

小規模民間まちなかコレクティブ住宅に関する研究

—住まい方の多様性から住宅市街地の持続性をみる—

主査 徳尾野 徹*¹

委員 小野 英道*², 杉山 茂一*³

本研究の目的は、個人事業主による小規模コレクティブ住宅が、既成住宅市街地に立地する集合住宅として大きな可能性を持つことを明らかにすることである。神戸市・大阪市・徳島市の3事例を対象として、ヒアリング調査、アンケート調査、観察記録調査を実施し、建設動機・計画プロセス・運営の実態、居住者の入居理由や評価、コモンスペースの使われ方を探った。以上の調査結果から小規模コレクティブ住宅が多様な住まい方を許容し、住宅市街地の持続性に寄与することが分かった。その一方で、安定した質の確保と潜在的な入居希望者に対する広報に課題があることも明らかになった。

キーワード : 1) コレクティブ住宅, 2) 個人事業主, 3) 多世代, 4) 持続性, 5) まちなか, 6) コモンスペース,
7) 住まい方, 8) 住宅市街地, 9) 賃貸住宅, 10) 管理人

SMALL COLLECTIVE HOUSES BY INDIVIDUAL ENTREPRENEURS IN URBAN AREAS

—Considering Sustainability of Urban Residential Areas from Variety of Ways of Dwelling—

Ch. Tetsu Tokuono

Mem. Hidemichi Ono, Shigekazu Sugiyama

The purpose of this study is to prove that small collective houses built by individual entrepreneurs are highly possible urban housing. One case each was investigated in Kobe, Osaka and Tokushima. Data on the construction motive, planning processes, management, motives and tenants' reasons for pursuing collective housing, and ways of using common spaces were investigated through interviews, questionnaire and field observation. Analysis of the data proves that the collective houses in these three cases were viable alternatives and have contributed to sustainability of urban residential areas. On the other hand, the study revealed that there are problems relative to the supply of stable quality and how to publicize collective housing to potential residents.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

大都市の近郊から郊外にかけての多くの既成住宅市街地では低層住宅により市街化が進み、その後アパート・マンションへの建て替え等による漸進的な中高層化がみられる。その結果、低中層あるいは低中高層住宅が混在し、住宅の建て方も戸建や大小の集合住宅と様々である。しかし、提供される住宅の多くはnLDKタイプあるいはワンルームタイプであり、標準核家族世帯と若中年単身世帯への対応に偏っているといえる。実際の既成住宅市街地では、共働き核家族はもちろんのこと、シングルマザーあるいはファザー、様々な年齢層の単身世帯など多様な世帯タイプや住まい方への対応が望まれており、またそのような包容力がなければ住宅地として持続していかなくなる。

このような問題意識で住宅市街地の持続性へ寄与する住宅形式(住まい方の形式)を考えると、そのひとつに北欧において女性の社会進出に対応する住宅形式として端

を発したコレクティブ住宅をあげることができる。多世代型コレクティブ住宅がまちなかに普及して住まいを探す居住者の選択肢の一つとなれば、住宅市街地としても受け入れることのできる世帯タイプの許容範囲が広がり、住宅地としての持続性が高くなると考えられる。

本研究で想定している「小規模民間まちなかコレクティブ住宅」(以下、まちなかコレクティブ住宅)は、土地活用の選択肢の一つとして、まちや住まいに対する見識の高い地域密着の個人地主あるいは個人経営企業が事業主となって住宅市街地に建設する多世代型賃貸コレクティブ住宅である。既成住宅市街地の中でコレクティブ住宅が展開するとなると、このような形が妥当と思われる。しかし、現状では実現されているまちなかコレクティブ住宅は少数であり、その実態も明らかにされていない。

本研究は、神戸市・大阪市・徳島市に立地する3例を主な対象として、これらの建設動機、建築計画・設計及び運営の経緯や居住者及びコモンスペースの実態を明らかにすることによって、住宅市街地の持続性につながる

*¹ 大阪市立大学 講師

*² 近畿大学 講師

*³ 大阪市立大学 教授

可能性、またそのための問題・課題を探るものである。

1.2 研究の位置づけ

我々はこれまで、コンパクトシティの考え方のもとで都市近郊の既成住宅市街地を対象として、中高層化の現状と既存の住環境の質を維持できるような持続的な変容のあり方を探ってきた。具体的には既成住宅市街地における建物の建ち並び方やマンションの分布^{文1)2)}、個別マンションの計画・設計の経緯、設計者・事業主の住環境への意識等の解明^{文3)4)5)}である。本研究は以上の既発表研究の延長線上に位置するものであるが、これまでの研究のように対象とするものは建物のヴォリュームや形状・物的デザインではなく、集合住宅の住宅形式(住まい方の形式)である。住宅市街地を持続させるには物理的な住環境だけでなく、どのような世帯タイプが居住可能かということも大きく影響すると考えたからである。一方、1995年の阪神・淡路大震災後に実現し出したわが国のコレクティブ住宅に関する研究や評価は徐々に蓄積されている。その代表的なものは、石東^{文6)7)}や延藤ら^{文8)}による主に高齢者を対象とした公営コレクティブ住宅に関するもの、小谷部ら^{文9)10)}による民間賃貸コレクティブ住宅に関するものである。これらの研究は、わが国におけるコレクティブ住宅の啓発および実現に多大な寄与をしているが、住宅市街地を構成する住宅形式のひとつという視点でコレクティブ住宅を評価するものではない。

2. 調査概要と調査対象事例の位置づけ

2.1 調査方法と時期

調査方法としては、供給・運営側に対しては事業主、設計者、コーディネーター、管理人へのヒアリング調査を実施した。居住者に対しては、アンケート調査あるいはヒアリング調査を実施した。また、コモンスペースの実際の使われ方は、体験宿泊による観察記録調査によって把握した。

調査対象事例の特徴や位置づけを明確にするために、比較対象事例として国内の先行事例や類似事例の動向も把握している。公営に関しては「兵庫県営大倉山ふれあい住宅」(神戸市中央区)の見学と居住者代表へのヒアリング調査、さらにふれあい住宅連絡会(各ふれあい住宅代表者の集まり)へオブザーバー参加した。民間に関してはコレクティブハウジング社がコーディネートした東京都都心近傍立地の「かかん森」(荒川区)、「松陰 commons」(世田谷区)、「スガモフラット」(豊島区)の見学とコレクティブハウジング社代表へのヒアリング調査を行った。また、コレクティブ住宅と混同されることの多い高齢者向け賃貸共同住宅の事例として大阪府泉大津市の既成住宅市街地に位置する「コレクティブハウス喜び」の

見学及び事業主へのヒアリング調査を実施した。

以上の調査等を2006年6月から2007年10月の間に実施した。

2.2 調査対象事例

調査対象事例は図2-1に示す3例である。「悠遊館」(神戸市北区)は郊外立地であるが、最寄りの鉄道駅からは徒歩4分と至近である。大規模ニュータウンに隣接し、敷地周辺は土地区画整理事業が進み新しい住宅が建ち並ぶ。建物はS造2階建てで、40㎡前後の1LDK(12戸)と2LDK(2戸)計14戸と管理人住戸1戸からなる。コモンスペースは1階のリビングとキッチンだけでなく2階にも設けられている。その他畳コーナーやゲストルームなどの小スペースが付属する。

「しまんと荘」(大阪市港区)は都心近傍立地であり、最寄りの鉄道・地下鉄駅から徒歩15分である。敷地周辺は小規模な住工が混在する既成市街地である。建物は身体障害者の自立生活に対応しており、S造3階建てで16㎡のワンルーム8戸からなる。各住戸内に水周りではなく、介助入浴に対応した浴室(1ヵ所)、車椅子対応のトイレ(4ヶ所)、洗面流し台(2ヶ所)、洗濯室(1ヶ所)は共用である。ストレッチャー対応のEVも設置されている。コモンスペースは1階のリビングとキッチン及び畳コーナーであり、一角には事業主のオフィススペースもある。

「なじみ」(徳島市)も都心近傍立地であり、JR徳島駅から徒歩15分である。幹線道路から一筋内に入った既成住宅市街地に位置する。敷地周辺には農地が残存するが幹線道路沿道には高層マンションや商業施設が並ぶ。建物はRC造4階建てで、60㎡弱の1LDK(15戸)と80㎡強の2LDK(6戸)計21戸と管理人住戸1戸からなる。コモンスペースはリビング・ダイニング・キッチン及び屋上菜園があり、その他に藍染職人でもある管理人用の工房及び貸しギャラリーが設けられている。

いずれも地元の個人事業主(個人経営不動産会社)によって建てられたものである。

2.3 調査対象事例の位置づけ

建築学用語辞典第2版(岩波書店)においてコレクティブハウジングは、「異なる世代の複数の世帯が一緒に住む住まい方の形式。北欧で始まり、家事、育児、老人介護などを共有できる利点がある。」と定義されており、家事の中でも特に食事(平日の夕食)の協働化^{文11)}が重視され、建築的には完全に独立したプライベートスペース(住戸)とコモンスペースにより構成される(この定義に基づいたものを以下、北欧型コレクティブ住宅とする)。日本ではその理念や運営システムが様々な解釈され多様に展開されている。図2-2は調査結果及び参考文献^{文6)9)}をもとにして、日本における多世代型賃貸コレクティブ

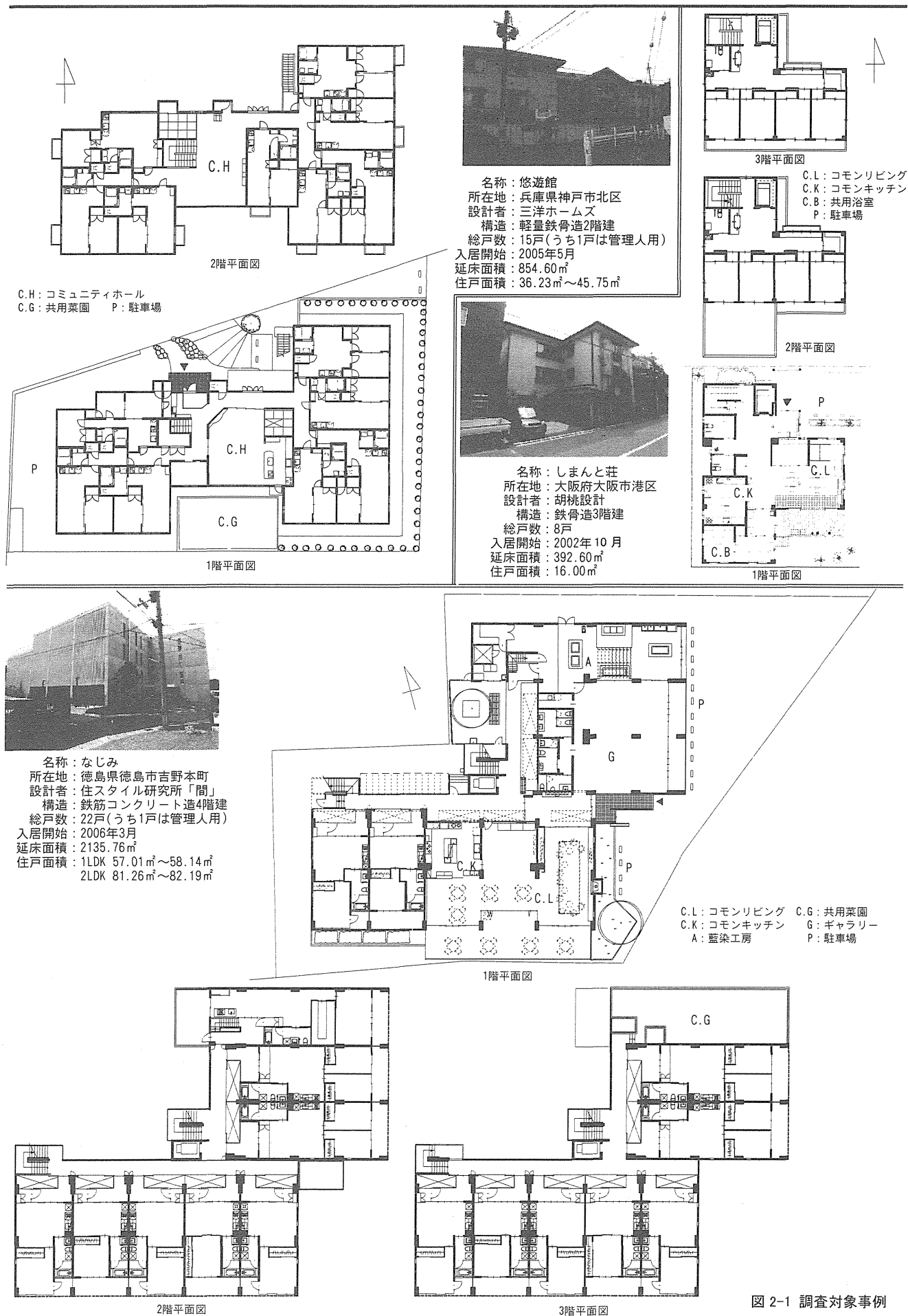


図 2-1 調査対象事例

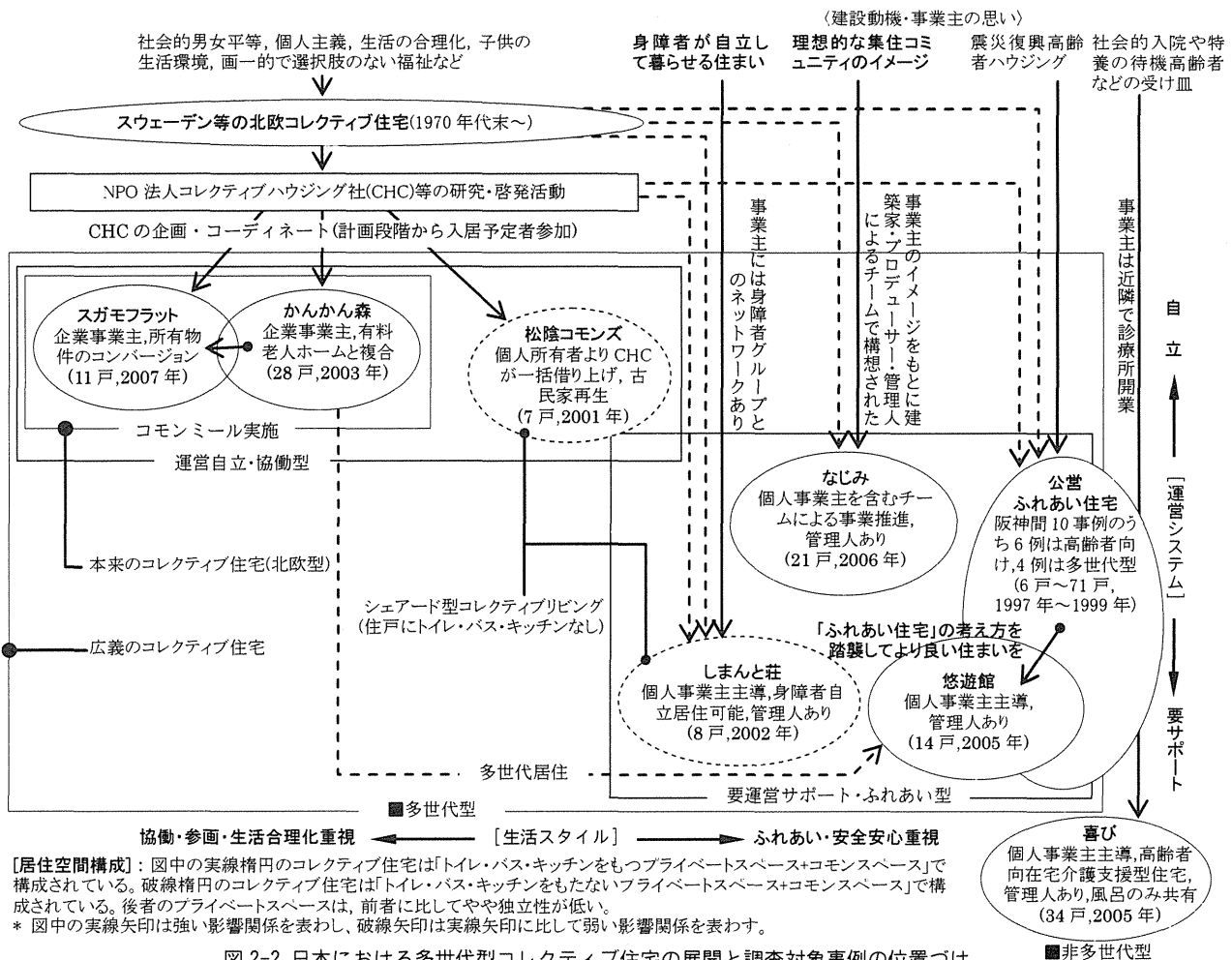


図 2-2 日本における多世代型コレクティブ住宅の展開と調査対象事例の位置づけ

住宅の展開、各事例の相対的な位置づけと影響関係を図化したものである。各事例の位置づけはCOMMONスペースにおける生活スタイルとその運営システムの2軸によって行われている。

COMMONスペースを保有する目的は大きく2つあり、1つは居住者が参画するCOMMONミールを中心とした協働の生活活動を通して住生活を合理化することである。もう一つはCOMMONスペースにおける日常生活や催しでのふれあいを通して居住者間の関係性を育てることであり、その結果、顔見知りになり安全性や安心感を得ることである。各事例を比較して相対的にどちらに重点をおいた生活スタイルをとっているかによって、横軸の「生活スタイル」(協働・参画・生活合理化重視—ふれあい・安全安心重視)軸上に位置づけている。

COMMONスペースの運営システムも大きく2通りあり、1つはCOMMONスペースの家具・設備等の設えや催し・生活活動の運営(企画・ルール作りや資金管理)を居住者組織が自立して取り組むシステムと管理人・ボランティア等にサポートを受けながら運営するシステムである。自立あるいはサポートの程度は様々であり、各事例を比較して縦軸の「運営システム」(運営自立—要運営サポート)軸上に位置づけている。

各事例の図中の位置づけをみると、北欧型コレク

ティブ住宅の「かんかん森」「スガモフラット」、及びCOMMONミールは実施されていないが居住者組織の運営でCOMMONスペースを外部に開放している「松陰 commons」は、運営自立・協働型として図中の左上に位置し、管理人やボランティア等にサポートを受けている調査対象事例3例及び公営ふれあい住宅は要運営サポート・ふれあい型として図中の右下に位置する。

また、北欧型コレクティブ住宅の「かんかん森」「スガモフラット」に対し、「松陰 commons」及び調査対象事例3例は生活スタイルや運営システムにおいて本来の理念・建築から逸脱する部分があるが、本研究においては広義の多世代型コレクティブ住宅と解釈することにする。公営ふれあい住宅は非多世代型(高齢者向け)の事例が含まれているため部分的に枠外にはみ出ている。高齢者向けの「喜び」は右下枠外となる。

図中の実線矢印は強い影響関係を表し、破線矢印は実線に比して弱い影響関係を表している。これからもわかるように、調査対象事例3例の事業主はコレクティブ住宅をつくらうとしたのではなく、自身がつくりたいものがコレクティブ住宅という住宅形式に近かったので参考にした、ということである。

以下、3章・4章においては、事業主ヒアリング調査で

得た情報を軸に、管理人・設計者・プロデューサーへのヒアリング調査によって得た情報で補強して、それぞれの実態を記述する。より詳細な具体的発言は表 3-1、表 4-1~4-3 で示す。5 章 1 節及び 2 節においては居住者ヒアリング調査、3 節においてはアンケート調査で得た情報を軸に入居理由や評価について記述する。6 章においては観察記録調査で得た情報と他調査の情報を合わせてコモンスペースの使い方について記述する。

3. まちなかコレクティブ住宅の計画・設計プロセス

3.1 悠遊館 一事業主主導一

事業主 F 氏は元神戸市職員で、地元では自治会長やまちづくり協議会委員を歴任して土地区画整理事業などの地域のまちづくりを先導してきた。

1) コレクティブ住宅を建築するに至った経緯

現役を退く 2 年ほど前から土地区画整理の完了する所有地の活用を構想し始めた(2004 年 3 月退職)。経営的にはローコストのワンルームが一番よかったが、まちづくり協議会委員の立場上かつ当時は住宅行政にかかわっていた立場上、「けったいなもの」をつくるわけにはいかなかった。一方で、震災後の公営住宅における「孤独死」を非常に大きく受け止め、コミュニティの育つ住宅をつくらなければならないという問題意識もあった。ふれあい住宅がつくられていくのをそばで見いていたが、うまく運営されていないようにみえた。コレクティブ住宅の考え方は非常にすばらしいが、公営でなく民間でやってこそうまく運営されるのではないかと考えるようになった[Y01]。管理人^(注2)を入れて共同生活をサポートすることができたらコレクティブ住宅の問題点が解決されて地域の人たちにも喜ばれてうまくいくだろう[Y02]、ということとでやってみることにした。所有する 4 棟の賃貸住宅の経営が安定しているので思い切ることができた。

2) 相談先

退職の前年(2003 年)の終わりごろから仕事で付き合いのあったいくつかのハウスメーカーに打診を始め、年明けに 1 社に絞って具体的な計画に着手した。事業計画は所有する賃貸住宅の仲介・管理を委託している不動産会社に相談しながら進めた。

3) 建築計画・設計の考え方

計画の基礎となる、熟年層を中心とした年齢層・収入層などの入居者像やここでの生活像は全て自分で構想した[Y03]。1 階の住棟玄関で靴を脱ぐというのは、「家」に上がるというイメージであり、一人で入居してもみんな「大きな家族」というイメージである。各住戸は終の棲家となるようゆったりつくっており、しかも来客は共用部で対応できるので、各住戸は自分のためにフルに使え

る。建物規模は敷地の大きさと形からこの程度が限度であった。もう一つ、自治会活動の経験から共同生活の単位として 10~20 軒ぐらいがちょうどいいのではという感じがあった。

計画途上でコレクティブ住宅の共用部分の建設費に対して県の震災復興基金から補助金がつくことがわかった。震災後 10 年という補助金の期限(2005 年 3 月末)に合わせるために計画をスピードアップしなければならなかった。このような事情で自分の思いと補助金の関係で「ドーン」といってしまった。着工時(2004 年 12 月)には入居者がいるのかどうか全く分からなかった。

表3-1「悠遊館」事業主の発言

[Y01]うまくいっていない理由は何かと考えると、共同生活を入居者だけに任せているところに問題があるのではないかと考えた。それと、公営ということで家賃が安いので、コレクティブ住宅の考えに賛同しない人も「賛同します」と言ってくると。このようなことなので共同生活がはじめてから成り立つわけがない。
[Y02]コモンスペースで書道教室などを行って、ここに地域の人たちも入ってきてもうと、まさにホテルのロビーのようになる。
[Y03]ある程度社会でがんばり、ちゃんと税金を納めてきて世の中のためにもなってきた人が、引退後何の因果か一人暮らしになって困っているときに、現状では高いお金を払って老人ホームにしか入るところがない。同じくするのなら、そんな風にがんばってきた人に生活してもらええる住宅を提供したいと考えた。

3.2 しまんと荘 一事業主主導一

事業主 Y 氏は親から相続した賃貸住宅等の不動産を管理するために会社を立ち上げている。このプロジェクトは、もともとは大阪市北区にある老朽建物の建て替えから始まった。

1) コレクティブ住宅を建築するに至った経緯

保育園を経営する保育士だったということもあり、契約書に判子を押すだけで入居者とほとんど顔を合わせない不動産の世界に嫌気がさしていた。ハード(箱物)としての住まいだけでなく、もっとソフトを重視した住まい方はないかと勉強する中で北欧のコレクティブ住宅に行き当たり、小谷部氏の本などで勉強した。保育園で障害児をみていたこともあり、当初は障害者を含めて誰もが暮らせる住まいを目指してワークショップをはじめた(1996 年)。ワークショップを重ねたが、テナントとの立退き交渉がうまくいかず 1998 年に計画を断念した。その後、生まれ育った港区で新たな土地を探しながらワークショップを継続して計画を進めた。2002 年に着工、そして竣工させることができた。

最初のワークショップでは障害者は一組ほどだったが、回を重ねるごとにバリアフリーにしてくれたら助かるなどの話もどんどん出てきて、そうこうしているうちに障害者の参加者のほうが多くなった。

2) 相談先

私の考えを理解し、私の感性に合い、私の要求に柔軟に応じてくれる設計者を求めた。建築家の K 氏は、最初の建替えプロジェクト時はワークショップの一参加者であり、経営する保育園で預かっている子どものお父さん

だった。別の建築家と計画を進めていた。K 氏との 2,3 年の付き合いの中で、人柄や金儲けに走るのではなくお互い少数派に対する視点を大事にするという基本的な考え方が一致することが分かり、港区で仕切りなおすときは K 氏に協力を求めた。コンサルタントは入れずに、建築家の協力を得ながら自分自身で企画・計画を進めた。

3) 建築計画・設計の考え方

エレベーター使用料込みでワンルームマンション並みの家賃 5 万円で経営するために、各住戸は最小限の設備に抑えることになった。車椅子対応の台所や水周りは共同とした。実際の建築設計は、住戸の広さから流し台の高さ、浴槽の形状等の詳細まで入居希望者の希望や障害の程度を聞きながら進めた。運営方法などは参考になる事例がないので、入居希望者と話しながら決めていった。

建物規模は、私の目の届く範囲は 7, 8 戸であろうというところから決まった。エレベーターが設置されているし準工業地域なのでもう 1, 2 層増やせば経営的に楽だが、私のしたかったことはお金儲けではなく、社会的で新しい住まい方の提案なのでやらなかった。

いろいろ相談してつくったが、実際の入居者の障害の程度によりハードの見直しはその都度しなければならぬ。体験入居などを通して事前に障害などを聞いて、手摺の有無や位置、便器の高さなど生活しやすいように調整している。

3.3 なじみーチームによる事業推進ー

事業主の Ht 氏は団塊世代の内科医で、現在はアルバイト程度で時々診察をしている。住まいに興味があり、これまでに放送大学でコミュニティ論と住宅に関する講座を 2 つ受講している。

1) コレクティブ住宅を建築するに至った経緯

自分の年代でもある団塊の世代の人たちが第 2 の人生としてどんな生き方や住まい方を求めているのか、どういう生き方をすれば有意義に過ごせるか、と考えたとき、互いのプライバシーを尊重しながらも、自分の持っているものを分かち合って共有していくような世界があったらいいなと思った。ここは自分のイメージした生活の器を実験的に建てたものであって、社会貢献のためやかつての農村コミュニティをイメージしたものでもない。コレクティブ住宅がイメージに近かっただけ。

土地があって、アパート経営しなければならないからこういうものを考えたわけではないが、いつまでも放っておけば税金だけを払うことになるのでこれではいけないという思いもあった。

2) 相談先

2004 年秋、地元の建設会社に話を持ちかけて図面を

描いてもらったが、しっくり来なかった。義弟で現管理人の Hh 氏(藍染職人)に相談したところ、その年の 12 月に建築家の Hk 氏を紹介された。建築家と議論する中で、そのイメージなら多世代型コレクティブ住宅という形がある、ということになった(2005 年 2 月)。8 月中旬に着工し、翌年 3 月に竣工した。

基本設計の段階から、建築家の誘いで広報やルール作りのためにプロデューサーの S 氏に参加してもらい、地元・徳島で活動する建築家、管理人夫妻、プロデューサーによるチームと共に事業を進めることとなった。

3) 建築計画・設計の考え方

建築設計は、イメージだけを話してあとは建築家に任せた。最初のキャッチフレーズが「お互いに自分の持っているものを分かち合う」だったので、時間・労働・精神的なものを分かち合うことができるようにしたかった。何を分かち合うかが問題だが、様々なことを積み重ねていくうちに関係が育まれていき、良い雰囲気できていくのではないかと考えた。建物規模は法規上目一杯建てた結果である。

コモンスペースのプロ仕様のキッチン、居住者が自発的に集まってきて住戸内ではできないことをするだろうという考えである。ギャラリーは居住者が使うこともあるし、近隣の人達とも仲良くやっていく仕組みとしても設けた。オープンテラスも同様の意味がある。また、管理人(妻)の提案で南海大地震に備えて自家発電機と大型冷蔵庫、雨水タンク(日常は藍染や散水に使用)などを設置し、ライフラインが止っても居住者や近隣の人達が 2,3 日は凌げるようにしている。

広いコモンスペースで短期的な収支は苦しくなるかもしれないが、35 年の折り返し点を過ぎても入居率を維持するのではないかと考えた。まちづくりの視点からもこのような居住形態が広がれば、まちはもっと豊かになると思う。

4. まちなかコレクティブ住宅の運営

4.1 悠遊館

1) 入居者

入居者確保のために新聞やミニコミ誌に記事を出してもらったり、見学会をしたりもした。後は口コミである。不動産会社の仲介は 3 軒だけだ。現在(2006 年 6 月 15 日現在、その後増減あり)は単身世帯 3 軒(70 歳代・80 歳代・90 歳代)、夫婦世帯 4 軒(30 歳代・60 歳前後・70 歳前後・80 歳前後)。もう 1 軒若い単身女性がいたが転勤のため転居された。90 歳代単身の方は一つの夫婦世帯の親御さんである。大阪や滋賀から来られた方は、子供世帯がこの辺りに住んでおられて、近所で安全安心な住まいをということでこちらに呼び寄せられた。転出された

女性の方はストーカーにつきまといわれて、以前の賃貸住宅での一人暮らしが怖くなってこちらに転居されてこられた。多世代だが若い層が少ない^{注3)}。地理的にもう少しまちなかなら、とよく言われる。

管理人の業務は掃除や建物の点検だけでなく、居住生活をサポートする。重度のアルツハイマーで隣近所に迷惑をかけるようになる以外はいつまでもここで生活してもらってもかまわない。大きな家族の中で終の棲家にしてもらったらいと入居時に説明している。

2) コモンスペースの運営

コモンスペースの備品は予め設置しており、最低限の使用ルールは入居時に説明している。居住者コミュニティ形成の促進ということで、月に1回程度、管理人の企画でパーティーをしている。お菓子を食べたり、お茶をしたりするだけでもいいからみんなで集まろうと仕掛けられている。また、コモンスペースで定期的に書道教室(先生は妹の婿)を開いており、七夕の催しなどは近隣の方にも声をかける。入居者の方だけでなく近隣の人にも参加してもらい、地域コミュニティの形成ということも狙っている。

居住者によるコモンスペースの主体的運営は、今の入居者の方々の年齢層をみるとちょっと難しい気がする。満室になり、60歳代から70歳代前半の元気な方がもう少し増えれば可能かもしれない。

3) まちなかコレクティブ住宅の周知

こんな楽しい生活があることを知らしめたいのだが、「コレクティブ、コレクティブ」と言い過ぎると一般の方は何のことか分からないし、グループホームの延長の施設と勘違いされたり、偏った(思想の)人たちが暮らしていると思われたりしてしまう。PRの方法が難しい。

4.2 しまんと荘

1) 入居者

入居者の確保は、ワークショップを経て入居した方が3名であり、ホームページを見ての入居はこれまで1名だけである。あとはワークショップ参加者の中に障害者支援団体や作業所の方がおられ、そこからの紹介など口コミで広がっていった。計8戸のうち1戸は体験入居のために空けている。現在(2006年6月)30歳代から60歳代の7名の方が暮らしており、健常者はうち1名である。ここは施設ではなく住宅なので、ヘルパーが必要な方は個人で契約している[S01]。最寄り駅からやや距離があるが、障害者が求める立地条件は銀行・スーパー・区役所の近さであり、駅はあまり利用しないので重視されない。

2) コモンスペースの運営

最初は私が管理人をしていたが、昨年(2005年)秋にこの住まい方に共鳴してくれる通いの管理人(ヘルパー2級)が見つかった。彼女のおかげでリビングでの活動がより広がった。経営者だと入居者が遠慮していたということが分かった。以前は私が意図的に集めようとしていたが、彼女が来たことで入居者が自発的にコモンスペースへ集まってきて何人かで一緒に食事をしたり、カクテルを作るヘルパーが振舞ったりしていい感じになってきている。共用部の掃除は居住者による当番制(無理な場合はヘルパーが代わりにする)であるが、行き届かないところはきっちりフォローしてくれる。意図したわけではないが、管理人業務以外に入居者2名のヘルパーもすることになり、より彼女の滞在時間が増えて居住者との意思の疎通が取れるようになってきたようだ。また、問題があったら3ヶ月に一度の居住者ミーティングで話し合って解決し、報告してくれる。[S02][S03]

3) まちなかコレクティブ住宅の周知

地域に受け入れられているかといえば、やっぱり受け入れられていない。建設前のあいさつ回りでいろいろと言われた。イベント開催時には案内を出したが、近隣からは2,3人の参加だけだった。ペットを通して交流している居住者もいるが、多くは挨拶程度である。

表4-1「しまんと荘」事業主の発言

[S01]ヘルパーは各入居者がそれぞれ契約している。最近では2,3社に絞られてきた。当初の1年はまとめて契約したほうがよいと思い仲介しようとしたが、相性などがあり苦労が多い割にはうまくいかなかったのでやめた。
[S02]問題というのは共用スペースのことが主であるが、特にキッチンの使い方が一番問題になる。自分の部屋でするように思い通りに使えるわけではない。順番の問題があって、作業が遅いとほかの人に迷惑をかける。その順番や私物の配置も管理人がみんなと話し合ってくれた。

表4-2「しまんと荘」管理人の発言

[S03]台所の順番とか揉め事はあったが、譲り合いで解決した。ヘルパーさんは雇われている時間が決まっているのでその方を中心とした。そういう配慮は必要。予定表をつくるとかではなくヘルパーさんの入居時間を把握して、「この時間はすぐからこの時間に使って」という感じで交通整理をした。
最近のミーティングは「生活して困ったことはないか?」と聞いて、お茶飲んで、顔合わせという感じだ。出られない方は、ヘルパーが代わりに出席して意見を言う。
いろんな障害の方が住んでいるので、ヘルパーを通してコミュニケーションを図ることが多い。ヘルパーが嫌な思いをして働いているのは伝わるので、気持ちよく働いてもらえるように心がけている。

4.3 なじみ

1) 入居者

入居者の確保は、竣工まではチームで広報活動を行った。老人会を回ったり、不動産会社でコレクティブ住宅についてセミナーをしたりした。竣工後はその不動産会社に仲介を任せている。2006年4月に3戸、5月に3戸と増加し、11月に17戸となった。コーディネーターの紹介による3軒の事業所(英会話教室・オーダーメイドスーツ販売・コピーライター)も含まれている。当初の入居者が居住者コミュニティのリーダー的存在となってくれている。その後転勤等で翌5月には10戸まで減った。収支は苦しくなるがチームのメンバーで相談して6月中

旬に家賃の値下げをした結果、21 戸まで回復した(2007 年 8 月)。入居希望者への説明でコレクティブ住宅を前面に出さなくした。自由に使えるスペースがあるという程度の説明に抑えている。新入居者は、従前からの入居者のリードでうまく馴染んでいる。

2) コモンスペースの運営

コモンスペースの使い方に関しては、簡単なルールだけであとは居住者に任せている。押し付けのようになり、気まずくなるので自分の考えを居住者には話していない。居住者とのコンタクトは自分の田畑で収穫した野菜や米を持っていったりするときだけだ。自治会(居住者組織)の運営費はギャラリーの収益を当てている。[N01]

3) まちなかコレクティブ住宅の周知

近隣はオープニングや 1 周年記念のイベント、ギャラリーで何か催しがあるときなどに招待している。

表4-3「なじみ」管理人夫妻の発言

[N01]自治会の運営、情報交換、会計報告のために毎月定例会を開いている。相談事や問題があればここで議論する。当初は管理人が司会進行をしていたが、居住者側の希望で持ち回りの当番制となった。議事録は欠席者のために一定期間掲示された後、ファイルに保管される。定例会後、1万円の予算と事業主の差入れの米と野菜で料理を作り懇親会を開くことになっている。クリスマス等のイベントも最初は管理人が企画していたが、最近は定例会で企画や役割を決めている。

管理人としての決まった業務はほとんどない。きっちりしなければならないのは不動産からの仲介で入居希望者が見学に来るときに立ち会うこと、2ヶ月に一度の水道メーターのチェックぐらいだ。あとは居住者の相談窓口程度である。掃除は自宅と仕事場だけで、共用部は目についたら掃除するが、やっているときとそこにいる人たちが集まってきて一緒にやってくれる。今では掃除担当・ギャラリー担当・イベント担当など自然発生的に様々な担当がつかられ、円滑に運営されている。こんなにうまくいっているのかと返って心配になる。

5. まちなかコレクティブ住宅の居住者

5.1 悠遊館

1) Aさん(女性・単身)

ここを知ったのは新聞の折り込み広告であり、老後の生き方を勉強するサークルに入っていたので、神戸にもこんなのができたのかと仲間と話した。ちょうど、仲間ともたれあうのではなく、各自は自立しつつも支え合って生活していきたいと考えていたところだった。

(竣工時を含む計 2 回の見学を経て転居を決めた)

転居するには踏ん切りが大事。どこかで線を引かなければならない。従前は亡くなった建築家の夫が設計した大きな一戸建てに住んでいたの、思い切るのに本当に勇気がいった。60 歳を超えると健康といっても悪いところが出てくる。一人暮らしだと昼間はいいが夜間に不安になってくる。ここに入居したことで独立した息子たちもホッとしているようだ。しかし、家の処分などで息子たちを大変な目に合わせた。持ち家の名義変更の問題など周囲の協力や承諾も必要となってくる。

外から戻ってきて共用の玄関へ入ったときに、自分の「家」に帰ってきたという感じがする。同じ居住者の方々とは「行ってらっしゃい」「行ってきます」と、もう「家族」

だ。近隣の方々とはペットの犬を通じてコミュニケーションが広がっている。

2) B 夫妻(30 歳代・夫婦のみ世帯)

妻の姉が事業主 F 氏の経営するハイツに住んでいた関係で、新居を探すときに F 氏の経営する物件を見せてもらった。その一つがここだった。コレクティブ住宅については知らなかったの、そのときは年齢層の高い人たちが対象の住まいと思い即決は避けた。

結婚前はハイツの 2 階に単身で住んでいたが、薄いドア 1 枚を挟んで誰がやってくるかわからず、近所づきあいもなく常に恐怖感があった。夫婦で住むようになって夫が仕事で遅くなる日もある。そんなときに一番安心できるのはここかな、ということになった。

共働きなので忙しいときは寝るために帰ってくる程度だ。おばあちゃんたちみたいに、コモンスペースで毎日お茶をするなんてことはできないが、管理人がネットワークの中心にいてくれるので、食べ助けやお裾分け、挨拶と立ち話程度の付き合いはある。人数の多い来客時は共用キッチンで料理を作って一緒に食べたりしている。共用リビングは応接間代わりに使っている。そのため自宅は完全なプライベート空間として使える。

(調査時妊娠中)「子どもが生まれたら、(コモンスペースの)テレビの前へ置いといたら順番に面倒を見るからね」とみんなで喜んでくれている。入居前には思ってもいなかった。コレクティブ住宅が有効性を発揮するのは子どもができてからだと思う。(産休・育休期間の)お昼の過ごし方も一人じゃないので安心だし、子どもが熱を出したときなどに一番頼れるのは、管理人だったり、家主だったり、居住者のおばあちゃんたちだったり、すごく安心感がある。

特にルールをつくったわけではないが、メリハリをつけて居住者同士が集まるのならコモンスペースでという感じになっている。当初は(付き合いが)わずらわしいかなと思っていたがそうではなかった。住んでみないとこのよさは分からない。

5.2 しまんと荘

1) Cさん(男性・単身)

従前は公営住宅に住んでおり、ドアを閉めたら周りとの関係が遮断されていた。病気のときなどは寂しく、近所の子どもの遊ぶ声が聞こえたとき、誰かがいるということでホッとして安心していた。そんな時、知人に事業主の Y 氏を紹介してもらいワークショップに参加するようになった。公営住宅の家賃が 2.5 万円だったので、当初は 5 万円の家賃はきびしかった。

入居者同士、会ったら挨拶したり共用リビングにいたらおしゃべりをしたりするが、お互い部屋へ行くことは

ない。コモンスペースも自分の家だと思うと広くていい。

居住者と家主の間に管理人がいると生活しやすい。管理人が来てくれるようになってから、いろいろ気づいてこまごまと対応してくれるから以前に比べてずいぶん暮らしやすくなった。直接家主だと抵抗があった。

(管理人：コレクティブ住宅ということで入居しているのはJさんだけかもしれない。他の障害者の方は受け入れてくれる住宅が少ないのでここに入居しているだけだと思う。)

2) Dさん(男性・単身・健常者)

仕事はヘルパーで、障害者の付き添いで見学に来て気に入って入居することにした。コレクティブ住宅といっても入居者同士が深い関係を持つまでいなくても、挨拶程度の関係でいいと思う。同じ年代の人が入居してくれたら、共同リビングで食事やテレビを見るなど活気のあるリビング生活がつかれると思う。しかし、現在はそのような入居者がいないので一人でリビングにしようとは思わない。住む人によって全く異なるコレクティブ住宅になると思う。

5. 3 なじみ

「なじみ」においては入居者アンケート調査を実施した。調査は「居住者調査」と「事業所調査」からなり、前者はさらに「世帯調査」と「個人調査」の2種からなる。調査対象者は「居住者調査」は世帯主とその配偶者(但し世帯主が単身の場合は世帯主のみ)、「事業所調査」は代表者とした。調査期間は2007年8月18日～21日であり、回答は対象者から直接聞き取った(一部留め置き、後日回収したものもある)。

5. 3. 1 配布・回収状況

管理人住戸を除く21戸のうち、居住利用14、事業所利用3、空き4であった。調査票回収状況は表5-1の通りである。回収できなかったのは、「世帯票」では夫婦のみの世帯1票で、「個人票」ではその夫婦の2票と他の夫婦のみ世帯の男性1票の計3票である。

表5-1 調査票回収結果

	調査対象者数	回収数	回収率(%)
世帯票	14世帯	13	92.9
個人票	22人(男性9,女性13)	19(男性7,女性12)	86.4
事業所票	3事業所	3	100.0

5. 3. 2 「なじみ」の居住世帯・居住者

1) 属性

各世帯の家族構成は「単身」及び「夫婦のみ」の小規模世帯が多い(表5-2)。回答者の年齢構成は20～40歳代の比較的若い層のみで、高齢層がいない。勤務形態をみると「家事専業」は1/19名(19名のうち1名という意味。以下同じ)で、他は常勤・非常勤はあるものの職について

いる(表5-3)。世帯の入居時期は竣工直後の2006年6、7月が4/13世帯で、残りの9世帯は2007年5月以降と二分される。以下、「初期の入居者」「最近の入居者」とする。

表5-2 入居世帯の家族構成

	世帯数
単身	5
夫婦のみ	5
夫婦と子供	2
男親あるいは女親と子供	1
高齢の親とその子	—
その他	—
計	13

表5-3 回答者の勤務形態

	人数
常勤	14
自営業	3
非常勤・パート・アルバイト	1
家事専業	1
無職	—
その他	—
計	19

2) 入居時の選択理由

「なじみ」を知ったきっかけは「不動産屋で」が7/13世帯と多く、他はインターネット、チラシや情報誌などである。「なじみ」を選んだ理由は表5-4の通りである。理由を3つまで選択する複数回答の集計をみると、「建物のデザインがよい」が13/45とRC打放しとアルミ縦ルーバーで構成されている外観や開放性の高いプランニングが評価されていることが分かる。これに「都心に近く利便性が良い」「共用スペースがある」「コレクティブの住まい方に興味がある」が続く。一番の理由のみを集計すると、挙げられている項目は複数回答の場合と同じであるが、入居時期別でみると初期の居住者は「共用スペースがある」(4/7名)が最も多い。最近の入居者は「共用スペースがある」は0/12名であり、初期の居住者のほうが入居時に共用スペースを評価し、最近の入居者は建物デザインや立地の利便性を評価する傾向にあることが分かる。

表5-4 入居時の選択理由

	回答数 (3つまで選択)	人数 (一番の理由)
コレクティブの住まい方に興味がある	5(3)	3(1)
管理人がいて安心である	—	—
共用スペースがある	7(5)	4(4)
建物のデザインがよい	13(6)	4(1)
住戸の広さ・間取りがよい	4(1)	2(0)
家賃が適当	1(0)	—
周辺環境・土地柄がよい	2(2)	—
都心に近く利便性がよい	8(1)	3(0)
その他	5(1)	3(1)
計	45(19)	19(7)

* ()内の数字は「初期の居住者」の回答数。内数。

3) コモンスペースの使い方

クリスマスパーティーなどコモンスペースでの催しへの参加を聞いたところ「積極的に参加」10/19名、「時々参加」5/19と多く、「参加していない」はいない。「その他」3/19、「無回答」1/19である。「その他」の内容は「入居したところでまだ参加していない。今後参加していきたい」などである。入居時期による違いはみられない。

日常生活の中での使い方を具体的に聞いたところ、「帰宅時に誰かがいたら行ってみたい。TVゲームをしていて夜中までいるときもある」などの居住者間交流利用、「友人を呼んで食事する」「子どもが友人を呼んでリビングを利用する」などの応接的利用、「たまには新

間を読む(徳島新聞を共同でとっている)」「たまにピアノを弾く(コモンスペースにグランドピアノが置かれている)」「子どもとの遊び、息抜きや時々料理したりする」などの居住生活延長利用が聞かれた。これらは他の調査対象事例 2 例でも見られることであるが、1 例だけだが「これまでは近所のカフェで仕事をしていたが、最近は共用リビングでしている」という書斎の利用が聞かれた。

4) 居住者によるより主体的な運営

居住者による主体的な運営に対する意識をみるために、居住者組織である自治会の運営費の管理主体について各世帯に聞いた。表 5-5 は集計結果である。現状通り「居住者管理がよい」という積極的意見が 8/13 世帯と最も多い。「管理人管理がよい」「共同管理(居住者・管理人)がよい」は少数ずつである。積極的意見の理由をみると「管理人が関わるより自分達で決めていきたい」「今まで特に不都合がないため」「みんなの意識が高く、顔見知りであるから」というものである。以上は入居時期による違いはみられない。「無回答」の 2 世帯は「入居して間もないからコメントできない」という最近の入居世帯である。

さらにより積極的な協働生活の可能性をみるために、「共用キッチンやダイニングを有効に活用するために平日の食事などを当番制にし、家事を協同化することについてどう思いますか」という質問をした。表 5-6 は回答を集計した結果である。「やりたくない」が 9/19 名と最も多いが、「時々ならやってみたい」「ぜひやりたい」も小計で 6/19 名存在する。それぞれ理由も聞いている。肯定的意見では「一人分の食事を作るのが困る」「月一回程度ならやってみたい」「週一回程度が妥当かも」であり、最近の入居者に多いのが特徴的である。入居者の入れ替わりによる新たな展開の可能性が伺える。否定的意見では「仕事が忙しいから難しいかも」「無理に当番制にするより、自然に集まったり誘ったりする関係がいい」「義務になると生活がきつくなりそう」というものである。「その他」もどちらかといえば否定的な意見である。

表5-5 運営費の管理		表5-6 平日の食事の当番制	
	世帯		人数
居住者管理がよい	8(3)	ぜひやりたい	1(0)
管理人管理がよい	1(0)	時々ならやってみたい	5(1)
共同管理がよい	2(1)	やりたくない	9(3)
無回答	2(0)	その他	4(3)
計	13(4)	計	19(7)

*()内の数字は「初期の居住者」の回答数。内数。

5) 住まいとしての評価

表 5-7 は「なじみ」の住まいとしての評価を、表 5-8 は今後の居住予定を集計したものである。

評価は「満足」が 13/19 名と最も多く、残りの 6 名も「やや満足」であり、住まいとして高く評価されている。それを反映して今後の居住予定は「永住する予定」はないものの、全員が「当分は住み続ける予定」と回答している。

評価の理由を聞いている。「『なじみ』のコンセプトを理解して、同じような考えの人が集まっている」「交流会や食事会が楽しい」「適度に居住者同士のつながりがあり、プライベートも確保されている」「『おはよう、行ってきます』で、仕事に行くのも軽やかになる。大きな家族の感じがする」など集まって住む楽しさや豊かさの評価、「管理人が居住者の住みやすいようにしてくれている」「管理人がちょっと病気をしたときに見に来てくれたりする」という管理人のサポートの評価、「立地が良く、おしゃれなデザインがとても気に入っている」など立地条件や建築デザインの評価がある。少数だが、「定例会の司会の当番制は少し負担に感じる」「規則のないゆるい生活は大賛成。しかし、共用リビングに飲み物がこぼれていたり、お菓子の袋が残されていたりすることがある。少し残念に思う」という意見も聞かれた。

表5-7 住まいとしての評価		表5-8 今後の居住予定	
	人数		人数
満足	13(6)	永住する予定	—
やや満足	6(1)	当分住み続ける予定	19(7)
普通	—	引っ越す予定	—
少し不満	—	わからない	—
不満	—	その他	—
計	19(7)	計	19(7)

*()内の数字は「初期の居住者」の回答数。内数。

5. 3. 3 「なじみ」の事業所

いずれもプロデューサーの S 氏の紹介で早い時期から入居している。

1) 英会話教室(女性)

生徒は 60～70 人くらいで 3 歳の子どもから 70 歳のお年寄りまでいる。共用リビングを週一回教室として使う。生徒が待ち時間にくつろいでいることもある。結婚を機に教室以外にもう一住戸借りてここに住むようになった。

大家さんが親切で家族のように暖かい。普通のマンションと違い共用スペースがあり、他の居住者とのコミュニケーションがあるのがいい。

2) オーダーメイドスーツ販売(男性)

スーツと靴を扱っている。口コミやホームページで集客している。ギャラリーで 2,3 ヶ月に一度の割合で展示会を開いている。お客として近隣の住民との関わりも増えてきた。ホームページは自分ひとりでは出来なかったが、技術のある居住者に手伝ってもらって立ち上げた。

入居者とは食事などでかかわりがあり、仕事もしっかり出来ている。最近、仕事量が増えてスペース的に追いつかなくなってきたので、事務所を外に出してここを住居にしようかと考えている。

3) コピーライター(男性)

パンフレットや CM のキャッチフレーズの考案などを行っている。コモンスペースは毎日食事を作って食べたり、

くつろいだりしている。ここは実験的な住宅なので刺激を感じることができ、仕事をするにはちょうどいいスペースだ。家賃は少し高めでいいと思う。誰でも住めるといことではなく、入居者全体のモラルが向上する。

コピーライターという一般市民にメッセージを送る仕事をしているので、コレクティブ住宅にいと住人の生の声が聞けるからいい。

6. コモンスペースの利用実態

コモンスペース利用の観察記録調査を以下の日程で実施した。

- ・悠遊館：2006年10月21日(土)～24日(火)
- ・しまんと荘：2006年10月11日(水)～14日(土)
- ・なじみ：2007年8月18日(土)～21日(火)

調査者は午前7時から午後10時ごろ(コモンスペースでの居住者の動きが見られなくなる時間)まで、利用が活発に見られる時間帯は15分間隔で、利用のみられない時間帯は30分間隔で観察記録した。図6-1～6-3は、コモンスペース利用の一例である。図6-2及び図6-3は、一時間断面ではなく、複数の時間断面を合成している。

いずれの事例においても、調査期間が短かったということもあるが、催しの前後^(注4)を除いてはあまり動きが見られなかった。使用頻度も多くはなかった。管理人用住戸を持つ「悠遊館」及び「なじみ」の管理人は活発な利用を誘導する意図もあるのか、食事の準備や食事等をコモンスペースで行なっている姿がみられた。「しまんと荘」の管理人は通いであるが、居住者2名のヘルパーも兼務しているためその居住者と共にコモンスペースで食事をとることが多い。調査期間中は観察できなかったが、このような行為の延長で都合のつく居住者やヘルパーに声をかけて時折バーベキューやお好み焼きパーティーをしているものと思われる。

「しまんと荘」においては今以上の居住者による活発な利用は望めないが、ヘルパーによるコモンスペースの利

用は、コレクティブ住宅における在宅介護の可能性を示すものである。「悠遊館」及び「なじみ」においては居住者のコモンスペースの使いこなしのスキルアップの余地はまだ多くある。管理人による誘導だけでなく、居住者自らの新たな活用法の発見と使い方情報の共有が必要であるが、そのようなことを活性化させるためには日中にコモンスペースを使うことのできる居住者層を増やすことが必要であり、「悠遊館」では子供のいる若年世帯、「なじみ」では逆に団塊の世代以上の高齢世帯の入居による本当の意味でのバランスの良い多世代居住が望まれる。

7. 結論

以上3例の追跡ではあるが、まちなかコレクティブ住宅の多様な展開をみることができた。それぞれコレクティブ住宅を名乗っているが、決して北欧型コレクティブ住宅をつくらうとしたのではない。個人事業主が持つ社

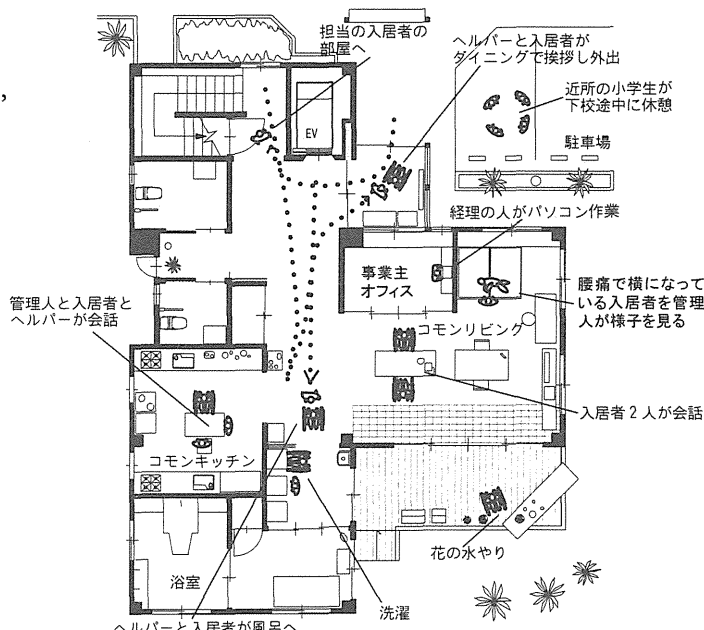


図 6-2 「しまんと荘」のコモンスペース

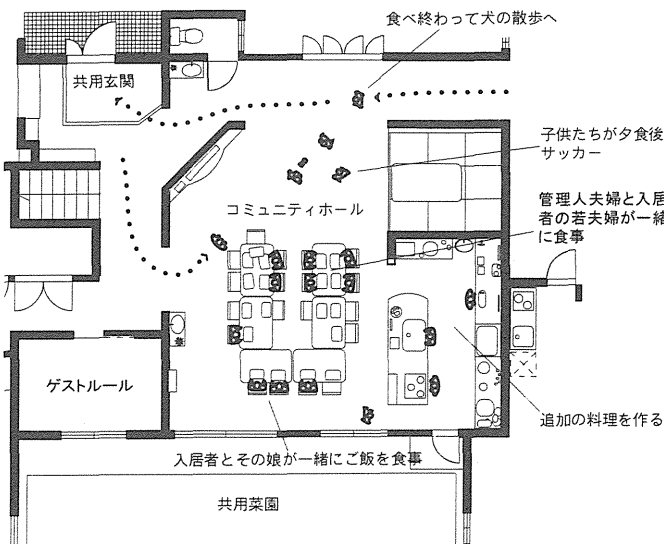


図 6-1 「悠遊館」のコモンスペース(新入居者歓迎会)

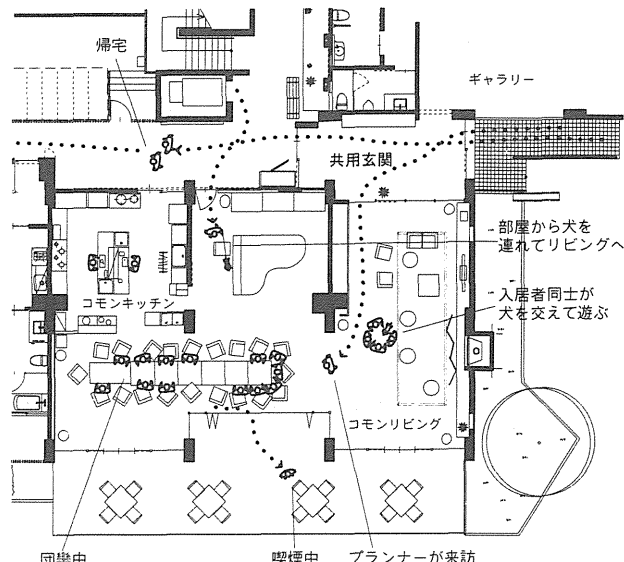


図 6-3 「なじみ」のコモンスペース(定例会後)

会や地域に貢献したいという理念や理想の集住コミュニティを実現したいという強い思いによって構想された集合住宅の空間構成がコレクティブ住宅に近かった、ということである。従って調査対象事例3例をみると、大きな空間構成としてはプライベートスペースとCOMMONスペースからなっているものの、管理人による運営サポートがあるなど、北欧型コレクティブ住宅とは異なる運営がなされている。また、3例を比べてみても、各事業主の理念や思いを反映しているためにそれぞれ異なる建築で、異なる運営がなされ、異なる居住者層により生活がなされている。地域や社会が抱える問題や課題に敏感に反応した個人事業主によるこの多様性がまちなかコレクティブ住宅の特徴といえる。

入居者からは、皆が顔見知りということによる安全・安心面で一定の評価を得ているが、居住開始から1,2年あるいは数年程度と短期間であるため、いまだCOMMONスペースのより有効な活用やその運営方法を供給側も居住者側も試行錯誤しており使いこなしているとは言い切れない、というのが現状である。COMMONスペースを中心とする居住生活を評価するには継続的な観察が必要である。

住宅市街地の持続性という視点からまちなかコレクティブ住宅をみてみると、それぞれ居住者の年齢層等にやや偏りがみられるものの、多様な世帯タイプや住まい方に対応できることが分かる。また、COMMONスペースを使って地域に開く試みもなされており、居住者コミュニティだけでなく地域コミュニティの活性化にも寄与し得る。総合的に判断すると地域密着の個人事業主によるまちなかコレクティブ住宅は、既成住宅市街地に立地する集合住宅としては優れた住宅形式であるといえる。

しかし、課題もある。CHCによる北欧型コレクティブ住宅づくりは、長年の研究と実践により入居者集めからコーディネート・設計、そして運営サポートまでの手法が確立されつつあり、一定以上の質のものを供給することが可能となってきた。一方、まちなかコレクティブ住宅は多様な展開が可能な反面、参照可能な蓄積が少ないため事業主や協力建築家・プロデューサーの構想力・企画力、管理人の運営力等、個人の能力に負うところが大きく、できあがるものの質は不安定である。また、賃貸事業を成立させるためには入居者の安定した確保が必要である。現代社会においてまちなかコレクティブ住宅の潜在的なニーズは多いと思われる。しかし、独自ルートのある「しまんと荘」は別として「悠遊館」「なじみ」においては事業主の話にもあったように、現状ではこのような住まい方が一般的でないために、「コレクティブ住宅」を表に出し過ぎると、敬遠されてしまうことがある。不動産仲介業者も積極的にコレクティブ住宅を宣伝するわけではないので、いかに広報するかも課題である。

<注>

- 1) コモンミールと呼ばれている。現在、かんかん森では週末を含む週に3回、スガモフラットでは平日に実施している。図2のその他の事例では実施されていない。
- 2) 悠遊館では「管理人」ではなく「リビングアシスタント」という呼称を用いているが、本論文では他事例に合わせて「管理人」を用いる。
- 3) その後の2006年10月時点では高齢単身世帯2軒と小学生の子を持つシングルマザー世帯が1軒増えていた。
- 4) 観察記録調査期間中に「悠遊館」においては新しい入居者の歓迎会が、「なじみ」においては月に一回の定例会とその後の懇親会が催された。

<参考文献>

- 1) 徳尾野徹，杉山茂一：阪神・淡路大震災における市街地変容と中高層マンション化の実態，日本建築学会計画系論文集，No.572，pp.9-15，2003.10
- 2) 牧尾晴喜，杉山茂一，徳尾野徹：既成住宅市街地におけるマンション化と建物の建ち並び方の変容，日本建築学会計画系論文集，No.599，pp.33-40，2006.01
- 3) 徳尾野徹，杉山茂一，小野英道：マンション事業の動向と開発事業者の市街地住環境に対する意識－震災後の阪神間に供給実績がある開発事業者へのヒアリングを通して－，日本建築学会計画系論文集，No.580，pp.9-16，2004.06
- 4) 徳尾野徹，杉山茂一，小野英道，脇本泰成：既成住宅市街地に立地する賃貸マンションの供給プロセス－震災後の阪神間に供給実績がある開発事業者へのヒアリングを通して(2)－，日本建築学会計画系論文集，No.599，pp.17-24，2006.01
- 5) 徳尾野徹，江南大樹，小野英道，杉山茂一：個人事業主と建築家による市街地住環境形成に寄与する賃貸マンションの計画決定メカニズム－震災後の阪神間における事業関係者へのヒアリングを通して－，日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集，No.1，pp.281-290，2006.12
- 6) 石東直子他：コレクティブハウジングただいま奮闘中，学芸出版社，2000.08
- 7) 石東直子：公営コレクティブハウジング(ふれあい住宅)における居住支援，日本建築学会 2005 年度大会建築経済部門 PD「これからの地域居住政策の展望」資料集，pp.21-26，2005.09
- 8) 延藤安弘他：高齢者の「安心・自立住居」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－，住総研研究年報，No.26，pp.311-322，2000.03
- 9) 小谷部育子編著：コレクティブハウジングで暮らそう－成熟社会のライフスタイルと住まいの選択－，丸善，2004.06
- 10) 櫻井典子，小谷部育子：民間賃貸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成における居住者と支援組織の協働手法の研究－，日本建築学会計画系論文集，No.601，pp.1-8，2006.03

<研究協力者>

山本 吉法	大阪市立大学大学院前期博士課程
宮田 賀章	大阪市立大学大学院前期博士課程
志賀 安希子	近畿大学理工学部4回生(当時)
室井 亮祐	近畿大学理工学部4回生