

北欧におけるシニア向けコ・ハウジングに関する研究

上野 勝代

—主としてデンマーク、ノルウェーの場合—

キーワード：1) コ・ハウジング，2) 高齢者問題，3) シニア，4) デンマーク，5) ノルウェー，6) 北欧，7) コモンスペース，8) コミュニティ，9) 住宅協同組合，10) 住民参加

1. 研究の目的と方法

近年、北欧では、「シニア向けコ・ハウジング」と呼ばれる住宅づくりが市民の間から起こり、注目されている。シニア向けコ・ハウジングとは、50歳代から60歳代のシニア層が、同じシニアたちとともに住むことによって残る人生を豊かにしようという、新しい生活要求を表す居住形態で、独立した住戸とさまざまな共用空間・設備を持つ集合形態の住宅ならびに協同して住む住み方をいう。福祉、医療、保健そして住環境の面で世界のトップレベルにあるといわれる北欧で、今、何故このような動きが起きているのであろうか。

一方、日本においても、高齢化の進行に備えたさまざまな施策が模索される中で、シニアによる人生の自己決定を考慮した共同居住の事例が報告されており¹⁾、シニア層の新たな住要求が生まれつつあると考えられる。しかし、その住要求に応えるための十分な施策やシステムが整備されているとはいえない。このような状況の下で、北欧でのシニア向けコ・ハウジングの事例を調べ、その実態を明らかにすることは、高齢社会を迎えた日本でのシニア層の新たな住要求に応える具体的な内容を示すこととなり、そのあり方を追究するうえで有益であると考えられる。

本研究は、北欧におけるシニア向けコ・ハウジングの実態を明らかにすることを目的として、具体的にはその典型的な事例を対象として、居住者、事業主体者、行政に対して調査を行い、①設立と発展のプロセス、②居住者の特性と意識、③建築空間的特徴、④成立させるためのサポートシステムを検討し、その結果からシニア向けコ・ハウジングの特性と内容を考察するものである。

本研究においては、既存文献・資料の収集、分析とともに、1993年7・10・11月の予備調査、1994年8月の現地調査と1995年の補足調査による居住者のリーダー、事業主体者、行政関係者へのヒアリングと居住者へのアンケート調査が行われ、その結果が整理してまとめられている。

2. コ・ハウジングとコレクティブハウジング

コ・ハウジング (Co-housing) は、デンマーク語の

bofællesskab、ノルウェー語の bofællesskap を英訳したものだといわれている²⁾。デンマークにおける bofællesskab は、最近20年間のうちに発展した居住形態である。その内容を、デンマークにおけるコ・ハウジング研究の第一人者である カレン・ツァーレ デンマーク王立アカデミー教授は次のように述べている。

「コ・ハウジングは、何人かの人が必要な設備を共用する居住形態である。原則的に、基本構造は、どのコ・ハウジングも同じで、専用キッチンとバスルームがついている独立した小さな住戸と、1室以上の共同室、屋外スペースから構成されている。この構造によって、一緒に食事をしたり、個人または共通の趣味を楽しんだり、運動をしたり、くつろいだりすることが簡単にできる。コ・ハウジングの特徴は、共用スペースをどの程度利用するか、食事会などの共同活動にどの程度参加するかを各居住者が自分で決める点である。コ・ハウジングに住むことを自分で選んだくらいであるから、実際に居住者はかなり積極的に共同活動に参加している。また、コ・ハウジングの計画は、通常、入居予定者と共に協力して行われる」³⁾。

すなわち、建築の空間構成、計画プロセスに関しては、スウェーデンでいうコレクティブハウジングと類似している⁴⁾。ただ、デンマーク、ノルウェーでは、これらをコレクティブハウジングとは称していない。その第一の理由は、コレクティブ (kollektiv) という名称の住宅は別の概念を有している。すなわち通常、それは、空間的にキッチンとバスルームが共同である住宅を指し、そこにおいて居住者が個人的レベルでも経済的な面でも共同生活に束縛されることを意味している。第二に、デンマーク、ノルウェーでは1970年代には kollektiv が隆盛であったのが、あまりにも強い共同性ゆえに次第に衰退し、プライバシーが確保されるゆるやかな協同化を目指したコ・ハウジングへと移行したという経緯があるためである⁵⁾。スウェーデンでいうコレクティブハウジングが“共同の食事運営”を必要条件にしているのに対し⁶⁾、デンマーク、ノルウェーのコ・ハウジングでは“共同の場”を持つことをその条件にしている⁷⁾。

このように見ると、日本におけるコーポラティブ住宅

とよく似ているといえよう。ただし、日本のコーポラティブ住宅の所有形態は、ほとんどが持家（区分所有）であるのに対し、北欧のそれは、後述するように組合による共同所有、社会住宅（賃貸）、持家という多様な形態を持っていることに違いがある。

3. デンマークのシニア向けコ・ハウジング

3.1 デンマークの高齢者住宅政策

デンマークの総人口は約513万人で、全人口に占める65歳以上の高齢者は1990年に15.6%となり、2030年には20%を超えることが推測されている。さらに、1992年には、70歳以上の高齢者の約半数が単身で、40%が配偶者と暮らしており、子どもと同居しているのは7%に過ぎない⁸⁾。

デンマークの高齢者住宅政策は、1980年代後半、大きく転換した。それを一言でいうならば、“施設”から“在宅”へとということになる。すなわち、“住宅とケアをパッケージ”にしたナーシングホームのような施設ではなく、住宅とケアを分離し、高齢者が住み慣れた家で生活できるような住宅の供給と、ホームヘルプや24時間看護との組み合わせをする方向へ変化した。

この背景には、政府の高齢者対策委員会による高齢者施設に対する総合的な検討があった。この中で、特にナーシングホームが高齢者福祉で重要な“居住の継続性”、“残存能力の活用”、“自己決定権の保持”という原則を疎外する要因となっているという指摘がされたことが注目される。そうした中で、高齢者の生活の自立や人生への自己決定権を尊重する意識がしだいに高まってきた⁹⁾。同時に、自宅で一人ですごす高齢者たちの“孤独”の問題も社会的関心を集めるようになってきた。このような状況の中で、高齢者やシニアたちの間に、既存の居住形態では対応しきれないような新たな住要求が生まれてきた。この住要求の実現のために、新たな選択肢として起こってきたのがシニア向けコ・ハウジングづくりだといえる。

3.2 デンマークのシニア向けコ・ハウジングの実例

デンマークにおけるシニア向けコ・ハウジングは、1995年9月現在で約50プロジェクトで、そこには約1000人の高齢者が居住している。その特徴をSBI（デンマーク建築研究所）が行った26プロジェクトへの調査報告書¹⁰⁾よりまとめると以下ようになる。

- ①グループの結成としては、最も古いものは1982年であるが、7割は1990年代に入ってから成立したものである。
- ②所有形態としては、居住者による住宅協同組合形式が最も多く14例(54%)、次いで非営利住宅協会による賃貸形式8例(31%)、混在型その他3例、不明1例である。
- ③住戸数は、7～9戸と小規模のものから最大が51戸で

あるが、多くは15～22戸の単位である。

④居住者としては、単身者が多いのが特徴である。

本節では、これらの中から、シニア向けコ・ハウジングづくりが起こってきた動機や背景を明確にするため、a. 居住者グループの積極的、自主的な活動の典型例1例(1項に記述)、b. 建築家グループの働きかけが活発であった典型例1例(2項)、c. 自治体・居住者・非営利住宅協会の協同による典型例1例(プロジェクトは3例; 3項)をとりあげ、ケーススタディを行った。

調査対象事例の概要は、表3-1のとおりである。

(1) 賃貸住宅として最初の事例—Mjølnerparken—

このグループが成立したのは、1982年5月のことである。参加者たちは「フォルケホイスコール」(成人教育学校)で行われた「人生の第三期」というテーマの授業に出席したのを機に、第三期の生き方と住まいは密接な関連があり、一番ふさわしい住居を実現したいと考えた。グループは、その後学習会を開き、心理学者やソーシャルワーカーを招いての話し合いや、2週間に一度、互いの家で食事会を開き、グループ員間で理解しあえる機会をつくった。グループの住宅づくりのため数多くの行政に接触し、最終的には非営利住宅協会の協力を得ることによって、再開発住宅団地内に新しい住宅を実現することができた。

(2) 年金協会の実験プロジェクト—Mariendalsvej—

1989年、法律家・経済学者の年金協会は、パイロット事業として、シニア向けコ・ハウジングを建設することを決定した。この計画は、「都市居住型でエコロジーにも配慮したシニア向けコ・ハウジング」という実験住宅として立案され、コペンハーゲンの市街地の中で進められた。設計作業に建築家グループは意欲的に取り組み、1992年に完成した同プロジェクトは、各種建築賞を受賞した。しかし、企画の意図に反して、参加者は当初から10人前後と少なく、住戸数は22戸と参加者数を上回っていたことと、不況下で家賃が高いため、建物が完成してからも1年以上空室が残った。

(3) 自治体・居住者・非営利住宅協会の協同による実験プロジェクト—オーデンセ市の企画した3事例

1989年にオーデンセ市は、高齢者住宅政策の実験プロジェクトとして、シニア向けコ・ハウジングの設立を決定した。次いで、市は、高齢者コンサルタントのLinda Høegmarkをプロジェクトリーダーとして、オーデンセ市の成人学校「AOF」を通してプロジェクトの宣伝を行った。1989年11月から本格的に始められた参加者の学習会では、参加者たちの人生観や価値観の違いを明確にする話し合いからグループづくりが始められ、最終的には、異なる人生の目標を持つ3グループが形成された。

そのようにして生まれた3つのコ・ハウジング、Optimisternes, Kreative, Hammerenは、建築家や非常

利住宅協会との協力のもと、それぞれの居住者の意向を反映して設計された。協同活動の基盤として、居住者が要求した共用設備は、いずれの事例にも設けられた。また、費用を安くするために賃貸住宅にするという重要な要求も反映された。

3.3 設立プロセス —オーデンセ市の企画した3事例—

建設までのプロセスとして注目されることは、シニア層のコ・ハウジングづくりが、「人生の第三期にどのような生き方をしたいのか」を考えるとところからスタートしていることである。この点、日本のシニア層の協同住宅づくりが、“住宅”や“ケア”を期待していることと大きく異なる。

次いで第二段階は、＜グループの結成とアイデンティティの確立＞である。すなわち、ここでも、互いに一緒に協同で住んでいくことができるのかという生活観や生活スタイルでの共通性を大事にし、グループのアイデンティティを大事にしている。ここでコーディネーターとして求められるのは、高齢者の生活や意識、心理を理解したソーシャルワーカーや福祉関係者のようにみえる。

その後、＜課題のとりまとめ＞、＜企画案の提示＞、＜地方自治体との計画づくり＞、＜資金＞、＜認可＞、＜制度と特別な協定＞、＜計画、設計、経費＞のプロセスを経て＜入居開始＞へと至る¹¹⁾。

3.4 建築空間的特徴¹²⁾

(1) 配置計画

コ・ハウジングの配置計画では、シニアや高齢者のグループが周辺住民から隔離されないように住宅地の中にインテグレートされている。調査対象5事例は、近隣の住宅との関係から、独立型と混在型にわかれる(図3-1)。混在型は、計画段階からインテグレートに配慮され、団地の一部分にすっぽりと入り込む形をとる。双方とも高齢者のための特別な住宅ではなく、あくまで一般住宅の範疇に位置づけられている。

(2) 住戸とコモンハウス

シニア向けコ・ハウジングの条件は、プライバシーの充分な確保と適度の近隣交流である。最も重要な空間的特徴は、プライバシーを充分確保できるように、専用住戸の独立性が高いことである。各住戸は、約60~80㎡の広さで、専用の台所、寝室、居間とバス・トイレを持つ。

コモンハウスは、居間、台所、集会室、ゲストルームを持ち、希望により、ワークショップ、庭、菜園などの交流を促す空間がつくられているものもある。集合住宅の場合は、1階にコモンスペースを配置し、階段やエレベーターを使う際に様子をうかがえる配慮がなされている。

(3) 居住者の設計への参加

これらコ・ハウジングの特徴は、建設段階から居住者が設計に参加することでもある。居住者の要求が計画に反映した例として、Optimisternesの廊下に面してあけ

表3-1 デンマーク調査対象事例の概要

事例	Mjølnerparken	Mariendalsvej	Optimisternes Fællesbo	Det kreative seniorbo	Hammeren
グループ成立	1982年	1989年	1989年	1989年	1989年
入居開始	1987年	1992年	1992年	1992年	1992-93年
立地	København市 都心部	Frederiksberg市 市街地	Odense市 郊外	Odense市 市街地	Agerdrup市 郊外
供給主体	非営利住宅協会	経済・法律家年金組合	非営利住宅協会	非営利住宅協会	非営利住宅協会
所有形態	賃貸	居住権方式	賃貸	賃貸	賃貸
住戸・面積	9戸 1DK/54m ²	22戸 1DK/81m ² 2DK/102m ²	18戸 1DK/57m ² 4戸 2DK/73m ²	1戸 1DK/59m ² 5戸 1DK/61m ² 6戸 2DK/82m ²	12戸 1DK/70m ² 8戸 2DK/85m ²
共用空間	5階建、1階段室の両戸 コモンルーム/108m ² 共用台所、食堂、居間兼 ゲストルーム エレベーター	3階建2棟、5階建1棟 台所、食堂、ランドリー 温水プール ゲストルーム エレベーター	2階建3棟 コモンハウス/156m ² ランドリー 共用台所、食堂、集会室 エレベーター	平屋 連続建 コモンハウス/131m ² 工作室、ワークショップ ゲストルーム 共用台所、食堂、集会室	平屋建11棟 コモンハウス 共用台所、食堂、集会室
家賃	保証金10,000 Dkr 家賃 月平均 3,000 Dkr	家賃は年 75,000 Dkr (月平均 約6,250Dkr)	月平均 3,599 Dkr**	月平均 3,345 Dkr**	月平均 3,966 Dkr**
入居者	入居者数	男性1人 女性8人 計9人	男性9人 女性14人 計23人	男性8人 女性10人 計18人	男性7人 女性17人 計24人
	入居時年齢	59歳~73歳(平均66歳)	—	61歳~73歳(平均66歳)*	50歳~82歳(平均68歳)*
	平均世帯月収	—	—	5,129 Dkr*	12,839 Dkr*
ネット利用	0	—	4人*	0*	0*
協同生活の内容	・週3~4回、夕食をつかってコモンルームで共に食事をとる。 ・調理は義務として交代するのではなく希望者を募る。	・94年8月の時点では別になし。	・月2回の食事会と誕生日会。 ・食事は居住者が3グループに分れ、交代で調理を担当。 ・冬には週1回ダンス会 ・月2回居住者会議開く	・特に決った形での全員の活動はない。 ・小規模で個人の趣味活動を介した交流が活発なので特別必要なし	・週1回夕食会。5つのグループに分れ毎月交代して調理にあたる。 ・当番はコモンハウスの掃除も行う ・不定期に「歌の夕べ」「話し合いの夕べ」満足がある。

(注) *印はSBIの調査報告書¹⁵⁾より引用

**印は家賃と暖房費・水道代の合計である。なお、世帯によっては家賃補助あり。

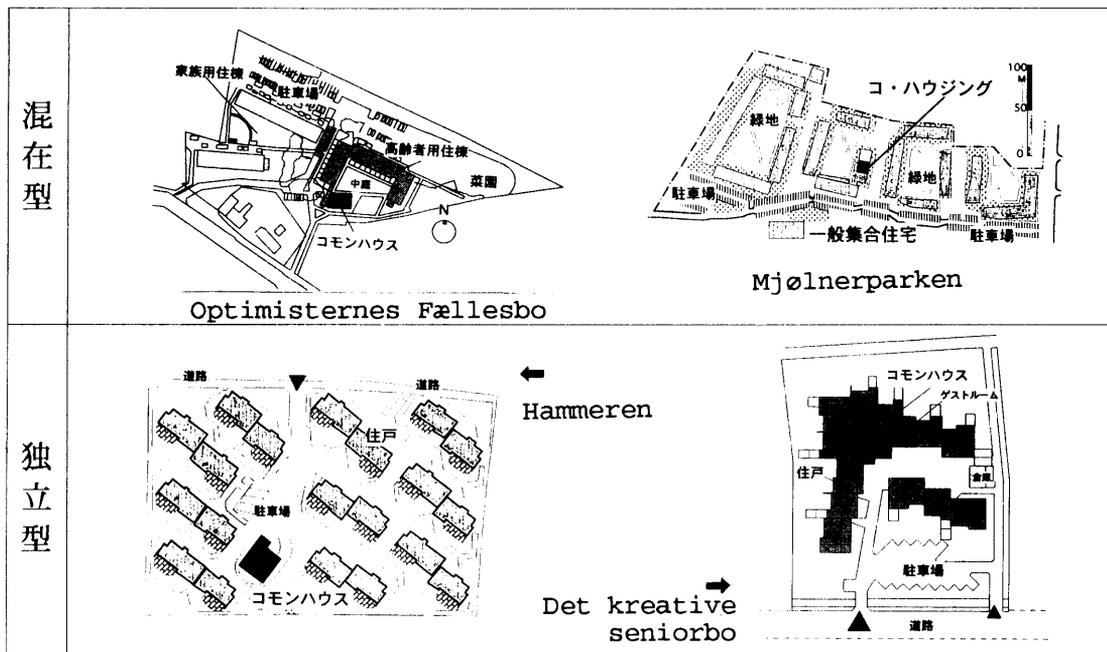


図3-1 配置計画の概要

られた台所の小さな窓がある(図3-2)。この窓によって、室内にいながら廊下に行く人が見え、また、廊下から中の様子をうかがうことができるため、日常的な交流要素となっている。

これらの空間は、建設計画段階において、議論を重ねて自らの協同生活像を明確につくり上げたことを示している。そして、住宅づくりがグループ形成から始められることは、入居後の生活にかかわる重要な要素であることを示唆している。

3.5 居住者の特性と評価

(1) 調査概要と居住者の特性

調査対象5事例のうち、居住者調査で協力が得られた4事例に対し、デンマーク語のアンケート調査を1994年8月に行い、居住者グループのリーダーに配布を依頼し、回収は郵送とした。配布71票で回収率は74.6%であった。居住者の入居時の年齢は、最低50歳、最高82歳、平均

で67歳である。男女別では、女性が各プロジェクトの6割から9割を占める。家族形態は、カップルがKreativeで6組と世帯の半数を占めるが、他の事例では単身者が多い。

(2) 入居の動機

入居動機としては、「他者との交流」「住宅の管理困難」が目立つ。「その他」として、「同世代の友人を求めた」や「老後の住み方を自分で決めたかった」が多く、入居動機は、男女別に有意な差がみられる(図3-3)。

(3) 協同生活

シニア層のコ・ハウジングにおける協同生活は、若年ファミリーやシングルペアレント層と比べると¹³⁾¹⁴⁾ゆるやかである。共同の食事づくりも、Mjølnerparkenを除き、月1~数回程度であり、近所の助け合いも「援助を受けている」と答えた人が50.9%、「受けていない」が41.5%、その内容も留守番や買い物といった通常の近隣関係で行われるものである。市のケア・サービスを受けている人は15.1%で、居住者の多くは、自分自身と近所の援助で日常生活を送っている。協同生活のメリットで

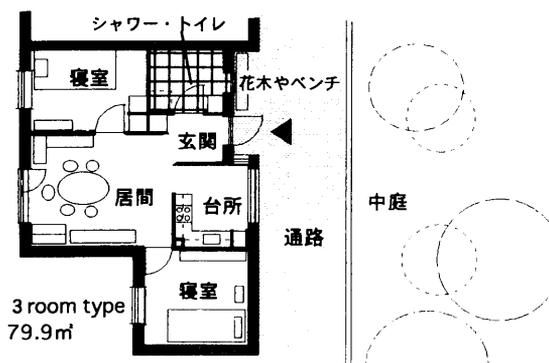


図3-2 Optimisternes Fællesboの住戸平面図

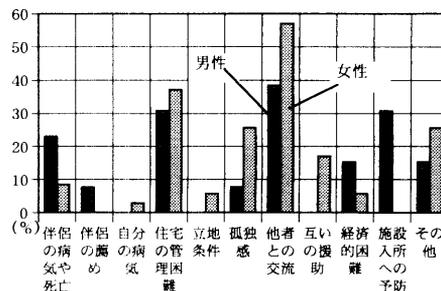


図3-3 男女別入居の動機(1%水準で有意差有り)

4事例に共通する内容は、「交流がある」「助け合える」であるが、その比重は各事例で異なる。

高齢者ばかりの協同生活がどのようにとらえられているのかについて、仮定形で若い世代と協同生活をする場合の望ましい距離関係について尋ねた。答えは、「近所」45.0%、「住みたくない」37.5%、「同じ敷地内」12.5%であり、「同じ建物内」と答えた人はわずか5%であり、高齢者同士の住宅は、肯定的にとらえられていた。

(4) 入居の評価

理想とする高齢期の住まい方について、自由回答法で質問したところ、ほとんどの人がコ・ハウジングと答えた。

その答えを要約すると、シニア向けコ・ハウジングで重視されることは、「一人になること」ができ、「いざとなったら助けてくれる誰かがいる」「誰かと話したくなったらドアをノックすればよい」といった“安心感”や“孤独を感じない”ことであった。ゆるやかな協同生活の中での共に住むことのメリットが、総合評価として居住者の評価を高めているようである(図3-4)。

また、SBIレポートによると、オーデンセの3事例では、コ・ハウジングに入居する前にホームヘルプサービスを受けていた人の半数が入居後受けなくなり、入居後もサービスを受けている人でも利用時間の減少がみられたと報告されている¹⁵⁾。

3.6 コ・ハウジングを支える諸制度

(1) 在宅支援のケア・サポート

シニアや高齢者ばかりの住宅において、良好な近隣関係を保ちつつ歳を重ねるためには、居住者の自立が重要である。それは、高齢者の自立に関する公的支援があればこそ成り立つといっても過言ではない。ここでは、コ・ハウジングへの援助の内容を行政の福祉サービスの実態から探ることとする。

<オーデンセ市の福祉サービスの概要> 3つのシニア向けコ・ハウジングがあるオーデンセ市は、高齢化率13.3%、総人口18万人のデンマーク第三の都市である。市のホームヘルプのシステムは、市全体を10地区に分け、各地区の実態に即した細かなサービスが行われる仕組みとなっている。Kreativeのコ・ハウジングがある地区は、総人口が2万4446人、高齢者人口は、14.4%である。そして、ホームヘルパーの訪問を受けている人は1020人、ホームナースの訪問は405人である。約1400人の援助必

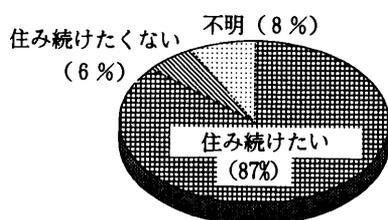


図3-4 永住意志

要者に対して、316人の市職員が24時間体制のサービスを提供する。訪問対象者の7~8割が一人暮らしの高齢者であり、一日に何度も訪問を受ける人、毎日、隔日、週に一度の人など状況に応じた援助が行われている。

<援助の内容> 現在のコ・ハウジング居住者が受けているサービスは比較的少なく、Kreativeのコ・ハウジングでは、現在、2週間に一度の掃除の援助が提供されている。同様に、Hammerenの居住者も買い物と掃除のサービスを受けているのみで、公的な援助はさほど必要ではない。しかし、これらのわずかなサービスの提供がコ・ハウジング居住者が依存し合わずに、コミュニティを持ちつつプライバシーを守るといった生活スタイルを支えている。

(2) 非営利住宅協会、住宅協同組合

周知のごとく、デンマークには、協同の住宅づくりを支援する制度—住宅協同組合や非営利住宅協会が確立されている。その内容については、詳しい報告がある¹⁶⁾のでここでは省略するが、この制度があったからこそ、シニアたちのコ・ハウジングづくりがスムーズに成立できたともいえよう。先述したように、シニア向けコ・ハウジングとしては、非営利住宅協会による賃貸形式がかなりみられる。シニアたちにとって、経済性や入退きの容易さなどを考えると、賃貸形式には有利な点が多い。

(3) シニア向けコ・ハウジングへの公的積極的支援

居住者や非営利住宅協会の要請に対して、デンマーク住宅省や自治体は、従来の社会住宅の規制を免除し、柔軟な対応をとった。具体的には、①共用空間の割合を拡大したこと、②次期の入居者を居住者自身が選べるようにしたことであった。

さらに政府は、1993年12月、55歳以上のグループのコ・ハウジングの建設補助を定めた通達を出した(表3-2)。

3.7 まとめ

デンマークで近年活発になってきたシニア向けコ・ハウジングの特徴をまとめると以下ようになる。

①コ・ハウジングづくりは、設立までのプロセスや入居動機にあらわれたように、人生の第三期に入ろうとするシニアたちが生き方、ライフスタイルを大事にし、住戸や隣人を選ぶといった自己決定権を追求した要求から出発したオルターナティブなものである。

②これは、個人的なプライバシーの確保と同時に、生活の協同化方式を統一した住戸形式である。空間的には、一戸の住戸として完結できる広さ(60㎡以上)が確保され、あわせて食堂、台所、ランドリー、庭、作業室などの共用空間を持っている。人々は、建設計画の初期の段階から参画し、住要求を反映させている。

③この住宅が起こってきた背景には、一人で住む高齢者たちの“寂しさ”の問題や広すぎて住居管理や住宅改善

表3-2 コ・ハウジング支援制度の概要

建築住宅庁通知第1211号	1993年12月
コ・ハウジングの設立と運営について	
<p><概要></p> <p>高齢者が、困難なく、特別の「免除措置」なしでコ・ハウジングを建設するための支援制度。モデル事業として1994-96年の三年間に希望者500人に対して行われる。内容は建設補助だけでなく家賃補助も実施する。</p>	
<p><対象者></p> <p>55歳以上の人で、三人以上のグループ</p>	
<p><建設概要></p> <p>●設備・空間 共同台所及び各居住者の専有空間 {1室以上の居室とバス・トイレ (1994年の規定改正でミニキッチンも設置も可能)}</p> <p>●面積 入居者一人につき最大40㎡</p> <p>●建設コスト 非営利住宅の建設コスト規定限度額以内</p> <p>●財源 建設コストの80%は最高返済期間50年の物価スライド制融資により調達される。18%はコ・ハウジングの非営利団体の自己資本、残りの2%が入居者の入居金である。</p>	
<p><設立までの手続き></p> <p>①三人以上のグループで非営利団体を組織する。 建設手続きについては外部からアドバイザーを雇うこともできる。</p> <p>②設立地の市へ計画を申請する。 提出内容 非営利団体の名称と住所・建設予定地と土地登記番号 (ある場合)・居住者の人数</p> <p>③市が建築住宅庁に連絡し、補助枠があれば認可を出す。</p> <p>④建築住宅庁の認可から半年以内に市はコ・ハウジング・グループに対し認可と建築コストの承認を出す。ここで市は各コ・ハウジングが法律の規定を満たしているか調べることが、問題がない場合は市は認可を拒否することができない。</p>	

が困難だという問題がある。一方、行政の立場からみると、高齢者自身が相互に積極的な助け合い活動することによって、医療や高齢者の施設、住宅部門の経費の削減が期待されるという点で注目されてきた¹⁷⁾。

④家族向けコ・ハウジングづくりとは異なり、シニアを対象とした場合には、日常生活においては、よりゆるやかな協同とく共同が求められていることが注目される。

⑤実現へのスタートにおいて重要なことは、生き方やグループにおける共通の価値観、アイデンティティづくりである。人生の第三期の生き方を考えることが大切であることが示された。この点、コーディネーターとしては、ソーシャルワーカーなどの福祉、心理の専門家の参加が求められている。

⑥このような居住者たちのムーブメントに対しては、社会システムとして敏感にそのニーズをとらえ、それを生かしていく非営利住宅協会や住宅協同組合の存在が重要であることがあげられる。また、シニアの自立を支援する公的な地域ケアが確立されていることはいうまでもない。

⑦デンマークでのこのような試みは、図3-5にみられるように、従来の高齢者住宅や施設づくりとは異なる、

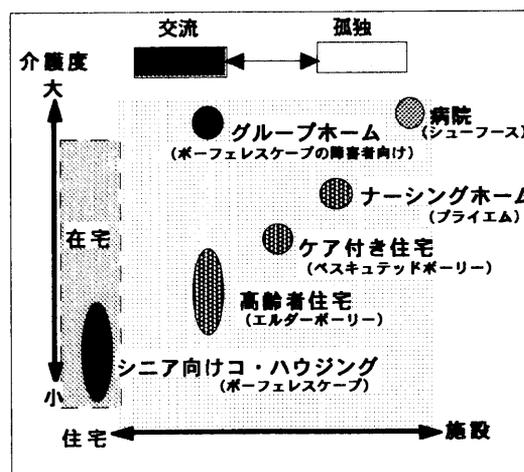


図3-5 デンマーク高齢者住宅・施設の中でのコ・ハウジングの位置

高齢前期の住宅計画における新しい選択肢の展開の重要性を示している。

4. ノルウェーのシニア向けコ・ハウジング

4.1 ノルウェーの高齢者とシニア向けコ・ハウジング

1992年12月末のノルウェーの人口は約430万人である。このうち、65歳以上の人口は69万6600人で、高齢化率は16.2%とほぼデンマークと同じである。

ノルウェーの高齢者住宅政策は、詳細にみていくとやや異なるが、基本的にはデンマークと類似している。

ノルウェーにおける一般的なコ・ハウジングづくりは、デンマークより2~3年遅れて1970年代後半から始まった¹⁸⁾。

しかし、シニア層に限ると、デンマークのように積極的な参加形式のコ・ハウジングづくりは、調査時点ではまだみられない。以下に紹介する事例は、シニアたちだけが従来型の「協同組合形式による住宅づくり」（いわゆる本来的なコーポラティブハウジングといえる）を行ったケースである。

4.2 シニア向けコ・ハウジングの設立プロセスと運営方法 -Grefsentunet のケースより-

Grefsentunet borettslag はDES（高齢者のための貯蓄組合）が銀行と提携し、住宅協同組合法により実現した居住権方式のコ・ハウジングである。1987年にオスロ市街地の一般的な住居地域に建設された。

当時、Grefsen 地区には、第一次世界大戦後に建設された住宅に住む高齢者が多く、“広すぎて”、“階段が多く”、住宅改造も困難だという問題があった。他方、公的なケア付き住宅（サービスハウス）を建設するには財政的な負担が大きく、その実現は容易ではなかった。そこで、高齢者たちが自ら集まって住む一助け合い、コミュニケーションができる住宅をつくらうという運動が起こ

ってきた。Astrid Aure という一高齢女性の提案に NO R 銀行がこたえて、地域のライオンズクラブに呼びかけ、集会所が開かれ、組合が結成された。事業は、組合と銀行の協同で行われ、1985年に約2万㎡の土地(350万 Nkr)を自治体から通常の価格より安く譲り受けた。プロジェクトの総費用4600万 Nkrのうち、2800万 Nkr(約6割)を国立住宅銀行が融資し、残り1800万 Nkrを80戸の入居者が権利金(deposit)として拠出した(一人当たり約25万 Nkr)。現在、毎月の住居費は約3000Nkr(日本円で約4万8000円)で、その内訳としては、住宅銀行融資分の返済が2000Nkrで、管理・共益費が1000Nkrである。退去時には、居住権を組合を通して他の年金生活者に売却できるが、売却権は組合にある。DESへ入会できるのは40歳以上の年金受給資格者で、会費は月200Nkrである。

4.3 調査対象事例の概要

調査対象4事例の規模は、16世帯から86世帯と差があるが、共通する特徴は、協同組合方式による建設が行われたことである(表4-1)。

また、居住権の管理は、建設の母体となった年金生活者の貯蓄組合によってなされ、入居者が自由に売買することができず、組合員でなければ入居資格がないため、入退去によるコミュニティの破壊は少ない。協同生活では共同の義務は少なく、主にコモンハウスを活用しての交流となる。

4.4 建築空間的特徴

(1) 配置計画

住戸の配置計画で最も特徴的な点は、各住戸の独立性である(図4-1)。次いで、コモンハウス、私有道、緑地を含む共有空間を重視していることである。

対象事例では、すべてが低層住宅であり、2階建4戸の住棟が間隔をおいて配置され、住戸の独立性は、進入路や垣根の工夫により各住戸のテリトリーを明確に示すことで高められている。80世帯クラスの規模の大きな住宅の場合でも、建設委員会がこだわったのは、集合住宅ではなく、緑豊かな環境と低層住宅であったと推察される。そして、各住棟への行き来は、車椅子でも可能なようにスロープやエレベーターによって結ばれている。

(2) 住戸とコモンハウス

ノルウェーで一般的な高齢者住宅は60㎡程度である。コ・ハウジングの住戸は、これらに比べると概してゆとりある空間を持っている。しかし、広さだけではなく、建材や設備にも協同組合型住宅ならではの独自性が現れ、質の高い住宅となっている。高齢化対応として、段差の解消はもとより寝室からつながるバス・トイレや高齢期に増えてくる荷物の収納にも配慮がなされている。

住戸部分と同様に、コモンハウスの設備や空間も居住者の意向を反映した独自性を持つ。Grefsentunetでは、233㎡のコモンハウスの中に美容室と足の治療室があり、週に一度訪問営業が行われている(図4-2)。健全な居住者の多い住宅の中では、出かけることのできない人のためというよりも、居住者同士のコミュニケーションの

表4-1 ノルウェー調査対象事例の概要

事例	Grandeløkken borettslag	Ulvøya eldreboliger	Grefsentunet borettslag	Midtstugrenda borettslag
入居開始	1985年	1986年	1987年	1989年
立地	Oslo市 高級住宅地	Oslo市 郊外の住宅地	Oslo市 市街の住宅地	Oslo市 高級住宅地
供給主体	協同組合	協同組合	協同組合	協同組合
所有形態	利用権方式	利用権方式	利用権方式	利用権方式
住戸・面積	2room type/60.3m ² 3room type/63.7~78m ² 4room type/84.2~89m ² 2階建12棟(計48戸)	2room type/68.74m ² 3room type/82m ² (計16戸) 1階建4棟、2階建2棟	2room type/57m ² 3room type/73m ² (計80戸) 2階建14棟、3階建1棟	3room type/86m ² の 他に2room typeと 4room typeがある 2階建17棟(計86戸)
共用空間	コモンハウス平屋建 台所、居間(兼集会所) トイレ、洗面所 クローク	コモンハウス平屋建 集会所、台所、居間 ゲストルーム トイレ、洗面所	コモンルーム(3階建1階部分) 美容室、足の治療室、図書室 共用台所、集会所、事務室、 クローク、車椅子対応トイレ	コモンルーム(2階建1階部分) 集会所、図書室、台所 ロビー、クローク エレベーター
入居時支払額 家賃	入居金 約233,000Nkr 家賃 2,360~2,837Nkr	入居金 約300,000Nkr 家賃 2,700Nkr	入居金250,000Nkr 家賃 2,700~2,960Nkr	入居金 約350,000Nkr 家賃 4,500Nkr
入居者	入居者数	男性14人 女性48人 計61(48世帯)	男性8人、女性13人 計21人(16世帯)	計108人 (80世帯)
	年齢(入居時*) 世帯構成	63歳~91歳(平均69.3歳) Single 34世帯 Couple 14世帯	70歳~81歳(平均68.9歳) Single 11世帯 Couple 5世帯	63歳~92歳 Single 52世帯 Couple, Family 28世帯
コモンハウスの利用	・居住者全員での利用は年8~10回 ・居住者個人の利用は月2~3回程度 ・冬期の雪かきは民間の業者に依頼し居住者では行わない	・居住者全員の議論は2か月に1回(食事付き) ・居住者個人の利用は週1回程度で、グループ毎に料理を作る等 ・コモンハウスの鍵は代表者3人が持つ	・週1回(体操・ミーティング・リッジ・絵画の会) ・足の治療師と美容師は週に1回訪問している ・入居者全員がコモンハウスの鍵を持つ	・全体では週1回のお茶会と月1回のミーティング ・ブリッジの会が週3回 ・誕生会などのパーティで友人を招いて個人的にも利用する

(注)*印の入居時の平均年齢はアンケート調査回答による。

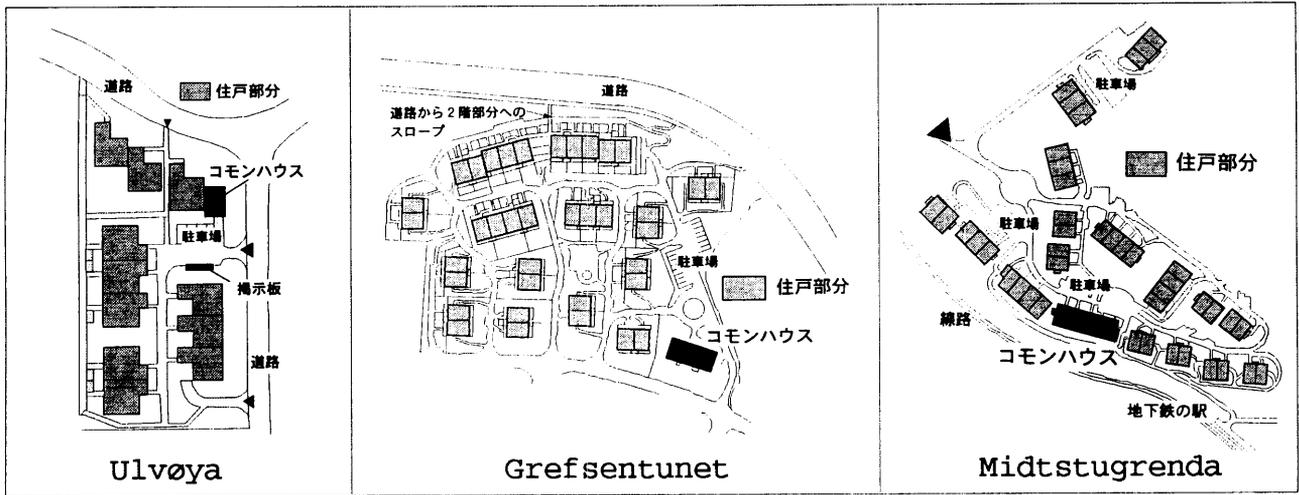


図4-1 配置計画の概要

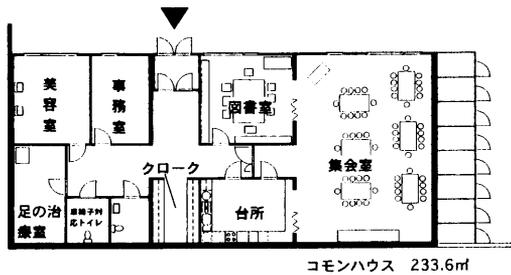


図4-2 Grefsentunetのコモンハウス平面図

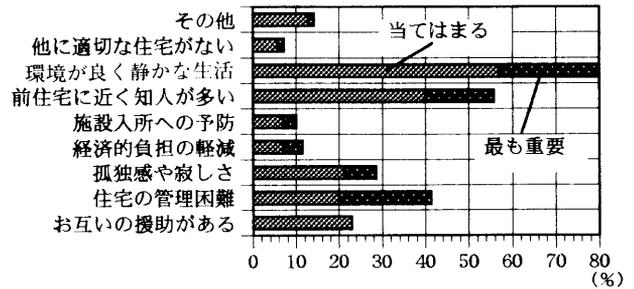


図4-3 入居の動機 (MA)

一要素といったとらえ方をしている。また、どの事例でも、コモンハウスは人通りの多い場所に配置されている。

4.5 居住者の特性と評価

(1) 調査概要と居住者の特性

居住者への調査協力が得られた3事例に対し、ノルウェー語の郵送質問紙調査を1995年8月に行った。調査は、ヒアリング時に調査の了承が得られた居住者グループのリーダーに調査票を送付し、各居住者への配布を依頼した。配布221票、回収70票で回収率31.6%であった。

回答者の入居時の平均年齢は69.7歳である。各事例居住者の年齢構成は、80歳前後が最も多く、年金生活者の中でも比較的高齢な層が中心となっている。世帯構成は、単身世帯が6割強であり、同居者のいる世帯が4割近くを占める(表4-1)。アンケートより得られた回答者の婚姻形態では、配偶者死亡、離婚・別居が63.0%、配偶者との同居26.1%、未婚が10.8%となる。未婚や配偶者との死別による一人暮らしが多い点に特徴がみられる。一番長く携わった職業では、ホワイトカラー層が半数近くを占め、ブルーカラー層は1割強と少ない。

(2) 入居の動機と決定要因

入居前の住宅の立地は、「同じ地区又は隣接する地区」が81.2%と、住み慣れた環境の中での転居がほとんどを占めていた。そして、コ・ハウジングに転居する際の動

機(図4-3)は、「環境が良く静かな生活」と答えた人が8割近くにのぼり、半数以上の人「前の住宅に近く知人が多い」ことをあげている。消極的な入居動機は極めて少ないものの、最も重要と回答された項目では、「環境」に次いで「住宅の管理困難」が多く、年齢構成からみると、身体機能の低下が入居動機に影響していると思われる。

また、入居を決める際にどのような要素が影響したかについては、動機と同じく、立地条件が重要視されていた(図4-4)。すべての選択肢の中で、「仲間からの援助」は「非常に重要」とした人が最も少なかった。この住宅の入居時点では、「住み慣れた土地で知人に囲まれた静かな生活」が重視され、コ・ハウジングの重要な要素である「互いの援助」を入居時に求めていた人は少ない。

(3) 居住者の相互扶助と評価

現在の生活のメリット(図4-5)では、入居動機の項では読みとることのできなかつた利点があげられた。「孤独感がない」84.3%、「互いに助け合える」77.2%、「安心感がある」74.3%という回答からは、入居動機で「お互いの援助がある」と答えた人が少ないのに対し、近隣との交流が強く出されている。また、デメリットとして、「身体機能の差により一部の人に負担がかかる(図中・身体機能の差による不公平)」が33.9%と最も多いのは、活発な相互扶助が行われていることを意味している。

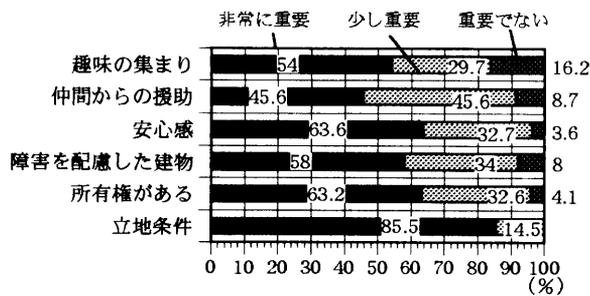


図4-4 入居に関する要素 (SA)

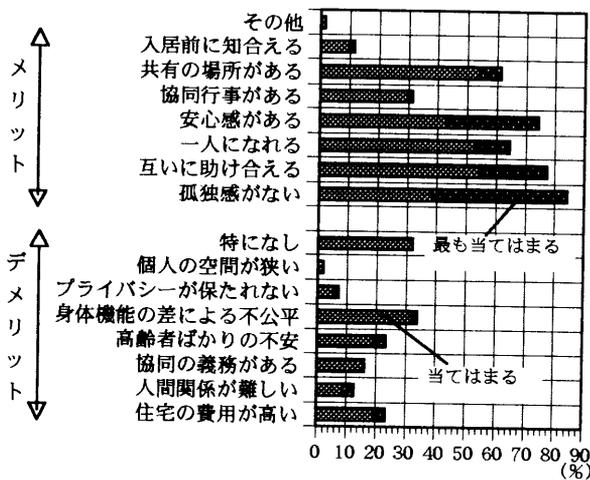


図4-5 コ・ハウジングの生活のメリット・デメリット (MA)

日常的に近所の人に手伝ってもらう内容では、「花や草木の手入れ」32.8%、「食料品や日用品の買い物」24.3%をあげており、この割合は一般的な住宅地に比べると高いように思われる。つまり、互いの援助を無理なく行い、良好な近隣関係をつくっていると見えよう。これらが反映されて、居住者の評価では、回答者全員が永住希望であり、また、コ・ハウジングの評価も極めて高い(図4-6)。

これらコ・ハウジングでの生活の特性は、入居時に積極的な協同化は意識されておらず、入居後次第に高齢者特有の生活リズムの中で、ゆるやかな協同化を自分たちでつくる方向へと向かっている。

4.6 まとめ

ノルウェーのシニア向けコ・ハウジングには、以下のような特徴がみられた。

- ①コ・ハウジングの建設は、年金生活者の貯蓄組合を母体として行われている。建設手段は、住宅協同組合方式が採用され、支援体制では銀行やライオンズクラブの協力がみられた。そして、居住者の入退去は、組合による管理運営で行われるため、居住者のコミュニティは継続される。
- ②行政の支援としては、住宅協同組合法による金利面で

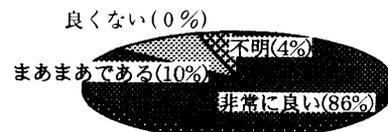


図4-6 現在の住宅の評価 (SA)

の優遇措置や土地の払い下げなどの、グループによる住宅づくりに対する支援制度が充実している。

③住宅は、一般的な高齢者住宅と比べて広く、立地条件に恵まれている。広い住宅で生活してきた人々が、従来の公的住宅というよりも、どこまでもわが家にこだわる姿勢が建設背景にあることをみることができる。

④入居動機では、身体機能の低下や広い住宅の管理が困難であるからというよりも、恵まれた環境の静かな生活を望むという傾向があらわれており、入居時にお互いの援助は意識されていない。

⑤しかし、入居後の生活の中では、互いに助け合う協同行為が積極的に行われていた。このことは、特に高齢期の生活では、良い環境や安全な住宅というハード面だけでなく、良好なコミュニティが生活を支える要因になることを示している。これらの住宅は、コミュニティ形成の誘導策としても有効に働いているようである。

そして、入居後の協同化が円滑に行われる理由としては、ノルウェーにおける住宅協同組合型住宅の普及により、多くの人々が協同での生活や管理の経験を持っていることがその背景にあると考えられる。

5. 結語

本研究は、北欧一主としてデンマーク、ノルウェーの場合におけるシニア向けコ・ハウジングを対象とした関係者への調査より、その内容と特性を検討したものである。各国ごとのまとめは既に各章で行っているため、ここでは、当初の目的にそって明らかになったことを要約することとする。

- ①シニア向けコ・ハウジングは、主として1980年代後半より、シニアたちが従来の“高齢者住宅”や“在宅”とは異なる第三の選択肢として、友人や同世代の人々と集まって住む居住形態として、居住者の新しいオルタナティブな住宅づくりの一つとして起こってきた。
- ②この要求を持つ人々は、主として一人で住むシニア層で、“寂しさ”や“広すぎる住宅の管理”や“住宅改善が困難”という問題を抱えていた。また、高齢者施設や住宅への入居は、専門家の判定によるため、自分で隣人を選べないということもあり、人生の第三期を自分らしい生き方、ライフスタイルを大事にし、住宅や隣人を選択するという自己決定権を追求しようという要求でもあった。
- ③しかし、要求の内容をやや詳細にみていくと、設立プ

ロセスが多少異なることもあって、デンマークとノルウェーとはその実態が若干異なる。前者においては、概して居住者間の〈仲間意識〉や〈協同意識〉が高く、また、それらを期待しているのに対し、後者においては、立地や安心感を求めている人が多い。しかし、いずれにしても、単に「住宅」というハード面だけからそれが求められているのではなく、一緒に住むことでのソフト面も重視されている点に共通性がみられる。

④各プロジェクトの規模は、コミュニティとしてのまとまりを考えた小規模のものが多く、空間的には、プライバシーが確保されるよう独立した専用の住戸（専用キッチンとバス・トイレ付き）と、共通のコミュニケーションがはかれる共用室、共用空間が用意されている。また、周辺地域から疎外されない配慮がなされている。

⑤コ・ハウジングを成立させる社会システムとしては、第一にホームヘルパー、24時間看護といった地域ケアが確立していること、第二に入居予定者のニーズに柔軟に対応しやすい住宅協同組合、非営利住宅協会がシステムとして確立していることがあげられる。

⑥シニア向けコ・ハウジングに対して、入居者の評価、満足感は極めて高い。特に入居後、ホームヘルプを受ける回数が減少したデンマークの例や、孤独感がなく、安心感が高まったなどの実態は高齢者の身心機能の低下への予防的効果があることを示しており、興味深い結果である。さらに、ノルウェーの事例のように、当初からグループの参加が積極的に進んだわけでもなく、ゆるやかな〈協同〉形態をとっていたケースでも、豊かな共用空間や過去の集合住宅づくりの経験などによって、その後、良好なコミュニティが形成されていることが注目される。〈自立〉と〈協同〉のコ・ハウジングは、今後、シニア層で期待される居住形態であるといえよう。

⑦シニア向けコ・ハウジングは、デンマーク、ノルウェーともに、量的に見ると、その割合はまだ決して高くないが、最近急速に増加していることや、デンマーク住宅省が積極的支援プロジェクトを開始したことなど、今後の動向、展開に引き続き注目する必要がある。

<注>

- 1) 佐々木伸子他：日本における高齢者のコ・ハウジングに関する研究、日本建築学会近畿支部報告集第34号、計画系、pp.969-972、1994他
- 2) コープ住宅推進協議会：北ヨーロッパのコ・ハウジング、pp.2、コープ住宅推進協議会、1993
- 3) Henriksen, L., Hølgmark, L., kahler, M. and Zahle, K. "Sammen og dog sig selv". København. ISBN 87-503-9044-9. 1991
- 4) スウェーデンのコレクティブハウスについては次のような文献が詳しく述べてある。小川信子：スベリエ手帖、pp.81、ドメス出版、1991、小谷部育子：スウェーデンにおける女性と住宅、住宅会議31号、pp.6-9、日本住宅会議、1990
- 5) 上野勝代：北欧の社会システムーコレクティブ住宅の歴史より

りみた女性・住宅・まちづくり、pp.150-155、法律文化社、1994.11

- 6) 小谷部育子：スウェーデンにおける女性と住宅、住宅会議31号 pp.6、日本住宅会議、1990
- 7) 1993年9月のシニア向けコ・ハウジング会議において、デンマーク住宅省のS.P.ハンセン女史によって会議のまとめの中で報告された内容。
- 8) Gottachalk, G.: デンマークにおける高齢者向け住宅とケアサービスー近年の改革、日本住宅会議・国際住宅会議での報告より、1993
- 9) Danish Ministry of Housing : Housing for elderly in Denmark pp.1-3.1990
- 10) Ivor Ambrose, "Etablering af seniorbofællesskaber", SBIRport, 1993.
- 11) 設立プロセスについては、Ivor Ambrose: "TAILOR-MADE CO-HOUSING FOR SENIOR CITIZENS", 1993年9月のCo-housing 会議資料に詳しい。
- 12) 平山洋介：「住空間の新しい選択肢」、『成熟過程のニュータウン』1993年度日本建築学会大会都市計画部門研究協議会資料、pp.112-126の中で、すでにシニア以外の層のコ・ハウジングの空間的特徴や意義を紹介している。
- 13) McCamant, K and Durrett, C : Co-housing, Ten Speed Press, pp.133-151, 1988
- 14) Fromm, D : Collaborative Communities, Van Norstrand Reinhold, pp.19-44, 1991
- 15) Ivor Ambrose, "Etablering af seniorbofællesskaber", SBIRport, p.88, 1993
- 16) 馬詰 建：デンマークの非営利住宅協会が居住状況の改善に果たす役割、日本都市計画学会論文集、No.26-B, pp.745-750、1991やコープ住宅推進協議会：「海外ソフトハウジングフォーラム'94資料集」コープ住宅推進協議会、1994.3などがある。
- 17) デンマークのシニア向けコ・ハウジングの研究者である Ivor Ambrose SBI 主任研究員に1993年10月聴いたことである。
- 18) 上野勝代：北欧の社会システムーコレクティブ住宅の歴史より見た女性・住宅・まちづくり、pp.152-154、法律文化社、1994.11.

<参考文献>

- ・Zahle, K and Mortensen, D, P : Co-housing in Denmark, Open House International Vol.17, No.2, pp.56-63, 1992
- ・BOLIGTRIVSEL I CENTRUM : Co-housing for Senior Citizens in Europe, BiC conterence report, 1994

<研究組織>

- | | | |
|----|--------------|------------------------|
| 主査 | 上野 勝代 | 京都府立大学生生活科学部教授 |
| 委員 | 佐々木伸子 | 徳山工業高等専門学校助手 |
| | 上掛 利博 | 京都府立大学女子短期大学部
助教授 |
| | 佐々木りほ子 | 生活科学研究所運営部運営課長 |
| 協力 | 石黒 暢 | 大阪外国語大学ヨーロッパII講
座助手 |
| | 斉藤 光代 | 設計事務所プラン代表
(在デンマーク) |
| | Ivor Ambrose | 国立デンマーク建築研究所
主任研究員 |
| | 横川 典視 | 邑計画研究所研究員 |
| | 阪上 香 | 京都府立大学大学院修士課程1年 |