Town real estate

まちに楽しいを増やす

まちの不動産

例えば、子どもと一緒に多世代が集まる古民家カフェに通う。農家の無人販売所で鮮度抜群の野菜を買う。地元の顔なじみと終電を気にせずクラフトビールを飲む。私たちが暮らすまちに、そんな「楽しい」を増やしたいから、東小金井事業創造センターKO-TO内に「まちの不動産」を開設しています。店舗や事務所などの物件をお探しの方も、お気軽にご相談ください。

あなたのお悩み、
まちの不動産が解決します

まちの不動産は、暮らし方、働き方を一緒に考えるパートナーとなり、皆さんにとって一期一会の物件探しをお手伝いします。

希望条件がはっきり
決まらないのですが…

お一人で考えていても、なかなか希望条件は決まってきません。まずはご希望を全て洗い出し、具体的な物件を数多く見ることで、自分だけのこだわりポイントが浮かび上がってきます。

実家が空き家になるけれど、
何をすればよいかわかりません

現状の家屋を残したい、思い出の詰まった庭を活かしたい、両親の意思を尊重した使い方をしたい。一つ一つの家には、それぞれの思いが詰まっています。住む場所としてだけでなく、家の特徴を活かしながら、働く場所、憩う場所、遊ぶ場所、など多様な使い方が考えられます。

在宅ワークが増えたので、
暮らし方を見直したい

新型コロナウィルス感染症の拡大により、今、暮らし方が大きく変わろうとしています。この流れは今後も続くことが想定され、このタイミングで郊外に家を探す人も増えています。自分らしい暮らし方を考えることが、ハードとしての家のあり方を考えることにつながります。

ご相談のお申し込みはWebで。

オンライン相談も受け付けています。

運営：株式会社タウンキッチン
宅地建物取引業　東京都知事（1）第101857号
設置場所：東小金井事業創造センター KO-TO 内

※本相談窓口は、東京都「起業家による空き家活用モデル事業」の一環として設置しています。

まちのインキュベーションゼミ #4

郊外につくる、新しいシゴト

日　時　5月22日（土）～9月25日（土）
場　所　KO-TO（東小金井事業創造センター）
住　所　小金井市梶野町 1-2-36
定　員　20名
申　込　Webによる事前エントリー制

ゼミ#4 × リンジン、
連動企画スタート！

Webメディア「リンジン」では、ゼミ#4と連動し、「郊外につくる、新しいシゴト」をテーマにした連載を4月下旬からスタート。
ぜひ、チェックしてみてください！

https://rinzine.com

HERE

“HERE”では、都会でも田舎でもない「ちょうどいい郊外」において、地域の素材を生かしながら、次世代につづくアイデアを育て、事業を創出するためのプラットフォームです。

https://here-kougai.com

発行：HERE（タウンキッチン・JR 中央ラインモール・多摩信用金庫）　インキュベーションHUB 推進プロジェクト事業（東京都）

SPRING
2021

TAKE FREE

HERE NEWS

「住む」を越えて、家や庭の可能性が広がっています。
小商いの場として仕事と家庭が混じり合う暮らしをつくる人や、
家と庭をコミュニティの拠点にして、まちの福祉を支える人も。
そんな常識にとらわれない暮らしをはじめた人のSTORYとは？

特集

これからの、家と庭

FUTURE HOME & GARDEN

これからの、家と庭 STORY

“ムジナの庭”で、植物を生かして人と人がケアし合える関係づくりを。

Atelier Michaux 代表理事 鞍田愛希子さん

アンフルラージュをきっかけに、植物と哲学の実験工房「Atelier Michaux」をスタート。福祉施設などで働きながら、植物をテーマにしたワークショップを多数手がける。2020年9月に「一般社団法人 Atelier Michaux」へと法人化。地域に開かれた新しい福祉施設をめざす。

誰にも開かれた「香る庭」をつくりたい

「現代社会では、孤独なまま不安を抱えている人や、誰かの役に立ちたくても何をすべきか分からない人が多くいます。そんな人たちが繋がれる〝家と庭〟をつくりたかったんです」と話す、鞍田愛希子さん。そんな鞍田さんの原動力となっていたのは、精神的な不安を抱える人たちが身近に増えていったこと。心と体に優しい植物の香りや色・触感などを取り入れ、人と人が自然とケアし合えるような場所をつくれないかと長年考えてきました。
そして昨年5月に、HERE主催の「まちのインキュベーションゼミ #2 これからの、家と庭」に参加します。仲間と議論やフィールドワークを重ねる中で、少しずつアイデアが形に。最終的には、植物の育つ庭を拠点に、障害者やその家族、地域の人が関わり、相互ケアや就労支援をめざす事業へと具現化されていきました。

理想の物件と出会い、〝ムジナの庭〟を拠点に

鞍田さんが、事業の拠点として理想的な広い庭付きの物件に出会ったのが6月のこと。それは偶然にも、世界的な建築家・伊東豊雄氏が設計した物件でした。改修設計は、伊東氏と縁が深い建築家ユニット「o+h」に依頼することに。
「伊東さんとo+hさんが設計した〝東松島こどものみんなの家〟は、仮設住宅地でみんなが共有できるリビングとして地域に開かれました。家を街と捉えるコンセプトが自分のめざす施設とリンクしていたんです」
そして新たな拠点は、〝ムジナ（アナグマ）の庭〟と名付けられました。

繋がりが必要な人の、新しい福祉施設へ

10月には、ゼミの仲間とプレオープンイベント〝ムジナの庭とサーカス〟を開催。植樹祭や、植物を使ったアロマカウンセリングや蒸留体験などのワークショップ、トークカフェなどが催され、様々な人がフラットにコミュニケーションしながら楽しむ姿がありました。
「コロナ禍でみんなが心細さを感じる中で、繋がりが必要な人たちの〝家と庭〟になるように、今後も活動を広げたい」と言う、鞍田さん。改修工事も終わり、今年3月には〝ムジナの庭〟がオープン。病院でも従来型の障害者施設でもない、地域に開かれた新しい福祉施設の誕生に期待が高まります。

ムジナの庭ができるまで

5月 2020
まちのインキュベーション#2に参加
起業に向けて、HERE主催のゼミ「これからの、家と庭」に参加。仲間と一緒にアイデアを出し合い、計画づくりをスタート。

6月
不動産相談・内覧
小金井市内の気になる物件を見つけて不動産相談。実際に現地内覧に行き、「ここで事業をしたい」と思いが高まる。

7月
物件申し込み
他にも物件を見るが、どうしてもこの物件が気になり、入居の意思表示をする。同時並行で、融資についても検討を進める。

9月
引き渡し
賃貸借契約を締結し、物件の引き渡し。建築家と共に、リノベーションに向けた設計をはじめる。

10月
プレイベント開催
ゼミの仲間と一緒にイベント「ムジナの庭とサーカス」を開催。また、nonowa 国立でのマルシェに出店する。

11月
改修工事
福祉施設にするための改修工事をスタート。
東京都の創業サポート事業を通じて、多摩信用金庫からの事業融資を受け、準備が加速する。

3月 2021
ムジナの庭 OPEN!
改修工事が完了し、いよいよ施設オープン。
鞍田さんのチャレンジはまだまだ続く。

公開講座レポート

変化する〝プライベート〟のあり方

Changing private way

HEREは、〝ちょうどいい郊外〟をキーワードに地域の魅力を掘り起こし、次世代につながるビジネスアイデアを育てるプラットフォーム。中でもメインとなるのが、事業創出のサポートプログラム、まちのインキュベーションです。

第1弾では受講者が、〝食べる〟と〝まち〟のいい関係を、4カ月間かけて探求してきました。

そして4月より、第2弾がスタート。

「これからの、家と庭」のテーマで、プライベートである家や庭を、パブリックにどう活かしていけるかを考えていきます。

ゼミに先立ち、先進的な実践を図るゲストを招き、4月18日に公開講座が行われました。

なお、新型コロナウイルスの影響により、オンラインでの開催となりました。

まちの風景は人生の質を天と地ほど変える

キーノートスピーチに登場したのは、グランドレベル代表取締役社長の田中元子さんです。田中さんの会社では「1階づくりはまちづくり」というコンセプトで、地域や場のデザインをしています。墨田区にある喫茶ランドリーは田中さんがオーナーを務め、新しいコミュニティの形が各方面の反響を呼びました。

田中さんはまちづくりにおいて、人のいきいきした姿が見えることが重要と考えています。ゴッホの「夜のカフェテラス」には、人がそこにいることによって明かりが灯り、石畳が輝いている、といった街のワンシーンが描かれています。

「たとえばこんなふうに、絵に残したいと感じられる日常風景と、ひとけのない壁やガレージばかりが連続する日常風景とでは、それを見て暮らす人生の質は天と地ほど変わってくるはずです」（田中さん以下同）

けれども私たちが暮らすまち並みは、遊具の置かれた公園も、植栽の美しいマンションの周りも、人のためにつくられたはずが、人の気配の感じられない空間になってしまっています。

「これまでのまちのデザインは経済効果や効率性が優先され、その結果、だれもいない風景になってしまったのです。〝孤独〟の死亡リスクについて研究結果が発表される中、単身世帯の割合が将来的に4割となる日本では、せめて人の姿がまちの中に見えること、人との接点が生まれやすくなるまちであることが、より重要になってくると考えています」

趣味の数だけ My Publicは分け合える

グランドレベルを立ち上げる前、田中さんは事務所の一角にバーカウンターを設けました。そこで人が交わる場を営む面白さに気づき、今度はまちかどに屋台を出してコーヒーを振舞うことに。カラフルに彩られた屋台の周辺には、にぎわいが生まれました。

「コーヒーじゃなくても構わない。絵を描く、人の悩みを聞く、音楽を奏でるなど、人の趣味の数だけMy Public（手づくりの公共）を作ることができます」

その延長でつくられたのが、喫茶ランドリーです。かつての倉庫と工場のまちは、再開発でマンションの住人が増えるのに反比例するように、人の姿が消えていきました。そうした状況を見かね、築55年のビルの一角をデザインしてほしいと相談を受けたのです。店内にはカフェのほか、コインランドリーや作業台、ミシンやアイロンが備えられた「まちの家事室」があります。多目的に使えることもあり、毎日いろんな人たちが訪れます。そして「こんなことをやりたい」と、提案する人が後を絶ちません。しかも大半が、イベントを主催したことのない人たちです。それでも写真展、ミシン体験、軒先でのヘアアレンジ体験など、半年で100のアクティビティが住民から生まれました。

庭園よりも持ち寄りと交わりを

喫茶ランドリーが〝私設公民館〟であるために、田中さんは運営者として、〝楽しそう〟な雰囲気や空間づくりと同時に、3つのことを意識しています。

「ひとつは、立派さを求めないこと。『この程度なら私にもできそう』と思える気さくな感じを心がけています。ふたつめは、計画にこだわらない。変容を喜べる柔軟性が、寛容な雰囲気を生み出します。そして3つめは、参加機会が誰にでもある状態にし、人となりやその人の考えが見えるコミュニケーションを大切にしてきました」

そして今回のテーマである「家と庭」も同じだと、田中さんは言います。立派な庭園よりも、住人たちの持ち寄りで、人々の交わりが生まれる庭づくりが大切ではないか。田中さんは海外の事例を写真と共に解説してくれました。そして最後に紹介されたのが、スウェーデンのある家の写真です。窓には、子どもが書いた〝EVERYTHING WILL BE ALL RIGHT〟のメッセージと虹のイラストが描かれた紙が貼られています。新型コロナウイルスの影響で暮らしが一変してしまった中、通り行く人たちの気持ちをほぐしてくれる言葉です。

「あくまで〝庭〟は、メタファーに過ぎないのだと思います。あなたの窓辺、言葉、ファッション、あなたのあらゆるものがMy Publicとなり得るはずです」

田中さんの力強い言葉で、キーノートスピーチは締めくくられました。

自分でいじる楽しみに気づき始めた

後半は田中さんと2人のゲストを交え、パネルトークが行われました。

一人は、やましたグリーン代表取締役の山下力人さんです。山下さんの会社では、「植木の里親」活動に2012年より取り組んでいます。家の取り壊しなどで庭を整理する際、オーナーが育てた庭木を伐採せずに会社でいったん預かり、新たなオーナー＝里親をマッチングしてリサイクルする事業です。反響は大きく、テレビの情報番組ではシリーズ化するほど。効率的なビジネスモデルでもあり、業績回復の切り札となりました。活動をきっかけに、取引先の拡大にもつながっているといいます。もう一人は、みみみの森合同会社代表社員の岡村尚人さんです。岡村さんは江戸時代から続く旧家の20代目。三鷹市内にある700平米以上の敷地を相続するにあたり、自身の居住スペースを兼ねた集合住宅をつくろうと考えました。プロジェクトチームを組んでコンセプトを何度も練り直した結果、敷地内にある68本の樹木を活かすことに。三鷹市では42年ぶりとなる保存樹林の認定を受け、緑と暮らす家づくりに取り組んでいます。

コロナで変わる家と庭の可能性

続いて話題は「家づくりの仕事アップデート」に移りました。

北池「今日は不動産や建設関係の方も多く参加されていて、気になるテーマだと思います」

田中「今はアマチュアでも、何でもある程度再現できてしまいますよね。だから家づくりのプロには、オーナーが真に欲しているものを企画できる力や、哲学や思想が求められる時代だと思います。逆にオーナーが、プロも驚くような企画を持ち込むことも増えていく気がします」

山下「庭づくりのお手伝いをしていて、フォーマットやパッケージは時代にそぐわなくなっている感じがします。お客様が主人公という意識で臨めば、もっといい庭をつくれるのではないかって」

岡村「私のところも、建材を多摩産材でできないかって建築会社と話をしています。家や庭づくりを通じて、サスティナブル社会の実現につなげられると思っているんです」

そして最後のテーマ「今だからこそ考える、家と庭」では、新型コロナウイルスの影響にも話題が及びました。

北池「今回の一件で、既存の常識や価値観にも大きな影響を与えていますよね」

田中「コロナの問題は、プライベートとシェアのバランスだけでなく、安全性と『こう暮らしたい』という人間の欲をどう結び付けていくかという課題を浮き彫りにしました。解決には屋外と半屋外の使い方が、試されることでしょう。その意味で、今回の家と庭というテーマは絶妙だと感じています」

山下「ここ最近、伸びている枝を自分で切りたい、敷石がほしい、バッティングゲージをつくりたいといったお問い合わせが増えました。公園にも気軽に足を運べなくなって、庭を自分で手入れする楽しみを見出し始めているのかもしれませんね」

岡村「私のしごともテレワークになっていますが、実は私の両親などは自宅でしごとをしていたんですよね。昔に遡っているというか。アフターコロナの世界では、かつての暮らしを再現する部分もあるのかもしれません」

北池「盛り上がって来たところですが、もうそろそろ時間ですね。HERE参加者のみなさんに向け、最後にひと言ずつお願いします」

田中「インキュベーションといっても、新しいことにこだわる必要はないと思います。月並みなことでも、この場所から、その人から生まれたことによる絶対的な価値があるはず。その人らしさ、その地域らしさを大切にしてください」

山下「お客様をじっくり観察すると、ニーズが浮かび上がってくるものです。地域やそこにいる人たちに目を向けて、自分たちにできることを見つけ出しましょう」

岡村「今日のこの時間が、どうすればいいか分からない、困っているという人に対し、少しでも救いになれば嬉しいです」

オンラインイベントでありながら、臨場感たっぷりの2時間半でした。（ライター　たなべ）

田中元子　株式会社グランドレベル 代表取締役社長

1975年生まれ。独学で建築を学び、2004年より建築関係のメディアづくりに従事。2016年、株式会社グランドレベルを設立。ハード・ソフト・コミュニケーションを一体でデザインする「1階づくり」を軸に建築とまちを再生し、エリアの価値と市民の幸福度の向上をめざす。2018年に「喫茶ランドリー」をオープン。現在は同様の場所をつくるプロジェクトを全国へ展開中。著書に『マイパブリックとグランドレベル ー今日からはじめるまちづくりー』（晶文社）ほか。

山下力人　株式会社やましたグリーン 代表取締役

庭師として12年の修行の後、やましたグリーンを設立。心理カウンセラーの資格を持つ庭師歴24年の「心の庭師」。2012年に伐採予定の植木を生かしてあげたいと自社の敷地に植栽したことをきっかけに「植木の里親」活動を開始。現在はこの活動をメイン事業として、植木の引き取りや、新たな里親探しに取り組む。

岡村尚人　みみみの森合同会社 代表社員

江戸時代から続く三鷹市上連雀5丁目の地主の20代目として育つ。母屋建替プロジェクトが市内で民間初、42年ぶりの「保存樹林制度」に認定され、森の中に建築を配置した集合住宅「みみみの森」として進行。小商いを行える土間スペースを設け「住まいと職」が一体となった商店街の記憶を再現する。

北池智一郎　株式会社タウンキッチン 代表取締役

大阪大学工学部を卒業後、外資系コンサルティングファーム、ベンチャー人材支援企業を経て、2010年にタウンキッチン設立。暮らしを豊かにするアイデアやチャレンジが増える地域づくりを目指して、行政、大学、企業等と連携しながら、創業支援やコミュニティ支援に取り組む。

※本記事は、2020年5月にWebメディア「リンジン」で掲載された記事を再掲しています。