

# 顔の見える“公共”をつくる

## ●高円寺アパートメントの“小さな公共”づくり

### 小商いをしながら暮らせる 賃貸住宅

東京都杉並区、JR中央線の高円寺駅から、昭和の風情が漂う飲食店が軒を並べる高架下をしばらく行くと、小さなスーパーマーケットの横に突然、明るい芝生の広場が開ける。広場の向こうには階段状のデッキがあり、1階にカフェやクラフトショップが並ぶ5階建ての集合住宅が建っている。高円寺アパートメント（アールリエット高円寺）、JR東日本の旧社宅をリノベーションした賃貸住宅だ。芝生に面したA棟の1階には小商いをしながら暮らすことができる4戸の店舗兼用住宅があり、JRの高架線と同じ高さの3階の住戸はリビングが土間になっており、アトリエやギャラリーとして使うことができる。今年4月に入居開始となったが、5月の時点で50戸がほぼ満室となったという人気物件である。

### まめくらし研究所

ここで、イベント等の運営を行っているのが株式会社まめくらし。A棟1階に「まめくらし研究所」という店舗を構え、スタッフが実際に住み込んでいる。まめくらしの事業コンセプトは、「愛ある大家さん」や「しあわせな家」が「しあわせにくらす人」と出会うためのメディアやイベ



まめくらし研究所のFacebook ページ

ントなどの「場」をつくり、くらす人と共に「まちの未来づくり」にも取り組むことである。

代表取締役である青木純さんは、豊島区で住み手と共に作るカスタマイズ・DIY賃貸住宅を6年前に始めたパイオニアであり、大家自らそこに住みながら住人と共に育てる賃貸をコンセプトとする練馬区の青豆ハウスはグッドデザイン賞2014を受賞。全国の都市・エリアの再生を手がけるリノベーションまちづくりにも参画している。

### 当事者として担う “小さな公共”づくり

青木さんは、住人を主体とするパブリックな場づくりを“小さな公共”と呼ぶ。それは昔の日本にあった「くらしのおすそわけ」が自然にできるような文化を育むための現代的な空間づくりやしきみづくり（これを青木さんは“なつかしい未来”という）である。

高円寺アパートメントも青豆ハウスから続く“小さな公共”であるが、8世帯の青豆ハウスよりは規模も大きく、なにより芝生という開放性の高い空間を媒介し、住人同士だけでなく、高円寺のももとの地域コミュニティとのつながりをつくっていくことが重要になってくるという。このため、青木さんは外部からの通いで仕事を請け負う立場ではなく、実際に入居して当事者として関わることにしたのでそうだ。それにより、オーナー、住人、そして地域の人々（町内会等）との距離が近くなり、イベント等に際しても、同じ入居者同士ということで、住人は「やらされ感」を持たずに自発的に参加し、盛り上げようという意識が生まれる。また、町内会等地域のコミュニティに対しても、



青木純さん

町民として接することができるので、話が通りやすくなる。さらにオーナー企業に対しても、受託業者ではなく、入居者として話をすることができ、それぞれを結びつける役割を果たす上で非常に有効だ。

高円寺アパートメントでは、まめくらし研究所の店舗で扱っている台東区合羽橋の釜浅商店のかまを使って5月に「同じ釜の飯を食べようの会」、7月には「高円寺アパートメントおひろめマルシェ」を開催した。住人が準備、運営を行った「おひろめマルシェ」には1階に入居する店舗のほか、住人の友達関係など14店舗が出店し、住人の手作りガーランド（旗）が掲げられ、近隣の人々や住人の友人等も集まり大盛況だったそうだ。かつて社宅時代にはブロック塀で囲われ中を見ることができなかった庭は、リノベーションによってオープンな芝生となり、まめくらし研究所のサポートによって住人とご近所の“小さな公共”が育ち始めている。



「高円寺アパートメントおひろめマルシェ」の様子

## ● 池袋東口グリーン大通り&南池袋公園の“大きな公共”づくり

### 公園をサードプレイスに

青木純さんが今手掛けているもう一つのプロジェクトが、生まれ育った東京都豊島区にある池袋東口グリーン大通りと南池袋公園のリニューアルに伴う「にぎわい創出」である。青木さんは、区の行政機関という公=官が関わる公共空間を、行政まかせにせず、当事者である民間事業者が“主体となる”公民連携で、訪れる人にとっていかに居心地良く楽しい空間にしていくかという意味で“大きな公共”に携わるプロジェクトと捉えている。

南池袋公園は戦後焼け野原となった場所に区画整理事業で生まれた公園だったが、豊島区庁舎移転と周辺の再開発に伴いリニューアルされ、昨年からは、広い芝生の広場とデッキや子どもが遊べるスロープ型のキッズテラスのある開放的で明るい公園に生まれ変わった。公園内には池袋の人気レストランの系列で2階に本屋のあるカフェレストラン「Racines FARM to PARK (ラシーヌファームトウパーク)」もでき、午前8時から午後10時まで、パークライフを楽しむことができる。

青木さんは、高円寺アパートメントでもデザイン監修をしているオープン・エーの馬場正尊さん(東京R不動産主宰)らと共に、株式会社nestを立ち上げ、「日常を劇場に」というコンセプト(池袋には東京芸術劇場もあり、豊島区は国際アート・カルチャー都市構想も策定)で、公園が人々のサードプレイス(自宅でも職場でもない第三のとびきり居心地の良い場所——アメリカの社会学者レイ・オルデンバーグが提唱)になることを目指し、グリーン大通りと南池袋公園で、



南池袋公園の「nest marche」

さまざまなイベントを企画・運営している。

### nest marche とは？

その一つが毎月行われる「nest marche (ネストマルシェ)」。

豊島区内の店や住人による飲食やクラフト等の販売(デザインを統一したおしゃれな屋台が並ぶ)、芝生でのヨガや音楽の演奏、夕暮れからのナイト・マルシェもあり、都会のフェス感覚で楽しむことができる。訪れる人に、芝生を傷めないようにビニールシートではなく布のラグを敷くよう呼びかける等サステナビリティにも配慮している。nestでは、マルシェ以外にも、レストランや芝生を使ったウエディング、野外の映画会など、いろいろな企画を立ち上げ、Facebook等で発信している。

### 行政と地元を巻き込み、エリアの価値を高める

公共の空間である大通りや公園でこうしたイベントを企画することにはかなりの苦勞もあったようだ。行政や地元的地権者等との協議を重ねる中で、前例のない取り組みに対するリスクが指摘されることもあり、青木さんたちの企画に不安を訴える声もあったという。しかし、青木さんは、公共空間だからといって誰でもよいということではなく、マルシェにしても、ある一定の価値観で企画を



ナイト・マルシェのヨガ

立て、デザインの統一感や運営上のルールを定めれば、まず、その価値観に賛同し、ルールにのっとることが面倒でもきちんとやりたいと思う出店者が集まるのだという。出店者の集積でイベント全体の雰囲気や定まることにより、そこに集まる人々もその雰囲気を尊重するようになる。大人たちが居心地良く楽しんでいるのを見て、一緒に来た子どもたちも安心して遊び、そこでの体験がよい思い出として残り、将来次の世代に継承される。青木さんはこうしたことを粘り強く説き、コミュニケーションを重ねることにより、行政や地元の人々の理解を得ていった。実際イベントが実施され、成功しているのを見ると、彼らは地域にプライドを持つようになり、周りにも自分たちのものとして自慢するようにならなるといふ。

グリーン大通り&南池袋公園のプロジェクトは、繁華街やアニメ、学生の街というこれまでの池袋のイメージとは異なる、若いファミリーが安心して楽しい日常生活を送ることができる街という雰囲気づくりに貢献している。最近では、都心のおしゃれな“インスタ・スポット”として知られるようになり、周辺のマンション建設の影響もあつてか、池袋は2017年「借りて住みたい街」ランキング1位(LIFULL HOME'S 総研調べ)に選ばれることになった。

## ● “公共”の変え方

### 日本の都市に 共同体を取り戻す

「まめくらし」や「nest」で青木純さんが手がけている“公共”づくりの大本にあるのは、日本の都市に共同体を取り戻す、ということである。彼は日本の都市が魅力的になるためには、都市の日常生活が豊かになることが必須であるという。それは決して豊かなモノに囲まれた生活をするということではない。青木さんは、豊かな日常とは人と人とのこまやかなコミュニケーションから生まれると考えている。このような価値観を共通に持つ人と人が顔を見知り、友達としてつながっていくことで、都市の共同体が形作られていく。豊島区という東京のど真ん中で生まれ育ち、都市がふるさと、生活の場であり続けた青木さんならではの発想であるが、ある意味、今、こういう価値観を持つ人は団塊ジュニア世代（親である団塊の世代は地方から都会に出てきた人々が多いが、その子どもたちは都市で生まれ育った世代である）以降の世代に増えているのかもしれない。

### “公”に“私”を持ち込んで “共”をつくる

高円寺アパートメントのまめくらし研究所で売られているモノは、青木さんがリノベーションまちづくりなどの活動をする中で知り合った全国の顔見知り（友達）が手をかけて作ったモノである。マルシェに出店する店も高円寺の街を歩く中で知り合った店や、住人の友達からのつながりが多い。南池袋公園のマルシェも個人的なつながりを起点に、豊島区内の店や個人を広く募集するとい

う形をとっている。“公共”というと、どうしても、顔の見えない不特定多数を対象にしたものと思いがちである。相手の顔が見えなければ信頼できず、不安になるので、とにかく平等にとルールで縛ったり、禁止事項が増えたり、お金だけのビジネスライクな関係になったりと、誰からもクレームはないが、誰にとっても面白くないものになることも多い。しかし青木さんはそこに、顔見知りの関係や、住む個人の居心地の良さや楽しさという、“公共”とは対極に見える“私”を持ち込み、どうすれば多数の“私”と“公”がうまく折り合って居心地良く楽しくなるかを模索する中で、最終的には行政、企業、住人、利用者すべてが顔見知りとして楽しめる、“公”とも“私”とも異なる“共”共同体を作ろうとしているように思われる。

### 「大家の学校」で バトンをわたす

青木さんは、公園のような公や官が加わる“大きな公共”を変えることで、社会そのものが変わるという。しかし同時に青豆ハウスや高円寺アパートメントのような“小さな公共”（青木さんにとっては、それは賃貸住宅の大家さんと住人の関係でもある）を変えたことのある人でなければ、“大きな公共”を変えることはできないともいう。こうした“小さな公共”の変化の第一歩として、青木さんは賃貸



青木さんが始めた「大家の学校」



青豆ハウスの夏祭り

住宅の大家さんと借り手の関係を変える「大家の学校」も始めている。今年度第2期となる「大家の学校」のコンセプトは「愛ある賃貸住宅の担い手を育てる」。今の賃貸住宅は大家さんと住人が顔を合わせることはほとんどなく、住人同士、住人と隣近所との交流もない。それぞれが自分だけの“私”の中に閉じこもっている。関係ができるのは、契約とトラブルのときだけ。こうした「愛のないつまらない市場」を「愛ある市場」に変えることが学校の目的である。サイトには「家を愛する人は、まちを愛する。まちに開くことで賃貸住宅の建物そのものもまちの経済循環をつくりだす投資先のひとつとなり、まちに魅力的なコンテンツが生まれ始める。これを地道に連鎖させてつくられたエリアの価値なくして、建物の価値そのものも持続しません。そこで、賃貸住宅をただの箱ではなく暮らしの舞台に編集し、欲しい暮らしをつくる住人を採用する大家の学びの場をつくることにしました。」とある。青木さんは、これからの大家さんは「どうぞご一緒に」と言える大家さんだという。それは“小さな公共”を変えるためのキーワードである。

テクノロジーの進化により、すべてのことが自動化されていくこれからの社会で、実は最も人々が求めるのは、こうした「顔の見える関係性」としての共同体なのかもしれない。