議会政策部会集落課題検討委員会とりまとめ』
- , 2013, 『小さな拠点づくりガイドブックの作成』
- , 2014, 『国土のグランドデザイン 2050』
- 小山弘美, 2018, 『自治と協働からみた現代コミュニティ論—世田谷区まちづくり活動の軌跡—』  
晃洋書房
- 小山弘美, 2011, 「町内会自治会の変容とその可能性」『都市社会研究』No.3
- 内閣府, 2015, 『まちひとしごと創生総合戦略』（2015年12月24日閣議決定）
- , 2019, 「第2期まちひとしごと創生総合戦略」（2019年12月20日閣議決定）
- , 2020, 「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」
- 内閣府地方創生推進室, 2015, 『住み慣れた地域で暮らし続けるために～地域生活を支える「小さな拠点」づくりの手引き』
- 内閣府地方創生推進事務局, 2019, 『令和元年度小さな拠点の形成に関する実態調査結果』
- 名和田是彦, 2013, 「都市内分権論からみた世田谷の地域行政」『都市社会研究』
- 野沢慎司, 2006, 『リーディングスネットワーク論 家族コミュニティ社会関係資本』『勁草書房  
「市民が生み出す地域の力」研究会, 2017
- 大分大学福祉科学研究センター, 2011, 『コミュニティカフェの実態に関する調査結果【概要版】』,  
『幸せを生み出す「地域の力」～ヨコハマ市民まち普請事業の事例研究をふまえて～』
- 清水義次, 2014, 『リノベーションまちづくり』, 学芸出版社
- 総務省, 2018, 『自治体戦略 2040 構想研究会第二次報告』
- 世田谷区, 2005, 『公共施設整備方針』
- , 2018, 『世田谷区空家等対策計画』
- 世田谷都市整備公社まちづくりセンター, 2004, 「まちづくりセンター公益信託世田谷まちづくりファンド資料集 2004 版」
- 橘弘志, 高橋鷹志, 2009, 「地域に展開される高齢者の行動環境に関する研究—大規模団地と既

- 成市街地におけるケーススタディー」『日本建築学会計画系論文集』
- 田中康裕, 鈴木毅, 松原茂樹, 奥俊信, 木多道宏, 2007, 「コミュニティカフェにおける『開かれ』に関する考察—主（あるじ）の発言の分析を通じて」『日本建築学会計画系論文集』72巻 614号, 日本建築学会
- 田所承己, 2017, 『場所をつながる／場所とつながる 移動する時代のクリエイティブなまちづくり』弘文堂
- 田所承己, 2016, 『コミュニティカフェにおけるイベント活動における研究—運営に関する質問紙調査の分析を通して』
- 地方制度調査会, 2020, 「2040年頃から逆算し顕在化する諸課題に対応するために必要な地方行政体制のあり方等に関する答申」