

欲しい暮らしは 手づくりで 手に入れる

嶋田洋平

Shimada Yohei

新たな都市生活者層の出現

しまだようへい／1976年生まれ。建築家、いおん建築事務所代表取締役、HEAD研究会理事。北九州市小倉北区魚町や豊島区雑司が谷の「リノベーションまちづくり」に携わる。編著に『2025年の建築―七つの予言―』など。

東京都心に住む

をみせる住宅地だ。

地下鉄の雑司が谷駅から徒歩3分のマンションを選んだのは、横浜市の中心街まで電車通勤の僕と、埼玉県和光市の職場まで自動車通勤の妻という夫婦の交通の便を考慮したからだ。当時、妻は第一子の出産を控えていたが、妊娠中は車の運転をしないようにという医者からの指示に従い、電車通勤に切り替えることにした。僕自身は満員の通勤電車に妻を乗せたいと思えず、都心から郊外への逆通勤にすることで朝夕のラッシュを回避し楽に通勤できるのではないかと考えた。事実、産休前と育児休暇後、妻は殺人的な混雑の満員電車の絶望感を味わうことなく電車通勤を楽しんだようだ。

僕は、2007年の9月から、東京都豊島区の雑司が谷に住んでいる。雑司が谷は、副都心の池袋まで歩いて10分ほどという近さにありながら、都電が通り、古い寺や墓地が落ち着いた佇まい

木造賃貸アパートで起業

2010年に9年間勤めた建築事務所の「みかんぐみ」をやめ、「らいおん建築事務所」を設立し独立起業した。通勤がなくなり自宅から徒歩圏に事務所を構えたいと考えた。条件は家賃3万円以内で自宅から徒歩圏内でデスクふたと本棚が置ける広さ。当然このような事務所賃貸物件はこのエリアには存在しなかった。探し方を変えてみた。大手賃貸ポータルサイトで住居を検索すると、家賃2万1000円から大量の物件が出てきた。雑司が谷は多数の大学や文教施設が集まり、かつては学生の住む町だったためワンルームアパートが多く、いわゆる風呂無しトイレ共同の木造賃貸（木賃）アパートに膨大な数の空き家を抱えていた。選びたい放題の物件数の中から自宅にほど近く、小さな路地に面する木賃アパートの一室を借り、大家さんの許可を得て作業室として事務所を開設した。2010年5月のことである。2カ月後、エアコンの無い4畳半の部屋の暑さに耐えきれなくなったのと、仕事が増えスペースが手狭になったため引っ越すことにした。狙ったのは自宅マンションから徒歩10秒の3階建ての建物で、1階が賃貸の住宅とガレージ風のテナント区画、2階にオーナー住居、3階が賃貸住宅という物件だった。当時ガレージの一部は3階の住人の倉庫として使われていた。そこで大家さんに「事務所と倉庫のシェア」を提案し、区画の壁をつくることをお願いし、それ以外の内装工事はDIYで行った。7月末、この時、僕たち夫婦には第二子が生まれた。

意外な空き家ニーズ

あるエリアで小さなビジネスをスタートアップした事業者の初期のビジネスはすぐに育つ。早ければ数カ月、遅くても1〜2年でスペースは手狭になる。そこに新たな床の需要が生まれる。僕がこの3年半、北九州市小倉北区魚町のリノベーションによるエリア再生で得た実感だ。スモールエリアにスモールビジネスを集積させると、その中から、成長して次の大きな拠点を構える人たちがでてくるが、その際に同じエリアの少し大きな遊休不動産に拡大移転する。エリアにビジネスを育てると彼らは別の空き家・空き店舗を使う。次の活用ニーズに繋がっていく。これがまちの新陳代謝になり縮退エリアを上向きにする。

リノベーションは意識の転換から

築50年風呂無し共同トイレのアパートは、昔の学生には住むに値する空間だったけど、今の学生たちのライフスタイルでは家賃1万円でも住まないかもしれない。ところが僕のように起業したての設計事務所にとって4畳半に押し入れと小さなキッチンのひとは最高の環境だった。特になんの工事もしない。住むのではなくクリエイティブな作業をする場所に使い方を変えただけ。僕は、こういう「考え方の変換」がリノベーションの本質だと思っている。あとはそういう考え方や意識の転換が建物のオーナーにできるかどうか。そういう使い方を許してくれる建物オーナーの存在が無ければ事態は変わらない。雑司が谷は木造住宅密集地で古い木賃アパートの多いエリアである。空き家も増えている。だからこそ、エリアの不動産オーナーが連携して木賃アパートの使い方を変えてみたら。まちにはクリエイティブな若い人たちの働く場が生まれ、エリアに人を呼び込むことができるのと思う。



サンドイッチが結ぶ 緩やかなコミュニティ

僕の妻は妊娠と出産を経て職場に復帰した。自動車開発の業務に携わっていたけど、子育てとの両立を考え、時間短縮の勤務を選択した。ところが時短勤務では新車開発業務が主体的にできなくなってしまう。福利厚生は素晴らしい、だが大企業のそれには届いていない。フルタイムで働きながら新車開発をする代わりにほぼ全ての時間保育園にあずけるか、時短勤務でサポートの仕事にまわり、子育てを優先するか。都心で両親の手を借りることのできない僕らのような夫婦の選択は二つに一つしか無いことに妻は気がついた。二つの間のグラデーションが存在しないのである。僕の事務所では、近所に住む子育てをしながら働きたい主婦が、彼女たちが決めた時間で簡単な事務の仕事ができる仕組みでやってもらっている。子育て中の女性がグラデーションをもって働ける環境をいかにつくれるかというのは、僕ら夫婦の問題であるし、それと同時に大きな社会の課題に通じている気がした。働く場所の問題も、通勤の問題も僕のまわりで起こる全ての現実が、現代の日本の社会の大きな課題に通じているのではないかと考えるようになった。結果、妻は会社をやめ、自宅から徒歩1分の15坪のスペースにサンドイッチ屋をオープンした。子育てをしている母親だからこそできるのだと、朝9時から夕方17時。周辺飲食店が閉まっている時間のニッチに地域の主婦やランチタイムを逃したフリーなワーカーたちの集まる場になった。夜は確実に売り上げの上がる、人数の確定したイベントやパーティーのある日だけの営業をしている。この場所を通じて、雑司が谷に住む、僕らと同じ価値観をもつ若い世代が集まり繋がるようになった。外からの人たちも含めて、地縁だけでない緩やかなコミュニティが生まれはじめている。

通勤の常識を疑う

一般的なサラリーマンはドアツードアで自宅から会社までの間、1時間半の通勤時間を超満員の通勤電車で繋がれている。往復3時間で人生の40年間くらい、人生の時間の8分の1を使う。郊外の住宅に35年の住宅ローンを払って家を買って所有する。それが高度経済成長時代から東京と近郊で働く人たちが疑いなく受け取ってきた価値観だった。この価値観は今、間違いなく変わろうとしている。人口が減り、新築住宅偏重だった住宅や建築の産業も変革期にある。全国の空き家の総数は820万戸。一方で全国に6000万戸を超える既存住宅。否応無く郊外の住宅地の価値はなくなり、都心への住まいも含めた集中が進む。人口減で自治体の税収減も避けられず、長大な都市インフラの維持はますます困難になり、郊外へスプロールを続けた都市はシュリンクシコンパクトシティに向かう。

賃貸でも自分らしく

2013年の冬、娘の保育園のママ友から相談を受けた。実家が所有する目白駅からほど近い13戸の賃貸マンションが空き室に困っているのを相談に乗ってほしいという。築45年以上ではあるがヴィンテージとも言うべきディテールと雰囲気をもったマンションである。大手不動産仲介情報サイトを通じての情報が発信ではうまくいかず空き室が増えていた。再生のためオーナーに提案したのは「自分たちの住まいを自分たちで考えて自分でつくることのできる賃貸マンション」として募集をかけること。二十数年前の内装の残っていた部屋は僕が借り受け、若い女性住人と一緒に投資して彼女に転貸することで、オーナーと僕と住人とビルダーの四者で一部DIYも混ぜながら住み手の欲しい暮らしを実現させた。その過程で内装工事の一部を仲間と一緒に作るワークショップにして、それを通じて入居希望者が集まり、4カ月で6部屋の空き家は解消し全室満室になった。今、賃貸住宅に不自由を感じる住まい手が増えている。空き室も増加する中で、オーナーと入居者の関係と賃貸住宅のあり方は確実に変わっていく。

変わる、都市の住まい方

2014年5月、東京都豊島区は全国の約半数の自治体とともに東京都23区で唯一「消滅可能性都市」に指定された。30年で20〜39歳の女性の人口が半減するという推計である。豊島区はファミリーで手軽に住み続けられる賃貸住宅の供給が著しく不足している。事務所の事務を手伝ってくれる主婦が子供の成長とともにこのエリアに広い住居を求めたがかなわず、区外に転居することが相次いだ。子育て世代が住み続けることの困難は住宅問題も関係するのではという直感があった。

一見ばらばらに見える我が家の暮らしや雑司が谷のマンションのリノベーションや住宅供給の問題だけど、僕はここに新たな都市生活者層の出現を見出している。都心の子育ての問題解決には女性の働き方だけでなく男性の働き方を変える必要性を強く感じている。郊外に住んで都心に通勤する価値観は変化した。都心での職住超近接の実現とファミリーが住み続けられるような賃貸住宅を既存ストックのリノベーションによって供給する仕組み、その時に賃貸住宅でもセルフリノベーションやDIYで自分好みの空間や欲しい暮らしを手づくりで手に入れる環境をどう整えるか。

実際的には、建物をカスタマイズしてもいいというオーナーと借り手の二者だけだまだまだうまくいかないことが多い。そこで、その間を取りもち、コストやデザイン面で生じるさまざまなリスクを分散させる僕のような建築家や職能の存在が、これからはますます必要になってくると思う。また、住まい手が問題意識や知識を深めるために、全国各地で開催されているリノベーションのスクールやワークショップに参加してみるのもいいだろう。

都心でも雑司が谷のような都電荒川線沿線のまちは古びたシャッター商店街と周りに木造密集地の古い住宅街が広がっていて空き家も多く高齢化も進んでいる。24時間若い世代が住んで働いて暮らしているまちは防災機能も高いはずだ。木造密集地の防災対応は、ハードの対応では限界があるし、そもそも時間とお金がかかりすぎる。既存ストックの活用を考え、若い居住人口を増やし、共助によるソフト対応が正しいと思う。そして2020年に向けて外国人観光客も増える。そのときには、東京の新たな都市生活者層の暮らしの実践とリアルを発信できるのではないかと考えている。



右／らいおん建築事務所オフィス。始まりは木造賃貸アパート(右端)からだった。左／妻が切盛りする、サンドイッチとコーヒーがメインのカフェは地域のちいさな拠点に。

