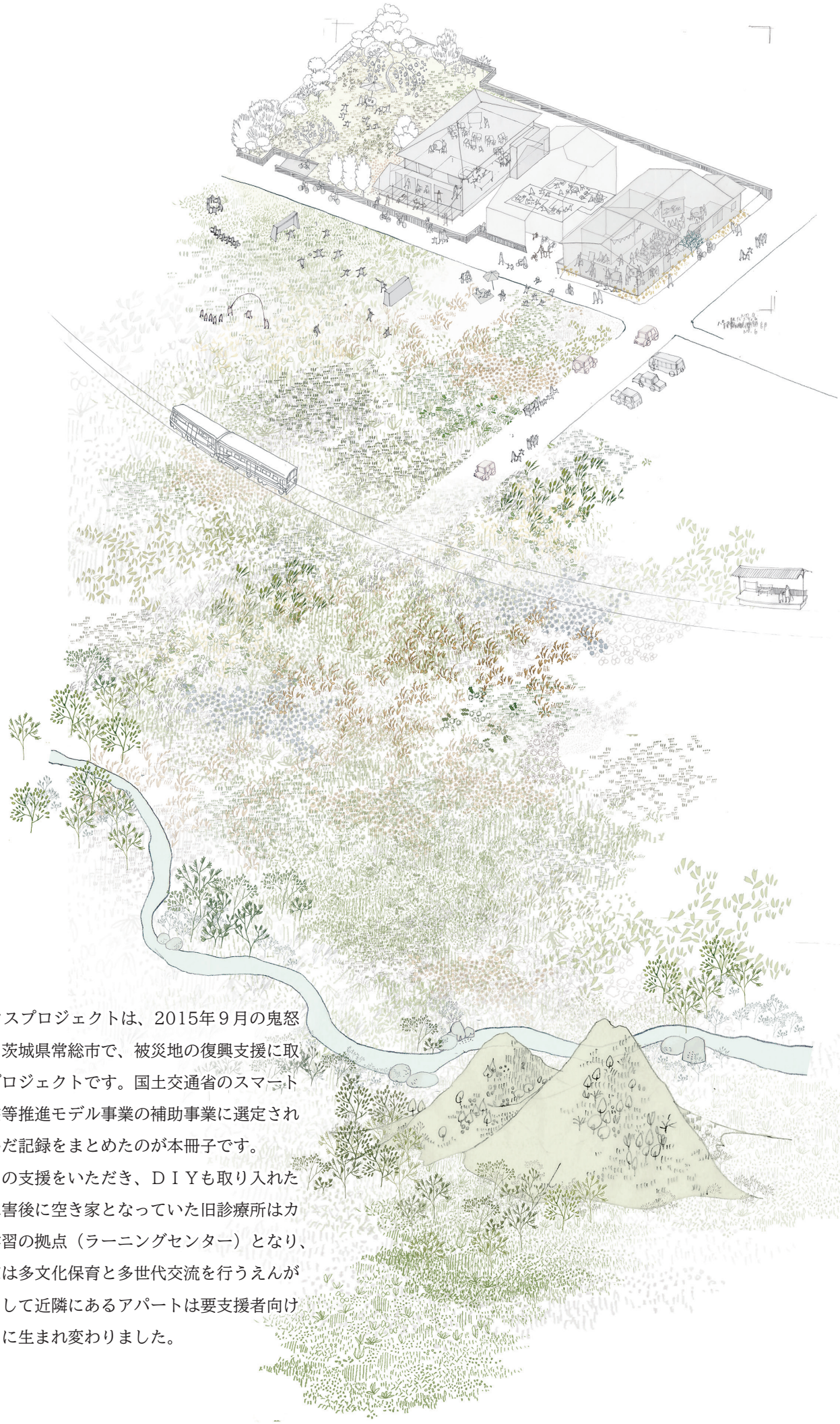
平成29年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

空き家を活用した被災地の生活・コミュニティ再建拠点の作り方

～住んでいた町で最後まで共に暮らす～
孤立を防ぎ地域を再生するえんがわハウス

2020年10月



えんがわハウスプロジェクトは、2015年９月の鬼怒川洪水にあった茨城県常総市で、被災地の復興支援に取り組んでいるプロジェクトです。国土交通省のスマートウェルネス住宅等推進モデル事業の補助事業に選定され３年間取り組んだ記録をまとめたのが本冊子です。

全国から多くの支援をいただき、ＤＩＹも取り入れた改修の結果、水害後に空き家となっていた旧診療所はカフェと相談や学習の拠点（ラーニングセンター）となり、築百年の古民家は多文化保育と多世代交流を行うえんがわハウスに、そして近隣にあるアパートは要支援者向けのシェアハイツに生まれ変わりました。

はじめに

地球温暖化による異常気象により、毎年のように各地で集中豪雨による大規模な河川氾濫、土砂災害が起こる時代になりました。水害は家を壊し、そこにあった暮らし、生業、そして人々の心にも重大な影響を及ぼします。

泥だしや家財の片づけも多くの労力を要しますが、最初の数ヶ月は外部からのボランティアもいます。泥だしや片づけのフェーズが終わると、外部からの支援が減ります。そのころ家や店が次々に壊され空き地が増える中で、被災地に暮らす人はどう復興に向けて動けばいいか、という壁に直面します。緊急期や復旧期の情報は多くありますが、行政や研究者ではない市民の視点での復興期の具体的な取組みを紹介する本はあまりありません。地域がもつ特性や規模、地域課題によって復興のあり方が異なることも答えを見えにくくしています。

2015年９月10日、茨城県常総市は、鬼怒川の堤防決壊により市の３分の１が浸水し５千世帯以上が床上浸水という大きな水害に見舞われました。それから５年間、私たちは生活の再建と地域の復興に向けて取り組んできました。この本は、被災地に住む人が、復興とは何かを模索し、空き家を活用した生活支援拠点づくりを目指して活動してきた経過とそれが何をもたらしたかを紹介するために作成しました。被災することはとてもつらいことですが、災害があったことでできる地域づくりもあります。私たちの取り組みが、これから復興に取り組む被災地の方々や、支援をする方々の参考になれば幸いです。最後に、えんがわハウスプロジェクトにご支援をいただいた皆様と３年間ご支援頂きましたスマートウェルネス住宅等推進事業室の皆様に心から御礼申し上げます。

2020年10月

ジュントス・常総復興まちづくり株式会社

代表取締役　　横　田　能　洋

空き家を活用した被災地の生活・コミュニティ再建拠点の作り方

～住んでいた町で最後まで共に暮らす～
孤立を防ぎ地域を再生するえんがわハウス

目次

第1章　プロジェクト立上げ編

1　常総水害の状況とジュントスの活動経緯 …… 6
2　水害、人口流出、高齢者の引きこもりと外出困難の表面化、空き家増加等 …… 8
3　空き家活用に注目した経緯　グループハウスとの出会い …… 9
4　ビジネスホテルでのSW申請準備と挫折　そこから学べたこと～国の補助金活用への挑戦 …… 10
5　旧片野医院との出会い、家主とのやりとり、プロジェクトの再設計 …… 11
6　地域ニーズの把握と事業コンセプトの整理の過程　被災地に求められる復興の拠点とは …… 12
7　カフェ、相談、学習、保育、多世代交流、共同住宅のソフト機能を設定 …… 13

第2章　プロジェクト展開編

1　空家所有者とのやりとり　土地購入を決意した経緯と不退転の決意 …… 16
2　事業主体としての会社の設立　なぜNPOではなく会社にしたのか …… 17
3　資金計画の具体化過程　融資獲得までの苦難の道のり …… 18
4　1500万円の寄付をどのように達成したか …… 19
5　地域住民にプロジェクトをどう伝えるか　イベント、内覧会、情報誌 …… 20
6　外部から人が訪れることが地域の担い手づくりにつながった …… 21
7　行政との円卓会議が、保育認可、生活支援コーディネーターにつながる …… 22

第3章　改修工事の展開編
1　検査済み証がない物件ゆえの国のガイドラインに添った法適合調査が大きな課題に～活用する空家の適法性の証明…24
2　間取り変更のプロセス、用途変更をさける、予算に合わせた部分改修……26
3　旧診療所の工事のプロセス　片付け、床上げ、屋根の葺き替え、入り口づくり……28
4　旧診療所をカフェに変える際に工夫したこと　壁、天井、窓、外の植栽と塀……29
5　診療所改修でボランティアが担ったこととＤＩＹによる効果……30
6　アパート改修で苦労したのは資金難と業者選定、工期圧縮……32
7　ＤＩＹ改修を実践してわかった改修手順、プロとアマの役割分担、コスト……32
8　建築基準法適合のために行わざるを得なかった一部撤去と切り離し……35
9　トイレ増設、階段つけかえ、耐震補強　開放感創出を中心とした工事……37
10　その後の追加改修を想定しつつ配管配線だけすることによる経費削減……38
第4章　コミュニティ再生への挑戦編
1　コミュニティカフェオープンまでにしたこと　器材、スタッフ、組織設立……44
2　オープン予定日に台風直撃。その時防災拠点としてどう機能したか……46
3　水害被災者の生活ニーズと拠点が生み出す効果……47
4　相談拠点を開くことで、地域での外国人との共生をどう進められたか～ラーニングセンターが果たした役割……48
5　アパートをシングルマザー向けシェアハウスとしたことで生まれた出会い～アパート改修が果たした役割……50
6　要支援な高齢者や外国籍住民が活躍できる場の創出方法～えんがわハウスが果たした役割……51
7　縁をつなぐ家だからできる保育を目指して……52
第5章　総括と展望
1　拠点づくりから面的展開へ　復興期はニーズ充足ではなく関係性の創造という発想で……56
2　空き家再生に取り組む際のチェックリスト（プロジェクト企画段階）……58
3　空き家再生に取り組む際のチェックリスト（改修実践段階）……59

この冊子は、常総の水害復興のための空き家を活用した拠点づくりに3年間取り組んだ記録です。

1章「プロジェクト立ち上げ編」では、2015年9月の常総水害の状況とその後に被災地で起きた諸課題の説明があります。そして空き家再生プロジェクトが立ち上がり、国土交通省スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（以下SW事業）に補助申請するまでの経緯を紹介します。

2章「プロジェクト展開編」では、補助事業申請と合わせて取り組んだ土地の購入、会社設立、融資確保、寄付募集、担い手づくり、行政との連携について紹介します。

3章「改修工事の展開編」では、建築法令にそった改修計画をどのようにつくり、改修にかかる経費を予算内に収めるためにどのような工夫を重ねたかについて、ハード面を詳しく紹介します。

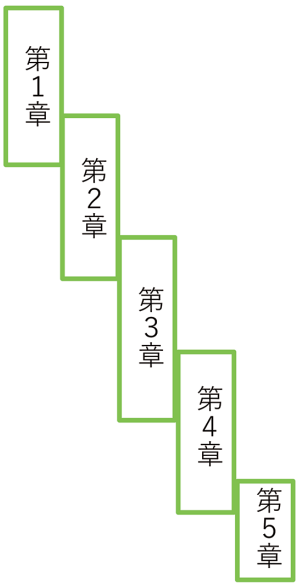
4章「コミュニティ再生への挑戦編」では、コミュニティカフェ開業、台風襲来時の自主防災活動、外国籍住民への相談対応、シェアハウス、地域住民の居場所づくり、多文化保育の実践など、空き家を活用したソフト面の実践と、そこから見えてきた復興のあり方について紹介します。

5章「総括と展望」は、復興期の取り組みで学んだことと、拠点を活かすために何をすればいいかについて紹介します。

この冊子の原稿は、茨城NPOセンター・コモンズとジュントス・常総復興まちづくり株式会社で代表を務める横田と、えんがわプロジェクトのメンバーで建物の調査設計と工事の施工監理を担当した小林建築士が執筆しました。
（小林建築士の担当は3章1～4と8～10及び巻末のチェックリスト改修実践段階）

これまでの常総での取組みと本冊子各章との関係

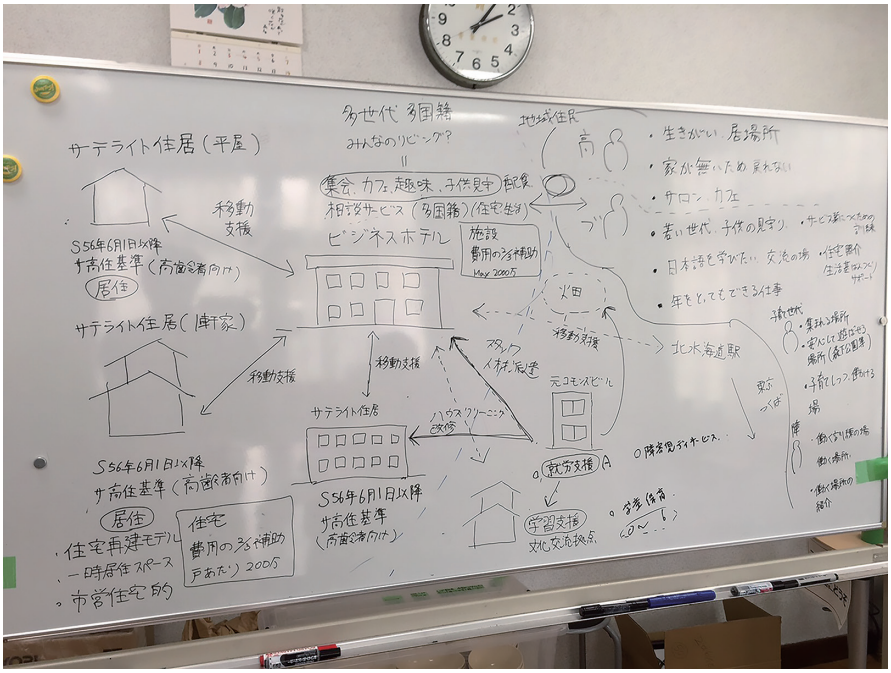
◆2009年　リーマンショックを契機に外国人支援事業を受託
（日本語教室、キャリア支援、相談）
◆2013年　自主事業で外国ルーツの子の学習支援、進学支援を実施
◆2015年　鬼怒川水害による諸問題が発生
「たすけあいセンターJUNTOS」事業スタート…復興支援
◆2016年　「JUNTOSハウス」オープン（借家）…復興の拠点
◆2017年 1月　障害者就労支援として「インクルベース」を設立
◆2017年 7月　「えんがわハウス」スマートウェルネス住宅等推進モデル事業に申請
◆2017年10月　「ジュントス常総復興まちづくり（株）」設立
「えんがわハウス」スマートウェルネス住宅等推進モデル事業に選定
◆2017年12月　県産業大県基金の補助で住宅棟を保育園に改修
◆2018年 4月　「はじめのいっぽ保育園」認可外でスタート
◆2019年 3月　「えんがわハウス」の土地建物を株式会社で取得
◆2019年 4月　「えんがわハウス」診療所部分の改修工事
10月14日えんがわカフェプレオープン
◆2020年 1月　「もりはしコミュニティ協議会」を法人化
◆2020年 2月　「えんがわハウス」母屋の改修とアパートの改修が終わる
がコロナでによる自粛要請で地域への開放が困難に
◆2020年 4月　「はじめのいっぽ保育園」0－2歳保育が常総市の認可を得る
◆2020年 7月　アパートをシングルマザー向けシェアハイツとして運用開始



第１章

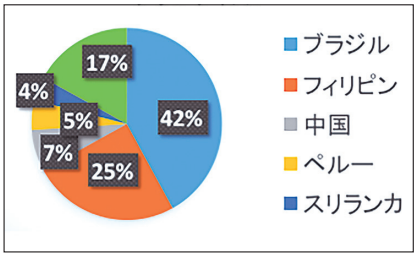
プロジェクト立上げ編

プロジェクト会議の様子

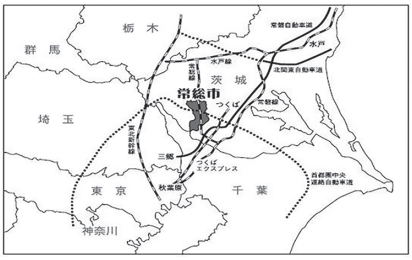


１　常総水害の状況とジュントスの活動経緯

常総市は茨城県南西部、鬼怒川と小貝川が南北に流れる平地に水田が広がる人口６万５千人くらいの地域です。小貝川の東の台地につくば市があり、鬼怒川の西の台地には食品工場が多く立地し、そこで日系ブラジル人などが多く働いている関係で人口の７％が外国籍住民という特徴をもっています。（水害後、日本人が減り外国籍住民が増え９％になっています）。



外国籍住民の出身地別円グラフ



立地地図

２０１５年９月10日、数日前から栃木県の鬼怒川上流域で集中豪雨が続き、鬼怒川の増水は栃木、茨城の各地で浸水被害をもたらしました。常総市は朝、鬼怒川東岸で堤防が低くなっていた若宮戸地区で越水が起こり、常総市北部に浸水が始まります。私は15㎞北で起きた出来事に気づきませんでした。13時、８㎞上流の三坂地区で堤防が決壊との防災無線が流れました。それでも避難しない住民が殆どでした。鬼怒川の洪水は80年ぶりです。小貝川は30年前に洪水を起こしていますが、その時も水は来なかったからという根拠のない思い込みと、日頃から避難訓練をしていなかったこと、避難できるはずの近所の高校が避難所にならなかったこと、などが重なり、多くの人が家にいたとき、地下から水が溢れる内水氾濫が発生しました。鬼怒川と小貝川をつなぐ水路の水位が上昇し雨水溝を通じて逆流したのです。これで車も動かせなくなり、夕方になり決壊場所から流れ出た鬼怒川の水が常総市の南部に押し寄せ、森下町、橋本町は３日間水が溜まりました。私の家はギリギリ床下浸水でしたが、隣の妻の実家は床上浸水。２日目にライフラインも止まり、私以外の家族はボートで救助され親せき宅に避難。私は家に留まり、変わり果てた町を写真に残したり、全国の仲間に常総の状況をメールで知らせることを３日間しました。そして４日目、徒歩５分の所にある職場、ＮＰＯコモンズの事務所に入ったとき、何もかもが泥水まみれになっていました。

■被災者の共助のための拠点たち上げ

自転車や徒歩で町を歩きながら、被災地の中にいる自分に何ができるか考えました。私は、常総市で外国籍児童の学習支援を５年ほど続けていました。多くの外国籍住民も被災した中で、被災者同士が協力して町の復興に取り組むプロジェクトを立ち上げようと考え、ポルトガル語で「一緒に」を意味するＪＵＮＴＯＳを思いつき、助け合いセンタージュントスをスタートさせました。全国から仲間のＮＰＯが応援に来てくれたお陰で、水害から１週間後には被災した事務所は片づけに使う資機材の倉庫になり、２階にボランティアセンター、３階に倉庫をもつ活動拠点となりました。最初は、被災者に情報を伝える通信を多言語でつくり、次に移動困難者の移動支援を立上げるなど、毎日寄せられる被災者の声をもとに、できる活動を増やしていきました。

水没したＮＰＯの事務所

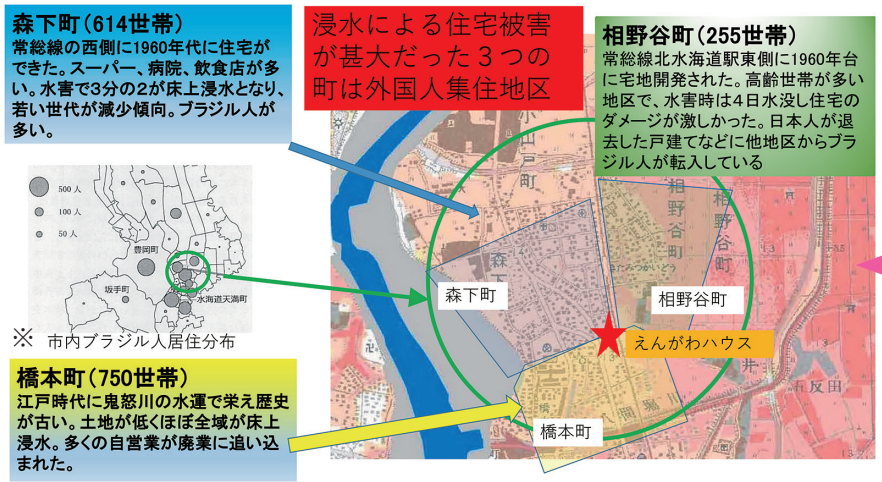
水害支援拠点に

水害の復旧で立ち上げた活動

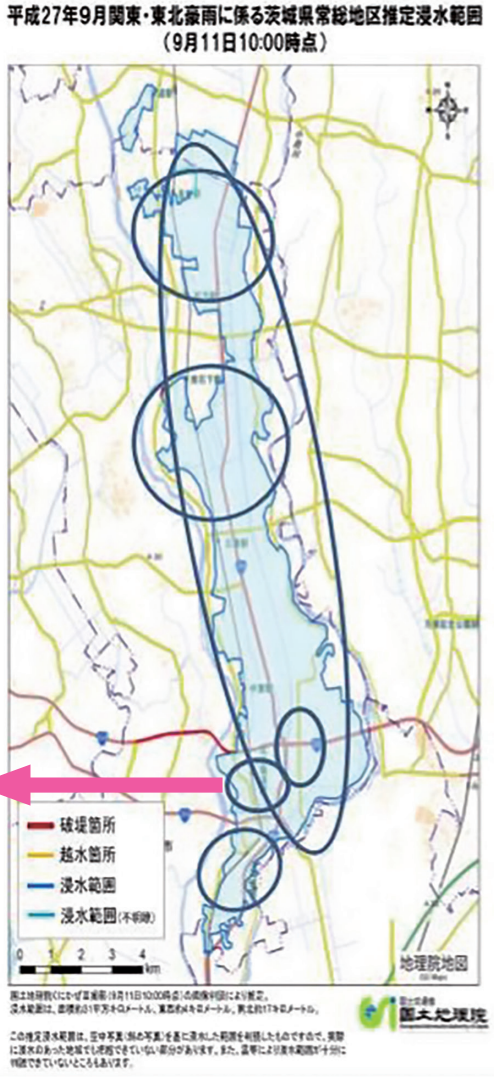
活動分野	活動内容
J（情報）	『JUNTOS通信』や多言語ラジオ番組の制作
U（運転）	ボランティアによる移動サービス、カーシェア
N（直し隊）	住宅の改修支援、空家を地域の活動拠点として再生
T（届け隊）	支援物資を自宅や引っ越し先に届けつつ見守り
O（お話し隊）	住民が話し合うサロンを開き住民の声を復興計画に反映
S（住み隊）	孤立しがちな人が、地元で共に暮らせ「福祉長屋」づくり
（学習支援）	被災した中学生の高校受験のための無料塾

住宅被害の件数

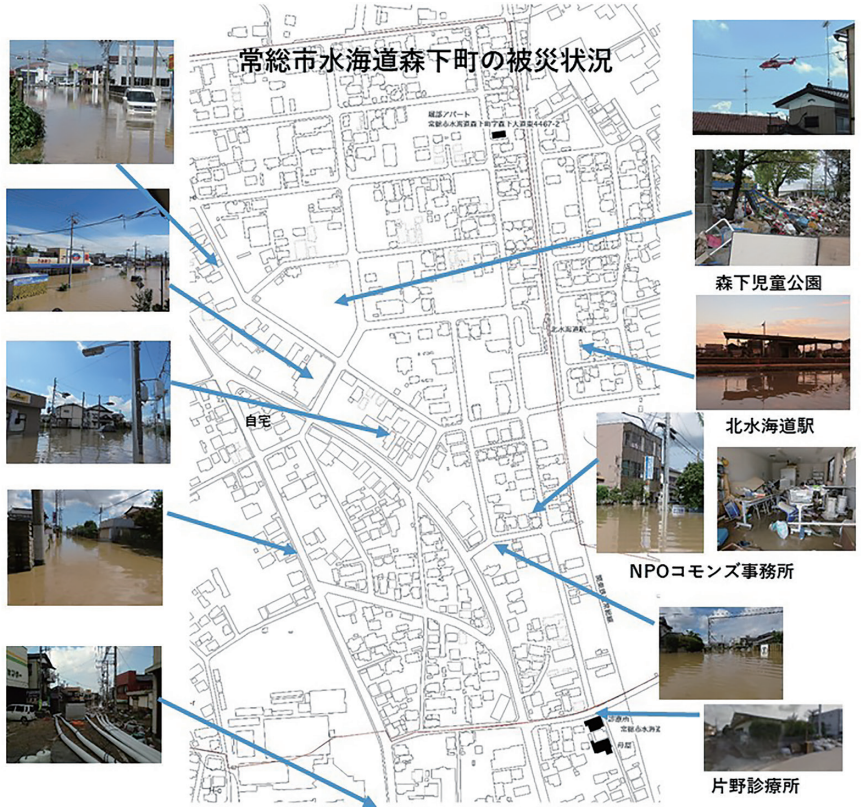
	森下町	橋本町
全壊	0	2
大規模半壊	169	347
半壊	228	102
半壊に至らない床上浸水	6	6
床下浸水	85	31
合計	488	488



※筑波大学地域研究年報第36号
「常総市における日系ブラジル人の就業・生活形態の地域特性」より



国土地理院の浸水地図に加筆



2　水害、人口流出、高齢者の引きこもりと外出困難の表面化、空き家増加等

災害に関しては、命を救う緊急期、建物や道路、ライフラインなどを直す復旧期、そして生活や地域経済を取り戻していく復興期の３つのフェーズがあると言われます。常総市の場合、９月13日に社会福祉協議会が災害ボランティアセンターをスタートさせ、11月末に支え合いセンターに移行しました。避難所の閉鎖もこの時期で、常総水害では仮設住宅は作られなかったので、家に戻れない人には旅館などの二次避難所が用意されました。12月には決壊現場近くの道路も通れるようになるなど、発災から４か月が経つと町にあふれていた災害ゴミが概ね片付きました。この頃が復旧期から復興期に移行した時期でしたが、この発災から３～６か月目というのが、水害の被災地のその後の復興を考える上でとても大きな意味をもつと思います。その理由は次のようなことが起こるからです。

・外部から沢山きていたボランティアや支援団体が急にいなくなる
・片づけが終わった家と、人が戻らない家の格差や、被災者の間で温度差が広がる
・改修を待つのに数ヶ月もかかり、住みにくい家や避難先での暮らしで疲れがたまる
・改修費を賄えず直せない、怖いのでこの地を離れたいという人が家を壊して町を去っていく
・人口減に伴い、床屋、薬局、商店、クリーニング店、宴会場、ファミレスが閉店していく。
・入居者が戻るかわからない中、古いアパートほど直せないまま空き家になる。

常総市の水害は、床上浸水が５千世帯と多かったために義援金の配分は１世帯25万円に留まりました。森下・橋本地区はそれぞれ約５００世帯と住宅が多い地区でしたが、３日間水に浸かるなど住宅被害が量的にも質的にも深刻でした。床上１メートル未満の浸水は半壊とされ、公的支援は、義援金、支援金などを足しても１００万円前後でしたが、リフォームは少なくとも５００万円と言われました。水害保険未加入世帯、土地を借りていた世帯の多くが家の改修をあきらめて町を去りました。このように一気に人が減り、家がなくなった空き地、住民がいなくなった空き家が増えると町は本当に暗く寂しくなります。町で唯一集まってお茶のみができたファミレスが壊され更地になったのは住民にとってショックな出来事でした。水害から３か月経った12月頃、住宅地で炊き出しをしながら、どうしたら町を去る人を減らせるか、大変な思いをして家の改修と再建を選んでよかったと思えるような地域にするにはどうすればいいか、を考えました。ジュントスの活動も、情報支援や個別の被災者への支援から、町全体の課題に何ができるか、元の暮らしや人とのつながりの喪失による心の悩みに課題が移っていきました。

災害で直面する８つの課題

1、避難　どこに、いつ、逃げればいいかわからない
　→地区の避難マップを作り、訓練実施を自治会、学校と進める
2、大量の災害ゴミをどこに持って行くか
　→事前に仮置き場を地区ごとに決めるよう促す
3、公的制度や義捐金配分では改修費や家財購入費を賄えない
　→被災者再建支援法のさらなる改善を働きかける
4、家の解体、空家化、人口流出、人のつながりが壊れる
5、商店など個人事業が廃業に追い込まれアパート改修も進まず
6、公園や公民館など公共施設が使えず、人が集まって話せない
　→空き物件を地域の拠点として活用、帰還支援の事業化
7、孤独、引きこもり、生きがい喪失を放置すると心の問題が悪化
8、辛さが理解されない、忘れられた感覚が心を重くする
　→サロン、農園、温度差を踏めるための声の聞き取りと伝達

水害がもたらす８つの課題とそのためにできること

3 空き家活用に注目した経緯 グループハウスとの出会い

８つの課題が見えてきた中で、私たちは、心に残る寂しさやむなしさ、先が見えない不安、また水害に遭うかもしれないという不安をなんとかしないと元気になれないと思いました。復旧は、壊れた物をもとに戻すことなどでわかりやすいのですが、復興は、人の心に関わるので測りにくいし、どこがゴールかも見えません。それゆえ被災地の中にいる人は復興に関して何をしたらいいのか、で悩むと思います。でも、何かしないといけない、という思いだけはありました。そこで、３つのテーマを考えました。森下町橋本町のような住宅地でなければ地元産業の再建のようなテーマも考えられたと思います。

森下町・橋本町の復興のための３つのテーマ

◎自主防災の推進

前回、逃げ遅れた反省と教訓を生かし次の災害に備える自主防災を進めることが安心につながると考えました。

◎空き家を活用した人が集える場づくり

民家やアパートの空き家を活用して、人が集える場にすれば、これまでできなかったまちづくりができると考えました。

◎外国籍住民との共生

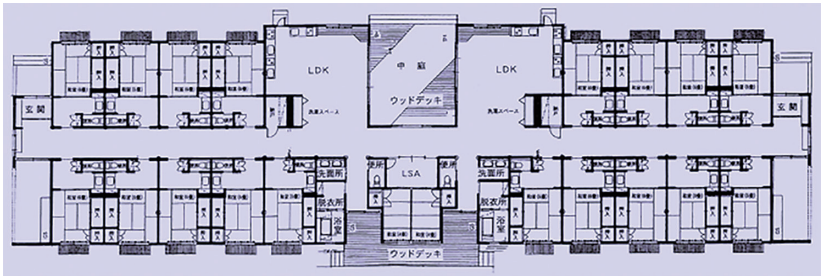
言葉の壁でこれまで接点がなかった外国籍住民と日本人が交わるようにすれば、復興の原動力になると考えました。

私は、１９９８年からＮＰＯの設立支援や運営相談の仕事をしてきました。ＮＰＯは、資金をもっていなくてもアイディアとユーモアとネットワークがあれば、人や金、ノウハウを集めて、必要な事業を形にすることができると数多く話してきました。その発想が基本にあるので、行政に頼んで何かをしてもらうという発想にはなりませんでした。地域には埋もれている資源が必ずある、この地域であれば水害によって生まれた空き家が地域の資源。地域の課題は、お茶のみをしたり楽しく過ごせる場がないことや地域内の人の関わりがあまりないこと。資源を活用して課題を克服するためのアイディアが必要だと考えました。

■県外に出てヒントが得られた

アイディアを探しているとき、不思議な縁でヒントを得ることができました。20年来の友人で神戸の震災復興にも取り組んできた仲間が、常総から少し離れて神戸に来たらと声をかけてくれたのです。その時に彼が紹介してくれたのが、尼崎市にあるグループハウスでした。代表の中村さんに会うことが出来、中を見せてもらうことができました。細長い平屋に４畳半くらいの居室が20近くあり、共同の風呂と調理室があり、介護ヘルパーの部屋もありました。グループホームではないので基本は食事作りも身の回りのことも自分でします。中村さんは生活リハビリと言っていました。入居者は自由に暮らせますが、助けを必要とするときは手を借りることができる長屋のような共同生活の場でした。阪神淡路大震災の時、障がい者の仮設住宅で支援をしていた中村さんは、復興公営住宅に移ると孤独が起きるかもしれないと考え発案したのがこのグループハウスでした。福祉制度になっていないので全国でも数ヶ所しかないと言われましたが、私はこれだと思いました。自宅が直せず町を去った高齢者もこういう場があれば町に帰って来られる、自宅を再建できた人も一人暮らしになった時など、こういう場があれば最後まで地域で過ごせる、そうした場を空き家を活用してつくることができたら、町の安心材料、魅力にもなるかもしれないと思いました。

もう一つのヒントは、10年前に常総市で外国人支援を始めたころから知り合いになった愛知県豊橋市の友人が開いたいるかビレッジです。そこは外国人支援という括りではなく、子どもから大人まで、障がいのある人ない人、国籍も関係なく皆が交わり楽しく暮らせる場でした。３つ連なった木造の建屋にはオーガニックなランチが楽しめるカフェがあり、隣の建屋と庭では小規模な保育が行われ、親はカフェの窓からその様子を見ることができます。建屋では、親子で楽しめそうなイベントが多く行われ、その場のスタッフの中には外国籍の人も障がいがある人もいます。近くの住宅はシェアハウスで、シングルマザーが暮らしながらビレッジで仕事ができたり子どももみてもらえて、そこには高齢者も時々泊まりに来きます。さらに少し離れた所には、居酒屋を改修した高齢者デイサービスがあり、ヘルパーの子どもがおじいちゃん、おばあちゃんに世話をしてもらっています。色々な立場の人が混ざりあい、互いにできることをする、それが事業になっているのを見て大きな刺激を受けました。



グループハウスのレイアウト

4 ビジネスホテルでのSW申請準備と挫折 そこから学べたこと

尼崎のグループハウスの中村さんから、ハウスを設計した三浦研先生を紹介してもらうことができました。そこで三浦先生に常総市に来ていただき、共に暮らす家について話してもらいました。その時、こうした生活支援拠点をつくるのに使える国の補助事業としてスマートウェルネス住宅等推進モデル事業（以下、SW事業）のことを教えていただきました。ここから、この本で紹介するえんがわハウスプロジェクトは動きだしたと言えるでしょう。復興を考える上で、被災地の外に出て、他地域でユニークなことをしている人と出会い、ヒントを得て自分の地域でもできそうなことを考えるというプロセスがとても重要だと思います。

場をつくる上でまず大切なことは次の4つです。それが見えてくると具体的に動くことができます。

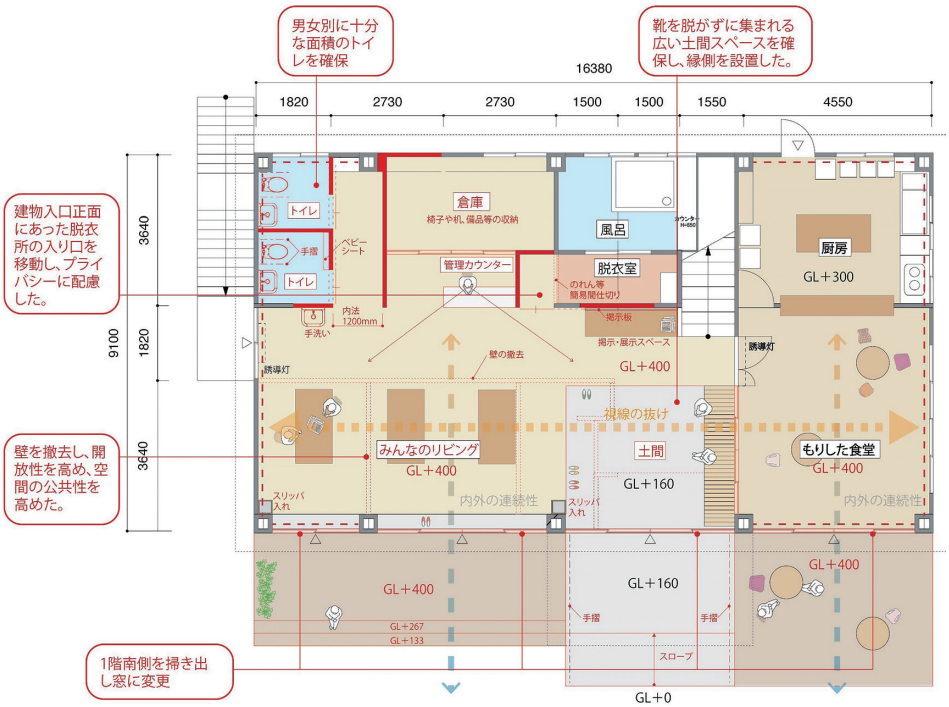
1どんな場をつくりたいか
共同生活ができ、カフェもある交流拠点
2それにふさわしい建物はどこか
森下町にある被災した旅館と隣のアパート（当初の案）
3資金をどうするか
スマートウェルネスの補助と寄付
4設計をどうするか

地域再建と空き家改修に協力してもらえる建築士

4番目の建築士との出会いも、人からの紹介です。水害の前日に徳島県神山町を訪ねていたのですが、神山町は古民家がおしゃれなカフェやIT企業のサテライトオフィスに改修される等空き家再生で有名な場所です。水害の前、茨城での空き家活用のヒントを得ようと仲間がサテライトオフィスを構えていた神山町を訪問しました。その改修を手掛けた建築家に、常総市での空き家改修を相談した結果、小林建築士と出会うことができたのでした。常総市の復興計画策定委員会で知り合った筑波大の先生やいるかビレッジの方々も集まり、最初の構想を練る会議が始まったのが2016年の春でした。

半年で挫折した最初の物件

最初にSW事業に申請しようとしたのは、床上浸水して営業していなかった古い旅館「水海道ビジネスホテル」でした。鉄骨造2階建ての旅館は住宅地の中にあり、正面に広い駐車場、隣に2階建てのアパートもありました。調理場と食堂があるのでカフェもできるし、居住スペースもつくれる。当時はまだ家の改修が終わらず風呂に入れない住民が沢山いたこともあり、大きなお風呂は資源になると思いました。この場でレイアウトやそこでの活動を考えSW事業の申請書を分担して書いていきました。しかしあともう少しで申請というところで挫折しました。この物件が借金の抵当に入っていることがわかり、そうした物件では補助申請が困難だとわかったからです。思いが先行し過ぎて、物件の基本的なことの確認と持ち主の意向把握が不十分だったと反省しました。



ビジネスホテル改修プラン

5 旧片野医院との出会い、家主とのやりとり、プロジェクトの再設計

折角議論を重ね青写真までつくったのに具体化できなかったのは残念でしたが、そこで終わりにする訳にはいかないと考え、別の空き家を探すことにしました。そこで知ったのが、森下町と橋本町の境にある古い診療所と住宅でした。その診療所には行ったことはなく、診療所の裏にある二つの家はフェンスと高い塀があり、外からはどうなっているのか見えにくいのですが広い庭があることはわかりました。近所に住む人が診療所のお医者さんの息子さんの連絡先を教えてくれ、その方と会えたのは、私たちがビジネスホテルから撤退した2か月後、水害から1年たった頃でした。

その時、息子さんから、この診療所はお父さんが週1回診療し、広い家に一人で暮らしていたことや、水害後に体調を崩しお亡くなりになったことを聞きました。建物の中を案内してもらうと、診療所には大きなレントゲン装置などが残り、床の一部がはがれ、カビの匂いが立ち込めていました。正直なところ、直すのにいくらかかるだろうと思いました。次に比較的新しい住宅に入ると、3階建てのような不思議なつくりになっていて2階のリビングには大きなシステムキッチンがあり3階にも台所とお風呂、ベランダがありました。そしてその建物からつながった別棟へいくと、そこは大きな2階建ての古民家でした。床上げした40畳以上ある広間のほかに1階には洗面所、風呂、トイレ、離れのような新しい風呂と玄関がありました。2階は6つくらいの部屋があり、衣類や書籍など物で溢れていました。これだけの物を片付けるのも大変そうだと思いながら外にでると、驚くほど広い庭があり沢山の樹木が生い茂っていました。この広い庭と、大きな家、不思議なつくりの住宅、診療所、さらに広い駐車場もある、この場所ならいるかビレッジのような場がつくれるのではないかと思いました。

そこで、亡くなったお医者さんの息子さんに、「この場を地域の復興拠点として改修して活用させていただけませんか」と打診すると、戻る予定もないし、片づけたり直すのも大変なのでいいですよ、との話をいただきました。天にも昇る気持ちとはこういうものかというくらい嬉しかったです。このときは、その後どんな苦労を背負うかなど想像もしませんでした。

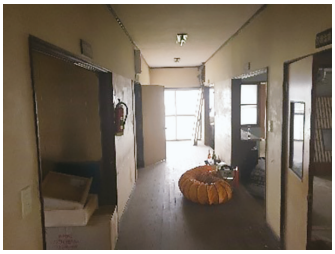
3つの建物

庭と母屋

母屋の中

住宅棟2F

手術室


通路

受付

診療所外観

最初は片づけ、測量、物件確認

まず着手したのは、片づけと建物の測量、そして登記簿の確認です。登記簿では抵当権の設定がされていないことを確認しました。測量は小林建築士が当時勤務していた東京藝術大学の学生さんなども応援にきてくれて進めていきました。

大変な労力がかかったのが片づけです。診療所の片づけは、まず、レントゲン装置などの解体から始めました。レントゲン装置のメーカーにその処理を相談したところ、簡易な処理で済みましたが、中身や量によってはその処理だけでかなりのお金がかかったと思われます。装置の解体では、グループ会社の障がい者就労支援施設インクルベースの人たちが活躍したほか、栃木県の白鴎大学のボランティアも何度も来てくれ、バールで壁を壊したり、床下の掃除をしてもらいました。診療所の屋根瓦もすべておろし産廃として処理しました。

住宅にあった大きなキッチンや食器棚、冷蔵庫などを運び出す作業、古民家の２階に大量にあった衣類などを下に降ろす作業は、生活協同組合パルシステム茨城栃木のボランティア、そして商船三井の新入社員研修で来てくれた方の手で行いました。

レントゲン室

パルシステム茨城栃木のボランティア

床そうじ

片付けのチラシ

6　地域ニーズの把握と事業コンセプトの整理の過程

時々、皆で家の片づけをするイベントを企画し、地域の方に参加を呼びかけました。実際に参加いただける方が少なくても、地元で復興に向けた活動が続いていることを知ってもらうだけでも意味があると思って、ジュントス通信を年数回発行しポスティングを続けました。

場を作る際には、だれに来てほしいか、そこで何ができるといいか、を考えることが大切です。また、改修にかかる費用も全部は補助金では賄えないので借入をすることになります。その返済財源を生み出すことのできる事業を組み込むことも考える必要があります。どんな事業・サービスをつくれば地域のニーズにも応え、復興につながり、且つ収益を生み出すことができるか、何度も検討会をしながらコンセプトづくりをしました。

例えば、高齢者向けのグループホームをつくる、そのための改修をするなら、どのような設備を設けるか、その整備にいくらかかり、完成したらいくら収益が見込めるか、などのシュレーションは比較的しやすいし、各地に既にあるグループホームからヒントも得られます。いわゆる福祉施設は、補助制度が使える反面、利用対象が限定され、スタッフの配置や、施設の整備基準が細かく決められています。私たちが作ろうとする場は、そもそも福祉制度に基づくものではないし、(保育は別として) 子どもから高齢者まで誰でも来られる場、人が混ざる場を目指しているので、しっかり話し合い、検討チームでイメージが共有できるようにする必要がありました。それがないと、改修計画がつくれないからです。

ＳＷ事業では、高齢者等の生活環境の向上に役立つ施設や住宅の整備が補助対象になります。高齢者等の等のところには、こどもやまわりの助けが必要な方も含まれるとのことでしたので、私たちは次頁の表のように整理してみました。

町を出た高齢者も、直せた高齢者も生き甲斐や友達がいなくなり引きこもりがちになっているので、お茶飲みや趣味を楽しめるというのは外せないコンセプトでした。もうひとつが、外国籍住民が地域に溶け込んでいけるようにすることで、外国籍の子どもの保育や学習支援は、ニーズもあり、この場が生かせて、そうした人のつながりをつくることもできると考えました。

スマートウェエルネス事業の主たる対象者	高齢者等が抱えている課題	このままだとどうなるか	解決のためのサービス	サービスの担い手
被災した高齢者	持ち家を直せず避難先にいるがもどれるところがない	常総市や元の街に帰れないままとなり孤独に悩む人もでてくる	改修したアパートの空室への入居支援（独居高齢者の見守り、生活支援）	ケアスタッフ、地域の有償ボランティア
（人口の約半数が被災）	家は直せたが元の生活が戻らない	精神的に落ち込む人が増える	コミュニティレストランでのサロン、レクリエーション、旅行	メンタルケアができる人
	生きがいが減り、出かける機会が減り、家にこもりがち	外出が減り、体力低下、認知症や要介護者の増加	健康講座（体操、ヨガ、整体、フットケア）園芸・野菜作りシニア向け趣味やボランティア講座	教えられる人を市民講師として登録したり講師の養成講座を行う
	地域の活動に気軽に参加するきっかけが得にくい	地域が活性化せず、市民主体の復興が進まない	サービスを交換する「助け合いクラブ」を組織し、自分ができることで役に立つ機会を増やす	地域で仲間や居場所を求めるあらゆる人
10歳未満の子を持つ外国人世帯 （地域の学校に外国籍児童が急増）	言葉の壁や情報不足で住宅などの契約に不安がある	特定のアパートがゲット一化、住宅契約を巡るトラブルが絶えない	コミュニティに登録した人に契約内容の説明や困ったときの通訳支援をしたり、生活情報を多言語で提供	登録した外国人の生活相談を行う各言語の協力者
	保育や学童保育が受けにくく、安定した仕事につきにくく、地域に定着しにくい	親が不安定就労になり貧困世帯が増える。子は幼児期の教育が受けられないまま就学し入学後に苦労。	家庭的環境での幼児むけ小規模保育、多様な子どもの放課後保育（外国児童には生活や言葉に関する教育プログラムも行う）	多文化ソーシャルワークを学んだ保育スタッフ、母国で保育経験がある外国人スタッフ
	日本人と関わり、文化やルールを学ぶ機会が少ない	ゴミ問題など摩擦が増え、多文化の強みをまちづくりにも活かせない	シェアハウスの提供、食や文化、言葉などが日常生活を通じて学べるプログラム	地域住民やグループハウスで暮らす隣人
	子どもの学習環境が整わず、不登校になりやすい	日本語も母語も不十分な外国の若者が社会で活躍できず治安にも影響	放課後の補習、フリースクール、スポーツクラブ	地域の住民や大学生による学習支援ボランティア

事業対象者のニーズとサービス

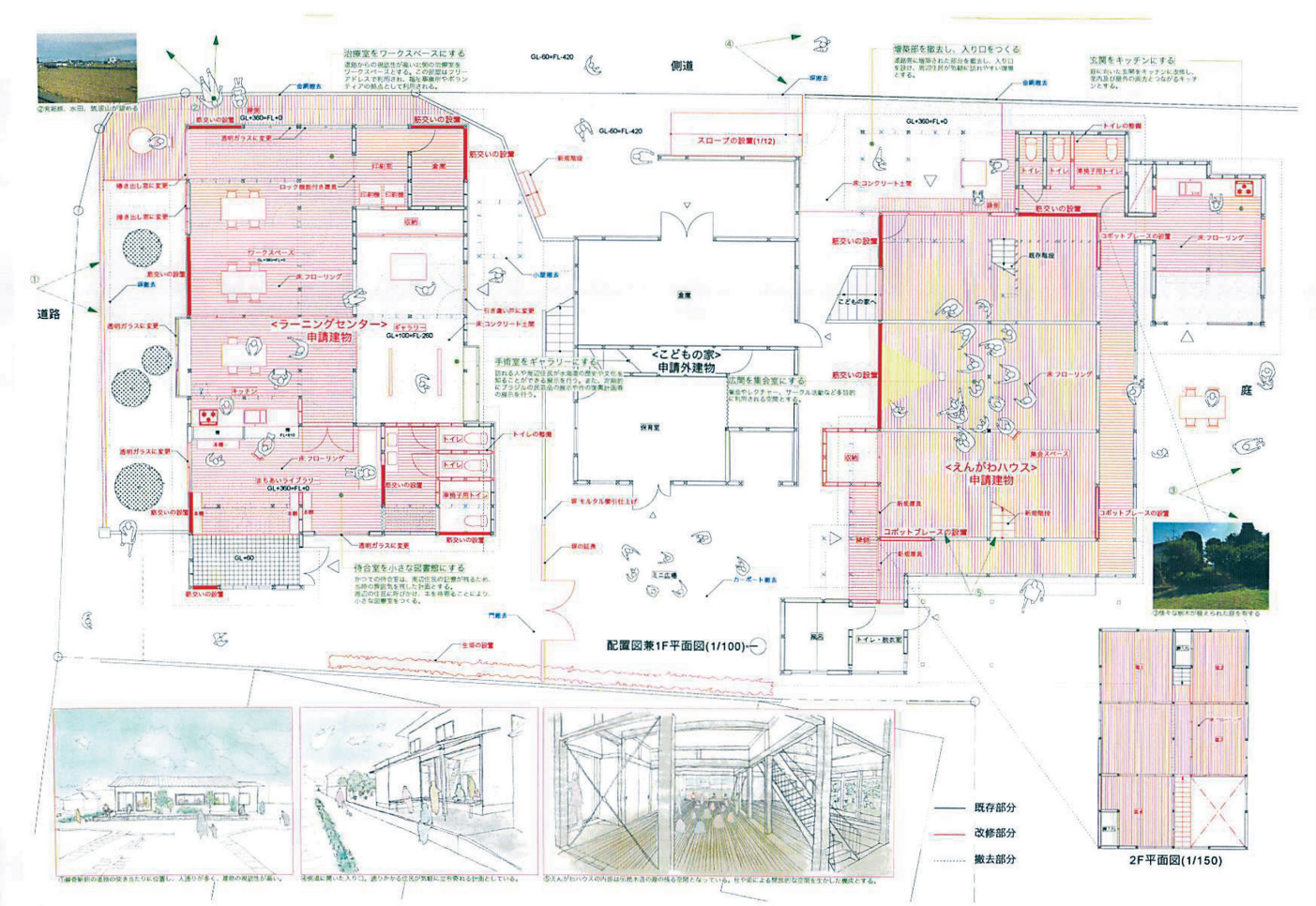
7 カフェ、相談、学習、保育、多世代交流、共同住宅のソフト機能を設定

施設のコンセプト作りの次は、どの場所をどう使うか、というレイアウトの検討です。診療所の東側は景色がいいので東側にカフェをつくり、手術室はもともと床がコンクリで排水もできそうだったのでキッチンにと考えました。保育は、住宅棟の1階と2階であれば、大幅な改修をしなくても場がつくれそうなので真ん中の家は保育棟としました。大きな古民家（私たちは母屋と呼ぶことにしました）は2階を子どの学習スペースにし、1階は地域に貸しスペースとして開放する案や、高齢者の居場所にする案が出されました。いずれにしても、土間から床に上がるところにリフトかスロープが必要なこと、トイレも車いすで利用できるトイレが必要との声がでました。

このレイアウトづくりでとてもありがたかったのは、東京藝術大学や筑波大学で建築を学ぶ学生が、地域の状況を調べたうえで提案書をつくってくれたことです。学生たちの調査により、森下橋本地区は、習い事の教室が少ないことも分かり、音楽や絵画をはじめ地域の高齢者層が子どもたちに趣味や文化を教える事業、高齢者も趣味を楽しんだり習い事ができる場の提案がなされました。それらを参考に、多世代交流、生涯学習という柱ができてきました。えんがわハウスは、何かサービスを受ける場というよりは、自分がしたいことや得意なことをして自分の居場所になることを目指す、そうなれば楽しい時間も生き甲斐も増えていくというように施設の機能が徐々に言語化されていき企画書をつくっていきました。

ビジネスホテルでの挫折から一年後、わたしたちは、旧片野医院と住宅とアパートを改修する計画でSW事業に提案申請することができました。

SW事業は、家の改修の設計と工事に対する補助事業と合わせ、調査事業や情報提供事業に関する補助もあります。そこで1年目は、住民の地域ニーズを調べるためのアンケートを行いました。その中でも、やはり住民として最も期待が多かったのは、いつでも気軽に来られて、お茶飲みができるカフェでした。えんがわハウスで何をして過ごしたいかについても要望が寄せられました。2017年の夏には、母屋の1階に合板の仮の床とベニア板の壁を張りました。地域の方に母屋に入っていただき、そこでこの場への期待を膨らませてほしいと思ったからです。最初のイベントは落語と決めていました。何人来てくれるか不安でしたが、沢山の人が落語を聞きに来てくれて、ここは広いね、と感想を聞かせてくれました。冬にはクリスマス会を開いたり1月には餅つきをするなど、本格的な改修の前から季節の行事を行い、場に関わっていただく機会をもつようにしました。



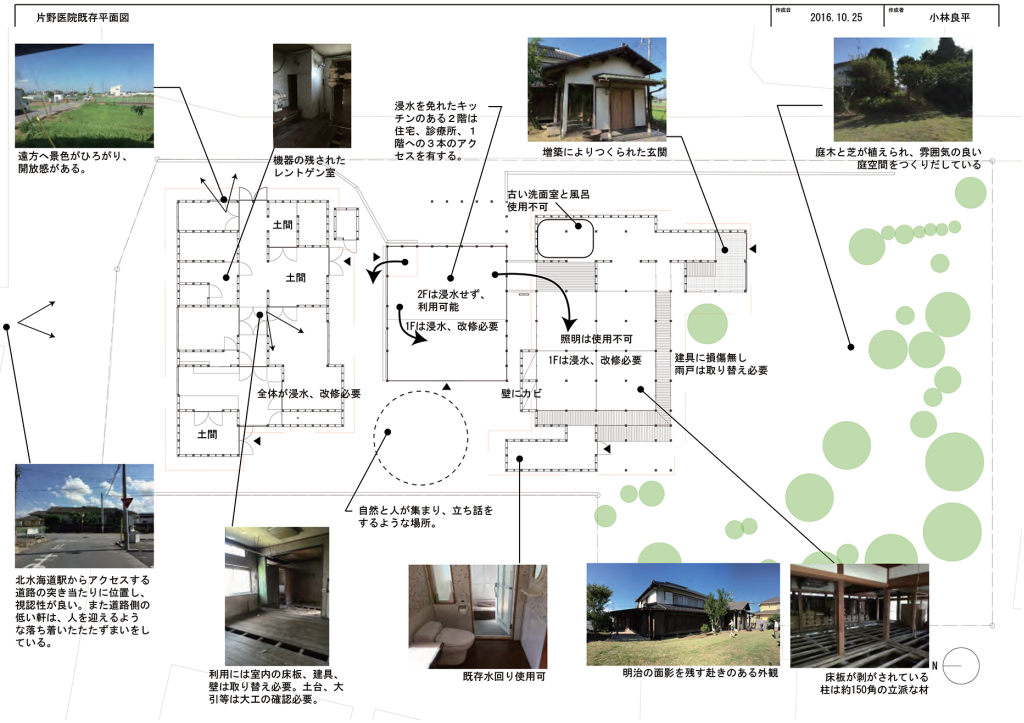
SW申請時につくった「えんがわハウス」のレイアウト図（真ん中の保育棟はSW事業での改修の対象外）

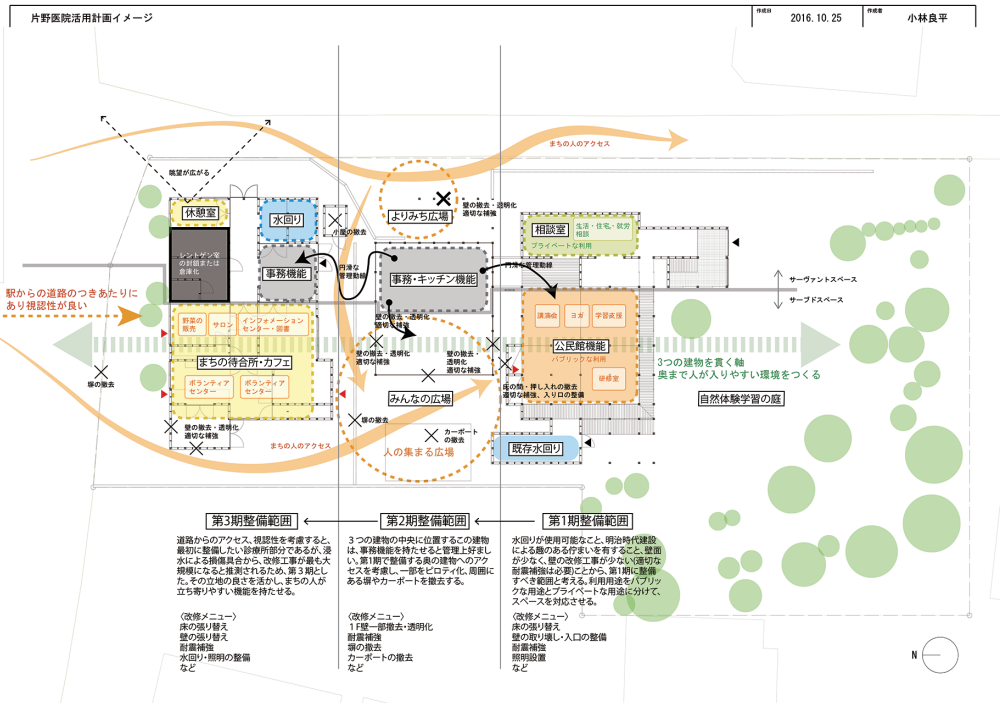
2015年の水害後、常総で復興と防災のために取り組んできた活動

年度	2015年		2016				2017年				2018年				2019年		2020年
月	9月～11月	12月～2月	3～5月	6月～8月	9月～11月	12月～2月	3～5月	6月～8月	9月～11月	12月～2月	3～5月	6月～8月	9月～11月	12月～3月	4月～10月	11月～3月	4月～
juntosの活動	ボラセン運営、移動支援開始	復興計画への働きかけ	被災者の声をまとめた　ぬくもりのバトンの発行				常総オリジナル防災バックと豪雨災害に備えるガイドの作成		県外の自主防災、避難所整備、災害時要配慮者に関する視察、情報収集			福祉避難所検討会	避難所開設キット作成	自主防災実践記録冊子の編集	県内外で防災研修、台風の際の避難支援	台風被災地への支援　足湯など	常総の復興を伝える冊子の編集
	避難者支援	つくばに避難した人の茶話会と個別訪問						常総への帰還支援								近況を伺うアンケートや訪問	
	SW関係	三浦氏を招いた説明会	1回目の申請は挫折	片野医院との出会い			土地購入を決意	2回目の申請を提出	企画が選定　会社設立	住民アンケート等	法適合に関する調査と診療所の改修設計			土地購入　他地域視察	**診療所改修と母屋の改修設計**	**母屋とアパートの改修**	**最終報告書のとりまとめ**
	空き家改修と交流事業	juntosハウス改修、ビジネスホテルは半年のみ				片野医院と住宅の片づけ開始　診療所改修準備			県補助で保育棟改修		母屋一部改修						**DIY改修記録をまとめる**
					オリンピック観戦				juntosハウスで多文化子育てサロン開始		片野医院で多文化保育、学童保育がスタート、地域交流イベントも　落語、クリスマス、餅つき				えんがわカフェプレオープン	コロナでカフェの営業自粛	弁当宅配開始　保育の一部認可母屋の活用開始
学校との連携	寄付金で自転車を購入し寄贈、被災した生徒の高校受験支援						中学でHUG		全生徒でHUG　マニュアル検討	行政へ資材要望、マニュアル検討	中学と高校で地域主体の避難所開設訓練実施	鹿島特別支援学校で開設訓練	中学校で生徒による開設訓練、地域住民も参加		中学校で生徒と避難所運営訓練実施	プラジル料理炊き出しを実施	コロナで学校閉鎖　夜間中学の生徒の送迎
自治会との連携	片付け機材の貸し出し、駅前清掃協力、炊き出し、復興を考えるワークショップ		コンサートなどで協力	水害時一時退避施設の検討		森下住民へアンケート	森下地区避難地図作成		橋本地区地図作成、講演会	連絡メール登録と訓練の呼掛け		時々メール配信			台風時にメールで情報を配信	もりはしコミュニティ協議会の法人化	民生委員に弁当宅配やえんがわハウスを説明

第２章

プロジェクト展開編





1 空家所有者とのやりとり　土地購入を決意した経緯と不退転の決意

空き家の改修ですが、所有するのか、借りて行うのかは非常に重要なポイントになります。

この診療所と家は駐車場も含めると500坪にもなる広い土地です。最初に所有者と話した時から土地を借りて改修活用をするのが前提でした。前述のビジネスホテルでは、所有者の意向が途中で変わったこともあり、所有者との契約は必須と考えていましたが、遺品や荷物の片づけをしたところで賃貸契約を結ぶ考えでいました。そろそろその話をと考えていた時期に、この物件を買いたい方がいるという話を聞きました。所有者に伺うと、建物の管理責任もあり、購入いただける方がいる場合はそちらを優先するとのことでした。この話にはかなり戸惑いました。プロジェクトメンバー、コモンズの理事会、地域の方々と何度も対応を協議しました。地域の方は、ぜひこの場を残し、地域で使えるようにしてほしいと話されました。別の方が購入すると建物はすべて壊され会社の建物が建つと聞きました。私たちは住民の思いを伝えようと寄せ書きをつくりました。それを所有者に見せましたが所有権を移行したいとの考えはかわりません。土地建物を購入するか撤退するか、二者択一を求められました。このような時に何を基準に選択するかがとても重要です。通常はリスクや実現性を重視するでしょう。資金力のないNPOが国の補助も決まっていない段階で、土地を購入することは普通は考えられません。他に町内に拠点になりうる大きな空き家があれば違ったかもしれませんがそれもなく、この場をあきらめることは、復興への取り組みをあきらめることになるように私たちは感じました。

片付けと並行してコンセプトや機能を検討してきて、飲食や保育、高齢者支援など将来的に収益を見込める事業も、この場があれば可能性があると感じました。可能性があるのにそれをあきらめるようであれば復興もできないと考え、購入を前提に準備をするので時間をくださいと申し出ることにしました。幸いにも所有者は、その時間を提供してくれることになりました。

土地建物の所有者の方への提案（2017年春）

旧片野医院ならびに住宅を地域を元気にする拠点とするためのご提案

経緯　　森下町や橋本町など浸水被害がひどかった地区では家を再建できない世帯が多く、家や店の解体、空き地化が進んでいる。それは人口流出、店舗の閉鎖につながっており、つくばの公営住宅避難している約60世帯の中には帰る家がない人も少なくない。そこで、地域にある規模の大きな空き物件を住民参加でリノベーションし、人々が集える場として再生するとともに、飲食、学習、保育、宿泊、防災などこの地区に今後必要となる機能を導入する。施設改修では、一般就労が困難な若者などの就労訓練も兼ねて作業を行う。

（中略）

今後の進め方について

1．建物の活用方針についての確認

母屋1階の多目的スペース（レンタルスペース、飲食、保育など）母屋2階のゲストハウス。医院跡地は、学びをコンセプトにした交流施設。間にある建物は事務所と作業スペース

2．改修方針についての確認

母屋1階、真ん中の家の1階から改修を行い、次にそれぞれの2階、最後に医院の改修を行う

3．費用について

改修費用（材料代、人件費）は、当会が負担する。その費用はゲストハウス、貸しスペース、飲食などコミュニティビジネスによる収益、保育や就労支援に関する公的収入、助成金、寄付金をあてる。塀、廃材などの撤去費用負担については協議して決める。

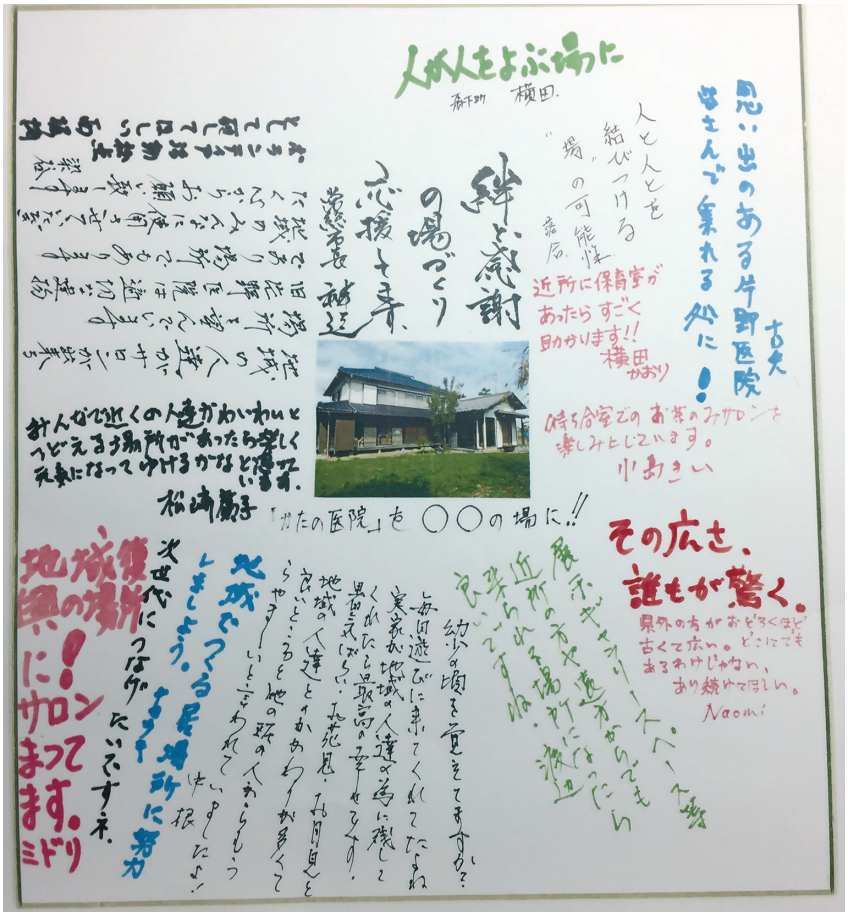
4．賃貸契約について

1月からは月10日程度は改修作業を行わせていただくための賃貸契約のとりかわしを行いたいと考えます。賃貸費用については協議。

（中略）

7．その他

当会が設立する就労支援の社団法人では、プロの指導のもと空き家管理、家財整理の業務を行います。2階にある思い出の詰まったものについてもよろしければ当方でお片づけを手伝わせていただきます。



所有者に向けた地域の寄せ書き

2 事業主体としての会社の設立 なぜＮＰＯではなく会社にしたのか

計画していたＳＷへの申請に土地建物購入のための資金づくりが加わり、事業主体をどうするかを考え、ＮＰＯとは別の組織をつくることにしました。これまではＮＰＯ法人である茨城ＮＰＯセンター・コモンズ、障がい者就労支援を目的にした一般社団法人を設立してきましたが、今回は株式会社を選択しました。その理由は、大きな資産を所有するので、多くの人の合議で運営し所有者が存在しないＮＰＯ法人よりは、少数で意思決定ができ株主という所有者がいる会社の方が意思決定もしやすいこと、ＮＰＯにはない出資という資金獲得の可能性もあるからでした。ＮＰＯは本部が水戸にあり理事メンバーには常総市の状況が伝わりにくいこともあって賃貸でなければ事業は進められないとの意見が多かったのも別法人を作った要因の一つです。

事業である以上責任は生じますので、地元で事業に責任をもつ人で組織をつくり、そこが決定権を持つという形にすることで話を前に進めることにしたのです。２０１７年の春から秋にかけて、ＳＷへの企画書の申請、株式会社の設立申請、銀行への融資申請の３つを並行して進めることになりました。

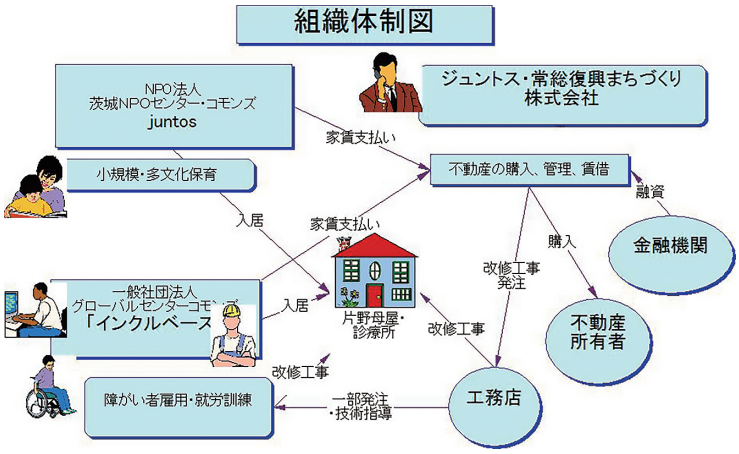
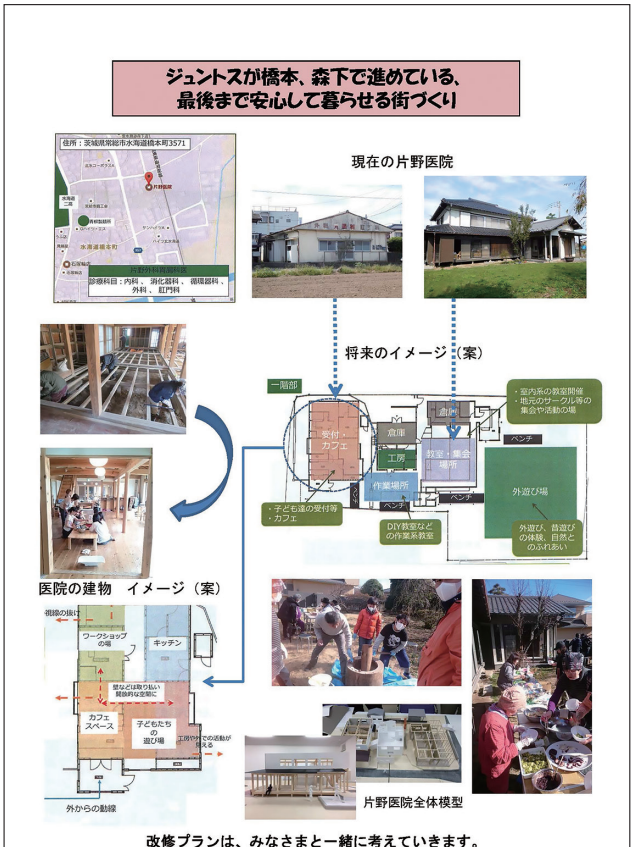


図　プロジェクト体制図



片野医院の建物や庭を残し
生活再建と地域復興の拠点として皆で活用しよう

2015 年の水害の際、浸水が３日以上続いた水海道森下町や橋本町では大規模な改修を諦め、家を解体したり、町を去らざるを得なかった方が多くいます。皆が集っていたファミレスや店も相次いでなくなり、空き地が増えています。

そんな地域が少しでも住みやすくなればと、私たちは旧片野医院と隣接する住宅の保存と改修を昨秋からボランティアや近隣の住民の皆様と続けてきました。

水害の時まで 40 年以上続いていた町の診療所や、この地区では珍しい築百年近い古民家、そして広くて気が安らぐ庭を、壊し無くしてしまうのではなく、地域の皆さんが集い、自由に活用できる場として皆の力で再生させること、それが復興につながると想うからです。

保存・改修の目的　　片野医院を次のようなコトができる場として再生させましょう

旧医院は

「サロン待合室」　待合室でのご近所の井戸端会議がまたできるように。
「くらしの保健室」　健康や介護、生活サポートの相談ができる。
「まちの保育室」　子を預けたい世帯に小規模な保育サポートを提供。
「水害を学ぶ展示室」過去の水害を忘れず、今後の防災に生かせる。

住宅は

「みんなのリビング」読書や将棋、日向ぼっこなどをしてくつろげる縁側。
「みんなの宿」　水海道の景色を見に帰ってきたい人や訪ねたい人が泊まれる宿。
「もりはしキッチン」皆でご飯を作ったり食べたりできる食堂。
「もりはし公民館」　習い事、公演、集会など、やりたいコトができる場所。
「こどもの秘密基地」子ども達が共に遊んだり、先輩から教わったりして異年齢交流。

庭や敷地は

餅つき、花見、バーベキュー、月見など季節や食を味わいながら楽しいイベントで交流
花壇作り、野菜作り、ドックランなど、自宅ではできないことも一緒ならできます

これらを実現するには、多くの皆様のご賛同、カンパ、ボランティアが必要です。
ここでこんなことをしてみたいというアイディア、ご要望もお聞かせください。
できることで結構ですので、夢の実現のために、ご参加とお力添えをお願いします。

たすけあいセンターjuntos　（水海道森下町４３３５）　tel 0297-44-4281
web　www.juntos-joso.org　　mail　juntos@npocommons.org

3　資金計画の具体化過程　融資獲得までの苦難の道のり

土地購入と改修について資金計画をつくる際は、仲介していただいた不動産会社から土地建物の購入に3千万円と聞きました。SW事業の補助は上限2千万円で3分の2まで、となっていますので、上限で申請するとして改修費用の額は3千万円、合計6千万円の事業規模としました。建物の改修にいくらかかるかの見積と積算は後から行いましたが、先に予算を決め、その範囲でどう改修するか、を考えることにしました。次に、6千万円のうちの補助を除く4千万円をどう工面するかです。

当初は出資で500万円、寄付で1000万円、銀行融資2500万円で考え、地銀に相談することにました。復興プロジェクトということで投資ファンド事業の対象になるかもしれないとプレゼンをしましたが結果的に取り下げることにしました。投資の場合、数年はお金を返さず事業ができると聞きましたが、融資に切り替わるとも言われ、いずれにしても収益性を示すことが求められました。この時点で数字の積算ができたのは保育事業が認可された場合にいくらの収益が見込めるか、でしたが、問題はその認可が何年後になるかが不明確と言われました。常総市に聞いても、少なくとも2年は認可外で実績をみると言われ、行き詰まってしまいました。資産もない中で制度外の福祉事業にチャレンジする場合、地銀の融資はハードルが高いと痛感しました。

わたしたちの事業は、営利目的ではなく、コミュニティビジネスです。政策金融公庫はコミュニティビジネスに積極的に融資をしNPOでも融資を受けた実績がありましたが、逆にそれが災いして会社は融資を受けられませんでした。私は、NPO法人と一般社団法人と会社の代表を兼ねていますが、別法人とはいえ、私の関係団体に融資できるのは2千万円までというルールに抵触したのです。既にNPO法人でそれに近い融資を受けていたので政策金融公庫もだめでした。担保を差し出せば融資枠が拡げられると言われましたがそのような資産はもっていませんでした。3つ目に市民バンクに相談しました。市民性のある事業であれば担保がなくても融資の可能性があるのではと考えたからです。地銀に比べて事業の中身についても耳を傾けてはくれましたが融資はできないとのことでした。賃貸ならともかく、実績のない会社が行う事業としては、不確定要素が大きくリスクが高いと言われました。厳しいと感じながらも、率直なアドバイスはありがたいとも感じました。自分たちはそれだけ不確かな航海をしようとしていると感じざるを得ませんでした。

■国の補助事業選定で融資が前進

そのような中で光が差したのは、2017年8月に申請したSW事業でえんがわハウスプロジェクトが選定されたのです。選定であって、補助が決定されるにはさらに詳しい計画、設計書、予算見積を揃えなければならないのですが、この選定はとても大きな励みになりました。SW事業選定と同じ時期、2017年10月に、ジュントス・常総復興まちづくり株式会社も法人登記が完了しました。株主も取締役も3名で、このプロジェクトに関わってくれた地元の建築事務所の代表の方と、その方もメンバーになっているロータリークラブの役員の方と私の3名で出資し会社にしました。

4つ目の融資依頼先として、地元に支店のある信用金庫に相談に行きました。土地を購入し、それを担保にいれるのであれば土地購入資金については融資の見込みが立ちました。改修費については、SW事業の補助対象に選定されたことで、補助が見込める部分についてはつなぎ融資も可能性が見えてきました。地元の人も入った株式会社を設立したことも融資を受けやすくしたと思います。

■収益計画づくりがポイント

ただし、土地を担保にいれるにしても、返済の財源をどうするかは問われます。株式会社は土地を購入し、補助金などで改修を行い、その施設をNPOが借りて保育事業をして家賃を払う、さらに会社はカフェなどで飲食業や貸館で収益を上げるという事業スキームにしました。(カフェ運営はさらに別の一般社団法人をつくってそこが行うことになります)

何十回と信用金庫に通い、土地購入の融資が決まったのは2019年の3月でした。2年前は空き家の片づけをして構想だけがあったのですが、その後、会社ができ補助が決まる中で、このグループは本気だと思ってくれたのか、この場所を別の方に紹介した不動産仲介の方も最後は応援してくれるようになり、駐車場の土地を不動産仲介の会社で買い取ってくれたのです。駐車場の賃料を払うことにはなりますが、土地購入のために借りるお金が1千万円減ったのはありがたかったです。

■家族・組織の同意も大切

会社をつくり、融資の申し込みをするにあたり、私は、自分なりにリスクを考え、妻と共有名義にしていた自宅の土地建物の名義を全部妻に変更する手続きも行いました。このようなチャレンジをして、家族にもNPOの仲間にも心配をかけることになりましたが、この場が残れば復興につながる、身の丈に合わない事業といわれても、敢えてそれに取り組むことが協力者を得ることにもつながると信じて毎朝祈りながら進んでいきました。

常総水害の被災者支援にご協力いただいた皆さま

常総復興の拠点「えんがわハウス」実現のためお力添えをお願いします

いろいろな人が集い、仲間や生きがいを得ること、次世代を育てること災害からの復興に繋がります

常総市の復興における課題は、持ち主が直せない空家の増大と人口流出、店舗の減少、高齢者などで引きこもりがちな人が増えていることです。地域の再生に取り組む中で、水害前日まで診療が行われていた「旧片野医院」と築100年の住宅が片付けられていないままになっていることを知り、地域の方々からも、この場を残し活用することを望む声が多く寄せられました。

私たちは一昨年の秋からこの家の片付けや泥落としの作業に取り組んできましたが、500坪の土地と建物を購入しなければこの場を残せない状況に直面しました。この場を地域の拠点に再生するには、土地購入に約3000万円、さらに改修に3000万円の費用が必要です。

そこで新たにジュントス・常総復興まちづくり株式会社を設立し、国の補助事業（2000万円）に選定を受けました。それ以外の資金をつくるために、NPOへの寄付、会社への出資、貸付の形で資金をつくることにしました。

大きなチャレンジですが、多くの方の想いを重ねながら、共に活動することが復興につながると信じて取り組んでまいります。ついては、可能な形でのご支援賜りたくお願い申し上げます。

2018年1月

認定特定非営利活動法人茨城NPOセンター・コモンズ
ジュントス・常総復興まちづくり株式会社
代表　横田能洋

全国の仲間に送ったチラシ

4 1500万円の寄付をどのように達成したか

2017年度はSW事業の補助申請と選定という大きな前進がありました。SW事業は、2017年度、2018年度、2019年度の3ヶ年で、えんがわハウス（母屋と診療所）という施設を拠点として整備すること、堀部アパートという住宅を新たな機能を持たせて整備すること、技術の検証と情報公開を行うこと、というものでした。2017年度は技術の検証として、住民の意向や地域の空き家事情の調査を行いました。

2018年度は、3つの建物の改修を行うための設計、予算づくり、建築基準に関する調査を行いました。もう一つの課題は、改修費の捻出です。国の補助は、経費を支払った後に入金するので、3千万円ものお金をつくる必要があります。補助金が約2千万円選定済みということで、そちらは信用金庫につなぎ融資を申請し、自己負担分の1千万円の寄付と500万円の出資を募ることにし、趣旨と完成予想図と体制予算をA3両面のパンフにまとめ、水害後につながった全国の支援者500名ほどにジュントス通信と合わせて郵送しました。

さらに、被災地でのボランティアとして数回片づけの作業をしていただいたパルシステム茨城栃木さんには、直に支援の依頼を行ったところ500万円の寄付をしていただけることになりました。NPOコモンズの水戸事務所が同じ建物に入居していた（現在はコモンズ水戸事務所は移転）こともあり、震災支援やフードバンク立上げなど様々な面で連携していたことから支援を得ることができましたが、寄付はコモンズに対するものになりました。

県補助で住宅棟の改修と保育を先行実施

2018年度は4月から、既に県中小企業振興公社の創業支援で改修を行った住宅棟で認可外保育がスタートしました。認可外なので収入は保護者からの利用料しかなく、毎月50万円以上の赤字を覚悟してのスタートでした。この事業を認可につなげ、軌道に乗せることが、株式会社に払う家賃を生み出し、その収益で会社は土地購入の融資の返済をするというスキームですから、保育事業への支援とえんがわハウスへの支援は関連するものでした。保育事業も、認可になるまでは収益が見込めない事業なので、その事業主体であるNPOの理事会でも慎重な意見が多く出されましたが進めることにしました。最初は赤字でも保育を始めた理由は、えんがわハウスプロジェクトでコンセプトを検討した際に、外国籍住民のニーズに応える事業をしつつ、住民間の交流を生み出すことが柱にあったからです。

ニーズを確認した上での開園

外国人世帯の保育ニーズを調べるために、市役所の協力を得て市内の未就学年齢の外国籍乳幼児の人数と、市内の保育園、認定こども園、ブラジル学校の認可外保育施設の在籍人数を調べました。すると330名のこどものうち半分が在宅にいることがわかったのです。明らかに保育ニーズはあるので、そうした外国籍の子育て世帯を支援できる、通訳のいる多文化保育園を作ろうと考えました。

保育園を作れば、保育をしながら小学校就学前の支援もでき、この地で育った外国ルーツの若者に母語も生かせる仕事をつくることもできます。このように考え、保育事業に関してはトヨタ財団からも立上げ支援の助成を2年間得ることができました。

これまでNPOでは寄付や助成金のような支援性の財源を得るには、地域のニーズが明確であり、その課題解決に関して可能性が感じられる事業、チャレンジしている事業であることがポイントだと考えて、外国人支援、若者支援、被災者支援をしてきました。今回の保育とえんがわハウスに関する寄付募集も、考え方は従来と同じですが、目標額が従来の寄付募集とは一桁違いますので、本当に達成できるか、不安はかなりありました。不安を自ら打ち消すためにも日々実践して、発信することに専念しました。幸いなことに、多文化保育の実践は全国的にもまだ例が少なく、私たちの活動は新聞、ラジオ、NHKのニュース、雑誌などでもよく取材を受けました。できるだけそうした取材には応じ発信し続けた結果として、プロジェクトへの寄付は最終的に250の個人と団体からいただくことが出来、総額は1500万円を越えました。

その中には、信じられない出来事もありました。たまたま入った喫茶店で、以前私が講師をしたコミュニティビジネスの受講者の方と偶然再会したのです。その人は高齢者支援の団体を作り活躍していたのですが、利用者の高齢者の方から遺産を託されていて、地域の福祉コミュニティづくりのモデルになる活動で寄付できるところを探していると話されたのです。そこでえんがわプロジェクトの話をしたらすぐに現場を見に来て、多額の寄付をしてくれたのです。信念をもって自ら動けばきっと支援者は現れると信じてきました、それが現実のものとなったのです。

5 地域住民にプロジェクトをどう伝えるか イベント、内覧会、情報誌

土地建物の取得と資金確保、補助金の申請に取り組みながら、進めてきたのが、場の担い手となる人を募ることでした。

人がいなければ事業はできないし、施設という箱だけがあっても、それでは人の関わりは生まれず、それでは私たちが目指す居場所づくりにも、復興にもつながりません。復興の主役、地域づくりの主役は住民という思いもありました。どうすれば地域の人が「えんがわハウスプロジェクト」に関心をもってくれるかを考えました。まずどこで何をしているか、どんな場所か知ってもらうこと、次に地域の皆さんが期待することを把握することだと考え、SW事業の技術の検証や情報提供の一環で情報誌のポスティングに合わせて住民アンケートを行ったり、施設の内覧会を兼ねた季節の行事を行うことにしました。

ポスティングは、森下町と橋本町で計約千世帯に行いましたが、アンケートが返ってきたのは54世帯でした。

■アンケートでみえた住民ニーズ

40年以上この地域に住んでいる高齢世帯の回答が多く、回答世帯の7割は水害で住宅被害に遭い改修を行っていました。水害による地域の変化に関しては、半数が飲食店などの閉鎖で町が寂しくなったと答えていました。自分自身の生活の変化でも外出機会の減少や体調不良が指摘され、生活面での困りごとでは、「外食、お茶するところがない」と「高齢者の介護支援」「外出時の送迎」が上位となりました。えんがわハウスで楽しみたいこととしては、料理、手芸、体操が比較的多く、イベントでは、食事会、演奏会、映画が上位になり、学びたいことでは健康が一番という結果でした。アンケートを振り返ると、仕事をしている世代は以前の暮らしに戻れている割合が多いのに対して、高齢世帯が健康面で不安を抱え、外出機会や楽しみを求めているように感じました。外出支援は、水害後からボランティアで通院や買い物を手伝う活動をしているためできると思いました。会食の機会はカフェや母屋でつくれると改めて感じました。楽しい時間を作ることに関して、本格的な改修の前から、2017年の夏から母屋では落語会、クリスマス会、餅つき、花見、防災を考える集いなどを行い30名くらいの住民が来てくれました。建物の改修の前に住民の方に改修後のイメージをもってもらう上では、東京藝術大学の学生さんたちが作ってくれたイメージ図や模型がとても役に立ちました。

■WEBや掲示板での発信

SW事業ではえんがわプロジェクトのWEBサイトも作成し、イベントのときにはブログの記事を書くようにしましたが、なかなか情報を更新できませんでした。何をやっているのかがよくわからない、という声が近所できかれたので、チラシなどを掲示できる掲示板を設置すると、散歩で歩いている方が足を止めてみてくれるようになりました。

6 外部から人が訪れることが地域の担い手づくりにつながった

空き家活用による復興プロジェクトでは、地域外から人にきてもらうことも重視しました。主なものは、団体ボランティアの受け入れと災害に関する団体視察、個別の取材やインタビューの受け入れの3つを積極的に行いました。

リピーターを増やすための工夫

団体のボランティアや視察の受け入れでは、人とのかかわりや対話を重視し、例えば10時から15時までの作業だとしても1時間は常総市の災害当時の状況やその後の復興の取組み、今作業していただいてる場所がどんな場所になるか、について説明させていただきました。その話を聴いた方からはテレビのニュースで見て感じたことと、実際に来て話を聴いて感じたことは違ったという感想がよく聞かれました。ボランティアの食事は、地域の主婦の方々による手料理や知人のスリランカの方による本格的なカレーなどを食べていただき好評でした。水害に関する学び、食事という楽しみ、この場がこう変わるという期待感、一気に片付いたという達成感、そして被災した人と直に話すということが、3回、4回と活動が続いた要因だと思います。

これまで何度も来ていただいたのは、栃木県小山市にある白鴎大学のボランティアサークル、国内外にボランティアを派遣しているNICE（ナイス）の事前研修の一環でのボランティア、商船三井の新入社員研修の一環でのボランティア、パルシステム茨城栃木の役員や組合員のボランティアの方々です。特にNICEのボランティアは1泊2日の研修会場としてえんがわハウスともう1軒の空き家を利用していただきながらボランティア作業もしていただきました。えんがわハウスは、被災した住民にとっての活動拠点であると同時に、全国にむけて水害からの復興や多文化共生に関して発信する拠点になることも目指しているので、研修会場として利用してもらうのは場所も生かせて有意義でした。東京から電車で1時間半くらいで来られ、車でも圏央道のインターから近いこともあり、都心に近い被災地という立地を生かして他地域と交流していければと考えました。

視察ツアーに組みこんでもらう

そして実際に、東京や神奈川から自主防災組織の視察旅行の一環で立ち寄っていただくことが増え、コロナの前は月に1回は視察のバスがやってきました。視察の際は、バスに乗り込み40分くらいバスガイドとして、水害当時の状況を説明しながら市内を案内します。その後、空き家を改修している場所を見てもらい、時間がある場合は昼食も食べていただきました。団体ボランティアの時と同様、地域の主婦の方々が食事を振舞いながら、自分の被災の経験や常総市のいいところなどを語り部のように伝えてくれました。そうしたことが口コミで伝わり、旅行会社からツアー受入れの打診が来たり、横浜市の同じ区から次々に視察が来てくれたり、常総市からも防災のイベントに呼んでいただくなど、地域間の人の交流が生まれました。学生や研究者のインタビュー、メディアや雑誌の取材も積極的に応じてきました。内容としては、えんがわハウスの取組みもあれば、多文化保育や、外国籍住民との共生や多文化防災に関するものが多かったと思います。

外から人が来てくれたことやNHKで5回も放送されたことは、地元の担い手を増やすことにもつながりました。これだけ外から来てくれるえんがわハウスやカフェに自分も何かでかかわろうと思う人が増えてきました。外からのお客さんを迎えてきた地元の主婦メンバーは、いつしかえんがわカフェのスタッフになっていったのです。

7 行政との円卓会議が、保育認可、生活支援コーディネーターにつながる

視察の際などに、常総市役所とのかかわりについての質問をよく受けました。市役所とは水害直後から、外国人への情報提供で市民協働課と連携したり、被災者支援では福祉課と協定を結んで個別支援をしましたし、復興計画づくりや空き家対策では企画課など、様々な課と連携して取り組んで来ました。復興に関して、4年間で計5回、市役所の方にも声をかけて円卓会議を開きました。

円卓会議がSW申請の契機に

会議の目的は、復興に向けて何が課題かについて私たちと市役所で情報共有することと、空き家活用プロジェクトの進捗状況を市役所に知らせ、事業面で連携できることを探ることでした。1回目は水害から4か月後の2015年12月に「常総市の水害がもたらした生活困窮と暮らしと住まいの再生を考える」と題して行いました。市役所、社会福祉協議会、被災者の心のケアをしていた医師などで家が直せない人や、市外に避難して戻れない被災者の孤立防止などを話し合いました。このとき、大阪から招いた三浦さんがスマートウェルネスの紹介をしてくれました。2回目は2016年11月で、市長にも同席頂き行いました。水害から1年が経ちましたがつくば市など市外に避難生活をしている人がいた時期で、そう

した人が安心して戻ってこられるよう自主防災と空き家を活用した拠点づくりや、グループハウスをみなし市営住宅にするなどの提案を行いました。そのころが片野医院の片づけに入ったころでした。

3回目は2018年2月に、仮の床を張った母屋で行いました。高齢福祉課からは、地域密着型通所介護や介護予防事業の実施可能性などについて質問やアドバイスをいただきましたが、高齢者の外出支援に関する関心が高かったです。危機管理課に対して、えんがわハウスが災害時の避難場所となる可能性について話しましたが、耐震性や浸水可能性から避難場所としては厳しいのではないかと言われました。一方で、森下町と橋本町、NPOの3者での自主防災は、市のモデルになってほしいとの話を頂きました。社会福祉課とは生活困窮している人向けの住まいづくりで空き家の活用ができないか協議しました。市民協働課とは外国籍住民と日本人との交流を深める事業でえんがわハウスや庭が生かせるのではとの話がでました。子ども課とはえんがわハウスでの多文化保育について話をしましたが、保育スタッフの養成確保が重要とのアドバイスを頂きました。

4回目は2018年10月に市役所で再び市長同席のもと行いました。この会議の前に、神奈川県藤沢市にある小規模多機能介護施設を市の福祉部局の人と一緒に視察に出かけたりもしました。5回目は2019年2月で、このときは、高齢者、障がい者などが共に過ごす共生ケアに詳しい有識者を招き、えんがわハウスは多様な人が関わり合う生活支援拠点になりうるとの話を聴かせていただきました。このように5回の会議は被災者支援から空き家を使った福祉サービスに討議の中身が徐々に移っていきました。

1回目　左が三浦氏

4回目
市長も参加した円卓会議

5回目
母屋で開いた会議

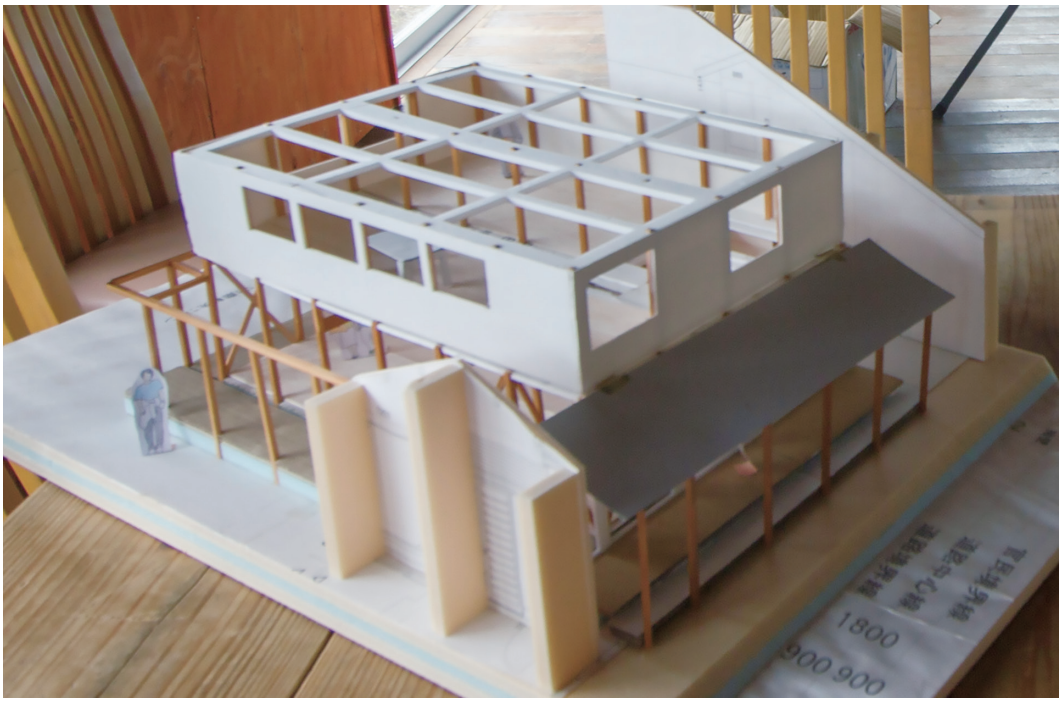
行政に現場をみてもらいやりたいことを何度も伝える

半年に1回程度、プロジェクトの進捗状況を説明しつつ保育、防災、外国人支援、高齢者支援などについて連携を模索してきました。その結果として、一番事業面でやり取りが増えたのは子ども課で、認可外保育を2018年4月に住宅棟で始めてから運営状況の報告をし、早期に小規模保育施設として認可してもらえるよう働きかけを続けていきました。最初は認可外で3年は実績を見ると言われましたが、運営資金確保の限界もあり、3年目の春にはどうしても認可を得たいと考え、保護者や地域からも署名を数百名分集めて届けるなどした結果、3年目の2020年4月から小規模保育B型として市の認可を得ることができました。

またほぼ同じ時期に高齢福祉課からは隣の中学校区の生活支援コーディネーター業務を受託しました。高齢者の要望では外出に関するものが多く、NPOが続けてきた移動支援とえんがわハウスという拠点を生かした介護予防や住民同士の助け合い活動の推進を担ってほしいと、事業の機会をいただきました。市民協働課とは、外国人ピアサポーター養成事業や多言語での生活ガイドブック作成で協働し、危機管理課とは地域の避難場所の指定や防災訓練で連携を深めていきました。

第３章

改修工事の展開編



1 検査済み証がない物件ゆえの国のガイドラインに添った法適合調査が大きな課題に

応募・SW事業採択後に法適合調査が必要であることが判明

建築物を改修するために、設計と工事の準備だけを進めればよいと考えていましたが、補助金交付申請時に法適合調査が必要であることが判明しました。これは「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に沿った法適合調査（以下法適合調査）のことです。近年既存建築物の増改築や用途変更などの既存建築ストックの活用のニーズの高まりを背景に平成26年に国土交通省でつくられたものです。建築物は、建築基準法等の法律を守って建てられなければなりませんが、それは検査済証という法律に適合したことを示す証明書によって証明されます。しかし、平成11年以前ではこの検査済証を受けていない建物が全国で半数以上を占めていました。建築物を増改築したり、用途変更をしたりするにはこの検査済証があることが前提となります。今回の改修においては、公的な補助金で建築物を改修することから、法適合調査の実施が求められました。このように検査済証のない場合は、確認申請の義務のない規模での改修を行っていることも有ります。しかしこれは法律を守らなくてはよいということではなく、あくまで建築士や建築主の自己責任でやっているという前提のグレーな部分でもあります。このように確認申請やこの調査を避けるのは、以下に記述していくような既存建築物の活用にまつわる様々な難しさがあることが一因です。

建築物の記録を探す

法律は年々更新されていくので、法適合調査は建てられた時点での法律で行うことになります。建築年が不明であると、調査時の法律での調査となり、最も厳しい基準で調査する必要があります。最も厳しい基準で調査すると、是正箇所が増え、工事費が増大し、改修工事自体の実現性が低下してしまいます。これを避けるために、可能な限り古い資料を探す必要があります。建築物の情報を示す主な書類として建築主が所有する確認済証や設計図書がありますが、検査済証のない状況では紛失していることが多いと言えます。今回の改修した建築物は約50年前の建築物であったこと、建築主がすでに亡くなられていること、水害にあっていることなどから、それらの書類がありませんでした。そこで次に確認しようとしたのは、特定行政庁に保管されている資料です。今回改修した建築物のある常総市の資料を保管していたのは筑西市の県西県民センター建築指導課でした。そこに保管されているのは建築計画概要書です。しかし、これも昭和45年以降に作られ始めたものであるため、それ以前だと資料が残っていませんし、特定行政庁によってはもっと近年のものしか保管されていない場合もあります。特定行政庁においても古い建築物は、データで管理をしていないため、建築年を明らかにして訪問する必要があります。そこで次に確認したのは、固定資産税や不動産登記の資料、国土地理院の過去の航空写真です。固定資産税や不動産登記の資料には建築年が記載されていることがあります。また、国土地理院のホームページでは、過去の航空写真を確認することができ、建築物の有無を確認できることがあります。しかし、航空写真による確認は、地域によっては十分な写真がないことや、写真が不鮮明である場合があるので確実な方法ではありません。今回は不動産登記の資料と航空写真によって、昭和41年から42年頃に改修する建築物が建てられていることがわかりました。建築年が分かったので、特定行政庁で、建築台帳を確認しました。建築台帳とは、建築計画概要書が作られる前の建築の記録が記載されいてる資料です。そこで、常総市（当時水海道市）の建築物の記録を一つ一つ確認していき、ついに改修する建築物の情報を得ることができました。

法適合調査を自ら行う

法適合調査は主に指定確認検査機関の仕事です。指定確認検査機関は、かつて特定行政庁のみが担っていた建築確認の手続きを行うことができる指定を受けた民間団体のことです。いくつかの指定確認検査機関を訪ね、法適合調査実施の可能性を探りましたが、指定確認検査機関も特定行政庁の協力が必要なこと、調査に数百万規模の膨大な費用がかかる一方で、違反・是正が多くなり、建築工事自体が取りやめとなることが多いなどの理由から積極的に受けていないという回答が得られました。予算的にも手続き的にも直接特定行政庁と協議せざるをえない状況となりました。約20回の協議を重ね、建築基準法第12条5項による報告書を提出し、受領印を得ることができました。

法適合調査の実施内容

今回改修した建築物は3棟でしたが、いずれも法適合調査を行うことになりました。調査の内容は公的資料の収集、復元図書の作成、建築当時の法律の確認と該当する法文のチェック、法文と現況の比較と適合不適合の判断、是正工事の計画です。特に難しいと感じたのは、調査してもわからない部分があることです。調査は主に目視での確認

航空写真1968

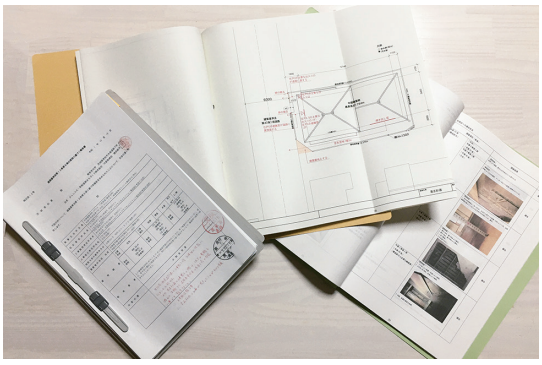
になりますが、例えば、木材の種類や、塗料塗布の有無と塗料の種類、コンクリートの材料などは、目視ではわかりません。よって不明な部分は念のため是正するとせざるを得ず、適合しているかもしれないが、是正するといった箇所が生まれました。

増築の多い住宅が圧倒的に法適合調査の難易度が高い

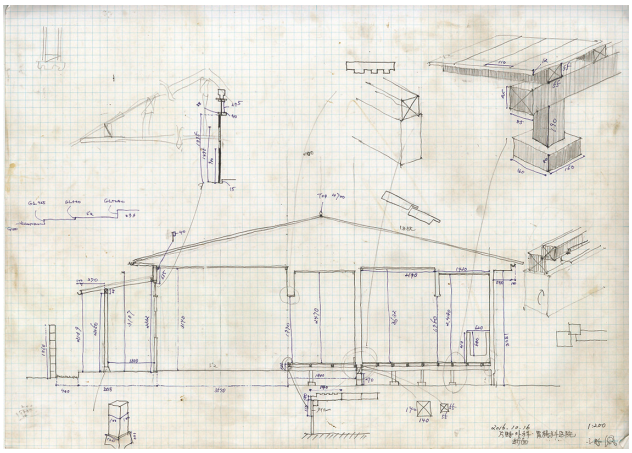
住宅はその性質上、家族の形態の変化等によって増築がされやすい用途の建築物です。今回調査した住宅は少なくとも４回の増築が行われていました。増築は一部の地域を除いて10㎡未満であれば、確認申請の義務を生じませんが、この住宅はいずれも10㎡を超える増築でした。このうちハウスメーカーによる増築は約１３０㎡の大きな増築であったので、確認申請の記録が残っていましたが、その他の増築箇所は増築年の確認が難航しました。増築年を明らかにできなければ、現行法での法適合調査となり、材料が不明な基礎まで作りかえる必要がありました。基礎を作りかえる予算は無かったため、この基礎の是正を避けるために、建築年の不明な増築箇所を撤去・切り離しを行い、建築年が明らかな部分のみ独立させ、法適合調査を行うという大胆な手法を選択するに至りました。

主な違反内容

このように古い建築物の法適合調査をすることはとても難しいことです。違反内容について主要なものを紹介したいと思います。１つ目は道路内の建築制限です。これは住宅と診療所について、敷地東側の道路が建築基準法第42条２項道路（幅員４ｍ未満の道路）であり、道路中心線から２ｍ以内に建築してはならないという法律です。住宅と診療所は道路近くに建っており、擁壁や軒、外壁を撤去する必要がありました。２つ目は建築敷地の虚偽です。これは共同住宅で判明したものですが、明らかに申請書類の敷地が現況よりも大きく記載してありました。建ぺい率、容積率、採光、敷地内通路など多くの法律が絡む、重大な違反でした。３つ目は階数の虚偽です。ハウスメーカーによる住宅の増築について、既存建築物が１階建てと報告されていました。実際は２階建てであり、面積も大きいので、関連する法律も変わったはずです。この増築は切り離したので今回の改修では影響を受けませんでした。当時の確認申請が既存建築物に対して規制が少なかったこと、完了検査を受けないことを前提としていたため、判明しなかった違反です。４つ目は瓦屋根の釘打ちが不十分であった違反です。新築当時（昭和42年）の基準で瓦屋根は、下から２枚目まですべての瓦に対して２箇所以上の釘打ちが義務化されていました。しかし、調査をしてみると１枚目しか釘打ちされておらず、多くの瓦がただ載っているだけの状況でした。上記の違反の中で最も実害が発生する可能性が高い違反であると考えられるので、法適合調査をせずとも確認すべき要素であると言えます。



法適合調査報告書



2 間取り変更のプロセス、用途変更をさける、予算に合わせた部分改修

設計・工事のスケジュール

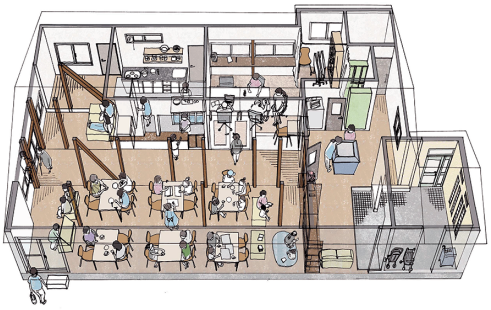
当初、２０１７、２０１８、２０１９年度の３年で共同住宅、旧住宅（新集会所、以下旧住宅）、旧診療所（新飲食店、以下旧診療所）の３棟を改修する計画でした。しかし、法適合調査が必要となったことや、用地取得や資金確保に時間がかかり、最終的に２０１９年度にすべての改修を行うことになりました。私が設計・工事監理を担当したのは旧住宅と旧診療所の２つでしたが、「１　検査済み証がない物件ゆえの国のガイドラインに添った調査が大きな課題に」で触れたように、住宅の法適合調査の難易度が高いことから、旧診療所、旧住宅の順に設計順序を変更してもらいました。２０１８年度４月に設計に取り掛かりましたが、実際に工事ができる状況になったのは２０１９年４月のことであり、診療所は約１年間の設計期間がありました。一方で住宅は旧診療所の工事が終了した７月から８月の一ヶ月間と短い設計期間となりました。

旧診療所・予算を大きく超えた見積もりとその調整①

補助金応募時の旧診療所の工事費の見積もりはおよそ１１００万円でしたが、これは図面を元に見積もられたものではなく、事業全体にかけられる金額から決まる金額でした。補助金応募時は、その金額に合わせるために、最低限の改修をする前提で工務店が作成した概算金額から、ボランティアで施工が可能な解体、塗装、清掃、照明などの金額を除いていました。つまりかなり厳しい予算設定でしたが、この金額に合わせるしかありません。しかし、補助金応募時の工事内容に加え、法適合調査の是正を含めた工事内容で作成した図面を工務店に提出し、作成された最初の見積もりは予算の約２倍の２０００万円でした。そこで間取りの変更、工事範囲の縮小、工務店工事と自主施工の分離、新しい壁をできるだけ作らないなどの様々な手法で予算を縮小していきました。

旧診療所・予算調整②　間取りの変更

間取りは、当初大きく設けていた事務室を削減し、より飲食店機能に特化したものに変更していきました。これは打ち合わせや住民の方々との話し合いを設ける中で、飲食機能が人が集まる機能として重要ということが分かってきたからです。事務室は他の場所に設けることや後から自主施工でつくることができるという意見もありました。実際にＮＰＯコモンズの事務所は自主施工で飲食店に並んで旧診療所内に作られています。また、入り口の位置について、当初視認性の高い北東側に設けていましたが、住民説明会で、鬼門であるという指摘を受けたので、南東に変更しました。全体としては当初フリースペースとして想定し、大きく設けられていた場所が飲食店の客席となり、飲食店が建物の半分、ＮＰＯコモンズの事務所が半分といった状態に次第に決まっていきました。予算調整によって、より必要なものを必要な範囲でつくるといったように明確な使い分けが決まっていきました。



旧診療所・予算調整③ 工事範囲の縮小

当初は建築物全体を改修する方針でいました。しかし、予算削減が必要となり、２つの手法を検討しました。１つ目は全体を改修する方針のまま、材料や工法をローコストにしてつくる方法、もう１つは部分改修とし、全体改修よりも性能の良いものを採用する方法です。１つ目の方法は具体的には、断熱材や壁仕上げを行わず、倉庫のような空間となります。簡素ですが、おしゃれな飲食店では敢えてそれをデザインとして見せる場合もあるので、この方法をまずは検討していました。しかし、12月、クリスマス会で住民の皆さんの様子を見たとき、利用される方々がご高齢であることを再確認し、環境性能が重要であると思い直しました。そこで範囲を絞って断熱材やペアガラスのサッシを採用することで、建築物を部分的に高性能にする２つ目の方法を選ぶことにしました。

旧診療所・予算調整④ 工務店工事と自主施工の分離

工務店にすべての工事内容をお願いすると、工事費が高くなってしまうので、可能な限り自分たちでできる部分は自主施工とすることを検討しました。具体的には壁と天井の解体、ゴミを分別しコンテナに入れる作業、産廃業者とのやりとり、壁の塗装、雑木の撤去、給排水配管以外のキッチン内整備、棚や照明の設置、アプローチ階段の設置、花壇の設置、庇の設置などを自主施工としています。

旧診療所・予算調整⑤ 壁を作らない開放的なプラン

旧診療所は中央に廊下があり、左右に個室が並ぶプランをした建築物でした。診療所のような様々な目的の部屋を設けるには適したつくりですが、私たちがつくりたかった様々な人が集う場所にするには不都合でした。そこで、屋根を鉄板にして軽くし、必要な壁を可能な限り少なくし、必要な壁は外周部でとることで、建築内に壁が少なく、開放的なプランとすることにしました。新しい壁をつくら

ないので、予算も削減でき、一石二鳥です。これらのほかにも隣接する住宅と同時に工事できる内容は旧住宅と同時に行ったり、水に耐性のある手術室をキッチンにしたりすることで、コスト削減を図りました。

旧住宅・予算を大きく超えた見積もりとその調整

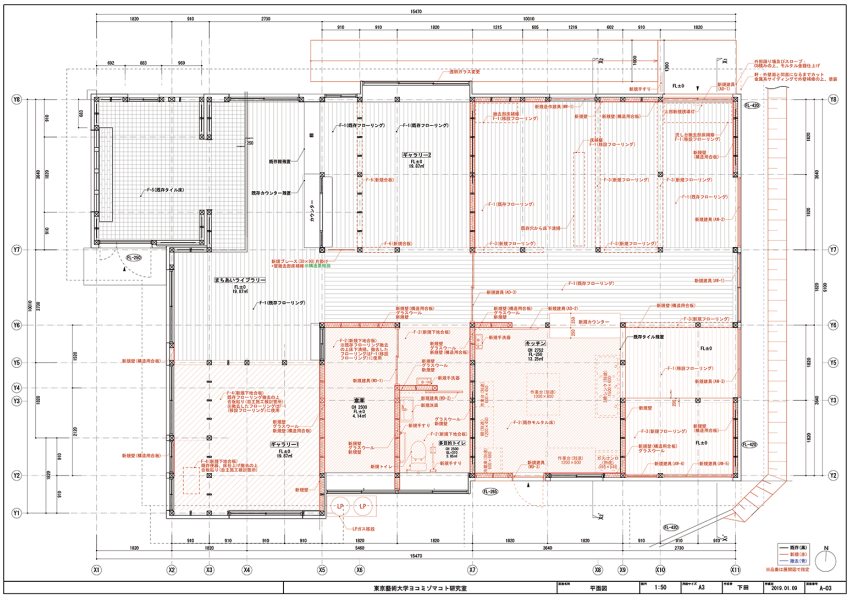
次に旧住宅の改修です。こちらの補助金応募時の予算は１５００万円でした。旧診療所の約１・５倍の予算ですが、建築物の規模も１・５倍なので、単価はそれほど変わりません。旧住宅は増築部を撤去・切り離しする工事が、法適合調査によって発生しました。また診療所よりも道路に近く建てられていたため、これも法是正で、一部の壁も撤去する必要がありました。図面を作成し、ある工務店に見積もりしてもらうと約２５００万円でした。またもや予算削減の必要性が生まれました。素人でも可能な解体をＮＰＯの関連団体である就労支援施設インクルベースのスタッフにお願いし、塗装も後から自主施工とすることにしました。旧住宅の工事は最初に見積もりしていただいた工務店と別の工務店に施工してもらっています。一つ目の工務店の見積もりが出たあと、より手続きを簡略化し、管理費を削減して１人で工務店を行っている方にお願いすることになりました。これらにより工事費を１７００万円まで抑えることができました。一方で工務店の管理が少ないので、工事監理者の負担が増える部分があるため、いつも積極的に採用できる方法ではありません。

旧住宅・法適合調査・用途変更・予算削減を同時にクリアする増築部の撤去・切り離し

現在の法律での法適合調査、是正を避けるために撤去・切り離しを行っています。法適合調査の基準時を建築時とし、最も古い基準で調査し、是正を最小限に抑えたことは、大きな予算調整でもあります。基礎を是正するとなると、それだけで大きな予算がかかるからです。また、用途変更が必要な規模に該当すると、確認申請が必要となり、必要な部分は現行法での改修が義務となります。これも当時「１００㎡を超える規模」から「２００㎡を超える規模」に用途変更が必要な建築物の規模が緩和されたことに合わせ、撤去・切り離しを行うことで、調査時約４００㎡を超えていた建築規模を約１８５㎡まで圧縮し、用途変更の義務がない規模としました。一方で、土台以上の構造だけは現在の基準で補強することで、上部構造を固め、最低限のリスクは回避する設計としています。

複数の工務店と調整を行う

予算の少なかった今回の改修工事では、簡単に工務店を見つけることはできませんでした。通常、図面をもとに工務店に見積もりをしてもらい、出された金額を調整して契約に至るのですが、契約までは工務店は無償での作業となってしまいます。建築の見積もりは細かく膨大であることから、今回の規模（木造１００～２００㎡）でも2週間から1ヶ月の時間がかかります。それだけの作業をするのですから、契約に至らなければ、工務店にとっては大きな損害となります。そのような理由から確度の高い仕事しか見積もりすらしてもらえないという状況が続いた時期もありました。終わってから見てみると、プロジェクトメンバーにつながりがある工務店や、ある程度見積もり内訳が準備できた段階で関わった工務店が見積もりや工事を請け負ってくれました。今回の工事では計７つの工務店とやりとりしました。このように簡単には工務店は見つからないので、根気が必要です。工務店紹介サービスなどもあるので、どうしても見つからない場合は仲介料がかかりますが、そのようなサービスを利用する手もあります。工務店が決まっていない場合は、スケジュールに工務店検討の時間を加味すると良いと思います。



旧診療所改修図面
ＳＷでは赤の部分のみ改修

3 旧診療所の工事のプロセス 片付け、床上げ、屋根の葺き替え、入り口づくり

旧診療所の工事は、様々な人の力を借りて完成した工事です。この工事は解体、工務店工事、自主施工の主に3つのフェーズに分けることができます。以下にそれぞれのフェーズでどのように取り組んだかまとめたいと思います。

■解体フェーズ

旧診療所の設計期間は約1年間あったため、法適合調査も兼ねて、徐々に解体を進めていきました。解体フェーズでは様々な外部団体が解体に協力してくれました。白鴎大学のボランティアの方々、商船三井の企業研修でいらっしゃった方々、当時私が勤務していた東京藝術大学の学生の方々、調査に協力してくれた筑波大学の学生の方々などたくさんの方々の協力がありました。特にＮＰＯコモンズの関連団体であるインクルベースのスタッフの方々には、それらの解体ボランティアをとりまとめていただきました。約１３０㎡あった旧診療所が屋根以外のほとんどをボランティアの手で解体することができました。終わってから振り返ると、工事に入るのが遅れたことが幸いした部分の1つであったと思います。木造の解体であるため、基本的に仕上げはベニヤか石膏ボードの2種類でした。バールを使って1つずつ壊して行きましたが、壊すよりもそのゴミを拾い、分別することが大変であったように思います。特に石膏ボードは粉々になってしまうため厄介です。一点、誤算だったのは、水害で被災していたため、床下に匂いのある泥が溜まっていたことです。それらを取り除くために、一度床板を外す必要が生まれました。一度外した床板は同じようにはまらず、結果としてフローリングの範囲が狭くなってしまったことは反省点です。

■工務店工事フェーズ

工務店には、素人では工事ができない、耐震補強、屋根工事、給排水工事、コンクリート製の塀撤去をメインに行ってもらいました。工務店はビジネスとして工事を行うため、プロジェクトの理念の共有や採算が合わない工事が難しいことや、安全性の観点から自主施工とは完全に切り離した工事となりました。まず、屋根の工事を行いました。屋根を最初に行えれば、内部の工事がしやすいからです。今回は瓦を撤去した上で、既存の垂木を活用し、雨漏りで腐食した野地板を部分的に交換し、断熱材をして、鋼板葺きとしました。断熱材を敷いたのは、室内環境を日射から守る為です。鋼板葺きとしたのは、屋根が軽くなり地震に対して強い建物になることと、安価であるからです。その次に床の工事をしました。床は既存根太の間に断熱材を設け、その上に、構造用合板を敷きました。一度外したフローリングはサネの部分がはまりにくいので、はまらない部分はサネを切り落として施工したいので、構造用合板を敷いています。この構造用合板を貼る前に床下に必要な設備配管をしています。それが終わると、壁の工事です。断熱材を間柱の間に入れながら構造用合板で閉じていきます。サッシ部分は、サッシ搬入後の仕上げとなります。サッシは、一部ペアガラスとし、その他はガラスのみ交換してもらいました。本当はすべてのサッシをペアガラスにしたかったのですが、予算的に叶わず、ガラス交換という方法をとることにしました。ガラスを変えるだけだと安価ですみますがガラスがキレイなので見違えます。今回は選択しませんでしたが、このほかにサッシはそのままにペアガラスにする方法もあります。電気の引き込みやテレビアンテナ、ガスメーターなど建物の外側で目立つものは、建物の正面から見えにくい位置に配置してもらいました。建物は付属物が多いので、配慮しないとどんどん要素が増えた印象のものとなります。

■自主施工フェーズ

工務店が出た後、多くの部分を自主施工で仕上げていきました。まず、壁は無塗装の構造用合板が露出していたため、白鴎大学の学生の方々やパルシステムの方々と柿渋を塗装しました。養生は飲食店を運営する地域のお母さん方が行いました。外部の雑木の撤去は、ＡＬＴの先生方がボランティアで切ってくださいました。入り口のデッキは近所に住むＤＩＹが得意なブラジルの方に作ってもらいました。その上につく庇は、インターネットで購入したものを、インクルベースのスタッフの方々がつけてくださいました。飲食店以外の部分はＮＰＯコモンズが事務所を構え、床や照明、コンセントを自主施工しました。キッチンの内部は調理器具や棚の設置を、飲食店を運営するお母さん方が行いました。その他にもドライフラワーを趣味にしている方が、壁に作品を飾ってくださるなど、皆で仕上げを行っていきました。

この他に、後に行われた隣接する旧住宅の工事の際に、入り口のスロープや給排水工事を旧住宅とまとめて行うことで、効率化を図りました。このように工事を分散し、時間と人手をかけて旧診療所の改修は完成しました。

4 旧診療所をカフェに変える際に工夫したこと　壁、天井、窓、外の植栽と塀

旧診療所をカフェに変えるにあたり、気をつけたことは主に４つあります。

１つ目は閉じた空間を開いていくことです。旧診療所は中央に廊下があり、左右に個室が並ぶプランでした。診療所のような様々な役割を持った部屋を設けるには適したプランですが、地域のみんなが気軽に集まれる広い所を作りたい私たちにとっては不都合なプランでした。そこで、屋根を瓦から鉄板に変更し軽くすることで、必要な壁の量を減らし、必要な壁は外周部にのみ設けることで、内部には壁が少ない開放的なプランを目指しました。同時に天井を取り外し、高い傾斜天井とすることで、より開放感のある空間にしました。また、外部に設けられていた大きな塀やフェンス、植物などを撤去することで、建物が外部から視認しやすい状況を作りました。開口部も歩行者の目線が中に入りやすい位置に多く設け、建物の中に入る心理的なハードルを下げるよう、配慮しました。

２つ目は東側に開くことです。旧診療所は西側に入り口がありましたが、旧診療所の東側には、散歩をする方々が多く通る小道や畑や水田が広がる風景、関東鉄道常総線が走る風景、遠くには筑波山を望むことができました。つまり東側の環境は常総らしい風景が広がっていて、とても良いと感じました。そこで、建築物を東側に開くことにしました。具体的には入り口を設け、開口部を多く設けました。建物の顔が地域に見える形になりました。

３つ目は入れ子状の構成として、外のような場所を室内につくることです。改修後のプランは中央にキッチン、トイレ、倉庫からなる白いボックスがあります。建物の中に小さな建物があるようなつくりを目指しました。このようにすることで、白いボックスの中は建物の中の建物になります。白いボックスの外は建物の中の建物の外になります。少しわかりにくいですが、マトリョーシカのように入れ子の構成とすることで、建物の中でもあり、外でもある中間の場所をつくり、より入りやすく、多様な活動を促す空間をつくりたいと思いました。

４つ目は建物の中央を間仕切りのみで仕切れるようにしたことです。建物の半分を高性能にしているので、夏や冬の気候の厳しい季節や飲食店営業の際は、中央の間仕切りを閉めて、断熱がされ、空調の効いた室で快適に過ごすことができます。一方で春や秋など空調の必要性の低い時期や、クリスマス会などの大人数が集まる際は、中央の間仕切りを撤去して、大きな部屋として利用できるようにしました。間仕切りがないときの、空間の連続性を意識し、間仕切りの上部は透明ポリカーボネートとしています。

5　診療所改修でボランティアが担ったこととＤＩＹによる効果

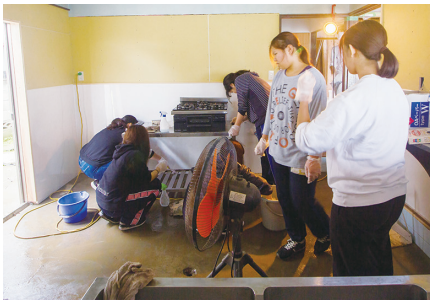
診療所の改修で実際に工務店に支払う経費を削減できた部分は次の工程でした。建物に残っていた器具の取り外しと解体、床下の汚泥等の撤去、室内の壁面塗装作業、建設廃材の運搬、油汚れのある中古の厨房機器の清掃、建具（間仕切り扉）の一部自主制作、厨房の壁面の改修、照明や厨房設備の設置、植栽撤去です。

フローリングをはずしたあとのドロ出し

廃材を運ぶ商船三井の皆さん

白鴎大のみなさん

かべの板や石こうボードをバールではがす


中古のレンジ台などの油おとし

柿しぶの塗装

塗装前のマスキング

カフェの入り口のところにウッドデッキを作成する作業では、保育園の児童の保護者であるブラジル人の方に作業を手伝っていただきました。材料と道具を用意すれば、片言の会話でも、十分に作業ができ、ＤＩＹは世界共通だと実感できました。

室内の壁に柿渋を塗る作業は、生協と白鴎大の方が来てくれた時に２回に分けて実施しました。壁の高い部分の塗装は脚立を用意しました。夏休みのサマースクールに来ていた外国ルーツの子どもたちも一部を行いました。カウンター下の低い部分は子どもの方が作業がしやすかったです。こどもが作業すると濃淡のムラが出やすいですが、自分がこの場所を塗ったという思い出が残ることは、施設に愛着を持ってもらう上でも効果があると感じました。

塗料と仕入れ先の選択については、古民家改修に詳しい建築士や地元の塗装会社からアドバイスを得ました。少し失敗したのは、柿渋塗料の選択です。柿渋専門の塗料会社から取り寄せた塗料は茶系は合板の木目が見えてきれいに塗れましたが、白は薄くて壁が白くならず、別の種類の柿渋塗料を再度取り寄せて重ね塗りをすることになりました。無臭柿渋を使用したので匂いもなく、水性絵具のように塗れるので、窓枠などのマスキングをしっかりやればＤＩＹでの壁塗装には適していると思いました。

またカウンターやテーブルの表面にはニスを塗りました。橋や梁には埃や煤がついていましたが電動サンダーで表面を削ることで元の状態に近づいて行きました。

キッチンも電気と水まわりの配管のみが終わっていたので、照明をつけ、壁にキッチンパネルを貼ったり凹凸を均して塗装をし、そこにＮＰＯが水戸でコミュニティレストランを運営していた時に使っていたシンクやレンジを移設しました。換気扇は住宅棟のリビング天井についていたものを移設したのですが、レンジの真上におくため、天井から吊り棒をおろして位置を変える作業も行いました。吊戸棚は安い新品をオークションで落札して取り寄せ、なんとかキッチンは完成しました。

学童の子たち

ＡＬＴの方々

6 アパート改修で苦労したのは資金難と業者選定、工期圧縮

今回のＳＷ事業で選定された企画では、人々が集える生活支援の拠点となる施設を整備することと併せて、水害で空き家になった住宅の改修のモデルをつくることも含めていました。えんがわハウスから徒歩10分のところに、水害後に床と内壁を剥がした状態になっていた2世帯用のアパートがあり、その物件をリノベーションすることにしました。もとの間取りで改修して通常世帯に貸すという形だと改修の関係で以前より高い家賃を設定することになります。周辺の家賃相場が下がっている中で、それでは借り主が見つかりにくいと考えました。また補助を入れて改修することやえんがわハウスと連動させたいということもあり、要配慮者向けの賃貸住宅に改修しようと考えました。トイレは片方は空間を拡げ、台所は1つにし、風呂も足が延ばせるサイズにしました。改修のプロセスは時間とのせめぎ合いでした。２０１９年2月に大工さんに指導していただきＤＩＹ講座を行いました。地域にも参加を呼びかけましたが、実際の参加は、グループ会社である障がい者就労支援施設の利用者だけになりました。そこで行ったのは、床の段差をなくすための、大引きや根太、枠回しなどの住宅の基礎部分の改修と改修した床に断熱材をはめ込む作業でした。そのあと、引き続き大工さんに依頼したかったのですが、銀行のつなぎ融資が決まらず工務店との契約ができないまま時間が経ちました。そのうちに大工さんには別の仕事が入り頼めなくなってしまいました。そして12月、あと2ヶ月で改修を終えなくてはなりません。別の空き家改修で協力してくれた人に電気配線、床や壁の設置を頼みました。水道の配管は水道工事の方に頼み、風呂はユニットバスの会社に設置を依頼しましたが、風呂の土台をブロックなどでつくるのは自分でしました。人を増やさないと間に合わないと、以前手伝ってくれた大工さんに頼んだら来てくれました。ドアの設置など建具の据え付けは大工さんでないと難しいと思いました。壁の塗装は石膏ボードに壁紙を貼るもので、最初にパテで窪みを均す作業があり学生ボランティアにも手伝ってもらいました。最後は時間がなくなり内装屋さんに頼むと職人が数名来てくれて1日で終了しました。電気も２００Ｖの電線を引き込んだり東電に申請する部分もあり専門業者に依頼しました。

7 ＤＩＹ改修を実践してわかった改修手順、プロとアマの役割分担、コスト

アパート改修は工務店に設計見積、材料発注などを頼みましたが、作業する人への連絡や進捗管理は自主施工に近いものになりました。資金がなかったのでそうせざるを得なかったのですが、そのお陰で家の改修のプロセスを体感できました。ＤＩＹ改修を取り入れる場合、どの部分はプロが担ったほうがいいか、どこ工程、作業は素人でもできるか、の見極めが重要です。今回わかったことは次のことです。

・床の大引き、根太、枠回しなどの設置は水平にするなど精度が求められるので、大工施工または指導が必要。
・柱の撤去や移設に関する工事も、耐震性に関わるので建築士が立ち会う工事が必要。
・水道配管と風呂やトイレの設置は水漏れの恐れがあるので専門業者に任せる。
・電気配線も専門業者に任せる。コンセントつけ替えやエアコン設置は電気工事の有資格者に頼む。
・フローリングやドア枠の設置なども正確さが求められるので大工さんに依頼。
・壁に断熱材を入れて石膏ボードをつけたり、壁紙を貼る作業、棚や換気扇をつける作業はＤＩＹも可。

アパート改修に係る経費は母屋や診療所の改修に多く費用がかかることから３００万円を目標にしました。木材、ドアなどの建具、ユニットバスなどは工務店を通じて専門の卸業者に発注したので経費を抑えることができました。台所のシンク、吊り棚、換気扇フードなどはオークションで新品で安いものを落札して取り寄せました。水道、電気、内装工事はいくらかかるかやや不安でしたが知人に頼めたのでなんとか予算に収まりました。大工日当が一番費用がかかりますが、１日あたりいくらで頼むかが重要です。通常は一日１８０００円以上かかるところを１５０００円でお願いできたのも経費削減につながりました。今回は、お金の算段以上に工期内にいかに作業をすすめるかで気を使いました。異なる工程を並行して行ったり、土日もいとわず作業しました。ユニットバスの設置が思いのほか工事まで時間がかかりました。早めに面積や窓位置があうものを選び、色を選択し発注することが重要です。そのユニットバスに併せて水道管やガス管、電気の配線工事、そして重さに耐えられるような土台の工事をユニットバスの搬入までにする必要がありました。電気工事は、電気工事の資格を持つ人が照明やコンセントの配線はできましたが、外の電線からつながるブレーカー、配電盤の設置は専門の会社に頼むしかないのですが、それができる業者は意外と少なく、早めに頼まないと東京電力への申請や電気工事も時間を要することがわかりました。

床の木枠が完成

枠回しを固定

根太を置く

大工の指導でレベル合わせ

蛇口に合わせ水道管設置

天井から電線を回す

壁に断熱材を入れる

根太の間に断熱材を入れる

建具設置は大工さんに

既存窓と配管の位置が重要

ユニットバスは１日で設置

風呂の床を平にする

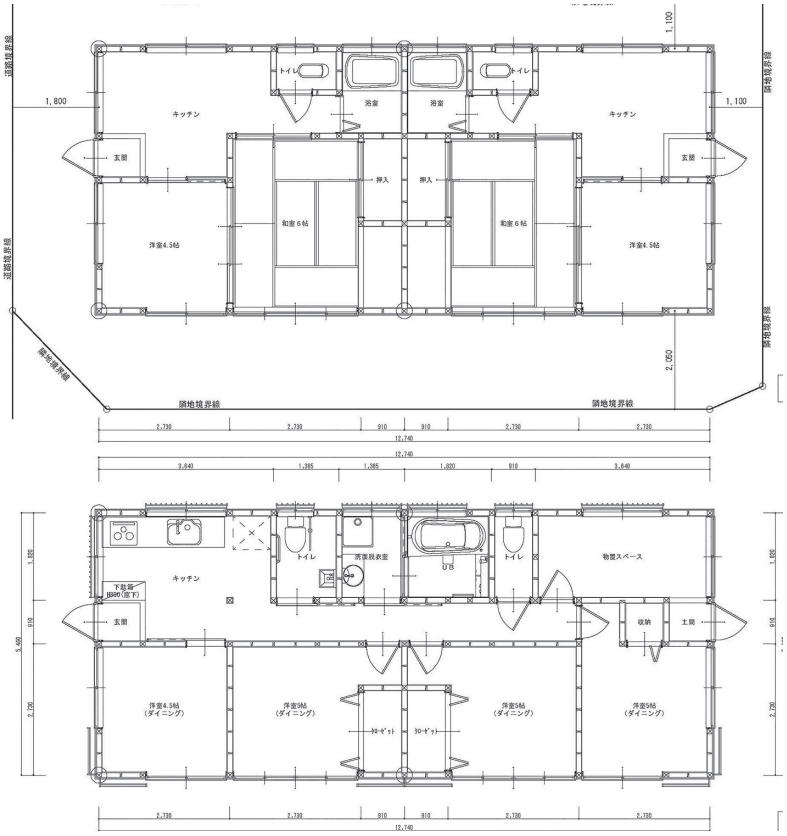
内装業者は早くてきれい

パテで壁の凹凸を均す

改修後のキッチン

改修前の台所あと

改修に係った費用	（金額：円）
大引、根太、間柱、垂木、ベニア等木材	400,000
石膏ボード70枚	35,000
ドア7枚、ドア枠等の建具	260,000
トイレ2セット、洗面台	286,000
システムバス	350,000
台所のシンク、レンジフードなど	75,000
断熱材　14袋	100,000
水道工事	150,000
電気工事	220,000
内装工事（壁紙張り）	190,000
部品消耗品	200,000
大工・DIYスタッフ日当	800,000
合　計	3,066,000



改修作業の工程	誰が実施したか
床板上げと泥落とし、床下の泥とりと乾燥	発災から3か月以内にボランティアで実施
壁紙、石膏ボード断熱材撤去、消毒	
床下の大引き、根太、枠回しの設置	大工が施工しつつ、DIYでも実施
床板の上と壁に断熱材設置	DIYで実施
部屋の仕切り変更に伴う筋違い増設	大工の助言を得ながらDIYで実施
床板、石膏ボード設置	DIYで実施
配線付け替え（2世帯を1世帯に）	配線とスイッチ、コンセントづくりは有資格者がDIY。 配電盤交換、200V電線引き込み、東電手続きは電気屋さん
上下水管敷設	水道工事屋さんに依頼
一つのトイレと風呂のスペースを拡張	大工の助言を得ながらDIYで実施
風呂スペース拡張に伴う柱付け替え	大工の助言を得ながらDIYで実施
ユニットバス設置のための基礎工事	業者の指示のもとブロックで土台づくりをDIYで実施
ユニットバスの搬入組み立て	専門業者に依頼
ドア枠やフローリングの設置	大工さんに依頼
台所のレンジフード、棚、流し台の設置	新古品をオークションで購入しDIYで設置　配管は業者
壁紙はり	DIYで途中まで行っていたが途中から内装業者に依頼

8 建築基準法適合のために行わざるを得なかった一部撤去と切り離し

今回改修した3つの物件は、法適合調査の是正により、すべて何らかの撤去や切り離しが求められました。使っていて問題が無いと思える部分も撤去や切り離しをせざるをえない場合があり、すこしもったいないという気分もありました。しかし、法適合の確認をとっていない建物で、法適合性が不明な仕様の部分はそうせざるを得ません。改めて検査済証の有無が重要であることと、改修に対してより柔軟な法整備が望まれる部分であると思います。

共同住宅（アパート）は、茨城県建築条例第15条により、共同住宅等の出入口の前にある塀の撤去が求められました。これはコンクリートブロック製で鉄筋が内部に配筋されていなかったため、ユンボで解体することができました。鉄筋が入っていると解体する労力が大きく異なるので、見積もりの際は工務店に確認してもらいましょう。

旧診療所は、建築基準法第44条により、道路内に擁壁と軒が位置していたため、撤去する必要がありました。道路内の建築制限については、道路台帳に記載されている道路幅員ではなく、官民境界の確定により、セットバック距離を決めるよう、特定行政庁で指示を受けました。この官民境界の確定は道路を挟んだ向かい側の土地の所有者の立会い、同意も必要であるため、道路幅員の確定には時間がかかりました。しかし、旧診療所の外壁面が道路境界線から1・1m以上あったため、セットバック位置を外壁面とすることで、問題がないことが早期に確認できました（2項道路の最低幅員が1・8mであるため、道路中心から道路境界線までは最低0・9m、道路境界線から建物まで1・1mあれば、道路中心から建物まで2mあることになる）。一方で外壁面にかかっていた場合、桁を撤去する必要があり、建物全体の構造にも影響する可能性があったため、幸運でした。実際に擁壁を撤去する段階では、アスファルトが擁壁に隙間なく接しているため、アスファルトを崩さずに擁壁を撤去することはやや難しく、道路側でなく、敷地内側にブロックを倒すことで対処しました。今回は道路よりも敷地の方が高いため、問題がありませんでしたが、敷地の方が低かった場合、道路が崩れる可能性があるため、より是正の難易度が高くなることが想定されます。

旧住宅は、建築基準法第44条の撤去に加え、法適合調査の基準時を建築時とするため、増築年が不明な増築部を撤去・解体しました。まず、建築基準法第44条の撤去については、旧診療所と同様に擁壁を撤去し、加えて下屋の外壁面もセットバックラインにかかっていたため、下屋を撤去することにしました。この撤去を肯定的に捉えて、建物を東側に開くよう、撤去後の外壁面には開口部を設置しました。次に増築部の撤去・解体について、大きく4箇所に分けて説明します。

1つ目は渡り階段で接続された約130㎡の大きな増築部です。外観上旧住宅とは別の建物のように見えますが、約3mの長さの渡り階段のみで接続されていました。これは渡り階段のそれぞれの外壁面への接続が垂直面であったことから、屋根と干渉せず、渡り階段を撤去し、外壁面を補修することで切り離しが完了しました。2つ目は玄関の増築部です。玄関は縁側屋根と玄関の屋根が重なり合うほど近接していました。一方でこれも構成上は、1つ目の増築部と同じく、渡り廊下のみで接続され、外観上別棟と見える状態でした。こちらは渡り廊下の撤去、外壁面の補修に加え、屋根の重なり合いをなくす必要があったのですが、隙間から青空が望めるようにならないと別棟扱いとならないという指導があり、縁側と玄関の屋根をそれぞれ削るといった処置をすることになりました。これにより、板金工事が増えるため、1つ目の切り離しよりも難易度が高いものとなりました。3つ目は風呂・トイレの増築部です。これは先の2つよりもより一体的な増築がされていました。縁側の突き当たりに縁側の屋根を覆うように屋根がかけられているなど、より入り組んだ構成であったため、解体しながら対処法を確認する進め方としました。最終的に板金、左官、大工工事が必要となる難易度の高い工事となりました。4つ目は、4本の柱で構造的に独立した屋根のみの増築部です。これは屋根を撤去することで建築物ではなく、パーゴラとすることで建築物としては撤去扱いとし、増築部から除外することにしました。旧住宅は、このように多くの撤去・切り離し部分がありました。

撤去分断する際のポイントは屋根が絡んでいるかであると思います。屋根が絡むと板金工事や雨仕舞いを考えなくてはいけません。壁の補修だけで済むのであれば比較的難易度は低いと思います。

HITACHI

9　トイレ増設、階段つけかえ、耐震補強、開放感創出を中心とした工事

旧住宅の工事は「8　法適合のために行わざるを得なかった一部撤去と切り離し」で触れたように、主な工事内容は、増築部や違反箇所の撤去・切り離しでした。それらを肯定的に捉えると、建築物が不純物の少ない、建築当時の生まれた姿に戻ることができると考えました。旧住宅は柱が１５０㎜角であるなど、力強い架構が特徴的な建築物です。そこで、可能な限り無駄なものを撤去し、木造の力強さが浮き立つデザインとすることにしました。同時に壁の無い、柱による空間が特徴的な旧住宅の空間的特徴を損なわないよう、可能な限り壁が発生しないデザインとすることを目指しました。

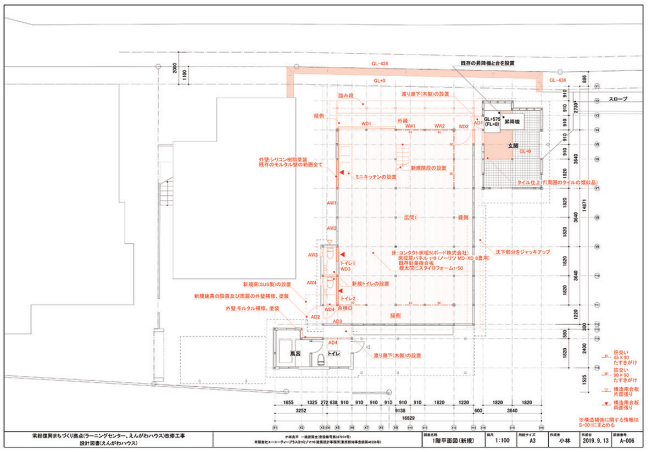
まず、道路内の建築制限から撤去せざるを得なかった、東側の小道沿いの下屋です。撤去することで、建物を東側に開くことができました。また小道から少し距離ができたので、縁側を設けて人が滞留できる場所をつくることができました。小道を歩く人が訪れて、建物の中に入らなくても座って休んだり、会話したりしやすいような環境をつくりました。縁側上部には屋根を設けたので、雨天時や夏の日差しの暑い日にも休憩ができる計画としました。

撤去で空いた穴は壁で塞ぐのではなく、開口部とすることで、小道側から建物に入りやすくするとともに、その窓から光がはいってくるので、室内を明るくすることができました。アプローチについては、建物が建つ地面と小道には段差がありますが、階段とスロープをそれぞれ、小道の北側と南側に設け、小道のどちらから来ても入りやすい計画としています。また、建物の裏側となる西側には勝手口を設けて、旧診療所や保育所として活用されている中央の棟と連携しやすいバックヤード動線を確保しました。

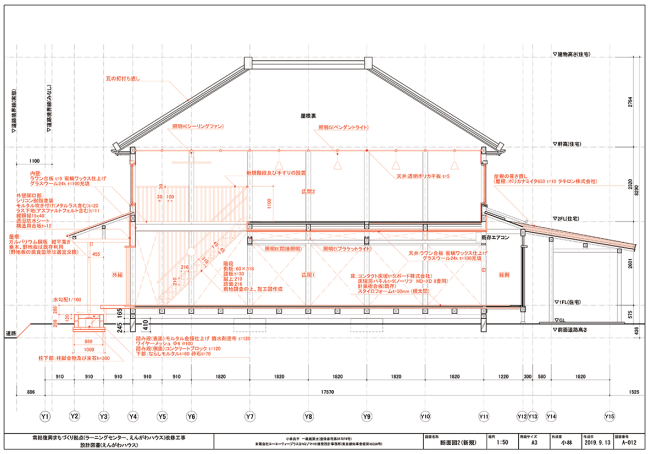
次に内部について、1階は耐震補強の壁を筋交いとして、視線が抜けるようにしました。これによって、この旧住宅は北以外の三面壁がなく、外部に対して開いた建物となりました。天井付近にあった欄間や天井は解体し、少しでも広く開放的に感じられる空間にするとともに、部屋の輪郭を弱め、建物全体での活動が誘発されやすいデザインとしました。２階も梁を表しにすることで、力強い小屋組を見ることができるようにしました。東側の入り口上部には吹き抜けを設け、建物に入った人の視線を上に向け、強くおおらかなこの建物の雰囲気を感じさせるとともに、1階と2階の空間を連続させ、建物の一体感を高めました。吹き抜けに面した転落防止柵は格子状のデザインとして、水平垂直な木材で構成される旧住宅の特徴を反映させました。階段は、勾配を緩くすると同時に階段下部に壁を設けず、広間の開放性を損なわないように配慮しました。大きく開口部が設けられた東側からよく見える位置にあるため、ベンガラ色の柿渋を塗装し、より象徴的なデザインとしました。トイレは、大きさ位置ともに適した押入れを改修してトイレにしました。押入れに設けることで、中央の広間に突出せず、広間の開放性を保つことができると考えました。

外観は、力強い木材の印象から、落ち着いた色合いが適していると考え、深い緑を外観色として採用しました。

このように、撤去や解体を活かして、シンプルで力強いこの建物の良さを引き出せたと考えています。また、東側の小道側への開き方は、旧診療所では寸法上成しえなかった、人を迎え入れる建物のアプローチを作り出せたと考えています。



母屋平面図



母屋断面図

10 その後の追加改修を想定しつつ配管配線だけすることによる経費削減

壁や床を張ってからでは、壁の内部や、床の下がどうなっているか分からなくなったり、新しく設備機器を設けるには大掛かりな工事が必要になったりする場合があります。旧住宅では、そのような状況にならないよう、その後の改修の可能性を想定して、配管配線のみを行いました。また、すぐに必要でない工事を後回しにすることで、経費削減も図っています。以下に箇条書きで計画した内容を示します。

照明

照明は施主支給としたため、配線までを電気設備業者に委託し、予算や利用しやすさを検討しながら照明を追加できるようにしました。

キッチン

キッチンをあとで設置できるように、排水管の設置と、ＩＨクッキングヒーター用のコンセントを設置しておきました。

フローリング

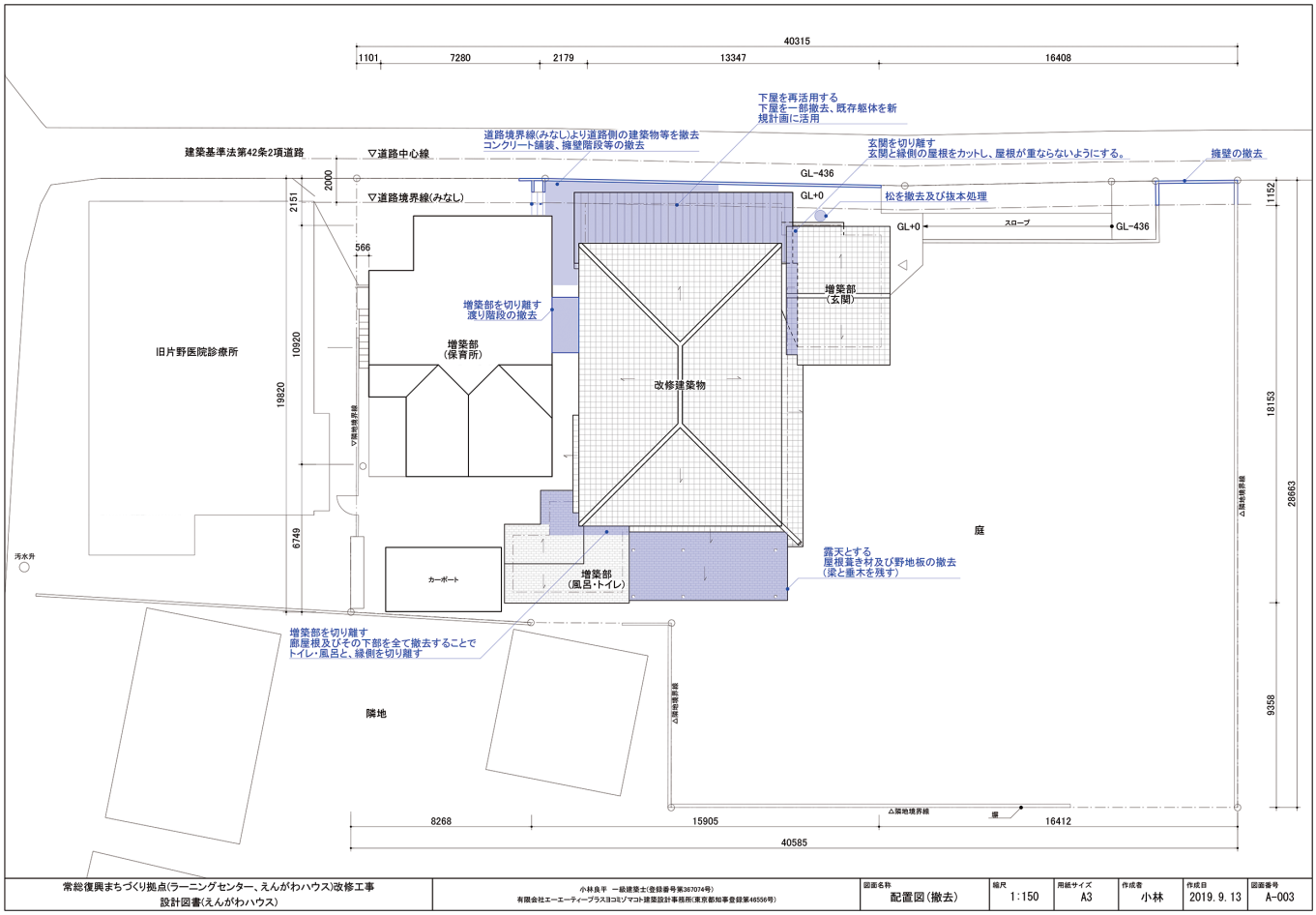
床暖房とフローリングの敷設を後で行えるよう、分電盤の容量を確保し、床はフローリングが敷きやすいよう、下地から作り直し、水平な状態としました。また、サッシ部分は少し浮かして設置することで、フローリング設置後に、フラットな仕上がりとなるよう配慮しました。

内壁

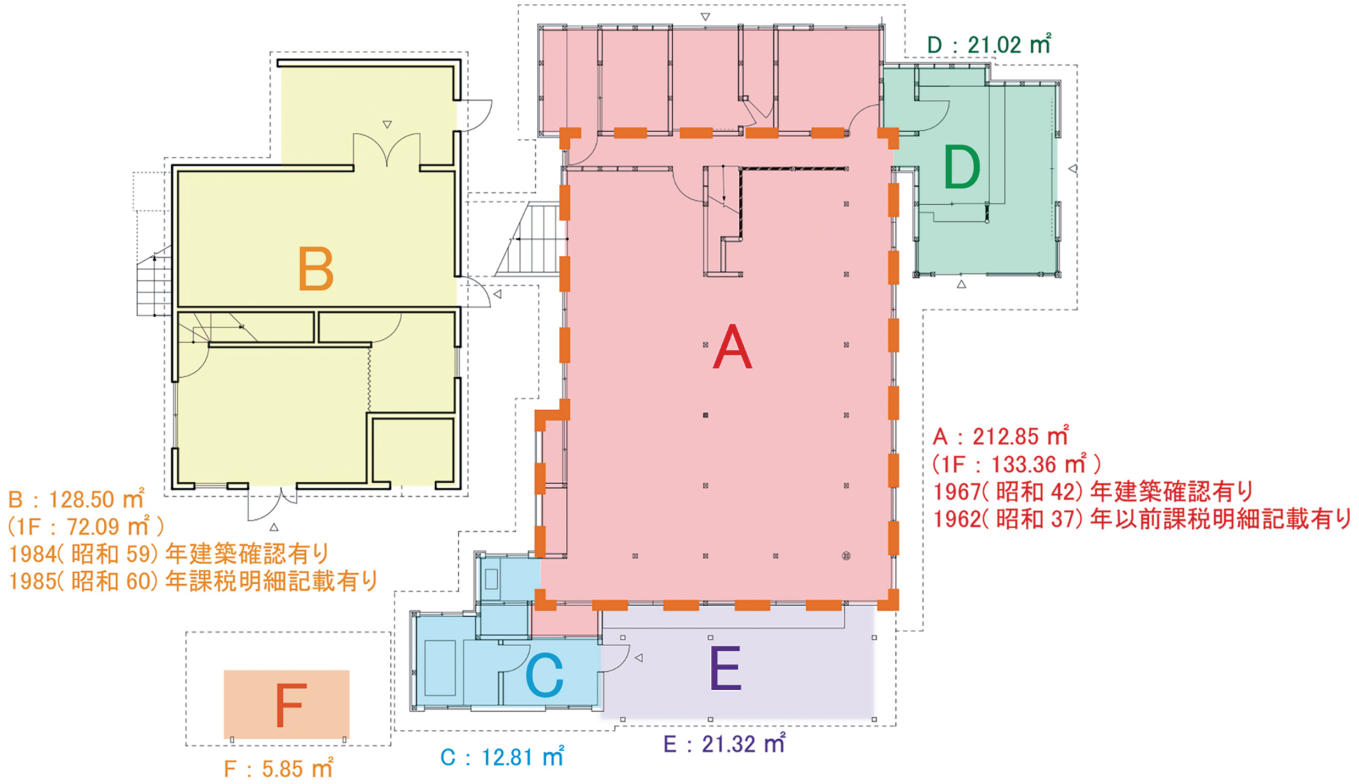
内壁面は構造用合板12㎜用を用いることで、耐震補強を行うとともに、後で棚や手すりなどが施工しやすい状態としました。

床暖房工事

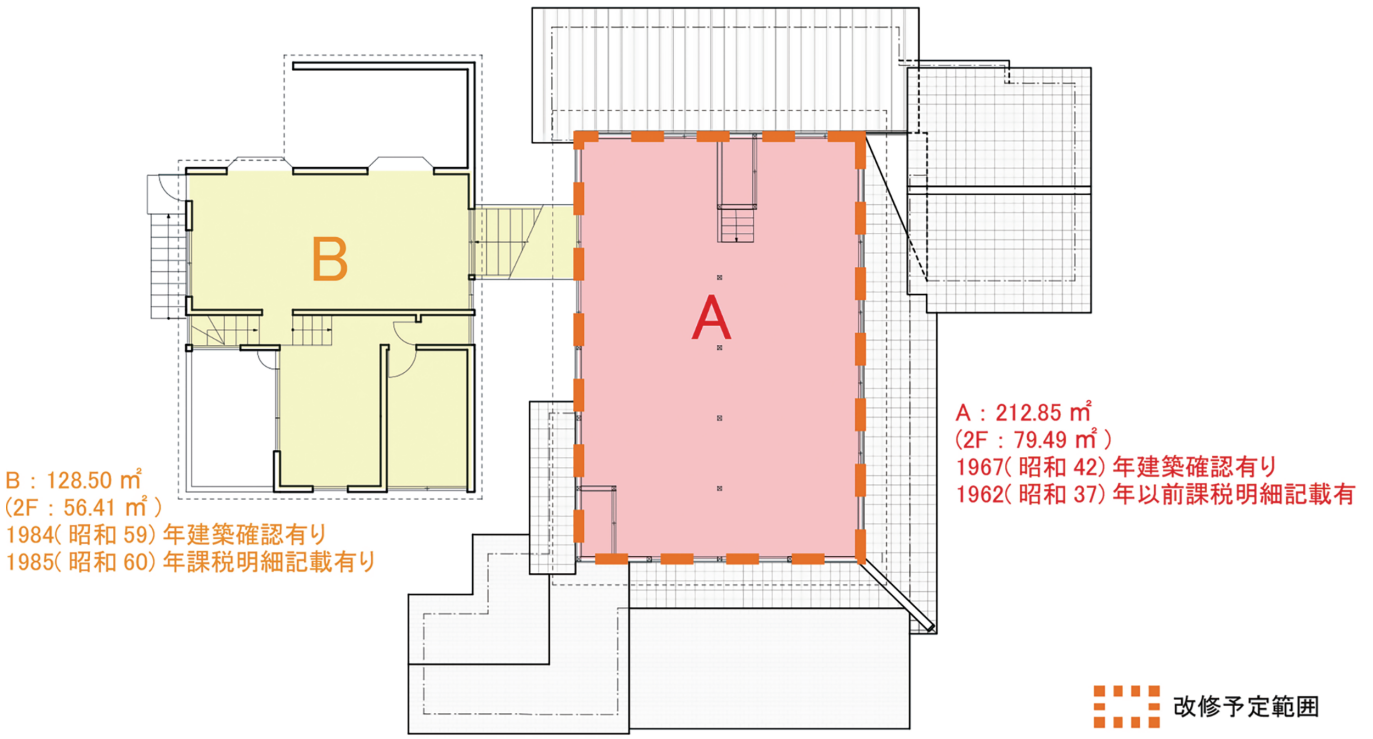
ＤＩＹでキッチンや照明器具を設置



えんがわハウス（母屋）の改修範囲図

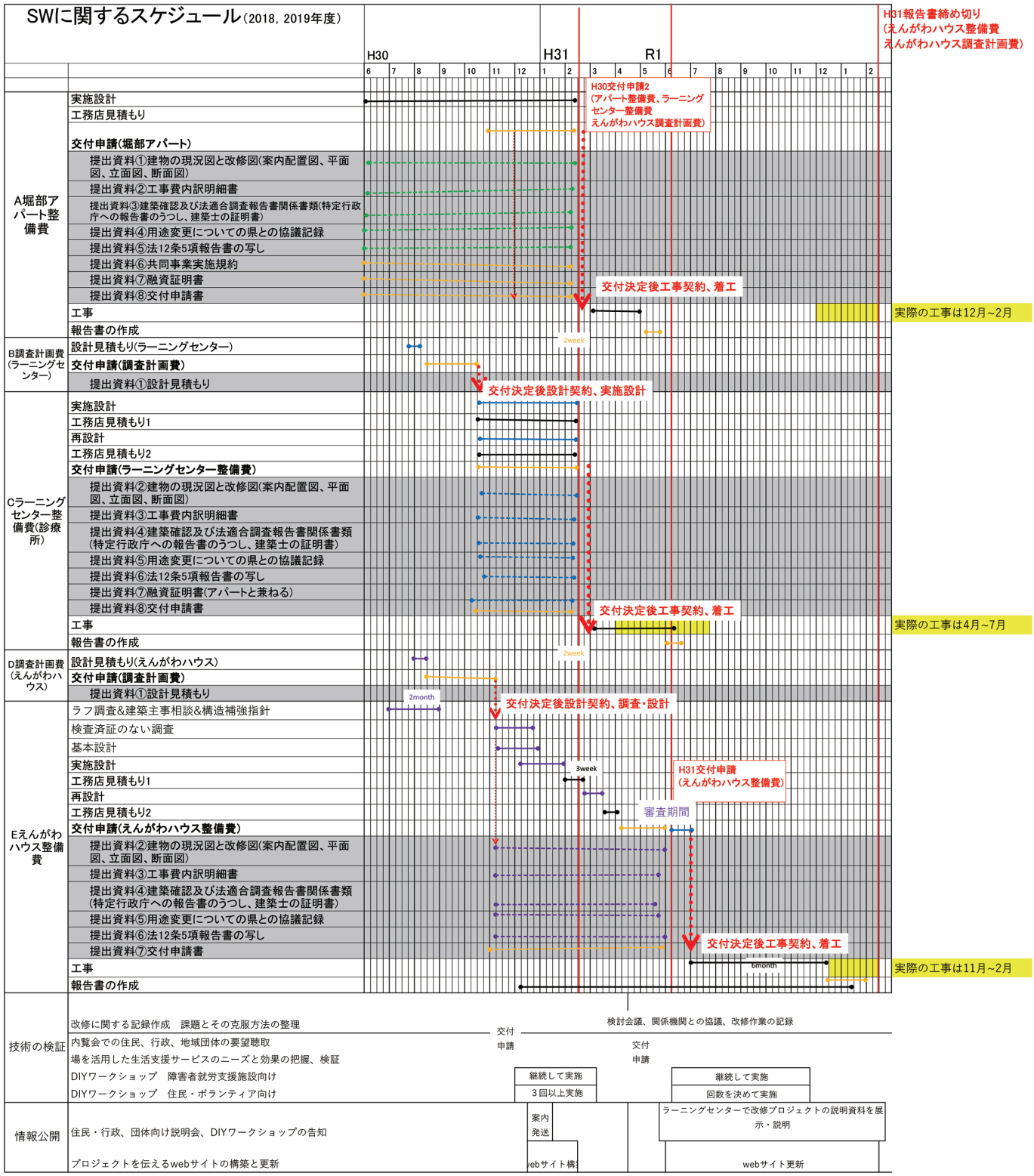


1F



2F

はじめのいっぽ保育園
PRIMEIROS PASSOS
FIRST STEPS 09010426011


SWに関するスケジュール（2018, 2019年度）
H30
H31
R1
H31報告書締め切り
（えんがわハウス整備費
えんがわハウス調査計画費）
6 7 8 9 10 11 12 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 1 2
H30交付申請2
（アパート整備費、ラーニング
センター整備費
えんがわハウス調査計画費）
A堀部アパート整備費
実施設計
工務店見積もり
交付申請(堀部アパート)
提出資料①建物の現況図と改修図(案内配置図、平面図、立面図、断面図)
提出資料②工事費内訳明細書
提出資料③建築確認及び法適合調査報告書関係書類(特定行政庁への報告書のうつし、建築士の証明書)
提出資料④用途変更についての県との協議記録
提出資料⑤法12条5項報告書の写し
提出資料⑥共同事業実施規約
提出資料⑦融資証明書
提出資料⑧交付申請書
交付決定後工事契約、着工
工事
実際の工事は12月~2月
報告書の作成
2week
B調査計画費(ラーニングセンター)
設計見積もり(ラーニングセンター)
交付申請(調査計画費)
提出資料①設計見積もり
交付決定後設計契約、実施設計
Cラーニングセンター整備費(診療所)
実施設計
工務店見積もり1
再設計
工務店見積もり2
交付申請(ラーニングセンター整備費)
提出資料②建物の現況図と改修図(案内配置図、平面図、立面図、断面図)
提出資料③工事費内訳明細書
提出資料④建築確認及び法適合調査報告書関係書類(特定行政庁への報告書のうつし、建築士の証明書)
提出資料⑤用途変更についての県との協議記録
提出資料⑥法12条5項報告書の写し
提出資料⑦融資証明書(アパートと兼ねる)
提出資料⑧交付申請書
交付決定後工事契約、着工
工事
実際の工事は4月~7月
報告書の作成
2week
D調査計画費(えんがわハウス)
設計見積もり(えんがわハウス)
交付申請(調査計画費)
提出資料①設計見積もり
2month
交付決定後設計契約、調査・設計
Eえんがわハウス整備費
ラフ調査&建築主事相談&構造補強指針
検査済証のない調査
基本設計
実施設計
工務店見積もり1
再設計
工務店見積もり2
交付申請(えんがわハウス整備費)
提出資料②建物の現況図と改修図(案内配置図、平面図、立面図、断面図)
提出資料③工事費内訳明細書
提出資料④建築確認及び法適合調査報告書関係書類(特定行政庁への報告書のうつし、建築士の証明書)
提出資料⑤用途変更についての県との協議記録
提出資料⑥法12条5項報告書の写し
提出資料⑦交付申請書
3week
H31交付申請
（えんがわハウス整備費）
審査期間
交付決定後工事契約、着工
6month
工事
実際の工事は11月~2月
報告書の作成
技術の検証
改修に関する記録作成　課題とその克服方法の整理
内覧会での住民、行政、地域団体の要望聴取
場を活用した生活支援サービスのニーズと効果の把握、検証
DIYワークショップ　障害者就労支援施設向け
DIYワークショップ　住民・ボランティア向け
交付申請
検討会議、関係機関との協議、改修作業の記録
交付申請
継続して実施
3回以上実施
継続して実施
回数を決めて実施
情報公開
住民・行政、団体向け説明会、DIYワークショップの告知
プロジェクトを伝えるwebサイトの構築と更新
案内発送
webサイト構築
ラーニングセンターで改修プロジェクトの説明資料を展示・説明
webサイト更新

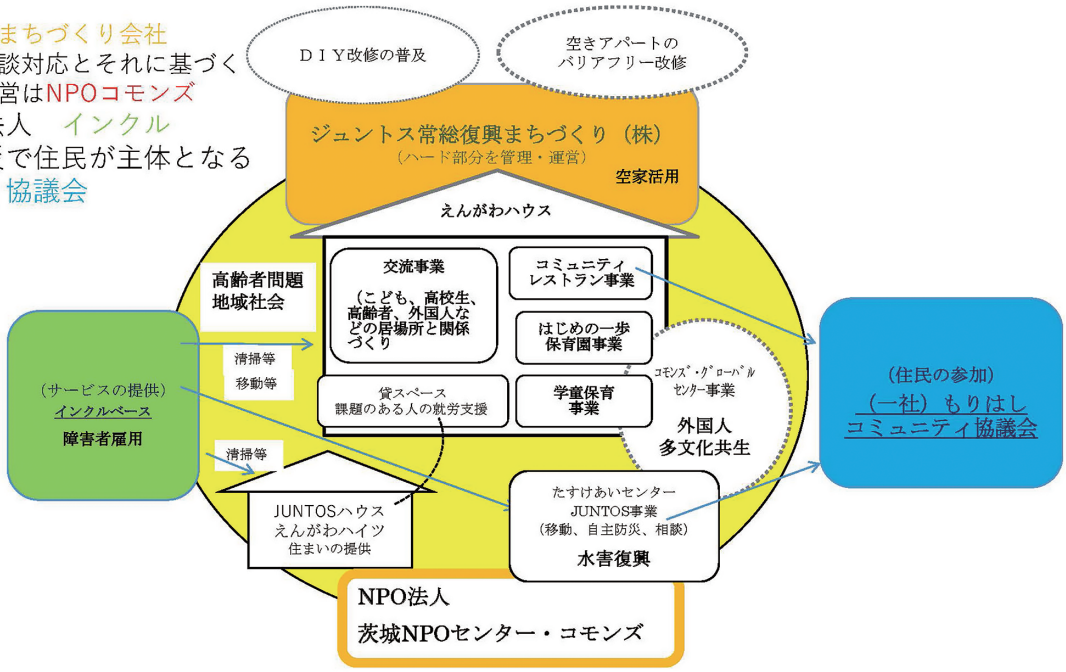
第４章

コミュニティ再生への

挑戦編

常総の事業体制図

・建物の改修・資金管理はまちづくり会社
・被災者や外国籍住民の相談対応とそれに基づく交流事業や支援の企画運営はNPOコモンズ
・障がい者就労を担う法人　インクル
・カフェでの交流や防災で住民が主体となるもりはしコミュニティ協議会



1　コミュニティカフェオープンまでにしたこと
器材、スタッフ、組織設立

２０１９年7月に旧診療所の工事は終わりましたが、改修費に上限を設けたため東側半分のカフェの空間のみが終わった状況でした。改修費補助には照明器具やエアコンは含まれず、実際にカフェとして使えるようにするには、それらを購入して設置する必要がありました。幸い、客席で使う机と椅子やキッチンで使うシンクやコンロは、10年前に水戸でコミュニティレストランをＮＰＯが開業した際に購入したものを移設できました。水戸のコミレスは、引きこもりがちな若者のトレーニングを目的に、公的支援もうけずに約10年間継続し1年前に閉店。モノだけでなく、ハンディがある人がトレーニングをするというコンセプトも含めて水戸市から常総市に運んできたのです。その他に大型冷蔵庫と製氷機はほしいとの声がスタッフから上がりました。

創業支援を活用して備品を整備

そこで考えたのが、県の中小企業振興公社の創業支援金の活用です。1月までに法人を設立することを条件に上限２００万円で3分の2まで補助するという新たな助成が8月に公募していました。カフェの運営は当初は株式会社が直営する考えでいましたが、会社は不動産の管理と賃貸に徹し、ソフト事業は別組織にすることにしました。えんがわハウスプロジェクトは、水害で同じような住宅被害に遭い同じ高校に避難する森下町と橋本町とＮＰＯの共同事業で、もりはしプロジェクトと言ってきました。そこで地域のカフェを住民主体で運営すること、自主防災も二つの町の住民で行うことからもりはしコミュニティ協議会という組織をつくることにしました。当初はＮＰＯ法人を考えましたが、時間的制約もあり、短期間で設立できる一般社団法人にしました。申請した助成金は創業に必要な備品購入が対象になることから、大型の業務用冷蔵庫と製氷機、整水器、エアコン、入り口の雨よけになるオーニング、コーヒー豆のグラインダー等を購入しました。フローリングは元の診療所の床板を張りなおしたものでしたが、汚れが目についたので研磨してコーティングする作業を業者に頼み、入り口外側には手すりのついた階段とスロープを設置しました。飲食業許可も保健所に申請し取得しました。調理師はいなくても開業できますが食品衛生責任者は必要です。２年前に保育園を開業した時に私をふくめ2名が講習を受けて責任者の資格を持っていたのでクリアできました。

次にスタッフの確保です。調理は移動支援のボランティアで以前調理の仕事をしていた男性と、これまでもボランティアへの食事作りで活躍してきた女性に打診したところ、週2、3日の日中なら手伝っていただけることになりました。接

客スタッフですが、いつも行事の時に手伝って下さる主婦の方々にと考えていたので、２０１９年の１月から一緒にやりましょうと話してきました。単発のイベントではなく定期的にとなると責任を持てるかと不安になるものです。そこで市民が運営している場の視察を企画しました。視察先は、片付けでもお世話になったパルシステム茨城栃木の日立市の拠点です。そこでは毎月のように手作りの食事を作るイベントが行われて、子どもの食育事業もしていました。リーダーの方から美味しい手料理をごちそうになりました。続いて訪問したのはひたちなか市にあるくらし協同館なかよし。ここは住宅団地の中にあるパルシステムの店舗でした。来客数が減り店舗が閉鎖になったとき、地元の主婦が「歩いて行けるところに買い物の場を残したい」とＮＰＯ法人を設立して旧店舗を改装して食品や日用品を販売しています。広い店内には、軽食コーナー、リサイクルコーナー、趣味の作品が陳列されたレンタルボックス、畳のお休みどころなどもあり、毎日のように様々な趣味講座が行われ地域の方でにぎわっていました。まさに住民による住民のためのお店、民設公民館のようなところです。代表の塚越さん達から説明をしていただき、多くの刺激を受けました。塚越さんにはそのあと、えんがわハウスに来ていただき、自分たちで組織をつくりお店を再び始めた経緯や、百人近いスタッフが有償ボランティアで運営している話を伺いました。このほかにも、障がい者就労の場でありながらとても素敵で美味しいピザの店に視察に行くなどして気運を高めていき、できる範囲でやっていこうという形になって行きました。

活動を紹介頂いた樫村さん

パルシステム「ひたち館」を視察

くらし協同館なかよし

塚越さん（前列右）を囲んで

パルシステムひたち館のイベント紹介

くらし協同館なかよしのイベントカレンダー

2 オープン予定日に台風直撃。その時防災拠点としてどう機能したか

9月に店舗の準備をしたり、メニューの検討や試食会を行い、コーヒー豆の仕入れ先のお店ではコーヒーのドリップの仕方を教わりました。そして10月12日、プレオープンの準備をしていたら、台風19号が常総市に近づいてきました。

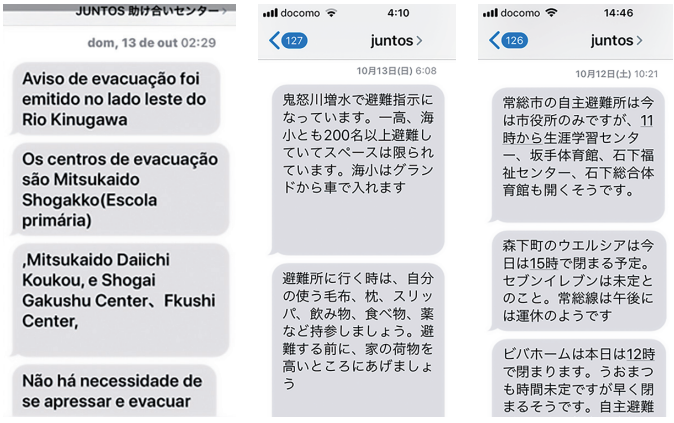
プレオープンを14日に延期し、災害対応に切り替えました。もりはしプロジェクトとしてえんがわハウスづくりと共に進めてきた自主防災で準備してきたことの実践です。自主防災ではこれまで、森下町と橋本町の避難地図を自分たちでつくり、近くの中学校と高校で避難所を開設する訓練や避難する訓練を重ねてきました。さらに、災害用連絡網として、70文字までのショートメールを登録世帯に一斉配信できるもりはしメールの登録も呼びかけてきました。12日朝からカフェの大きなガラス窓の外側にベニアを打ちつけました。強風で飛ばされたものが当たり壊れるのを防ぐためです。でも本当はこれは風が強まる前にすべきことでした。次に車を隣の市の駐車場に移しました。前回のように水没して廃車になるのを避けるためです。その次に近くのホームセンター、スーパー、コンビニが何時まで営業するかを確認して回り、その情報をもりはしメールで流しました。

保育園や学童の保護者には、台風に備えることを1枚の紙にまとめ、ポルトガル語などに翻訳して渡してありましたが、メールも各言語に翻訳して流すようにしました。12日の夕方、夜、13日の明け方と市内の避難場所を見に行くと、日本人より外国人の方が早く、しっかり荷物をもって避難していました。前回の水害では情報を流す余裕はありませんでしたが、今回は日本人にも外国ルーツの人にも避難のための情報を流すことができました。

このとき、カフェのオープンの取材のためにNHKの取材チームが来ていましたが、私たちの避難誘導の状況を撮影し、それがドキュメント番組として放送され番組を見た方々から反響が多く寄せられました。拠点をつくり、保育を通じて外国人世帯との関係をつくり、防災の備えをしてきたことが生きた出来事でした。

今回は近くの学校は非難場所として開設されなかったので、避難所開設の実践には至りませんでしたが、次回は車で避難できない人のために高校の体育館を避難場所として開けることになっています。それに向けて2020年8月には訓練も行いました。

増水した近くの水路



台風接近時に流したもりはしメール

ブラジルの「フェジョアーダの炊き出し」

避難所開設訓練

3　水害被災者の生活ニーズと拠点が生み出す効果

２０１９年10月14日に旧診療所で「えんがわカフェ」がスタートしました。営業日は月、水、木曜の3日で営業時間も10時から14時と短かかったため、プレオープンとしました。

アパートと母屋の改修も２０２０年２月に終わりました。母屋は寒さ対策で床暖房を設置するのと、台所をつくることにしていました。それらの工事は４月以降に実施しました。認可外で行ってきた保育のうち０－２歳の部分が４月に小規模保育として認可されたのに伴い、０－２歳児保育は保育棟で行い、３－６歳は母屋の１階で行うことにしました。この３－６歳児の保育の場になる母屋の１階は、地域の高齢者に開放することにしていましたが、２月から新型コロナウイルスによる感染症で外出の自粛が求められるようになり、９月になってもイベントもひらきにくい状況が続いています。カフェも４月から営業日を増やしてグランドオープンする予定でしたが、３月から６月まで休業を余儀なくされました。（お弁当の宅配は７月まで行い、７月からカフェも再開しました）保育事業は４月、５月は保護者に利用自粛を呼びかけることになったものの休業することにはならず日々行えていますが、多世代交流の場としては始められていません。このように、えんがわハウス完成の時期とコロナ感染予防が求められた時期が重なってしまったために、交流事業が企画できず拠点としての機能は十分に発揮できていません。これまで私たちは次のような対象、課題について活動をしてきました。

えんがわハウスをつくった目的は、地域の方々のニーズに対応したサービスを生み出すということと、国籍や世代を超えた人のつながりを増やすこと、それらを通じて人々に居場所と出番をつくる、ということでした。これまでの活動内容は３つの目的にどう寄与してきたかを考えてみます。

１、２、３、４の外国籍住民への保育や通訳などは、10年近い積み重ねとＮＰＯスタッフが仕事として行っていることから日々行われ、保育事業が認可されたり、通訳翻訳事業にも財源がつくようになったことから収益性も高まってはきました。日本人の高齢世帯向けの活動は、まだ頻度が少なく関わる人も住民のごく一部に留まっています。７の病院や買いもののための移動支援は潜在的ニーズは高いものの、運転協力者を増やすことが難しく、スタッフ一人ではこれ以上利用者を増やせない状況です。９のカフェも調理や接客ができるボランティアスタッフを増やせないと営業時間が増やせません。事業として常時サービスを行うには、やはり事業を企画しボランティアのコーディネートができる有給スタッフを配置する必要があります。そのためには人件費のもとになる財源づくりが課題になります。このようにサービスのメニューはできたけれど多くの人に対して多くの時間提供するには人が必要です。どう担い手を増やすかが復興拠点づくりの最大のポイントだと思います。

対　象	課　題	活動内容	担い手
外国籍住民	保育ニーズ	1　えんがわ保育棟で受け入れ	ＮＰＯの保育スタッフ
	小学生の放課後	2　えんがわハウスの学童保育	ＮＰＯの学童スタッフ
	通院時通訳	3　病院紹介、付き添い、通訳	ＮＰＯの通訳
	ルールの学習	4　多言語生活ガイド作成・説明	外国人ピアサポーター
日本人の高齢世帯等	ゴミだし	5　近所の方のみ週１回継続	ＮＰＯスタッフ
	家・庭手入れ	6　便利屋による草刈り、等	障がい者就労支援団体
	通院・買い物	7　会員制の移動支援	ＮＰＯの運転協力者等
	楽しみがない	8　落語会、季節の行事、	えんがわハウス関係者
	お茶飲みしたい	9　えんがわカフェでの飲食	もりはしコミュニティ協議会
全住民	災害時の避難	10 学校での避難所開設訓練とメールでの災害時情報提供	

4　相談拠点を開くことで、地域での外国人との共生をどう進められたか

ＮＰＯコモンズは、２００９年のリーマンショック後に失業した日系ブラジル人家族への就労や公立学校への就学の支援を始めてから約10年支援を続けて来ました。保育をはじめたことで、出産から介護に至るまで生活全般に関する相談対応をするようになりました。

これらの相談や拠点で保育や学童保育が行え、そこに通訳ができるスタッフが常駐していることが大きいです。保育を通じて外国人家族とつながっていることから、ＮＰＯの存在が外国人コミュニティにつながり、様々な相談が持ち込まれるようになりました。

左頁の表の1の保育、5、6、9の住まいの提供は、えんがわハウスプロジェクトで空き家を生活支援に改修できたからできたことです。保育園も不足していますし、生活困窮者やＤＶ被害者が入れるシェルターが殆どない中で、民間のシェルターや保育施設が持てたことは相談支援で大いに役にたっています。４の不登校児や16歳以降に来日した子等を対象にしたフリースクールもニーズがあります。

	事　業　概　要	対象	連携先
子どもへの支援	認可保育（定員9名） 小規模保育B型として実施 外国人親子に多言語で支援	0－2歳の幼児と保護者	常総市などの子ども課
	認可外保育（定員10名） 就学支援も兼ね多世代交流型で実施 母語教育の推進も実施	3－6歳児の幼児と保護者	地域住民
	学童保育 宿題、日本語、学力の向上、社会体験の場づくり	小学生	小学校
	アフタースクール 高校受検にむけた学習支援	中学生	中学校 ボランティア
	プレスクール	就学前の子 来日直後の子	学校、教育委員会、 学習支援組織
	フリースクール	不登校の子、１６歳以上で来日した子	
	グローバルサポート 外国児童生徒の受け入れ体制づくり、文書翻訳、通訳や日本語指導者派遣 通訳付き高校進学ガイダンス	公立小中高	県、各自治体の教育委員会、学校、大学、翻訳や通訳スタッフ
外国籍住民向け支援	生涯学習、家庭教育分野へのアドバイザー派遣、文書の翻訳、通訳派遣	生涯学習機関	自治体家庭教育関係者
	多文化ソーシャルワークに関する実態調査と研修プログラムの開発と実施、福祉関係文書の翻訳や通訳の派遣、外国籍住民の福祉サービス利用に関する相談対応	県内福祉機関、市町村、児相、保健所、保健センター、地域包括支援センター、保育所、養護施設、高齢者施設など	
	各地で通訳をしている外国人当事者が制度やルールを学ぶ研修実施と組織化、ピアサポーターによる外国人世帯への講座（税、福祉制度、社会保険、労働契約、保険、防災など）	外国人ピアサポーター	外国人雇用企業、入管、自治体等

外国籍住民から持ち込まれた相談　困りごと	相談対応や連携先
1　公立保育園に入れない	NPO の保育園で受け入れ、市への申請手続き支援
2　高齢で介護サービスを受けたい	地域包括支援センターに通訳派遣
3　こどもの発達に関し親が心配している	医療機関、児相、療育相談に通訳派遣
4　中学校や高校で不登校、中退になった	学校と連携して家庭訪問
5　難民申請中、知人宅に身を寄せていた母子が家を出たい	住まいを提供しピアサポーターの仕事を依頼
6　心臓手術が必要な人が多重債務、家賃滞納	一時シェルターを提供、生活保護申請支援と通院支援
7　国民健康保険税や住民税滞納で給与差し押さえに	弁護士と連携し市役所に減免や分割を求める
8　精神的障がいがある当事者に対し、親や子が同居を拒む	病院のデイケアを使用しつつ地域生活の見守り
9　事件に巻き込まれ同国人に見つかると命が危ない	シェルターで受け入れ生活保護申請
10 病院で亡くなったが家族が何をすればいいかわからない	病院、葬儀会社と相談し葬祭費申請などを助言
11 家のローンが払えず競売に。住む場を探したい	貸家のオーナーや区長に空き家がないか相談
12 短期の仕事しかなく、長く働ける仕事がしたい	就労しやすいビザへの変更支援、日本語学習の支援

ラーニングセンターは多文化支援の拠点に

これらの相談支援事業は市役所各課は勿論、学校、児童相談所、病院、福祉施設、弁護士など様々な教育・福祉機関と連携して行っています。各機関が外国籍住民のニーズにスムーズに対応できるようにするため、3つのことを行っています。ひとつは、通訳の派遣や文書の翻訳です。学校文書のほか、コロナ関連では、感染予防や緊急事態宣言、特別給付金の申請について多言語での案内を作成配布したほか、社会福祉協議会の求めに応じて生活福祉基金（貸付）の資料の翻訳を行いました。2つ目は学校や福祉機関で働く人に対する多文化ソーシャルワークの研修です。上記のような相談対応はまさにその実践事例なのですが、様々な困りごと（経済的問題、障がいや病に関する問題、在留資格に関する問題、DV、税金、就労など）をもつ人に対しては、制度の案内の翻訳や通訳で済むこともあれば、その制度が母国にないために理解が難しかったり、在留資格（ビザ）の関係で制度が使えないこともあります。そこで、外国ルーツの方はどのような背景があって困難に直面しているのか、在留資格によってどのような制限があるのか、などを知ることが重要になります。その上で相談支援を行う際には、様々な組織の連携も必要になります。その連携の仕方を学ぶことも含めてWEBでの研修やケース会議を行っています。3つ目は多文化ソーシャルワークの要となるピアサポーターの養成です。ピアとは当事者という意味で、自分もかつて苦労したことがある外国人当事者が外国人の相談支援をできるようにするというものです。ある程度日本語が話せる人が市役所などで通訳をすることは多く行われていますが、税や社会保険の仕組みは難しく児童手当や児童扶養手当など子育て世代に関わる制度について詳しくはわからないという人が多くいます。そこで私たちは、常総市と連携してピアサポーター養成講座を行い、そこで様々な制度を学び、さらに制度の内容を多言語で説明する多言語生活ガイドを作成しました。これを使って各外国人コミュニティのキーパーソンに正しい情報を伝えコミュニティに広めてもらうことを目指しています。これまでブラジルやフィリピンのコミュニティとは接点がありますが、ベトナム、ペルー、スリランカ、ネパールなど多様な国のコミュニティとつながっていければと考えています。

5 アパートをシングルマザー向けシェアハウスとしたことで生まれた出会い

ＳＷ事業の選定時の計画では、アパートは、車いすを利用する障がい児のいる母子世帯が利用する前提で2世帯用のレイアウトを1世帯用に変更する内容でした。ところが改修中に入居を想定していた家族が辞退したので計画を変えることにしました。3つの居室と共同のリビング、キッチン、風呂、倉庫があることから、シェアハウスとして運用することにしました。新型コロナウイルスによる感染症の影響でＤＶが増えているという情報もあり、子のいるシングルマザーの住宅ニーズが増えると考えました。子のいる世帯であれば、えんがわハウスの保育や学習支援の機能を生かせると考えました。そして実際に、2組の外国人の母子世帯が利用することになりました。

今回入居した一つの家族は生活保護申請、家計管理、児童扶養手当を得るための裁判所へのＤＶ保護命令の申し立て、子の就学や親の就労の支援など、これまで培ってきた相談支援ノウハウと関係機関とのネットワークをフル活用することでなんとか支援ができています。家賃は、常総市の生活保護の住宅扶助の上限を考えて設定しました。シェアハウスで難しいのは、異なる世帯が共に暮らせるかです。実際、きれい好きな世帯と家族全員片づけも掃除も洗濯もままならない世帯の同居は困難で、きれい好きな世帯が一時避難できる部屋を用意することになりました。けれど、それでわかれてはシェアハウスにならないし、残った世帯の生活力も高まらないと考え、ＮＰＯのスタッフも介入して、キッチンやトイレをきれいに使うこと、ゴミの分別、電気を消すこと、戸締り、夜は遅くまで起きていないなど、繰り返しルールが習慣になるよう働きかけを続けています。

この家族支援で試みているのも、外国人当事者によるピアサポートです。国籍も言語も異なりますが、夫から暴力を受けたり離婚を言い渡されたりしてショックを受けているつらさは共有できます。そして二人の母親には小学一年生の男の子がいるという共通項があります。毎朝登校班の集合場所に子どもを連れていきながら母親同士で徐々に心がつながり、一緒にヨガをやる関係にもなってきました。そのヨガに登校班が同じ日本の母親も加わってくれれば、ＮＰＯスタッフとのかかわり以外のママ友とのつながりが生まれます。このような子どもを介した親の関わりというものが徐々にできるように、つなぎ役をしていければと思います。

6 要支援な高齢者や外国籍住民が活躍できる場の創出方法

拠点を活かすには担い手が大切と書きましたが、それをどう増やすかは一番難しいテーマだと思います。楽しい行事をして人を集め、その中から担い手になる人を見出すというのも一つのあり方ですが、コロナの影響でなかなかイベントを企画できません。二つ目の担い手づくりの方法は既につながっている人に役割を担ってもらうことです。シェアハウスに先に入居していた外国ルーツの母親に後から入居した母親の精神的サポートや生活ルールや子育ての見本を示す役割を担ってもらったように、当初わたしたちが支援した人が、できることで他の人を支える側になる、というのが担い手づくりの近道かもしれないと思うことがいくつか続きました。

他の母親のサポート役を依頼した女性は、カフェの接客や調理補助、植栽の水やりを率先して行ってくれました。能力よりも、この場に貢献したいという思いがあることが大切なのだと教わりました。その方はヨガ教室を企画したりカフェで自分が得意な料理も考えてくれています。

高齢なブラジル人女性が毎日近くの中学校で行われる夜間中学校に入学したのですが、車の運転ができず行くときだけでも送迎してくれないかと相談を受けました。毎日のことなのでやや不安はありましたが、だいぶ前にNPOでヘルパー講座をした時にも参加された方でした。勉強熱心なこの方を応援しようと移動支援でひきうけることにしました。今はこちらがお手伝いをしていますが、いずれ母屋で昼間過ごしてもらい、子どもたちと関わってもらえればと期待しています。日本語もポルトガル語も話せる方なので、彼女がいればブラジルの高齢者も来やすくなるかと思います。

次に紹介する方は、一度だけ病院の送迎を手伝った高齢男性です。送迎中にカフェの話をしたら、現役時代に東京で喫茶店のデザインの仕事をされていたとのことでした。えんがわカフェのデザインを手伝ってくれませんかと話したら、元プロの視点で内装の改善ポイントについて助言をくれたり、窓や入り口のオーニングについて手書きで図面まで書いてくれたのです。デザイン案は一部のみの採用にとどまりましたが、自分がしてきたことで協力してくれたことには感謝しています。

■その人らしいことができる場に

自分の好きなことや得意なことをえんがわハウスでしていただくのが最もいい参加になると思います。近々紙芝居であちこちに行かれている方が来られます。楽器演奏や本の読み聞かせをしていただける方、書道の先生なども子どもたちにとってもよい刺激になりそうです。そうした人を探してお願いしたり、趣味講座の講師ができる人などを招いた行事を徐々に行っていって、それをきっかけにえんがわハウスを知ってもらって食事にきてもらうというやり方を検討しています。

次の方は、学生時代からお世話になったボランティアの大先輩で自宅で文庫活動を行い沢山の絵本や漫画、児童書をもっていますが、病を患っていました。えんがわハウスを知ったその方は、わざわざ常総市まで来てくれて、ぜひここに本を託したいと話されました。その思いに応えるべく母屋の2階を図書コーナーにする準備もしています。何でもモノを引き受けることはできませんが、人の想いや、想いが詰まった物をできるだけ大事にしたいと思います。

■居場所と出番をつくる

3年前にSW事業の企画書で、居場所と出番をつくる、と書きましたが、それはこのような人との出会いを大切にし、その人だからできることを頼んでみたり、本人から申し出があればできるだけそれを具体化させるということです。こうしたかかわりは公的な施設ではなかなかできないことです。

2020年度からNPOは常総市から生活支援コーディネーターの業務も受託しました。介護予防や地域での助け合いの推進をするのが役割です。担当エリアはもりはし地区ではありませんが、移動支援もつかえるので、できるだけ、えんがわハウスという拠点を生かして、人が生き甲斐を感じたり人とのかかわりを増やせるようにしていきたいと思います。

庭のフェンスづくりはお父さんたちの手で

ひな人形をみんなでかざる

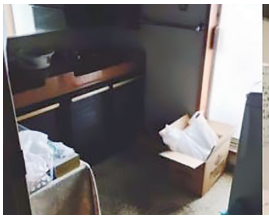
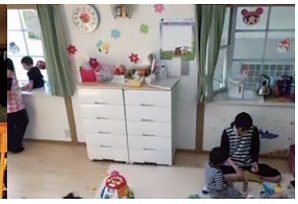
7 縁をつなぐ家だからできる保育を目指して

はじめのいっぽ保育園は、２０１８年４月に認可外保育施設として開園し、２０２０年４月に０－２歳児については常総市から小規模保育Ｂ型として認可を受けることができました。

保育は旧片野医院の住宅棟を改修すれば先行して実施できそうだったため、ＳＷ事業とは別に県中小企業振興公社の助成を受けて、改修しました。

２０２０年までは０歳から６歳まで同じ建物で保育してきましたが、２０２０年２月には隣の母屋の改修が終わり、追加工事も５月に完了したことから、３－６歳は認可外保育所として母屋で別れて行う形になりました。２０２０年９月現在０－２歳は９名（日本人４名、ブラジル人５名）３－６歳は５名（ブラジル人４名、フィリピン人１名）の保育をしています。スタッフは日本人４名、ブラジル人４名、フィリピン人１名です。

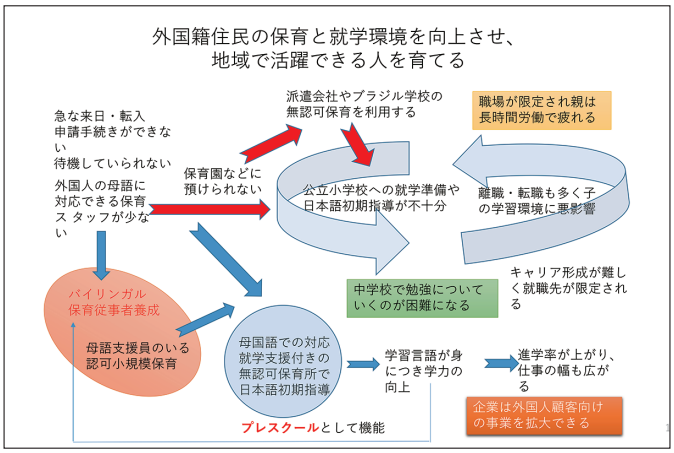
保育棟

	改修前	改修後	
３Ｆ			おフロ場と洗面所をスタッフルームに改修
２Ｆ			天まどがあったので明るさは充分 エアコンをつけかえ手洗いを設置
２Ｆ			オープンキッチンをなくし広いスペースを確保
１Ｆ			床をはりかえ照明、エアコンをつけ子供用トイレと木よく台を設置

何のための多文化保育園か

保育事業は、外国人とのつながりを作り、保育ニーズに応え、さらに認可を受けることで収益を生み出す柱となる事業として位置付けて取り組んで来ました。その意味でえんがわハウスの完成と０－２歳の部分の認可がほぼ同時期に達成できたことは大きな成果でした。認可によりこれまで月に４万円以上保育料を払っていた世帯が公立保育園と同じように所得に応じた負担ですみます。３－６歳も２０１９年10月からの保育無償化の対象になり、以前より負担が減りました。しかしこの保育園がみている子どもは全部で14名です。常総市には０－６歳の外国籍の乳幼児が３３０名いるのに対して１６０名しか保育などを受けていません。（２０１８年に当会が調査）仮に１００名が潜在的待機児童とすると私たちの園はその一部にしか対応できていません。このことをどう考えるかが保育事業の意義と方向性を考える上で大切です。定員を増やして多く受け入れるという選択肢もあるでしょう。公立保育園でも預かってもらいにくい０－２歳に特化してはという助言をいただくこともあります。保育の教科書では３歳以上は集団の中で同世代と交わり協調性を養うとも書いてあります。３歳以上をどうするかは何度もスタッフで話し園の目的を確認してきました。

そもそも私たちは、小学校や中学校の



スタッフで話してつくった企画書

段階で学習支援をしても遅い、学習言語の習得のためには就学前から日本語に親しみ慣れることができればと保育を考えました。それを本格的にできるのは３－６歳です。そこで当保育園のもつべき機能や方向性を再定義しようと思います。

まちの保育園

小規模ゆえに集団の中でルールや協調性を学ぶ機会は十分につくれなくても、一人ひとりのペースで子が興味をもったことや多様な人とのかかわりから学んでいく、そういう自律と共感を大事にする保育はできる。そこで大切なのは興味を持てる対象やどうすればいいかを考える出来事が沢山あることです。少ないスタッフだけでみようとすると何かをさせてみている保育になりがちです。母屋という地域に開かれた場で保育ができるのですから、いろいろな人に来てもらえれば、あるいはまちに出ていけば、様々なモノ、生物、出来事、人に出会えます。そういう町の保育園という方向性があります。

ご近所に行き「お菓子頂だい」

手づくりの遊具で遊ぶ

家族と長くかかわる

もうひとつは園を卒業しても小学校でも人によっては高校を出たあとも長く関われる、という面もあります。家族に深くかかわろうとすれば、それも認可外なら可能です。外国ルーツの子の成長にとって家庭の環境は重要です。食生活、健康管理もそうですし、どう地域の多様な人と接し豊かな余暇を過ごすか、物ではなく体験や人との絆が成長につながります。えんがわハウスで親も含めて交流したり学び合ったり様々な経験ができれば子どもを預かるサービス以上の育ち合う関係をつくれるはずです。

学童のお兄さんお姉さんと遊ぶ

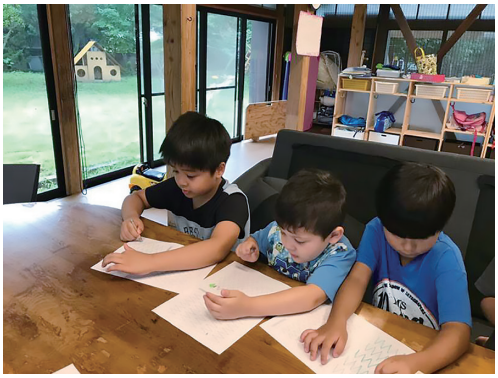
０才～６才まで共にすごす

地域の次世代の担い手を育てる

今後の保育の展開を考える際、このような子ども一人ひとりへの長い目での関わり、地域住民でもある保護者家族との深いかかわり、地域とのつながりをつくっていく、という視点を大事にしたいと思います。何人保育をしてきたかではなくどんな人を育てたか、どんなサービスが受けられるかではなく何を学べるか、を大事にしていこうと思います。この地域は今後ますます外国籍住民との混住化が進みます。自分のルーツを大切にしつつ、誰とでも話ができて地域に貢献できる人を育むことを、地域に開かれた保育を通じて行っていけば地域の発展に寄与できるはずです。それを支える保育教育の人材を育てることもしていきます。

ブロックあそび

夏はプール


描く練習

馬のり

えんがわから手をふる

流しそうめん

絵本読んで

ヤギとこんにちは

木の剪定

たいやきハウスの移設

移設完了

第５章

総括と展望

青い空と緑の田園と筑波山

1 拠点づくりから面的展開へ 復興期はニーズ充足ではなく関係性の創造という発想で

第1～3章で、これまで3年間の経過をたどり、第4章ではカフェ、自主防災、外国人相談、居場所づくり、保育に関して達成できたことや気づいたことを振り返ってきました。最後に全体の総括をします。空き家を生活支援拠点として再建し、その場で人々の居場所や出番をつくり、最後まで暮らせる地域を実現する、というのがSW事業に申請したテーマでした。空き家の改修は多くの試練を乗り越え、ほぼ達成することができました。最期まで暮らせる地域とは認知症になったり独居になっても周囲の助けが得られる共同住宅をつくることをイメージしていました。えんがわハウスに居住機能はないので、高齢者が寝泊まりできるグループハウスは今後のテーマです。

地域に入っていく活動の中でグループハウスに活用できる空き家との出会いはきっとあると思います。SW事業で培った空き家の福祉転用のノウハウが生かせるでしょう。では人々に居場所と出番をつくる、についてはどこまで達成できたでしょうか。えんがわハウスの完成時期がコロナ感染拡大時期と重なり集客イベントが殆どできていないことや、カフェも3月から3ヶ月間休業したこともあり、多世代の多様な人がカフェやえんがわハウスに来る状況にはまだなっていません。カフェや母屋で応対できる人を増やしカフェの稼働時間を拡大することはなんとかしたいところですが、スタッフ確保とその財源確保が課題になります。このような、施設はできたが人があまり来ないという話は拠点整備や復興に関する事業でよく聞かれることです。この場の活用について最後に考え、今後の展望を記したいと思います。

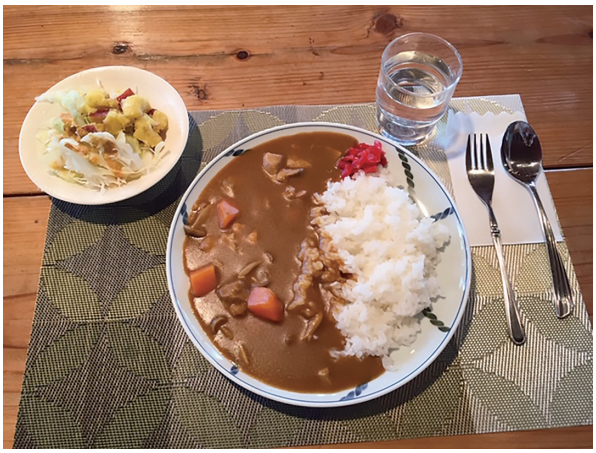
ロータリークラブから寄贈された電動リフト

左はブラジル人シェフのレイラさん

ニーズ充足から発想をかえる

再度、プロジェクトの原点に返ると、それは地域復興であり、災害でつらい思いをしたこの地に暮らす人々が安心と楽しさを感じることができ、いい地域と思えるようになるのが目的でした。拠点づくりやそこに居場所があることは目標ですが目的ではありません。休業が続いたとはいえ、カフェのプレオープンから1年経ってわかったことは、もりはしの全世帯に数回ポスティングをして待っていてもそれほど人は来ないということです。多くの住民はこの5年で水害前に近い生活にもどり、特に充足したいニーズをもっている人は一部なのかもしれません。ニーズがあることを前提にし、その前提のもとで何かを提供しようとする発想は、災害のフェーズでいえば緊急期や復旧期にふさわしいものです。その時期はニーズが明確にあり要望もくるからです。それが見えにくくなる復興期にニーズに応える発想にたつと、どこまでやるか、という自問自答をする袋小路になります。

どういう人のニーズにどういうサービスを用意するか、とか、ニーズを持つ人に誰が対応するか、というニーズ充足の発想だと人を増やして、ということになるので、発想を変えてみます。今関わっている人と、その人との関わりを求めてくれる人に注目すればいいのです。



高校生の関わり

ハウスから徒歩数分のところにある水海道二高のボランティアサークルのメンバーが週に何日も学童や保育に関わってくれるようになりました。以前は、二高生と呼んでいましたが、子どもも高校生もプロフィールカードをつくり自己紹介をしっかりしました。その人らしく子と関わってもらうためにです。紙芝居を見せたいという方も来られます。自分の母は料理が得意なので週１回保育園の食事を作ってもらっています。声をかけて、子どもに、園にできることで関わってくれませんかとこちらから入ってくことをまず試みようと思います。

新しい縁側が通りに面してできたことで、８月のある朝、おじさんがカブトムシを大量にもってきてくれました。喜んだ子どもたちをみて何度もきてくれました。子どもには人を喜ばせる何かがあります。日本語が話せず仕事につけない人も庭を整備したり、特技がある人はそれを役立ててもらうことを考えます。カフェも、コーヒーやランチを目当てに来てくれる人だけでなく、話を聴いたり何かを楽しむ場があれば、それを求めてくる人もいるでしょう。

地域に住んでいる人との出会いを求めて

地域に、いろんな経験をして話せる人、楽しませてくれる人がいるはずです。えんがわハウスにいろんな人がきて、いろんな関わりが生まれていることを地域に発信していきます。

世界各地から来た人と出会えるのもこの町ならではです。これまでは、困っている人を探そうとしてきましたが、そういう人は向こうから来てくれた時に動けばいいのです。今度えんがわハウスでヨガしますよ、こんな話をしますとか、こんなことできる人いませんか、など、町を歩きながらお知らせしていこうと思います。関係性を豊かにするフェーズでは、人が人を呼ぶという言葉がキーワードだと思います。まず、今関わっている子どもたちや家族、移動支援でつながっている高齢者の方、高校生などと、何がしたいか探りながら、地域にいる人という宝さがしをしていこうと思います。

初めてみる紙芝居

スライムづくり

一人一人自己紹介

えんがわカフェオープン1周年記念企画のご案内

旧片野医院と住宅は３年間の改修により誰もが集える「えんがわハウス」になりました。診療所を改修してできた「えんがわカフェ」は水曜日と木曜日の9：30～15：00に営業していますが今後営業時間や曜日を増やして参ります。その他、1周年を記念して下記のイベントも行いますのでぜひお越しください。

母屋　保育園　カフェ

10月６日（火）

14:30～15:30 ①お笑い脳活性化体操　えんがわカフェ
16:00～17:00 ②こども向け紙芝居　母屋2階

各地で紙芝居上演をしている旅ほたるさんが来られます

10月10日（土）11：00～15：00

①えんがわハウス紹介　母屋2階
建物と日頃の活動の紹介（ハウス完成記念冊子を差し上げます）
②世界の料理を食べてみよう　えんがわカフェ
③ヨガ教室　庭
④おもちゃ広場　母屋1階
⑤手作り品のフリーマーケット　庭・カフェ
⑥日用雑貨・防災グッズの販売　〃
⑦被災地応援グッズ販売　〃
⑧たい焼き　たい焼きハウス

★えんがわハウスでは０～５歳の保育と放課後の学童保育も行っています。保育、本の読み聞かせ、楽器の演奏、お菓子づくり、野菜づくり、昔遊びなどで子どもたちに関わっていただける方を募集しています。
★母屋やカフェでは、交流サロン、食事会、ミニ講座、文化イベントもコロナ感染予防をしながら行っていきます。地域の皆さんからのリクエストやご提案、お手伝いをお待ちしています。
★ ハウスは平日はいつでも見学可能ですのでお立ち寄りください。
★家の片づけや空き家の有効活用に関する相談も受け付けています。

お問い合わせ先
コモンズ　TEL0297-44-4281

2 空き家再生に取り組む際のチェックリスト（プロジェクト企画段階）

空き家再生に取り組む際にソフト面で確認・検討した方がいいことを以下に箇条書きします。

□1 今の所有者はだれで、場の賃貸についてどんな意向をもっているか
□2 その建物に住んでいたのはどんな人か、地域や近所の人とはどのように関わっていたか
□3 その建物は借金の抵当に入っていないか（法務局で土地建物の登記簿を確認）
□4 その建物は、どんな用途に使えそうか
□5 改修した建物で公的サービスを行う場合に、設備要件を満たせそうか、どんな改修が必要になるか
小規模保育……明るさ、広さ、避難路、床・壁・カーテンが防炎素材か、子ども用の手洗いとトイレ
放課後児童デイ…広さ、休憩スペース、トイレの広さ、入り口の段差、床・壁・カーテンが防炎素材か
飲食業……キッチンの床と壁の素材、シンクの数、手洗い、トイレ
ゲストハウス……民泊にするか、簡易宿舎にするかで要件が変わる
詳しくは事業指定や許可を出す機関に確認
食品を扱う場合は保健所によく確認
□6 用途変更の建築確認手続きをしなくてもいい面積か
□7 消防の届け出は必要になるか
使用目的と常時使用人数等により消防計画提出や消火器、スプリンクラーや誘導灯などの設置義務がある
□8 立地場所は市街化区域か調整区域か（区域によってできる工事が変わる）
□9 駐車スペースは確保できそうか（飲食業では特に重要）
□10 日当たりはどうか、エアコンなどの空調機器、暖房設備が必要になりそうか
□11 設備費を含めていくらくらい改修費がかかりそうか
□12 改修に使えそうな公的補助や民間助成はあるか
□13 改修費に補助や助成を活用する場合、自己負担額はどれくらいになるか、補助は概算払いが可能か清算払いか
□14 補助の対象になる経費はどの範囲か（備品購入設置費、産業廃棄物処理費、一般管理費、など）
□15 補助の場合、相見積もりが求められる範囲は、見積書、納品書など証憑書類の提出はどこまで求められるか
□16 補助や助成の対象事業期間に設計改修を終えられそうか
□17 補助や助成のほかに融資、クラウドファンディング、出資などどのような資金調達を考えるか
□18 事業主体をどうするか（株式会社、ＮＰＯ法人、一般社団法人、任意団体など）
□19 設計を誰に頼むか
□20 改修工事を誰に頼むか、ＤＩＹを改修を取り入れる場合、どの工程で行うか

3　空き家再生に取り組む際のチェックリスト（改修実践段階）

空き家再生に取り組む際にハード面でハードルとなりそうな項目を以下に箇条書きします。

□1　検査済証があるか。確認申請の記録はあるか
□2　確認申請以外に建築の記録が残っているか。固定資産税明細書、過去の航空写真など
□3　設計図書はあるか。設計図書があれば、実態と異なる部分はないか
□4　空き家の所有者と借用契約を交わしているか。改修を行う者が空き家を所有することが望ましい
□5　改修計画を相談できる建築士が身近にいるか。工事だけを請け負う工務店に直接依頼するときは、違法建築にならないか良く確かめること。物置やカーポーチの設置による増築申請の手続き違反など
□6　改修内容は確認申請が必要な用途や規模か
□7　改修資金の確保は済んでいるか
□8　改修資金は公的なものか民間資金か。公的なものの場合、既存部分の法適合性の確認が必須となる可能性がある。民間の場合、法律とのバランスを協議することになるなお、建築士は基本的に法適合性を担保した計画を行う
□9　補助金の申請をする場合、スケジュールに余裕はあるか。改修は想定外のことが起きやすいのでスケジュールがネックとなる
□10　木造か。ハウスメーカーの工事ではないか。ハウスメーカーや鉄骨・RC造であると難易度が高くなる
□11　改修予算は十分か。事前に適切な見積もりが可能か
□12　改修部分は外壁や屋根を含むか。内装だけで完結するか
□13　水周り工事を含むか。トイレ、キッチン、風呂など
□14　雨漏りはしていないか。カビや腐りが見られないか。構造体は健全か
□15　排水は適切か。浄化槽or下水。雑排水と雨水の処理。勾配など
□16　工事前に詳細な内訳のある見積もりが得られているか
□17　見積もりに余白はあるか。工事中に必ず見積もり時にはわからなかった増額項目が生まれる。風呂の壁下地が腐っていたなど
□18　設計契約・工事契約を結んだか。支払い条件や瑕疵があった場合などを重点的に確認する

執筆者紹介

小林良平（こばやしりょうへい）
建築家。一級建築士。茨城県日立市生まれ。2012年東北大学工学部建築・社会環境工学科卒業2014年東京藝術大学大学院美術研究科建築専攻修了。2015～2018年東京藝術大学建築科教育研究助手。2019～個人で建築設計活動。
2011～東日本大震災の被災地である宮城県石巻市雄勝町での復興支援活動（高台移転地の計画支援、住宅再建の計画支援、公共施設の計画支援、津波浸水域の復興計画支援、漁師小屋の研究・設計）
2016～関東・東北豪雨の被災地である茨城県常総市での復興支援活動（えんがわハウスプロジェクトにおいて、プロジェクトマネジメント・アドバイザー・法適合調査・建築設計・工事監理を担当）

コラム

2016年の3月、このプロジェクトに参加することを決めた際、挑戦してみたいと思ったことがあります。それは民間主導での復興のあり方を探ること、私個人が責任を持って取り組むこと、何かの実現まで完遂することです。

このような思いに至ったのは、東日本大震災の被災地での経験や東京藝術大学在籍時の地方でのまちづくり活動の経験によります。それらのプロジェクトでは主に行政に寄り添う形でまちに入っていくことが多く、予算や制度の中で活動をしていました。しかし予算が確保できないとなると、遠隔地であることからも途端に継続が難しくなり、制度から外れる内容は実現が難しいことが多くありました。また、住民の方々とは会議の場で会うことが多く、行政寄りの立場ということもあり、完全に打ち解けた状態で話せることが少なかったように思います。そんな状況を打開したいと、東日本大震災の被災地である石巻市雄勝町では、2012年頃から個人的に漁師を訪ね歩き、彼らが応急的に設けた漁師小屋を調査し、不足していることは何か、もっとこんな漁師小屋が良いのではないかなど、より住民に寄り添う活動をしていました。特に当時計画中であった巨大な防潮堤は住民の中でも反対意見が多く、なんとか建設を止められないかと試行錯誤しました。しかし、復興事業は大きな制度・組織の中で決まっていきますし、漁師小屋を建築するにはお金が必要でした。住宅再建を控えた状況で大きな出費を避けたい状況であったこともありますが、私自身が漁師との距離をうまく縮めきれなかったこともあり、漁師小屋を建設することはできませんでした。また、防潮堤も現在では約10mの高さで建設されています。津波浸水域は住宅の居住が制限され、人口が激減し、とても寂しい状況になってしまいました。この経験から、もっと最初から住民目線の活動をしたいと思うと同時に、継続的に関わり、何かを実現するまで完遂したいという思いが強くなりました。

そしてこの常総市で約4年間、終わってみると打ち合わせだけで計80回以上の回数を重ねていました。建築物の完成までたどり着いてから振り返ってみると、理想をぼんやりと語っていた最初の頃は、住民の方々も私も同じ理想を持って、同じ立場で話をしていましたが、徐々にプロジェクトが進むにつれ、一人一人の関わり方や立場が決まっていき、最終的に私の場合は、建築設計業務の受注者になっていきました。すると、当初のように中立的な立場で議論がしにくくなりました。短期的にはボランティアという形でさほどお金も気にせず関われるかもしれませんが、長期的にはどうしてもお金の課題や、それぞれの立場が影響してきます。しかしお金が目的になったり、自分の立場だけを考えたりしているとうまくいきません。その場所を一緒につくっているという感覚、頼まれて動いているのではなく、そこに自分も主体的にプレイヤーとして参加し、一緒に楽しむような意識が大事であると思いました。80回の打ち合わせを思い出すと、住民の方々の顔や言葉が浮かんできます。そのような経験が、その人たちの笑顔が見たい、またはその人たちに会いにいきたいといった感情になり、プロジェクトへのモチベーションになりました。イベントへの参加や住民の方々とのコミュニケーションを大事にすることが継続の鍵なのかもしれません。

最後に未熟で経験の浅い私に、重要な役割を、勇気を持って与えてくださったNPOコモンズの横田さん、いつも細かな相談に乗ってくださった就労支援施設インクルベースの落合さん、業者探しやシビアな課題の相談に乗ってくださった市議会議員の大澤さん、研究費で手伝ってくれた学生への謝金などを用意してくださった筑波大学の藤井さん、いつも笑顔でたくさん話しかけてくださった地域のお母さん方に、心から感謝を申し上げたいと思います。これからも継続的に常総市、えんがわハウスに通っていきたいと思います。（小林良平）

執筆者紹介

横田能洋（よこた　よしひろ）

・ルーツは熊本県。親が赴任した千葉県で生まれる。

・弟が聴覚障がいがあったことで、福祉に興味をもち茨城大学へ進学。社会学を学ぶ。

・学生時代に、障がい者関係のボランティア活動に参加。「こんな障害者福祉でいいのか」と悩む。

・91年、バブル景気末期に、企業の社会貢献に取り組み始めた茨城県経営者協会に就職。

・米国企業の社会貢献を研究したらNPOの存在を知り、96年にいばらきNPO研究会を仲間と立ち上げた。

・98年にNPO法成立を受け、経営者協会を退職。NPO普及のため茨城NPOセンターコモンズを立上げ事務局長に就任。（妻の実家がある常総に転居）

・09年、リーマンショック後に外国籍住民の就労と就学就学支援を行うための事務所を常総市に開設。

・15年7月にコモンズ代表理事に就任。

・15年9月、鬼怒川洪水で被災。助け合いセンタージュントスを立上げ、以後、復興に取り組む。

・18年、就学前準備として、はじめのいっぽ保育園を開園し園長を兼ねる。

平成29年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

空き家を活用した被災地の生活･コミュニティ再建拠点の作り方

～住んでいた町で最後まで共に暮らす～ 孤立を防ぎ地域を再生するえんがわハウス

発行日　2020年10月25日

発行元　ジュントス・常総復興まちづくり株式会社

常総市水海道橋本町3571　えんがわハウス内

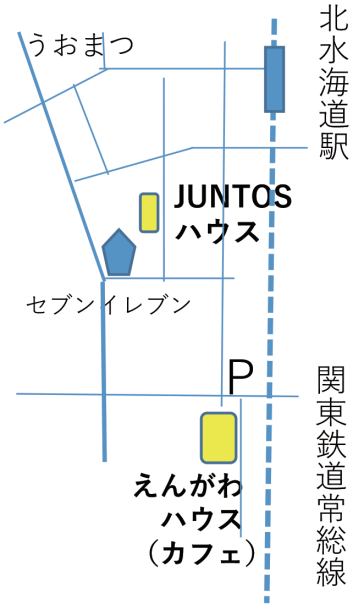
常総線「北水海道駅」から徒歩10分

☎　：0297-44-4281

FAX：0297-44-4291

Mail：info@npocommons.org

デザイン・DTP　篠崎智子



災害復興･防災の情報

えんがわハウスの情報

㈱商船三井の皆さん

NICEの皆さん

パルシステム茨城栃木の皆様

白鴎大学　UN-UNIの皆様

学童のこどもたち

森下町･橋本町の役員の皆様

はじめのいっぽ保育園のこどもたち

保育園のイベントに参加した多国籍の皆様