

コレクティブハウス聖蹟 コミュニティづくりのあゆみ

NPOコレクティブハウジング社 理事 狩野 三枝

東京都多摩市にある京王線聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩5分、便利な場所でありながら水や緑が身近な鳥のさえずる恵まれた環境に、コレクティブハウス聖蹟はあります。

待ちに待った入居が始まったのは2009年4月下旬。賃貸住宅でありながら参加すること1年10ヶ月、全20戸のコミュニティは現在、大人22名子ども7名が暮らし、もうすぐ1年が経ちます。

理解ある事業主との出会い

コレクティブハウス聖蹟の所在地は多摩市ですが、はじめて事業主のKさんとお会いしたのはお隣の稻城市のことでした。

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んかん森」がオープンした後、多くの事業者や公的団体、不動産や設計関係の方などが見学に訪れましたが、次のプロジェクトに結びつくような出会いはなかなかありませんでした。そのような中、知人を通じて稻城市の地主さん方にコレクティブハウスを紹介する機会をいただき、かん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させていただいたのが始まりでした。その時、NPOいなぎ里山グリーンワークの事務局長をされているKさんも参加されており、実は誰よりも興味津々でわれわれの話を聞いて下さっていたのでした。後に分かったことですが、Kさんは、われわれが手がけた初めての実験的プロジェクト「松陰コモンズ」（2010年3月終了）をご存知で、地域の人が交わる仕掛けを持った住居に興味を持たれ、ご自分でもいつかこんなことが出来たらと、考えていらっしゃったそうです。

コレクティブハウスが多摩川を越えた！

コレクティブハウスでは、さまざまな生き方・暮らし方・働き方が共に暮らし、一人一人の違いを愛すべき個性としてお互いが尊重できる関係を育むことによってコミュニティを力づけ、信頼と安心と刺激の中で心豊かな暮らしが

生まれています。もちろん、人は唯一無二の存在で、すべての人が個性的であることは間違いないのですが、小さな住み在一起を立ち上げる観点から計画的にもの事を考えると、その多様性を受け入れられるような立地、規模、プランニング、居住者構成が望されます。

CHCがコーディネートしたコレクティブハウス第1号、第2号は、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ります。このプロジェクトを検討し始めた当初は、そのようなこともあり、都心のコレクティブハウスへの居住希望が多く、多摩川を越えた立地で、果たしてどのような居住者ニーズがあるか掴めませんでした。そのため、まずは、地元でのセミナーやまちあるきからはじめ、初めての方にはまちの魅力を、地元の方にはコレクティブハウスの魅力を伝えることからはじめました。

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、次に60代、50代、40代、20代と続きます。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で、子どもは7人います。他のハウスより子育てファミリーが多くはありますが、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言えます。



コレクティブハウス聖蹟 外観

コレクティブハウスづくりのプロセス

今回のプロジェクトは、事業主から委託を受けて事業企画を練りその結果を受けて事業化を決定、07年6月から居住希望者が参加するハウスづくりのワークショップを開始し、そ

れと並行して基本設計を進めました。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り、多摩市街づくり条例の施行による事前協議の手続の変更も相まって、結果的に事業が約6ヶ月遅れました。しかし、前述の通りCHCにとっては初めての郊外地でのPJで参加者の集まり方は出足が遅かったため、ほぼ満室でオープンを迎えたことは、居住者にとっても事業主にとっても結果的には良かったと思います。

【コレクティブハウス聖蹟 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
	事業化決定
5月	参加者募集開始 説明会開催
6月	～つくろうWS開始 CHCと事業主の契約 基本設計開始
	8月～豊かな暮らしづくりWS1開始
11月	～役所諸手続き開始
	12月～組合準備会ミーティング開始
2008年 1月	～豊かな暮らしづくりWS2開始
4月	組合準備会設立
5月	確認申請提出
6月	～暮らしの運営WS1開始 仲間集めキャンペーン実施
8月	工事着工
9月	居住者組合設立 暮らしの運営WS2開始
10月	～事業主への入居申込開始 組合への出資金の一部集金
11月	CHCと組合のコーディネート契約
2009年 1月	上棟
2月	家具の最終選定及び購入準備
3月	居住者組合第1回総会
4月	竣工・引渡し 賃貸借契約・入居

＜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

て話し合いながら、お互いの信頼関係を築いていきます。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いました。

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期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ます。

＜コレクティブハウスのプランニング＞

今回は新築の一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様々な場面に関わってきました。東西に細長く2m程の段差のある敷地のため空間を把握するのに様々な工夫が必要で、模型や現地での原寸検討などで一步一步想像をふくらませ、暮らしを思い描くことと行き来しながらプランニングを進めてきました。(次ページ写真参照)

コレクティブハウスのプランニングにおいて、コモンルームの位置と住戸の関係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、最も重要な要素のひとつと言えます。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道路に面し、それぞれコモンルームを配置する環境としては捨てがたい良さがありました。しかし、最終的には、端に位置する住戸からの距離が離れすぎることから、コモンルームとメインの縦動線をハウスの中央近くに持つことになりました。こうして、建築設計の専門家の力を借りながら、暮らしにあわせたプランニングを1年近くかけてつめていきました。

暮らし始まった！

＜共に暮らすということ＞

入居が始まると、コモンで起こる一つ一つのことが日々の暮らしの快適さに結びついていきます。それは、うまく行かなければ一人一人のストレスも生み出すということでもあります。



① 敷地の特性を生かす配置計画を検討



② 模型で周辺環境との関係を把握



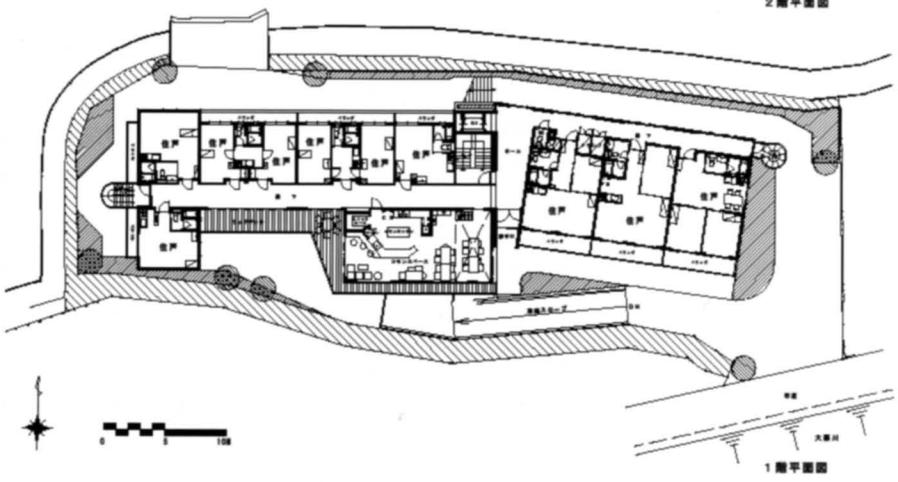
③ 住戸やコモンルームの配置検討



④ コモンルームの位置や大きさを確認



2階平面図



コレクティブハウス聖蹟 1階、2階平面図



⑤ 心地よい住戸プランの詳細検討

ます。いくら入居前に事前に話し合っていても、いざ住み始めるとき、あれもこれも決まっていないことばかり。すぐに、これどうしたらいいの？ということが起こります。

コモンルームや設備を共用し自主運営することは、みんなのものを自分のものとして使い、みんなのことも自分のこと

としてやるということです。そこにはコミュニティの中での小さな公共が存在します。裏を返せば、みんなのものは誰のものでもないとも考えられるため、放っておけば何もしないコトにもなりかねません。日本の社会はいつからか、後者のような市民一人一人が責任を持って公共を担うことをしなくなってしまいました。しかし、コレクティブハウスでは、一人

一人の暮らしとコモンの快適性のために、何かあればとにかく話し合う、正しい回答は一つではない、まずはやってみてうまく行かなかったらまた話し合ってやり方を変えよう、自分は賛成でなくても決まった経緯や理由を共有して納得し先に進めてみる、というやり方をすることで、誰もが自分の役割を果たして折り合いを付けながら共同で運営していくことができます。



コレクティブハウス聖蹟 コモンルーム

<子どものいる暮らし>

コレクティブハウス聖蹟には2才～17才までの子どもが7人います。下4人は男の子、上3人は女の子です。入居した当初、子どもたちは毎日友だちとキャンプしているようなもので、とにかくそれはしゃぎ方は大変なものでした。かく言う大人も、毎晩、飲んで盛り上がってはいたのですが、共に暮らしてみてはじめて分かってくることがいろいろあります。その一つに、それぞれの家族の子育てに対する考え方の違いがあり、それに加えて、単身居住の大人たちの考え方や気持ちがあります。コモンミールを食べた後、当然子ども同士でわいわい遊びたいけれど、大人がくつろいで食事をしているところでは騒いでほしくない…廊下は広いし長いし子どもにとっては魅力的な遊び場、でも、走り回るのは危ないし住戸で静かに過ごしたい時には騒がしいのは遠慮願いたい…子どもにはのびのびさせてあげたい、でも、いつの間にかダメダメってばかり言っていない?私たち…

そんなことで、暮らしが始まってからも、気になることをテーブルに乗せて、ワークショップで話し合いを続けてきま

した。そして、つい先日、入居して初めての組合の総会を迎え、キッズグループとワークショップグループの協働で、こんなステキな子どもへのメッセージがで提案されました。子どもへのメッセージを大人で共有しようという考えでつくられたこの愛情たっぷりの文章は、子ども会議で子どもたちに伝えようという話しになっています。

コレクティブハウス聖蹟

こどものくらし、おとなにくらし、みんなのくらし (案)

コレクティブハウス聖蹟には、子ども、大人、女人の人、男人の人、いろいろな人が暮らしています。

いろいろな人がいて、いろいろな考え方やいろいろな気持ちがあります。

例えば、食事のとき。

ふざけながら食べたら、遊んでいる人は楽しいけれど、まわりのひとはどうだろう。

『食べること』はとてもたいせつなこと。

大きな声で騒いだり、遊びながら食べている人と一緒に食べるとおいしくないと感じる人も多いです。

ご飯はちゃんと座ってお話をしながら楽しく食べたい。おいしく食べよう。

いろいろな人のいろいろな気持ちがあるので、騒ぎすぎたり、ふざけすぎたりすると、それをイヤだと思う人は『やめて』と言うこともあります。

こどももおとなも楽しく暮らせるように、こどもの気持ち、大人の気持ち、まわりのひとたちのこととかんがえていこう。

<以下、「おぼえておいてほしいこと」省略>



コモンキッチンでかき氷をつくる子どもたち

コレクティブハウス事業とCHCの役割

＜居住者・居住者組合及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トは、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ります。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、既存ハウスへのハウス訪問を月1回開催しています。

居住希望者オリエンテーションは、「こんな暮らしを前からしたかった」「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」という方も多くいらっしゃいますが、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方にはCHCに入会して居住希望条件を登録します。そして、既存ハウスに入居を希望する方には、そのハウスのコモンミール等で居住者とコミュニケーションをとってもらい、ご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ます。それが、コレクティブハウスの入居システムの中で重要な点であり、居住者組合とCHCの信頼関係にも関わっています。

出せることが強みと言えます。

コミュニティは生きもの！

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時間に及びました。準備から考えれば、体力も気力も一杯いっぱいでしょうが、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ありません。楽しい時もあれば、問題が起こることもあるでしょう。しかし、それを乗り越えてはじめて得られる何物にも代え難い関係が育まれることも事実です。2年目のコレクティブハウス聖蹟、どんな物語が紡がれるのか楽しみです。



なぜかキッチンにいつの間にか集まっておしゃべりがはじまる

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、CHCにとってはじめての個人地主さんによる事業です。個人地主さんにとって、地元の方、近隣の方に理解を得られる事業であることはとても重要ですが、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な違いです。

昨年8月から、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いただくことを一つの目的として、事業希望者対象のオリエンテーションを始めました。より良い賃貸住宅事業のために、居住者が責任を持って暮らすコレクティブハウジングは、大家と店子の顔の見える信頼関係を作り

【物件概要】

所在地：東京都多摩市閔戸

規模：地下1階、地上2階建 約1,100m²（駐車場を除く）

構造：鉄筋コンクリート造

竣工：2009年4月

住戸数：20戸

住戸タイプ：1R、2K（シェア）、1LDK、2LDK

住戸面積：25m²～50m²

共用空間：キッチン、ダイニング、リビング、ランドリー、ロフト（ゲストルーム兼用）、地上庭、屋上菜園

付帯施設：トランクルーム12ヶ、駐車場8台

【事業概要】

事業主：個人

企画/基本設計/事業コーディネート/居住者コーディネート：

NPO法人コレクティブハウジング社

設計監理：篠田弘子設計室・鞘 篠田弘子

施工：日本建設株式会社