

## 集まって住むかたち

## 居住者・事業者・専門家の協力による賃貸住宅事業 「コレクティブハウス聖蹟」(東京都多摩市)

狩野三枝 [NPOコレクティブハウジング社 コーディネーター]



### 良質な賃貸住宅は多様なライフスタイルを支える基盤

NPOコレクティブハウジング社(CHC)を設立して10年。この間、人と何らかのつながりを持ちながら暮らしたいという多くの方とお会いし、さまざまな思いを伺ってきた。長く不況の中、とりわけ住まいに関する社会的な保障は手薄で、収入の低下、不安定な雇用、低所得者の増加によって、漠然とした将来の不安が高まっているのを感じる。

「このまま結婚せずに1人かも知れない」という理由でコレクティブハウスの暮らしを考へ始める人は、数年前までは30代後半の女性が多かったが、現在では、20代後半～30代前半の男女がそのような不安な理由にコレクティブハウスの暮らしで誰かとつながることを希望して訪れる。また、子どもが独立して夫婦だけの生活になったり、離婚や死別により1人になるなどして、大きな郊外の戸建住宅がライフスタイルに合わなくなり、便利な立地環境でかつ隣人との関係を持ちながら暮らしたいと住み替えを希望する人も多い。

さらに、親との同居から孤立しないで独立したいという20～40代、住まい・暮らしを「資産」としてではなく多様な価値観の中で子どもが育つ「環境」として考える子育て世代、多世代の刺激のある暮らしでいつまでも生き生き

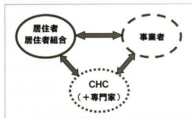
と役割を持って暮らしたいと考える熟年世代、老若限らず新しい目標のために仕事を辞めて再び学生になる人、収入は下がってもやりがい求めて転職する人など、それぞれの多様な生き方にあった暮らし方を求める人とたくさん出会ってきた。

住宅所有が資産形成の効率的な手段であった時代とは違い、住み替えのために売却しなくても売れずに資産として流動的に活用できない状況の中、多様なライフスタイルに柔軟に対応できる「住みたいと思える良質な賃貸住宅」を、社会基盤として整備することがさらに重要となってきた。

### 都市住宅としての賃貸コレクティブハウジングの可能性

では、「住みたいと思える良質な賃貸住宅」は、どう実現できるのか。その方法の一つとして、「コレクティブハウスという仕組みを持った住まい」の実現を新しい賃貸住宅事業としてCHCは提案している。

この事業の基本的な考え方は、賃貸住宅に関わる3者=供給する人/住む人/事業を支援する専門家が互いに協力してはじめて、住む人



3者がパートナーとして事業を進める



コレクティブハウス聖蹟の外観



コモンルーム

が「住みたいと思える良質な賃貸住宅」を実現するというものである。そのため、住む人は賃貸住宅づくりの計画に参加し、居住者組合をつくり自主的に責任を持って賃貸住宅を管理運営する。

事業主は、良質な住まい手がいることを前提に話し合いながら望まれる賃貸住宅を供給する。CHCは、事業の推進役として、コレクティブハウスの設計、監理や入居後の運営などについて専門家チームで事業推進および運営を支援し、この暮らしを広め、多くの居住希望の方に知らせる活動を随時行う。

この事業提案は、住む人、貸す人、それを支えるCHCが、お互いの立場で役割を果たし、事業としての安定的運営を行い、よりよい住まいづくり、コミュニティづくり、地域づくりを行っていくものである。まちの中で切り離された存在としてではなく、多様な人が日々営み景観を創り出すまちの文脈の中で息づくハウジングをめざしている。

### 個人事業主のコレクティブハウジング事業

「コレクティブハウス聖蹟」は、CHCとしては初めての個人事業主(K氏)によるコレクティブハウスである。K氏は、地域のひとと仲良くし、まちづくりの核になるような人が自分の賃貸住宅に住んでくれたらうれしいと、築40年以上経つ鉄骨3階建ての12戸のアパートの建て替

えを決断された。

2007年6月から参加者を募集し、2009年4月にオープンした。その間、居住希望者のワークショップには、K氏にも折に触れ参加していただいた。2週間に1回のペースで休日に居住希望者が集まり、熱心に自分たちの暮らしについて話し合いをする姿を見るにつけ、次第に、K氏の居住希望者に対する信頼が深まったようだ。笑い話としては、地鎮祭も土様式も、施主のK氏のご家族より居住希望者の数の方が多く、さらに深く喜んでる様を見て、何だか不思議な気分だったそうだが、オープンした後のあるとき、ふとK氏が「僕の借金はこの人たちが返してくれるんだね」とおっしゃった言葉が今でも心に残っている。心の底からこの事業の価値が何たるかが腑に落ちた一瞬だったのではないと思う。

### 居住希望者の参加から主体的活動へ

ハウスづくりの段階では、居住希望者はワークショップに参加し、建物のプランニングや自分たちが望む暮らしについて話し合いながら、お互いの信頼関係を築いていく。このプロセスは事業のスケジュールとリンクするため、CHCが主導し、コレクティブハウス聖蹟でも、入居まで30回ほどのワークショップを行った。

一方、CHCが主導するワークショップとは別に、居住希望者は居住者組合の準備会をつく

り、ワークショップと平行して定例会議などを重ねながら、入居前には居住者組合として自立していく。

## コレクティブハウスのプランニング

今回は新築の1棟建てのコレクティブハウスであったため、居住希望者はプランニングのさまざまな場面に関わった。東西に細長2m程の段差のある敷地のため、参加者が空間を把握するのにさまざまな工夫が必要で、模型や現地での原寸検討などを一步一步想像をふくらませ、暮らしを思い描くことを行き来しながらプランニングを進めていった。

コレクティブハウスのプランニングにおいて、コモンスペースの位置と住戸の間接性はプライバシーとコミュニティのバランスのとれた暮らしの快適性に大きく関わるため、最も重要な要素の1つと言える。

建物の全長は東西に50mほどの長さで、東側は川の対岸の緑の斜面地に向かって視界が開けており、西側は駅への行き来に通るであろう北側の落ち着いた雰囲気のある道路に面し、それぞれコモンスペースを配置する環境としては

捨てがたい良さがあった。しかし、最終的には、コモンスペースを端に置くことは、反対に位置する住戸からの距離が離れすぎることから、コモンスペースとメインの縦動線をハウスの中央近くを持つてくることになった。こうして、自分たちの目には見えないこれからの暮らしと空間を想像の中で行き来しながら、建築設計の専門家とやりとりを繰り返して設計に落とし込んでいってもらった。

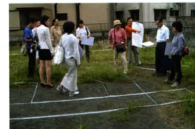
## 企画段階から居住希望者がいることの利点

コレクティブハウジングのコーディネーターは、大きく分けて、ハウスを立ち上げる際の支援業務と、暮らし始めてからのハウス運営の支援業務の2つがあり、それぞれ居住者組合と事業主への支援がある。それとは別に、コレクティブな暮らしをしたい、知りたいたい居住者希望者への支援として居住希望者オリエンテーションを行っており、コレクティブハウス説明会を月3回、既存ハウスへのハウス訪問を月1回開催している。

オリエンテーションは、「こんな暮らしが前



敷地の特性を生かす配置計画を検討



コモンスペースの位置や大きさを確認



模型で周辺環境との関係性を把握



心地よい住戸プランの詳細検討



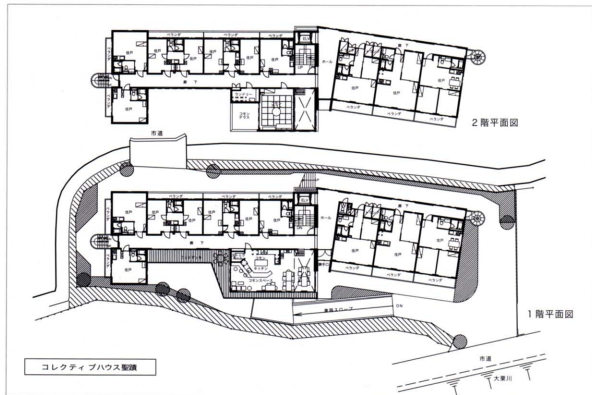
住戸やコモンスペースの配置検討



コモンスペースの原寸検討

## ■コレクティブハウス実現 居住者参加のプロセス

2006年	8月	地元にてセミナー開催
	10月	事業企画開始
	11月	第1回まち歩き
2007年	3月	プレ説明会開催
	4月	第2回まち歩き
	5月	事業化決定
	6月	参加者募集開始
	9月	説明会開催
	9月	つくりW5開始
	10月	CHCと事業主の契約
	10月	基本設計開始
	8月	暮らしを暮らしづくりW1開始
	11月	夜間清掃手続開始
	12月	組合準備会ミーティング開始
2008年	1月	暮らしを暮らしづくりW2開始
	4月	組合準備会設立
	5月	建設費募集開始
	6月	暮らしの運営W1開始
	6月	仲間づくりキャンペーン実施
	6月	工事着手
	9月	居住者組合設立
	9月	暮らしの運営W2開始
	10月	事業主への入居申込開始
	11月	組合への出資金の一部集金
	11月	CHCに組合のコーディネート契約
	11月	上棟
2009年	2月	実現の懸念を解消し入居準備
	3月	居住者組合第1回総会開催
	4月	竣工・引渡し
	4月	賃貸契約開始・入居



1階、2階平面図

からしたかった」「共同の暮らしを漠然と考えていた時にコレクティブを知った」「今はまだ住めないが、将来の選択肢として知りたいたい」という方も多く、最近では、せっかくならコレクティブハウスをつくるどころから参加して住みたいという希望も多く、そういった人は「居住希望者の会」で活動をする。

「居住希望者の会」では、住みたい地域でグループをつくり事業主を探しているが、このような活動は、住みたい人が当事者として行うため、お互いが力を出し合って仲間と共にゼロからプロジェクトを立ち上げていくことになり、そこには資本主義の原理と全く異なる力が推進力となっており、NPOならではの進め方となっている。

また、設計の面では、居住希望者が参加することで、「いるもの、いらないもの」がはっきりするため、予算のかけ方から空間づくりまでメリハリのあるダイナミックな設計が可能となる。たとえば、コレクティブハウス大泉学園では、障害のあるしにかかわらず誰もが住めるコレクティブハウスをつくりたいという「大泉学園にコレクティブハウスを実現する会」(居

住希望者の会のチーム)を含めて事業主と物件を探し、専門家に設計者を含めた3者が揃って事業企画を進められたため、4万円台の家賃を実現することができた。

## コレクティブハウジングで行こう!

個人や小さな家族でも、住戸だけでなく豊かなモンスペースを持ち、日常生活の中で食事や掃除といった当たり前のことを協働することによって居住者同士のやりとりが起り、コミュニティが力をつけていく。その開かれたコミュニティの中で一人ひとりが自由に自分らしく楽しみ、安心して暮らせるコレクティブハウス。現代に求められているコミュニティのつながりをつくり出せる仕組みを持つ住まいとして、望めば誰もが住める都市住宅の1つの選択肢としては、今後さまざまな形で展開を検討したい。

今後、今までのストックを活用して既存団地にコレクティブハウスをつくるなど、コミュニティ再生・創造に貢献できる可能性も大きいと考えている。

## 狩野三枝

かりの・みえ

1966年名古屋生まれ。名古屋工業大学社会開発工学科建築コース卒業後、13年間、(株)大久手計画工務にてユーザー参加の建築設計および市民参加型まちづくりの現場で活動。1994年よりコレクティブハウジングの研究・普及活動(AIC)に取り組み、2001年よりNPO法人コレクティブハウジング社理事、コレクティブハウジングコーディネーター。共著:『参加型デザイン道具箱』(世田谷まちづくりセンター)、「参加するまちづくり」(OM出版)