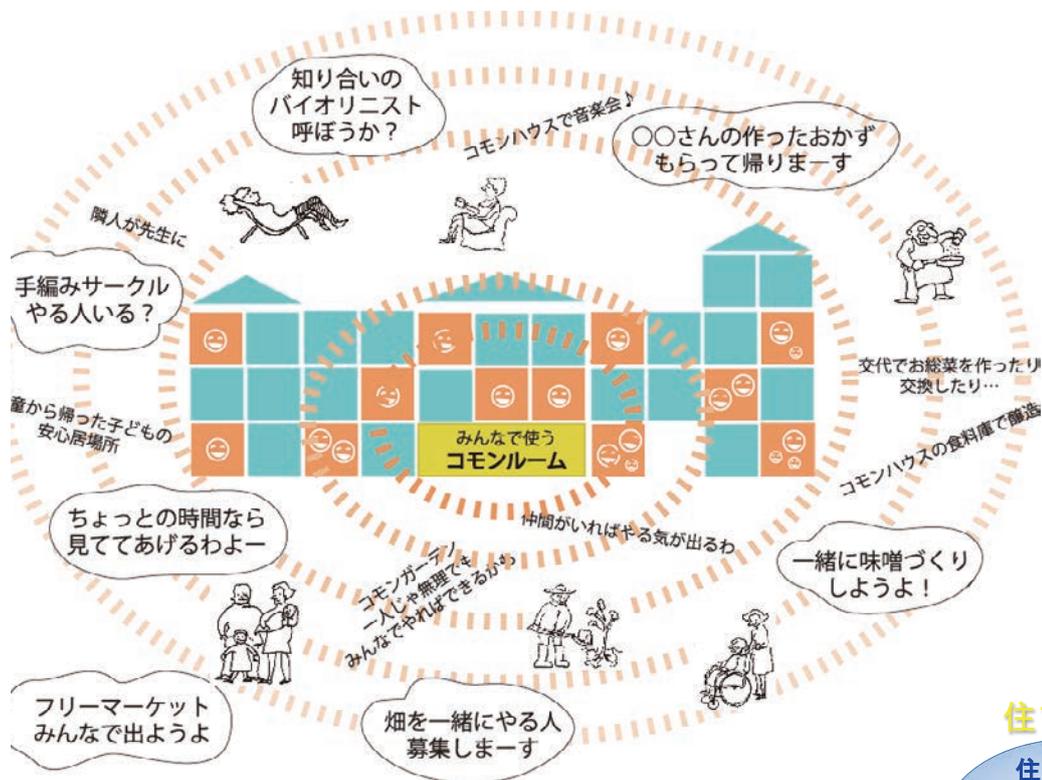


コレクティブハウジングの 狙いと実践

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

SEPTEMBER 2015
VOL. 175



住まい方

住まい方

個人の自由・自立
生活の一部を共同化
生活空間の一部を共用化
参加と共生

コレクティブハウジング コミュニティ

居住者が主体的に
創り育む集住体

住戸

プライバシーが確保
された独立した住戸

共用空間

住戸の延長
としての共用空間

住まいのかたち



■コレクティブハウジング

コレクティブハウジングとは、居住者が主体的に創り育む集住体である。1. プライバシーが確保された独立した住戸、2. 住まい方（個人の自由・自立、生活の一部の共用化、生活空間の一部を共用化、参加と共生）、3. 共用空間（住戸の延長としての共用空間）の3つをテーマに、住んでいる大人全員が参加して暮らしを創りコミュニティを育てていく集住のかたちである。

コレクティブハウスに住む人々は、共同により合理性を求めるといよりもむしろ多様性と可能性に開かれた暮らしを求める人々である。協働することで経済的に安くなることや自分たちだけでは持てない空間を持てるという合理性もあるが、多様な人た

ちが住みそれぞれが持っている自分にはない可能性をやり取りし、自分の可能性を広げることができる。地域のコミュニティの核にもなっていける。個人にとっては自立、安心、可能性であり、地域にとっては安定したコミュニティの核となるものである。それぞれの住戸も多様にし、様々なライフスタイルの方の多様な暮らしを受け止めるプランになっている。多世代が住むことが多様性を生み出す。また、多様な住戸があると、思いもよらない住み方をする人たちが出てくる。

コレクティブハウスは物を持って物質的な豊かさを得ようとするのではなく、自分の持つ物、住戸をコンパクトにし、関係性を豊かにするために皆の空間を多く備えようという考え方なのである。

■ 3者のパートナーシップ事業

現在、ライフスタイルが移り変わる方が多く、住まいを持つのではなく、いろいろな状況に合わせて住み替えられることが大切であると考え、賃貸住宅の質を上げ、選べるものを増やしていくというコレクティブハウス事業の提案を行っている。

住まい手は賃貸を選ぶ際に、選べるものが少なく、隣の人がどういふ人なのか分からない。

望むような質の賃貸を選べないから住まいを取得するしか無いという状況の人もある。一方で大家さんは居住者のニーズや今の暮らしに対してどう感じているのかを理解することが難しい。コレクティブハウジング社の3者のパートナーシップ事業では、居住者の方達には設計に参加してもらい、居住者組合を作り自分たちで責任を持って管理運営をしてもらう。また、事業主は良質な住まい手がいるということを前提にその人たちと話し合いをしながら望まれるような賃貸住宅をつくる。

その関係を第三社としてNPOコレクティブハウジング社が取り結ぶ。コミュニティづくりや設計の支援、居住希望者の募集や運営の支援をしていく。

■ 費用の仕組み

空室のリスクに対して、大家さん自体が居住者を募集するのではなく、居住者組合が居住者を募集する契約になっており、実務的にはNPOが居住者を募集する。大家さんと居住者組合から月々の委託費をもらい、空室が目立ち、大家さんに入る費用が減れば、それに見合った費用がNPOコレクティブハウジング社にも入るようになっている。

居住者の負担は、月額の家賃と運営費であり、その他に入居する際に、備品関係の物を組合で購入する。コレクティブハウス聖蹟では入居者が入居前に25万円の出資を行い、退居の際には出資金が戻ってくる制度

になっている。

大家さんには、礼金はなく、敷金だけ1.5～2ヶ月分支払っている。

組合が入居のときの連帯保証をしておき、家賃が支払えなくなった際に、2ヶ月の猶予があるようにするためである。大家さんの負担を軽くしつつ、実現できる内容を多くしている。

■ つくるプロセス

賃貸であるため住戸とコモンルームの関係性、コモンルームをどのように共同化していくか、コモンルームの使い方等から設計をしていく。コミュニティをつくり、自分たちの暮らしの仕組みをつくっていくためにワークショップを約1年かけて30回近く行う。リノベーション等では、3・4ヶ月しか期間が無いこともあるため、住んでからも仕組みを作る場合もある。ワークショップはNPOコレクティブハウジング社がプログラミングをし、事業のスピードに合わせて組み立てていき、少しずつ居住希望者が居住者になっていく。居住希望者が居住者になり出すと、居住者組合の準備会をつくる。大家さんにもワークショップに参加してもらい、自分たちの暮らしについて話し合っている姿をみてもらう。

■ 事業主の事業化の動機

1. かんかん森 (2003年6月～)

中学校の跡地に有料老人ホームを建てることになっていたが、元々その中学校が地域の方達が無償で土地を国に提供していたものだったため、少しでも地域に還元できるような場として使ってもらいたいという考えがあり多世代の賃貸住宅のある老人ホームになった。

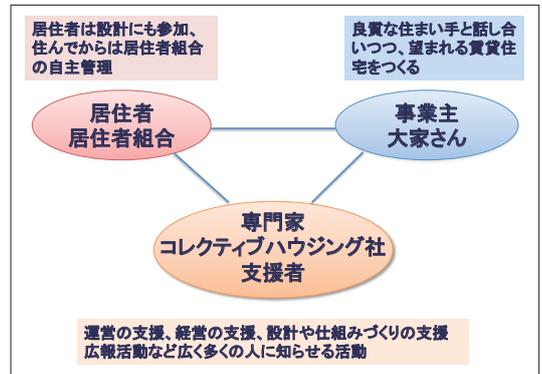


図1.3 3者のパートナーシップ事業

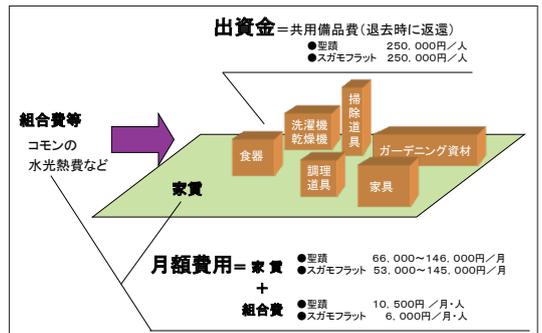


図2 費用の仕組み (家賃等の経済条件の設定)



図3 入居希望者による暮らしの仕組みを作っていくワークショップの様子。

2. 巣鴨フラット (2007年2月～)

分譲の理事会が自分たちの建物の価値を落とさないために。一部賃貸として貸し出していたがワンルームマンションも周辺と競合してしまい、立地上貸倉庫にしかならないため、児童館をコンバージョンしコレクティブハウスになった。

3. 聖蹟 (2009年4月～)

個人の事業主で、地元への配慮と近隣の方達と仲良くし、まちづくりの核となってくれる方が入ってくれることを希望し、コレクティブハウス自体に魅力を感じていた。築50年のアパート建て替え。



図 4. コレクティブハウス事業

4. 大泉学園 (2010年7月～)

コレクティブハウスに住みたい人がこの地域におり、居住希望者の会が既にあった。建物を探しており、事業化になった。

5. 元総社コモンズ (2013年6月～)

多世代の居住施設としての公的施策。公社が事業化。

■居住者の入居の動機

居住者の入居の動機は、1. 隣人とのコミュニケーション、2. お金では買えない安心、3. 一人になれても孤立しない暮らし、の3つが主である。高齢の方でも人の助けをほしいという気持ちで入居を希望したり、子育て世代の方は、家の中で親の価値観だけで育つのではなくいろんな方々の価値観を子どもが学んで欲しいという考えで入居している。コレクティブハウスの居住者は30代～40代の方が多く、子育て中の母親が孤立しないで会話ができるということ求めて入居することもよくある。

■運営の仕組み

運営の仕組みとしては、グループでの運営であるが、一家族に大人一人を出せば良いというのではなく、男の人も女の人も頭数は一人として考えられている。また、マネジメントを行う運営のグループは固定的ではなく、増減し、年一回の総会で内容を再検討されることもある。

共同で何をやると自分たちの暮らしが豊かになっていくかを話し合い、何でも自分たちでやらなければいけないのではなく、自分たちの自由で自分たちの物事を決めることができる。

例えばコモンミール (共同の夕食づくり) ならば、2日に1回程はどこのコレクティブハウスでも行っており、個々に所属する人たちだけが

コモンミールをやるだけではなく、全体で運営するコモンミールを快適にするために、当番を組んだり、調味料を整えたりしている。大きな家の様々な家事をみんなで分担できるようなものになっている。子育て中の人たちは、夕食に追われることなく余裕を持って夜の時間を過ごすことになる。

高齢の人もコンビニ弁当を一人で食べるのではなく、皆で楽しく食べることができるようになる。

他にも屋上菜園の手入れでは、一角一角居住者がバラバラに借りるのではなく、皆で菜園を使い、収穫したのももコモンミールや個々の家で使用している。巢鴨フラットでは、遊び開発近所交流グループというものがあり自分たちで協働して楽しい遊びを開発する。

生活を重ね合わせていくので、生活の中で気になることは各居住者が持っているが、それぞれのやりかたを合わせていかなければならないため、人に鬱積して爆発する前にお互い話し合

うために定例会や小さなミーティングも行っている。NPO コレクティブハウジング社も参加し、発言するのではなく、行き詰まったときに他のコレクティブハウスの事例を参考として話題に出すこともある。

自分が当番じゃないときに、自分だけでなくいろんな人との関わりでコレクティブハウスの環境が良くなっているということに気づくことができる。信頼関係が生まれ、コレクティブハウス内の子どもが兄弟のように遊ぶ風景も生まれる。



図 5. コモンミールの様子



図 6. 皆で管理する屋上菜園



図 7. コレクティブハウスに住む子ども達も兄弟のように一緒に遊ぶ。

■コレクティブハウスの良さ

コレクティブハウスで暮らす中で煩わしいこともあるが、それを避けては人と関わる豊かさも生まれない。自由を得るための責任を、人と協力することで担保し、協力することでできることを広げていく。また、皆考え方も違い、話し合う中でわからないからこそ分かろうとし続ける努力がコミュニティをはぐくむことになる。それを手助けするのが私達の役割だと狩野氏は考えている。

■地域との関わり

スガモフラットでは、コレクティブハウス内の関係だけでなく、地域との関わりも生まれている。周辺のマンションに住み孤独に子育てを行っている近所の母親を呼び子育てサロンを行っている。

コモンミールも外に開いて行い、周辺の方々と昼間に少しのお金とテーマを設けて皆で食材一品をきめて作り合う活動を行っている。

地域で子どもにミュージカルを教えるグループの方々に来てもらい、近所の子ども達も含めて活動をしてもらうことも行われている。

しかし、コモンルームはパブリックではなく、あくまで生活の場の延長線上のため、いきなり多くの方に開放することはなかなか難しい。どうやって地域の方達に開いていくかということは常に話題になっているが、コレクティブハウス聖蹟では、ピロティがあるため、ピロティを月に一度カフェに設え近所の方に来てもらうため開放している。コレクティブハウス聖蹟の目の前にある巨大な分譲マンションはコミュニティがな

く、このカフェに来てご近所付き合いが生まれることもある。

■タウンコレクティブへの挑戦とコーディネーター養成

皆地域にバラバラに住んでいるが、まちなかのコモンハウス（みんなのコモンルーム）を使い合って、皆で助け合い楽しみながら暮らしていきたい人が利用する活動が始まっている。空いたまちなかでコモンルームを使い合うというライフスタイルの考え方は十分あり得ると狩野氏は考えている。

個人地主が、敷地を何らかの事業で次の世代に渡したいときに、敷地近くの既存アパートも使いつつ、タウンコレクティブとコレクティブハウスの中間的な存在でコミュニティづくりを企画している。

また、全国にコレクティブハウジングを実現したいという考えの方は多く、コレクティブハウスの見学にも来られる。自分たちの行ってきた経験が生き、方法が参考になるのであればとコーディネーター養成講座も行っている。

コレクティブハウスの実態をつくりつつ、もう少し大きな流れになっ

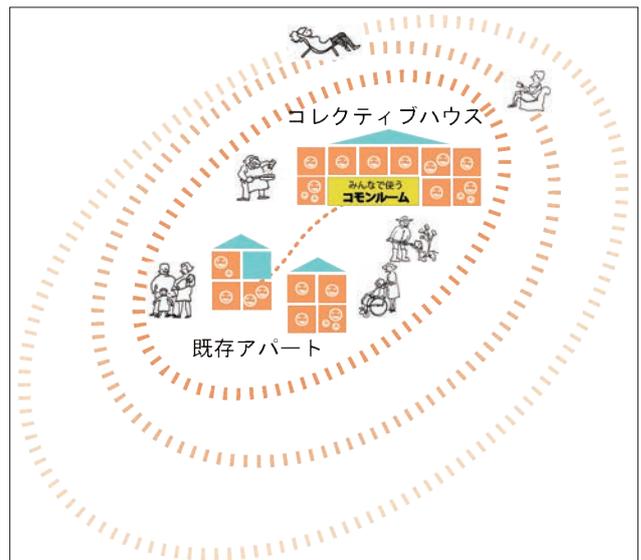
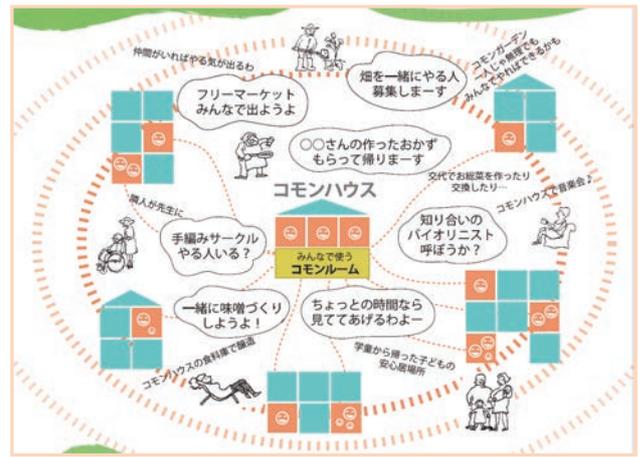


図8. タウンコレクティブの挑戦

ていくためにこのような講座の活動も行っている。

■協働して取り組むこと

コレクティブハウスでは、事業主、入居希望者（入居者）、支援者が共に話し合いを行い、より良い暮らしを具体的に考えていく。居住者同士も関わり合いを避けず、常に話し合い、分かり合おうとし続けることでコミュニティが生まれ、協力して生活することで自分たちの可能性を広げ暮らしを豊かにしている。

『コレクティブハウジングの狙いと実践』

レクチャー：狩野 三枝 (NPO コレクティブハウジング社)
記録・作成：福岡 航 (関西大学大学院 博士課程前期課程)
宮崎 篤徳 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演：2015年 1月26日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

発行：2015年9月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>