



ライトコートを通して、浴室まで見通せるデザインとなっている(シティコート川口で、募集は終了)

レベル上がった賃貸住宅

「壁が薄い」「間取りが画一的」など評判が悪かった、日本の賃貸住宅。高級な外国人向け高級賃貸住宅は別として、インテリア・設備などのグレード感はいまひとつ、という賃貸住宅が多かった。しかし、2004年7月に独立行政法人となった都市再生機構(旧公団)の新築賃貸住宅を見ると、民間分譲マンションとほぼ遜色がないことに驚かされる。

JR京浜東北線の川口駅前に完成した「シティコート川口」は、14階建てで、91戸が入居する。間取りは1Kから3LDKまであり、床暖房はもちろん、風呂には浴室乾燥機を備え、キッチンにはガスコンロは最新式のガラス。忙しい現代の都市生活。利便性を重視して、家具付きのマンシオンマンション生活を長期間続ける人もいる。

「入居者の要求するレベルが上がっている。このくらいの水準の設備・仕様にしておかない」と話す。都市機構の賃貸住宅は抽選というハードルがあるが、今後、選択肢に入れておいていいだろう。

態に対する、ひとつの答えだ。折しも2月21日公表の人口動態統計の速報値で、05年に4361人の自然減となった。トッポン。1899年の統計開始以来、戦時を除き、人口減は初めてである。人口減に伴い、世帯の人数も減っていく。

国立社会保障・人口問題研究所の推計では、00年に2.21人あった東京都の平均世帯人員は、10年2.07人と、限りなく2人に近づく。現在、最も多い世帯は、「夫婦と子ども」だが、今後は一人暮らし世帯が全国的に増えていく。

だ。家族内の離合集散が絶えず行われ、家族は「核家族」のような、ひとくくりのイメージでとらえることができなくなっている。

ウィークリー・マンシオン。マンシオンは「マンシオン」の空室検索サイトを運営する、グッド・コミュニケーションの川畑重盛社長は、こう話す。「1年更新を続けて、3年くらい同じマンシオン生活を住まわれている居住者は、単身者でけっこういらっしゃいます。別宅という形で使われている部屋もあります。今後は、車と同じで、一戸建ての持ち家に、目的に応

じて、マンシオンを借りるという使われ方もあるのかな、と考えられています」人生を「段階」に区切り、目的に応じた住まいを選んでいく人もいます。

井上靖彦さん(62)、文子さん(59)夫妻は、定年後の最初の住まいに、国内では珍しいコレクティブハウスを選んだ。

コレクティブハウスとは、欧州発祥の賃貸集合住宅のスタイルのひとつで、それぞれの住戸に加え、居住者が共同で使える食堂や洗濯室などを建物内に備えている。井上さんは、東京都荒川区で03年にオープンしたコレクティブハウス「かんかん森」に見学に来て、「自分にぴったりな家は、ここだ」と思ったという。

「ずっと社宅住まいで、全国を転動して歩いていたから、家なんか持っていない。定年だからって、子どもが住んでいる近くでマンションを買って住んでも、人間関係はないし、孤独だし、女房と二人で中で顔合わせしても困っちゃうんだな。コレクティブハウスは、居住者同士の人間関係も出来るし、新しい何かがつくれるだろうと考えた(井上さん)」

井上さんは今、手品や腹話術など、いくつかの芸事を覚えるの

が「仕事」だという。朝5時に起床し、共同のリビングルームで練習する。昼は、頼まれて居住者の子どもを幼稚園に送っていくこともある。

「女房は女房で自分の世界がある。家事軽減のため、夕食は、建物内の施設から部屋に運んで食べることにしている。定年後の「青春期」には、ちょうどいい住まい。でも、あと何年かしたら、自分たちは、このみんなにしてあげることがなくなる。その前には出ていかなくちやならない。次はどこに住むか、だいたい決めているけど、まだ話せないな」(井上さん)

リスクを見極める目を

もはや、定型が全くないともいうような住み替えの道筋。人口が減り始めた日本で、あえて「現代住宅双六」を作ったとしたら、果たして、どんな形になるだろうか。

東北大学大学院助教授の小野田泰明さん(42)に、本誌のために「現代住宅双六(二〇〇六)」を描き起こしてもらった。小野田さんは、建築専門誌「新建築」(05年8月号)掲載の「集合住宅ばんざい」と題する記事に、「現代住宅双六」にならう形で05年版を添えた。13ページの双六は、06年版として、それをパワーアップさせたものだ。

06年版の双六には、振り出しがランクにより松竹梅と三つ用意されている。

双六のスタートする時点から、親から住宅を引き継いでいる優位な人もいれば、木造賃貸アパートからスタートする不利な立場の人もある。格差社会の要素を双六に反映させた形だ。

たとえば、梅の「木賃アパート」の振り出しからスタートする人

の道筋をたどってみよう。「ルームシェア」「ワンルーム」にステップアップするも、つまずいて「ホームレス」となり、3回休み。その後、社会復帰して、「SOHOビジネス」で大成功。「高級マンション」から「六本木ヒルズ」に上りつめたところが「上がり」という具合だ。

ほかにも「上がり」が三つ用意されている。実は、駒が進む道

筋は無敵なのだ。どのマスを通るかを決めるのは、居住者のライフスタイルや価値観次第。「上がり」にこだわらず、どこかのマスを自分の「上がり」としてもいいということだ。

地価が右肩上がりが続いていた時代の住み替えは、金銭的には得ることがほとんどだった。しかし人口減社会では、人気のある都心の一等地を除き、不動

産価格が低迷する。下手をする、手ひどい損を被る危険もある。

耐震強度偽装事件は、住まいにリスクがあることを知らしめた。周りの人のまねをしていればよかつた時代から、価値観やライフスタイルごとに住まいを選ぶ時代に。それぞれの住まいが持つメリットとデメリットを見極める目が必要になったのだ。

変わる家族、変わる住まい

家族であっても自分の領域に踏み込まれたくない、でも、人とはつながってみたい。話をしたいとき、話をしたい人とだけ話せる携帯電話に象徴される、イマドキの人間関係。賃貸・持ち家という「二元論」ではとらえきれない住まいの選択肢が現れてきたのは、家族の形が変わってきたことも関係している。

「ここは『個』でいることができ、それでいて孤独ではない」

コレクティブハウス「かんかん森」に暮らすライターの畑井祐美子さん(33)は、こう話す。

かんかん森は、前出の井上さんの住まいと同じコレクティブハウス。ワンルームから2DKまで、28戸の賃貸住戸に、36人が生活している。年齢層は、80代のおばあちゃんから、生まれたばかりの赤ちゃんまで。入居世帯も、

シングル2人によるルームシェアから、母子の2人世帯、夫婦と子ども2人の4人世帯と、いろいろだ。

縛られない関係求めて

畑井さんが娘(3)とここで暮らすようになったのは、昨年10月のこと。直前は、実家の近くの賃貸アパートに住んでいて、その前は、結婚を機に購入した3LDKの分譲マンションだった。

自分に合う住まいは、この街のどこかにあるはず(本社ヘリから/東日本橋方向を望む)





共同のリビングダイニングでの夕食。かんかん森で成長する子どもたちは、4人。「ちょっとお願い」と子どもを他の居住者に預けて、用事をすませることも

「結婚してみたら、妻たるもの、母親たるものを夫から期待されましたし、自分でも意識せざるをえないところがあった。でも、私はそういつたことに縛られず、仕事を続けたかった。それで、夫婦という枠を外したんです(畑井さん)」

実家の近くで子育てをしながら、自宅で編集の仕事をするのはきつかった。近くに住んでいた母は、心配して声をかけた。ありがたさの一方で、ちょっと煩わしさも感じた。

畑井さんは、子どもとの生活に煮詰まると、娘を連れて焼き鳥屋さんや銭湯に息抜きに行った。店員のおじさん、常連のおばあちゃんたちと言葉を交わし、少しの時間でも癒やされる気がした。そんな折、多世代で暮らすコレクティブハウスを知ったという。

「焼き鳥屋や銭湯体験から、多世代という言葉にピンときたんですね。同世代だと、同じアパートに住んでいても、忙しくて顔も合わせない。でも、年齢層が高くなれば、比較的落ち着いた方もいて、娘をかわいがってくれる人もいるだろう」と(畑井さん)

前述のように、コレクティブハ

ウスは、居住者が共同で使う食卓や洗濯室などを備えており、かんかん森では、124平方メートルのリビングダイニングキッチンで、週3回、希望する人に夕食を提供している。食事を作るのは居住者で、4週に1回程度の輪番制だ。寮や合宿所のようなのだが、どうかかわるかは、居住者の自由だ。

「居住者同士が全く疎遠にならず、それでいて、適度な距離を保てる。自立しながら、協力し合う関係というのが、自分に合っています」

介護の苦勞させない

老後を助け合うため、家族の枠を超えた住まいの形もある。

千葉県我孫子市の分譲マンションに住む今美利隆さん(55)、久美子さん夫妻は、シニア向けコーポラティブマンションの建設計画を進めている。茨城県龍ヶ崎市で今年9月に着工する予定だ。

コーポラティブマンション建設は、居住希望者が建設組合をつくり、どんな建物にするか話し合いながら、計画内容を決めていく。2年前から参加の呼びかけを始め、50〜70代の約50世帯が説明会に出席。そのうちの12