

国際化・高齢社会に対応する共助・共生住宅の需要・供給に関する研究

鎌田 清子

はじめに

2011年10月、日本政府は2025年にピークを迎える戦後ベビーブーマー世代の高齢化、要介護化の受け皿としてトップランナー方式による「サービス付き高齢者専用賃貸住宅」供給を開始した。いざ蓋を開けてみると期待に反して入居者側の費用負担の高さとその満足度は意外と低い。常駐管理者の資質、配置数、生活支援サービスの質がばらつくなどもあるが入居者自身の生き方、生き甲斐、入居者の連帯意識、趣味・楽しみ・生き甲斐の創造などQOLに関する基本的な福祉課題が見えてきた。

65歳以降に病気や健康上の不安を有する人々が日々を明るく、楽しみに満ちた充実感を感じながら暮らすためには精神論のみではその実現は不可能である。3食の栄養管理・24時間安否確認・救急搬送の保証は最低限の安心にすぎない。生き甲斐、お楽しみ、旅行や趣味活動を求めるのがはたして贅沢な要求なのであろうか。

著者は長年にわたり欧米先進国の高齢者自立支援政策を調査してきた知見を有している。今後、世代を問わず「支えあって豊かに生きる」共助・共生の暮らし方を実現する為に必要な

- A) 建築学的要素
- B) 年金生活者が豊かさを創造する暮らし方・生き方のプログラム開発
- C) 管理マネージャーなど人的社会資源の育成、福祉政策との連携など急がれる課題を整理し、国内での先進的事例を考察すると同時に、建設的な提言を試みるものである。

1. 本研究の目的

- 1-1. 政策融資、税金免除など公的支援・財源に依存しない民間活力導入による「新共生型住宅」の分類と定義を行う
- 1-2. 入居希望者・需要者の実情を分析する
- 1-3. 供給事例の建築学的タイプ化と特徴を解析する
- 1-4. 諸外国の共生住宅との相違点を比較分析する

2. 研究の方法

- 2-1. WEB上にて既に公開済み不動産情報の収集
- 2-2. 現地視察調査の実施
- 2-3. 文献収集及び諸外国の共生住宅計画事例との比較分析

3. 結果の考察

- 3-1. 国内首都圏・大都市圏の住宅市場の動向

国際化の進展により海外からの留学生、外国人ビジネスマンが多数滞在する東京、京都、大阪などから若い現役世代を中心に従来には一般的ではなかった新しい「集合住宅」の供給が始まった。一方

で、都市部では1980年代から90年代バブル期大量に建設された中古アパート・マンションが、立地条件の変化をはじめとして、間取りプラン・防犯設備、SNS・IT接続システムなど現代のライフスタイルに対応できない旧式不動産物件のリノベーションと再活用化手法が急務となってきた。特にRC構造物件では耐用年数が長く、固定資産税も高額負担となる。その解決策の一環として現在、中古物件を改修して供給数を伸ばしている不動産物件の共通点を分類する。

- (1) JRなど都市公共交通網から離れた郊外住宅地に建設されて通学・通勤の利便性に欠ける物件
- (2) 商業地域・近隣商業地域など繁華街に変化し、児童・青少年の育成には不向きな居住環境に変化してしまった地域に建つ集合住宅、マンション
- (3) 大学・専門学校など学生が集まる通学地域内で学生寮としてのニーズが高い地域に建つ中古アパート物件
- (4) 築後20年、30年の間に地域の産業構造が変化し家族向け2LDK、3LDKの広い間取りを求める賃貸需要者が激減し、所得と家賃設定のインバランス、光熱費、上下水道基本料上昇など入居者ニーズにずれが生じた物件の再生化策、高度成長期の住宅需要とその後の低成長、一人世帯化が進む需要者側の実情とが大きく変化した。にもかかわらず不動産供給側が対応し切れてこなかったことが大量の空室化、空き家率の上昇、中古不動産価格の下落を招いた要因であった。

3-2. 共生住宅の分類とタイプ化

非血縁者との共生・共助支援生活の住まいとして下記ABCに分類する

(A) シェアルーム・ハウス：

1戸の住宅で室数に応じて個室を使用。キッチン・浴室・トイレ・洗面・リビングなどを共同で使用する。家賃・光熱費・上下水道料・町内会費など経費は均等に負担する。個室以外の共用部分の清掃管理、防犯・火災事故は入居者が責任を負う。

(B) シェアアパート・マンション：

多くは2、3階建て集合住宅で入居者は個人専用住戸に暮し、1階フロアに入居者全員で利用できる来客との応接ラウンジ、ミニキッチン付きパーティールーム、オートロック・カードキー、複数の防犯用監視カメラを共有する。

近年では入居者全員で自転車、自家用車の共同使用など低負担で利便性を高める工夫も導入されている。北欧では、一般的な居住権分譲型マンションであっても地下階にプロ用大型洗濯・乾燥機、アイロンプレス機を共有し、自宅内には洗濯機は持ち込まないのが一般化している。

(C) ソーシャルアパート・マンション：

基本的な日常生活（食事・睡眠・洗濯など）の空間、設備、防犯設備を確保したうえで、さらに入居者のみが享受しうる付加価値、付加的稀少体験、交流を可能にする上質の設備、空間、イベントが組み込まれているメンバー制クラブのような共同住宅を意味している。必要な費用・経費は家賃に上乗せして負担しあう。

本編では、非血縁者が同一建築内で生活の一部を共有化する住まいを「共生住宅」と定義する。さらに、共同で使用する設備の種類と範囲、共益費として負担しあう費目内容などで類型化、細分化ができる。ただし、「サ付き高専賃」に義務化された夜間を含め24時間常駐する生活サポーター、管理人は置かない。玄関、リビング・ラウンジ、IT図書館・書斎空間、廊下、共同使用の厨房設備、シャワー室、コインランドリーなど共同で使用する空間・設備の清掃、維持管理は

管理責任者（不動産業者）が家賃に共益費を付加して徴収し、定期的を実施する。入居者は、個人の専用室・設備の清掃のみに責任を負う。

現状では、中古物件の再活用化プランが多く、その型式を以下に示す。

- (a) 寝室と水回り設備を個人専用とし、階ごとに共同で使用できる大き目の介助入浴室、キッチン付きの広い空間を持つリビング・ラウンジを有するタイプ。近年新築された高齢者向け「サ付き高専賃」の原型は殆どの事例がこの形式で供給されている。
- (b) 寝室のみを個室とし、トイレ・洗面・ミニキッチンを2, 3名で共同使用するユニット型。階ごとに共同で使用するシャワー・洗面室、トランクルームを設置する。
このほかに入居者全員が使用できる大型専用厨房設備、大型冷凍冷蔵庫、食品貯蔵ロッカー、共用シャワー室、SNS、IT 接続可能ライブラリー、大型モニター画面による映像設備を有するラウンジ、オートロック・カードロック式玄関セキュリティー、自動宅配物保管ロッカー庫など、駐輪場、数台分の駐車場などがある。
- (c) 隣人交流型賃貸住宅：上記 (A) (B) のハード住宅に加えて、各種福祉サービス、趣味性の高いソフトサービスを提供する共生住宅のビジネスモデルを示す。多くの事例は、各専門企業（美容エステ・電気機器メーカー・スポーツ製品開発企業・コーヒーショップチェーンなど）とのアンテナ事業としてコラボレーションするため、双方の事業リスクが軽減できる利点がある。
 - (c)-1. 筋肉トレーニング・体力増強マシンなど各種の運動ジム設備が整い、24 時間自由に使用できる家
 - (c)-2. ゴルフマンション
屋上に打ち放しネットゴルフ場、ゴルフフォーム撮影用ビデオ機器、各種専門図書のライブラリーなど各種ゴルフ練習器具が整備されており、24 時間自由に練習ができる家
 - (c)-3. 各種最新型美容器具、化粧品モニター、エステ・セラピー設備を自由に使用できる家
 - (c)-4. 猫・犬（仮里親として短期間限定飼育が可能）などを自室内で飼育・同居ができる動物ケア・飼育支援サービスがある家
 - (c)-5. カフェ・バーなど飲食レストランを併設する家
 - (c)-6. 海外の多国籍外国人と国際交流、異文化交流、人脈づくりが楽しめる家
住宅内にキッチン付きパーティ・ルーム、プールバーなどの設備がある
 - (c)-7. 本格的な料理づくりを楽しめる本格厨房設備つきマンション
 - (c)-8. 田舎暮らし、オーガニック野菜・果樹栽培、家庭菜園が楽しめる家
 - (c)-9. 24 時間営業コンビニエンスストアが1階に組み込まれている家
 - (c)-10 一人親世帯の子育て支援・保育サービスが付いている家
- (D). コレクティブハウジング：
同一建築内の1階には食堂・レストラン、保育園、診療所、市役所の出張所、地域包括支援センター、コンビニエンスストアなど地域住民を対象にした公的福祉サービス事業者がテナントとして組み込まれている。入居者は2・3階以上の上階住戸に暮らしながら、非血縁者同志で疑似家族を形成する。大型キッチン、ダイニングルーム、リビング・ラウンジ、共通の菜園サンテラス、趣味室、洗濯・乾燥室などを共同使用する。共用設備・空間の清掃管理は入居者全員が共同で担う。ほとんどの場合、家事サービス専門業者へ外注することはなく、当番方式で割り当て、光熱

費・放送受信料・新聞購入費も共益費として全員で負担しあう。入居者数が多いほど個人の負担回数、金銭的負担額の軽減、生ごみ、資源ごみ量が削減できる。居住者数が多くなると家族的雰囲気や損なうリスクが生じる点に注意が必要である。

(E) グループリビングという長屋住宅：

認知症高齢者、重度の精神障害者などが最大10人を1ユニットとして、地域内で集団生活をする住まいである。もともとは、1980年代にスウェーデンの社会学者、医師・看護師、建築家が重度の精神・知的障害者の脱施設化、自立支援の実験的プロジェクトとして始められた。国際的目標課題であった「ノーマライゼーション」の実践として、高層団地アパートの1階にグループホームを組み込んだ。同じ高層階住棟内で、家族や親族が近くに暮らしながら日常的に交流ができるようにとの配慮からであった。当初、精神障害者たちが近隣住民から暖かく受け入れられたわけでは無かった。個人の個室、共同のリビング・ダイニングキッチン、個人専用冷蔵庫が設備され、24時間泊まり込む介助人が共に暮らす共同住宅の形から実験がスタートしたのであった。介助入浴ができる大浴室、洗濯機ランドリーも設備された。住人の病状・障害・その程度に応じて24時間体制で管理職員が配置された。

日本国内の事例では東京郊外、近隣農家地主の土地とアパートローンを活用し賃貸物件として借り受ける仕組みが多い。大農家の利点は、相続発生時に借金相続、節税ができる。都市型農家、郊外市町村、神奈川県などの大地主とNPO団体が連携し利益をそれぞれが共有し合っている。

ほかには、日本生活協同組合COOPが組合員から出資を募り、土地取得、建設、運営までを担う運営事例も好評である。運営主体が非営利特定活動法人の場合は多様な人々が入居者となるが、国の公的介護保険利用を前提として開設する営利事業者の場合はほとんどが認知症患者、重度知的障害者に特定される傾向にある。

3-3. 事例分析

3-3-1. 米国北東部寒冷地で外国人学生、外国人研究者と同居するシェアハウス

1982年当時(31年前)、冬には雪と寒さが厳しい米国ミシガン州国際学園都市アナーバー市では、元大学教員、研究者の妻たちが部屋数の多い邸宅に暮らしていた。地域コミュニティーセンターでは海外からの外国人学生、研究者とその家族に様々な情報と生活支援サービスを提供していた。自宅に空き部屋を持つ高齢者が市価の半額で同居者を募ると、センター職員が双方の条件に合う「見合い」を仲介してくれる。

アジア人の学生か研究者を希望するアメリカ人も多く、専用の寝室、厨房、風呂、居間など全てを共同で使用させる。電気・ガス代は折半、部屋代は当時100ドル(現在は約20000円)とかなり割安で暮らせる。交換条件としては車を運転し同行してスーパーでの買い物支援、教会への送迎など運転手、それに防犯上の警備、安全対策である。アジア人夫婦も同居希望者が多い。夫人がおとなしく家事や身の回りの世話などを嫌がらず、お話し相手になるなどアジア人のやさしいメンタリティーを好む高齢者も多い。知的レベルの高い外国人との交流、相互扶助を楽しみながら年金生活者の生活費を補う暮らし方である。(鎌田清子1992)

3-3-2. 猫と暮らせるマンション「キャットマンション」

2012年に開設したNPO東京キャットガーディアンは犬に比べて大量に捨てられ野良猫化する猫の救済と大人猫の里親探し、飼育者を探す目的で設立された。獣医師とも連携し、捨てられた大

人猫の病気治療、避妊手術を施し希望者の自宅に貸し出す。長期出張で留守をする期間、転勤等で引っ越し・移転発生時には、NPO が引き取りその後の飼育に責任を負うシステムである。猫を自宅内で飼育できるようにリフォームした賃貸住宅の家主、管理会社と提携し、お気に入りの「ねこ」を貸し出す仕組みである。東京キャットガーディアンでは事務所兼用の猫カフェもオープンしている。一般客も猫マンション入居者もここでお気に入りの猫と出会う場所を提供しているのである。

「猫付きマンション」



図 332-1. 好きな猫と暮らせるキャットマンションの室内

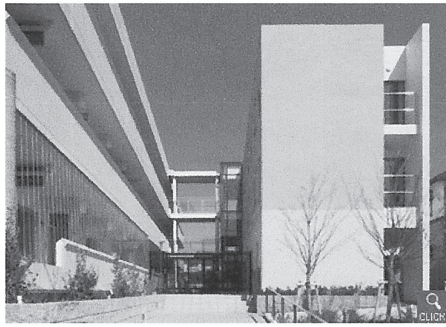
猫は各種ワクチン、寄生虫の駆除・不妊去勢手術済みの猫を無償で選ぶことができるが、餌代・トイレ砂・医療費は入居者負担が条件となる。賃貸契約終了時、転勤など事情が変化した場合、NPO 団体に猫を返却することができる。

この社会支援サービスのおかげで忙しいサラリーマン、OL、学生、高齢の一人暮らしの老人たちも悩まずに好きな猫と自宅で暮らすことが可能になった。賃貸マンション自体は中古物件、交通の利便性、商店街など周囲の快適環境に魅力がない場合にも、こうした特殊なペット飼育・同居サポートが付帯することで入居者を獲得することができる。

マンション全室が同じ条件で入居者募集を行うことで、入居者間トラブルも発生しにくい。ニッチな趣味性を軸に新しい共同生活が可能になった開発事例である。特に冬にふさがちな高齢者にこそ、このようなペット飼育・同居支援サービスは有効であるが、現実には全国的に捨て猫のほとんどが殺処分されている。(株式会社アースウィンド 2013)

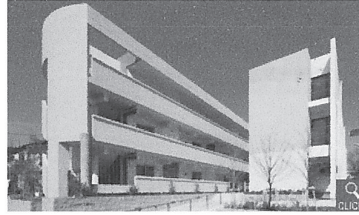
3-3-3. 大型厨房で料理を楽しむシェアマンション 事例：東京シェアリーフ千歳

当初は大都会東京の近郊住宅地に建設された RC 構造アパート 1 棟で存在していた。不動産会社が隣接敷地を取得し、間に中庭を挟むように 2 棟目のマンションを建設し、1 階部分を全入居者全員で共同使用できる設備を増築した。メインエントランス前には駐車場、駐輪場があり、監視 TV カメラ付きオートロックで部外者の出入りを阻止している。玄関ホールには、全員の郵便受け BOX、大型サイズの鍵付き宅配便荷物保管ロッカーが設置されている。



アプローチテラス

日土地のシェアハウスは全87戸。リノベーションする既存棟と、新築する棟の2棟を一体開発しました。



約100㎡のテラスは、明るく緑に囲まれたくつろぎの屋外空間。開放的なプライベートガーデンとして、食事やパーティなど多目的に利用できます。

写真 332-1

玄関に直結する形で掘こたつ床の接客ホール、ラウンジ・リビングがある。その先に IT 接続が自由にできる書斎・ライブラリー、その先に大型食堂テーブル、大型冷凍冷蔵庫 3 台、大型厨房調理設備が整っている。両わきの壁には全員の食料保管ロッカーが部屋番号付きで使用できる。乾麺、乾物、調味料などが保管できる。



落ち着いたライブラリー

充実した共用部のコンセプトは「エコ・モダン」。田園をイメージした空間に、入居者同士で、オススメの本やDVDをシェアできるライブラリーがあります。

また、共用部は定期的に清掃が行われ、清潔な居住空間を保ちます。

写真 332-2. 大型専門的厨房設備が楽しめる東京「シェアリーフ千歳」シェアハウス
玄関前前景、中庭、厨房・食堂・リビング、IT ライブラリー等共同施設の概要。

向き合った 2 棟の住棟には、A 棟) 個々人の専用寝室・トイレ・洗面室が並び B 棟) には 3 人で 1 室と共同で使用するトイレ・洗面台が配置されている。各階ごとに入居者が共同使用できる洗濯ランドリー、広いシャワー室が設置されている。

もともとあった家族向け 2LDK の間取りからなる古い住棟を 3 室+洗面・トイレの間取りに改造し、3 人で 1 ユニットの構成し、同一階ごとに共同シャワー室を使用する。

自身の専用室はベッド、学習机は備え付きで個人の CP を共同書斎で IT に接続し、プロバイダー加入など自己負担無しで使用できる。寝具・衣類と洗面化粧道具、はし・茶わん、茶を飲むマグカップと身軽で入居ができる。調理に必要な道具類 (なべ・夜間・フライパンなど)、炊飯器をはじめ最新型調理器具は全て共用品として備わっている。

新しい入居者の歓迎会、退去者の送別会など行事はほぼ全員の手づくり料理を低負担で開催できるとのことであった。男女の入居者が暮らす、トラブルは無い。近くに女子大学があり、学生の入居者が多いと想定したが、現在は社会人男性の数が多き状況であった。

3-3-4. 「コレクティブ・ハウス」 北欧スウェーデンの事例（鎌田清子 1992）

北欧諸国の中でもスウェーデンでは1930年代から労働者不足、女性の社会参加に伴い家事、子育て、高齢者介護を社会化する必要から男女が平等に家事を分担しあう努力が求められた。当初は、住人全体でサービス従業員（掃除・洗濯・炊事婦・子守り・雑役婦など）を雇い入れる形式を取り入れて生活の社会化実験が始まった。だが、労働者の人件費が高いこの国ではサービス従業員への人件費支払い負担が大きくなり、家賃総体金額が増大した。その負担に耐える入居者層は中産階級以上の知識階級、高額所得者に限定される結果となった。社会主義的なイメージも加わり、急速に拡大する結果とはならなかったが、1970年代後半から再度、見直され現代に至っている。急速な人口高齢化、高い離婚率の結果シングルマザーの増加、一人暮らし世帯の増加、自殺者の防止、心身障害者のノーマライゼーション、ソーシャルインクルージョン（社会統合化策）の推進で孤立を防ぎ支えあう共助、相互扶助が期待された住まいが必要となったのである。

こうした社会福祉目的から社会学、建築学、看護師など専門家が自ら率先して入居しながら実験を推進してきた。この社会実験研究から、精神障害者、認知症患者のグループホームの有効性が確認されその後、世界中に情報が発信されたのである。

一般労働者世帯、シングルマザー、シングルファザーの子育て世帯、心身障害者などが生活の一部を共同化し、洗濯・乾燥機、大型プレス機アイロン、TVモニター、ステレオなど音響設備、サウナ風呂、陶芸・織物・ピアノなど楽器演奏ができる趣味室など個人では贅沢すぎる設備や空間を共同で所有する豊かさと連帯感が生まれると考えたのであった。

(1) ストックホルム市「ブローストゴルトシャーゲン」1983 - 84年完成の事例紹介

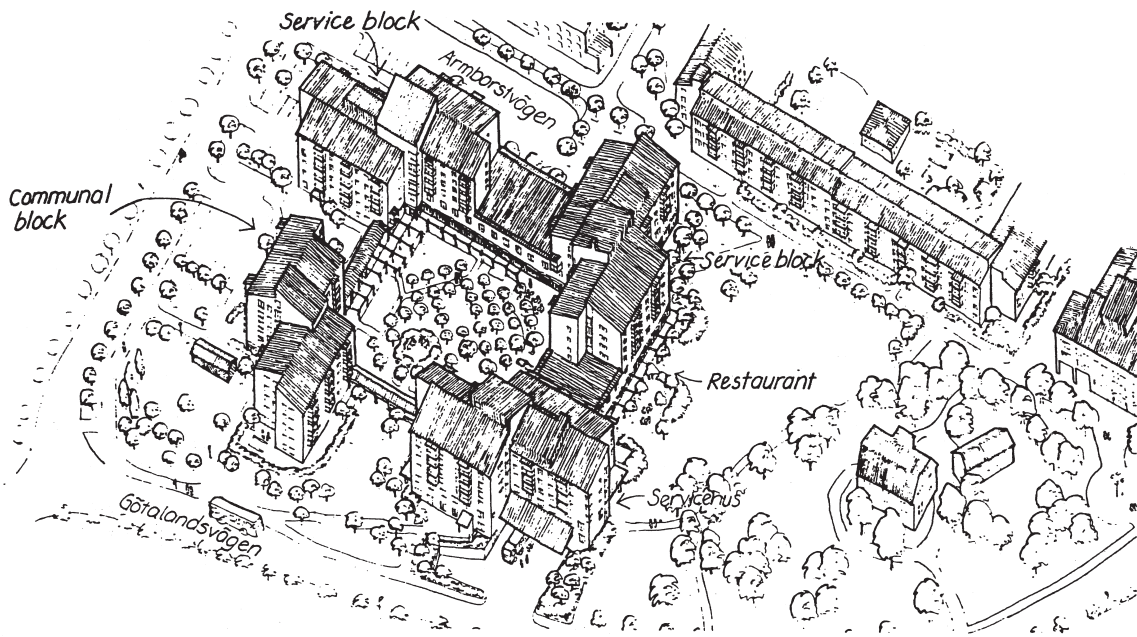
スウェーデンでは自治体と非営利住宅管理会社が連携する形で建設資金調達、設計・建設・管理運営・維持管理を担う開発事例が一般的である。中庭を囲む4棟の住棟で構成されている。

- a) 高齢者向けサービスハウス（自立型サービス付き高齢者専用住宅）
- b) コレクティブ・ハウス
- c) 一般世帯向け賃貸住宅

コミュニナルブロック、サービスブロックとは、1階フロアに地域住民が必要な福祉サービス、生活支援サービス、医療診療所、レストラン、美容室、足の手入れ、コンビニストア、図書室、保育園、趣味活動室、サウナ風呂、24時間体制での管理人室、施設管理責任者室などが詰め込まれている。

2階以上の上階には要介護高齢者の住宅棟とコレクティブ・ハウスの住棟が配置されている。住棟は一応区分されているが廊下でつながり、1階の生活支援サービス機能を住人全体が活用できる。サービスハウスと呼ばれる高齢者専用の住宅には持病や認知症などの症状が重い人々、重度の複合障害者が入居し、24時間体制で緊急事態に備える。比較的軽度の患者は周辺的一般住宅地域で暮らし、昼間自宅から通所で食事・入浴・医療・リハビリサービスを受けて夕方には帰宅する。病状により、食事を自宅まで宅配し、24時間のナイトパトロールを受けることも可能である。

共用の庭をとり囲む生活共同住宅とサービスブロックの全景



Communal block and service blocks around a common courtyard

図 334-1. 共用の庭・遊び場を囲みコレクティブ・ハウスと高齢者専用住宅，地域生活サービスブロックの全景図（要支援者を集住させている）

生活共同住棟と連結した地上階サービスブロック「ブローストゴルトシャーゲン」の配置プラン 1983～84年に完成

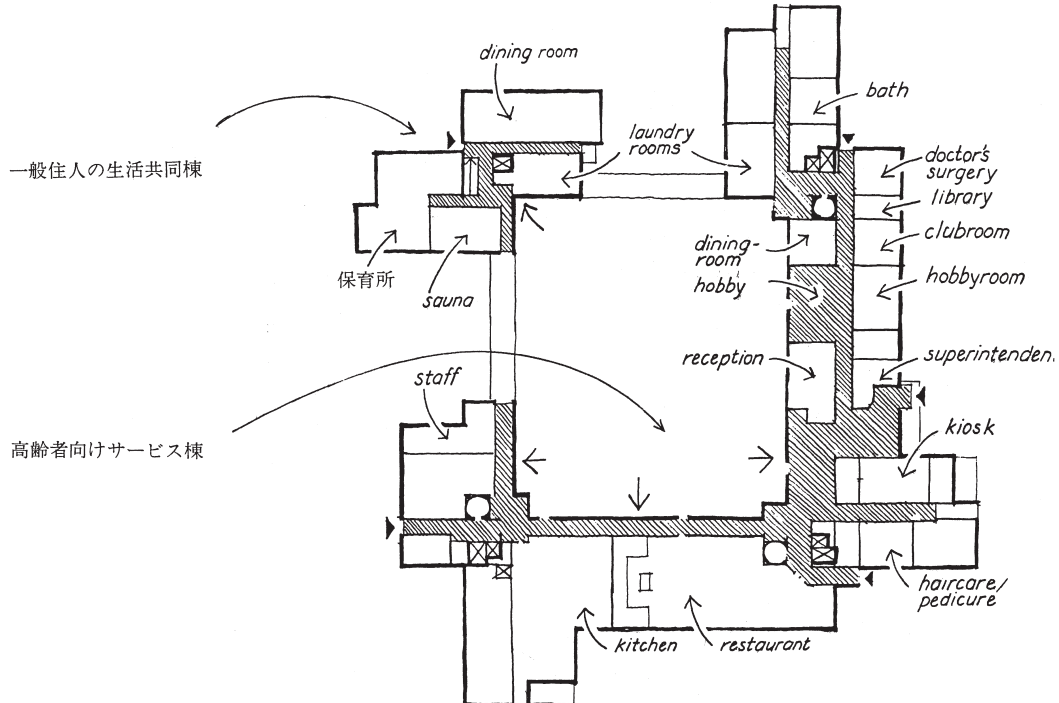
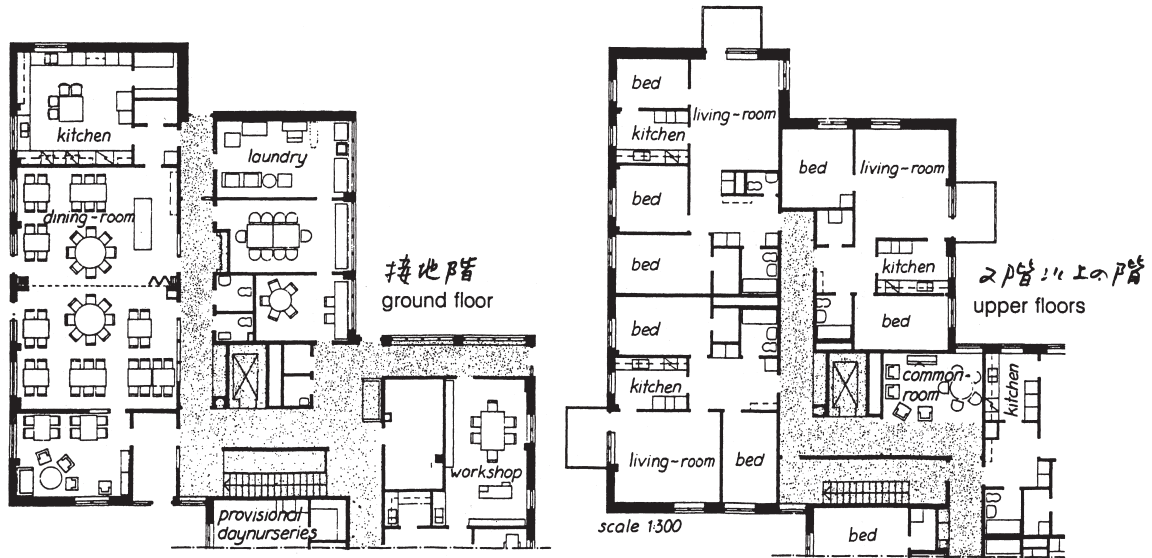


図 334-2. 1階に生活サービス拠点センターに連結する介護付き高齢者専用住宅，コレクティブ・ハウスの配置図（中庭を囲み子供の遊び場になっている）ストックホルム「ブローストゴルトシャーゲン」1983 - 84年完成

図III-2-3 生活を共同化した住棟 (Communal Block) の平面プラン



1階は共用設備、2階以上に各住人の専用住戸が計画されている。31戸のアパート、大食堂、台所、サウナ、写真現像室、住人の子どもの保育所が組みこまれている。

図 334-3. 生活を共同化した住棟の平面プラン

(2) スウェーデンストックホルム市内「トレカンテン」の計画概要

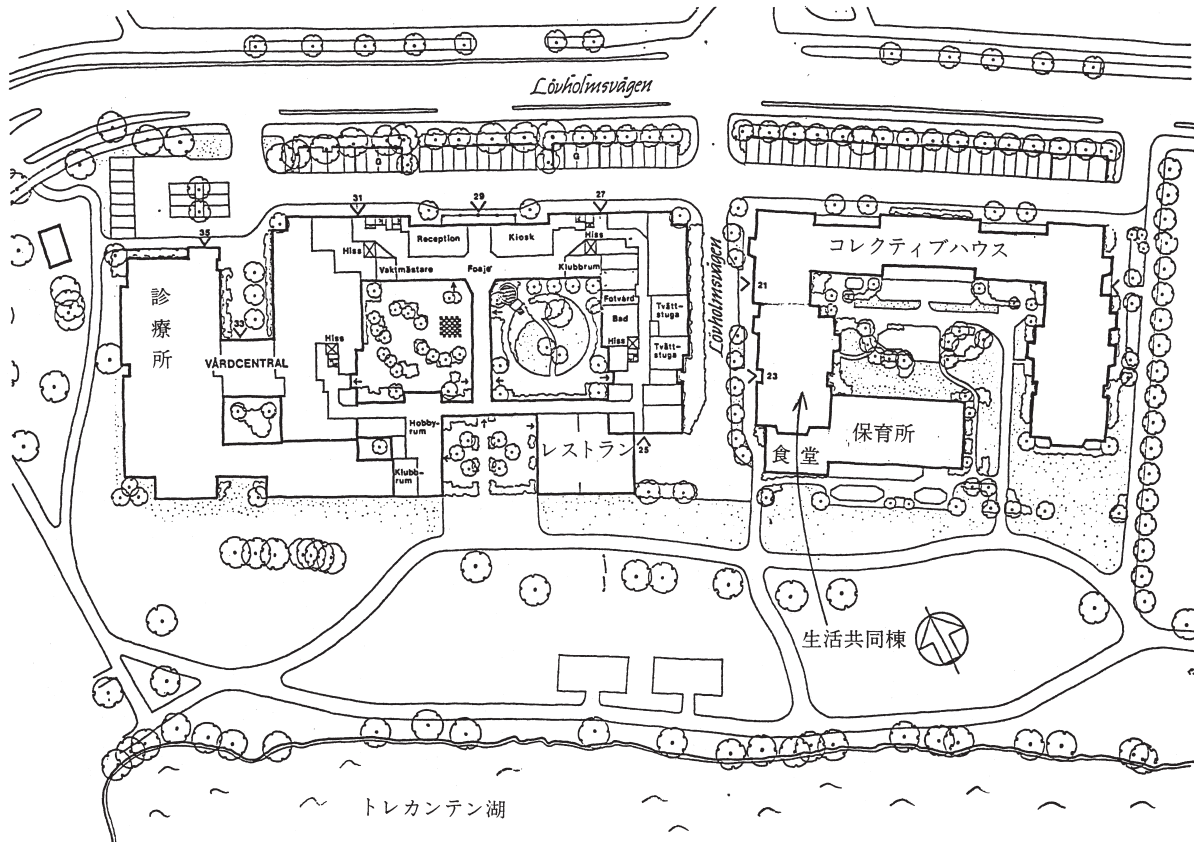
トレカンテン湖のほとりで要介護高齢者・重度の心身障害者が24時間体制でサービスを受けるサービス付き住宅と隣接してコレクティブ・ハウスが建設されている。

1985年ー86年 経済状況が好景気であった時代のモデル的な事例でもある。

一般の住宅地域には珍しい設備の整った診療所、調剤薬局、運動療法などセラピーを受ける設備が整っている。水辺に沿った公園に面する地域レストランには、食券を持って一人暮らしの老人、子ども、近隣の労働者が1食500円の日替わり定食を目当てに集ってくる。フレンチ料理で美味しいのと、夕食にとチーズ、クラッカー、パンなどポケットに入れ持ち帰る老人も多い。原則としてこのランチ定食をディナーと呼び栄養を盛り込んでいる。コレクティブ・ハウス1階にも保育所と乳幼児専用の厨房・食堂がある。1階は共同で使用する共同洗濯機ランドリー、サウナ風呂、更衣室、運動ジム、趣味活動の作業室がある。2階以上に住人個人専用住宅が配置されている。家族構成に応じて1寝室、2・3寝室となるが、キッチン・リビングルーム、洗面・トイレ、収納室を確保している。シャワー室、バスルーム、浴室は設置せず、1階に共同のサウナ風呂で全ての入浴を済ませている。

働きながら子育てをするシングルマザーや軽度の心身障害者、一人暮らし世帯の人々が食事・入浴・洗濯などを共同で行い、さらに趣味活動・子育てを支えあいながら家族のように暮らしている。

1985～86年に建設されたトレカンテン共同生活アパート



78戸の入居者で共に生活をする型式で1～2Kが42%，3K～31%，4～5Kの間取りが27%の比率で構成されている。

図 334-4. ストックホルム市トレカンテン湖 湖畔の共同住宅 1985年～86年建設
左端に診療所，薬局，サービスブロック，高齢者住宅，保育所併設コレクティブ・ハウス
が集約されている。車道と人間の歩道が区分されて交通事故を防ぐ配慮がなされた。

(3) ボロース市オムビグナード団地における古い市営住宅を高齢者向けコレクティブ・ハウスに改修し再活用した事例

平面図を図333-7に示す。1階には、地域住民も利用できる理美容室、足の治療院、小さな売店、表玄関に隣接して大型のスーパーマーケット、夜間も常駐する介護職員事務室などがある。

図334-7は2階以上の住宅配置プランでは5世帯で1か所共同の厨房リビング・ダイニング大広間を共同で使用できる。この場合は、各個人住宅内部に広い入浴シャワー設備が専用に設備されている。単身者用1寝室プランで55㎡（約16.7坪）、59㎡（約17.9坪）夫婦向けの場合で67㎡（20.3坪）と居住水準が高く、一般住宅との違いがほとんどなく、広い住まいである。

政府、地方自治体の福祉政策の一環として都市計画、地域計画の福祉サービス拠点と連動させ、公的サービスが主体となる特徴がある。

トレカンテン湖からみた生活共同棟の全景

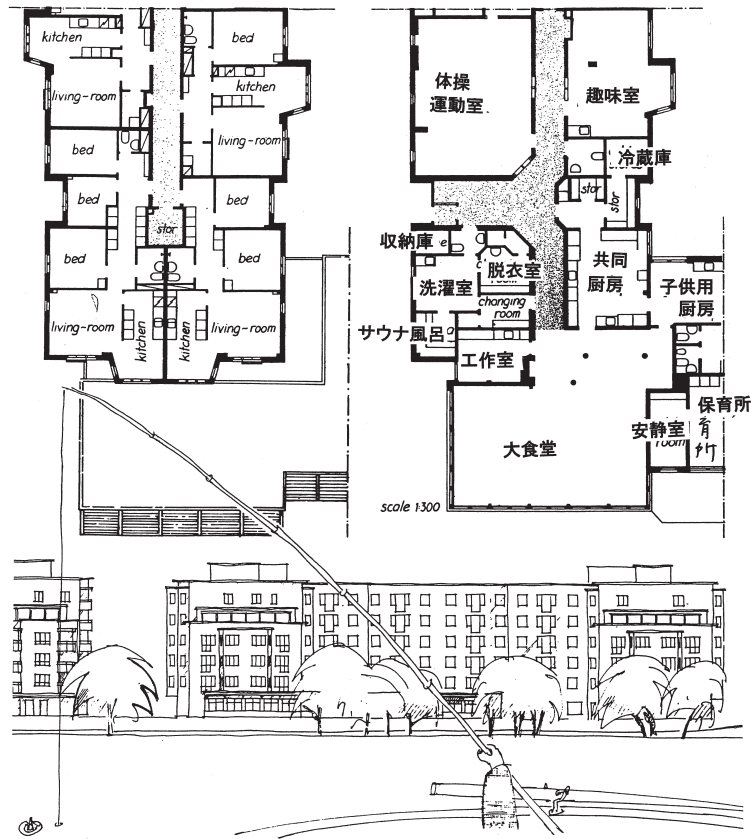
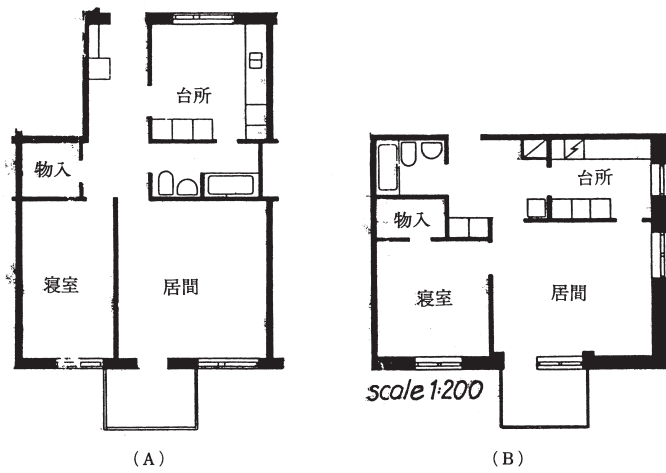


図 334-5. 生活共同棟 1 階の設備と配置、食品貯蔵庫、厨房、大食堂、サウナ風呂、洗濯機、趣味、ダンス・体操・運動室を設置している

生活共同棟内の個々人の住空間



(A)
通常または比較的大きい家族向け
アパート空間
2室+台所 (71㎡) のプラン
prästgårds gårdet の平均的
平面プラン

(B)
新しい共同生活住棟のアパート空間
2室+台所 (約54㎡)
床面積は全住民との共用空間向けに供出
し、減らされている。
台所には家族用食卓スペースがないし、
浴室には各自の洗濯機を置くスペースは
作られていない。
(共同の食堂、洗濯室で十分用が足りるの
で不要という考え方で設計されている。)

図 334-6. 2 階以上の個人専用住宅の間取り。家族用キッチン、風呂トイレはある

図III-3-4 ポロース市オムビグナード団地内のサービス付き住宅への改造計画例, 1983, 5月

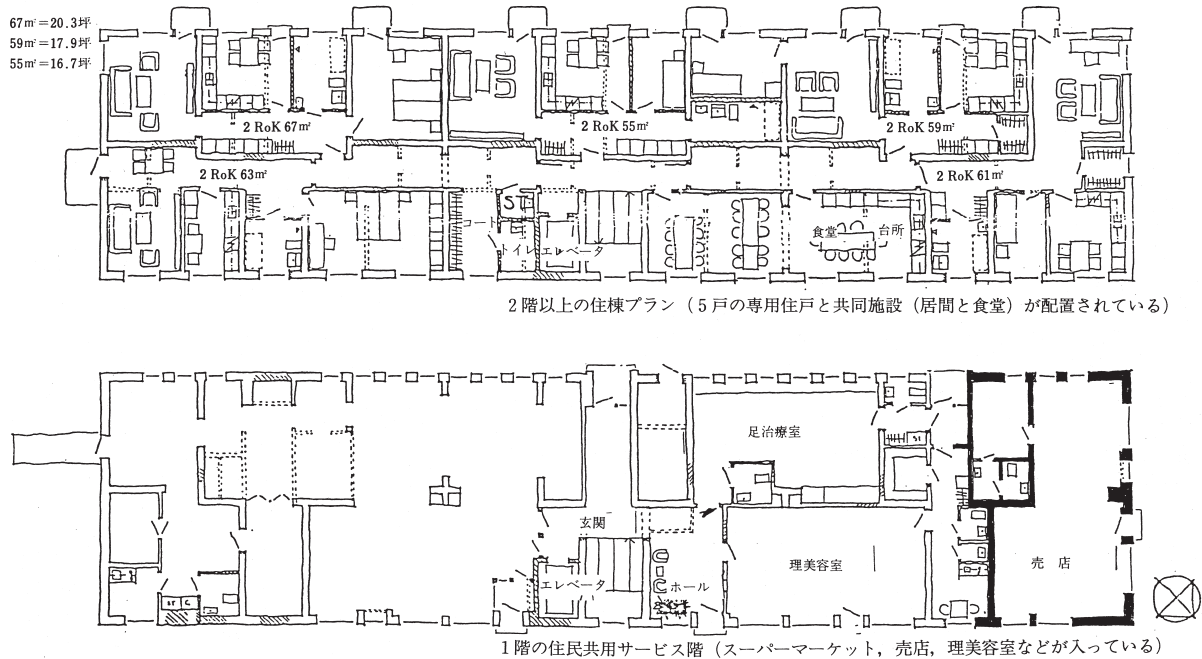


図 334-7. スウェーデンポロース市内で古くなった市営住宅をコレクティブハウスに改修した事例. 1983年5月完成 1階は地域住民のサービス拠点としてスーパー, コンビニ, 理美容室, 足の治療室などを配置し. エレベータで2, 3階以上の階をグループリビングに改修した. 各階ごとに共同で使用するキッチン食堂, 多目的室を設置し, 食事, 団らん, 行事を共に楽しめる

(4) 東京都荒川区日暮里コミュニティ内「かんかん森」 (<http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/>)

荒川区の下町日暮里地区で廃校となった中学校跡地を民間企業である株式会社生活科学運営社に払下げ, 民間活力を利用した地域福祉サービス拠点に転換した事例である. 株式会社が建物全般を建設し, その内部を, NPO 法人, 診療所, 社会福祉法人, 保育所運営者に賃貸している. 1か所の建造物内に乳幼児保育所から要介護高齢者の末期介護に対応する養護老人ホームまで複合化させた総合施設である. 中でも注目されたのは「コレクティブ・ハウスかんかん森」で入居開始後, ようやく10年が経過した. 発足当初は全国から見学者が殺到したため見学日時を限定して内部を公開するなど情報提供は制限されることとなった. 2013年ようやく10年目を迎えたのを記念して内部での日常生活を公開するDVDを全国に向けて販売した. 生活を共にしながら長い時間の中で, 疑似家族の絆がどのように育まれていくのかそのプロセスは今後も注目される実験プロジェクトと言える. 自主運営型賃貸住宅であり, 食事作りは当番制, 共用空間の清掃など運営管理全般を入居者で分担する. 新年会, 七夕まつり, クリスマス会など1年を通じて多様なイベントを計画し, 保育園, 要介護高齢者ホームの入居者, 地域住民まで巻き込みコミンミール1食400円で世界中の珍しい食事も提供している. 入居者全体で会議・討論を重ねながら全ルール・イベント計画を決めるという民主的プロセスで全てが決まる. 全員の合意と責任分担, この暮らし方は日本人にはもっとも不慣れな作業で, これを面倒くさいと考える人, 高齢世代には苦痛となり魅力のない暮らし方となる.

3-3-5. 民間非営利活動 グループリビング 「COCO 湘南台」

特定非営利活動法人 NPO 代表 西條節子氏が有志と研究会を立ち上げ3年間で作り上げた。1999年4月に開所、共生住宅は神奈川県鎌倉市に木造2階建て全棟一括借り上げ形式でNPO団体が神奈川県生協ワーカーズコレクティブに食事・清掃など生活支援サービスを委託し運営する。

計画実施内容を表335-1、1、2階平面図、敷地配置図を図335-2に示す。

表 335-1. COCO 湘南台 計画実施の内容

	実 施 内 容
建物の名称	COCO 湘南台 (民間非営利)
設置運営主体	特定非営利活動法人 COCO 湘南
開設年月日	1999年4月11日
建設形態・構造	木造2階建て バリアフリー住宅 (借り上げ型)
併設施設	ホーム内にゲストルーム一室
生 活 形 態	生涯型…近隣の福祉医療機関とネットワークしながら地域で元気印に生きる
面 積	敷地 913㎡ (276坪), 延べ床面積 484.20㎡ (146.46坪) 個室 25.06㎡ (7.58坪), 共有 223.14㎡ (70.7坪)
居室構成と共用空間構成	全室個室 (洗面・トイレ・ミニキッチン・クローゼット) 1階=個室5, アトリエ, 大浴室, トイレ, ランドリー, ホール, エレベーター 2階=個室5, 食堂, 厨房, 小浴室, トイレ, パルコニー, ゲストルーム
入居分担費	一人 350万～400万円
生 活 費	月額一人 136,000円 (家賃, 食費, 共益費, 家事契約費) 駐車料金 1台月額1万円 ほか犬1匹 1,000円

西條節子『高齢者グループリビング COCO 湘南台』より

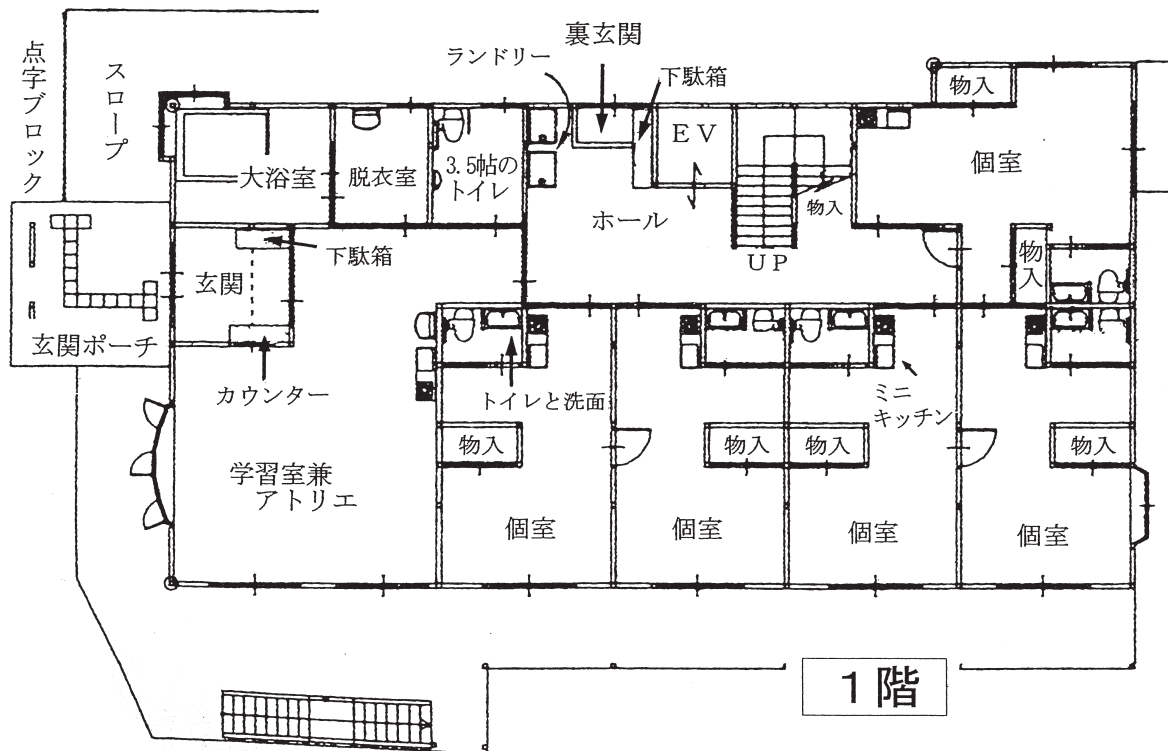
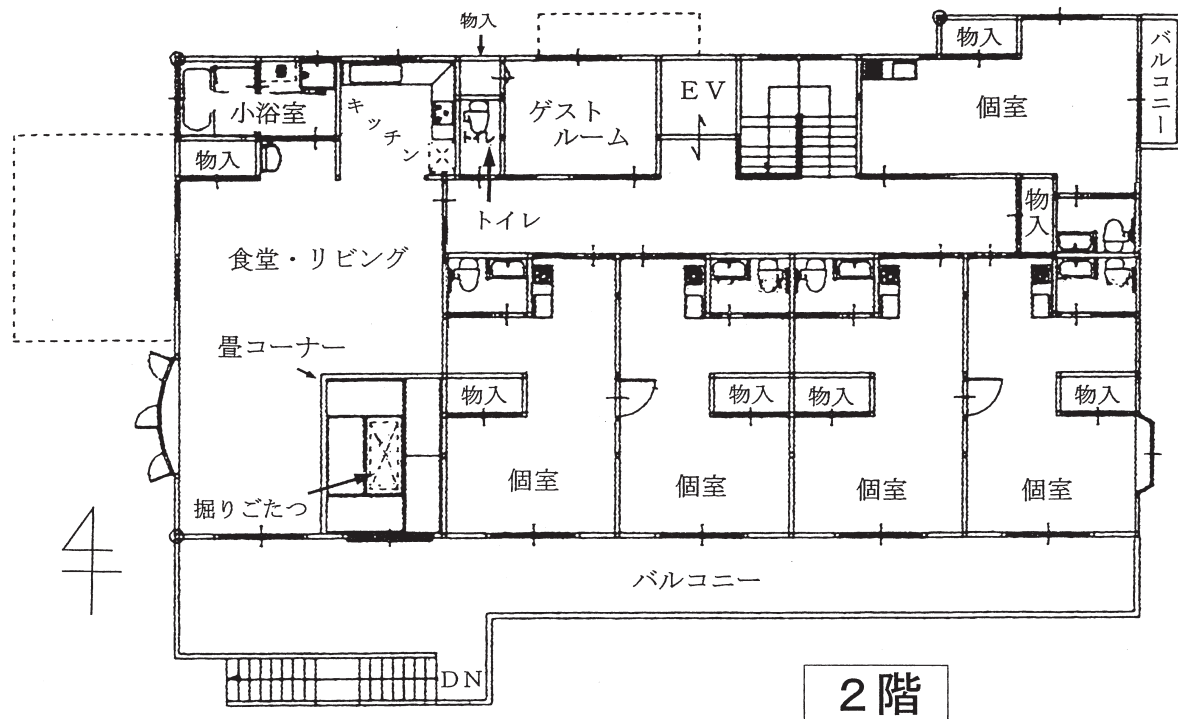


図 335-1.2. COCO湘南台 1, 2階平面プラン (最上真理子氏設計)

表 335-2. 面積表

1階床面積 242.10㎡ (73.23坪) 2階床面積 242.10㎡ (73.23坪)
 延べ床面積 484.20㎡ (146.46坪) 建築面積 276.90㎡ (83.76坪)

	室名	㎡	坪	帖
1階	個室No.1～4	25.06	7.58	15.1
	個室No.5	24.78	7.49	14.9
	玄関	7.43	2.25	4.5
	アトリエ兼学習室	46.00	13.91	27.8
	トイレ (車いす対応)	5.78	1.74	3.5
	浴室 (大浴場)	9.91	3.00	6.0
	脱衣室	6.03	1.82	3.6
	物入れ (ホール奥)	1.48	0.45	0.9
	ホール (ランドリー、裏玄関含む)	29.09	8.79	17.5
2階	個室No.6～9	25.06	7.58	15.1
	個室No.10	24.78	7.49	14.9
	キッチン・食堂・リビング	58.79	17.78	35.6
	ゲストルーム	9.91	3.00	6.0
	トイレ	1.65	0.50	1.0
	浴室 (小浴場)	3.31	1.00	2.0
	脱衣室	3.31	1.00	2.0
	物入れ (食堂用)	1.65	0.50	1.0
	物入れ (ゲストルーム)	0.83	0.25	0.5
物入れ (ホール奥)	1.48	0.45	0.9	
ホール	25.39	7.68	15.4	
	階段 (階段下物入れを含む)	8.05	2.43	4.8
	エレベーター	3.31	1.00	2.0

バリアフリー高齢者住宅研究会発行『「自立と共生」バリアフリー高齢者グループリビング暮らしの実験【COCO 湘南台】』より重引。

地主、家主が建設した物件を一括借り上げ方式で特定非営利活動法人 NPO が運営する。都市部で梨果樹園を営農していた農家地主が国、地方自治体から建設補助金、固定資産税軽減措置、運営費一部支援、バリアフリー建築・システムデザインへの器具費助成など受け、建設費を捻出した。

設計概要は敷地面積 913㎡ (276 坪)、延床面積 484.20㎡、個室面積 25.06㎡ (7.58 坪) 共有部分 233.14㎡ (70.7 坪)、共用の庭・畑が約 333㎡ (100 坪) である。個室には入浴設備は無く、階ごとに大小浴室を共有し、1 階には複数で同時に入浴、介護入浴用の広い浴室・車椅子介護用トイレ、2 台の洗濯機がある。単身者入居を原則に夫婦でもそれぞれ別室使用を原則としている。2 階には簡易ベッド 2 台分のゲストルームが 1 室、友人・家族の滞在ができる。専用室、共用空間共に収納・物入れが少ない為、家具など持ち込める私物量は最小限に制限される。

事業計画の前提となる入居者層の経済的条件は、市町村税納税者、公的年金・遺族年金など年額 200 - 250 万の所得があり、かつ入居金 400 万円が負担可能な人々と設定した。即ち、1 室 25㎡ 入居で家賃・食費・共益費込み月額約 13,6000 円が確実に負担しうる人々が対象者となった。

表 335-3. 居室面積別一人分の生活費検討案

	A	B	C	D	E
個室面積	15 帖 25.06㎡	15 帖 25.06㎡	10 帖 16.59㎡	10 帖 16.59㎡	8 帖 14.59㎡
室内機能	トイレ、洗面、 ミニキッチン、 クローゼット	同 左	トイレ、 クローゼット	同 左	同 左
家賃	70,000 円	70,000 円	60,000 円	60,000 円	50,000 円
食材費 (一日 2 食)	30,000 円	30,000 円	25,000 円	20,000 円	20,000 円
家政委託費 ①清掃 ②調理	①+②= 20,000 円	①当番制 ② 10,000 円	①当番制 10,000 円	すべて 当番制 0 円	①当番制 ② 10,000 円
共益費	16,000 円	16,000 円	16,000 円	15,000 円	15,000 円
合計金額	136,000 円	126,000 円	111,000 円	95,000 円	95,000 円

*家政委託費の清掃は共用部分の清掃。『高齢者グループリビング[COCO 湘南台]』西條節子(生活思想社)より重引。

表 335-4. 共益費収支会計報告

■収入の部 (円)		
共益費納入	1,920,000	@16,000 円× 10 人× 12 ヶ月
各種売上げ	33,840	ミニバザーなど
寄 付 金	105,250	
雑 収 入	58,808	個人のコピー, ファクス代など
合 計	2,117,898	

■支出の部 (円)				
	個人負担 または返戻金 (A)	共益費より 支出額 (B)	総額 A + B	備考
電気料	681,525	145,129	826,654	
L P ガス	45,260	264,690	309,950	
上下水道	13,000	325,355	338,355	
食材費	271,650	124,299	395,949	トッピングづくりの材料, パーティ, お寿司の日
消耗品	—	63,094	63,094	
消耗備品	—	100,663	100,663	
駐車料	192,000	378,000	570,000	5 月 40,000 円 6 月 30,000 円 7 月～翌 4 月 @50,000 円× 10 ヶ月
電話料	710	84,298	85,008	
雑 費	50,000 おり～ぶチケット 売上げ)	420,190	470,190	管理料, NHK 受信料, ケーブルテレビ, 各種保 守料, レンタカー代など
合 計	* 1,254,718	3,159,863		
残 高	212,180 円			

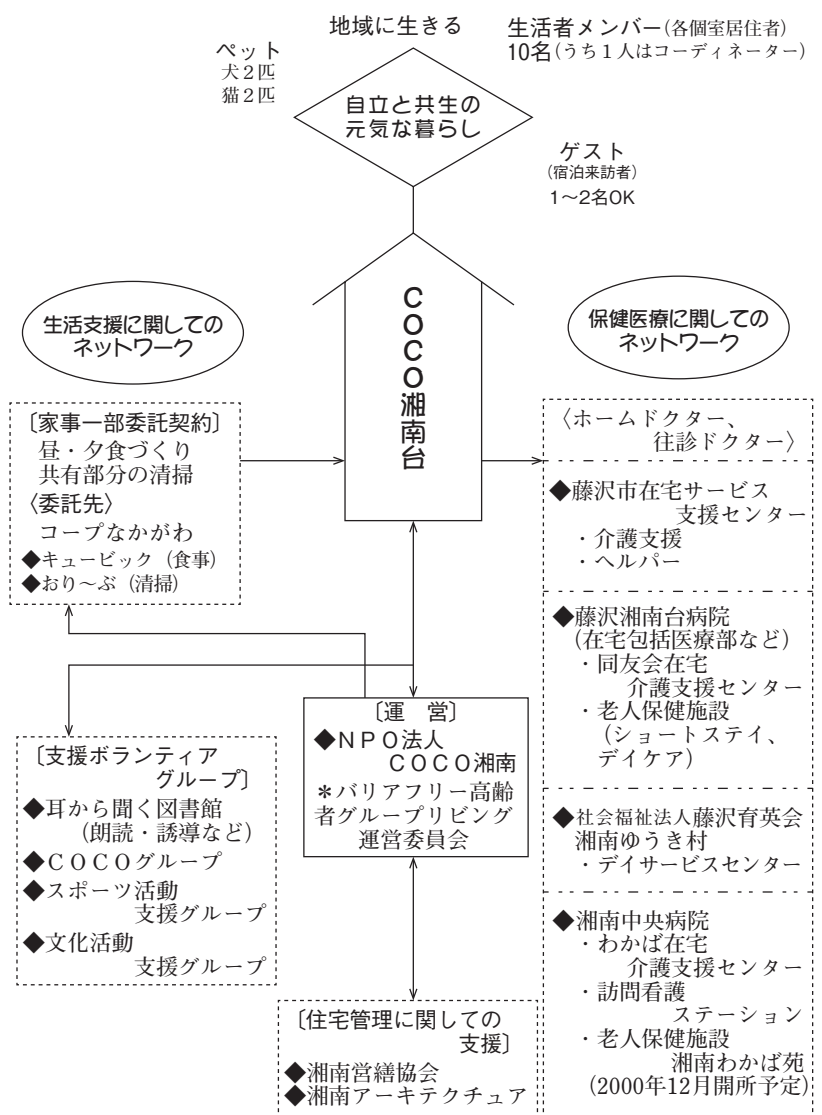
* 今年度に限り 1,905,718 円÷ 11 ヶ月 (5 月～翌 3 月) = 173,000 円

高齢者グループリビング COCO 湘南台 西條節子 生活思想社 2000 年 より

家賃, 共益費など全費用は内外に公開され, 必要に応じて値上げ, 負担増などが検討される。建設に向けた準備会合 3 年間の全費用, 開設後 1 年間に使用した全収支決算表を公表している。地域の専門医・総合病院など医療資源, 福祉サービスとも連携し, 終末期の看取りまでを視野に入れている。保証人は義務化せず, 緊急事態, まさかの事態に備えて連絡先を 1, 2 名報告するのみである。

入居者10名のうち1名がコーディネーターを引き受け、運営全般に関わる調整役の任を担うが無報酬ボランティアである。問題の解決には入居者自身、その友人たち、運営に關与する市民ボランティアの中には様々の専門資格者（弁護士、税理士、建築家、ケアマネージャー、看護師、介護士など）豊富な職歴者が含まれ、人脈、知識とアドバイスが無償で入手、解決に資する。こうした人々もいずれは自身も入居したいと考え、地域の共生住宅として理想的な住まいづくりに關与する人々である。

図 335-5. COCO湘南台 暮らし安心写真のネットワーク図



西條節子『高齢者グループリビング COCO 湘南台』より

不動産仲介業者、管理サービス、介護サービスを業（ビジネス）として運営する商業目的の住宅施設と市民手弁・手作り、住民参加型の地域共生住宅との違いは、

- ② 利益優先、採算性を最優先するのか否か
- ③ 入居者・受益者のニーズを最優先する方針か否か

- ④ ユーザー参加型、満足度の高さを検証可能にできるか
- ⑤ 入居者同士に疑似家族、運命共同体の意識があるか
- ⑥ 負担する家賃・共益費ほか経済的負担に納得できるか否か
- ⑦ 空室率、退去者など出入り頻度の高さ、安定性が保持されているか
- ⑧ 地域住民からの支持・支援が得られているか（寄付・ボランティア協力の有無）

などでその評価ができる。

NPO 団体の運営には、契約に即した割り切り感や冷利さが無い。半面、ケースバイケース、事態におうじて入居者、ユーザー全員で最善の策・解決法や運営法を模索する家族的な温かさ、「曖昧さ」、**「柔軟性」**が存在する。こうした経験から現在、鎌倉市内、他東京都内、狛江市などで次々と「共生の家」が誕生している。

4. 考察と提言

4-1. シェアハウス

欧米の大学生たちは、早い時代から地価や物価の高い都市部では家賃、光熱費、共益費を安くするために他人との同居生活を選択してきた。都市郊外地域でも、部屋数の多い邸宅を借り上げて個室数に応じて他人同士で暮らし、負担経費を削減しあう。そこには初めから相互扶助、助け合い、福祉目的からではなく、「**経済的合理性**」のみが優先されてきた。年金生活の高齢者が、1軒の住宅で個室数に応じて共同生活をする場合には経済的負担軽減とさらに相互扶助、助け合う共生生活の意味合いが濃厚になる。したがって、転居、入退去者の交代も少なく人生の最後までを支えあう仲間との暮らしとなる。近年日本人学生、若い世代のサラリーマン特に若い女性が犯罪者から守りあえる安全性が着目されはじめている。入居者間で分担しあう家事作業、清掃・ゴミ出しなどの負担ができる余力がある場合に利点大きい。半面、日本では自身の自己管理すら助けが必要な高齢者たちが1軒屋で共同生活を継続する事例はほとんど見られない。

4-2. ソーシャルアパートメント・マンション

不動産仲介業者のネットワーク、ソーシャルイベント仕掛け人、いわゆるコーディネーターが、入居者グループの特徴、趣味嗜好に応じた行事を企画し、有料で参加を呼びかける。春夏秋冬、季節に応じてわくわくするようなイベントが次々と提供されている。

共益費には共用空間の清掃管理、定期的な見回り、光熱費・公共基本料金に加えてこうしたイベント企画サービス料が含まれている。結果として、家賃にサービス料金が加算されるので地域相場価格に比べて割高負担となる。ソーシャルアパートとは立地環境にもよるが単なる家賃価格での競争から「**暮らしの付加価値**」に魅力を有する人々が集まる住まいとなる。現状では都市部の若い世代、特にエリートサラリーマン、外国人ビジネスマン、留学生に注目されて、多様なライフスタイル、付加価値が開発されつつある。入居希望者は職業、勤務先、年収など一定の条件をクリアし得るかなどの面接審査がある。俗にいうところの会員制クラブに似た会員制集合住宅ともいえる。

4-3. コレクティブ・ハウス

北欧のコレクティブとは、地方自治体の要支援家族向け福祉政策の延長で開発・実践されてきた。民間不動産業界ではない自治体が出資する非営利住宅管理会社が計画・設計・建設施工し、完成後の維持管理・修理のみを担当する。日常の生活運営、共同体組織は入居者自身が合議で主体的に遂行し

ていく。自治体行政は、暮らしに介入することは無く、必要に応じて支援（保育所の設置、障害者向けヘルパーなど）を行う。住人の意思、主体性を重視しながら公的福祉サービス部門とが連携し手厚いサポートが保証されている。

日本のそれは北欧型コレクティブ・ハウスの理念（疑似家族の共助・共生）を手本として、資金調達・建設からその後の維持管理の全てを民間事業者に委ねる点で全く異質となる。民間企業の募集に応じて非血縁関係にある家族、未亡人、高齢単身者などが共同生活を行うことになる。全ての運営責任を民間事業者が担い、自治体、地域の行政は一切関与しないのも特徴である。市民から要望があれば、公的介護保険、障害者支援サービスを提供するが、現実には同居する人々の理解、協力、支援がなければ重度の要介護者、心身障害者が一般集合住宅での自立生活は不可能となる。

本家本元の北欧でも、この住まい方、暮らし方に魅力を感じ入居希望者が急増しているわけではない。煩わしさ、他人との共同生活を好まない人、その存在さえ知らない人も多い。強力なリーダーシップで問題解決能力の高い人が共に暮らすことではじめて利点が生まれてくる。

4-4. グループリビング、グループホーム

急増する「認知症患者向けグループホーム」とここで考察する「グループリビング」とは目的、QOL、プログラム内容が異なる住まい方である。自治体の公設特別養護老人ホーム、養護ホーム建設が抑制される中で

- A) 100%民間融資、民間不動産業者、介護サービス会社が建設するサービス付き高専賃「生活サービス付き高齢者専用賃貸住宅」が急増中である。建設・運営など広く民間企業に許可し、市場競争原理を前面に打ちだし参入事業者を鼓舞する。事業者には住宅建設費の一部に補助金、低金利政策融資の提供、固定資産税の減額措置など間接的な支援を提供しているが契約不履行、公的介護保険の不正、虐待を監視する消費者保護策、救済策はない。民間企業への丸投げ方式である。
- B) 非営利活動法人NPOが地主・家主と提携して借り上げ方式で運営する共生型グループリビングホームとが供給されている。A)は政府の中間所得層の老後介護を居宅訪問介護サービスで対応しようとする住まいである。B)は地域内の大地主と連携し非営利活動として住民・受益者が主体的に運営を担う住まいである。

A)は事業者の開発事例ごとに世帯規模は異なり、入居者数が多い大規模事業所ほど経営効率を高める手法で利益効率も高まる。食事・相談・ホームヘルプサービスを担う会社の経営方針、力量により入居者の満足度が大きく偏る傾向がある。

B)は定員10人をめどに最大でも14人程度である。食事代、共益費、生活管理サービス費などを実費負担としても民間企業に比べて割安になるとは限らない。善意の地域ボランティアに支えられて入居者の満足度は高く、自治体福祉行政との連携協力が得られやすい特徴がある。消費者協同組合、市議会議員など政治活動家、キリスト教など宗教活動グループなどの活動家自身が理想とする老後の住まいを目指すのがグループリビングホームの特徴である。市民の手探り、手作り、知恵の寄せ合いで日々発展途上、進化をめざしている。

5. 結論

5-1. 共助・共生型集合住宅の需要と供給における問題と課題

人・物・金の国際化、流動化が急速に進む現代において、血縁者のみで子育て、介護そして人生最

期の時を支えあう事は難しい。核家族化，離婚，非婚，死別，未亡人急増など非血縁者が疑似家族として共に支えあう暮らし，住まいへの需要は益々増加する。しかし，国家，民族，地域性などでその供給システム，政策融資・税制軽減支援策には大きな違いがある。

現在のところ日本国内の供給実態から2種類の需要が見いだせる。

(A) 現役世代，若者を対象とする中古住宅を再生した多様な文化的交流，生活支援サービス付き共生住宅として活用する物件供給

(B) 大手建設・不動産業界がけん引する要介護高齢者向け「サ付き高齢者専用賃貸住宅」など政府主導，福祉目的の物件供給

(A) は東京，大阪，京都，札幌市など学生，海外留学生，ビジネスマンが集まり，頻繁に移動をする地域に需要が高まってきた。時間を有効に活用しながら，異文化交流，外国語の実践的習得，人脈拡大，趣味の充実など生活の充実，高い人生目標を持つ若い世代中心に供給されている。不動産業者の代表者自身が海外留学，海外勤務経験者であり，そのライフスタイルの有効性，魅力，人材交流の社会的意義を十分に理解している。経営者，運営スタッフの資質の優秀さ，一定基準の入居者審査を経て高い満室率を保ち，不満苦情など問題はほとんど発生しないのが特徴といえる。

(B) は日本政府の高齢者福祉政策に即した供給であるため，潜在需要は未曾有である。トップランナー方式で供給を促進させ，当面は60万戸を目標にする。しかし著者の調査では，全国的に市場競争原理は全く機能せず上位独占価格で定着している。年金所得，可処分所得，十分な預貯金を持つ階層の需要に応えるホテル，介護サービス機能で品質を競い合うことが今後期待できる。現状では，食事メニュー，味付け，声掛け頻度など質・満足度に格差が大きい。総じて入居者の共通点は慢性病，心身の障碍，緊急事態への不安，孤独であり，住人との連帯感，生活の満足感，幸福度は低い。子どもの勧め，他に選択肢が無かったなど仕方なく入居を選び「諦めの心境地」の人が多い。職員とのトラブルも少なくない。

今後は，共通の趣味活動，宗教的つながり，同郷出身地など共有の価値観で共に暮らせる住宅の開発，若い時代に多様な人間との共同生活を経験させる必要がある。24時間体制で見守る職員の専門職化，専門教育，専門資格化も急務である。ライフコンシェルジェ，サービスマネージャー，ヘルパーなど多様な名称だがその資質，管理能力など実態不明な人材が多い。民間主導で「**シェア住宅管理士**」講習会，試験を課した認定資格が始動したが，国家資格の創設など公的機関が本格的に専門家養成に着手すべき時期が来ている。

日本人は非血縁者と家族のように暮らす，付き合うのが極めて不得意である。幼児教育，小中高等学校での教育プログラムはもとより，海外留学ホームステイなど異文化理解，外国人との交流機会を増やすべきである。子ども時代から国際社会で生き抜く力を付けるためにあえて他人との共同生活を体験させる事も有効である。その経験は彼らの老後に最も活かされることになるからである。すでに，過疎地域で暮らす高齢世代，老後の暮らしの中では「隣人との共助・共生，支えあう暮らし」は避けられず感動，喜び，笑い，楽しみ，生き甲斐，安心感などを見出す知恵が求められる。

北海道のような寒冷・多雪で雪の除排雪・屋根雪処理で苦勞する人々が多い地域では，冬期間のみ共生型アパート・マンションに滞在し，夏期は合宿施設，観光客向けホテルとして転用するなど中古建築，アパート，マンションの再活用策も残されている。既存の社会資産を活用して「新しい魅力価値を備えた共生住宅」の供給事業者のビジネスモデル開発力に期待していきたい。

文献

<http://www.nittochi.co.jp/>

<http://www.earthwind.co.jp/>

<http://www.seikatsu-kagaku.co.jp/>

<http://www.tokyocatguardian.org/>

鎌田清子, 1992, 「新しい老後の住まい方と暮らし方」学文社

鎌田清子, 1993, 「生涯の家・共生の街づくり」学文社

西條節子, 2000, 「高齢者グループリビング COCO 湘南台」生活思想社

A Study on the Supply and Demand for Cooperative and Cohabitation Housing Suitable for an Aging and Internationalized Society

KAMADA Kiyoko

Abstract : The declining birthrate and the aging population in Japan brought the increase in the rate of vacant houses and hence a fall in land prices and rent for houses, which has caused the depression of the Japanese real estate market. In recent years, however, some of the old apartment houses, dormitories for employees or detached houses have been reformed into cooperative and cohabitation housing, which has attracted considerable attention. It is a new housing business model which guarantees safety, management responsibility and added value such as the reduction of economical burden of rent, the improvement of quality of life and the creation of residents' pleasure and hobbies. In this study the author analyzes the possibilities where Western idea of cohabitation might be developed in the Japanese real estate market by way of reusing old and unfashionable real estate and suggests future possibilities or tasks which have to be done. Furthermore the author investigates the problems peculiar to Japanese society and Japanese people in applying the northern European idea of collective housing, group homes, and welfare service for working couples, physically handicapped people and elderly people who need to be cared, to the Japanese housing market.