



## 荻窪家族プロジェクト物語

著者：荻窪家族プロジェクト 編著

出版社：萬書房

発行：2016年5月10日、価格：1,800円（税別）

### ●住む人・使う人・地域の人が豊かさをシェアする「住み場所」づくり

「スマートな個人主義と豊かなつながり」をゆるやかに結び合わせ、人生におけるどの世代の人々も安心して暮らせ、住まい群とコミュニティとまわりの景観や文化が融合しながら共に育まれていく、それが現代人が求める「住み場所」(Co-living place)ではないだろうか。これは困難だが不可能ではない。具体的プロジェクトが出現した。本書は住む側と設計する側からハウジング・プロセスを生き生きと表現しているので、プロジェクト特性を紹介することから始めよう。

東京は中央線荻窪駅から歩いて7、8分、商店街をぬけるとすぐ閑静な低層住宅地。音楽評論の草分けであった大田黒元雄のお屋敷を生かした公園の大きな樹木と日々応答しているかと思える所に、「荻窪家族レジデンス」がある。それは、コンクリートの躯体に周辺と響きあい程よく分節性を表現する瀟洒な木調の格子や、壁面の目立たないところに吟味された印象的グリーンアクセントや、敷地の縁に花や緑が滲み出し、集住体全体として个性的かつ品格あるたたずまいをみせている。

誘われるように、正面アプローチから玄関・ホールに足をふみ入ると、1階には、集会室、ラウンジ、アトリエがあり、これらがウッドデッキによって外部空間と接続する縁側のような気もちのよい中間領域によってまちに開かれているという感覚を促してくれる。2階に上がると、そこにもキッチン付きラウンジがあり、1、2階あわせて約120㎡の共用空間がある。全体の延べ床面積765㎡に対して、約15%もコモン

スペースが占めている。さらに3階に屋上空間がひかえており、大田黒公園の緑やまわりのまちの拡がりを見ながら、屋上庭園で日なたぼっこや住み仲間とバーベキューパーティなどができる。

「荻窪家族レジデンス」は、かくも豊かなコモンズを共用しながら、プライベート空間（個室、25㎡）が14室ある賃貸シェアハウスである。私的空間は画一的・単調ではなく、手洗い、シャワー、トイレ、ミニキッチン等の設備系統に最新技術のものが導入され、窓の位置・部屋のプロポーションに応じて最適な間取りとなるように工夫されている。木調格子やバルコニーを通して生活空間の心地よい外への拡がり感をもしている。ユーザー参加の余地を残し、壁の下地のままにしてある部屋もある。

家賃は15万円/月である。独り暮らしにとっては絶対額としては安くない。しかし、学生ならば2段ベッドを入れてシェアルームすることで相対的に安くもしうる。年金生活者にとってはどうであろうか？家族で暮らしていた持家を、独居のために売却することによって新しい住まい方を入手するケースもあるかもしれない。ところでここでふと思うことがある。それは住まいの価値は経済的側面だけでなく、人間居住に相応しい総合的価値とは何かの問いと、その実現を目指すことが一番大切ではないかということである。

### ●「商品価値」から「経験価値」へ

一般的に民間のハウジングは、市場メカニズムのもとに借家も持家も、基本的に家賃や価格といった経済面を軸にして、立地・環境条件に

平成29年1月20日発行

発行人 石塚邦雄  
発行所 一般社団法人 日本住宅協会

応じて住宅面積・間取り・設備等の空間面が決められていく。そうした住宅産業によるハウジングは、「商品価値」をもってユーザーに提供される。「商品価値」は、住戸内に住むという機能面・サービス面の充足を目指す、時間とともに劣化していく。ところが、「荻窪家族レジデンス」は、製品やサービスそのものがもつ物質的・金銭的価値を越える关系的・生活的価値を、時間とともに育てていく。そこでは、外から帰ってくると「おかえりなさい」の声が聞こえる、いっしょにご飯をいただいたり、コンサートやアート作品づくりなどを共に楽しむ、身体の具合がわるい時にまわりから助けられる、窓の外に四季の移ろいを眺められ気分が和む、等、住生活全体がリズムよくはずむ。シェア空間を媒介にしての多様な共感の世界への分かち合いは、ひとりひとりの暮らしに安全を保障し、いざという時の社会的絆（結束性）が築かれ、まさに「私」的心地よさと「共」的安全が保証される「住み場所」を時とともに育てていく。

一般住宅の「商品価値」を越えて、「住み場所」型の「荻窪家族レジデンス」は、「経験価値」を住みながら分かち合っていく。「経験価値」とは、「住み場所」の価値を時間とともに育てていく。「経験価値」とは、住み手間、住み手と地域の人々との間で、「生きること」「在ること」「居ること」「住むこと」をめぐって住居内外の色々なスキマ・コモンズを多様に利活用し、楽しさや感動を分かち合うことによって、ひとりひとりの生活者の生き方の豊かさと、周辺地域コミュニティの元気も育てることをもたらす。「商品価値」を追求する一般住宅は、住宅を「モノ」としての経済・制度・空間の客観的側面に閉じがちなものに対して、「経験価値」を育てる「住み場所」型ハウジングは、客観的「モノ」「空間」だけではなく、生活・関係・意味を生命のように大切に作る感性的側面を発揮することが最大の特徴である。

こうして考えてみると、荻窪家族レジデンス

での一定の家賃支払いは、総合的な価値実現とつながっている。即ち、モノの物質的サービスの側面に閉じる平板さを超えて、空間にも個と共の領域の連続性や周辺景観・文化への開放性が仕掛けられ、人々の間で「スマートな個人主義と豊かなつながり」の関係を育み、多様な経験が発する生きる意味をもたらす。これら感性的なもののシェア・分かち合いのソフトと、それを支える濃密に設計された空間のハードの総合的価値実現に対応した居住コスト／家賃はどの位がリーズナブルであろうか？もちろん負担能力に応じた合理的水準の確保の仕掛けも重要である。

#### ●感性と叡知にあふれたシェアハウス物語り

ところで、ハウジングを「モノ」「商品」としてでなく、「豊かに生きる」「住み場所」に仕立てあげた荻窪家族レジデンスは、どのようにして生まれたのであろうか？「荻窪家族プロジェクト物語」は、その問いに対して物語的に読者に語りかけるワクワクの書物である。「地域開放型賃貸シェアハウスの多世代集合住宅」としての新たな時代的モデルの始まりは、感性と叡知に満ちた人々の出会いのデザインによる。

#### (1) オーナーの志と感性

まず、オーナー（瑠璃川正子）がありがたい「住み場所」への志の持主であることが成功要因である。「自らの高齢化の時の暮らし方への不安を希望に変えたい。」と発意し、彼女に伴走した老年社会学者も「Rさんが自分事として老後を考えて集大成」と呼応している。オーナーは、親の遺産としての自己所有地（619㎡）を「商品住宅」にする不動産経営に赴く一般的傾向を超えて、自らの親の病院付き添いや介護保険のお世話を通じて、「自立しながら自然に助け合う関係づくり」を実現する「住み場所」として環境不動産経営のコンセプトを明確にした。主題に沿って、東京から宮崎まで先進事例の学習を重ねていくなかで、新宿の「暮らしの保健室」に触発され、場を導入し人を巻き込んでいく。

オーナー経営の賃貸住宅は、普通オーナー住居領域とテナント領域は分離されているが、ここではオーナー領域内に2つの展望浴室を設けている。「私たちも共用の浴室を使うので、他の住戸と同様にシャワー室を設けてもらえばよい」の寛大な心と賃貸住戸入居者を住み仲間として歓待するオーナー＝ユーザー態度がうかがえる。

## (2) 専門家の叡知

次に、専門家の関わり多重性である。先の老年社会学者（澤岡詩野）は「多世代の多様なつながりに加え、住む人も使う人も受身ではなく、プロダクティブ（単に自らの楽しみにとどまらず、他者に何らかの力を提供する）な関わり方」を示唆し、「出番」や「役割」を見出せる居場所づくりに貢献した。またナラティブ・ハウジング（物語りの住まいづくり）を目指す、建築家（連健夫）の登場が、「キモチづくりからカタチづくりへ」の設計・建設過程をサクセス・ストーリーに導いた。「こんな住まい方がいいナ」のイメージをオーナーたちが描く断片のコラージュをもとに、「開かれた場、つながり、整然と中心性等」のコンセプトと設計条件を明確にしていく。ユーザー候補者たちが設計プロセスだけでなく、施工プロセスにも参加の機会がつけられた。着工した後も、共用部分を使いやすくするためのワークショップを実施し、「事前リノベーション」と称した。若手設計者（山道拓人）が担当したそれは、例えば集会室とラウンジの壁に黒板塗料を塗り、壁を黒板化することにより、ミーティングの活性化の器づくりにつながられた。設計者は設計しすぎない、ユーザー参加の余地をつくることを心がけつつ、2階ラウンジのトップライトには雨水を散水、冷房負荷の軽減と水のゆらぎの癒し効果のある場をつくる等、専門的叡知も程よく生かした。

## (3) ユーザーの参加とマネジメント

さらに、地域の人々の参加と協働のかかわりとして、1階の地域開放空間（アトリエ、集会

所、ラウンジ）での活動「百人力サロン」がある。「百人力」というのは「自分を支える百人の方々」と「自分も誰かを支える百人の内の一入である。」の意味を孕んでいる。ここにかかわるキーパーソンは、オーナーとフェイスブックでつながり、自分の父親を在宅で介護した経験を生かして参加している。そこでは「百人力食堂」「ふらっとお茶会」「チョコッと塾」「AIこもどサロン」「暮らしの保健室」などが営まれている。サロンメンバーは入居者を含めての40人。さらに増え続けるのではないだろうか。月6,000円の会費を払い合って、コモンズ・居場所運営にあてるという自立的マネジメントの仕組みをつくっている。

建築確認申請にあたり、行政は「集合住宅でこんなに交流空間があるのはおかしい、これは福祉施設だ。」と言ったのに対し、設計者は「不特定多数でなく特定多数です。」と答えたら「それならOKです！」で落ち着いた由。福祉施設となると別の基準やルールに規制されるが、ここには、住まいと福祉とコミュニティづくりを縦割りにとらえることなく横断的にとらえ、特定多数の住民が負担と責任を分かちあいつつ、地域に安心して住み続けられる仕組みの「住み場所」を創発的・持続的・自立的にマネジメントしていく輝かしい事例が成立したことが生き生きと示されている。

“Making Place”（居心地のよい場所をつくる）が、時代のキーワードになりつつあるが、ここにはそれを実現しつつ、かつ“People in Places”（人々が生き生きとした居場所）を育もうとしている。

本書は、都市も地方も21世紀に待望されている「住み場所」（Co-living place）づくりの物語りである。幅広い読者の方々に読まれ多様な実践の輪が広がることを期待したい。

延藤安弘（NPO 法人まちの縁側育くみ隊・

代表理事）