

「都心の住宅開発 第4回」

鹿児島中央駅近くに建つ「温故知新」の現代長屋： ナガヤタワーの試み

小山 雄資

鹿児島大学大学院理工学研究科准教授

1. はじめに

新聞報道¹⁾によると、鹿児島市内では2016年に約1,000戸の新築分譲マンションの販売が見込まれている。年間約500戸で需給バランスがとれていたとされる市場で例年の2倍に相当する。これは約10年ぶりの戸数規模であり、今回は市内中心部での供給が多いという。別の記事²⁾ではマンション管理会社の話として、最近建ったマンションから表札がほとんど消えていることを報じている。地方都市でも都心・まちなかの住まいとして分譲マンションが隆盛しているものの、そこでの暮らしにおいて隣人と関係を築く機会は乏しいのが実情である。

このような状況のなか、鹿児島中央駅の近くで目に見える相互扶助のかたちとして「ちょっと変わった賃貸住宅」を建設し、運営する大家さんがいる。

2. 目に見える相互扶助をかたちに

鹿児島中央駅から桜島を望む方向へ並木道を5分ほど歩いた交差点の一角に、丸みを帯びた印象的な階段室をもつ6階建の建物がある。「入居者層を限定しない」、「憩いの場をふんだんに設ける」、「相互扶助：できる人ができることを」テーマにした賃貸共同住宅である。

この建物の大家は、隣の堂園メディカルハウスの堂園晴彦院長である。「命に寄り添う医療」をモットーに毎年100人を超える患者を取取るホスピスを運営しながら、現代社会の精神的孤独と社会的孤立を解消するにはどうすればよいかを長年考えてきたという。この建物は、マザー・テレサがつくったハンセン病患者の相互扶助の村から示唆を得て、「できる事は自分できながらも、互いにさりげなく手を貸しあって暮らしていく」場としてつくられている。家庭生活と医療・福祉などが混在した共同体として「目に見えるかたちとしての希望」と「血縁によらない絆」をつくりだす社会実験でもあるという。

3. 人とかわる仕掛け

かつての長屋の暮らしを現代において再評価し、ナガヤタワーと名づけられたこの賃貸共同住宅には、現在4歳から95歳までの多世代が暮らしている。ここには、人とかわりながら生活することを促す仕掛けがある。

1階では、発達障害の児童のためのアイサーブが運営されているほか、コンビニや住民参加型のカフェなどの生活利便施設がテナントとして入居している。また、歩道と一体となるように設計された植栽や花壇が、隣接する公園から連なるみどりとして地域に開かれている。

2階には居住者の結節点となる「みんなのLDK(138㎡)」がある。そのまわりにある11戸のシェアハウスは、ワンルームと洗面所・トイレのみで、浴室は共用の岩風呂を利用する。スタッフの事務局も2階にある。3階から6階は35～50㎡の賃貸住戸である。現在、単身世帯と家族世帯の両方が暮らしている。一部は仕事場としての利用もある。

建物平面はV字型になっており、桜島を望む東側住戸と公園に面する西側住戸の玄関が中庭の空間をはさむ形で向かい合う。各住戸を隔てるベランダに仕切壁がないことを除けば、住戸部分は一般の賃貸住宅とほとんど変わらない。このナガヤタワーの要は、合計で約350㎡ある共用部分である(表参照)。いずれも居住者全員が使うことができる。居心地のよさが重視されたみんなの空間があることで、個で完結しない生活が促されている。

3階の「みんなの中庭」に面した住戸のひとつはファミリーホーム(5～6人の子どもを家庭的な環境で養育する小規模住居型児童養育事業)となっている。認定を受けた里親がさまざまな理由で親と暮らせない子どもたちを育てている。ナガヤタワーでは居住者の日常的なつながりが形づくられる際に、子どもたちの存在が重要なものとなっている。たとえば、ナガヤの子どもをみんな

で気にかけるという光景が中庭を介して生まれているという。さらに最近、社会的な運動として広がりつつある「こども食堂」が「みんなのLDK」で開かれるようになり、建物内外の新たな接点も生まれている。

ここは、高齢者や障害者、子育て世帯など、特定の対象者に限定された施設ではない。年齢や境遇の異なる人々がお互いに支えあいながら暮らす賃貸住宅である。介護が必要な高齢者はそれぞれの状況に応じて入浴や配食など必要なサービスを受けることができるが、元気な高齢者は支える側にまわることもある。学生はほかの居住者のお手伝いをするなどで家賃の学割を受けることもできる。ただ、学生の入居はまだ少ない。支える側となる学生を経済的に支えるしくみが求められている。

4. 「番頭さん」の役割

運営面では事務局のスタッフが重要な役割を果たしている。昼間は1～2名が常駐し、夜間や休日も電話を通して24時間対応している。入居者の生活支援として、買い物の代行やごみ出し、部屋の片づけのほか、入院や介護サービスなどの手続きの代行もする。事務局スタッフは、日常生活の小さな困りごとや相談に応じる、ナガヤタワーの番頭さんとしての役割を果たしている。

番頭さんの大切な仕事は、居住者が部屋の外に出る機会や集まる機会をつくることであるという。たとえば、「みんなのLDK」では持ち寄り形式の「ナガヤのばんごはん」が定期的に開催されている。この場への参加は自由で、居住者の友人・知人や入居を検討している人などにも開かれている。また、季節に応じた行事が企画されているほか、ヨガや大正琴、絵手紙などのサークルが活動している。さらに、こうした企画に参加できない居住者や積極的な関わりを求めている居住者にも日々のできごとを報告し、今後の予定をお知らせするために、事務局は「ナガヤ新聞」を発行し、共用空間での掲示やブログを通じて情報が発信されている。

5. おわりに

この「ちょっと変わった賃貸住宅」は、これからの住まいや暮らし、人の生き方の多様化を目に見えるかたちで示している。その敷地は分譲マンションが建ってもおかしくない駅前大通りにある。この地域の容積率からすると、現在の1.5倍程度の住戸数とすることも可能であった。ただ、現在の支援体制でお互いの顔がわかる範

囲で運営するには、現在の世帯数が限界ではないかという。

実現した背景には、国の補助事業に加え、社会貢献としての意図を理解した金融機関の存在がある。そもそも大家さんはこの敷地を社会的に価値があるものに使うようにと受け継いだという。このような理念のある取り組みを実現するための社会的な支援のあり方とはどのようなものか。まさに分野を横断する都市住宅学の研究対象である。大家さんには次の構想もあるという。「ナガヤのばんごはん」を囲みながら、ぜひうかがいたい。



写真 ナガヤのばんごはんの様子³⁾

表 建物概要

名称	NAGAYA TOWER (ナガヤタワー)
入居開始	2013年4月
所在地	鹿児島市上之園町3-1
敷地面積	808.82㎡
延床面積	2,511.28㎡
構造	RC造0階建
住戸部分 (全37戸)	20㎡(1R)11戸、35㎡(1LDK)18戸、 45㎡(2LDK)4戸、50㎡(1LDK)1戸
共用部分	みんなのLDK、みんなのお風呂(岩風呂)、 洗濯室、工作室、みんなの中庭(空中庭園)、パティオ
施設部分	通所型児童発達支援施設、ファミリーホーム、コンビニ、 クリーニング店、カフェ、ネイルサロン
入居費用	家賃5.5～9.5万円、共益費0.5万円、生活支援サポート費 2.5万円(70歳以上の場合のみ)
運営	株式会社THEM(相談員が生活支援や交流企画に携わる)
政策的支援	2010年度国土交通省高齢者等居住安定化推進事業
設計	WILLIAM BROWER WOODWORKS

(注)

- 1) 「鹿児島市内マンション建設続々 低金利追い風需要増」、2016年9月11日、南日本新聞一面記事
- 2) 「鹿児島内の集合住宅「表札なし」世帯が増加」、2016年11月17日、南日本新聞一面記事
- 3) ナガヤタワー事務局提供