

街みち覽版



密集市街地情報ネットワーク

街に、ルネッサンス



UR都市機構

第10号 平成24年11月発行

「街みち覽版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。

「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第10回見学・交流会を開催しました（コレクティブハウスと住コミュニティ創再生の取組み）

コレクティブハウス巣鴨、聖蹟を見学し、事業コーディネートを手掛けたNPO コレクティブハウジング社にコレクティブハウス事業と住コミュニティ創再生の取組みをご紹介します。

■開催概要■

日時：平成24年9月29日(土)13:30～17:30

参加人数：27名

内容：

第一部 見学会 コレクティブハウスの見学

[会場] コレクティブハウ巣鴨 または
コレクティブハウス聖蹟

第二部 交流会

講演「NPO コレクティブハウジング社の取組み」

【狩野三枝理事、宮前真理子理事、高田芙美子理事】

[会場] 都市再生機構 東日本都市再生本部会議室



コレクティブハウス巣鴨(外観)



コレクティブハウス聖蹟(コモンダイニング)

【コレクティブハウスとは】独立した住戸と共有のリビングルームやキッチンを併せ持つ共同住宅で、食事や家事などを居住者が協働で行うというコミュニケーション豊かな生活スタイルが注目を集めています。（以下、CHと表記）

NPO コレクティブハウジング社(以下、CHC と表記):平成 13 年に認証を受ける。お互いを尊重しながらつながり合い、自分らしい暮らし方ができる社会を目指して CH 等の住環境づくりを行ってきた。これまで居住者の自主管理による賃貸 CH4 棟の事業コーディネートと居住者組合の自主運営支援を行っており、新規 CH 事業にも取り組んでいる。また、住コミュニティ創再生支援として、団地や中山間地域、被災地の仮設住宅でのコミュニティづくり支援も行っている。

コレクティブハウスの取組み

コレクティブハウス巣鴨 ～地域に開く取組み～ (東京都豊島区)

■規模:地下 1 階、地上 14 階建の 2 階部分約 510 m² ■構造:SRC 造 ■建設時期:平成 5 年 9 月末築/平成 19 年 1 月末竣工
 ■戸数:11 戸+コモンルーム ■ルームタイプ:1R~4LDK(シェアタイプ) ■住戸面積:24~54 m²、シェアルーム 13 m²

- 建物について**:集合住宅の 2 階の区立児童館をコンバージョンにより CH として再生。上階に集合住宅があるため、改修にあたって外観は変えないなどの制限があったが、設計段階でコーディネーター、居住者、事業者がやり取りをしながら解決していった。
- 暮らしの様子**:子育て世帯、単身者など多世代が暮らす。定例会を月 1 回行い、日常的话题から今後の計画まで、さまざまな話し合いをしている。コモンリビングでは大人と子どもが家族や親子などには関係なく一緒にくつろいでいる。クリスマス会、ハロウィンパーティなどのイベントも行っている。
- 地域との交流**:ハウス内のイベントだけでなく、地域に開くという、4 つの CH の中でも特殊な活動をしている。豊島区のまちづくりバンクの助成を、居住者自ら活動内容をアピールして取得し、パティシエによるパン教室、ミュージカル、小中学校と共催で熱気球を上げるなど、地域に開いたイベントを行った。居住者が負担を感じずに地域との交流を続けられる方法を模索し、現在は定例の 2 つのイベントを行っている。



共同住宅の 2 階が CH 巣鴨

- ・「子育て中にリフレッシュ」居住者が自分たちの必要性から立ち上げた子育て中のお母さんのための交流の場。相談会やベビーマッサージなどの活動を行っており、外からも毎回 10 組ほどの親子が参加する。
- ・「みんなの食卓」参加者が食材と 100 円(光熱費等)を持ち寄り、一緒に食事を作って食べる。近所の方や、居住者の小学生のお子さんの友人親子などが参加する。子どもが絵を描くなどプラスアルファの企画も行っている。

コレクティブハウス聖蹟 ～国内初の個人事業主による新築一棟建て CH～ (東京都多摩市)

■規模:地下 1 階、地上 2 階建 1100 m² ■構造:RC 造 ■建設時期:平成 21 年 4 月竣工
 ■戸数:20 戸 ■ルームタイプ:1R、2K(シェアタイプ)、1LDK、2LDK ■住戸面積:25~50 m²

- 建物について**:事業主が賃貸住宅を建替えるにあたり、地域ともつながりのある住宅にしたいという意向があり、CH を選ばれた。事業主、居住希望者と街歩きを行い、ワークショップにより建物の計画、住まい方、緑の計画などを考えた。巣鴨のキッチンを借りてお試しコモンミールも行った。
- 暮らしの様子**:多世代が暮らし、一人暮らしが半数、約 3 割が子育て中の世帯と、東京都の世帯構成とほぼ同じ構成となっている。月 1 回の定例会では日常の暮らしの様々なことを話し合い、普段はできないコモンの窓掃除や庭の手入れを多人数でやっている。日常的に広い廊下で子供たちが遊んだり、大人は夜な夜な飲みながら話したり、クリスマス会、かき氷大会などのイベント、屋上やテラスでのバーベキュー、年越しをみんなで過ごすなど、楽しみながら交流している。
- 地域との交流**:地域のお祭りや手作りのお店を出店するイベントなどに参加したり、お隣の生け花の先生に教えていただいたりという近隣とのつながりがある。自分たちの暮らしが落ち着いてきたので、今後地域との関わりを広げたいと話している。
- コモンミール**:居住者が協同し食事づくりを担当するコモンミールは、居住者の負担を軽減できるやり方を試行錯誤し、現在は居住者が各々できる日を事前に予定表に書き込む形にし、月半分くらい行っている。



一棟建ての CH



畳のコモンスペース

コレクティブハウス大泉学園 ～多様な人が暮らせる低家賃のCH～（東京都練馬区）

- **事業のきっかけ**：「つくりっこの家」という地元で精神障害者支援を行う団体から、障害がある人もない人も共に暮らせる住まいづくりをしたいというお話をいただいた。
- **事業が始まるまで**：助成金をもらいながら地元の地主さん、事業主さんに働きかけ、3年半ほど活動して、紆余曲折があり、ようやく取り壊される寸前の建設会社の社員寮が見つかり、改修してサブリースする形で事業化できた。
- **改修について**：障害のある方はなかなか正規雇用されないので、生活保護の方も払える家賃の住戸をつくることも視野に入れて検討し、そこから改修費用を逆算して、設計者、居住希望者と共にワークショップを行って改修内容を決めた。小さい住戸でも共同便所は嫌だが、ミニキッチンはいらないなど、希望を聞きながらローコストの改修ができた。結果的に、障害のある方ない方、单身の方やお子さんがある方など、様々な方々が暮らしている。居住者が当事者として参加したため、このような改修ができた。



住コミュニティ創再生支援の取組み

UR 左近山団地 ～コミュニティ再構築の取組み～（横浜市旭区）

- **支援のきっかけ**：左近山団地は相模鉄道二俣川駅からバスで20分、昭和40年代開発で40年以上経つ6,000戸の大規模な団地であり、少子高齢化に伴う衰退、小学校の統廃合、孤独死などの問題を抱えている。撤退した空き店舗でコミュニティカフェを運営している団体から引きこもりの高齢者支援の相談を受け、国交省の補助をいただいて2年間支援した。
- **団地型コモンミール**：持ち回りでカフェの厨房を使って夕食を作って食べる活動を始めた。団地では給食や配食を行う団体はあるが、食べる側が作ることはなく、それでは当事者意識を持ちにくいので、みんなで協力して食事を作る形にして、月3回くらい実施している。
- **「考えますこれからの左近山」ワークショップ**：ここで暮らしていくために、食事以外にもできないことがないか考えるワークショップを行っている。活動の中で、居住者が関わらない限り継続できないことをご理解いただき、コミュニティビジネスも視野に入れて検討しようとしている。



道志村～「世代を超えて安心して暮らせる村づくりプロジェクト」～（山梨県南都留郡）

- **支援のきっかけ**：道志村は東京から車で2時間半ほどで、景色が良く温泉があり、レジャー向けの民宿や別荘地も多い。高齢化が進んでいるが村にはデイサービスのみで特養や民間の介護サービスはなく、山間部で車以外の移動手段が大変不便などの問題を抱えており、行政から声をかけられて支援を始めた。
- **プロジェクトの立ち上げまで**：話し合いで物事を決める文化がなかったため、村民に呼びかけてワークショップを繰り返した。1年ほど経って、食事を一緒に作って食べる活動なども通して、村民のできることから取り組もうという気運が生まれ、現在3つのプロジェクトで活動中。
- **買い物ツアー**：プロジェクトの1つとして、役場の予算で高齢者向けの買い物ツアーを始めた。自分で商品を選んで、みんなで食事をしたり遊んでくることが楽しいと評判になったが、一方で買い物支援なのに買い物以外のことをするのはおかしいという意見もある。今後はお年寄りが望む楽しい買い物支援を継続していくための村民の自立的な活動の仕組みを検討することになる。役場の事業では実現できないきめ細かいサービスを村民が担えば、自ずと役場の役割も見えてくると考え、今後は行政と住民の協働のあり方も探っていく。



松陰 commons ～パブリックコモンのある暮らし～（東京都世田谷区）

- **松陰 commons とは**：CHC が個人の家主さんから築150年の民家を借り上げ、7人の居住者が住みながら、お座敷を地域に開いてコミュニティを作っていく実験プロジェクトである。居住者の生活空間をプライベートコモン、20畳のお座敷をパブリックコモンとして、居住者が運営を行う。5年ほど運営し、利用者が要望型のお客さんになってしまったためお座敷を一旦閉じたが、運営を見直し再び開いた。借上契約の更新で居住者の家賃を値上げしたが、居住者全員が住み続けた。この事業は8年間で終了し、現在はお座敷をよく使っていた子育て支援グループや家主さんが新しいグループを作り、お座敷を活用している。



<CHについての質疑応答>

○多世代の方が入居されているが、募集の段階で工夫されたのか。

自然と多世代になった。多世代で構成も色々なので快適に過ごせると思う。大人だけだとぎすぎすしてくるので、子供がいることは重要。これからシェアルームは高齢化していくと思う。CHではお年寄りが具合が悪くなられても気づく人がいるので、安心して過ごせる可能性はあるが、今後は介護などについても考えていく必要がある。

○入居の審査などは行っているのか。

特に行っていない。必ず入居前にコモンミールなどに参加して体験してもらい、入る側に決めてもらう。高齢者や保証人がいない方も、それを理由にお断りすることはない。居住者組合が保証人になる仕組みで運営している。

○規模はどれくらいがいいのか。

4棟のうち一番大きいのが日暮里の「かんかん森」の28戸で大人が40人近くいる規模だが、それくらいが限界で、それ以上になるとコミュニティとしてやりとりが難しくなるのではと思う。あとは入居者の好みで、少し距離がある方がいいという方は規模が大きいハウスを、家庭的な方がいいという方は規模の小さいハウスを選ぶ。

<CHCからのコメント>

- ・コレクティブハウスは、今のところ4軒全て集合住宅形式だが、松陰 commons のように、今後まちをコレクティブに運営することが望まれるだろうと思っており、私たちとしてもそちらにも展開していきたいと思っている。実は、これから豊島区で、空き家を活用してコモンハウスをつくるなどをきっかけに、まちをコレクティブ化していく試みを始めようとしている。地域とつながりながら暮らしたい方を募集し、空き家で困っている地元の大家さんや不動産業者さんと地域をつなぐ仕組みを支援していこうとしている。コミュニケーションが地元でも生まれ、かつ、空き家自体も減って、そのまち自体が安心できる一つの地域という形になって、色々な人が住むことができ、コミュニティによって支え合えるようなまちになればと思っている。
- ・かつて、まちづくりは、暮らしや住まいや家族というものが軽視されて、表側のものだけがまちづくりととらえられていたが、もう少し、暮らし、住まい、生き方にこだわって、まちというものの自体を考えていくことで、自分たちの暮らしやすさが見えてくるのではないかと考えている。
- ・第三者は大切。当事者だけにしてしまうと、話はどんどん過熱し、視野が狭まってしまうことがあるので、第三者であるコーディネーターが問題を客観的にとらえ、当事者にも違う視点でとらえてもらうように働きかける。内容は皆さんの問題なので、内容に介入する必要はほぼないが、そういう働きかけはとても大事である。



会場の様子

<まちづくり専門家からのコメント (NPO 玉川まちづくりハウス：林 泰義氏) >

「ソウルのソンミサン・マウルに行きませんか」

この8月にソウルの最近とてもユニークなまちづくりとして評判の現場を訪ねた。僕はこのまちに「街みちネット」の有志で行きませんかと提案をしたい。中心部の麻浦(まっぽ)区の「ソンミサン地区」という人口1万人ぐらいの中産階級のまちで、10年ほど前、30世帯ほどの保育に悩む共稼ぎ夫婦が集まり、自分達が出資して地域住民が利用できる保育所を自前でつくり経営しはじめた。決まった組織が一つあるのではなくて、当事者が主人公となってまちに投資して、まちを住みやすくしていくというやり方をしている。これをきっかけとして学校や劇場まで創っている。この方式をみて、銀行にお金を置いて眠らせておくより、まちの主人公としてまちを住みやすくする賢いやり方だと思った。それと今日の話はつながっていると感じた。

ソンミサン・マウルについてはこちら ⇒ <http://hopemaker.org/?p=2919>

意見・お問い合わせはこちらまで

- 街みちネット事務局 ●
UR 都市機構 (独立行政法人 都市再生機構) 東日本都市再生本部 密集事業総括マネージャー 企画チーム
株式会社 UR リンケージ 都市・居住本部基盤整備部
TEL : 03-5323-0326 FAX : 03-5323-0354 Mail : machimichi-net@ur-net.go.jp
- 街みちネットホームページ ● <http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/> ※今回の見学・交流会のもっと詳しい内容や、会場からの質問について後日 CHC からいただいたご回答なども掲載しております。ぜひご覧ください。