

和田町コミュニティビジネス活動オフィス運営グループ

キーワード：コミュニティオフィス コミュニティビジネス

活動地域：神奈川県横浜市保土ヶ谷区和田町

活動地域概要：

保土ヶ谷区は横浜市のほぼ中央に位置し、東海道では江戸から品川・川崎・神奈川に次いで4つ目の宿場町。「和田町コミュニティビジネス活動オフィス」（愛称 WAD@CO）のある保土ヶ谷区和田町は、横浜市内中心部まで電車で約15分の古くからの既成市街地。WAD@COとして活用されている建物は、相鉄線和田町駅から徒歩で3分程度、和田町商店街の一角にある。



団体・活動概要：

2001年から2003年に、横浜市保土ヶ谷区の和田町商店街と区内にある横浜国立大学が協働して商学事業「和田町いきいきプロジェクト」が展開されました。事業に関わった同大の教員は、以前からコミュニティオフィスの調査研究をしていましたが、2004年度に空き店舗対策の研究と提案が評価され、横浜市から「コミュニティビジネス活動拠点モデル事業」の委託を受けることとなりました。かつて町内会館として使われていた建物の2階を活動拠点「和田町コミュニティビジネス活動オフィス（愛称 WAD@CO ワダッコ）」としました。横浜国大の教員のほか、地元で企画業を営む会社の代表を交えて団体を設立しました。



助成対象活動では、WAD@COの運営により、コミュニティオフィスの機能と運営システムのあり方を検証するとともに、他地区における立地展開の検討、コミュニティビジネス支援方策の検討、会員間の交流促進等を行いました。しかし、WAD@COとして使用している建物が、老朽化のため2006年度で賃貸借が終了することになり、今後は、団体自らの移転問題を解決することが重要な課題となっています。

和田町コミュニティビジネス活動オフィス運営グループ

設立：2004年 メンバー総数：4名

代表者：秋元馨

連絡担当者：秋元馨

連絡先：〒211-0053 神奈川県川崎市中原区上小田中7-6-2

TEL：

FAX：

E-mail：akimoto@arc.ynu.ac.jp

ホームページ：http://www.arc.ynu.ac.jp/~wadaco/

1 団体の目的と経緯

(1) テーマと目的

コミュニティオフィスの運営と新規開設

利用者の住まい近くにあつて、仕事場やさまざまな活動の場として使える、地域型共同オフィス(「コミュニティオフィス」)をつくり、利用者の人生を豊かにするとともに、地域の活力再生に貢献する。

そのために、他所でも適用可能なコミュニティオフィス運営のしくみをコミュニティビジネスとして成立させることを目的に活動している。

(2) 地域の状況や課題、この活動を始めたきっかけ、これまでの活動経緯

ワークスタイルの多様化

空き室・空き店舗の増加

コミュニティビジネス活動拠点モデル事業の受託当グループの秋元は横浜国立大学に勤務しており、2000(平成12)年頃、「テレワーキング」や「シェアードオフィス」に関心を持ち、調査・研究を始めた。そこには、次のような背景があつた。

当時、日本の景気低迷が長引くなかで、雇用形態の変化や情報通信技術の普及が進み、市民の生活観やライフスタイル、ワークスタイルに変化が表れてきた。例えば、居住する地域で過ごす時間が長くなった多くの市民が、時間の余裕を使って、単なるレクリエーションの域を越えたボランティアグループやNPOなどの非営利活動に携わる、会社以外で働く、資格試験受験のために勉強するなどの活動が活発化してきた。しかし日本では、こうした活動を、自宅などの個人的スペースで行える市民は限られている。

一方、各地の商店街では多くの空き店舗をかかえている。市民生活に大きく関わってきた近隣商店街の役割は変化しており、従来からの食材や日用品を地域生活者に提供することから、しだいにそこで

サービスを受けたり過ごしたりする空間や施設としての度合いを増してきている。

そして、業務地域に小規模レンタルオフィスが増加しているが、利用者にとって賃料の高い中心市街地や業務地区に立地する必要のない場合もあり、郊外部や住宅地でのニーズを想定できた。また、2003年に東京都心部に大規模オフィスの大量供給があいつぎ、既存のビルに空き室が増加するとの予想があつた。

以上のような認識のもとに、コミュニティオフィス構想の検討を始めた。

その後、保土ヶ谷区・横浜国立大学・和田町商店街による商学交流事業「和田町いきいきプロジェクト」(2001~3年)や、コミュニティオフィスよこすか企画グループ(事務局:上床祥彦氏)による研究会を通じて、コミュニティオフィス構想の提案を続けたところ、幸いしだいに賛同を得ることができた。

2002年には、横浜市コミュニティビジネス実態調査ワーキング部会(横浜市経済局)への参加を通じて知見を広めることができた。この調査によれば、近年全国的に注目されるようになったコミュニティビジネスは、横浜市内でも、盛んに行われており、さらに成長していく状況にあつた。また、多くのコミュニティビジネス事業者とくにNPOが、事務スペースあるいは拠点となるスペースを必要としている実態が明らかになった。

元来、近隣商店街は、周辺地域の生活者が歩いて通いやすいところに立地してきた。このため、商店街にある空き店舗や空き事務所等の賃貸スペースは、周辺地域生活者にとって居場所として、あるいはコミュニティビジネスを行うのに適した立地条件を備えている可能性がある。

こうしたなか、コミュニティオフィス構想が、横浜市の平成2004年度「コミュニティビジネス活動拠点モデル事業」(以下「モデル事業」)に採用され、受



【参考データ】横浜市人口: 3,586,628人、保土ヶ谷区人口: 203,441人、保土ヶ谷区人口密度 9,328人(2006年4月1日現在)、保土ヶ谷区20歳以上人口 168,136人(2004年1月1日現在)



WAD@COから半径1km内にかかる町丁の人口総数: 54,828人

託事業として、2004年8月、「和田町コミュニティビジネス活動オフィス」(愛称 WAD@CO) を開設する運びとなった。

これに伴い、筆者ら横浜国立大学の研究グループ(秋元馨・三輪律江・高見沢実)に、地元コミュニティビジネス事業者の山田浩和氏(笑う門)を加え、「和田町コミュニティビジネス活動オフィス運営グループ」(以下、運営グループ)を組織した。

2 活動の内容

(1) 具体的な活動の紹介

運営グループのおもな活動は、コミュニティオフィスWAD@COの運営(会員へのスペースレンタルと交流支援)および、他にコミュニティオフィスを開設しようとする人への支援である。

【コミュニティオフィスのコンセプト】

「コミュニティオフィス」は、共同利用と自主的運営管理により一人当たり賃料を抑えようとする地域型共同オフィスの構想である。地域生活者が空き店舗や空き室をビジネスやNPO活動などの場として活用することにより、まちなかへの人の往来を増やすこと、そして新たな起業を促がすねらいがある。

コミュニティオフィスは、つぎの4つの特徴をもつことをコンセプトにしている。都市部郊外等に立地し、おもに近隣住民が利用すること、複数主体が共同で利用すること、開設者と利用者からなる組織による自主的な運営形態を原則とすること、

スペース提供に加え利用者間交流を支援することである。

コミュニティオフィスのメリットとして、利用者の観点からは、余暇時間増加、自己管理相互支援、家庭内ストレスの緩和、異業種交流による知識増大、起業契機、親子関係支援、地縁契機、介護・保育支援を想定する。



和田町商店街

さらに、利用者個人にとっての利便性のほかに、地域まちづくりにおける4つの有効性を想定している。空き店舗活用策として、在宅ワーカー支援策として、コミュニティビジネス支援策として、そしてそれらを総合して、地域コミュニティの再生策(交流の活性化)としての有効性である。

【コミュニティビジネス活動拠点モデル事業】

WAD@COは、横浜市の「コミュニティビジネス活動拠点モデル事業」として位置づけられている。

このモデル事業は、コミュニティビジネス事業者の活動拠点確保を支援することを目的としている。具体的には、市内1カ所に活動拠点を設置し、事業主体や収益性など拠点確保が継続的・自立的に行えるような仕組みや、事業者にとって使いやすい共同オフィスのあり方を検証することで、他地域へ展開するためのモデルとすることを目的とするものである。

【WAD@COの施設内容】

WAD@COは、和田町商店街の一角にある、和田町会館(旧和田西部町内会館)の2階部分(約133㎡)を賃借して整備した。

1968年竣工のこの建物は、外観が老朽化しており、とくに2階部分は長期間使用されていなかったため「廃屋」とも呼べる様相を呈していた。修理と清掃をしたほか、新たにエアコンやLAN等を整備した。主なスペースである共用オフィス部分には、手作りの低いパーティションで仕切った7つの専用ブースとパソコンのある自由席がある。他に、セミナールーム、ミーティングルーム(和室)等を備えている。



WAD@CO 入口

【WAD@CO の運営】

WAD@COの運営は利用者を会員とする会員制を基本とし、運営グループが主導しつつ、会員参加により自助的で持続可能なしくみづくりをめざしている。会員種別は、施設を定期的に利用する専用ブース会員・自由席会員・ミーティングルーム会員(以上有料)と、登録のみで参加できるクラブ会員(無料)の計4種類がある。

運営グループと会員による運営会議を定例開催し、施設と運営方法の改善策について検討し、問題に対処している。ホームページとブログを開設し、運営の状況を会員の内外に知らせている。

会員同士の、あるいはWAD@COと他団体が協力することによる、コストダウンとコミュニティ形成は、WAD@COの特長である。

(2) 活動の特徴、工夫点、苦労した点

地元との連携、会員の交流支援が特徴

運営会議・交流会を通じて、会員に運営状況を理解してもらい、施設管理をできるだけ利用者自身で行うことによるコストダウンを図っている。地元のまちづくり組織「和田町タウンマネジメント協議会」(2005年4月発足)の関連事業(協議会で認知し協力する事業)に位置づけられている。このこともあり、不定期発行の広報紙「WAD@COからのお知らせ」を地元町内会回覧板への掲載や、商店によるミーティングルームのチケット販売代行などの協力を受けている。

会員の交流支援活動は、交流会、メーリングリスト、ホームページ、ブログを基本に行い、他に会員への助言や紹介などの個別対応も行っている。

運営については、オフィス利用会員の評価は比較的高い。とくに、地元との連携は他にない特長として、評価されている。

【コミュニティオフィス開設支援】

他所でのコミュニティオフィス開設をめざして、開設希望者を募る予定でいたが、今年度は実施できなかった。その理由は、WAD@COの経営自体が軌道に

乗るところまで行っていないことと、近い将来、移転せざるを得ない状況になったためである。

しかし、年度末になって、同じ相鉄沿線にある駅前再開発事業地の貸し室オーナーから、共同オフィス開設についての問い合わせを受けた。今後、支援活動を行う予定でいる。



セミナールームでの子ども美術教室の様子

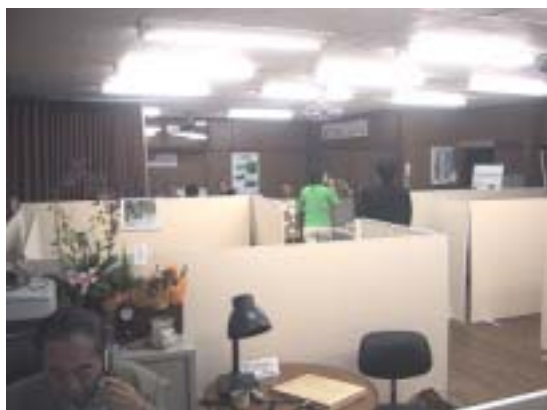
3 活動の成果

(1) 目的・目標は達成できたか

次のような成果があった。

空き店舗活用策としては、約3年間空き室だった物件を活用できた。

在宅ワーカー支援策としては、自宅で開業していた税理士である会員が、業務と家庭とを上手く分離できた。



WAD@CO 内部



毎月1回開催されている運営会議の様子

コミュニティビジネス支援としては、交流会とメーリングリストにより会員間の情報交換が行われている。会員どうしてちょっとしたことを教えあったり、知人を紹介するなど、ノウハウやネットワークを拡張する効果がみられる。

地域コミュニティの活性化については、各会員の顧客は徐々に増えており、関係も強まりつつある。

一方、達成できなかったこととしては、次のことがらがある。

WAD@CO 開設から1年8ヶ月が経過したが、会員数の充足率は低く、いまだ運営が軌道に乗ったとはいえない。

これには、WAD@COは、商店街の中心街路に面しておらず、2階にあり、かつ不特定多数を集客する施設でないため、地域生活者全般における認知度はあまり高くないことも一因としてあるかもしれない。

最近の会員数は、専用ブース会員[2]、自由席会[0]、ミーティングルーム会員[2]、クラブ会員[27]である(2006年3月現在)。

新会員募集の広告活動を行ったが結果は不調であった。問い合わせを受けた10名(団体)と面接したがいずれも有料会員への入会にはいたらなかった(うち3名は様子見合わせ中。1名は、所有する貸し室での共同オフィス事業を検討中)。

しかし、会員数は十分ではないものの、当初想定したような利用者層がいることは概ね確認されたといつてよい。これまでの会員には、SOHO事業者、NPO、まちづくり活動団体、フリーランサー、起業したばかりの人、起業を検討中の人、資格試験挑戦中の人などがある。

(2)地域や団体にどのような変化をもたらしたか【会員の自主性・協調性】

開設から1年8ヶ月の間に入居したものの転居や起業準備不足などのため退会した会員もあった。しかし、現在の利用者はいずれも1年以上定着し、徐々にではあるがWAD@COを拠点にして活動を発展させている。会員に、自主性や運営への協調性が出てきており、会員同士の親睦も深まっている。

【地域への貢献】

各会員の活動は、ビジネスだから当然ともいえることだが、各自の活動を地域に広げようとする傾向がある。

ミーティングルーム会員の英語教師Obさんは、米国留学経験を活かして、ハロウィーンやイースターの遊びを取り入れた企画で、商店街主催のイベント「和田べっぴんマーケット」に参加した。商店街メンバーにない発想を吹き込もうとしている。

クラブ会員のKjさんは、和田町駅近くの店舗2階にある遊休スペースを使った、期間限定のエステイベント「美白フェア」をプロデュースし、成功させた。

クラブ会員のシニアSOHOであるTkさんは、電器店にある遊休スペースを活用したコミュニティ活動「わくわくプラザ」を考案し、その開設・運営支援を、市内都筑区と戸塚区の2ヶ所で実践している。WAD@COの近辺でも同様の事業を起こそうと機会をうかがっている。

これらの活動はどれもビジネスライクである。しかし、とくに利己的とはいえず、地域に貢献することを通じて活動を継続しようとする表れだとみることができる。また、会員の中に、一般の商店主と異なる発想や行動力をもつ人材がいることは注目される。

このように、WAD@COは、地域に住む、もともと商業



ミーティングルーム会員の子も英語教室の子どもたちとの交流



自由席の活用風景

者ではない活力のある人材を呼び込む場になっているといえよう。

(3)活動に必要な資源(人材、資金、情報、ネットワークetc.)をどのように活用し、新たに構築したか

原資は、2004年度の市の事業費と大学研究費。2005年度以降は、会費収入が資金である。

人材・情報・ネットワークは、独自運営の交流会(毎月1回開催)やメーリングリスト、および他団体(横浜市コミュニティビジネス推進協議会、等)との連携により幅を広げている。

(4)助成がどのような役割を果たしたか

おもに広告宣伝費として活用した。案内リーフレット制作、新会員募集のチラシ配布、地域情報誌『タウンニュース』への広告掲載、保土ヶ谷区ホームページへのバナー広告掲載である。

(5)その他団体の視点から成果と思われること

1年8ヶ月のWAD@CO運営を通じて、コミュニティビジネス活動拠点の地域まちづくりにおける役割と施設の立地および内容について、いくつかの点が明らかになった。

【立地について】

コミュニティビジネス活動拠点の立地は、都心部(業務地区)と周辺部・郊外部(住宅地区)のどちらにするか、適切に定める必要がある。コミュニティビジネス事業者は比較的低収益であるため、施設の採算性を考えるなら、元来は、都心部(業務

地区)にコミュニティビジネス活動拠点は立地しにくい。WAD@COは に立地している。

【施設内容について】

コミュニティビジネス活動拠点の施設は、収益事業の拠点として活用できるよう、オフィススペースだけでなく、サービス提供スペースが併設されていることが望ましい。施設の機能としては、オフィススペース、サービス提供スペースの貸し出しを基本とするが、サービス提供スペースで収益事業を行う場合は、地域住民に広く周知されることが必要なため、地域交流スペースやチャレンジショップ、喫茶・飲食スペースなどを活動拠点に併設あるいは同じ地域内に連携して備えるなどして、地域交流の場を形成することが望ましい。

【利用者層について】

コミュニティビジネス事業者の事業内容は地域やコミュニティの特性によって様々あり、活動拠点の利用形態、事業者の活動人数も一様ではない。また、事業者の事業発展段階も、幅広い段階の人の利用が想定される。活動拠点の計画にあたっては、それぞれの施設で想定される利用者層を考慮した計画が必要である。



セミナールーム会員による
パソコン教室

4 活動資金

(1)助成活動における活動資金のうち、助成金以外の財源の内訳とその割合

助成金以外の財源は、会費収入が100%である。



メンバーが共同で出店した「ほどがや区民まつり」



専用ブース会員の税理士のオフィス

(2) 助成期間終了後の活動資金確保の見通しとその方策

会員数の増加および会員の収益増加による、会費収入の増加が必要である。

5 課題

(1) 団体や活動の抱える課題と解決方策

WAD@COは、未だに会員数の充足率が低く、運営が軌道にのったとは言えない。しかし、施設、運営体制、交流支援活動のあり方について、課題も見えてきた。

施設について、利用者からはやはり老朽建物であることからくる不満の声があった。問い合わせを受け面接したが、入会を見合わせた見学者には、建物に不満をもったことも推察される。他にも、連絡なく見学に来て帰ったケースもあったかもしれない。また、これまで安全上のトラブルはないが、入会を見合わせた見学者からは、会員の信頼関係にもとづく共同利用に不安を感じる声があった。会員が安心できるセキュリティ対策を講じる必要がある。

そんな中、建物オーナーより、2007年3月をもって、賃貸を打ち切りたいとの打診を受けた。このため、別の場所への移転する予定で将来像の検討を始めている。

6 今後の展望

(1) 団体や活動の将来像（今後の展開として検討・予定している内容や目標等）

筆者がコミュニティオフィスについて考え始めた2001年頃と比べて、ここ最近、景気の回復傾向が続くなど、経済状況の変化があった。

しかし、少子高齢化や市民の働き方の多様化などの傾向は続いている。2007年には、団塊世代の大量退職も予想され、コミュニティビジネス事業者が増加する可能性がある。

また、まちなかに残る歴史的価値の高い建築物の保存利用策としても、「シェアして使う」コミュニティオフィスは有効であろうと考えている。

したがって、コミュニティオフィスへのニーズは、これまで以上に高まると予想している。

今後、WAD@COの運営を継続する中で、施設のあり方、運営体制、交流支援活動のあり方についてさらに改良を重ねていく予定である。

会員募集中!

例えば、

- 「自宅の外に自分の空間が欲しい」
- 「自宅の外に持ち替えて仕事できるスペースが欲しい」
- 「暮らしの圏内で、異業種間の交流施設がほしい」
- 「近年退職したけれど、何かビジネスをしたい」
- 「言葉者・他業者との関わりが欲しい」
- 「自宅で仕事しているが近所に会場がほしい」
- 「教室を開いてみたい」

そんなとき、**コミュニティオフィス WAD@CO** をご利用ください!

会費の例（1ヶ月あたり）

日中利用	フルタイム利用 連日利用（土・日・祝日） 2つの曜日別利用	→1万円 →3万円 →2万円
専用スペース	基本サイズ（1.5×2.7m） ハーフサイズ（1.5×1.35m）	→2万円 →1万2千円
ミーティングルーム	3時間（片棟の利用）	→1万円

コミュニティオフィス (ワダッコ)

WAD@CO

身近な地域のシェアオフィス

ここからはじめてみませんか?

所在地
横浜市保土ヶ谷区和泉1-19-25 和泉町会館2階
和泉駅前徒歩から3分、有線15号和泉町CA徒歩から1分

お問合せ先
和泉町コミュニティビジネス活動オフィス
運営グループ
TEL: 045-338-4075 (秋先)、045-338-3579 (常線)
FAX: 045-338-3579 (三線)
E-MAIL: wadaco@arc.ynu.ac.jp

詳しくはホームページをご覧ください
<http://www.arc.ynu.ac.jp/~wadaco>