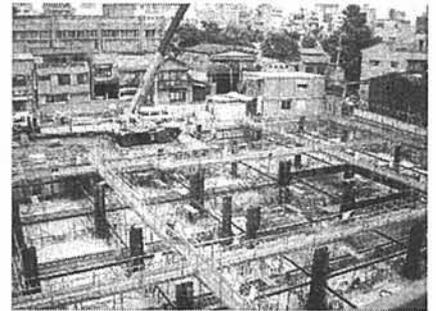


4. 東日暮里での多世代・賃貸型コレクティブハウスの実現

特定非営利活動法人 コレクティブハウジング社
(東京都荒川区)

1. 活動の背景と目的

私達は今、急速な少子・高齢化、家族形態の変化、女性の更なる社会進出、暮らし方の多様化、環境破壊、などが進む時代を生きています。物質的豊かさを享受する一方、こどもから高齢者まで、私たちの日常生活は近隣や地域から孤立し、ますます商品経済や公共サービスに頼ることになり、かえって潤いのない不経済で不安な住環境を生み出しています。災害に強いまちづくりとしてもコミュニティの重要性が言われていますが、多くの人々が豊かな人間関係のある生活環境のありかたに目を向け始めています。私達NPO「コレクティブハウジング社」は、『共に住む、共に生きる、共に創る』をテーマとする暮らしづくり、住まいづくりであるコレクティブハウジングを普及推進することにより、豊かな人間関係のある住環境の実現をめざす事を目的として2001年2月に設立、活動を開始しました。



荒川区の区立中学校跡地に現在建設中の(仮)日暮里コミュニティハウス。(SRC造地上12階建。JR日暮里駅徒歩約15分)

2～3階に「コレクティブハウスかんかん森」(全28戸)、4階～6階は介護の必要な高齢者用住宅(シニアハウス)、6階～11階は自立した高齢者用住宅(ライフハウス)が入る。施主は(株)生活科学運営で、4階以上の高齢者住宅の管理運営を行う。コレクティブハウジング社は2～3階部分の賃貸コレクティブハウスのコーディネートを行う。

＜私たちが提案する賃貸コレクティブハウス＞

家をつくる事は、本来はとても楽しい事です。住宅は資産として価値が決まるのではなく、住まう事によって生まれる「居場所としての心地よさ」が価値そのものだと私たちは考えます。

NPOコレクティブハウジング社は、選択する住まいから自分に合った暮らし方を実現する住まいづくりへの転換を、コレクティブハウスの実現を通して、住まい手の皆さんと一緒にめざしたいと考えています。

「コレクティブハウス」は、個人の自由で自立した生活を前提としながら生活の一部を共同化したり、空間や設備を共用化することによって、個人や小さな家族だけでは充足できない、合理的で、便利で、楽しみと安心感のある自分らしい暮らしができる住まいの形です。共働きや単身で子どもを育てている親たちや、将来が心配な高齢者にとってはもちろんのこと、子どもたちが育つ環境として、また単身者の生活にとっても好ましい集合住宅です。

このようなコレクティブハウスの第1号として、＜コレクティブハウスかんかん森＞を実現することは、新たな住まいの選択肢を広げる第1歩となります。

II. 活動の内容

＜コレクティブハウス“かかん森”＞プロジェクトにおける 主な活動内容

1. 参加者募集のための説明会、セミナー開催
2. 参加希望者へのコレクティブをつくろうワークショップ
3. 居住希望者の参加による設計や暮らしづくりのワークショップ
4. 居住希望者コーディネート
5. コレクティブハウス空間計画コーディネート
6. 契約、運営のサポート

などです。実際の今までの活動をプロジェクトの時系列的経過で示します。



豊かな暮らしづくりの
ワークショップ



コモンを考えるワークショップ

「コレクティブハウスかかん森」の経過

2000年

- 5月 事業主体より日暮里計画参加要請、企画案づくり
- 12月 企画案をもとにかかん森コレクティブハウスパンフレット作成

2001年

- 1月～2月 参加希望者説明会3回開催、セミナー
- 2月～4月 第1期つくろうワークショップ全6回開催
- 2月下旬 NPOコレクティブハウジング社認可
- 5月～ かんかん森居住希望者の会がスタート
- 6月 居住者による仲間募集チラシ作成
NPOコレクティブハウジング社HPオープン
- 7月～10月 第2期豊かな暮らしづくりのワークショップ全6回開催
共有空間の検討などを、計画案に反映させるワークショップ。計画案の作成にともない、希望住戸の選定、家賃の決定などを行いました。28戸の住戸が各々の住戸から14%程度を出し合う形で家賃負担もして生み出した、共用空間160㎡の内容や配置もワークショップでの模型や図面の検討、原寸の模擬平面体験などをしてつつ、空間を確認し要望を検討してきました。
- 9月 居住者組合準備会として居住者の集まりがスタート
この頃参加者は増減しつつ14名
居住者のHP作成
- 11月 入居希望住戸を選定
ほぼ計画案が決まった11月に希望住戸選びが行われました。大小11戸の住戸が予約されました。
実施設計図作成に向けての調整
かんかん森ホームページやメーリングリストも開設され、徐々にアクセスも増えてきました。

- 12月 第2期居住者募集活動開始、
プレスリリース用資料作成
第3期プレワークショップ開催
朝日新聞取材 1月5日の朝日新聞“スローでいこう
暮らし方再発見「隣人感じる集合住宅」”でとりあげ
られ、地方からの反響も大きかった。

2002年

- 1月～3月 第3期豊かな暮らしづくりのワークショップ
全6回開催
第3期のワークショップは1月から3月まで行われ、個々の住戸の空間や設備の検討も全員にオープンに行い、賃貸住宅であっても計画に参加でき、基本的な住み続けられる心地よさをどう創れるかを話し合いました。
共有の空間の話し合いは、居住者が共同化する具体的なこれからの暮らし方やここでみんなを持ちたい空間について、イメージを喚起しつつ、設備や空間を検討し、設計への最終的要望をまとめあげました。
- 1月 18日地鎮祭、27日居住者組合発足
建設会社も決まり、2002年1月18日に地鎮祭が行われました。居住希望者の会が居住者組合「森の風」として正式に発足しました。
- 1月～ 新規募集説明会開催
1月から第2期の入居者募集説明会も2週間おきに開催され、説明会の度に居住希望者が増加し4月には20名を超え、空いている住戸も半分以下になりました。
- 3月 着工
4月 施工段階での設計調整と監修



コモンミール（コモンキッチンでの献立）メニューのワークショップ



日暮里コミュニティハウス地鎮祭
右から公共施設研究所（設計会社）、
ライフハウス居住者、コレクティブハ
ウス居住者、コレクティブハウジング
社、福祉マンションをつくる会、生活
科学運営、大成建設

3月に着工した日暮里コミュニティハウスの竣工は2003年4月と予定されています。その入居までに、暮らしのルールづくりや、みんなで行う共同の食事づくりやメニューの研究、エコロジカルな管理運営のしかた、分担や作業内容、内装や色彩計画、みんなですろえる家具や什器備品の検討など、様々な検討項目が住まい手の皆さんによってだされています。ワークショップも開催しつつ居住者組合の活動をサポートしていきます。

Ⅲ. 活動の効果と今後の課題

(1) 活動の効果

- 1) 計画案づくりへの住まい手の参加（テナントデモクラシーの推進）



居住者組合「森の風」設立総会



完成までのスケジュール表を前に、いつまでに何をやっておかななくてはならないかの検討風景

暮らしの主人公は住まい手であるのに、住まい手はヤドカリのように、出来たものから選ぶという方法が、現在の住宅選びでは普通に行われています。賃貸住宅であればなおさら住まい手は自らを合わせるしかありません。

しかし、賃貸とか所有にかかわらず、自らの暮らしに積極的になればなるほど、住まい手の側からみた計画案づくりが必要になってきます。それは資産としてではなく、豊かな暮らしの場づくりとしてであり、コミュニティづくりの基本であると私達は考えています。それは賃貸コレクティブハウスかんかん森でもっとも重視してきた事です。

かんかん森ではこの1年の活動の中で3期、各期6回～7回、計20回にわたるワークショップを2週間おきに行い、住まい手の暮らしのイメージづくり、暮らしを広げる共有空間の検討、コンパクトでシンプルな心地よい住戸の検討、具体的設計計画案づくりなどを、賃貸であります住まい手の参加で行ってきました。

2) かんかん森計画案の作成

かんかん森は2階、3階で延べ床は約2000㎡、廊下やエレベーターコアを除く専用部は約1300㎡です。その中に約25㎡～64㎡とコンパクトではありますがバリエーションに富んだ住戸が28戸あります。家賃は7万円代～17万円代で、様々な年齢や所得の住まい手を想定して計画しました。住戸は、そこだけでも自立した生活ができる必要設備は完備されていますが、2階の北西ゾーンをはじめとして、3階にも一部、コレクティブハウスの大きな特徴である、豊かな共有のコモンスペースを持っています。かんかん森では各住戸から14%程度を出し合う形で、約160㎡のコモンスペースを生み出してきました。空間としてはコモンダイニング、キッチン、リビングルーム、洗濯室、家事コーナー、事務室、倉庫などがあります。また、廊下も広くベンチや本棚がおかれ、コモンテラス、屋上ガーデンなど、一般的集合住宅ではみられない豊かな空間を持つ実施計画になりました。



2階平面図

2階平面図 1/200

- ・暮らしと暮しを展開する場・空間のソフトとハードの調整をする事。
 - ・新たな住まい手の募集。
 - ・事業主体と居住者組合の間の調整。
- を当面のかんかん森での課題と考えています。

コレクティブハウジングはひとりでは出来ません。自ら参加し担おうという自立した仲間と協働ができる場・空間があって初めて豊さやゆとり、可能性が生まれます。そしてこれが難しい事でもあります。

私達はHC財団の助成を来年度も継続していただける事になりました。上に書きましたような課題を進め、経験を活かして、誰もが選択したいと望めばコレクティブハウスに住む事ができるための、ハードとソフトが両輪として把握できるような行動の「ガイドフロー」をまとめていくことも、広くコレクティブハウジング普及していくための重要な課題と考えています。

ともあれ、1年もかけて建物計画や運営について話し合い、準備してきたかんかん森の暮らしが始まるのは2003年5月です。まだまだ様々な思考錯誤があることでしょう。暮らす、住まうは生きることそのものです。

皆さんも参加しませんか？そしてどうぞ是非御支援下さい。



JR 日暮里駅から日暮里コミュニティハウスまでの道。通称「はぎれ通り」