

～豊かな暮らしの新たな選択肢として～コミュニティとつながる集合住宅の建設



木下壽子さんは主に首都圏で賃貸集合住宅を4棟、戸建賃貸住宅10戸を企画、管理運営する会社を経営し、歴史的建造物の保全・活用、街づくり活動にも積極的に参加している建築史家です。その木下さんがCo-housingという地域とつながりを持ちながら暮らす集合住宅を建設しているとお聞きし取材をしました。

待ち合わせ場所は世田谷区の玉川田園調布にある木下さんが管理運営する集合住宅の1階にあるカフェ。KEYAKI GARDENとよばれるこの建物からは木々の緑が眺められ、カフェの椅子に座っているだけでもとても心地よい空間です。ここで木下さんのこれまでの活動や計画中のプロジェクトについて様々なお話を伺いました。

現在計画中のCo-Housingはどんな住まいなのでしょう？

木下さん：地上3階建ての集合住宅と地上2階、地下1階建てのCommon Houseと呼ばれる2つの建物で構成され、基本的には普通の集合住宅の住戸と同じです。ただ、一般的な集合住宅よりも共用スペースが充実し、居住者同士の交流が生まれやすい設計になっています。

集合住宅のエントランスはギャラリーとしても使えるような空間として設計し、居住者だけでなく近隣のコミュニティにも開かれたものを想定しています。Common Houseには1階にキッチンと食堂が入り、こちらも地域コミュニティにひらかれたものとする予定です。

敷地が接する全面道路が計画道路であることから5mセットバックする必要があり、このセットバック空間は地域の条例で定められた豊かな緑地を確保すると同時に、マルシェなどのコミュニティ活動ができるような私有地でありながら公共性を持った空間（コモン）として運用していきたいと考えています。そのほかにもグランドレベル（地上階）には地域に様々なサービスを提供するお店などが入る予定です。



～豊かな暮らしの新たな選択肢として～コミュニティとつながる集合住宅の建設

個人のスペースに共有スペース、キッチン、ギャラリーも敷地内にあるなんて、とても贅沢な空間です。マルシェも楽しそうです。木下さんのプロフィールを拝見すると英国など海外でのご経験があるようですが、そうしたご経験も木下さんの「住まいづくり」のインスピレーションにつながっている部分があるのでしょうか？



木下さん：私は日本女子大の住居学科で住宅建築について学びました。当時、小谷部先生という北欧のコレクティブハウジングを研究されていた方がおられ興味を持ちました。その後、住居史を研究するため2年半ほど英国で過ごしました。学生だったのでお金があったわけではないけれど、とても質の高い暮らしを体験しました。街には様々な時代の建物が立ち並び、無料で楽しめる美しい公園や美術館がいたるところに。程よい密度と、用途の混在。使えるものは建築でも家具でも雑貨でも丁寧に長く使う、あるいはリサイクルするという文化が私にはしっくりきたのを覚えています。

昨年の1月、コロナの問題が表面化する直前にポートランドに行く機会がありました。ポートランドは全米で最も住みたい街に選ばれる人気の街で、日本の都市計画家や行政、デベロッパーも注目している街でもあります。適度な密度と用途の混在。ほぼ徒歩や自転車で生活ができ、一階には多くの店があり住居とオフィスも同じエリアに混在しています。そして、カフェやレストランは大手チェーンではなく、地元のコーヒーやクラフトビールのお店が賑わっています。街歩きをするだけでも、地元愛が随所に感じられ今回のCo-Housingプロジェクトを計画する上で様々なインスピレーションを受けました。

英国の古い建物とリサイクル、そして公園。私も20代のころに英国に暮らしたことがあります。そうそう。お金がなくても、いろいろ楽しめる！街歩きしているだけでも飽きないですね。ポートランドの話も徒歩圏内で生活できて、ほどよいアットホーム感。こんな風に海外の暮らしに目をむけると魅力的な習慣がある一方で、それを日本で実践するとなると、すぐにはこうならないと思います。木下さんは海外の事情に詳しいだけでなく、国内でもまちづくり活動に携わられています。東京でCo-housingを始めるにあたって「これからの暮らしはコミュニティが大事」と感じているとお聞きしました。こちらについても教えてくださいませんか？

～豊かな暮らしの新たな選択肢として～コミュニティとつながる集合住宅の建設

木下さん：まちづくりの活動に参加するようになったのは本当に偶然です。この地域には「玉川まちづくりハウス」というまちづくりNPOがあり林泰義さんというまちづくり活動のエキスパートがおられます。はじめてこの地域に集合住宅を建設するときに出会い、活動に参加するようになりました。

まちづくりにおける住民の活動の仕方もユニークで、例えば防犯パトロールの方法では「好きな時に、できる人がやる」というスタイル。パトロール時間に決まりがないことと挨拶をすることで「盗人さん」たちは心理的に空き巣に入りにくくなるようです。結果として空き巣の被害が劇的に減ったと聞きました。人々が無理なく参加して続けられるということや、近隣の人との小さな関わりがよりよいまちづくりにつながることを知ることになりました。



今回のCo-housing建設予定地にある元パン屋さんの建物とその隣の私たちが企画、管理運営する集合住宅の建物の前庭を使って、昨年の10月から月に1回マルシェを開催しています。この街には商店街も神社もないので定期的なお祭りのようなイベントはありません。そこで、まずは私たちの家にある不用品を地域内で循環（再利用）するマーケット、美味しいパンや私の知り合いのコロンビア人の農場のコーヒーを紹介するマルシェ、それとコロナで中止になった「玉川まちづくりハウス」のバザーを同時開催しよう！ということになりました。第一回目は予想をはるかに超えて大盛況でした。徒歩圏の地域の人たちが屋外で見知らぬ者同士が会話を楽しんだり、思わぬ掘り出し物を見つけて嬉しそうに買い物をする姿が印象的でした。

また、私自身も子育てや両親の介護を経験したことが、大きな気づきになっています。日本の都市部においては、家族という単位だけで暮らしを完結することは難しく、家族を超えた人間関係を構築し、お互いを支え合う必要性を強く感じています。

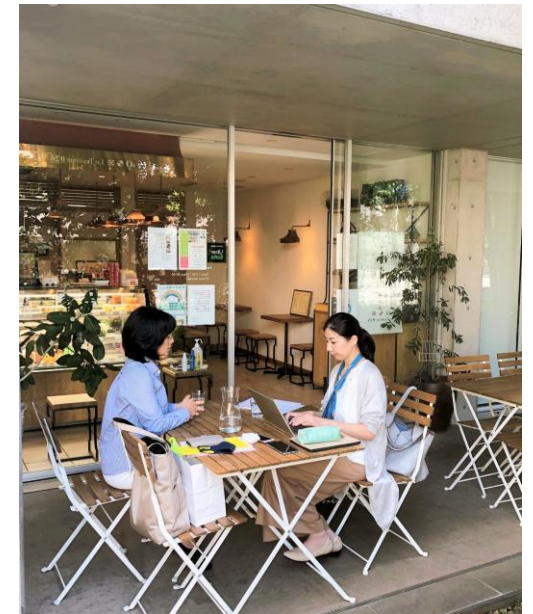
～豊かな暮らしの新たな選択肢として～コミュニティとつながる集合住宅の建設

防犯活動や地域の人が集うイベントなどから新たな価値が見つかったりすることもあるのです。地域の人と人のつながり、それが安心や楽しみに変換されるのがとても興味深いです。Co-housingの建物ができる前から予定地でバザーやマルシェがあるというのも丁寧で面白いです。まだまだ、いろいろお話を聞きたくなりますが、あっという間に時間が！最後に木下さんが考える「理想の住まいや暮らし方」についてお聞かせください。

木下さん：住みたい街とはどのような街か？と考えた時、私はそのひとつとしてGood Neighborhoodという言葉が思い浮かびます。家族や会社という枠を超えた心地いい近隣の人々との人間関係は、これからの都市での生活をより豊かなものにする上でとても重要なのではないのでしょうか？そうしたGood Neighborhoodを作っていく上で人々が良い関係を築いていくためには、出会い、話し、食事や飲み物を共にする「場」をつくったり、展覧会や音楽会といったイベントで「時間」を共有していくことが必要なのではないかと思います。

それから多様な年齢やバックグラウンド（経歴、国籍など）の人々が暮らしやすく、様々な人を受け入れる寛容さがあるコミュニティ。コンパクトな地域で経済が成り立つことも、その地域の持続性には欠かせない要素だと思います。そこで暮らす人々が必要なサービスをローカルビジネスやコミュニティ・ビジネスが支えていく。そうすれば、若い人たちも地域に残り、子育てがひと段落した主婦や定年退職した元気なシニアが満員電車で長時間乗って仕事に行く必要もありませんね（笑）。

街には様々な能力や経験を持った方が住んでいます。私たちが管理する建物の庭掃除もこの地域の主婦の方に仕事として依頼していますが、大手サービスよりもとても丁寧で、居住者の方にもとても評判がいいんです。今後は、住まいと地域コミュニティをつなげて家事や育児、介護の分野でも様々なサービスを提供していきたい！と構想を膨らませています。



～豊かな暮らしの新たな選択肢として～コミュニティとつながる集合住宅の建設

【インタビュー取材を通して】

集合住宅の居住者だけでなく、近隣の人や地元のお店とつながっていくことで、人とのつながりが生まれ、また、プライベートを自分でコントロールできることが住まいにおける「心地よい安心と自由さ」を生むのかもしれない。

個人的空間を保ちながら、地域の人ともつながろうと思えばつながる住宅。徒歩圏内の近隣の人たちと生まれる「ちょっとした刺激」が、イキイキライフにつながりそう！お話をお聞きしながら、そんなことを思いました。

皆さまは人生100年時代にどんな場所に住み、どんな暮らしをしたいですか？

（取材2020年9月 聞き手 本研究活動代表研究員 嵯峨慈子）



お話を伺った方 木下 壽子さん
有限会社コミュニティー・ハウジング代表取締役

2013- 一般社団法人住宅遺産トラスト理事
2006-2008 東京電機大学非常勤講師
2000-2005 東京大学大学院博士課程松村研究室在籍
1999-2004 東京理科大学非常勤講師
1997-2000 A+UEディジタル・アソシエイト
1996-1997 ロータリー財団国際親善奨学生としてグラスゴー大学マッキントッシュ建築学校在籍
1996 ロンドン大学大学院修士課程終了
1995 芝浦工業大学大学院修士課程終了
1993 日本女子大学家政学部住居学科卒業