

参加・共生型集住形成における居住者支援組織の役割

—民間賃貸コレクティブハウジングの計画から運営段階を対象として—

主査 櫻井 典子*1

委員 小谷部 育子*2, 定行 まり子*3

賃貸の多世代コレクティブハウジング事例を対象とし、居住者組織の質的発達過程における支援組織の成果と課題を明らかにし、欧米の先行事例と比較しながら参加・共生型集住形成における居住者支援組織の役割や支援方法を考察することを目的とした。計画・建設期は、暮らしの理念の明確化と共有化による問題解決、モデル事例の提示と学習、豊富な対話と協働の場の設定、組織形成のためのファシリテーション、専門的技術支援の有効性を認めた。運営期は、居住者組織と事業主への第三者的支援、他事例や専門家とのネットワーク支援の必要性を示した。

キーワード : 1) コレクティブハウジング, 2) 参加・共生型集住, 3) 対話と協働, 4) 支援組織

A STUDY ON ROLES OF A SUPPORT ORGANIZATION IN A CO-HOUSING DEVELOPMENT

— Examination from the Planning to Management Stage of a Collective Housing —

Ch. Noriko Sakurai

Mem. Ikuko Koyabe, Mariko Sadayuki

This study aims to examine the roles of a support organization in a privately developed rental collective housing project comparing with knowledge of existing communities in Northern Europe and U.S.A.. The result shows importance of shared philosophy of collective living, studies of the model, a support program for communication and collaboration, facilitation for group process, professional technical support, third person support to a resident organization and the owner, and mutual network support with other projects and professionals.

1. 研究の背景と目的

少子高齢化が進む中、家族の小規模化や多様化が顕著になり、家族やコミュニティのあり方が問われている。大規模災害や子どもや高齢者を対象とする犯罪等の社会不安が蔓延する現在、安心感や帰属感、自分らしい暮らしの実現を可能とする住まいを拠点とした住コミュニティ^{注1)}が必要であると考えられる。集住としての意味を考え、居住者自身が育む人間関係や空間、暮らしのしぐさを可能にするために、居住者が協働して主体的につくる集住体を本研究では、参加・共生型集住と呼ぶこととする。

このような集住体のコミュニティとしての価値や持続可能性が既往研究で検証されつつある。延藤らは、計画期から住み手が参加するコーポラティブ住宅例で、住み手が自ら周りの空間と人間に働きかけ、それらとの相互作用から「個性創出」と「集住礼賛」の「価値」を創出する「価値づくりの計画」の必要性を示した^{注2)}。乾らは、計画期の価値づくりへのコーディネーターと居住者の相互浸透による計画プロセスや理念の存在などの重要性を示している^{注3)}。福田らは、1事例の居住過程の分析から、計画段階で得られた価値に加えて居住段階で人

—空間—コト（管理行動や楽遊行動）が相互に影響を及ぼし合う関係性の中に価値の増幅を認めている^{注4)}。小池らは、複数のコープ住宅の比較検討から、共用空間、居住者主体の運営や共同作業、専門家の介入が良好なコミュニティの形成・維持に重要であると示している^{注5)}。

しかしながら、このような集住形成は、特定の居住者、専門家、事業者の多大な時間と労力の上に成立していることが多く、一般的な認知度も低いため事業者、専門家、居住者そのものが十分に発掘・育成されていない^{注6)}。住田は、参加と共生を基軸理論とする新たなハウジング・システムの構築の必要性を提起している^{注6)}。

本研究では、居住者が計画期から居住後も協働して主体的に住コミュニティを形成している参加・共生型集住の典型事例としてコレクティブハウジング（以下 CH）を対象とした。小谷部は、CHを「個人や家族の自由でプライバシーのある生活を基本に、複数の世帯が日常生活の一部を共同化して生活の合理化をはかり、共用の生活空間を充実させ、そのような住コミュニティを居住者がつくり育てていく住まい方」と定義している^{注7)}。そして北欧のCH研究を通して、CHの成立条件として参加、

*1 日本女子大学大学院人間生活学研究所 博士課程後期（当時）

*2 日本女子大学大学家政学部住居学科 教授

*3 日本女子大学大学家政学部住居学科 教授

2-2. 研究の方法

本稿は、居住者募集が開始された 2001 年 1 月から入居後約 1 年 7 ヶ月を経た 2005 年 1 月までを対象にした。この約 4 年間の参与調査^{注5)}による筆者自身の記録、居住者や CHC スタッフによる記録や作成資料、メーリングリスト（以下 ML）、および共同研究グループ^{注6)}による 3 回のアンケート調査（表 2-2）を分析データとした。

本稿では、本論であるかんかん森の事例研究に先駆け、欧米の CH における支援組織の関わりを既往研究^{文8,13,14)}やウェブサイト資料^{注7)}による文献調査から概観する。次にかんかん森の対象期間を計画期、建設期、運営期に分け、CH づくりに対する居住者組織の意識や行動の変化を整理し、居住者組織の質的発達過程における支援組織の役割の成果と課題を考察する。

表 2-2 アンケート調査の概要

調査 No	調査方法	調査期間	回収/配布数
第 1 回	手渡し配布、郵送回収	2002.3.13-4.30	11/14 (78.6%)
	属性: 男 4, 女 7, 20 代 2, 30 代 4, 40 代 1, 50 代 3, 60 歳以上 1		
第 2 回	手渡し配布、郵送回収	2003.5.18-5.27	17/20 (85.0%)
	属性: 男 6, 女 11, 10 代 1, 20 代 3, 40 代 1, 30 代 3, 50 代 5, 60 歳以上 4		
第 3 回	各戸配布、代表者ホステド回収	2004.8.4-10.22	18/31 (58.1%)
	属性: 男 6, 女 12, 20 代 6, 30 代 3, 40 代 1, 50 代 4, 60 歳以上 4, 運営期入居 6		

3. 欧米の先行事例における支援組織のかかわり

文献調査から支援組織の関わりが明確であるスウェーデン^{注8)}、オランダ、アメリカの CH 事例を抽出し、建設期と運営期の支援組織のかかわりを図 3-1 に整理した。スウェーデンとオランダの事例は自治体の非営利の住宅組織が所有する賃貸住宅である。アメリカの事例は、区分所有であるが 11 戸中、7 戸が市によって指定された中・低所得者向けのアフォーダブル住戸になっている。これらの事例から得られる居住者組織と支援組織のかかわりにおける知見を以下にまとめた。

3.1 計画・建設期における関与

1) 居住者自身による組織形成と組織運営

ここで取り上げた事例は全て、住まい手自身の発意によって組織形成が開始され、支援組織の支援を受けながらも、住まい手中心で居住者募集や組織運営を行っている。スウェーデンとオランダでは事業主体の非営利住宅会社、アメリカではデベロッパーが既存グループに対して事業の企画提案を行い、プロジェクトマネージャーとして事業工程の管理運営を行っている。アメリカの事例では、デベロッパーは組織形成のためのファシリテーターとして居住者の主体的な組織運営を促すために、初期は積極的に関与しながら、少しずつ居住者に役割を委ねている。この事例は、ストリームライン方式の第一号とされている。ストリームライン方式とは、工期や費用の超過を避けるためにコウハウジング^{注9)}の専門家チームが、建設や開発、設計、プロジェクトマネジメント、組織運営上の技術面を担い、その結果、居住者組織はコミュニ

ティ形成に重点をおいた活動に専念できるようになるというものである^{文15)}。

2) 建築家と建築担当グループの協働

いずれの事例においても、居住者組織内で役割分担のためのワーキンググループを形成し、その中の建築関係の担当グループが全居住者と建築家の調整を行っている。費用や時間の超過を避けるため、空間計画上の優先順位の決定、居住者決定に伴う結果想定の手配等の専門的な助言が重要であることが報告されている^{文14)}。

3) 公的支援

スウェーデンとオランダでは、公共が CH の社会的意味を認め、非営利の住宅組織による賃貸としての供給や統括管理が可能となっている。スウェーデンの事例では、自治体の住宅交換所からの CH の待機者リストの提供、非営利住宅会社からの情報提供といった居住者募集への協力を得ている。また、全国公共住宅会社連合会 (SABO) から事業主の非営利住宅会社に CH の研究や居住者調整のための助成金が支給された。アメリカでは、公的支援を得ることは困難であることが報告されているが、ここで取り上げた事例は、ゾーニング規制のために 7 戸のアフォーダブル住戸を導入し、その内 3 戸は低所得者対象として市から建設助成を受けている。

4) 他事例や専門家とのネットワークによる相互支援

いずれの国においても CH コミュニティや専門家をメンバーとするネットワーク組織が存在し、組織形成に役立っている。オランダの LVCW は、オランダの第 1 号プロジェクトのメンバーが 1977 年に立ち上げ、情報提供や自治体への交渉などの初期支援を中心に行っている。情報交換のための全国大会 (年 3 回)、新しい CH をつくりたい人たちのためのオリエンテーション (年 1 回)、

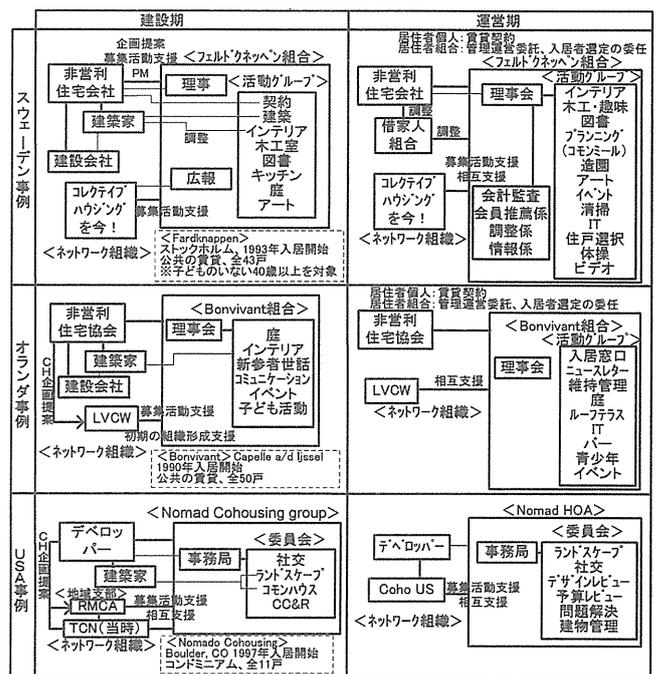


図 3-1 欧米事例における居住者組織と関係主体の体制

相談対応、ニュースレターの発行、ウェブサイト上での情報提供などを行っている。2005年9月現在、76のプロジェクト中、56プロジェクト、専門家6人がメンバーになっている。取り上げた事例は、LVCWの呼びかけを契機にグループが結成されている。

スウェーデンのKollektivhus Nu! (コレクティブハウジングを今!) は、家事サービス付のものが多かった70年代までのCHに対して、居住者の自主管理運営であるセルフワークモデルを推進するグループが発端となっている。セルフワークモデルの第1号の居住者が代表となり、研究会や見学会を開催している。Vestbroによれば2005年9月現在、CHとして機能しているコミュニティは36であり、そのうち31がセルフワークモデルである^{註10)}。Ruheによれば35プロジェクトがKollektivhus Nu!の会員である^{註11)}。またウェブサイトによる居住者募集のための情報提供や検索も可能になっている。

アメリカでは、デンマークの取り組みを紹介したMcCamantとDurrettによって87年頃から開始され、各地でプロジェクト、専門家組織、活動グループが誕生し、そのネットワークとしてUSコウハウジング協会がある^{註12)}。2005年9月現在、170のグループが登録されており、そのうち79が完成したコミュニティである。

3.2 運営期における関与

1) 役割分担による管理運営

入居後は、いずれにおいても居住者組織による自主運営・自主管理が行われている。居住者組織内には、作業や責任を分担するワーキンググループが形成されている。

2) 他事例や専門家とのネットワークによる相互支援

運営期は、上記のネットワーク組織を通して他事例や専門家と会合、見学会、メーリングリスト(アメリカ)、個人的な対話によって交流や情報交換が行われている。

4. かんかん森における居住者組織と支援組織

4.1 居住者組織の体制と支援組織の関係

建設期と運営期におけるかんかん森の関係主体の体制を図4-1に示す。計画・建設期、CHCは、①居住者個人および居住者組合「森の風」に対して組織形成、空間計画、住運営計画のコーディネート、②大家である事業主と居住者の契約面の調整、③事業主、建物全体の設計者、建設業者、工事監理者とのハード面の調整、④CH部分の企画と基本設計を行った^{註6)}。事業主からは、入居契約が成立次第、家賃の2ヶ月分がCHCにコーディネート費として支払われる契約が行われた。図4-1に示した森の風の体制は、役割分担が明確化された最終段階のものである。

建設段階のコーディネート契約が入居開始時点で全住戸が満室であることを前提としていたため、CHCは、運営期に入っても新たな契約がない状態で空室解消のため

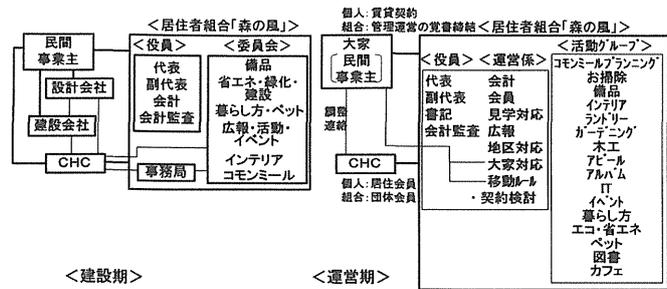


図4-1 かんかん森における居住者組織と関係主体の体制

の入居コーディネートを継続した。また、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居住者会合に出席して、暮らしの助言などの後方支援を行っている。森の風は、CHCの団体会員、各居住者は、居住会員である。自主管理運営を行っており、事業主との調整は、主に運営係の大家対応係と2004年6月に新設された移動・契約対応係が中心となっている。2003年12月に自主管理運営の範囲を明確化した覚書が大家との間で締結された。

4.2 計画期<CHC主導・居住者参加の空間計画期>

居住者募集の開始から、CHC主導、居住者参加によるCH部分の実施設計の詳細調整までを計画期とする(図4-2)。CHCは、事業工程に合わせてワークショップ(以下WS)を中心とした支援プログラムを実施した。平行して、事業主や建物全体の設計会社との調整を行った。

1) 参加の模索段階

地元のまちづくり組織の協力を得て開催した説明会では、CHCによって居住希望の有無を問わず関心のある者が募集された。1期WSには、人間関係や事業体制に不安を抱きながらも関心を持って継続的に参加するメンバーが現れている(R1)。1期から2期WS前半は、居住意志が未確定であるメンバー(5-13人)がデザインゲームや実寸体験を通してCHCメンバー(6-12人)と共にCHでの暮らしのイメージを語り合い、共につくっていくことに楽しみを見いだしている(R2)。一方、事業計画やメンバーも流動的で設計変更も多くなり、後に空間計画よりもお互いを知る段階と位置づけられている(C4)。

2) コアグループの形成

CHCは、初期から活動に対して積極的な意識を持ったメンバーに連絡係を任せ、MLを設置し、居住者同志で仲間集めの検討をするよう提案している(C1)。メンバーは、募集パンフレットを作成し、CHへの思いを共有している(R4)。また、WSや会合後には食事やお茶を共にし、お互いを知り合っている(表4-1)。

2期WS後半は、CHCが事業主と交渉して算出した暫定的な家賃や保証金、共同備品費等が提示され、メンバーは現実的に居住を意識し、経済的な視点から住戸や共用空間を再考する時期となった(R5)。同時に自分たちで意

見を言いやすい体制をつくっていききたいという意識も出され(R6)、CHCからも後押しされ(C2)、組合準備会で初期の役割分担も行われた。このメンバーをコアメンバーと呼ぶこととする。

3) 当事者意識の発達と組織としての主体性の萌芽

住戸選定の際、経済的な負担を軽減するために複数室住戸をシェアする希望が5名から出され、シェア住戸導入についての議論がWS、会合、MLで盛んに行われた。シェア住戸導入は合意されたが、シェア希望者から低家賃の居室の必要性やシェアにCHの暮らしを重ねている意見が出されている(R7)。CHCは、コレクティブ全体の共同性を念頭において再検討して欲しいことを提案し(C3)、欧米の先行事例を学ぶWSを行い、メンバーからは、シェアを再考したいという意見が出されている(R8)^{注13)}。また、この議論を住まい方への思いの共有の場であったと振り返る意見も出されている(R9)。

この議論を通して、時間的制約とメンバー不足から十分にCHの暮らしのイメージ共有ができていなかったことや賃貸や複合施設である建築上の制約や設計の進捗状況に関する情報共有が不十分であったことについて、メンバーからは不安や不満が(R12, 16)、CHCからは反省が出されている(C5)。一方、メンバー間では、相互理解、主体的に動ける居住者組織の体制づくり、メンバー募集が必要であるという意識が発生しており(R10)、優先する活動に合わせた委員会ができ、居住者組合「森の風」が発足した。また、不満意見も積極的に捉える意見がある(R16)。

4) 理念の共有と相互理解の深化から空間計画へ

暮らしのイメージ共有のために、CHCはモデルとする3のスウェーデン事例の居住者セミナーやコープ住宅見学会を行い、イメージの具体化に役だったという評価を得ている(R11, 14)。メンバーは、数名が米国コウハウジングWSに参加したことを契機に、暮らしのイメージを共有して空間計画にいかしたいという思いから(R12)、暮らしのイメージづくりWSをCHCの協力を得て(C4)企画・開催した^{注14)}。ここで「参加できる賃貸」、「住戸の延長としてのコモン」「自立と共生の人間関係」という価値の共有があり、相互理解や今後の可能性を感じたという意見が出されている(R15)。設計上の情報共有への不満に対して、CHCは、進捗状況の情報提供をすると共に、メンバーに主体性を獲得するよう促している(C5)。

CHCは、3期WSに臨み、それまでの多人数によるワーキンググループ体制から業務として責任を持つコーディネーターを中心に、新たな設計担当者を含むプロジェクトチーム体制とした。設計や工事の進捗状況を詳しく説明し、情報共有に重点を置いている。住戸の間取りの検討では、賃貸住宅の長所と短所を設計者と共に理解する試み、住戸の延長として存在する共用空間の位置づけの

明確化、設計者と居住者の一対一ではなく、メンバー全員での話し合いが行われた。その結果、住宅を考える上での相互啓発や思いの共有が示されている(R17, 18)。その後の、コモンミール運営の検討やその結果を踏まえた実寸体験による共用キッチン計画は、居住に対する実感やイメージの具体化を高めている(R19)。1・2期WSは、議論の積み重ねが空間計画としての十分な実践とならなかったことへの不満が出されているが(R3)、これに比べて3期WSの評価は高くなっている(図4-3)。

4.3 建設期<居住者主体、CHC側面支援の住運営計画期>

本段階は、入居までの建設期間であり、居住者組織は、新しい参加者を迎えつつ自主管理運営計画を活動の中心にしている。CHCは、これまでの主導的な立場から側面支援に切り替え、定例会と委員会を軸とした活動を促した。一方ハード面は、CHCが事業主、工事管理者と調整し、メンバーに工事の進捗状況を伝え、検討が必要な項目は定例会の議題や4期WSのテーマとしている。

1) 組織としての主体性発達段階

3期WSの最後に入居迄の活動計画として多くの項目が出された。CHCは、委員会での役割分担と個人の率直的活動の両方を勧めている(C6)。メンバーは、多くの項目に対し整理が必要と感じつつ、自らやっていくという意志を示している(R20)。スケジュールやメンバーシップの調整のために自主的に事務局役を願い出る者もいた(R21)。主な優先項目としてコモンミール、備品購入、暮らしのルールの役割分担がなされた。CHCは、これらの検討を居住者が進めるように継続的に助言し、WSはそれを助ける議題の整理の場であることを強調している(C6)。

CHCは、協働体験としてお試しコモンミールで実際の運営方法を検討することを提案した(C6)。コモンミールは、参加初期には当番への不安や月1・2回位のイベント的に捉える意見が見られたが、WSや会合を重ねる中で日常的に捉える意識が育っている(R22)。備品購入費の負担は、殆どが世帯単位ではなく個人単位とすることが合意されている(R24)。

前段階の3期WSから居住者の募集活動としてCHCの説明会が継続的に行われている。居住者の2、3人が参加し、居住希望者への質疑に対応している。入居希望者は、説明会の後、お試しコモンミールに参加し、その後、定例会やWSに参加することが勧められた。新参加者の増加に伴い、MLを使わない参加者がどのように情報を得るか、また、それまでの決定事項をどう共有していくかといった事が定例会で議論されている。当番による議事録作成、事務局担当者による相談対応や活動の記録のまとめといった個人的な努力が行われている(R23)。

CHC は、議事録の板書化や連絡網づくりの提案の他、新参者も自ら情報を得る努力をするように助言している(C7, 9)。また、本契約^{注15)}までに自分の暮らしとしてCHを選択してほしいことを繰り返し伝えている(C7, 9)。

2) 役割分担意識の発達

2002年8月、コアメンバー3人とコーディネーターが参加したスウェーデンのCHツアーの体験^{注16)}が、その後のCHCからの助言や居住者の議論、特にコモンミールの運営や組織体制づくりに活かされている(C10, 11, R26)。

備品項目の検討は、多くの委員会で進んでいないことが備品委員会やCHCから指摘され、委員会の再編成が行われ、各代表者を決めた(C8, R25)。6名の代表者は、計画期からのコアメンバーである。この後、頻繁に委員会ごとの会合が開かれ、備品検討やCHCと協働で5期WSのプログラムづくりが行われている。

コモンミールは、お試しコモンミールの実践を経て楽しみ、新参者と古参者の対話の場、コミュニティ意識の創出に役立つと捉えられている(R28)^{注17)}。また、5期WSで具体的に当番のローテーションを検討し、「これなら、なんとかやれる」という意見が多く出されている(R27)。

入居直前には、3のスウェーデン事例の組織図をモデルに入居後の運営体制が話し合われた。スウェーデン事例の「話し合って決める」、「それぞれが能力に応じて担い合っていく」という理念がかんかん森でもCHCと居住者で共有されている(R29, C11)。委員会は活動グループに名称をあらため、事務局は役員と運営係に分担され、多くの者が関与する体制となった。

入居直前のアンケート調査から、新参者も含めて、入居が近づくにつれ現実的で具体的な活動の重ね合いの中で協働への楽しみや主体性が創出していることが認められる(図4-4)。

4.4 運営期<居住者主体、CHC後方支援の自主管理運営体制立ち上げ期>

入居から入居後1年7ヶ月の期間は、自主管理運営体制の立ち上げ期と位置づけられる(図4-5)。最初にメンバー属性と運営体制を示す。2点目にかんかん森の主な共同活動について概観する。3点目に定例会で取り上げられた議題を整理し、議題として多く取り上げられた3点についての議論から居住者組織の発達を読み取る。そして、最後にアンケート調査結果から居住者の活動参加に対する意識変化、CHCの評価や今後の支援への考え方を示す。

1) メンバー属性と運営体制

メンバーは居住会員とサポート会員から成る。入居開始時(2003年6月)の居住者は、23人、18世帯、1年後には36人、28世帯となり、1年半後は、31人、24世帯である。性別では女性が約70%、世帯構成では単身者が約75%を占める。また、この1年半に退去者が9

名おり、そのうち8名が運営期からの中途入居者で、6名が60歳以上である。サポート会員は2004年6月時点で16人であり、退去者や入居希望者も含んでいる。

リーダーシップや役割を分散させるために事務運営を担う4つの役員と7つの運営係があり、日常生活の管理は16の活動グループが行っている(図4-1)。計画期からのコアメンバーに加え、建設期からのメンバーが活動グループ代表や運営係として定例会での問題提起や共同活動の提案を行っている。運営上の問題点や提案は、月1回の定例会で議論され、さらに検討が必要な場合は、テーマごとの有志会議やWSが開催される。MLは計画期よりも頻度が減少したが、連絡や報告のために使用されている。主たる連絡や情報源の場は、玄関と共用ダイニング近くに設置された掲示板となっている。2004年8月迄CHCコーディネーターは、これらの話し合いの場に参加したり、活動グループや個人として相談を受けたり、助言や提案をおこなった。9月からは、森の風-CHC一事業主で構成する運営会議による話し合いが設定された。

2) 共同活動

日常的に週3回のコモンミールの他、飲み会、個人やグループの活動などがコモンダイニングを中心にリビング、菜園テラス、工作テラス等の共用空間で行われている。コモンミールは、調理と合わせて殆どの居住者から「楽しい」「欠かせない」「コミュニティ形成の場」として評価されている(表4-2)^{注18)}。

また、活動グループや個人の発意で学習会、楽しみやコモン活用のためのイベント、空間づくりなどの活動も頻繁に行われている。2004年秋から冬にかけて、上記の事業主との議論の負担感が聞かれたり(R43)、複数の退去者があり、一時的にコモンミールの当番や参加人数が減ったりしたが、共用空間のインテリアの充実化や共用空間を有効活用する実践があり、活力向上が図られている(R45)。

本期間で積極的に取り組まれた活動の一つに、「日暮里コミュニティ」の共用庭でのコミュニティガーデンづくりがある(図4-5活動の下線部)。CHCから助成申請の提案や専門家の紹介、WSのコーディネートが初期支援として行われている。その後は、有志を中心とした活動となり、上階の有料老人ホームの職員や居住者、サポート会員、近隣住人、外部ボランティアも参加する実践となった。

3) 定例会の議題の変遷

図4-6に調査期間の定例会の議題を活動テーマ別に分類した。この分類は主に活動グループや運営係が基本になっている。これによると、ほぼ毎月、会計報告がなされ、コモンミール、インテリア、ガーデニング、役員会から議題が多く出されている。これらの中で、誰が担当になるか、どのような当番の仕組みにするか、負担に感

じる場合どうするかといった役割分担についての議題が多く認められる(図4-6の濃い色の部分)。CHCからは、毎月のように説明会や見学会の報告、初期はハード面の報告がなされている。大家対応係と2005年6月に設置された移動ルール係を合わせると大家との調整に関する

議題も多く、その調整に関するCHCからの報告(項目名「ソフト」)が認められる。

以下、この調査期間で多く議論された役割分担である担い合いと大家との調整についての議論、および多くの議論には至らなかったが、CHC側から報告や提案として

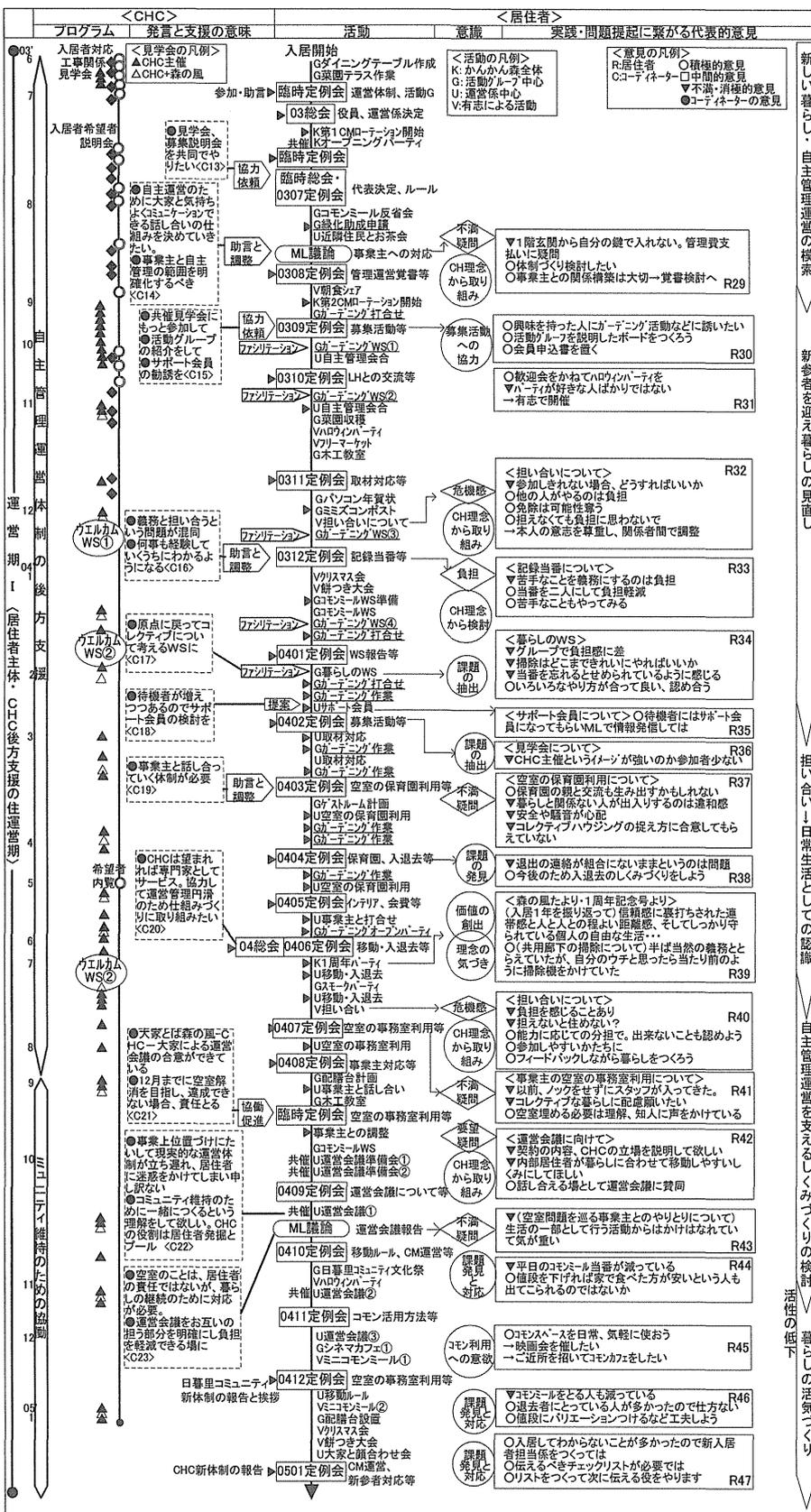


図4-5 運営期における居住者組織とCHCの協働プロセス

表4-2 コモンミールとクッキングに対する意識 (第3回アンケートより n=18 M.A.)

<コモンミールの項目>	#	<クッキングの項目>	#
自分の家庭とは異なる味を楽しむ	15	何人かで調理することが楽しい	15
かんかん森に欠かせない	14	かんかん森に欠かせない	12
大勢で食べることが楽しい	13	調理の技術を学べる	10
コミュニティ形成の場となる	13	合理的である	9
家事の合理化	10	コミュニティの形成の場	9
日常生活への刺激	9	ずっと続けたい	8
残りの購入が役に立っている	9	他人の人にサービスする喜びを感じる	7
ずっと続けたい	7	生活への刺激	7
食生活の改善	6	生活の一部を担っているという実感があ	5
子どもの食事の場	5	個人または家族では出来ない器具の使用	4
家族団圓の時間の増加	4	作ることに喜びを覚えた	4
子育ての軽減	4	その他	1
経済的な合理化	4	生活し、負担が大きい	0
モダンに食べられてうれしい	4	日本の生活文化では無理がある	0
省エネ・エコロジーにつながる	4	日常ではなく、イベント的にやっていたい	0
食材を無駄にしないで済む	3		
その他	2		
日本の食文化伝承の場	2		
正しい食習慣が身に付く	1		
イベント的にやっていたい	0		

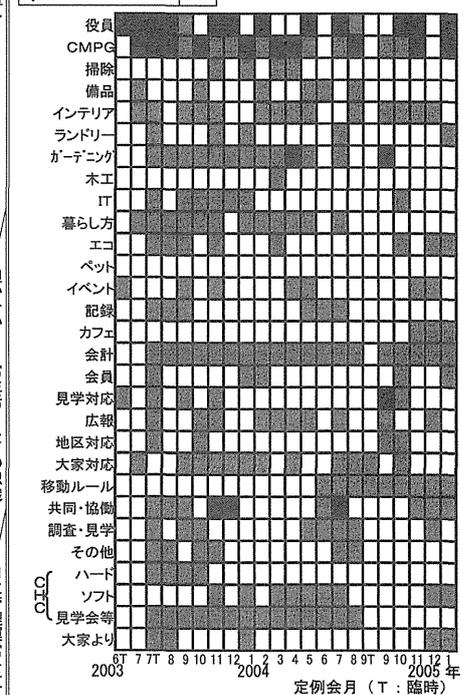


図4-6 活動テーマ間別の定例会議

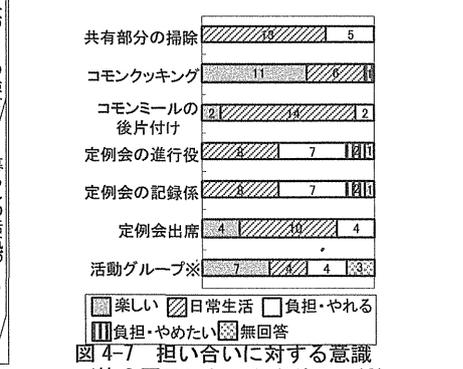


図4-7 担い合いに対する意識 (第3回アンケートより n=18)

多かった居住者募集と新参者の育成における居住者の取り組みとCHCの役割を整理する。

① 担い合い

かんかん森では、共用部分の掃除、コモンミール調理と片づけ、定例会での進行役と記録係、定例会への出席、活動グループへの参加が大人全員で担い合われている。担い合いの方法は、毎月の定例会で話し合わせ改善が行われている。

2003年秋から冬にかけて新たな入居者が増え、高齢の当事者や関係者、計画期での検討の未経験者を中心に、身体機能の低下などから分担できない場合や苦手な場合、どうすればいいかという疑問や不安が発生している(R32-34, 40)。個の尊重、話し合っ解決、主体的に役割を担うという理念に基づいた助言がCHCからだけでなく、居住者からもなされている(C16, R32-34, 40)。CHCは、暮らしに対する思いや理念の確認の場の一つとして「暮らしのWS」を暮らし方グループと共に開催している(C17)。できる範囲を認め合うこと、苦手でもやってみることでその仕事を理解すること等を繰り返し確認し合う中で(R32-34, 40)、楽しみや日常として捉える意見も出されている(R39)。アンケート調査結果からも、定例会の記録や進行係に対して負担を感じている人がいるが、多くの人がこれらの担い合いを楽しみや日常として捉えていることが認められる(図4-7)。

② 自主管理運営の基盤づくりのための事業主との調整

大家である事業主に対する居住者組合の自主管理運営の範囲の明確化について(2003年7月~12月)、空室リスク軽減のための事業主側の空室利用について(2003年9月、2004年1~5月、7月~継続中)、内部移動と入退去のしくみづくりについて(2004年3月~継続中)議論が行われている。これらに対して居住者は、不満や願望を発しているが(R29, 37, 41-43)、課題を発見しながら理念に基づいたCHCの助言(C14, 19)や居住者同志の対話から、自ら体制を検討したいという意志を示し話し合いを続けている(R29, 38, 42)。CHCは、第三者として事業主との仲介や調整を行いながら、運営会議などの話し合いの場をつくり(C21)、コミュニティ維持に向けた協働を呼びかけている(C22)。

③ 入居者募集および新参者の育成

入居開始時点で空室が11戸あり、CHCによる入居コーディネート(入居希望の問い合わせへの対応、説明会、活動への参加の勧め、入居相談)が計画期から継続されている。またCHCは、外部からの問い合わせに対応し、見学会を定期的に行っている。説明会や見学会への居住者の協力が呼びかけられ(C13, 15)、見学対応係を中心とした実践が行われているが、CHC主催というイメージが強く、居住者の参加が少ないことが指摘されている(R36)。CHCは、空室解消の責任は居住者にはないが、

コミュニティ維持のためには対応が必要であることを伝え、協働を促している(C23)。

居住希望者には、入居前の協働体験として、主にコモンミールの調理からの参加が勧められるが、空室があると入居前の体験が少ないまま入居となることが多い。待機者にはサポート会員になってもらいMLで情報発信していくことが合意されている(C18, R35)。

新参者の育成については、歓迎会の提案(R31)以後、居住者発意の実践はないが、2005年1月に新参者のお世話係および日常生活の説明書作成が提案され3月から実施となっている(R47)。CHCは、一定数の新参者を迎えた時点で古参者も交えながらウェルカムWS^(注17)を開催している。

4) 居住者の意識変化とCHCに対する評価

入居当初からの活動参加に対する意識変化を全居住者の約6割であるアンケート回答者に見ると、活動の重ね合いや信頼感の中で主体性が増した人、自分なりの参加の仕方を見いだした人、人間関係や私生活との関係で変化がある人などが認められる(図4-8)。参加や担い合い意識の発達は、個人レベルでは多様といえるが、「人と人との適度な距離感」、「信頼感」という表現は、キーワードのように居住者の発言や記述の中に現れている(例えばR39)。

CHCによる暮らしへの助言や事業主と居住者の意見調整等の支援を実感している人は約半数にとどまる(図4-9)。この調査期間が②の事業主との調整に対して不安や不満が起きた時期と重なったことが一因と考えられると同時に支援の認知の獲得が困難なことが伺える。今後の支援希望は、居住者間の関係調整や個々の生活については少なく、コレクティブな暮らしへの助言、入居コーディネート、外部の問い合わせ対応、事業主との調整に対して半数以上が望んでいる(図4-10)。暮らしに対しては居住者主体という意志、それを支える環境整備への支援願望の存在が認められる。

5. かんかん森における支援組織の役割の成果と課題

ここでは、かんかん森の居住者組織の発達過程におけるCHCの支援や取り組みの成果と課題を3の欧米事例から得られた知見と比較しながら考察する。

5.1. 成果

1) 組織形成：相互理解、理念共有、主体性萌芽の促進

かんかん森は、3の欧米事例と異なり、事業側の企画プロジェクトで居住者募集から居住者の組織形成が開始された。そのため工期の時間的制約の中、空間計画と組織形成が平行して行われたことが特徴である。

2期WSまでは、設計案やメンバーが流動的な中で情報不足や話し合いの結果が積み上げられないことに不満

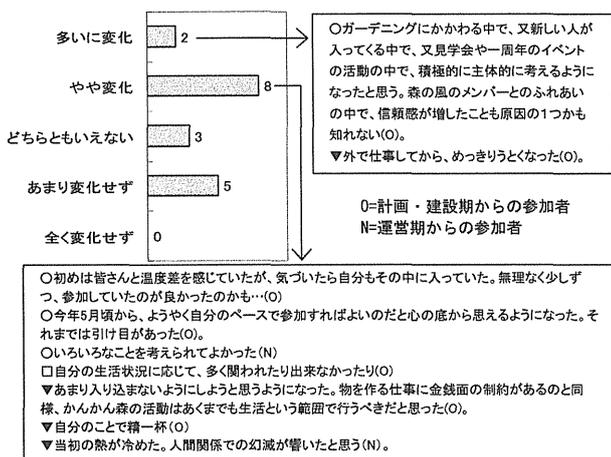


図 4-8 入居当初から参加意識の変化 (第3回アンケートより n=18)

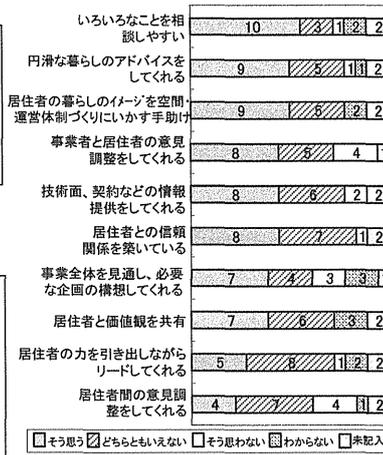


図 4-9 CHC に関する意識 (第3回アンケートより n=18)

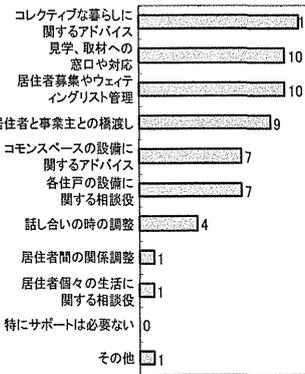


図 4-10 CHC に望む支援 (第3回アンケートより n=18 M.A.)

や不安が発生したが、暮らしのイメージを共有し、意見を出しやすい体制をつくっていかうとする意識がメンバーから発生している。この主体性の萌芽に、CHC が早期から CH に対する各人の思いを共有する WS、フォーラムおよびインフォーマルな会合、時間や場所に制限されない補足的な対話の場である ML でメンバー同志の対話を豊富化させ、相互理解やメンバー主体の活動を少しずつ促し、役割分担させたことが重要であったと考えられる。また、議論を重ねる中で CH の暮らしや空間の理念を共有しながら問題解決を図ったこと、居住者は客体ではなく主体であるという明確な位置づけを示したことで、事業主側と調整しながら情報共有に努めたことがその後のメンバーの主体性の発達を促したと考えられる。また、先行事例の見学会や実践者からの知識が暮らしのイメージ共有に有効であった。

2) 主体性の育成に対する側面支援

CHC は、ハード面では事業主や施工会社と調整を行い、住運営計画はメンバーが主体であることを明確に示した。WS は議題を整理し意見を出し易くする場と位置づけ、入居迄に取り組むべき事を居住者と共に抽出し、コアメンバーの促進力を活用しながら委員会活動や個人活動を促した。また、CH は自分で選ぶ暮らしであることを強調し、話し合いによる解決、お話しコモンミールによる協働体験、委員会での役割分担、WS での協働による具体的検討といった実際の住運営に即した実践体験を促したことが、居住者の暮らしの自己選択や居住者組織としての主体性発達に役立ったと考えられる。さらに CHC と居住者が共にモデルとする海外事例の実践から価値、理念、暮らし方等を見学や居住体験によって学んだことは、その後の住運営計画に有効であった。このような事例モデルの直接的学習の有効性は、既往研究^{文2)}でも検証されている。

居住者組織内で委員会のように役割分担しながら専門家と協働することは、3 のいずれの欧米事例でも見られる。また、工程に合わせながら専門的技術を要するハー

ド面や契約事項を専門家が主導的に行いながら、暮らしづくりに向けた居住者の主体的活動を支援する方法は、アメリカのストリームライン方式にも認められるものである。この2点は、費用や時間の超過を軽減し、居住者主体の活動を促進するものである。

3) 居住者主体の自主管理運営の支援

運営期は、新しい暮らしの中で試行錯誤が続いているが、役割とリーダーシップを分散し、居住者間で計画期の「個の尊重」、「話し合って解決」、「主体的に役割を担う」という姿勢を継続し、繰り返し基本理念を確認し合いながら問題解決や居住者発意の活動が創出されている。また、計画期の対話や協働の場が多様な共用空間のある暮らしの中で豊富化されている。コモンミールを中心とした日常的な生活の重ね合いや担い合いの連続の中で、居住者は、人と人との適度な距離感や信頼感を保ちながら、自分の参加の仕方を見いだしつつある。CHC による理念に基づいた助言や理念の振り返りの場の設定等の初動期の後方支援も有効であったと考える。また、入居コーディネーター、外部からの問い合わせ対応、事業主との調整も必要とされた支援である。

欧米の事例でも、日常的な管理運営を居住者が役割を分散させて主体的に行っている。理念に基づいた問題解決は、国内外の事例の既往研究でも認められる^{文2,8)}。賃貸の事務管理(家賃の徴収、入退去者の契約等)は、非営利の住宅組織が行っており、スウェーデンでは、借家人組合といった第三者機関があり、家賃の値上げ交渉などに居住者参加の仕組みがある。かんかん森も CHC が第三者として介在する大家、CHC、居住者組織の仕組みづくりに向けた取り組みが行われている。

5.2 課題

1) 居住者の発掘

我が国では、欧米と異なり CH が社会的に認知されておらず、かんかん森のような居住者主体の CH づくりに対して公的支援、CH の事業者や専門家、居住希望者が

十分に存在しない。欧米では居住者募集に公的組織やネットワーク組織の待機者リストが役立っている。かかん森では、全く居住希望者がいない状態からの組織形成となり、入居開始後も空室が存在し、居住者発掘が課題となった。また、運営期からの入居者の中には、入居までにCHを自分の暮らしとして選択するための十分な協働体験や情報共有ができずに入居した者もあり、運営期の居住希望者の育成も課題である。CHの普及啓発、居住希望者や専門家のネットワーク化、居住希望者の受け皿となるCH事業のしくみの確立、継続的な居住希望者の育成プログラムの必要性が見いだせる。

2) 居住者組織と支援組織の役割分担

居住者組織は、対話と協働を重ねながら居住者主体の住運営を行っているが、運営期では、何をどこまで居住者が担うのか未だ試行錯誤である。例えば、居住者募集は、計画期からコミュニティ維持のために賃貸CHであっても重要であることがCHCから呼びかけられ、メンバー間で積極的な意見も出されたが、居住者組織としての主体的実践に至っていない。また、大家である事業主との調整については、空室対策や家賃交渉等、森の風—CHC—事業主による運営会議が開始されたが、居住者組織として担うことに不満や困惑の意識がある。

欧米事例では、支援を活用しながらも居住者組織が居住者募集や大家との調整に主体的に取り組んでいる。かかん森でもそれらを居住者組織として主体的に担うか、支援を必要とするのかを検討することが課題として残されている。

3) 支援組織の社会的認知

計画期から運営期（自主管理運営立ち上げ迄）において、CHCのコーディネートは、居住者組織形成のファシリテーション、CH部分の基本設計、事業者・設計者・工事監理者とのハード面の調整、居住者との入居契約調整等、多岐にわたる専門性を要した。これらの専門的役割に対して誰がどのように対価を支払うかという課題が残されている。スウェーデンやオランダの事例では、専門家は建築家や施工者として事業主である非営利住宅組織と契約しており、CHCが行ったような居住者コーディネートは居住者自身が担っている。スウェーデンでは、CHが住まい方の1つとして住まい手、事業者、専門家に理解されていることが報告されている²¹⁶⁾。居住者組織が事業主であることが多いアメリカでは、コウハウジングを専門とするデベロッパー、プロジェクトマネージャー、居住者組織形成のファシリテーター、マーケティング・コンサルタント等が必要に応じて居住者組織と契約されている²¹⁴⁾。かかん森は、欧米でも例が稀少な企画先行の民間賃貸プロジェクトで、居住者支援の受益者としての認知が事業者、居住者共に十分に発達していないことが伺える。CHの認知促進と共に、支援組織

の専門的職能として社会的信頼性と認知の獲得が今後の課題である。

6. まとめ

賃貸の多世代CHの1事例を対象に、居住者組織の質的発達過程における支援組織の役割を考察してきた。計画および建設期において居住者組織は、対話と協働の中で組織形成、空間計画、住運営計画を行い、「個を尊重しながら主体的に住運営上の役割を担い合っていく楽しみのある暮らし」を暮らしの実践理念としている。運営期には、豊富化された協働と対話の場で、その理念を確認しながら居住者主体の住運営を行っている。その過程で支援組織は、居住者組織の質的発達や設計・建設スケジュールに応じた支援プログラムで居住者の実践を促した。また、事業主や建設会社等と調整しながら居住者組織の意志決定を空間や住運営のしくみとして具現化することに寄与する役割を果たしたことを確認した。

かかん森の事例研究の成果と課題および欧米事例から得られた知見から、今後の参加・共生型集住における支援組織の役割の要点を考察し、以下にまとめた。

<計画・建設段階>

①暮らしの理念の明確化と共有化：早期に目的とする参加・共生型集住を具体的にイメージできるようなWSや先行事例の見学会や実践者との接触によって暮らしの理念を確立し共有する。共有した理念に立ち戻ることが空間や運営計画上の問題解決や合意形成に有効である。

②モデル事例の提示と学習：①と一部重複するが、モデルとする先行事例の実践を間接的・直接的に学習することが空間および住運営計画に役立つ。

③豊富な対話と協働の場の設定：協働体験の場としてWS、定例会、委員会、コモンミールなどの協働体験、MLといった豊富な対話と協働の場を設計・建設工程や居住者組織の発達に応じてプログラムしていく。入居前に話し合っ解決することや役割を担い合っていくことを実践していくことが入居後の運営にも役立つ。

④組織形成のためのファシリテーション：②のプログラムの中で、居住者主体の活動を促し、居住者の組織力を引き出すようなファシリテーション力が求められる。

⑤専門的技術支援：①～③と平行して情報共有をしながら、事業主との調整や工事監理など、事業面では主導的に専門的役割を果たすことが事業費や建設工程の超過を防ぐことに有効である。

<運営期>

①第三者的支援：居住者組織と大家に対して第三者的立場で公平に調整し、経済面や自主管理運営のしくみについて話し合いの場をつくっていく支援も必要である。

②ネットワーク支援：欧米の事例のように他事例の居住者、専門家、公的組織などのネットワークにより情報を

交換しながら居住者の発掘、運営の相談などの相互支援が有効である。

本研究では、居住者の発掘、運営期の居住者組織と支援組織の役割分担、支援組織の社会的認知獲得といった課題が残されている。今後は、これらの課題に向けた研究を継続すると共に、本事例におけるコミュニティの持続可能性の検証に向けた研究を行う予定である。

<注>

- 1) 小谷部は、「足立区におけるコレクティブハウジング事業推進の意義と課題」(NPO コレクティブハウジング社, 足立区, 2004.3)で、住コミュニティを「居住者が日常の住生活領域としてそれぞれの住居地に空間やその運営を共有し何らかの帰属意識を持つ集住体」と定義している。
- 2) 本間博文は、2004年日本建築学会大会建築計画部門のPD1「住まい手参加型集合住宅の期待と現実」の主旨説明で同様の事を述べている。
- 3) ALCC: Alternative Living and Challenge City
- 4) CHCの会員種類は2004年度からは正会員、居住会員、情報会員、団体会員、賛助会員になった(2004年6月28日開催の総会より)。かんかん森は団体会員である。
- 5) CHCの記録係、居住者(途中からサポート会員)として可能な限りWSや会合に出席した。
- 6) 嶋崎東子(お茶の水女子大学大学院)、岡崎愛子(住宅総合研究財団)、櫻井(日本女子大学大学院)
- 7) オランダ事例: <http://bonvivant.op.het.net/>, オランダ LVCW: <http://www.lvcw.nl/>, スウェーデンのコレクティブハウジングを今: <http://www.kollektivhus.nu/>, US コホウジング協会: <http://www.cohousing.org/>
- 8) スウェーデン事例フェルトクネッペンとはかんかん森のモデル事例と位置づけられる。
- 9) 本研究では、北米を中心に展開しているコハウジングをコレクティブハウジングと同義と捉える。
- 10) Dr. Dick Urban Vestbro (ストックホルム王立工科大学名誉教授)は、ヨーロッパにおけるCH研究の第1人者。
- 11) Dr. Axel Ruhe (ストックホルム王立工科大学教授)は、Kollektivhus Nu!の代表。
- 12) 2004年度からThe Cohousing NetworkからCohousing Association of the U.S. (Coho US)という名称に変更され、会費制から寄付支援に基づく運営となった。
- 13) ここで議論された6室シェア住戸案は、事業主から各室にトイレと洗面をつけるかCHCや居住者組合でその住戸を借り上げる必要性が出され、実現されなかった。後に2室からなるシェア住戸1戸が導入された。
- 14) 2002年11月に米国コハウジング社のデュル氏によるWSがCHCスタッフの数人が所属するコハウジング研究会(現・NPOコハウジングパートナーズ)主催で開催された。このスタッフが暮らしのイメージづくりWSに協力した。
- 15) 2002年7月末から仮契約が開始され、入居直前に本契約となった。仮契約金は本契約しなければ全額返済された。
- 16) CHC主催のスウェーデンCH9日間訪問ツアー。居住者3人はフェルトクネッペンに5泊し協働活動に参加した。
- 17) ルールブックの説明や暮らし始めて感じた疑問点を話し合うWS

<参考文献>

- 1) 延藤安弘,横山俊祐,古川智博: コホーラティブ住宅の計画研究としての方法的位置づけ-ユークトの特質とその計画原理(1)-, 日本建築学会計画系論文集, 第396号, pp.12-19, 1989.2

- 2) 乾 亨,延藤安弘,森永良丙: 価値づくりの計画プロセスにおける住み手の計画側への浸透-ユークトの計画プロセスにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性1-, 日本建築学会計画系論文集, 第446号, pp.53-63, 1989.2
- 3) 乾 亨,延藤安弘,森永良丙: 価値づくりの計画プロセスにおけるコーディネーターの住み手への浸透-ユークトの計画プロセスにおける住み手とコーディネーターの相互浸透性2-, 日本建築学会計画系論文集, 第459号, pp.69-77, 1989.2
- 4) 福田由美子,延藤安弘: 共用空間と集住生活の相互作用のプロセスの評価-ユークトの特質とその計画原理(3)-, 日本建築学会計画系論文集, 第444号, pp.21-29, 1993.2
- 5) 小池孝子,定行まり子: コホーラティブ住宅の長期的共同性に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E2分冊, pp.49-50, 2002
- 6) 住田昌二: 参加と共生のハウジング, 参加と共生の住まいづくり, 住田昌二・藤本昌也編, pp.8-21, 学芸出版, 2002
- 7) 小谷部育子: コレクティブハウジングの現代的意味と成立条件, コレクティブハウジングで暮らそう, 小谷部育子編, pp.2-43, 丸善, 2004
- 8) 小谷部育子: コレクティブハウジング(共生型集住)の研究, 学位論文, 1996
- 9) 上野勝代: 北欧におけるシェア向けコハウジングに関する研究-主としてデンマーク, ノルウェーの場合-, 住宅総合研究財団研究年報, No.22, pp.287-296, 1995
- 10) 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の研究, 都市住宅, No.35, pp.63-74, 2001.10
- 11) 佐々木伸子, 上野勝代, 村谷絵美: コレクティブ住宅のコミュニティ形成効果とその要因-再開発受皿公営住宅におけるコレクティブ棟と一般棟の比較より-, 日本建築学会計画系論文集, 第580号, pp.1-8, 2004.6
- 12) 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, 都市住宅学, 43, pp.144-149, 2003.10
- 13) 小谷部育子(他6名), パートナシップ型多世代コレクティブ居住に関する研究-計画・運営モデルに向けて-, 住宅総合研究財団研究年報, No.28, pp.95-106, 2001
- 14) MaCamant, K., Durrett, C.: Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves, Ten Speed Press, 1994
- 15) Paiss, N.A., Cohousing fact sheet, Cohousing Association of the U.S., 2004
- 16) 宮前真理子, 狩野三枝: 日本における本格派コレクティブハウジング第一号, コレクティブハウジングで暮らそう, 小谷部育子編, pp.85-143, 丸善, 2004
- 17) 岡崎愛子: コレクティブハウジングにおけるコミュニティに関する研究, 日本女子大学大学院住居学専攻修士論文, 2002
- 18) 岡崎愛子, 小谷部育子: 「コレクティブハウスかんかん森」におけるコミュニティプロセスと意識変容に関する考察, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E2分冊, pp.159-160, 2005

<研究協力者>

岡崎 愛子	財団法人 住宅総合研究財団
嶋崎 東子	お茶の水女子大学大学院 (当時)
森田 朱香	日本女子大学大学院
川寄 一夫	(株)小川組

謝辞: 本研究は、コレクティブハウスかんかん森居住者およびCHCかんかん森プロジェクトメンバーの協力によって行われた。心より感謝を申し上げたい。