



集住するということ ～コミュニティの時代性と普遍性～

N&Sコミュニティアソシエイツ 代表取締役

鎌田 菜穂子

(かまた なほこ)

1960年生まれ。1981年桐朋学園大学短期大学部芸術科卒業。広告代理店、都市型CATVに勤務後、1994年有限会社セルフイッシュネス(2012年4月より現社名)設立に参加。多摩ニュータウン街づくり事業事務局として従事。1999年住宅・都市整備公団「N-Cityコンセプトコンペ/コミュニティ部門」最優秀賞受賞。2009年代表取締役就任。コミュニティ形成のコンセプトづくりから立ち上げをサポートしたフォートンヒルズ(横浜市888世帯分譲マンション)は、2007年度日本不動産学会業績賞を受賞。

コミュニティを皆が語る時代に

早いものでまちづくりに関わるようになり、20年の歳月が過ぎた。街には女性と子供、高齢者が残り、男性は都心に働きに出る、それが当たり前の郊外ニュータウンで、転居して知り合いもおらず、生活情報の入手にも困った子育て中の母親がまちづくりに関わり、子育て、介護等で困った時に役立つ地域情報を冊子にまとめ、顔の見える地域の情報拠点として「暮らしの情報センター」を開設、コミュニティの一助としていただいた。インターネットが一般家庭に普及する少し前のことである。

あれから20年、人々のコミュニティに対する感覚は大きく変化した。2011年3・11以降、それまで「面倒」なものとして遠ざけてきたコミュニティが、実は大切な「セーフティネット」であったことを多くの人が認識し、「声に出して」語るようになったことが大きい。その前年におきた消えた高齢者や乳幼児遺棄などのショッキングな事件では、自分のすぐ隣に住む人が孤立し命を失うことが決して特別なことではないと、深い心の痛みをもって捉えた人が多くいたことも少なからず影響していると感じている。

ポスト団塊ジュニア世代のコミュニケーション

コミュニティが抱えていた「わづらわしさ」を体験せず、プライバシーの殻(集合住宅)に守られ育った世代が大人になり、新たなコミュニケーションを楽しむ術を発信し始めている。新築マンション購入者層の中心である彼らは、思春期から「個室」と「携帯電話」を持ち、侵されることのない「プライバシー」を当たり前のものとした上で、他者と繋がるための「コミュニケーション」を前向きに捉え、「コミュニティ」に広げていく。この数年マンション内で度々見かけるパブリックビューイングや大BBQ大会、フットサルなどのサークル活動等、肩肘をはらず楽しめるイベントを、男性が中心となって企画・運営している点が特徴的である。

住まい始めに交流の機会を提供する

新築マンションにおいて、契約時や入居説明会、初回設立総会などに、事業者や管理会社が入居者交流の機会を積極的に提供するようになったことも大きな変化と感じている。共用施設が豊富にある大規模物件で、施設の有効活用や販売の個性化を目的に

コミュニティ形成サービスが導入されるケースが多かったが、小規模マンションや戸建住宅においても、住まい手同士の顔が見え、挨拶が交わせる機会が早期に提供されるようになってきている。

多様化するコミュニティサポート

集合住宅におけるコミュニティサポートは、マンションの規模、築年数、対象世代、分譲・賃貸などの違いも関係し、多様化している。

〈高齢化に向けた「マンションのコミュニティカフェ作り」〉

築30年約160世帯のマンションでは、居住者の女性を中心にボランティアグループを立ち上げ、定期的にコミュニティカフェを開催している。開始から約2年、現在では近隣マンションからも参加者を迎え、趣味の活動なども取り入れながら、地域交流の場として広く親しまれている。当初活気が薄れてしまった祭りを再生したいという相談であったが、そう遠くない将来、後期高齢者となる住まい手も多く「自分達が元気うちに、安心して年をとれる住宅にしていけるためのコミュニティ再生」が根幹的な依頼事項であったため、祭りという一過性のイベントではなく、継続的な交流の場としてコミュニティカフェに焦点を当てた。入居当初、子育てを通じて多くの世帯が交流し顔見知りであったことが、コミュニティカフェ運営のボランティア呼びかけや、開始当初の来場の呼びかけにも役立ち、比較的短期間で活動が定着する力となった。マンションの将来に向け、入居当初のコミュニケーションの場作りは大きな意味があると改めて実感した。また、第三者がコミュニティの棚卸しをして、本当にやりたいことを整理することの意味を強く感じた事例でもある。

〈建替における新旧の融合〉

家族の歴史を育んできた大切な住まいを一度壊し、新たな住民を受け入れる建替組合の方々にとって、新しい住民との良好なコミュニケーションは大きな課題である。新たなコミュニケーションの場作りを計画するに当たり、何より大切にすべきは、従前からの居住者の方々が「どんな思いで」「何を大切に」「どんなコミュニティ作り」に取組んできたのか」ということを丁寧にお聞かせいただくことである。それは、築年数の長い既存マンションのコミュニティサポートでも同様だが、建替では同じ時と文化を共有していない新たな入居者を迎え入れるため、より明確にその作業を行い、「新たな暮らしづくりに継続して発展させていきたいこ



マンション内にある雑木林の丸太を活用して行なわれる夏祭の風物詩・丸太切競争



入居開始後1ヶ月目の子育て交流会。0歳児がずらりと並ぶ



マンション隣接の区立公園におけるコミュニティガーデン活動



ハロウィンのトリック オア トリートには管理スタッフも協力

と』『改善すべきと思っていること』『新たに生み出すことが必要と考えていること』を従前の居住者がまとめて新しい住まい手に伝えることが、これから共に歩いていくための大切な一歩と感じている。

また、従前からの住民が新しい住民を受け入れていくための準備は、受入側の建替後の年齢層が高くなればなるほど、体力的な課題もあり、積極的な準備は難しく、そうしたマンションでの建替後のコミュニケーションには、やはりサポートが必要である。

〈賃貸住宅におけるコミュニティ〉

昨今、シェアハウスが若い世代に浸透しているが、シェアまでとはいかずとも、住まい手の交流の機会を積極的に提供し、いざという時に備えようという賃貸住宅も登場しつつある。

例えば、賃貸契約時に『お引越しスターターキット』なるものをお渡しし、上下左右の住宅に挨拶に行くことを推奨する。かつての『引越し蕎麦』＝『お引越しスターターキット』である。共用のボックススペース、カフェスペースを設け、季節の飾り付けを管理会社を中心となり居住者に呼びかけて行う。賃貸の場合は、管理会社の意思さえあれば、比較的短時間で取り組みをスタートできるというメリットもある。また、入居時に防災リュックを配付し、更新時には必ず防災リュック内の非常用食料や飲料を交換するなどの意識付けも可能であり、賃貸における防犯・防災面の前進に繋がることを期待する。

〈一体開発における企業と住民の交流〉

かつては行政が中心となって進めた大規模な再開発も、民間の手に委ねられるようになって久しい。現在、弊社でも商業・住宅・福祉施設等が一体となった民間の再開発において、まちづくりの連携組織の立ち上げから運営に携わっている。行政に立ち上げを打診し賛同を得てから1年余り。再開発エリア内の企業や団体、住民が一体となって、新しく生まれるまちの『安心』と『安全』を育み、環境を守って未来に繋げる連携組織には、立場を超えて多くの方から賛同いただいた。これまでは一体開発であっても、マンションはマンション、商業施設は商業施設と互いに交流のない

ケースが多く、例えば、マンションのイベントで向かいの商業施設から食材をまとめて買う際にも、窓口開拓からしなくてはならないケースがほとんどであった。また、企業と住民が同じテーブルに付く機会を持たない中で、些細なことがトラブルになるケースも見受けられた。立場を超えて同じテーブルに付き、互いを理解し、より良い街づくりに向けて協働していこうというこの取り組みの中で、特に住民の多くが理解を示したのは、いざという時は『住民』も『企業』も同じ街に『居る』ものとして力を合わせ、命を守らなくてはならないということであり、そのための日常交流の場作りであった。

さらに、開発地と隣接する区立公園におけるコミュニティガーデン作りを通じて地域住民とマンション住民を繋ぐ東京都初の官民協働の事例や、高齢者専用賃貸住宅において地域町会と竣工前から事業者が交流し防災面も含めた地域の受入体制を確立した事例等、コミュニティ形成のサポートは、周辺地域やエリア全体の交流に広がりを見せている。

■ コミュニティ。その普遍なるもの

時代とともに、人と人とのコミュニケーションツールも変わり、そのあり方も変わっていく。私たちの仕事は、その変化を柔軟に捉えながら、時代を超えて『コミュニティ』を紡ぐ黒子である。

誰もが、自分達が選んだマンションで子育てを楽しみ、人生を豊かに過ごして、安心して年を老いていける暮らし。子育て支援、教育、緑化や環境、健康づくり、高齢者支援等、街の暮らしを取り巻くコミュニティ作りの要素を複層的に結びつけながら、快適で安心な暮らしづくりをお手伝いしていく。いざという時に『このマンションに誰も知り合いがない』ことに気付くことのないよう、『ハレ』の場ではなく、日常の『ケ』の中で、人と人の出会いを楽しく紡ぎ、安心して安全な暮らしを守っていくことができれば本望である。