



サクラの木の下では毎年納涼祭がひらかれる



個人畑では思い思いの農作物を栽培している



共用畑では居住者のニーズが一致するものを栽培している



ゴーヤやブドウなどのつる性植物が建物にアクセントを添える

優れた住環境

都市近郊農地を生かした農菜園付きコーポラティブハウス

さくらガーデン(神奈川県横浜市)

■ プロジェクト実現のプロセス

「さくらガーデン」は、横浜市泉区に平成14年4月に竣工した、農作業に関心のある人たちが農地を囲んで暮らすコーポラティブハウスである。集合住宅を研究してきた「人間性豊かな集住体研究会」のメンバーが、研究の成果を生かそうと、コーディネータを担った。

コーポラティブハウスは、建設組合をつくり集合住宅を建設するといった住宅取得方法のひとつであり、一般的には「コミュニティの価値」を優先的に考慮するものではない。しかし、今回は共有する「コミュニティの価値」を重視し、まず最初に、入居者のコミュニティのコアとなるライフスタイルコンセプトを決定した。その構築に

あたっては、当該計画地の特性を反映した。①地域性：横浜市郊外の田園地帯であり、農業そして農家の屋敷や畑、雑木林といった田園の景観が残るエリアである
②計画地：地主が丹精込めて手入れしてきた農地である

以上2つを共有する価値として「農ある暮らしを楽しむ」というライフスタイルコンセプトを構築。入居後も「共に創り、楽しむ“コーポラティブファーム”」として具体化した。このコミュニティのコアとなるライフスタイルコンセプトを、建築計画(サンプル間取り)、入居者募集(告知媒体選定)、募集説明会、入居後のすべてにわたって生活の柱とした。

入居後も、「管理組合」のほかに賃貸棟の住民を含めての「農業クラブ」(「菜園の

会」と呼ばれている)がつくられ、農機具や種を共同購入したり、共同の農地の部分をともに耕し、収穫が行われている。また、近くに住む地主から入居者が農機具を借りたり農作業のアドバイスをもらったりと、いいかわりもできている。

良好で閉塞感のないコミュニティを継続するためには、多世代、多様な家族が集まるといいのではないかと考えた。そのため、子育てなどで費用のかかる若い世代が住み続けられるように標準の費用を設定して建築計画に生かした。また良好なコミュニティ継続のために、不動産価値や単に家を集まってつくることの経済性より、当プロジェクトで繰り広げられる「農ある暮らし」に関心のある人々が集まることが重要とし、入居者募集段階において、不特定多数

への告知ではなく「農ある暮らしを楽しむ人々」が読むようなライフスタイル志向の媒体(雑誌)を選び告知した。結果、60人にもわたる人々に関心を寄せて集まってくれ、入居時は、三十代、四十代、五十代後半(プレリタイア層)で、かつ単身、子供あり、夫婦2人、と小規模ながらさまざまな世帯で構成された。

■ 取り組み方

まず「農ある暮らし」以外に入居後どんなコミュニティ(お付き合い度合い)が形成されるかを想定し、コミュニティコンセプト(考え方)として入居者に提示した。コミュニティのタイプもさまざまで、下町的な人情あふれる濃厚なもの、単身者がともに助け合う互助的なものなどがあるが、さくらガーデンにおいては、下記のものとした。
①べたべた、すかずかしい(個人を尊重する)
②依存しない
③楽しいことの共有でつながる⇒楽しい仲

間だからこそ、困ったときには助け合う
④食のつながり
⑤平日はサラリとごあいさつ程度、休日は農園で野菜の話をする
⑥女性と子供中心の昼間のコミュニティは、子供が育つにつれ衰退することもあるため、大人主体のコミュニティも形成する
入居後もさまざまな暮らし方を互いに尊重しあい、暮らしをしている様子うかがえる。さらに、「コミュニティカルテ」を作成し、「あいさつ程度」「互いの住居を行き来し、お茶をしたい」など、多岐にわたる細かな希望項目を載せている。
コミュニティカルテの目的は、入居者同士の距離感や関係性のニーズを把握し、計画に反映すること、暮らし方やコミュニティ形成に生かすこと以外に、入居者へのコミュニティへの意識喚起や気づきを目的としている。住んでみないと答えられないという項目も、あえて気づきのために挙げている。コミュニティカルテの内容が反映され、例えばインフィル設計段階で、朝、

家を出たときに必ず顔を合わせてしまうような玄関の配置は避けるように配慮できた。

■ ネック克服の仕組みと工夫

数回に及ぶ説明会や設計・建築検討のためのミーティング(月1回程度、計12回)を、建築の話だけでなく話し合いの場の雰囲気づくりに配慮するなど、入居者の関係性づくりや入居後のコミュニティづくりの導入、移行のためにも活用した。入居者側からは、どんな人が住むのか、どのようなコミュニティができそうかのイメージがつかめ、さらに入居者同士でイメージを共有することで入居後の安心感につながったと評価を得ている。何よりも恵まれたのは、五十代後半の男性がこのプロジェクトに賛同し、ときには長老として入居者へ安心感を与え、ある時はコーディネータへのサポーターとなって応援してくれたことで、これはコミュニティ形成成功の要因のひとつとなった。
当プロジェクトは入居者に恵まれたこと



さくらガーデン全景(コーポ棟2棟(正面、右)と賃貸棟1棟(左)が畑を囲む)

も大きい。上棟式のころには自主的なコミュニティをつくり、さくらガーデンの名前も自ら話し合っ決めてくれた。さくらガーデンでは自主的に話し合っ、春は「お花見」、夏は「納涼祭」、秋は「収穫祭」、暮れは「餅つき大会」と、「農」と「食」を中心とした集まりが年4回行われている。そのほかに、共同の種まきや、中庭で顔を合わせたときに農作物に関する会話や情報交換が自ずと行われ、男性たちも積極的にコミュニティに参加していると聞く。

ただ、そのようなコミュニティコンセプトが、賃貸棟に新たに入居する者にとっては、長所と短所の両面となった。偶然入居した賃貸棟の単身男性は、ここでの生活が気に入り、九州に転勤になっても「戻る家」として借り続けている。反面、すでにコミュニティができあがってしまって閉鎖的と感じる人もいた。仲介業者である一般の不動産店ではコミュニティの情報が伝わるわけではないので、その点も課題である。

さくらガーデンは、分譲部分4戸に賃

貸4戸と戸数が少なく、共有空間を設計する場合、コスト負担や人的な役割分担の面からも、集住のメリットが十分にあるとは言いがたい。今後は適正規模の企画を考えていきたい。

当プロジェクトは、構想・入居者募集から入居までわずか1年半といった短期間で実施された。コーポラティブに住みたいが、家を手に入れるまでの長い時間がネックともいう人も多い。今回のように短期間で建設までこぎつけることは好ましいかもしれないが、情報交換が行き届かなかった点など課題も残った。加えて、職能としてコーディネータをどのように位置づけていくか、その役割の明確化や、設計サイドとの役割の差別化も必要であろう。

(文責：「人間性豊かな集住体研究会」・近藤弘文、原 久子)

■ 新しい役割と魅力

さくらガーデンは竣工後6年が経過し、居住者間の関係や農作業とのかかわりも少

しずつ成長変化してきている。例えば、建設時にはコーポ棟のための個人畑しかなかったが、賃貸棟の居住者から自分たちもやりたいという声が上がリ、途中から賃貸棟の畑がつくられた。加えてコーポ棟・賃貸棟それぞれの居住者が共同管理する「共用畑」を含めて、現在は「菜園の会」という組織(賃貸も参加)による横断的な維持管理の体制がつけられている。皆のニーズが一致するものを共有の畑で、それぞれこだわりのものを個別の畑で、という具合に、うまく使い分けられている。

一方で、農菜園の利用目的は個人的・趣味的な要素が強い。つまり、いわゆる生産目的の「農業」ではなく、あくまで「土いじり」を楽しむことが主たる目的である。実際、生活の片手間に行うというスタイルが多く、多くは週末単位での農作業となり、また、作業時間もバラバラであるため、共有畑における週末の共同作業を除けば、作業しながらの交流というのは実はあまりない。しかし、各住戸から他の居住者が作業



共同管理の耕運機



実が赤くなって食べ頃のトマト(夏)



たくさん収穫した大根は切り干しに(冬)



みんなの畑ではいつでも自由に収穫できる



堆肥も共同購入している



イベントの際には収穫野菜が彩りを添える



入居時に畑の脇に植えた桜も少しずつ成長している

している姿が近くに見えることもあり、誰かが畑に出ると自然と声を交わし合う姿が見られる。このあたりは住宅デザインと深く関係する部分であると言えるだろう。

これらのことから推察できるように、さくらガーデンの事例を一面的に評価することは困難である。例えば、さくらガーデンの立地する横浜市泉区は横浜市の南西部にあたり、このエリアは不耕作農地が散在するエリアでもある。宅地確認許可取得済みであってもなかなか宅地化が進まない農地があることも考えると、さくらガーデンは単なるアパート経営によらない、農地活

用による宅地化の好例であるとも見える。

一方で、長年農業を続けてきた地主の想いを受け継ぐという観点から、いわゆる市民農園や体験農園のような「農」をここに見いだそうとすると、期待外れに終わる。なぜなら、さくらガーデンではあくまで居住が中心だからである。「ぼちぼちやりましょう」「先は長いですよ」とは、よく交わされる言葉であり、無理をせず、ときには農の手を休めるのも大事なこととして認識されている。

では、さくらガーデンに見られる農は形だけのものなのかと問われれば、そうでは

ないと考えたい。地球環境と人間居住との共存(への回帰)を目指すエコビレッジなどの居住運動が世界的な広がりを見せているなかで、居住と農をどのように組み合わせていくかは、これからの未来的な課題であるからだ。

(文責：横浜国立大学大学院工学研究院 建築学教室・藤岡泰寛)

プロジェクト概要				
所在地	： 神奈川県横浜市泉区和泉町	住宅面積	： 分譲約80.32㎡、賃貸45.36㎡(フラットタイプ)・45.35㎡(メゾネットタイプ)	☎03-3328-3711 kondou@idea-tokyo.jp URL : http://www.idea-tokyo.jp/ アモルファス住生活研究室・原 久子 ☎03-5499-7621 amorphousinco@dream.com
土地面積	： 1,099㎡(コーポ830.13㎡、賃貸269.02㎡)	供給方式	： 賃貸方式および建物譲渡特約付き定期借地権分譲	
計画地域	： 市街化調整区域	事業期間	： 平成12年11月～平成15年3月(引渡し)	
土地利用規制	： 宅地確認許可取得	施工者	： 三木組	
事業手法	： コーポラティブ方式	事業コーディネータ	： 人間性豊かな集住体研究会	
形態規制	： 建ぺい率50%、容積率80%	連絡先	： イデア建築研究所・近藤弘文	
住宅形式	： 重層長屋・長屋			
戸数	： 8戸(賃貸4戸、分譲4戸)			