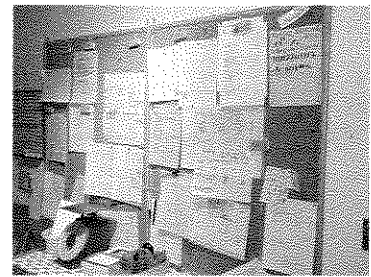


コレクティブハウジング研究委員会 報告書



2009年11月



財団法人 住宅総合研究財団

目次

序

1. はじめに
2. 本報告書における用語解説
3. 研究の流れ

I コレクティブハウジング研究

1章 既往研究レビューと本研究の位置づけ	7
1-1. 目的	
1-2. 方法	
1-3. コミュニティのある集住に関する既往研究	
1-4. コレクティブハウジング関連の既往研究と本研究の位置づけ	
2章 海外の事例	
2-1. はじめに	21
2-2. フェルドクネッペン - 熟年の居住者による落ち着いた暮らし -	25
2-2-1. 概要	
2-2-2. 事業供給・運営方式	
2-2-3. 生活実態と居住者評価	
2-2-4. 住戸での生活行動・空間満足度	
2-3. フレスタバッケ - 子育てしやすい住環境 -	45
2-3-1. はじめに	
2-3-2. 概要	
2-3-3. 事業供給・運営方式	
2-3-4. 生活実態と居住者評価	
2-4. ツルスツェーガン - コーポラティブ所有方式の緩やかな自主管理運営 -	59
2-4-1. はじめに	
2-4-2. 概要	
2-4-3. 事業供給・運営方式	
2-4-4. 生活実態と居住者評価	
2-5. その他の視察事例	71
2-5-1. ソッケンスツェーガン - 既存ストックを活かす -	
2-5-2. コルネット - 新しい事業方式—コーポラティブ賃貸 -	
2-5-3. マイバッケン - 既存ストックを活かす -	
2-6. 海外事例のまとめ	80
3章 日本の事例；コレクティブハウスかんかん森	
- 日本初の居住者による自主運営自主管理 -	
はじめに	
3-1. コレクティブハウスかんかん森の概要	81
3-1-1. 計画にあたって	
3-1-2. 建築概要	
3-1-3. 住運営の仕組み	
3-1-4. 調査リスト	
3-2. かんかん森における生活実態と居住者評価	88
3-2-1. 目的	
3-2-2. 調査概要	

3-2-3. 居住者の属性	
3-2-4. かんかん森における生活の実態と評価	
3-3. 共用空間における生活領域の広がり	96
3-3-1. 本節の目的	
3-3-2. 調査概要・空間特徴	
3-3-3. 生活行動と空間利用の傾向	
3-3-4. CM有無×平日休日による比較	
3-3-5. 住戸への動線	
3-3-6. 空間構成	
3-3-7. まとめ	
3-4. 専用空間での生活実態と居住者のライフスタイル	109
3-4-1. 本節の目的	
3-4-2. 調査概要	
3-4-3. 居住者が所有している生活財	
3-4-4. 居住者別にみる生活実態—生活時間、専用住戸での住まい方、生活財	
3-4-5. 全居住者のライフスタイル	
3-5. 環境配慮行動とエネルギー消費量	120
3-5-1. 調査概要	
3-5-2. 調査結果	
3-5-3. まとめ	
3-6. 事業供給方式	126
3-6-1. 事業のしくみ	
3-6-2. 事業費	
3-6-3. 入居者コーディネート	
3-6-4. 現在のかんかん森の運営費	
3-6-5. かんかん森の事業手法のまとめ	
3-7. まとめ	137
4章 考察	138
4-1. 居住者特性と集まって暮らす価値	
4-2. コレクティブハウジングの空間要素と配列、適正規模とゾーニング	
4-3. 事業供給運営方式	
4-4. コレクティブハウジングにおける環境配慮の視点	
II 集合住宅ストックの活用モデル試案	
1章 モデルの位置づけ	
1-1. 既存ストック活用とコレクティブハウジング	155
1-2. 社会性・地域性とコレクティブハウジング	159
1-3. 都心型モデルと郊外型モデルの与条件と設定条件	162
1-3-1. 敷地周辺状況	
1-3-2. 既存建物概要と分析	
1-3-3. 構造変更に関わる条件	

1-3-4. 設計に際してのモデル化	
1-3-5. コレクティブハウジングとしての性格付け	
1-3-6. 具体的なコモンの機能	
1-4. ストック活用型コレクティブハウジングの事業計画	179
1-4-1. 事業の特徴	
1-4-2. 既存の賃貸集合住宅をコレクティブハウジングに改修する手順	
1-4-3. 事業収支計画により事業の実施を決断する	
2章 モデル提案	
2-1. 都心型モデル - DINKS やシングルが暮らすコレクティブハウジング	192
2-1-1. 都心型モデル設計提案①	
2-1-2. 都心型モデル設計提案②	
2-2. 郊外型モデル - 家族や学生など多様な世帯が暮らすコレクティブハウジング	216
2-2-1. 郊外型モデル設計提案①	
2-2-2. 郊外型モデル設計提案②	
2-3. まとめ	244
2-3-1. 設計提案による成果	
2-3-2. 今後の課題	

おわりに

資料

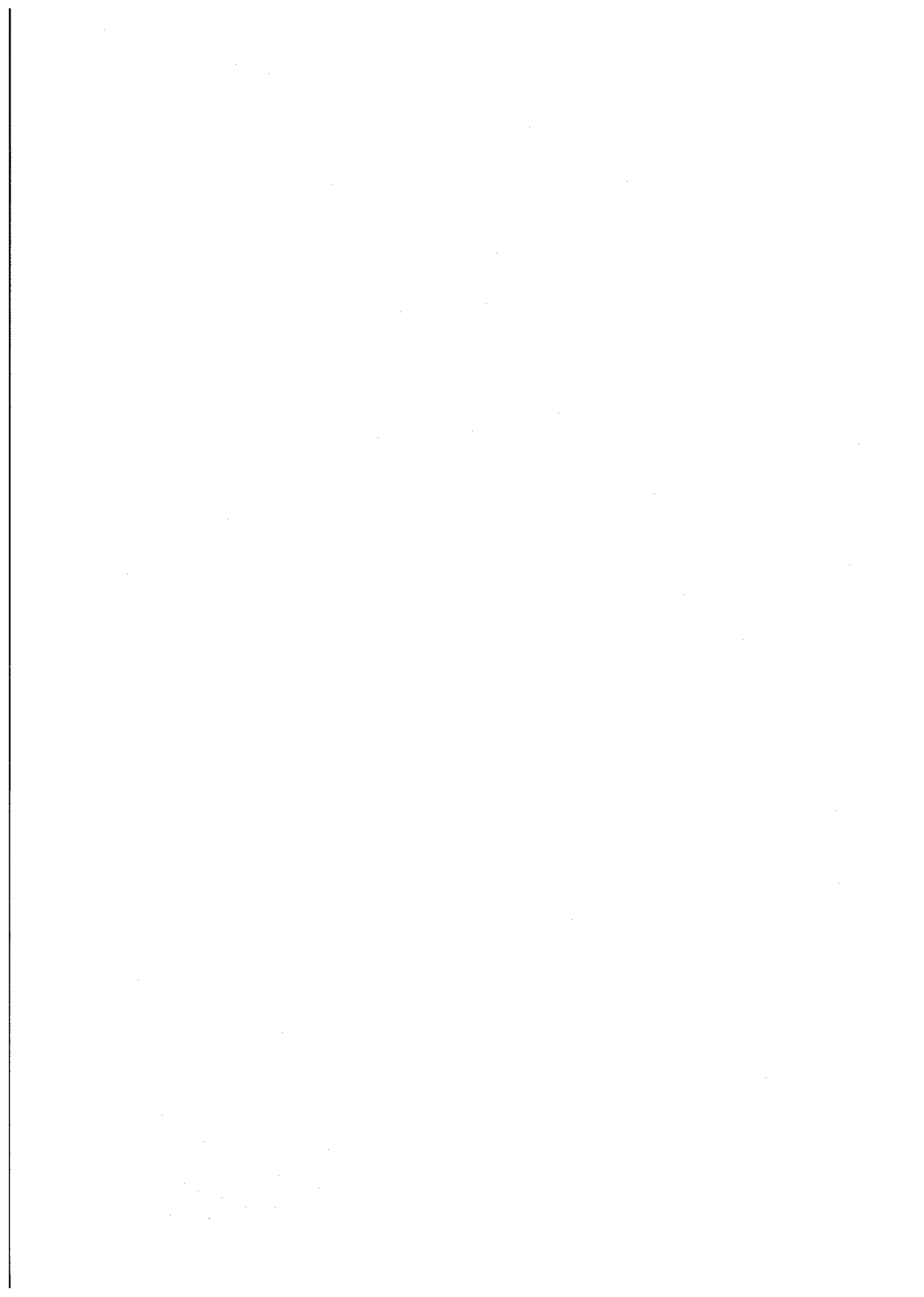
コレクティブハウジング研究委員会

- 委員長** 小谷部育子 (日本女子大学 教授) (統括)
- 委員** 小泉 雅生 (小泉アトリエ/首都大学東京 准教授) (Ⅱ部1章、2章)
- 大橋寿美子 (湘北短期大学 准教授) (Ⅰ部2章、3章、4章)
- 伊香賀俊治 (慶応義塾大学 教授) (Ⅰ部3章、4章)
- 櫻井 典子 (日本女子大学 学術研究員) (Ⅰ部2章、3章、4章)
- 田村 誠邦 (株式会社アークブレイン) (Ⅱ部1章、2章)
- 柴原 達明 (集住計画) (Ⅱ部1章)
- 上林 一英 (住宅総合研究財団) (Ⅰ部1章)
- 岡崎 愛子 (住宅総合研究財団) (Ⅰ部1章、2章、3章、4章)

なお、本研究会では以下の方々に調査、分析、執筆のご協力を得た。ここに感謝の意を表したい。

研究協力委員

- 深谷 真理 (日本女子大学大学院) (Ⅰ部1章)
- 川合 敦子 (日本女子大学大学院) (Ⅰ部3章)
- 堀切三紗子 (日本女子大学大学院) (Ⅱ部2章)
- 山口 紗由 (日本女子大学大学院) (Ⅰ部2章、Ⅱ部2章)
- 門脇 耕三 (首都大学東京大学院助教) (Ⅱ部1章、2章)
- 増子 洋 (首都大学東京大学院) (Ⅱ部2章)
- 梁井 理恵 (首都大学東京大学院) (Ⅱ部1章、2章)
- 畑江 未央 (首都大学東京大学院) (Ⅱ部2章)
- 竹之下忠英 (慶応義塾大学大学院) (Ⅰ部3章、4章)
- 甲藤 正郎 (株式会社アークブレイン) (Ⅱ部1章、2章)



序

序

1. はじめにー研究の背景と目的、構成ー

本報告書は、2006（平成18）年6月1日から3年間にわたる（財）住宅総合研究財団「コレクティブハウジング調査研究委員会」による活動を取りまとめたものである。

本研究委員会の目的は、わが国においてはまだ歴史が浅いコレクティブハウジングに関する研究を推進するとともに、集合住宅ストックの活用再生に少子高齢化や環境配慮に対応したライフスタイルとしてコレクティブハウジングを導入することの有用性を論じ、ケーススタディを提示することである。

本委員会が発足したのは、いわゆるセルフワーク型コレクティブハウスのわが国における第一号といえる『コレクティブハウスかんかん森』の企画が始まってから6年、入居を開始してちょうど3年目をむかえようとしていた時期である。民間賃貸住宅でありながら居住者が計画段階から参加し、入居後も日常建物管理からコレクティブ居住の運営まで居住者が主体的に行っている。コレクティブハウジングに関する海外の事例紹介や筆者を含む任意団体による啓発・普及活動が始まって20年近くになるが、実際に事例が誕生したことによって、高齢化や男女共同社会参画が進むわが国において、住まいの一つの選択肢としてマスコミにも多く取り上げられ現実味を持って注目されるようになった。しかしながら、そのライフスタイルやコミュニティのある集住様式の価値に対する評価や関心は高まって、あくまでも特殊例として位置づけられがちである。実践事例から生活価値の社会性や供給・運営手法等についての知見を得ることに加え、あらたな事例での実験的開発の積み重ねが、住宅供給の社会的システムに影響を与えていくと考える。

本調査研究の特徴は、住総研が所有する賃貸集合住宅の改修事業として、モデル的にコレクティブハウスを導入することを前提として計画立案されたことである。

本報告書は、本研究の目的と流れを示した序に続き、I. コレクティブハウジング研究、II. 集合住宅ストックの活用モデル試案の2部構成となっている。1部の1章では、コレクティブハウジング関連カテゴリーの集住形態に関する既往研究の傾向を読み取るとともに、事例研究の分析視点を見出している。2章では、海外事例調査のうち、筆者が1992年以来継続調査をしている事例を含めスウェーデンの3事例を主として、3章はやはり筆者グループによる継続調査がおこなわれているコレクティブハウスかんかん森1事例について新たに環境配慮行動とエネルギー調査等を加え、4章ではその他新たな事例を参照しつつコレクティブハウジングの生活価値、生活空間、事業・運営方式等について考察している。II部では、I部でのスタディを踏まえ、既存住宅ストックの活用としてコレクティブハウジングを導入することの社会的・地域的意味を論じ、都心と郊外にある2既存集合住宅を対象に、与条件分析を行い、設計条件を設定して建築計画、事業計画のモデル試案および課題を提示している。

本調査研究が、コレクティブハウジングというライフスタイルと集住様式が生活者にとって魅力的であり、高齢化や都市化が進む地域やひろく社会にとっても有意義であることが伝えられ、また住宅ストック活用として有益な情報の宝庫となれば幸いである。

（財）住宅総合研究財団 コレクティブハウジング研究委員会
委員長 小谷部 育子

2. 本報告書における用語解説

() 内は同様の意味で使われている用語あるいは、説明
_____ は、用語解説有り

コレクティブハウジング：

次のような条件を持った集合居住および住宅集合形式（集住体）を言う。本文で述べているが、独立住宅、集合住宅、に対して第3の住宅形式といえる。

英語圏で使われているコウハウジングも同義である。

- ①個人や家族の日常的な生活領域の一部となる空間を、住棟内外、あるいは住宅団地内に共用空間（コモンスペース）として持つ。
- ②食事の共同化（コモンミール）や共用空間の維持・運用は、居住者により自主的な管理・運営（協働＝セルフワーク、コレクティブ運営）される。居住者による主体的な運営や参加が原則であるが、一部他者によるサービスもあり得る。
- ③住棟内あるいは住宅団地内に居住者の緊密なコミュニケーションがある。
- ④住戸は単身用でも家族用でも住宅としての設備が完備している。
- ⑤特定の年齢、階層、世帯構成のためではなく、誰にでも開かれている。

コレクティブハウス：

Aコレクティブハウス、コレクティブハウスA、というように、コレクティブハウジングの条件をもった個別の集合居住単位を表す。

共用空間（コモンスペース）：

屋内と屋外がある。屋内としては、コモンダイニング、コモンリビング、コモンキッチン、ランドリーなど、単一用途あるいは複数用途が期待される多目的利用の共用空間（共用室・コモンルーム）、および、集合住宅のいわゆる共用部分（パブリックスペース）のうち、エントランスホールや廊下などに接続した仕切りのないコーナー的な空間もあり得る。いわゆる一般の共用部分と異なるのは、コレクティブハウスの屋内の共用空間は、住戸の延長として各住戸面積から供出して創出される空間である。住戸の集合規模によるが、総住戸面積の10～15%が一般的であり、賃貸住宅であれば、その分が家賃に含まれることになる。コレクティブハウジングの特徴的な共用空間の捻出方法であり、位置づけである。

屋外の共用空間としては、菜園、コモンテラス、コモンガーデンなど、接地・非接地にかかわらず、Aコレクティブハウスにとっての用途や意味を検討して決定され、屋内の共用空間の計画・デザインと共に、コレクティブハウスの性格や住コミュニティに大きな影響を与える。

共用部分（パブリックスペース）：

ここでは、一般集合住宅のエントランスホール、廊下、階段室など動線部分の他、機械室、PS・DS、集会室、等をさす。

CC (クローズドコモン)、OC1 (オープンコモン1)、OC2 (オープンコモン2) :

コレクティブハウジングは、個のプライベートな生活が担保された上で、コレクティブハウス居住者間の緩やかで家族的なつながり(住コミュニティ)を生み、また個と社会、住コミュニティと地域との関係性を多様に紡いでいく集住体である。CC、OCは、住戸内における極めて私的生活の場である私領域(Pr.D=プライベートドメイン)と、不特定多数との係わりがある公領域(Pu.D=パブリックドメイン)の間に存在する共領域(Co.D=コモンドメイン)の位相である。したがって、コレクティブハウジングにおける共用空間につけられる名称ではなく、居住者による住運営により意味付けられる共領域の位相である。居住者が利用する共用空間(コモンスペース)は勿論、エントランスホールや動線などいわゆる内外パブリックスペースも含め、コレクティブハウスの計画段階での居住者参加が望ましい所以である。3段階の位相、および計画については、本文を参照。

コモンミール :

食事の共同化、または、食事の共同運営とも言う。居住者による自主運営(セルフワーク)のコレクティブハウジングでは、コモンミールが住コミュニティの心臓部と言われている。食事には、①メニューと予算を考える—②買い物をする—③料理をする—④配膳する—⑤食べる—⑥片付ける(洗って乾かす・仕舞う)—⑦掃除、ごみ捨て、など一連の流れがあるが、週何日かの夕食の⑤食べる以外を居住者がローテーションで担う。集住の規模やコレクティブハウスにより異なるが、たとえば居住者の8~10名が6週間に1度とか、1ヶ月に1度その作業を担うことにより、家事の合理化と同時に緊密なコミュニケーションの核となる。皆で食べることも楽しみだが、その選択は自由である。

住コミュニティ :

コレクティブハウジングで育まれる緩やかで家族的なつながりを、住処でのコミュニティという意味を込め住コミュニティと呼ぶ。地域コミュニティ、クラブコミュニティ、ネットコミュニティ、会社コミュニティ、などと使用する場合のコミュニティのひとつである。コレクティブハウジングの住コミュニティは、立地、居住者構成、住運営により、コレクティブハウス毎に特徴があるのは当然である。

3. 研究の流れ

図1は2006年度から2008年度まで3年間に渡った「コレクティブハウジング研究委員会」（住宅総合研究財団主催）の活動の流れを示したものである。研究の流れおよび本研究課程で発表された論文一覧を以下に示す。

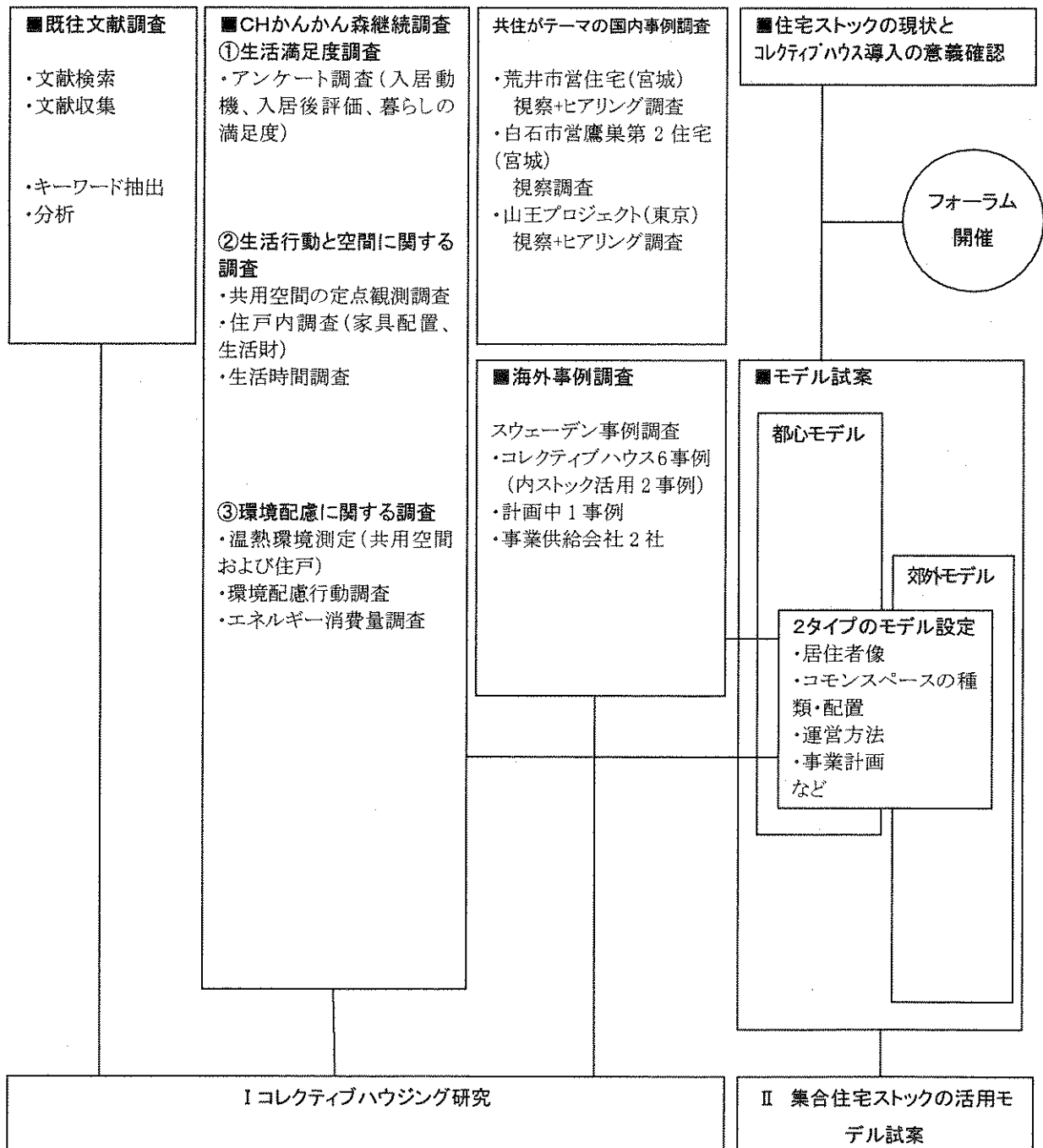


図1 コレクティブハウジング研究と住宅ストック活用モデル試案

発表論文

- ① 深谷真里、岡崎愛子、大橋寿美子、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (4) 居住者の生活価値の認識に関する考察、2007年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.97
- ② 岡崎愛子、深谷真里、大橋寿美子、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (5) 居住者の住運営活動への参加と意識の変容について、2007年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.99
- ③ 大橋寿美子、岡崎愛子、深谷真里、小谷部育子、小泉雅生：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (6) 共用空間での生活行動の実態 2007年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.101
- ④ 川合敦子、岡崎愛子、大橋寿美子、小谷部育子：熟年コレクティブハウジングにおける住コミュニティの持続要件(1)コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居 14 年目の居住者属性と居住者評価から、2008年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.271
- ⑤ 岡崎愛子、川合敦子、大橋寿美子、小谷部育子：熟年コレクティブハウジングにおける住コミュニティの持続要件 (2) コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居 14 年目の住運営活動から、2008年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.273
- ⑥ 大橋寿美子、岡崎愛子、小谷部育子：多世代型賃貸コレクティブハウスにおける生活行動の実態と空間構成、2008年、日本女子大学大学院紀要 14、p.49
- ⑦ 岡崎愛子、大橋寿美子、小谷部育子：コレクティブハウスかんかん森における居住者主体の住運営に関する研究、2008年、日本女子大学大学院紀要 14、p.119
- ⑧ 大橋寿美子、小谷部育子：スウェーデンにおけるコレクティブハウジングでの住みこなし実態、2008年、日本生活学会第 35 回 研究発表大会梗概集 p.31
- ⑨ 山口紗由、竹之下忠英、岡崎愛子、櫻井典子、大橋寿美子、伊香賀俊治、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (7) コレクティブハウスかんかん森における居住満足度とその要因、2009年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.37
- ⑩ 岡崎愛子、山口紗由、竹之下忠英、大橋寿美子、櫻井典子、伊香賀俊治、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (8) コレクティブハウスかんかん森における居住者のモノの所有と生活実態に関する考察、2009年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.39
- ⑪ 出口満、山口紗由、岡崎愛子、竹之下忠英、櫻井典子、大橋寿美子、伊香賀俊治、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (9) コレクティブハウスかんかん森における居住者の環境配慮行動と水光熱費の実態調査、2009年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.75
- ⑫ 大橋寿美子、山口紗由、岡崎愛子、竹之下忠英、櫻井典子、伊香賀俊治、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (10) コレクティブハウスかんかん森における居住者のライフスタイル、2009年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.77

- ⑬ 櫻井典子、小谷部育子、大橋寿美子、岡崎愛子：レクティブハウジングの子育ち・子育て環境としての価値の研究（その1）スウェーデンと日本のコレクティブハウス事例にみる子育ち・子育て環境としての可能性と課題、2010年、日本女子大学大学院紀要16（掲載予定）

修士論文

- ① 深谷真理 コレクティブハウジングにおける居住者評価に関する研究—日・瑞 二事例の実態調査を通して— 日本女子大学大学院家政学研究科住居学専攻（2007）
- ② 増子洋 ストック活用による都市型コレクティブハウジング—I アpartmentコレクティブ改修プロジェクト—首都大学東京大学院都市環境科学研究科建築学専攻（2007）
- ③ 川合敦子 コレクティブハウジングにおける生活の合理性と暮らしの質に関する研究—コレクティブハウスかんかん森を事例に— 日本女子大学大学院家政学研究科住居学専攻（2008）
- ④ 梁井理恵 集合住宅ストック活用によるコレクティブハウジング改修プロジェクト—I Apartment・Tマンションコレクティブハウジング改修プロジェクト—（2008）

I コレクティブハウジング研究

1章 既往研究レビューと本研究の位置づけ

1-1. 目的

我が国におけるコレクティブハウジングに関係する研究論文および図書・雑誌記事の出現の動向について俯瞰し、それらの動向を踏まえ、最後に本研究の位置付を明らかにすることを目的とする。

1-2. 方法

コレクティブハウジングは集住の一つのライフスタイルであり、集合住宅の一形式であるが、未だにその定義は一般化されているとは言えない。そこで、検索対象をコミュニティのある集住という範囲に設定した。データベース検索システム CiNii(論文情報収録提出サイト)、WebCat(図書、雑誌の検索システムサイト)、建築学会HPの検索システムにおいて、以下のキーワード(以下、第1キーワードとする)により文献を抽出した(抽出作業期間:2006年9月から2007年4月)。

- ①コレクティブハウス、ハウジング、居住、リビング
- ②コーポラティブハウス、住宅
- ③シェアードハウス(シェアハウス)
- ④協住

なお、一論文、一記事に対して、1件として抽出される。

※CiNii

- ・ 日本の学術論文を中心とした論文情報を収集・提供するデータベースサービスである。
- ・ 国立情報学研究所には271の学協会の約1000タイトルの学協会誌が収録されている。
- ・ ヒットする文献は検索時に使用したキーワードがタイトル・抄録のいずれかに含まれる場合である。したがって、本文にキーワードがある場合は検索されない。

※WebCat

- ・ 全国の大学図書館等が所蔵する図書・雑誌の総合目録データベース及びREC ON ファイルを www 上で検索できるシステムである。
- ・ ヒットする文献は検索時に使用したキーワードがタイトル、帯、目次に含まれる場合である。したがって本文にのみキーワードがある場合は検索されない。

1-3. コミュニティのある集住に関する既往研究

第1キーワードにより検索された文献は、合計391件である。経年変化、および文献の種類ごとに分析を行う。

1) 出現件数の経年変化

1980年代から1990年代にかけて、出現件数が増加している。また、コレクティブハウジング(ハウス、居住含む)に関しては、1990年代から出現し始めた。これは、1980年代後半、日本にコレクティブハウスが紹介されたこと、1995年の阪神淡路大震災の復興公営住宅として、コレクティブハウスの考え方が取り入れられたことが要因と考えられる。また、2004年から、協住や、シェアードハウス(シェアハウス含む)についての文献が出現し、様々な切り口からコミュニティのある集住に関する論文などが出現している。

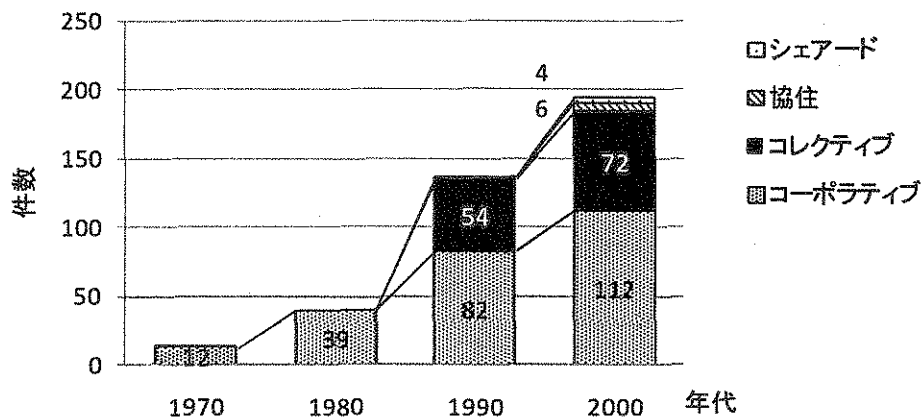


図1 参加と共生をテーマとする住まいに関する既往研究の経年変化

2) 文献別の分析

①論文

第1キーワードにより検索された文献を、論文、図書、雑誌に分類した。論文の合計件数は、208件である。住居形式別にみると、コーポラティブハウスが70% (146件)を占め最も多く、次いで、コレクティブハウジングが27% (56件)となった。

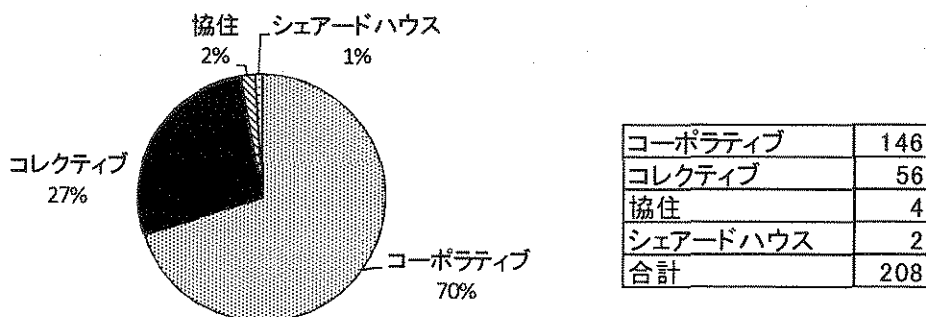


図2 論文・住居形式別の出現割合

② 雑誌

雑誌の出現件数は合計 106 件となった。住居形式別にみると、コーポラティブハウジング(ハウス含む)の割合が58%(62 件)で、コレクティブハウジング(ハウス、居住含む)の割合が 38%(40 件)となり、論文に比べ、コレクティブハウジングの割合が11%増加している。1990 年代の阪神淡路大震災の復興公営コレクティブを取り上げたものが多くを占めており、居住者による自主運営型コレクティブハウジングを取り上げた記事は3件にとどまった。今回検索を行ったシステムが、学術論文を中心としたものであったため、雑誌記事の検索に関しては、課題が残る結果と言える。

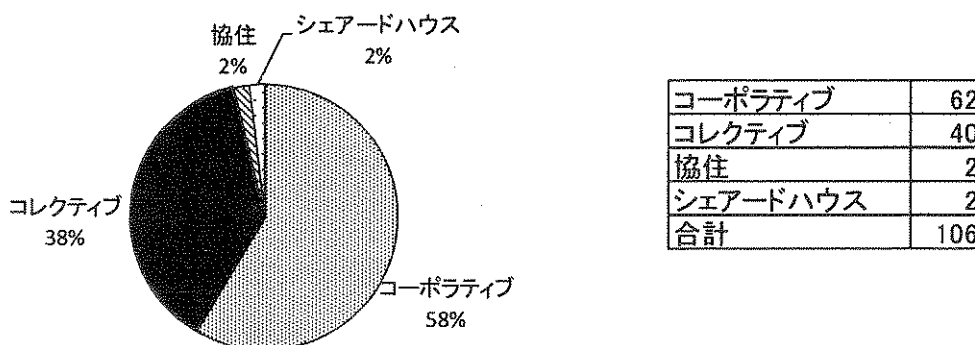


図3 雑誌・住居形式別の出現割合

③ 書籍

書籍の出現件数は合計 65 件となった。住居形式別にみると、コーポラティブハウジングの割合が 60%(39 件)、コレクティブハウジングの割合が 40%(26 件)となり、件数は少ないものの、雑誌と同様の割合となった。コレクティブハウジングに関しては、高齢期の住居形式の一つとして位置づけて紹介されたものだけでなく、多世代の居住者による自主運営自主管理型のコレクティブハウジングを紹介したものと二分された。雑誌に比べ、啓蒙的なものが多く見られたためと考えられる。

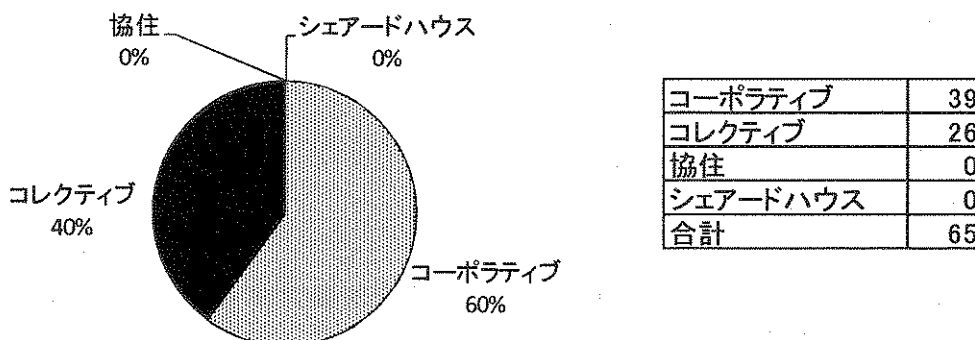


図4 書籍・住居形式別の出現割合

1-4. コレクティブハウジング関連の既往研究と本研究の位置付け

①はじめに

コレクティブに関連した研究論文を対象に分析を行う。対象は、コレクティブハウジング、コレクティブハウス、コレクティブ居住、シェアードハウスとする。

②方法

コレクティブハウジング研究については、「コレクティブハウジング（共生型集住）の研究—スウェーデンにおける公共コレクティブハウス「フェルドクネッペン」に関する考察」（小谷部育子、博士論文、東京大学、平成 8 年）に詳しい。その中で、小谷部はスウェーデンにおけるコレクティブハウジング研究の先駆者である D.U.ヴェストブロ氏の「コレクティブハウジングに関する研究の概要」（1993年10月、ストックホルム王立工科大学建築学科、原本はスウェーデン語）における、コレクティブハウジング研究の 19 視点を紹介している。19の視点は以下のようなものである。

- ・ 定義
- ・ コレクティブリビングの歴史
- ・ コレクティブ住宅の住宅形態の概要と記録
- ・ コレクティブモデルと各事例の評価
- ・ 生活共同体、大きな家族居住
- ・ コレクティブリビングサービス
- ・ 住宅形態への社会的影響
- ・ コレクティブリビング形態に対するニーズ
- ・ どの分野の人たちにコレクティブリビングは適しているか
- ・ 経済、家計
- ・ 家事労働とコレクティブリビング
- ・ 男女平等と女性開放
- ・ 多分野のインテグレーション
- ・ コレクティブにおける子どもたち
- ・ 住宅所有制度と居住者参加
- ・ 建物の空間構成
- ・ 施設かホームか
- ・ 各国の比較
- ・ 新しい住宅形態の開発

分析するにあたって、日本国内の研究論文を対象とするため、上記の 19 の視点に、既往文献の内容から得た下記 7 つのキーワードを加え「第 2 キーワード」とした。

- ・ 参加のプロセス
- ・ 環境共生
- ・ 少子高齢化社会における住政策

- ・意識変容
- ・啓蒙活動
- ・ライフスタイル
- ・コレクティブタウン

さらに、それら第2キーワードをコレクティブハウジングの成立条件要素である5つのカテゴリーに分類をし、該当論文の分析をおこなった。5つのカテゴリーは以下の通りである。

- ①暮らし・生活・コミュニティ
- ②環境行動・空間
- ③環境経済
- ④事業供給運営方式
- ⑤理念・社会的価値

③ 既往研究の特徴

第2キーワードとカテゴリーの関係を表1に示す。また、分析の対象となる既往研究合計64件を該当箇所に分類した。第2キーワードおよびカテゴリーの該当に関しては、論文の中で言及されているものをカウントし、各文献に対して複数である。論文の具体的内容を示す第2キーワードへの既往研究の分布から、研究が進んでいない分野が多くみられることがわかる。

表1 コレクティブハウジング関連研究の位置づけと該当論文件数

第2キーワード カテゴリー	暮らし・生活・コミュニティ	環境行動・空間	生活・環境経済	事業・供給・運営方式	理念・社会的価値	合計
1. 定義	18	1				19
2. 歴史	12			1		13
3. 事例概要	29	3	2	12		46
4. 事例評価	26	18	2	1		47
5. 生活共同体・大きな家族						0
6. リビングサービス(住運営)	1			1		2
7. 住宅形態への社会的影響					4	4
8. コレクティブリビング形態に対するニーズ	1					1
9. 居住者属性・ユーザー	27					27
10. 経済、家計			2			2
11. 家事労働とコレクティブリビング	1					1
12. 男女平等と女性解放					2	2
13. 多分野のインテグレーション						0
14. 子供						0
15. 住宅所有制度・居住者参加						0
16. 建物の空間構成		9				9
17. 施設かホームか						0
18. 各国の比較						0
19. 新しい住宅形態の開発				13		13
20. 参加のプロセス			1	21		22
21. 環境共生					1	1
22. 少子高齢化社会における住政策					24	24
23. 意識変容	17					17
24. 啓蒙活動					3	3
25. ライフスタイル					5	5
26. コレクティブタウン					2	2
合計	132	31	7	49	41	

□:カテゴリーと第2キーワードに該当

・20～26:ヴェストプロ氏による19の視点に新たな視点として追加

・複数該当あり

【参考文献】

- ・ 「コレクティブハウジング（共生型集住）の研究—スウェーデンにおける公共コレクティブハウス「フェルドクネッペン」に関する考察」（小谷部育子、博士論文、平成8年、東京大学）
- ・ 「コレクティブハウジングに関する研究の概要」（D. U. ヴェストプロ、1993年、ストックホルム王立工科大学建築学科）

④ コレクティブハウジング関連研究の経年変化

コレクティブハウジングの研究論文は、小谷部育子「居住者参加型住宅設計の計画から実現まで：コレクティブハウスフェルドネッペンの場合その1」(日本建築学会学術講演梗概集、1993年)に始まり、1997年から1999年にかけて、阪神淡路大震災復興公営コレクティブ住宅に関する研究論文が増加している。2000年以降は、復興公営コレクティブ住宅以外の研究論文も出現し、「高齢者向け優良賃貸住宅」や「コレクティブハウスかんかん森」を対象とした研究が見られるようになった。

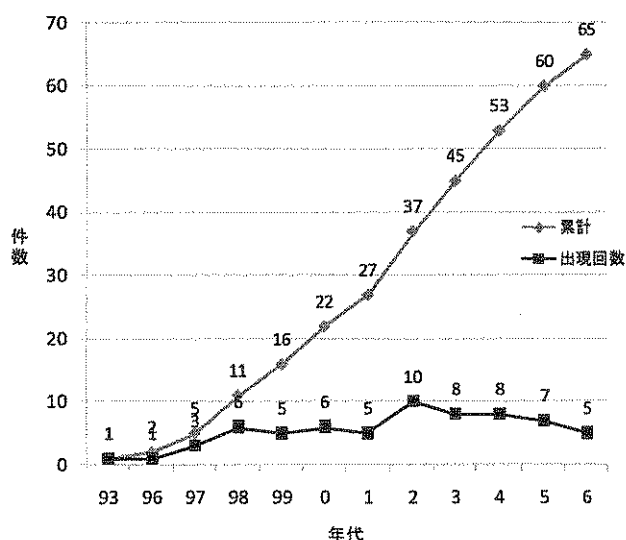


図5 コレクティブハウジング関連研究の出現数

⑤ カテゴリー別の出現状況

カテゴリー別にみると、「暮らし・生活・コミュニティ」に関する論文が51%を占め最も多くなった。「環境行動・空間」は12%、「事業・供給・運営方式」が19%、「理念・社会的価値」は16%となり、「生活・環境経済」は2%にとどまった。コレクティブハウジングについては、多様な視点からの研究が望まれるが、研究のカテゴリーには偏りが見られた。

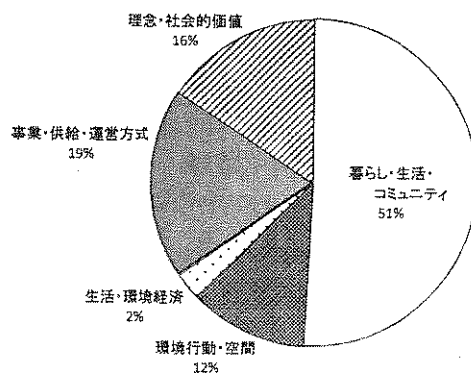


図6 カテゴリー別の出現状況

【暮らし・生活・コミュニティ】

最も文献数が多いカテゴリーである。復興コレクティブ関連の研究が多いが、ほとんどの文献が入居以前のプロセスから入居当初の状況把握に関するものである。一面的な研究が多いなか、延藤ら（1999）は、神戸市長田区真野地区を調査対象として、コレクティブタウンの特質とその成立要件を明らかにするため、高齢者の「安心・自立居住」を「まち」で支える「地域力」の実践的研究を述べている。毛利（2000）らは、研究対象としたような賃貸コレクティブハウジング（サンセゾン I）は、良好なコミュニティをキープしていくことが今後の課題としている。佐々木・上野（2003）らは、高齢者向け公営コレクティブ住宅における住まい方の経年変化に関する研究を行っている。稲葉（2005）らは、都心部における小規模賃貸型シェアードハウスに関する研究のなかで、コレクティブハウスとシェアードハウスの共通点と相違点について述べている。櫻井（2006）は、日本における民間多世代型賃貸コレクティブハウジングかんかん森を事例対象とし、居住者主体の集住形成における支援のあり方や支援組織の役割の要点を発達段階毎に整理し述べている。

【環境行動・空間】

コレクティブハウジングの空間分析に関する論文はあまりみられない。大江（1999）らは、復興コレクティブについて、空間計画の特徴を述べている。高宮（2000）らは、真野ふれあい住宅をケーススタディとしてコレクティブハウジングの立体路地性の研究を行っている。森重（2001）らは、コレクティブハウジングにおいてシナリオアプローチによる住宅計画手法の有効性を検証している。管野（2004）らは、「協住」を理念とした公営住宅の環境構築について計画・設計サイドからのスキーマの概要と背景について述べている。このような、設計サイドからの文献はまれである。

【環境経済】

コレクティブハウジングに関する「経済」には、社会における経済性と家庭における経済性の二方向からの視点が重要だと考える。しかし、そのような文献はみあたらない。唯一、関川（1999）は、震災復興期の家計の住居費について、公営コレクティブを事例とし述べている。

【事業・供給・運営方式】

延藤（1998）は、復興コレクティブ「真野ふれあい住宅」の入居前から、専門家の立場としてワークショップに関わったコミュニティづくりの過程を述べている。宮崎（2000）らは、「フレックスライフ舞子」の事例を通じて、2段階の事業者方式によるスケルトン賃貸型コレクティブハウジングの成立要件について述べている。櫻井（2002）らは、「コレクティブハウスかんかん森」を事例とし、参加共生型ハウジングの視点から見た事業プロセスの特徴と課題を研究している。

【理念・社会的価値】

小谷部（1993）は、北欧のコレクティブハウジング研究を通して、コレクティブハウジングの成立条件として参加、共生、協働の居住理念を理解し、その生活スタイルを育成・実践・維持するヒト、その生活空間である魅力的な共用空間とプライバシーのある住戸群からなるモノ、住運営に居住者が主体的に参加するためのシステムが必要であるとしたモデルを提案している。延藤（1999）らは、高齢者の「安心・自立居住」を「まち」で支える「地域力」の実践的研究と題して、高齢者一人ひとりの安心・自立居住が可能となるような「居住一福祉—まち一体型居住環境」をコレクティブタウンと名付け、その特質と成立要件について述べている。

(5)まとめ—本研究の位置づけ

コレクティブハウジングが我が国に紹介されたのは、1980年代後半であるため、わが国におけるコレクティブハウジングに関する研究の歴史は20年余りである。経年でみると、コレクティブ関連の論文研究は、1993年に始まり、阪神大震災後、数年が経過した1997～1999年にかけて、震災復興住宅関連の文献が増加する。2000年に入ると、震災復興住宅以外の研究もみられるようになる。代表的な事例として「コレクティブハウスかんかん森」があげられる。一方で、高齢者向け優良賃貸住宅「高賃貸」を事例とした研究もみられる。また、2005年以降、シェア居住といった新たな共同居住の研究が行われるようになった。

今回、コレクティブハウジング関連の論文の内容を明らかにするため、コレクティブハウジングの成立条件として欠かせない項目として「暮らし・生活・コミュニティ」「環境行動・空間」「環境経済」「事業・供給・運営方式」「理念・社会的価値」をあげ、カテゴリーとした。対象となった文献をカテゴリー別に見ると、「暮らし・生活・コミュニティ」が最も多くなった。具体的な内容としては、事例概要や事例評価を取り上げたものが多い。次いで「環境行動・空間」、「事業・供給・運営方式」、「理念・社会的価値」となり、最も少ないカテゴリーが「生活・環境経済」であった。

これらを踏まえ、本研究会では、ほとんど研究がされてこなかった「生活・環境経済」の視点も含め、コレクティブハウジングを取り巻く多岐にわたる視点からコレクティブハウジングが持続するための要因を探るとともにコレクティブハウジング普及に向けての事業モデルになり得るケーススタディを提案するものである。

コレクティブハウジングに関する研究論文一覧

ciniiおよび日本建築学会検索システムによる(2007年4月現在)

	著者名	表題	論文名・雑誌名	巻・号	発行所名	発行年月
1	小谷部育子	居住者参加型住宅設計の計画から実現まで:コレクティブハウスフェルドネッペンの場合その1	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1993
2	小谷部育子	コレクティブハウジング(共生型集住)の研究 -スウェーデンにおける公共コレクティブハウス「フェルドネッペン」に関する考察	博士論文	-	東京大学	1996
3	延篠安弘・森永良丙・斉藤由佳・森祥子	ユーザー意識の高揚を伴った協同居住型集住体の設計プロセス:真野地区コレクティブハウジングの計画的研究(1)	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1997
4	延篠安弘・森永良丙・斉藤由佳・森祥子	ワークショップにおける参加主体の意識変容プロセス-真野地区コレクティブハウジングの研究計画(2)	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1997
5	延篠安弘・森永良丙・斉藤由佳・森祥子	ワークショップにおける参加主体の意識の変容プロセス:真野地区コレクティブハウジングの計画的研究(3)	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1997
6	原田陽子	コレクティブハウジング:日本における協同居住の可能性について	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社会法人日本建築学会	1998
7	馬場昌子・住田昌二	大阪府営住宅における「コレクティブハウジング」の成立条件に関する研究その2(コレクティブ居住)	学術講演梗概集 F-1 都市計画・建築経済・住宅問題	-	社会法人日本建築学会	1998
8	延篠安弘	入居前から「人言為信」のコミュニティづくり-南芦屋浜団地と真野コレクティブハウジングの試み	都市住宅学	22	都市住宅学会	1998
9	斉藤由佳	ユーザー意識の喚起を促す入居前トレーニングと意識・経験の関連性:真野地区コレクティブハウジングの計画的研究4	日本建築学会大会学術梗概集 E-2	-	-	1998
10	中島葉子・檜谷美恵子	コレクティブ居住へのニーズと環境共生意識の関わりについて:住まい生活様式と環境共生に関する研究(コレクティブ居住)	学術講演梗概集 F-1 都市計画・建築経済・住宅問題	-	社団法人日本建築学会	1998
11	檜谷美恵子	コレクティブ居住に対するイメージと潜在的な居住ニーズをもつ女性像(コレクティブ居住)	学術講演梗概集 F-1 都市計画・建築経済・住宅問題	-	社団法人日本建築学会	1998
12	大田絵里子・須田眞史・初見学	コレクティブハウジングにおける共用空間利用とコミュニティの形成	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1999
13	大江七恵・上野勝代・佐々木伸子	ひょうご復興住宅コレクティブハウジングに関する研究	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1999
14	延篠安弘・宮西悠司・乾亨	高齢者の「安心・自立居住」を「まち」で支える「地域力」の実践的研究-コレクティブタウン・モデルの提案に向けて	住宅総合研究財団研究年報	-	住宅総合研究財団	1999
15	山田恵美・服部・橋弘志	スウェーデンにおける都市型コレクティブハウス実態調査	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	-	社団法人日本建築学会	1999
16	関川千尋	羅災家庭の住生活と「住居費」に関する研究:第3報コレクティブハウス居住者の場合	学術講演梗概集 F-1 都市計画・建築経済・住宅問題	-	社団法人日本建築学会	1999
17	定行まり子・定行泰甫	子どもと住まい-人との関わりを育む住まいの環境を(含:体験記 僕にとつての住まい-多世代共同住宅の生活体験を通して)	子どもと家庭福祉情報	16	恩賜財団母子愛育日本総合愛育研究所	2000
18	池戸英司・田中直人	コレクティブハウジングにおける居住者の付き合いと共用空間の利用状況:ひょうご復興住宅コレクティブハウジングに関する研究	学術講演梗概集 F-1 都市計画・建築経済・住宅問題	2000	社団法人日本建築学会	2000
19	宮崎要・高田光雄	2次事業者方式によるスケルトン賃貸型コレクティブハウジングの成立要件「フレックスライフ舞子」の事例を通して	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	2000	社団法人日本建築学会	2000

	著者名	表題	論文名・雑誌名	巻・号	発行所名	発行年月
20	毛利直宏・延藤安弘・森永良丙	コレクティブハウジングにおける多世代混住の価値生成過程	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	2000	社団法人日本建築学会	2000
21	高宮大輔・延藤安弘・森永良丙	コレクティブハウジングにおける立体路地性の研究:真野ふれあい住宅をケーススタディとして	学術講演梗概集 E-2 建築計画Ⅱ住居・住宅地農村計画、教育	2000	社団法人日本建築学会	2000
22	大江七恵	公営住宅におけるコレクティブハウジングのコミュニティ形成に関する研究-ひょうご震災復興住宅の入居後一年半の変化より-	2000年度日本都市計画学会学術研究論文集	35-		2000
23	小谷部育子・石東直子・櫻井典子	パートナーシップ型多世代コレクティブ居住に関する研究-計画運営モデルの提案に向けて	住宅総合研究財団研究年報	28	住宅総合研究財団	2001
24	岡崎愛子・小谷部育子	日本における新聞メディアにみるコレクティブハウジングの一般認識および展望	学術講演梗概集 E-2	435	社団法人日本建築学会	2001
25	西井洋介・高田光雄・宮崎要	スケルトン賃貸型コレクティブハウジング「フレックスライフ舞子」における二次事業者方式の検証 ー二次事業者方式によるスケルトン型集合住宅の実現化に関する研究その2	学術講演梗概集 E-2	409	社団法人日本建築学会	2001
26	藤根六平・加藤彰一	コレクティブハウジング入居者の入居前意識に関する考察 ー豊橋市宮旭本町住宅入居予定者を事例として	学術講演梗概集 E-2	299	社団法人日本建築学会	2001
27	森重幸子・高田光雄・安枝英俊・加茂みどり	コレクティブハウジングの単位空間配列図の作成 ーシナリオ・アプローチによる住宅計画手法の開発 その5	学術講演梗概集 E-2	93	社団法人日本建築学会	2001
28	高橋桂子・杉本千明	家族・ライフスタイルの変容と「住まい方」の選択;コレクティブハウジングを中心に	新潟大学教育人間科学部紀要 人間・社会科学編	6(2)	新潟大学	2002
29	櫻井典子・岡崎愛子・嶋崎東子・小谷部育子	参加・共生型ハウジングの視点から見た事業プロセスの特徴と課題:居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングの計画に関する研究(1)(参加型と住環境、建築計画Ⅱ)	学術講演梗概集・計画系 E-2	-	社団法人日本建築学会	2002
30	岡崎愛子・櫻井典子・嶋崎東子・小谷部育子	ワークショップにおける居住予定者の意識変容に関する研究:居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングの研究に関する研究(2)(参加型居住と住環境、建築計画Ⅲ)	学術講演梗概集・計画系E-2	-	社団法人日本建築学会	2002
31	嶋崎東子・岡崎愛子・櫻井典子・小谷部育子	コレクティブハウス居住予定者にみる個人と家族のあり方に関する-考察:居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究(3)(参加型居住と住環境、建築計画Ⅲ)	学術講演梗概集・計画系E-2	-	社団法人日本建築学会	2002
32	渡邊和代・越山健治・北後明彦・室崎益輝	災害復興コレクティブハウジングの居住実態と運営に関する研究	建築学会近畿支部?	42(計画系)	社団法人日本建築学会	2002
33	中野明・長田綾・熊岡恵美・柳生路子	ひょうご災害復興コレクティブハウジングにおけるコミュニティ形成と協同空間利用の実態:コレクティブハウジングにおける協同空間の計画に関する研究	建築学会近畿支部研究報告集・計画系	42(計画系)	社団法人日本建築学会	2002
34	藤根六平・加藤彰一	コレクティブハウジング入居後の入居者の意識および生活の変化に関するPOE的考察:豊橋市宮旭本町住宅を事例として	東海支部研究報告集	-40	社団法人日本建築学会	2002
35	櫻井典子・小谷部育子	参加・共生型集住の計画と供給に関する研究:「コレクティブハウスかんかん森」の事業プロセスにみる主体間コラボレーション	日本女子大学紀要 家政学研究科 人間生活学研究科	8	日本女子大学	2002
36	村谷絵美・佐々木伸子・上野勝代	コレクティブ居住がコミュニティ形成に与える影響に関する研究:その1久二塚西団地の入居者特性と近所付き合いの変化について(地域コミュニティとまちづくり、建築計画Ⅲ)	学術講演梗概集・計画系(E-2)	-	社団法人日本建築学会	2002
37	佐々木伸子・上野勝代・村谷絵美	コレクティブ居住がコミュニティ形成に与える影響に関する研究:その2久二塚西団地の入居者特性と近所付き合いの変化について(地域コミュニティとまちづくり、建築計画Ⅲ)	学術講演梗概集・計画系(E-2)	-	社団法人日本建築学会	2002
38	櫻井典子・小谷部育子	参加・共生型集住の供給・運営における非営利事業手法に関する研究(その3)公営コレクティブハウジングの意味と課題	日本女子大学紀要 家政学研究科 人間生活学研究科	9	日本女子大学	2003

	著者名	表題	論文名・雑誌名	巻・号	発行所名	発行年月
39	佐々木信子・上野勝代	高齢者向け公営コレクティブ住宅における住まいかたの経年変化における研究-ひょうご復興コレクティブハウジング入居後4年半の継続調査より	都市住宅学	43	都市住宅学会	2003
40	櫻井典子・小谷部育子	コレクティブハウジングの供給・運営に対する公的役割に関する研究-公営コレクティブハウジングの課題と可能性からの考察	都市住宅学	43	都市住宅学会	2003
41	柴田義隆	コレクティブリビングに向けた「高齢者向け優良賃貸住宅」の運営方法と住まい方の評価に関する研究	学術講演梗概集E-2	-	-	2003
42	安枝英俊・高田光雄	生活単位の個人化という視点からみた単身共同居住者の居住空間の構成原理に関する考察:集合住宅の空間構造に関する基礎的研究その4	日本建築学会計画系論文集	568	社団法人日本建築学会	2003
43	佐々木信子	コレクティブ居住が入居者のQOLに与える影響に関する研究-シルバーハウジングとの比較を通して	住宅総合研究財団研究年報	30	住宅総合研究財団	2003
44	岡崎愛子・小谷部育子	コモンミール実施へ向けてのプロセスおよび意識変容に関する研究多世代賃貸型コレクティブハウス「コレクティブハウスかんかん森」を通して	学術講演梗概集 E-2	207	社団法人日本建築学会	2003
45	柴田義隆・横川俊祐	コレクティブリビングに向けた「高齢者向け優良賃貸住宅」の運営方法と住まい方の評価に関する研究	学術講演梗概集 E-2	211	社団法人日本建築学会	2003
46	牛山美緒・井上芳生・塩路安紀子	賃貸住宅団地におけるコレクティブ空間づくりに関する調査研究(その2) コレクティブハウジング関連事例調査および分析	学術講演梗概集 E-2	7	社団法人日本建築学会	2004
47	櫻井典子・小谷部育子	民間賃貸コレクティブハウジング事例の事業プロセスにおける居住者とNPOの協働手法の考察	学術講演梗概集 E-2	3	社団法人日本建築学会	2004
48	齋藤秀行・横山俊祐・井出賢一・黒木宏一・村田俊介	高齢者向け優良賃貸住宅入居者の相互交流発生に関する考察 コレクティブリビングに向けた「高優賃」に関する研究 その3	学術講演梗概集 E-2	267	社団法人日本建築学会	2004
49	村田俊介・横川俊祐・井出賢一・黒木宏一・齋藤秀行	高齢者向け優良賃貸住宅入居者の相互交流発生における特性と評価 コレクティブリビングに向けた「高優賃」に関する研究 その2	学術講演梗概集 E-2	265	社団法人日本建築学会	2004
50	北野央・菅野實・小野田泰明・坂口大洋	ワークショップを通じた協住意識の形成プロセス「協住」を理念とした公営住宅の環境構築2	学術講演梗概集 E-2	11	社団法人日本建築学会	2004
51	菅野實・小野田泰明・阿部仁史・坂口大洋	仙台市荒井市営住宅における計画スキーマ「協住」を理念とした公営住宅の環境構築1	学術講演梗概集 E-2	9	社団法人日本建築学会	2004
52	岡崎愛子・櫻井典子・小谷部育子	「コレクティブハウスかんかんの森」におけるコモンミールのプロセスと意識変容に関する考察 コレクティブハウジングにおける居住者主体の住運営に関する研究2	学術講演梗概集 E-2	159	社団法人日本建築学会	2005
53	櫻井典子・小谷部育子	民間賃貸コレクティブハウジング事例における居住者主体の管理運営と支援組織の役割の考察 コレクティブハウジングにおける居住者主体の住運営に関する研究1	学術講演梗概集 E-2	157	社団法人日本建築学会	2005
54	桂樹明子・中山徹・上野勝代・室崎生子	公営・民営コレクティブハウスの現状と課題に関する研究 公営4事例・民営2事例を通して	学術講演梗概集 E-2	161	社団法人日本建築学会	2005
55	齋藤秀行・横山俊祐	単身高齢者の居住特性からみた高齢者向け優良賃貸住宅の評価に関する研究 コレクティブリビングに向けた「高優賃」に関する研究(その4)	学術講演梗概集 E-2	143	社団法人日本建築学会	2005
56	五十嵐敦子・丁志映・稲葉その子・小林秀樹	都心部における小規模賃貸型シェアードハウスに関する研究(2) 大家参加型ワークショップによる大家と参加者の意識変容	学術講演梗概集 E-2	153	社団法人日本建築学会	2005
57	稲葉その子・丁志映・五十嵐敦子・小林秀樹	都心部における小規模賃貸型シェアードハウスに関する研究(1) 居住者の自主管理による5事例を対象として	学術講演梗概集 E-2	151	社団法人日本建築学会	2005

	著者名	表題	論文名・雑誌名	巻・号	発行所名	発行年月
58	北野央・坂口大洋・菅野實・小野田泰明	居住者間交流からみる協住意識に関する考察「協住」を理念とした公営住宅の環境構築4	学術講演梗概集 E-2	169	社団法人日本建築学会	2005
59	河村葵・坂口大洋・菅野實・小野田泰明・北野央	ワークショップを通じた入居者の協住意識の変容「協住」を理念とした公営住宅の環境構築3	学術講演梗概集 E-2	167	社団法人日本建築学会	2005
60	櫻井典子・小谷部育子	民間コレクティブハウジングにおける実践コミュニティの発達と支援組織の役割の考察-居住者主体の集住形態における居住者と支援組織の協同手法の研究	日本建築学会計画系論文集	601	日本建築学会	2006
61	菊池里子・岡崎愛子・小谷部育子	コレクティブハウスの生活におけるコモンルームの利用と居住者認識について コレクティブハウジングにおけるコモンスペースに関する研究(2)	学術講演梗概集 E-2	41	社団法人日本建築学会	2006
62	岡崎愛子・菊池里子・小谷部育子	コレクティブハウスにおけるコモンスペースと行為の関わりについて コレクティブハウジングにおけるコモンスペースに関する研究1	学術講演梗概集 E-2	39	社団法人日本建築学会	2006
63	菊池里子・岡崎愛子・小谷部育子	コレクティブハウスの生活におけるコモンルームの利用と居住者認識について コレクティブハウジングにおけるコモンスペースに関する研究(2)	学術講演梗概集 E-2	41	社団法人日本建築学会	2006
64	岡崎愛子・菊池里子・小谷部育子	コレクティブハウスにおけるコモンスペースと行為の関わりについて コレクティブハウジングにおけるコモンスペースに関する研究1	学術講演梗概集 E-2	39	社団法人日本建築学会	2006
65	櫻井典子	コレクティブハウジングにおける住コミュニティの発達と支援に関する研究	博士論文	-	日本女子大学	2006

2章 海外の事例

2-1. はじめに

本章は、2007年度に海外視察調査を行った6事例中、コレクティブハウスの継続調査を行っているフェルドクネッペン、今回アンケートおよびヒアリング調査ができたフレスタバッケ、およびツルスツーガンの3事例を対象として、建築概要、事業供給・運営方式、生活実態と居住者評価をまとめ、コレクティブハウジングにおけるコミュニティの質や生活領域を分析・考察した結果を報告する。本節では、海外視察調査の概要を示し、海外におけるコレクティブハウジングの発展経緯を概観した上で対象事例国であるスウェーデンのコレクティブハウジングの実態について説明する。詳細調査を行わなかった3事例については、概要を2-5に示す。

(1) 海外視察調査の概要

コレクティブハウジング研究委員会は、コレクティブハウジングの先進国であると同時に近年では新たな公的供給が困難になる中で既存ストック活用など、居住者主体の持続的取り組みが行われているスウェーデンを対象国として2007年8月に海外視察調査を行った(表1)。調査は、スウェーデンにおけるコレクティブハウジングの位置づけ、取り組み、課題といった現状を把握し、先進的な事例や事業主の取り組みを調査することでコレクティブハウジングの持続可能なコミュニティの質の検証および空間、運営、経済の検討を踏まえた我が国における具体的な事業モデル構築への示唆を得ることを目的とした。具体的には、以下のような調査を行った。

- 1) コレクティブハウジング研究の第一人者 D. U. ベストプロ氏(ストックホルム王立工科大学名誉教授)のレクチャーからスウェーデンの住宅政策とコレクティブハウジングの現状を学び、スウェーデンにおけるコレクティブハウジングの位置づけ、取り組み、課題を把握する。
- 2) 我が国の事業モデル構築に参考になる事例(公共賃貸、コーポラティブ賃貸、リノベーションなど)においてインタビュー、現地調査を行い、暮らしの価値、空間、運営方法について把握する。
- 3) フェルドクネッペンにおいて1995年及び1997年に続く継続調査としてアンケート調査およびコモンスペースにおける行動観察調査を実施し、コレクティブハウジングのコミュニティの持続性、個人生活における価値、コモンスペースにおける居住者の生活領域の広がりについて考察する。
- 4) 居住者に子どもを含む事例、ツルスツーガンとフレスタバッケを対象としてアンケートとヒアリング調査を行い、コレクティブハウジングの子育て・子育てに対する価値を検証する。
- 5) 事業主体である自治体の非営利住宅会社ファミリエボシュターダ、住宅協同組合のHSB、住民支援組織フラミティーデンの担当者にコレクティブハウジングの供給、建設、運営、課題等についてヒアリングを行い、運営・経済モデルへの示唆を得る。

表 1. 2007 年度海外視察調査の対象事例概要

調査日	対象	所在地	特徴
8/17~	ツルスツーガン	ストックホルム	多世代コレクティブハウジング、公共賃貸から居住権分譲に
8/17~	フェルドクネッペン	ストックホルム	人生第二ステージのコレクティブハウジング第1号
8/18	ソッケンスツーガン	スカルプナック（ストックホルム郊外）	人生第二ステージのコレクティブハウジング第2号、リノベーション
8/18~	フレスタバッケ	フッディング（ストックホルム郊外）	多世代コレクティブハウジング
8/20	コルネット	イエーテポリ	人生第二ステージのコレクティブハウジング コーポラティブ賃貸
8/20	マイパッケン	モンドール（イエーテポリ郊外）	人生第二ステージのコレクティブハウジング
8/21	ファミリーエポシューターダ	ストックホルム	ストックホルムの非営利住宅会社
8/22	HSB 本部	ストックホルム	住宅貯蓄建設協働組合

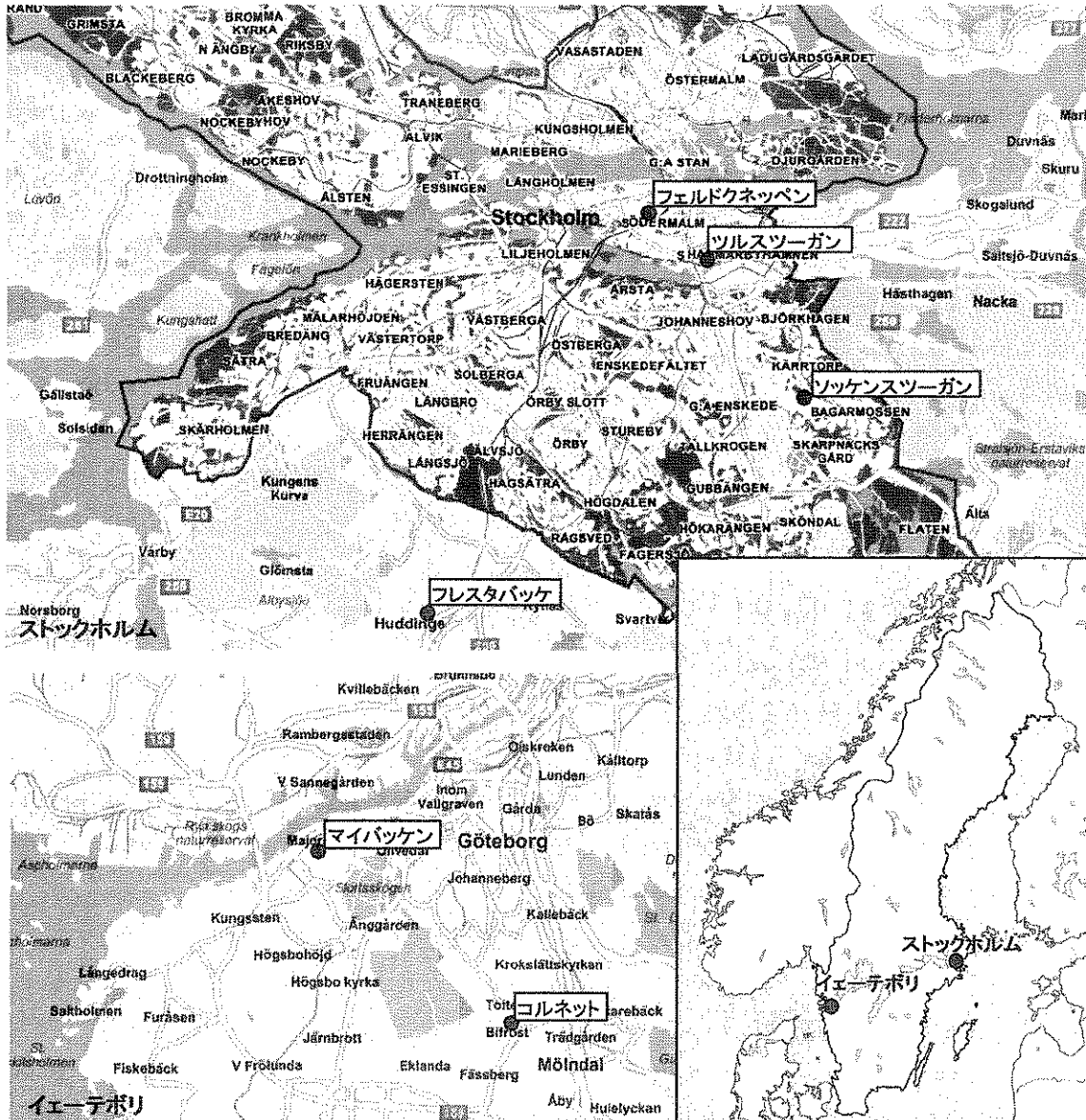


図 1. 調査対象事例の所在地 (市街地地図: <http://www.stockholm.se/>より)

(2) 海外コレクティブハウジングの発展経緯の概要

コレクティブハウジングの歴史は、19世紀のユートピア社会主義をルーツとしてアメリカの共同体主義やフェミニズム運動、ヨーロッパの機能主義建築思想を背景に始まる。その後、1960・70年代の画一的で大規模な住宅供給や孤立的で非効率的な戸建住宅への批判や反省として、働く女性の問題や環境問題の解決ともあいまあった居住運動を背景に、各国の文化や住政策の影響を受けながら、各々特徴的なものが展開されていった。1970年代以降にスウェーデンの kollektivhus、デンマークの bofællesskaber、オランダの centraal wonen など、北欧諸国を中心に積極的な取り組みが見られ、80年代後半からはコウハウジング (cohousing) として北米でも展開している (図2)。D.U.ヴェストプロは、コレクティブハウジングを家事サービス付きのサービスモデルと居住者による自主管理運営のセルフワークモデルに分けている。近年は、インターナショナルな名称として、セルフワークモデルのコレクティブハウジングをコウハウジング (cohousing) と呼ぶ傾向もある。

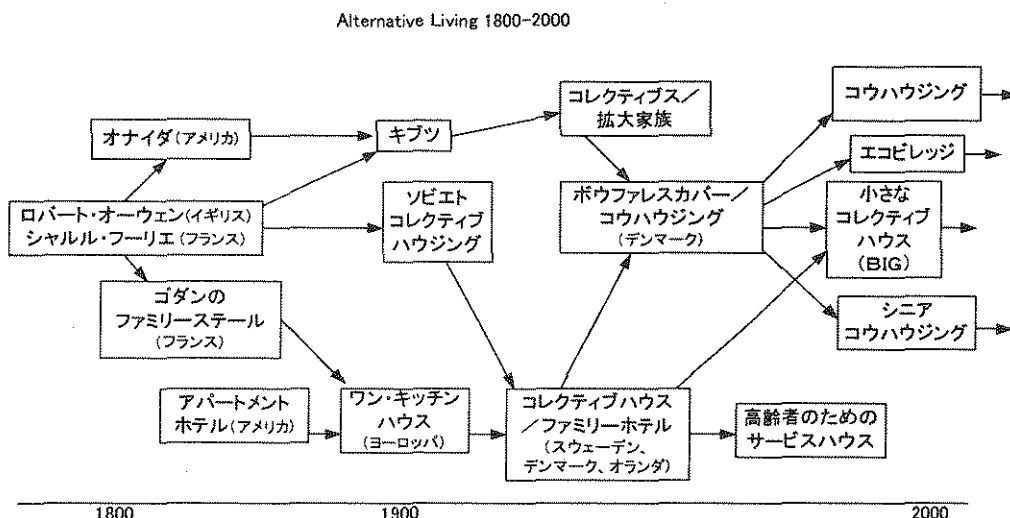


図2 コレクティブハウジングの歴史的発展経緯¹⁾

北欧諸国では、住宅供給は社会保障として公共の責任であるにとらえられ、おもに非営利組織によって供給されてきた。融資や税制上の優遇制度があったことも発展の背景にある。しかし1990年代に入ると、デンマーク、オランダ、スウェーデンでは、経済危機や新自由主義の流れから、公的な住宅建設に対する融資や税制上の優遇制度が削減・廃止され、住宅建設は、民営化や持家化に向かっている。それに伴い、公共住宅としてのコレクティブハウス、特に多世代コレクティブハウスの建設は減少している。

これに対して、中高年を対象としたコレクティブハウジングへの取り組みは継続的に行われている。スウェーデンでは、同居する学童期の子どもがいない40歳以上の熟年者を対象とした、「人生第二ステージのすまい」としてのコレクティブハウジングが展開中である。デンマークでは、シニア(50歳か55歳以上)を対象としたコレクティブハウジング(オレコレ oldkollektiv)が人気が高く、公営賃貸の高齢者住宅やコーポラティブ住宅としてつく

られている。オランダでは、1982年にLVGO（55歳以上の人を対象にしたコレクティブハウジングの全国支援組織）が設立され、シニアを対象としたコレクティブハウジング（groepswonen）が公共賃貸、コーポラティブ、コーポラティブと賃貸のミックスとして継続的に供給されている。LVGOの他、主要都市に専門の支援組織があり、居住者組織形成から管理運営までの支援がある。

（3）スウェーデンのコレクティブハウジング

本章で対象とした3事例は、いずれもスウェーデンのコレクティブハウスである。スウェーデンでは、1935年に最初のコレクティブハウス、ヨン・エリクソンガータン6が建設された。機能主義の考えで設計された家事サービス付きのコレクティブハウスである（コーポラティブハウス）。1930～1950年代には、職業婦人団体や社会事業家による事例がいくつかあり、その代表ともいえるのが50年代半ばに建てられたヘッセルビー・ファミリーホテルである。建設時は、家事サービス付きのコレクティブハウスであったが、事業主が経営困難からレストランを閉鎖したため、その反対運動から厨房を占拠して自分たちで食事をつくり始めた。居住者たちはそのコモンミールに楽しみや価値を見だし、現在のセルフワークモデルの萌芽となった。その後、女性運動と新しい居住運動を推進力として生まれたBiG（「コミュニティに共に住む」という名称の建築家、ジャーナリスト、研究者らによる女性専門家グループ）により、多世代・多様な社会層に開かれた、小規模で居住者による自主管理運営の公的賃貸住宅、「小さなコレクティブ」が提唱された。1979年のスタッケンをはじめとして1980年代と90年代初頭に多くのBiGモデルが建設されていった。

スウェーデンの全国的なコレクティブハウジングの情報ネットワークの拠点であるKollektivhus NUによれば、コレクティブハウジングとして機能している住宅は、2006年時点で42である。そのうち25は最初の理念通りに運営されているが、17は部分的にコレクティブハウジングではなくなっているということである。また、6は「人生第二ステージ」のコレクティブハウジングであり、近年増えていることが報告されている。このモデルを支援する組織、Framtiden（英語でfutureの意味）も2001年頃から活動している。所有形態は、30が公共の賃貸、6がコーポラティブ、6がその他となっている。

<引用文献>

1) Vestbro, D.C. and Kärnekull, K.(2006) Alternative living 1800-2000. 第1回住宅総合研究財団コレクティブハウジングフォーラム資料

<参考文献>

小谷部育子(1997)コレクティブハウジングの勧め, 丸善

小谷部育子 (2006) 第6章 コレクティブハウジング, 生活科学 (2), 小林秀樹・編, 放送大学教育振興会 p84-100.

松岡洋子(2005)デンマークの高齢者福祉と地域居住新評論, pp.151-152

Vestbro, D.C.(2008)History of cohousing— internationally and in Sweden.,
<http://www.kollektivhus.nu/>

2-2 フェルドクネッペン Färdknäppen - 熟年の居住者による落ち着いた暮らし -

2-2-1 概要

「コレクティブハウスフェルドクネッペン」は1993年6月に入居が始まった公共の賃貸型コレクティブハウスである。フェルドクネッペンの大きな特徴のひとつとして、公共の賃貸コレクティブハウスにもかかわらず、計画段階から居住者の参加が見られたことが挙げられる。彼らは「子どもが成長し独立した後は、社会とのつながりと相互扶助のある、安心して住み続けられる家を自分たちで作ろう」という共通のビジョンのもと、6年がかりでこのコレクティブハウスを実現した。「40歳以上で学童期の子どもが同居しないこと」という条件を持つコレクティブハウスである。

表1 フェルドクネッペン概要

所在地	Fatbursgatan, Stockholm
設計期間	1989年～1992年3月
工事期間	1992年4月～1993年6月
竣工	1993年6月
供給主体および住宅管理	Familiebostäder(ストックホルム市住宅公社)
設計	Jan Lundqvist Arkitekter AB
所有形態	賃貸
規模	地下1階、地上5階一部7階
敷地面積	1,112 m ²
延床面積	3,650 m ²
住宅規模	36 m ² ～76 m ²
住戸延床面積	2,316 m ²
住戸数	43戸(1ルーム19戸、2ルーム12戸、3ルーム12戸)
居住者数	50名
共用部分延床面積	409 m ²
共用空間(コモンスペース)	【B1F】写真暗室、サウナ、バスルーム、 【1F】ダイニング、キッチン、リビング(図書スペース)、機織りスペース、パソコンスペース、木工室、クローク 【2、3F】ゲストルーム(1泊20SEK)、事務室 【RF】ルーフテラス
共用部分(パブリックスペース) ※除く: 風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	【B1F】自転車置き場、ストックルーム、体操室、倉庫 【1F】ごみ置場、アイロン室、ランドリー、自転車置き場 【庭】自転車置き場、コンポスト

(1) 立地

国鉄ストックホルム南駅を含む住宅再開発市街地と100年以上の建物が残る旧市街地のエッジに位置する。「フェルドクネッペン」とは、この地区の古い名称からとったもので、“道行の人に提供する一杯の杯”という意味である。また国鉄ストックホルム南駅だけでなく、地下鉄 Medborgarplasten 駅、Mariatorget 駅へもそれぞれ徒歩10分弱、そして、ストックホルム中央駅(ストックホルム市の中心)まで、5分程度と交通の便に恵まれている。地下鉄 Medborgarplasten 駅前にはスーパーマーケット、映画館、銀行などの施設が揃っている。

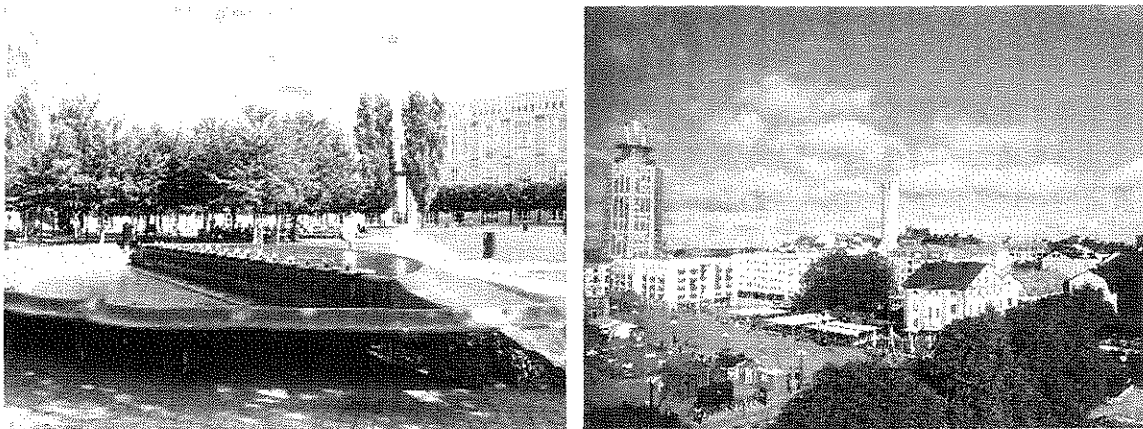
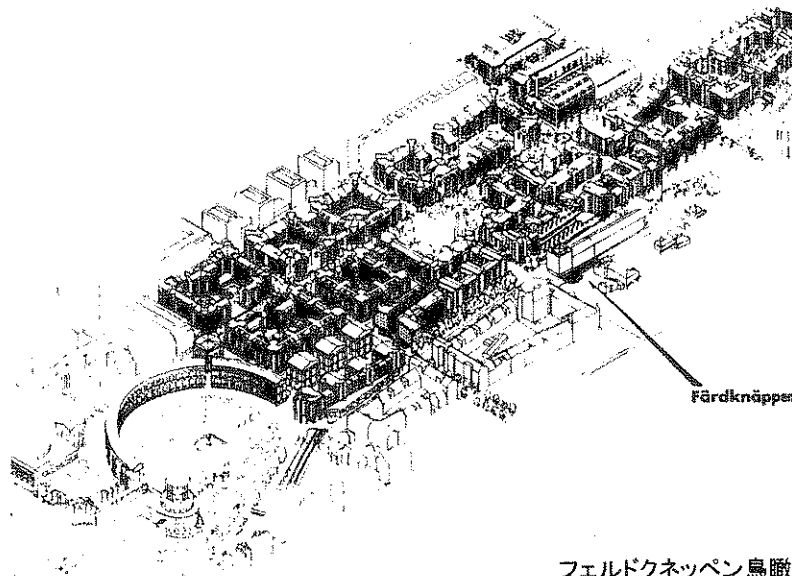


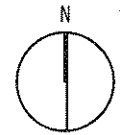
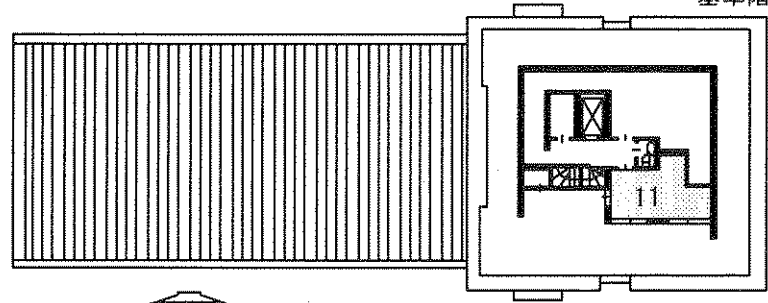
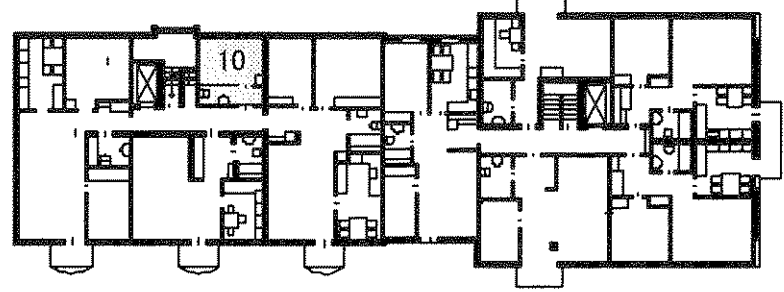
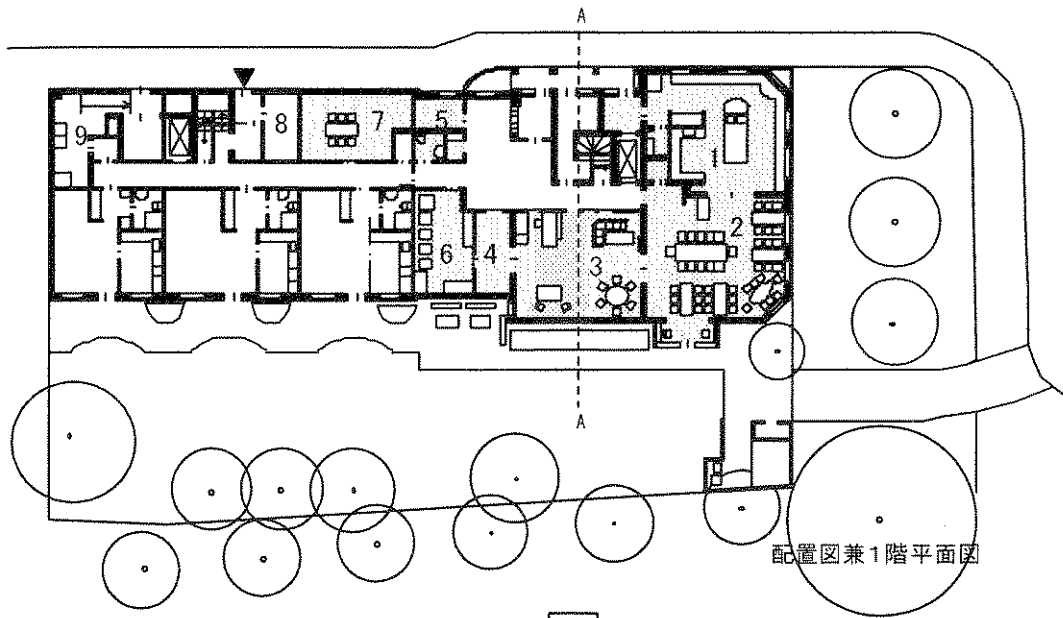
写真1 地下鉄 Medborgarplatsen 駅周辺



フェルドクネッペン鳥瞰図

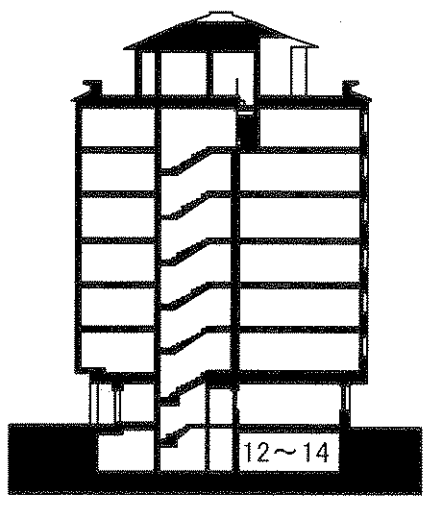
(2) 建築概要

住戸数は43戸、住戸の規模は $36\text{ m}^2\sim 76\text{ m}^2$ 、種類は1ルームから3ルームで、コンパクトかつ機能的でありスタンダードなプランであるが、住む人により個性的な空間を創り出している。計画段階から参加している居住者は、可能な範囲で壁を移動させたり、水周りの設備などを選択することができた。スウェーデンでの住居規模から考えると広いとは言えないが、それぞれの住戸面積の持ち分の平均15%を供出して、約 500 m^2 のコモンキッチン、コモンダイニング、コモンリビングなどの共用空間（コモンスペース）を共有している。この共用空間の内容や仕様などについては居住者の意見が反映され、共用空間の家賃は、住居の面積割で支払われている。また、廊下や庭などのいわゆる共用部分（パブリックスペース）と共用空間の維持管理および運営は居住者によってまかなわれており、その維持管理については住宅会社から一般管理費から払い戻しを受けている。



- 1: キッチン
- 2: ダイニング
- 3: リビング、PCスペース
- 4: 織物、アイロン室
- 5: クローク、コモントイレ
- 6: ランドリー
- 7: 木工室
- 8: 自転車置き場
- 9: ゴミ置き場
- 10: ゲストルーム
- 11: 屋上サンルーム
- 12: 写真暗室
- 13: サウナ
- 14: 介護浴室

■ コモンスペース



断面図

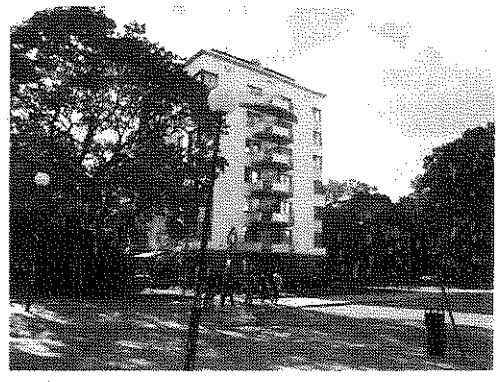


写真2 外観

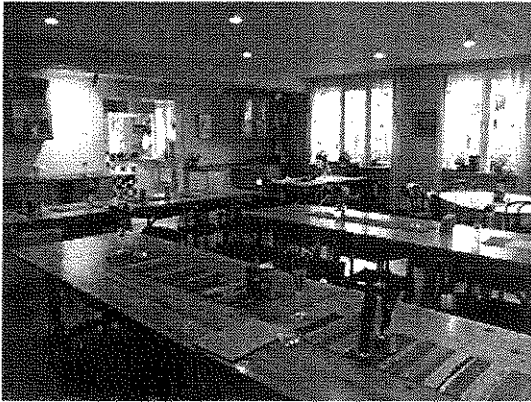


写真3 コモンダイニング

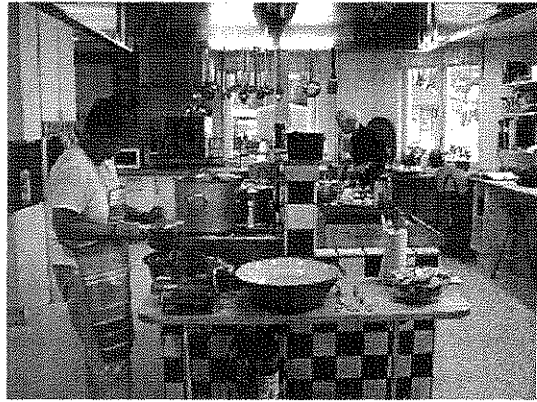


写真4 コモンキッチン



写真5 コモンリビング



写真6 ランドリー



写真7 ワークショップ



写真8 外観と庭

2-2-2 事業供給・運営方式

(1) 事業供給方式

居住者は、個人単位で事業主体である自治体の非営利住宅会社ファミリーボシュターダ (Familijebostäder) と一般公共住宅と同じく賃貸契約を行っている。但し賃貸料には、専用住戸に関わる賃料の他に、コモンスペースの住戸面積の割り当て分と一般管理費が含まれている。

また、居住者組合フェルドクネッペンとしては、居住者の入退去に関わる人事決定参加権やパブリックスペースの日常清掃維持契約、家賃決定などについて契約をかわしている。

(2) 運営方式

フェルドクネッペンでは、居住者組合を組織し、日常の生活運営を行っている。2006年末における組合の会員数は127名であり、このうち50名が居住者、77名が非居住者の会員である。居住者組合の運営体制は図1の通りであり、入居当初と比べ大きな変化は見られない。

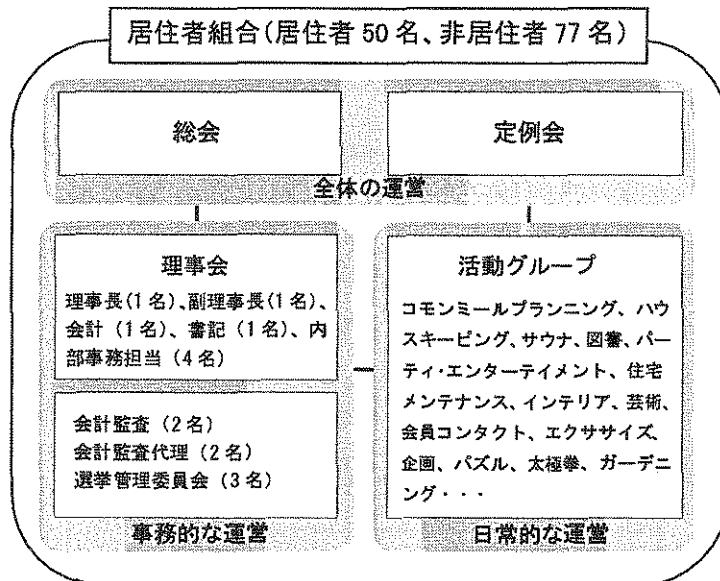


図1 フェルドクネッペンの運営体制

1) 総会・定例会

年1回の総会と年4回の定例会を行っている。FK全体に関わることについて、定例会で話し合わせ、日常的な問題については、活動グループ内や立ち話などで解決される。

2) 理事会

理事会は月1回開催されている。理事長(1名)、副理事長(1名)、会計(1名)、書記(1名)、内部事務担当(4名)からなる。予算案は、理事会で居住者の自由参加のもと作成され、総会で承認される。そのほかに、会計監査(2名)、会計監査代理(2名)、選挙管理委員会(3名)がある。

3) 活動グループ

居住者は興味のある活動グループに所属し(複数参加可)、日常の生活運営を支えている。主な活動グループは以下の通り。コモンミールプランニング、ハウスキーピング、サウナ、図書、パーティ・エンターテイメント、住宅メンテナンス、インテリア、芸術、会員コンタ

クト、エクササイズ、企画、パズル、太極拳、ガーデニング。このほかにも、必要に応じて一時的な活動グループがある。

4) 共同の生活運営

コモンミールの調理と、コモンスペースなどの掃除が居住者全員の義務として位置づけられている。

①コモンミール

「コモンミールプランニンググループ」が中心となって計画、運営している。コモンミールの調理を1週間1グループが担当し、平日の5日間の夕食を共同で行っている。6つのグループ(約8人/グループ)があり、6週間に一度担当が回ってくる。夏期(2か月)、クリスマス(1週間)、イースター(1週間)の休暇中や土日などは自発的なパーティや行事が開催される。

②掃除

「ハウスキーピンググループ」が、掃除エリアの計画と清掃用具の購入および購入計画を行い、1チームが1週間責任を持つ仕組みになっている。清掃を行う場所は、コモンダイニング、コモンリビングなどのコモンスペースのほか、廊下や階段室、エレベーター内などのパブリックスペースである。

(3) 維持管理の仕組み

運営と管理については、住宅供給会社であるとの間で結ばれた「運営契約」において、「特別合意」が契約されている。FK居住者組合は、「特別合意」で規定されている範囲内(緑地、屋上テラス、建物内のすべての清掃など)において、建物の運営や管理に責任を負い、組合が負う責任に対してFBは報酬を支払っている。報酬額は毎年の消費者物価指数の変化を考慮して物価調整が適用されるが、2006年度は合計62,140クローナ(約1,056,380円)が組合に支払われた。

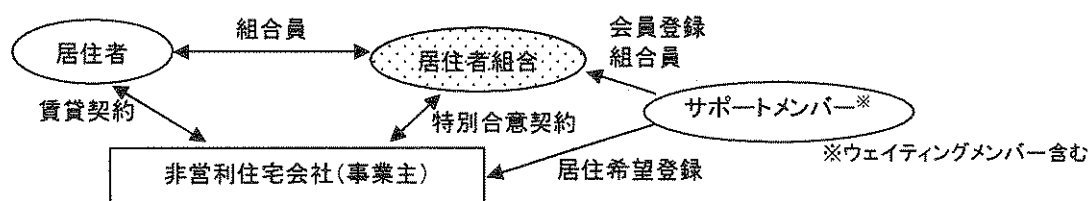


図2 運営の仕組み

<参考文献>

・小谷部育子 コレクティブハウジングの勧め, 丸善, 1997

2-2-3 生活実態と居住者評価

(1) 目的

1993年の入居開始から14年が経過したフェルドクネッペンにおいて、日常の中で長期に渡り営まれている住運営活動の状況と居住満足度評価から、生活実態と住コミュニティが持続するための要件を明らかにすることを目的とする。なお、この調査は当委員会委員長 小谷部により1992年以来行われている調査を継続したものである。

(2) 方法

2007年8月に行ったアンケートおよび個別ヒアリング、コモンミールへの参与調査、2006年度総会資料「活動報告書」から分析を行う。

(3) 居住者の属性

2007年8月時点の居住者は、40代1名、50代7名、60代20名、70代11名、80代11名（合計50名）で構成され、平均年齢が69.22歳となっている。世帯構成は、夫婦が9世帯、他は単身世帯となっている。

(4) 住運営活動に対する評価

FKにおける住運営活動について、居住年数と居住者の年齢から分析を行う。居住年数については、①入居4年以下②入居5年から9年③入居10年以上に分類した。また、年齢については、FKは入居の条件として、40歳以上の学童期の同居する子供がいないことを掲げていること、さらに、スウェーデンは定年が65歳となっていることから①50歳から64歳以下②65歳以上に分類した（回答者の最年少は50歳）。居住年数が10年以上の居住者は17名が65歳以上であり、全体の59%を占めている（表1）。

表1 居住年数と居住者の年齢

	50～64歳	65歳以上	計
4年以下	5	4	9
5～9年	1	1	2
10年以上	1	17	18
計	7	22	29

有効回答数29

①活動グループへの参加（図3）

全体では、80%（23名）が「非常に活動的」「まあまあ活動的」と回答しており、積極的な参加がみられる。特に入居10年以上が経過した65歳以上のグループ88%（15名）がより積極的に参加している。一方、入居9年以下のグループでは、「非常に積極的」と回答した居住者が入居4年以下の50～64歳以下のグループで60%（3名）見られたものの、それぞれのライフスタイルの中で活動に関わっていることが伺える。

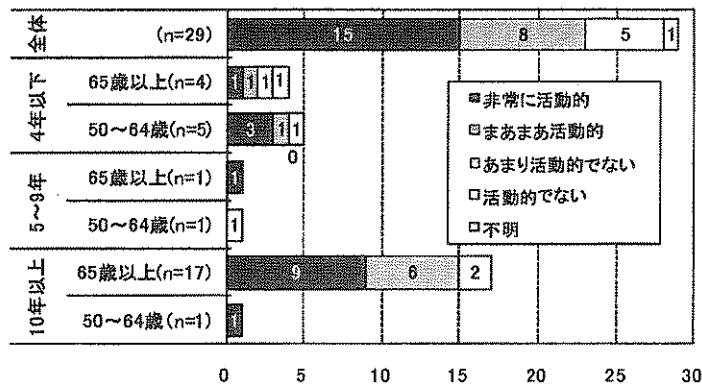


図3 活動グループの参加意識

②コモンミール調理当番 (図4)

全体では、90% (29名) が「楽しい」「やれる」と回答しており、日常の住運営の中でコモンミールの調理が重要視されている。「やれる」との回答は、4名中3名が50~64歳以下であった。仕事をしているため時間的制約があることが原因であると考えられる。また、ハードと回答した居住者は、いずれも入居5年~9年の居住者であった。

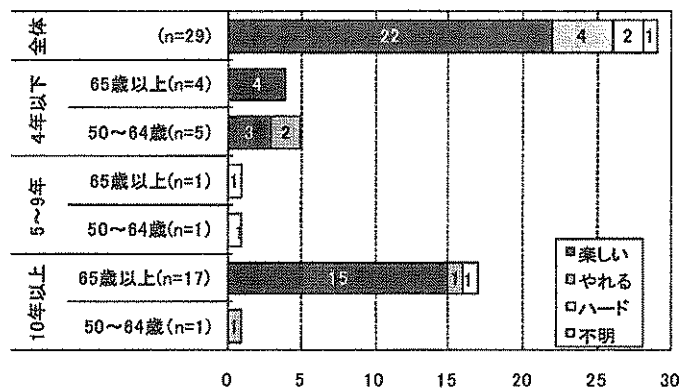


図4 調理当番に対する意識

③コモンミール利用頻度 (図5)

全体では、89% (26名) が「週2,3回」以上、コモンミールを利用しており、FKの住コミュニティの核となっているといえる。特に、どの居住年数のグループでも、50~64歳で利用頻度が高くなっており、仕事を持つ居住者のほうが、コモンミールの利用頻度がより高いといえる。「2週間に1回」や「めったにいかない」との回答はいずれも、65歳以上の居住者からであった。利用しない理由としては、仕事以外の社会活動が挙げられていた。

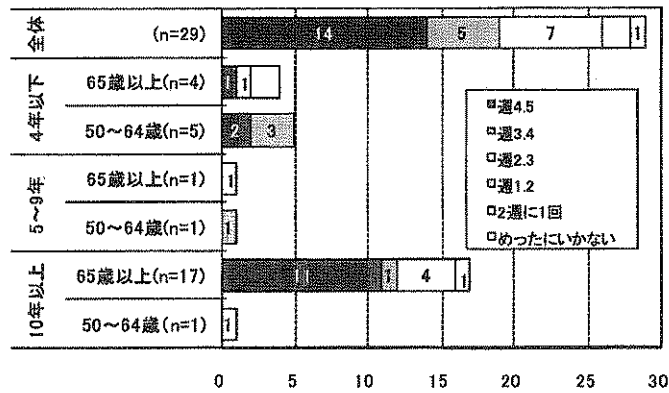


図5 コモンミールの利用頻度

④掃除当番 (図6)

全体の50% (15名) が「やれる」と回答している。「楽しい」との回答はコモンミールの調理に比べて低いものの、「ハード」という回答は見られず、掃除の運営は安定していると考えられる。居住年数や年齢による違いも見られなかった。

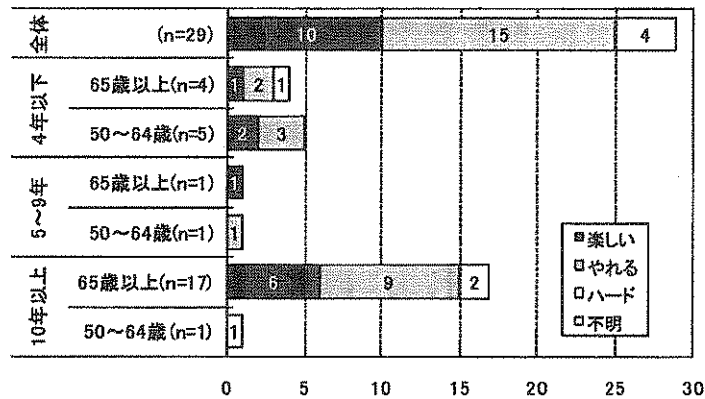


図6 掃除当番に対する意識

⑤ミーティング参加頻度 (図7)

全体では、48% (14名) が「週1」「2週に1回」と回答している。「週1」との回答は2名ともに入居10年以上が経過した65歳以上のグループに所属し、「2週に1回」と回答した12名中10名も同グループである。居住年数が長く、かつ、時間的余裕のある居住者がより積極的にミーティングに参加していることがわかる。一方、入居4年以下のメンバーにも64歳以下、65歳以上、それぞれ1名ずつではあるが、「2週に1回」と回答しており、積極的な参加がみられる。

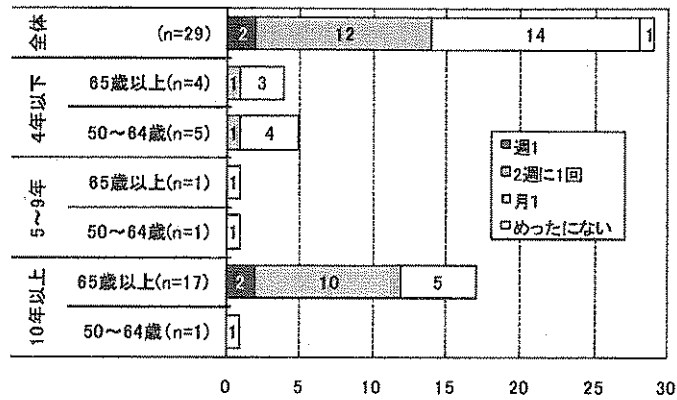


図7 ミーティング参加頻度

(6) 居住者の総合的満足度

①総合的な住みやすさ (図8)

「現在も将来も」との回答は 28 名 (85%) であり、満足度は高い結果となった。また、入居 5 年目の調査時 (54%) に比べ増加した。

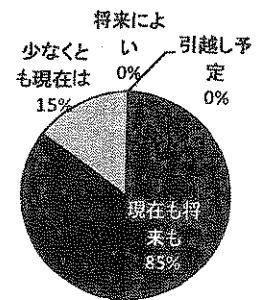


図8 総合的な住みやすさ (n=33)

②フェルドクネッペンで自分にとって重要なもの (図9)

FK における重要度に関して、「コミュニティのための空間」が「非常に重要」と位置付ける居住者が 70%を超えている。また、「共にいること」、「コモンミール」、「相互扶助」に関しても重要との回答が多くなっている。時間のある高齢者層が増え、コモンスペースがより有効に機能しているためと考えられる。

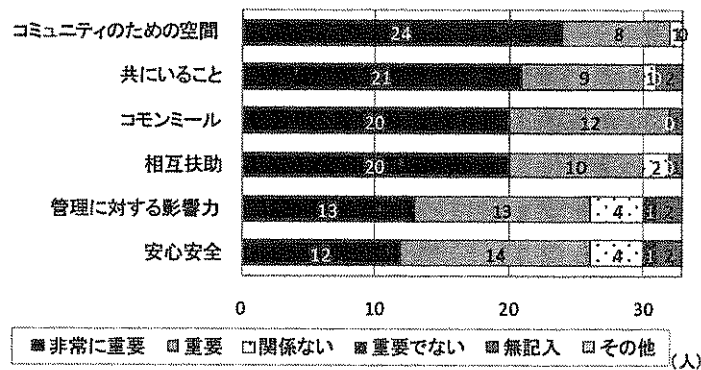


図9 FKにおいて自分にとって重要なもの (n=33)

③期待と現実

「人間関係」「個人生活」「コモンライフ」への期待とその現実の評価に関して図10に示す。人間関係に関しては、多くの居住者がよい人間関係を望んでおり、半数以上が「期待以上」もしくは「期待どおり」と回答している。

個人生活に関しては、満足度が低い一方、無記入の回答が他項目に比べ多くみられた。入居5年目の調査と比較すると、特に「社会生活の維持」について「期待以上」「期待通り」が減少している。

コモンライフに関してはコモンミール（期待以上 26/33、79%）と、コモンクッキング（期待以上 25/33、76%）において満足度が非常に高くなっている。また、「話をする」「テレビを見る」という日常的なコミュニケーションの項目に関しても、「期待以上」「期待どおり」を合わせるとそれぞれ76%、79%と高くなっている。

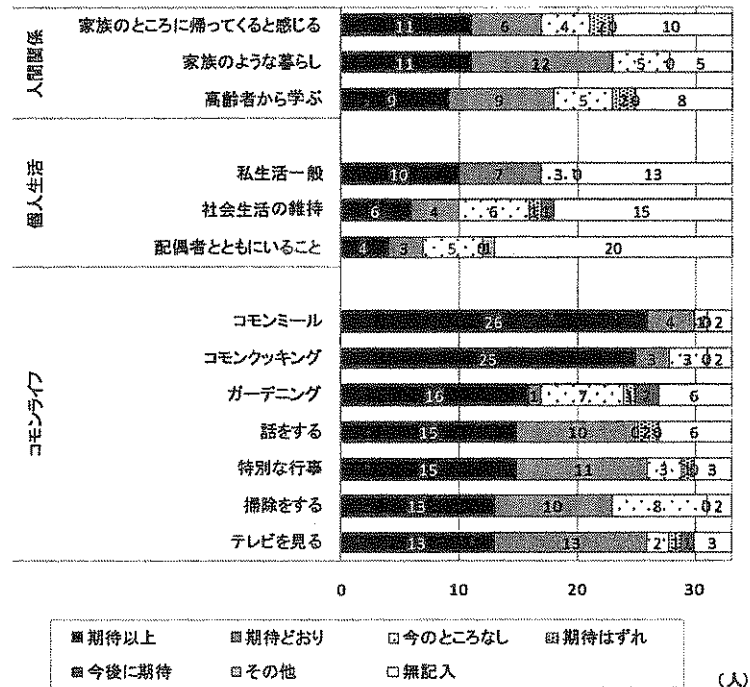


図 10 フェルドクネッペンにおける期待と現実 (n=33)

④コレクティブハウジングに対する概念

コレクティブハウジングの概念や物理的環境に対するイメージがどの程度共有されているかを図 11 に示す。居住者にとって、コモンミール（共同の食事があること、共同の調理があること）が重要な要素であることがわかる。しかし、「週 1 回はコモンミールに参加すべき」という項目に対しては、反対意見も見られ、コモンミールへの参加はあくまでも自由という意識が共有されている。居住者の年齢構成については、「多世代が重要」に対して「強く賛成」「賛成」が 28 名と多く見られた。

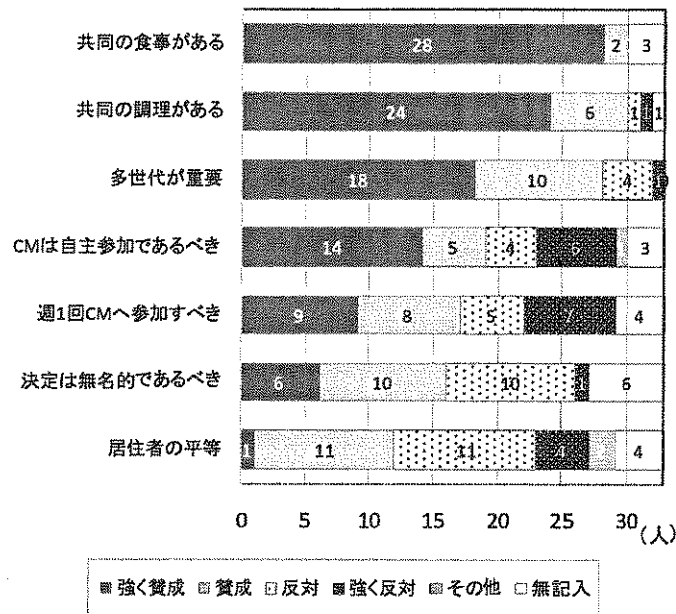


図 11 コレクティブハウジングにおける意味

(7) 考察

入居開始から 14 年が経っているが、積極的で安定した住運営が行われており、居住者の高齢化による運営の停滞は現在のところ見られない。どの項目においても、入居 10 年が経過した 65 歳以上の居住者に積極的な住運営参加が見られ、竣工当初から入居しているメンバーがコアメンバーの多くを占めているといえる。一方、少人数ではあるが入居 4 年以下の 50～64 歳のメンバーにも積極的な参加傾向が見られた。また、総合的な住み心地に関しては、「現在も将来も住み心地が良い」との回答が入居 5 年目の調査に比べ増加しており、リタイア後の居住者が増加するとともに、将来のイメージがかたまり不安が少しずつ解消されつつあると考えられる。自主運営に関する負担感も少なく、楽しみとして捉えているといえる。また、高齢化による在宅時間の増加から、空間に関する満足度も増加している。

<参考文献>

- 川合敦子、岡崎愛子、大橋寿美子、小谷部育子：熟年コレクティブハウジングにおける住コミュニティの持続要件(1)コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居 14 年目の居住者属性と居住者評価から、2008 年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.271
- 岡崎愛子、川合敦子、大橋寿美子、小谷部育子：熟年コレクティブハウジングにおける住コミュニティの持続要件(2)コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居 14 年目の住運営活動から、2008 年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.273

2-2-4 住戸での生活行動・空間満足度

本項では、住宅での居住者の生活行動および空間満足度についての調査結果から、住戸内での現在の暮らしの様子や空間への意識を明らかにする。

(1) 住戸での生活行動

住戸での間取りを住戸タイプに分類した上で、住戸タイプにおける生活行動を明らかにする。

①調査概要・分析方法

調査の方法は、2007年8月～9月にかけてフェルドクネッペンにおいて行ったアンケート調査の結果をもとに、各住戸タイプにおける居住者の属性と、部屋の使われ方、家具の個数の3つの視点から、住戸タイプにおける生活行動の傾向を分析する。また、住戸プランに関するアンケート調査は、43人中34人回収した。その内、図面の読み取れるものは27人であり、これを対象としている。

②住戸タイプ分類

住戸タイプは、間取りの形状からみて大きくAタイプ、Bタイプ、Cタイプ、Dタイプの4つの分類に分けることができる(表1)。各住戸タイプには、間仕切りの有無や間口の広さによって、複数のプランバリエーションがある。

Aタイプの住戸は、3つの部屋とキッチン、トイレ・浴室がある。Aタイプは、住戸では最も広い74.0㎡と64.0㎡の面積があり、4つのプランバリエーションがある。Aタイプで調査した住戸数は、9戸である。

Bタイプの住戸は、2つの部屋とキッチン、トイレ・浴室がある。その内、2つの住戸は、間仕切りによって2つの部屋を3つに分割している。Bタイプは、55.5㎡と54.0㎡の面積の住戸があり、5つのプランバリエーションがある。Bタイプで調査した住戸数は、7戸である。

Cタイプの住戸は、1つの部屋と、キッチン、トイレ・浴室がある。Cタイプは、44.0㎡と45.0㎡の面積の住戸があり、3つのプランバリエーションがある。Cタイプで調査した住戸数は、6戸である。

Dタイプの住戸は、1つの部屋と、キッチン、トイレ・浴室がある。Dタイプは、住戸では最も狭い36.0㎡の面積の住戸があり、3つのプランバリエーションがある。Dタイプで調査した住戸数は、5戸である。

③住戸タイプ別の居住者属性

表2、3は、今回実施したアンケート調査における属性をあらわしている。

年齢の割合は、60代が30.3%、70代が24.3%、80代が30.3%である。よって、多数の居住者は、60代から80代であり、50代と90代以上は少数であるといえる。

以前の居住形態の割合は、single family houseが20.0%、multi family houseは68.6%であり、多数の居住者がこの2つの居住形態であったといえる。また、以前の居住形態がterrace houseとcollective houseである割合は、それぞれ2.9%である。

表1 住戸タイプ別のプランバリエーション

タイプ名	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ
プランバリエーション				

表2 年齢の割合
(2007年フェルドクネッペン居住実態調査アンケートの結果より)

年齢	人数(人)	割合
50代	2	6.1%
60代	10	30.3%
70代	8	24.2%
80代	10	30.3%
90代	0	0.0%
無記入	3	9.1%
合計	33	100.0%

表3 以前の居住形態の割合
(2007年フェルドクネッペン居住実態調査アンケートの結果より)

以前の居住形態	人数(人)	割合
無記入	2	5.7%
terrace house	1	2.9%
collective house	1	2.9%
single family house	7	20.0%
multi family house	24	68.6%
合計	35	100.0%

※複数回答有り

a. Aタイプ (回答者9人)

Aタイプにおける居住者の年齢は、60歳代が66.7%、70歳代が22.2%、80歳代が11.1%であり、60歳代の割合が高い。現在の有職者の数は、44.4%とDタイプの次に高い割合となっている。フェルドクネッペンに住む以前の居住形態は、single family houseが44.4%、collective houseが11.1%、multi family houseが66.7%であり、multi family houseの割合が高く、次にsingle family houseの割合も比較的高い。

b. Bタイプ (回答者7人、住戸プランの回答者8人)

Bタイプにおける居住者の年齢は、50歳代が14.3%、70歳代が42.9%、80歳代が42.9%であり、50歳代を除くと、70歳代以上の割合が高い。現在の有職者は、50歳代の1人のみであり、割合で見ると14.3%と、4つの住戸タイプの中で最も割合が低い。フェルドクネッペンに来る以前の居住形態は、single family houseが16.7%、multi family houseが83.3%であり、multi family houseの割合が高い。

c. Cタイプ (回答者7人)

Cタイプにおける居住者の年齢は、50歳代が20.0%、70歳代が40.0%、80歳代が40.0%であり、50歳代の1人を除くと70歳代以上の割合が高い。現在の有職者の割合は、33.3%とBタイプの次に低い。フェルドクネッペンに来る以前の居住形態は、multi family houseが80.0%、terrace houseが20.0%であり、multi family houseの割合が高い。

d. Dタイプ (回答者5人)

Dタイプにおける居住者の年齢は、50歳代が20.0%、60歳代が60.0%、70歳代が10.0%であり、50代と60代の割合が高い。有職者の割合は、60%と4つの住戸タイプの中で最も高い。フェルドクネッペンに来る以前の居住形態は、multi family houseが100.0%であり、全ての居住者が、以前の住まいで家族と共に過ごしていたということがわかる。

④住戸タイプ別の部屋の使われ方

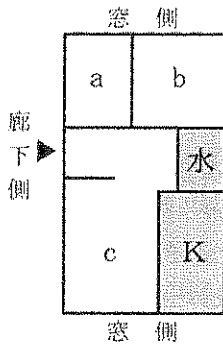


図1 Aタイプの基本プラン1

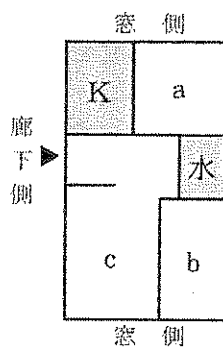


図2 Aタイプの基本プラン2

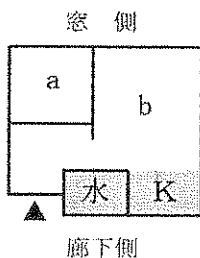


図3 Bタイプの基本プラン

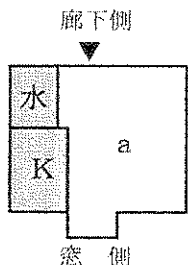


図4 Cタイプの基本プラン

a. Aタイプ (回答者9人)

Aタイプは、キッチンの位置が異なる、基本プラン1と基本プラン2の、2つのプランがある。(図1、2)

Aタイプの基本プラン1は、cの部屋がリビングとして使われており、残りの2部屋は、4住戸中3住戸が、a・bの部屋ともにベッドルームとして使用していた。残りの1住戸は、aの部屋が机とパソコンが置いてあるワークスペースとして使用しており、bの部屋をベッドルームとして使用していた。

Aタイプの基本プラン2は、4住戸中3住戸が、a・bの部屋をベッドルームとして使用しており、cの部屋をリビングとして使用していた。残りの1住戸は、aの部屋をワークスペースとして使用していた。

世帯構成と比較すると、Aタイプの半数の住戸が単身で住んでおり、その内の8割の住戸にベッドルームが2つ用意されていた。これは、訪問者を想定したものであると考えられる。また、夫婦が住んでいる住戸であっても、ベッドルームが1部屋である例が1住戸あった。

b. Bタイプ (回答者7人、住戸プランの回答者8人)

Bタイプの基本プラン(図3)は、全ての住戸において、aの部屋をベッドルームとして使用されており、bの部屋はリビングとして、キッチンに近い場所は食卓が置かれるダイニングとして使用されていた。

世帯構成をみると、43%の住戸が夫婦世帯であり、57%の住戸が単身世帯であった。よってBタイプは、夫婦の住まいと単身の住まいの両方に適用できる住戸タイプと考えることができる。単身世帯である4住戸の内2住戸が、aの部屋をベッドルームとワークスペースに間仕切って使用しており、住戸のゾーニングを明確にすることで、住戸の充実をしようとしていることがわかる。

c. Cタイプ (回答者7人)

Cタイプの基本プラン(図4)は、水周りキッチンのみ、部屋の配置構成が決まっている住戸である。その他に広いaの部屋があり、居住者は家具などで自由に仕切り、空間を使用している。キッチンは、aの部屋と間仕切りで仕切られている住戸が3住戸と、aの部屋とつながっている住戸が3住戸ある。Cタイプの基本プランは、全ての住戸において、aの部屋の窓側にダイニングとリビング、廊下側にベッドが置いてあった。aの部屋は、居住者の自由なレイアウトが可能な部屋であるが、全ての住戸におい

てほぼ同じ使われ方をしていた。また、窓側にあるアルコーブには6住戸中1住戸のみ家具を配置していた。

d. Dタイプ (回答者5人)

Dタイプの基本プラン(図5)は、Cタイプの基本プランと同じく、水周りとキッチンのみ、部屋の配置構成が決まっている住戸である。キッチンは、aの部屋と間仕切りで仕切られている住戸が1住戸と、aの部屋とつながっている住戸が4住戸ある。Cタイプと異なる点は、部屋の面積が小さいということである。

Dタイプの基本プランは、全ての住戸においてaの部屋の使われ方がほぼ同じであり、キッチンに近い位置からダイニング、リビングが配置されていた。また、ベットは、キッチンから離れた位置に配置されていた。また、窓側のアルコーブになっている場所は、Dタイプ全ての住戸で椅子かテーブルが置いてあった。これは、同じく窓側にアルコーブがあるCタイプの住戸と比較しても、特にその傾向が見られ、住戸の面積を補う意味としても、アルコーブが活用されていることがわかる。世帯構成をみると、全ての住戸が単身世帯である。

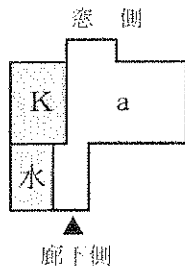


図5 Dタイプの基本プラン

⑤住戸タイプ別の家具

表4のように、住戸に家具が10~14個ある割合は、44.8%である。これは、約半数の戸数にあたる。次に多い割合の個数は、15~19個であり、全体の31.0%である。全体として、住戸面積の広い住戸タイプは、家具の個数が多く、住戸面積の狭い住戸タイプは、家具の個数が少ない傾向がある。

表5のように、各住戸タイプは、机、ソファ、ベットの個数にあまり差がみられないが、椅子と棚、その他の個数に違いがみられた。

表4 各住戸タイプの家具の個数

家具の個数(個)	Aタイプ(個)	Bタイプ(個)	Cタイプ(個)	Dタイプ(個)	合計(個)
5~9	0	1	0	1	2
10~14	2	2	5	4	13
15~19	3	4	2	0	9
20~24	0	1	0	0	1
25~29	3	0	0	0	3
30~34	1	0	0	0	1

□ 個数が3個以上あるところ

表5 各住戸タイプの家具の種類別個数平均

家具の種類	Aタイプ(個)	Bタイプ(個)	Cタイプ(個)	Dタイプ(個)
机	3.3	3.0	3.0	2.2
ソファ	1.1	2.1	2.0	0.6
椅子	6.8	4.0	5.0	3.8
ベット	1.6	1.0	1.0	1.0
棚、その他	7.6	4.9	4.5	3.8

a. Aタイプ (回答者9人)

家具の個数が15個を超える住戸は、Aタイプ全体の77.8%である。また、家具の個数が25個を超える住戸は、Aタイプ全体の44.4%であり、全体をみると25個を超えるのはAタイプのみである(表4)。各住戸タイプの家具の種類別個数平均(表5)をみると、ソファ以外の項目において、他のタイプと比べて平均個数が多い。

また、Aタイプの全ての住戸に共通していることは、リビングテーブルやダイニングテーブルの他に、机があるということである。

b. Bタイプ (回答者7人、住戸プランの回答者8人)

家具の個数が15個を超える住戸は、Bタイプ全体の62.5%である。細かくみると、家具が5~9個の住戸は12.5%、10~14個の住戸は25%、15~19個の住戸は50%、20~24個の

住戸は12.5%である。この結果からは、家具の数によるBタイプの特徴が現れなかった。

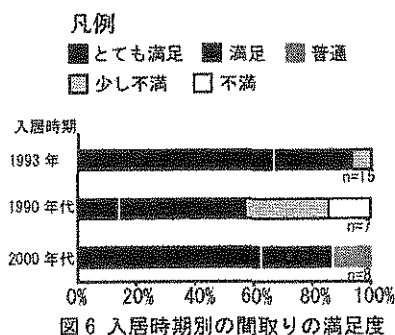
c. Cタイプ (回答者7人)

家具の数が15個を超える住戸はCタイプ全体の33.3%と少ない。細かくみると、家具が10~14個の住戸は71.4%、15~19個の住戸33.3%である。Cタイプの住戸は、玄関近くに備え付けの可動式家具が設置してあるため、居住者はこの家具を活用していると考えられる。また、ほとんどの住戸がベットの前に収納棚を配置していた。これは、リビング、ダイニングスペースとベッドスペースを間仕切る役目を担っていると考えられる。

d. Dタイプ(回答者5人)

家具の数が15個を超える住戸はなく、全ての住戸における家具の数は、15個以下である。細かくみると、家具が5~9個の住戸は20.0%、10~14個の住戸は80.0%である。

各住戸タイプの家具の種類別個数平均(表5)をみると、ソファの個数平均が1より低く、ソファを持っていない人がいることがわかる。実際には、2住戸にソファがない。



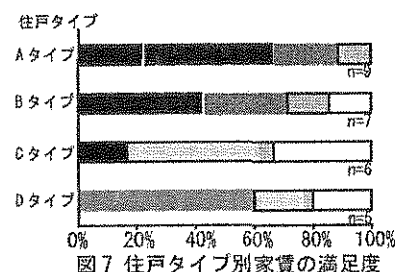
⑥空間満足度

図6のように、間取りの満足度は、入居時期の違いによって、特徴があらわれている。

1つ目は、1993年の入居者が、「とても満足」と「満足」の割合が最も多い。フェルドクネッペンで入居を開始した1993年に入居した多くの居住者は、建物の建設時から話し合いに参加し、間仕切りの有無や、キッチンの素材選びなどを選択することができた。結果として、1993年に入居した居住者の満足度は、高くなっているといえる。

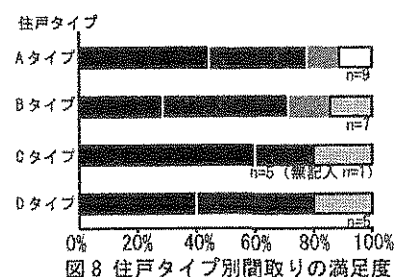
2つめは、1993年以降、1990年代の入居者の満足度が、極端に低いということである。これは、要因が不明である。

満足度に関しては、住戸タイプの分類による分析が有効であると考えられる。

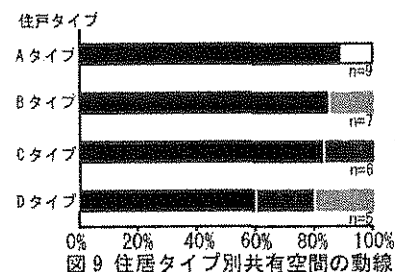


a. Aタイプ (回答者9人)

家賃の満足度において、「とても満足」「満足」の割合が66.7%であり、他の住戸タイプと比べて最も高い。間取りの満足度は、77.8%の居住者が「とても満足」「満足」と回答しており、これは全ての居住者とあまり差がなかった。共有空間の動線の割合は、88.9%が「とても満足」「満足」と回答しており、他の住戸タイプと比べて最も高い。しかし、全居住者の中で唯一「不満」と回答した居住者がいた。住戸のサイズは、77.8%がとても満足と回答している。これは、他の住戸タイプと比べて、最も高い割合である。



全体的にみると、Aタイプは、他の住戸タイプと比べて「とても満足」「満足」と答えている居住者が多い。Aタイプは、1人か2人で暮らすには、十分な広さと持ち、間取りも満足と答えた居住者が多く、家賃も適度な設定である



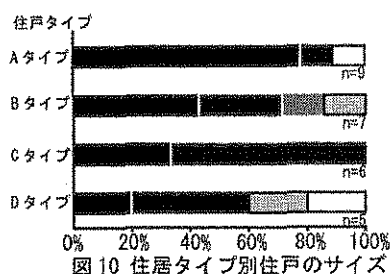


図10 住居タイプ別住戸のサイズ

と評価されていることが分かった。

b. Bタイプ (回答者7人、住戸プランの回答者8人)

家賃の満足度において、「とても満足」はおらず、「満足」の割合は42.9%と、他の住戸タイプと比べて2番目に高い。

間取りの満足度は、71.4%の居住者が「とても満足」「満足」と回答していた。共有空間の動線の割合は、85.7%が「とても満足」「満足」と回答しており、他の住戸タイプと比べて

高い。住戸のサイズは、「とても満足」「満足」の割合が71.4%である。これは、他の住戸タイプと比べて、2番目に高い割合である。

全体的にみると、Bタイプは、Aタイプの次に、2番目に広い住戸であるため、他の住戸タイプと比べて「とても満足」「満足」と答えている居住者が2番目に多い傾向がある。よって、Bタイプは、Aタイプには及ばないが、十分な広さを持ち、間取りも満足している人が多く、家賃も比較的適度な設定であると評価されていることが分かった。

c. Cタイプ (回答者7人)

家賃の満足度の割合は、「とても満足」が16.7%と、他の住戸タイプと比べて2番目に低い。間取りの満足度は、80.0%の居住者が「とても満足」「満足」と回答しており、「とても満足」の割合が最も高い。共有空間の動線の割合は、Cタイプの全ての住戸において100.0%が「とても満足」「満足」と回答している。住戸のサイズは、「とても満足」「満足」の割合が33.3%である。これは、他の住戸タイプと比べて、2番目に低い割合である。

全体的にみると、Cタイプは、家賃の満足度と住戸のサイズにおいて、満足度が4つの住戸タイプの中で2番目に低いという結果となった。しかし、間取りの満足度は、4つの住戸タイプの中で最も良い結果となった。

d. Dタイプ (回答者5人)

家賃の満足度の割合は、「とても満足」「満足」と回答した居住者がおらず、60.0%が普通と答え、その他の40.0%が「少し不満」「不満」と回答した。間取りの満足度は、80.0%の居住者が「とても満足」「満足」と回答している。共有空間の動線は、80.0%の居住者が「とても満足」「満足」と回答している。住戸のサイズは、60.0%の居住者が「とても満足」「満足」と回答しているが、これは、4つの住戸タイプの中で最も低い割合である。

全体的にみると、Dタイプは、家賃の満足度と住戸のサイズにおいて、満足度が4つの住戸タイプのなかで最も低い結果となった。

⑦傾向と考察

a. Aタイプ (回答者9人)

Aタイプは、フェルドクネッペンの住戸の中で、最も広い面積の住戸であり、2人で暮らす夫婦が多いという特徴と、有職者が多いという特徴を持つ。また、家具の数が多いことや、単身者であってもベツトルームを2つ用意していることから、生活に最低限必要なものだけでなく、訪問者を積極的に招き入れる生活が多いと考えられる。

Aタイプの空間満足度は、割合が高く、多数から評価されていることがわかった。

b. Bタイプ (回答者7人、住戸プランの回答者8人)

Bタイプは、フェルドクネッペンの住戸の中でも、2番目に広い面積の住戸であり、単身世帯と、夫婦世帯の割合がほぼ等しく多く、全体として高齢であるということが特徴とし

てあげられる。B タイプのほとんどの住戸は、キッチン、ダイニング、リビングが一続きの部屋であり、高齢層の夫婦でも個々のスペースを確保しつつ、お互いの気配を感じながら過ごせる間取りをなっている。また、独立した個室のベッドルームもあるため、安心して過ごせるという利点が、高齢層に評価されていると考えられる。

B タイプの空間満足度は、A タイプの次に割合が高く、比較的評価されていることがわかった。

c. Cタイプ (回答者7人)

C タイプは、フェルドクネッペンの中で2番目に狭い面積の住戸であり、居住者は全員単身世帯であることが特徴である。狭いながらも一つの部屋であっても、食べる、寝るなどの生活スペースは家具などで仕切ることで、それぞれ明確に分けていることがわかった。

C タイプの空間満足度の割合は、D タイプの次に低い。しかし、間取りの満足度は、最も割合が高いということがわかった。

d. Dタイプ (回答者5人)

D タイプは、フェルドクネッペンの中で最も狭い面積の住戸であり、居住者は60歳代以下が多く、有職者も全体の中で最も多いことが特徴である。また、家具の数が少ないことと、住戸が狭いことから、住戸は他のタイプと比べてコンパクトであるといえる。家具の配置をみると、ソファの正面にテレビを置くことや、窓側のアルコーブに少数の椅子をおくなどの行動が多くみられた。よって、D タイプの居住者は、住戸は、接客をするための空間としてではなく、自身がくつろぐための空間構成になっているということが分かった。

D タイプの空間満足度は、最も割合が低い。特に、家賃の満足度は、「とても満足」と回答している居住者がいなかったため、多数の居住者が家賃に不満のあるということがわかった。

(2) おわりに

本節では、フェルドクネッペンにおいて、住戸での生活行動・空間満足度を調査、分析し、住戸内での現在の暮らしの様子や空間への意識を明らかにすることを目的とした。

コレクティブハウスにおいて注目すべき点は、居住者が、共有部分を各住戸の延長として捉えていることである。アンケート調査の結果では、空間満足度に関する図7～図10の質問結果を比べると、各戸に対する満足度は、住戸タイプ別の家具や間取り、サイズについてはやや違いがみられるものの、共有空間満足度(図9)は、「とても満足」「満足」の割合が最も高い。これは、生活をする空間が、各住戸で完結しているのではなく、共有空間と共にあることで、評価されているということだと考えられる。

今後の課題としては、スウェーデンの一般的な公共住宅においても住戸に関する同様の調査を行い、コレクティブハウスとの生活の比較をすることで、よりコレクティブハウスの特徴を明らかにすることだと考えている。

(参考) 表6 住戸タイプ別の特徴

タイプ名	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ
プラン バリエーション				
調査した住戸数	9戸	7戸	7戸 (住戸プランの回答者8戸)	5戸
面積	74.0㎡/64.0㎡	55.5㎡/54.0㎡	44.0㎡/45.0㎡	36.0㎡
年齢	・ 60歳代の割合が高い	・ 70歳以上の割合が高い	・ 70歳以上の割合が高い	・ 60歳代までの割合が高い
有職者の割合	・ 44.4%	・ 14.3%	・ 33.3%	・ 60%
以前の居住形態	・ multi family houseの割合が高いが、single family typeの割合も比較的高い	・ multi family houseの割合が高い	・ multi family houseの割合が高い	・ 全ての住戸がmulti family house
現在の居住形態	・ 半数が単身世帯	・ 単身世帯と夫婦世帯の割合がほぼ等しい	・ 全ての住戸が単身世帯	・ 全ての住戸が単身世帯
家具の数	・ 25個以上所有する割合が高い	・ 15個以上所有する割合が62.5%	・ 15個以上所有する割合が33.3%	・ 全ての住戸が15個以下

2-3 フレスタバック Fullersta Backe - 子育てしやすい住環境 -

2-3-1 はじめに

フレスタバックは、コレクティブハウジングの子育て・子育てに対する価値を検証するために調査者が6日間滞在してアンケートとヒアリング調査を行った多世代コレクティブハウスである。フレスタバックは、ストックホルムの郊外市であるフッディング市の住宅団地内の公的賃貸住宅である。事業主(貸主)は、自治体の非営利住宅会社 Huge Fastigheter AB であり、居住者組合による自主運営となっている。

2-3-2 概要

表1 フレスタバック概要

所在地	Kyrkängsbacken 8, 14135 Huddinge
入居時期	1988年
供給主体および住宅管理	Huge Fastigheter AB (フッディング市住宅公社)
所有形態	賃貸
規模	鉄筋コンクリート 6階建て(地下1階)
専有面積	1786 m ² (住戸面積合計 1623 m ² +共用空間 163 m ²)
住戸数	26
住戸面積	44.5 m ² ~ 79 m ²
住戸タイプ	5タイプ(3BR1タイプ、2BR2タイプ、1BR2タイプ)
居住者	53人(男22人、女31人) 0-6years:5 7-12years:7 13-19years:3 20-29 years:11 30-39years:10 40-49years:12 50-59years:5
共用空間面積	163 m ² (エクササイズルームと屋根裏部屋を含めると 220 m ² くらい)
共用空間 (コモンスペース)	【B1F】工作室、子どものプレイルーム 【BV】図書コーナー、コモンダイニング、コモンリビング、コモンキッチン
共用部分 (パブリックスペース) ※除く:風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	【B1F】倉庫、エクササイズルーム、洗濯室 【最上階(屋根裏部分)】屋根裏部屋、空調管理室 【庭】フロントヤード(テーブル、ブランコ、バーベキューセット)、駐車場

(1) 立地

フレスタバックは、フッディング市における1980年代の住宅開発地(2階建ての低層6棟+6階建ての中層6棟)中に建設された1棟(中層)にあたる(図1)。団地内は高齢者住宅やコーポラティブ住宅などが混在し、果樹園や広々した緑地がある。

フッディング駅からは、完全に歩車分離された歩道(右側は自転車道)を歩いて約5分程度の位置にある。フッディング駅周辺は商業地域であり、スーパー、衣類、おもちゃ、飲食店など一通りそ



写真1 フッディング駅前の商業エリア

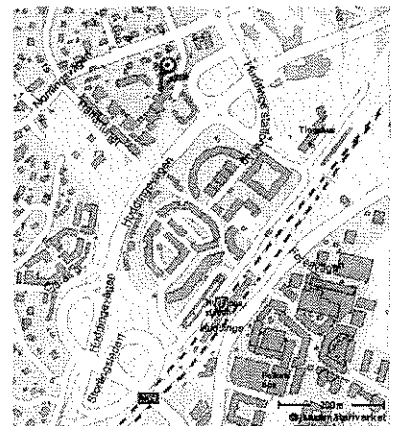


図1 フレスタバック周辺地図
(<http://kartor.eniro.se/>より)

ろっている (写真 1)。

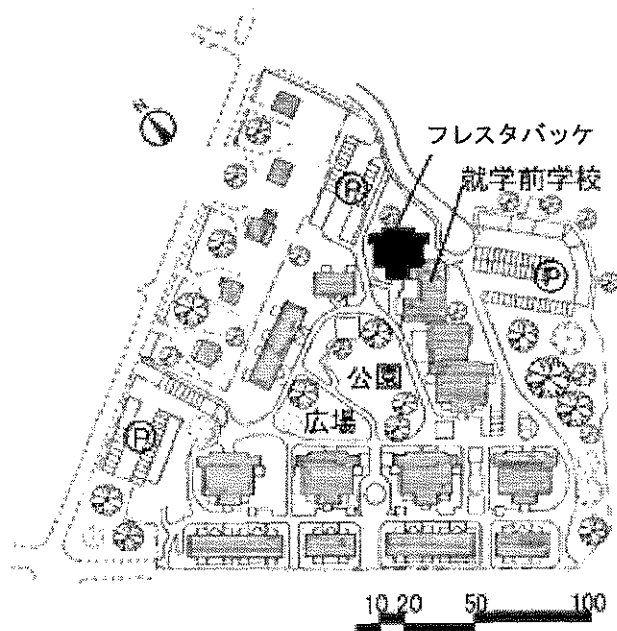


図 2 フレスタパッケ配置図

(2) 建築概要

フレスタパッケは、鉄筋コンクリート 6 階建て (地下 1 階) の建物であり、エントランスホールで就学前学校 (一階建て) に接続し、就学前学校を挟んで別の住棟に繋がっている (図 2, 写真 2)。フロントヤードは就学前学校のエントランスに連続しており、歩道をはさんですぐに公園がある (写真 3)。公園には岩山、

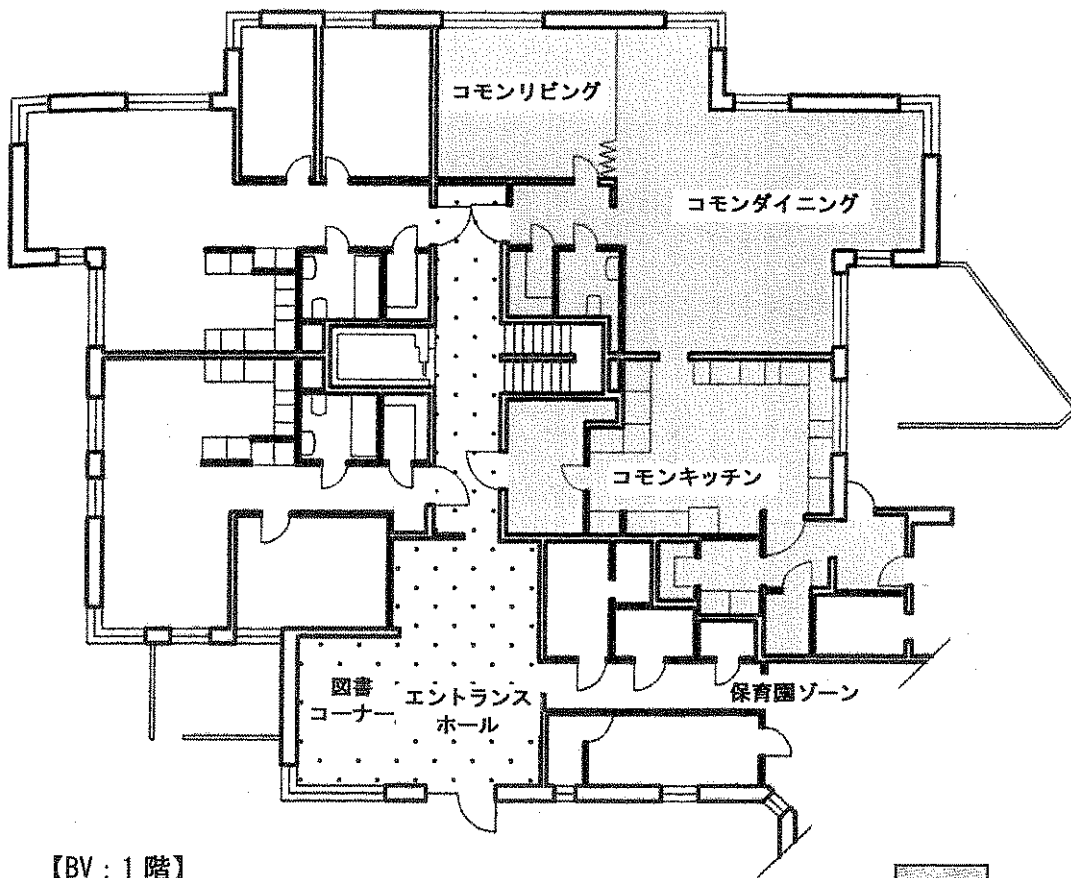


写真 2 フレスタパッケ外観

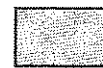
砂場、ブランコ、木製遊具があり、午前中や夕方は就学前学校の貸し切りとなる。

共用空間・部分は、地下、1 階、最上階に分散している。地下に倉庫、エクササイズルーム、工作室、キッズルーム、洗濯室、BV (1 階) に図書コーナー、COMMONダイニング、COMMONリビング、COMMONキッチン、最上階 (屋根裏部分) にプレイルーム (プールバー、映画鑑賞コーナー、バー、トイレ)、空調管理室がある。

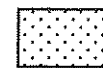
住戸数は 26 戸であり、1 階 2 戸、2~5 階 5 戸、6 階 4 戸である。住戸の規模は 44.5 m^2 ~ 79 m^2 であり、 163 m^2 の共用空間は、住戸の平均 10% 程度を供出した面積に当たる。住戸タイプは、全部で 5 タイプあり、1 ベッドルーム住戸 2 タイプ、2 ベッドルーム住戸 2 タイプ、3 ベッドルーム住戸 1 タイプである。



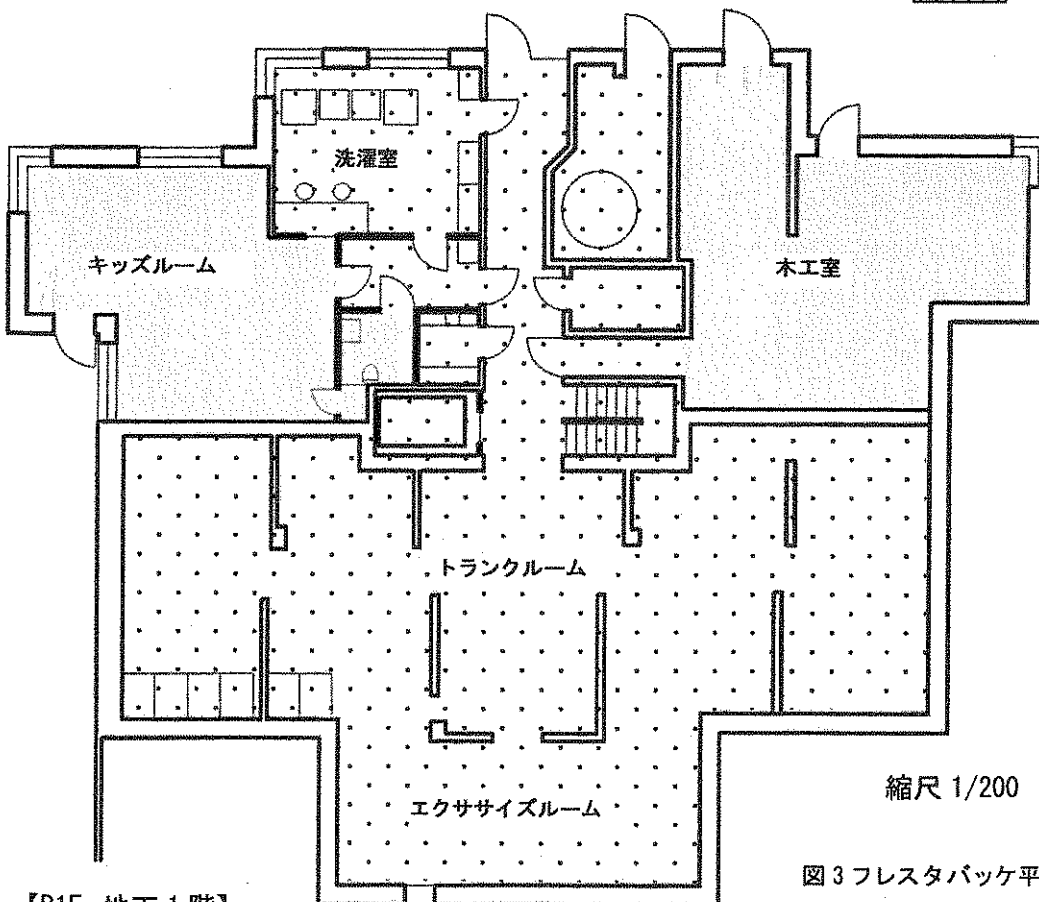
【BV: 1階】



コモンスペース



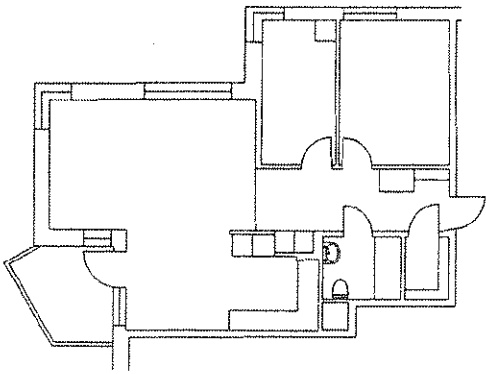
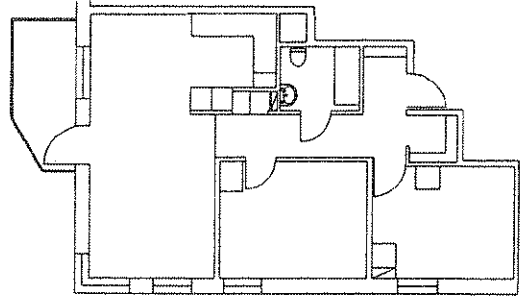
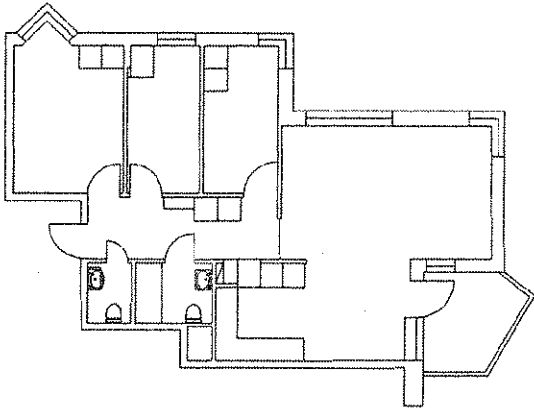
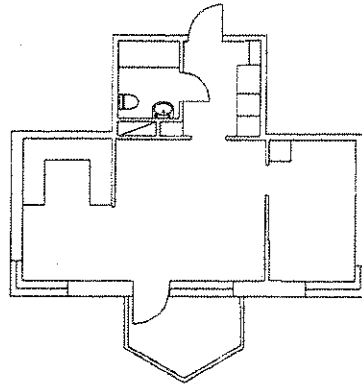
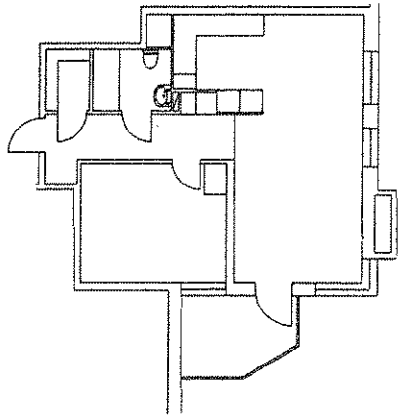
パブリックスペース



【B1F: 地下1階】

縮尺 1/200

図3 フレスタパッケ平面図



縮尺 1/200

図4 フレスタバツケ住戸 平面図



写真3 公園



写真4 公園の遊具



写真5 フロントヤード

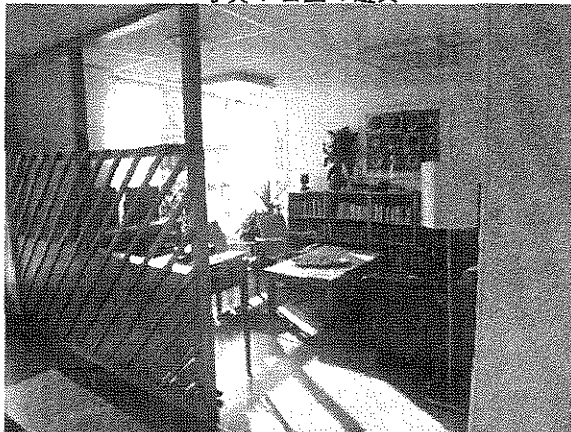


写真6 ロビーの図書コーナー

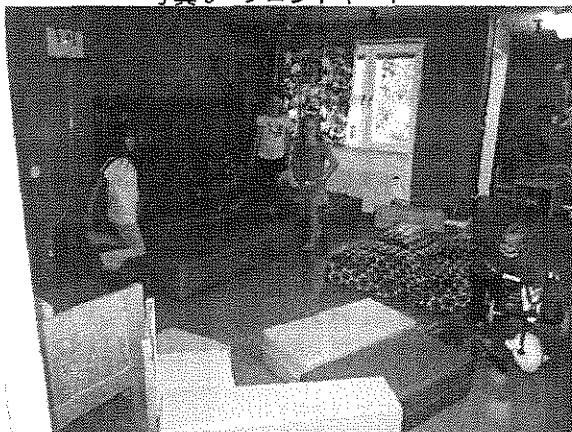


写真7 キッズルーム



写真8 コモンリビング

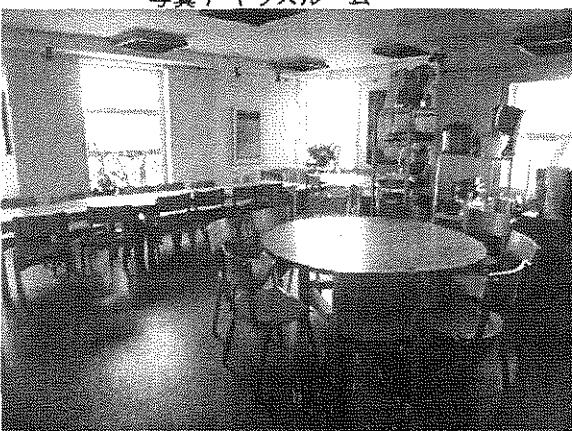


写真9 コモンキッチン



写真10 屋根裏部屋

2-3-3. 事業供給・運営方式

(1) 事業供給方式

フッディング市の非営利住宅会社 HUGЕ は、フッディングの新しい住宅開発地に公共賃貸コレクティブハウスを建設することを計画し、入居希望者組合を結成した。HUGЕ が所有するコレクティブハウスはフレスタバツケ 1 棟のみである。

(2) 運営方式

フレスタバツケには、組合代表、会計、書記、会計監査 2 名、会計監査代理 2 名、選挙準備委員会 3 名、その補欠人 3 名、入居順番待ちリストの管理者 2 名、食費管理者、日用品委員とその代理人、コンタクト委員会の委員がいる。この他、活動グループとしてガーデニング、ミールプランニング・買い出し、備品、清掃管理、パブ、エクササイズ、修理、イベント、インテリア（美化）がある。居住者は、いずれか 1 つ以上の活動グループに参加することになっている。決定事項は、定例会（年 5 回）や総会（年 1 回）で行われる。意志決定は、50%の賛成があれば決定となる。重要なことは 2 度の会合で話し合い承認される必要がある。

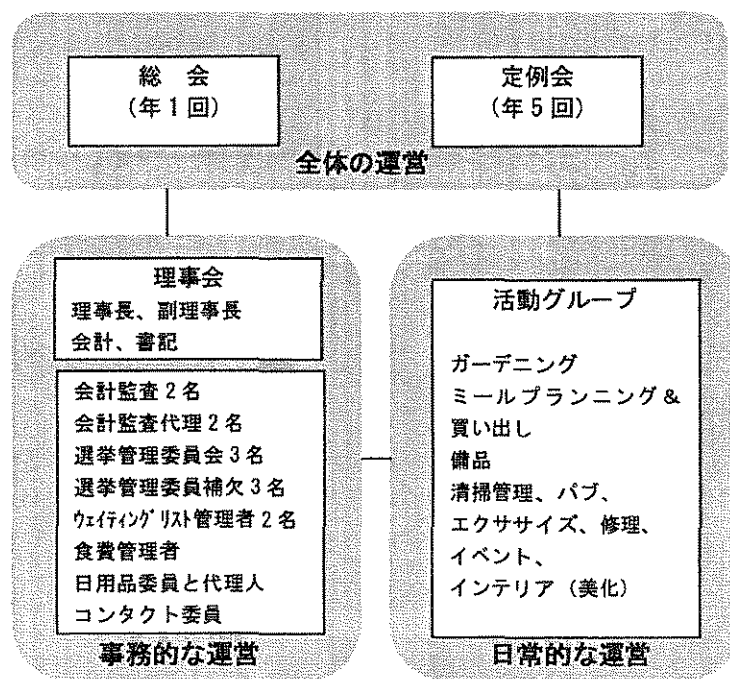


図 5 フレスタバツケの運営体制図

(3) 維持管理のしくみ

家賃は毎年行われる家賃交渉で決定される。この家賃には水道料、暖房費、温水使用量、ゴミ収集手数料、共用空間の使用権が含まれている。

住宅会社 HUGЕ は、維持管理契約に基づき、居住者組合が担う維持管理の責任に対して報酬を毎月支払う。この報酬額も家賃、管理費とともに毎年行われる家賃交渉で決定される。組合は建物内外の日常的な維持管理の責任を持つことになる。これらの作業義務への報酬

として1992年の価格水準で、1㎡当たり96.50SEK^{註1)}、年間172,349SEK(96.5×1786㎡=住戸面積+共用空間面積)を支払っている。

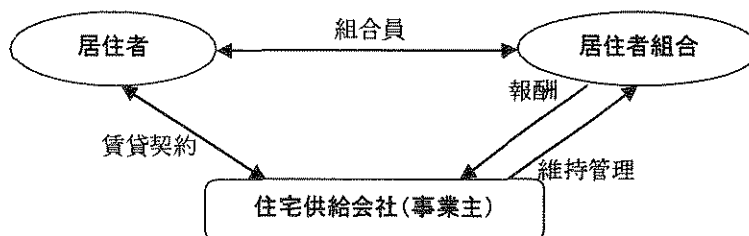


図6 フレスタバツケの自主運営のしくみ

(4)入居者決定のしくみ

フレスタバツケには、内部と外部用の入居順番待ちリストがあり、入居順番待ちリストの管理者(居住者)によって管理されている。内部のリストは、既に住宅会社と直接契約を結んでいる居住者であり、別の住戸への移動希望者のためのものである。サブリースの契約者やその他の者は外部リストで順番待ちをすることになる。外部リストへの登録料として200SEKが必要である。

候補者は、コレクティブハウスの会員や住人になるために執行部および活動グループの面接を受けなければならない。面接では、執行部や活動グループがコレクティブハウスでの生活について説明し、候補者の入居動機を尋ねる。面接の目的は、コレクティブハウスでの生活に伴う責任を理解し、それを了承する住人に会員となってもらうことである。面接後、それぞれが検討し翌日に決定される。申請者を拒否する場合は、執行部全体による協議が必要である。新しい住人が承認されると、執行部から住宅会社に通知される。新しい住人は住宅会社に申込書を送付し、承認を受ける。

2-3-4. 生活実態と居住者評価

(1) 居住者特性

居住者は2007年8月時点53人で、男22人、女31人と女性の方が多くなっている。年代別では、6歳以下が5人、7-12歳が7人、13-19歳が3人、20-29歳が11人、30-39歳が10人、40-49歳が12人、50-59歳が5人である。60歳以上がおらず20~40代の若い世代が中心となっているのが特徴である。世帯タイプ別では、単身12世帯、カップル4世帯、カップルと子8世帯、片親と子2世帯と多様であるが、単身世帯が最も多い。

(2) 生活実態

1) 共用空間(コモンスペース)と共用部分(パブリックスペース)の利用

メインエントランス手前のフロントヤードは、屋外の集会場所としてパーティやミーティングに使用されている。木製のブランコ、いす、テーブル、バーベキューセットなどが置かれている。保育園のエントランスもこのフロントヤードに面している。地下の玄関は

駐車場につながっており、車を利用する人はここからエレベーターで住戸まで直接行くことが可能となっている。

共用空間は、地下、BV（1階）、最上階（屋根裏部分）に分散しており、キッズルーム、図書コーナー以外は鍵がかかっている（住人の全てが鍵を所有）。掲示板はメインエントランスからダイニングへ抜ける廊下にあり、エレベーターもあるため、誰もが見やすい位置である。

メインの共用空間であるコモンキッチン・ダイニングは調査時点で改修中であったが、週5日行われるコモンミール時は、開放されている。夕食後はリビングコーナーでくつろぎやインフォーマルなミーティングなども行われている。リビングコーナーは、以前は図書および子どもコーナーであったが、小さな子どもが減少したため変更したものである。

住戸から離れた地下のキッズルームには運動器具もあり、子どもたちが大声で遊べる場所となっている。その他、エントランスホールに設けられた図書コーナーでも子どもの遊ぶ姿が観察された。ここには居住者が寄付した本などが並んでいる。

最上階のプレイルームは、大人同士あるいは大人同伴で子どもが楽しむ場となっている。映画やテレビでのスポーツ観戦、カラオケ、ビリヤード、パーティなどを楽しんでいる。壁画を数年毎に変更しており、子ども参加で行うかが話し合われていた。

その他、個人で使用している空間・設備として地下の工作室（コモンスペース）、倉庫・エクササイズルーム・洗濯室（いずれもパブリックスペース）がある。

2) 共同活動

フレスタバックは、理事会の他、9つの活動グループが組織としてあり、定例会（年5回）や総会（年1回）で運営事項が決定される。日常の夕食運営であるコモンミールが共同の中心となっており、居住者全員が当番で担っている。掃除はフロアごとに自分たちのフロアと半期ごとに割り当てられたスペースの掃除をする。一人が一週間程度で担当を回している。

子どものための活動は、有志による自主的なものが多い。誕生会や遠足などが行われている。また、子どものいる5家族で子どものお迎えチームを結成する等、助け合いのしくみをつくっている。



写真11 Kollektivhus Nuのイベント開催（Kollektivhus NuのHPより）

(3) 居住者評価

1) 調査方法

滞在期間中に調査票を各住戸（26世帯）に配布し、ゲスト担当者宅のポストに投函してもらう方法でアンケート調査を行った（回収12票、回収率：46%）。主な質問項目は属性、入居理由、自主運営に対する意識、子育て環境としての評価、コレクティブな暮らしに対する評価である。また6人の住人に対して暮らしについてのヒアリングをおこなった。これらの結果から居住者評価を整理する。

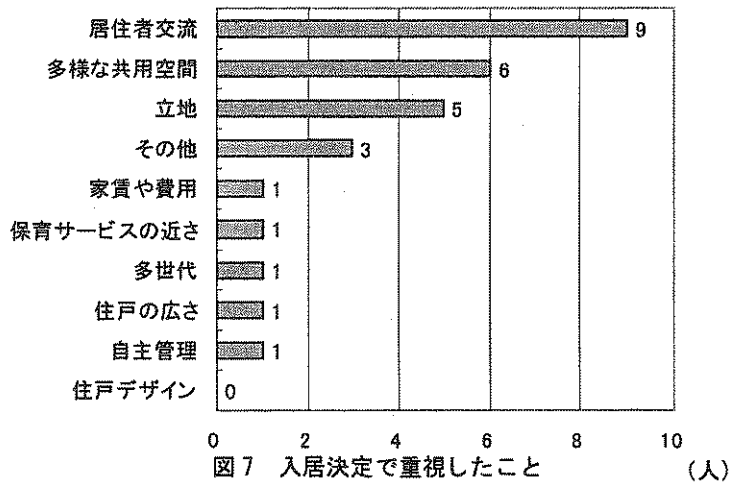
2) 結果

①回答者属性 (n=12)

表2 回答者属性

性別	男：3、女：9
年齢	20代：2、30代：3、40代：4、50代：3
世帯構成	単身：4、夫婦：2、両親と子：2、単親と子：4
就労状況	フルタイム：9、パートタイム：1、学生：1、未記入：1

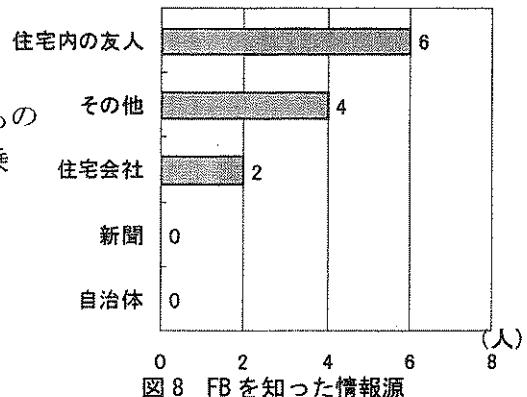
②入居決定で重視したこと（複数回答）



居住者間交流を重視した人が多く、半数の人が共用空間・設備を重視している。

③フレスタバツケを知った情報源（複数回答）

住宅内の友人に誘われて入居している人が半数である。その他としてインターネット、子どもの母親（元妻）、大学でのサブリース情報、電車で乗り合わせた人から聞いたという回答があった。



④担い合い意識

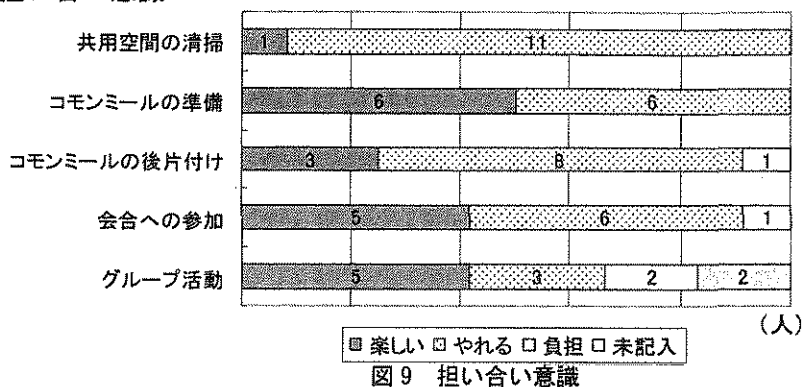


図9 担い合い意識

いずれの当番等に対して負担を感じている人は少ない。コモンミールの準備（調理）、会合参加、活動グループを楽しみと捉えている人が比較的多い。

⑤時間と経済面の軽減意識

<時間の節約>

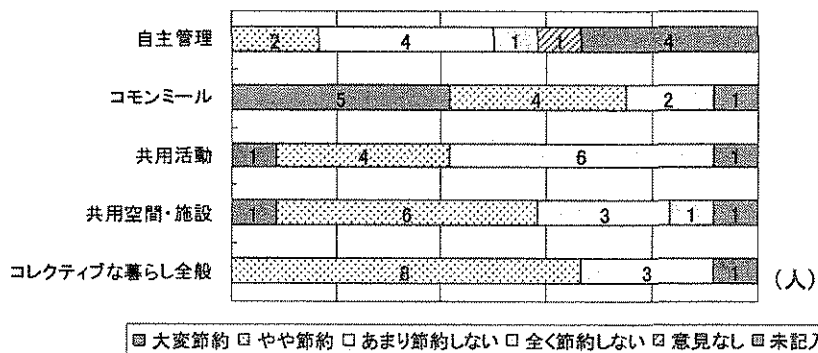


図10 共同活動の時間節約意識

<経済面の節約>

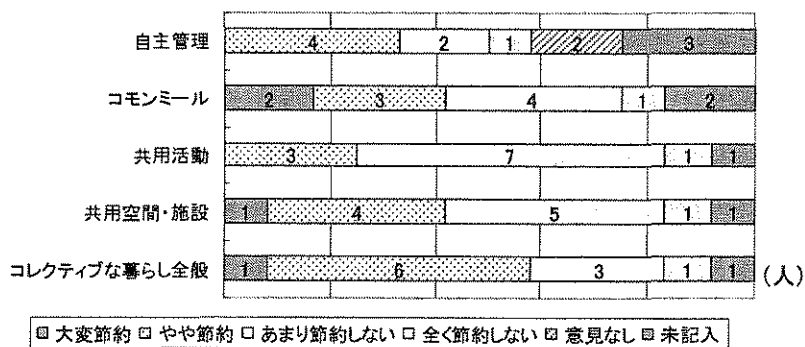
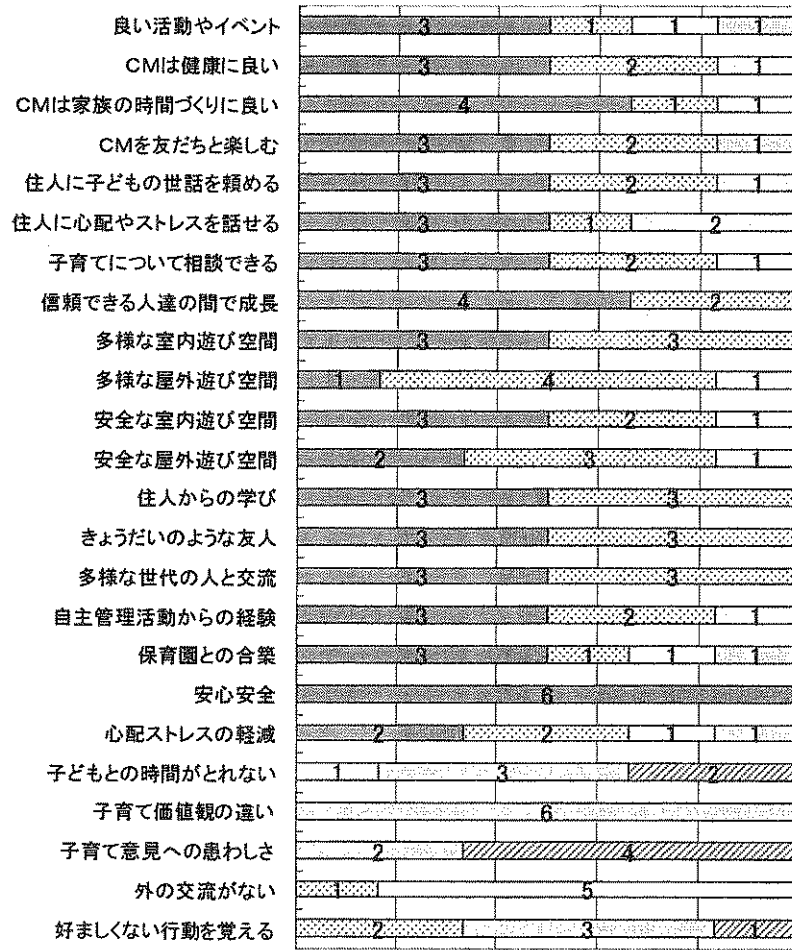


図11 共同活動の経済面の節約意識

コレクティブな暮らしに対して経済面よりも時間的軽減を感じている人の方が多。特にコモンミールが時間的な節約に役に立っていると感じている人が比較的多い。

⑥子育て環境について（子どものいる回答者）



(人)

強く思う そう思う どちらともいえない
 そう思わない 全くそう思わない 未記入

図12 子育て環境に対する意識

子どものいる回答者は6名であるが、概ね子育て環境として好意的な意見である。特に安心安全に対しては全員が同意しており、信頼できる多様な住人（子ども含める）との交流、学びや経験、遊び空間に対して評価している。全員ではないが、子どもの世話、相談なども住民間でできている人が多い

⑦子どものいる環境について（子どものいない回答者）

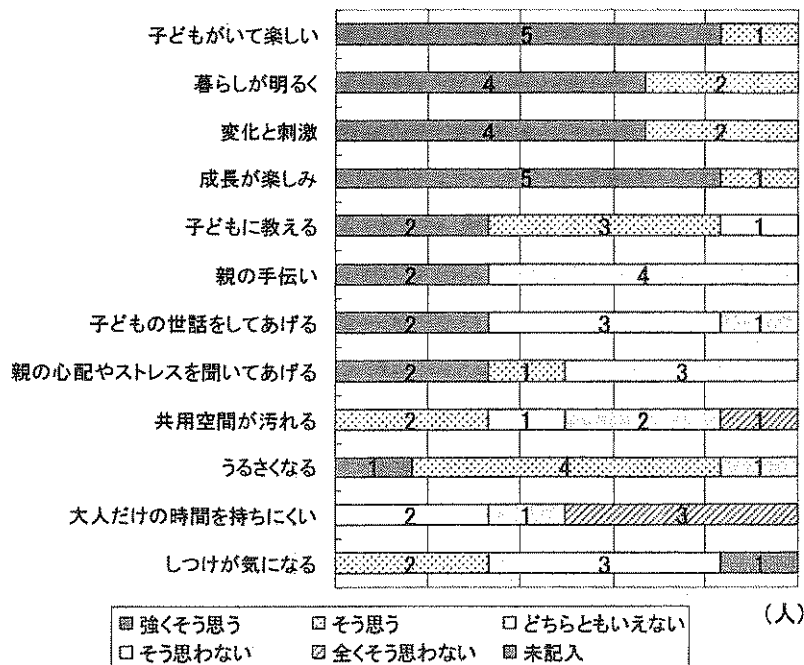


図 13 子どものいる環境について（子どものいない回答者）

子どものいない回答者は6人であり、積極的に子育てを助けているわけではないが、誰もが子どもの成長や存在を楽しみ、変化と刺激を与えてくれる等、好ましく思っている。但し、うるさくなると感じている人も多い。

⑧コレクティブな暮らしに対する評価（満足度）

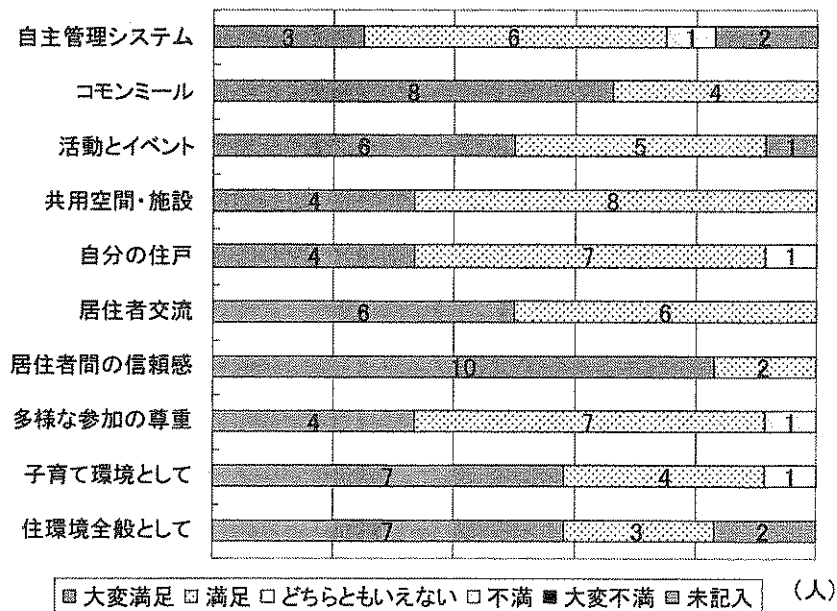


図 14 コレクティブな暮らしに対する評価

回答者は、概ね全ての項目に満足している人が殆どである。居住者間の信頼感、コモンミール、子育て環境に対して大変満足という回答が多い。

⑨ヒアリング及び自由回答による暮らしの評価

表3にヒアリング(5名)とアンケートの自由回答からヒト(居住者関係、交流など)、モノ(住戸や共用空間)、システム(協働のしくみ、自主管理運営)についての主な意見を抽出した。

表3 ヒアリング回答者とアンケート自由回答による主な意見

ヒト	<p><多世代・多様な居住者との交流></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもはいろいろな世代と交流できて社交性、シェアリング・尊敬の気持ちを持てる(F30F)。 ・近くに親戚もなくここでソーシャルネットワークを築けてうれしい(F40F)。 ・家族のような感覚、多様な居住者からの様々な考え、暮らしにおける価値は様々であること…など多くの学びがある。子どもたちは私たちを幸せな気分にさせてくれる(F50F)。 <p><子ども同士の交流></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ひとりっこだがきょうだいのいるような環境(F30F)。 ・子ども同士で自由に遊んでくれるので自分の時間がある(F40F)。 <p><助け合い></p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の親とも助け合え、子どもとの対立をどう解決するか等も相談できる(F30F)。 <p><安心></p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもは大人の見守りの中で自由にしているので安心(F50F)。 ・決して独りではないという安心、よりたくさんの友だち、楽しみがある(F20F)。
モノ	<p><フレキシブルでオールタナティブな空間使用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・オールタナティブな場所がある。キッズスペースでは大声を出したりする遊びもできて全く自由。家では静かな遊びをしてもらえる(F40F)。 ・遊び場はそのときのニーズで変えている。以前は小さい子がたくさんいてダイニングの近くに小さい子用の場としていた(F40M) <p><空間や道具のシェア></p> <ul style="list-style-type: none"> ・工具などもシェアできるので自分で買わなくても良いし、ペンキも工作室を使えるので自分の家が汚れなくて心配ない(F30F)。
システム	<p><コモンミール></p> <ul style="list-style-type: none"> ・女性は仕事から帰ってきて夕食をつくるのがストレスになるのでこれが最も大きい利点だと思う(F40M)。 ・食事をつくらなくてもいいし、食材を買いに行かなくても良いので経済的にも時間的にも節約できている(F30F)。 ・良い食事、共にすることで家事も楽しくなる(F50F)。 <p><助け合いのしくみ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・交代でお迎えのしくみは、親は週1のお迎えでいいし、子どもはデイケアでの時間を減らせるしウインウインである(F40F) <p><男女参画></p> <ul style="list-style-type: none"> ・男性にとっては一般の家よりも家事をしている(F40M)。

※括弧内は(Fフレスタバツケ、年代、性別)

3) 居住者評価の考察

居住者たちは、知人を通して等、コレクティブハウジングの暮らしを理解し、居住者交流を重視して入居している。居住者間の交流や信頼感に対する評価は高く、多様な世代や世帯の人との交流についても価値を見出していることが伺える。居住者同志の関係については、人によって適度な距離を保ちながら多様な意見を認め合い、柔軟につきあうことを大切にしている。

自主運営に対する負担感は殆ど聞かれず、コモンミールや会合参加を楽しみに捉える傾向がみられる。コモンミールは働く母親にとって大きな時間的節約と共にストレス軽減になると捉えられている。

子どものいる居住者は、居住者間で子育ての助け合いをしており、子ども同士の学びあいや信頼できる居住者間の子育てを評価している。子どもたちが信頼できる社会的・物理的な環境の中で自由に子どもだけで遊んでくれることが親自身の時間をもたらす子育ての

ストレス軽減になっていることが伺えた。子どものいない居住者も、実際に子育てを助けている人は限定されるが、多くの人が子どもの成長や存在を楽しみや刺激として捉えている。

外部および内部空間とも子どもの遊び場としては高く評価されている。外の公園や地下のキッズスペースではダイナミックな遊び、住戸では静かな遊び、等、子どもが遊び方に応じて場所を選んでいることを評価する声も聞かれた。また、ハウス内の子どもの年代に応じて子ども用のスペースの場所を変える等、フレキシブルな対応が見られる。

2-4. ツルスツーガン Kollektivhuset Tullstugan

- コーポラティブ所有方式の緩やかな自主管理運営 -

2-4-1. はじめに

ツルスツーガンは、ストックホルムの中心街に近い再開発地内の263戸からなる住宅団地の一角に位置する29戸のコレクティブハウスである(調査時点でコレクティブハウス組合に所属するのは24戸)。1993年に建設された公的な賃貸住宅であったが、2001年夏に居住権所有(コーポラティブ bostadsrättsförening、andelsägare)となった。事業主は、前項のフェルドクネッペンと同じ Familjebostäder である。居住者組合による緩やかな自主管理運営を行っている。居住者に子どもを含む事例としてアンケートとヒアリング調査を行い、コレクティブハウジングの子育て・子育てに対する価値を検証した。

2-4-2. 概要

表1 ツルスツーガン概要

所在地	Dörjgränd 4-6
入居時期	1993年
供給主体および住宅管理	Familjebostäder から居住者組合へ
設計・管理	設計者は居住者(コアメンバー)の1人
所有形態	賃貸→2001年に居住権所有へ
規模	鉄筋コンクリート 6階建て(地下1階)
住戸数	29 (内コレクティブハウス組合に所属するのは24戸)
住戸面積	総面積約2,300㎡
居住者	0歳から70歳代の約70人
共用空間面積	約110㎡(住戸面積の約5%)
共用空間 (コモンスペース)	【2階】テレビルーム、ゲストルーム、コモンキッチン・ダイニング、テラス、キッズルーム
共用部分(パブリックスペース) ※除く:風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	【B1】洗濯室、倉庫、コンポスト、【庭】中庭

(1) 立地

ツルスツーガンは、ストックホルムのハンマルビー運河におけるウォーターフロントの工場跡地を再開発した大規模団地の一角にある(図1)。BRF ツルスツーガン3は全部で4棟(263戸)から成る。いずれの建物も中庭を囲んだ配置で公道を挟んで建物裏側には大きな運動公園がある。

(2) 建築概要

西から2棟目の鉄筋コンクリート6階建て(地下1階)の建物の中、Dörjgränd 4と6にある29戸がコレクティブハウ

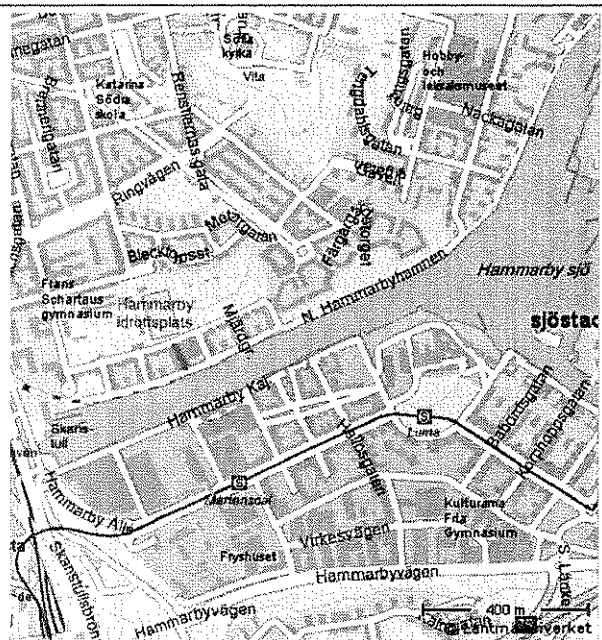


図1 ツルスツーガン周辺地図
(<http://kartor.eniro.se/>より)

ス・ツルスツーガンである。一般の集合住宅を着工後にコレクティブハウスに変更したため、住戸は広い一方で4ルーム住戸1戸分に当たる共用空間は手狭である。2階に共用空間であるテレビルーム、ゲストルーム、COMMONキッチン・ダイニング、テラス、キッズルームがある。地下に共用部分の洗濯室、倉庫、コンポストがある。住戸数は29戸であり、住戸の総面積は約2300㎡とである。約110㎡の共用空間は、住戸の平均5%を供出した面積に当たる。例えば92㎡住戸の居住者は、賃貸であったときに97㎡分の家賃を支払っていた。

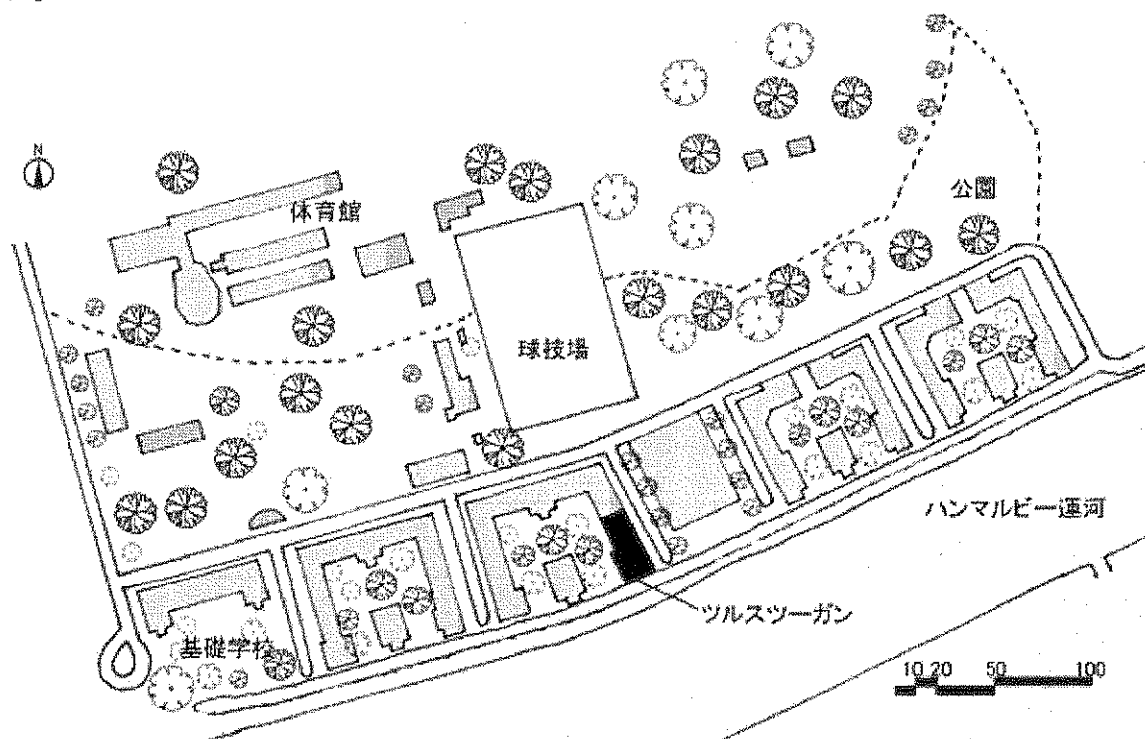


図2 ツルスツーガン配置図



写真1 ツルスツーガン外観



写真2 ツルスツーガン中庭



写真3 コモンキッチン

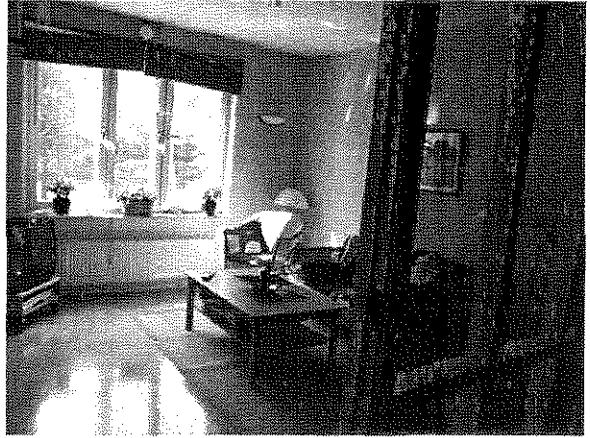


写真4 テレビルーム

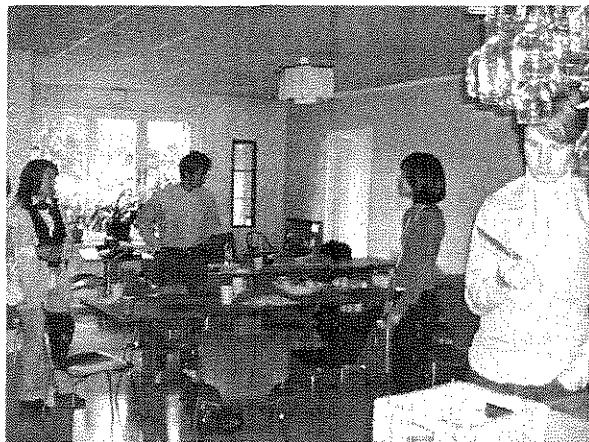


写真5 ダイニングルーム



写真6 テラス



写真7 キッズルーム

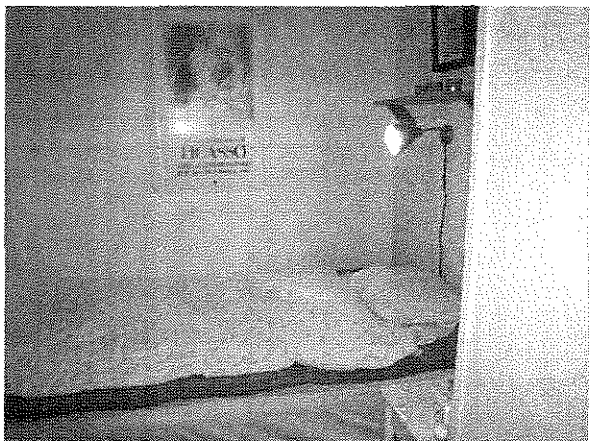


写真8 ゲストルーム

2-4-3. 事業供給・運営方式

(1) 事業供給方式

1993年春にコアメンバーとなったヘッセルビーファミリーホテルの数人の居住者が新たなコレクティブハウスを求めて Familjebostäder に相談・交渉したところ、ハンマルビー運河北側の263戸から成る住宅団地のうち Dörjgränd 4 と 6 をコレクティブハウスとすることが決定した。コアメンバーは、他の居住者を集め、共用空間のあるコレクティブハウスの計画を行い 1994 年秋に入居となった。ヘッセルビーファミリーホテルからの移住者は5人である。設計者もコアメンバーの一員であり、4部屋住戸をメインの共用空間にすることを提案した。

1999年、ストックホルム市は当該エリアの公共賃貸住戸を居住者に販売することを決定し、住民投票の結果それを受け入れることになり 2001年3月に263戸からなる住宅団地はツルスツーガン3というコンドミニウムになった。コレクティブハウス部分は組合が購入し、居住者は居住権を買い取るコーポラティブ住宅となった。

(2) 運営方式

ツルスツーガンには、執行部2人(代表と重役)、会計監査2人とその補欠人1人、選挙準備委員会3人がいる。決定事項は年1回の総会と必要に応じて開催される会合で決定される。

コレクティブハウス・ツルスツーガンの居住者組合(以下コレクティブハウス組合)は、7つが集まるコンドミニウムアソシエーションの1つである。コンドミニウムアソシエーションでは、合意書や活動などを決めている。コレクティブハウス組合から4人がボードになり、経済面、メンテナンス、ゲストアパートメント、パーティスペースの係を担当している。

コレクティブハウス組合では、19歳以上が組合員とされ、食事と掃除当番に参加する。

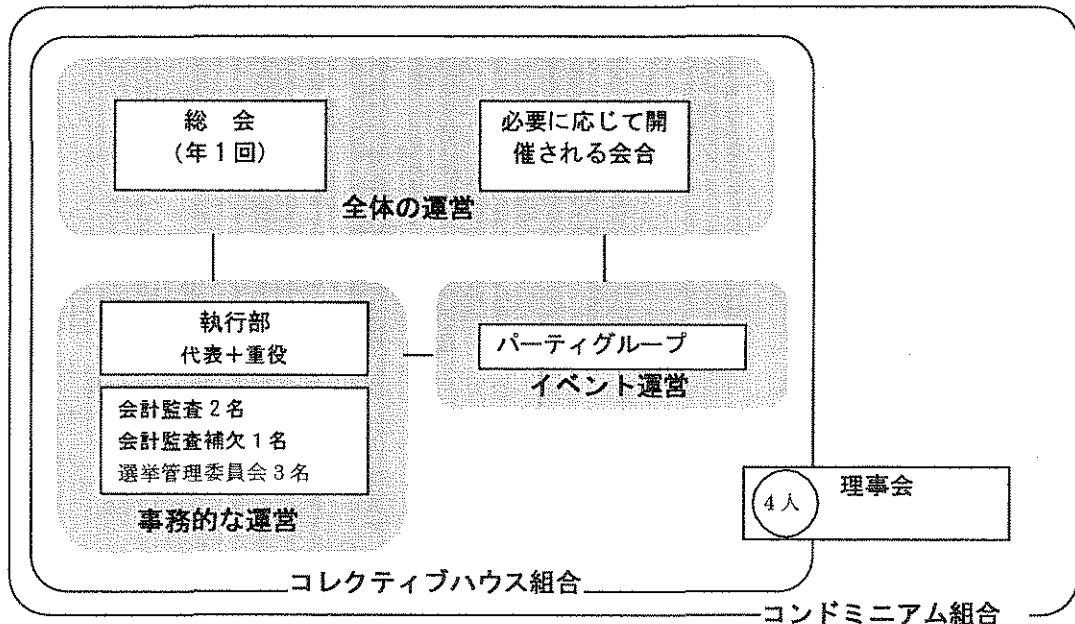


図3 ツルスツーガンの運営体制図

(3) 維持管理

賃貸であった頃は、92 m²の3部屋住戸の家賃は8,800SEKであった。居住権所有のために45,000～55,000SEK/m²を支払うことになった。

コレクティブハウス組合では、共用空間とコモンミールの運営管理を行っている。共用空間の新しい家具や設備の購入も行う。クリーニングと修理のための日が年に1・2回あり、全員が参加することになっている。

維持管理費の基本費は100SEK/月である。この他にコンドミニウムフィーを支払っているが、コレクティブハウスには還元されていない。2つの階段を掃除することで18,000SEK/年を得ている。これはインテリアデコレーションやキッチン設備の維持修理にあてている。

コンドミニウム組合は外構部分、洗濯室、コレクティブ以外の共用部分の維持管理を担う。

(4) 入居者決定のしくみ

居住権所有になってからは、住戸を自由に売買できるようになったため、コレクティブハウスを理解していない人も入居するようになった。新しい居住者には、コレクティブハウスの暮らしに対する理解と参加を求めているが、参加していない住民もいる。コレクティブハウス組合では口コミやインターネットでコレクティブハウスを理解してくれる入居者を捜している。調査時点で4戸が参加していないが、イベントに招くなどの働きかけを継続している。

2-4-4. 生活実態と居住者評価

(1) 居住者特性

居住者は2007年8月時点、0歳から70歳代の約70人である。20歳未満の子どもは32人いる(0～6歳:4人、7～12歳:9人、13～19歳:19人)。子どものいる家族は18(内7世帯は片親)、中年カップルが5世帯、6世帯は単身である。このうちリタイアしたカップルや単身者は5世帯であり、所得が比較的高く、専門職の居住者が多いことも特徴である。

(2) 生活実態

1) 共用空間(コモンスペース)の利用

最も使われているのは、メインの共用空間となるコモンダイニングとキッチンである。室内は中庭に向けてガラス面が多く、開放的である。週4回のコモンミールの他、会合、個人の食事会やパーティにも使用されている。個人利用の際は、予約が必要であり、スペースのみの場合100SEK、キッチンも使用する場合は200SEK必要である。天気の良い日にはテラスでも食事が行われている。ダイニングルームには、記録帳があり、キッチンから用具を借りるとき、何か機能がしないとき、修理を依頼したとき、等の記録をして住民間で情報共有できるようにしている。

テレビルームには家族や若者が時々集まっている。ゲストルームには2つのダブルベッドが置かれており、居住者は予約してゲストのために使用することができる。キッズルームはコモンキッチン・ダイニングの横に独立した部屋としてあるが、小さいため大きな子

どもには使われていない。コモンミールのメニューや当番は、エレベーター内に掲示される。

2) 共同活動

住宅団地全体のコンドミニアム組合があり、自分たちのコレクティブハウス組合がある。コレクティブハウス組合では、共用空間とコモンミールの運営管理を行い、共用空間の新しい家具や設備を購入したりする。クリーニングと修理のための日が年に1・2回あり、全員が参加することになっている。

ツルスツーガンには、執行部とパーティ委員会があるのみで活動グループはなく、定例会も開催されていない。年に一度の総会と必要に応じて会合が開催されている。趣味的なサークルとして読書クラブがある。

日常の夕食運営であるコモンミールが共同の中心であり、火曜日から金曜日までの週4回行われている。5つのチームがあり、クッキングと掃除を1週間担当する。8～9人から成る5つのクッキングチームがあり、1週(4回分)を担当する。ショッピング、調理、片付け、土曜日のキッチン・ダイニングの掃除を行う。1日4000SEKの予算である。2～4人で調理当番をする。5週毎に2回クッキング当番が回ってくることになる。つまり20回に2回である。

特に子どものための活動グループはないが、両親同士でインフォーマルなパーティを開いている。同年代同志の集まりが多い。



写真 9, 10 コモンミール風景(ツルスツーガン HP より)

(3) 居住者評価

1) 調査方法

訪問時に居住者である Dr. Vestbro に各戸に調査票の配布と回収を依頼した。回収された調査票は 15 票である（回収率 68%）。質問項目はフレスタバツケと同じである。詳細事項やわからない点は、Dr. Vestbro にヒアリングおよびメールにて質問を行った。

2) 結果

①回答者属性 (n=15, 回収率: 68%)

表 2 回答者属性

性別	男: 5、女: 10
年齢	30代: 1、40代: 4、50代: 4、60代: 5、70代: 1
世帯構成	単身: 4、夫婦: 4、両親と子: 5、単親と子: 2
就労状況	フルタイム: 11、パートタイム: 2、リタイア: 2

②入居決定で重視したこと (複数回答)

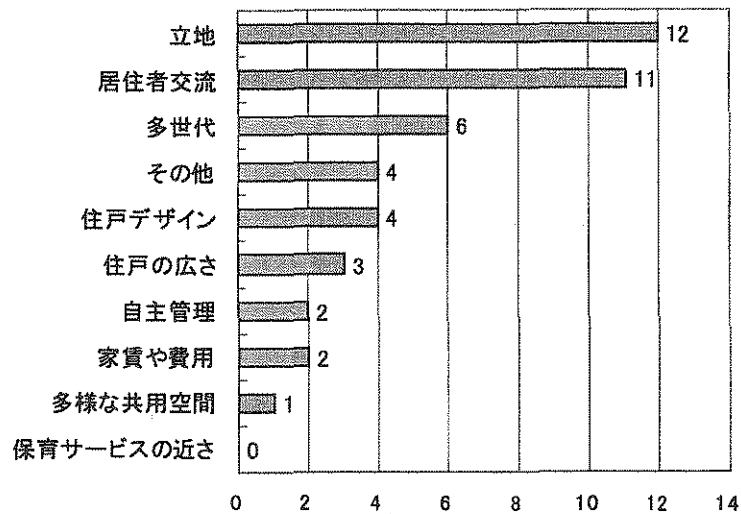


図 4 入居決定で重視したこと

立地、居住者交流を重視している人が多く、共用空間を重視した人が少ない。ツルスツ一ガンは共用空間が少ないためと考えられる。

③ツルスツ一ガンを知った情報源 (複数回答)

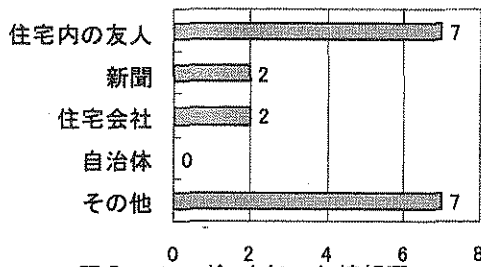
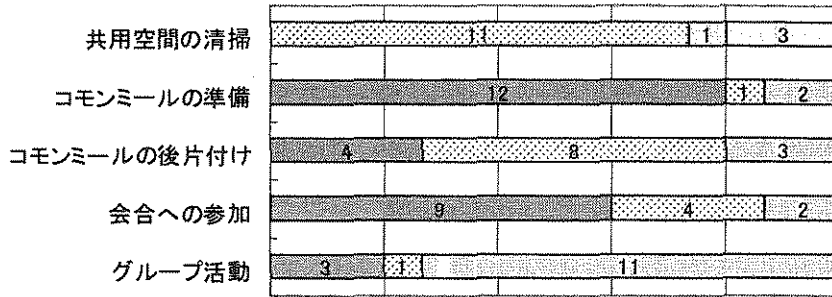


図 5 ツルスツ一ガンを知った情報源

住宅内の友人に誘われて入居した人が約半数である。その他は、このコレクティブハウジングを立ち上げた初期メンバーであった人 3 人、研究者として知った 1 人、近所に住んでいた 1 人、同僚からの紹介 1 人、自治体の友人からの紹介 1 人、であり口コミで知った人が多いことがわかる。

④ 担い合い意識



■ 楽しい □ やれる □ 負担 □ 未記入

図6 担い合い意識

いずれの担い合いに対しても負担を感じている人は少ない。コモンミールの準備(調理)、会合参加を楽しみと捉えている人が比較的多い。ツルスツガンではグループ活動はないため、グループ活動については未記入者が多い(記入者はボードメンバーやブッククラブの人である)。

⑤ 時間と経済面の軽減意識

<時間の節約>

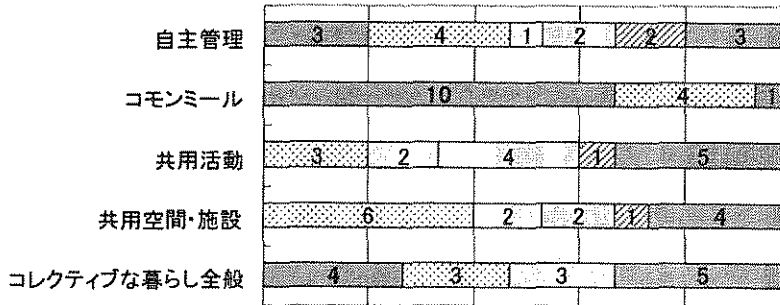
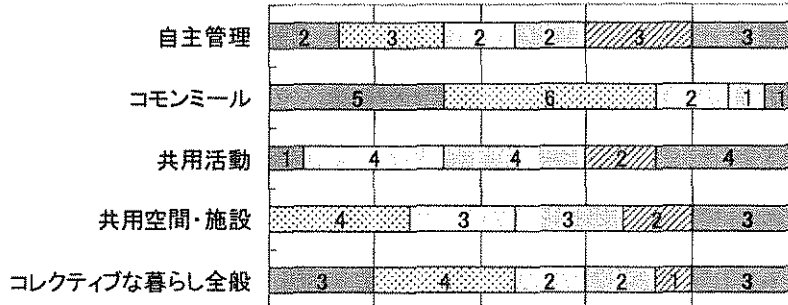


図7 共同活動の時間節約意識

<経済面の節約>



■ 大変節約 □ やや節約 □ あまり節約しない □ 全く節約しない ▨ 意見なし □ 未記入

図8 共同活動の経済面の節約意識

コレクティブな暮らしについて時間や経済面で節約できていると考えている人は約半数である。特にコモンミールは時間的に節約できていると感じている人が多い。他の項目に比べてコモンミールは、経済面でも節約につながっていると感じている人が多い。

⑥子育て環境について (子どものいる回答者)

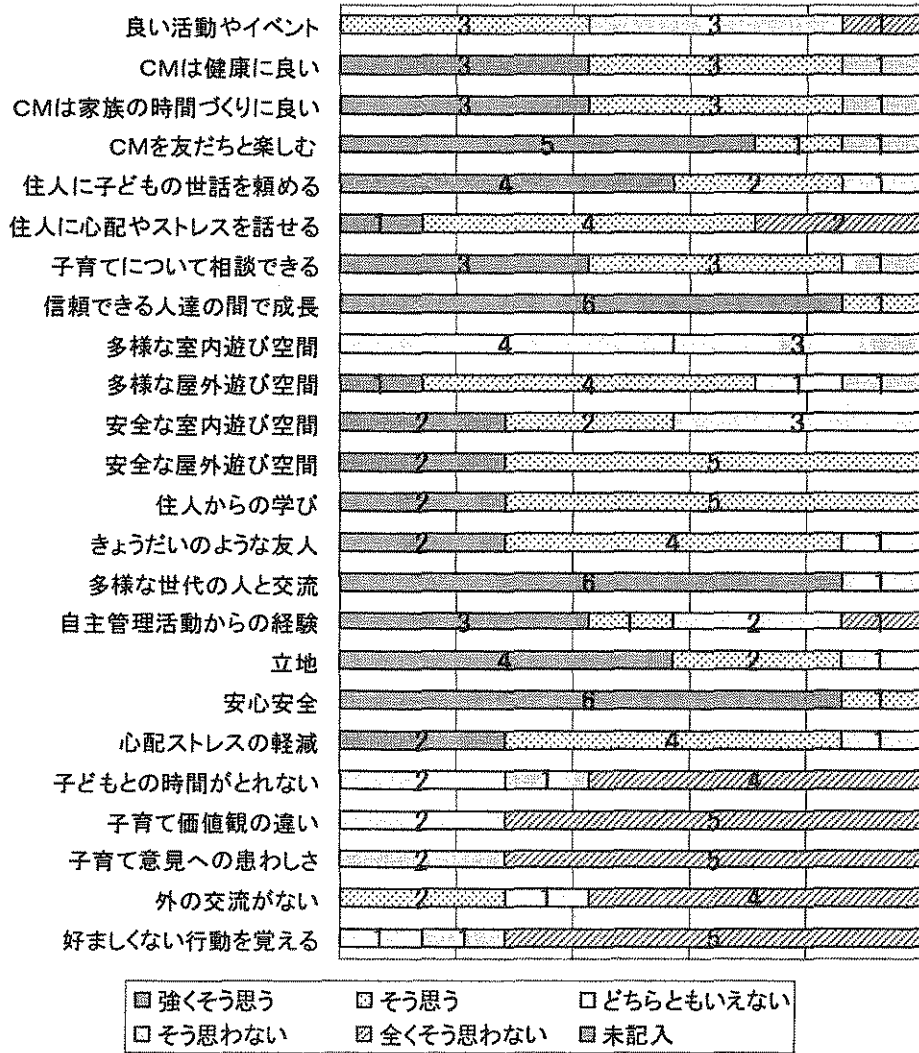


図9 子育て環境に対する意識

子どものいる回答者は7名である。子どものための活動やイベント、室内の遊び場が少ないため、これらの評価は他の項目より低い。この2項目以外については、概ね子育て環境として好意的な意見である。特に信頼できる人達の間で成長、安心安全、多世代交流を評価している。全員ではないが、子どもの世話、子育ての相談なども住民間でできている人が多い

⑦子どものいる環境について（子どものいない回答者）

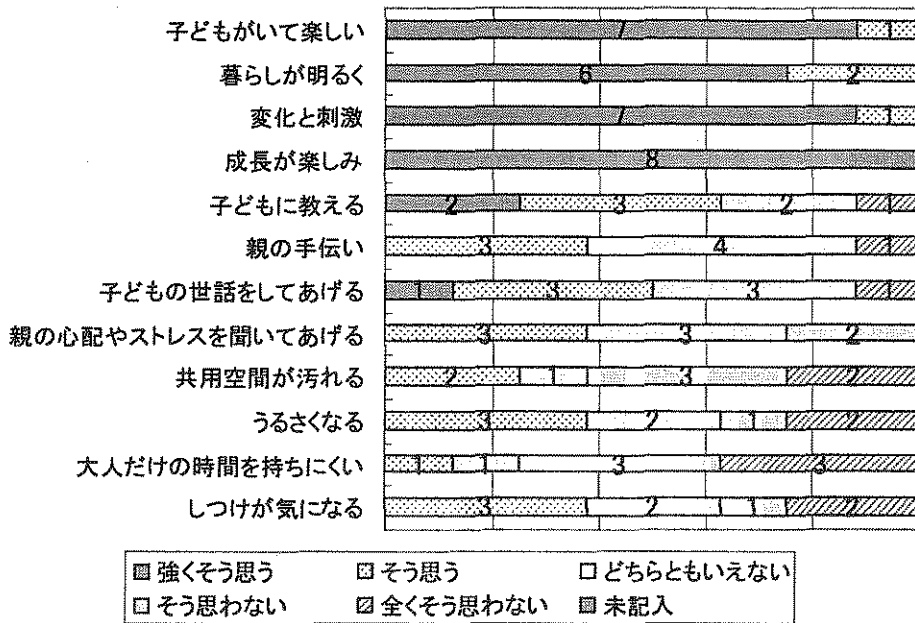


図10 子どものいる環境について（子どものいない回答者）

子どものいない回答者は8人であるが、積極的に子育てを助けているわけではないが、誰もが子どもの成長、子どもの存在を楽しみ、変化と刺激を与えてくれる等、好ましく思っている。但し、騒音やしつげなどを気にしている人もいる。

⑧コレクティブな暮らしに対する評価（満足度）

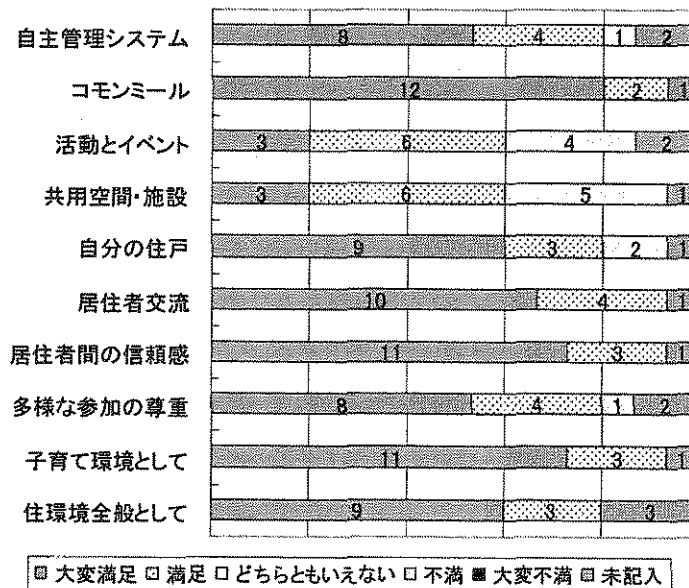


図11 コレクティブな暮らしに対する評価

多くの人が、活動とイベント、共用空間・施設の項目以外は殆どの項目に満足している。コモンミール、子育て環境、居住者間の信頼感、居住者交流に対して大変満足という回答が多い。

⑨ヒアリングによる暮らしの評価

表3にヒアリング（1名）とアンケートの自由回答からヒト（居住者関係、交流など）、モノ（住戸や共用空間）、システム（協働のしくみ、自主管理運営）についての主な意見を抽出した。

表3 ヒアリング回答者とアンケート自由回答による主な意見

ヒト	<ul style="list-style-type: none"> <多世代、多様な居住者との交流> ・子どもの存在は、ここに住む大切なポイントの一つ(T50F) ・子どもたちを知っている全ての世代が一緒に集まっている。皆いい人たちばかりである(T60F)。 ・多様でたくさん大人の大人たちが私の子どもたちを大切に思ってくれている(T50m)。 ・より大きなソーシャルネットワークを持てる(T40M)。 <良い関係づくり> ・適度な距離(密接ではないがいつもあるという関係)で良い関係をつくっているのが良い(T50F) <子どもの成長> ・子どもたちは他の人への感謝を感じながら成長している。勇気、自己尊重感、達成感なども育っている(T40M)。
モノ	<ul style="list-style-type: none"> <子どもの遊び場> ・一般の住宅よりもずっと遊び場があってよい(T60M) <環境・ロケーション> ・安全で良い環境。良い共用空間、ダイニング、まちの商業施設にも近くて良い(T40M)。 <コモンスペースの課題> ・もっと広く様々なコモンスペースが欲しい(T50F) ・子どものための空間はもっと大きい方が良い(T40M)
システム	<ul style="list-style-type: none"> <コモンミール> ・コモンミールには本当に助けられる。栄養的にも良い(T40M)。 ・友だちと一緒に良い食事がとれるのは良い(T58M)。 <柔軟な参加> ・参加を強制されないし、本当に良い(T60M)。

※括弧内は（T ツルスツーガン、年代、性別）

3) 居住者評価の考察

居住者たちは、ツルスツーガン・コレクティブハウスを計画したコアメンバーを中心に、知人を通して等、コレクティブハウジングの暮らしを理解し、居住者交流を重視して入居している。多様な年代層であり、所得や学歴が高いことが伺える。

フレスタバツケ同様に居住者間の交流や信頼感に対する評価は高く、多様な世代や世帯の人との交流についても価値を見出していることが伺える。居住者同志の関係については、人によって適度な距離を保ちながら多様な意見を認め合い、柔軟につきあうことを大切にしている。

ツルスツーガンには定例会や活動グループがなく、コモンミールを中心とした比較的自由的な自主運営が行われている。自由な参加を評価する声もある。自主運営に対する負担感は殆ど聞かれず、コモンミールや会合参加を楽しみに捉える傾向がみられる。コモンミールは、人との交流や働く親にとって子どもへの栄養面や家事軽減として役立っていることが評価されている。

子どものいる居住者は、居住者間で子育ての助け合いをしている人も多く、子ども同士の学びあいや信頼できる居住者間の子育てを評価している。子どものいない居住者も、実

際に子育てを助けている人は限定されるが、多くの人が子どもの成長や存在を楽しみや刺激として捉えている。

ツルスツーガンはもともとコレクティブハウスとして計画された住宅ではないため、共用空間が少ない(住戸面積の約5%)。そのため子どものためにもっと広い空間を望む声が聞かれた。利便性の高い立地と他の住宅よりは自由に使える共用空間は高く評価されている。

注釈:

注1) 2009年10月現在、1 SEK=13.06円

参考文献:

コレクティブハウジングの子育ち・子育てに対する価値の研究(その1)スウェーデンの多世代コレクティブハウジング事例からの考察, 櫻井典子, 小谷部育子 日本建築学会大会学術講演梗概集・建築計画Ⅱ 275-276 (2008)

2-5 その他の視察事例

2-5-1. ソッケンスツーガン - 既存ストックを活かす -

(1) はじめに

ソッケンスツーガンは、1940年代に建設された高齢者住宅を増改築してコレクティブハウスとした事例である。40歳以上で学齢期の子どもがいない居住者を対象とした「人生第二ステージの住まい」、フェルドクネッペンをモデルとして、あのようなコレクティブハウスに住みたいと考えた人々が集まって計画したものである。居住希望者たちが放置されていた高齢者住宅の所有者である住宅公社に交渉し、リノベーションのコレクティブハウスとして1999年秋に実現させた。

(2) 立地

ストックホルム郊外 Skarpnäck に所在する。地下鉄の Kaertorp 駅から徒歩10分である。

(3) 建築概要

4階建て2棟の古い建物を結ぶように廊下をつくり、廊下に沿ってコモンキッチンやダイニング、リビングを増築した。全体の住戸数は44個であり、住戸面積は31㎡～73㎡である。共用空間（コモンスペース）は、コモンキッチン・ダイニング・リビングの他、事務室、ゲストルーム（2室）、暗室、木工室、機織室、サウナ、ジム、情報コーナー、コモンバルコニー、SOHOがある。

(4) 運営概要

外構、共用部の維持管理を住民で行っている。その分の維持管理費が事業主の非営利住宅会社から支払われており、運営費に充当している。入居者は管理会社と居住者組合との2種類の契約を結んでいる。コモンミールは月曜から金曜までの週5日の夕食として行われている。調理は、4グループ（10～11人）交代で、1グループ1週間続けて担当する。

表1 ソッケンスツーガン概要

所在地	Statsrådsv7, Skarpnäck
入居時期	1999年
供給主体および住宅管理	Familjebostäder
所有形態	賃貸
規模	4階建て(地下1階)
住戸数	44
住戸面積	31㎡～73㎡
住戸タイプ	3BR～1BR
居住者	47人(男20%、女80%) 単身者が殆どでカップルは3世帯のみ
共用空間面積	400㎡
共用空間 (コモンスペース)	コモンキッチン・ダイニング・リビングの他、事務室、ゲストルーム(2室)、暗室、木工室、機織室、サウナ、ジム、情報コーナー、コモンバルコニー、SOHO
共用部分 (パブリックスペース) ※除く: 風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	【屋内】ランドリー、乾燥室、トランクルーム、【屋外】庭、菜園、池、自転車置き場、農作業小屋、ゴミ置き場、コンポスト、屋外テラス

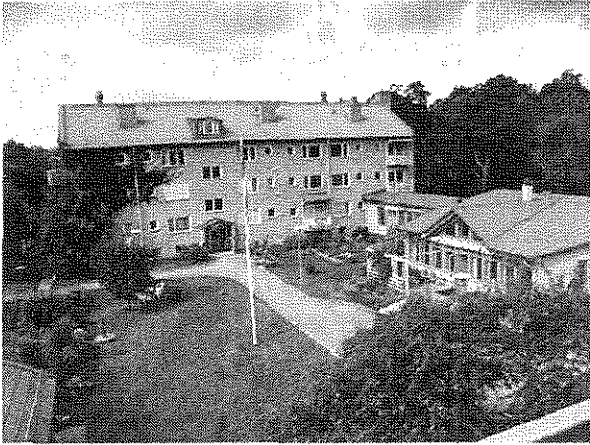


写真1 ソッケンスツーガン外観

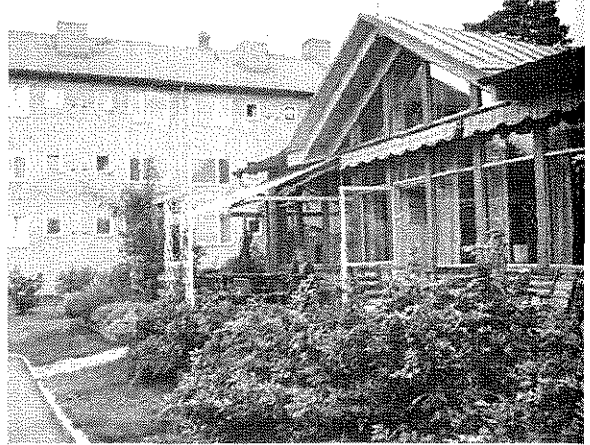


写真2 ソッケンスツーガン・テラス



写真3 コモンダイニング

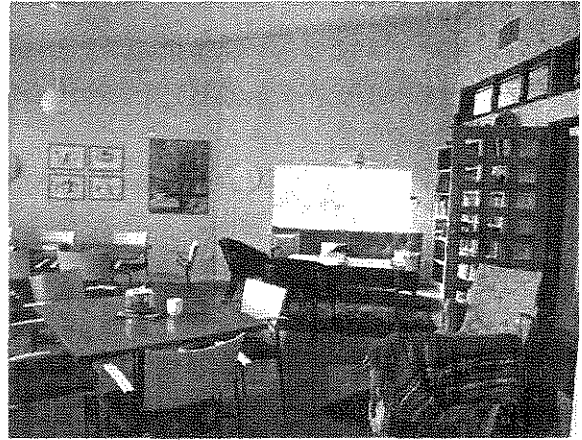


写真4 コモンダイニング～リビング



写真5 コモンキッチン

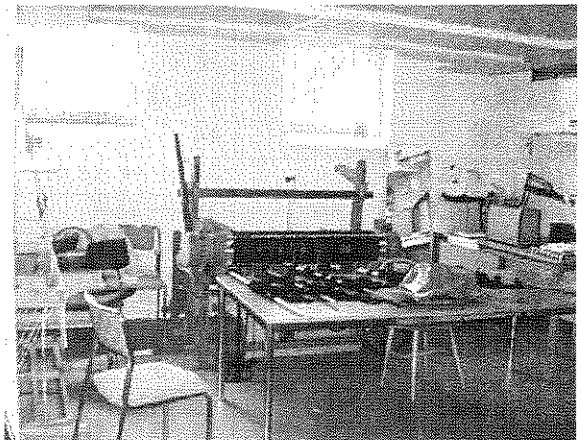


写真6 機織室

2-5-2 コルネット - 新しい事業方式 - コーポラティブ賃貸 -

(1) はじめに

コルネットは、フェルドクネッペンと同様に子どもが同居しないことを条件とした、2006年7月に入居が開始されたコーポラティブ賃貸型のコレクティブハウジングである。

(2) 立地

イエテボリの郊外、メルンダールに所在する。周辺には、保育園、小学校、障害者を対象とした集合住宅やショートステイセンターがある。

(3) 建築概要

鉄筋コンクリート造11階建ての新築で住戸数は44戸である。共用空間は1階と11階に計画されており、1階にはダイニング、キッチン、リビング、図書スペースのほか、居住者組合の事務所、木工室、トイレがある。11階にはルーフテラスや事務、ゲストルーム等がある。

表2 コルネット概要

所在地	Pinnhavgatan 2C, 43147 Mölndal
竣工	2006年7月
供給主体および住宅管理	Mölnbostäder AB (Mölnbダ市住宅公社)
所有形態	コーポラティブ賃貸
規模	地下1階地上11階
住宅規模	43㎡～69.6㎡
住戸数	44戸(5タイプ)
居住者数	48名
共用部分延床面積	696㎡
賃料	単価 16,334SEK/㎡ 家賃平均 1,135SEK/㎡・年
完成	2006年7月
事業主	Mölnbostäder AB (メルンダールAB)
支援・コーディネート	BIG
組合	コルネットコレクティブハウス居住者組合
共用空間(コモンスペース)	【1F】ダイニング、キッチン、リビング、図書スペース、事務所、木工室、トイレ 【11F】ルーフテラス、趣味室、ジム、サウナ、ゲストルーム
共用部分(パブリックスペース) ※除く: 風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	【1F】ランドリー

(4) 運営概要

居住者は「コルネットコレクティブハウス居住者組合」を組織している。組合はMölnbostäder AB からコレクティブ賃貸住宅に関する法(2002)第3条の適用のもとに住棟を一括借り上げし、居住会員(居住者)に賃貸権を直接貸与している。組合では、執行部を組織し、実際の賃貸契約を居住者およびMölnbostäder AB とそれぞれ行っている。なお執行部は、居住者だけでなくMölnbostäder AB の代表者も加わり、3～7人で構成されている。執行部では、居住者にとって長期的経済安定性が保証されるように家賃の総額が決定される。メンバーは毎年半数ずつ入れ替えられる。

賃の総額が決定される。メンバーは毎年半数ずつ入れ替えられる。

居住者組合は、居住会員とウェイティング会員で構成されている。居住会員は、拠出金として、1000SEKに加え住戸とコモンスペースの住戸面積分の拠出金 1000SEK/m²を、賃貸契約を結ぶと同時に預けることになっている。また、ウェイティングメンバーは1000SEKの拠出金のみを預ける。なお、賃貸権を解約した際には、ウェイティングメンバーになり留まることが可能である。投票権は居住会員のみを与えられ、1住戸につき一票となっている。また、拠出金とは別に住戸1戸あたり最大2000SEK（住戸面積に応じ）年会費を支払う。居住会員は、自己負担でアパート、物置の修理、メンテナンスを行うことに責任を持ち、下水道、暖房、電気、上水道、通気孔の配管の修理は組合が責任を持つ。組合と MölndalsbostäerAB の賃貸契約が解消される場合は、コレクティブハウスの賃貸権は解消され、代わりに MölndalsbostäerAB が組合の居住会員にとっての貸与人となる。（1SEK=約17円、2007年時点）

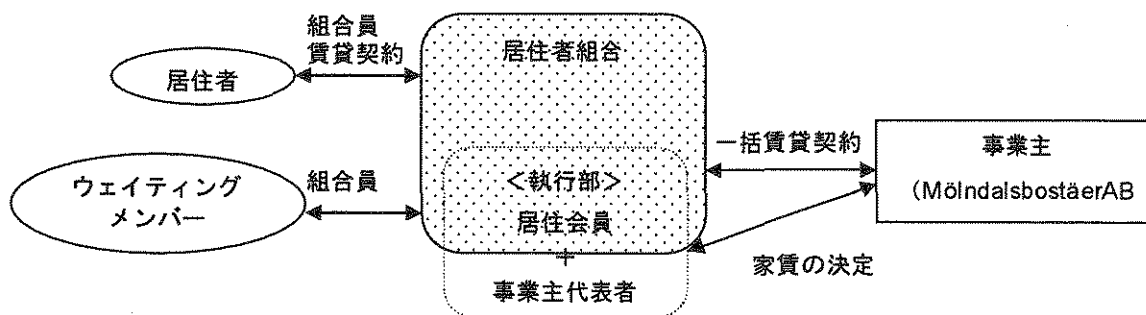
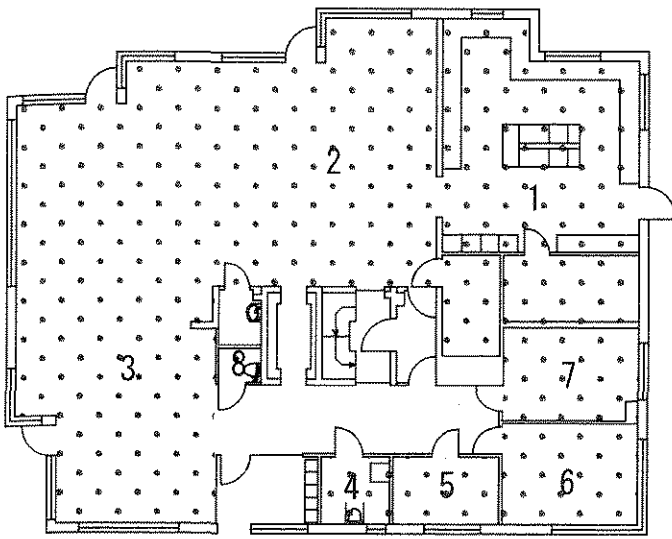
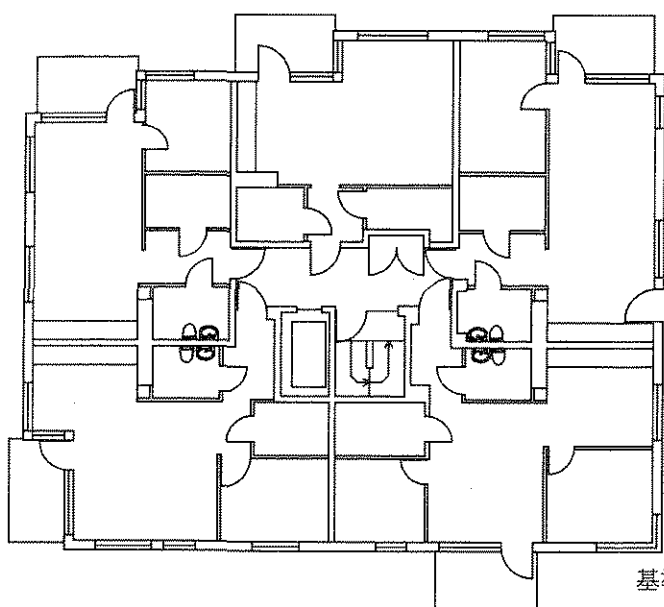


図1 コルネットの事業運営方式

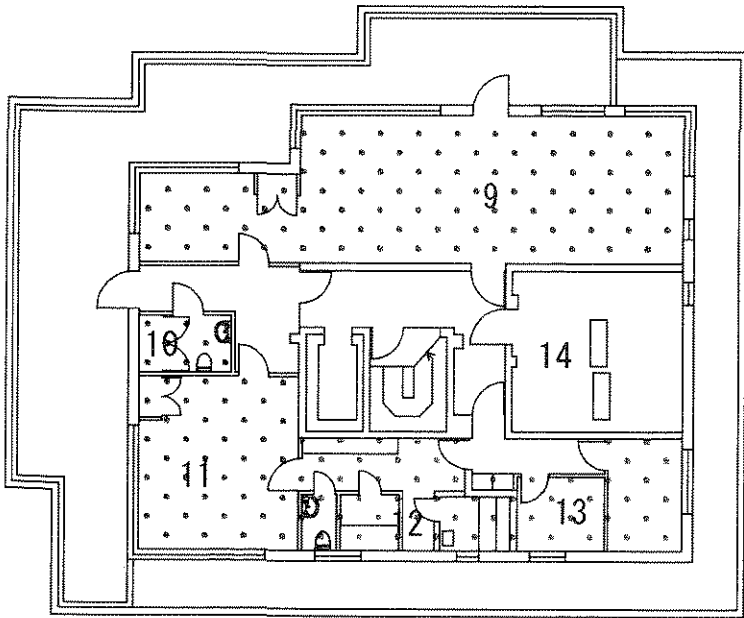
- 1: キッチン
- 2: ダイニング
- 3: リビング、図書スペース
- 4: 多機能トイレ
- 5: 事務室
- 6: 木工室
- 7: ランドリー
- 8: トイレ
- 9: 趣味室
- 10: シャワー、トイレ
- 11: ジム
- 12: ジャクジー、シャワー、サウナ
- 13: ゲストルーム (2室)
- 14: 機械室



1階平面図



基準階平面図



屋上階平面図

図2 コルネット平面図

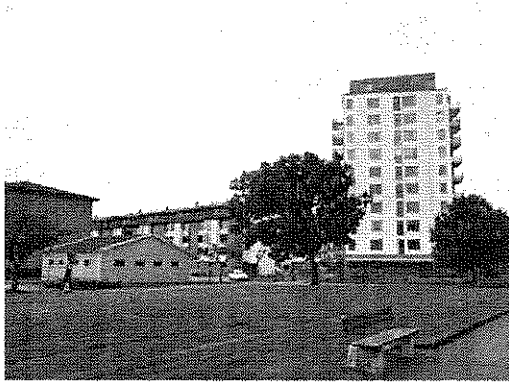


写真7 外観(写真右)



写真8 キッチン



写真9 ダイニング

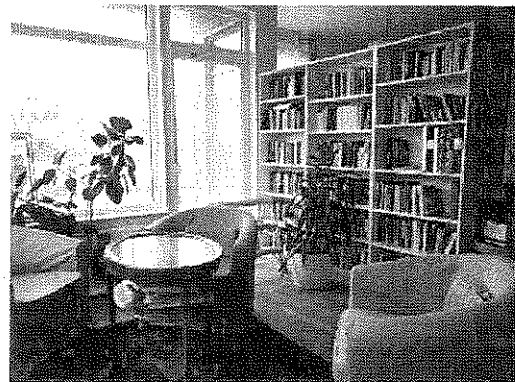


写真10 リビング、図書コーナー

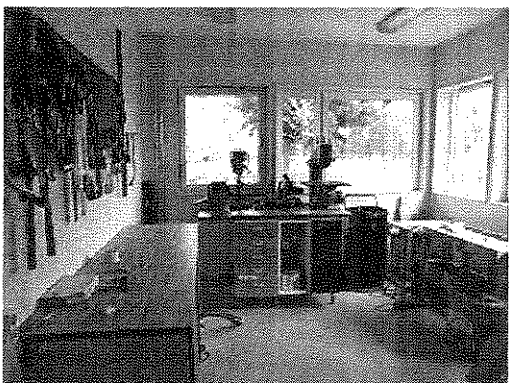


写真11 木工室

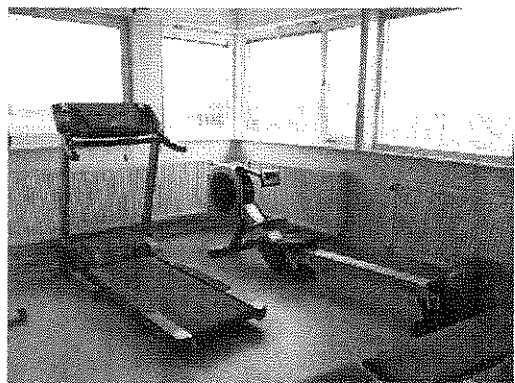


写真12 ジム



写真13 趣味室



写真14 住戸

2-5-3 マイバッケン-既存ストックを活かす-

(1) はじめに

マイバッケンは、1955年に建設された高齢者用住宅を2002年にコレクティブハウスとして改修した事例である。フェルドクネッペンと同様、40歳以上で同居する子供がいないことを条件としている。

(2) 立地

イエテボリ市内のマイヨナにあり、周辺には商店やパブがある。交通機関へのアクセスもよい。近隣の集合住宅は1960年代に建てられたものが多く、居住者の年齢層は子どもから高齢者まで多世代である。

(3) 建築概要

鉄筋コンクリート造9階建てで住戸数は21戸である。そのうち、7戸はコレクティブハウジングには参加していない。共用空間は1階と11階に計画されており、1階にはダイニング、キッチン、リビング、図書スペースのほかに、居住者組合の事務所、木工室、トイレがある。11階にはルーフテラスや事務、ゲストルーム等がある。

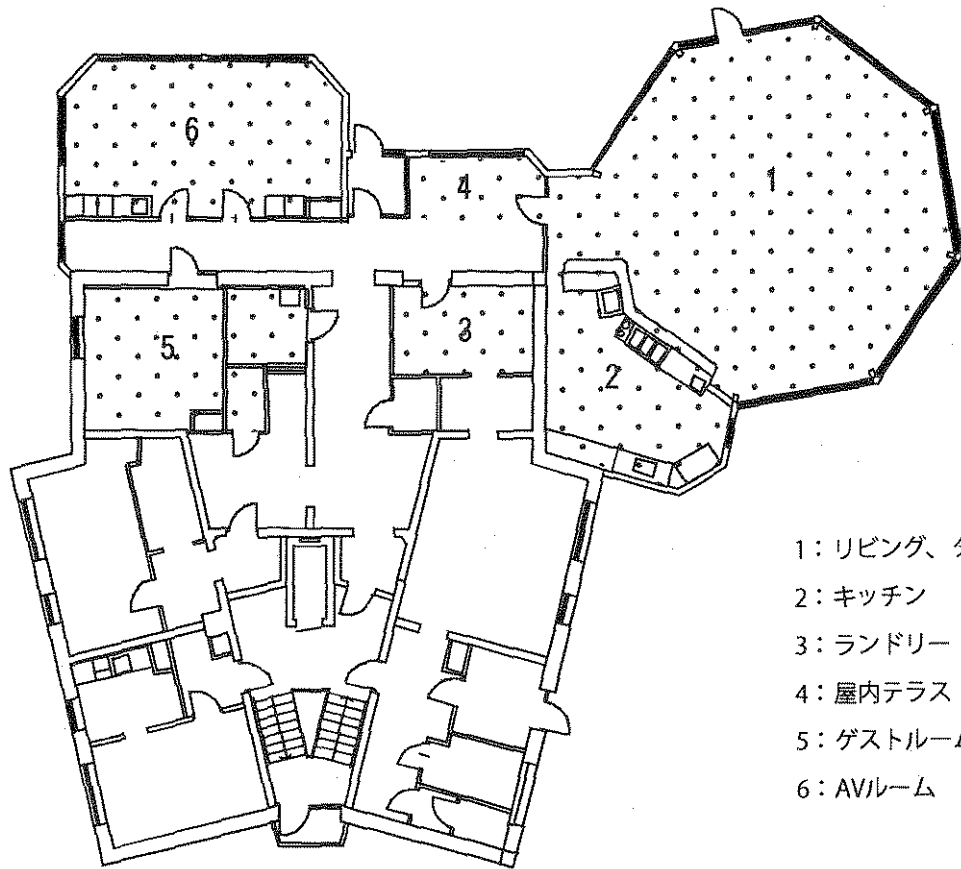
表3 マイバッケン概要

所在地	Hellstedtsgatan 7 S-414 56 Gölteborg
入居初年度	2004年
供給主体および住宅管理	Familjebostäder
所有形態	コーポラティブ賃貸
規模	地下1階地上9階
住宅規模	57㎡、障害者用住戸38㎡
住戸数	21戸(7戸はCHでない住戸)
居住者数	23名(60~70歳代が最も多い)
共用空間(コモンスペース)	ダイニング、キッチン、リビング、図書スペース、AVルーム、木工室、トイレ、サウナ、ゲストルーム、事務室
共用部分(パブリックスペース) ※除く:風除室、エントランスホール、廊下、階段室、エレベータ	ランドリー、倉庫、自転車置き場

(4) 運営概要

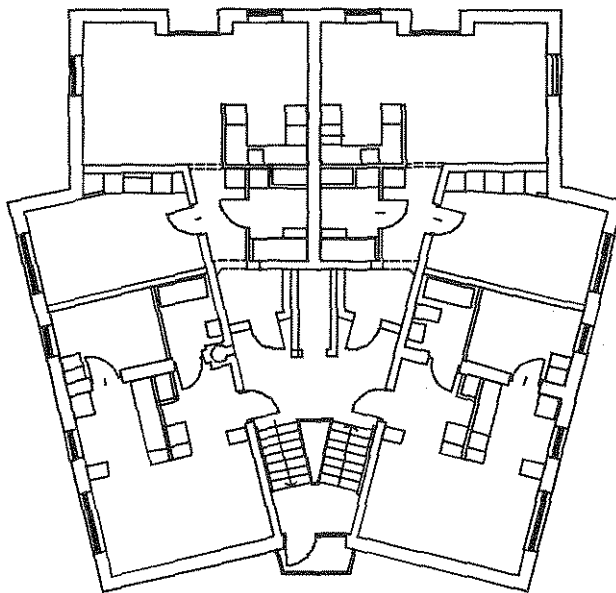
居住者組合を組織し、事業主であるイエテボリファミリーボシュターダから居住者組合へ、一括貸与の形態をとっている。居住者組合は、共用空間および共用部分の清掃を行い、事業主は設備のメンテナンス、ゴミ収集、雪かきに責任を持っている。居住者はメンテナンスの報酬として、年間48000SEKを事業主から受けとっている。

居住者は、コモンミールの調理と共用空間および共用部分の清掃を義務として位置づけしており、コモンミールは週2回行われている。



- 1: リビング、ダイニング
- 2: キッチン
- 3: ランドリー
- 4: 屋内テラス
- 5: ゲストルーム
- 6: AVルーム

2階平面図



基準階平面図

図3 マイバッケン平面図

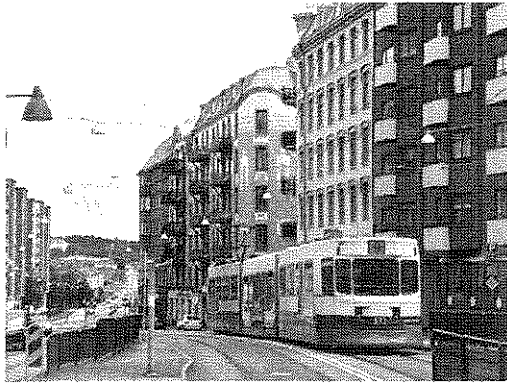


写真 15: マイバツケン周辺

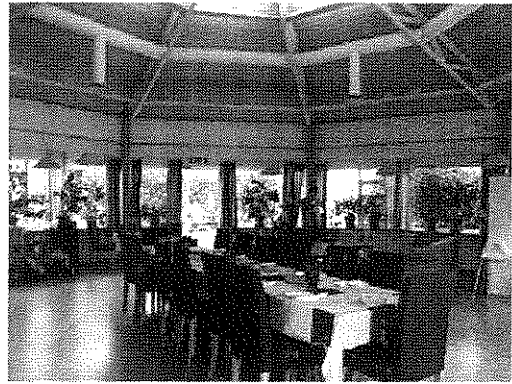


写真 16: ダイニング、リビング

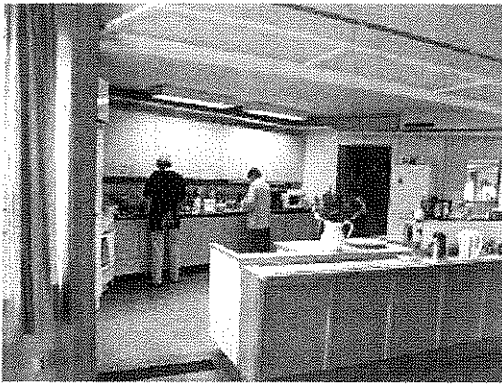


写真 17: キッチン

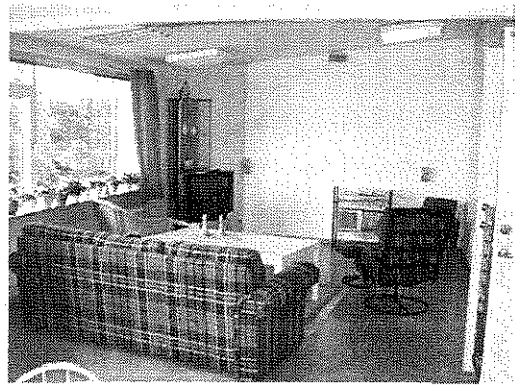


写真 18: AV ルーム

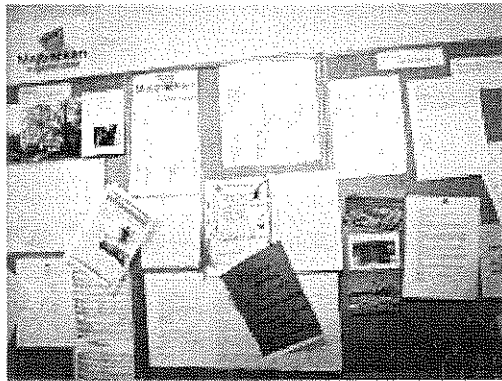


写真 19: 掲示板

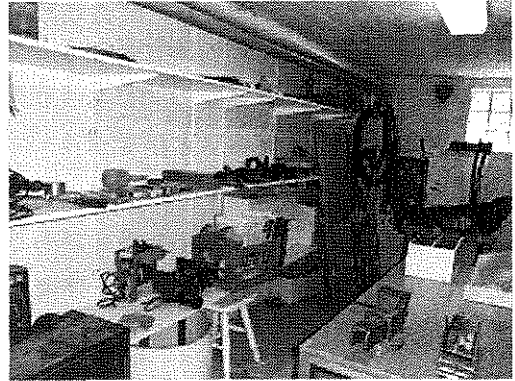


写真 20: 木工室



写真 21: ゲストルーム

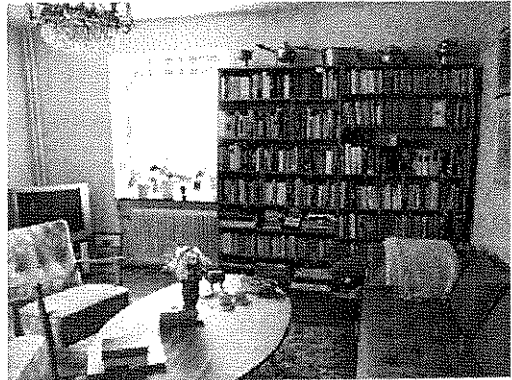


写真 22: 住戸

2-6 海外事例のまとめ

本章では、主に海外事例としてスウェーデンのセルフワークタイプのコレクティブハウジング、フェルドクネッペン、フレスタバッケ、ツルスツーガンの3事例を対象とした現地調査の報告として建築概要、事業供給・運営方式、生活実態と居住者評価を整理し、持続的な住コミュニティの要件について分析した。フェルドクネッペンでは、居住者の生活行動および空間満足度の詳細な調査を行い、コモンスペースにおける居住者の生活領域の広がりについて明らかにした。フレスタバッケとツルスツーガンにおいては、子育て・子育てに対する価値を検証した。

3事例は、1990年前後にストックホルム市街・郊外に建設された中層のコレクティブハウジングである。メインの共用空間（コモンスペース）としてコモンキッチン・ダイニング・リビングがある。この他、フェルドクネッペンとフレスタバッケには、趣味のための共用空間が豊富にある。ツルスツーガンは一般の集合住宅を着工後にコレクティブハウスとしたため、コモンキッチン・ダイニングの他は、テレビルーム、ゲストルーム、キッズルームと他のコレクティブハウスよりも共用空間が少ない。フレスタバッケとツルスツーガンには子どものいる世帯もいるため、子どものための共用空間も用意されている。共用部分（パブリックスペース）としては、ランドリー・アイロン室、倉庫、庭等があるが、これらはスウェーデンの通常の集合住宅に常備されているものである。

3事例は、いずれも自治体の非営利住宅会社によって公共の賃貸住宅として建設され、居住者による自主管理運営のセルフワークモデルである。しかし、ツルスツーガンは2001年に賃貸からコーポラティブ所有方式になった。フェルドクネッペンとフレスタバッケは、住宅供給会社と居住者組合の間に自主管理運営の責任と報酬について契約が交わされている。居住者組合には理事会と活動グループがあり、通常年1回開催される総会と定期的開催される定例会で暮らしの運営についての意志決定が行われる。ツルスツーガンの居住者組合には理事会とパーティ委員会があるのみで、その他の活動グループは存在せず、年1回の総会以外には必要に応じて会合を開催するといった柔軟な運営システムである。

フレスタバッケとツルスツーガンは子どもから高齢者までの多世代を対象とした住宅であるが、フェルドクネッペンは、40歳以上の学童期の子どもが同居しない世帯を対象としている。いずれの住宅でも日常の夕食運営であるコモンミールが共同の中心であり、週4~5日行われている。コレクティブハウスの暮らしに対する総合的な評価は、いずれの事例でも高い。計画期や竣工初期から居住しているコアメンバーによる積極的な住運営参加がいずれの事例でも認められる。コモンミールの準備や話し合いも楽しみと捉えている人が多い。共用空間は各住戸の延長としてとらえられており、個々の住戸と共用空間から成る生活空間が高く評価されていることが伺えた。居住者たちが、コレクティブハウジングの暮らしを自分のライフスタイルとして選択して入居し、主体的に暮らしづくりをしていることが評価の高さにつながっていると考えられる。

3章 日本の事例：コレクティブハウスかんかん森

-日本初の居住者による自主運営自主管理-

はじめに

本章は、筆者グループが継続調査を行っている、賃貸住宅で居住者による自主運営自主管理の「コレクティブハウスかんかん森」を対象とし、概要、生活価値、生活空間、ライフスタイル、環境配慮行動、事業供給・運営方式について分析考察した結果を報告する。日本における他の事例については、4-3 考察にて報告する。

3-1 コレクティブハウスかんかん森の概要

3-1-1. 計画にあたって

「コレクティブハウスかんかん森」は東京都荒川区東日暮里の「日暮里コミュニティ」の2, 3階にある。計画にあたっては、中学校跡地という区有地であったため、公共性が求められ、高齢者用施設とコレクティブハウスのほかに、保育園やクリニックなど、地域にも開放される施設が計画された。高齢者だけでなく多世代のコミュニティの実現、子育てや介護を地域のコミュニティとともに作っていくというコンセプトのもと進められた。

コレクティブハウスの導入については、事業主である(株)生活科学運営から小谷部育子氏(日本女子大学教授、当委員会委員長)に協力の依頼があり、事業化をきっかけに、NPO法人コレクティブハウジング社が設立され、2001年1月からNPOによるコーディネートが開始された。

3-1-2. 建築概要

「コレクティブハウスかんかん森」は荒川区東日暮里に2003年6月に竣工し入居を開始した日本初の居住者の自主運営自主管理による多世代型賃貸コレクティブハウスである。鉄筋コンクリート造12階建ての日暮里コミュニティ2, 3階部分に位置し、4階から6階は介護が必要な高齢者のためのシニアハウス、7階から11階は自立した高齢者のためのライフハウス、そして、12階にライフハウス居住者のための共同浴室がある。

かんかん森の住戸数は全部で28戸である。24㎡から61㎡の多様な広さの住戸があり、住戸にはキッチンや風呂が完備され、プライバシーは確保されている。コモンスペースは各住戸から13%を供出することにより、合計166㎡の広さとなっている。2階にはメインのコモンスペースである、コモンキッチン、コモンダイニング、コモンリビング、コモンテラスなどがある。

表1 建築概要表(コレクティブハウスかんかん森部分)

名称	コレクティブハウスかんかん森
場所	荒川区東日暮里
計画・設計期間	2000年2月～2002年2月
建設期間	2002年3月～2003年5月
建物規模	鉄筋鉄骨コンクリート造地下1階付12階建ての2, 3階部分

所有権	2003年6月～2007年3月：一般賃貸 2007年4月～：株式会社コレクティブハウスによる一括借り上げ
事業主体	株式会社生活科学運営
施工会社	株式会社大成建設
設計コーディネート	NPO 法人コレクティブハウジング社
延べ床面積	1944 m ²
住戸数	28 戸
専有面積	24.40 m ² ～61.33 m ²
間取り	1ルーム15戸、1K3戸、1LDK4戸、2DK5戸、2室シェアー1戸、3室シェアー1戸（2009年3月時点）
賃料	71,000～174,000 円
共益費	5500 円、7000 円
共用空間	<内>リビングダイニングキッチン（105.48 m ² ）、ランドリールーム（19.0 m ² ）専用事務室（10.05 m ² ）、倉庫（9.5 m ² ）、ゲストルーム（9.5 m ² ）、コモントイレ、キッズスペース <外>ウッドテラス（19.28 m ² ）、コモンテラス、菜園、工作テラス
共用部分	風除室、廊下、エレベーターホール

外観および周辺写真

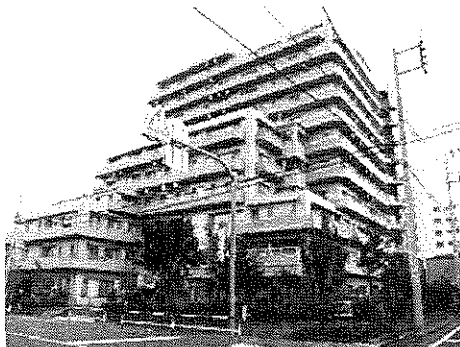


写真1 日暮里コミュニティ外観

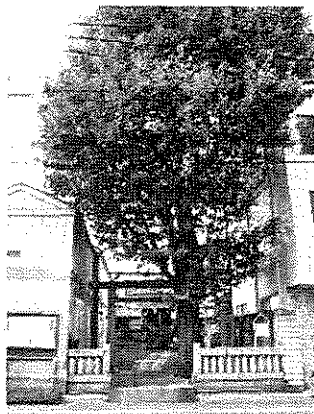


写真3 猿田彦神社

通称「神々森」（「かんかん森」の名前の由来となった）

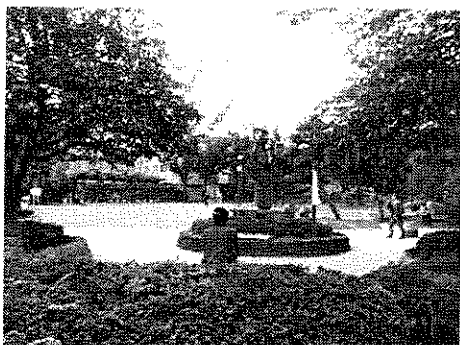
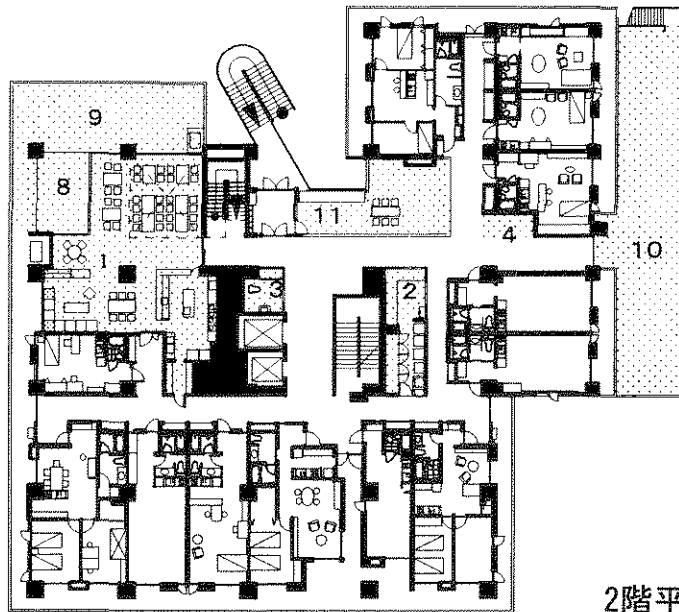
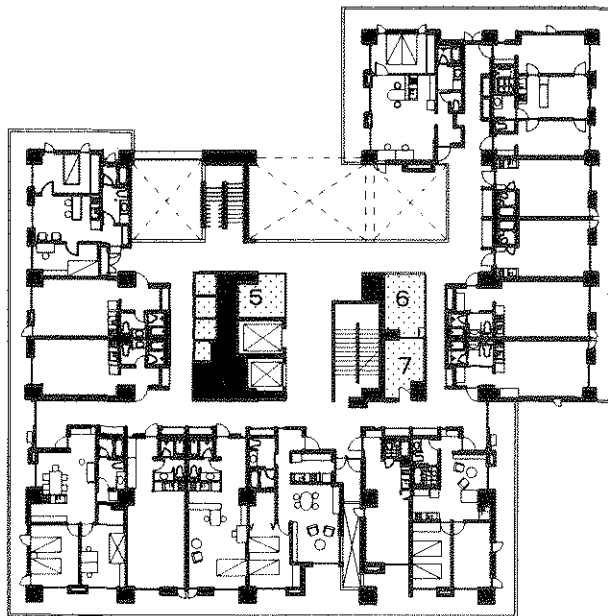
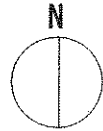


写真2 日暮里公園



- <内部>
 1:リビングダイニングキッチン
 2:ランドリールーム
 3:コモントイレ
 4:キッズスペース
 5:専用事務室
 6:ゲストルーム
 7:倉庫
 <外部>
 8:ウッドテラス
 9:コモンテラス
 10:菜園
 11:工作テラス

2階平面図 1/500



3階平面図 1/500

図1 かんかん森2,3階平面図



写真4 コモンダイニング
コモンミール風景



写真5 コモンキッチン
調理風景

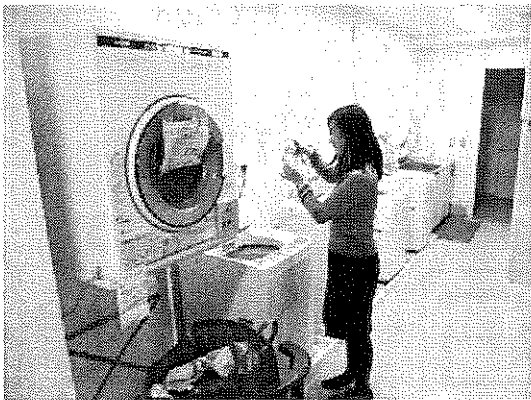


写真6 ランドリー



写真7 ゲストルーム
宿泊がないときは、居住者が自由に使用する。
パーティに向けて音楽の練習を行っている。



写真8 菜園テラス



写真9 コモンミール

3-1-3. 住運営の仕組み

かんかん森における住運営の仕組みは、入居2年前のワークショップから取り生まれ、居住者規約に示されている。スウェーデンのコレクティブハウス「フェルドクネッペン」の住運営の仕組みをベースに、かんかん森居住者が運営しやすいよう作成された。運営体制は、入居から約5年が経った時点でも基本的には変わっていない。

(1) かんかん森居住者組織

かんかん森では、居住者組合「森の風」を組織し、居住者が主体的に住運営を行っている。2009年3月現在、「森の風」は、事務運営を担う4つの『役員』と7つの『運営係』、また、日常生活の管理を行う17の『活動グループ』から構成されている。運営上の問題点は、月1回開催される定例会で議論される。また、毎年6月には総会が開かれる(図)。

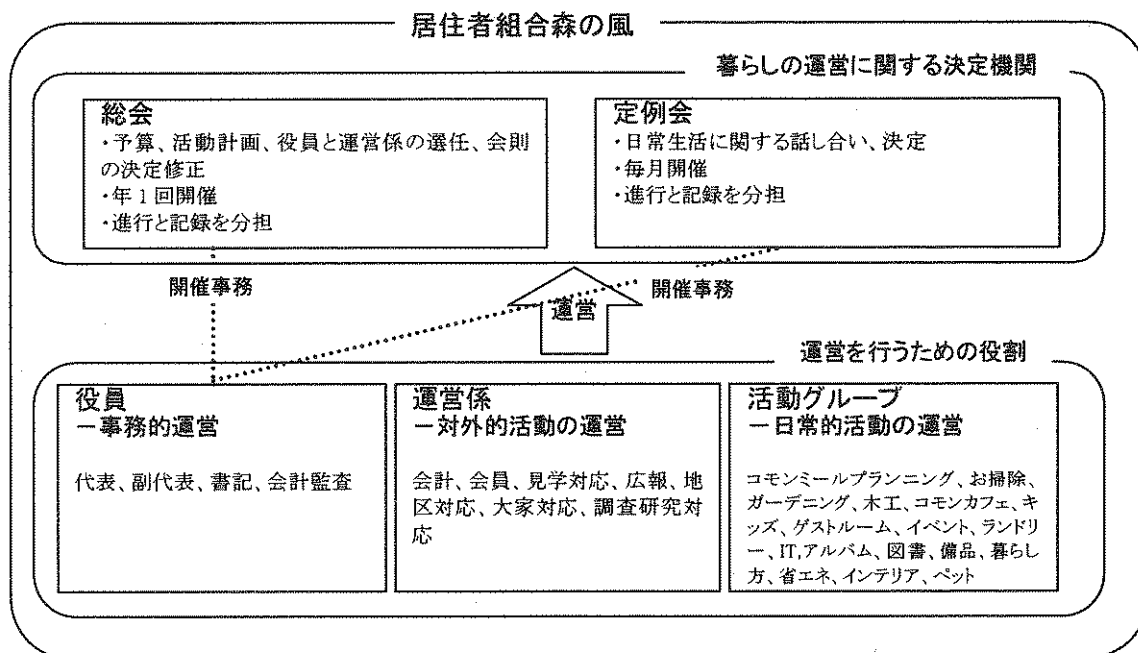


図2 運営体制

(2) 日常運営

日常的には、①活動グループへ参加し運営を担うこと②「コモンミール」と呼ばれる週3回の共同の食事運営での調理および片付けを担うこと③コモンスペースの清掃作業を担うこと④総会、定例会へ参加し、話し合いによる問題解決に努力すること⑤役員、定例会の進行と記録を持ち回りで担当すること、が『「森の風」運営基本ルールに関する細則』に義務として位置づけられている。

1) コモンミール

コモンミールは、居住者が共同で行う食事運営である。週2~3回(1ヶ月合計10回程度)行われおり、かんかん森では、食べる食べないは自由であるが、月1回の調理当番が義務となっている。運営は、活動グループの一つであるコモンミールプランニンググループ(CMPG)によってマネジメントされている。CMPGの月担当者がおおよその開催日を

決定し、居住者が都合のいい日程に調理および片づけを担当する。メニューも調理担当者によってあらかじめ掲示される。調味料や米、じゃがいもなどの常備野菜、冷凍の肉は、CMPGが購入しストックしてあるが、魚やその他の野菜は、調理担当者が購入し、その後CMPGと清算を行う。平日は400円/人、休日500円/人となっているが、水光熱費も含まれるため、実際は、平日320円/人、390円/人が予算となる。

2) 清掃

コモンスペースおよび共用部分の清掃と施錠を居住者が順番で行っている。掃除の担当頻度は、3、4ヵ月に1度である。清掃箇所は、①玄関、工作テラス部分②2階廊下、エレベーターホール③共用トイレ、ランドリールーム④菜園テラス、コモンテラス⑤コモンキッチン、リビング、ダイニング⑥内階段、ゲストルーム、事務室⑦3階廊下、エレベーターホール、の7か所に分けられ、それぞれの担当者が週に1回程度掃除をする仕組みになっている。掃除の作業内容は、掃除機かけ、ワイパー拭きなどおおよそ決まっているが、掃除の程度は担当者に任されている。また、その月の最終日曜日の午後に、担当者全員で窓ガラス、網戸の掃除を行う。なお、都合がつかない場合は、活動グループの責任者から割り当て部分が知らされる。

3) 定例会

毎月1回開催している。役員である書記が、開催日の1週間程度前にお知らせを出し、出欠を確認するとともに、議題を募る。奇数月は第2月曜の19:30から、偶数月は第2日曜の10:00から2時間程度話し合いを行っている。進行と記録は持ち回りで担当し、記録は2名体制をとっており、議事録は、配布・掲示・蓄積されている。

(3) 地域通貨

かんかん森では、「森券(もりけん)」と呼ばれる地域通貨が使用されている。単位は「森(もり)」であり、1森=1円である。共同の食事運営であるコモンミールやランドリールームの洗濯機および乾燥機を利用する際に、森券が使用される。コモンミールは、平日400森、休日500森。洗濯は、洗濯機50森/回、乾燥機100森/回である。森券は、森券管理者から、事前に購入する。500森券、400森券、50森券の3種類がある。

3-1-4. 調査リスト

コレクティブハウスかんかん森については、入居前より「かんかん森調査グループ」※によって継続的な調査が行われていた。住総研コレクティブハウジング研究委員会では、継続調査を引き継ぐとともに環境などの視点を加えた新たな調査を行った。調査概要については、各調査報告部分で記載する。

表2 調査リスト

	実施	内容	
1	2002年3月	入居前アンケート	かんかん森調査グループ

2	2003年5月	入居前アンケート	かんかん森調査グループ
3	2004年8月	入居1年目アンケート	かんかん森調査グループ
4	2005年10月	コモンスペース観察調査	かんかん森調査グループ
5	2005年11月	ヒアリング調査	かんかん森調査グループ
6	2006年9月	入居3年目アンケート	コレティブハウジング研究委員会
7	2006年12月	ヒアリング調査	コレティブハウジング研究委員会
8	2008年7月	居住者アンケート（環境、健康）	コレティブハウジング研究委員会
9	2008年8月	温湿度調査（コモン+住戸）	コレティブハウジング研究委員会
10	2008年8月	コモンスペース観察調査	コレティブハウジング研究委員会
11	2008年8月	ヒアリング調査	コレティブハウジング研究委員会
12	2008年9月	生活時間調査	コレティブハウジング研究委員会
13	2009年1月	温湿度調査（コモン+住戸）	コレティブハウジング研究委員会
14	2009年2月	冬の住まい方アンケート	コレティブハウジング研究委員会

※かんかん森調査グループ：2002年に発足し、櫻井典子（日本女子大学大学院）、嶋崎東子（お茶の水大学大学院）、岡崎愛子（日本女子大学大学院）からなる。（所属は当時）

3-2. かんかん森における生活実態と居住者評価

3-2-1. 目的

居住が開始された2003年6月から2008年3月まで、居住者主体の住運営に対する取り組みがある「コレクティブハウスかんかん森」を対象に生活の実態と居住者の暮らしに対する評価を分析し、住コミュニティがいかに発展し、持続しているのかその仕組みと要因を考察する。

3-2-2 調査概要

本節では、2-1-4 調査リストにて記した調査3および調査6の結果と、2003年6月から2009年3月までの居住者による自主運営に対する取り組みを、コモンミールや定例会への参加調査および定例会の記録、メーリングリストの記録、また、約2年にわたる居住者としての実態調査の結果をまとめる。

表1 調査概要

調査名	調査3	調査6	その他
調査期間	2004年8月	2006年9月	03年6月～09年3月
調査方法	アンケート調査	アンケート調査	参与調査
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・入居動機 ・入居前後評価 ・暮らしの満足度 ・住運営活動の実態と評価 ・コモンミール評価 ・コモンスペースと住戸の利用頻度、満足度 ・住み続けについて 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居動機 ・入居前後評価 ・暮らしの満足度 ・住運営活動の実態と評価 ・コモンミール評価 ・コモンスペースと住戸の利用頻度、満足度 ・住み続けについて 	<ul style="list-style-type: none"> ・定例会への参加 ・コモンミールへの参加 ・メーリングリストへの参加(一般、居住)
対象者	居住者全員		
回収状況	18/31名(55%)	20/36名(56%)	—

3-2-3. 居住者の属性

(1) 家族型 (N=28、単位：世帯)

単身世帯、家族世帯(夫婦のみ、夫婦と子、単親)、シェア世帯に分類した。

2003年入居開始より約5年間にわたって、単身世帯の占める割合が最も多く、60%近くとなっている。24.4㎡～61.33㎡と多様な住戸バリエーションではあるが、ワンルームタイプの住戸が18戸(全体28戸、ワンルームタイプの住戸の専用部分平均32.13㎡)と多いこと、また、一般賃貸と異なる住まい方であるため家族間での意思決定が難しいなどの理由から、単身の入居が多くなっている。

家族世帯は、もともと世帯数が多かった2005年12月を見ると、「夫婦のみ」が1世帯、「夫婦と子」が3世帯、「単親」4世帯(母+10歳未満の子2世帯、母+10代の子：1世帯、70代の母+50代の子)となっている。

また、一住戸をシェアして使用している世帯が常に見られる。かんかん森は、シェア用に設計されたものが一住戸あるが、金銭的な理由などから2LDKタイプの住戸をシェア

している居住者、ワンルームを仕切りなどで工夫して友人とシェアしている居住者も見られた。多くは、20代、30代の若年層であるが、20代とセカンドハウスとして使用している70代のシェア世帯が見られた。なお、2009年2月には、居住希望者が現れなかった住戸面積の広い2LDKタイプの2住戸を3部屋のシェア用住戸に改修した。

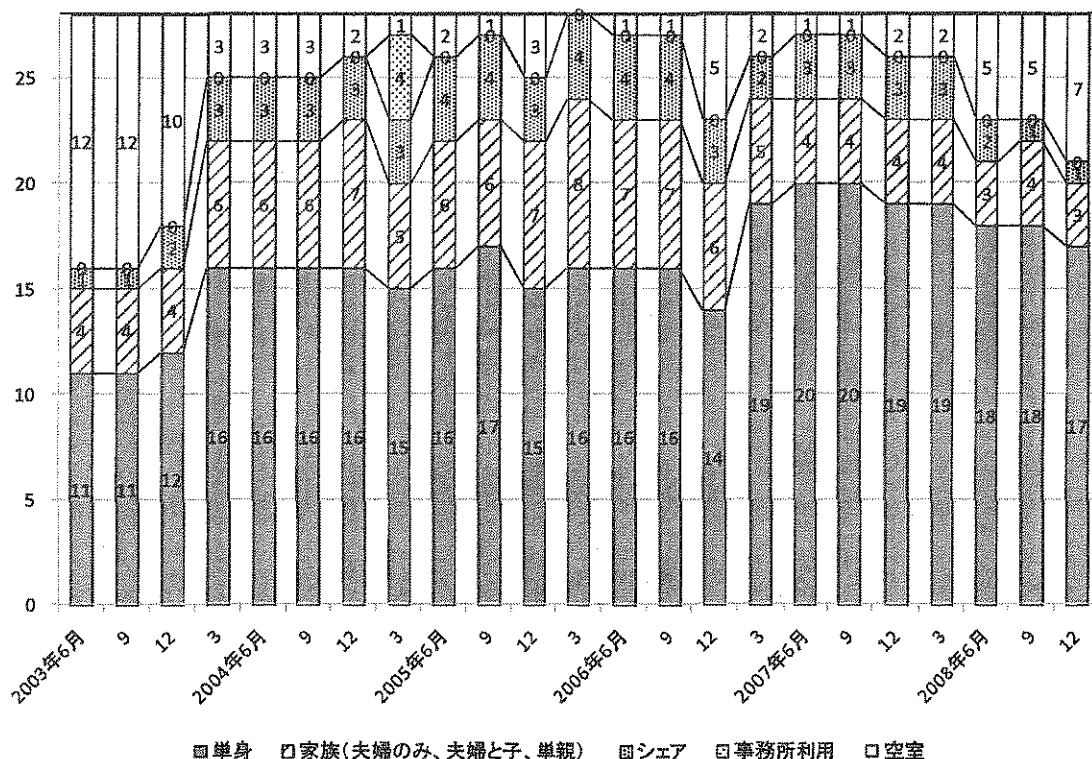


図1 居住者の家族型構成の変化

(2) 年齢

入居当初は、20代後半の若年層と、50～60代の中高年層が多く見られた。経年変化を見ても、20代後半であった若年層の居住者が30代になったことに加え、居住者の入れかわりから、30代40代が増加した。なお、0～10代の子どもは、1名10代後半が居住していたが、2008年に成人となり、現在は、全員小学生以下である。

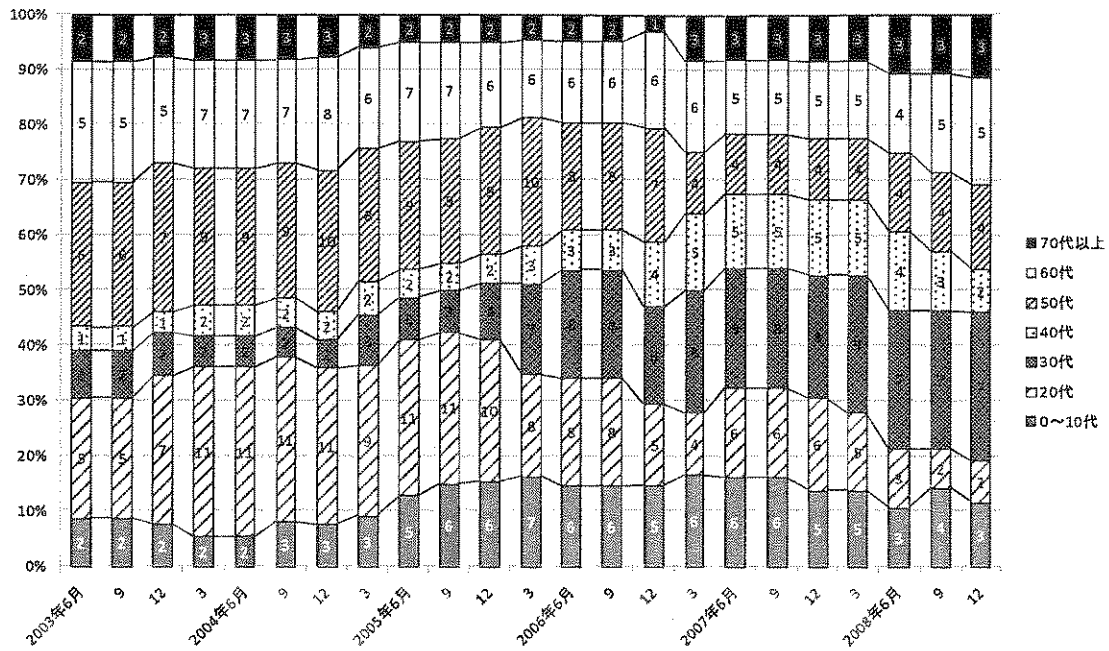


図2 居住者の年齢構成の変化

(3) 性別

男女の割合は、入居当初からおおよそ変化せず、男性30%女性70%である。なお、図で示したように、男性は10代以下の子どもが多く、住運営を担う男性の割合はさらに減少した。

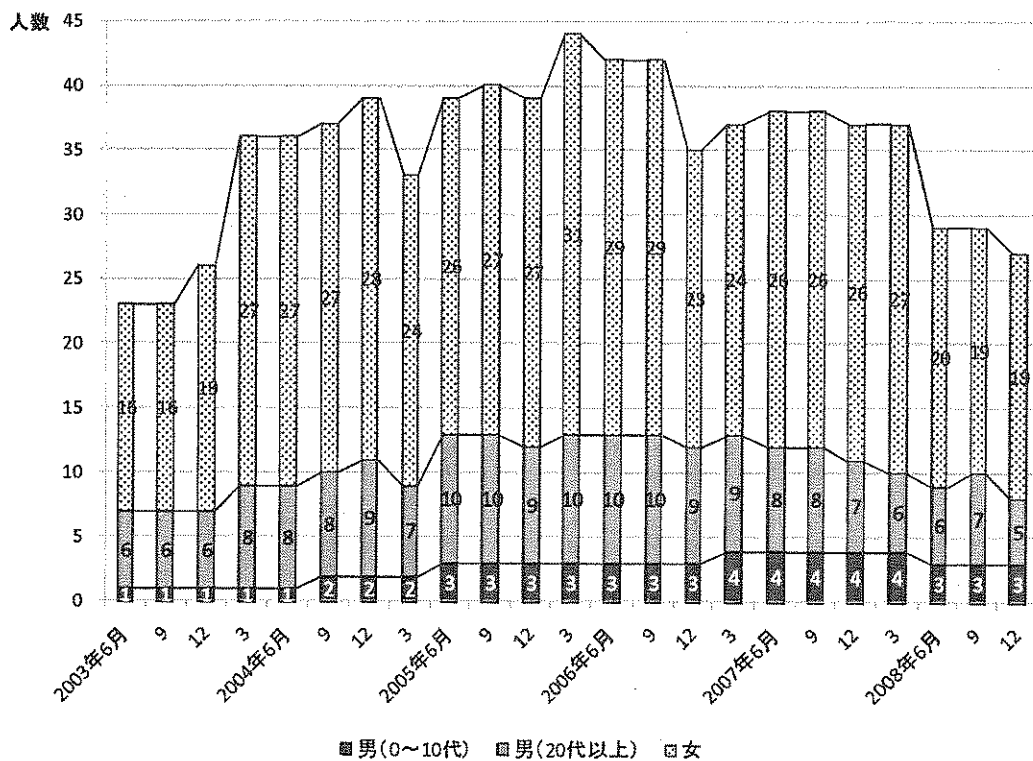


図3 居住者の男女比の変化

3-2-4. かんかん森における生活の実態と評価

かんかん森における生活の運営は、定例会によって決定される。毎月1回、2時間から3時間程度の話し合いが行われている。議題は様々であるが、生活や入居に関する「管理」と、コモンミールやコモンスペースなどの「運営」に大別した。

(1) 管理

1) 実践期 (2003. 6~2005. 1)

2003年6月から2005年1月を管理における「実践期」とする。入居前のワークショップにより構築された居住者組合の管理体制が実際の暮らしの場で実践された。居住者は、入居前WSにより理念の共有が図られていたため、体制に大きな変化はないが、定例会における「進行、記録の役割分担」が3回にわたって検討されている。「CHはみんなで話し合いが基本。フォローしあいながら、一人一人がローテーションに入る」(2003年12月定例会居住者発言より)ことが確認され、「記録」に関しては、一人体制から二人体制に変更された。定例会の分担については、その後も何回か定例会の議題にあがり、お互いがフォローしあいながら、全員で担うことが確認されている。

一方、当初、入居者はなかなか増えず、事業主側から空室の保育室利用や事務所利用の申し入れがあった。利用にあたっては、生活の場への居住者以外が立ち入るで騒音や雰囲気の違いなどが問題となり、暮らしの場への配慮を事業主に求める動きがみられた。

また、初めての試みだったこともあり、事業主とCHCの調整が難しかったことや入居者がなかなか増えないことに対して、居住者からは不満の声もあがった。この空室問題を検討するために、居住者-CHC-事業主の3者における運営会議が定期的に行われるようになった。運営会議においては、それぞれの役割が確認された。「CHCは、入居者のストックづくり、入退居のコーディネートを行う。居住者は、いい暮らしを作り、魅力的なホームページなどを作って発信していく。将来的には森の風独自にウェイティングリストを管理するという可能性もある。事業主は、かんかん森をコレクティブハウジングとして存続させるため努力をする。」(運営会議2005年2月記録より)ということであった。

①居住者の評価

入居1年後の生活の満足度を示した。「居住者同士の刺激・学び」「安心感」「主体的な暮らし」「協働による合理性」が入居前からも期待され、入居後も評価されている。特に、「協働による合理性」に関しては、期待した居住者全員が入居後も評価している。一方、共に暮らすことで可能になるとされていた「設備や空間の共有」「環境への配慮」「経済性」に関しては、評価が低い。

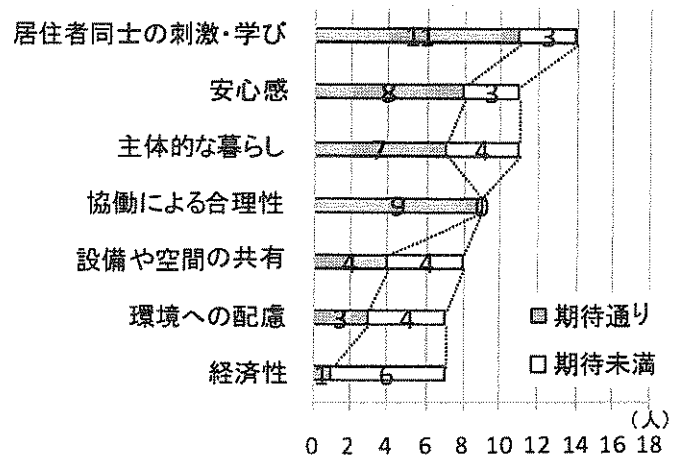


図4 入居前に期待したことと入居1年後の評価(n=18)

2) 再考期 (2005.1~2007.7)

NPO 法人コレクティブハウジング社 (以下、CHC) のコーディネート契約が終了したが、空室があることもあり、入居コーディネートを継続した。一方、居住者は、「第三者による入居コーディネートは必要」との考えから、誰が入居コーディネートをを行うのか、外部に依頼する場合は費用をどこが負担するのか、どのような入居コーディネートが必要なのか、様々な検討を始めた。この検討は、2008年まで続いた。また、より多くの人々が定例会に出席できるよう、日程の調整がアンケートで行われるなど、居住者全体で課題を検討していく姿勢がみられた。2005年10月には、事業主から一括借上げの提案が居住者になされた。居住者は定例会で約1年間にわたり、検討を重ねた。一括借上げにあたっては、居住者組合ではなく、責任をとれる社会的組織にする必要があると方向性が絞られ、2006年夏頃から有志があつまり、居住者に対してのアンケートも実施された。結果、運営メンバーや出資者を募り2006年12月に居住者有志による「(株)コレクティブハウス」が設立され、2007年春から一括借上げが開始された。

2007年6月には、入居当時からそのままになっていた生活のルールや入退居のルールをまとめた「ハンドブック」を修正しようという動きが見られた。ワーキンググループが作られ、途中暮らしのWSが開催された。約1年半にわたって検討が行われたが、最終的な決定には至っていない。

①居住者の評価

入居3年後の生活の満足度を示した。「居住者同士の刺激・学び」に関して、半数以上の居住者が期待通りと回答している。また、「安心感」「設備や空間の共有」についても満足度が高い。入居1年後と比較すると、「安心感」「設備や空間の共有」は、満足度が増加している。一方、「主体的な暮らし」「協働による合理性」については、満足度が低下している。「環境への配慮」および「経済性」については、評価は低くなっている。

入居3年が経過し、居住者が主体的な住運営を続ける中で、居住者同士の刺激や学び合いは継続していた。また、お互いの信頼性が増すと同時に、暮らしを支える設備や空間の重要性も認識していると言える。一方、「再考期」であり、暮らしを見つめなおす中で、トラブルや課題を解決しなければいけないことから、合理性などの評価が低下したと考えられる。

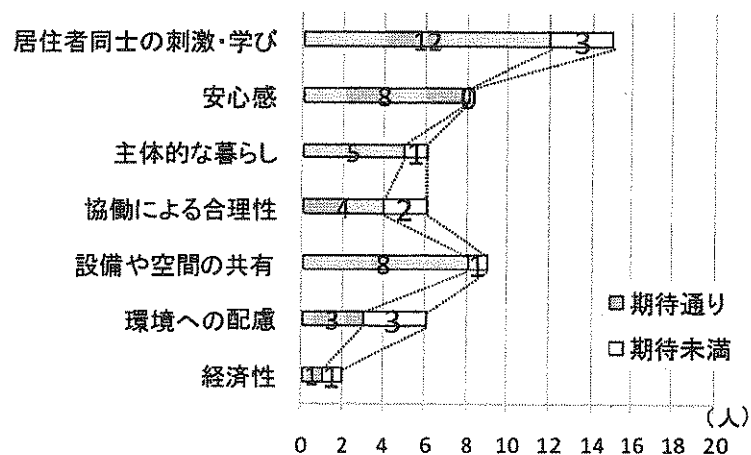


図5 入居前に期待したことと入居3年後の評価(n=20)

3) 変革期

「(株)コレクティブハウス」(以下、CHI) という新たな組織が誕生したことから、森の

風、CHI、CHCの役割分担を明確にしたいという意見が定例会で出された（2007年7月）。特に、2部屋の空室ができるという時期だったこともあり、居住の仲間をいかに作るかが課題となっていた。かんかん森の窓口としては、「会員係」「広報係」「見学対応係」が部分的に役割を担って対応していたが、居住に至るまでの明確なルートは確立されていなかった。「森の風としてどこまで対応できるのか」、「居住者が入居コーディネートをできるのか」という課題とともに、「仲間作りプロジェクトチーム」が発足し検討された。一方、CHIやCHCとも見学会や入居コーディネートの方法、かんかん森入居のウェイティングリストの共有化という課題が検討されていた。

2008年6月には24世帯/28世帯に減少し、いよいよ入居者集めの緊急性が深刻化した。そして、「入居募集グループ」が提案され、居住者全体でこの問題を解決し、空室を埋めようという動きが始まった。入居者募集のチラシを作成したり、ブログを立ち上げたりと外部への働きかけを行うとともに、森の風独自の見学会も開催することになった。また、CHCともあらたな協力関係を結び、それぞれの見学会の位置づけを明確にし、森の風、CHCの役割分担を確認した。

かんかん森では居住者の全員合意が原則となっているため、話し合いを重ねても決定、解決に及ばないことが多く見られる。緊急性かつ決定必須の課題についてはプロジェクトグループ内で検討を重ね、決定することもあるが、必ずしもそうでないものに関しては、何度も話し合いが行われている。長期の話し合いの中でお互いを知ることも多く、定例会は決定を行う場だけではなく、相互理解を深める場として機能していると言える。一方、より円滑に話し合いを進めより良い住運営を行うためにも、外部の支援機関や専門家とどう連携するかは今後の課題であるといえる。

（2）運営

1) 実践調整期（2003年6月～2007年5月頃）

①暮らしの運営

入居前ワークショップによって活動グループの体制を決め、入居にいたった。入居してからは暮らしに合わせて、特にコモンミールの運営方法について、調整を行っている。

当初、グループ体制をとり、コモンミールプランニンググループが設定した曜日に運営を行っていたが、居住者の都合が合わなかったりしたため、よりフレキシブルな運営を行うため、居住者それぞれが都合の良い日に調理担当を行う方法をとるようになった。

また、食材費は当初仮払いを行っていたが、2年目が過ぎたころから、再検討を行い2006年6月に立替え方式となった。

②空間の運営

二人の居住者が借りていた3階SOHOは、開閉できる窓がないなど居住性の問題から、使用されなくなった。そこで、新しい使用方法が検討されることになった。2003年12月から検討し始め2005年10月ゲストルームにすることになった。プロジェクトチームを組織し、改修内容、床のコルク貼り、ベッドなどの購入を行い、2006年2月にゲストルームが完成した。利用規則と担当係を決めた。（写真2）

コモンテラスも居住者の手によって改良されている。助成金を得て、ウッドデッキにし

緑化を行った。(写真3)

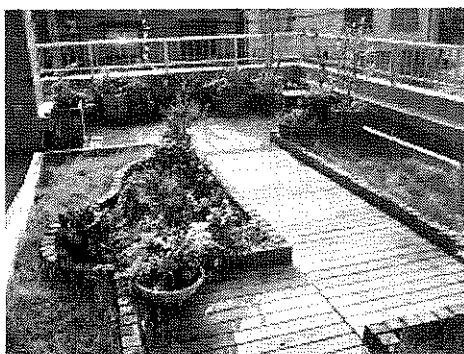
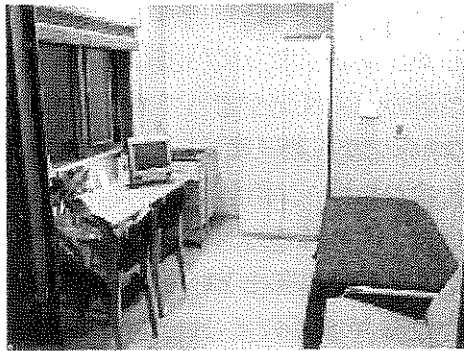
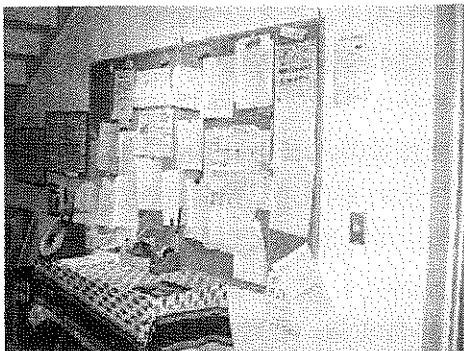


写真1 (左上) 掲示板 (奥のホワイトボードがコモンミール用の担当表)

写真2 (右上) ゲストルーム

写真3 (左下) コモンテラス

2) 安定期 (2007年6月～2009年3月現在)

2007年6月以降は、これまでの運営方法が基本となり大きな動きは見られない。植物の水やりやコモンキッチンの掃除、備品の購入の検討など、呼びかけや確認が行われている。

3) 活動の運営に対する評価

居住者の義務として位置づけられている「掃除」、コモンミールの「調理」、定例会の「進行役」および「記録係」、定例会への「出席」に関する評価を示した。共用部分の掃除に関しては、入居一年後の調査に比べ、「日常生活として」と回答した居住者が27%減少し、「負担であるがやれる」と回答した居住者が、17%増加している。また、コモンミールの調理に関しては、「楽しい」との回答が45% (9/20) を占めるものの、「負担であるがやれる」との回答も3名 (20代単身、30代子育て、50代夫婦) 見られた。一方、定例会での分担については、進行と記録のどちらも、「日常生活として」の回答が入居1年後に比べ増加し、特に、記録に関しては、「負担でありやめたい」が0となった。

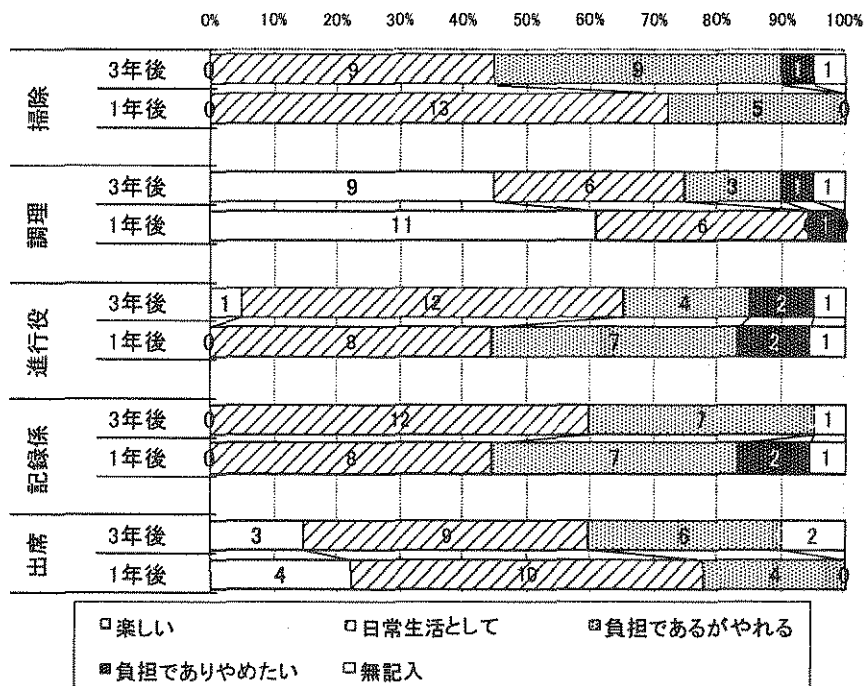


図6 運営に対する入居1年後と3年後の評価 (1年後 n=18 3年後 n=20)

(3) まとめ

かんかん森における居住者主体の自主管理・自主運営は定期的開催される定例会やコモンミールの中で試行錯誤が行われていた。管理に関しても運営に関しても、「話し合い」を行い「居住者全体の合意」を形成することが原則となっている。決定に至らないことも見られたが話し合うことで、お互いの理解を深め、「居住者同士の刺激・学び」につながり、評価をしていることが明らかになった。また、活動グループによる役割分担が徹底され、運営や活動に関しては楽しみであり日常生活の一部として捉えられている。しかしながら、再考期においては、空室の増加や住運営に関する課題が発生し、「合理性」や「主体性」に関しては評価が低くなったことも認められた。コモンミールなどの運営に関しては、入居前のワークショップにおける暮らしのシステムづくりが実際の生活においても有効に機能していることが認められ、運営の持続性につながっているといえる。

<参考文献>

岡崎愛子、深谷真里、大橋寿美子、小谷部育子：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究 (5) 居住者の住運営活動への参加と意識の変容について、2007年、日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊、p.99

3-3 共用空間における生活領域の広がり

3-3-1 本節の目的

本節では、定着してきた個々の生活リズムや運営体制の中で、共用空間（コモンスペース）がどのように使われているのか、居住者にとって共用空間はどんな場所であるのか、かんかん森における共用空間での生活行動や空間利用の実態を明らかにする。さらに、空間構成と共用空間の利用実態からかんかん森の空間特性を明らかにし、今後のコレクティブにおける共用空間のあり方について、知見を得ることを目的とする。

なお次節では、個別の居住者属性にみるモノの所有や利用、生活時間などの生活実態から、居住者のライフスタイルを多角的に明らかにする。今後日本において求められるコレクティブハウジングの居住者のタイプや空間的な要件を明らかにすることが最終的な目的である。

3-3-2 調査概要・空間特徴

(1) 調査概要

「3-1-4 調査概要」に記した調査4~6の結果を中心に、調査10.11.12の結果を一部、交えて分析を行う。具体的な調査概要は下記の表2.3-1に記す。

調査4.5では、入居2年目に共用空間の生活行動についての観察調査とその結果を踏まえたヒアリング調査を実施した。調査6.7では、共用空間の使い方全般についてアンケート調査を実施し、かんかん森での暮らし全般について、さらに共用空間だけでなく各専用住戸での住まい方についても調査を実施したが、本節では共用空間についてのみ分析した結果をまとめる。

調査4の定点観察方法は、共用空間の中でも主にコモンルームの観察調査や使い方について平日、休日のコモンミールの有る日、無い日の合計4日間について、15分置きに記録した。

表1 調査概要

調査名	調査4	調査5	調査6	調査7
調査期間	2005年10~11月		2006年12月	
調査方法	共用空間の 定点観察調査 (15分ごとに記録)	ヒアリング調査	アンケート調査	ヒアリング調査
調査内容	4日間(AM6時~AM3時)の 定点観察調査 ・平日コモンミール有 ・平日コモンミール無 ・休日コモンミール有 ・休日コモンミール無	・住戸へのアクセス動線 ・お気に入りの場所 ・自宅とコモンスペースとの関係 ・コモンスペースへの希望	・入居動機 ・入居後評価 ・暮らしの満足度 ・住運営活動の実態と評価 ・共用空間の使い方 ・住み続けについて	・アンケート調査項目 + ・住戸へのアクセス動線 ・共用空間での生活行動 ・専用空間での生活行動
対象者	居住者全員			
回収状況		20名	20/36名 55%	9名

(2) 「かかん森」の空間特徴

かかん森は複合施設「日暮里コミュニティ」の2・3階に位置する（1節参照）。居住者のコレクティブ活動への参加や自然発生的で日常的な交流、および共用空間への行動の表出を促すことを意図して計画されたものである。空間計画の特徴を以下にまとめる。

- ①中心コア型の住棟形態を生かし、エレベーターホールを中心に住戸と共用空間を配した回遊型動線になっていることによる動線の選択性をもつ
- ②専用住戸から面積を13%供出した豊かな共用空間（13領域）をもつ
- ③中心的な共用空間であるコモンスペースは複数の領域（キッチン、ダイニング吹き抜け部分：DH、天井の低い部分：DL、リビング、カフェ、テラス）で構成され、領域間の連続性がある
- ④玄関からコモンスペースの気配が感じられる距離でかつ、廊下からのコモンスペースの視認性がある
- ⑤コモンスペースの吹抜空間、吹抜の屋根付き工作テラスが2層に分かれたフロアの一体感を保つ
- ⑥主階が2階であるため、立体駐車場屋上を利用した菜園テラスがある
- ⑦廊下をサーキュレーションスペースとしてだけでなく、プライベートな生活空間の一部としての居住性が考慮されている。

3-3-3 生活行動と空間利用の傾向

(1) 共用空間の利用実態と居住者の評価

かかん森では、共用空間をどのように利用しているのだろうか。調査6で行った共用空間に関するアンケート調査結果から共用空間の利用実態と居住者の評価をみていく。

中心的な共用空間であるコモンスペースの利用の仕方については、約半数の人が特に用事がなくてコモンスペースに顔を出し、日常的な生活の空間の一部として利用している様子がわかる（図1）。また各部屋での具体的な生活行動（表2）や使用頻度（図2）、共用空間の満足度評価（図3）の調査結果を以下に示した。

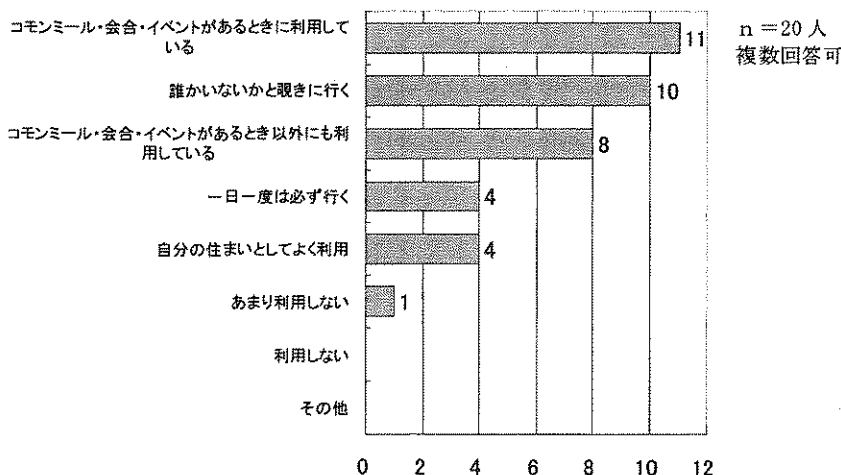
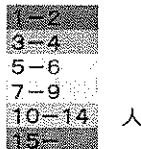


図1 コモンスペースの利用について

表2 日常での生活行動 N=15人(複数回答可)

	コモンダイニングDH	コモンダイニングDL	コモンキッチン	コモンリビング	コモンカフェ	コモンテラス	コモンリビングとキッチンの間	家事室・洗濯室	キッズコーナー	3階図書コーナー	玄関付近	掲示板周辺	自宅住戸前廊下	事務室	自宅キッチン	自宅の部屋(居室)
睡眠	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
食事	16	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
身のまわりの用事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
読書・静養	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
仕事(1人)	3	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
仕事の打ち合わせ	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
勉強	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
家事	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
コモンミール準備・片付け	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
掃除	5	5	4	3	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	9
洗濯	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	2
縫い物・編み物	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
子供の世話	3	3	4	2	2	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
病人・老人の世話	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
家族雑談	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
会社・イベント参加	11	8	2	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
会話	10	7	3	4	7	5	0	0	0	3	5	0	0	0	0	4
電話	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
手紙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
体操・運動	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
ゲーム	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
趣味	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
テレビ・ビデオをみる	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
ラジオを聴く	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
新聞・雑誌・漫画を読む	3	4	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
レコード・CDを聴く	1	1	3	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
子供と遊ぶ	3	3	0	7	0	6	2	0	7	0	0	0	0	0	0	3
家具をつくる	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
植栽を育てる	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
休息	3	0	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
うたた寝	3	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
お茶・おやつ	7	7	0	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
お酒	11	6	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
考え事	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	4

※ 各部屋で日常行っている行為か、否かを調査した。表内の人数は、その行為を行っている人数をカウントしたもの。



注) DH=天井高 DL=天井低

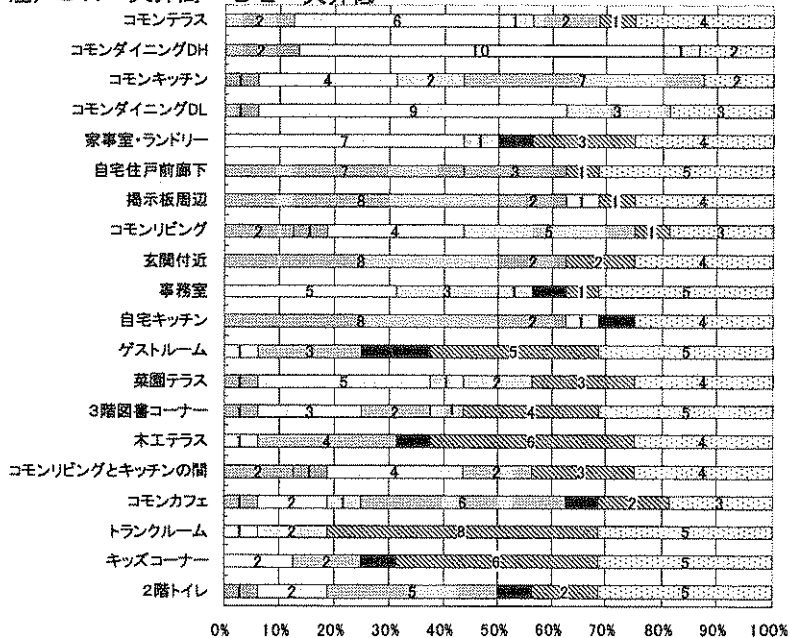


図2 コモンスペース(一部専用空間含む)の使用頻度

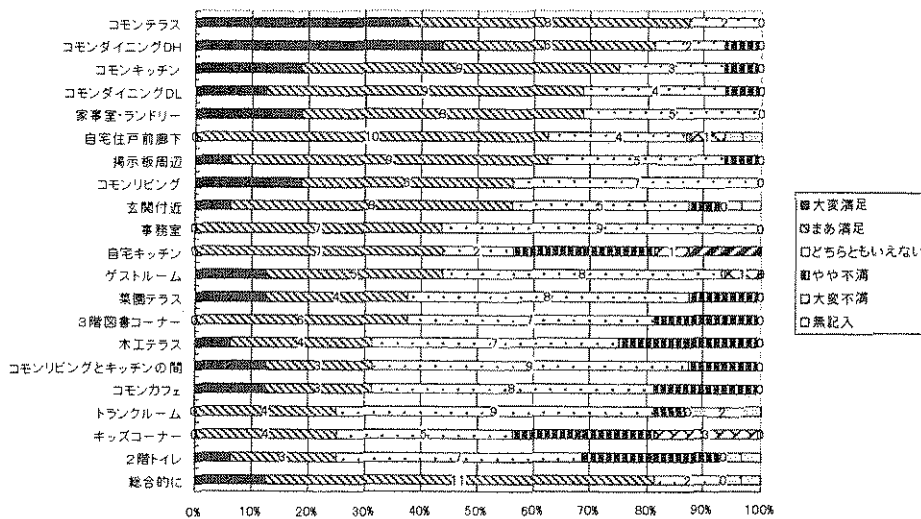


図3 共用空間の満足度評価

(2) 生活行動分類

アンケート調査結果と観察調査やヒアリング調査結果を総合して、生活行動や空間利用の傾向について分析する。

まず、主な共用空間でみられた生活行動を分類すると、コレクティブ運営に関わる行為 (M)、コレクティブに関与する生活行為 (L)、インフォーマルなコミュニケーションに関する行為 (C)、私的生活行為 (P) の4分類となる。さらに、私的生活行為 (P) を、誰が誰と行うかという視点から、1人で行う「個人的生活行為」(個人)、家族と行う「家族間行為」(家族)、幼児が行う「子どもの生活行為」、居住者以外の人が行う生活行為「居住者以外の人の生活行為」(他者)に4分類し、分析を行った(表3)。

(3) コモンルームの生活行動

かんかん森では、キッチン、ダイニングルーム、リビングルーム、カフェコーナーをコモンルームと呼ぶこととする。コモンルームの領域ごとにみられた生活行動を以下にまとめる。

・DH (天井が高いダイニング)

全ての共用空間の中で最も利用頻度が高くコミュニティ形成の中心的な領域である。DH内の入り口付近は、帰り際の立ち寄り会話などなにげない交流が生まれ、



写真1. コレクティブ運営行為



写真2. コレクティブ生活行為



写真3. インフォーマルコミュニケーション行為

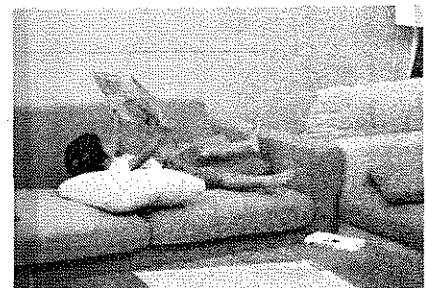


写真4. 私的生活行為

テラス側の出入りに左右されない安定した領域は個人や少人数でのWG, 会合などで使われる。

・DL(天井が低いダイニング)

DHと比較すると利用頻度は低い。DHよりも天井が低く集中しやすい領域となっているためか仕事などの個人的な作業が多くみられるのが特徴である。

・リビング

自宅のリビングのようにリラックスしたくつろぎの領域である。子どもの遊び、寝転ぶ姿、読書などがみられる。これはDH、DL、キッチンから適度に離れ、様子はわかるが気にならない、また入り口から視線が通らないなどの理由が考察できる。

・カフェ

理由は視線が通る位置にあるため、一時的な利用が多くみられ利用頻度はコモンルームの中で最も低い。音楽を聴く、読書など私的で個人的な行動が中心である。常に限定した人が利用している。

・キッチン

CMの日は調理、片付けと長時間利用されている。CM以外でもワークショップ時のお茶入れや家族用の食事の調理に利用され、借りた食器を返すなど日常的な人の出入りがある。

・テラス・デッキ

居住者の最も満足度が高い領域である。居住者自身が手を入れ製作したこと、視界が開けていること、植物やめだかが置かれていることなどが理由である。日課としてタバコを吸う人や体操する人、ぼっと外を眺めるなど私的で個人的な行為が中心である。利用頻度は季節や天候によって変化する。

表3 コモンルームでの生活行動

M: コレクティブ運営に関する行為	L: コレクティブに関する生活行為	C: インフォーマルなコミュニケーションに関する行為	P: 私的生活行為
コモンミール(当番) メニュー決め 調理 盛り付け 片付け 精算	コモンミール(自由参加) コモンミールの食事 コモンミールの盛り付け(各自) コモンミールの片付け(各自) コモンミールの生ゴミ処理 コモンミール後の飲食 菜園の野菜の収穫 生協商品の受け取り 冷蔵庫の確認	覗く 覗いて挨拶する 覗いて会話をする 立ち寄る	家事・生活 個人の食事を作る 個人の食事を洗う 洗濯をする 洋服をする 植物の世話をする コモンキッチンの調理器具を洗う コモンキッチン調味料を借りる
WS(自由参加) WSの話し合い WSの作業をする WSの片付け WS分の昼食を作る	交流 会話 他人の赤ちゃんをあやす 他人の子どもと遊ぶ		仕事・勉強など 仕事をする 勉強をする PCで作業をする
その他当番 ガラスを拭く(掃除当番) 鍵閉め当番	情報 掲示板をみる		遊び 子どもだけで遊ぶ おもちゃを片付ける 1人でお絵かきをする
活動グループ 打合せ	活動グループ 打合せ		くつろぎ 休憩をする お菓子を食べる お茶を入れて飲む ソファでくつろぐ ソファで寝る 音楽をかける タバコをすう
見学会 定例会 定例会への参加 定例会での進行 定例会での記録			読書 新聞を読む 本を読む 本を探す 広告をチェックする
			趣味 ダンスの練習 ビデオをみる

<行為分類と凡例>
 M: コレティブ運営に関する行為 L: コレティブに関する生活行為
 C: インフォーマルなコミュニケーションに関する行為 P: 私的生活行為
 (個人) 個人的生活行為 (家族) 家族間の生活行為
 (子ども) 子どもの生活行為 (他者) 居住者以外の人の生活行為

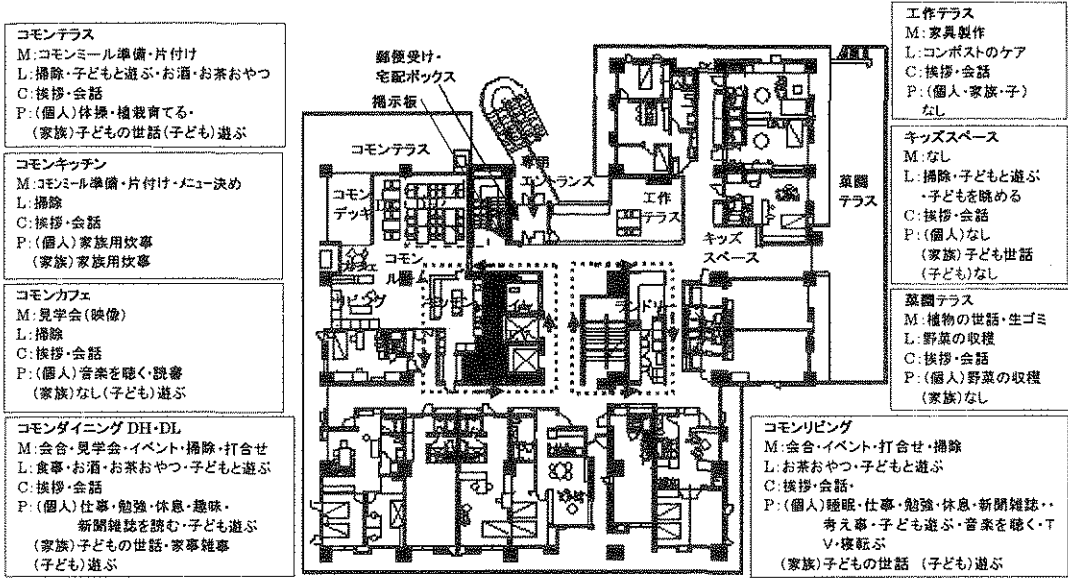


図4 共用空間における生活行動

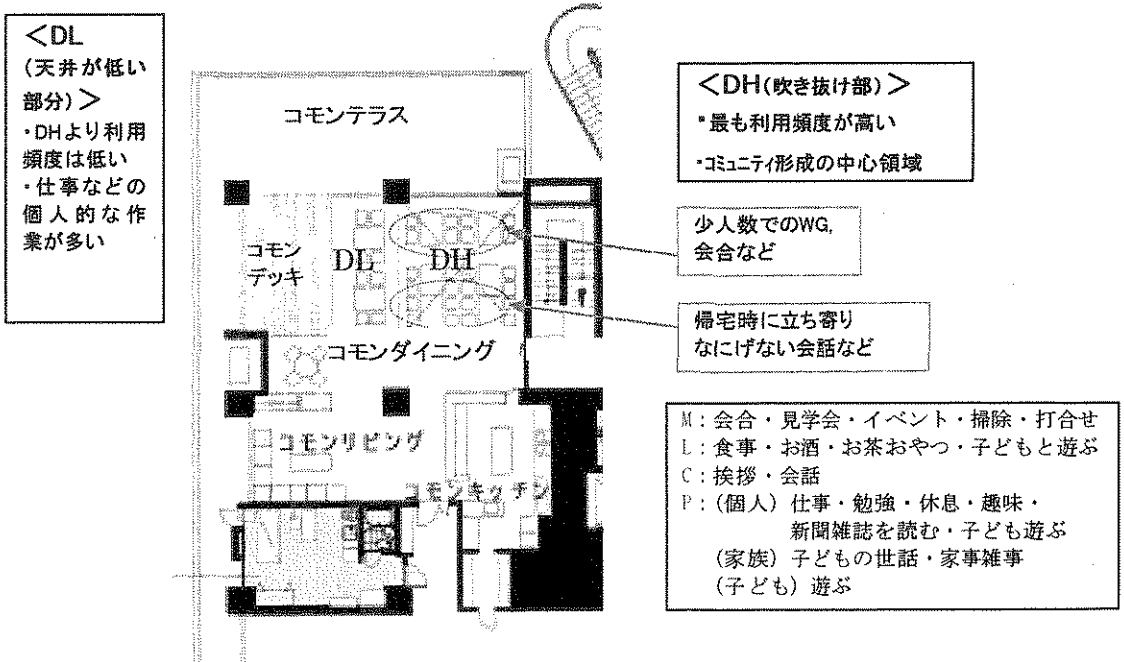


図5 コモンダイニングにおける生活行動

3-3-4 CM有無×平日休日による比較

休日CM有、休日CM無、平日CM有、平日CM無の4日間についてコモンルームにおける生活行動の定点観察調査の結果を表2.3-3に示し、考察を以下にまとめる。

・休日CM有

経時変化：P個→M・L・P個→L・P（個・家）

共用空間全体での行為頻度数はP65, L53, M31, C10で、他の日と比較すると運営に関する行為が最も多い。コモンルームの行為頻度はダイニング60, リビングカフェ38, キッチン21, 合計119である。コモンルームの使用人数は最も多い。また、午前中の利用は比較的少なく、14時ごろから23時ごろまでコモンルームを中心に利用されている。

・休日CM無

経時変化：少→L・P個→P個・C

共用空間全体での行為頻度はP91, L70, M8, C21で、個人的行動とコレクティブに関する生活行動が多くCM有の日より10~16時に多くの多様な行為がみられる。21時ごろから深夜遅くまで勉強をDLで行っている姿がみられた。Lの頻度が高い理由は、CMはないが有志によるランチが行われたことも要因である。ダイニング78, リビングカフェ26, キッチン25：コモンルーム計129である。

・平日CM有

経時変化：P個・家→M・P個→M・L・P個

共用空間全体での行為頻度はP43, L47, M18, C7で、限定した人による個人や家族での趣味や調理などの私的な行為の表出がみられる。ダイニング52, リビングカフェ16, キッチン38：コモンルーム計106である。時間帯による特徴をみると、コモンミールの食事の時間である19時から23時ごろまでコモンルームを中心に使われ、遅く帰宅してきた人が食事をとったり、食後にお酒を飲むなどの様子がみられた。

・平日CM無

経時変化：P個・家→M・P個→L・P個・C・M

共用空間全体での行為頻度はP56, L22, M18, C15で頻度は最も低い。コレクティブに関する生活行動が他の日と比較すると少なく、その分個人的な趣味や仕事での利用、ふらっと立ち寄り会話を行うといった短時間での居住者間交流がみられる。ダイニング43, リビングカフェ27, キッチン25：コモンルーム計95である。コモンミールの無い日の午後は広いコモンルームをゆったりと個人の趣味の場として継続して利用する様子がみられるのが特徴的である。

表4 かんかん森の共用空間における生活行動

凡例 M:コルテジ運営に関する行為 L:コルテジに関する生活行為 C:インフォーマルなコミュニケーションに関する行為 P:私的生活行為 個・家・子・他
 個:個人的行動 家:家族間行動 子:子どもの遊び 他:居住者以外の他者との行動

		4:00	5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24:00	1:00	2:00
休日(日) CM有	掲示板																							
	ダイニング																							
	カフェ																							
	リビング																							
	キッチン																							
	デッキ																							
	テラス																							
	キッズスペース																							
休日(日) CM無	掲示板																							
	ダイニング																							
	カフェ																							
	リビング																							
	キッチン																							
	デッキ																							
	テラス																							
	キッズスペース																							
平日(火) CM有	掲示板																							
	ダイニング																							
	カフェ																							
	リビング																							
	キッチン																							
	デッキ																							
	テラス																							
	キッズスペース																							
平日(火) CM無	掲示板																							
	ダイニング																							
	カフェ																							
	リビング																							
	キッチン																							
	デッキ																							
	テラス																							
	キッズスペース																							

3-3-5 住戸への動線

(1)住戸への動線

外出時や帰宅時の動線、自宅とCOMMONルーム、自宅とランドリーとの動線について調査した。その結果、各住戸（自宅）から最短距離の動線を選択しているわけではなく、状況に応じて使い分けていることが明らかになった（図6）。

a. 自宅⇔外

外出時に、ルート1や2を使う人はおもに3階の居住者で、掲示板やCOMMONルームに特に用事がない時は直接1階まで降りてしまう傾向がみられた。ルート1と2のエントランスの使いわけは、バス停を利用する日と自転車を使う日などで選択されている。

一方、ルート3や4の掲示板やCOMMONルームを経由しやすいのは、2階の居住者である。時間の余裕があるときはCOMMONルームに顔を出し挨拶や会話をしてから外出する。2階の居住者でも疲れたときは、そのまま自宅に帰るルート5を選択する場合もあるが、COMMONルームに電気がついている時は立ち寄り会話をする。

b. 自宅⇔COMMONルーム

自宅⇔COMMONルームについては基本的に最短距離を選択している。COMMONルームの出入り口も2箇所あり、食料庫脇（ルート4）があるために選択することができる。一番多くみられる動線のルート3は、掲示板で連絡事項を確認しCOMMONルームに行くか、COMMONルームの帰りに掲示板を確認する。中には、定例会やCOMMONミールは正面から、個人的な用事の時は食料庫脇からと、距離による選択だけでなくCOMMONルームでの行為や目的によって使い分ける人もみられた。

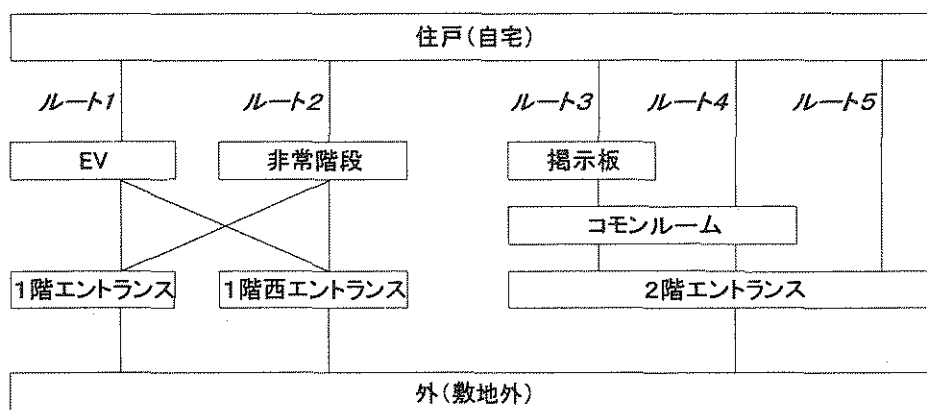


図6 動線の種類

このように選択可能な動線が複数あることで、状況に応じて関係性を選択でき、適度な居住者間の距離感を保つことにつながっていた。

3-3-6 空間構成

(1) オープン・コモンをもつ住空間の配列理論

筆者によるオープン・コモンをもつ住空間の配列理論^{注4)}に基づき、かんかん森の空間配列について分析を行う。

居住空間を構成する領域は、居住単位である個人の領域 Personal Territory (Pe)、限定した個人の集住体のための安定した共用の領域 Closed Common (CC)、個人の集住体（集合住宅の場合は居住者）以外の人も利用可能で個人と社会をつなぐ領域 Open Common (OC)、そして生活圏である地域社会 Public Territory (PU) の4つの領域である。この4つの領域は、個人から社会までの全ての居住領域を4つの領域の並び（配列）により、個人が社会といかにつながるかを示すことができるものである。個人の領域にたどり着くまでに、どのような空間を通過していくのか、居住者間の動線の重なりを生み出し、日常的な個人と他者とがつながりをどのようにつながっているのかを示すことができる。4つの領域の配列のパターンと動線の選択性の有無について類型したものが表6である。なお、この4つの領域は使われ方から決定される。

表6 オープン・コモンをもつ住宅の空間配列

動線の選択性 構成領域の組合せ	A 選択性なし (動線固定)	B 選択性あり (複数動線)
[I]依存型 Pe・Pu	[I]-A OC Pe — PU OC	[I]-B
[II]自足型 Pe・Pu・CC	[II]-A OC Pe — PU OC nLDK	[II]-B OC Pe — PU OC
[III]共用型 Pe・Pu・OC	[III]-A OC Pe — PU OC	[III]-B OC Pe — PU OC
[IV]適応型 Pe・Pu・CC・OC	[IV]-A OC Pe — PU OC	[IV]-B OC Pe — PU OC OC Pe — PU OC OC Pe — PU OC OC Pe — PU OC

(2) コレクティブ居住の位置づけ

一連の研究²⁴⁾の中で、「個の集住体」とは、同じ住宅（集合住宅の場合は住戸）に住む集団を意味し、本論では血縁や婚姻関係による従来の家族も、いわゆる擬似家族や非血縁による家族もすべて「個人の集住体」と定義した。

かんかん森では、調理を中心とした家族の機能の一部を協働することによる相互扶助であるが、家族機能全般を補完しあう関係ではなく、居住者全員で擬似家族を形成しているわけではない。経済的にも精神的にも個々人が自立しその上で、様々な世代による安定した人間関係の中で合理的に家事の一部を助け、適度にかつ生活状況にあわせて触れ合いながら過ごすことを楽しんでいる。また、全居住者のライフスタイル分類で示したように、居住者間の距離のとり方や空間の利用および運営への関わり方においても、「積極的」なタイプから「決められた役割以外は時間があるときのみ参加する」までの4つのタイプがみられ、多様なライフスタイルを持つ「個の集住体」の集合であることが確認できた。さらに、かんかん森では、シェア居住のみならず国勢調査上の“家族”として住戸内に複数人で居住している場合であっても、個人個人がコレクティブ活動における役割を担い、自立した個人として一住戸に居住する「個の集住体」であることも確認できた。

(3) コモンルームを読む ー開放度と可変性

キッチン、ダイニング、リビングなどが一体となっているコモンルームはかんかん森の共用空間の中でも中心的な空間である。コモンルームの使い方は、「3.3」にて報告したように日常の中では、居住者間で行うコモンミールの一連の作業や食事およびコレクティブ活動など、さらに仕事や趣味およびくつろぎの行為などの個人的な行為や、自宅の延長の空間として日常生活行為の表出がみられ、個の集住体（各住戸）を超えた居住者間のつながりをはぐくんでいる場である。また、見学会やパーティなどのイベント時には、多くの来客もみられ、一般の集合住宅の共用空間とは異なる多くの利用者や多様な人の訪問がある。

日常においては、居住者のための自宅の居間の延長として、第2の居間として、安定した閉じられた空間であることが望ましい。実態からも居住者以外の人が無気なく自然に立ち寄ることができる空間とは異なり、安定した落ち着いた空間として利用されて居住者使用が基本となっていた。つまり、日常の空間の基本的な使われ方としては、居住者のための Closed Common として位置づけられ、年に数回行うイベント時は人と時間を管理し限定した居間型の Open Common となる。但し、かんかん森の Closed Common は、nLDK 型における血縁の家族内の Closed Common とは異なり、家族を超えたコレクティブハウスの居住者同士のための共用空間である。このように状況によりコモンルームは CC~OC への可変性をもつ空間と読むことができる。

表7 オープン・コモンが使われ方による分類^{注4)}

○:制限なし ×:制限あり

		時間	
		○	×
人	○	公園型	ロビー型
	×	クラブ型	居間型

(4) 構成領域の配列

かんかん森における Pe から PU までの構成領域の配列を整理した (図 7)。日常的には左側に示されるように、Pe と CC と PU の 3 つの領域をもち動線を選択性がある「自足型」に該当する。またイベント時には、右側に示した CC から OC への変化し、選択性がある自在適応型となる。

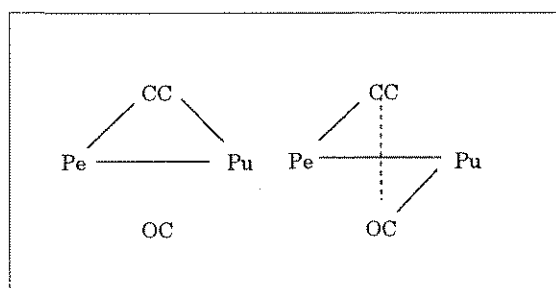


図7 かんかん森の空間構成領域の配列

3-3-7 まとめ

かんかん森のコモンスペースでの生活行動や空間利用の実態から、コモンスペースへの生活領域への広がりや開放度、アクセス動線や空間配列を把握した。その結果以下のことがわかった。

- ① コモンルームでは同時に複数の多様な行為が共存し、居住者間行動だけでなく私的な個人や家族間行動がみられ自宅の延長として位置づけられることが確認できた。
- ② コモンルームの一日の生活行動は、コモンミールがある休日は最も利用人数が多いが運営に関わる行為が多い。しかし、休日でコモンミールが無い日は一日中さまざまなスペースで行為が行われ、利用率が最も高い。CM 有の平日は、夕方から午前 2 時ごろまで利用され、CM 無の平日は個人的な利用が多くみられ、個人のスペースの延長となっていた。
- ③ 各住戸へのアクセス動線は 5 ルートあり、状況により動線を選択し、使い分けていることがわかった。
- ④ コモンルームは、日常的には居住者のため住戸の延長としての Closed Common であり、年に数回あるイベント時には、時間と人に制約がある「居間型」のオープン・コモンと

して使われている。さらに、かんかん森の空間配列は、「自足型」に該当する。またイベント時には、右側に示したCC からOC への変化し、選択性がある「自在適応型」になりオープン・コモンをもち動線の選択性をもつ理想的な配列となることがわかった。

このようにコモンルームの位置・配列、面積・形・光などの空間的属性に加え、維持・改変が自分たちの手の内にある空間であることが、共同行為だけでなく私的生活領域としても捉えられている要因だと考えられる。また家族間の距離を空間選択により調整できる共用空間があることで空間的、精神的なゆとりを生み出していた。

補注

注1) 大西菜摘、菊池里子による調査

注2) 行為頻度数とは15分毎の観察調査による行為別頻度で、複数の人数による行為はその人数に関係なく回/行為でカウントした。

注3) オープン・コモンとは、個人と個人、個人と地域社会との接点となる、個の集住体以外の人を利用可能な開かれた共用空間と定義した。

注4) 参考文献1)

参考文献

- 1) 大橋寿美子：オープン・コモンをもつ住空間の計画論構築に関する研究,日本女子大学大学院人間生活学研究科博士論文,2005.3
- 2) 深谷真里、岡崎愛子、大橋寿美子、小谷部育子:居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究(4) 居住者の生活価値の認識に関する考察、日本建築学会大会学術講演梗概集(九州)、97-98、2007.8
- 3) 岡崎愛子、深谷真里、大橋寿美子、小谷部育子:居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究(5) 居住者の住運営活動への参加と意識の変容について、日本建築学会大会学術講演梗概集(九州)、99-100、2007.8

3-4. 専用空間での生活実態と居住者のライフスタイル

3-4-1 本節の目的

前節に引き続き、コレクティブハウスかんかん森での生活行動や空間利用の実態について考察を行う。本節では特に、居住者個々の生活実態や空間利用を明らかにする。また、合わせて共用空間の利用を中心に居住者のライフスタイルを整理し、居住者タイプごとの空間利用について考察を行う。

3-4-2 調査概要

本節では、以下の調査10～12の結果をまとめる。

表1 調査概要

調査名	調査10	調査11	調査12
調査期間	2008年8～9月		
調査方法	共用空間の 定点観察調査 (15分ごとに記録)	ヒアリング調査	アンケート調査
調査内容	4日間(AM6時～AM2時)の 定点観察調査 ・平日コモンミール有 ・平日コモンミール無 ・休日コモンミール有 ・休日コモンミール無	・調査8 健康・環境意識行動 アンケート調査内容に関する フォロー聞き取り調査 ・住戸内調査 家具配置 所有する生活財	・生活時間調査 (一週間の過ごし方 誰とどこで何をすすごしたか)
対象者	居住者全員	居住者全員	調査11の回答者6名+2名
回収状況		6名	7名

※ 調査10は、調査4と同様の内容を、調査11は調査7と同様、調査12は居住者個々の生活時間を調査したものである。

3-4-3 居住者が所有している生活財

居住者の生活財(家電製品)の所有状況である(図1)。冷蔵庫、掃除機、エアコンは全国調査と同様の結果となっている。パソコンに関しては、全国より普及率が高く100%を超えている。一方、洗濯機とミシンは全国に比べ所有率が低い。かんかん森では、50㎡以下の住戸には洗濯盤が設置されておらず、コモンランドリーの洗濯機(4台)を共有している。そのため、住戸に洗濯機を所有する世帯は、2世帯であった。また、ミシンの所有率は0%であり、コモンランドリーに供出されているミシンを使用している。レンジ、炊飯器も全国に比べ所有率が低くコモンミール(以下、CM)があることやコモンキッチンの

機器を使用できることが影響していると考えられる。テレビも全国調査より所有率が低い。ヒアリング調査などからも、テレビを視聴しない居住者も見られ、かんかん森における生活スタイルの特徴の一つといえる。

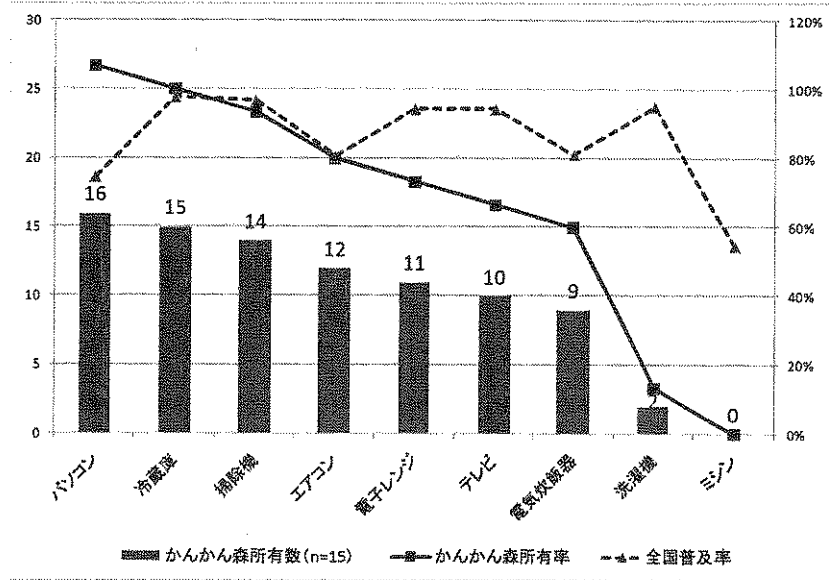


図1 生活財の所有状況 全国とかんかん森との比較

※ 全国は統計局 平成16年度全国消費実態調査のデータによる

また、コモンルームにある共用の家電などの利用をみると、浄水器、冷蔵庫、食器類、調理器具の利用が多くみられる。特に私的な利用がみられる浄水器は、住戸には設置されていないため、やかんやペットボトルを持参して、水を入れにくるといった行為が見られた。冷蔵庫の出し入れや、覗くといった行為が多くみられ、家庭で日常的に行われていることがコモンキッチンでも見られ、住戸の延長として捉えていることがわかる。

表2 コモンルームにある共用の家電などの利用

表3 ランドリーの利用

場所	機器	平日CM有		平日CM無し		休日CM有		休日CM無し		4日間合計	
		私的	共有	私的	共有	私的	共有	私的	共有	私的	共有
コモンキッチン	1 鍋つゆメーカー										
	2 ホットプレート										
	3 電子レンジ	1								1	
	4 電気ポット										
	5 浄水器	1	1	1	4	2	4	2	9	6	
	6 コーヒーメーカー										
	7 ミキサー										
	8 トースター										
	9 カセットコンロ										
	10 炊飯器		1		1	1	1	1	2	3	
	11 コンロ		1	1	2	1	1	1	3	4	
	12 調理器具		2	1	2	1	2	1	4	5	
	13 食器類	3	2	1	2	3	2	1	2	6	8
	14 冷蔵庫	6	1	1	1	1	1	1	1	8	3
	15 コンビオオープン						1	1	1		2
	16 洗濯機		1		1		1		1		4

(利用回数)

曜日	時間	平日CM有		平日CM無し		休日CM有		休日CM無し	
		私的	共有	私的	共有	私的	共有	私的	共有
平日CM有	5~12	0	0	0	0	0	1		
	12~18	2	0	0	0	0	0		
	18~24	3	1	0	0				
	24~	1	0	1	0				
平日CM無し	5~12	1	1	1	2	0	0		
	12~18	1	0	0	0				
	18~24	0	0	0	0				
	24~	0	0	0	0				
休日CM有	5~12	4	1	0	0				
	12~18	0	0	0	0				
	18~24	1	0	1	0				
	24~	0	0	0	0				
休日CM無し	5~12	3	0	0	0				
	12~18	0	0	1	0				
	18~24	3	0	1	0				
	24~	1	0	0	0				

(利用人数)

ランドリーの利用は平日のCMが有る日は、夕食準備～夕食後に利用が見られ、CM当番

でないときには夕食準備や片付け等をする時間に、洗濯をしたり、別の家事等をする時間に使われていることが考えられる。また、洗濯機を2台同時に利用する人も多く見られ、時間のあるときに、効率的にまとめて洗濯をしていることがわかる。

3-4-4 居住者別にみる生活実態

——生活時間、専用住戸での住まい方、生活財

(1) 単身者 A (40 代男性、常用勤務、2006 年 11 月入居)

a. 生活時間、暮らし方全般

イベント会社に勤務しており、通常の勤務時間は 9:00~19:00 程度と比較的定まっている。平日は、外出時間は国民平均よりも長く、コモンに滞在している場合、外出する時間が短くなっている、休日は住戸での滞在時間は、CMの有無を問わず国民平均よりも少なく、外出時間は、CM有無で違いがあり、CMが無い日は国民平均よりも長い、CMが有る日は、国民平均よりも短くなっており、その分コモンに滞在しているといえる。

CMのある日は、CMを利用し、それ以外は外食をしている。自炊はほとんどしていない。帰宅後は、CMのない日でも、コモンダイニングで他の居住者と会話や間食を2時間程度行っている。またDVDをレンタルし、コモンダイニングのプロジェクターを使用して映画鑑賞会を企画したり、有志のCMを企画したり、住運営活動の打ち合わせをしたり、積極的なコモンルームの活用がみられる。洗濯は、週1回休日にコモンランドリーを利用しているほか、ワイシャツはクリーニングに出している。住戸にはテレビはなく、パソコンをしたり、読書をして過ごしている。

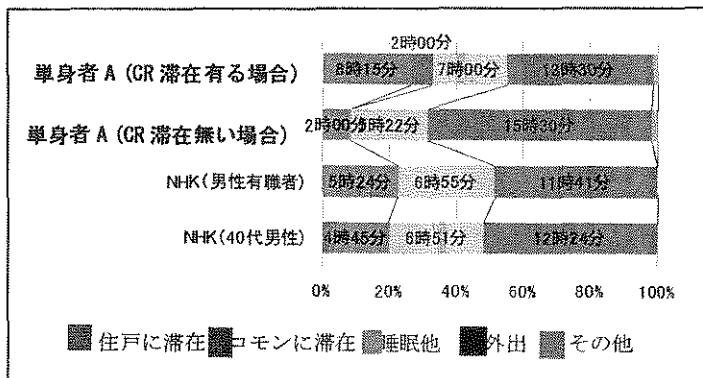


図2 かんかん森での平日の滞在時間 ※NHKとはNHKが実施した国民生活時間調査(2005)

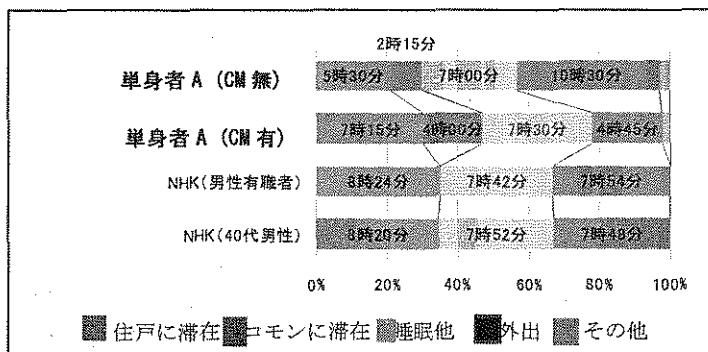


図3 かんかん森での休日の滞在時間 ;

b. モノの所有と専用住戸での暮らし方

生活財は少ない。入居にあたってシンプルな暮らしを目指し、生活財を処分した。おもな生活財は、エアコン、掃除機、電子レンジ、パソコン、冷蔵庫、炊飯器である。テレビ、洗濯機、アイロンなどは持っていない

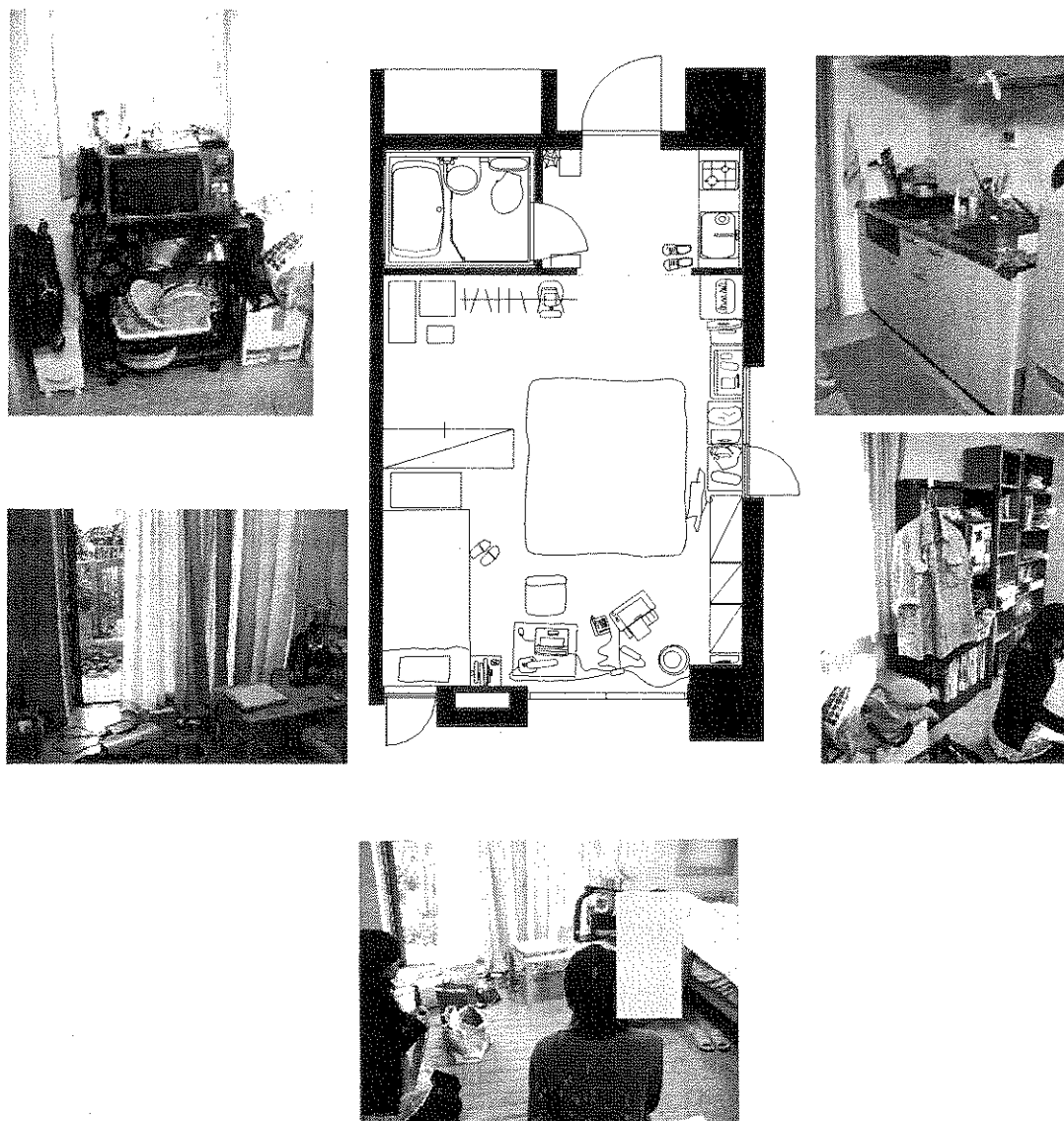


図4 単身者A 間取り

単身者Aさんの住まい方を総合してみると、コモンスペースを生活の場として有効に利用している「コモンスペース活用型」といえる。

2) 単身 B (30 代女性、在宅勤務、2003 年 12 月入居)

a. 生活時間、暮らし方全般

以前はかんかん森の別の住戸でシェアをしていた。IT 関連の仕事を在宅でおこなっているため、在宅時間は長い。生活時間は不規則であるが、概ね昼間はテレビを見たり、近場に外出するなどリラックスして過ごし、仕事は夜に行っている。CM の参加は少なく自宅で自炊をしている。コモンダイニングの使用はあまり見られないが、廊下などで 1 時間程度立ち話をすることもある。洗濯は、週に 1 回コモンランドリーを利用している。

b. モノの所有

住戸には、ぬいぐるみなどの小物や自分で撮影した写真が飾られている。生活財は多く、パソコン、冷蔵庫、掃除機のほかに、浄水器や空気清浄機、食器洗い乾燥機、運動器具まで揃っている。住戸の滞在時間が長いことが影響していると考えられる。

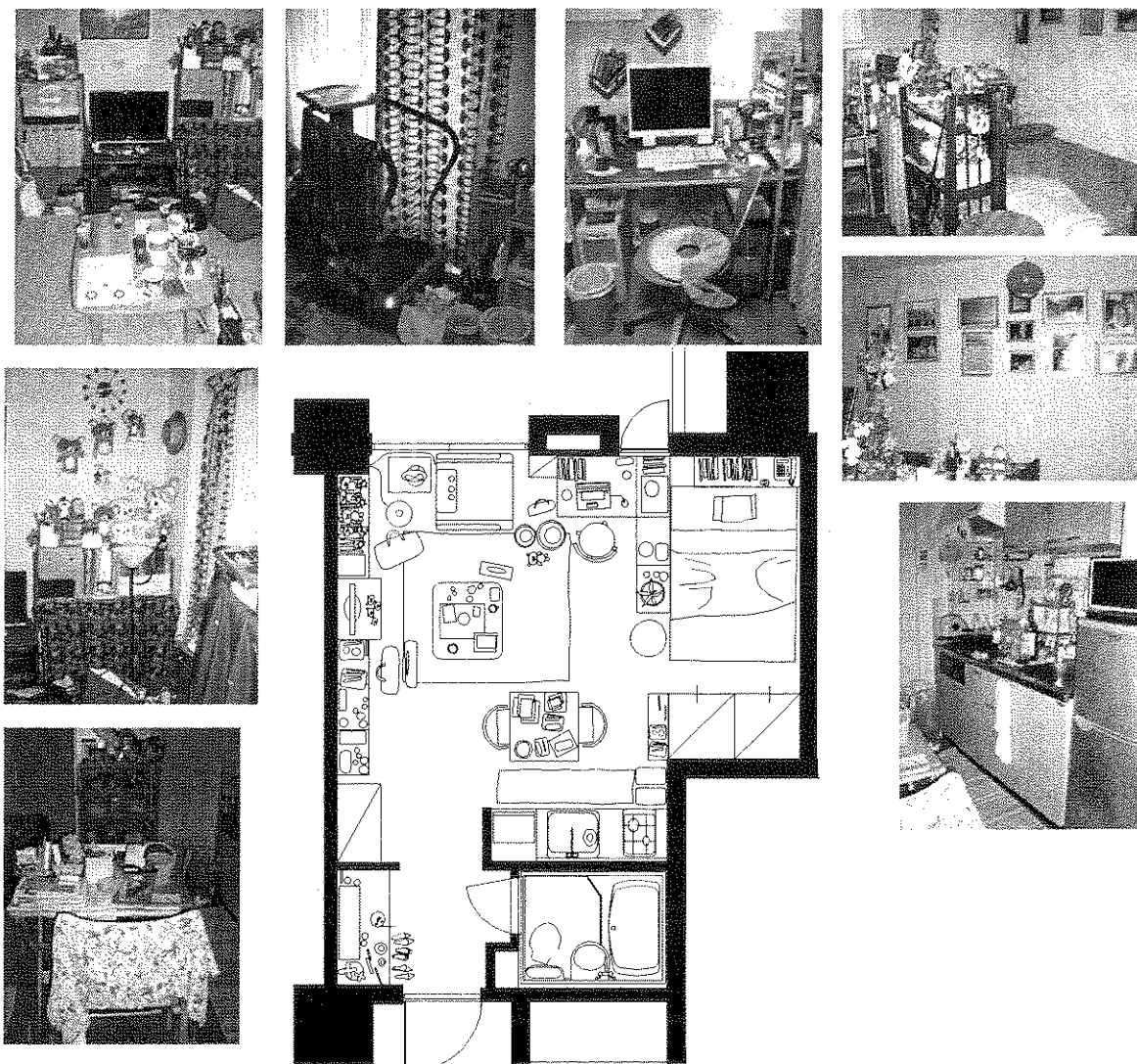


図 5 単身者 A 間取り

単身者 B さんの住まい方を総合してみると、専用住戸で多くの時間を過ごし、住戸内に必要なものをそろえている「住戸内完結型」といえる。

3) 単身C (20代女性、常用勤務、シェア、)

a. 生活時間・生活行動

住宅関連の仕事をしており、勤務時間は8:30~17:30程度と定まっている。CMのある日はCMを利用し、それ以外は自炊を行っている。女性の有職者の国民平均と比較すると、CMがある平日においては、調理当番の日は、早めに帰宅し、かんかん森での在宅時間が長い一方、当番がない平日は、外出時間が長い。CMの無い日はコモンルームへの滞在時間も短くなる。また休日は、睡眠時間が、平日に比べて長い。また休日は、都内の実家で過ごすことも多く在宅時間が短い、CMがある休日は在宅時間が長くなる。

食材の購入に関しては、卵や牛乳の共同購入に参加するとともに、足りない食材はCMのストックを個人的に購入し、共同の暮らしを活用している。住運営活動の打ち合わせやCM後の飲み会や有志CM、DVD鑑賞会に参加するなど、集まりの場としてコモンダイニングを利用しており、個人的な利用は見られない。洗濯は、週1~2回平日/休日を問わずコモンランドリーを利用している。住戸では、パソコンをしたり、DVDを見て過ごしている。休日は、都内の実家で過ごすことが多く荷物も実家に置いている。

b. モノの所有

シェアをしているため個室にはパソコン、プリンター、エアコン、アイロンが置かれている。洋服は実家に収納し、季節ごとに入れ替えている。リビングおよびキッチンには、テレビ、DVDレコーダー、電子レンジ、オーブントースターが置かれ、共有で使用している。冷蔵庫はそれぞれが保有している。

単身者Cさんの住まい方を総合してみると、拠点を複数もち時間もモノも使い分けしている「拠点分散型」といえる。

4) 単身D (60代女性、常用勤務、シェア)

a. 生活状況

単身者Cとルームシェア用住戸に入居している。仕事はテレビプロデューサーをおこなっており、勤務時間は不規則である。平均的な60代の女性や、すべての年代の有職者の女性と比較してもCM担当以外の日は外出時間が大変長く、忙しく仕事をしている。

平均かんかん森をセカンドハウスとしており、週の半分以下の利用に留まっている。CMは月1回の調理当番は欠かさず参加するものの、食べることはほとんどない。かんかん森の一括借り上げを行っている居住者有志の株式会社の運営メンバーのため、週1回程度、個室(会社の事務室としても利用)で打ち合わせを行っている。

b. モノの所有

セカンドハウスのため、必要最低限のモノの所有に留まっている。鍋などの調理器具をシェアキッチンに提供している。

単身者Dさんの住まい方を総合してみると、Cさん同様に、拠点を複数もち時間もモノ

も使い分けている「拠点分散型」といえる。

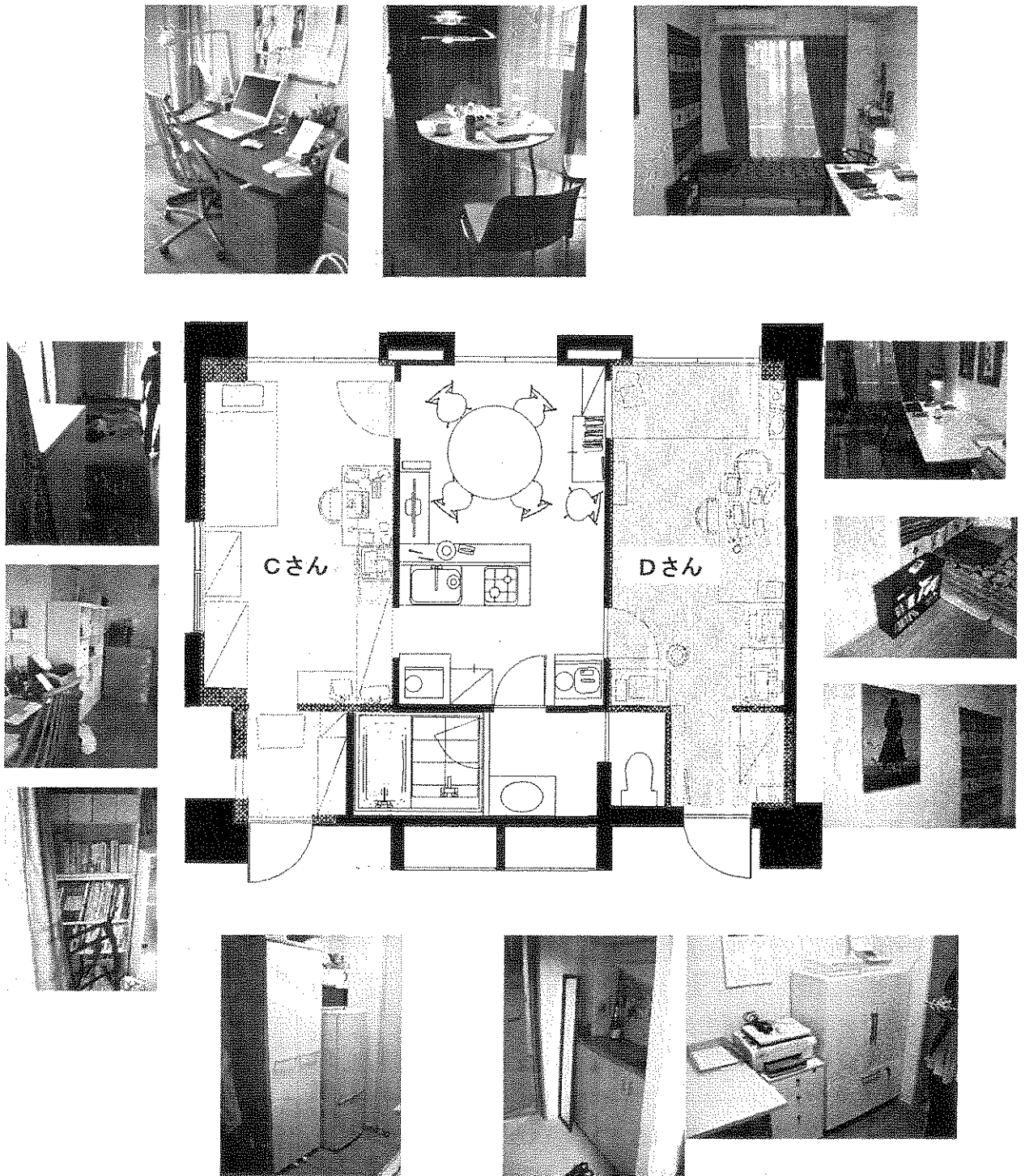


図6 単身者C・D 間取り

(3) まとめ

生活財の所有数に関しては個別性が強い結果となった。居住者全体としては、すべて自分で抱えこまず、共有できるものは共有してシンプルな暮らしに価値を見出す傾向にある

ものの、これまでのライフスタイルもあり生活財の所有は一般平均と大きな差はないが、テレビの所有率が低い、洗濯機を持たずコモンランドリーを利用する点については、かんかん森の特徴といえる。空間の利用については、今回の調査から①コモンスペース活用型②住戸完結型③拠点分散型の3パターンに類型することができた。

3-4-5 全居住者のライフスタイル

(1) 調査概要

調査6～12である、暮らしの質に関するアンケート・ヒアリング調査、モノ所有調査、生活時間調査、コモンルームでの生活行動観察調査と以下の補足調査結果を総合して分析する。

1) 補足調査概要

居住者全員の居住者属性やライフスタイルを把握するために補足調査を2009年3月に実施した。調査7(2008年7月)時点での全居住者の属性やかんかん森での生活実態(年齢・家族構成・勤務形態・在宅時間・コレクティブ活動への参加など)について経年変化とあわせて、住運営の中心メンバーである居住者へヒアリング調査を実施した。

(2) 全居住者の属性(性別・年齢・家族型)

2008年7月時点での全居住者27名の属性を整理する。

年齢、性別、家族型については、入居5年後の現在のデータとともに、入居1年、3年との経年変化をあわせて示した(表4)。

・性別では、現在男性9名(10歳以下の子ども3名含む)、女性18名である。成人した男女(24名)では、7.5割が女性であり、常に女性が多く居住していることがわかる。

・年齢別数をみると計画意図であった子供から高齢者まで多世代居住が実現していることがわかる。家族型とあわせてみると現在は、成人の約8割が単身者で、30～60代の単身者が中心である。入居1年、3年目と比較すると、現在は夫婦のみ家族や夫婦と子による家族が減少し、夫婦+子のみの家族は1世帯、母子世帯が2世帯、シェア居住が1組と少ない。

表4 全居住者の属性の経年変化

		入居5年後	入居3年後	入居1年後
性別	男性	9	14	10
	女性	18	27	26
年齢	10代未満	3	5	1
	10代	0	1	2
	20代	1	9	7
	30代	6	5	4
	40代	3	3	4
	50代	4	8	8
	60代	6	8	5
	70代	2	0	4
家族型	単独	19	22	21
	(シェア居住)	2	8	6
	夫婦	0	4	8
	夫婦+子	4	7	3
	母+子	4	8	4
合計人数		27	41	36

(3) 全居住者のライフスタイル

勤務形態やライフステージ^{注1)}、COMMONルームの利用、コレクティブ行為などから居住者のライフスタイルをみる。コレクティブハウジングでの生活は、仕事と自分の時間さらにコレクティブ行為との時間のやりくりが求められ、自分で時間を裁量できる自由裁量時間の多少が、コレクティブハウジングでのライフスタイルに影響してくることが考えられる。表2の勤務形態では、常勤、パートタイム、在宅勤務、無職と表の下にいくにつれ、自由裁量時間が増える表とした。なお「子ども」4名は勤務形態では、非該当者として分類した。

1) 勤務形態

平日に概ね8時間以上勤務している「常勤勤務者」は14名で、成人の約6割である。一方、かんかん森で過ごす時間が多い「在宅勤務・無職」は、約4割の8名である。無職の人はリタイヤした高齢者が多い。

2) ライフステージ×勤務形態

約3割の9名が自由期であるが、自由期前半の「自由期1」の人の半数は単身者であり、常勤として働いている。子育て中の家族は活動期の一世帯で、夫は常勤で妻はパートタイムで働いている。自己裁量時間が多く自由時間が多い「無職・在宅勤務」者と、自己裁量時間が短く自由時間が少ない「常勤・パートタイム」者の2つのグループに分けて以下の分析を行う。

表5 全居住者のライフステージと勤務形態

(人)

自己裁量時間 少 ↓ 多	ライフステージ 勤労形態	発育期	自立期1	自立期2	活動期		安定期	自由期1	自由期2	合計
		0~14歳	15~20歳	21~29歳	30~44歳		45~59歳	60~74歳	75歳以上	
					子ども有	子ども無				
	常勤	0	0	1	2	4	3	4	0	14
	パートタイム	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	在宅勤務	0	0	0	0	1	1	1	0	3
	無職	0	0	0	0	0	1	3	1	5
	非該当	3	1	0	0	0	0	0	0	4
	合計	3	1	1	3	5	5	8	1	27

3) COMMONルームの利用×勤務形態

勤務形態別のCOMMONルームの利用の実態からみたライフスタイルを、コレクティブ行為やコミュニケーションの実態とあわせて傾向をみる。

「無職・在宅勤務」は、COMMONルームの利用時間COMMONミール(以下CM)のある平日では、COMMONルームの在宅時間は平均5時間程度(調理時間を含む)の利用者が多く、CMがある休日では3~6時間である。時間帯では、昼からの利用がみられ、コレクティブ行為だけでなく自宅の延長として個人の生活空間に組み込まれており、私的な生活行動や居住者間の交流などが日常的にみられる。かんかん森でのコミュニケーションの中心的なメンバーと

なっている人も多い。特に平日のコモンルームの滞在時間が「常勤・パートタイム」よりも長い傾向がある (Type I)。

「常勤・パートタイム」は更に3つのタイプに分かれる。





一つ目は、帰宅後や休日などのコモンルームの利用がみられるタイプである。比較的平日の帰宅が早く定刻でのCMへの参加がみられる。居住者間のコミュニケーションが密にとられ、「無職・在宅勤務」同様にかんかん森でのコミュニケーションの中心的メンバーとなっている人が多い。コモンルームの平均利用時間はCMがある平日では、2～3時間の利用がみられ、CMがある休日では、3～5時間の利用がみられる。仕事と自分の時間とコレクティブ活動を両立している (Type II)。

二つ目は、仕事が忙しく平日の帰宅は遅くなるが、休日や時間のある時にはCMに参加しその後の有志の集まりにも参加するなどコモンルームを利用する。立ち上げメンバーが含まれており、空間の共有時間は短い、忙しい中でコミュニケーションはメールを用いて頻繁にかつタイムリーに行い、住運営も含むコレクティブ活動に参加しコミュニケーションの中心的なメンバーとなっている人もいる。仕事と住運営の両立を、時間をやりくりしながら生活しているのが特徴である (Type III)。

三つ目は、帰宅が遅くかんかん森での在宅時間が少なく、CMの調理当番とそのCM時にコモンルームを利用する。基本的にコモンルームはあまり利用せず、コモンルームでの私的な生活行為はほとんどみられない (Type IV)。

表3に全居住者のコモンスペースの利用からみたライフスタイルをI～IVに分類し、特徴を整理した。

表6 コモンルームの利用からみたライフスタイル分類

Type	コモンスペースの利用	勤務形態	主な 家族構成	主な ライフステージ	コモンミールへの 定刻での参加	コレクティブ活動・ 住運営への参加	コミュニケーション
I	 昼からの利用がみられ、自宅の延長としてコレクティブ活動だけでなく私的な生活行動や交流がみられる	無職 在宅勤務	単身	自由期 活動期(在宅勤務者)	ほぼ参加している	積極的な活動	日常的なコミュニケーションの中核メンバーがいる
II	 帰宅後や休日などの利用がみられ、交流がみられる	常勤・パートタイム	単身・ 夫婦+子のみ 母+子	活動期 安定期	ほぼ参加している	積極的な活動	日常的なコミュニケーションの中核メンバーがいる
III	 休日や時間のある時に利用する。		単身	自由期 ¹	ほとんど参加していない	積極的な活動	メールでのコミュニケーションが多い
IV	 CMの当番とそのCMの時に利用する。基本的にコモンルームはあまり利用しない		単身	安定期	ほとんど参加していない	時間がある時に活動	平日は特にあまりコミュニケーションがない

4) 自己裁量時間とライフスタイル

- ①自己裁量時間が多いとコモンスペースの利用度が高くなり、日常的なコミュニケーションの中核メンバーとなる (Type I・II)。
- ②参加については、自己裁量時間の多少に必ずしもかわらないことがわかった。Type IIIコレクティブ活動や住運営の忙しい勤労状況の人でも、コレクティブ活動に意義を感じ、活動は積極的にかかわる人がいる。
- ③コミュニケーションの中核メンバーは コレクティブ活動・住運営の中核メンバーとい

コールではない。

このように、自己裁量時間の多少が、コレクティブハウジングでのコミュニケーションに影響するが、活動や運営への参加には必ずしも自己裁量時間が少ない人でも積極的な参加がみられた。

(4) まとめ

コレクティブハウジングの居住者は皆一様なライフスタイルの人の集合体ではないかと思われるが、しかし実態は多様な年代の人や働き方の人が居住し、設計意図であった多世代居住が常に実現していることが確認できた。

また、コモンルームの利用実態から4つのタイプのライフスタイルがみられたが、この4つの多様なライフスタイルの人が共に暮らし、許容できる空間や運営システムであることがゆるやかな人間関係を築き、居心地のよさにもつながっていると思われる。また居住者は、多様な仕事や自分の生活時間とコレクティブ生活との距離を個々に自分なりの選択をし、空間を有効に利用したコレクティブ活動を行っていることが明らかになった。

さらに、CMへの定刻での参加は、居住者間コミュニケーションが生まれ、CMがあることでその前後にもコモンルームが有効に使われるなど、CMはコレクティブハウジングにおける重要な要素であることを再確認した。

補注

注1) ライフステージ分類は、参考文献1) 74頁 の分類をもとに、一部筆者が修正を加えたものである。

参考文献

1) 住環境の計画 2. 住宅を計画する, 「ライフステージ別にみた発達課題と住要求」 彰国社 1995

3-5. 環境配慮行動とエネルギー消費量

3-5-1. 調査概要

(1) 調査目的

コレクティブハウジングによる環境面および経済面への影響を検証することを目的として、コレクティブハウス「かんかん森」の居住者を対象に居住者の環境配慮行動の実施状況とエネルギー消費量を調査した。

(2) 調査概要と調査内容

本調査は、2008年7月中旬に、かんかん森の居住者を対象に世帯ごとに実施した。対象とするかんかん森の世帯数の母集団数は22世帯である。また、調査票は居住者へ直接配布し、回収方法は回収箱への投函を用いた。

1) かんかん森の温熱環境

かんかん森の温熱環境を把握するために、自動計測温湿度センサーを用いて、室内の室温湿度を測定した。測定地点は①2階コモンテラス（外気温）、②コモンリビング、③3階廊下、④各住戸とし、測定地点を図1に示す。

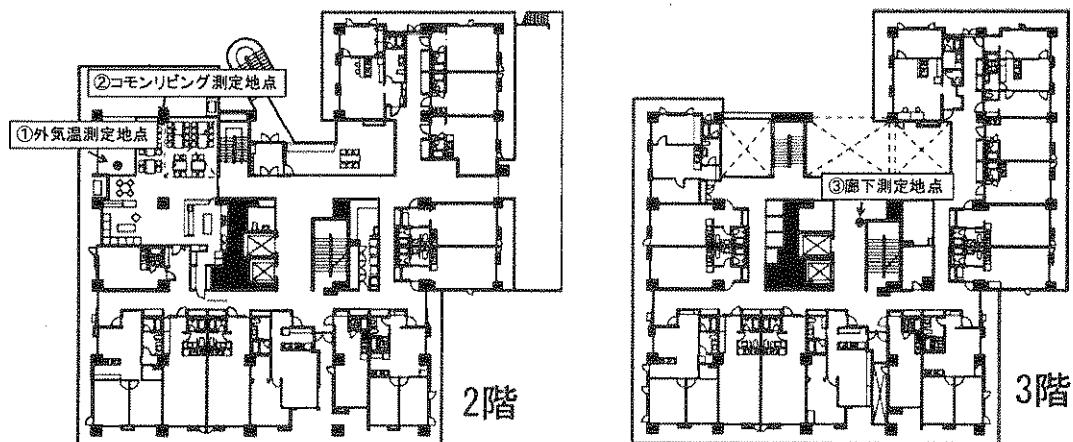


図1 温湿度測定地点

2) 環境配慮行動

かんかん森への入居前、入居後において表1の省エネ行動及び省資源行動について、どの程度実行していたかを調査した。調査方法は「実行しなかった」、「あまり実行しなかった」、「どちらともいえない」、「ときどき実行した」、「常に実行した」、「持っていない/使っていない」のいずれかで回答する形式とした。設定項目は日本建築学会「住宅内のエネルギー消費量推計マクロモデル」^{文1)}を基に、新たに省資源項目を加え設定した。

表 1 環境配慮行動の設定項目

省エネ行動	① エアコンの使用期間・時間を減らす
	② エアコンの設定温度を調節 (暖房→低めに、冷房→高めに)
	③ 省エネ型エアコンの購入
	④ 衣服で温度を調節する
	⑤ 風呂の回数を減らす
	⑥ 風呂の湯の使用量を減らす
	⑦ 節水シャワーヘッドを利用する
	⑧ 給湯温度を下げる
	⑨ 洗顔と炊事で湯の節水
	⑩ 夏の洗顔・炊事には水を使う
	⑪ 省エネ機器を積極的に購入
	⑫ 不使用時にコンセントを抜く (テレビ、ステレオ、電気ポットなど)
	⑬ 洗濯をまとめて洗う
	⑭ 風呂の残り湯を洗濯に使う
	⑮ スピードコースで洗濯する
	⑯ 照明を白熱灯から電球型蛍光灯に取り換え
	⑰ 温水洗浄便座のふたを閉める
	⑱ 温水洗浄便座の温度設定を季節に合わせて調節
省資源行動	⑲ リサイクルできるゴミはできるだけ分別して資源物として回収
	⑳ 生ゴミは共用のコンポストに出す
	㉑ 食材や日用品を共同購入する
	㉒ 環境に配慮した商品を使うようにする

1) エネルギー消費量

季節毎 (冬: 1~3月、春: 4~6月、夏: 7~9月、秋: 10~12月) の電気・ガス・水道の月平均 (水道に関しては2ヵ月分) の各水光熱費を調査した。調査方法は千円きざみの選択肢で回答する形式とした。

3-5-2. 調査結果

(1) 回収数

調査の概要と調査票の回収数を以下の表2に示す。配布数22に対して、回収数は15で有効回収数は15となり、68%の有効回収数を得た。

表 2 回収結果

調査期間	2008年7月14日~7月25日
配布・回収方法	直接配布・回収箱への投函
配布数	22
回収数 (回収率)	15 (68%)
有効回収数	15 (68%)

(2) 回答者属性

図2に回答者の属性を示す。年齢は20代と50代の割合が多く、性別は女性の回答者が多い。また、世帯は単身世帯が多く、職業では常用勤務と自営業の割合が多い。かんかん森への入居時期では、2003年の入居者の回答者が多くなった。

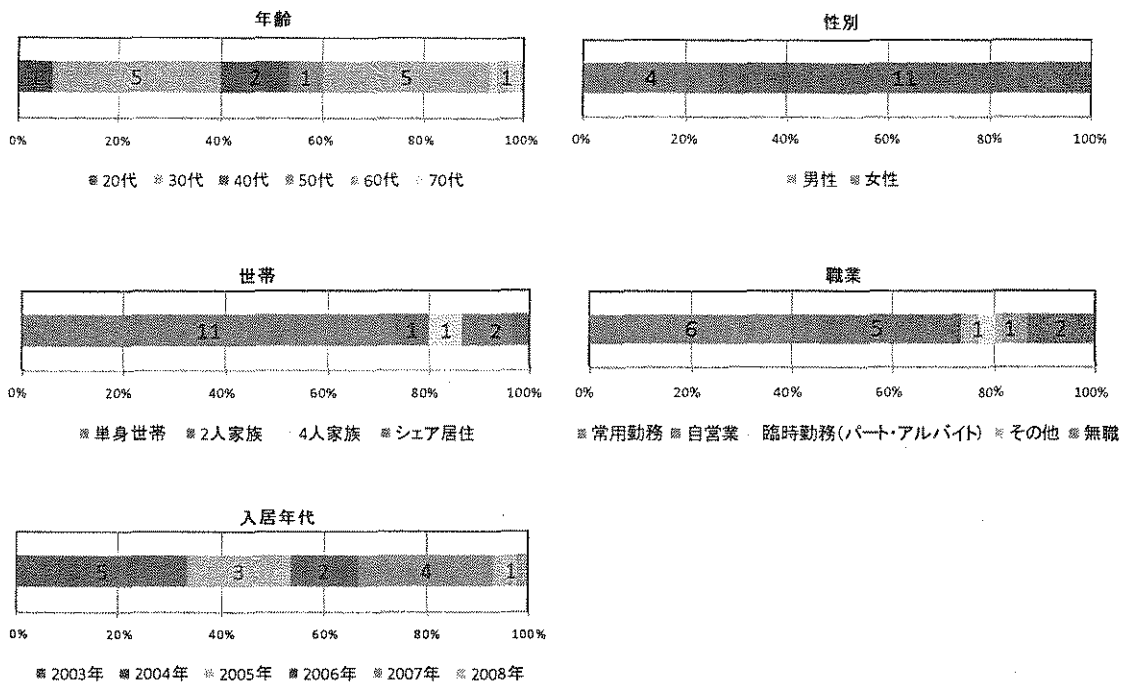


図2 回答者の属性

(3) かんかん森の温熱環境

コモンリビングにおいて、空調の使用がみられなかった2008年8月1日(金)の各測定点の温度分布とコモンリビングの在室人数を図3に示す。住戸Aは3階の南面の一室であり、測定日に空調は使用されていない。

住戸Aや廊下の室温は外気温の変化にある程度追従しており、本調査では温度のみの計測ではあるが、かんかん森の建物が特に環境に配慮された構造ではなく、居住者の環境配慮行動やエネルギー消費量を考える上で、建物の性能による影響は少ないと考えられる。

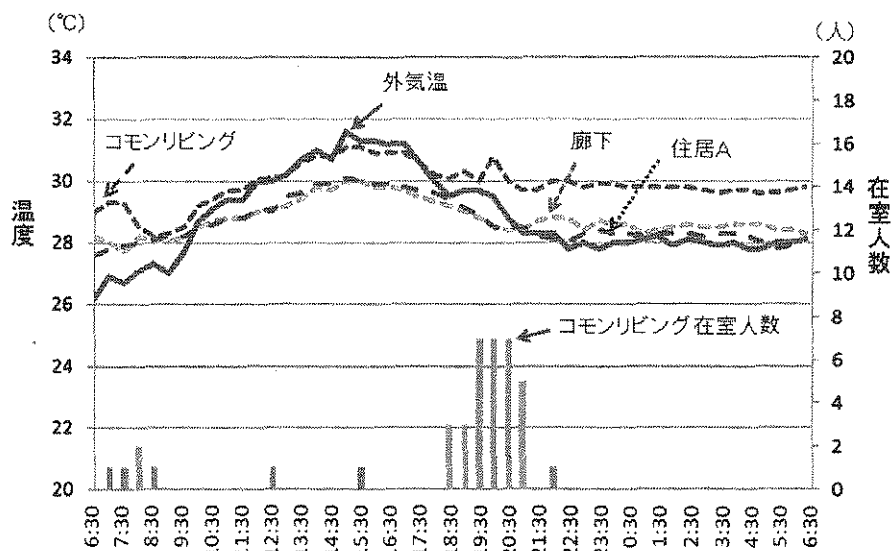


図3 各測定点の温度とコモンリビング在室人数 (8月1日:くもり)

(4) 環境配慮行動

1) 現在の環境配慮行動

図4にかんかん森居住者のかんかん森居住後の環境配慮行動の実行度の割合を示す。図上の丸印は、全国約4000戸を対象に行われた省エネ行動の実行可能性に関する既往のアンケート調査結果^{※2)}において「できる」と回答した世帯の割合を示している^{※1)}。かんかん森では共同で洗濯機を使えるため、全国調査に比べて「⑭風呂の残り湯を洗濯機に使う」において環境配慮行動を実行している割合は少なくなっているが、機器の購入に関わる「⑦節水シャワーヘッド」や「⑪省エネ機器を積極的に導入」を除いた他の項目では、全国調査で実行可能となった割合以上に環境配慮行動が実行されており、かんかん森居住者の環境配慮行動の実行割合の高さが示された。

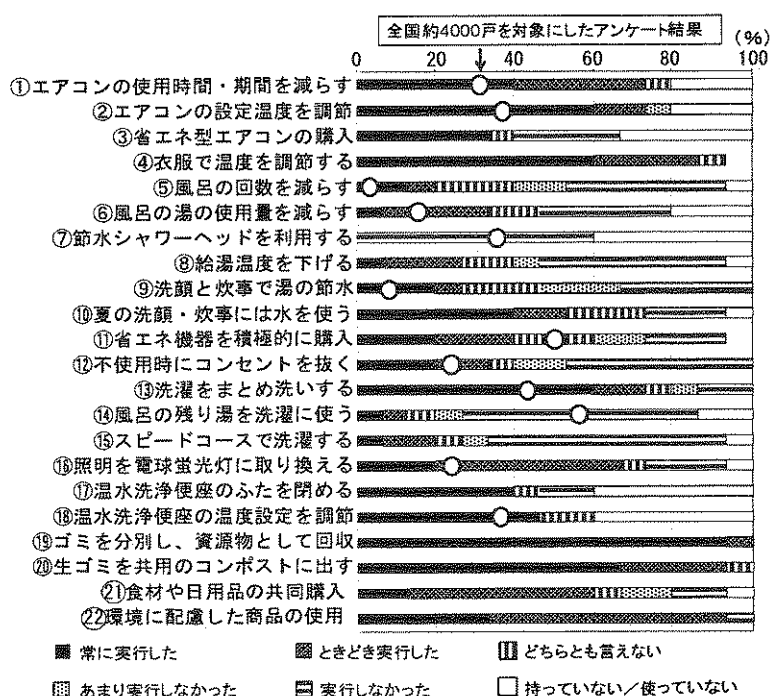


図4 かんかん森入居後の環境配慮行動の実行度

2) かんかん森への居住による変化

図5にかんかん森居住前と居住後の環境配慮行動の変化の割合について示す。省エネ行動に関する項目（設問①～⑱）では、「⑩照明を白熱灯から電球型蛍光灯に取り換える」項目において「居住後に実行するようになった」の回答者数が「変化なし」の回答者数を上回った以外は、どの項目においても「変化なし」の回答者数が10人を超えており、かんかん森に居住したことによる変化は明確には現れなかった。

しかし、省資源に関する項目（設問⑲～㉒）では、特に生活行為の共同化に関わる項目⑲、⑳に関して、「居住後に実行するようになった」の回答者数が「変化なし」の回答者数を上回り、かんかん森居住による行動の変化が現れた。

以上より、現在のかんかん森居住者は省エネ行動の意識が居住前から高く、かんかん森居住後に生活の一部を共同化することによって省資源に向けた行動を実行するようになったことがわかる。

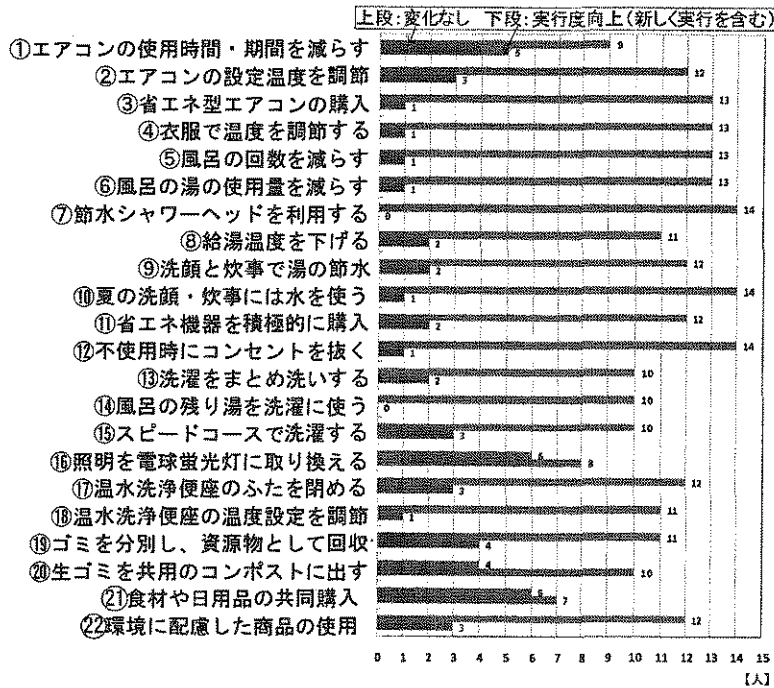


図5 かんかん森居住による環境配慮行動の実行度の変化

(5) エネルギー消費量

表3にかんかん森の居住者の単独世帯の月平均水光熱費を示す。表4の関東地区の単独世帯の水光熱費^{文3)}と比較すると^{注2)}、かんかん森居住者の方が月平均の水光熱費が若干高く、コレクティブハウジングによる水光熱費に関する経済面での削減効果は確認できなかった。

しかし、今回の調査では単独世帯の回答者の水光熱費幅に大きなばらつきがみられ、サンプル数の制限から回答者の属性や住戸面積の違いを考慮できていないため、今後サンプル数を増やす等、詳細な検討を行う必要がある。

表3 かんかん森居住者の月平均水光熱費(単独世帯)

	冬 (1~3月)	中間期 (4~6月)	夏 (7~9月)	中間期 (10~12月)
電気	6,400	4,200	4,600	4,300
ガス	3,200	3,200	2,600	2,800
水道 (2ヵ月)	3,500	3,500	3,500	3,500

表4 関東地区住民の月平均水光熱費(単独世帯)

	冬 (1~3月)	中間期 (4~6月)	夏 (7~9月)	中間期 (10~12月)
電気	3,892	3,315	3,237	3,005
ガス	2,936	2,572	1,966	2,149
水道 (2ヵ月)	2,195	2,985	2,989	2,660

3-5-3. まとめ

コレクティブハウジングによる環境面および経済面への影響を検証することを目的としてかんかん森の居住者を対象にアンケート調査を実施し、かんかん森居住者の省エネ意識の高さと、かんかん森居住による省資源行動の実施状況を確認した。

しかし、エネルギー消費量では一般的な住戸より消費量が多く、コレクティブハウジングによる水光熱費に関する経済面での削減効果は確認されなかった。

居住者の環境配慮の意識や省資源行動の実施率は高いが、水光熱費の削減における経済面への好影響にはつながっていないことから、今後はその要因の検討とともに経済面でも好影響につながるコレクティブハウジングにおける住まい方の検討を行う必要がある。

【注釈】

- 1) この調査の形式は、省エネ行動項目ごとに「現状よりさらに省エネ行動を行えるか」という質問を行い、回答者が6つの選択肢：「できる」・「多少ならできる」・「どちらともいえない」・「あまりできない」・「できない」・「もっていない・使っていない」から回答を選ぶものである。
- 2) 2006～2008年の3年間の月平均水光熱費を平均し算出した。

【参考文献】

- 1) 伊香賀俊治ら、住宅のエネルギー消費量とCO₂排出量の都道府県別クロシミュレーション手法の開発、日本建築学会技術報告集第22号、2005.12、
- 2) 井上隆ら、全国規模アンケートによる住宅内エネルギー消費の実態に関する研究：影響を及ぼす要因に関する分析—その2、日本建築学会環境系論文集、No.606、2006.8
- 3) 総務省統計局

3-6. 事業供給方式

3-6-1. 事業のしくみ

かんかん森の事業供給のしくみとして計画から建設期における日暮里コミュニティの事業体制を図1に示した。日暮里コミュニティの事業および運営主体およびかんかん森の貸し主は民間企業、(株)生活科学運営であり、元区立中学校であった敷地を荒川区から購入し、事業を実施した。事業主は、設立当初の理念である高齢者のみでなく子育ても含めた多様な世代の生活支援を視点にいたした住宅供給を予めから検討していた。1997年頃にコレクティブハウジングのような多世代の共生型住宅を計画したが、居住者の多様な生活ニーズを包括しきれず実現に至らなかった。経営も安定期に入り比較的規模の大きい本計画において様々な主体と協働することで、多世代の居住施設と地域に開かれた医療・福祉施設等を併設する「コミュニティハウス」を実現するためにコレクティブハウスの導入を計画した。また、計画当時はコーポラティブ住宅など手づくり型の住宅への注目が高まっていたこと、常に事業主が運動体としてその時々々の市場ニーズに多様な事業手法の中から対応してきたこと、等もコレクティブハウス導入へのはずみとなった。事業主は、居住者組合に対して利益や空室保証を求めてはいなかったが、空室率ゼロ・自主管理運営という条件下の賃料設定による居住者組合へのテナント貸しと位置づけていた。但し、事業運営費を経常しないという点はテナント的な位置づけだが、賃貸契約は個人契約で空室や事業リスクは事業主が負うというものであった。

日暮里コミュニティは、2・3階にかんかん森、4～6階は介護の必要な高齢者を対象とした「シニアハウス」(46室)、7～12階は自立した高齢者向けの「ライフハウス」(44戸)であり、1階部分にライフハウス用の食堂(かんかん森の住人も利用可能)や多目的室の他、地域に開放される診療所や東京都の認証保育園がテナントとして入っている。ライフ・シニアハウスの計画と居住者コーディネーターは、NPO福祉マンションをつくる会が行い、かんかん森の計画と入居者コーディネーターはNPOコレクティブハウジング社(CHC)が担った。企画先行であったかんかん森では、企画段階では居住者組織が存在しなかったため、所在地である荒川区の紹介により地元のまちづくり組織・荒川まちづくりフォーラムから参加希望者呼びかけに対する協力を得た。また、日暮里コミュニティの企画・計画には、高齢者住宅研究の第一人者である外山義教授(故人)、設計会社、建設会社が参加している。

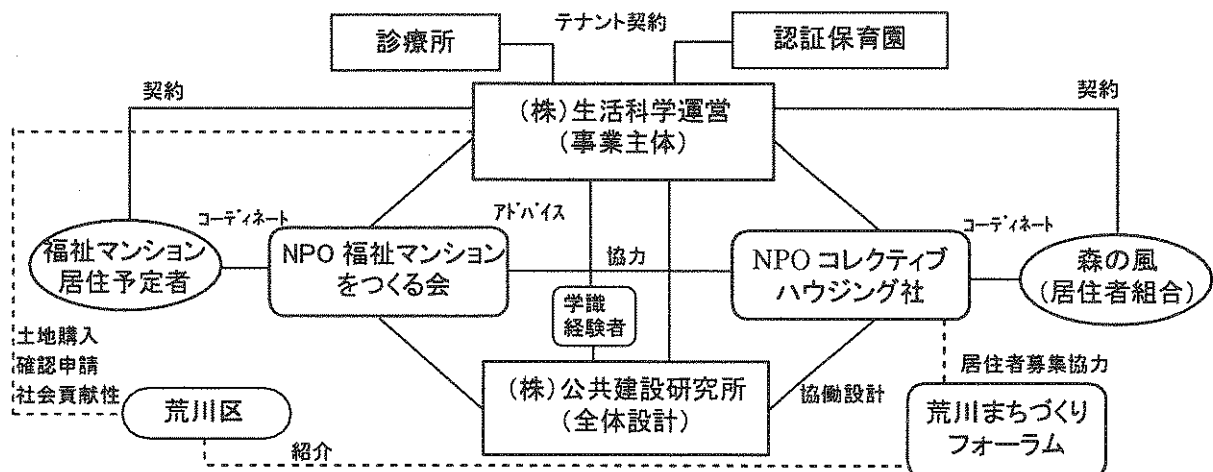


図1 計画期の「日暮里コミュニティ」の関係主体の構成

事業計画時および運営初動期（株式会社コレクティブハウス設立まで）は、事業主と居住者個人との賃貸契約である。空室リスクも全て事業主が負うかたちであった。居住者は、居住者組合「森の風」の組合員となり、コレクティブな暮らしを主体的に担う責任と権利を持つ。CHC は事業主と協働してコレクティブハウジングの企画・計画・設計・運営支援を行った。CHC に対して事業主から正式なコーディネート契約は入居直前まで行われず、CHC と居住者（および居住希望者）の間にもコーディネート契約はなかったが（但し、居住者および居住希望者は CHC の会員となることを入居条件としていた）、協働というかたちで CHC は居住者（居住希望者）に対する入居コーディネートを行った。（図 2）。

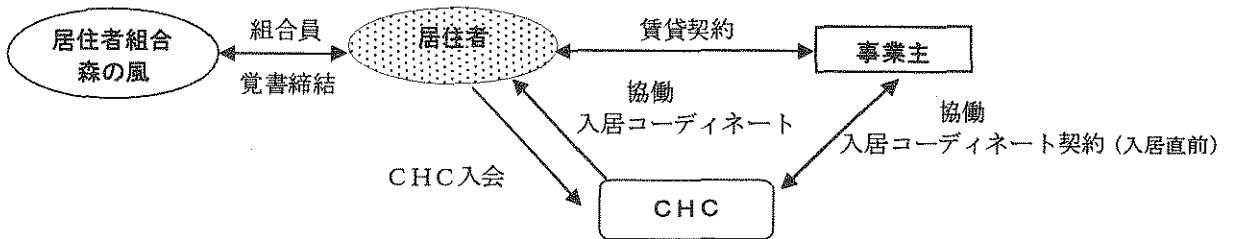


図 2 賃貸借契約のしくみ

3-6-2. 事業費

(1) コーディネート費

コーディネート費については、計画段階から事業主と CHC の間でコレクティブハウジング部分の総家賃 2 ヶ月分として話し合いが続けられていたが、正式に契約が行われたのは、竣工間際である。この契約は、入居開始時点で全住戸が満室であることを前提とし、入居契約が成立次第、家賃の 2 ヶ月分（総額 648 万円）が CHC にコーディネート費として事業主から支払われるというものであった。そのため入居開始時、空室が 12 戸あったことから CHC は、空室解消のための入居コーディネートを 2004 年 12 月まで継続している。CHC は、この期間に居住者の転居に伴う新たな空室に対しても入居コーディネートを行ったが、事業主からそのコーディネート費は支払われていない。

(2) 家賃とその他の住居費

1) 家賃

家賃は、専用住戸とその面積の 13% 増しのコモンスペース分に対するものである。全体の事業計画においてコレクティブハウジングの 2・3 階分の売り上げが想定され、事業主から賃料として総額 324 万円が提示された。CHC は、この金額を元に単位面積あたりの賃貸料（5,400 円/坪）を算定し、階層、陽当たり、床面積の差などの考慮を入れた家賃を決定した。月額家賃は、24.55~62.06 m²の住戸に対して 71,000 円から 174,000 円となっている。この賃貸条件については、完成時満室を前提に、空室時のリスク負担も貸し主が負担するという条件であることが報告されている。

2) 共益費

共益費は、エレベーター、ゴミ庫、消防施設等のメンテナンス費用、共用廊下やCOMMONスペースの水道光熱費、組合費、共用備品のメンテナンス費用などである。初年度は、運営シミュレーション結果から1人住戸あたり8000円/月(大人1人追加分4000円)としたが、1年間にかかった費用から2004年度から7000円/月(大人1人追加分4000円)に変更している。

3) 共用備品費

居住者組合森の風は、家具等のインテリア用品、什器、調理器具、家電製品といった共同の暮らしに必要な備品を話し合いでリストアップし、1人17.5万円を共用備品費として入居時に出資することを決定した。これは退去時には返還されるしくみとなっている。

4) 保証金

入居開始の2003年6月から7月までは、保証金が月額家賃の4ヶ月分(敷金2ヶ月、礼金2ヶ月)であった。8月からは、敷金が2ヶ月分から1ヶ月分となり、家主礼金と不動産仲介手数料が各々1ヶ月分追加され、合計で5ヶ月分となった(敷金1ヶ月、礼金3ヶ月、仲介手数料1ヶ月)。その後、居住者有志が設立した株式会社コレクティブハウスが管理するようになった2006年12月から「敷金1ヶ月、礼金2ヶ月、仲介手数料なし」となっている。

5) その他

居住希望者は、2001年2月～5月の第1期ワークショップ(全7回)まで、1回あたり、1,000円をワークショップ代として支払っていた。また、入居条件としてCHC会員となることが条件であったため、年会費3000円(個人会員の場合)が必要であった。

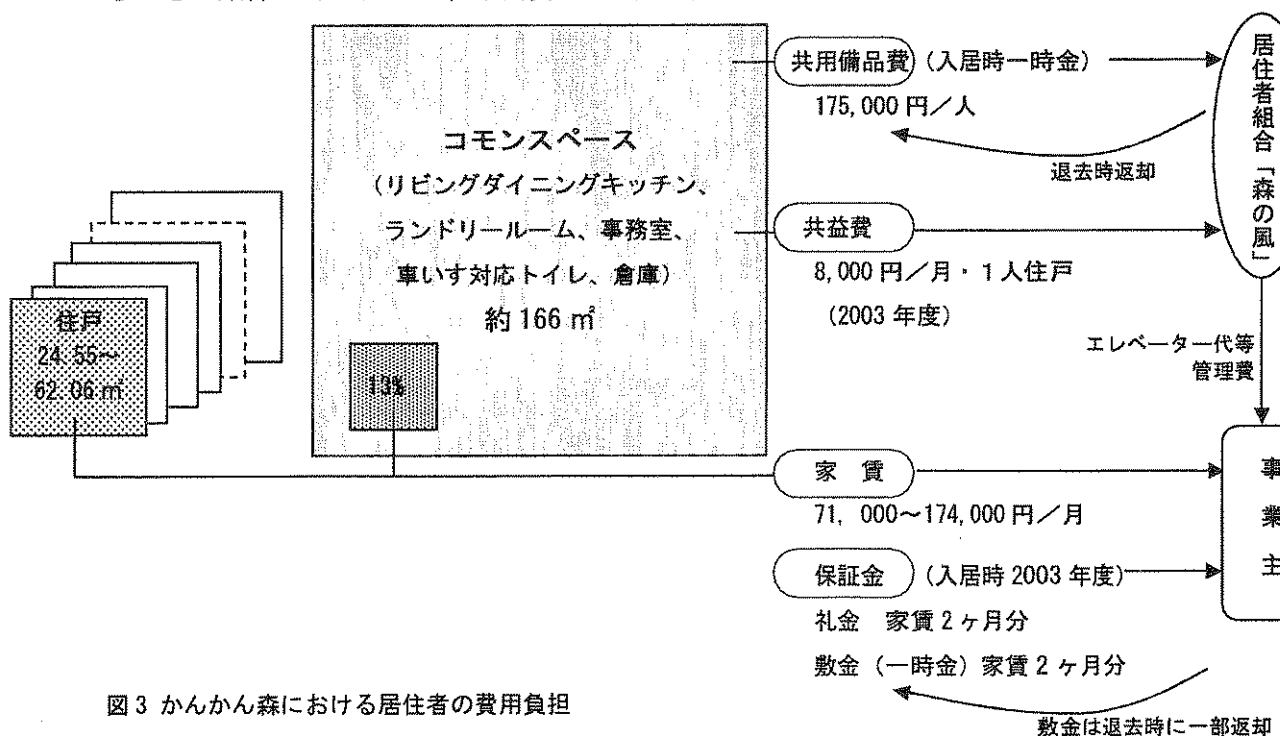


図3 かんかん森における居住者の費用負担

3-6-3. 入居者コーディネート

(1) NPOによる入居者コーディネート

1) CHCの体制

かんかん森のプロジェクトチームメンバー（当時は運営委員という名称）は、計画期初期のワーキンググループ体制時に約10名（建築関係の専門家5名、不動産専門家2名、メディア専門家1名、学生1・2名）であった。計画期後期から入居開始までの専任スタッフを中心とした体制時ではコアスタッフ4名（建築関係の専門家3名、不動産専門家1名）、記録などの補佐3名（建築関係の専門家1名、学生2名）であった（図4）。

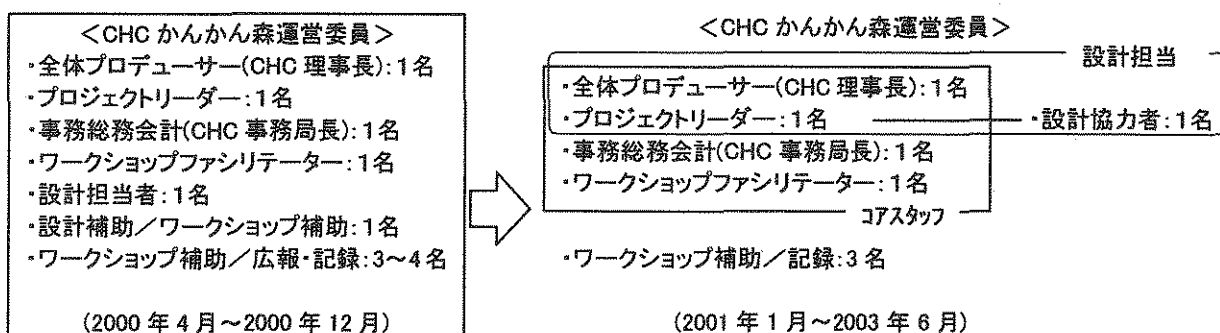


図4 CHCの入居コーディネート体制の変化

2) 計画・建設期（2001年1月～2003年5月）

計画および建設期の事業概要を図5（詳細は図6）に示した。CHCは、入居者コーディネートとは、コレクティブハウジングという主体的な暮らしづくりの当事者としての育成と説明している。入居者コーディネートとしてCHCが行ったことは主に、居住者募集（説明会、参加希望者との連絡調整、その他広報）、居住者参加の空間計画および住運営計画のワークショップ、居住予定者会合の支援、事業主と居住者の契約面の調整、事業主・設計者・建設業者・工事監理者とのハード面の調整である。この他、コレクティブハウジング部分の企画と基本・実施設計を行った。これらのうち説明会は全20回、ワークショップは全32回、居住者会合は全27回であった。

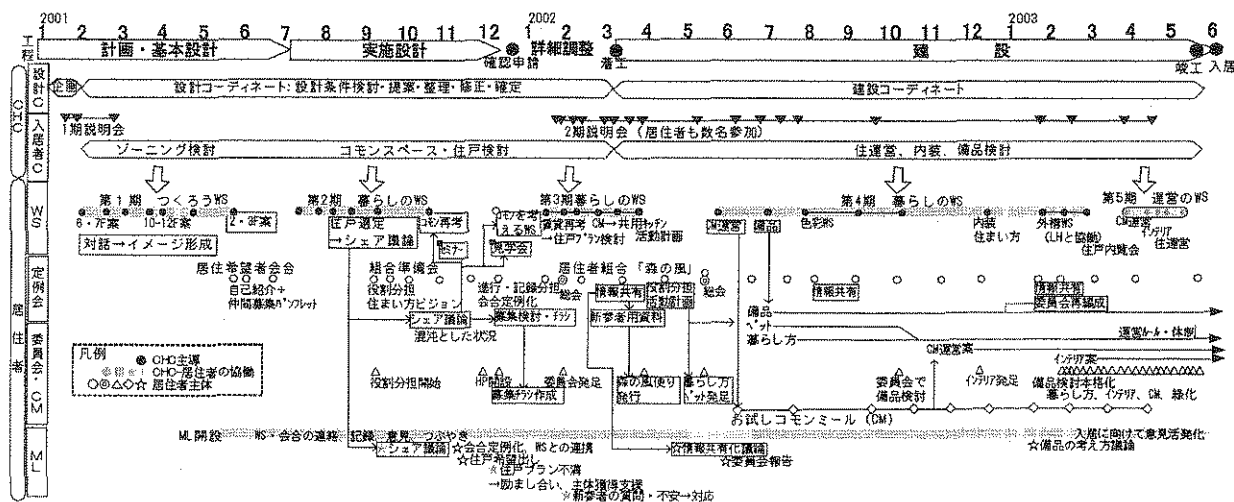


図5 計画および建設期におけるCHCの役割（概要）

計画・建設期のCHCは、居住者ひとり一人が暮らしづくりの主体となるよう、居住者組織の主体性の発達を促すために支援を質的に変化・減少させる段階的なファシリテーションを行ったことが認められる。居住希望者の人数が少なく流動的な中でコモンスペースと住戸の計画をおこなった計画初期は、先行モデルの提示、デザインゲームを中心とした空間計画、簡単な役割分担などを行い、参加者間の相互理解、暮らしの理念の共有、参加者の組織化を促した。入居予定者による管理運営計画が中心となった計画期の後半（建設期）では、居住者が主体であることを明確に位置づけて、お試しコモンミールや委員会活動の促進等、実践的な協働の場を設けて後方支援を行った。入居者募集は継続して行われ、説明会を経て会合やワークショップに参加する新しいメンバーとの情報共有にも重点が置かれた。

3) かんかん森運営初動期（2003年6月～2005年4月：実践期～再考期）

運営期は、居住者組合「森の風」が自主管理運営の主体である（図7）。自主管理運営のための役員、運営係、活動グループによる体制となっている（図8）。事業主との調整窓口は、主に運営係の大家対応係と2004年6月に新設された移動・契約対応係が中心である。2003年12月に自主管理運営の範囲を明確化した覚書が「森の風」と大家の間で締結された。

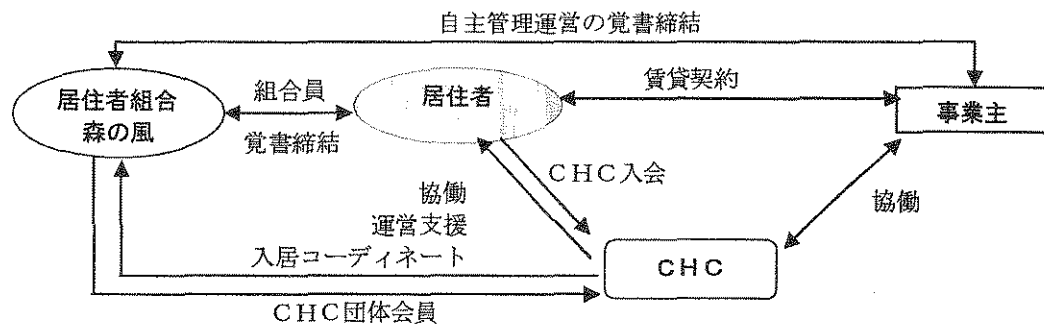


図7 運営初動期における事業主と居住者組合

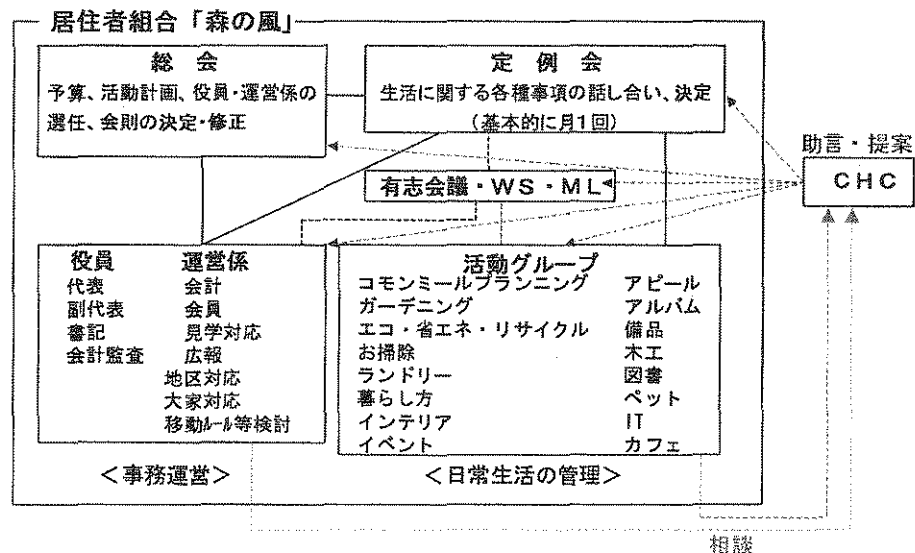


図8 運営期の森の風の運営体制とCHCの関与（2004年6月～8月）

運営初期期における CHC の入居コーディネート概要を図 9 (詳細は図 10) に示す。図 9・10 のように入居後のコレクティブハウスに対して CHC は、団体会員としての組合と居住会員の個人に対して支援を行うことになっている。しかし、入居開始時に空室が 12 戸あったことから空室解消のための入居コーディネートを継続した。

CHC の入居コーディネートの契約は 2004 年 12 月で終了しているが、その後も 25 人の入居希望者への対応を行い、5 人の入居が決定している。この期間における CHC の役割を整理すると、①事業主や建設会社と建築面の不具合調整、②森の風と事業主の管理運営面の調整、③コレクティブな暮らしの助言などの後方支援 (居住者会合への参加約 50 回、ワークショップ 3 回)、④居住者募集と居住者入居コーディネート (見学会と説明会約 70 回)、の 4 点となる。

入居者募集においての課題は、以下の 3 点が CHC へのヒアリングなどから抽出できる。

i) 我が国におけるコレクティブハウジングの認知度の低さ：かんかん森が我が国における本格的コレクティブハウス第一号であったため、コレクティブハウジングの暮らしがどのようなものか一般的に知られていなかった。また事例が他にないため、見学もかんかん森に限られており、入居決定の参考情報が欠如していた。

ii) 入居希望者層と空間や経済条件とのギャップ：CHC や居住者組合では、世代の多様性を望み、子どものいる家族世帯を対象とした大きめの住戸を計画したが、入居希望者は単身女性が多かった。そのような層に対して空室として残された面積の大きな住戸は、家賃が高く、シェアとしても使いにくいものであった。

iii) 家族世帯の入居決定の困難：家族世帯でもこのような暮らしに関心を持ち見学や説明会に訪れる者もいたが、配偶者や子どもの同意が得られずに断念するケースも見られた。プライバシー重視の生活要求、経済性、根強い持ち家志向等がハードルとなっている。

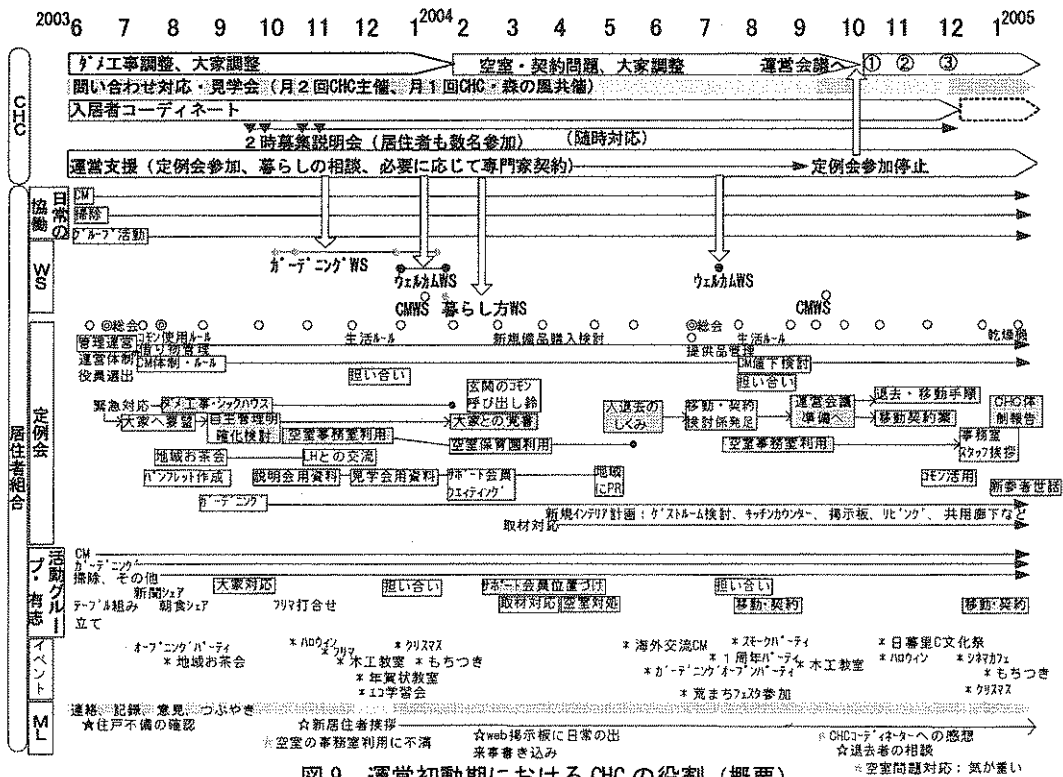


図 9 運営初期期における CHC の役割 (概要)



図10 運営初動期におけるCHCの役割(詳細)

(2) 居住者による入居コーディネート

1) 居住者有志の株式会社による一括借上げ

事業主である生活科学運営からの提案を受けて、定例会などで約一年に渡り検討を重ねた結果、2006年12月、居住者の有志で組織される「株式会社コレクティブハウス」(以下、CHI)による一括借上げが行われることになった。CHIは、事業主である株式会社生活科学運営と一括借上げの契約を締結し、居住者の賃貸契約を株式会社生活科学(以下、生活科学)運営からCHIとの契約へと移行した。また、居住者のプライベートに関わる家賃集金や契約業務、部屋のクリーニングなどの通常の管理を不動産会社に委託契約をおこなった。

一括借上げ契約は、入居率の約80%の家賃とし、また、入居にあたっては、敷金1ヶ月礼金4ヶ月という入居条件が、敷金1ヶ月礼金(コーディネート料)2ヶ月と変更された。

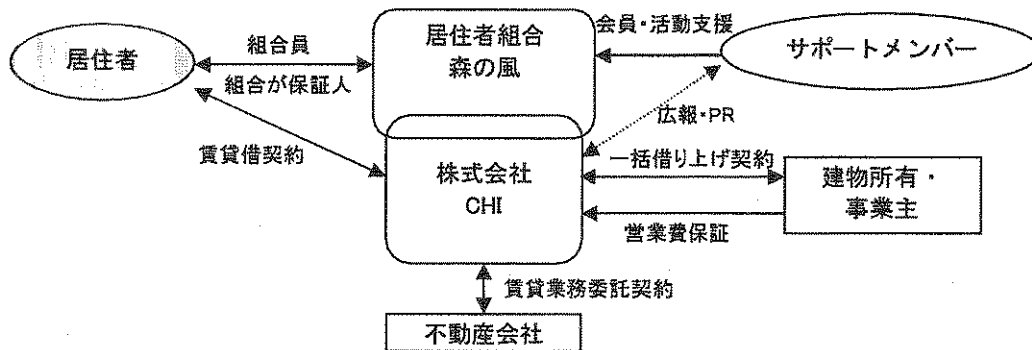


図 11 一括借上げ方式による運営の仕組み

2) 居住者全員参加による対応

入居5年目を迎え、一部の居住者やCHCによる見学会、またCHIの広報活動に頼っていた居住者募集、入居コーディネートを改め、居住者全員による入居コーディネートを行おうという動きが出た。「仲間作りグループ」を結成し、入居者募集のチラシや日々の生活を伝えるためのブログを作成するとともに、2008年12月から毎月一回、森の風主催の入居希望者を対象とした見学会を開催している。運営体制は、仲間作りグループのメンバーとCHIのメンバーが一人ずつ合計2人で一か月の連絡受付を行い、見学会にはそのメンバーにグループ以外の居住者が順番に加わり3人で対応している。見学会は、基本的なマニュアルを作成し、居住者全員が見学会を担えるような仕組みになっている。

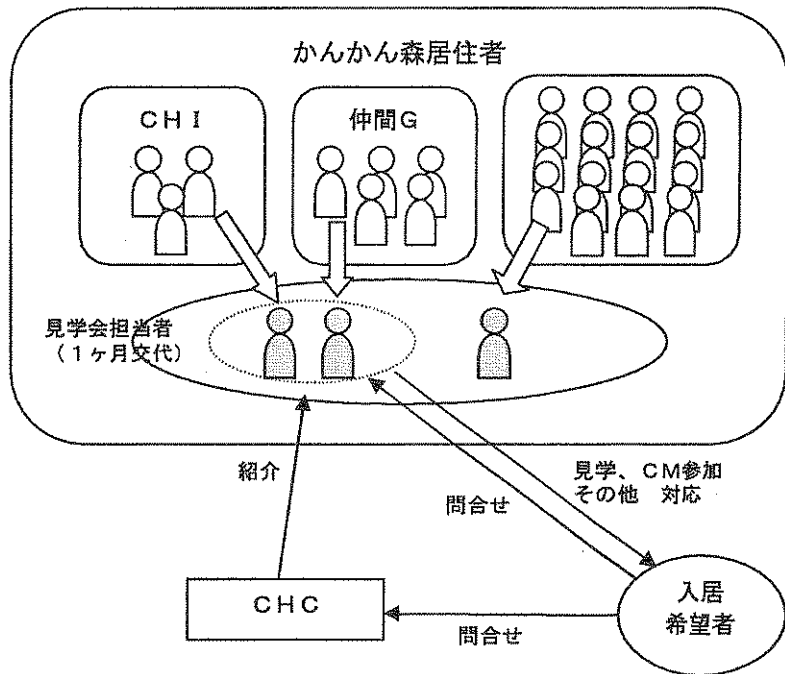


図12 居住者による入居コーディネート

3-6-4. 現在のかんかん森の運営費

居住組合の運営費は基本的には、組合費、コモンミールによる利潤、見学会などの利用料でまかなわれている。毎年ほぼ予算通りに行われており、5年の間に大きな変化はない。また、このほかに備品会計として、積立てを行っている。

次年度予算については、総会で承認される。

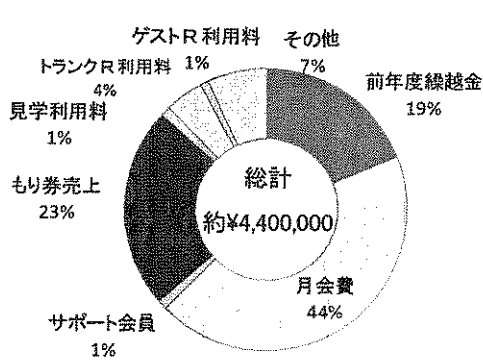


図13 かんかん森運営予算 収入

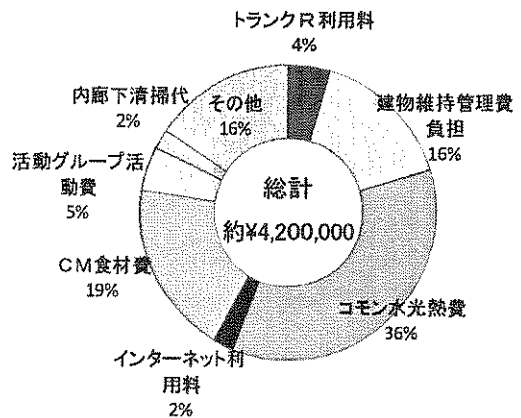


図14 かんかん森運営予算支出

3-6-5. かんかん森の事業手法のまとめ

かんかん森は、我が国で最初の自主管理運営のコレクティブハウスであり、居住者、コーディネーター（CHC）、事業主のいずれにとっても最初の試みであった。このため、お互いの役割や責任が不明確な状態で事業面でも多くの試行錯誤を経験することになった。

計画期から運営初動期（2004年12月）までは、事業主と居住者、事業主と居住者組合の間を調整する役割をCHCが担った。賃貸契約は事業主と居住者の個人契約、自主管理運営については事業主と居住者組合の間で覚え書きが交わされた。入居者コーディネートについては、その契約が事業主、CHC、居住者組合の間で正式に行われないままに事業が進んでしまったことは大きな課題ではあったが、どのような契約が可能であったかも不確かな状態であり、契約がなかったからこそ臨機応変な対応と協力が可能になったとも報告されている。最終的には、事業主とCHCの間でコーディネート契約（期間に対してではなく全住戸への居住を条件としたもの）が行われた。2005年1月から2006年11月、賃貸契約は個人契約のままであったが、入居コーディネートはCHCが空室を埋めるまで継続し、その後のコーディネートはCHCの説明会や居住者有志で行われていた。

2006年12月に居住者有志による（株）コレクティブハウスが設立され、事業主から一括借上を行っているが、重なる空室の発生で契約内容の交渉が行われている。入居コーディネートについては、CHCと居住者組合の共催見学会やCHCのワークショップ、特定の居住者が担っていた。空室問題、特定居住者への負担などの課題に対し検討が重ねられ、2008年12月に居住者全員による入居コーディネートの取り組みが開始されている。

以上を踏まえて今後のコレクティブハウジング事業に向けた課題として以下の6点が考えられる。

- ①コレクティブハウジングの価値の社会的認知拡大による居住希望者の発掘・育成、そのためのしくみづくり
- ②コレクティブハウジングの暮らしを求める居住者層と住戸のあり方（住戸の大きさや間取りの柔軟性・多様性など）をコモンスペースとの関係から検討
- ③空室対策（空室を配慮した家賃設定やコーディネート契約、居住希望者のプール等）
- ④居住者、事業主、コーディネーター、設計者等の役割と責任の明確化、信頼関係の構築
- ⑤①により、各主体間の契約内容と契約期間の検討（計画・建設段階と運営段階）
- ⑥コレクティブハウジングの暮らしを理解する事業主や設計者の発掘・育成

引用・参考文献：櫻井典子(2006)コレクティブハウジングにおける住コミュニティの発達と支援に関する研究、学位論文（日本女子大学）

3-7 まとめ

本章では、2003年に完成した、日本で第1号のセルフワーク型コレクティブハウスである「コレクティブハウスかんかん森」の一連の調査研究結果をまとめた。

かんかん森は今年で6年が経過し、本委員会や委員会発足以前に行っていたコレクティブ研究グループでの調査を合わせると、計14の調査が実施された。暮らしの居住後評価、空間利用実態、個々の居住者の生活実態、運営管理の実態、事業方式、環境や健康への意識や配慮など、多面的に調査を行い、かんかん森の暮らしを付かず離れず調査してきた。また、本委員会の委員が居住者となって、かんかん森の暮らしや運営にも積極的に参加し、コレクティブ活動の中心メンバーとなるなど、本格的な参与調査を実施することができた。

居住者は、若干の変化があるものの常に30~60代の単身者が最も多い。計画の手本となったフェルドクネッペンは、40歳以上で子供が同居していない居住者のための、コレクティブハウジングである。しかし、かんかん森は、人数は少ないが子育て期の家族が常に入居し、当初の計画のねらいであった「子ども~高齢者まで」が共に暮らす多世代居住が実現している。子どもがいることは、子ども自身にも、子育てをする人にとっても、そして子供がいない人や高齢者にとっても、お互いにお世話してもらったり、刺激になるなど、メリットが大きい。いろいろな年代の人と共に暮らす、本来の暮らしのカタチが実現できる、多世代型コレクティブ「かんかん森」の意義は大きいといえる。

現在、自主管理・自主運営のかんかん森は、運営事業の方法について新たな時期に入っている。本論の中で、入居してから現在までのかんかん森の生活や入居などの管理方法は、実践期、再考期、変革期と3つの時期に、コモンミールやコモンスペースなどの運営方法については、実践調整期、安定期と分けた。つまり、暮らしの運営である掃除やコモンミール、そしてコモンスペース利用のルールなどについて、ある程度ルールが確立され、現在は順調な安定期に入ったといえる。その一方で、空室や入居者管理などについては、2006年に居住者有志が株式会社コレクティブハウスを設立し、居住者が主体となって入居コーディネートを行っている。生活のルールをまとめた「ハンドブック」の修正や入退室のルールの明確化など、現在検討中で、現状にあった入居管理を新たに再考している。

居住者のかんかん森での暮らしへの評価は、「居住者同士の刺激・学び」や「安心感」「設備や空間の共有」に満足度が高く、コレクティブハウジングがねらいとする、集まって暮らす具体的な価値に該当する項目が評価されている。

現在、わが国のコレクティブハウジングは、かんかん森を手本に、もしくはある基準として、徐々に増えてきている。そして今や、高校の家庭科の教科書に載るなど、多くの人の知るところとなった。かんかん森の計画から現在までのプロセスや住みこなしの経験を、常に発信していくことが社会的にも求められ、それに応じていく必要がある。また、今後はさらに、かんかん森とは異なる居住者を対象とした、多様な開き方をもつ、コレクティブハウジングのバリエーションを検討していく必要があるだろう。

4章 考察

4-1. 居住者特性と集まって暮らす価値

(1) 居住者特性

国内外において、コレクティブハウジングは多世代・多様な世帯の人が選択する住まいであることが確認できた。スウェーデンでは、コレクティブハウジングが広がり始めた当初(1930年代～1950年代)は、家事サービス型で、職業婦人団体や社会事業家が事業主体であった。1970年代末以降の現代的コレクティブハウジングは、公的供給にも関わらず居住者による自主運営が特徴である。世帯の小規模化、孤立化が進んでいることもあり、コレクティブハウジングにおいても子育て世帯から高齢者世帯まで様々な居住者を対象としたプロジェクトがみられた。90年代以降は、学童期の子どもが同居しない40歳以上の世帯を対象としたプロジェクトが増加している。

日本においては、阪神淡路大震災の震災復興公営住宅の一部にコレクティブハウジングの考え方が取り入れられたことから、当初高齢者を対象とした福祉型の事例が見られた。しかし、本調査で対象とした我が国で最初の居住者による自主運営の事例と言える「コレクティブハウスかんかん森」は、民間の事業主体であり企画段階からあらゆる年齢層の居住者を対象とした。多くは、30代から60代であり、近年は、比較的若い30代から40代の居住者の割合が増加している。また、世帯は、子育て世帯や夫婦のみの世帯での居住例もみられるが、単身世帯が多数を占めている。家族での入居にあたっては、家族全員の意思決定の調整が難しいことが要因となっている。また、民間事業の限界として賃貸料と住戸規模がユーザー層のニーズとマッチしないことも明らかとなった。

(2) 集まって暮らす価値

国や社会背景が異なっても、集まって暮らすことで生まれる「安心感」や「主体性」、「合理性」、「刺激や学び」、といった価値は共通していることが明らかとなった。これらの価値を成立させるには、以下の3要素があげられる。

①多様な共用空間と設備

コレクティブハウジングの共用空間は、住戸の10～15%を供出することで生み出される。コモンキッチンやダイニングだけでなく、菜園や木工室などの多様な共用空間を持ち、一人では持つことができない高機能な設備、家電製品を何時でも利用できることで、個人の生活領域が広がり、時間が有効に活用され、共有することによるシンプルな生活が可能となっていることが認められた。また、空間を有することにより、居住者それぞれの生活が重なり合い、様々な行為が誘発されていた。居住者間の協働や交流は、刺激や学びのある豊かな生活につながっている。

②多様な居住者の存在

コレクティブハウジングの居住者は、年齢、職業、家族型など様々である。多様な居住者が集まることで、共用空間や共用のモノを効率的に使いこなすと同時に、それぞれの得意分野を生かし相互依存することで、より円滑で合理的な住運営が行われ、全体の暮らし

4-2 コレクティブハウジングの空間要素と配列、適性規模とゾーニング

(1) 共用空間の意義

コレクティブハウスの空間計画では、個人や家族用の住宅として機能する私的な生活領域として住戸空間が保証されていることを前提に、居住者にとって日常の生活領域として捉えられ、またあるときは個人で持つのはむずかしい非日常的な行為を許容する共用空間の存在が欠かせない。

一般的な集合住宅の空間構成は、エントランスホール、階段室やエレベーターホール、廊下、また集合規模により集会室等の共用部分（パブリックスペース）と住戸の専用部分（プライベートスペース）からなり、専用部分／総床面積＝レンタル比が高いほど収益率が高い。従って実験的な公営住宅や民間の特殊事例を除いて、集合住宅のパブリックスペースは、単なる住戸へのアクセスや必要な設備スペースとして最小限に抑えられるのが一般的である。居住者にとっても住戸の広さや間取り、日照、プライバシー、セキュリティが関心事であり、パブリックスペースの豊かさは付加価値でしかない。このような住宅形式がおのずと生活の孤立化を招き、独居老人の孤独死や子育て期の母親の精神不安、DVなどの社会問題の一要因ともなっているといえる。個人の生活空間はシンプルに、日常生活はより便利に、居住者間のコミュニケーションがあり、楽しさや生きがい生まれる共用空間の存在とその協働運営は、住戸を密室化せずにプライバシーを担保し、さらには地域のコミュニティストックとなる装置である。

なお、共用空間の要素やそれぞれの空間特性、配列は、きわめて建築計画・デザイン上の問題であり、暮らしに影響を与えるが、コレクティブハウジングとして生きた集住体にするのは居住者自身であり居住者を中心とした関係主体であることは言うまでもない。計画・建設段階における居住参加が望ましい所以であり、また入居後も居住者が共用空間の使い方や内装・装備などに手を加え得る運用規定等の整備が欠かせない。

(2) 共用空間の要素と配列

前項を踏まえ、コレクティブハウスの空間計画において、居住者の個々をつなぎ、住コミュニティを育て、個と社会、住コミュニティと地域とのつながりを可能にする共用空間の配列について考察・提案する。事例研究から、また『オープン・コモンを持つ住居計画論』^{註1)}の参照から、ここでは、共用空間の機能、および誰がアクセスできるか（誰にどの程度開かれているか）により、CC（クローズドコモン）、OC1（オープン・コモン1）、OC2（オープン・コモン2）、の3段階を設定した。

まず、CCは、居住者たちの意思により居住者外に開くこともありうるが基本的に日常生活空間であるからコレクティブハウスの住民専用であり、そこは自然に居住者間の人間関係を築く場となり、結果として相互扶助につながる信頼の出来るネットワークが形成される。空間や装備の維持管理は居住者組織の自主運営が基本である。内部空間としてはコモンキッチンおよびダイニング、リビング、ランドリー、その他居住者ニーズにより趣味室、ライブラリーなどが設けられる。廊下等サーキュレーションスペースも単なる動線ではなく、生活のはみ出しやたまり場になるような空間特性を持つことがのぞましい。外部空間としては、菜園や内部コモンスペースの広がりとして庭、テラス等が暮らしを拓げる。

なお住戸内に共に暮らす家族やシェアメイトがいる単身居住以外の場合は、CC のレベルがさらに分かれ、段階が増える。CC1 は、専用住戸内のいわゆる共用空間であるキッチンやダイニング、リビングなどの住居内居住者のための空間である。CC2 は単身者同様にコレクティブハウス内のコモンキッチンやダイニング、リビングなどの共用空間にあたる空間である。

次に、OC1 はコレクティブハウスが住宅団地内の1棟や、中高層集合住宅の一部に組み込まれていることを想定し、コレクティブハウス住民も含む住棟あるいは団地住人が利用できる共用空間である。あるいはコレクティブハウス単体でも居住者組織や事業主等が企画運営することもありうる。フレキシブルな住棟内コミュニティ、団地内コミュニティの核になりうる。

OC2 は、原則として公道に接するパブリックゾーンからハウジングゾーンへの境界部分に配され、地域に開かれた用途を持つ。地域ニーズに対応してテナントにより運営されるケースである。あるいは、地域のケアセンターや保育園など公益的施設の併設もありうる。

CC、OC1、OC2 の機能や規模、属性、空間の配列は居住者の期待するコレクティブライフや立地、事業規模等によって多様であり、一つのモデルが存在するわけではない。また居住者たちの意思により、時と場合により、さらにライフステージや周辺環境の変化等、状況に応じて住戸のプライバシーを保ちつつCCがOC1になり、あるいはOC2にもなる選択・伸縮が可能なゾーニングが望ましい。

また、住戸の空間計画についても集住体内の動線部分（サーキュレーション）に開かれCCの領域を形成する空間を確保する一方、全くプライベートな屋外空間を設けるなど、プライバシーとコミュニティのバランスをとることが重要である。

表1 コレクティブハウジングにおける居住構成領域

構成領域		コレクティブハウジングの場合						
		主な利用者		単身居住における空間例		単身居住以外における空間例		
集住領域	Pe Personal Territory	個人が占有する領域	Pe	個人	Pe	専用住戸	Pe	住戸内個室
	CC Closed Common	個人の集住体 が共用する領域	CC1	家族・家族に近い親密な集団 (住戸内の同居者)	CC	共用空間 (コモンスペース)	CC1	住戸内リビングなど
			CC2	コレクティブハウス内の 居住者・近隣集団			CC2	共用空間 (コモンスペース)
	OC Open Common	居住者以外の人 が利用可能な 共用領域	OC1	住棟・団地内居住者	OC1	共用部分 (パブリックスペース)	OC1	共用部分 (パブリックスペース)
OC2			地域住民など不特定の人	OC2	コミュニティ施設やショップ などの各種テナント	OC2	コミュニティ施設やショップ などの各種テナント	
公共	Pu Public Territory	地域社会	Pu	不特定多数 主に地域住者 通行・配達人など	Pu	敷地外	Pu	敷地外

(3) コレクティブハウジングの空間計画

1) 動線の選択性 ー複数動線の確保

居住者間をつなぐ共用空間の中でもキッチン、ダイニングを配したコモンルームはコレクティブハウジングには欠かせない重要な存在である。そのコモンルームと個人の専用空間との動線や配列は、かんかん森にもみられるように専用住戸からコモンルームや専用住戸から住棟外への動線を複数もつことにより、居住者間の距離を調整することが可能となる。血縁による家族や親族居住だけでなく、いろいろな人との共同による暮らしだからこそ、距離の調整機能が求められる。

2) コモンルームの配置

コモンルームはメインのサーキュレーションが入りこまないが、視認性を確保した配置や動線としたい。つまり、コモンルームの気配を感じることができるよう専用住戸から外までの経路からコモンルームが見える配置や境界であることが望ましい。より安定した落ち着いた環境を目指す場合は、コーナーに位置した方が安定する。

3) コモンルーム内の空間要素

コモンルーム内には、キッチンやダイニングだけでなくリビングやテラスなどさまざまな領域があると同時に多くの行為を多くの人が行い、自然な交流が生まれて、相互扶助へとつながりやすい。また、一体となった一つの空間の中に、アルコーブ的な空間やピット空間や天井高の変化など、性質が異なるさまざまな空間を組み合わせることで、多くの人と行うコレクティブ行為から一人で行う私的な行為まで同時に行うことができる空間となる。

4) 共用空間の開かれ方

共用空間(特にコモンスペース)は日常的には、居住者のための日常の生活空間であるが、時には居住者が許可した人やサポーターに適度に関われた空間となる。状況に応じて CC ~OC へと自在に変化する空間となりうることが求められる。完全なオープン・コモンや完全なクローズドコモンとして管理するのではなく、オープン・コモンとなる場合でも、最もクローズドな時間と人に制限がある「居間型」のもので、その場のシーンに応じて、時々居住者以外の人に開かれているような空間が良いだろう。現在はまだ実現していないが、高齢期のサポートの導入や、コレクティブハウジングのバリエーションとして、日常生活のサポートを外部に一部委託するコレクティブハウジングの場合には、より開かれた共用空間が必要である。

以上のように、コレクティブハウスのゾーニングのポイントは、住戸から集住体の内外の空間まで、個人の暮らしの質をより豊かにするために、居住者個人や居住者組織の意思により開きつつ閉じる、閉じつつ開く、そして人と人のつながりの自在な選択を可能にする内外共用空間の巧みな計画である。

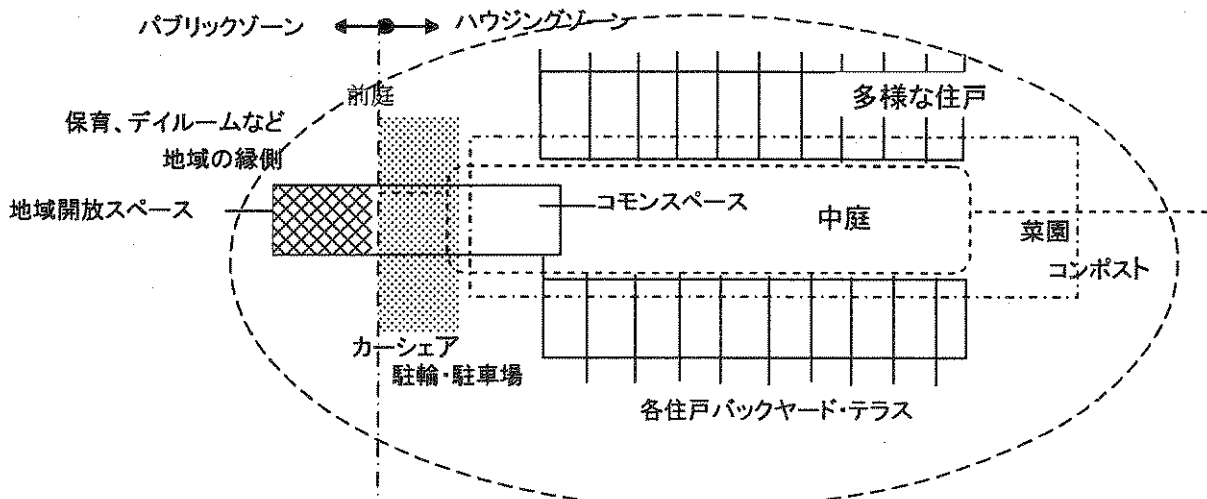
(4) コレクティブハウスの規模

文献や事例調査から、住民による自主運営型コレクティブハウスの規模は一概に断定できないが、プライバシーがあり、緩やかな親密さで民主的な話し合いが成立し、生活の合理化や助け合いがしやすいなど、集住のメリットを考え、ここでは、基本単位として20～30世帯、大人の人数で30～50人程度を提案する。平成20年現在、東京都の1世帯当たりの人員は全体平均で2.03人、区部は1.94人、市部、市町村部はそれぞれ2.23人、2.25人である。10年後はさらに高齢化が進み、世帯当たりの人員も減少すると予測されている。

(5) コレクティブハウスのゾーニングモデル

都市化が進み、産業構造の変化およびライフスタイルの多様化にともないますます生活の個人化が進む現代の多文化社会においては、特に居住地での世代を超えた人と人の日常的なつながりや、人と自然との関わりが阻害されがちである。子どもの発達環境や育児環境、住居を拠点とする住領域でのコミュニティ（住コミュニティ）の再構築は、安心・安全の住まい・まちづくりとして、あるいは空洞化した地方中心市街地の再生手法としても有効であると考えられる。

Ⅱ章で取り上げる集合住宅の既存ストックは、都心で複数棟により形成している住宅団地の一棟を多世代のコレクティブハウスに改修活用するプロジェクトと、都内市部における単体高層集合住宅の大規模改修にあたって、一部にコレクティブハウスを導入するプロジェクトである。立地条件からコレクティブライフを選択する居住者像や地域に求められる施設も異なるが、基本的な空間要素であるCC、OC1、OC2のゾーニングをモデル化してみた（図1）。各住戸のプライバシーを維持しつつ、居住者間でも、地域とも自在なつながりを生みだし、人と人、人と自然、人と社会がともに育ち合う可能性を持ったモデルである。



地域開放スペースの内容、規模、運営主体は立地の地域特性や居住者ニーズによる。

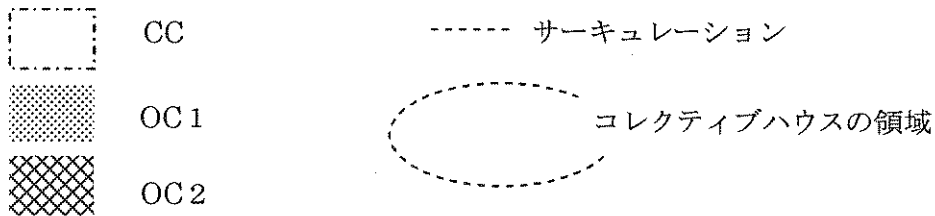


図1 モデル概念図
(90° 展開により断面的概念図ともなる)

モデル概念図の解説

パブリックゾーン：集住領域に属するが、公道から地域の人がアクセスしうる開かれた領域である。

ハウジングゾーン：基本的には居住者の住領域で居住者以外のアクセスは、居住者の取り決めによりなんらかの制限がある。

CC(クローズドコモン)：基本的に居住者に限られた共用の領域であり、居住者自身のコントロールのもとに居住者以外の者を招き入れる。住戸の一部はクローズドコモンと緩やかにつながり、隣人の気配が感じられる。安心のできる子どもの遊び場、菜園づくり、ガーデニング、ペット飼育など、屋外スペースも居住者により守られ育てられる。

OC1 (オープンコモン1)：居住者がプライベートな住戸やクローズドコモンにアクセスする前に、パブリックゾーンからまずアクセスする屋内外の空間で、郵便受、宅配ボックス、インフォメーションボード、待合スペースなどがあり、クローズドコモンや住戸へのアクセスの拠点となる。この領域は居住者が選択する住コミュニティの性格により、地域開放スペースやクローズドコモンに広げられることもありうる。

OC2(オープンコモン2)：コミュニティ施設やショップ、NPO オフィスなど、立地特性により使用のされ方は異なるが、集住体に属するスペースで、居住者にとっても地域にとってもコミュニケーションの場となり、テナントの選択や運営にも居住者参画が望ましい。

サーキュレーション：オープンコモンから、クローズドコモン、住戸をつなぐ選択性の有る居住者用の通路空間であるが、テーブルや椅子、プラントなど生活の表出もあり、居住者の日常的なコミュニケーションの場としても機能する。同一団地の他のコモンエリアへのアクセスや非難路としてパブリックエリアにつながる。

コモンルームまたはコモンハウス：キッチンを備えたダイニングやリビングルーム、ライブラリー、ランドリー、ゲストルーム、日曜大工室、など、個人の住戸では得られない豊かな空間や設備があり、集住のメリットが実感できる空間と装備がされる。住棟内に組み込まれる場合、独立の施設となる場合もある。コモンルームやハウスの運営管理方法は居住者組織によって決められ、一般住居であるから居住者による自主運営が基本である。

住戸：個人あるいは家族の私的領域であるが、サーキュレーションに対して緩やかに開かれクローズドコモンの一部を形成するゾーンとプライベートゾーン、および屋外に開かれたプライベートなバックヤードゾーンを持つことが特徴である。

補注

注 1) 参考文献 1)

参考文献

1) 大橋寿美子：オープン・コモンをもつ住空間の計画論構築に関する研究,日本女子大学大学院人間生活学研究科博士論文,2005.3

4-3. 事業供給・運営方式

コレクティブハウジングの事業供給・運営方式は国土計画や住宅政策、社会政策に基づく国のあり様によって大きく影響を受けるため、国内外の事例を単純に比較することは出来ない。しかし、本節ではあえて社会の仕組みには触れず、あくまでもコレクティブハウス事例がどのような方式で成立しているか、という側面のみで整理してみた。我が国で展開するにはどのような方式が考えられるのか、また、普及するにはどこにバリアーがあるのか、それら乗り越える方策は何か、などを探る素材になるはずである。

本節では、事例調査からコレクティブハウジングの事業供給・運営方式について考察することを目的とするが、2章、3章では限られた事例についての詳細報告にとどまっている。そこで本節では、スウェーデンおよび我が国で展開している新たな事例を加え、今後の我が国におけるコレクティブハウジングの事業方式と運営方式について展望する。

なお、(1)から(3)はスウェーデンの事例、(4)から(6)は日本の事例である。また、(5)、(6)は本報告書での分析対象としなかったため、参考に事例概要も紹介する。

スウェーデンのコレクティブハウジング

(1) 非営利住宅会社（自治体住宅公社）による直接賃貸方式

スウェーデンでは非営利住宅会社は各自治体の管轄にあり、調査事例のフェルドクネッペンストックホルムの3つある非営利住宅会社の一つ、ファミリーボシュターダにより供給されている。他の自治体においても非営利住宅会社による直接賃貸方式のコレクティブハウジングはほぼ同様の事業供給・運営方式と考えてよい。

コレクティブハウスは住戸専用面積とコモンスペースをあわせて住宅面積の最低基準をクリアすることができるので、あらかじめ許可申請が必要である。その上で、家賃設定や交渉も賃借人組合を介して行われることについては一般賃貸住宅と同様である。公共住宅ではシビルミニマムとしての家族規模毎の最低室数、面積、仕様があるため、個人負担の家賃はコレクティブハウスとして生み出したコモンスペースをカバーしている。従って公共の賃貸住宅では集合規模（住戸数）とコモンスペースの大小に相関があることになる。

コレクティブハウスと一般賃貸住宅との違いは、居住者は住宅会社と直接賃貸契約を結ぶが、同時に法人登録をされた居住者組合の会員となり、居住者組合は別途住宅会社と特別契約を取り交わし、パブリックスペース（エレベータ、緑地、屋上テラス、廊下など）の維持管理を担うことである。維持管理に対しては居住者個々が支払う家賃に含まれた管理費の一部が払い戻しされる。新規入居者についても住宅会社と居住者組合双方への登録が必要であるが、既にコレクティブな暮らしを経験しているサポートメンバーが優先で入居する仕組みになっている。仲介業者に頼らず、コレクティブハウスをライフスタイルとして選択した良質な入居者が入ってくる仕組みは、居住者および事業者、両者にとって持続的な管理運営に重要である。

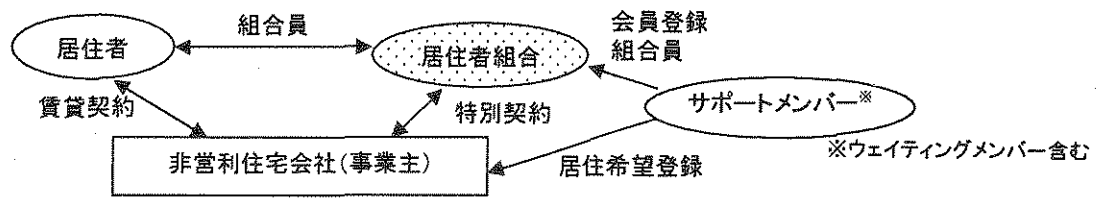


図1 フェルドクネッペンの事業運営方式

(2) コーポラティブ所有方式

欧米においてコーポラティブ住宅とは法人化された住宅協同組合が事業主となり集合住宅の場合は建物を組合が所有し、組合員である居住者は居住権を所有、規約により数年後には住宅市場で売買できるのが一般的である。スウェーデンでは HSB、RB など事業型の大規模住宅協同組合があり、中堅所得層の財産形成として政策的に位置づけられてきた歴史がある。

調査事例のツルスツェーガンは当初はフェルドクネッペンと同じストックホルムの非営利住宅会社の賃貸住宅であったが、2001年に居住者組合が住宅協同組合となり、建物を購入し居住者は居住権を所有しているという形態となった。もともと一般集合住宅として建設がスタートしてからコレクティブハウスとして2住戸分がコモンスペースに設計変更されたという経緯から各住戸面積は減じておらず、立地がよくコモンスペースと良好なコミュニティという付加価値の高いコレクティブハウスである。今後住戸の売買の発生によりコレクティブコミュニティがどのように継続されるのか注目される。

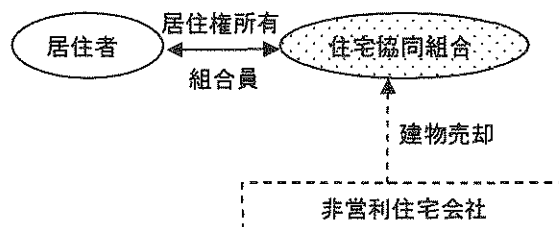


図2 現在のツルスツェーガンの事業運営方式

(3) 非営利住宅会社供給のコーポラティブ賃貸方式

今回の海外事例調査では、スウェーデンの西海岸イエテボリの非営利住宅会社が供給する2件の「コーポラティブ賃貸」という新しい事業運営方式のコレクティブハウスを訪問した。

1990年代の住宅政策の転換で公共賃貸住宅の新築は激減している。そのような社会的背景の中で、コレクティブハウスニーズにこたえる新しい方式として生まれたのがコーポラティブ賃貸である。2件のうち1件は既存住宅団地の1棟をコンバージョンしたコルネットである。いずれもフェルドクネッペンと同様に入居条件を“40歳以上”としたコレクティブハウスである。ストックホルムでも計画中(2008年4月入居)の居住者グループに会うことができた。居住者組合が経営責任を担う方式である。

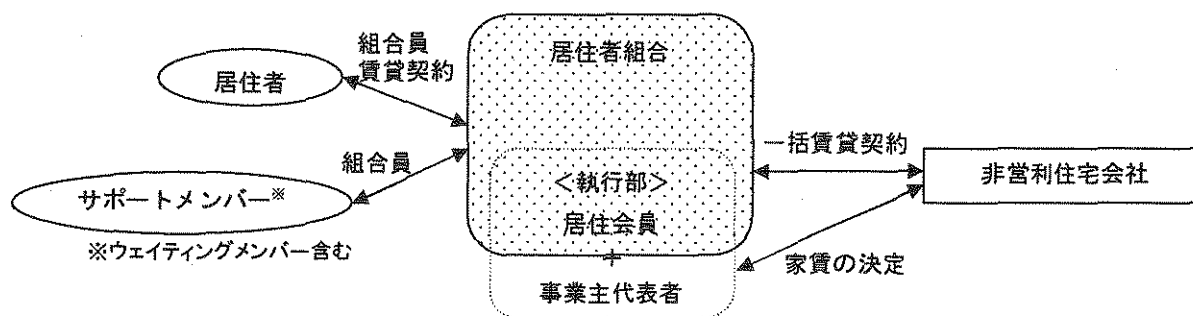


図3 コルネットの事業運営方式

日本のコレクティブハウジング

(4) 民間企業(建物所有者)からの施設の一部一括借り上げ方式

民間企業が所有・運営する高齢者住宅(有料老人ホーム)を主とし、テナント(内科診療所、認可保育園)が入る居住複合ビルの2、3階に位置する。多世代の地域住宅というコンセプトで企画当初からコレクティブハウスの導入が計られた。事業者は賃貸事業部門を持っていないことから、入居当初は仲介業務を外注し、直接賃貸方式をとっていたが、入居2年後から居住者組合への一括貸しを希望し、話し合いを続けた。その結果、居住者全員の賛同が得られず、入居約4年後、居住者の有志を中心に組織される株式会社(以下、株式会社)が建物所有者から一括借り上げるという現在のかたちになった。株式会社は、一括借り上げの契約を建物所有者と締結し、居住者のプライベートに関わる家賃集金や、契約業務、部屋のクリーニングなどの管理については、不動産会社と委託契約を交わしている。株式会社は居住者組合とともに、積極的に入居者の募集活動を行い、入居にあたってのコーディネートをを行い良質な居住者を迎えられよう活動している。

コレクティブハウスかんかん森のケースは一般賃貸方式からの移行時に居住者組合が一括借りをするに合意が得られなかったことで選択された、やむを得ない選択であったと言わざるを得ない。しかし、多世代居住モデルとして、コレクティブハウスを維持したい事業主と居住者有志を執行部とした株式会社および居住者組合の関係は、試行錯誤しな

がらも概ね良好に機能し、運営モデルとしてはスウェーデンのコーポラティブ賃貸を目指しているといえる。

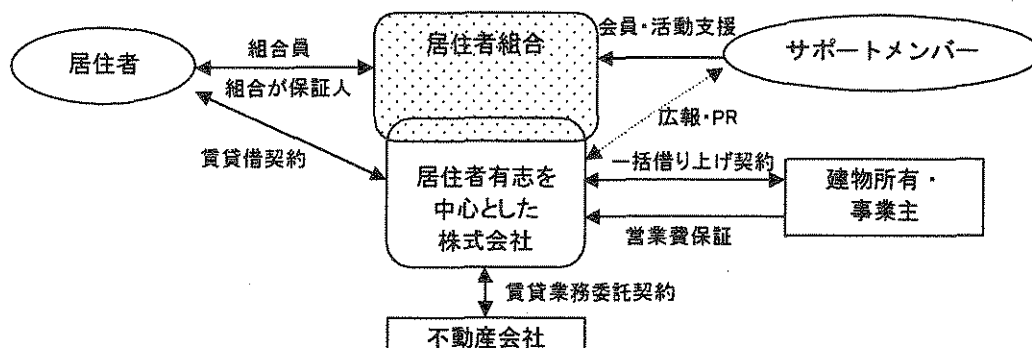


図4 かんかん森の事業運営方式

(5) 民間企業による直接賃貸方式

コレクティブハウス巣鴨は、平成5年に建設され、分譲した14階建て分譲マンションのうち、不動産会社が所有し区の児童館として使用していた2階部分を、事務所用途から住宅用途へとコンバージョンしたプロジェクトである。事業主は、賃貸住宅への転用を模索していたが、周囲に新築物件が林立する中で、改修物件として特徴がなければ競争力が劣ると考えていた。設計会社とコレクティブハウスかんかん森を誕生させたNPO法人CHCの提案、かんかん森の見学等を通して、コレクティブハウスには特定ニーズがあると判断し、事業化となった¹⁾。住戸数は11戸であり、間取りはワンルームから2DKである。

表1 コレクティブハウス巣鴨の概要

所在地	東京都豊島区
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上14階建
築年	平成5年9月竣工
規模	2階部分 507.52㎡
戸数	11戸+コモンスペース (約20%)
住戸タイプ	1R~2DK 4室のシェアタイプ住戸あり
専有面積	23㎡~54㎡ (シェア個室 10㎡~13㎡)
賃料	(事業主へ) 53,000円~145,000円/月 (共益費込み)
維持管理費	(組合へ) 5000円/人
その他の入居費用	(事業主へ) 前家賃1ヶ月分+敷金2ヶ月分 (組合へ) 25万円/人 (コーディネート費と備品費) ※退去時に返還される
完成	平成19年1月 (第1回WS: 18年8月6日)
事業主	平和不動産株式会社
企画・設計・監理	株式会社都市デザインシステム
施工	株式会社森組
監修・コーディネート	NPO法人コレクティブハウジング社

事業のしくみ

事業主は、当該マンションの建設・分譲を行い、2階部分を所有する(株)平和不動産である。(株)都市デザインシステムの紹介でNPO法人CHCがコレクティブハウジング

の企画とコーディネートおよび設計監修を行った。事業主と CHC は事業開始時点でコーディネート契約を行い、設計監修については設計会社と事業主からそれぞれ委託契約を行った。CHC は、居住者組合ともコーディネート契約を行い、個人当たりのコーディネート費が一時金のかたちで支払われている。

入居開始後、CHC と事業主との間でコンサルタント契約を行い（その月の賃料の6%）入退居のコーディネートおよび鍵の管理をしている。また、居住者組合と CHC との間では運営支援コーディネートの契約を行い、第三者として定例会に参加しアドバイスをおこなったり、新入居メンバーを募集する際の組合の窓口になっている。

入居後も NPO 支援型の賃貸コレクティブハウスモデルと言える。

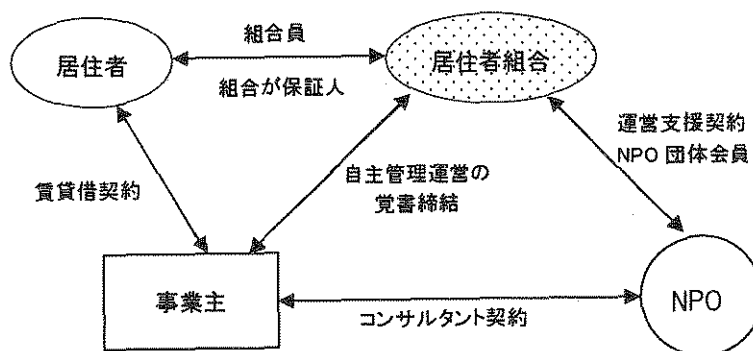


図5 コレクティブハウス巣鴨の事業運営方式

<引用・参考文献>

- 1) 児島秀樹・宮前眞理子 (2007) コレクティブハウス巣鴨～豊かなコミュニティ形成に向けて～、住宅 2007年7月号。

(6) 個人事業者（地主）による直接賃貸方式

コレクティブハウス聖蹟は、個人地主が所有する賃貸アパートの建て替え事業である。事業主（地主）は、いくつかのNPO活動をしており、まちづくりに関心が高い。稲城市でのコレクティブハウジングの事業化について営業活動をしていたCHCと知り合い、CHCとともに事業企画を練り、多摩市にある自らの土地で事業化することを決断した。

表2 コレクティブハウス聖蹟の概要

所在地	東京都多摩市
構造	鉄筋コンクリート造 地下1F/地上2階建て
築年	2009年4月竣工
戸数	20戸+コモンスペース(110㎡程度)
専有面積	25㎡～50㎡
住戸タイプ	ワンルーム～2LDK シェアタイプ住戸あり
賃料	66,000～146,000円
事業主	個人
企画・基本設計 事業コーディネート	NPO法人コレクティブハウジング社
設計監理	篠田弘子設計室・鞘
施工	日本建設株式会社

事業のしくみ

CHCは、個人地主である事業主とコーディネーターおよび設計の直接契約を行っている。入居後は、基本的にコレクティブハウス巣鴨と同じしくみである。

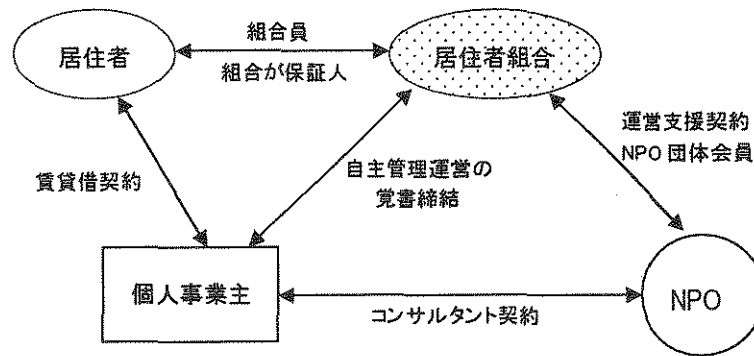


図6 コレクティブハウス聖蹟の事業のしくみ概要

まとめ

欧米の住宅コーポラティブ（住宅協同組合）の法人化や居住権所有という住宅所有方式が制度化されていない我が国において、また、アフォーダブルで良質な賃貸住宅が供給されにくい社会構造の中で、共用空間を豊かに持つ賃貸のコレクティブハウジングの実現と普及は極めて難しい。その中で、日本の3事例それぞれが異なる可能性を提示している。

- ① コレクティブハウスかんかん森：有料老人ホーム、テナントなど、地域のニーズをくみこんだ機能を持つ複合居住施設の一部として事業を成立させている。本事例は事業者の直接賃貸方式から、居住者有志が執行部を務める株式会社の一括借上げに移行したが、将来のモデルとしては、スウェーデンのコーポラティブ賃貸の仕組みが参考になる。また、コレクティブハウスを組み込んだ居住複合施設であることの可能性は大きい。
- ② コレクティブハウス巣鴨：民間不動産会社が所有する集合住宅の1フロアをコンバージョンし、賃貸事業として成立させている。分譲住宅居住者とコレクティブハウスとの交流が生まれることが期待される。
- ③ コレクティブハウス聖蹟：まちづくりの一環としてコレクティブハウジングを位置づけ、事業とする地主の存在が大きい。地域コミュニティへの寄与が期待される。

②、③は住運営及び入退居への対応支援として、入居後もNPOの存在が事業主にとっても居住者組合にとっても有効に機能している。また、コレクティブハウジングはライフスタイルの選択であり、ライフステージによりライフスタイルも変化する可能性があり、基本的に賃貸（一括借上げも含む）に順応した集住形態であると言える。そして、コレクティブハウジングが住選択の一つとして一般化していない現段階においては、生活者および事業主双方への認知度を広げることが重要であり、NPOの役割は勿論であるが、公民関わらずモデル事業に取り組む事業主の存在が欠かせない。

ストック活用の時代である。公共住宅の改修時に、あるいは賃貸や分譲マンションの改修時に居住者参加は欠かせない。コレクティブハウジングの考え方を導入するチャンスである。20～30戸程度の1住棟、あるいは、住棟の一部をコレクティブハウスとすることにより、新たな価値を生み出すこととなる。

このように、コレクティブハウジングが成立するための事業・運営方式は多様である。さらに、これまで紹介した事例は賃貸の事例であるが、コレクティブハウジングは賃貸ではなく、居住者や居住者組合が所有権を取得することも可能であり、中古住宅の流通が進み居住者のライフスタイル変化に応じた住宅選択が容易となれば、区分所有建物である分譲マンションをコレクティブハウジングに改修することも可能であるといえよう。

4-4. コレクティブハウジングにおける環境配慮の視点

(1) 環境配慮の意識・行動の実態

本委員会では、コレクティブハウジングが持つ価値を多角的に評価することを目的に、コレクティブハウジングが環境に及ぼす影響の調査を行った。これは、各住戸面積を供出して共用空間を創出し生活の一部を共同化するコレクティブハウジングは、環境配慮の視点から見た居住者の住まい方（環境配慮意識やエネルギー消費量など）に何らかの影響を及ぼすという仮説のもとに行った、コレクティブハウス「かんかん森」における実態調査である。その結果、現在の居住者はかんかん森居住前から環境配慮意識が高かったこと、また、かんかん森に入居したことで「共用コンポストの使用」や「食材の共同購入」といった共同で行う省資源行動が実践されるようになったことを確認した。だがその一方で、限定的な結果であり今後も継続的な調査が必要ではあるが、各住戸の水光熱費が一般住宅より高く、環境配慮に対する意識は高いが、それが結果につながっていない可能性が確認された。

(2) 今後の検討課題

一般に住宅のエネルギー消費に係わる要因として、①建物性能（外皮と躯体）、②設備、③機器、④居住者の行動パターン（ライフスタイルなど）が挙げられる。特に、共用空間まで生活の範囲を広げるコレクティブハウジングでは居住者の行動パターンが水光熱費に影響を及ぼす可能性が高い。例えば、共用空間で食事をするコモンミールへの参加は調理や空調にかかるエネルギー消費量の削減や無駄な食材の削減につながる可能性があるが、参加人数や参加時の参加者の住戸の様子（空調の無駄な継続使用など）によっては逆の結果を招く可能性もある。そのため、今後は本調査では把握しきれない共用空間を使用する際の各住戸での居住者の行動パターン（共用空間を使用する際の各住戸の室内の状況など）も含めた調査を行い、原因を追及し、改善策を検討していく必要がある。

また、今回の実態調査では、調査結果をかんかん森の居住者に提示したところ、共同の掲示板に節約を促す掲示が貼られ、また、居住者間での声かけが起こるなど居住者の問題解決に向けた行動などがみられた。これもまたコレクティブハウジングならではの特徴と言えるが、居住者自らが問題の解決に動き出したことから、今後の継続的な調査では改善された結果が示されることを期待する。

(3) まとめ

本調査ではコレクティブハウジングの環境配慮の視点からの評価として、良否両方の結果を得た。本調査結果はコレクティブハウス「かんかん森」1事例のものであり、本庁結果を一概にコレクティブハウジングの問題として一般化することは出来ない。しかしながら、今後も本調査を基礎として、コレクティブハウジングならではの良い特徴を明らかにしていく共に、潜在的な問題を視覚化し、居住者と共に問題解決に向けた対策の方向性を検討し、その結果を次のプロジェクトにつなげていくことで、コレクティブハウジングが環境配慮の視点から評価され、新たな価値として認識されていく可能性は十分にある。

Ⅱ 集合住宅ストックの活用モデル試案

1章 モデルの位置づけ

1-1 既存ストック活用とコレクティブハウジング

(1) 集合住宅をめぐる現状

1) 集合住宅ストックの現状

我が国の集合住宅のストックの現状について、近年年間あたりの集合住宅の供給戸数はおよそ 20 万戸で推移し、その累計戸数は約 545 万戸（2008 年現在）に達している。そのうち、1960～70 年代の高度経済成長期に住宅不足を背景に建設された集合住宅は、築年数 30 年を超えるいわゆる高経年集合住宅となっている。

これらの高経年集合住宅は、「マンション」「アパート」「団地」等その規模や構造・供給主体の違いによって呼称が異なるが、エレベータの未設置、設備の陳腐化、床面積の不足など、現在の居住水準からみると不十分なレベルにとどまっているものが多い。また居住者の高齢化、さらに建物や設備の老朽化も進み、適切な修繕や再生（大規模修繕・建替え）がなされないままに放置されるとその存立すら危ぶまれる状況となっている。

築年数 30 年を超えた高経年集合住宅は、2008 年末時点で 72 万戸、2013 年には 128 万戸、2016 年には 184 万戸に達し（図-1）、首都圏では 2015 年に 82 万戸に達すると推計（マンションデータサービス、2005 年）される。その戸数の多さから、社会全体で見たとときに大きなインパクトを持っている建築群ということができよう。

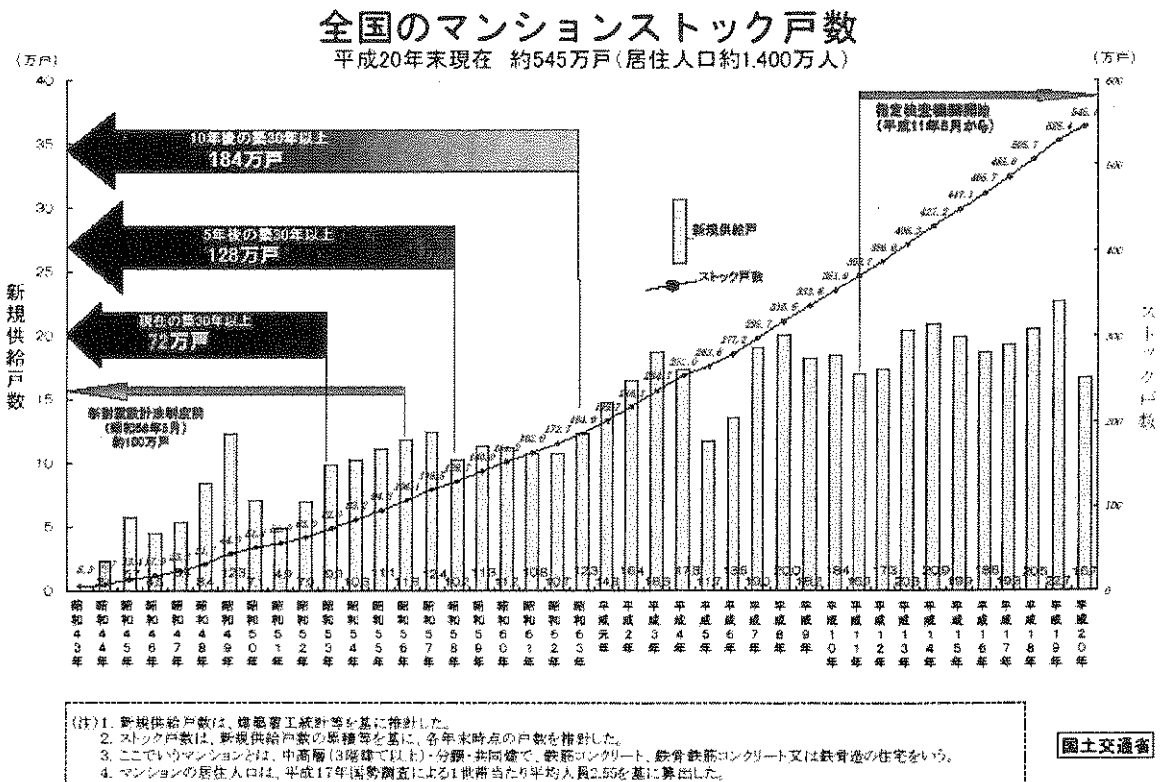


図1 全国のマンションストック戸数

2) 現有ストックの長期活用

1997年には京都議定書が批准され、世界各国でCO₂排出量の抑制が求められることとなった。しかし、2008年時点でその目標達成は厳しい状況にあり、特に建築分野におけるCO₂排出量の削減が課題となっている。建築に関わるCO₂排出量の削減は、建設・廃棄時および運用時の双方で検討されるべきであるが、建設・廃棄時の省CO₂という観点では、建築を長期利用することが有効である。すなわち、新築においては耐久性の高い建築とし、既存建物においてはストック活用をしていくことが重要課題としてあげられる。

一方、2006年6月に「住生活基本法」が制定され、住宅政策がそれまでの「量」を目指すものから「質」を確保するものへと大きく転換された。その後住生活基本法の基本理念に則り、「200年住宅ビジョン」が策定され、①超長期にわたって循環利用を可能とする質の高いストックの形成、②個人だけではなく社会全体での住宅資産の継承、という2つのテーマで検討が進められ、豊かな住生活を実現するストック型社会が提言されている。

そこで、地球環境への負荷低減、ストック型社会の構築という観点から、高経年集合住宅ストックを、適切に改修を行い現況の生活水準に即したものとして、長寿命化を図ることが求められる。前述したように集合住宅の現有ストックは量が多いこともあり、その長期利用は社会全体での喫緊の課題といえる。

また、居住者の視点からは、住み慣れた環境で継続性をもった居住ができることも重要な要因といえよう。全面建て替えによる居住環境の激変が、特に高齢者にとっては大きな負担となる。後述するように、地域やコミュニティもひとつの社会的な資産—ストックとして見なしうるとすれば、既存建物のストック活用によって段階的に居住環境を改善していくことは、居住者や地域の視点からも望ましいことといえよう。

(2) 集合住宅ストック活用上の課題

これらの集合住宅が長期間にわたって満足のいく住宅として活用されるためには、現在の居住者ニーズに合致したものに再生される必要がある。居住者ニーズという観点からみると、既存ストックに共通する問題として以下が挙げられる。

- ①現況の誘導居住面積水準（図2）と比較して、1住戸の床面積が狭小であること。一人あたりの利用可能な床面積を増やすことが求められる。しかし、各住戸の面積を増やすには、コスト・構造上の困難を伴う。
- ②住棟全体で見たときに、画一的な住戸構成が多く、多様な家族形態に対応するための住戸バリエーションが不足していること。
- ③そのため、①と②の結果から、居住者が高齢者に偏りがちであること。コミュニティの形成、あるいは居住環境の維持という観点から、居住者の年代や家族規模などがある程度ミックスされたものであることが求められる。
- ④同時に、コミュニティ形成をサポートする共用空間が不足していること。

加えて、住宅性能という点からは、

- ⑤中層階段室型の集合住宅においては、エレベータが未設置であり、バリアフリーとなっていないこと
- ⑥階高、遮音性、断熱性といった住戸性能が不足していること。

⑦設備機器が老朽化・陳腐化していること
なども課題としてあげられる。

一方、事業として推進していく上での課題としては、まず建物の老朽化とともに居住者も高齢化・低収入化するという、いわゆる「二つの老い」が挙げられる。分譲集合住宅においては改修工事資金の捻出が困難となり、その結果として再生のための合意形成が成立しがたいという問題がある。同様に公的賃貸住宅でも、改修後の賃料の見直しが困難であり、改修工事を進める上での障壁となっている。

ほか、法規制上、建設時と現在では適用される建築基準法が異なるため、日影規制や耐震基準を満たしていないといった既存不適格が生じていることも改修・再生を進める上での課題としてあげられよう。

表 1 住生活基本法における居住面積水準

		最低居住 面積水準	誘導居住面積水準	
			〈都市居住型〉 都心とその周辺での共同住 宅居住を想定	〈一般型〉 郊外や都市部以外での戸 建住宅居住を想定
世帯 人員 別	単身	25 m ²	40 m ²	55 m ²
	2人	30 m ²	55 m ²	75 m ²
	3人	40 m ²	75 m ²	100 m ²
	4人	50 m ²	95 m ²	125 m ²
	5人	60 m ²	115 m ²	150 m ²

(3) コレクティブハウジング計画の課題

各々の世帯が独立した専有の住戸を持ちながら共用空間—コモンスペースを核として相互扶助が行われるコレクティブハウジングにおいては、共用空間（コモンスペース）をどのように計画するかが重要である。

共用空間（コモンスペース）の面積は、事例によると、備え付けられた機能の違いによって増減があるものの、専有部との床面積比で10～20%程度を占める。一般的に集合住宅においては専有部の床面積に加えて、共用部分（パブリックスペース）が必要とされるが、コレクティブハウジングの場合、さらに、共用空間（コモンスペース）分の床面積を整備する必要がある。現実的な問題として、この充実した共用空間（コモンスペース）の建設費用をどのような形で捻出するのか、が問われることとなる。コレクティブハウジング普及のための大きな課題として考慮しておく必要がある。

(4) 既存ストック活用によるコレクティブハウジング計画

そこで注目されるのが、集合住宅のストック活用によるコレクティブハウジング計画である。

コレクティブハウジング計画の課題である「共用空間（コモンスペース）の建設・整備コスト」については、既存躯体を利用することで建設費用が縮減され、その費用を共用空間整備に充当することが可能となる。

ストック活用の課題である「住戸面積の不足」に対しては、共用空間を増築することで狭小な住戸面積を補うかたちとなる。住戸自体の大規模な変更が生じないので、コスト・構造という点から、より現実的な解法といえる。また、共用空間の充実によって、コミュニティ形成のサポートも図られる。同時に、共用空間の管理・運営が新たな課題として生じるが、コレクティブハウジングにおいては管理主体が明確である。

もう一つの課題である「居住者の偏り」についても、コレクティブハウジングとして相互扶助を組み込んだ生活様式とすることで、多様な居住者を受け入れることが可能となる。

すなわち集合住宅ストック活用、コレクティブハウジング計画それぞれに課題があるが、この二つを重ね合わせた計画とすることによって、それぞれの弱点を補い合う形となり、複数の課題を同時に解決することが可能となろう。「集合住宅ストック活用によるコレクティブハウジング計画」、もしくは「コレクティブハウジング改修による集合住宅ストック活用」が注目される。

(5) まとめ

大量の老朽化した集合住宅ストックの存在、建設に関わる環境負荷の低減、継続性をもった居住環境の確保、などから集合住宅を長期にわたって利用し続けていくストック活用が社会的に求められている。しかしストック活用を行うには、住戸面積の不足・居住者層の偏りといった課題が残る。それに応じていくためのひとつの方策として、共用空間（コモンスペース）を持ち、多世代が参画できる新たな住まい方であるコレクティブハウジングが注目される。

一方、コレクティブハウジングを計画していく上では、共用空間（コモンスペース）の建設・整備コストの確保が課題となる。そこでコレクティブハウジングの整備として、既存建物の躯体を利活用するストック活用がクローズアップされる。

すなわち、ストック活用とコレクティブハウジング計画を重ね合わせていくことで、様々な課題に応えることのできる集合住宅計画が実現する。

これを受けて、次章以降ストック活用型のコレクティブハウジング計画案をモデルプランとして作成していくこととする。

1-2 社会性・地域性とコレクティブハウジング

(1) 家族をめぐる状況

1) 縮小する家族

現在の日本においては、急激に少子化・高齢化がすすみ、人口ピラミッドの構成が大きく変わりつつある。加えて、離婚率の上昇、生涯未婚率の上昇などもあわせて、1世帯あたりの成員数は、戦後減少の一途を辿っている。(図1)

家族の構成を見ても、かつてマス・ヴォリュームを占めていた夫婦と未婚の子からなるいわゆる「核家族」の比率が下がり、単身居住や夫婦のみ居住の比率が大きく上がっている。(図2) これまでに大量に供給されてきた集合住宅の平面計画は、その殆どが核家族を想定したものであったが、家族構成が変わるとともに、平面計画の見直しも議論されるようになった。

このいふなれば「縮小する家族」を背景に、住まいの形や住まいのあり方があらためて問われている。

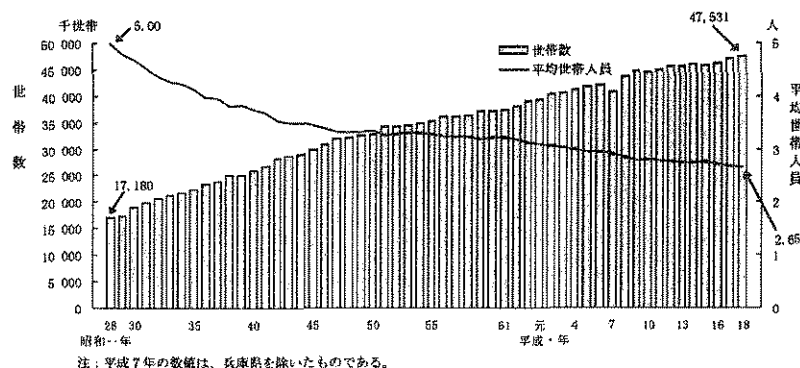


図1 世帯数と平均世帯人員の推移

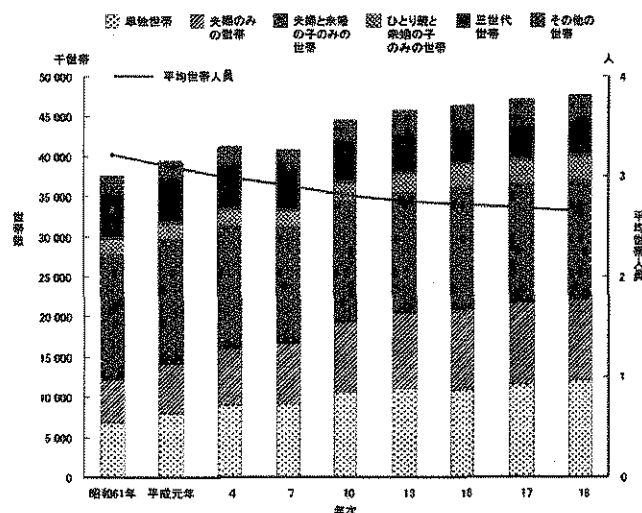


図2 世帯構成の推移

2) ライフスタイルの多様化

もう一つの家族をめぐる状況の変化として、ライフスタイルの多様化があげられる。女性の社会進出、インターネットなどの通信・情報設備の発達・普及などを背景に、DINKSと呼ばれる共働き世帯や在宅で勤務を行う SOHO (Small Office Home Office) など、従来の「主婦は在宅で家事をして、夫は毎朝通勤に出る」といった定型化されたライフスタイルとは異なるライフスタイルが取り上げられるようになった。定型化されたライフスタイルに対応した定型化した住まいから、多様なライフスタイルに適応する新たな住まいのあり方が問われる。

(2) 社会・地域をめぐる状況

1) 縮小する社会—コンパクトシティ

日本では、2050年までに2000万人を超える人口が減少すると予測されている。人口減に伴って、当然社会全体の規模が縮小していくこととなる。この「縮小していく社会」において、あらためて街や住まいのあり方が問われる。

近年、地方都市でその傾向が顕著であるが、モータリゼーションを背景に人々が中心市街地を離れ、その生活圏が郊外に拡散した。結果として、中心市街地は空洞化し、シャッター通りと呼ばれるような閉鎖された商店が並ぶ風景が出現した。中心市街地は、利便性が高いにもかかわらず居住者が減少し、そのポテンシャルを生かし切れないという、アンバランスな状況が生じている。

そこで社会が縮小していく状況下で、あらためて郊外への拡散を見直し、中心市街地へ回帰する動きが出てきた。中心市街地に人を呼び戻し、街をコンパクトなものとして組み直していく「コンパクトシティ」という概念である。都市内のサービスを十分に利用しながら生活を組み立てていくライフスタイルとそれをサポートする街のあり方が求められている。

2) 希薄化するコミュニティ

独居老人の孤独死、子育て期の母親の精神不安といった、生活上の大きな負担を抱える人々の問題がしばしば報じられる。従来は、多世代同居による血縁関係や隣近所など地縁に基づくコミュニティによってサポートされていたものが、家族が縮小し、近隣コミュニティが希薄になるうちに、これらの人々が社会の中で孤立している状況が浮かびあがってくる。すなわち血縁や地縁が担っていたセーフティネットの機能が十分に果たされていないことを示している。

2000年の介護保険の成立により、高齢者介護を社会としてサポートしていくことがはっきりと謳われた。高齢者に限らず、また法制度に依拠するだけでなく、社会的に大きな負担を抱える人々をどのようにサポートしていくのかが問われている。

(3) 地域との関わりをもったコレクティブハウジング計画

そこで注目されるのが、他者との関わりを段階的に組み込んだコレクティブハウジングである。

コレクティブハウジングにおいては、非血縁で共同居住を行うことで緩やかに結びつく

人間関係が形成される。いうなれば縮小していく家族に対する「拡大する家族」である。また、相互扶助が組み込まれることによって様々な形で自己実現がサポートされる。個々人の価値観、状況に基づく多様なライフスタイルに適応が可能である。

さらに、充実した共用空間（コモンスペース）や設備によって、個別の住まいでは獲得できない利便性が備わり、「街」に準ずるサービスを享受できる。擬似的に「小さな街」が形成されるのである。そしてこれらの相互扶助やサービスの供与を通じて、コミュニティの創成へとつながっていく。

しかし、コレクティブハウジングの中でこれらの関係が閉じてしまうとすると、いずれ縮小する家族の中で生じたのと同じ閉塞状況に陥りかねない。他者との共有を図るコレクティブハウジングにおける生活を、さらに段階的に外部に開き、連続的に他者とつなげていくことで、これらの社会・地域が抱える課題に対して有効に回答できるといえよう。I部の4-2で触れたように、個人から始まって、家族、コレクティブの共同居住者、近隣・地域住民とつながる段階的なコミュニティを形成し、そしてそれをサポートする空間として、個に対応する空間から、家族の空間、共用空間（コモンスペース）、共用部分（パブリックスペース）、さらに地域に開かれたオープンコモンへと展開する空間を同時に織り込んでいくことが期待される。

(4) まとめ

縮小する家族・ライフスタイルの多様化といった家族像の変化、さらに縮小する社会・希薄化するコミュニティといった社会状況の変化を受けて、非血縁での共同居住により「拡大する家族」を構成するコレクティブハウジングが注目される。さらに、コレクティブハウジングを地域に開かれた「小さな街」として計画することにより、家族像の変化や社会状況の変化に柔軟に適応する新しい居住様式が可能となる。

そこで、次章で、相互扶助が組み込まれた居住形式であるコレクティブハウジングを、さらに地域に開かれた形で具体的に計画していくこととする。「郊外型」と「都心型」と、二つの異なる地域特性のもとでの提案を行い、地域との関わりを持ったコレクティブハウジングの計画案をモデルプランとして作成する。

<参考文献>

- ・篠原聡子、大橋寿美子、小泉雅生：変わる家族と変わる住まい、彰国社、2002年
- ・国民生活基礎調査（H18）

1-3 都心型モデルと郊外型モデルの与条件と設定条件

本節では、次章においてコレクティブハウジングのモデル提案を行うにあたって、与条件と設計条件の整理を行うものである。前節で述べたように、既存ストック活用による地域に開かれたコレクティブハウジングを計画するために、まず既存建物として

- 1) 中層階段室型
- 2) 板状高層型

の異なるタイプの集合住宅を取り上げる。また、地域の特性としても

- a) 都心型で利便性の高い敷地
- b) 郊外型で自然環境を生かせる敷地

の異なる敷地特性を設定することとする。具体的には、東京都内の実在の敷地・建物を選定し、

- 1)・a) 都心立地で中層階段室型のIアパート
- 2)・b) 郊外立地で板状高層型のTマンション

の二つの集合住宅を対象として、設計提案を行う。以降 1)・a)を都心型モデル (I アパート)、2)・b)を郊外型モデル (T マンション) と呼ぶこととする。

1-3-1 敷地周辺状況

(1) 都心型モデル

Iアパートは、新宿をはじめとした都心へのアクセスが容易な立地である。敷地北側のエリアには住宅地が広がり、一方で、南側のエリアには工場、オフィス、学校などが建ち並んでおり、周辺地域の性格が、敷地周辺を境界として北側と南側で異なっている。

また周辺には経済的に比較的余裕のある層が住む戸建て住宅が多く、家賃相場の高い人気の高いエリアである。また、20代、30代の子育て層の居住する割合が高いエリアである（図2）。一方で、保育施設が少ないなど、子育て環境は十分ではないと言える。

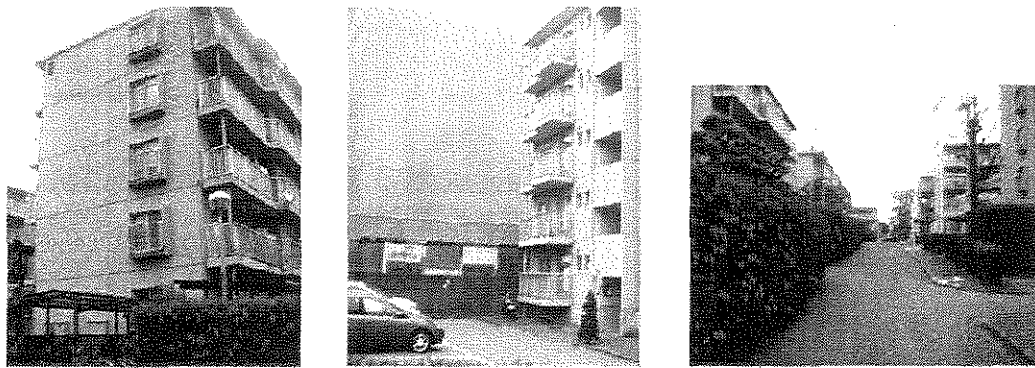


図1 都心型モデルの周辺状況

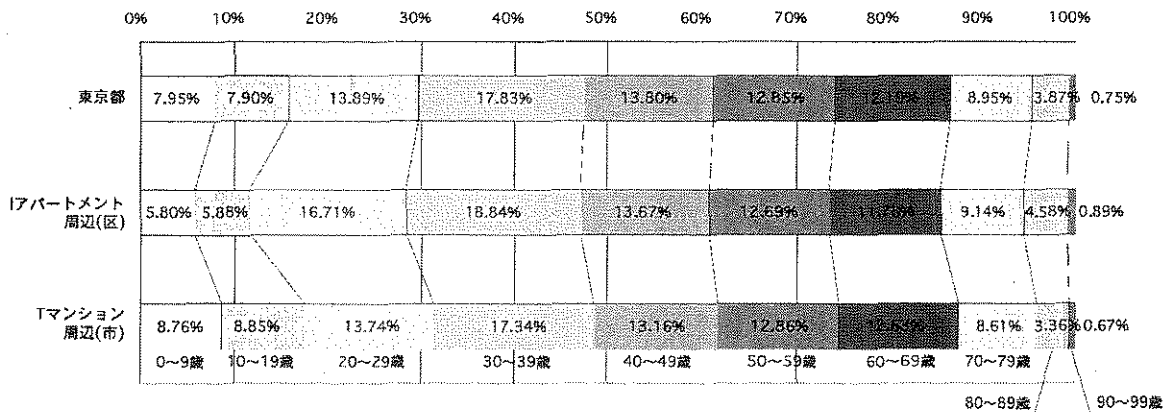


図2 各地域での年齢別人口の割合

(2) 郊外型モデル

Tマンションは、都心まで鉄道で1時間以内の東京郊外に位置している。周辺には、幹線道路沿いに店舗、工場等が多いものの、基本的にはファミリー層が住む住宅が多く（前掲図2参照）、本計画対象住宅と同規模の集合住宅も少なくない。近年、モノレールの駅も整備され、周辺へのアクセスが便利になった。周囲には大きな公園や、川沿いのスポーツ施設、遊歩道などが充実している。

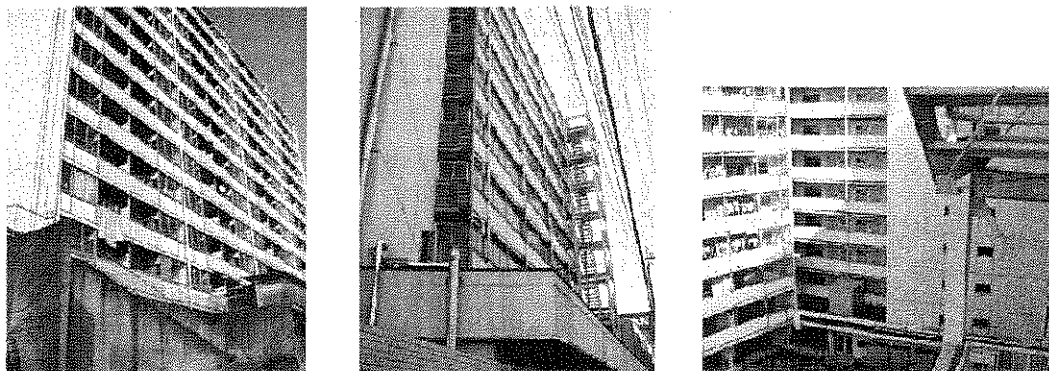


図3 郊外型モデルの周辺状況

1-3-2 既存建物概要と分析

(1) 都心型モデル

1) 既存建築データ

表1 都心型モデルの既存建物データ

用途地域	第1種中高層住居専用地域	建築年	1976年(昭和51年)
容積率	300%	建蔽率(%)	22.5%(南側5号棟) 26.3%(北側6号棟)
建蔽率	60%	容積率(%)	87.3%(南側5号棟) 101.9%(北側6号棟)
防火地域	準防火地域	建築面積(m ²)	134.4m ² (南側5号棟) 134.4m ² (北側6号棟)
高度地区	第2種高度地区	延べ床面積(m ²)	521.1m ² (南側5号棟) 521.1m ² (北側6号棟)
日影規制	3時間、2時間(4m)	階数	地上4階建
		敷地面積(m ²)	596.84m ² (南側5号棟) 511.02m ² (北側6号棟)
		専有面積(m ²)	60.2m ²
		共用部面積(m ²)	4.9m ²
		バルコニー面積(m ²)	12.6m ²
		階高(mm)	2600mm
		居室天井高(mm)	2340mm
		構造	WPC構造
		住戸数	8戸×2棟

2) 既存建築各図面

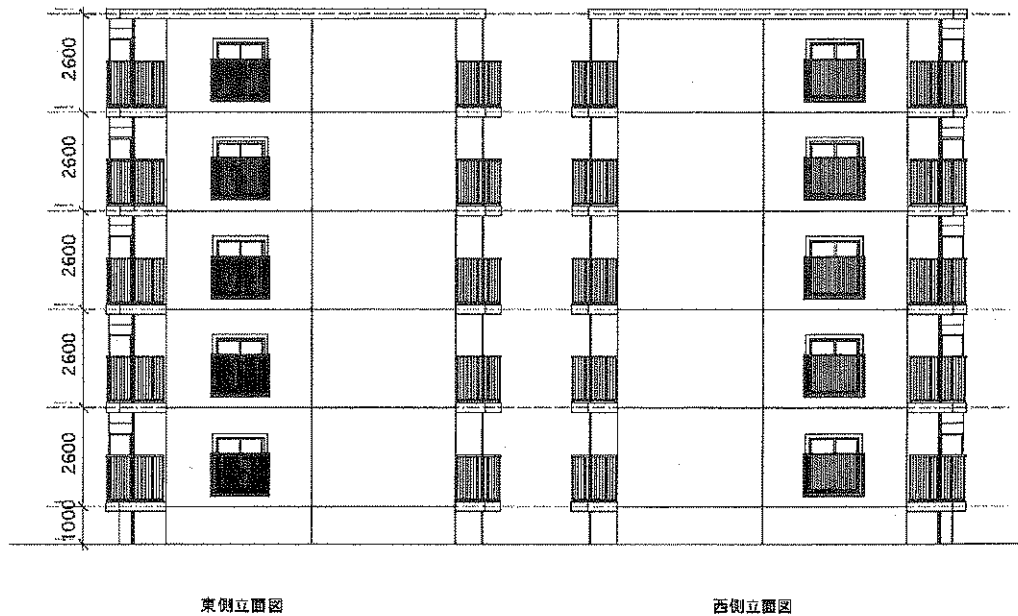


図4 都心型モデルの既存建物立面図(縮尺:1/200)

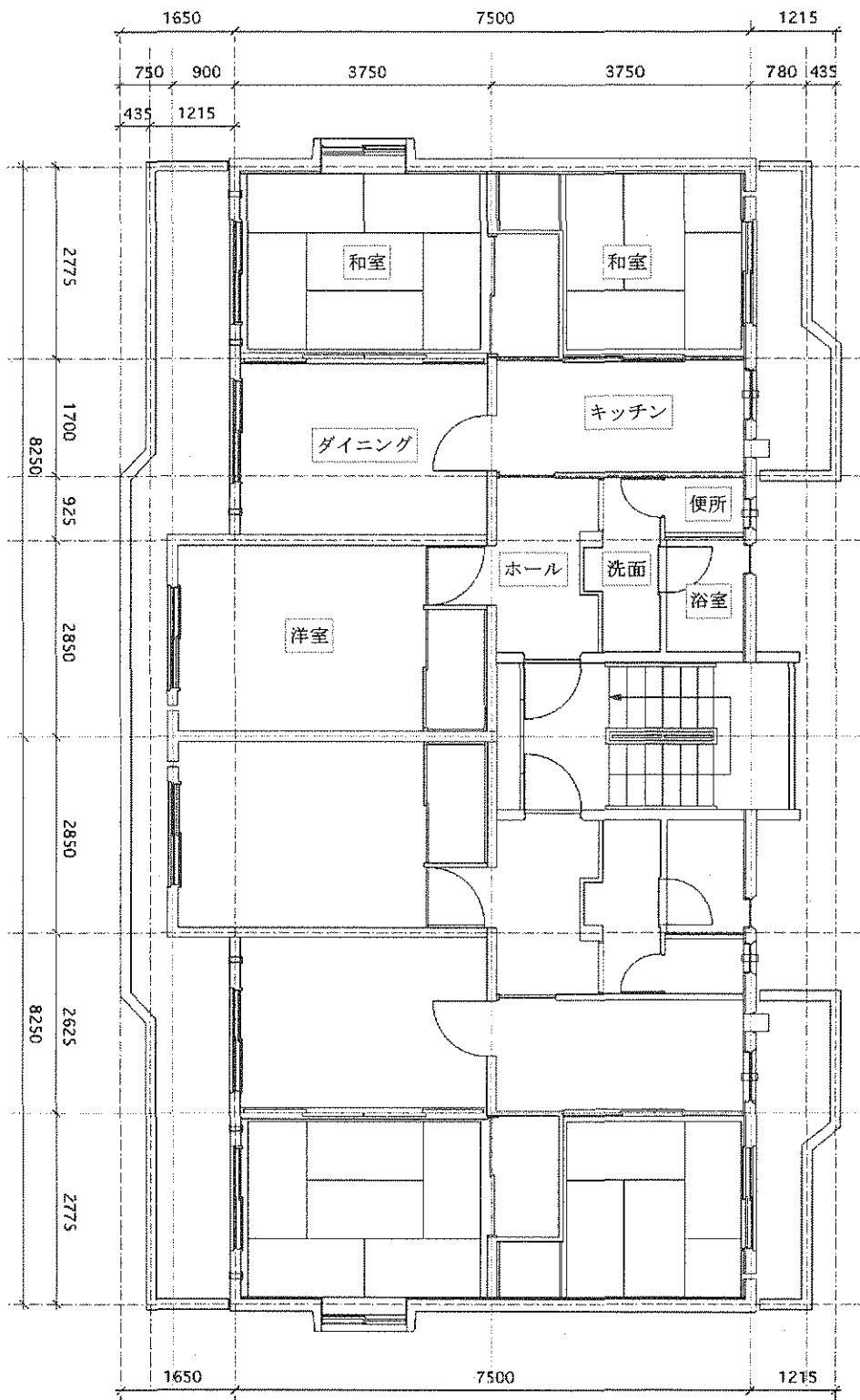


図5 都心型モデルの既存建物平面図

3) 既存建物の分析

I アパートは、1981年の新耐震以前に建設された、壁式プレキャストコンクリート構造の階段室型4階建ての建物である。特徴としては、階高は2600mmと低く、1住戸の専有面積は60.2㎡と狭小である。また、階段室型住棟であり、バリアフリー未対応である。1階住戸に関しても、1階床レベルがGLより+1140mm上がっているため、改修にあたっては1階住戸へのバリアフリーも考慮する必要がある。壁式プレキャストコンクリート構造のため、構造計画の大幅な改変には技術的裏付けが必要であり、考慮が必要となる。

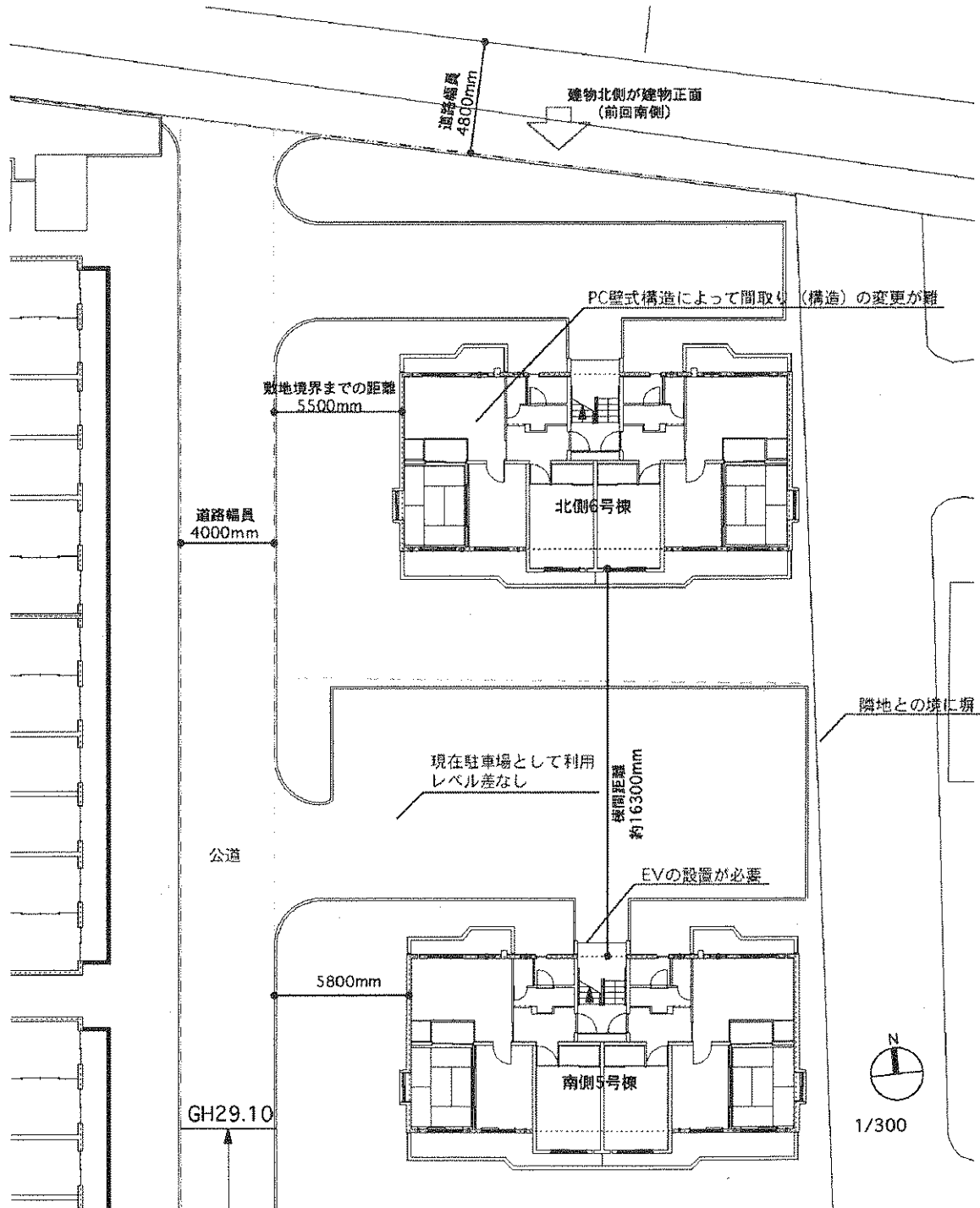


図6 都心型モデルの既存建物の分析

(1) 郊外型モデル

1) 既存建築データ

表 2 郊外型モデルの既存建物データ

用途地域	準工業地域	建築年	1972年(昭和47年)
容積率	200%	建蔽率(%)	48.26%
建蔽率	60%	容積率(%)	407.23%
防火地域	準防火地域	建築面積(㎡)	1314.872㎡
高度地区	第2種高度地区	延べ床面積(㎡)	11103.637㎡
日影規制	4時間、2.5時間(4m)	階数	地上12階建
		敷地面積(㎡)	2726.623㎡
		専有面積(㎡)	49.869㎡
		共用部面積(㎡)	7.29㎡
		バルコニー面積(㎡)	3.645㎡
		階高(mm)	2700mm
		居室天井高(mm)	2420mm
		構造	HPC構造
		住戸数	169戸

2) 既存建築各図面

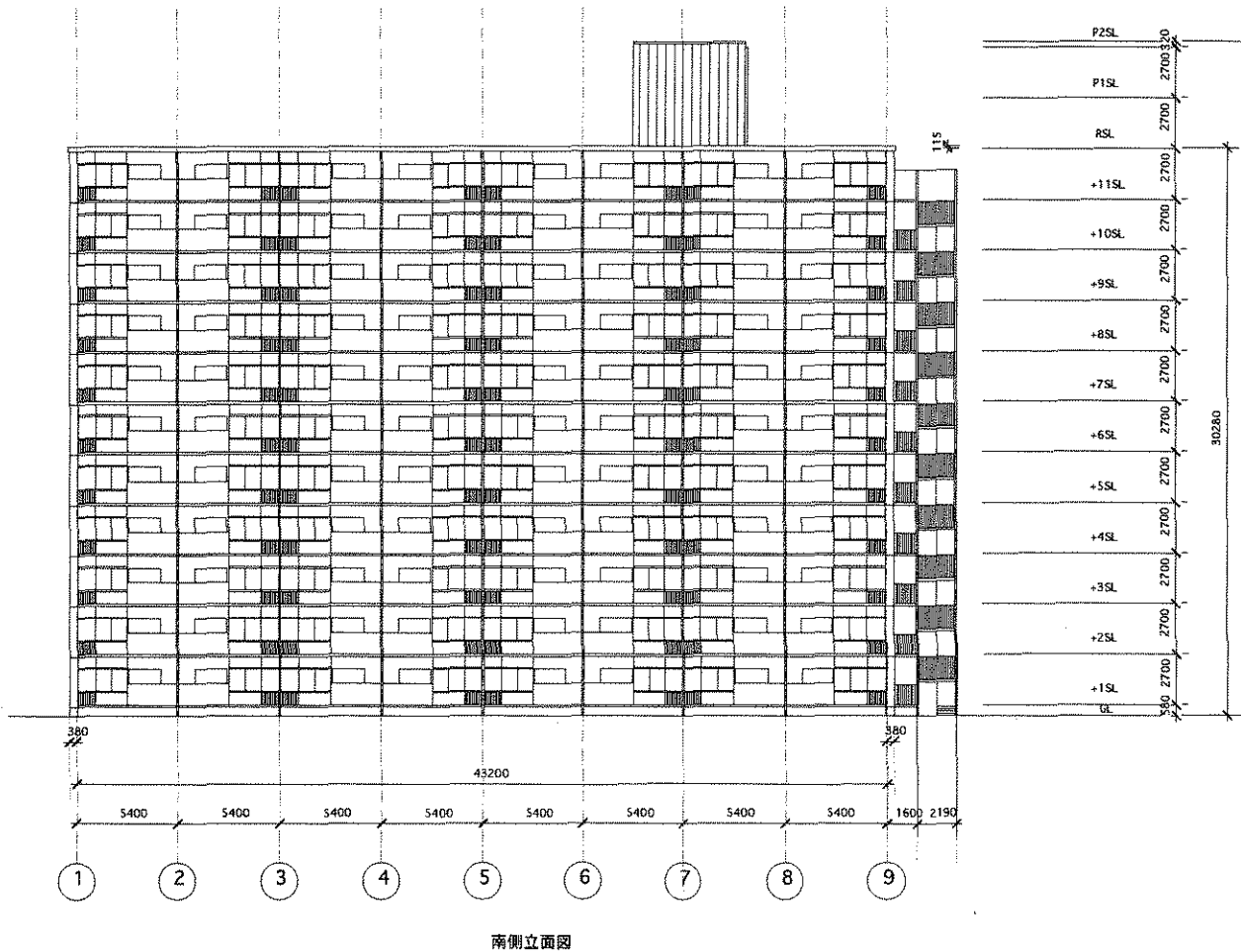


図 7 郊外型モデルの既存建物立面図(縮尺: 1/400)

3) 既存建物分析

Tマンションは、片廊下型板状11階建ての建物である。特徴としては、戸境壁にブレースが入っており、構造的な変更とともに間取りの変更が難しいことや、許容容積率の関係からこれ以上の増築が難しいことがあげられる。また、169戸という住戸数の多さからすべてコレクティブハウジングとして使用することが難しく、一般住戸やテナント等をうまく併設させることが必要となる。

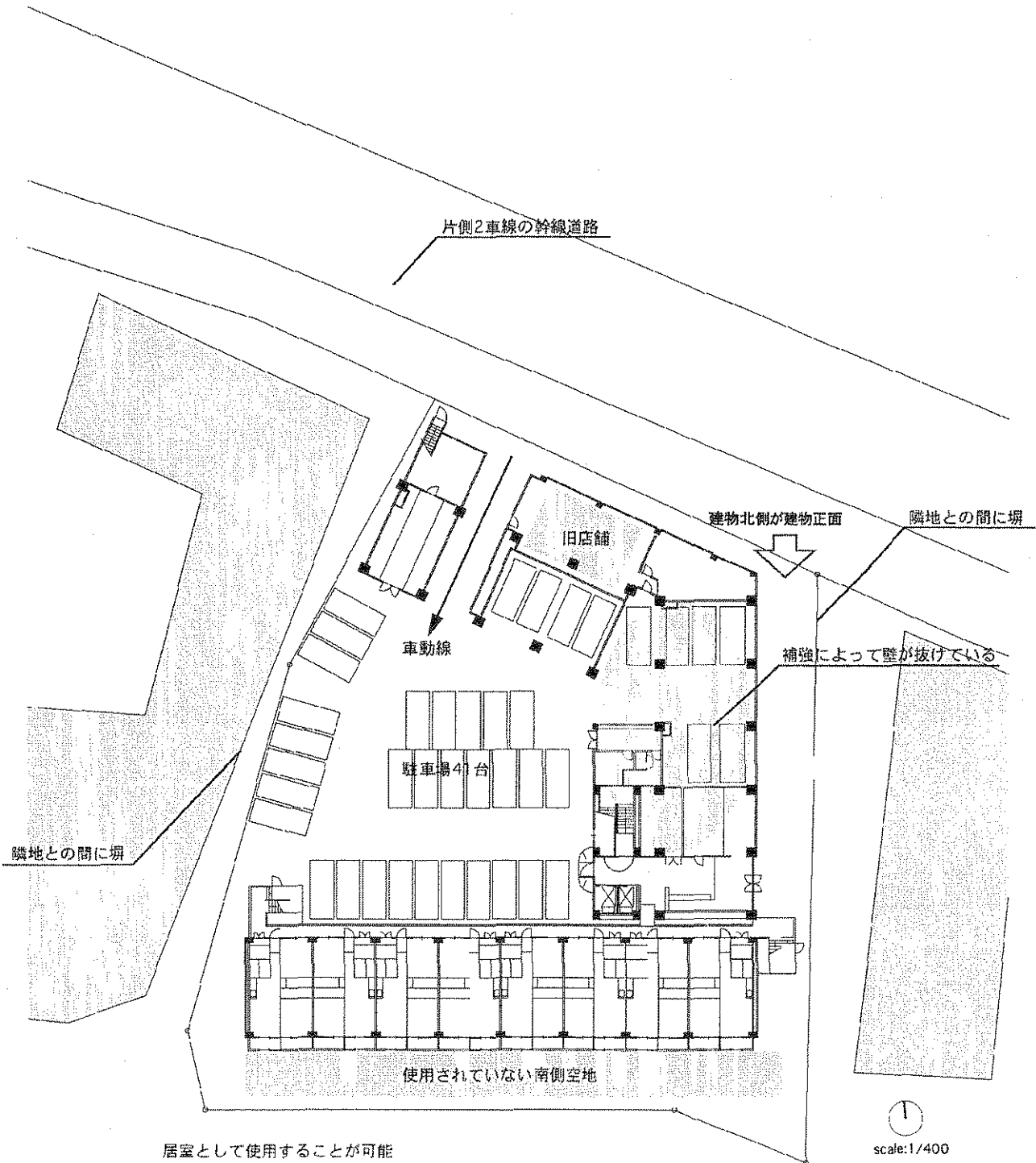


図9 郊外型モデルの既存建物の分析

1-3-3 構造変更に関わる条件

(1) 都心型モデル

I アパートは1976年に竣工した壁式プレキャストコンクリート（WPC）構造である。そのため、躯体の劣化等の問題はないと考えられるが、改修時の構造計画の変更に関しては、技術的な裏付けが必要となる。

(2) 郊外型モデル

T マンションでは過去に1階の一部の壁の変更のために柱及び壁の補強が行われている。以下のように一階部分に一部の柱に鉄板による補強が行われ、RCの壁が新設されている。下記図面上の網掛け部が該当する部分である。また斜線部は、補強施工時に床が掘込まれた位置である。

なお、構造の変更が行われた際に、居室部分の変更は行われていない。また、以前テナントとして使われていた現駐車場部分は、居室として用いても、容積率の増減は生じない。

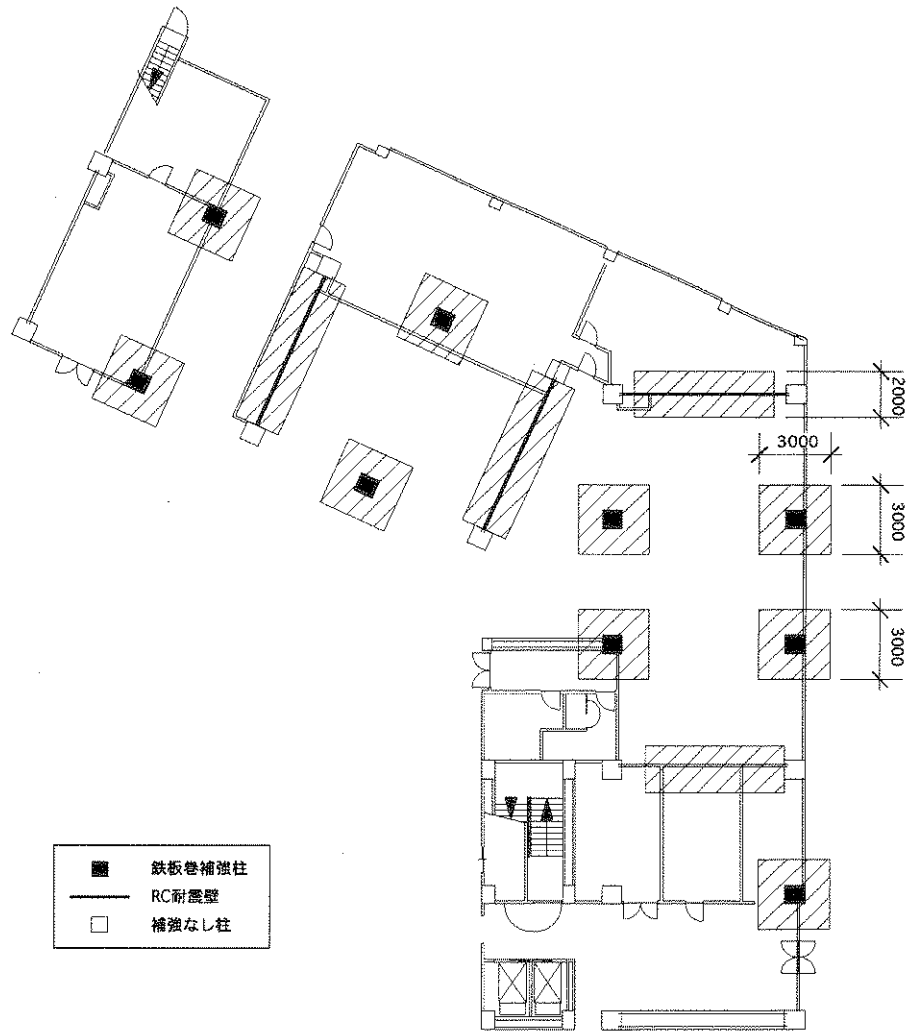


図10 郊外型モデル既存建物に実施済みの構造補強

①
scale:1/300

1-3-4 設計に際してのモデル化

今回の試設計においては、2つの集合住宅の改修モデルを立案し、比較検討を行うため、特殊な条件については一般的な条件に改め、普遍性のあるモデルとして扱うことにする。特に、構造や増築など改修に直接関わる要素について、条件の一般化を行った。また、駐車場や既存の諸室の条件など、計画上の特殊な条件に関しても、一般化し設計を行った。

表3 都心型モデルおよび郊外型モデルの計画条件の一般化

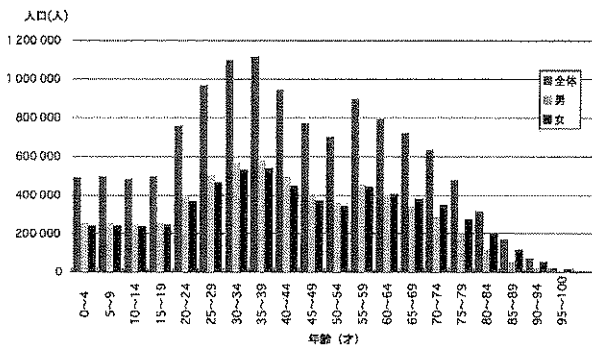
		都心型モデル	郊外型モデル	
現行法規や 施工技術などによって 規制される 条件	構造	現状	<ul style="list-style-type: none"> ・WPC（壁式プレキャストコンクリート）構造のため現状では壁を抜くことが困難 ・HPC構造で戸境壁にブレースが入っているため短辺方向の壁を抜くことが困難 ・長編方向はサッシュ打ち込みPCカーテンウォール構造のため変更可能 ・1階の一部分は既に壁を抜いて、炭素繊維によって柱を補強済み 	
		モデル	—	
	増築	現状	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率300%まで増築が可能（最大2281.38㎡まで増築可能） ・高度地区20mの高さ制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・ダウンゾーニングによって既存不適格になり、増築が不可 ・高度地区20mの高さ制限にも不適合 ・日影規制4時間、2.5時間に不適合
		モデル	—	<ul style="list-style-type: none"> ・建設当時、容積率イーブンで建てられたとして、共用部分の面積分だけ増築が可能（最大2675.776㎡[=共用部面積]まで増築可能） ・また高さに関する制限もイーブンであると仮定 ・増築は日影規制を越えない範囲に抑えるため中庭部分（現駐車場部分）に行う
建物特有の 条件	駐車場	現状	・7台	・40台
		モデル	・カーシェアの数台のみ	・10台程度
	集合住宅内の 既存施設	現状	—	・東電室、NTT借室あり
		モデル	—	・東電室、NTT借室に関してはないものと仮定する

1-3-5 コレクティブハウジングとしての性格付け

今回の計画では、周辺の状況や人口などの統計結果に基づいて、「年齢層」「家族像」「ライフスタイル」「コモンの性質」「外との関係」という5つの項目に関して、コレクティブハウジングのモデルとしての性格付けを行った。

(1) 家族像

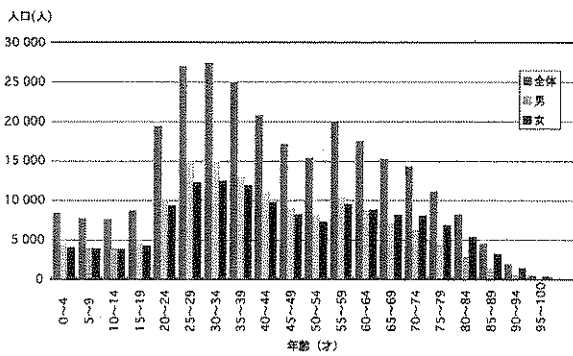
Iアパートが立地する東京都S区と、Tマンションが立地する東京都T市の年齢別人口分布を比較すると、東京都全体と人口分布が類似するT市では、若年層も高齢者層も山形に平均的に分布しているのに対して、S区では若年層が青年層や中年層に比べて著しく少ないのがわかる。このことから、郊外に位置するT市では、小さな子どもをもつファミリー層を中心に比較的大きな単位の家族が平均的に存在し、一方、都心に位置するS区では、小さい子どもを持つファミリー層が少ないと推測できる。



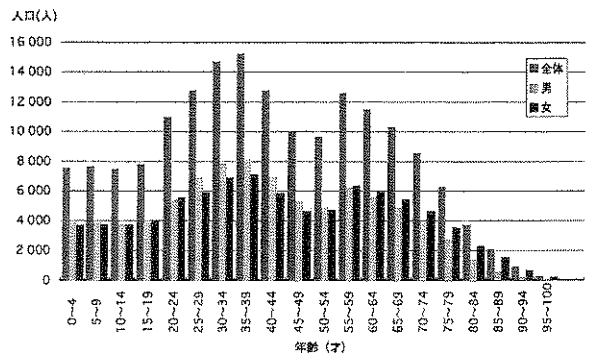
東京都年齢別人口 H20.1



世帯あたり人員
H20.1東京都住民基本台帳より



S区(Iアパート周辺)年齢別人口 H20.1



T市(Tマンション周辺)年齢別人口 H20.1

図 11 都心型モデルおよび郊外型モデルの周辺地域の人口バランス

周辺の人口統計から I アパートでは比較的収入の高い DINKS やシングルのような比較的小さな家族単位が居住者として想定でき、T マンションでは核家族などの比較的大きな家族単位から、周辺の大学に通う大学生の一人暮らしまで幅広い年代、規模の家族層が想定できる。また家賃相場や現状の住戸面積からも、同様の家族像が裏付けされてくる(図 12)。

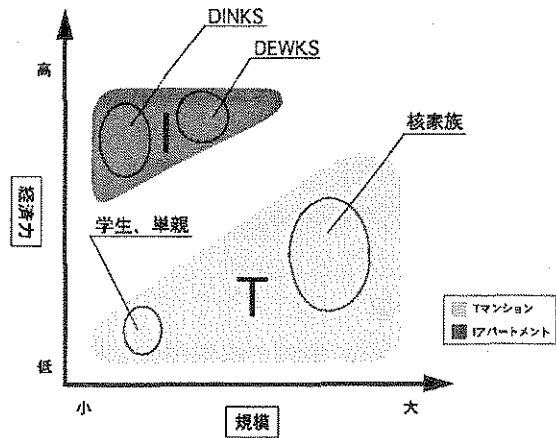
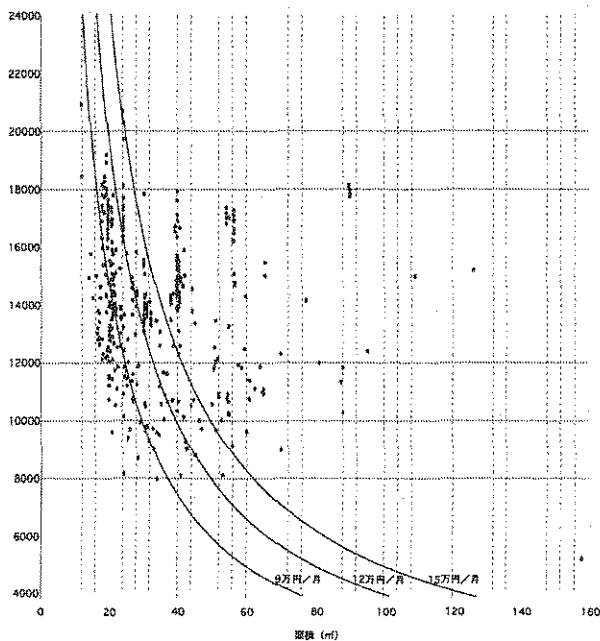


図 12 家族像

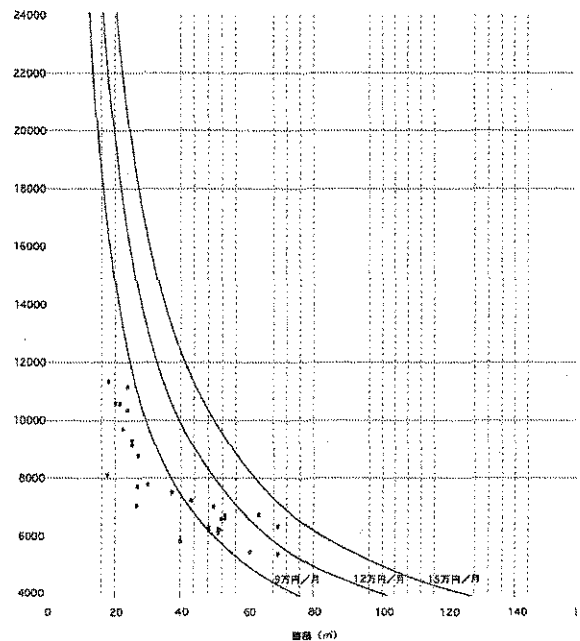
(2) 年齢層

T マンション周辺と I アパート周辺の賃料と住戸面積は、下の図の様に分布している。I アパート周辺では、シングル世帯を対象とした小さな面積の物件が多く、ファミリータイプは少ないことがわかる。また家賃に関しては、I アパートの周辺は 2 人暮らしを想定した規模であっても 15 万円を越える物件が非常に多い一方、シングルでは 9 万円前後の家賃となっている。このことから、比較的収入の多い若いシングルや、共働きで収入を多く得ている夫婦などが多いといえる。

T マンション周辺では学生を対象にした非常にリーズナブルな家賃設定が多く見られた。また 4 人程度の家族が住める規模でも比較的リーズナブルな家賃設定が多い。年齢層としては学生の 20 代前半のシングルや、子どもをもつが平均的な収入の世帯が多いと言える。



I アパート周辺賃料坪単価と面積の相関グラフ



T マンション周辺賃料坪単価と面積の相関グラフ

図 13 各周辺地域における賃料坪単価と面積の相関

それぞれの立地の特性から、Iアパートは家賃が高く、Tマンションは比較的家賃がリーズナブルに設定されると考えられるため、Iアパートは経済力が高く、Tマンションはそれ程高くない世帯像が想定できる。一方、Iアパート、Tマンションはコレクティブハウジングという住居形式であることから、どちらも多世代の住民像が想定できる。具体的には、Iアパートでは比較的收入がある20代、30代のシングルや共働きの夫婦、また経済的に余裕のある中高年層が住民層として想定できる。Tマンションでは20代の学生、平均的な経済力で子どもがいる夫婦や高齢者などが住民層として想定できる(図14)。

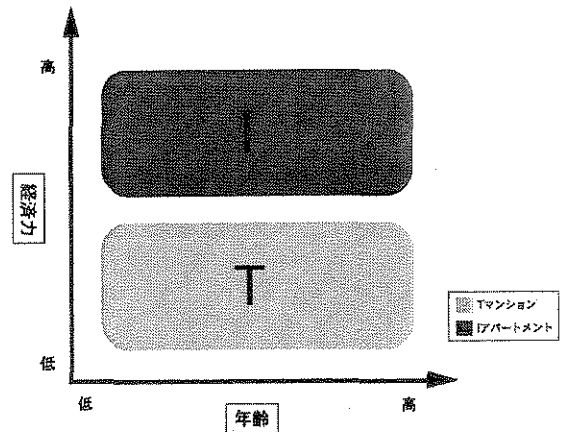


図14 年齢層・家族像

(3) ライフスタイル

勤務地のモデルとして新宿を設定し、新宿駅までの所要時間を下図に表した。Iアパート、Tマンションともに最寄り駅への徒歩所要時間は変わらないものの、鉄道での通勤時間に差がある。Iアパートでは職住近接、Tマンションでは職住分離であるということが出来る。

職場までの距離は、都心部のIアパートではほぼすべての住人が近いと設定でき、郊外のTマンションでは都心部に通勤する住人がいる一方で、周辺で働く住人やSOHOなど、そこに住みながら働くライフスタイルも想定できる。また、住民が主体となって行う食事運営(以下コモンミールと称す)などの運営が住民主体で行われる他、周辺の外部サポートが充実しているとそのサービスを受けることも考えられる。SOHOなど自宅勤務している人にとっては通勤が必要なく、コモンミールがしやすい。一方、Tマンションでは、立地条件から外部サポートによるコモンミール運営がしにくいいため、在宅勤務者や、家事専門家によるコモンミール運営が考えられる(図15)。

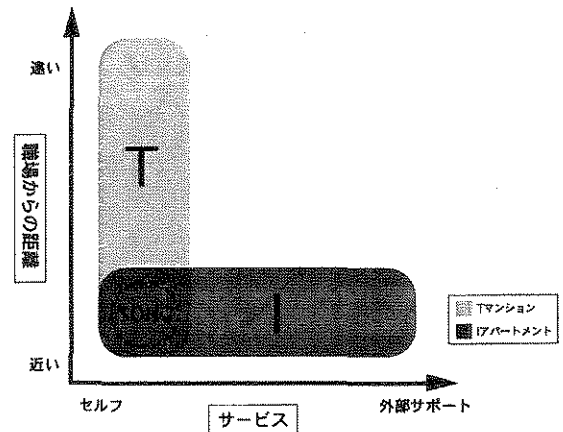


図15 サービス・職場からの距離

(4) コモンの性格

Iアパート周辺には地下鉄やJRの駅が非常に多く点在しており、各駅前も商店などが充実している。また周辺には病院などの福祉施設も非常に多くあることがわかる。

一方、政府関連の公共施設があるが、それ以外に公共の図書館やスポーツ施設などは徒歩圏内には少ない。学校も徒歩圏内には少ないが、近隣駅の周辺に私立の小中学校等や大学などが多いため、アクセスは便利であると言える。

また、近隣には小規模なものも含め公園が少なく、マンションや商業施設、事務所などが連立して空地があまりない。

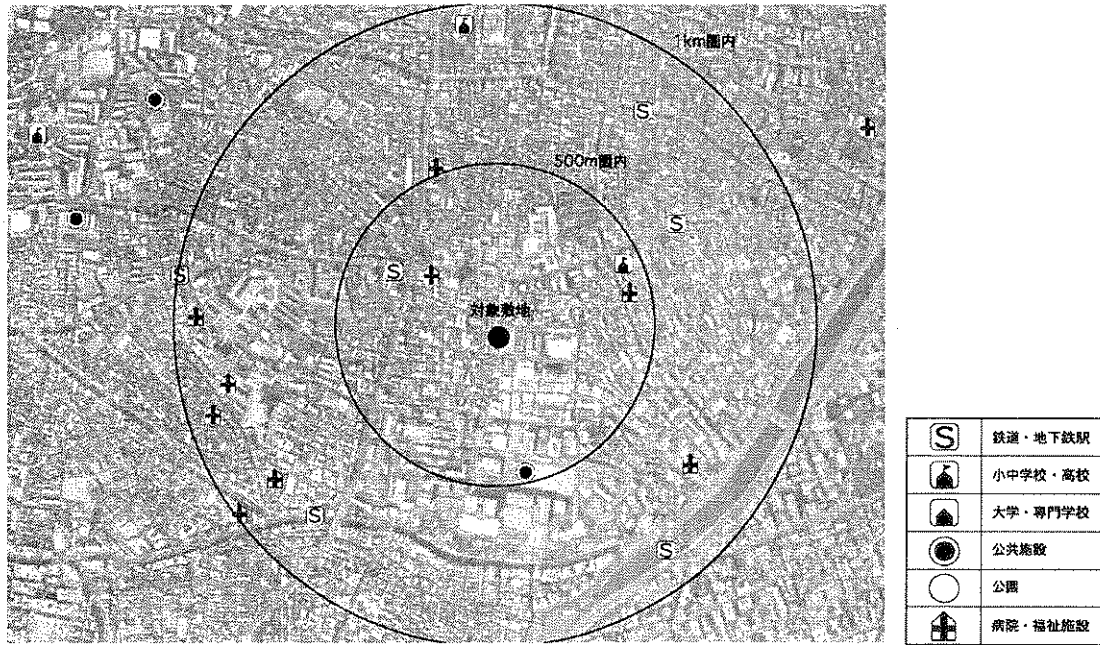


図 16 都心型モデルの周辺施設状況

Tマンションの周辺は病院や福祉施設が多く分布しているほか、学校などの教育施設も多い。徒歩圏内に多くの小中学校・高校があるが、近隣駅の周辺には大学も多い。また公共施設についても、スポーツ施設など市民が利用できるものが充実しており、また、大きな面積をもつ公園が周辺に点在している。役所も近隣に位置している。



図 17 郊外型モデルの周辺施設状況

低層で規模の小さいIアパートでは、コモンは集中して配置され、高層で規模の大きいTマンションでは、大きなコモンと小さなコモンを分散配置することが想定できる。以上より、Iアパートでは、日常から趣味生活まですべてをひとつのコモンで行い、Tマンションでは、日常生活を大きなコモンで行い、趣味生活は小さなコモンで行うという使い分けが想定できる(図18)。

Iアパートでは、コレクティブハウジング住人のみが使用できるクローズドコモン(以下CCと称す)とともに、託児所やテナントなど、周辺住民が使用できるオープンコモン2(以下OC2と称す)を配置することで、周辺住民との交流を促すことができると考えられる。一方、Tマンションでは、CCとOC2の他に、コレクティブハウジング住人と一般住戸の住人のみが使用できるオープンコモン1(以下OC1と称す)を配置することで、比較的外との関係が閉鎖的なCCから開放的なOC2まで、外との関係が段階的に開いていく構成が想定できる(図19)。

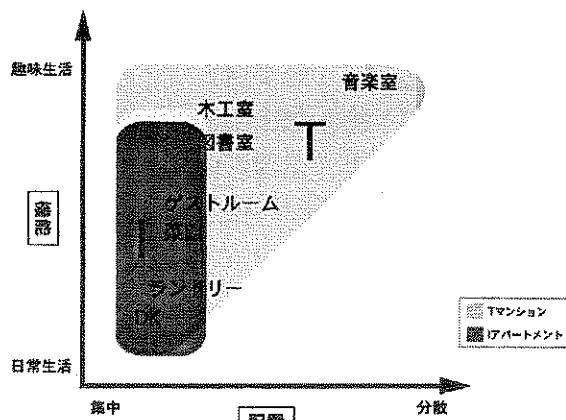


図18 コモンの性格

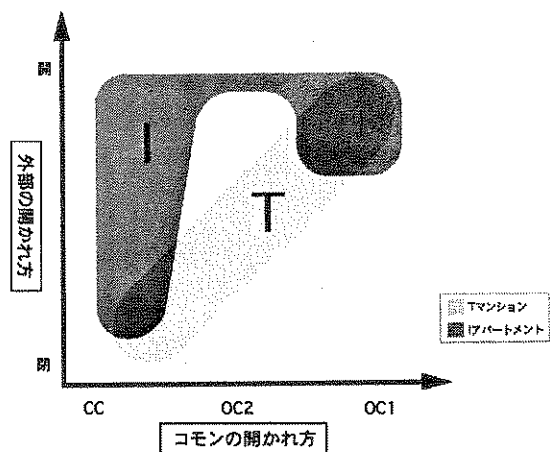


図19 外部との関係

1-3-6 具体的なコモンの機能

I アパート周辺では、地下鉄や JR の駅が多いが、それらの中間に位置しているため駅前店舗へのアクセスが容易ではない。そのことからコモンの機能としては周辺住民が利用できる店舗などが OC2 として適している。また、周辺には保育関係の施設が少ないため託児室、学童などの機能もふさわしいと言える。

表 4 性質の違うコモンの具体的な機能

資金負担はコレクティブハウジング住人

コモン名称	OC2 (オープンコモン2)	OC1 (オープンコモン1)	CC (クローズドコモン)
利用者	地域住民の利用可	住棟・団地住人の利用可	CH住人のみ利用可
運営主体	テナント	オーナー・自治体	セルフワーク
機能	I ア パ ー ト メ ン ト	学童 図書室 カフェ 花屋 保育園	ランドリー ゲストルーム バーベキュー ダイニングキッチン
	T マ ン シ ョ ン	多目的ホール (音楽, ギャラリー) カフェ クリーニング窓口	浴場 菜園 木工室 ゴミ

1-4. スtock活用型コレクティブハウジングの事業計画

既存の集合住宅をコレクティブハウジングに改修することは、陳腐化・老朽化した既存建物の機能や性能を向上させると共に、建築物の空間や用途を市場の要求により適合したものに變更することによって、建築物の継続利用と良好な住環境形成をより少ない費用で同時実現するものである。

これまで、コレクティブハウジングの本質が居住者による主体的な住環境の形成や運営、そこで営まれる住コミュニティや一人一人の生活の質にあるため、住まい方や、それを可能とする住まいの形が中心的に解説されることが多かったが、事業としても十分な魅力や競争優位性を持つ可能性を有していると言える。

コレクティブハウジングの事業としての基本的な仕組みは、一般的な賃貸住宅事業と変わらず、特に既存の賃貸集合住宅の所有者にとっては、現状維持、建替え、売却といった選択肢と並んで、有効な選択肢の一つとなり得るものである。

また、必ずしも賃貸である必要はなく、海外事例に見られるように居住者あるいは居住者組合が所有権を取得して、自らコレクティブハウジングの供給者兼居住者になることも可能であり、区分所有建物である我が国の分譲マンションをコレクティブハウジングに改修することも決して不可能な訳ではない。

本節では、Stock活用型コレクティブハウジングの事業計画について、まず事業の特徴を整理した上で、既存の賃貸集合住宅をコレクティブハウジングに改修する際の供給プロセス、事業収支計画の設定条件について整理する。なお、市場調査等の個別条件を踏まえた長期事業収支計算については、次章以降の都心モデル及び郊外モデルの事業計画の節において扱うものとする。

1-4-1. 事業の特徴

事業そのものの基本的な仕組みは、一般的な賃貸事業と変わらない。改修工事については、個々の建築物や敷地の条件によって解決すべき建築上の問題が存在するが、コレクティブハウジングという利用形態そのものは柔軟的に導入可能である。家族形態の多様化・小規模化、少子高齢化社会の到来、賃貸物件の増加といった市場環境の変化を考慮すれば、改修や建替えといった既存建物再生の際には、検討すべき選択肢の一つとなり得るだろう。

(1) 建物管理を居住者組合に委託できる

コレクティブハウジングは、居住者による自主管理・自主運営を特徴とするため、これまで管理会社（あるいはサブリース会社）に委託していた管理運営業務の一部を、居住者を構成員とする居住者組合に委託することができる。

これにより、日常清掃等の維持管理行為が居住者によって行われるため、建物がより丁寧に利用されることや、騒音やゴミ出し問題といったトラブルが居住者間で解決されることによるクレームの減少、家賃の滞納リスクの大幅な低下、入居者募集にかかるコストの低減、生活に対する満足度の向上により賃貸借契約の更新率が高まるといった効果が期待できる。加えて、居住者組合は非営利であるため、管理会社に委託するより、若干安く、これらのメリットを享受できる可能性もある。

(2) 部分的に適用することができる

コレクティブハウジングへの改修は、建物全体ではなく部分的に適用してもよい。

1) 一部の棟に適用する (団地レベル)

例えば、複数の棟で構成される団地型の賃貸集合住宅の場合、すべての棟をコレクティブハウジングに改修する必要はなく、一部の棟をコレクティブハウジングに改修し、残りをそのまま利用し続けるといったことが可能である。

団地内建物の段階的な改修や、事業主体の投資額を抑えることだけでなく、実際にコレクティブハウジングを供給することで、住生活の具体的な把握が可能となり、潜在的な需要を喚起するといった副次的な効果も期待できる。

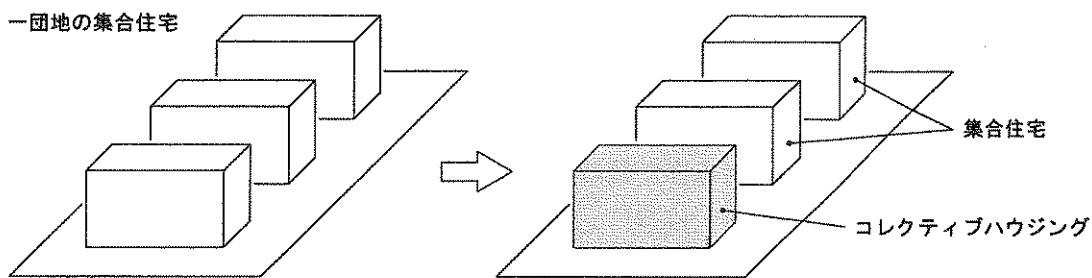


図1 一部の棟に適用する

2) 一棟の部分に適用する (建物レベル)

また、単棟の建物レベルにおいても、全住戸をコレクティブハウジングに改修する必要はなく、例えば、低層部のみをコレクティブハウジングに改修し、中・高層部を引き続き一般賃貸として利用し続けるといったことも可能である。

この場合、居ながらの工事や動線計画に制約があるものの、一般賃貸部分の賃料収入を確保したうえで、新たにコレクティブハウジングを導入することができる。

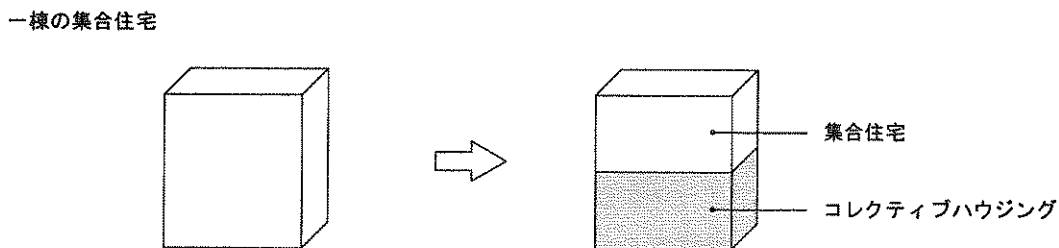


図2 一棟の部分に適用する

(3) 賃貸方式を選択できる

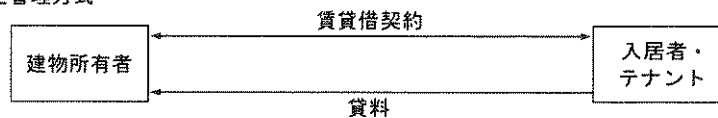
通常の賃貸事業と同様に、直接賃貸方式と間接賃貸方式（サブリース方式）が選択できる。ただし、間接賃貸方式を選択するには、一括して賃貸借契約を締結する居住者組合を円滑に組成できるか、居住者組合が契約内容を確実に履行できるかといった課題があり、物件の魅力づけや優れた事業コーディネーターの協力、出資金等による履行の担保・仕組み作りといった解決策が必要となる。

このような課題の存在を考えると、コレクティブハウジングの普及段階にある当面の間は、直接賃貸方式の採用が中心となり、一部の事例で間接賃貸方式の採用、あるいは途中から間接賃貸方式に移行する事例が現れることが予想される。将来的には、コレクティブハウジングを供給するデベロッパーが現れ、デベロッパーを介した間接賃貸方式による展開もあり得るかもしれない。

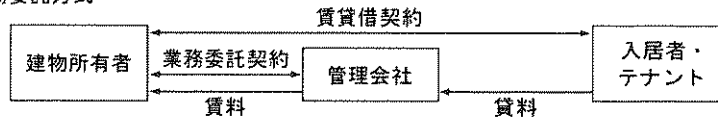
一般的な賃貸住宅の場合（参考）

1) 直接賃貸方式

① 自主管理方式

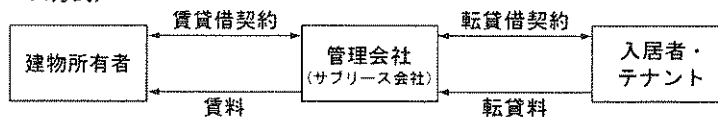


② 業務委託方式



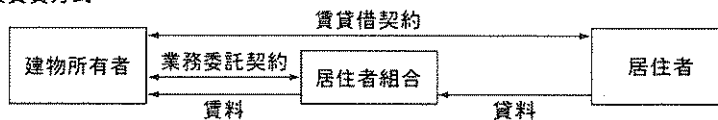
2) 間接賃貸方式

(サブリース方式)



コレクティブハウジングの場合

1) 直接賃貸方式



2) 間接賃貸方式

(サブリース方式)

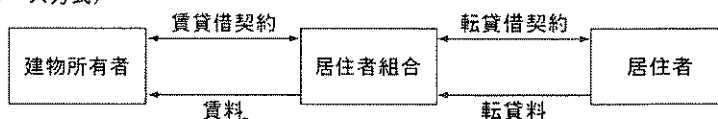


図3 直接賃貸方式と間接賃貸方式

1) 直接賃貸方式

事業主体が居住者と直接的に賃貸借契約を締結する方式である。コレクティブハウジングの場合は、居住者による自主管理・自主運営となるため、これまで管理会社に委託していた管理業務の一部を居住者組合に委託することになる。

2) 間接賃貸方式

事業主体が、デベロッパーやサブリース会社等と一括賃貸借契約を締結して一任し、間接的に賃貸事業を行う方式である。コレクティブハウジングの場合は、事業主体が居住者組合と一括賃貸借契約を締結し、居住者組合が構成員である居住者と転賃貸借契約を締結するスキームが考えられる。将来的には、一般賃貸同様にデベロッパーやサブリース会社がコレクティブハウジング供給の担い手になる可能性も考えられる。

(4) 共同事業化も可能である

既存の賃貸集合住宅の建物所有者が事業主体として、既存建物をコレクティブハウジングに改修し、事業を実施するのが基本形となる。既存建物をそのまま活かした再生事業であるため、スクラップ&ビルド型の新築行為に比べれば、追加投資額は大幅に削減される。また、既存建物が現状より確実に良い状態に改善されるため、改修効果の把握や享受が比較的容易であると考えられる。

しかしながら、建物所有者に大きな債務がある場合や経営状態が必ずしも良好ではない場合など、追加投資のための余力が乏しい場合や追加投資のリスクを低減したい場合は、他の主体との共同事業化も選択可能である。

また、海外の先行事例に見られるように、利用形態としてのコレクティブハウジングは、建物所有者の所有形態に関わらず導入可能であり、我が国の区分所有建物である分譲マンションにコレクティブハウジングを導入することも原理的には可能である。

1) 単独で事業化する

ストック活用型コレクティブハウジングの基本形であり、現建物所有者が事業主体として単独で事業を行う。なお、単独主体による事業化には、現建物所有者が他の主体に建物を譲渡して、譲渡された主体がストック活用型コレクティブハウジングの事業を行う場合も含まれる。

2) 共同で事業化する

①底地を売却して借地権付建物で事業を行う

土地の所有権を不動産投資家等に譲渡して、自らは借地権付建物の所有者となって事業を行う。借地人として底地権者に地代を継続的に支払う必要があるが、建物改修費や既存債務返済資金に底地の所有権を譲渡した代金を充当することができる。借地権は普通借地権と定期借地権のどちらでも良いが、定期借地権になるのが一般的である。底地に投資する投資家を確保するためには、ある程度の地代を支払い、利回りを確保させる必要があることが事業化への課題となる。

②建物を売却して底地経営を行う

建物所有者は建物賃貸による不動産経営を断念し、自らは底地権者として底地経営に転ずる。借地権付建物を譲渡された他の主体が、建物をコレクティブハウジングに改修したうえで、事業を行う。土地価格が反映されない分、新建物所有者の投下資本は少なく済むが、借地権であるため土地担保に寄らず資金を調達できるかどうか課題となる。

追加投資が期待できない公営賃貸集合住宅の再生スキームとして現実的な解決方法であり、ストック活用型コレクティブハウジング改修の場合は、居住者組合を新建物所有者として組成できるかどうか課題となる。また、将来的にコレクティブハウジングを供給するデベロッパーが現れた場合も、このような事業スキームの採用が予想される。

③共同事業者との出資割合に応じて土地・建物の所有権を取得して事業を行う

現建物所有者が土地・建物を提供し、デベロッパー（共同事業者）が改修工事費を提供して、両者の出資割合に応じて、改修後の土地・建物の所有権を取得する。建物に関しては区分所有する場合と共有する場合があり、土地に関しては共有する場合と分有する場合があるが、建物は区分所有、土地は共有となるのが一般的である。ストック活用型コレクティブハウジング改修の場合、居住者組合を共同事業者として組成できるかどうか課題となる。

④土地を所有したまま共同事業者と事業を行う

土地所有権を完全に保持したまま、借地権付建物を現建物所有者とデベロッパー（共同事業者）が出資割合に応じて所有権を取得する。上記③の変形である。デベロッパーの必要投資が少なく済み、現実的な方法と考えられる。

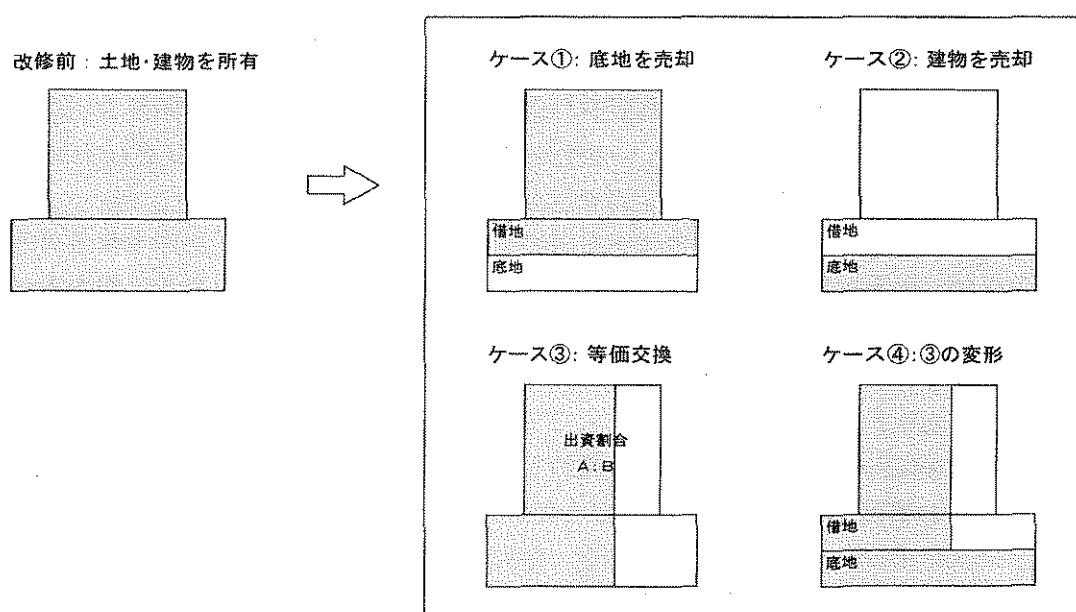


図4 共同で事業化する

3) 所有形態を問わないコレクティブハウジング（参考）

①所有形態としてのコーポラティブ

海外の先行事例には、我が国における建設方式としてのコーポラティブではなく、所有形態としてのコーポラティブをコレクティブハウジングにしている事例がよく見られる。この所有形態の特徴は、居住者が、自ら結成する住宅協同組合法人を介した共同所有権者の一員であると同時に、その法人から住戸を借り受ける賃借人でもあるという、異なる地位を同時に占める点にある。つまり、この所有形態において、土地・建物の所有権は居住者全員を出資者とする法人に一体的に帰属し、居住者各人としては、この法人から居住権（専用使用权）を得る立場に留まっている。

区分所有とは極めて対照的な所有形態であり、我が国では普及しなかった所有・利用形態の一つであるが、住宅協同組合法人を債務者とする団体向け融資制度の確立や居住権の流通性の確保により、成立可能となった所有形態であることが指摘できる。

この所有形態においては、法人の債務をその構成員全員が不可分に負うことになるため、一人でも債務不履行が生じれば、その債務は直接他の構成員の負担に転じることになる。そのため、構成員の私的財産権の不安定さや、居住環境の持続可能性を大きく左右する法人の経営能力等が要求されることになるが、その一方で、集団の利益が個人の利益に優先される形で認識されやすい所有形態であり、共通の目的に向けて居住者間の意思統一が比較的柔軟に図られる可能性が高く、まさに共同運営を本質とするコレクティブハウジングと馴染みが良く、海外の先行事例でこのような組合せ（所有形態としてのコーポラティブ×利用形態としてのコレクティブハウジング）が多く見られるのは決して偶然ではないのであろうということが指摘できる。

②区分所有建物をコレクティブハウジングに改修する

区分所有建物である分譲マンションをコレクティブハウジングに改修するには、必要な合意形成を経て、共用部分を改修すれば良い。この改修工事や共用部分の利用方法の変更は、共用部分の形状または効用の著しい変更を伴う変更（いわゆる「重大変更」）に該当するため、区分所有者及び議決権の各3/4以上の賛成が必要となる。

区分所有制が専有部分の私的財産権としての区分所有権を保障することを主たる目的としているため、所有形態としてのコーポラティブとは根本的に異なった条件にはあるが、既存不適格や容積率等の制約により、建替えが困難であり、改修しか選択肢が存在しないようなマンションの場合には、コレクティブハウジングに改修するという改修シナリオは十分魅力的であり、可能性がある。

なお、一部の区分所有者が専有部分を開放し、非公式にコレクティブライフを実現しているマンション事例や¹、自治会主催による食の共同運営など²、コミュニティを核としたコレクティブライフの萌芽事例は存在する。権利者意識の強い区分所有建物であっても、コレクティブライフの実現は決して不可能ではない。

¹ 大月敏雄『集合住宅の時間』（王国社、2006年）、第24章『困った時はお互い様マンション』

² アトラス江戸川アパートメント（旧同潤会江戸川アパートメント）、自治会主催によるプラチナ会

1-4-2. 既存の賃貸集合住宅をコレクティブハウジングに改修する手順

事業の企画段階から竣工後の運営段階に至るまで、事業主や居住者までを含めた様々な関係関係者の協力が必要不可欠である。以下にその検討手順の概要を示す。なお、ここでは建物所有者がコレクティブハウジング事業の事業主体となる場合を想定している。

(1) 企画・検討段階：事業実施の意思決定をする

1) 改修案を検討する

建物所有者自らがコレクティブハウジングの導入を検討することも可能だが、コレクティブハウジングの普及段階にある我が国においては、この分野の情報・ノウハウがまだ十分には共有されていないため、当面の間はコレクティブハウジングや建築再生に詳しい事業コーディネーターが必要となるだろう。建物所有者は、これらの事業コーディネーターに検討を依頼して、改修案を検討する必要がある。

2) 代替案を検討する

建物所有者にとって、ストック活用型コレクティブハウジングの改修は、同時に不動産経営の見直しに当たり、慎重な検討を必要とする。コレクティブハウジングへの改修は、あくまで改修の際の選択肢の一つに過ぎないため、事業コーディネーターは、現状維持、建替え、売却といった代替案の検討も行い、建物所有者が総合的な視点から方針を決定できる状態にする必要がある。

3) 事業実施の意思決定をする

建物所有者は、取り得る選択肢を比較検討のうえ、最も望ましいと考えられる解決策を選択し、事業実施の意思決定を行う。情報が不足する場合や、事業実施の基準に満たない場合は、意思決定が行われず、現状維持になることが多い。

なお、建物所有者の属性によって、事業の目的や評価のポイントが異なることが予想される。

①良好な居住環境を供給する（公営賃貸集合住宅の場合）

公営の賃貸集合住宅をコレクティブハウジングに改修する場合は、良好な居住環境の供給が可能となるかどうかの主たる課題の一つとなる。つまり、事業としての経済合理性と共に地域に対する貢献や、居住環境の質が問われてくる。コレクティブハウジングの特徴を考慮するに、公営の賃貸集合住宅がコレクティブハウジングに改修され、情報・ノウハウが民間に波及するというモデルが理想的だが、これまでのところ、そのような事例は現れていない。

②物件の付加価値を上げる（民間賃貸集合住宅の場合）

民間の賃貸集合住宅をコレクティブハウジングに改修する場合は、賃貸市場における競争優位性を向上させるため、物件の付加価値向上の一手段として検討の対象になる。検討にあたっては、競合物件や空室が増える状況下での再投資への不安を取り除くだけの経済

的根拠が要求されるだろう。特殊なケースとして、建物所有者自らがコレクティブライフを送りたいという動機のもと、事業実施の意思決定が行われることが考えられる。

(2) 計画・設計段階：改修工事を発注する

事業実施の意思決定が行われた場合、事業主体（建物所有者）と事業コーディネーターの間で事業委託契約が締結され、参加者の募集、改修工事の発注に向けた建築設計が開始される。

1) 参加者を募集して居住者組合を組成する

事業コーディネーターは事業主体と正式に事業委託契約を締結し、参加者の募集を開始する。なお、この段階での募集は、あくまで参加希望者としての募集であり、賃借人としての募集はできない。とは言え、実質的に募集行為であり、事業コーディネーターは宅地建物取引業者である必要がある。この要件を満たさない場合は、仲介業者に依頼するなどして参加者を募集する必要がある。

募集開始後、WEB サイトや説明会による情報提供によって、参加希望者を居住希望者へ、居住希望者を居住者組合へと組成させていく。このプロセスが早ければ早いほど、事業リスクは大幅に低減するため、できれば改修工事の発注前までに所要の人数を集めるのが理想的である。

2) 居住者組合の要求を設計に反映させる

参加者の募集と並行して、建築設計を詳細に詰めていくことになるが、この段階で既に居住希望者（初期入居予定者）が集まっている場合は、ワークショップ等を開催して要求を抽出し、建築計画に反映させていく。

生産段階における入居予定者の参加や要求の実現は、共同運営の始まりであり、入居予定者の満足度を高め、入居後にも良い影響を与える一方で、全ての希望が叶う訳ではないので、建築設計者はスケジュールや予算、建築上の諸条件の下、実現可能な範囲で計画を取り纏める必要がある。

内容によっては、事業主体（建物所有者）と入居予定者間において、工事区分と各区分の費用分担・資産区分・管理区分・設計者・施工者等について取り決めておく必要があり、取り決めの内容次第では、着工前に賃貸借予約契約を締結し、これに先だって各住戸の賃料決定、住戸選定等の手続きが必要となる。

3) 改修工事を発注する

総合工事業者・専門工事業者に改修工事を発注する。なお、生活利便施設等のテナントを誘致する場合は、早期から誘致活動を行い、工事区分と各区分の分担を定めておき、できれば着工前に賃貸借予約契約を締結することが理想である。

(3) 工事・準備段階：工事を監理し、管理の内容を詰めていく

1) 改修工事を監理する

事業主体が建築設計者に工事監理を委託し、建築設計者が改修工事を監理する。なお、既存ストックの改修工事では、工事が始まってから躯体等の建築各部の正確な状態が分かり、予期せぬ事態も十分想定されるので、適時適切な状況判断が要求され、建築設計者には新築工事以上に柔軟な対応能力が要求される。

2) 居住者組合との契約を締結する

既に居住者組合が組成されている場合、一般的な賃貸事業において管理会社やサブリース会社に管理業務を委託するのと同様に、居住者組合に管理業務を委託する。

居住者組合への権限委譲と適切なインセンティブの付与が、事業主体と居住者（組合）の双方にとって好循環を生み出すポイントになるため、工夫を凝らし、より最適な契約内容に適時見直していくことも重要である。

①建物管理業務委託契約を締結する（直接賃貸方式の場合）

一般的な賃貸住宅事業の場合、管理会社によって内容は様々だが、賃料査定、入居者募集、審査と契約、入出金管理と未収対応、クレーム対応、退去時の原状回復、清掃、設備管理、大規模修繕等についての支援業務を提供している。このうち、利益が相反する賃料査定は居住者組合に委託する訳にはいかないだろうし、清掃も居住者には日常清掃や定期清掃までが限度で、特別清掃や大規模修繕等については、事業主体（建物所有者）が対応する必要がある。その一方で、例えば、管理・運営段階の入居者募集や審査の一部を居住者組合に委ねることは、仲介業者に寄らず、効率よく良質な入居者を獲得する手段になり得るだろうし、同時に、入居率を賃料に反映させるといったインセンティブを付与すれば、双方にとって好循環を生み出す仕組みになる可能性は高い。コモンミールと並んで、共用空間の清掃は、コレクティブ運営にとって重要な要素であるが、海外の事例に見られるように維持管理の実績を見て、管理報酬を支払うという支払い条件の設定も参考になる。

②一括賃貸借契約を締結する（間接賃貸方式の場合）

事業主体（建物所有者）が建物を居住者組合に一括賃貸し、居住者組合はこれを居住者に転貸して転貸収入を得る一方で、必要諸経費、管理報酬等を差し引いて、事業主体に一括賃借分の賃料を支払う。一般的には、借上料率 80～90%程度の契約が多く、契約期間、借上賃料の見直しの周期、敷金の預かり主体、礼金や更新料の受領主体等が定められる。前述したように、居住者組合の契約の履行が約束できないため、出資金の拠出と運用等、何らかの仕組み作りが必要となるであろう。当初は、直接賃貸方式を選択し、居住者組合の組織が安定してから、協議の上、間接賃貸方式に移行する方法も現実的である。

(4) 管理・運営段階：居住者による自主管理・自主運営を支援する

1) 初動期を支援する

改修工事が竣工し、居住者の入居が開始されると、いよいよコレクティブ運営が始まる。事業主体としては特に何かを行う必要はないが、初動期を何らかの形で支援することは、入居者（居住者組合）との良好な関係を築くにあたって効果的であろう。

2) 入居者を募集する

空室が出た場合は新たな入居者を募集する必要がある。この際、事業主体（建物所有者）自らが入居者を直接募集する場合は、宅地建物取扱業者である必要はない。同様に、一括賃貸借契約を締結したサブリース会社の募集行為も、宅地建物取扱業者である必要がないと言われている。しかし、サブリースに関わるトラブルの発生や、事業者としての募集行為に対しては、裁判で争われた事例もあるため、居住者組合も宅地建物取扱業者に委託することが望ましい。

事業主体と居住者の直接賃貸方式の場合も、居住者組合の募集行為は維持管理行為として捉えられる可能性もあるのだが、できれば事業主体（建物所有者）との連名が望まれる。なお、居住者組合が仲介手数料等を受領する場合は、業としての募集行為として見なされるため、宅地建物取扱業者である必要がある。

1-4-3. 事業収支計画により事業の実施を決断する

(1) 初期投資

1) 建築工事費の考え方

改修工事は、床に着目すると、増築部分と改築部分がある。事業の企画・検討段階では、それぞれの坪単価を設定して、面積と坪単価から全体の建築工事費を算出すれば良い。

ここ2、3年は建築工事費が大きく上昇し、この数ヶ月は下降に転じ、妥当な坪単価の設定は困難ではあるが、次章以降では事業の企画・検討段階における設定条件として、増築部分の工事費を80万円/坪、改築部分の工事費を40万円/坪（増築部分の半分）と仮定する。

2) 事業コーディネート料の考え方

参加者を募集し、居住者組織を組成する事業コーディネーターの役割は大きい。コーディネート料の算出にあたっては、事業にかかる業務量を算出のうえ、国土交通省等の定める技術者単価の基準に基づいて、必要な業務報酬料を算出するのが望ましい。

簡易な算出方法として、家賃3ヶ月分程度という考え方もある。これは、間接賃貸方式の際にサブリース会社が設定する家賃支払い免除期間、あるいは媒介の報酬限度額（賃料1ヶ月分）+事業計画やコーディネートにかかる費用といった考え方を根拠にしているが、あくまで一つの目安、考え方であり、妥当性はない。

3) 設計監理料の考え方

一般的に、新築工事より改修工事の方が、建築設計者の業務量や要求される専門能力、責任は大きなものになる。設計・監理料の算出にあたっては、事業コーディネート料同様に、事業にかかる業務量を算出のうえ、国土交通省等の定める技術者単価の基準に基づいて、必要な業務報酬料を算出するのが望ましい。

簡易な算出方法として、建築工事費に料率をかける慣習的な方法がある。この方法によれば、建築工事費の10~20%程度が一つの目安として考えられる。新築工事に比べると割高な印象を抱く事業主も存在するだろうが、改修工事では設計や監理の手間が増える一方で、改築部分の建築工事費が抑えられることから料率は新築以上に設定する必要がある。

(2) 資金調達

1) 自己資金の考え方

事業に投下される事業主自身の手持ち資金であり、金利がかからず、返済の必要性もないため、自己資金の占める割合が高ければ高いほど、資金繰りは簡単になり、余裕のある事業経営が可能となる。土地担保による借入が比較的容易で、借入残高が相続財産から控除されることなどから、自己資金比率が0%に近い事業もあるが、リスクが増大している今日では、20~30%程度の自己資金を用意して事業を行うのが健全であろう。

2) 敷金と保証金の考え方

敷金、保証金は、建物の賃貸借契約締結時に、借主から貸主に差し入れられる一時金の一種であるが、性格はかなり異なっている。

敷金は、借主の賃料不払いなどの債務不履行や、賃貸物件の損傷などを担保するもので、本来は解約時に無利息で一括返還されるものである。長期的に金利のかからない預り金として、事業収支上、重要な資金調達源となり、保証金より事業収支上のメリットが大きい。目安として、賃貸マンション・アパートの場合、支払賃料の1～6ヶ月分程度となる。

保証金は、賃貸借契約とは別個の、一種の金銭消費貸借契約によるもので、通常、一定の据置期間の後、無利子もしくは低利の利子を付けて均等返済される。事業収支上は、減価償却費が減少し、手元資金に余裕のなくなる時期に保証金の返済が始まるため、資金計画上の対策が必要となる。

3) 借入金の考え方

自己資金や敷金で調達できない部分は、借入金による調達を行う必要がある。調達先は、大きく分けて民間金融機関と公的金融機関があり、後者の方が長期かつ低利のものが多いが、様々な制約条件が付けられていることも多く、コレクティブハウジングが融資の要件を満たすかどうかの確認が必要となる。

(3) 収入項目

1) 賃料収入の設定

コレクティブハウジング改修後の建物には、共益費で賄うエレベーター等の共用部分と、コモンルーム・コモンキッチン等の賃料の発生する共用空間(コモンスペース)とがある。建物全体のコレクティブハウジングの賃貸面積は、住戸の専用面積の合計+コモンスペース面積の合計となり、コモンスペースの賃料は、各居住者の専用面積割合等による共同負担となる。

賃料収入の設定にあたっては、期待利回りから設定する方法もあるが、現実的には市場の需給バランスから決まるため、周辺地域における賃貸集合住宅の単位面積当たりの賃料相場と比較して求めるのが望ましい。

設定した賃料と賃貸面積から建物全体の賃料を求められるが、これに基づいて、建物の要求水準や各住戸の賃料を設定する。なお、入居者の支払う月額賃料には上限があるため、ターゲットとなる入居者層の月額支払い能力を勘案した賃料設定が重要となり、適時、建築計画を見直し、調整する必要がある。

入居者から見れば、月額賃料で専用部分+コモンスペースが利用可能となるので、賃料に対する便益は比較的大きく感じることができる。考え方としては、一般の賃貸集合住宅と同程度の住戸面積を設定し、月額賃料は高くなる代わりにコモンスペースも利用できるという訴求方法もあれば、一般的な賃貸集合住宅と同程度の月額賃料を設定して、少し小さい住戸面積+コモンスペース利用という訴求方法もある。

2) テナントや駐車場収入の設定

コレクティブハウジング改修を契機に、生活利便性施設等のテナントを誘致して、入居者や近隣住民の需要に応えることは重要である。賃料の設定に関しては、テナント事業者との協議により決定されるため、事業の企画段階では住宅の賃料より若干高めの設定をしておけば十分であろう。

また、駐車場が確保できる場合は、周辺地域の駐車場単価を調査して、賃料を設定する。住戸数に対して駐車場台数が少ない場合等は、稼働率を高め設定することも可能である。なお、今後はカーシェアリングの導入等も、コレクティブハウジングの形態と馴染みやすいものと考えられる。

2章 モデル提案

2-1 都心型モデル

2-1-1 都心型モデル設計提案①

(1) 設計提案概要

コモンスペースは、全ての住戸の中心付近に位置し、それぞれのプライバシーを保ちつつ交流を促す構成が適当である。それぞれの場所が吹き抜け、中庭を介して連続的なつながりを持つなどの工夫も必要である。

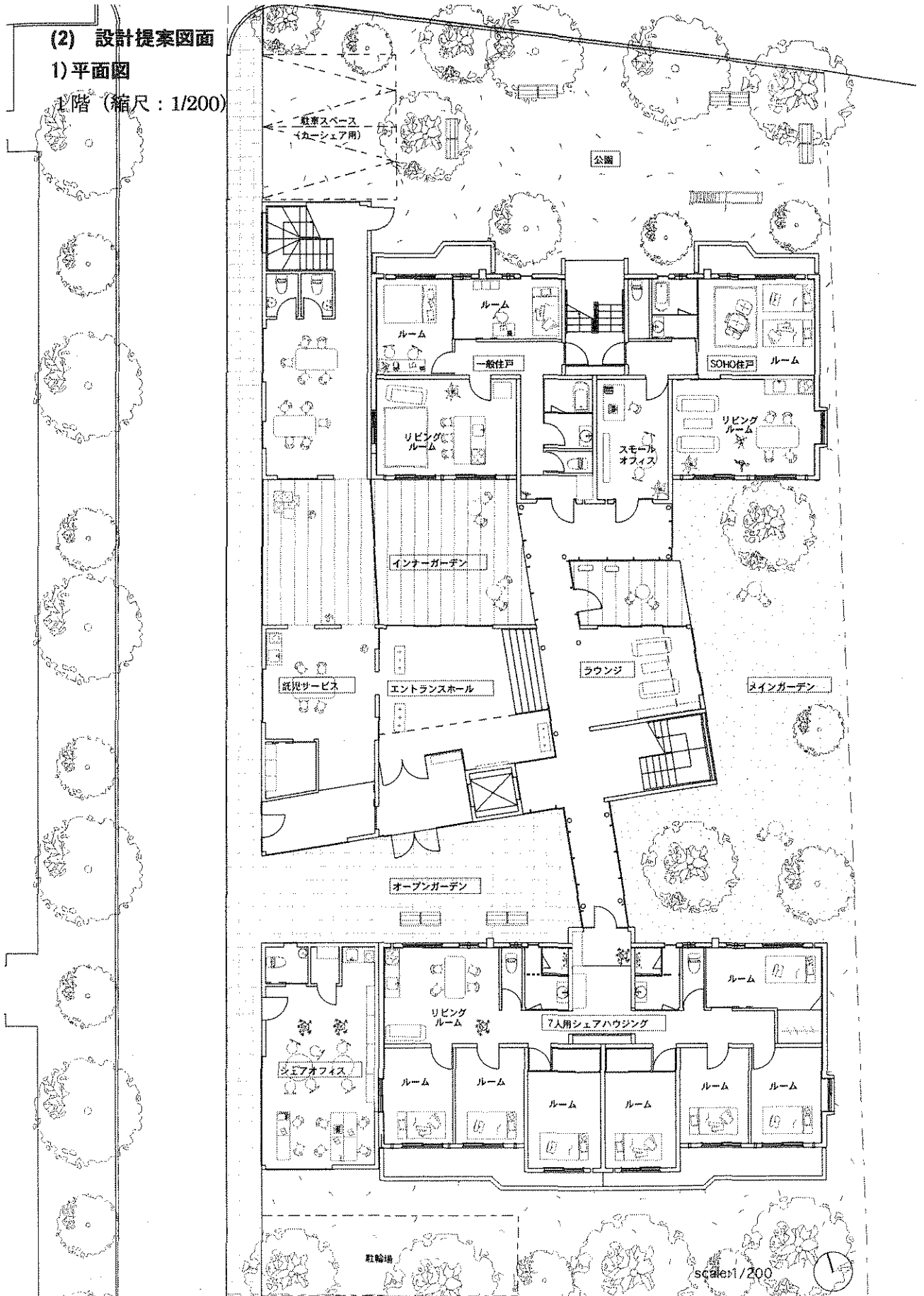
1Fのエントランスホールは、近隣住民を呼ぶイベントなどの際にオープンテラスとインナーテラスと連続して使うことができる。さらに、広いエントランスホールは、日常の交流スペースとして機能し、連続してつながるラウンジで来客の対応や、居住者同士がくつろぎながら話をするすることができる。

2Fのひとつながりの広く大きいコモソリビング・ダイニング・キッチンは、居住者が一緒に食事をし、くつろぎ、楽しむことが出来る空間である。屋根に勾配をつけることにより、階高の高い開放的な空間を作り出している。平日の昼間は、コモソリビングからルーフガーデンやインナーガーデンで遊ぶ子供たちの様子を窺うことができる。また、エントランスホールの大きな吹き抜けを介して、コモソリビングとエントランスを適度な距離感でつないでいる。また住戸はシェアハウジング、SOHO住戸、家族用住戸、シェアのタイプがあり、それぞれの住戸は、中央方向にリビングが配置され、直接増築部に接するのではなく、緩衝領域としての中庭を介して増築部と緩やかな距離間を保っている。

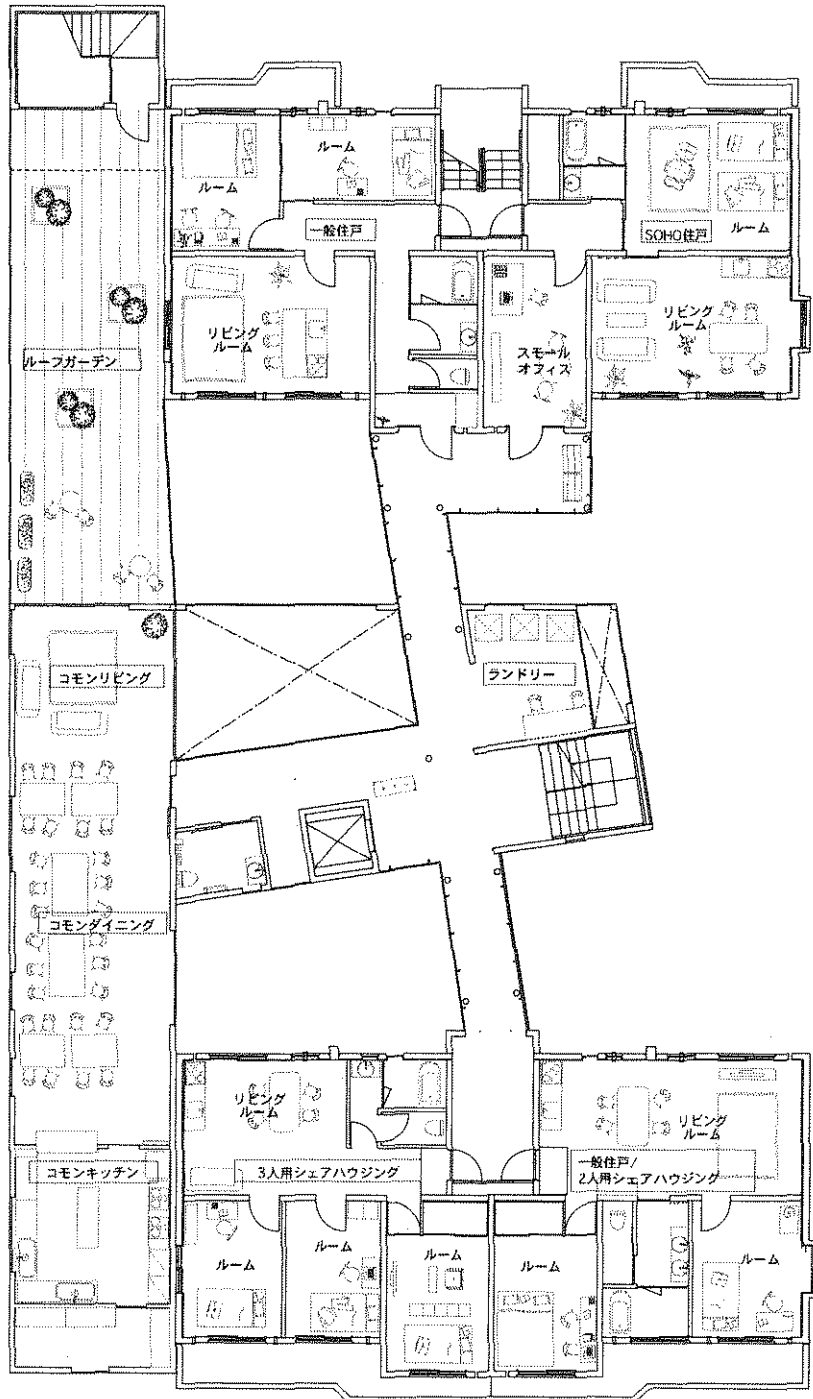
(2) 設計提案図面

1) 平面図

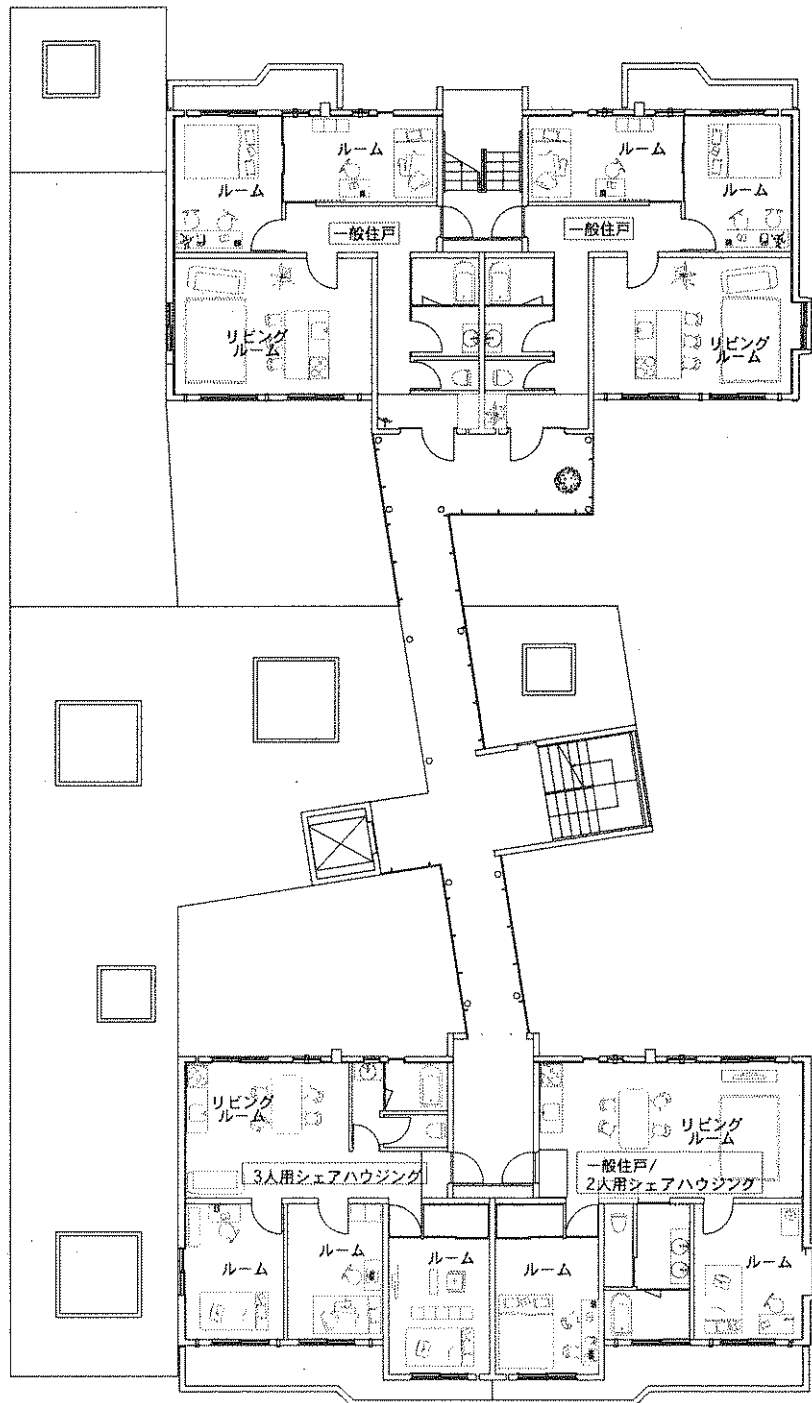
1階 (縮尺: 1/200)



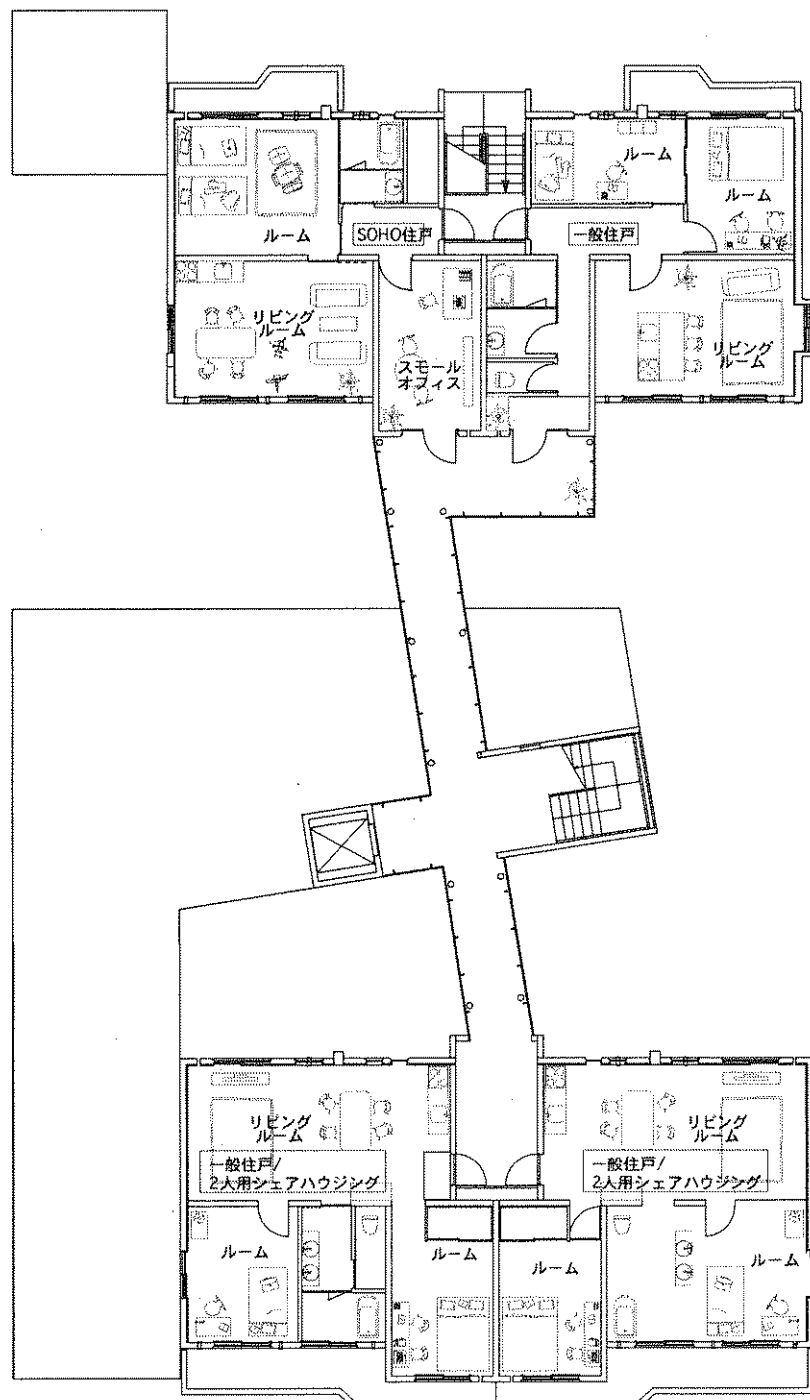
2階 (縮尺: 1/200)



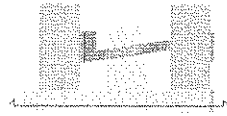
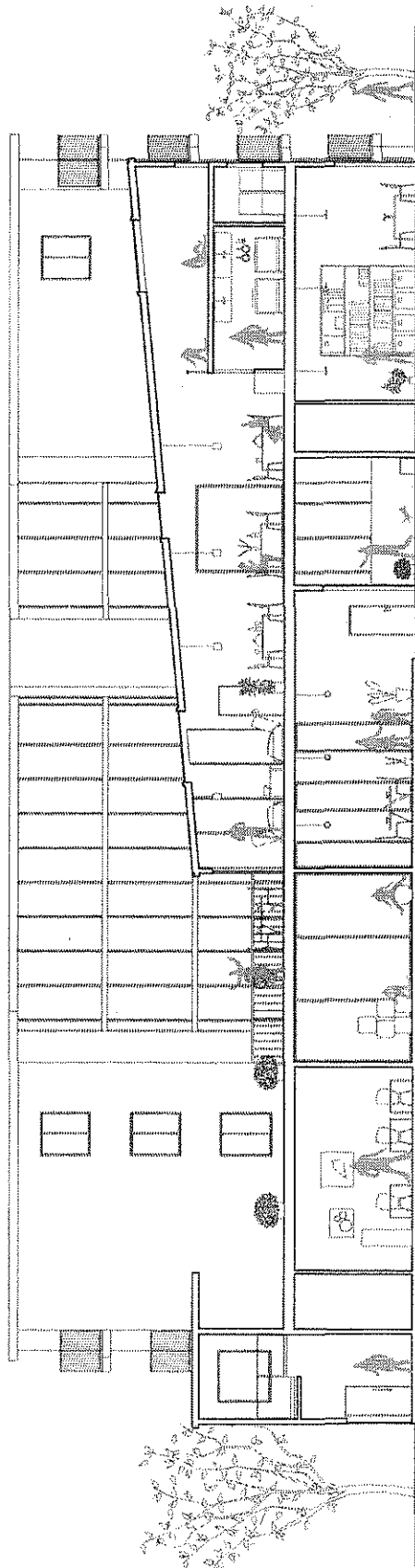
3階 (縮尺 : 1/200)



4階 (縮尺 : 1/200)



2) 断面图



3) 模型写真



4) 面積表

都心型モデル設計提案①について、各階（4階は3階と同一の平面のため省略）の面積表を、以下に示す。ここでは、下記の分類に従って面積を算出している。

■ 専用部・共用部等の別の分類

収支等算定の基礎とするための面積であり、各項目の定義は以下の通りである。

専用部：特定の住民等が専用的に使う部分。

共用部：不特定の住民等が共用で使う部分。共用部は、さらに下記のように分類する。

共用空間：コモンリビング・コモンダイニングなど、コレクティブハウスにおけるいわゆるコモンスペースであり、各住戸がその住戸面積に応じて、住戸面積から供出しつくられる部分。

共用部分：共用階段・共用廊下などの動線部分、および機械室など。

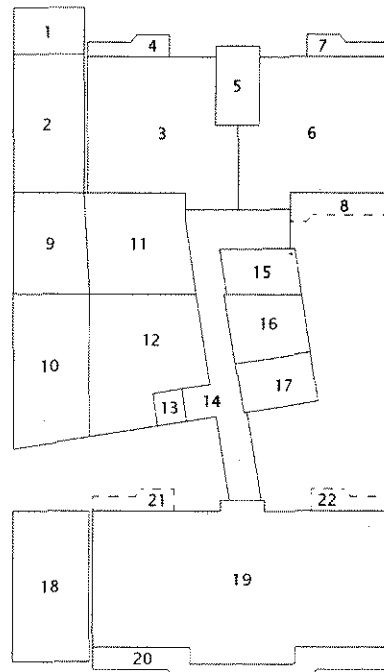
■ 既存部・増築部等の別の分類

工事費概算の基礎とするための面積であり、既存部と増築部を分け、さらにそれぞれについて、屋内部分か屋外部分かで分類した。また、既存部の内、解体等により失われる部分は、別途算出した。

なお、吹き抜けの面積は、「専用部・共用部等の別の分類」の集計には含まず、「既存部・増築部等の別の分類」には含んで算定することとした。表中で網掛けをしている項目が、集計した面積に含まれないものである。

表1 都心型モデル①の1階部分面積表

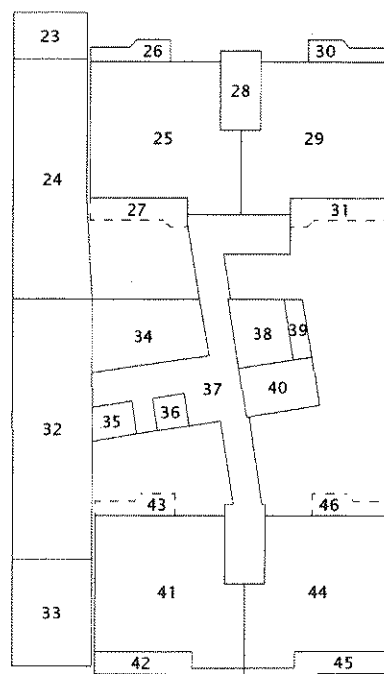
番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
1	内部階段(1)	10.03			○				○	
2	テナント(託児サービス)	30.10	○						○	
3	住戸(1)	60.14	○			○				
4	住戸(1)バルコニー	4.37	○				○			
5	階段室	9.96			○		○			
6	住戸(2)	60.14	○			○				
7	住戸(2)バルコニー	4.37	○				○			
8	住戸(2)バルコニー解体部	6.95								○
9	インナーガーデン(託児サービス)	22.78	○						○	
10	テナント(託児サービス)	34.53	○						○	
11	インナーガーデン(1)	31.62		○					○	
12	エントランスホール	41.19			○				○	
13	エレベータ	3.07			○				○	
14	内部廊下(1)	37.02			○				○	
15	インナーガーデン(2)	10.15		○					○	
16	ラウンジ	14.61		○					○	
17	内部階段(2)	11.20			○				○	
18	テナント(シェアオフィス)	35.15	○						○	
19	住戸(3)	130.25	○			○				
20	住戸(3)バルコニー	17.75	○				○			
21	住戸(3)バルコニー解体部(1)	4.37								○
22	住戸(3)バルコニー解体部(2)	4.37								○
小計 (m ²)			399.58	56.38	112.47	250.53	36.45	216.90	64.55	15.69
				168.85		286.98		281.45		
			568.43		568.43					



付図 都心型モデル① 1階 略平面図

表2 都心型モデル①の2階部分面積表

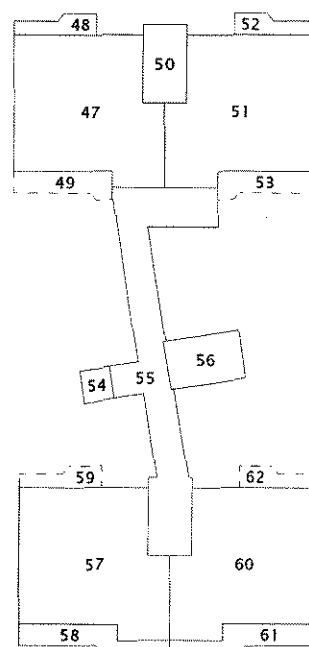
番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
23	内部階段(1)	10.03			○			○		
24	ルーフガーデン	52.88		○					○	
25	住戸(4)	60.14	○			○				
26	住戸(4)バルコニー	4.37	○				○			
27	住戸(4)バルコニー解体部	6.95								○
28	階段室	9.96			○		○			
29	住戸(5)バルコニー	4.37	○				○			
30	住戸(5)バルコニー解体部	6.95								○
31	階段室	9.96			○		○			
32	コモンリビング・コモンダイニング	60.56		○				○		
33	コモンキッチン	24.98		○				○		
34	吹き抜け(1)	22.28			○			○		
35	共用トイレ	4.49		○				○		
36	エレベータ	3.07			○			○		
37	内部廊下(2)	61.43			○			○		
38	ランタリー	11.34		○				○		
39	吹き抜け(2)	3.26			○			○		
40	内部階段(2)	11.20			○			○		
41	住戸(6)	60.14	○			○				
42	住戸(6)バルコニー	8.87	○				○			
43	住戸(6)バルコニー解体部	4.37								○
44	住戸(7)	60.14	○			○				
45	住戸(7)バルコニー	8.87	○				○			
46	住戸(7)バルコニー解体部	4.37								○
小計 (m ²)			206.90	154.25	105.65	180.42	46.40	201.44	52.88	22.64
				259.90		226.82		254.32		
			466.80			481.14				



付図 都心型モデル① 2階 略平面図

表3 都心型モデル①の3階部分面積表（4階部分は3階部分と同一平面のため省略）

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別				既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部			
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外		
47	住戸(8)	60.14	○			○					
48	住戸(8)バルコニー	4.37	○				○				
49	住戸(8)バルコニー解体部	6.95									○
50	階段室	9.96			○		○				
51	住戸(9)	60.14	○			○					
52	住戸(9)バルコニー	4.37	○				○				
53	住戸(9)バルコニー解体部	6.95									○
54	エレベータ	3.07			○			○			
55	内部廊下(3)	47.56			○			○			
56	内部階段(2)	11.20			○			○			
57	住戸(10)	60.14	○			○					
58	住戸(10)バルコニー	8.87	○				○				
59	住戸(10)バルコニー解体部	4.37									○
60	住戸(11)	60.14	○			○					
61	住戸(11)バルコニー	8.87	○				○				
62	住戸(11)バルコニー解体部	4.37									○
小計 (m ²)			267.04	0.00	71.79	240.56	36.44	61.83	0.00	22.64	
					71.79		277.00		61.83		
					338.83				338.83		



付図 都心型モデル① 3階 略平面図

以上の各階毎に算出した面積を、全体について集計し直せば、下記の表のようになる。

表4 コレクティブ部分全体の面積表

コレクティブ部分全体の 面積内訳	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
	専用部	共用部		既存部		増築部		
		共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
面積(m ²)	1140.56	210.63	361.70	912.07	155.73	542.00	117.43	83.61
		572.33		1067.80		659.43		
	1712.89			1727.23				

(3) 都心型モデル①の事業収支計画

1-4で論じたような考えに基づいて、表5のような初期投資設定を行い、周辺マーケット等の状況を踏まえて住宅部分の賃料単価を14,000円/坪、テナント部分の賃料単価を18,000円/坪、運営方式を管理業務委託方式として、長期事業収支計算を行った。

表5 都心型モデル①の初期投資設定

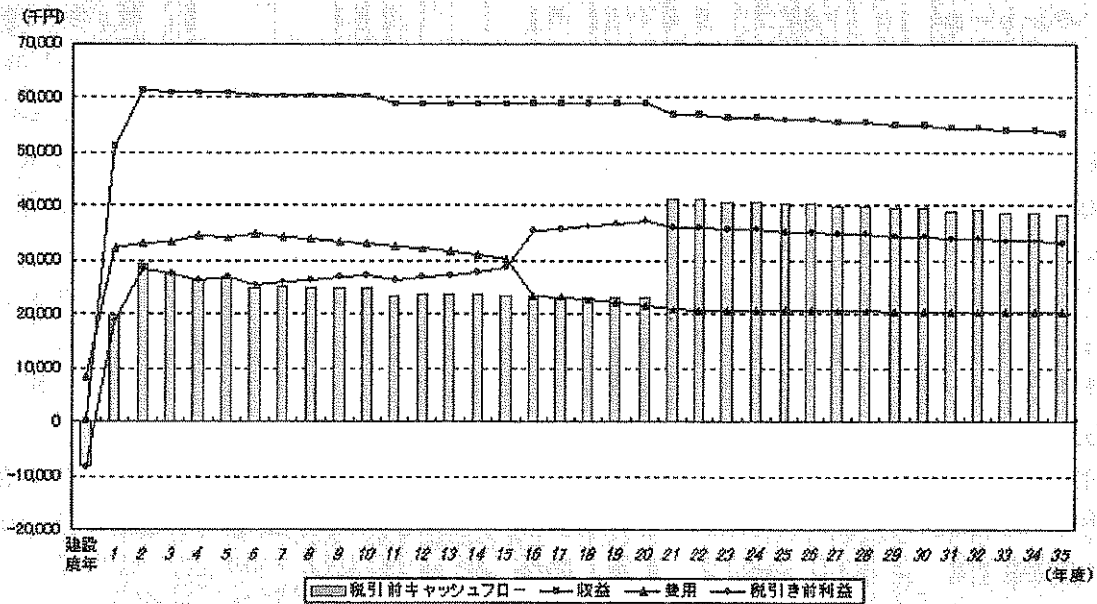
(初期投資)				
1. 土地取得費				
土地取得費	[土地単価	0千円/坪 ×	336坪]	6,530千円 ①
取得税・資産税等	(工事期間中の固定資産税等を含みます。)			0千円
その他				6,530千円
2. 建設工事費				
土地造成費				0千円
建築工事費(1)	[工事費単価	800千円/坪 ×	182坪]	145,373千円
建築工事費(2)	[工事費単価	400千円/坪 ×	299坪]	119,782千円
建築工事費(3)				0千円
外構工事費				0千円
什器備品費等				0千円
総合企画費	[工事費	265,155千円 ×	6%]	15,909千円
設計・監理費	[建築工事費	265,155千円 ×	10%]	26,515千円
予備費	[建築工事費	265,155千円 ×	3%]	7,955千円
消費税等	[工事費計	315,534千円 ×	5%]	15,777千円
3. 諸経費				22,159千円 ③
調査・測量費	一式			0千円
解体工事費	[工事費単価	50千円/坪 ×	25坪]	1,265千円
近隣対策費	一式			0千円
開業費等	[開業費、広告宣伝費]			0千円
工事中金利	[年利	3%、	工期 12ヶ月]	5,106千円
諸税課金	[建物取得税等登記・融資手数料等]			7,555千円
その他				8,234千円
合計			①+②+③	360,000千円
(資金調達)				
自己資金等				80,000千円
敷金(開業前)				0千円
保証金(開業前)				0千円
機構借入金①)	20年返済	年利	3.00%	300,000千円
機構借入金②)				0千円
銀行借入金①)				0千円
銀行借入金②)				0千円
合計				360,000千円
(運営方式)				
管理業務委託方式 とします。				
(営業収入)				
基準階合計	[賃料単価	14.00千円/月坪 ×	348坪]	58,474千円
2階				0千円
1階テナント	[賃料単価	18.00千円/月坪 ×	30坪]	6,520千円
B1階				0千円
駐車場				0千円
合計				64,994千円
(営業支出)				
管理費	[専有面積	378坪 ×	700円/月・坪]	3,177千円
管理事務手数料	[営業収入	64,994千円 ×	8%]	5,199千円
修繕維持費・保険料	[建築工事費 + 外構工事]	×	0.6%]	1,591千円
諸税課金等	(固定資産税等・償却資産税等)			2,135千円
合計				12,103千円
(その他経常支出)				
修繕積立金	[建築工事費	×	0%、運用率 0.02%]	0千円

その結果、図1のような結果を得た。既存床の改修が中心となるため、建替え（新築）に比べ、事業投資額が小さく、借入金完済可能年も短い。一般的な賃貸事業に比べて、事業収支上も十分魅力があることが分かる。

〈採算指標〉

税引前利益黒転年	1年度	資金ショートの有無	なし
税引前累積損一掃年	1年度	剰余金平均額	10年平均 17,579千円/年
借入金完済可能年	10年度	(修繕積立金を含む)	20年平均 14,293千円/年
ネット投資利回り	13.7%		

〈損益計画グラフ〉



〈資金計画グラフ〉

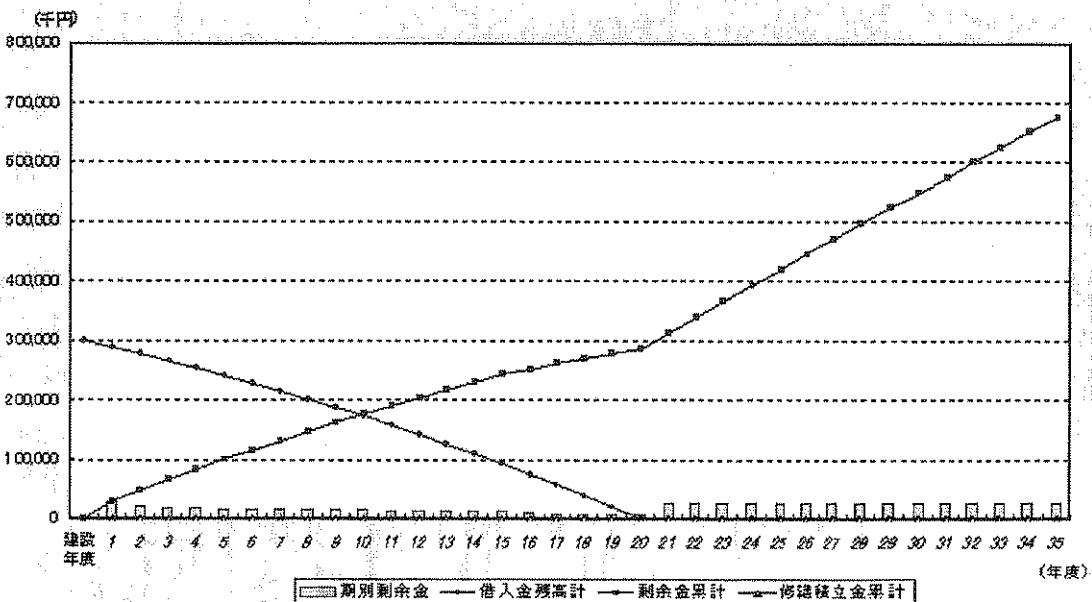


図1 都心型モデル①の資産指標と損益計画グラフ、資金計画グラフ

2-1-2 都心型モデル設計提案②

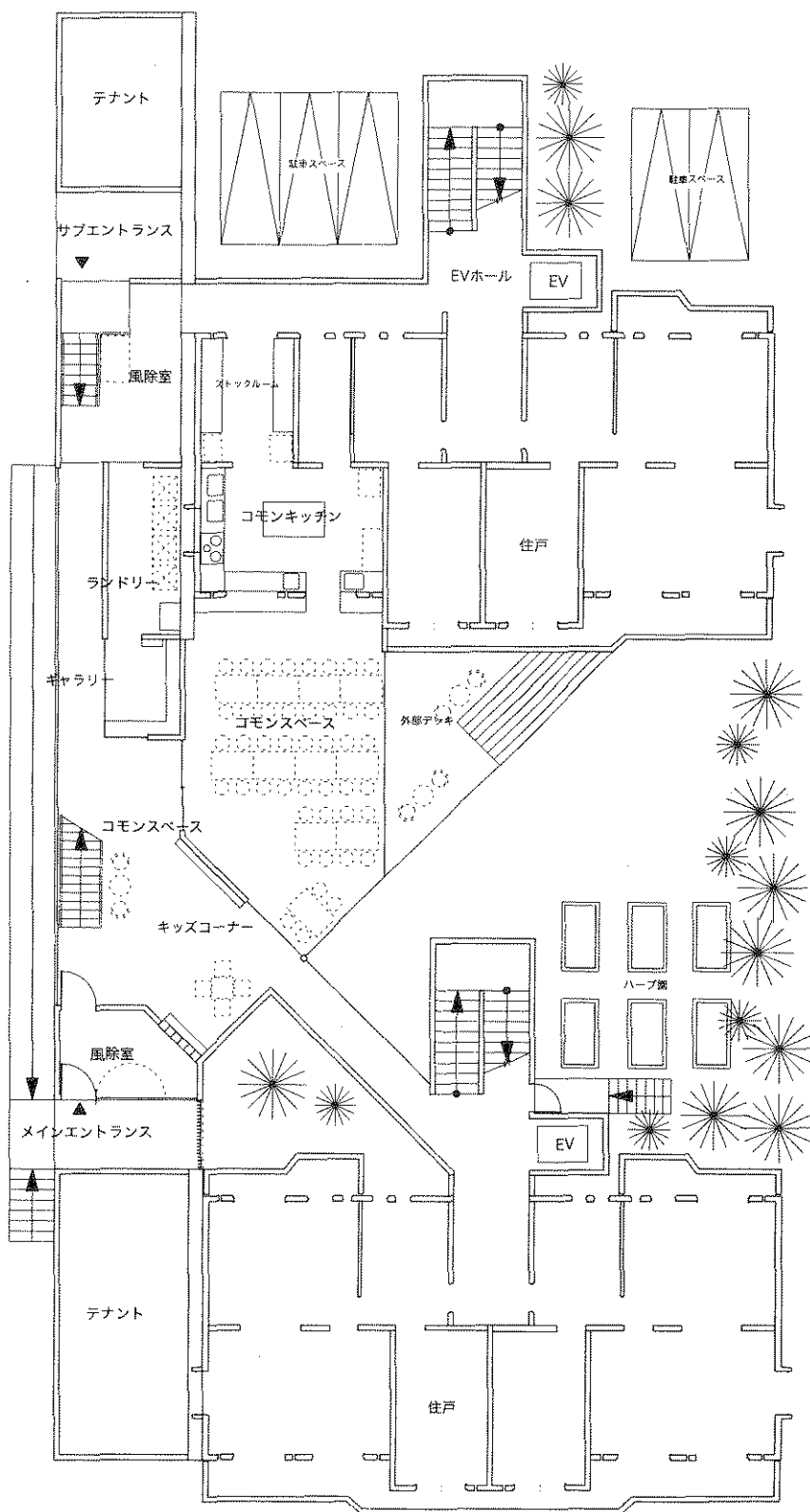
(1) 設計提案概要

既存住棟の住戸への北入アクセスは維持し、平行配置の2住棟間を屋内コモンスペースでつなぐことによって中庭化して、開放的なコモンルームと共に、屋内外一体化したCHのCC空間とした提案である。

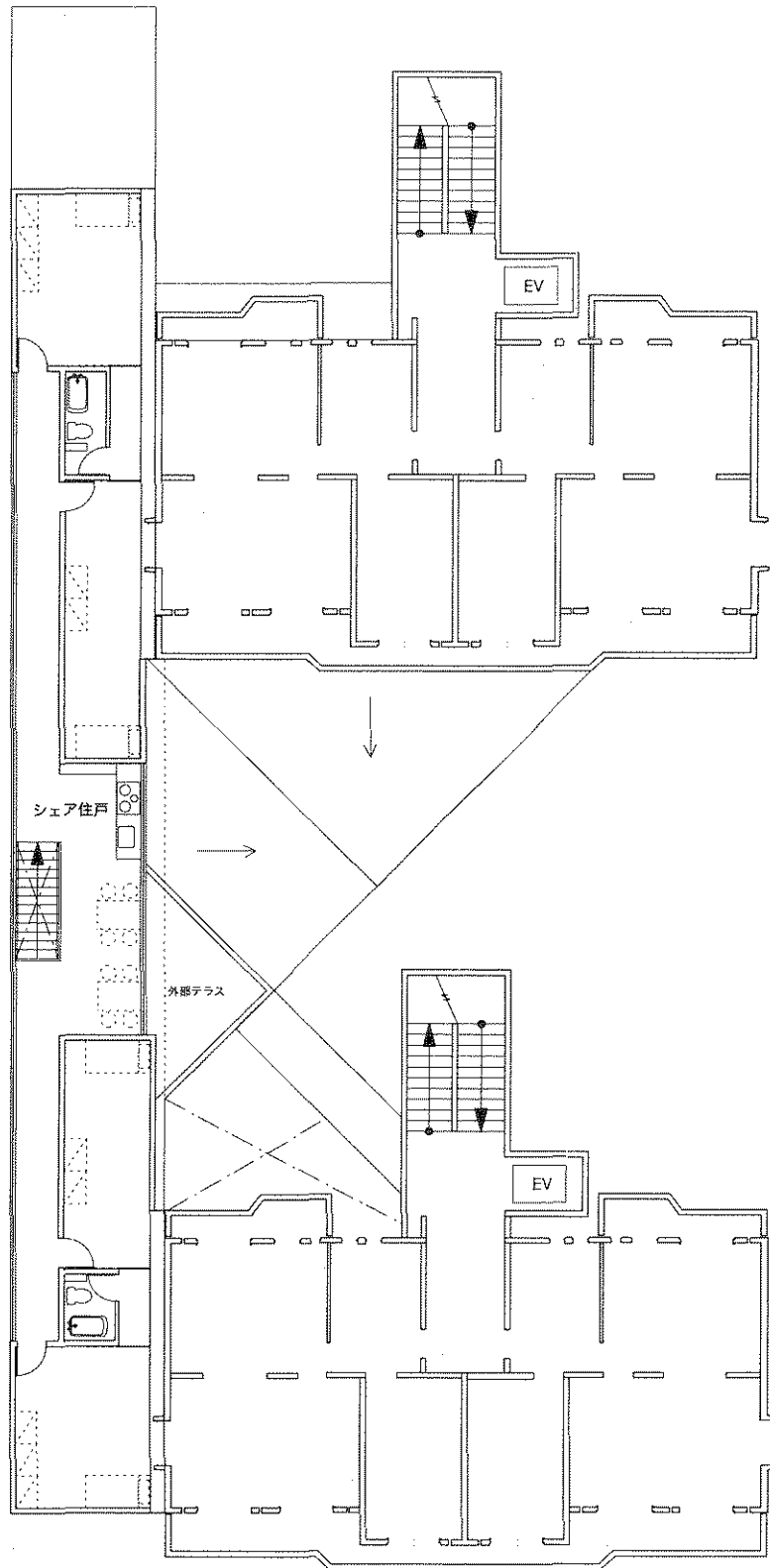
既存住棟の住戸内は、スケルトンを残し、ファミリー型やシェア住戸、SOHOなど多様な利用が可能な改装を想定している。WPCという構造特性から、既存住棟内に広がりのあるコモンルーム等を設けることは難しく、構内通路側、及び住棟間に増築をした。構内通路側増築部分1Fには、地域にも魅力的なテナントスペースを設け、北棟中庭側にコモンスペースを増築した。構内通路側増築の2Fはシェアハウスである。住民は30人から40人が想定される。駐車スペースに関しては、立地条件、CHの特徴としてカーシェア等を導入し、北側に数台分を設けた。共用庭は、ハーブ園やガーデニングなどがある緑豊かな外部空間として、コモンルームから外部デッキを返してアクセスできる。

アクセスはメインエントランスとサブエントランスの二カ所があり、コモンスペースを通らずに直接住戸へ行くことも可能である。また、エントランスを入ると廊下を兼ねたギャラリーやキッズスペース等が設けられている。これらのスペースは、コモンとの距離を自ら決めることができる選択性を与えている。一階の中心部にコモンスペースを設けることで、共用空間の気配を常に感じることができ、住民同士の交流が日常生活のなかで自然と発生するように考えた。既存PCP階段は撤去し、EVを併設した階段室を増築した。新たに階段室を広くすることで、人々の動線が交わりやすくなる。

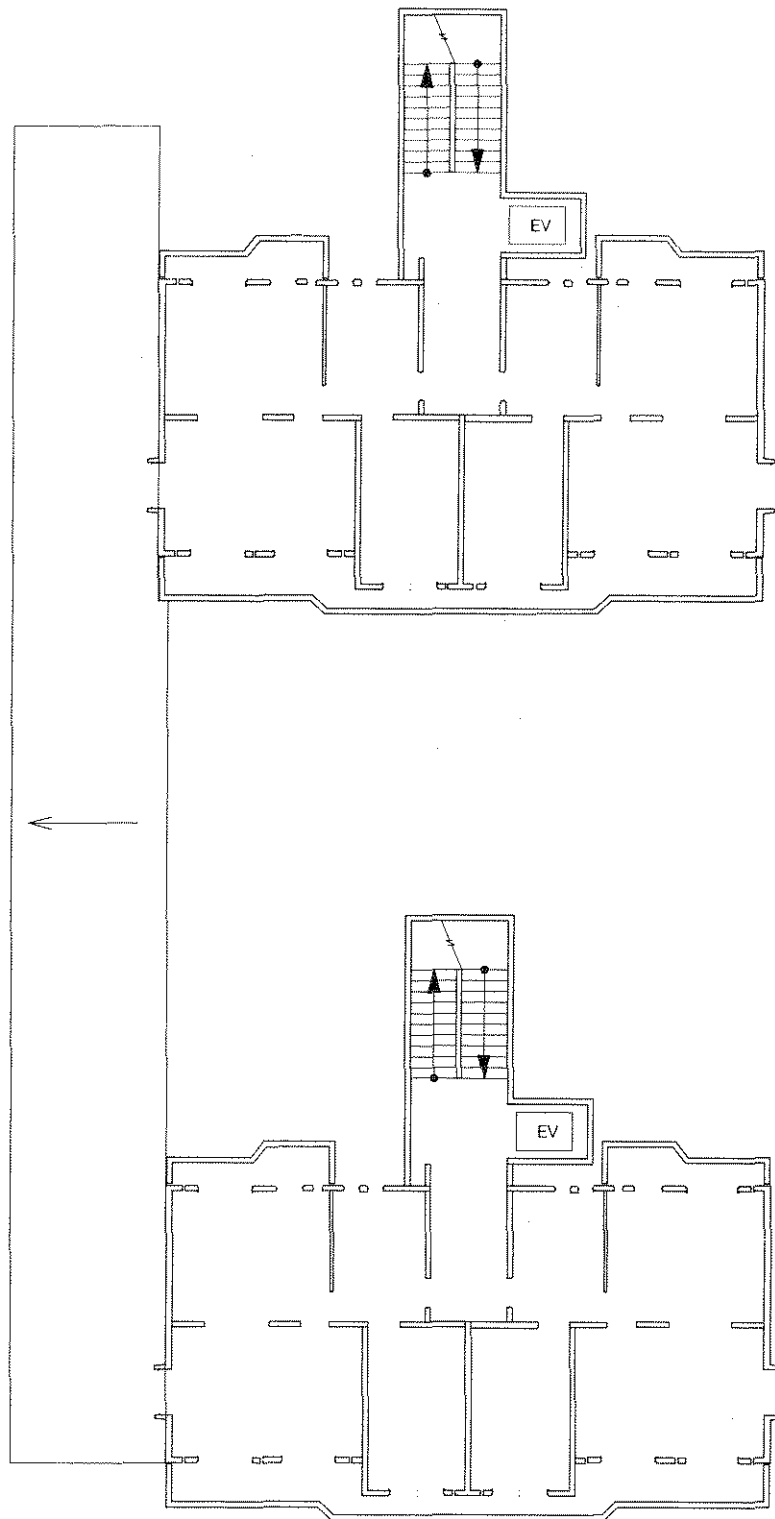
(2) 設計提案図面
1) 平面図



配置図兼1階平面図 S=1:200



2階平面図 S=1:200



3階平面図 S=1:200

2) 模型写真

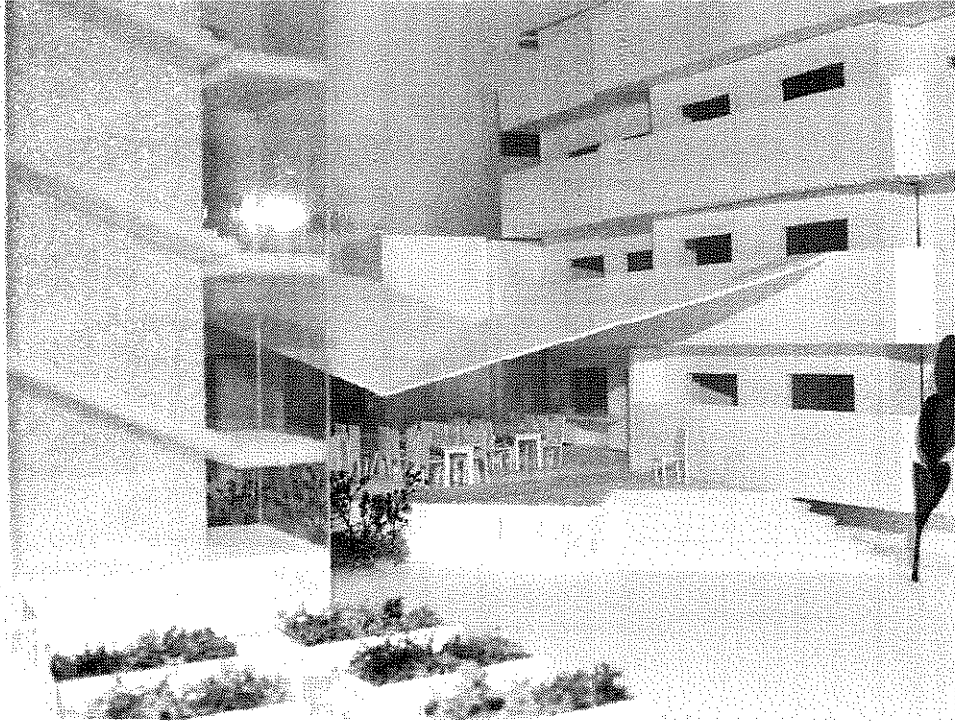


写真1 共用庭からコモンスペースを望む

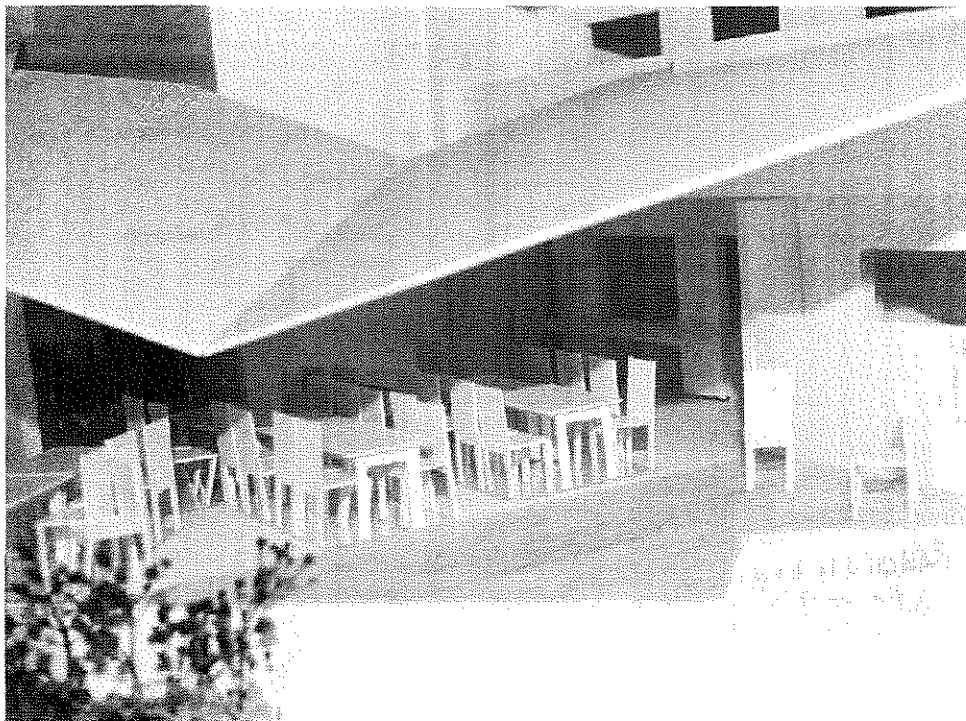


写真2 勾配のある屋根によって、コモンスペースに動きができる

3) 面積表

表6 都心型モデル②の1階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別		既存部・増築部等の別				解体床	
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内		屋外*
1	テナント (1)	18.53					○			
2	サブエントランス、風除室	19.84					○			
3	内部廊下 (1)	10.67					○			
4	ストックルーム	11.72		○		○				
5	備品倉庫	6.30		○		○				
6	内部階段 (1)	13.35					○			
7	エレベーターホール (1)	9.23					○			
8	エレベーター (1)	3.96					○			
9	バルコニー (1)	11.39	○			○				
10	住戸 (1)	91.87	○			○				
11	バルコニー (2)	10.78	○			○				
12	コモンキッチン	21.39		○		○				
13	コモンダイニング	51.51		○			○			
14	ランドリー	19.29		○			○			
15	コモンリビング	31.21		○			○			
16	ギャラリー	20.03		○			○			
17	風除室	9.70					○			
18	テナント (2)	34.11					○			
19	内部廊下 (2)	15.62					○			
20	内部階段 (2)	13.10					○			
21	外部階段 (1)	4.02						○		
22	エレベーター (2)	3.86		○			○			
23	バルコニー (3)	4.06	○			○				
24	バルコニー (4)	4.06	○			○				
25	住戸 (2)	131.57	○			○				
小計 (m ²)			253.73	161.45	155.99	262.85	30.29	274.01	4.02	0.00
				317.44		293.14		278.03		
				571.17		571.17				

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す

凡例 □ 専用部 ▨ 共用空間 ▩ 共用部分

付図 都心型モデル② 1階 略平面図

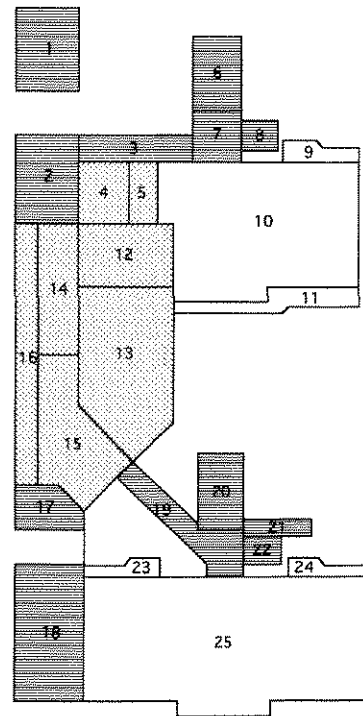


表7 都心型モデル②の2階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内	屋外*	
26	住戸(3)	150.90	○					○		
27	内部階段(3)	13.35			○			○		
28	エレベーターホール(2)	9.23			○			○		
29	バルコニー(5)	4.78	○				○			
30	バルコニー(6)	4.78	○				○			
31	住戸(3)	128.31	○			○				
32	バルコニー(7)	17.59	○				○			
33	外部テラス	8.95	○						○	
34	内部階段(4)	13.10			○			○		
35	内部廊下(3)	16.31			○			○		
36	バルコニー(8)	4.06	○				○			
37	バルコニー(9)	4.06	○				○			
38	住戸(4)	131.57	○			○				
39	バルコニー(10)	17.59	○				○			
小計 (m ²)			472.59	0.00	51.99	259.88	52.86	202.89	8.95	
				51.99		312.74		211.84		0.00
				524.58			524.58			

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す

凡例 □ 専用部 ■ 共用空間 ▨ 共用部分

付図都心型モデル② 2階 略平面図

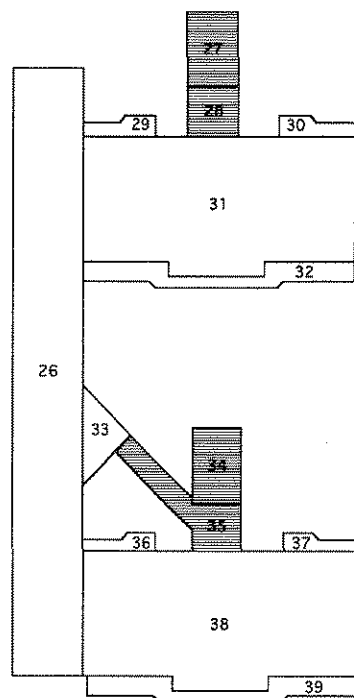
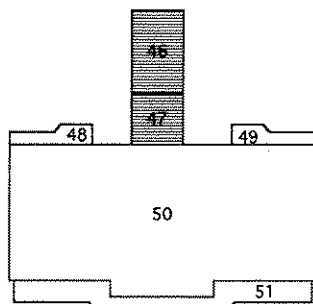
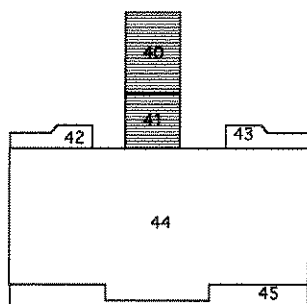


表8 都心型モデル②の3階部分面積表（4階部分は3階部分と同一平面のため省略）

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内	屋外*	
40	内部階段(5)	13.35						○		
41	エレベーターホール (3)	9.23						○		
42	バルコニー (10)	4.78	○				○			
43	バルコニー (11)	4.78	○				○			
44	住戸 (5)	128.31	○			○				
45	バルコニー (12)	17.59	○				○			
46	内部階段 (6)	13.10						○		
47	エレベーターホール(4)	8.14						○		
48	バルコニー (13)	4.06	○				○			
49	バルコニー (14)	4.06	○				○			
50	住戸(6)	131.57	○			○				
51	バルコニー(10)	17.59	○				○			
小計 (m ²)			312.74	0.00	43.82	259.88	52.86	43.82	0.00	0.00
				43.82		312.74		43.82		
			356.56		356.56					

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す



凡例 □ 専用部 ■ 共用空間 ▨ 共用部分

付図 都心型モデル② 3階 略平面図

以上の各階毎に算出した面積を、全体について集計し直せば、下記の表のようになる。

表9 コレクティブ部分全体の面積表

コレクティブ部分の面積内訳	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
	専用部	共用部		既存部		増築部		
		共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
面積 (m ²)	1351.80	161.45	295.62	1042.49	188.87	564.54	12.97	0.00
		457.07		1231.36		577.51		
	1808.87			1808.87				

(3) 都心型モデル②の事業収支計画

都心型モデル①と同様の条件で、都心型モデル②の長期事業収支計算を行った(表10)。

表10 都心型モデル②の初期投資設定

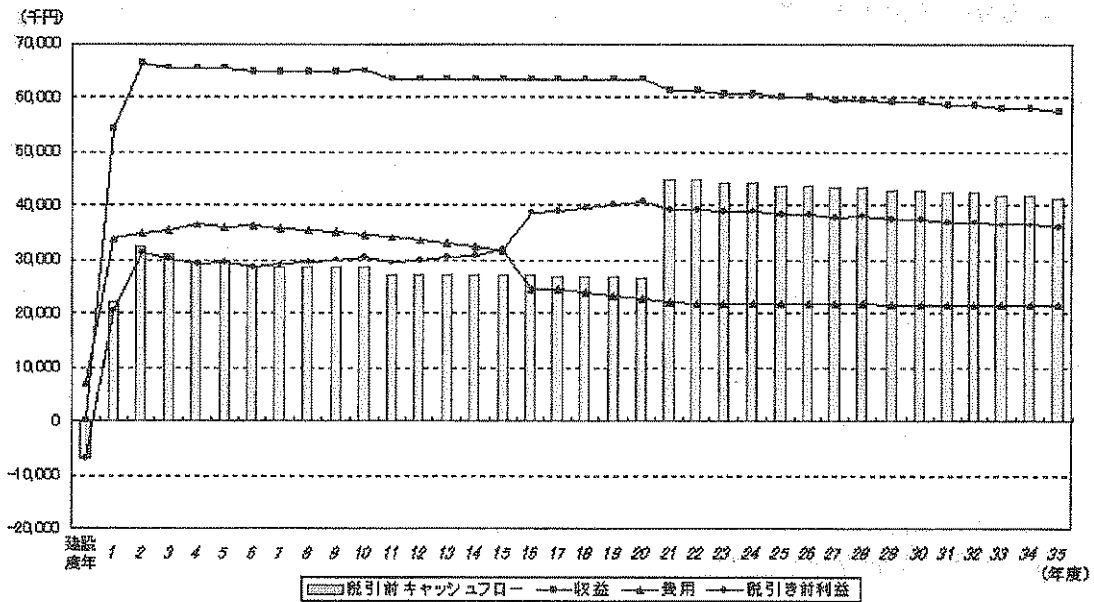
(初期投資)				
1 土地取得費				6,530 千円 ①
土地取得費	[土地単価	0 千円/坪 ×	335 坪]	0 千円
取得税・資産税等	(工事期間中の固定資産税等を含みます。)			6,530 千円
その他				0 千円
2 直接工事費				344,556 千円 ②
土地造成費				0 千円
建築工事費(1)	[工事費単価	800 千円/坪 ×	173 坪]	138,187 千円
建築工事費(2)	[工事費単価	400 千円/坪 ×	344 坪]	137,568 千円
建築工事費(3)				0 千円
外構工事費				0 千円
什器備品費等				0 千円
総合企画費	[工事費	275,755 千円 ×	6 %]	16,545 千円
設計・監理費	[建築工事費	275,755 千円 ×	10 %]	27,576 千円
予備費	[建築工事費	275,755 千円 ×	3 %]	8,273 千円
消費税等	[工事費計	328,149 千円 ×	5 %]	16,407 千円
3 諸経費				18,914 千円 ③
調査・測量費	一式			0 千円
解体工事費	[工事費単価	0 千円/坪 ×	0 坪]	0 千円
近隣対策費	一式			0 千円
開業費等	[開業費、広告宣伝費]			0 千円
工事中金利	[年利	3 %、	工期 12 ヶ月]	5,045 千円
諸税課金	[建物取得税等登記・融資手数料等]			9,943 千円
その他				3,926 千円
合計				①+②+③ 370,000 千円
(資金調達)				
自己資金等				70,000 千円
敷金(開業前)				0 千円
保証金(開業前)				0 千円
機構借入金(1)	20 年迄	年利	3.00 %	300,000 千円
機構借入金(2)				0 千円
銀行借入金(1)				0 千円
銀行借入金(2)				0 千円
合計				370,000 千円
(運営方式)				管理業務委託方式 とします。
(営業収入)				
基準階合計	[賃料単価	14.00 千円/月坪 ×	399 坪]	66,850 千円
2階				0 千円
1階テナント	[賃料単価	18.00 千円/月坪 ×	16 坪]	3,439 千円
B1階				0 千円
駐車場				0 千円
合計				70,290 千円
(営業支出)				
管理費	[専有面積	414 坪 ×	700 円/月・坪]	3,476 千円
管理事務手数料	[営業収入	70,290 千円 ×	8 %]	5,623 千円
修繕維持費・保険料	[(建築工事費+外構工事)			1,655 千円
諸税課金等	(固定資産税等、償却資産税等)			2,659 千円
合計				13,413 千円
(その他経常支出)				
修繕積立金	[建築工事費	×	0 %、運用率 0.02 %]	0 千円

その結果、図2のような結果を得た。モデル①と収支上の差異は小さいが、賃貸床が多い分、モデル②の方が若干良い。このように、設計内容に応じて、収支の内容が変わってくるため、適切な企画やそれに基づく要求水準、賃料の設定や建築計画が重要となる。

〈採算指標〉

税引前利益黒転年	1年度	資金ショートの有無	なし
税引前累積損一掃年	1年度	剰余金平均額	10年平均 19,482千円/年
借入金完済可能年	10年度	(修繕積立金を含む)	20年平均 16,236千円/年
ネット投資利回り	14.2%		

〈損益計画グラフ〉



〈資金計画グラフ〉

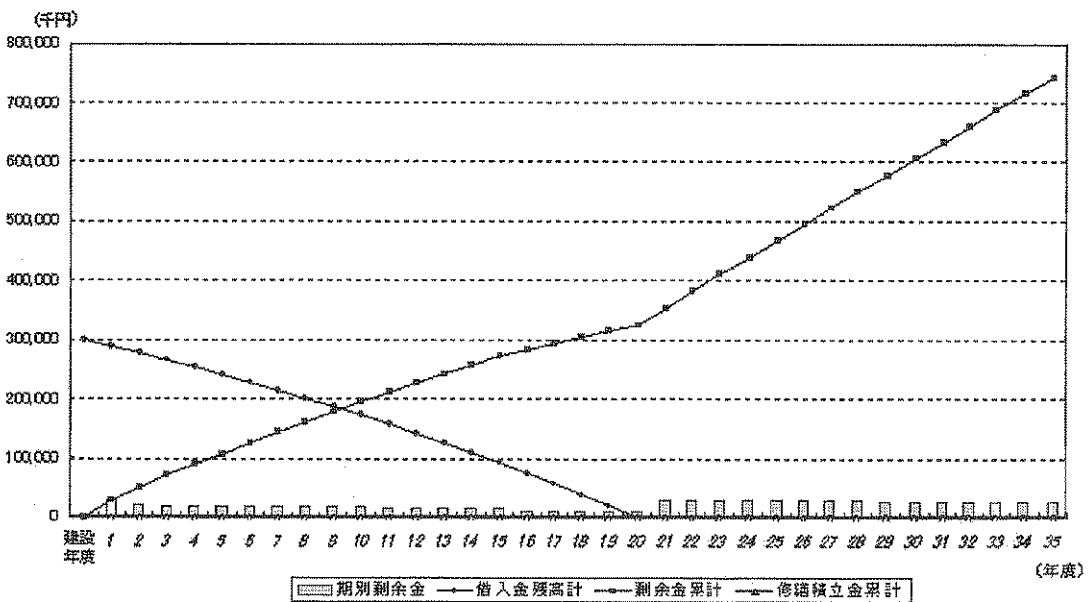


図2 都心型モデル②の資産指標と損益計画グラフ、資金計画グラフ

2-2 郊外型モデル

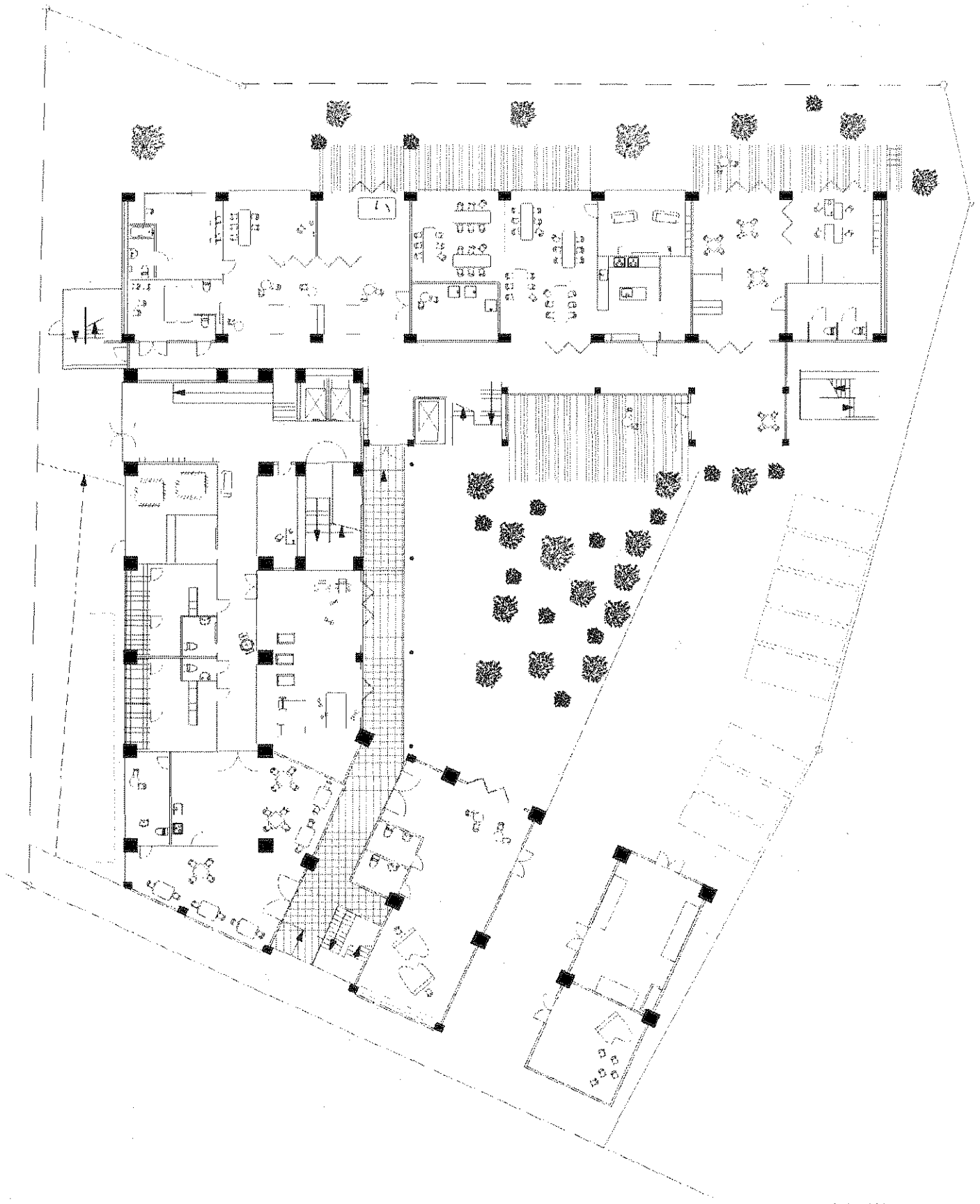
2-2-1 郊外型モデル設計提案①

(1) 設計提案概要

コモンスペースは、1階に配置することで中庭や敷地南側のテラスに開放し連続的に使うことができ、一つながりの大きなコモンスペースにさらに奥行きと広さを与えている。コレクティブハウジングのエントランスへは、幹線道路から小道を入り、1階の東に配置されているオープンコモンやテナント、ホール、中庭の様子を窺いながらアクセスができる。エントランスホール付近には木工室や図書スペースなど住民同士が趣味を共有できるスペースがあり、住民間の交流を促す。中庭はコモンスペースとオープンコモンとの間にあり、お互いの視線が通らないように樹木が配している。また2階、3階にコレクティブハウジングを集約することによって、エレベータを使わずにコモンと住戸の行き来ができ、コモンスペースへも気軽に立ち寄ることができる。2、3階からは増築部分設けられている吹き抜けによって、コモンスペースで行われているコモンミールや遊んでいる子どもたちの様子を窺うことができる。

2階には屋上を利用して花壇で野菜やハーブの栽培ができるテラスを設け、2階からも中庭を見渡すことができる。

また住戸はシェアハウジング、SOHO住戸、家族用住戸に加えて、音楽演奏その他の趣味に使用することができる趣味室付きの住戸のタイプがあり、周囲の大学に通う大学生などの若い世代のライフスタイルにも対応している。

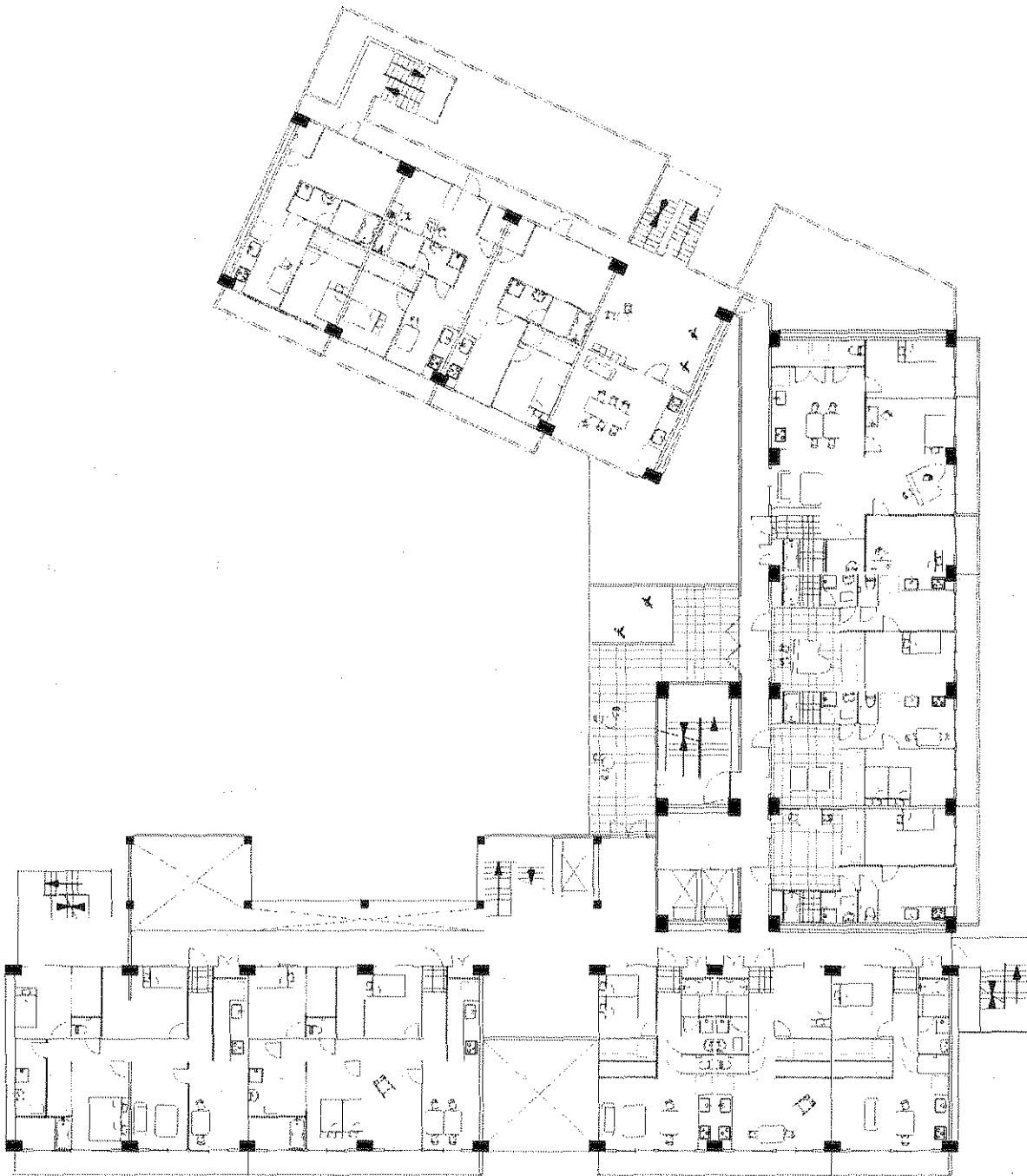


1階 (縮尺: 1/300)

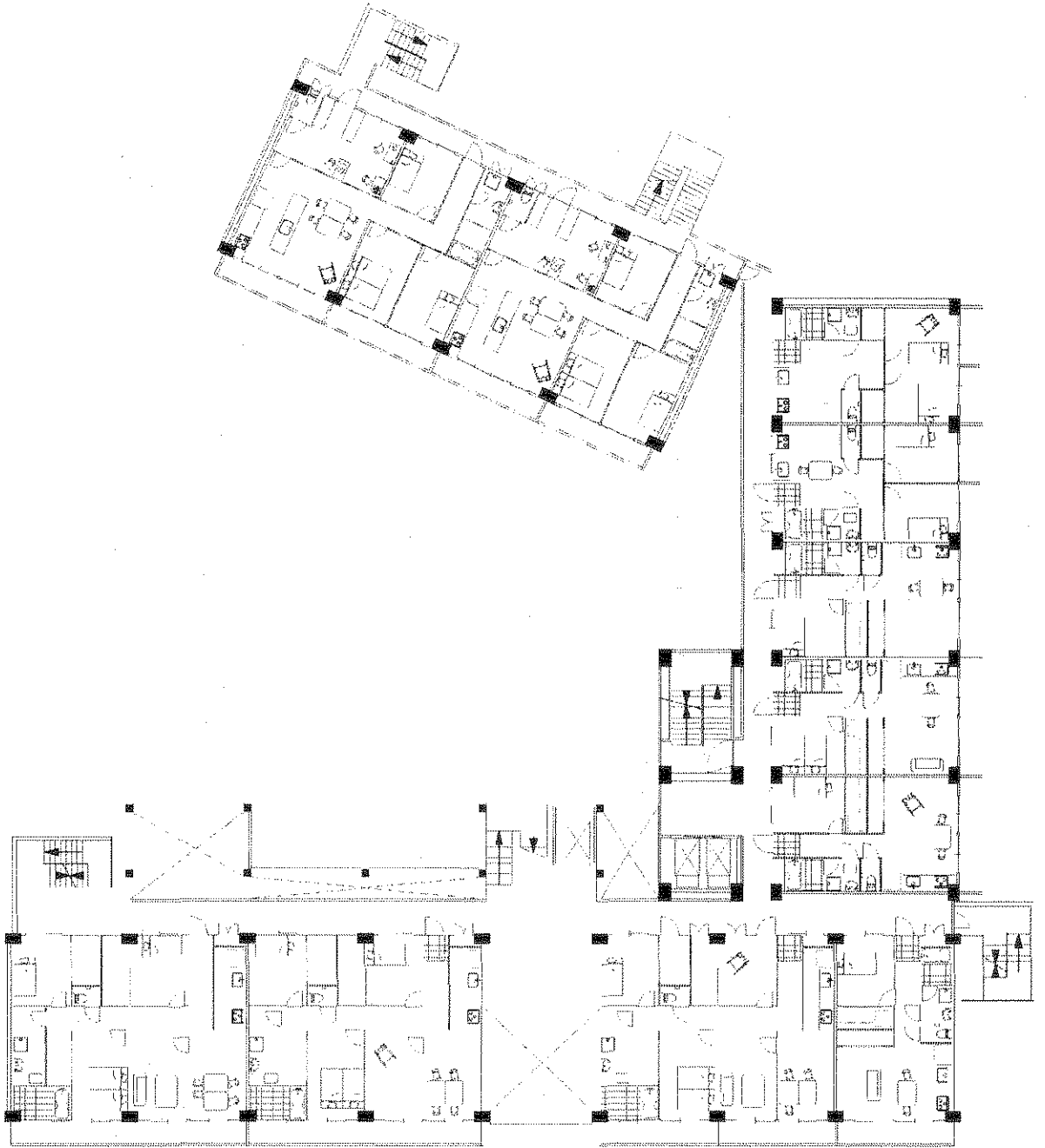
1) 平面図

(2) 設計提案図面

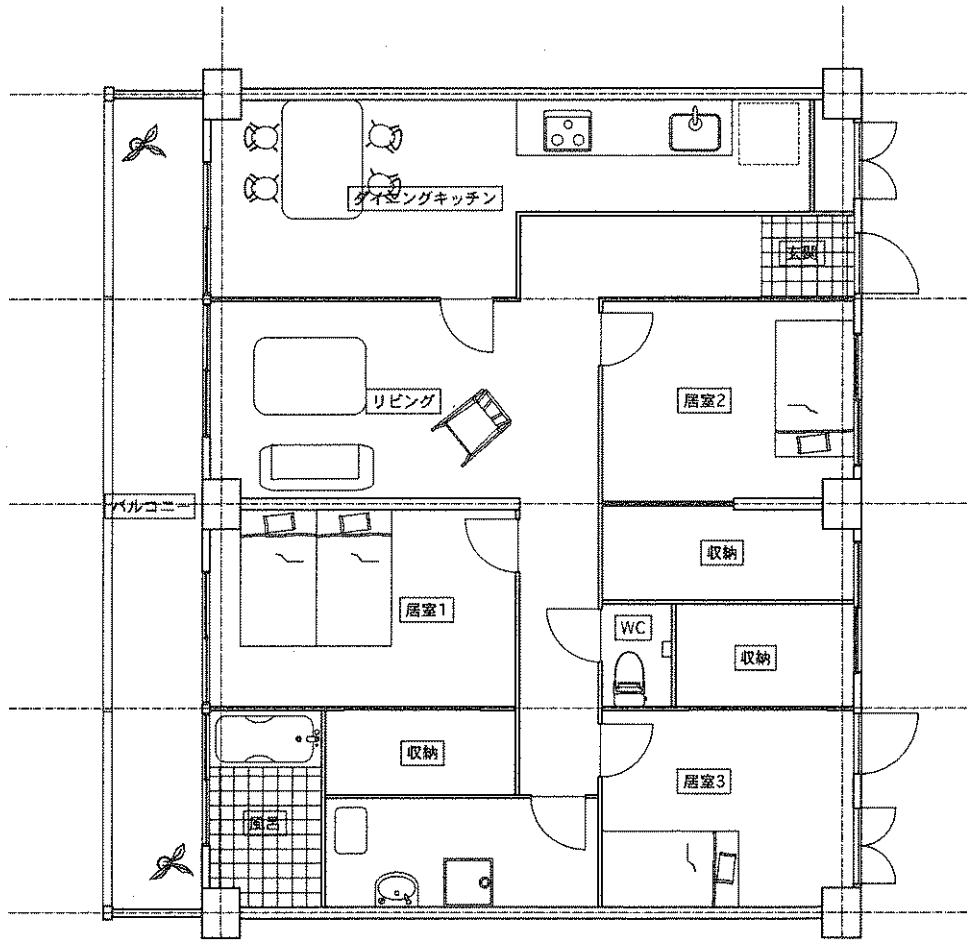
2階 (縮尺 : 1/300)



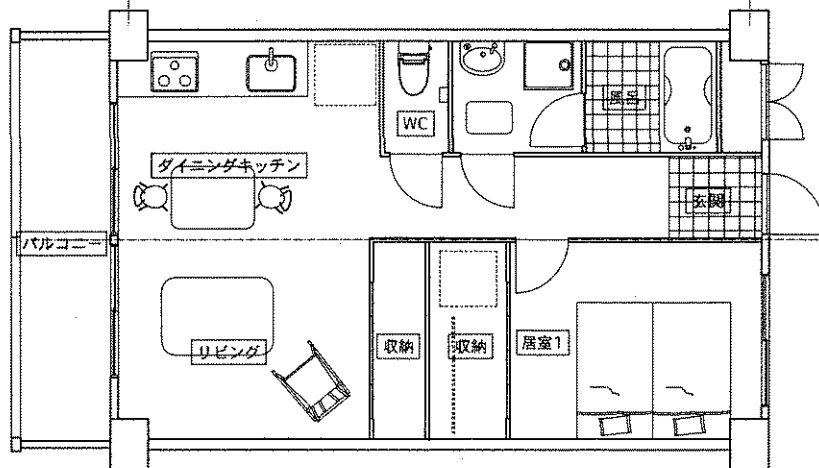
3階 (縮尺: 1/300)



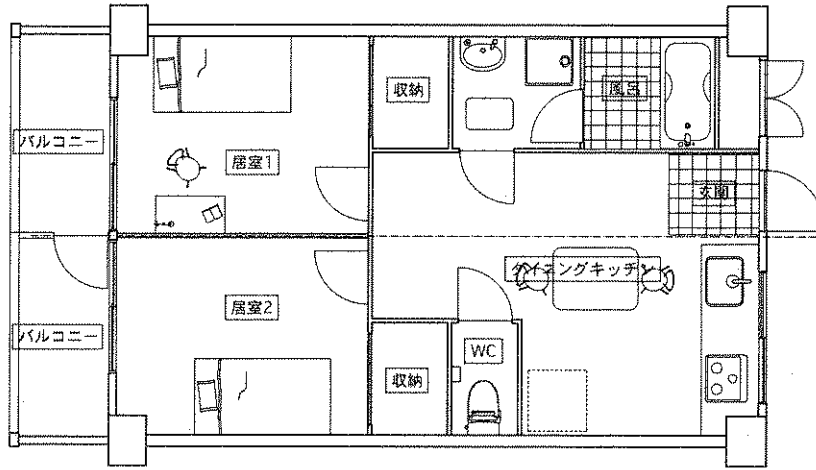
2) 住戸平面図 (縮尺: 1/100)



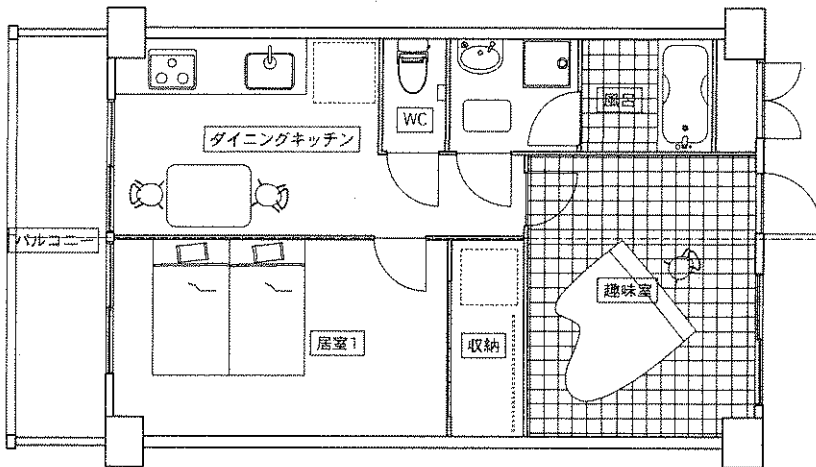
住戸タイプ① 家族用住戸



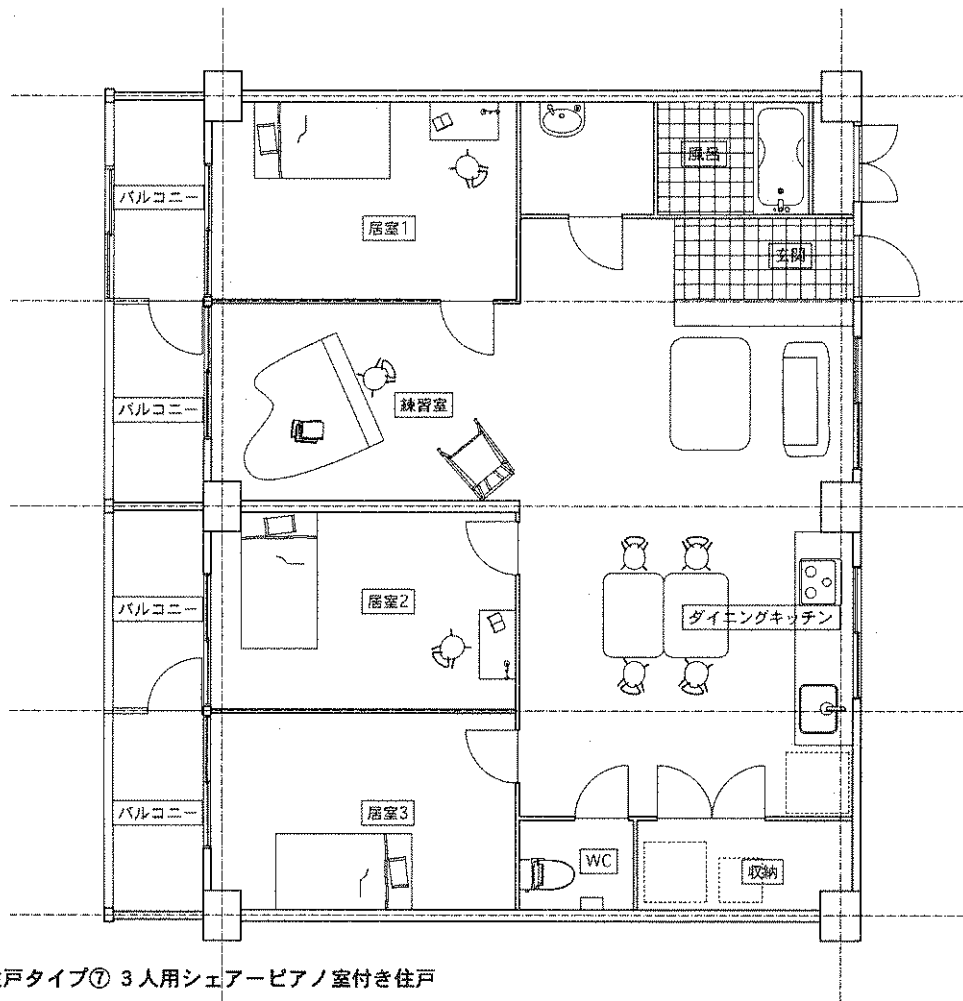
住戸タイプ② 小家族用住戸



住戸タイプ④ 2人用シェアー住戸

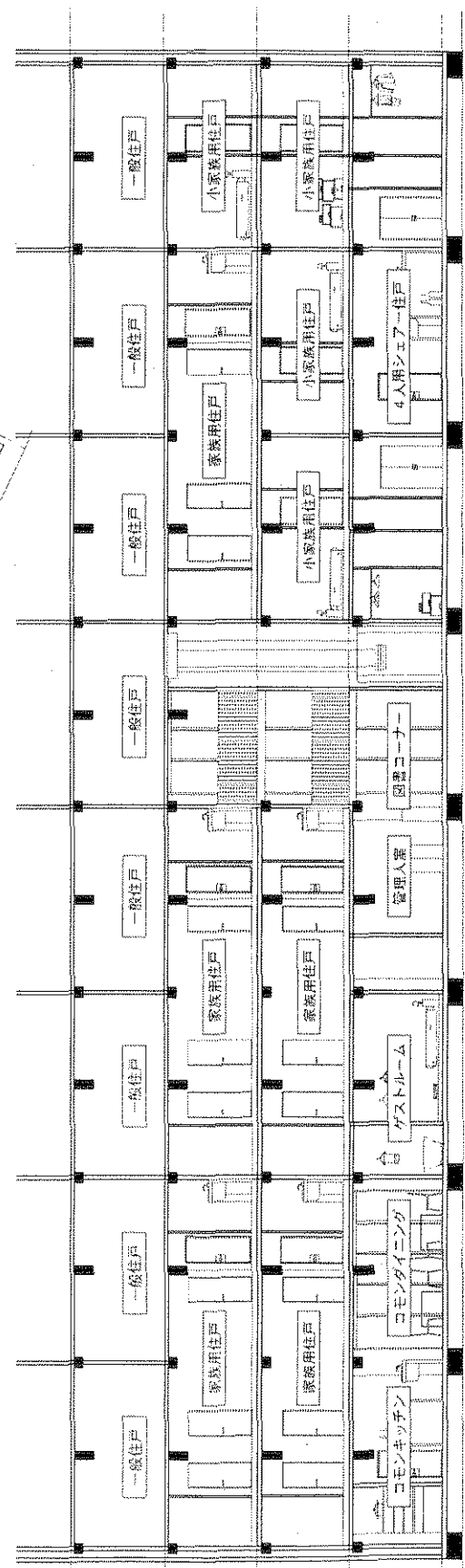
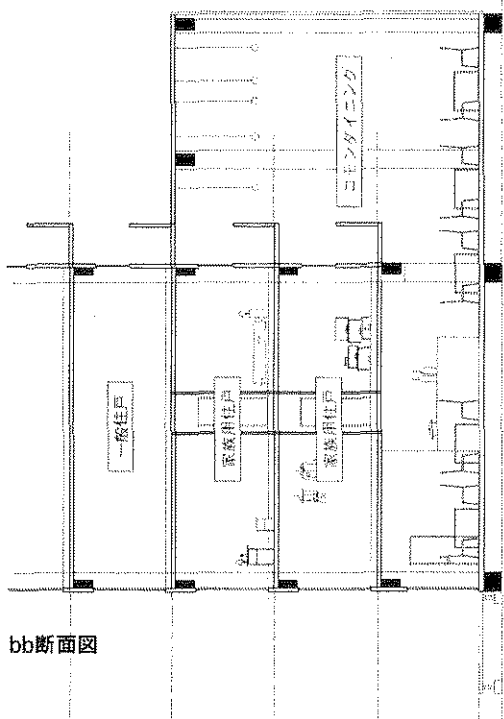
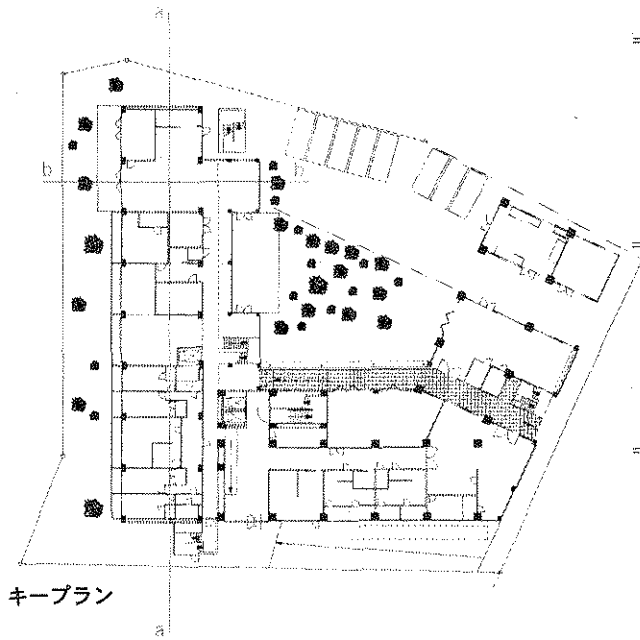


タイプ⑧小家族用趣味室付き住戸

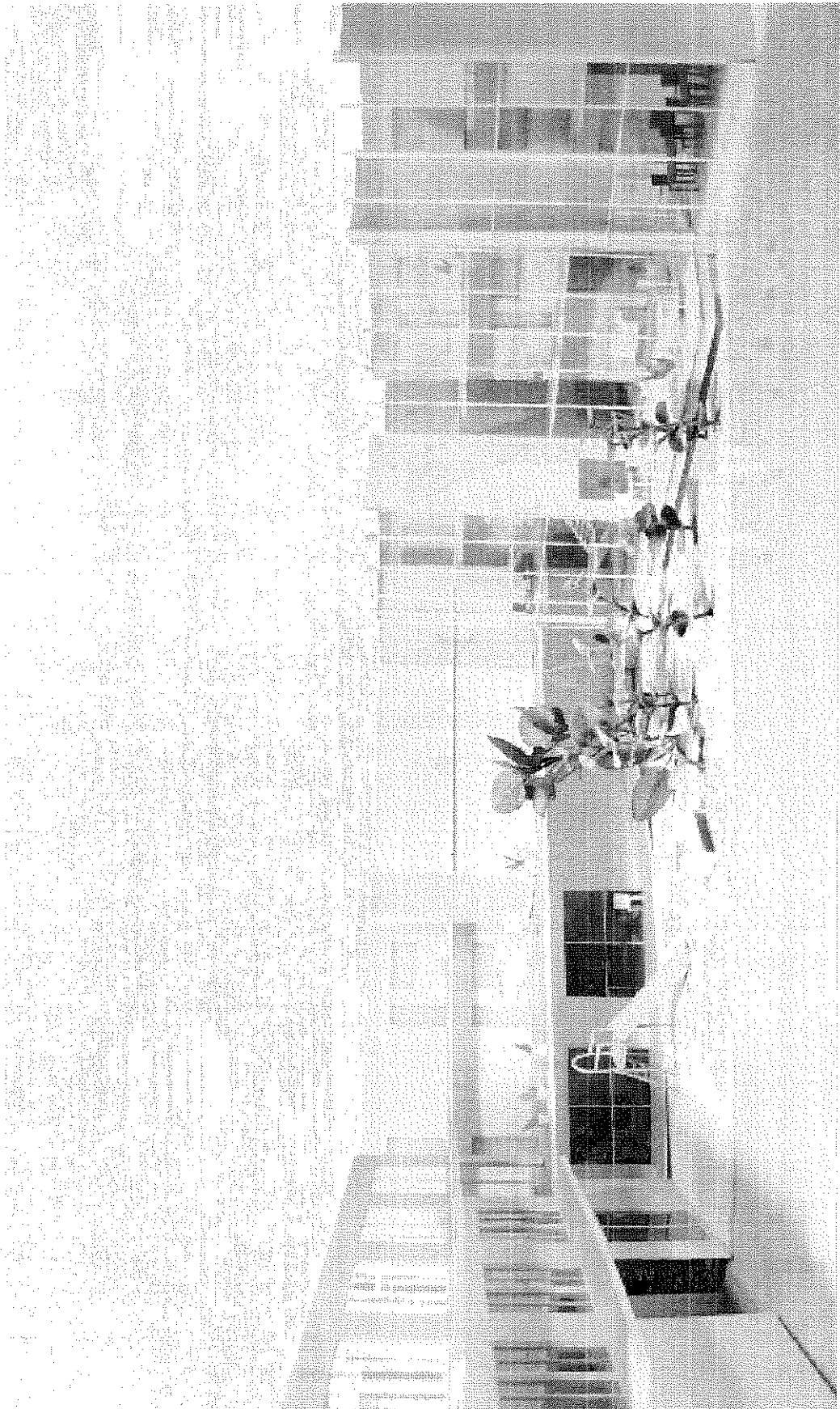


住戸タイプ⑦ 3人用シェアピアノ室付き住戸

3) 断面図 (縮尺: 1/200)



4) 模型写真



5) 面積表

郊外型モデル設計提案①について、1～3階の面積表を、以下に示す。ここでは、下記の分類に従って面積を算出している。

■ 専用部・共用部等の別の分類

収支等算定の基礎とするための面積であり、各項目の定義は以下の通りである。

専用部：特定の住民等が専用に使う部分。

共用部：不特定の住民等が共用で使う部分。共用部は、さらに下記のように分類する。

共用空間：コモンリビング・コモンダイニングなど、コレクティブハウスにおけるいわゆるコモンスペースであり、各住戸がその住戸面積に応じて、住戸面積から供出しつくられる部分。

共用部分：共用階段・共用廊下などの動線部分、および機械室など。

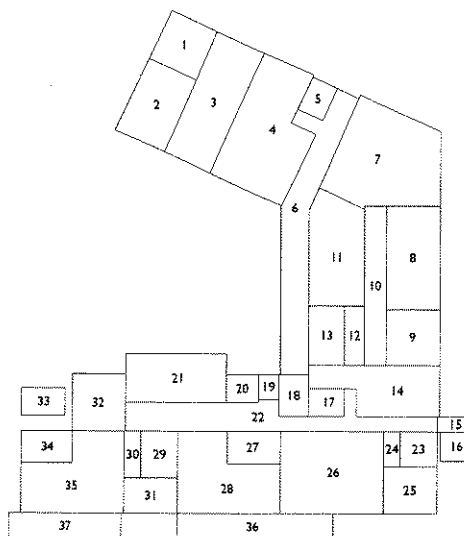
■ 既存部・増築部等の別の分類

工事費概算の基礎とするための面積であり、既存部と増築部を分け、さらにそれぞれについて、屋内部分か屋外部分かで分類した。また、既存部の内、解体等により失われる部分は、別途算出した。

なお、以上の分類に従って面積を集計するにあたって、主にコレクティブ部分に供さないスペース（一般住戸用エントランス・一般住戸用エレベータ、ゴミ集積所等）の面積は参入しないこととした。また、吹き抜けの面積は、「専用部・共用部等の別の分類」の集計には含まず、「既存部・増築部等の別の分類」には含んで算定することとした。表中で網掛けをしている項目が、集計した面積に含まれないものである。

表1 郊外型モデル①の1階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
1	倉庫 (1) (多目的ホール用)	29.80		○		○				
2	ゴミ集積所	44.33			○	○				
3	ピロティ	74.14			○		○			
4	多目的ホール	96.65		○		○				
5	外部階段 (1)	10.42			○				○	
6	外部廊下 (1)	86.97			○				○	
7	テナント (1) : カフェ	105.76	○			○				
8	更衣室・シャワー室	58.32		○		○				
9	テナント (2) : クリーニング店	31.32	○			○				
10	内部廊下 (1)	39.17			○	○				
11	トレーニングルーム	66.87		○		○				
12	管理事務室	12.91		○		○				
13	内部階段 (1)	23.73			○	○				
14	一般住戸用玄関ホール	58.30			○	○				
15	外部廊下 (2)	5.88			○		○			
16	外部階段 (2)	10.40			○		○			
17	一般住戸用エレベータ	11.29			○	○				
18	コレクティブ用エントランス	12.56			○	○				
19	コレクティブ用エレベータ	5.20			○	○				
20	内部階段 (2)	9.74			○	○				
21	外部テラス (1)	53.33	○						○	
22	内部廊下 (2)	78.06			○	○				
23	倉庫 (2)	13.54		○		○				
24	共用トイレ (1)	6.22		○		○				
25	ゲストルーム	26.46		○		○				
26	コモンスピング	92.44		○		○				
27	ランドリー	18.36		○		○				
28	コモンダイニング	77.97		○		○				
29	コモンキッチン	18.09		○		○				
30	食品庫	8.14		○		○				
31	視聴覚ルーム	19.98		○		○				
32	多目的室	33.01		○				○		
33	外部階段 (3)	13.14			○		○			
34	共用トイレ (2)	17.82		○		○				
35	工作室	74.62		○			○			
36	外部テラス (2)	44.55		○					○	
37	外部テラス (3)	32.41		○					○	
小計 (m ²)		137.08	801.49	400.60	913.44	165.04	33.01	227.68	0.00	
			1202.09		1078.48		260.69			
			1339.17		1339.17					



付図 郊外型モデル① 1階 略平面図

表2 郊外型モデル①の2階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別				既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部			
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外		
38	外部廊下 (3)	4.78			○		○				
39	外部階段 (3)	6.91			○		○				
40	外部階段 (4)	10.96			○		○				
41	住戸 (1)	46.22	○			○					
42	住戸 (1) バルコニー	5.76	○				○				
43	住戸 (2)	46.22	○			○					
44	住戸 (2) バルコニー	5.76	○				○				
45	住戸 (3)	46.22	○			○					
46	住戸 (3) バルコニー	5.76	○				○				
47	外部廊下 (4)	46.25			○		○				
48	フロアコモン (1)	23.43		○		○					
49	住戸 (4)	92.44	○			○					
50	住戸 (4) バルコニー	11.55	○				○				
51	住戸 (5)	46.22	○			○					
52	住戸 (5) バルコニー	5.77	○				○				
53	住戸 (6)	46.22	○			○					
54	住戸 (6) バルコニー	5.77	○				○				
55	住戸 (7)	46.22	○			○					
56	住戸 (7) バルコニー	5.77	○				○				
57	外部テラス (4)	52.77		○			○				
58	内部階段 (1)	23.73			○						
59	一般住戸用エレベータ	11.29			○						
60	外部廊下 (4)	5.88			○		○				
61	外部階段 (2)	10.40			○		○				
62	住戸 (8)	46.22	○			○					
63	住戸 (8) バルコニー	5.77	○				○				
64	住戸 (9)	46.22	○			○					
65	住戸 (9) バルコニー	5.77	○				○				
66	住戸 (10)	46.22	○			○					
67	住戸 (10) バルコニー	5.77	○				○				
68	コレクティブ用エレベータ	5.22			○			○			
69	内部階段 (2)	11.27			○			○			
70	内部廊下 (3)	125.50			○		○				
71	内部廊下 (3) 増築部	19.35			○			○			
72	吹き抜け (1)	27.54								○	
73	吹き抜け (2)	39.58			○				○		
74	外部階段 (3)	13.14			○		○				
75	住戸 (11)	92.44	○			○					
76	住戸 (11) バルコニー	11.55	○				○				
77	住戸 (12)	92.44	○			○					
78	住戸 (12) バルコニー	11.55	○				○				
小計 (m ²)			779.85	76.20	270.25	865.96	224.50	75.42	0.00	27.54	
				346.45		1090.46		75.42			
				1126.30			1165.88				

付図 郊外型モデル① 2階 略平面図

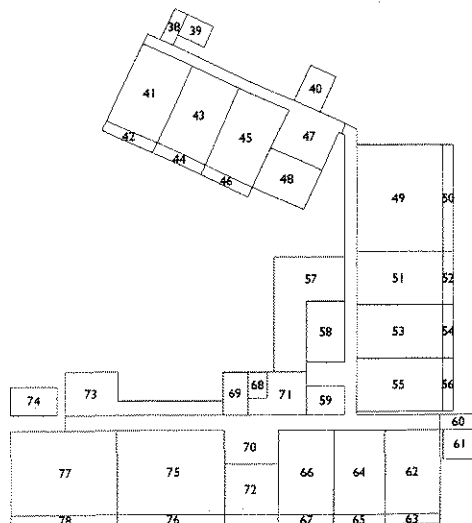
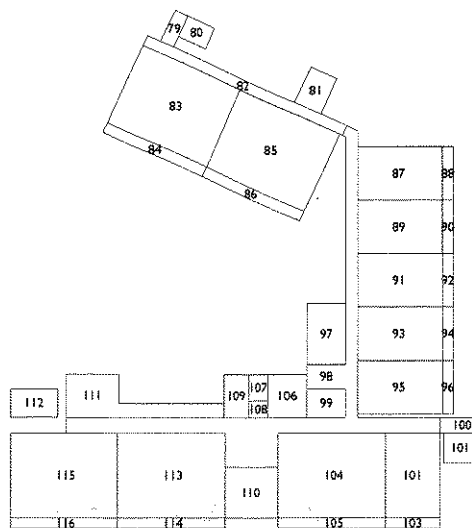


表3 郊外型モデル①の3階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別				既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部			
				共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外		
79	外部廊下 (5)	4.78			○		○				
80	外部階段 (3)	6.91			○		○				
81	外部階段 (4)	10.96			○		○				
82	外部廊下 (6)	23.46			○		○				
83	住戸 (13)	92.44	○			○					
84	住戸 (13) バルコニー	11.52	○				○				
85	住戸 (14)	92.44	○			○					
86	住戸 (14) バルコニー	11.52	○				○				
87	住戸 (15)	46.11	○			○					
88	住戸 (15) バルコニー	5.88	○				○				
89	住戸 (16)	46.11	○			○					
90	住戸 (16) バルコニー	5.88	○				○				
91	住戸 (17)	46.22	○			○					
92	住戸 (17) バルコニー	5.77	○				○				
93	住戸 (18)	46.22	○			○					
94	住戸 (18) バルコニー	5.77	○				○				
95	住戸 (19)	46.22	○			○					
96	住戸 (19) バルコニー	5.77	○				○				
97	内部階段 (1)	23.73			○	○					
98	内部廊下 (4)	125.50			○	○					
99	一般住戸用エレベータ	11.29			○	○					
100	外部廊下 (7)	5.88			○		○				
101	外部階段 (2)	10.40			○		○				
102	住戸 (20)	46.22	○			○					
103	住戸 (20) バルコニー	5.77	○				○				
104	住戸 (21)	92.44	○			○					
105	住戸 (21) バルコニー	11.55	○				○				
106	吹き抜け (3)	16.09			○			○			
107	コンクリート用エレベータ	5.22			○			○			
108	内部廊下 (4) 増築部	3.26			○			○			
109	内部階段 (2)	11.27			○			○			
110	吹き抜け (4)	27.54			○			○		○	
111	吹き抜け (5)	39.58			○			○			
112	外部階段 (3)	13.14			○			○			
113	住戸 (22)	92.44	○			○					
114	住戸 (22) バルコニー	11.55	○				○				
115	住戸 (23)	92.44	○			○					
116	住戸 (23) バルコニー	11.55	○				○				
小計 (m ²)		831.83	0.00	231.37	888.53	154.92	75.42	0.00	27.54		
			231.37		1043.45		75.42				
		1063.20		1118.87							



付図 郊外型モデル① 3階 略平面図

以上の各階毎に算出した面積を、コレクティブ部分全体について集計し直せば、下記の表のようになる。

表4 コレクティブ部分全体の面積表

コレクティブ部分全体の 面積内訳	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
	専用部	共用部		既存部		増築部		
		共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
面積(m ²)	1748.76	877.69	902.22	2667.93	544.46	183.85	227.68	55.08
		1779.91		3212.39		411.53		
	3528.67			3623.92				

(3) 郊外型モデル①の事業収支計画

1-4で論じたような考えに基づいて、表5のような初期投資設定を行い、住宅部分の賃料単価を10,000円/坪、テナント部分の賃料単価を13,000円/坪、運営方式を管理業務委託方式として、長期事業収支計算を行った（コレクティブハウジング部分のみ）。

表5 郊外型モデル①の初期投資設定

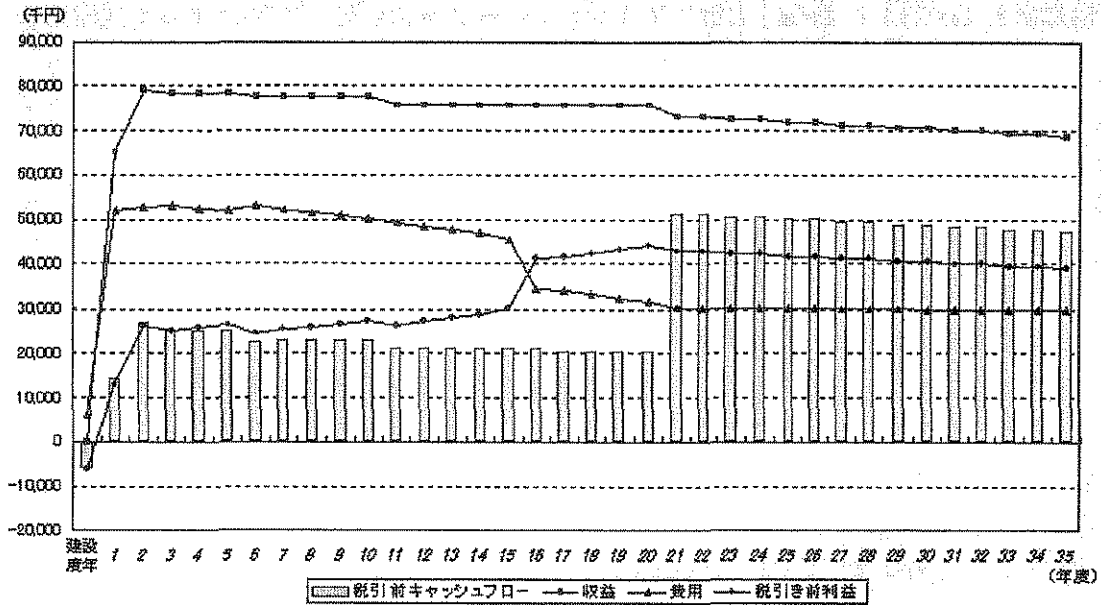
(初期投資)				
1. 土地取得費				4,505 千円 ①
土地取得費	[土地単価	0 千円/坪 ×	625 坪]	0 千円
取得税・資産税等	(工事期間中の固定資産税等を含みます。)			4,505 千円
その他				0 千円
2. 直接工事費				534,636 千円 ②
土地造成費				0 千円
建築工事費(1)	[工事費単価	900 千円/坪 ×	90 坪]	72,040 千円
建築工事費(2)	[工事費単価	400 千円/坪 ×	889 坪]	355,759 千円
建築工事費(3)				0 千円
外構工事費				0 千円
什器備品費等				0 千円
総合企画費	[工事費	427,800 千円 ×	6 %]	25,668 千円
設計・監理費	[建築工事費	427,800 千円 ×	10 %]	42,780 千円
予備費	[建築工事費	427,800 千円 ×	3 %]	12,834 千円
消費税等	[工事費計	509,082 千円 ×	5 %]	25,454 千円
3. 諸経費				30,960 千円 ③
調査・測量費	一式			0 千円
解体工事費	[工事費単価	50 千円/坪 ×	17 坪]	833 千円
近隣対策費	一式			0 千円
開業費等	[開業費、広告宣伝費]			0 千円
工事中金利	[年利	3 %、	工期 12 ヶ月]	8,834 千円
諸税課金	[建物取得税等登記・融資手数料等]			12,084 千円
その他				9,208 千円
合計				① + ② + ③ 570,000 千円
(資金調達)				
自己資金等				70,000 千円
敷金(開業前)				0 千円
保証金(開業前)				0 千円
機構借入金(1)	20 年迄	年利	3.00 %	500,000 千円
機構借入金(2)				0 千円
銀行借入金(1)	10 年迄	年利	3.00 %	0 千円
	30 年迄	年利	4.00 %	0 千円
銀行借入金(2)				0 千円
合計				570,000 千円
(運営方式)				管理業務委託方式 とします。
(営業収入)				
基準階合計	[賃料単価	10.00 千円/月坪 ×	643 坪]	77,218 千円
2階				0 千円
1階テナント	[賃料単価	13.00 千円/月坪 ×	41 坪]	6,469 千円
B1階				0 千円
駐車場				0 千円
合計				83,687 千円
(営業支出)				
管理費	[専有面積	685 坪 ×	700 円/月・坪]	5,754 千円
管理事務手数料	[営業収入	83,687 千円 ×	8 %]	6,695 千円
修繕維持費・保険料	[(建築工事費 + 外構工事)	×	0.6 %]	2,567 千円
諸税課金等	(固定資産税等、償却資産税等)			4,000 千円
合計				19,015 千円
(その他経常支出)				
修繕積立金	[建築工事費	×	0 %、運用率 0.02 %]	0 千円

その結果、図1のような結果を得た。必ずしも賃料単価の高くない地域ではあるが、事業化が十分可能であることが分かる。

〈採算指標〉

税引き前利益黒転年	1年度	資金ショートの有無	なし
税引き前累積損一掃年	1年度	剰余金平均額	10年平均 16,004千円/年
借入金完済可能年	14年度	(修繕積立金を含む)	20年平均 11,336千円/年
ネット投資利回	10.5%		

〈損益計画グラフ〉



〈資金計画グラフ〉

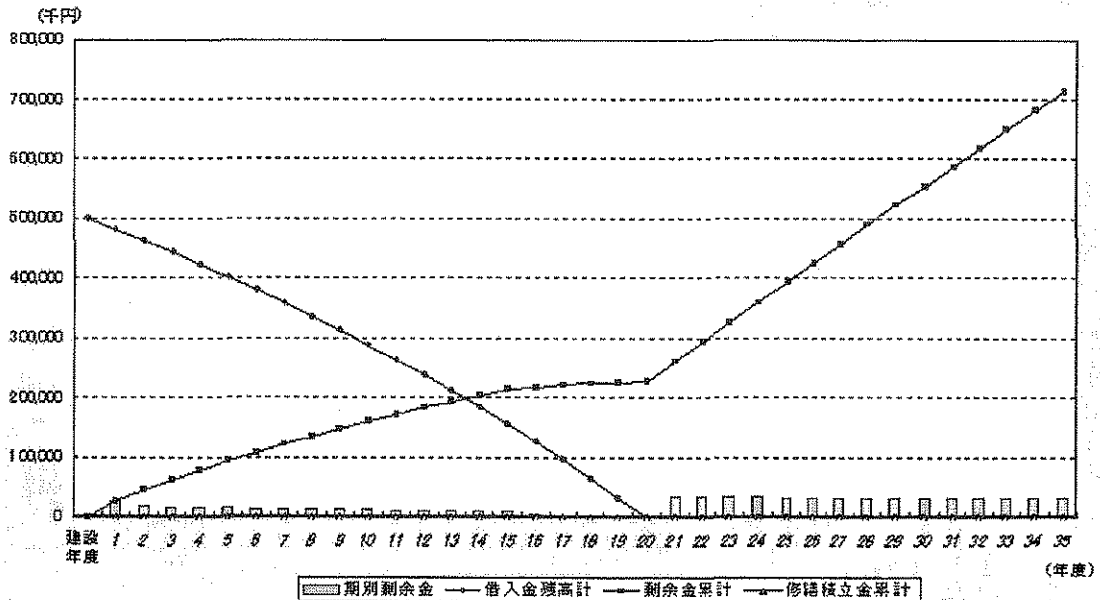


図1 郊外型モデル①の資産指標と損益計画グラフ、資金計画グラフ

2-2-2 郊外型モデル設計提案②

(1) 設計提案概要

計画条件としては、既存主要スケルトンの保持と床面積の変更を伴う増改築を行わないことを基本とした、既存ストック活用である。又、現実には耐震補強、遮音や断熱性能の向上が求められる本提案では、CHを含む多様なライフスタイルを可能にする集合住宅の計画に焦点を当てた。

国道に面している北棟の一階には、テナントスペースを置いた。立地によって地域に合ったテナントを誘致し、周辺環境へ利便性や地域の居場所として積極的に影響を与える。コレクティブハウスは3Fまでとし、4F以上は一般賃貸住戸としたが、北棟には北側道路側からもアクセスできるSOHOを配置した。

主なコモンルームは1階東棟に配置した。キッチン、ダイニングと共にライブラリーやリビングスペースなどを同じ空間にすることで、居住者同士の交流ができるようになっている。又、エントランスは一般住戸と共有にすることで、棟全体のコミュニケーションを誘発する。1階には、コモンスペースのほかに、工作室、ラウンジ、ランドリー、地域に開かれたオープンコモンが設けられている。各階にはふた住戸分をコモンスペースとして設置し、フロア毎のコミュニティ形成を促す。

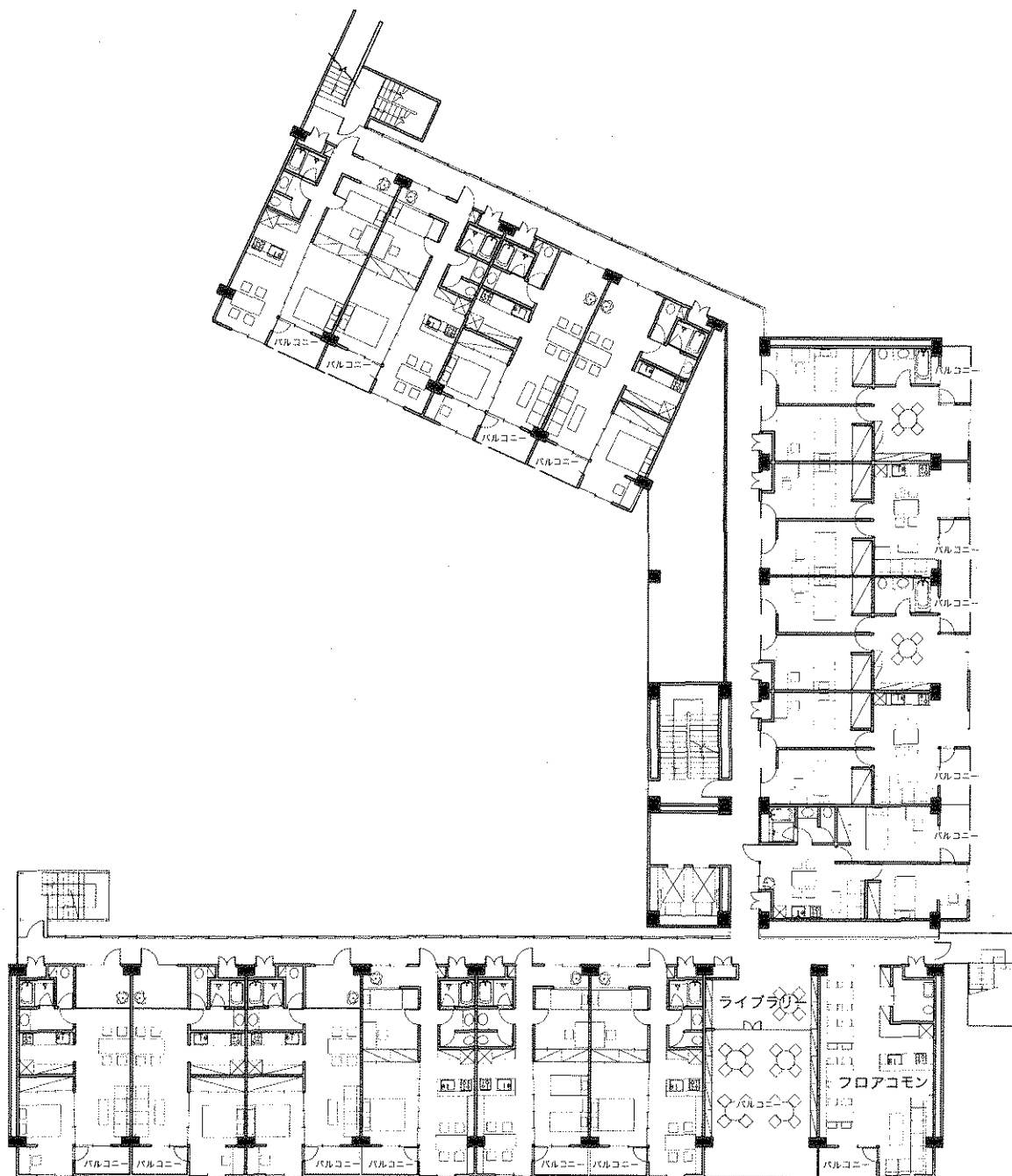
CH棟の廊下は内部化し、CCとしてギャラリーなどの用途にも利用できる。CH利用面積の内、CCの割合は約13%となっている。シェア住戸を含むCHやSOHO住戸などの多様な住戸を入れ込むことで、幅広い年齢層、職種の人々が共に暮らすことになる。

(2) 設計提案図面

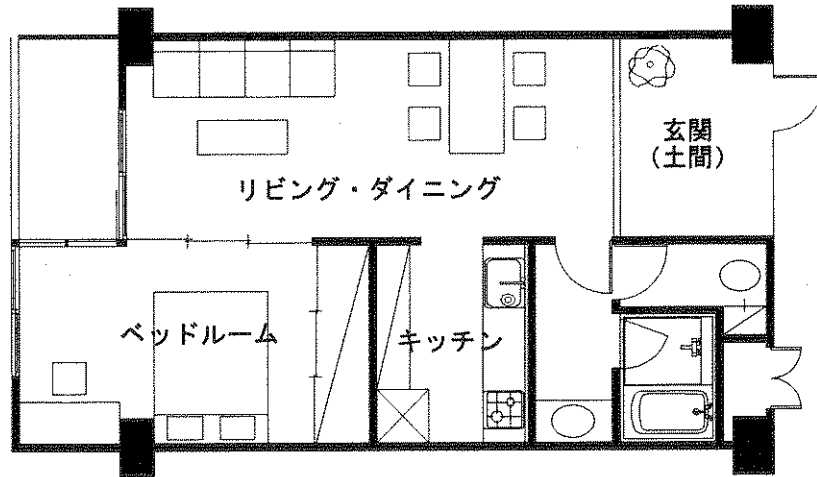
1) 平面図



1階平面図 (S=1:300)

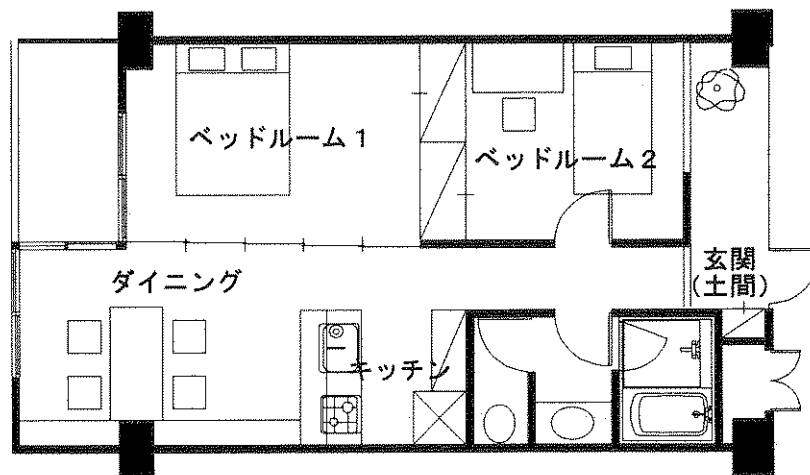


2階平面図 (S=1:300)



住戸タイプ①ベッドルーム1部屋タイプ

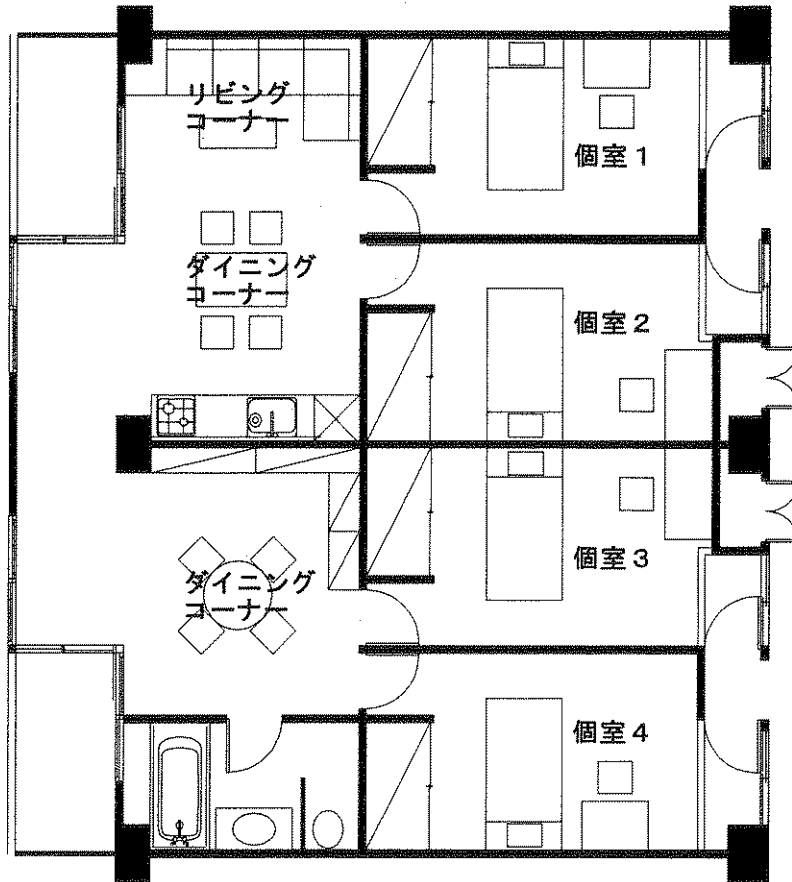
- ・リビング・ダイニングが1文字のプラン
- ・廊下とベランダにつながる



住戸タイプ②ベッドルーム2部屋タイプ

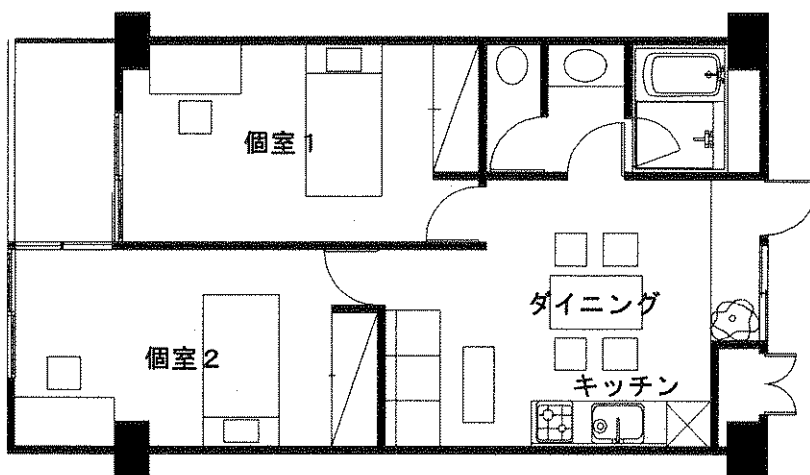
- ・家具を動かすことによって2つの部屋の面積をかえることができる
- ・リビングがない

住戸平面図



住戸タイプ③シェアルーム4人タイプ

- ・それぞれが直接自分の部屋にアクセスできる
- ・共有スペースが広い



住戸タイプ④シェアルーム2人タイプ

- ・個室をベランダ側にしたもの

2) 模型写真

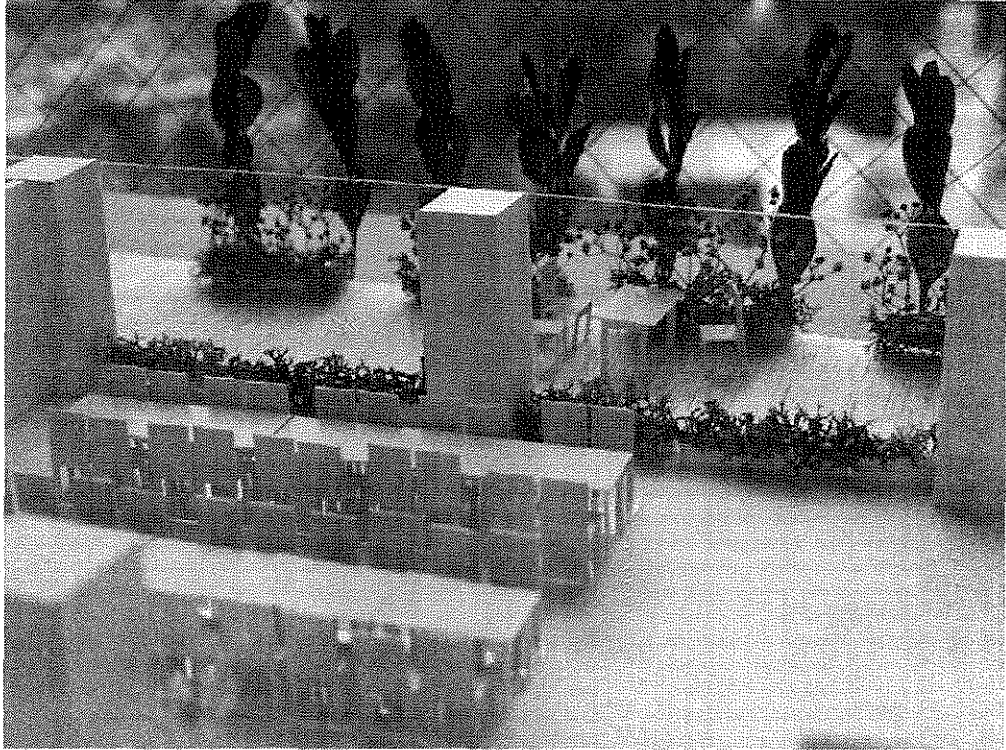


写真1 コモンスペース

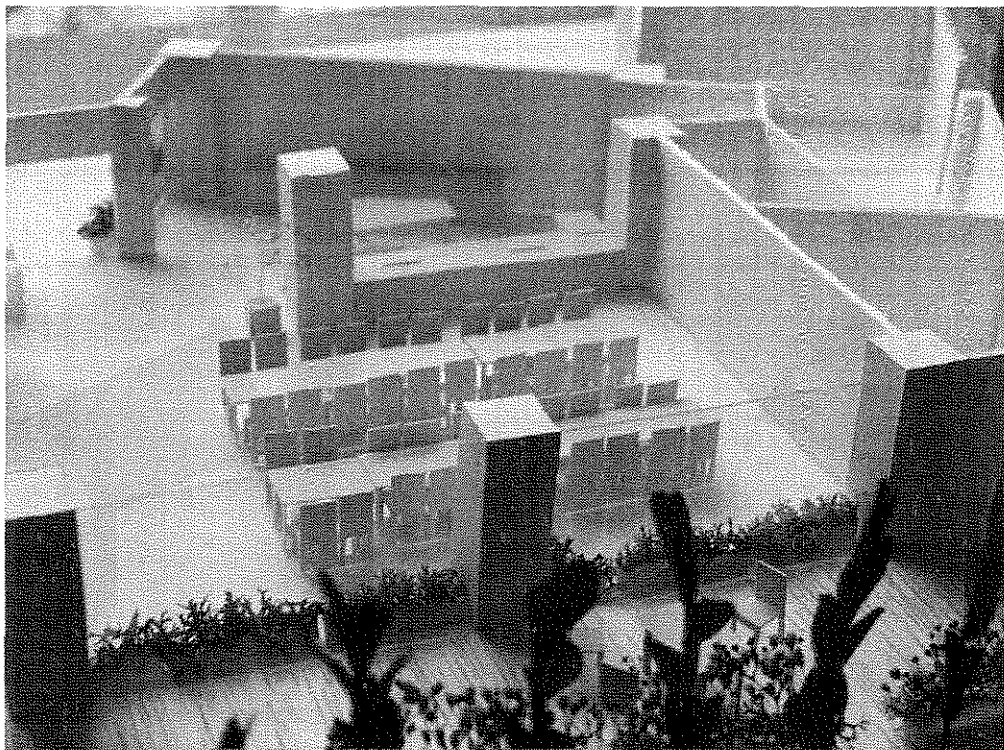


写真2 コモンキッチン、コモンスペース

3) 面積表

表 6 郊外型モデル②の1階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内	屋外*	
1	ゴミ集積所	29.55				○				
2	ピロティ (1)	46.05					○			
3	テナント (1)	74.14				○				
4	テナント (2)	102.55				○				
5	駐輪場	19.36					○			
6	ピロティ (2)	66.99					○			
7	管理事務所	16.83				○				
8	風除室 (1)	2.89				○				
9	食品庫	7.01		○		○				
10	倉庫	13.35				○				
11	コモンルーム	170.01		○		○				
12	エントランス	10.83				○				
13	内部階段 (1)	23.73				○				
14	エレベーター (1)	11.29				○				
15	内部廊下 (1)	66.04				○				
16	ランドリー	32.87				○				
17	東電室	35.80				○				
18	外部廊下 (1)	5.91					○			
19	外部階段 (1)	10.40					○			
20	多目的室	49.87				○				
21	多目的室バルコニー (1)	3.65					○			
22	コモンリビング (1)	16.61		○		○				
23	多目的室バルコニー (2)	36.90					○			
24	住戸 (1)	49.87	○			○				
25	住戸 (1) バルコニー	3.65	○				○			
26	住戸 (2)	49.87	○			○				
27	住戸 (2) バルコニー	3.65	○				○			
28	住戸 (3)	49.87	○			○				
29	住戸 (3) バルコニー	3.65	○				○			
30	住戸 (4)	49.87	○			○				
31	住戸 (4) バルコニー	3.65	○				○			
32	住戸 (5)	49.87	○			○				
33	住戸 (5) バルコニー	3.65	○				○			
34	住戸 (6)	49.87	○			○				
35	住戸 (6) バルコニー	3.65	○				○			
36	外部階段 (2)	13.14					○			
37	内部廊下 (2)	58.38				○				
小計 (m ²)			321.12	193.63	730.52	1020.97	224.30	0.00	0.00	0.00
					924.15	1245.27			0.00	
							1245.27			

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す

付図 郊外型モデル② 1階 略平面図

凡例 □ 専用部 □ 共用空間 □ 共用部分

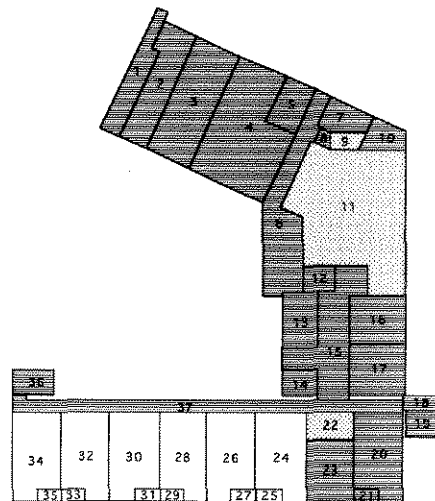


表 7 郊外型モデル②の2階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内	屋外*	
38	外部階段 (3)	5.87					○			
39	外部階段 (4)	8.51					○			
40	住戸 (7)	49.87	○			○				
41	住戸 (7) バルコニー	3.65	○				○			
42	住戸 (8)	49.87	○			○				
43	住戸 (8) バルコニー	3.65	○				○			
44	住戸 (9)	49.87	○			○				
45	住戸 (9) バルコニー	3.65	○				○			
46	住戸 (10)	49.87	○			○				
47	住戸 (10) バルコニー	3.65	○				○			
48	住戸 (11)	49.87	○			○				
49	住戸 (11) バルコニー	3.65	○				○			
50	住戸 (12)	49.87	○			○				
51	住戸 (12) バルコニー	3.65	○				○			
52	住戸 (13)	49.87	○			○				
53	住戸 (13) バルコニー	3.65	○				○			
54	住戸 (14)	49.87	○			○				
55	住戸 (14) バルコニー	3.65	○				○			
56	住戸 (15)	49.87	○			○				
57	住戸 (15) バルコニー	3.65	○				○			
58	内部階段 (2)	23.73				○				
59	内部廊下 (3)	83.39				○				
60	外部廊下 (2)	5.91					○			
61	外部階段 (5)	10.40					○			
62	住戸 (16)	49.87	○			○				
63	住戸 (16) バルコニー	3.65	○				○			
64	コモニリビング (2)	16.61				○				
65	外部テラス (1)	36.90					○			
66	住戸 (17)	49.87	○			○				
67	住戸 (17) バルコニー	3.65	○				○			
68	住戸 (18)	49.87	○			○				
69	住戸 (18) バルコニー	3.65	○				○			
70	住戸 (19)	49.87	○			○				
71	住戸 (19) バルコニー	3.65	○				○			
72	住戸 (20)	49.87	○			○				
73	住戸 (20) バルコニー	3.65	○				○			
74	住戸 (21)	49.87	○			○				
75	住戸 (21) バルコニー	3.65	○				○			
76	住戸 (22)	49.87	○			○				
77	住戸 (22) バルコニー	3.65	○				○			
78	外部階段 (6)	13.14					○			
79	内部廊下 (4)	59.13				○				
小計 (m ²)			856.32	53.51	210.08	980.78	139.13	0.00	0.00	
				263.59		1119.91		0.00		0.00
				1119.91			1119.91			

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す

凡例 □ 専用部 ■ 共用空間 ▨ 共用部分

付図 郊外型モデル② 2階 略平面図

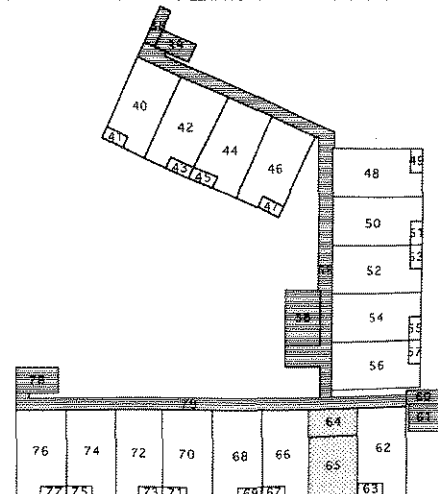
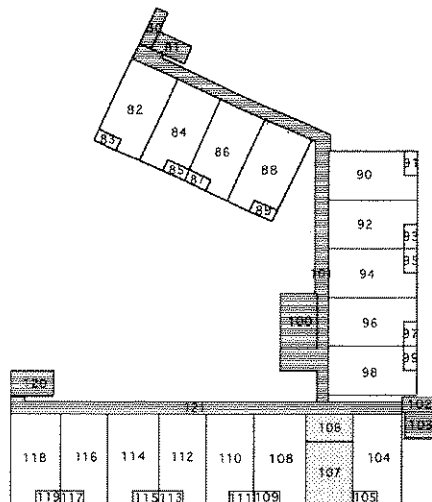


表 8 郊外型モデル②の3階部分面積表

番号	室名	面積 (m ²)	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
			専用部	共用部		既存部		増築部		
				共用空間	共用部分	屋内	屋外*	屋内	屋外*	
80	外部階段 (7)	5.87					○			
81	外部階段 (8)	8.51					○			
82	住戸 (23)	49.87	○			○				
83	住戸 (23) バルコニー	3.65	○				○			
84	住戸 (24)	49.87	○			○				
85	住戸 (24) バルコニー	3.65	○				○			
86	住戸 (25)	49.87	○			○				
87	住戸 (25) バルコニー	3.65	○				○			
88	住戸 (26)	49.87	○			○				
89	住戸 (26) バルコニー	3.65	○				○			
90	住戸 (27)	49.87	○			○				
91	住戸 (27) バルコニー	3.65	○				○			
92	住戸 (28)	49.87	○			○				
93	住戸 (28) バルコニー	3.65	○				○			
94	住戸 (29)	49.87	○			○				
95	住戸 (29) バルコニー	3.65	○				○			
96	住戸 (30)	49.87	○			○				
97	住戸 (30) バルコニー	3.65	○				○			
98	住戸 (31)	49.87	○			○				
99	住戸 (31) バルコニー	3.65	○				○			
100	内部階段 (3)	23.73				○				
101	内部廊下 (5)	83.39				○				
102	外部廊下 (3)	5.91					○			
103	外部階段 (9)	10.40					○			
104	住戸 (32)	49.87	○			○				
105	住戸 (32) バルコニー	3.65	○				○			
106	コモソリビング (3)	16.61				○				
107	外部テラス (4)	36.90					○			
108	住戸 (33)	49.87	○			○				
109	住戸 (33) バルコニー	3.65	○				○			
110	住戸 (34)	49.87	○			○				
111	住戸 (34) バルコニー	3.65	○				○			
112	住戸 (35)	49.87	○			○				
113	住戸 (35) バルコニー	3.65	○				○			
114	住戸 (36)	49.87	○			○				
115	住戸 (36) バルコニー	3.65	○				○			
116	住戸 (37)	49.87	○			○				
117	住戸 (37) バルコニー	3.65	○				○			
118	住戸 (38)	49.87	○			○				
119	住戸 (38) バルコニー	3.65	○				○			
120	外部階段 (10)	13.14					○			
121	内部廊下 (6)	59.13				○				
小計 (m ²)			856.32	53.51	210.08	980.78	139.13	0.00	0.00	0.00
				263.59		1119.91		0.00		
			1119.91		1119.91					

*印はバルコニー、テラス、屋根付外部廊下等を示す

付 凡例 □ 専用部 ■ 共用空間 ▨ 共用部分
 図 郊外型モデル② 3階 略平面図



以上の各階毎に算出した面積を、全体について集計し直せば、下記の表のようになる。

表9 コレクティブ部分全体の面積表

コレクティブ部分の面積内訳	専用部・共用部等の別			既存部・増築部等の別				解体床
	専用部	共用部		既存部		増築部		
		共用空間	共用部分	屋内	屋外	屋内	屋外	
面積(m ²)	2033.76	300.65	1150.68	2982.53	502.56	0.00	0.00	0.00
		1451.33		3485.09		0.00		
	3485.09			3485.09				

表10 述べ床面積比較表

Tマンション述べ床面積	11103.637m ²
コレクティブ部分の述べ床面積 (専用部分、共用空間)	2334.41m ²

(3) 郊外型モデル②の事業収支計画

郊外型モデル①と同様の条件で、郊外型モデル②の長期事業収支計算を行った（コレクティブハウジング部分のみ）。

表 11 郊外型モデル②の初期投資設定

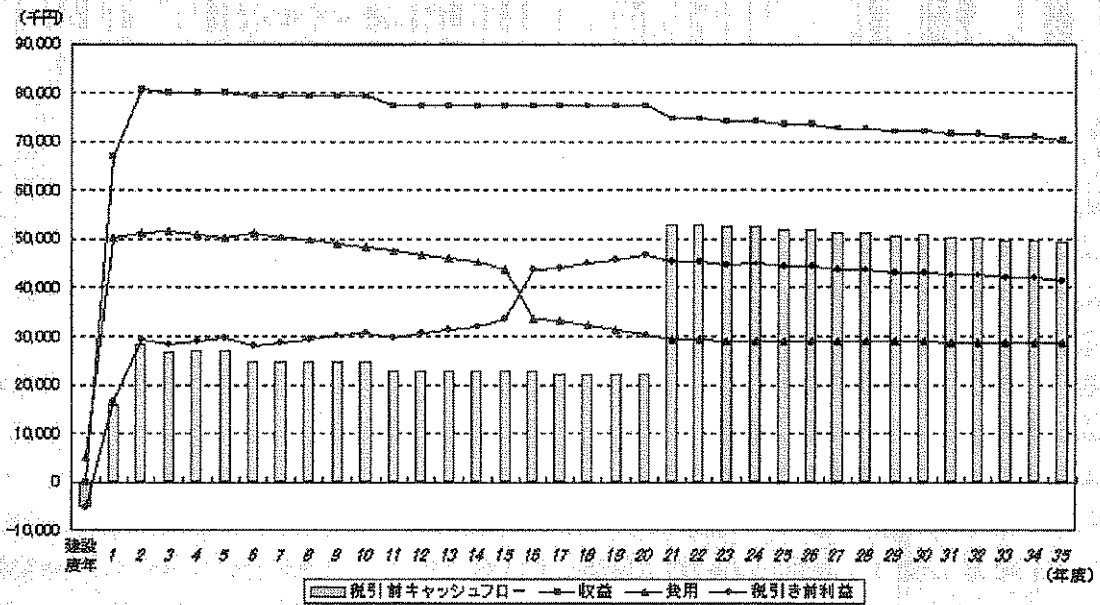
〈初期投資〉			
1 土地取得費 4,505 千円 ①			
土地取得費	[土地単価	0 千円/坪 ×	825 坪]
取得税・資産税等	(工事期間中の固定資産税等を含みます。)		
その他			
2 直接工事費 488,918 千円 ②			
土地造成費			
建築工事費(1)	[工事費単価	400 千円/坪 ×	978 坪]
建築工事費(2)			
建築工事費(3)			
外構工事費			
什器備品費等			
総合企画費	[工事費	391,291 千円 ×	6 %]
設計・監理費	[建築工事費	391,291 千円 ×	10 %]
予備費	[建築工事費	391,291 千円 ×	3 %]
消費税等	[工事費計	466,636 千円 ×	5 %]
3 諸経費 26,578 千円 ③			
調査・測量費	一式	0 千円	
解体工事費	[工事費単価	0 千円/坪 ×	0 坪]
近隣対策費	一式	0 千円	
開業費等	[開業費、広告宣伝費]		
工事中金利	[年利 3 %、	工期 12 ヶ月]	7,596 千円
諸税課金	[建物取得税等登記・融資手数料等]		
その他	7,004 千円		
合計			①+②+③ 520,000 千円
〈資金調達〉			
自己資金等	80,000 千円		
敷金(開業前)	0 千円		
保証金(開業前)	0 千円		
機構借入金①	20 年返済	年利 3.00 %	500,000 千円
機構借入金②	0 千円		
銀行借入金①	0 千円		
銀行借入金②	0 千円		
合計			580,000 千円
〈運営方式〉 管理業務委託方式 とします。			
〈営業収入〉			
基準階合計	[賃料単価	10.00 千円/月坪 ×	642 坪]
2階	0 千円		
1階テナント	[賃料単価	13.00 千円/月坪 ×	53 坪]
B1階	0 千円		
駐車場	0 千円		
合計			85,363 千円
〈営業支出〉			
管理費	[専有面積	695 坪 ×	700 円/月・坪]
管理事務手数料	[営業収入	85,363 千円 ×	8 %]
修繕維持費・保険料	[(建築工事費 + 外構工事)	×	0.6 %]
諸税課金等	(固定資産税等、償却資産税等)		
合計			18,816 千円
〈その他経常支出〉			
修繕積立金	[建築工事費	×	0 % 、運用率 0.02 %]
			0 千円

その結果、図2のような結果を得た。モデル②では増築部分を設けずに既存床の改修のみの計画となっているため、モデル①に比べ若干良い結果となっている。既存床を活かしながら、いかに魅力的な計画に改善するかが建築計画のみならず収支計画上も重要となる。

〈採算指標〉

税引前利益黒転年	1年度	資金ショートの有無	なし
税引前累積損一掃年	1年度	剰余金平均額	10年平均 22,222千円/年
借入金完済可能年	12年度	(修繕積立金を含む)	20年平均 14,615千円/年
ネット投資利回り	11.9%		

〈損益計画グラフ〉



〈資金計画グラフ〉

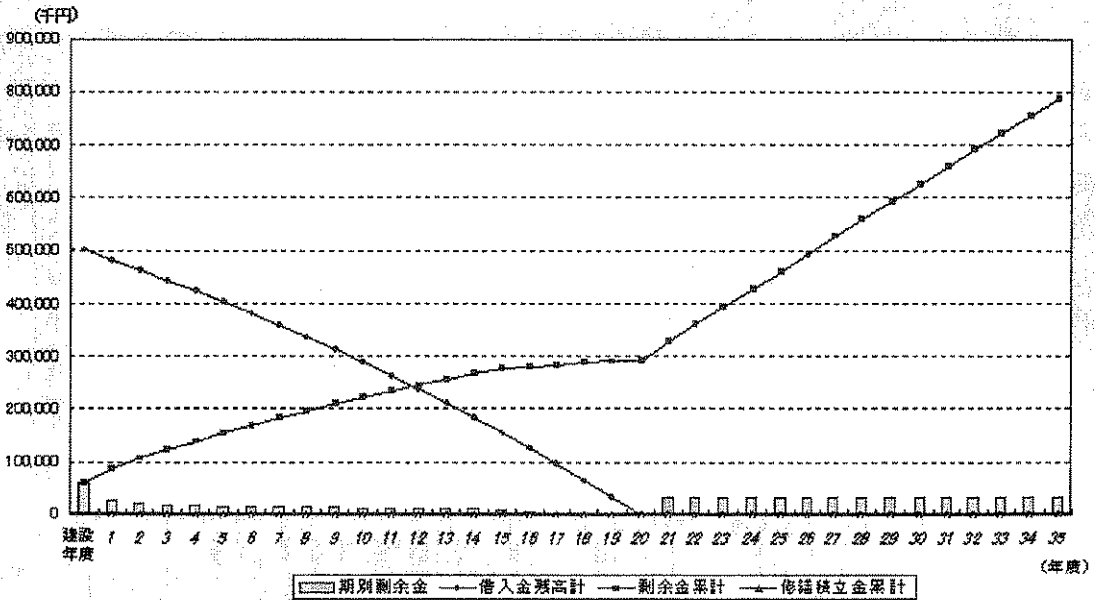


図2 郊外型モデル②の資産指標と損益計画グラフ、資金計画グラフ

2-3 まとめ

2-3-1 設計提案による成果

2章では、既存集合住宅のストック活用として、共用空間（コモンスペース）をもち緩やかな相互扶助が醸成される居住形式であるコレクティブハウジングを導入し、2地域でそれぞれ2案の設計提案をした。

ストック活用型社会への移行が謳われる中で、大量の既存集合住宅ストックをどのように活かしていくのかが問われる。ストック活用を行うにあたっては、耐震改修はじめ設備の更新・近代化、省エネルギー化といった技術面の開発とともに、多様な住まいのニーズや地域との関係といったソフト面での提案を併せて行うことも求められる。既存ストック活用において、また、現在住宅に求められている社会性・地域性の視点、さらに事業上の視点からコレクティブハウジング導入の意味については、1章で述べた通りである。

また、今回の設計提案は、実際に住宅総合研究財団が賃貸住宅として所有している都心と郊外の既存集合住宅をケースとしたが、都心の事例は構造がWPCであり、郊外の事例はRCラーメン構造で、いずれも実際の改修活用には詳細な耐震診断と適切対策が求められる。しかし、今回の提案は、あくまでも構造的には一定の想定条件とし、むしろ、既存ストックの住棟形態や立地条件によるユーザー層およびライフスタイルの違いを設定したプログラムと空間計画を主とした。

1章で設定した都心型モデルと郊外型モデルの与条件分析および設計のための条件設定、同じ立地での2つの設計案およびその事業収支計画は、今後の既存住宅ストックの改修にあたってコレクティブハウジングを導入する際のモデルとして活用することを想定している。

2-3-2 今後の課題

設計提案により明らかとなった課題を、下記にまとめる。

1) 明確な領域の区分

一般的な賃貸集合住宅の場合、居住者（賃借人）は①専用部分の賃料と②共用部分の共益費を支払う（共益費込みの総額を提示する物件も多い）。コレクティブハウジングの場合、これらに加えて住戸の拡張部分として位置づけられる③共用空間（コモンスペース）の賃料を支払うこととなる。

したがって、計画検討時は、費用と一対の関係にある床の区域を①～③の視点から明確に区分しておく必要があるのだが、本報告書における設計提案では、企画・検討段階の提案ということもあり、①～③の区域がやや曖昧な部分も存在する。

これらの区分は、事業者にとっては収益性に、居住者にとっては賃料に直接的に影響を与える、大きな関心事となる。現実のプロジェクトでは家賃設定の合理性が説明しうる明確な領域区分を示す必要があるが、設計段階の居住者参加が望ましい所以でもある。

2) コレクティブハウス内シェア居住についての可能性

海外では、一軒の住宅や住戸を複数人で借りる、いわゆるシェア居住が一般化しているが、我が国でも学生や若い社会人を中心として徐々に一般化しつつある。しかし、単独のシェア住宅はわが国における賃貸住宅市場においては、若者や限られた社会層への対応となりかねない。より豊かな共用スペースや多様な世代や世帯との交流があるコレクティブハウジング内にシェア住戸を導入することは、検討に値する。

本報告書における設計提案でも、シェア居住を可能とする住戸を包含しているが、住戸内の各居住者の家賃設定や契約形態、住戸内の共用空間の扱いなどについては検討していない。例えば、3人シェアの住戸を設置した場合、退去者が出て2人になった場合の家賃負担（2人で3人分の家賃を負担するのか?）、シェア住戸内の共用空間で火災等が起きた際の責任の所在等、詳細なレベルでの検討を行った上で、計画や契約形態に、適切に反映できるかどうか課題となる。

この課題は、家族単位で一つの住戸に居住する場合は顕在化しないが、血縁に寄らない人達が居住を共にする新たな家族形態の出現という今日的な状況に、いかに対応するかという問題解決に包含されていると指摘できるだろう。

3) 居住者参加の仕組み

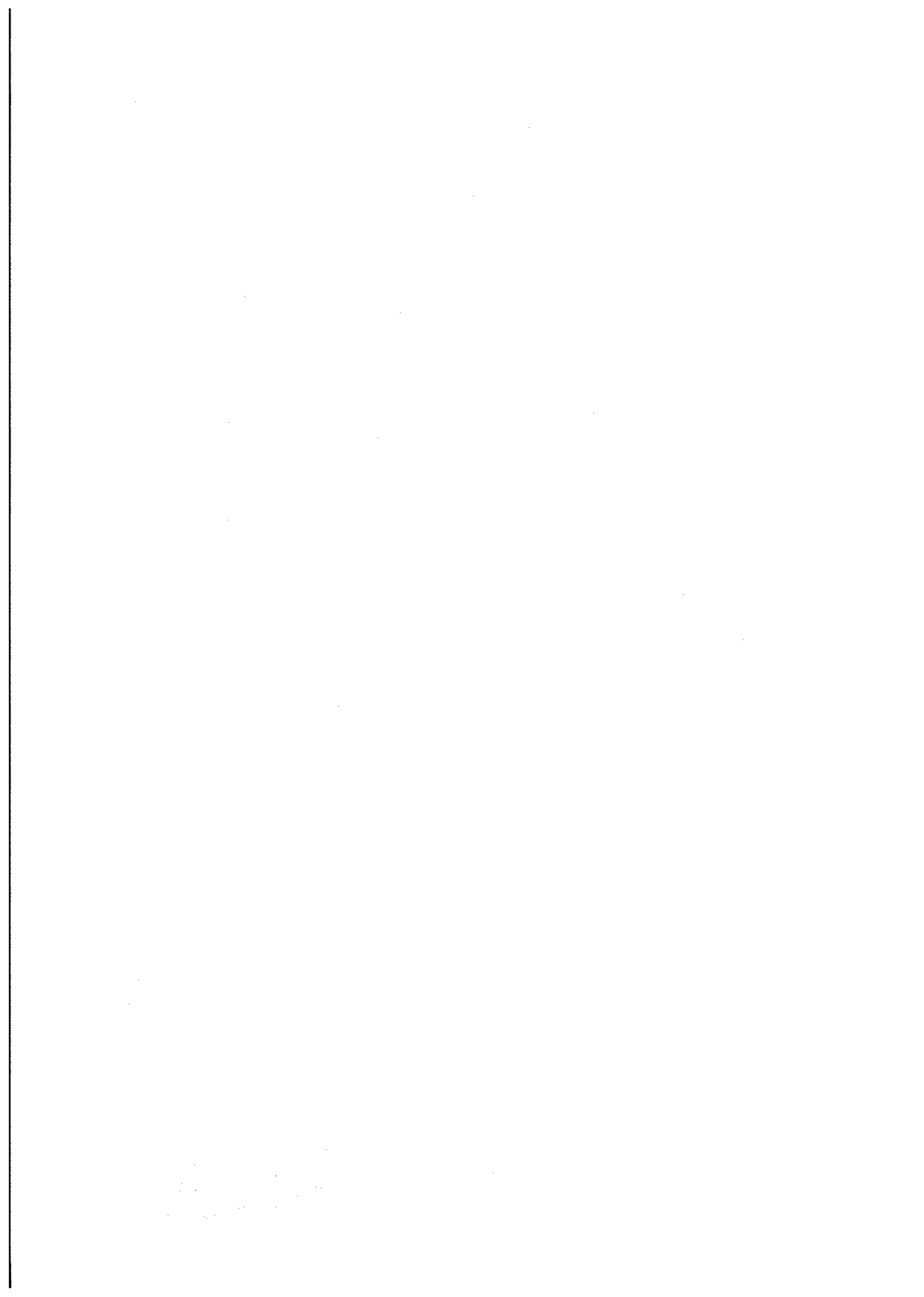
コレクティブハウジングは、居住者のライフスタイルの選択であり、居住者自身が共用スペースの利用と運営にコミットすることによって醸成される生活価値を享受する集住形態である。本章では取り上げていないが、設計段階からの居住者参加が必然であるか、あるいは入居後に居住者主体の運営が可能なプログラムがありうるか、今後の検討課題である。

4) 異なる所有形態や一般集合住宅との併設の可能性

本設計提案においても、郊外型の大規模集合住宅では、一部のフロアおよびゾーンをコレクティブハウスとし、コレクティブハウス専用の共用スペースと一般賃貸居住者も利用できる共用空間とを設け、また居住者にも地域にも魅力的なテナント用スペースの設置等を提案している。コレクティブハウスゾーンの一括借上げの仕組みも検討に値する。居住者および事業上のメリット、デメリットを検討する必要がある。

5) 実験的プロジェクトによる事業モデルの検証

明確な目的を持った実験的プロジェクトによるPDS（Plan-Do-See）が上記課題を解く鍵である。



おわりに

3年にわたる研究委員会の成果が、ようやく報告書としてまとめることができた。コレクティブハウジング研究委員会は（財）住宅総合研究財団の創立60周年を記念して立ち上げられた特別研究委員会のひとつである。報告書のまとめの時期が当初の予定では報告書をもとにして公開フォーラムを開催したいと考えていた時期になってしまったことを、まずは反省しなければならない。

わが国におけるコレクティブハウジング研究の歴史は、事例も少ないことからまだ歴史が浅い。本研究委員会の目的の一つ目は、コレクティブハウジングの生活価値や社会的価値、空間計画および供給・運営方式等について現段階での知見をまとめることである。そのために、わが国で民間事業として本格的に取りくまれた居住者による自主運営のコレクティブハウス第一号といわれる事例に関して、既往研究も踏まえさらに多角的視点での実態調査を行い、また、先輩格であるスウェーデンのコレクティブハウジングの現状に学んだ。目的の二つ目は、既存住宅ストックの活用・再生事業に相応しいハウジングタイプとして、計画にあたっての条件設定の道筋や事業収支計画を含んだ設計提案を、実現化へのステップとしてモデル提示することであった。

上記の目的を遂行するために、委員会は、1年目は住居計画系と設計系でスタートし、2年目には環境計画系、3年目には事業計画系が加わり、住総研内部委員を含めインターインスティテュートの研究者で組織された。そして各大学の大学院生が調査研究協力者として加わり、成果の一部は修士論文や建築学会大会学術講演として活用された。委員会は通算23回行われ、各回とも大学院生も参加し各分野からの進捗状況の報告や意見交換で3時間を越す委員会となったことも多い。

なお、1年目に開催したコレクティブハウジングフォーラムの記録を資料として添付した。委員会を通して得た多くの情報や調査結果が十分本論の中で消化できているとはいえないが、本報告書が今後のコレクティブハウジング研究の進化への土台となり、また、住宅ストック活用に生かされる道しるべとなれば幸いである。

（財）住宅総合研究財団
コレクティブハウジング研究委員会
委員長 小谷部 育子

資料

コレクティブハウジングフォーラム記録（2006.10.28）

■第1回コレクティブハウジングフォーラム

多文化社会におけるコレクティブハウジングの暮らし・住まい・まち

日にち：2006年10月28日

主催：(財)住宅総合研究財団

企画：コレクティブハウジング調査研究委員会

○大橋（司会・湘北短期大学） 本日はお忙しい中、大勢の方にご参加いただきましてありがとうございます。

私から今日のフォーラムを企画したコレクティブハウジング研究委員会について簡単にご説明したいと思います。主催者である住宅総合研究財団60周年に向けてのプロジェクトの1つで、3年間の特別課題研究委員会の1つです。この委員会の目的は、コレクティブハウジングにおけるライフスタイルの価値を検証しながら、空間モデル、事業モデルを考えていこうというもので、この4月から進めております。そこで今日は第1回のフォーラムを開催し、多くの皆様方と一緒に今日のテーマである「多文化社会におけるコレクティブハウジングの暮らし・住まい・まち」というテーマについてお話をしていきたいと考えております。このテーマの主題、コレクティブハウスの概略およびパネラーの紹介を小谷部委員長からお話いただきたいと思っております。よろしくお願ひします。

■主題解説

○小谷部委員長（日本女子大学） 皆さんこんにちは。今日のパネルディスカッションのコーディネーターも務めさせていただきますが、まず私から本日のテーマの主題解説をさせていただきます。改めてコレクティブハウジングとは何かということです。もう1つの、あるいは第3の住宅、居住形態と位置づけることができます。即ち、いわゆる一戸建住宅、それからワンルームからnLDKと言われる住戸が平面的、立体的に集合化され、通路あるいはホールだとか、あるいは集会室、庭なども含めてパブリックスペースと言われる共有スペースが組み込まれた、いわゆる集合住宅です。これは建築基準法上では、共同住宅と言いますが、一戸建か集合住宅かという、それに対してコレクティブハウジングというのは、コンパクトでも完備した複数の住戸が集まって、コモンルーム、コモンハウスなどと言われる共用の生活空間が組み込まれた住宅の形であり、そこでは居住者がライフスタイルとして生活の合理化、また豊かなコミュニティづくり、そういうものを目指した居住様式とすることができます。そういう意味で第3の居住形態、あるいは住宅類型というように位置づけることができます。

高度情報社会と言われますが、生活の個人化がますます

進む現代の社会状況の中で、多様なライフスタイルが小規模化、多様化した家族のライフステージを包み込み、そして次世代が育つ持続可能な住まい・まちをどうつくり、育てていくか。これがいまの私たちの課題だと思います。

少子高齢社会、そして非常に早いスピードで進む情報化社会、この年代の若者、高齢者まで、それぞれの年代も異文化状態だ。あるいは男性も女性も異文化だ。そして隣人も異文化、人と自然の関係も異文化だというふうに認識をしてみると、まさにそういう異文化の共生、異文化共生、そういうものの認識が必要なのではないかと思ひます。コレクティブハウジングの理念、暮らし方、住まいの形はこういう多文化社会における住まい・まちづくりの一つの回答ではないかと思ひておひます。このフォーラムはコレクティブハウジングのこういう現代的な状況における価値、それを皆さんと共有し、確認し、今後の取組みの方向性を見出していただけると思ひておひます。

そこで今日は、コレクティブハウジングの先進国、スウェーデンから日本に高齢社会におけるハウジング研究を目的に來られたお二人、シェスティン・シェーネッケルさんとインゲラ・ブロンベリさんをお迎えいたしました。お二人ともストックホルム王立工科大学の建築学科の出身で、設計事務所でも実務等を経験して、それぞれハウジング研究、あるいは公的住宅開発供給に携わってきた方々です。そしてお二人とも1970年代の末からコレクティブハウジングの推進活動を始め、後ほどご紹介があると思ひますがBiGというグループの主要メンバーであり、彼らが提唱したBiGモデルというのは、ヨーロッパだけではなく日本でも北米でも現代的コレクティブハウジングの主流となっています。英語圏ではコウハウジングというような言われ方もしておりますが、基本的には、同じものと捉えておひます。

私自身のことになりますが、コレクティブハウジングの研究、推進活動に関わるようになったのは、18年前、まさに今日おでになってくださっているシェスティンとの出会い、BiGグループとの出会いから始まったということです。これから北欧における、スウェーデンを中心にしたコレクティブハウジングの現状と展望についてお話しさせていただきますが、その前に私から今日のパネルディスカッションのゲストをご紹介します。まず小畑晴治さんです。小畑

さんはいまの都市再生機構、昔の住宅公団時代から公的な住宅の開発、供給研究に携わってこられ、現在、日本開発構想研究所にいらっしやいます。次は坂元良江さんです。いま日本で私たちが本格的なコレクティブハウジングの第1号と言っているかんかん森の居住者であり、テレビのプロデューサーとして、ジャーナリストとして活躍していらっしやる方です。次が小泉雅生さんです。現在首都大学東京の助教授、小泉アトリエの主宰者です。建築家の立場から今日はお話を伺うことになっております。それでは第I部に話を進めたいと思います。

講演

「北欧におけるコレクティブハウジングの現状と展望」

■コレクティブハウジングの歴史

○シェスティン(コレクティブハウス居住者・BIG) 本日はありがとうございます。私はスウェーデンの建築家のシェスティン・シェーネッケル、隣の方がインゲラ・ブロンベリさんです。今日はスウェーデンのコレクティブハウスの背景、現状、今後の見通しの研究結果をお話したいと思います。コレクティブハウスの簡単な歴史からお話したいと思います。Alternative living (1800~2000) という表(図1)は、コレクティブハウジングの考え方は、19世紀初めのロバート・オーウェンやシャルル・フーリエなどのユートピア社会主義思想に影響された考え方が原点だということを示しています。その1つの建築として、あるいはコミュニティとしてリアライズされたのが、ファミリーステール(Familistere)(図2)です。これは北フランスのギース(Guise)にあります。ゴダンという鋳物工場の工場主で、工場に合わせて、鋳物工場で働く労働者のために、住居だけでなく学校や劇場、パン屋、レストランなど、いわゆる労働者のための総合的な居住環境を提供したのです。それが1960年まで機能していたわけです。上に3つの中庭型の建物が居住部分で、下のほうが学校やレストランなどです。居住部分は、各家にはキッチンがなく、共同でパン屋やレストランがあります。今は学校として再建されています。

■サービスモデルのコレクティブハウジング

○インゲラ(スウェーデン国立工科大学・BIG) このアイデアはその当時のユートピア社会主義思想によってもたらされました。サービスを外から買うということで、レストランが地下にあって、毎日の食事はそこでとり、育児や洗濯などもすべてサービスとして買うという方式をとっていました。ここの特徴は、子どものいる家族でも、

夫も妻も働くことができるというところにあります。た一家庭の子どもであるというよりは、全体の中で多くの子どもたちと一緒にいられるというところです。

これは、スウェーデンで初めて形になった1935年に作られたコレクティブハウスです(図3)。1階は、レストランや入口、玄関などの機能を持っています。それぞれの住宅でかなり小さなものです。キッチンのエリアには小さなリフトが付いていて、それは直接地下のレストランにつながっています。もし家族が下まで行って、一緒にレストランで食事をとりたくなければ、ここで下から食事を持って、家族だけで食することができます。ここの住人、ジャーナリストや学校の教師、学者などの人たちで、時間が経つにつれて、たくさん子どもが生まれ、ここの部は大変小さかったので、出ざるを得ませんでした。

■現代的コレクティブハウジングへの転換

ヘッセルビーファミリーホテルはエンキスト(OlleEngkvist)によってストックホルムに建てられました(図4)。これは1956年に建てられましたが、エンキストは少なくとも4つか5つのコレクティブハウスをストックホルムに建てました。そのうちの1つは、熟年のたちや働く女性の人たちのために食事サービスが付いたものでした。この住居の中にはデイケアセンターなど、かの施設もたくさんありました。レセプション施設として、いろいろなものを受け取ったり、または送り出したする設備をもった施設や地域の中には328戸の住宅のためのお店もありました。

しかし、1976年に所有会社は、サービスを止めてしまい、多くの人は出ていったのですが、それに反対して長期間最後まで闘いを続けた人たちがいました。終わった後にさなパーティをやろうと思っていました。長い話し合いの末に、結局所有会社が鍵を渡してくれたのです。最初、らはケータリングを使おうと思ったのですが、最後には分たちで作るというところまでいきました。

これがスウェーデンでの最初の一緒に食事を作るといふ形のはじまりです。特にお話ししたいのは、このシステムがまだここではそのまま続いており、最初のタニングやキッチンを使うことはできませんが、ほかの部でそれを行っているということです(図5)。

■Stolplyckan

これはかなり大きなプロジェクトですが、ストリプリカン(Stolplyckan)というストックホルムの南のほうにあった184戸のコレクティブハウスです(図6)。この物は自治体と独立した別の活動グループとが一緒にな

て造ったものです。これは平面的にもかなり広がりをもっているのですが、中は屋根が付いた廊下で全部つながっています。この建物はもちろん食堂やキッチンをもっていますが、この食堂やキッチンは昼間はプロの人たちが使っており、そこで供されるランチは年輩の人たちや保育園の子どもたちのために供されます。夜や土曜日・日曜日の週末は、同じ施設を使って、ここに住んでいる住民が自分たちの食事を作ることができます。

■新しい居住運動—BiG グループ

○インゲラ いままではかなり大きなプロジェクトのヘッセルビーやストリップリッカンのお話をしましたが、これで新しい考え方の流れができていき、そこでシェスティンや私が所属するグループ (BiG) がそのアイデアを発展させていきました。最初のミーティングに集まった人たちは女性の建築家でした。どのような家を建てるべきか、またどのようなことに興味があるかなどについて話し合いました。そのときにまた会いましょうということになり、2週間後に集まったのですが、4人しか集まりませんでした。集まったメンバーは建築家やジャーナリストだったのですが、そのときは建築についての問題を話すというよりは、私たちはどのように自由に住んでいったらいいかというようなことを話し合いました。

このグループは10人の女性たちだったのですが、どのように住んだらいいかということについては、皆同じような考えを持っていました。子どものいる人もいたし、子どものいない人もいましたけれど、皆が考えたのは同じことで、それぞれがプライバシーを保てるドアで閉められる別々の部屋を持つこと。建物の中に共用で使えるキッチン、ダイニングなどがあり、週のうち何日ということは決めませんでした。一緒に食事ができるということを考えていました。私たちは大体20~50戸の規模の住戸が理想的であると思っていました。家というものは大変高価なものです。それぞれの家から、大体8%から10%ぐらいを減らして、それを1つにまとめてコモンの部分にするというアイデアでした。大体15%を10戸の家が供出すると、それによってダイニングや台所、それからゲストハウス、サウナなどが造り出されると計算しました。大体10%ずつ供出していけば、40戸あればもっと広い土地が計算できます。単に広さだけではなくて、さまざまな設備も一緒に使うことができます。今ほどではないですが、コンピューターなど、そのほかの機械類なども一緒に使えるということです。例えば2つミシンがあれば、どんなに有用だったでしょう (図7)。

私たちの夢は私たち自身の家を建てるということです

が、実際は、それは実現していません。しかしながらそのときのメンバーたちが、講義をしたり、本に書いたり、メディアに話したりとさまざまな方法でこのアイデアを広げていきました。全部でスウェーデンには48のコレクティブハウスがあります。ストックホルムも現在19のコレクティブハウジングがありますが、少なくともあと1つは建築中です。これらのすべてのコレクティブハウスを私たちは訪問しました。一緒に食事を食べるゲストとして訪問しましたが、大変良い経験をしました。ここに住んでいる人たちに話を聞くと、大体その半分の人たちが、私たちのBiGの提案を聞いたり、本を読んだりして、そのアイデアをもらったということですが、あとの半分は全く私たちの提案を知らなかったということです。これから考えても、私たちの考え方は非常にどこにでもある共通した考え方だということがわかります (図8)。

■スウェーデンの小さな規模のコレクティブハウス

○シェスティン これからスウェーデンの小さな規模のコレクティブハウスについてお話したいと思います。重要な点は、これらのコレクティブハウスが公共の住宅公社によって建てられたということです。私自身その当時、ソウブというやはり公共の住宅会社に勤めていたのですが、彼らにこれらの思想、コレクティブハウスの考え方を広めていこうとしました。大事なことは、これらの人たちにこの考え方を広めていくことであり、そして住宅会社に、こういうことが実現すれば、テナント、借家人が出てくるということを知らせることです。

■Stacken

○インゲラ スタッケン (Stacken) はスウェーデンのイエーテボリ (Göteborg) の郊外もあるコレクティブハウスです (図9)。Stacken というのは「蟻の丘」という意味です。イエーテボリは、その当時あまり人気のある場所ではなかったのですが、それでもこのコレクティブハウスにコレクティブ人というのでしょうか、移って来たいという要望がありました。

■Fiolen

○シェスティン ルンド (Lund) にあるバイオリン (Fiolen) は全く新しく建てられたコレクティブハウスなのですが、低層で、ご覧になってわかるように、かわいい形をしています (図10)。下のほうはかわいいダイニングエリアです。スウェーデンのコレクティブハウスの大事な点は、中側ですべてがつながっているということです。日当たりがとてもしっかりとご覧になれると思います。

■Färdknäppen

○シェスティン フェルドクネッペン (Färdknäppen) は新しいコレクティブハウスですが、どちらかと言うと年輩の方、40歳以上の方に向けたものです(図11)。

このような良質なコレクティブハウスの難点は、あまりにも質がよすぎて、子どもがたくさん生まれすぎてしまって、最終的にはみんなそういう人たちは引っ越さざるを得なくなってしまうということです。子どもたちが独占してしまうような形にもなってしまいますが、それでもある人たちはここに住むことを望んで、ワークショップを作ったりして暮らしています。

フェルドクネッペンは40歳以上で子どもがいないということが条件だったのですが、それでも子どもたち、孫たちがどんどん遊びにやって来るので、子どもたちは住んでいないけれども、子どもや孫たちがいつも周りにいるという状況です。この中に43の住宅があり、現在53人が住んでいます。居住者の平均年齢は65歳で、40~97歳までの人が住んでいるのですが、40%以上は女性です。ここに住んでいない人たちもやって来て、一緒に食事を楽しんでおります。コモンミールはいまだにいろいろな変遷を経てはいますが、まだ重要な要素になっています(図12)。

これが1階の図面です(図13)。日本の家ほどきれいではないですが、それでも十分です。

いちばん大事なことは、それぞれの場所に自由にアクセスできることです。

■デンマーク・オランダのコレクティブハウジング

○インゲラ ほかの国、特にデンマークとオランダについてお話します。この2つの国では、1970年代に大変強いコレクティブハウジングの流れがありました。私たちが考え始めた2年ほど前のことです。まず、2つほどデンマークについてお話します。

■Saettedammen

最初に、デンマークのSaettedammenという所のお話をします。このアイデアは、建築家やジャーナリストが1960年代に始めたものです。グループを作ったのは友だち同士だったのですが、実際に彼らは土地を買いました。コペンハーゲンの真ん中ではなく、少し外側の所でした。スウェーデンとの大きな違いは、建物がすべて低層だということです。大体2階建ぐらいで、それぞれの家から隣の家に行くこともできるし、コモンエリアに行くこともできる構造になっています。

形態は、半分ぐらいが持ち家と賃貸の所有権が混ざり合

ったものになっています。右下にあるのがコモンエリアのプランですが、ダイニングのエリア、キッチンはそのくらい大きくないのですが、使うには十分良い大きさです(図14、15)。私たちは数回にわたってここを尋ねていますが訪問するたびに少しずつ違っていっています。建物は2-に分けられたりもしているのですが、考え方は常に変わっていません。

1960年代に1つの記事が出ました。それは「子どもは100パーセント親のものか」という題の記事でした。デンマークでは、子どもを持つことに非常に一生懸命で、スウェーデンではそのゴールを果たすことができているのですが、デンマークではそれが1つの目標となっていました。

■Munksøgård

もう1つ、これは比較的新しいものです(図16)。ご覧になってわかりますが、真ん中に非常に大きなファーム(農家)があります。それを囲んで5つのグループの集住住宅があります。ファームハウスは、さまざまな共同の活動に使われています。高齢者対象、若者、持ち家、賃貸コーポラティブの5つのビルディングから成り立っています。コモンのファームハウスは太陽熱を利用する屋根になっています。同じように、共同で牛も飼っています。コモカウといえます(図17、18)。

■オランダの事例

Het Groene Dak, Wilhelmina Gasthuis

次は、オランダのユトレヒト(Utrecht)にあるものですが、バリエーションが非常に多く、さまざまなものがあるので、是非ここに見に行くことをお勧めします。Het Groene Dakは緑の屋根という意味で、環境共生型のユトレヒトの近くにある共営住宅です。オランダでは、非常にエコロジカルな考え方で造られているものが多くあります(図19)。

次に見ていただくのは、Wilhelmina Gasthuisというラムステルダムにある住宅です(図20)。これは、もうほとんど機能しなくなった古い病院を修復して使っているのですが、小さなアパートから大きなアパートまでさまざまな違ったタイプの住宅があり、見に行くと非常に興味深いものです。

■アメリカ・カナダのコレクティブハウジング

○シェスティン アメリカ・カナダでもコレクティブハウスは普及しているのですが、アメリカでは「コウハウジング(Cohousing)」と呼ばれております。アメリカに現在150以上のコウハウジングがあるのですが、それ

れが WEB サイトにいいものを開いているので、それで見ることが出来ます。

■コレクティブハウジングの考え方

○シェスティン もう一度スウェーデンの事例に戻りますが、結論としてコレクティブハウジングの組織というのはどういうものかをお話します。良質のコレクティブハウジングをつくることも当然ですが、個々の人たちの問題も話し合わなければいけません。興味を持つ人たちを増やしていく、そういう影響を与えていくことも大きなことです。住宅会社あまり興味を示さないことも大きな問題なのですが、コレクティブハウジングで生まれた人たちがまた新しいグループを作っていくことも、とても大きなことです。

私たちのグループ BiG は、最初6人で始まり、10人になり、いまは6人になっていますがまだ続けております。ヨーロッパ中、時には日本も訪問して、コレクティブハウジングに関する研究を続けております。

最後に重要な点ですが、建築する前に住む予定の人がいるような検討をし、どのように暮らしていきたいかを話し合うこと、みんなで使うコモンキッチンのデザイン、住んでいる人間として、我々がすべてを取り仕切っていくことが大事です。そうすれば、その土地のオーナーが私たちのことを信用し、私たちの考えを尊重し、計画が進んでいくわけです。とりわけ建築家や実際に建築をする人たちが私たちのコレクティブハウジングの考え方を十分に理解し、この考え方に敬意を払ってくれることがとても大事です。

<質疑応答>

■子どもが育つ環境としてのコレクティブハウジング

○大橋 それでは、質疑応答に入ります。

○ジェンキンス（日本赤十字看護大学） お話の中で、コレクティブハウスに入る若いカップルに赤ちゃんが生まれすぎているということを「問題点」として指摘されましたが、その背景にある要因やまた、なぜ、それが問題として意識されるかをもう少し具体的に説明して頂きたい。

○インゲラ 今のご質問の一部分についてはお答えできるかと思えます。コレクティブハウジングという環境には、多く子どもがいるということで、それを見て子どもをつくるということになるのですが、大きな住戸にはすでに住んでいる人がいて、自分たちはそこに移ることができないので、出ていかざるを得なくなる状況が起こります。

○シェスティン 子どもたちは、多くの子もたちと一緒に育つ環境がとても好きなのです。親たちも、クッキングなどの時間ができとても良いのですが、ただ、大家はあ

まり大きな住戸を建てるのを好まないようです。スウェーデンでは、5部屋とキッチンがついたフラットアパートはめったになく、ほとんどがベッドルーム3つでキッチン付きです。しかし、子どもたちが10代になると、自分たちの部屋がほしいと言い出します。

■今後の日本のコレクティブハウジングについて

○首藤（都市再生機構） 2つほど質問したいと思えます。1つは、日本の場合、集合住宅は単に集まって住んでいる状況があるのですが、コレクティブハウジングでは、集まって住むことの利点を最大限に活かそうと努力していると思えます。そのための条件に何が必要なのかは、結論からも言われていると思うのですが、我々に1つか2つアドバイスをいただきたいのです。

もう1つは、住宅を経営する観点から、日本の場合は公的住宅ではどうしても居住者を管理してしまう側面があるのですが、デンマークやスウェーデンのような北欧の場合は、地域に密着した住宅の運営をしていると思うのです。その点を、居住者と住宅を所有している人たちの関係について、どのような関係かを教えていただければと思います。

○大橋 今のお話は、パネルディスカッションで話し合われると思えますので、簡単にお答えいただきたいと思えます。

○インゲラ まず最初の質問に対するお答えなのですが、一緒に住むという感覚を育てていくのは、共に何かをすることを通してやっていかなければいけないだろうということです。ただおしゃべりをするだけではなく、共同に責任感を持って何か作業をやっていくことにより、コレクティブハウジングと一緒に住むという感覚が育っていくのではないかと。付け加えると、これがすべての人に向いているわけではないのですが、本当にそれをやりたい人を励まし推進していくことで、コレクティブハウスができていくということです。

○シェスティン まず知らせること。とにかく知らせ、知らせ、知らせることが大事であるということです。テレビやラジオなどいろいろなメディアを使って、人々に知らせていくことがいちばん大事なことはないかと思えます。

○インゲラ 所有者と住み手との関係についてですが、いちばん大事なことは、それを供給する側がコレクティブハウスに興味を持ってくれなければいけないということです。スウェーデンには住宅供給公社のコレクティブハウスがありますが、その1つが先ほどお話したフェルドクネッペンです。原則中の原則は、とにかく興味を持ってやってくれるということがあります。

【第Ⅱ部】「日本におけるコレクティブハウジングの可能性と課題」

○小谷部 日本でも「本格的な」といわれるコレクティブハウジングが2003年に、東京の日暮里に実現しております。後半のパネルディスカッションは、「日本におけるコレクティブハウジングの可能性と課題」というテーマですが、最初に坂元さんから、居住者の立場から、どのようなコレクティブハウスなのかを紹介してもらいます。民間

の事業ですけれども、賃貸のコレクティブハウスです。を伺いながら、その居住者の暮らしにとって、どんな価値を持った住宅なのか、一体どのようにその価値は生みされているのか、そしてどのような課題があるのか、そんなことを考えながら話を聞いていただきたいと思います

コレクティブハウスかんかん森の暮らしと住まい

坂元良江（かんかん森居住者）

■コレクティブハウジングとの出会い

仕事は、テレビのプロデューサーをやっています。私がコレクティブハウスに出会ったのは、16、17年前に、小谷部さんを含む、数人の女性グループがスウェーデンに行き、コレクティブハウスの取材をして帰ってきた、そのレポートを小冊子で読みました。そこに「あなたにこの指とまわってほしい」と書いてありました。私は、これだと思いついて、その指とまわって、調査研究グループとか、居住者のグループとか、NPOの立上げに参加するということが、コレクティブハウスひと筋にやってきました。

ただ、それを見たときに、本当に自分がコレクティブハウスに住めるとはあまり確信していませんでした。ですから、架空の設計図を見ながら、こんな所で展開される夢のようなストーリーを頭の中に想像しておりましたが、結局、コレクティブハウスに住めることになったわけです。私は居住者の立場ですので、民間の居住者参加で造り上げたコレクティブハウスがどのようなものであるかということ、暮らししている立場から説明していきます。

■コレクティブハウスかんかん森の概要

JRの日暮里駅から徒歩15分ぐらいの所です。日比谷線の三ノ輪駅からも同じぐらいで行けます。15分歩くというのは、最初は不便かと思ったのですが、いまは運動にもなって非常にいいと思っています（図1）。

12階建ての大きな日暮里コミュニティという建物は高齢者施設を運営している民間の事業者である生活科学運営が造ったものです。上のほうは、元気な高齢者のための利用権分譲のマンションと有料老人ホームです。1階に保育園と、在宅介護のためのクリニックと、それから上の高

齢者住宅の方が使うレストランがあり、かんかん森の居住者もお金を払えば使うことができるようになっています。この2階と3階の部分が、「コレクティブハウスかんかん森」です（図2）。

プラン（図3、図4）は、ひと目見て非常によくわかと思いますが、私たちはスウェーデンのコレクティブハウスからたくさんを学んだこともあり、とてもよく使っています。コモンダイニングルーム・コモンリビング・同のトイレ・木エテラスなどがあり、コモンランドリーは、ミシンやアイロンがあり、菜園テラスではせっせと菜を作ったりしています。菜園テラスは、建築の段階から重たい土を入れることができるように造られました。ウッドデッキと芝生を入れたり、花畑にしたりして、いい空間に年がかりで作り上げました。

3階には、みんなでシェアして使っている倉庫・共同オフィスがあります。ここは私たち居住者組合「森の居」というオフィスになっています。個人が使うときにも、用代金を5円とか10円を入れれば、コピーをしたり、コンピューターを使ったりすることもできるようになっています。3年がかりでゲストルームも完成しました。

■かんかん森の日常風景

私たちの生活の中心のコモンダイニングルームには40の椅子と、5つの子ども椅子があって、大体40人が一緒にご飯を食べることができます（図5）。お客様がいても、せいぜい30人、日常生活の中では18人とか、人ぐらいの人たちがここに集まってご飯を食べています。もちろん、ここはご飯を食べる所というだけではなくて、いろいろなことに使われています。

コモンミールはセルフサービスで、取ったものを、好きな所へ行って座って食べます（図6～8）。

かんかん森がスタートしたときに、子どもは2歳半の男の子1人だけしかいませんでした。大勢の大人の中に、2歳半の子どもがたった1人だったのですが、いまは子どもが5人に増えました。今年の暮れには、もう1人生まれることになっています。

私たちのコモンキッチンフェルドクネッペンほどは大きくないのですが、かなり大きな調理台があります。業務用の調理器であるコンビオープンもあり、1回に70切れぐらいの肉でも魚でも焼くことができる優れ物です。これも、スウェーデンのコレクティブハウスを見学に行き、これを入れようということでした。2年ぐらい経ってやっと業務用の大きな冷蔵庫を去年入れました。また、90秒で皿が洗える食器洗機も備えています(図9)。

ある日のコモンミールの調理当番の風景です(図10)。みんな自分の都合のいい日を入れていくのですが、たまたまこの日は60代の男性3人が当番になり、なかなかおいしいマーボ豆腐ができました。

リビングコーナーです(図11)。お気づきかと思いますが、フェルドクネッペンのソファと同じ色です。ここは、居住者同士がお茶を飲んだり、家族が訪ねてきたり、友達が訪ねてきたときも、ここでお茶をしたり、おしゃべりしたりするスペースです。

3年かかってゲストルームもできました。この床は最近、自分たちでコルクタイルを張りました。この机も、板を買ってきて、自分たちで柿渋を塗って作りしました。ここは、和室にするとき、コタツがいいとかいろいろな意見がいっぱいあって、なかなか決まらなくて、意見がまとまって完成するには3年の年月が必要でした。とにかく、みんなよくしゃべる人たちで、自分の意見があるものだから、なかなか1つにまとまりませんでした(図12)。

■様々な使われるコモンダイニング

コモンダイニングルームというのは、コモンミールを食べるだけではなくて、いろいろなふうに使われています。今年の春には研究発表会を開催しました。かんかん森は、取材もたくさんありますけれども、研究者も大勢いらしてドクターの論文、もちろんかんかん森だけではなくですが、こういうことをテーマにドクター論文を書いた櫻井典子さんとか、修士論文を書いた人とか、学部の論文を書いた人とか、いろいろな人たちが自分の出来上がった論文を持ってきて、ここで研究発表会をしてくれました(図13)。

居住者の結婚式も行いました。イギリス人と日本人のカップルなのですが、かんかん森で結婚式をやりました。居

住者の1人が祝詞を挙げて、居住者の1人が仲介人になって結婚式を行いました(図14)。

ちょっと前後しますけれども、古いリサイクルの帯を飾っています。インテリアグループの人たちが探してきて、ここにタペストリーとして飾りました。

■かんかん森の全てが分かる掲示板

インフォメーションはすべてここに掲示することになっています。引っ越しをすることになった人のパーティをやったり、食材のストックはいま何がありますよとか、掃除グループの掃除当番表があります。この奥のほうはコモンミールの当番、何日の何曜日は誰と誰というようなことの名札やメニューと予約表などが貼ってあります。1日1回ここを見ないと、何がどう動いているかわからないです。また、スウェーデンからお客様がいらっしゃるといことで、ヘイとかタックというのをここに書いておいて、いらっしゃるまでに覚えておけというふうに誰かが貼りました(図15)。

■3周年記念

私たちは、つい最近3周年記念を迎えることができました。そのときに、大勢の方たちが来てくださったのですが、そのときの催し物の1つで「かんかん森いろはカルタ」を作りました。かんかん森の暮らしの中で起こったことを、いろはカルタにして、居住者が絵を描いて、みんなでこれを拾ったりして楽しみました(図16)。

かんかん森が出来上がってから3年4カ月ですが、その前に2年ぐらいの間があるわけで、その間にかかわったいろいろな立場から、事業主の生活科学運営の方たち、NPOコレクティブハウジング社の方たち、もちろん居住者やそれ以外に大勢のサポートメンバーの人たちが、ほとんど全員欠けることなくみんな参加して祝ってくれました。私たちにとっては大変うれしかったのです(図17)。

■かんかん森からアジアへ

1つともうれしかったことをお知らせします。1年半ぐらい前に、社会学者の上野千鶴子さんが、韓国の女性グループを連れてかんかん森に見学にいっていただきました。ジャーナリストだとか、元女性大臣とかすごい方もいらっしやったらしいのですが、その14人の方たちが、コレクティブハウスをいたく気に入って、韓国にもコレクティブハウスをつくらうということになったそうです。それから、彼女は3回ぐらいかんかん森を訪ねてきて、私たちといろいろな情報交換をしています。それで、同じ事業主の生

活科学運営が、韓国でコレクティブハウスをつくるという動きがあるそうです。

私たちが、たくさんのことをスウェーデンから学んで、日本でコレクティブハウスが出来たみたいに、今度はアジアの人たちが、私たち日本のコレクティブハウスをいろいろ学んで、新しくコレクティブハウスが韓国にも広がっていく。BiGの方たちがいちばん最初に種をまいてくれたことが日本に伝わり、またアジアのほかの国にも伝わっていく、そのことはとてもうれしいことです。

■コレクティブハウスを自分たちで育てていく

私たちの暮らしも、そうそう何も問題がないわけではありません。いろいろ毎日のようにたくさん議論をしたり、たまには喧嘩をしたりとか、居住者ミーティングで深刻に相談をして解決ができたり、できなかったり、ゲストルームを和室にするか洋室にするかなどというのは軽い話です。高齢になって、もし自分がここの役割を担えなくなったときにどうすればいいのか、ということが理由で引越された方もいます。子育てのサポートをどのようにしているのだろうかとか、暮らしの中で毎日のように起こっています。

理念だけに固まっていたのでは暮らしは成り立っていないということもあり、暮らしに即したコレクティブハウスを自分たちでもって育てていくということをいちばん考えなければならないということです。暮らしをしている居住者である私たちがいちばん考えなければならないことではないかと思っています。

■かんかん森を体験した感想

○小谷部 ありがとうございます。日本のコレクティブハウスのかんかん森を見ていただきました。

いまの話の中にもありましたけれども、2003年にかんかん森が出来ているのですが、その1年前に、「よし体験してみよう」ということで、将来の居住者何人かと、それからコーディネートをしたNPOのコレクティブハウジング社の何人かが一緒にスウェーデンにコレクティブハウス体験ツアーをしました。そのときに、シェスティンさんとインゲラさんには、いろいろお話を伺いました。2003年にかんかん森が出来て、オープンしてすぐ後にシェスティンさんはかんかん森を訪れています。

それで3年目の今回、またおいでになってウェルカムパーティをここでやっていただきました。そして、さらにその後もう一回インゲラさんもこのコモンミールを体験していただきました。お2人から、日本のコレクティブハウスかんかん森を体験されて、その感想をお伺いしたいと思

います。

○シェスティン とても美しいハウスです。

○インゲラ 実際にかんかん森が出来る前から皆さんが集まって、日本スタイルのコレクティブハウスのアイデアを作り上げていったということに大変感銘を受けました。とても大切なことは、日々の生活で起こってくるいろいろな問題と対決し続けて、新しいやり方を作り続けるともかくそのまま歩き続けてください。

実際に日本を訪問した最初の1週間の間に2回かんかん森を訪ねさせていただきましたが、とにかくすぐに恋するほど気に入ってしまいました。

私は、フェルドクネッペンでコモンミールを作るのを伝ったりはしているのですが、住んだことはないです。また、たくさん子どもは来るのですが、住んではいません。かんかん森はとても生き生きしていて、デンマークで4年前に言われた、子どもたちに100人の親がいたほうがいいか、というのをそのまま体现していて、子どもたちに40人の親がいるということを実感しております。

■コメント1: 公的立場からコレクティブハウジングの日本での可能性

○小谷部委員長 次は小畑さんです。現在は、日本での公的住宅開発供給にかかわってきた立場からコレクティブハウジングの日本での可能性・課題についてお話をいただけたと思います。

○小畑（財団法人日本開発構想研究所） 私は、日本住宅公団に35年間勤めました。名前が次々と変わって、去年退社したときには「都市再生機構」という、4回目が変わった名前でした。小谷部先生には、随分いろいろ教えていただき、コレクティブハウジングを導入しようという調査研究を何度かやったことがあります。それで、「もう研究はたくさんだから本当につくってくださいね」と先生に言われておりました。私が2000年に千葉地域社の計画部長になって、ここでつくれると思ひ、部下と一緒にチャレンジしました。そのときの計画も、生活科学運営さんとタイアップで、市川にと思っていましたが、また人事異動のために状況が変わってしまいました。

ちょうどその頃は、都市再生機構へと再編の法案の審議があり、プロジェクトも消えました。実現できず関係の方々には、申し訳なかったと思う気持ちも混じりながら、イングラさん、シェスティンさん、それから坂元さんのお話をお聞きしていました。そして先週はかんかん森でコンミールもいただいてきたりして、やはりコレクティブはいいなと思いました。いま日本の社会に必要なのはこれだ、と確信した次第です。

いま私が所属している日本開発構想研究所で、大所高所から国土計画や地域計画をやってきた立場に多少反省の気持ちもこめて、3点ほど話をさせていただきます。1つ目は、現代社会と都市の話です。2つ目は、社会構造が随分変わってしまったということで、家族というものが希薄化してきた話です。3つ目は、これからのコミュニティづくりに、コレクティブハウジングの考え方しかないのではという話です。

■現代社会と都市

まず、現代社会と都市の話です。現代都市というのは巨大化して、肥大化しております。その中で、子どもがどう育っていくのだろうか、あるいは自分たちを含めて人がどう社会生活して、最後に死をどう迎えたらいのかという問題に直面しているのかと思います。振り返ってみますと、20世紀は都市化の時代であって、日本はそれを戦後の50年間ぐらいの間、あるいは30~40年の間に国土が一気に都市化してしまったのですが、ヨーロッパはもう少し時間をかけて都市化したと言われております。都市化と巨大シス

テム、いろいろな産業システムも、社会システムも巨大化し、とうとうグローバリゼーションまで来てしまったわけです。社会的な問題、経済的な問題が膨張していく時代でもありました。

そうした中で個人とか個人の尊厳が抑圧されてきたように思われます。このような状況の中で、どうやって個人の大切なものを活かし、アイデンティティやプライドを持っていくのかということを考えなくてはならないわけですが、皆さんもそれぞれに考えておられるのだと思います。そういうことから、私はコレクティブハウジングを評価したいと思っております。

現代文明はこうした巨大なシステム一辺倒でやってきたことに、世界中で反省の気持ちが起きているということです。

高度経済成長時代には、日本住宅公団でも1万戸ぐらいある高島平団地などを造りました。こういう巨大な団地を、もっと郊外にもたくさん造ったということです（図1）。

日本だけではなくて、世界が同じように考えたのです。コルビジェの考えたアイディアがいい、というふうにも過大評価してしまって、ブラジルやドイツにも郊外団地が数多く建てられました。ノイエハイマートが建設したドイツの住宅も、取り壊されたり減築されたりしています。ノイエハイマートは、日本住宅公団が目標にしていた組織の一つだったのですが、最後は1マルクでパン屋に買われてしまう組織になってしまいました。

もっと象徴的なのは皆さんもご存じの、アメリカのセントルイスの郊外にあったブルーイット・アイゴという団地です。ミノル・ヤマザキが設計して供給しました。建てて20年もしないうちに、20棟ほどを全部ダイナマイトで爆破解体せざるを得なかった（図2）。こういうことをやってきてしまったという反省が、1980年ぐらいまでに世界中で反省が起きたということかと思ひます。

その反省の後どういうふうになったかということです。私たちが画一的なものを大量に造ったことが問題ではないかと考えました。例えば、もう少しデザインをよくし、ライフスタイルをきちんと考えて取り組めばよいのではないかとということで、ライフスタイル型の提案という取組みも行われました。これも、いまから考えますと、やはり商業主義と結び付いた考え方でした。いまのいろいろな商業、デパートなどで売っている物も、ライフスタイル提案型になっていて、こういう考え方を引き継いでいるのではないかと思います。悪いことではないかもしれませんが、それから、都市のほうもファッションナブルになり、工場の跡地だとか、港湾の跡地を大型フロントにするということで、都市景観を大事にした開発、ある意味ではいままでと

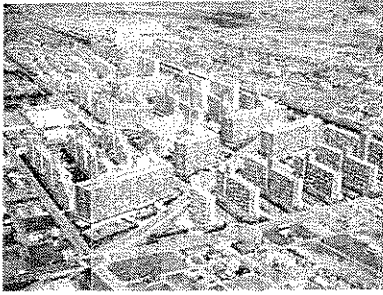


図1



図2

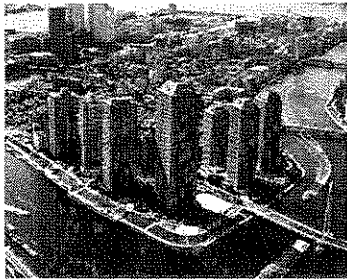


図3

は違った、都市や住宅が造られるようになってきたのですが、実は隠れた問題があったということではないかと思ひます。この隠された問題のほうが、実は大変大事なのです(図3)。

■希薄化してきた家族

次に、社会的構造が変わって、家族が希薄化したという話です。「岸辺のアルバム」とか「金曜日の妻の物語」というのはやった時期が1980年ぐらいです。立派な家の、美しい団地、美しいニュータウンに住んでいて、家族がすっかり崩壊しているという話は、三浦展さんと何人かの方が書いています。郊外の計画された住宅地のいろいろな問題が、そのころから起き始めていたのではないかということになります。そういうことについて、日本人はちょっとうっかりしていたかのように思われるのですが、ヨーロッパのほうがもう少し早く気付いていたということだと思ひます。

個人が家族よりも大事だと考え始めたのです。女性の社会進出ということから、古い考えではいままでの核家族で家を大切に守っていくことを、当然のように考えていたのが、そうではなくなってきたのです。イブセンの小説などもそうです。20世紀の初めには、既にそういうことがヨ

ーロッパでは問題視されていましたが、日本でも一部のインテリは問題にしていたわけです。現代社会の裏側にあそういう課題を忘れて、日本が急に都市化し、ライフスタイル対応してきたことが本当によかったのかという話です。

■随分変わった社会構造

もう1つは家族の希薄化とも関係しますが、社会福祉システムがすっかり変わったということです。私たちは、スウェーデンやデンマークでコレクティブができて、つくりした記憶がありますが、社会福祉システムがほぼ壁にできていた国が、何故に自分たちの力で福祉に変わるものをつくっていくのかと思ひました。今はスウェーデンでも同じ状況だと聞きましたが、公共財政は逼迫してきています。医療や福祉がますます高度化しています。そうした中で、みんな平等に手厚くというわけにはいなくなてきていますし、もし平等になされると非常に画一的なものになるという問題が、家族関係を壊しているという話があります。

そうした問題の話と都市の話をつなげた人がピーター・カルソープだったのでないか、ということも最近見ました。アメリカでコウハウジングが普及している。とも、このカルソープたちがやっているニューアバニズと関係しているように思ひます。彼の指摘が非常に大事なのは、アメリカンドリームの典型と言われる、郊外の戸建て住宅、1,000㎡の敷地に、300㎡ぐらいの建物が建って、核家族が住んで、アメリカンドリームを実現していた場所が、そうではないぞということを指摘しています。

ここで彼が着目したのが、1990年のアメリカは、単身世帯が30%、18歳未満の子どもいない世帯が35%、残りの3分の1が18歳未満の子どもいる世帯で、そのうちの8.7%が1人親の世帯になっている点です。普通の核家族というのが約4分の1しかいない。こうした状況で郊外の、自動車交通を前提とした町ばかりでいいのだからかと指摘をして、ニューアバニズムを唱えました。公共交通をもっと大事にして、歩いて暮らせるコンパクトな町をつくらう、ということをして1990年に提案したわけです。

この考え方を日本に当てはめるとどうなるか。東京都の状況で説明しますと、2005年の国勢調査、これは速報版で分析しているのですが、独り暮らしが40%、18歳未満の子どもいない家庭が40%、残りわずか20%しか18歳未満の子どもを含む世帯がない。そのうち1.7%は1人親だったということです。普通に核家族があるというも況ではないわけです。全体を考えても5分の1しかない

(図 4)。

いま、マンションがたくさん供給されています。ハウスメーカーも展示場でモデルを見せて大量に供給しています。間取りのほとんどが夫婦室の寝室と子ども部屋です。子どもが、18歳未満を想定したと思われるような、小さな物入れしかない、せいぜい6畳ぐらいの個室が2~3室があるような住宅を供給しているわけです。

全国で見ても、先ほどのアメリカの状況よりもっと進んでいます。日本全国でこうなのです。たった4分の1しか核家族、18歳未満の子どもを含む家庭がない。日本が永らく「少子高齢化、少子高齢化」と呪文のように唱えていて、そう言っていれば事は片付くかと考えたのですが、実は大変なことになっていた。この子どものいる世帯には、離婚してまた再婚された方もいらっしゃる。普通の核家族がどれだけあるかはわからないのです。そうした多様な家族の尊厳を認め合うという社会がないと、犯罪などの問題が解決できない。私は、この問題が解決できるのはコレクティブしかないと思います。21世紀ならではの物を創ってほしいわけです。コレクティブは協働し、悩み、共に育つ新しい家族をつくるということではないかと先に結論を申し上げてしましますが、もう少しだけお話しさせていただきます。

なぜこう申し上げているかというのですが、1つは多摩ニュータウンで10年ほど前に調査をして、老後は誰と一緒に暮らしたいですかと聞いたら、トップが「近所の人」で、2番目は「友人」で、3番目が「肉親」という状況になっていました。「近所の人」というと、コレクティブではそれが完全に実現できているということだと思います。

■コレクティブ的なものを目指す試み

コレクティブ的なものを目指す試みとしては、例えば1982年頃に下町の形をもっと住宅に取り入れられないかと挑戦しました。自然発生でうまくいくコミュニティができないかということで造りました。「かんかん森」のあるような場所柄にも近い、江東区の木場という所に造りました(図5)。

ここを何度も訪ね、外国の方もよくご案内しておりますが、ごく自然発生的に、あちこちで自然に立話ができるとか、防犯的にも安全だとか、子どもが安全に遊ばせられるという環境があって、昔のコミュニティのよさが再現できていると思います。

40年経っている千葉の団地の例でも、自然発生的に助け合いの会ができ、独り暮らしのお年寄りたちに食事を提供する会、というものが週に何回かボランティアの手でなされています。これも、コレクティブの原形のようなもの

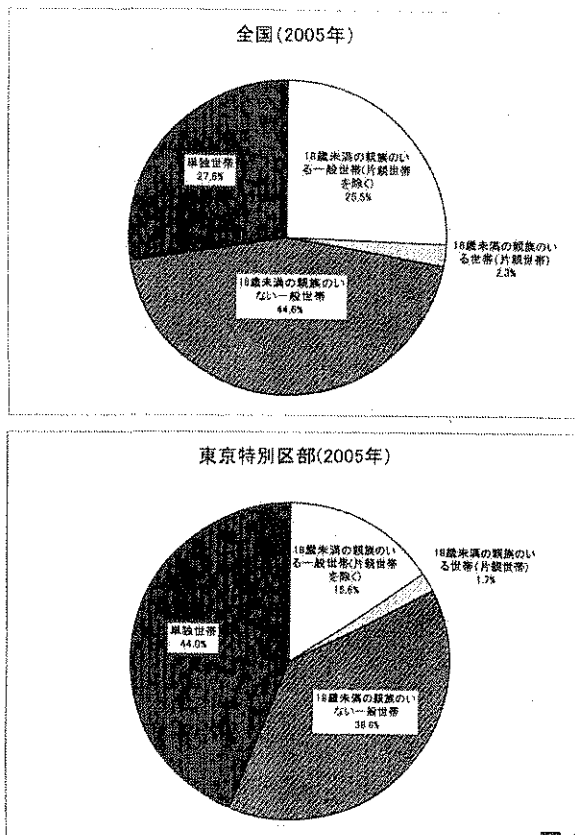


図 4



〈団み配置〉木場公園三好住宅 (東京都江東区)

図 5

かもしれませんが、こういうふうにならなくて、かつボランティアの方々が活動している団地ばかりではありません。心配になるのは、そうでない所で、一体どうやって団地で独り暮らしの老人が生活するのかということで、独り暮らしの高齢者が孤独死をする、死後何日かして発見されるというのが、全国の公団住宅で年間500人、都営住宅でも年間500人も居ると報道されています。

こういう問題は、コレクティブハウスでは絶対にあり得ないです。子どもがいじめられる、家庭内暴力事件、子どもをネグレクトするといった事件が毎日のように新聞を賑わせていますが、コレクティブハウジングでそういうこ

とはあり得ないということは、この間のかんかん森の見学や、本日のイングラさん、シェスティンさんのスライドをたくさん見せていただいて、改めて実感しました。こうした取り組みを国策に取り入れるということが、実はフランス、イギリスで始まっています。日本もそういうことを国策レベルでやらなければいけないのではないかと思います。押しつけではよくないと思いますが、コレクティブの考え方でうまくいっている所を核にして、見倣いながら社会を変えていかないと大変なことになる、というのが私のいまの実感です。

■コーポラティブ住宅からもう一步踏み込んで

コーポラティブ住宅というのも、日本住宅公団で1,500戸ほどやりました。八王子にあるこのコーポラティブに私の親戚の者も住んでおりますが、苦勞しながら一緒に造ったということで、非常にいいコミュニティも築かれています。入居者が何らかの事情で引っ越した後がなかなか埋まらないという問題があるようです。

一緒に造るというだけでは不十分です。一緒に問題を解決して、何か難しいことを一緒に手伝うということが、コレクティブとコーポラティブの決定的な違いではないかと思います。コーポラティブで、コレクティブ的に運営されている所もないわけではないでしょうが、もう一步進化させないといけないと思われま

○小谷部 ありがとうございます。子どもが育ち、私たちが生涯を生きる拠点である住まいの環境、現代的な環境がどうなっているのか、という辺りを20世紀のハウジングの時代から、脱工業社会と言われながら、私たちはまだ本当に個の尊厳というものに立った住環境を造る手立てを持っていない。コレクティブハウジングが1つの可能性ではないかというようにお話をいただきました。

次は、小泉さんです。今回コレクティブハウジング研究委員会のメンバーであるわけですが、建築家として、あるいは大学で建築教育に携わっている立場で取り組んでいるテーマと、コレクティブハウジングという居住形態、あるいは住宅の類型の中に取り組んでいくかという辺りのお話を伺えると思います。

■コメント2：住宅の中での個と個、個と全体の関係

○小泉（小泉アトリエ・首都大学東京） 自己紹介がてらこんな本を書きました（図1）。これは、本日の司会を担当していただいている大橋寿美子さんと、本日来場されている篠原聡子さんと3人で5年前ぐらいに書きました。先ほどの小畑さんのお話にもありましたように、家族は変

わりつつある、それに伴って住まいがどう変わっていくのか、ということ調査・研究して書いた本です。この本を書きすすめていく中で、個人と個人の関係、個人と全体・家族と言ってもいいかもしれませんが一との関係、それどう建築として解決していくのかというようなことがテーマとして浮かび上がってきました。コレクティブハウジングについて、設計者としてどう考えるかということをお話すべきなのですが、コレクティブハウジングを設計するチャンスというのは、現時点ではほとんどないでし、出来上がったものも、先ほど坂元さんからお話があったかんかん森ぐらいしかない。計画自体もまだ少ない。そういう中で、設計者としてコレクティブハウジングというものに対して、ある明快な方向性を出すのはすごく難しいと思います。

少し視点を変えて住宅のことを見てみると、実は住宅の中で個と個の関係、あるいは個と全体の関係についての面白い試みがいろいろとなされているようにおもいます。ここで、本日は住宅における試みをいくつかご紹介し、それがコレクティブハウジングにどうつながっていくかということをお話いたします。

■「ネクスト21」（図2～図5）

これは、大阪ガスが実験的に造った集合住宅「ネクスト21」というアパートメントブロックです。そのうちの「1立家族の家」と呼ばれる住戸を私どもで設計いたしました。いまから10年以上前で、当時、私はシーラカンズとい設計組織に属していました。

ここでは、平面に対して4つの個室があります。そして、それぞれの個室に対して、1つずつの玄関、つまり4つの玄関がある家になっています。玄関から個室に入るとその裏にスペースAと呼んでいる家族のための共用のスペースがあります。一般的にはリビング、あるいはダイニングと呼ばれるような場所です。外から、ダイレクトにこのスペースにアクセスして、そしてその裏に共用のスペースがあるというような空間構成を提案しました。

立体街路からのアプローチ部分に、縁側のような玄関が4つ並んでいて、そこから個室に入っていきます。中へ入るとコンパクトな個室があって、その奥に共用空間であるリビングがあります。個室とリビングとの関係は、ここにある大きな扉をはね上げたり、閉じたりすることでコントロールできるという仕掛けになっています。

■「S-HOUSE」（図6、図7）

「S-HOUSE」という名前が付けられた住宅で、山恒さんがデザインしたものです。お母さんと、両親と

子ども2人という5人家族のための家です。家族構成としては一般的な核家族プラス親というものです。この住宅で非常に面白いのは、地下に家族書斎と呼ばれる大きな場所があることです。ここにそれぞれの机がおかれ、ワーキングスペースが集約されて設けられています。また家族倉庫と呼ばれる大きな納戸もあります。勉強机とかクローゼットを個室の中に置こうとしないで、家全体の中で機能を確保していくという提案です。

この家の中で生活していこうとすると、部屋の中に閉じこもっていることは不可能なわけです。ここへ行ったりあそこへ行ったり、上ったり下りたりというようなことで、家の中のいろいろな場所を使いながら、自分の生活を組み立てていくようなライフスタイルになります。

これが地下の家族書斎と呼ばれる所です。私が訪れたときには、ここでお母さんがちょっとした針仕事をしていましたけれども、そういう姿をお互いに見ることができる関係というのが、実は家族の中ではすごく大事なのではないかとことを考えさせられました。

■「須磨天神町の家」(図8、図9)

次は吉井歳晴さんという建築家が設計をした「須磨天神町の家」というものです。これは、神戸の大震災で被災をした方々が、新たに家を建て直したものです。住んでいるのは、お父さんと長男の世帯、そして妹という成人が4人で住まうという住宅です。

ここでは、3つの塔屋が建っています。それぞれがお父さんの塔、妹の塔、長男夫婦の塔となっています。3つの玄関があり、3つの階段があります。お父さんの部屋は、駐車場から入ると書斎があり、そこから階段を上がると、ベッドルームがあります。妹の部屋は、縁側のような場所があって、ここから上がって上に部屋があるという形で、それぞれが、それぞれの玄関と階段を持っているわけです。ただし、2階へ行くと、3つの塔をつなぐような共用の家族室があります。家族室と自分たちの部屋との間の扉を開けたり閉めたりすることで、個の関係をコントロールすることができるという仕掛けです。

実際に私はこの住宅に行って住まい手にインタビューをしてきました。地震で被災して、仮設住宅に住む。仮設住宅ですから非常に狭い所で大人4人が生活をしていかなければいけない。その中で、彼らはどういうふうにしたらうまく一緒に共同で生活できるかということを考え、それぞれの独立性を尊重しながら生活していくルールみたいなものができてきたといいます。そのルールを、新しい家に適用したらこのようになったということです。

■「アシタノイエ」(図10～図14)

最後は「アシタノイエ」と名付けた住宅で、私が設計を行い一昨年出来たものです。この住宅ではちょっと視点を変えて、個と個の関係というよりは、共用スペースの造り方ということでお話しします。1階部分が共用のスペースになります。このスペースを利用するのは、両親と子ども3人プラス親の6人です。生活時間帯も、価値観も違う6人が同じ空間を共用することになる。そこで、コの字型の庭のようなスペースを外側から貫入させて、その余白のような所に居住空間が展開するような形式を考えました。

そうすると、ひだが多い空間ですからいろいろなコーナーができます。そういうコーナーごとに、いろいろなアクティビティが展開していく。ここで本を読んでいる、ここでピアノを弾いている、ここでテレビを見ているというような、いろいろな行為が違和感なく、自然に共存できるような空間をつくろうとしたわけです。

樹木がある所を、コの字型に囲いエクステリアのコートを作る。あるいは、水を張ったように見えるガラススタイルのインテリアのコートを作る。こういうスペースによって、いろいろなコーナーをつくり、お互いが気にならないような領域感、距離感をつくったということです。

■戸建住宅にみるコレクティブ的な芽

私はこれらの例を通じて何を言いたいかというと、1つの家族を対象にした住宅の中で、既に個人の独立性というものを意識した住宅というのが出てきている。すなわち個人が独立性を持って振る舞うことができるようなコモンスペースの造り方がされている。つまり、戸建住宅に、既にコレクティブ的な住まい方の芽があるのではないかと思うのです。

先ほど小畑さんが、もう少し国策的に、と言っても押しつけてはいけない、というようなことをおっしゃいましたが、実は、住んでいる人間のほうが、既にそういうものを欲しているのではないかとことを強く感じました。

○小谷部 ありがとうございます。建築の世界を見ますと、人が建築を造るのだけれども、建築が人をつくる、というようなことをよく言います。小泉さんのいまのお話を伺っていると、まさにコレクティブというのはソフトの話よりも、空間が人の関係づくりにどう影響を与えられるか、ということがよくわかります。個の自立性を前提にしながら、どう家族という連帯、あるいはこういう所で育った人が、どういうまちをつくっていくか。家からまちに、地域に広かれた形になっていくと、まさにコレクティブ的な住環境ができていくのかと思いつつ聞いていました。

全体討論

■コレクティブハウジングの価値

○小谷部 コレクティブハウジングの価値は、こういうライフスタイルを選択し、こんな住まい方をする居住者、私はコレクティブ人と言っています、そして、そういうライフスタイルにふさわしいコレクティブ住宅という、物理的環境としての住宅の形。そしてスウェーデンの場合も、かんかん森も自主運営の管理・運営をやっていますが、そのような持続可能なコレクティブ運営から成り立っているといえます（図1）。

それだけではなくて地域にとってもこのような価値があるのではないかと。ただ、実際にこういうハウジングをつくっていくのは、居住者があって、住宅があるだけではなくて、この考え方を理解する事業主体、そして住宅福祉の総合的な政策行政、そしてこういう考え方を理解して、実際に設計したり、あるいはコーディネートするNPOや専門家、建築家といった理解者の存在が重要なわけです。

■日本のコレクティブハウジングの現状

日本でコレクティブハウジングの実現・普及に取り組んでいくには、まず現状を認識しないとけません（図2）。スウェーデンのコレクティブハウジングが実現・普及していく環境というのを彼女たちに言わせると、まだ100%ではないわけです。ユーザーがいれば、それを理解する計画支援、行政の政策的な支援がある、あるいは公的な住宅会社に対応する環境にあるというようなことで、スウェーデンの場合をこういうレベル（図中実線）だとすれば、日本のレベルはまだこの辺り（図中点線）かなと思います。コレクティブハウジングというのが知られるようになり、NPOの人たちが一生懸命活動しています。また、東京でも、第2号の実現が見えてきました。そして関心のある居

住者といえますか、住みたいという人もかなり出てきたしかながら、事業をやってみよう、あるいは行政としても支援しようという辺りはまだ非常に弱いということにあるのではないのでしょうか。

■日本におけるコレクティブハウス実現・普及には何が必要か

パネリストの皆さんに、それぞれの立場である建築家行政に関わってきた立場、居住者の立場、それからスウェーデンの先輩として日本でどう進化させていくか、実現普及に何が必要なかということをお聞きします。一般論ではなくて、ここ（図2）にもあるように、「あなたは、こういう実現・普及に向けて何をしたいか」、ということをして1人ずつご発言いただきます。

○坂元 私自身は、持続可能な管理・運営という部分に非常に興味があります。単純に暮らすということではなくて、これを次につなげていく、守っていきつつ次に上げていくために、どうやって持続可能な管理・運営システム作り、それに居住者がどう関わっていくか、ということとを自分のテーマかと思っております。

また、スウェーデンからいらした方たちのお話を聞いて30年近い歴史があって、50以上のコレクティブハウスがある。そのスウェーデンでも、インフォメーション、インフォメーション、インフォメーションとおっしゃいますが、私の役割は、これからどうやって、もっともっとインフォーム、インフォーム、インフォームしていくかということです。それでなければ、次のコレクティブハウスが、ほとんど日本中に出来てはいかないし、事業者や行政を動かすなどということはできないのです。

○小畑 私はこのレーダーチャートでいくと、住宅、福祉、まちづくりの総合政策というところを、地方自治体の首長や国に訴えていきたいと思っております。これだけでは足ら

コレクティブハウジングの価値と成立条件
Value of collective housing and the consisted factors

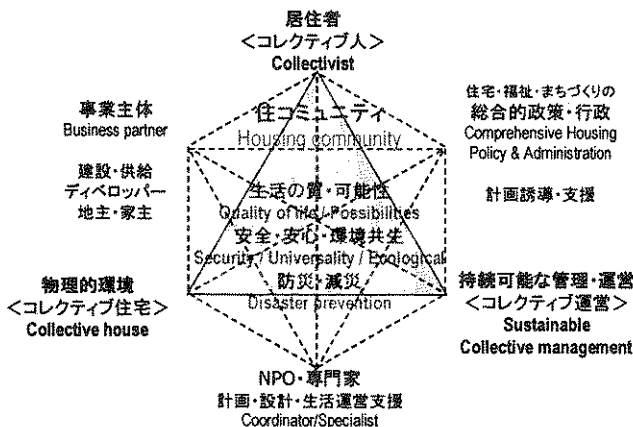


図1

コレクティブハウジングの実現・普及への取り組み
How do you engage in realizing and propagating collective housing in Japan

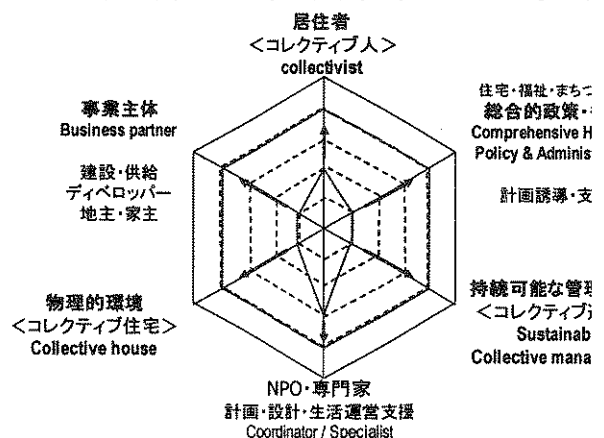


図2

ないです。学校教育が崩壊している話、登校拒否が多い話、ニートが多い話、犯罪が増えている、特に子どもが巻き込まれるような犯罪が増えている話も含めて、どうやって解決するのか、その手がかりが何もないのです。それを根本から変えるためには、居住の原点から変えることではないかと思います。そのいちばん近道がコレクティブ、そこに原点があるのですよ、ということをもっと知っていただくことがとても大事なのではないかと思います。

○小谷部 政策行政に少しでも反映させるためにはどのような手立てがあるのでしょうか。

○小畑 私たちもPRに努めさせていただきますし、皆さんからも情報を発信していただきたいと思います。私のほうは、海外のいろいろな都市や、住宅問題を考えるときに、コレクティブそのものまでは到達していないけれども、コレクティブの考え方が相当入った政策に大きく転換しているところを訴えていきたい。その中で、コレクティブハウジングがいちばん高い所に到達しているという点を訴えていきたいという思いがひしひしといたします。

○小泉 建築家というのは、仕事を頼んでくれる人がいないとものできないのですが、これからは自分で仕事をつくるぐらいの気迫がないと、建築家として生き残ってはいけないのではないかということを思います。

先にお話ししたようにコレクティブの可能性というのが理解される土壌は十分にあると思うのです。あとは、実際にプロジェクトを展開する場所をみつけれられるかだと思うのです。そういう意味でいうと、すごく可能性があると思っているのは、古い建物で、うまく使われていないようなものです。そういう建物をベースに、新しい可能性にトライしてみる、いままで拾えなかったニーズを拾う、というようなことができるのではないかと。

建築家としては、そういうことを受け身で待っているのではなくて、おそらく働きかけていくようなアクションも今後は必要になってくるのではないかと。建築家には社会的な視点を持ってものをつくっていく役割があると思いますので、もう少し強気に発言していく姿勢も必要かと思えます。

■NPOとしてのこれからの方向性

○小谷部 第2号のコレクティブハウスをコンバージョンのスタイルでいま取り組んでいるNPOのコレクティブハウジング社の方がいらっしゃいますので、これの問いかけに対して、NPOとしてこれからは何をどう取り組んで、効果的な方法があるか、一言お願いできますか？

○宮前 (NPO コレクティブハウジング社) 2007年2月に竣工する、巣鴨のコレクティブハウスをつくっており

ます。今回は事業主である平和不動産の方々のご理解を得る努力がうまくいったということがあります。そういうところで拡大していく可能性が広がりました。それとコンバージョンですので、このことが1つ取組みとして実行されると、これからたくさん出来てくるのではないかということがあります。

ただ、コンバージョンの難しさというのは、住宅に転用するときの難しさだけではなくて、コレクティブハウスとして成り立つ空間性を持っているか、ということを見抜くのがとても難しいことです。専門家の能力というのは、その辺でもすごく必要とされると思います。居住者はたくさんいらっしゃいますので、広げていくということ、それからインフォメーションは本当に大切だと思っております。日本で、コレクティブハウスと言ったときによく見積もっても2割ぐらいの方しかご存じないです。8割の方は、それは一体なんですかという状況ですので、是非皆さんもコミーシャルしてください。よろしく願いいたします。

■大切なのは、情報を与える・学ぶ・動く

○小谷部 それでは最後に、改めて、日本で今後コレクティブハウジングをさらに普及していくときに、是非アドバイスしておきたいということがありましたら一言ずつお願いいたします。

○インゲラ氏 もう一度繰り返して言わせていただきたいのは、皆さんに情報を与えるということです。もちろん作り手の主体も必要ですけれども、そこに住みたいという人も必要だということをお話したいです。

スウェーデンでは、実際に活動しているグループと、土地の所有者や建設者が一緒になってやっています。一緒にやっていく人たちのまとまったグループが必要です。誰か住みたいと思う人、または興味を持っている人を集めていかなければいけないということです。

○シェスティン氏 大事なことは、現存する日本のコレクティブハウス、それから諸外国のコレクティブハウスから学ぶことです。ここに示したようにいろいろな国、例えばスウェーデン、アメリカ、デンマークなどいろいろな所のパンフレットからたくさんの方の事を学ぶことができます。

もう1つはまず動くことです。そして忍耐を持って活動し続けることです。そしたら動きが起こってきます。みんなと一緒に活動するというのはとても楽しいことですし、いつもたくさんの方と出会えて、それはとても幸せなことです。

○小谷部 本日ここに参加していただいた方は、それぞれいろいろな分野にいらっしゃる方だと思うのですが、コ

レクティブハウジングというライフスタイル、あるいは住居の形態に共感を持っていただけただけなのではないかと思えます。それぞれの立場で、忍耐強く、ネットワークを作りながら、クリエイティブに前へ進んでいただけたらと思います。

講演パワーポイント

「北欧におけるコレクティブハウジングの現状と展望」

*The history, present condition
and the future view
of collective housing
in Sweden*

Ingela Blomberg and Kerstin Kärnekull

1

Collective housing – a brief history

- One-kitchen solutions
 - The Familistere in Guise, France
- Collective houses with service
 - The Soviet experiments
 - The first collective house in Sweden
 - Hässelby Family Hotel
- Collective houses based on collaboration in Sweden
 - Stolplyckan in Linköping
 - Small collective houses (the BIG model)
 - Collective houses for people in the second half of life
- Collective housing in other countries
 - Bofælleskaber in Denmark
 - Alternative forms of living in the Netherlands
 - Cohousing in USA
- What have we learned, how are we working in Sweden today?

2

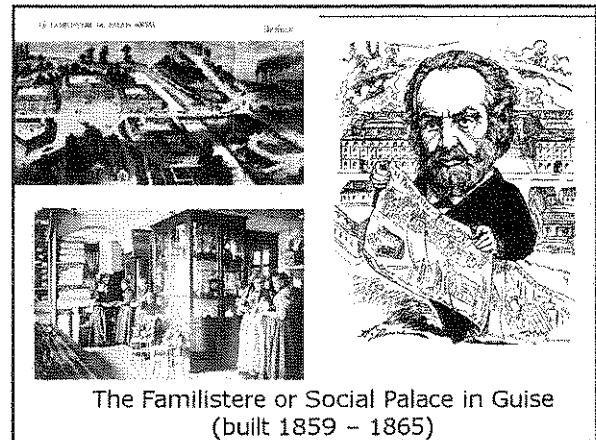
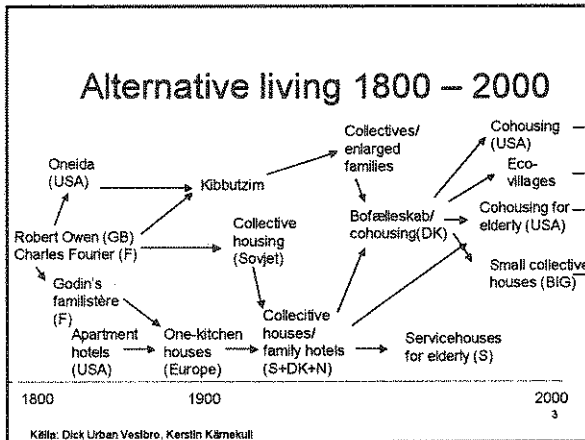
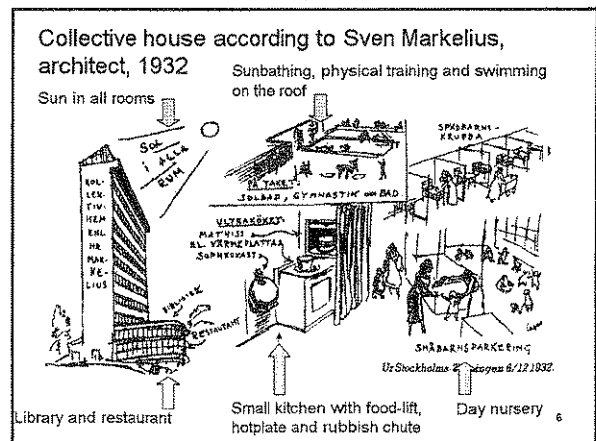
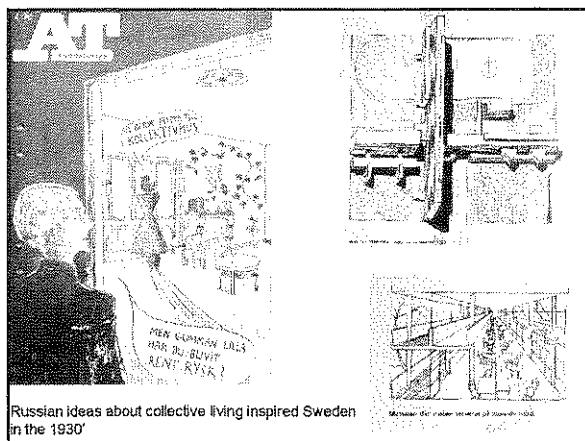
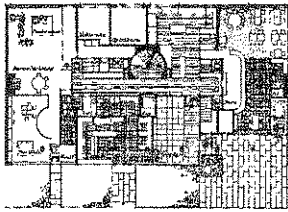


図1

図2



Sweden's first collective house (1935)



Ground floor:
Restaurant
with food-lift
from the
kitchen, day
nursery, dairy
shop and
entrance hall.

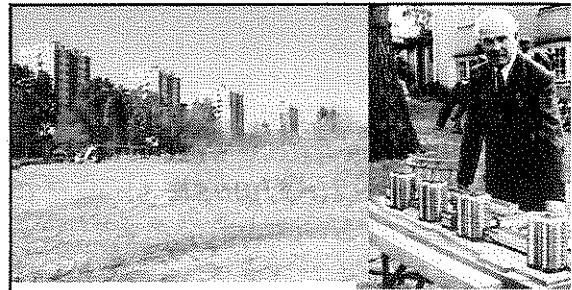


Plan of a typical flat – small
kitchen, shower and a
balcony.

Architect: Sven Markelius



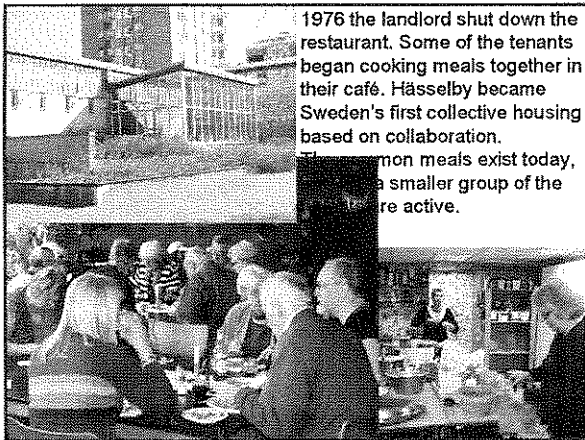
图3



Hässelby familjehotell –
a collective house called
family hotel from 1956
with 328 apartments, a
restaurant and lots of
services.



图4

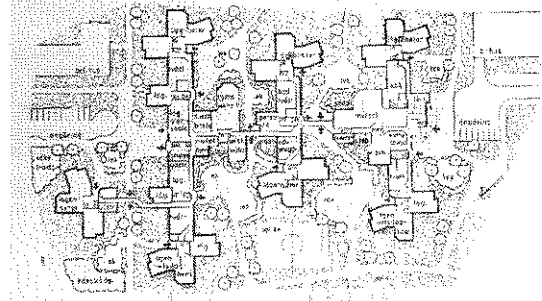


1976 the landlord shut down the
restaurant. Some of the tenants
began cooking meals together in
their café. Hässelby became
Sweden's first collective housing
based on collaboration.

Common meals exist today,
a smaller group of the
are active.

图5

Stolplyckan, Linköping (1981)



A collective house developed by the social authorities in co-operation with an
independent activist group. The idea was to combine municipal care with a
collective housing unit of the classical type. Built 1980-1981.

图6

The small collective house based on collaboration

- A house with 20-50
apartments in different
sizes and residents of all
ages
- Generous shared
premises "paid for" by
taking some square
meters from each
apartment
- Residents share common
areas, equipment and take
turns solving daily tasks
like preparing evening
meals
- Minimum waste of
resources and energy

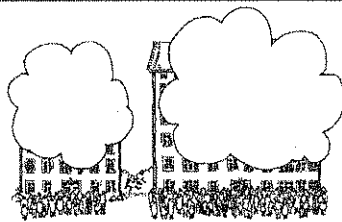


图7

Collective housing in Sweden built since 1979

- Lund (4+1)
- Malmö (1)
- Landskrona (1)
- Helsingborg (1)
- Växjö (1)
- Borås (1+1)
- Göteborg (3)
- Mölndal (1)
- Örebro (2)
- Linköping (1)
- Västerås (1)
- Stockholm (17+2)
- Huddinge (1)
- Värmdö (1)
- Södertälje (1)
- Järfälla (1)
- Upplands-Väsby (2)
- Uppsala (1)
- Gävle (1)
- Falun (1)
- Luleå (1)

图8

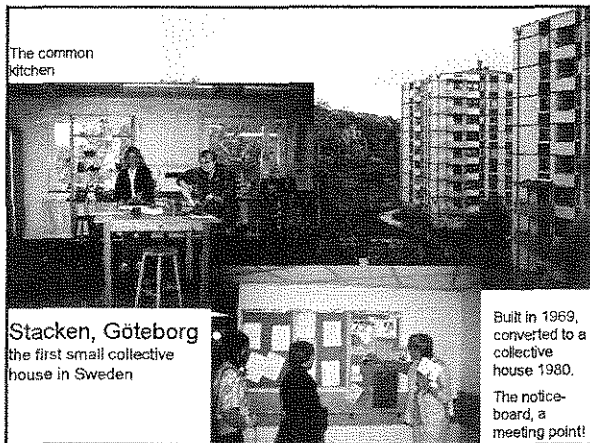


图9

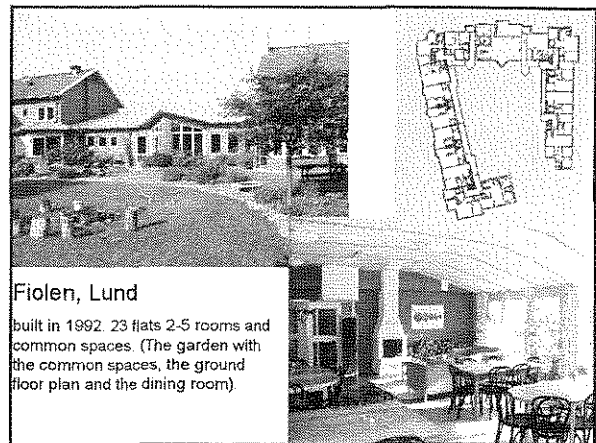


图10

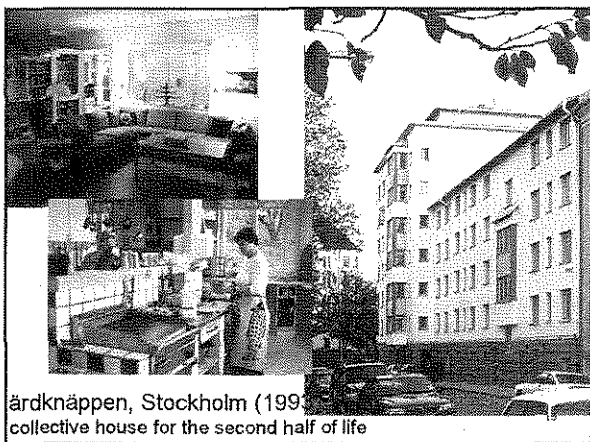


图11

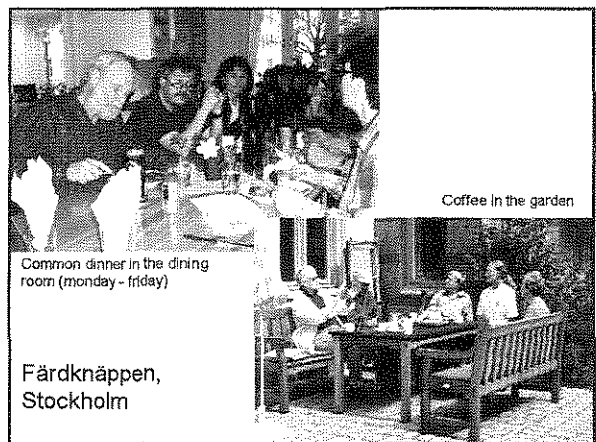


图12

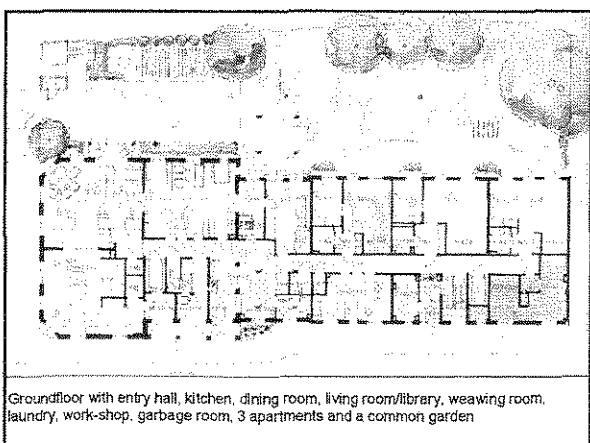
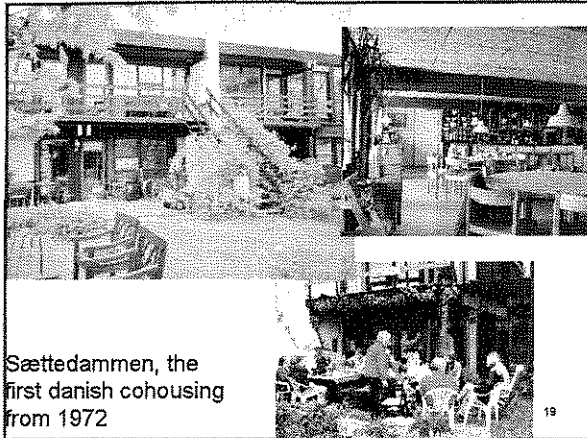


图13

Small collective houses in Sweden for the second half of life

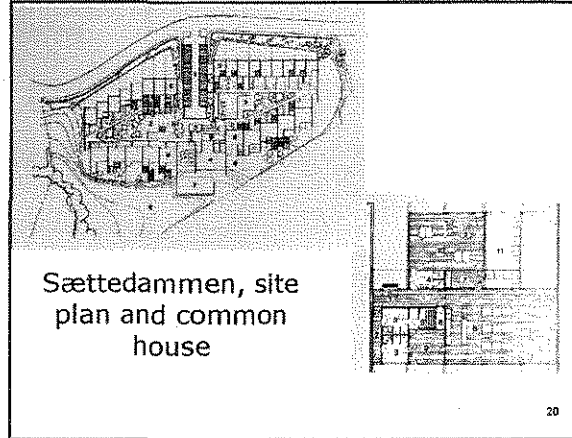
- Färdknäppen, Stockholm
- Sockenstugan, Stockholm
- Russinet, Lund
- Majbacken, Göteborg
- Tersen, Falun
- Kornet, Mölndal
- Sjöfarten, Stockholm
- BoAktiv Landgången, Malmö

and more are forming...



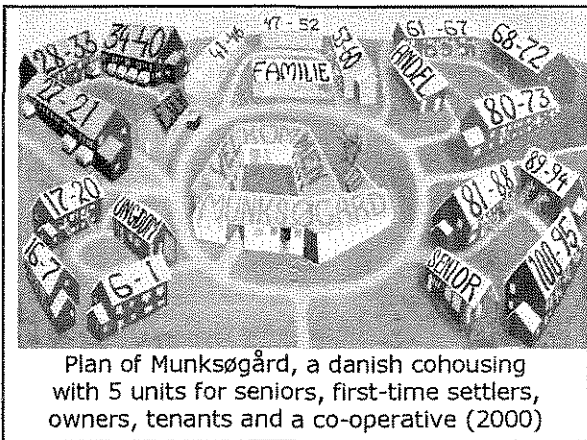
Sættedammen, the first danish cohousing from 1972

图14



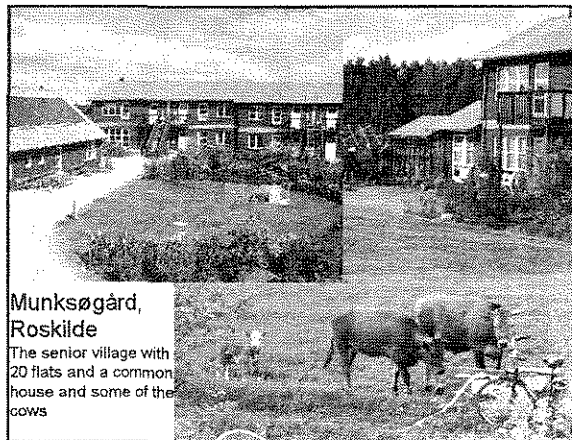
Sættedammen, site plan and common house

图15



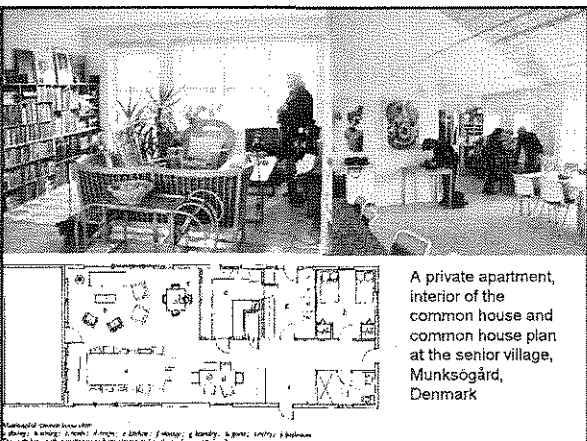
Plan of Munksøgård, a danish cohousing with 5 units for seniors, first-time settlers, owners, tenants and a co-operative (2000)

图16



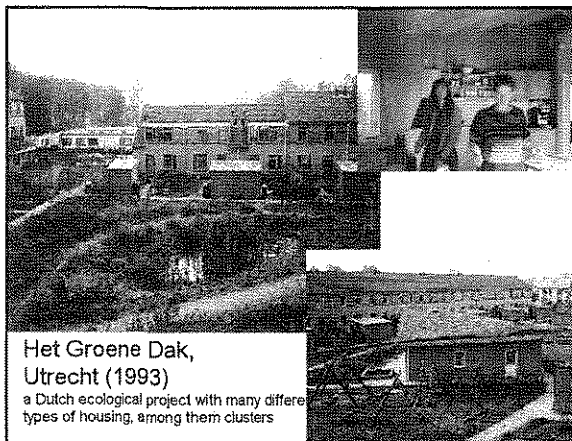
Munksøgård, Roskilde
The senior village with 20 flats and a common house and some of the cows

图17



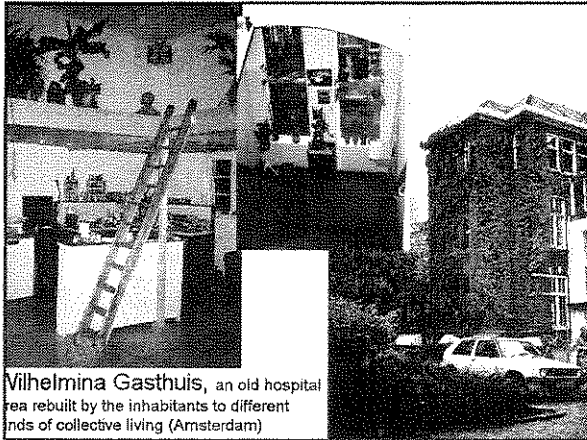
A private apartment, interior of the common house and common house plan at the senior village, Munksøgård, Denmark

图18

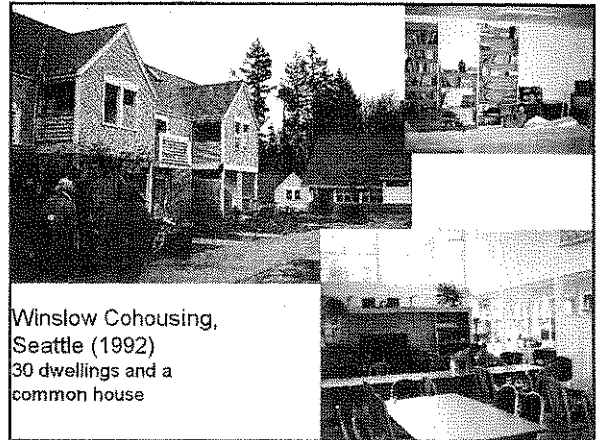


Het Groene Dak, Utrecht (1993)
a Dutch ecological project with many different types of housing, among them clusters

图19



Vilhelmina Gasthuis, an old hospital area rebuilt by the inhabitants to different kinds of collective living (Amsterdam)



Winslow Cohousing, Seattle (1992)
30 dwellings and a common house

Co-housing organisations

- **Kollektivhus Nu (Collective Housing Now)**
 - An national swedish organisation with collective (cohousing units) and individual members
 - www.kollektivhus.nu
- **Föreningen Framtiden (The cohousing association "Future")**
 - An organisation for people interested in new cohousing units in the Stockholm area
 - www.boframtiden.se
- **Bo I Gemenskap (The BIG-group)**
 - 6 researchers, journalists and architects engaged in the cohousing debate since 1976
 - www.boigemenskap.se

27

Important components in the Swedish model

- Participatory process in which residents plan and design together - thus shaping the physical design and the social rules and expectations at the same time
- Extensive common facilities, designed for daily use with a common kitchen and dining room as the heart
- The resident's manage the development, taking decision at community meetings
- The landlord (if rental) must believe in the idea
- Consultants, especially the architect and the builder must know and understand co-housing and respect the ideas
- Conversion is as good as new building!

28

Ingela Blomberg and Kerstin Kärnekull

- **Ingela Blomberg, Associate Professor, Researcher**
 - tel: +46 8 790 6001, fax: +46 8 790 6070
 - e-mail: ingela.blomberg@kth.se
- **Curriculum vitae**
 - born February 17, 1940, in Uppsala, Sweden
 - resident Bastugatan 40, 118 29 Stockholm, Sweden
- **Education**
 - 1965 Royal Institute of Technology, Faculty of Architecture, Stockholm
 - 1973 Royal Academy of Fine Arts, Faculty of Architecture, Stockholm
 - 1991, PhD, R.I.T., Faculty of Architecture, Stockholm
 - 1997, Associate professor, R.I.T., Faculty of Architecture, Stockholm
- **Practices**
 - 1964 - 1965 Bang Högmark arkitektkontor
 - 1966 - 1970 Jan Gustafsson arkitektkontor
- **Research**
 - From 1971 researcher in the SCOM Group of Researcher, Royal Institute of Technology, Faculty of Architecture, Stockholm. The group dealt with research on the preservation and modernization of residential buildings and its urban renewal.
 - Since 1976 member of the research group BIG, start for Bo I Gemenskap (Living in community) www.boigemenskap.se
- **Kerstin Kärnekull, Architect, Researcher, Chairman of Föreningen Cohousing Association and Article**
 - tel: +46 8 449 1769, +46 8 37 467 0044
 - e-mail: kerstin.karnekull@kth.se
 - home page www.karnekull.se
- **Curriculum vitae**
 - born December 25, 1942, in Flar, Sweden
 - Resident Fästungsgatan 19 B, 118 54 Stockholm
 - teacher, a schooling project for the second hall of IM Gäddes Färdskolpen.
- **Education**
 - 1967 Royal Institute of Technology, Faculty of Architecture, Stockholm
- **Practices 1968**
 - 1970 Trångströmströmk Erik Anjou Las a landscape architect
 - 1970 - 1978 SBB Stockholm Division of Housing Co-operations
 - 1971 (6 months) National Board of Urban Planning
 - 1975 - 1981 National Association of Swedish Architects
 - 1981 - 1995 SABO (Swedish Association of Municipal Housing Companies) 1995 - 2005 BYA (The Institute of Urban Education in Construction and Housing Management)
- **Research**
 - Since 1976 member of the research group BIG, start for Bo I Gemenskap (Living in community) www.boigemenskap.se
 - 1980 - 1995 Head of Research and Development, SABO

29

講演 パワーポイント
「コレクティブハウスかんかん森の暮らしと住まい」

坂元良江(かんかん森居住者)

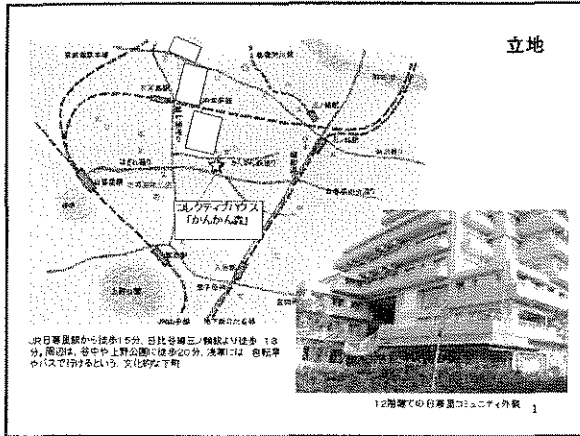


図1

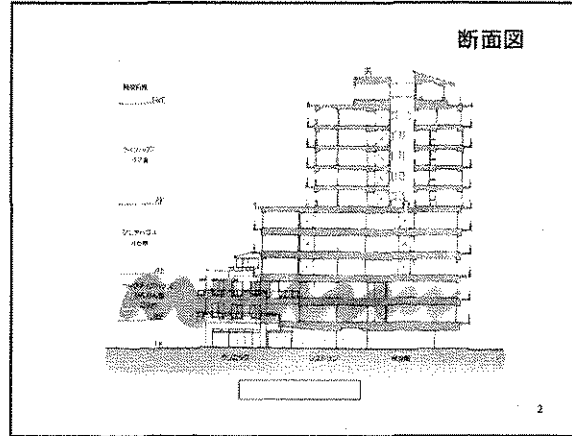


図2

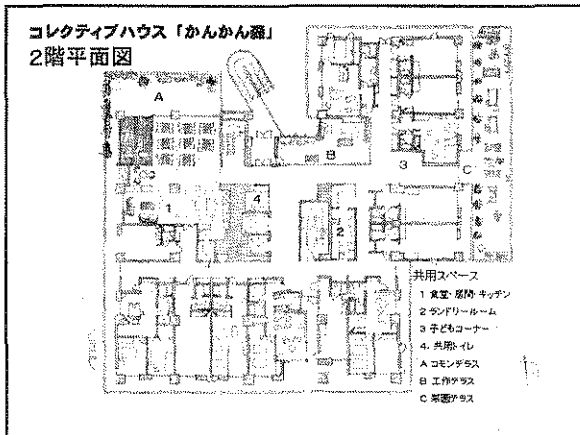


図3

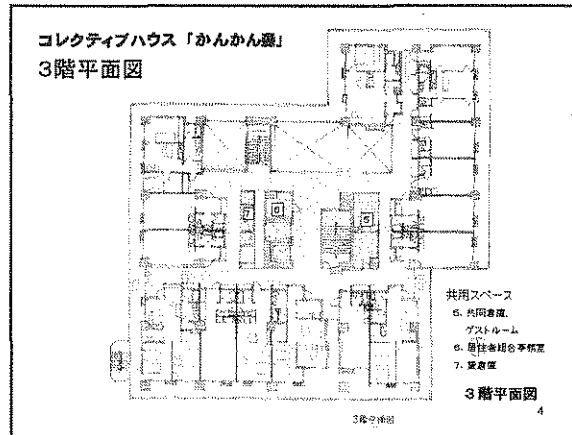


図4

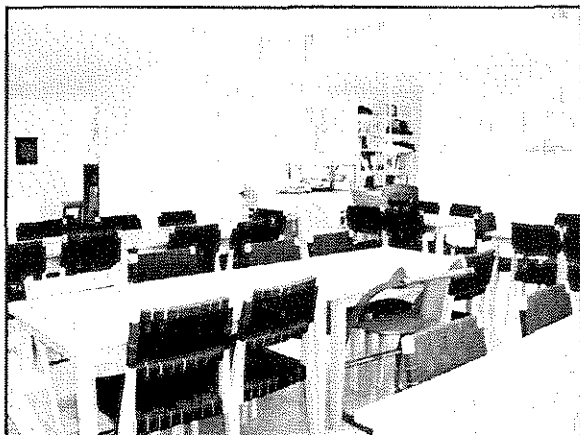


図5



図6

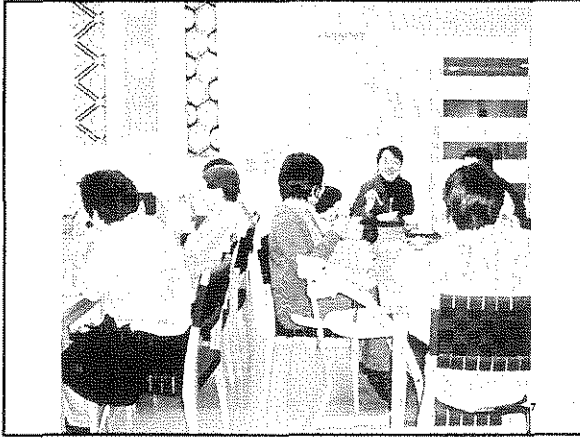


图7



图8

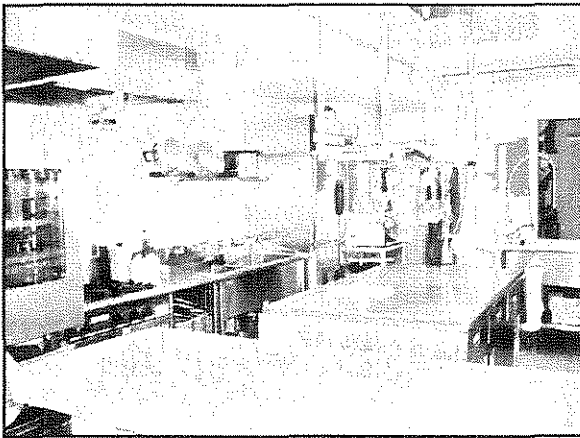


图9

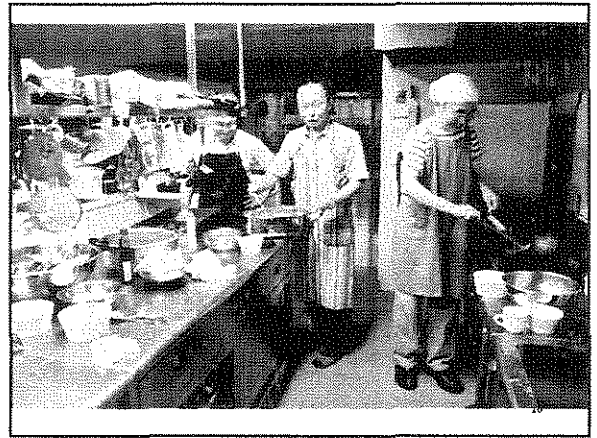


图10

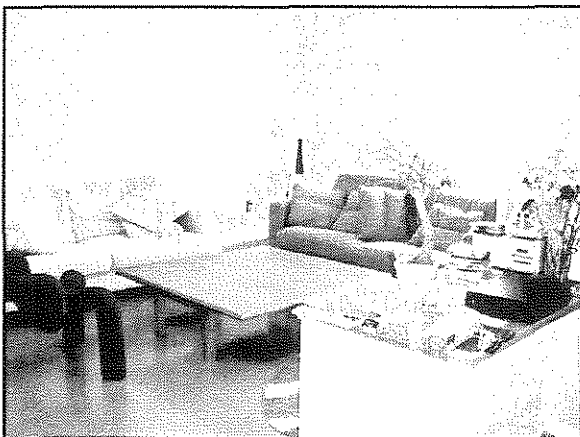


图11

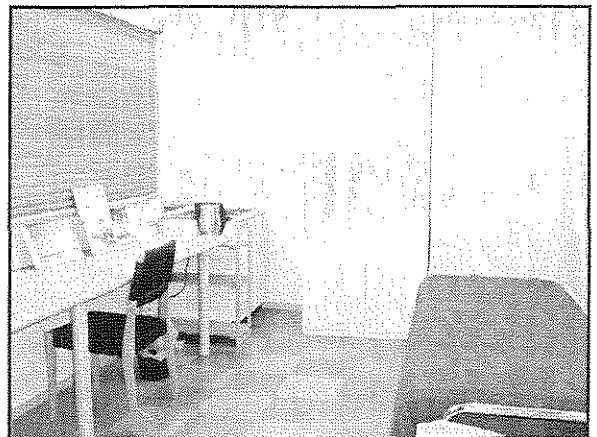


图12



图13

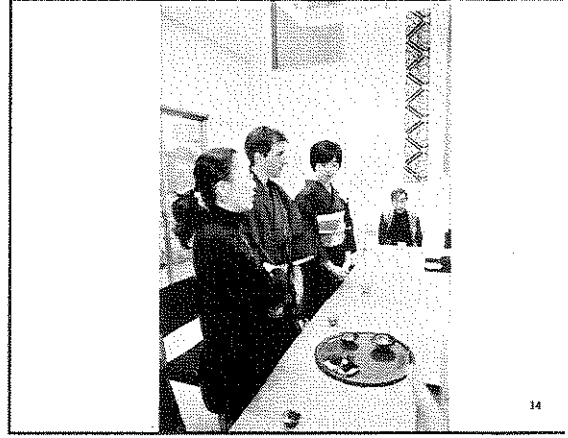


图14

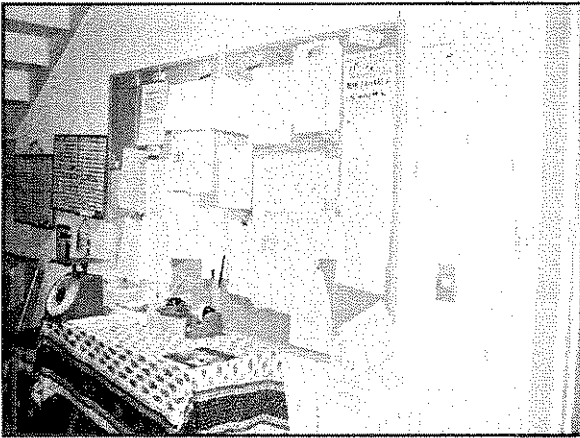


图15

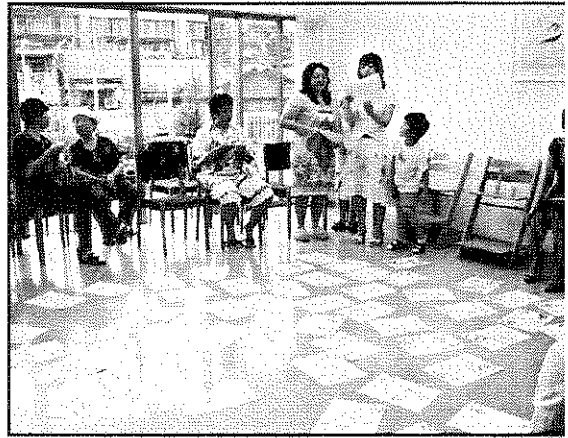


图16



图17

財団法人 住宅総合研究財団

コレクティブハウジング研究委員会 報告書

2009(平成21年) 11月1日発行©

編集発行人 岡本 宏

編集担当 上林 一英・岡崎 愛子

発行所 財団法人 住宅総合研究財団

〒156-005 東京都世田谷区船橋四丁目 29-8

電話 03-3484-5381 (代)

FAX 03-3484-5794

E-mail jusoken@mxj.mesh.ne.jp

URL <http://www.jusoken.or.jp/>

発売所 丸善株式会社 出版事業部

〒103-8244 東京都中央区日本橋三丁目 9-2

電話 03-3272-0521

FAX 03-3272-0693

印刷所 株式会社 七映

〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎 6-7

電話 03-3668-0711 (代)

HOUSING RESEARCH FOUNDATION

29-8, Funabashi 4-chome, Setagaya, Tokyo, 156-0055 JAPAN

ISBN 978-4-88331-056-2-C3052

禁無断転載・複製

ISBN978-4-88331-056-2-C3052 ¥1860E

定価 (本体 1,860 円 + 税)

発行所 財団法人 住宅総合研究財団

発売所 丸善株式会社