



屋敷公民館

機能集約後の施設活用を考える

# 屋敷公民館



# 基本情報

延床面積

339㎡

敷地面積

720.4㎡

建築

1977年(昭和52年) 築38年

推定土地価格  
(敷地面積×路線価)

約6340万円

構造

鉄骨造



2F



1F



屋敷公民館は、

第一種低層**住居専用**地域に位置している。

# 現在行われている サークル活動一覧

# 35

## 団体

番号	サークル名	活動内容	番号	サークル名	活動内容
1	アミー	手編み	21	火曜そばの会	蕎麦打ち
2	墨水会	書道一般	22	東武そばの会	蕎麦打ち
3	あひるの部屋文庫	読み聞かせ	23	屋敷彩の会	水彩画
4	リフォーム洋裁のんのん	リフォーム洋裁	24	プルメリア	フラダンス
5	ライラック	和裁	25	ぷちひよ	親子遊び
6	すずめの会	ボランティア活動	26	屋敷火曜ヨガサークル	ヨガ
7	しの笛サークル	しの笛	27	フライヨガサークル	ヨガ
8	「写楽」写真の会	写真	28	水曜ヨガサークル	ヨガ
9	表装サークル	表装	29	みやび絵の会	絵画
10	コーラス ハミング	コーラス	30	リラックスヨガサークル	ヨガ
11	習志野鹿将会	将棋	31	リフレッシュヨガサークル	ヨガ
12	あすなろ	絵手紙	32	屋敷カメラクラブ	写真
13	習志野そばの会	蕎麦打ち	33	やしき ロケラニ	フラダンス
14	屋敷二・八会	蕎麦打ち	34	パームツリーズ	ウクレレ
15	やしき山の会	山歩き	35	骨盤ストレッチサークル	ストレッチ
16	プチプチメーデル	親子体操			
17	日本刺繍ひとすが	日本刺繍			
18	水曜そばの会	蕎麦打ち			
19	屋敷そばの会	蕎麦打ち			
20	桜クラブそばの会	蕎麦打ち			

**そば打ちと表装が特色**



第1回  
形成期

# アイデアの発散



知って  
おきたい事

建物自体の寿命

7ヶ所が分けて  
意見を出せる  
取組めるのか

「施設が狭い」という  
発想は余り「霽帯」に  
民間がして私財の税金  
に預けるというのか

「施設の運営管理」  
「公共施設」の役割は  
「民間」に委ねられる  
本物の「民間」  
「民間」に委ねるのか

現行の「民間」  
「民間」に委ねるのか  
「民間」に委ねるのか  
「民間」に委ねるのか

公共施設として  
どのような機能が  
必要なのか

屋敷公民館の  
機能の集約は?

36の  
サークルグループ  
(屋敷公民館)

# カフェ

集約場所が  
「屋敷公民館」

カフェ

稼数・店舗も

カフェ

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

# スペース

おんほいカフェ  
工房

工作室

地域住民の  
交流の場

日用品・たいこ屋  
機織等・床の間の  
おんほい

作業する場  
が  
ないから

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

有料で集まる  
場所

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

のんびりできる  
場所

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

多面性も

お祭り

多目的交流館  
スペース

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

# 学習

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

学習施設

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

# ストック

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

# アイデア

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

「多岐にわたる」  
「多岐にわたる」

## 「屋敷周辺に集まる場所、店がない。」

- ・カフェ
- ・ちょっとした買い物ができる
- ・そば打ち
- ・そばカフェ
- ・朝食が提供できる食堂的な施設
- ・BBQ場
- ・ファーマーズマーケット  
(無農薬の野菜、体に良い食べ物、etc..)
- ・複数の店舗をもつ

## 「子ども、お年寄りが集まれる場所が無くなったら困る。」

### 「学生が地域に入れるスペースがない。」

- ・学習施設
- ・夜まで使える図書館
- ・地域住民の利用目的に合ったスペース
- ・学生が集まれる場
- ・学生が子どもたちに勉強を教えたりする
- ・フリースクール (子供が自由に遊べる)
- ・キッズスペース
- ・子どもがフラッと集まれる場所
- ・介護施設としての利用 (支援の軽い方)
- ・宅老幼所「寿学級」「子ども広場」



「現在の建物の部屋が部屋が狭い。」

「周辺に集まれる場所が少ないので、場としての機能は欲し

い。」

- ・ 地域住民の交流の場
- ・ 有料でも集まれる場所
- ・ のんびりできる場所
- ・ サークル活動以外での会える場になる
- ・ お祭りができる
- ・ パーティーができる
- ・ キッチン付きのフリースペース
- ・ 貸しスペース・貸し部屋
- ・ 集会、展示会ができる
- ・ みんなが使える工房・工作室

「周年行事、サークルは継続して行いたい。」

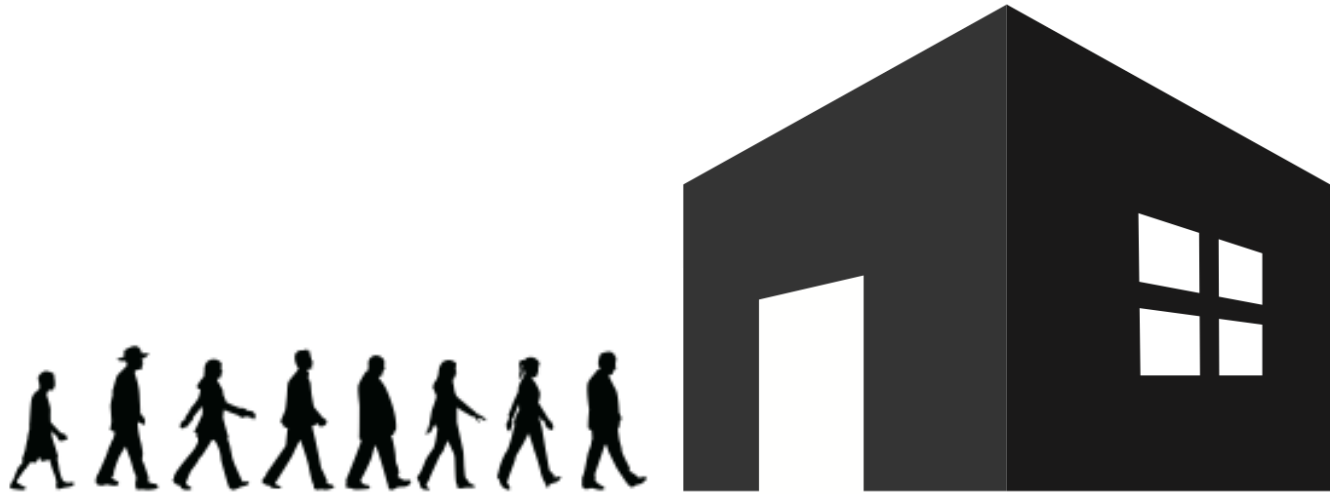
- ・ 周年行事  
(もちつき,カルタ取り,七夕,etc..)
- ・ 今まで通りサークルのできる場
- ・ 地域の人同士がつながれる場
- ・ 地域活動の核としての機能

その他

- ・ 災害時の避難所
- ・ 市役所の分所
- ・ 何でもかんでも機能を入れるのは良くない。

誰でも気軽に集まって利用できる**場所**が欲しい。

集う？





誰のため？

解決できること

第2回  
混乱期



# 屋敷公民館

- 市民の声を  
大々的にかきこむ
- 展示場等
- 工作意<sup>想</sup> 持った施設を  
専有させる
- 運動施設
- BBQ  
時間・場所の  
制約がない
- ホテル
- 図書館  
(移動型E10)  
本棚
- 遊戯施設
- 宿泊施設
- できそうな  
アイデア

- 解決  
できること
- どの世代も  
使える
- みんなが  
つかえる!
- その地域の  
ことばかりに  
根づける
- 若い世代の  
つながり!!
- 1度  
コミュニティーと  
取り戻す

できそうな  
アイデア

誰のため?

- お年寄り
- 子ども
- 子育て若  
世代
- 学生
- 外国人

- 開業健康促進  
(保健所の協力)
- 学習  
介護施設  
大規模の施設
- いどう館
- 子ども  
遊び場、お茶  
室、図書室、  
多目的ホール  
など、地域の  
ニーズに応じた  
施設
- 若い世代が  
(中高生)  
使える場
- 子育て世代が  
興味を持つ  
ような施設
- シェアハウス
- 団体的な物  
をシェア

来訪者

**カフェ**

カフェ  
車の運送  
言力に  
優しいお茶室  
カフェ  
調理室を利用し  
飲食に活用  
社会、お茶室  
社会  
ビアガーデン

地域住民

- パーティー  
大規模な  
集まり  
10-20名程度  
フリースペース
- 季節の行事
- お茶室  
便箋工房
- 工房・工作室  
(調理室、書庫、  
2nd floor)
- 市役所  
市役所  
分所

- 地域住民の  
文化流の場
- スペース  
子供が使える  
大規模な集まり
- 幼児  
高年齢の場  
同年代の  
主催者の  
ほろ酔い
- 学習  
地域住民の集まり  
お茶室

**サテライト  
利用者**

お茶室、大規模な集まり  
大規模な集まりの場  
も目を惹くような  
空間にしたい  
今までのような  
お茶室、大規模な  
集まりの場  
今までのような  
お茶室、大規模な  
集まりの場

↑  
↓

# 誰のため？

## できそうなアイデア

### 地域住民のため

- ・ 気軽に集まれる場所
- ・ 大きな集まり(パーティーなど)ができる場所
- ・ ふれあい交流館
- ・ 幼児高齢の場
- ・ フリースペース
- ・ 学習スペース
- ・ 季節の行事
- ・ 周年行事の中心となる場
- ・ みんな使える工作室・工房(小規模)
- ・ 市の出張拠点とする、市役所の分所

### 全ての人・地域外の人のため

- ・ 大きな集まり(パーティーなど)ができる場所
- ・ カフェ(シェアハウスの住人が主力となって運営する)
- ・ 軽食レストラン
- ・ ビアガーデン

### 子ども

- ・ 児童館、『子ども広場』  
(子どもの遊べる場所、季節行事を楽しめる施設)

### お年寄り

- ・ 保健所の出張所(簡単な健康サポート)
- ・ 介護施設(支援の軽い方・認知症予防)

### 子育て世代

- ・ 子育て世代が興味をもつ(参加できる)施設

### 若い世代

- ・ 若い世代(中間層)が使える場所

### 学生

- ・ シェアハウス(日大、東邦大、千葉工大の交流の場)

### 外国人

- ・ シェアハウス(国際的な街を目指す、成田に近い、留学生)

誰のため？

地域住民ため。

だけども、**誰でも**利用できる！

# 不採用のアイデア

- **工作施設(大型)** →休日にお父さんなどが日曜大工を行う場所。大きな材料スペースをとる。
- **運動施設** →建物の規模。
- **BBQ 場** →時間や場所が限定されてしまうため好ましくない。
- **図書館** →他の地域にあるため、屋敷公民館に新しく作ることは必要ない。



今後の何十年先を考えたとき..

解決したいこと



解決しなきゃいけないこと!!

「どの世代でも使える」

「若い世代との繋がり」

「こども、若い世代が根付く」

「もう一度コミュニティを取り戻す」

解決するには..

**CLOSED**



**OPEN**

閉鎖的

利用者が限られてくる  
新しい利用者が輪の中に入りづらくなる

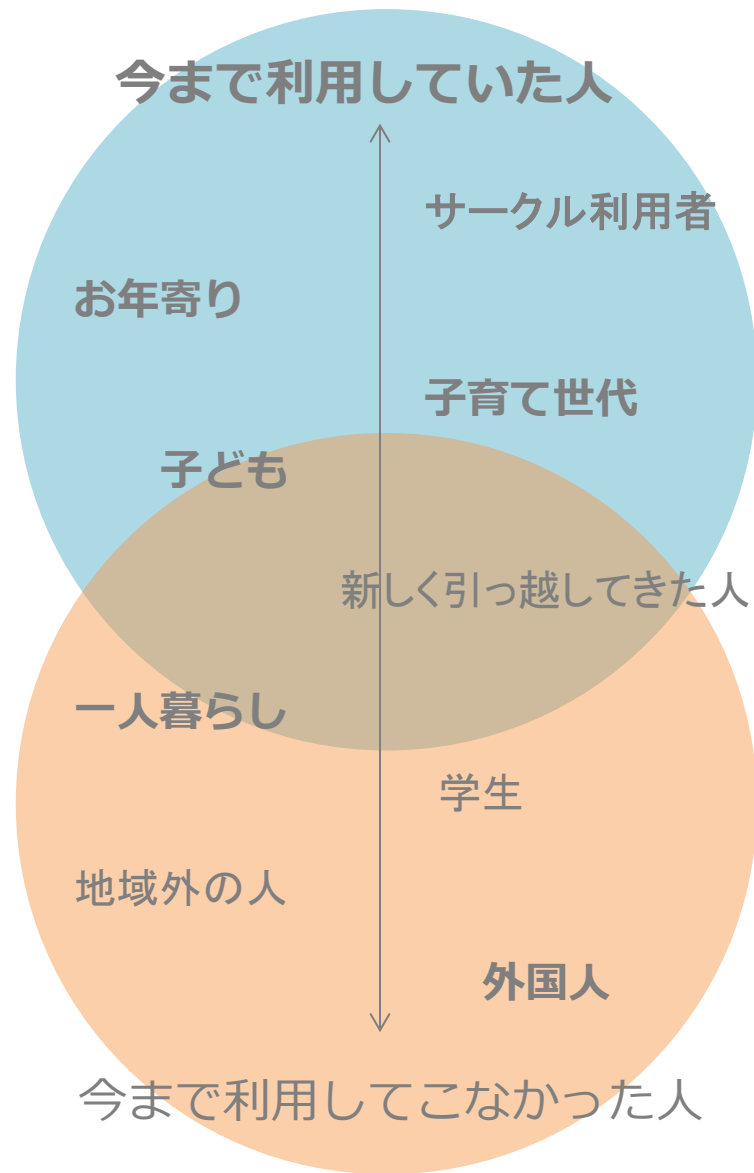
開放的

誰でも気軽に利用できる  
新しい利用が増える

これまでの利用者

×

新しい利用者



## 屋敷公民館の位置する

第一種低層住居専用地域では..

できないこと!!

- ・ 遊戯施設（ボーリング場、カラオケ、パチンコ、映画館、劇場など）
- ・ 店舗、事務所、ホテル・旅館、工場・倉庫
- ・ 店舗については兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、  
50 m<sup>2</sup>以下かつ建築物の延べ面積の1/2 未満のもの以外。



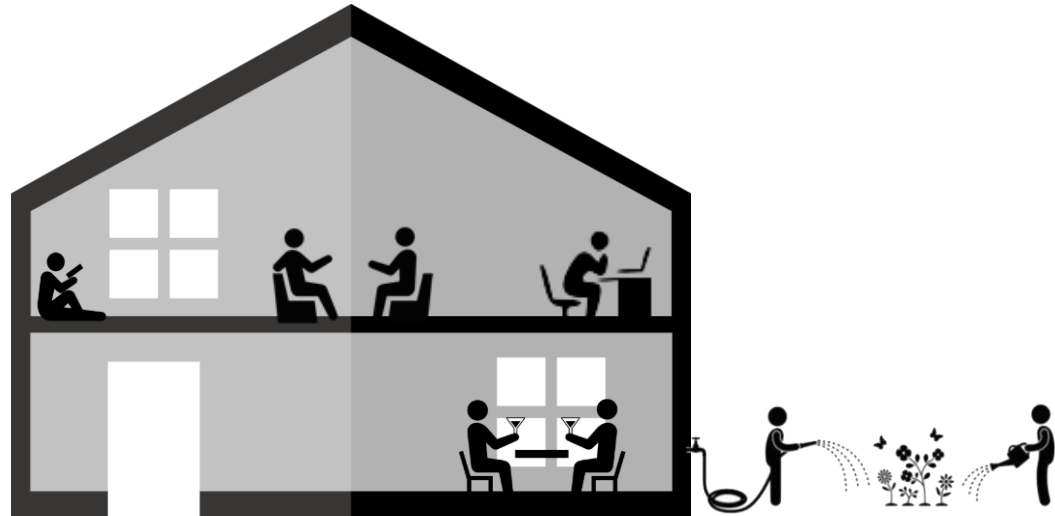
ただし！

兼用住宅として **誰かが住む** ことで  
**店舗などの設置が可能** となる。

みんなが集まるカフェやレンタルスペース  
もし、店舗として構えるなら..

**誰かが住む必要がある。**

# 住む？





具体的に？  
どうやって？

第3回  
統一期

気になる施設

KOIL Butabudd 元府庁資料センター ヴェルデパーク

屋敷公民館  
第3回 2015/10/17

ターゲット

学生	子育て世代
サカシ利用者	新しい住民

アイディア

フリースペース × 住居型施設

2Fと住居 1Fとリビング

共同部分を  
1Fに設けることで  
1Fにコミュニティ  
→ 維持費?

兼用住宅にする事で  
設備が2つある  
（共用できる）

理想像

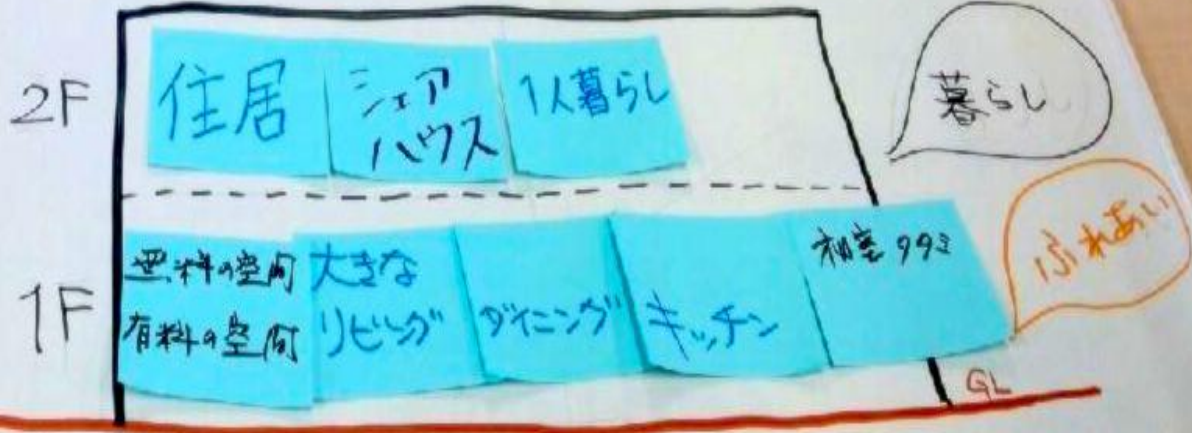
地域の交流館としての役割を担う場  
大人の習い事（サカシ利用）  
利用客を限定しない

各種サカシの利用場として  
多目的  
高年齢者  
親子家族が気軽に利用できる

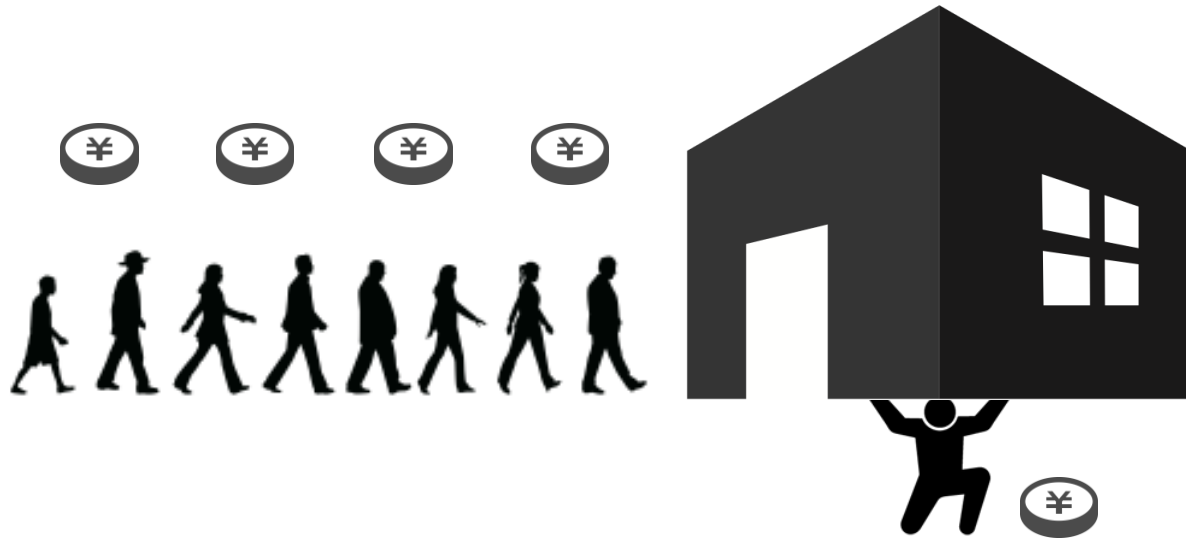
フリースペース?

問題点

よほど集まれないと利用が盛れない場所の問題  
新設するための責任問題  
近隣の既存施設との関係性



稼ぐ？





# 参考事例

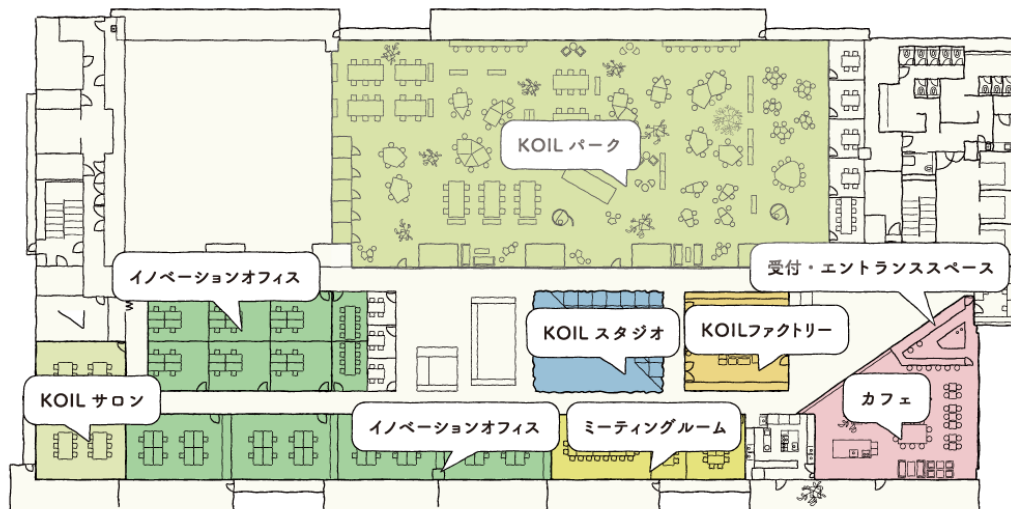
- KOIL
- BUKATSUDO
- 元麻布農園
- コサイエ
- ソーシャルアパートメント



# KOIL



■ プロタイピングスペース ■ オフィススペース ■ コワーキングスペース ■ ミーティング/イベントスペース ■ カフェ/受付



## 参加者の意見

- ・誰でも利用できそうな点が良い。
- ・新しい利用者を獲得できそう。

- ・屋敷で運営するには規模的に難しい。
- ・どれだけの運営費がかかるのか？



# 元麻布農園



## 参加者の意見

- ・規模が似ている
- ・自分達でも出来そう
- ・イベントが良い

- ・管理者は誰？
- ・責任問題は？
- ・屋敷では、土地の問題がある。

# 理想像

- ・地域の交流の場。
- ・サークル活動をしたい。
- ・利用者を限定しない。
- ・誰でも気軽に利用できる。
- ・新しく引っ越してきた住民も入りやすい。

# 問題

- ・誰が維持管理するの？
- ・収入は何処から？
- ・用途制限は？

理想像に近づけるには..

**集う**



**フリースペース**

誰でも自由な使い方ができる。

問題を解決するには..

**×**

**住む**



**シェアハウス？**

用途制限を解決。  
住人が管理役。

# 稼ぐ？

## 維持管理費

家賃(安定)

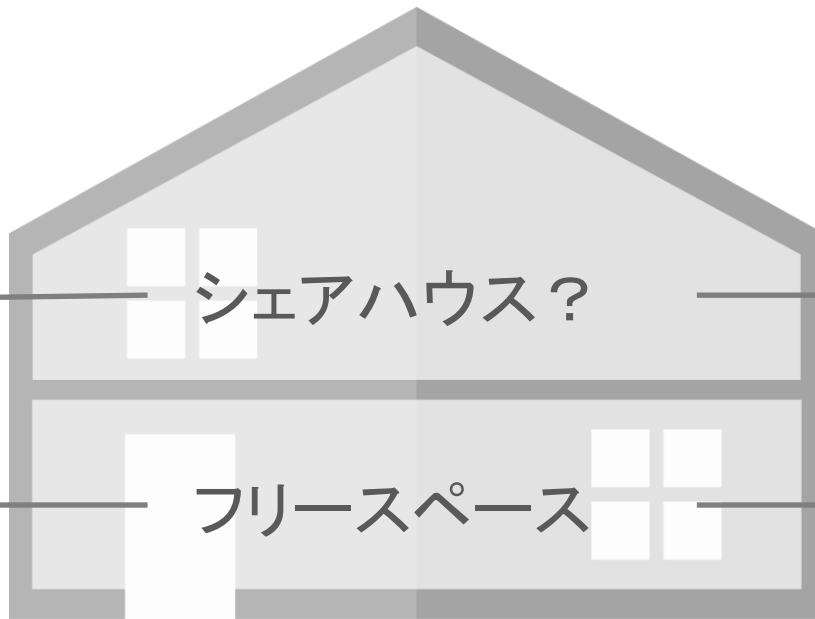
シェアハウス？

管理人  
交流の仲介役

レンタル料

フリースペース

交流の場



提案

YASHIKI' S KEY WORDS

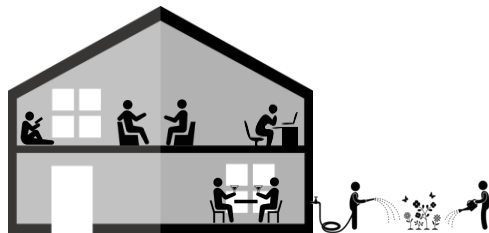
集う・住む・稼ぐ

# 集う



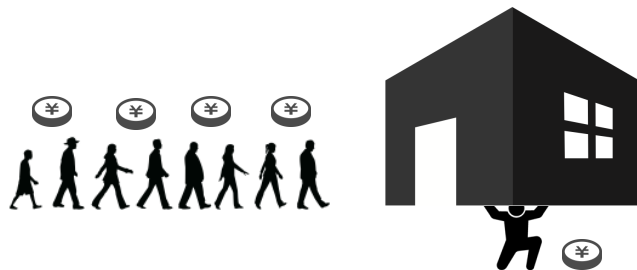
誰もが利用できる  
地域住民・子育て世代  
今まで利用しなかった人

# 住む



兼用住宅  
店舗の設置ができる  
住人の役割  
交流の仲介役

# 稼ぐ



民の力で運営  
維持管理費用  
使用料・家賃  
みんなで支える



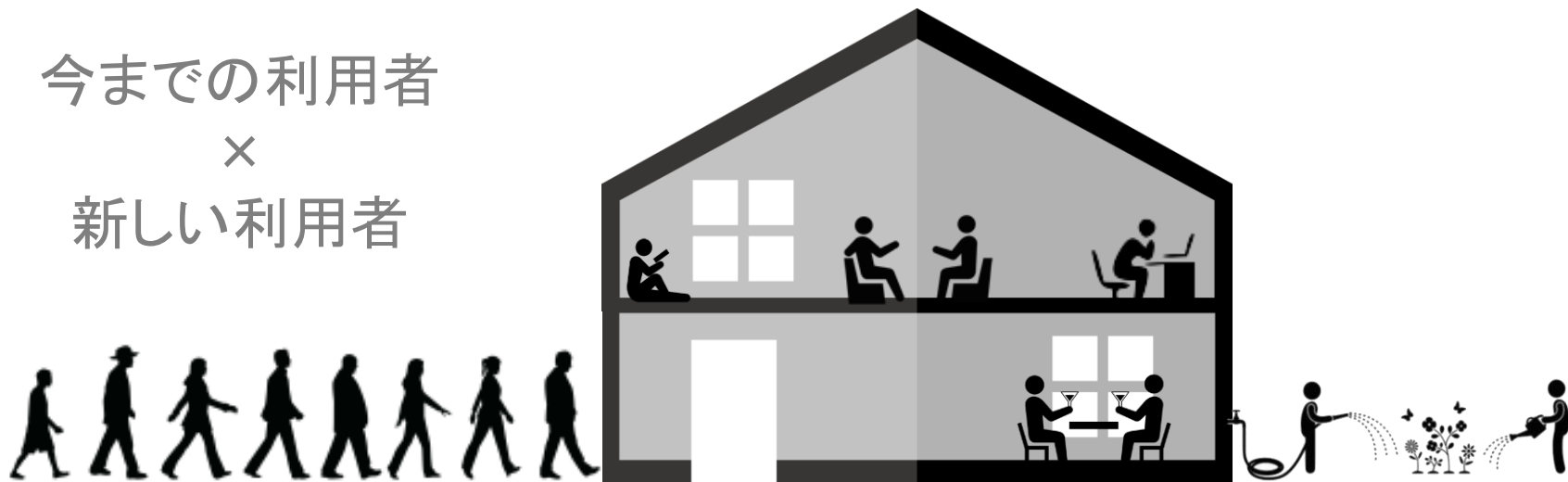
# 集う × 住む × 稼ぐ

使う人、住む人、みんなで支える



# 新しい YASHIKI のカタチ

今までの利用者  
×  
新しい利用者



ご静聴ありがとうございました。