

# 「読む団地」 ジェイヴェルデ大谷田

## 【キーワード】

〔施設種別〕  高齢者施設  障がい者施設  子ども施設  住宅 ( )  
〔運営主体〕  市区町村  法人  NPO  個人 (補助金)  内閣府  国土交通省  厚生労働省 ( )  
〔建物形式〕  1棟単体型  複数棟集合型  団地型 (建物状況)  新築  増築  改修  一部改修  既存  
〔対象者〕  高齢者  障がい者  子ども  ファミリー  多世代



写真1. コミュニティラウンジ (BOOKMARK) 外観

若者にも団地に住んでほしいという思いから保母寮だった場所をシェアハウスにリノベーションした建築。テーマが「本から始まる、ご近所づきあい」であり、共有リビングや自室の前などの様々な場所に本棚が設置されている。コミュニティラウンジでは本の交換会などのイベントが行われており、本を通して団地内に様々な交流が生まれている。

## ■施設情報

所在地：東京都足立区大谷田1丁目1-1-7号棟

施設種別：シェアハウス

運営主体：日本総合住生活（株）

設計：みのべ建築設計事務所（基本・実施設計）

つばめ舎建築設計（リビング・廊下デザイン）

FUN STUDIO（ラウンジデザイン）

施工：小岩工業 スズデン 三研企画

伸和電設 キャプティ

敷地面積：59,192.21m<sup>2</sup>（団地全体）

建築面積：2,263.40m<sup>2</sup>（7号棟）

改修面積：1,184.65m<sup>2</sup>

構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上14階 塔屋2階

居室数：28室

運営開始：2020年3月

## ■運営概要

読む団地は「本から始まる、ご近所づきあい」をコンセプトに本を通してシェアハウスの住民同士の交流はもちろん、大谷田1丁目団地居住者や周辺地域住民との交流を深められるシェアハウスとして開設された。以前から団地高齢化について着手したいと考えており、団地内で若者と高齢者のコミュニティ形成をしたいという足立区からの提案からプロジェクトが始まっていった。しかし、団地は家賃が高く、一人暮らしには広いという



図1. 立地周辺（国土地理院から引用\*）

周辺には小学、中学、高校が並んでいる。団地へは東京メトロ千代田線北綾瀬駅、またはJR常磐線亀有駅から徒歩15分前後の所に位置している。



写真2. シェアハウス外観

正面に団地内の広場がある東側に面している。「読む団地」というサインが印象的である。



写真3. シェアハウス玄関ホール

個人の靴箱にはそれぞれ扉と鍵がついている。写真奥には個人の郵便受けがある。掲示板がありイベント開催情報や読む団地について書かれた記事が貼られている。

点から若者が入居することは少なかった。

そこで年齢の違う人とも話しやすいきっかけになる本をコンセプトの中心にすえ、家具が備え付けてあり、浴室などを共用し、リビングスペースを広く使えるシェアハウスにすることで今までの団地のイメージを払拭し若者でも住みやすい環境にした。違う年齢層の人と話し様々な事を普段の生活やイベントを通し体験することができることが特徴の一つである。

コミュニティラウンジ（BOOKMARK）はシェアハウスの入居者や団地居住者、地域住民のコミュニティ形成の場として活用している。シェアハウス入居者や地域住民、足立区、日本住総合生活が様々なイベントを企画、開催しており、毎回多くの人新しい交流や趣味活動との出会いを楽しんでいる。これらの取組みにはルールをつくりこまず、あえて「余白」「余地」を残した運営がなされている。既存コミュニティや世代を越えた様々な人が集う場づくりを目指すため、対象者がルールによって狭められることを防ぎ、施設運営に携わるプレイヤーを決め込まない多様な企画に取り組める運営環境を整えている。

### ■施設内部の状況

施設には 18 m<sup>2</sup> の個室 A が 24 戸、23 m<sup>2</sup> の個室 B が 2 戸、35 m<sup>2</sup> で 2 名まで入居できる個室 C が 2 戸ある。



図2. 一階平面図（見学時配布資料より引用）

部屋は中央の共用リビングを境に分かれている。ワークスペースの前にはブックコーディネーター tsugubooks さんの本棚、足立区に関する本棚がある。

リノベーション時、これらの個室のバルコニー部分を室内にし洗面台を設けることで利便性がよくなり、住民に好評である。

中央に共用リビング（ブックリビング）やキッチン、サニタリー室があり、各個室群の間にトイレや洗面台が配置されている。共用リビングには大きな本棚があり約1,000冊の本が収納されている。住民は好きに本をとって読むことができ、住民は共用部のテーブルやカウンター、自室などで読書を楽しんでいる。また、各部屋の前にはマイブック図書館という小さな本棚があり、そこに自分のおすすめの本やオブジェなどを自由に飾ることができる。本棚ごとに個性が見られ、関わりのなかった住民との話す良いきっかけになっている。この本棚のサイズがそれぞれ違うので隣の住民と交渉し一緒に展示するというをしている住民もいる。

共用部から見える中庭に出ることはできないが、観葉植物が多く置かれており落ち着いた雰囲気を出している。ホールから共用リビングへの途中にあるドアやコミュニ



写真4. カウンターと中庭

カウンターから中庭を正面に読書や仕事することができる。コンセントや卓上ライトも置かれている。



写真5. ブックリビング

本棚の他に観葉植物などの家具が置かれている。テーブルは高さが同じであり、くっつけることができる。写真にもあるように椅子の種類は敢えてバラバラにして変化のある空間づくりに活かしている。



写真6. 団地記憶の継承

左の扉は塗りなおし再利用したものでメッセージボードとしても使える。右の本棚は当時の個室のフローリングを再利用したものである。



写真7. 共用キッチン

中央が調理スペースで周りにカウンターが設けられている。ここにある食器や家電は誰でも使うことができ、奥の棚には個人の調理器具などが収納されている。



写真8. ブックリビング横のテレビスペース

夜になるとここで住民が集まり談笑をするという。テレビの他にボードゲームが多数あり、楽しいひと時を過ごしている。

ティラウンジに積み重ねられている円柱のコンクリートはリノベーション工事の際に廃棄される物である。それらの再利用を団地の記憶の継承と称し団地に感謝とリスペクトの意を込め展示している。他にはシャワールームのタイル壁、共用リビングのローテーブルなどがある。

## 見学時の運営者へのヒアリング (2020年11月13日)

### ●ブックリビングについて

ブックリビングに置いてある本の貸し出しに関する明確なルールは作っていない。理由としては、ルールを少しでも破る人がいると互いに気持ちよく利用することができなくなり、そこから交流が少なくなってしまう恐れがあるからである。これはキッチンやサニタリー室にも同じことが言え、最小限度のルールしか設けていない。

ブックリビングの本の選定は tsugubooks さんが行っている。中古本を中心にジャンル別、シーン別（楽しい、かなしいといった感情別）などで本を置いている。4か月ごとに本棚の模様替えを行うが、最初並べた時とは全く違う並び方になっていることから住民が多く利用していることがわかる。また、本の交流キットとして簡単な感想やおすすめを書く葉のようなものがあり、読み終わった本に挟んで間接的なコミュニケーションをとっている。

ブックリビングに置いてある家具は同じものを置かないというこだわりがある。椅子も様々な種類があり仕事、読書などの場面で変える楽しみがある。

### ●住まいについて

設備の特徴として、アプリやIoT機器の導入がある。水回りやキッチン、共用リビングの利用状況をオリジナルのアプリを通して見ることができる。サニタリー室や浴室の鍵を閉めると摩擦によって電気が流れ、使用していることをアプリで表示する。これにより利用状況の確認のために部屋を行き来することがなくなり利便性が上がった。また、IoT機器により赤外線家電（照明、エアコン等）の操作が離れている場所からでも可能になっている。他にもスマートロックを導入しており、最新のシステムで利便性を大幅に上げている。

### ●BOOKMARK について

ここでは様々なイベントを行っている。足立区立図書

館との連携企画で”本の交換会”や”読み聞かせ”を行っている。自身のおすすめの本を持参し、紹介カードを書いて、代わりに、他の方の本を持って帰るといった交流イベントである。また、図書館からは役目を終えた本の寄付もある。地域住民や入居者が主催するイベントも多く、本の栞づくりやオンライン料理交流会などを行っている。開催情報はシェアハウス玄関ホールや団地内各所にある掲示板、SNS等に掲載しており多くの人々が参加しているという。

### ●これからの課題

若者が本をはじめとする様々なものを通していろんな年齢層の人と交流をし、団地での生活を体験してほしいという思いから読む団地は始まった。テーマにもある”ご近所づきあい”がシェアハウス内から大谷田団地、地域に広がっていくように、若者と高齢者とのコミュニティをどうつくっていくかが課題であると考えている。現状、コミュニティラウンジでのイベントには多くの参加者がおり、団地内の高齢者も多数参加しているとのことである。特に女性高齢者は口コミ情報が回るのが早くイベントにも活発的であることから、少しずつではあるがコミュニティが生まれている。今後は男性高齢者と若者のコミュニティ形成に着目していきたいと考えている。

コミュニティラウンジでは団地の集会所とは違うコミュニティをイベントを通して行いたいと思っており、利用縁のようなことが本でできればと思っている。ゆるやかな関係性を日常から築いておくことが災害など有事にも役立つと考えている。人が気軽に立ち寄れるような仕組み作りがまだコミュニティラウンジでのイベントだけになっているので、他の方法も追加し広げていきたいと考えている。



写真9. BOOKMARK

団地の集会所と差別化をするべくむき出しの天井、木の中に映える黒のアルミライト等のデザインの工夫をしている。



写真10. 足立区図書館からの本

種類別に置かれており自由に閲覧することができる。BOOKMARKに置かれている。

### 参考文献

- 1) 新建築 2020年6月号 2020年11月16日参照
- 2) 見学・ヒアリング 見学日：2020年11月13日  
国土地理院 (<https://maps.gsi.go.jp/#17/35.779594/139.843694/&base=ort&ls=ort&disp=1&vs=c1j0h0k010u0t0z0r0s0m0f1&d=m>) 2020年11月16日参照