



コレクティブハウス

ゆったりとした屋上菜園（入居当初）

多世代による住コミュニティが暮らしを豊かにする

❖…………… コレクティブハウス聖蹟（東京都多摩市）

東京都多摩市の京王線聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩5分という便利な場所ながら、周辺には水や緑が豊かで、鳥がさえずるような恵まれた環境にコレクティブハウス聖蹟はある。

コレクティブハウスとは、浴室、トイレ、キッチンなどを完備した独立住戸のほかに、大きなキッチン、ダイニング、リビング、ゲストルームや工房などの共用空間（コモンスペース）を持ち、個人は自由で自立した生活をしつつ、生活の一部を共同化したり、空間や設備を共用化する住まい・暮らしのことである。このような仕組みを持ち、居住者が自主運営することでコミュニティが育まれていく。

コレクティブハウスは、高齢期で孤独になりがちな生活、働き盛りで仕事場と家を往復するだけの生活、核家族による子育てで毎日子どもと親だけの時間を過ごす生活など、世帯が単身化、

小規模化し、地域の中での関係が切れ切れになっている現在、多世代の多様な人がつながり合うことで一人ひとりの暮らしの可能性を広げる暮らし方と言える。

■理解ある事業主との出会い

NPOコレクティブハウジング社（以下CHC）が最初にコーディネートした「コレクティブハウスかかん森」がオープンした後、多くの事業者や公的団体、不動産や設計の関係者が見学に訪れたが、次のプロジェクトにはなかなか結びつかなかった。そのようななか、知人を通じて稲城市の地主さんたちにコレクティブハウスを紹介する機会を得、かかん森のスライドを片手に、「コミュニティのある暮らしを賃貸住宅で実現しませんか」と、営業らしからぬ営業をした。その時、NPOいなぎ里山グリーンワークの事務局長であるKさん

（その後、コレクティブハウス聖蹟の事業主となる）も参加されていて、誰よりも興味津々にCHCの話聞いていた。後に分かったことだが、Kさんは、CHCの行ったコレクティブ居住の初めての実験的プロジェクト「松陰 commons」（2010年3月終了）を知っており、地域の人が交わる仕掛けを持った住居に興味を持ち、自分でもいつかこんなことができたらと、考えていたようだ。

現在、暮らしがはじまって1年半ほど経過した。「地域の人も良い関係ができるような居住者が住んでくれたら」という事業主Kさんの思いは、開かれた関係を求めるコレクティブハウジングの居住者に引き継がれ、少しずつ近隣とのつながりもできてきている。

■コレクティブハウスの立地と居住者像

CHCがこれまでにコーディネートし



左上 ● 庭づくりワークショップで庭のデザインをみんなで考える 左下 ● 菜園の区画づくり作業
右上 ● コレクティブハウス聖蹟の外観 右下(2点) ● おしゃべりしながらの楽しい庭作業

たコレクティブハウスは、どちらも東京の東側、いわゆる下町をイメージする既成市街地にある。そのようなこともあり、当初は都心の居住希望者が多く、多摩川を越えた立地で果たしてどのようなニーズがあるか掴めなかった。そこで、この土地が初めての人にはまち歩きを通してまちの魅力を、地元の人にはセミナーを開き、コレクティブハウスの魅力を伝えることから始めた。

現在、コレクティブハウス聖蹟の居住者は、単身、ファミリーともに30代が半数近くで、次に60代、50代、40代、20代と続く。結果として、単身居住の大人と子育てファミリーの大人の数はほぼ半々。ほかのハウスより子育てファミリーが少し多いが、半数が単身居住であることは東京の居住実態をそのまま反映しているといえる。

■ コレクティブハウスづくりのプロセス

コレクティブハウス聖蹟は、事業主から委託を受けて事業企画を練り事業化を決定した。そして2007年6月から居

住希望者を募りハウスづくりのワークショップを開始。それと並行して基本設計を進めた。折しも建築基準法が変わり確認申請業務が大混乱を来している最中に役所とのやりとりが始まった。多摩市街づくり条例の手続きも相まって、結果的に事業が約6カ月遅れたものの、ほぼ満室でオープンを迎えた。

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、建物の計画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。この過程は事業のスケジュールに合わせてCHCが主導し、入居まで20~30回ほどのワークショップを行う。

一方、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する。

■ コレクティブハウスの暮らしと運営

コレクティブハウスでは、居住者組合が事業主と管理の責任分担について文書を取り交わし、自主管理・自主運営を

して。いわば、居住者全員が管理人だ。ここでいう自主管理・自主運営とは、共用部の電球の取り替えやゴミの管理などだけでなく、大きな家の家事を大人全員で分担・協働して行うようなイメージだ。そのために、10以上のマネジメントグループをつくり、一人2つほどのグループに所属し、それぞれの役割を担い、快適な暮らしを生み出していく。

コレクティブハウスの代表的な自主管理・自主運営の内容としては、コモンミール(共同の夕食)、共用部やコモンルームの掃除、ガーデニングがある。

コモンミールはおいしくて楽しい

コモンミールとは、居住者が持ち回りで料理を担当する夕食運営。コレクティブハウス聖蹟では、週3回以上行っている。2、3人が一組になりメニュー決め、買い物、料理を行い、片付けの当番もある。食べる・食べないは自由で、予約制となっており、平日はほとんどの人が予約している。子どももいるので大小あるが、約30食弱の夕食を作る。居住者のほとんどは忙しく働いていて平日の食事づくりは大変だが、夕



当番制でコモンミールの料理づくり



コモンミールの食事風景



キッズスペース

食が欲しいのは皆平日なので、前日の夜に事前準備をするなどの工夫をしている。

大人20人以上で共同することで、とても合理的に運営できるため、結果的には個人の負担は少なくなっている。月1、2回分担するだけで、月の半分は、安心して食べられる手作りの温かい料理が待っている。子育て中の親は、コモンミールがある日は夕食づくりから解放され、子どもと過ごす時間や自分の時間が増える。一人暮らしの人は、安くて食材の種類も豊富な食事が食べられ、外食やコンビニ弁当で済ませることが減り、人との会話を楽しみながら食事をすることもできる。

ある60代の女性は、「夏の猛暑でつい一人だと食事が進まず体力が落ちることが多かったが、コレクティブハウスではコモンミールのおかげで、夏を乗り越えられた」と話している。

掃除運営をラクするための試行錯誤
共用部やコモンルームの掃除も、居住者が分担している。この分担方法も、入居して以来、さまざまな方法を試し、より負担の少ない運営方法を考えるなど工夫している。例えば、掃除や庭の水やり当番などのローテーションを忘れないよう玄関先に札をかけたリ、メーリングリストの自動機能を活用して当番を知らせるなど、誰でもできるような仕組みを考えるのも活動グループの役割。もちろん、隅々まできれいに掃除する人、丸く掃除をする人さまざまで、コモンルームをどこまできれいに保つかというのは、なかなかルールにできるようなことではない。そのため、掃除に限らず、ここでの基本は何か気になることがあればその都度やり方を考えて話し合う。ルールは快適に過ごすための自分たちの決めごとなので、やりに

くかったらやり方を変えれば良いという柔軟な考えが大切にされている。

■ コレクティブハウス聖蹟の みどりの活動

コレクティブハウス聖蹟は、庭が敷地周辺にぐるりとあり、四季折々、さまざまな木々や草花が楽しめる。その分、庭の手入れもなかなかの重労働となる。ほかにも、屋上には菜園があり、花やハーブ、野菜などを育てている。

庭づくりが大切なものをつなぐ

入居前に居住予定者で庭の計画についても話し合いをしてきた。ランドスケープデザイナーの宮下美穂さんに計画段階からかかわってもらい、居住者が自分たちで管理していけるような庭づくりを計画し、現在月に一回庭の作業日に指導を受けている。多くの居住者は、プランターで草花や野菜を育てた経験はあっても、庭や畑を持って世話をしたことがない。そのため、水やりの加減も最初はわからないが、宮下さんの指導や経験者に教わり、一つ一つ学びながらやっていくことになる。これが楽しく自分でもいろいろな植物や作物を育てるようになる人もいれば、水やり当番をがんばって何とかこなしている人もいる。庭を持って日常的に管理することは、働き盛りの人にとっては本当に難しいことだ。しかし、いつも自分が気にしてなくても、誰かが世話をしてくれているからこそ、毎日気持ちの良い庭であり続け、豊かな環境を得られているというのは、コレクティブハウスの醍醐味である。知恵は経験者に、力は若者に、汗を流した作業の後には昼食を共に。月1回の共同の庭作業は、子どもと一緒に作業をして過ごす時間として大切にしているという人もいる。楽しむ心を忘れないこ

とが、続けることの秘訣のようだ。

また、ご近所から庭木をもらったり、庭の花を使って生け花をコモンルームで教わるなど、緑は人と人をつなぐ大切な何かを与えてくれている。

屋上菜園は収穫の楽しみとともに

菜園は、計画段階から居住希望者の要望が高い共用空間だった。しかし、敷地は東西に細長く、建物の陰になり日当たりが望めないところが多いため、屋根の断熱も兼ねて、屋上に土を載せることになった。

最初の一年は地上庭の樹木が定着していないこともあり、水まきや管理が大変で、屋上菜園にはあまり力が入れられなかった。2010年秋から、人工地盤の作物栽培を実践研究している大江戸野菜研究会の人に指導を受け、栽培しやすいように区画を作ったり、軽量土のメンテナンスをして冬野菜の収穫を心待ちにしている。菜園の隣には居住者が敷いた芝生のスペースがあり、収穫した作物をいただきながらお月見やお花見などを楽しんでいる。暮らしの中に農が身近にあることで、一人では大変なことも楽しみつつ協力しながらチャレンジでき、一人ひとりの可能性、コミュニティの可能性が広がる。

■ 多世代による住コミュニティ のある暮らしの魅力

コレクティブハウスでは、熟年の居住者の生活の知恵や物事に向かう忍耐強さなど、その人の人生経験の積み重ねが、暮らしのやりとりのなかで垣間見られることができる。子育てや仕事で忙しい世代にとって、時間の流れを変えてくれる存在、またエネルギーである程度自由な時間が持てる熟年の居住者は、コミュニティを運営していく場面でも大きな力であることは確か



共用のランドリースペース

だ。ボランティアではなく、暮らしの中で互いを必要とできる関係は、刺激と楽しみのある日常となっている。

■ コレクティブハウス事業とCHCの役割

居住者・居住者組合および居住希望者への支援

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二つがある。また、それとは別に、コレクティブな暮らしをしたい・知りたい居住希望者への支援として「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、既存のコレクティブハウスへの「ハウス訪問」を月1回開催している。

居住希望者オリエンテーションは、「こんな暮らしが前からしなかった」「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」という人も多くいるが、コレクティブハウスに何らかのカタチで住みたいと希望する人にはCHCに入会して居住希望条件を登録してもらう。そして、既存ハウスに入居を希望する人には、そのハウスのコモニール等で居住者とコミュニケーションをとってもらい、本人が意志決定できるまで、居住者とCHCで協力して情報提供をしている。こういった丁寧な入居手順を踏むことで入居時の保証は居住者組合が行う仕組みが可能になっている。少子高齢社会において、賃貸住宅を借りる際に求められる条件を満たす保証人のいない人が増えるであろうことを考えると、顔の見える信頼関係が何よりの保証であるという考え方は、今後

ますます重要になってくるのではないだろうか。

■ 事業主にとってのコレクティブハウス事業の魅力

コレクティブハウス聖蹟は、地元に住んでいる個人地主さんによる事業で、CHCにとって初めてのケースだ。個人地主さんにとって、地元の人、近隣に理解を得られる事業であることはとても重要だが、コレクティブコミュニティは、たとえ居住者間や居住者と近隣とのトラブルが起こったとしても自分たちで解決できる力を持っているため、一般の賃貸住宅とはその点が大きく違う。

現在、コレクティブハウジングの仕組みを賃貸住宅事業の参考にしてもらえればと、興味のある事業者などにオリエンテーションに参加してもらっている。賃貸住宅事業は、居住者に望まれるような住宅をつくるのが大切であることは言うまでもないが、残念ながら現在の賃貸住宅の流通では、事業主が直接入居者の希望を聞くような仕組みになっていない。住宅を所有しない良さを生かしつつ、快適な居住環境

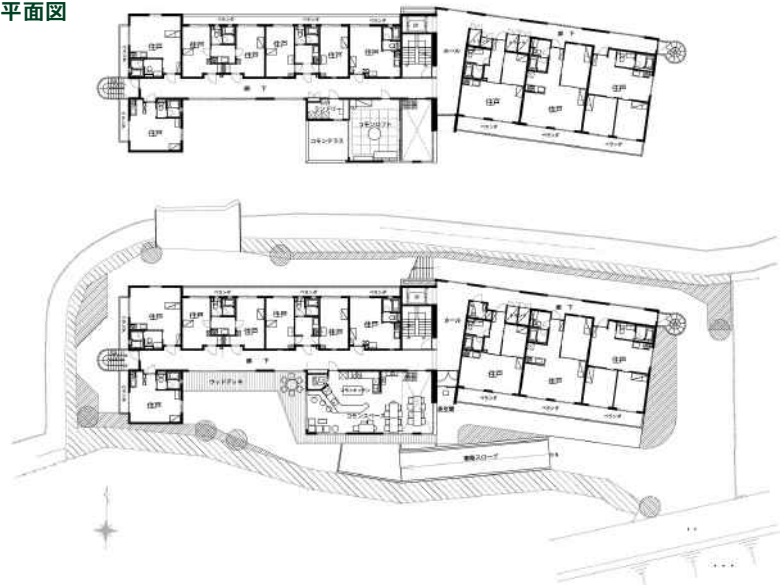
としての賃貸住宅に住むことは大変難しい。そのような意味でも、コレクティブハウジングは、事業者と居住者の顔の見える信頼関係のなかで、かつ、NPOなどの第三者のかかわりによって利害関係だけを直接ぶつけ合うことなく、お互いにとってより良い選択を話し合いながら事業運営していけるよさがあると考えている。

■ コミュニティは生きもの!

コレクティブハウス聖蹟では、2010年3月、入居して初めての居住者組合の総会があり、会議は実に14時間におよんだ。準備から考えれば、体力も気力も一杯いっぱいだろうが、コミュニティは生きているため、これで完成ということがない。楽しい時もあれば、問題が起こることもある。しかし、それを一つ一つ乗り越えていくことによって、何物にも替え難い信頼関係が育まれることも事実。木々の成長とともに、コレクティブコミュニティも日々成長している。これから10年、20年と、どんな物語が紡がれるのか楽しみだ。

(文・狩野三枝 NPOコレクティブハウジング社理事)

■ 1.2階平面図



◆ プロジェクト概要 ◆

所在地：東京都多摩市関戸	ドリー、ロフト(ゲストルーム兼用)、地上庭、屋上菜園
規模：地下1階、地上2階建/約1100m ² (駐車場を除く)	付帯施設：トランクルーム/12、駐車場/8台
構造：鉄筋コンクリート造	事業主：個人
竣工：2009年4月	企画/基本設計/事業コーディネーター/居住者コーディネーター：NPO法人コレクティブハウジング社
住戸数：20戸	設計監理：篠田弘子設計室・鞘 篠田弘子
住戸タイプ：1R、2K(シェア)、1LDK、2LDK	施工：日本建設株式会社
住戸面積：25~50m ²	緑地計画：有限会社スタジオヴィーセン 宮下美穂
共用空間：キッチン、ダイニング、リビング、ラン	